

1 WS – presentazione e introduzione alla formazione degli Ambiti Territoriali

11 dicembre 2013

PORU PROGRAMMA
OPERATIVO
QUALIFICAZIONE
URBANA

SENIGALLIA



Comune di Senigallia

Settore Sviluppo Urbano Sostenibile

Sindaco \\ Maurizio Mangialardi
Assessore all'Urbanistica \\ Simone Ceresoni
Dirigente Area Tecnica Territorio e Ambiente \\ Gianni Roccato
Responsabile Sviluppo Urbano Sostenibile \\ Stefano Ciacci
Gruppo operativo \\ Veronica Mattiello

Politecnico di Milano

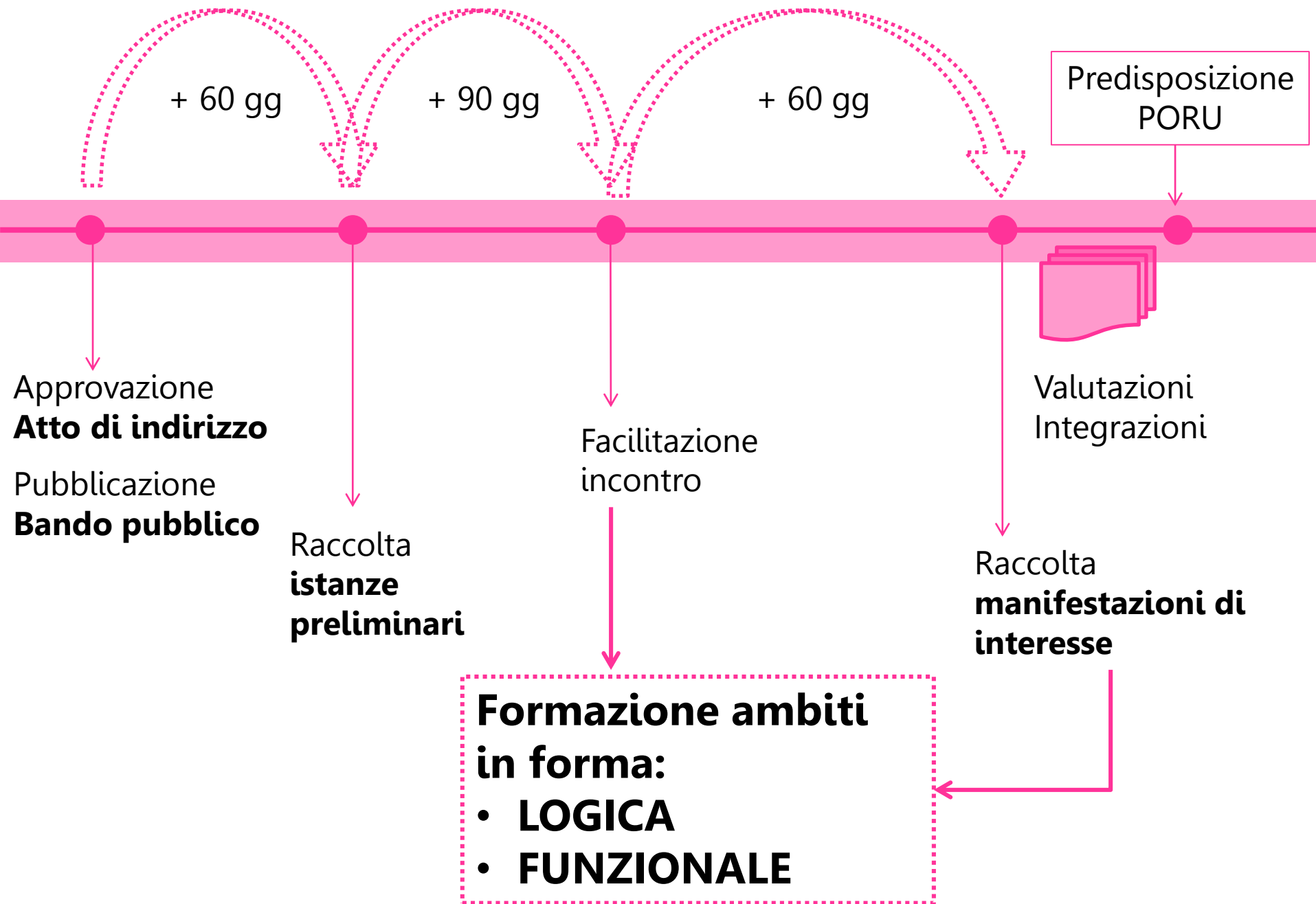
Dipartimento di Architettura e studi urbani



Laburb \\ Laboratorio di Urbanistica
Responsabile Scientifico \\ Federico Oliva
Gruppo di Ricerca \\ Paolo Galuzzi e Piergiorgio Vitillo
Responsabili Operativi \\ Marika Fior e Stefano Salata
Collaboratori \\ Ludovico Bertè e Chiara Bonardi

labURB

perché il workshop



- 24 luglio 2013** Atto di indirizzo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 65/2013
- ... **settembre 2013** Pubblicazione del bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse
- ... **settembre 2013** Avvio della fase per la presentazione delle istanze preliminari per la partecipazione al PORU
- 3 dicembre 2013** Scadenza della fase per la presentazione delle istanze preliminari per la partecipazione al PORU
- Scadenza della fase di accompagnamento alla formulazione delle manifestazioni di interesse coerenti con l'Atto di indirizzo approvato
- ... **luglio 2014** Scadenza della fase per la presentazione delle manifestazioni di interesse

TUTTO IL MATERIALE UTILE È DISPONIBILE PER LA CONSULTAZIONE

<http://www.comune.senigallia.an.it/>

- > Edilizia E Governo Del Territorio
- > Pianificazione urbanistica
- > Il Programma operativo di Riqualificazione Urbana

La delibera e tutti i suoi allegati sono scaricabili al seguente link

<http://www.senigallia-podcast.it/urbanistica/poru.zip>

Il 3 dicembre 2013 si è conclusa la prima fase per la presentazione delle **istanze preliminari di partecipazione**.

Oggi, mercoledì 11 dicembre 2013, si da avvio alla **fase di accompagnamento** per la costruzione delle manifestazioni di interesse per la partecipazione al PORU.

Calendario:

1 WS dicembre – presentazione **istanze** pervenute | introduzione alla **formazione degli AT**

2 WS gennaio – applicazione **perequazione** | calcolo del **plusvalore**

3 WS febbraio – applicazione degli **incentivi** | determinazione delle **dotazioni aggiuntive**

4 WS marzo – fattibilità del progetto_01 (preliminare)

5 WS aprile – fattibilità del progetto_02 (avanzamento)

6 WS maggio – fattibilità del progetto_03 (ammissibilità al PORU)

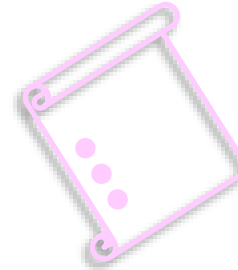
contenuti delle manifestazioni di interesse

SECONDO QUANTO STABILITO DAL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LR 22/2011,

La manifestazione di interesse deve contenere

Lo **stato di fatto** relativo a:

1. **Individuazione dei soggetti proponenti**



2. **Localizzazione delle aree** e degli immobili su cartografia aereofotogrammetrica;



3. **Stralcio del PRG vigente** o di eventuali strumenti urbanistici attuativi



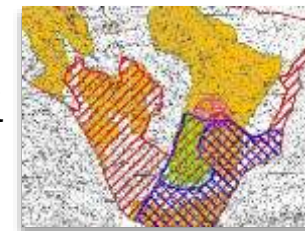
4. **Mappe, planimetrie, visure catastali**



5. **Documentazione fotografica** rappresentativa delle aree e degli immobili



6. **Indicazione di eventuali vincoli** esistenti sugli immobili



SECONDO QUANTO STABILITO DAL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LR 22/2011,

La manifestazione di interesse deve contenere

La **proposta progettuale** composta da:

- 1. Relazione tecnica** (descrizione del progetto di riqualificazione + quadro economico)
- 2. Schema di zonizzazione dell'area** (diritti edificatori esistenti + proposta di cambio destinazione d'uso e incentivi + indicazione standard richiesti da PRG + oneri)
- 3. Schema planivolumetrico della proposta progettuale** alla scala adeguata
- 4. Dichiarazione** dei soggetti proponenti relativa all'esistenza o meno di **vincoli** di qualsiasi natura sugli immobili

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI

Le manifestazioni di interesse sono soggette a **valutazione anche comparativa**.

La valutazione delle proposte è **effettuata in ragione della migliore rispondenza all'interesse pubblico**.

3 CRITERI GENERALI:

- 1) Verificate le **condizioni di partenza delle aree**
- 2) Verificata la **proposta progettuale**
- 3) Verificate le **dotazioni aggiuntive**

le condizioni di partenza delle aree

- coinvolgimento effettivo di almeno i $\frac{3}{4}$ **dei proprietari**;
- essere caratterizzate da una o più forme di **degrado** ambientale, edilizio, socio-economico e geofisico;
- appartenere a **zone omogenee del PRG vigente ammesse** dall'Atto di indirizzo;
- coinvolgimento di "**aree urbanizzate**" (l'AT deve avere densità maggiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e R_c maggiore del 12,5% della SF);
- l'AT proposto se non riferito ad aree già indicate nell'Allegato 1 deve coinvolgere almeno 4 unità edilizie contigue (escluse eventuali nuove aree appartenenti al CTP).

la proposta progettuale

- verifica della **coerenza del progetto alle rispettive strategie per ogni CT** individuato;
- coerenza dell'intervento al CT di riferimento
 - parametri urbanistici,
 - carattere funzionale prevalente,
 - inserimento di funzioni ammesse,
 - reperimento del Vp minimo,
 - soddisfacimento degli standard minimi presiti per ogni funzione,
 - reperimento del 10% della SUL di progetto per ERS
- soddisfacimento di **almeno 3 degli *Obiettivi di qualità*** per il raggiungimento della qualità urbana ed ecologico-ambientale **e contemporanea verifica** della sostenibilità dell'intervento (ovvero soddisfacimento dell'obiettivo di ***Qualità Economica e gestionale***).

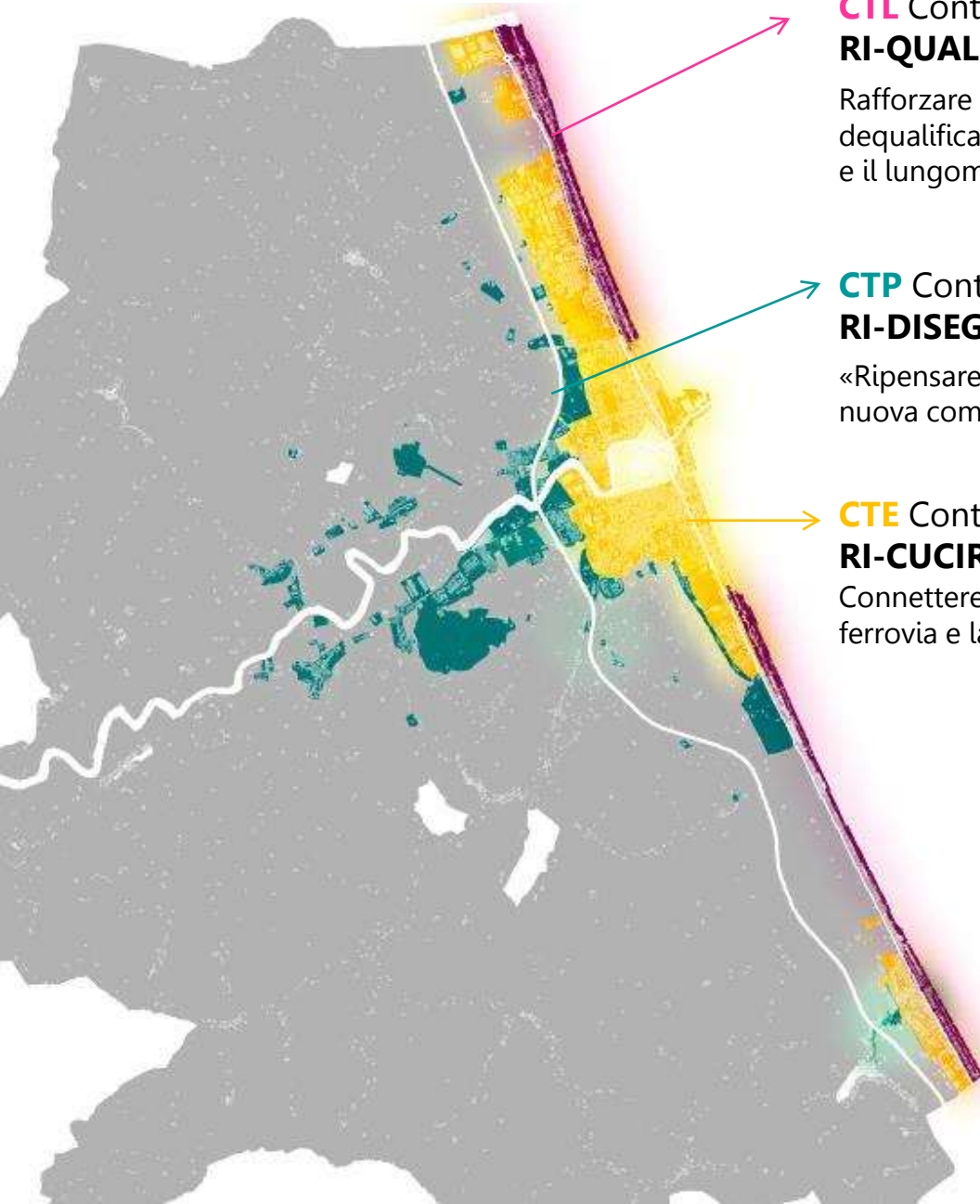
la verifica delle dotazioni aggiuntive

- verifica dell'**impiego della perequazione** urbanistica negli AT;
- **verifica del calcolo del valore delle aree** (pre e post trasformazione);
- verifica della corresponsione della quantità di dotazioni aggiuntive richieste (ovvero **valutazione del calcolo del plusvalore**);
- **verifica della qualità delle dotazioni aggiuntive** richieste rispetto al CT di riferimento.

**contenuti dell'
Atto di indirizzo**

formazione degli AT

Tre contesti territoriali e tre strategie



CTL Contesto Territoriale Litoraneo **RI-QUALIFICARE**

Rafforzare il sistema litoraneo caratterizzato da un insieme di aree dequalificate e dequalificanti localizzate tra la via Nazionale, la ferrovia e il lungomare che riducono la vivibilità della costa.

CTP Contesto Territoriale dei margini urbani e del Paesaggio **RI-DISEGNARE**

«Ripensare un retro», ovvero lavorare sul territorio in prossimità della nuova complanare.

CTE Contesto Territoriale dell'Entroterra/Mare **RI-CUCIRE**

Connettere il centro abitato e il mare per cui le grandi cesure sono la ferrovia e la via Nazionale.

CTL – PARAMETRI E PRESTAZIONI

Carattere funzionale: turistico-ricettivo (fun. prev. > 50% della SUL)

Funzioni ammesse: residenziali, commerciali, terziarie, turistico-ricettive

Standard per funzioni residenziali: 16 m² ogni 30 m² di SUL per AUS + 1 m² ogni 13 m² di SUL per parcheggi pubblici + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

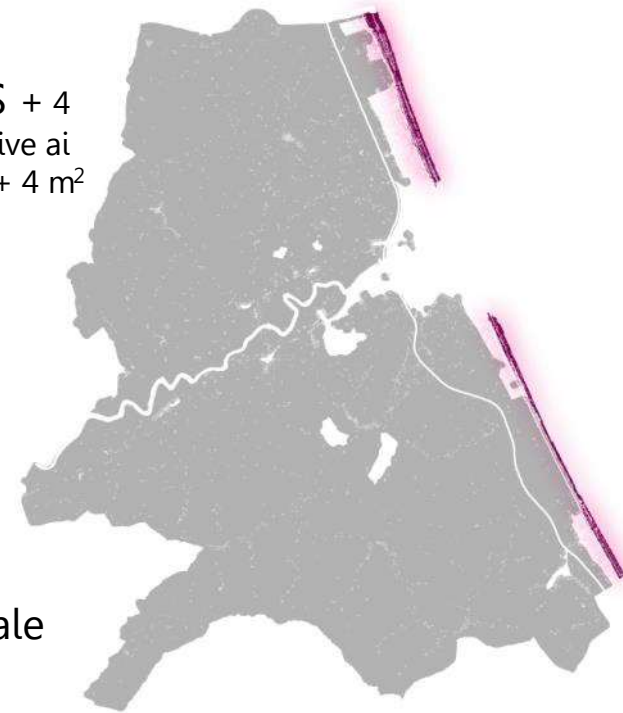
Standard per altre funzioni: 80 m² ogni 100 m² di SUL per AUS + 4 m² ogni 10 m² di SUL per parcheggi pubblici (salvo diverse e maggiori dotazioni relative ai parcheggi previste da norme regionali e di settore per particolari destinazioni d'uso) + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

Vp: min 40% della ST dell'AT

Se + Ve: max 60% della ST dell'AT

ERS: minimo 10% della SUL in progetto (da realizzare nella Se)

Dotazioni aggiuntive: realizzazione di infrastrutture percorsi e attrezzature per il superamento della ferrovia e della via Nazionale favorendo l'accesso al mare



CTE – PARAMETRI E PRESTAZIONI

Carattere funzionale: residenziale (fun. prev. > 50%)

Funzioni ammesse: residenziali, commerciali, terziarie

Standard per funzioni residenziali: 16 m² ogni 30 m² di SUL per AUS + 1 m² ogni 13 m² di SUL per parcheggi pubblici + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

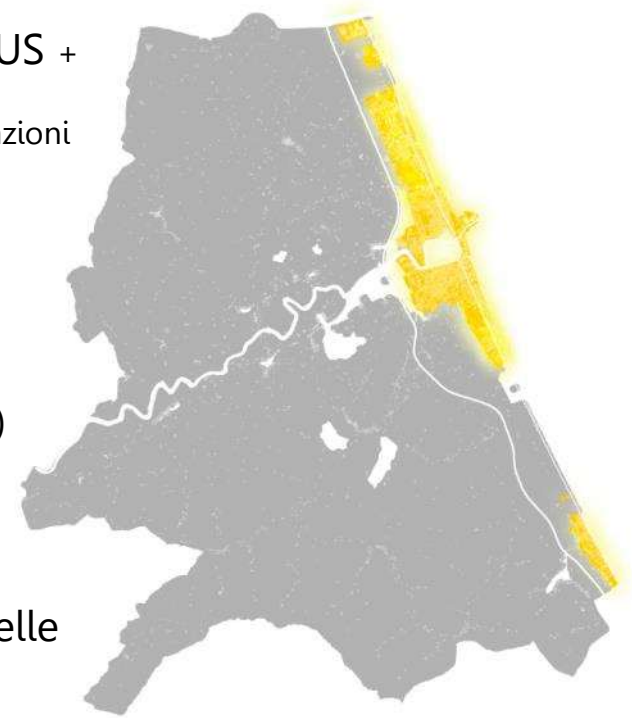
Standard per altre funzioni: 80 m² ogni 100 m² di SUL per AUS + 4 m² ogni 10 m² di SUL per parcheggi pubblici (salvo diverse e maggiori dotazioni relative ai parcheggi previste da norme regionali e di settore per particolari destinazioni d'uso) + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

Vp: min 50% della ST dell'AT

Se + Ve: max 50% della ST dell'AT

ERS: minimo 10% della SUL in progetto (da realizzare nella Se)

Dotazioni aggiuntive: riqualificazione di immobili e/o attrezzature di proprietà o utilizzo pubblico attualmente in avanzato stato di degrado e alla riqualificazione del sistema delle antiche mura



CTP – PARAMETRI E PRESTAZIONI

Carattere funzionale: agricolo-naturalistico (fun. prev. > 50%)

Funzioni ammesse: residenziali, commerciali, terziarie, turistico-ricettive, agricole

Standard per funzioni residenziali: 16 m² ogni 30 m² di SUL per AUS + 1 m² ogni 13 m² di SUL per parcheggi pubblici + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

Standard per altre funzioni: 80 m² ogni 100 m² di SUL per AUS + 4 m² ogni 10 m² di SUL per parcheggi pubblici (salvo diverse e maggiori dotazioni relative ai parcheggi previste da norme regionali e di settore per particolari destinazioni d'uso) + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

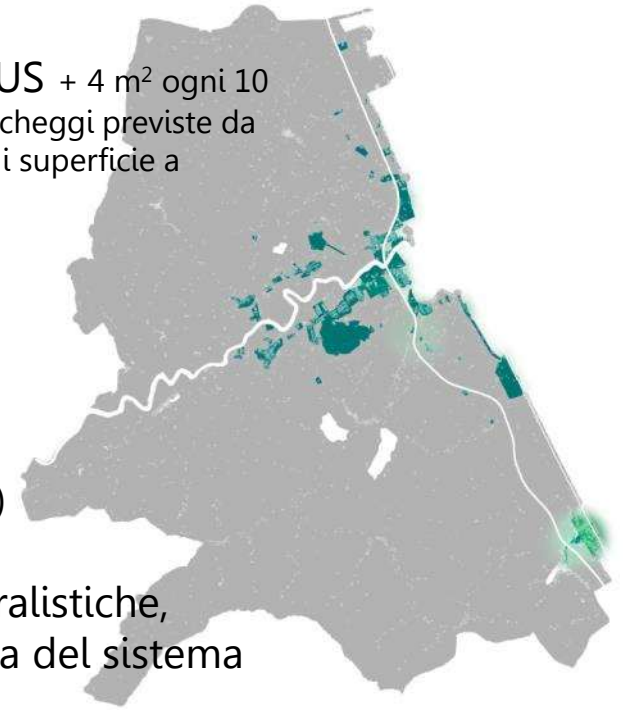
Ve: min 60% della ST dell'AT

Vp: max 10% della ST dell'AT

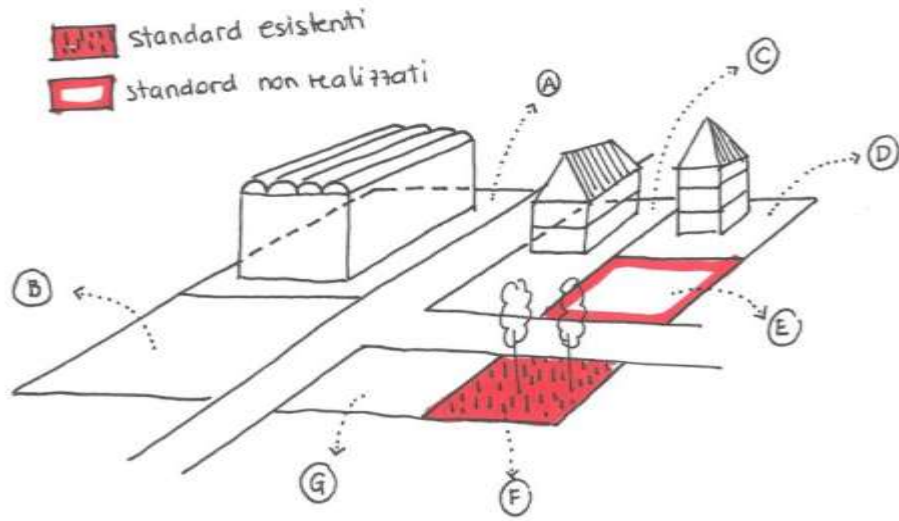
Se: max 30% della ST dell'AT

ERS: minimo 10% della SUL in progetto (da realizzare nella Se)

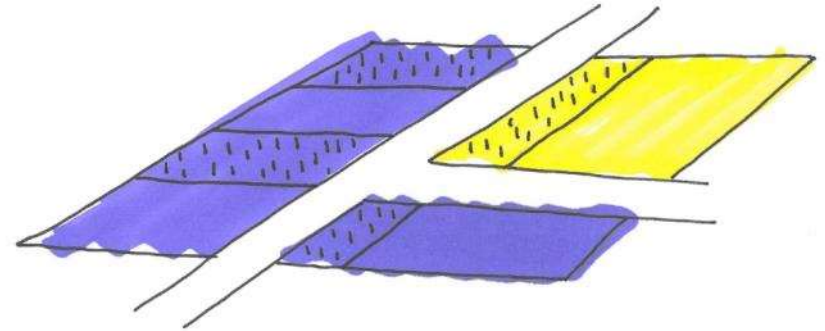
Dotazioni aggiuntive: rafforzamento delle penetrazioni naturalistiche, valorizzazione ambientale della complanare, messa in sicurezza del sistema insediativo esistente rispetto al rischio idrogeologico



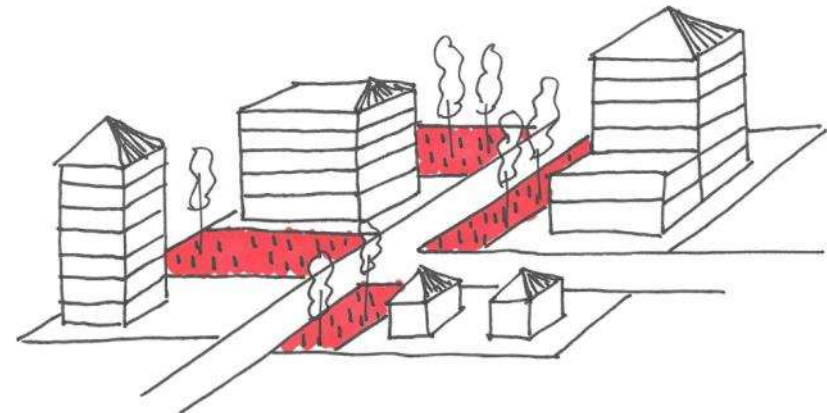
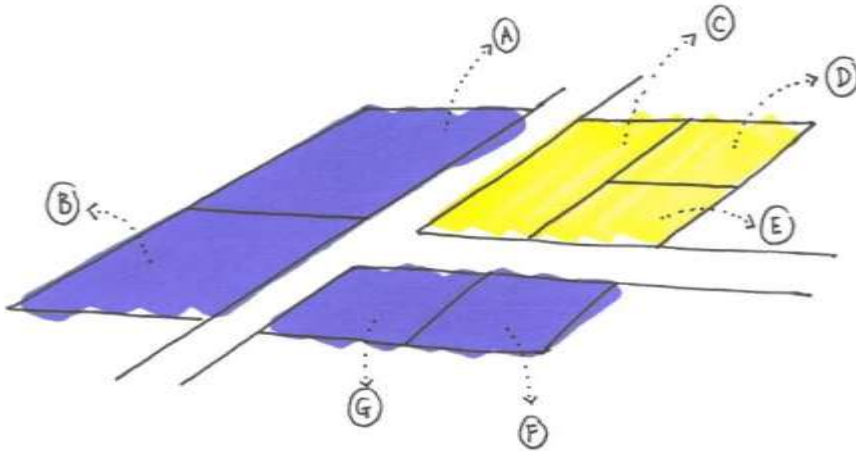
Costruzione degli Ambiti Territoriali

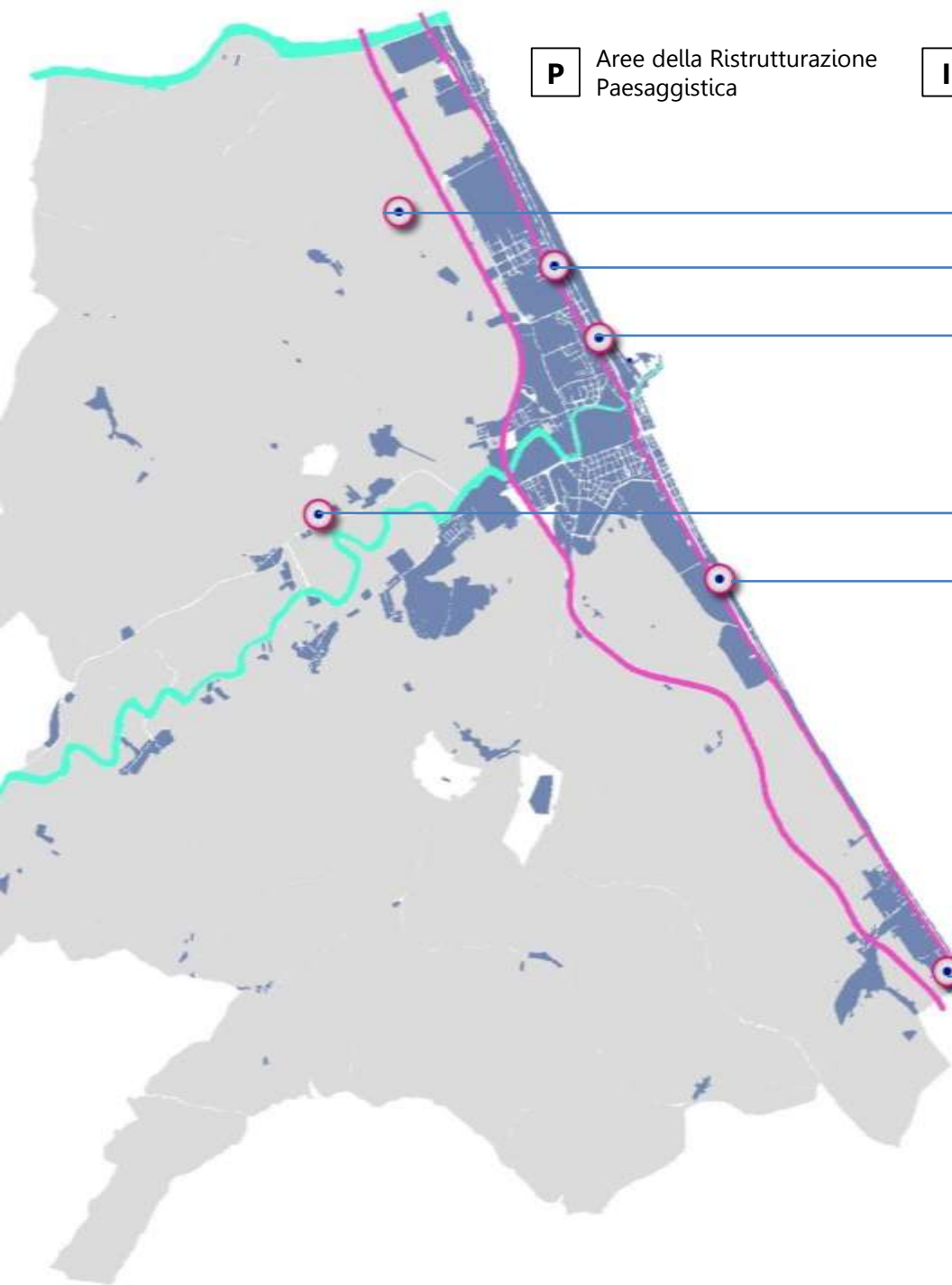


AT 1 → Se + CE (Vp)
AT 2 → Se + CE (Vp)



AT 1
AT 2





P Aree della Ristrutturazione
Paesaggistica

I Aree della Ristrutturazione
Intensiva

CTP **CTL** **CTE**

- P** → **EX RAGNO**
- I** → **CERERE (deposito polizia)**
- I** → **SCALO FERROVIARIO**

- P** → **GOLDENGAS**
- I** → **EX COLONIE**

- I** → **EX AGOSTINELLI**

CTL



Cerere

Ex-Colonie



CTE



Scalo ferroviario

Ex-Agostinelli



CTP



Ex-Ragno

Goldengas



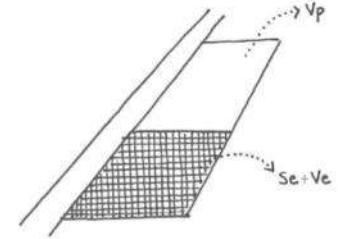
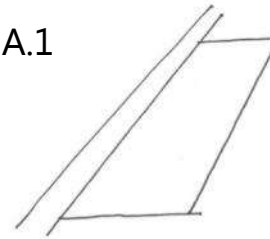
AMBITI TERRITORIALI- MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Aree della **Ristrutturazione Intensiva**

A.1

Concentrazione della capacità edificatoria e cessione nell'area della Ristrutturazione Intensiva indicata nell'Allegato

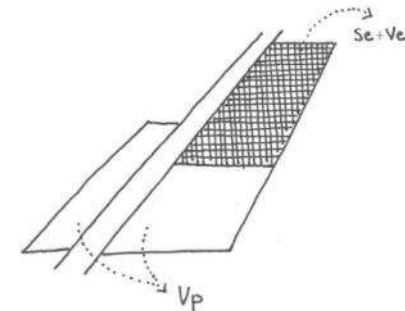
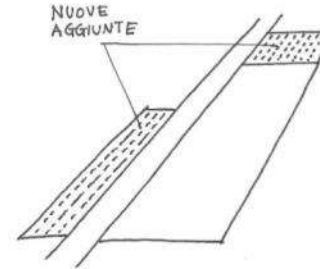
A.1



A.2

Annessione di altre aree (a quelle della Ristrutturazione Intensiva già indicate nell'Allegato) e creazione di un AT nel quale ripartire diritti di edificabilità e doveri di cessione

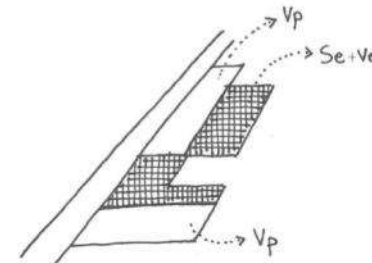
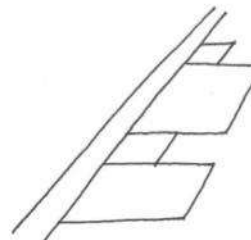
A.2



A.3

Costituzione di un AT formato da aree (costituite da almeno 4 unità edilizie) e non indicate nell'Allegato

A.3

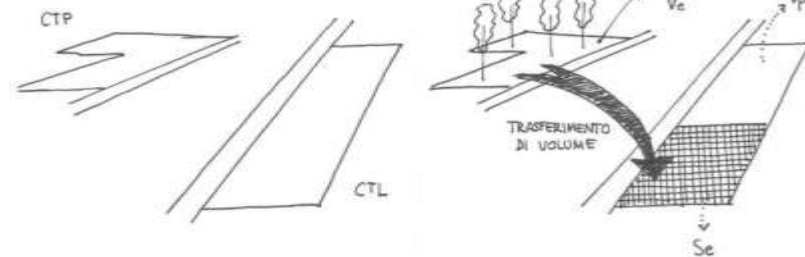


Aree della **Ristrutturazione Paesaggistica**

B.1

Trasferimento della capacità edificatoria da un'area della Ristrutturazione Paesaggistica indicata nell'Allegato in un'area della Ristrutturazione Intensiva indicata nell'Allegato 1 + Rinaturalizzazione dell'area di partenza (scomputo plusvalore)

B.1



B.2

Concentrazione della capacità edificatoria nel 30% dell'area della Ristrutturazione Paesaggistica (indicata o meno nell'Allegato) + Rinaturalizzazione del restante 70% (scomputo plusvalore);

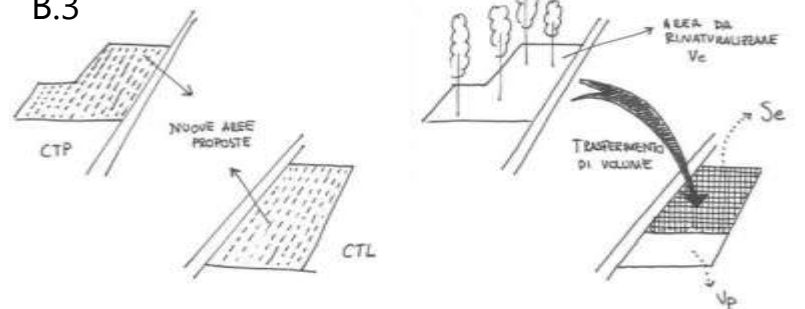
B.2



B.3

Trasferimento della capacità edificatoria da un'area della Ristrutturazione Paesaggistica (indicata o meno nell'Allegato) in un'area urbanizzata in proprietà sita nel CTL o nel CTE + Rinaturalizzazione dell'area di partenza (scomputo plusvalore)

B.3

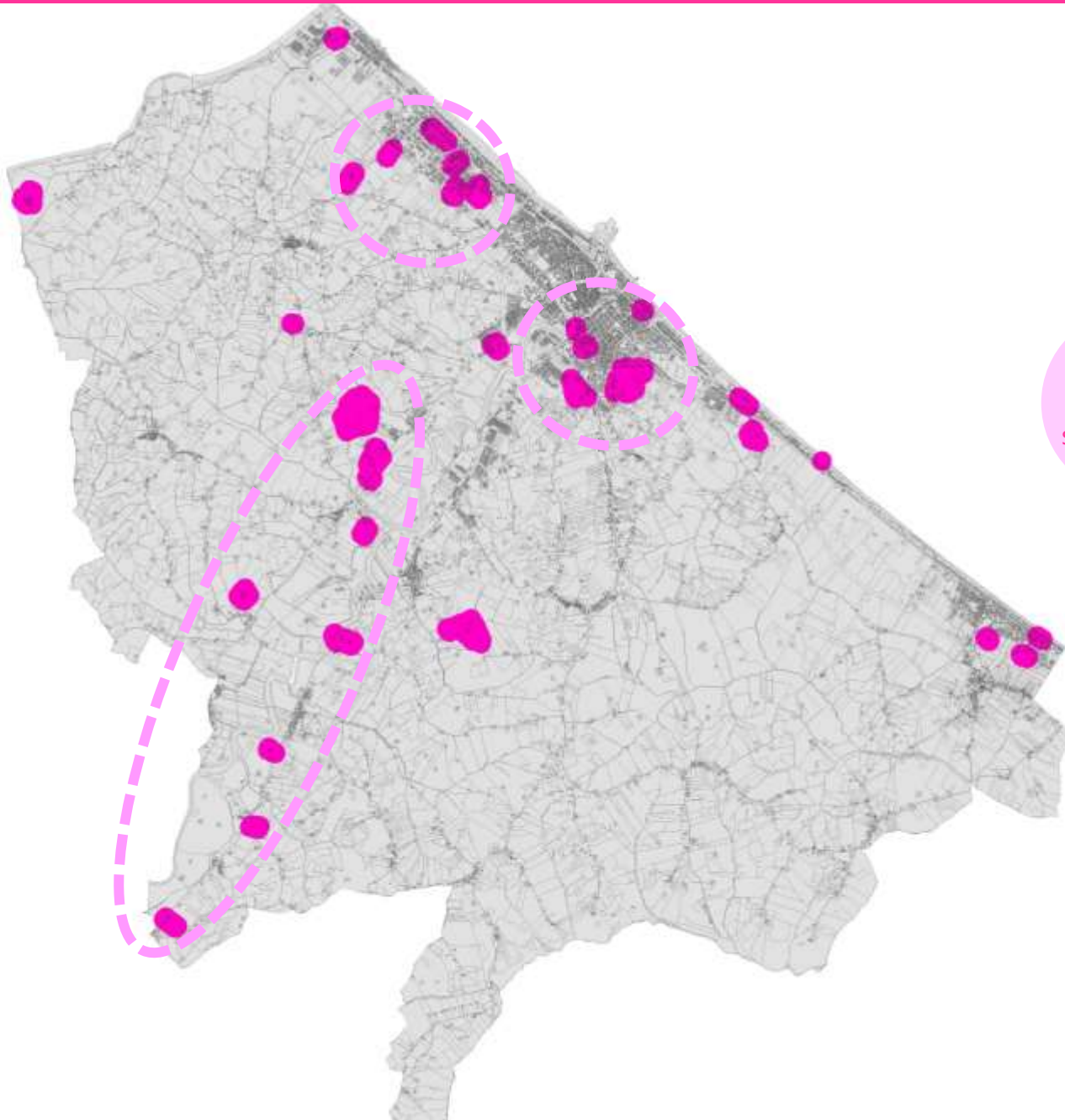


AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

- Le **manifestazioni di interesse** devono riguardare un unico **AT**.
- Un AT può **anche essere composto da differenti aree**.
- Le aree che compongono l'AT **possono ricadere anche in Contesti Territoriali differenti**.
- Se le aree dell'AT sono localizzate in CT diversi, i **parametri da utilizzare** devono essere quelli stabiliti dal **CT in cui ricade l'area che accoglierà le potenzialità edificatorie** fermo restando i principi generali che sottendono al PORU (riqualificare, ridisegnare, ricucire)
- L'**AT** (anche se coinvolge aree differenti) **deve rispettare** complessivamente 2 parametri essenziali stabiliti dalla LR 22/2011
 - **Rc > 12,5%**
 - **UT > 1,5 mc/mq**
- Gli **incentivi volumetrici** vengono calcolati rispetto alla destinazione attuale delle aree, ma **re-distribuiti sull'AT** in base alle % di valore pre-trasformazione (meccanismo perequativo).

istanze ricevute

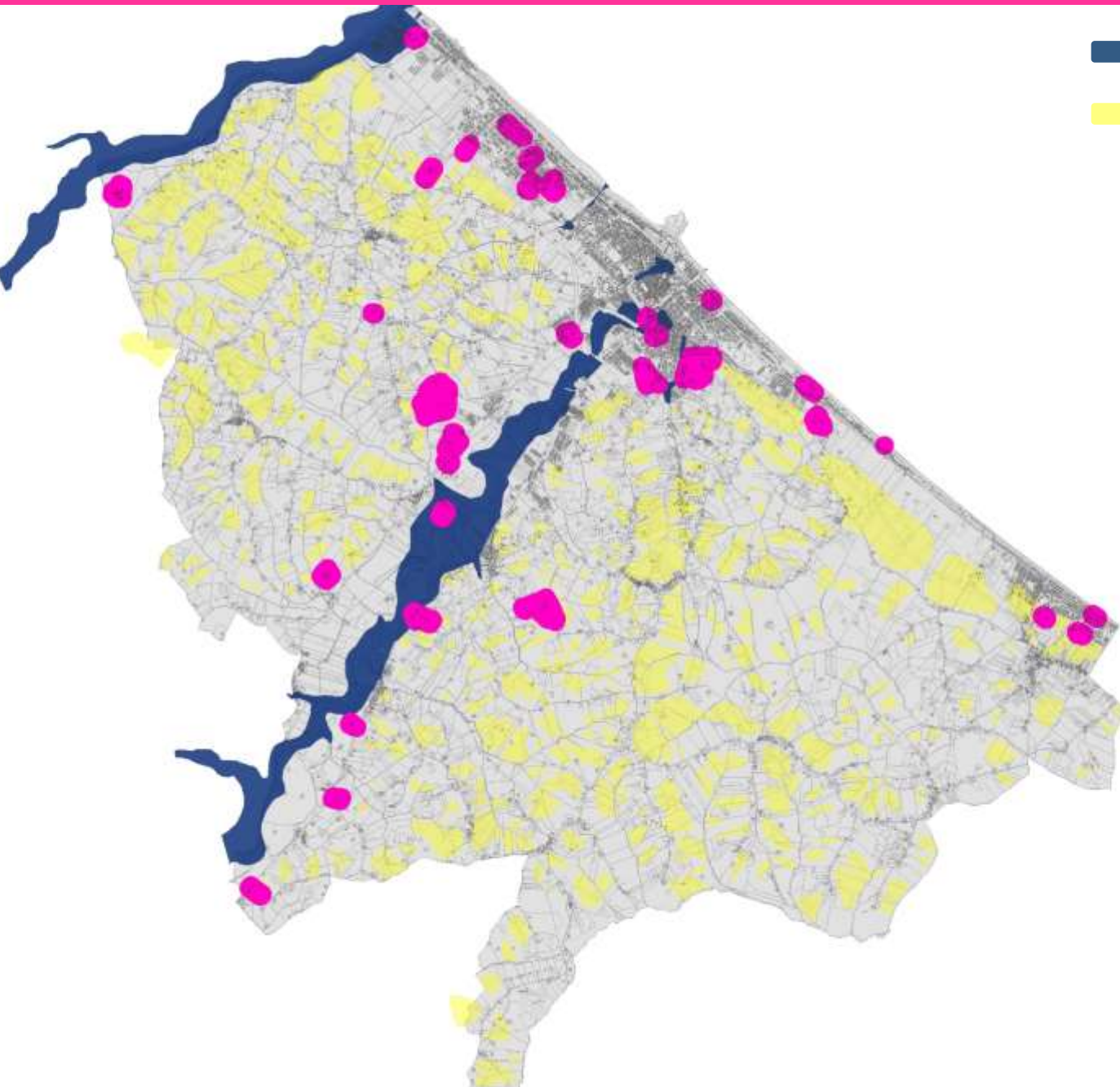
Resoconto delle istanze pervenute



istanze
40

+
alcune
segnalazioni

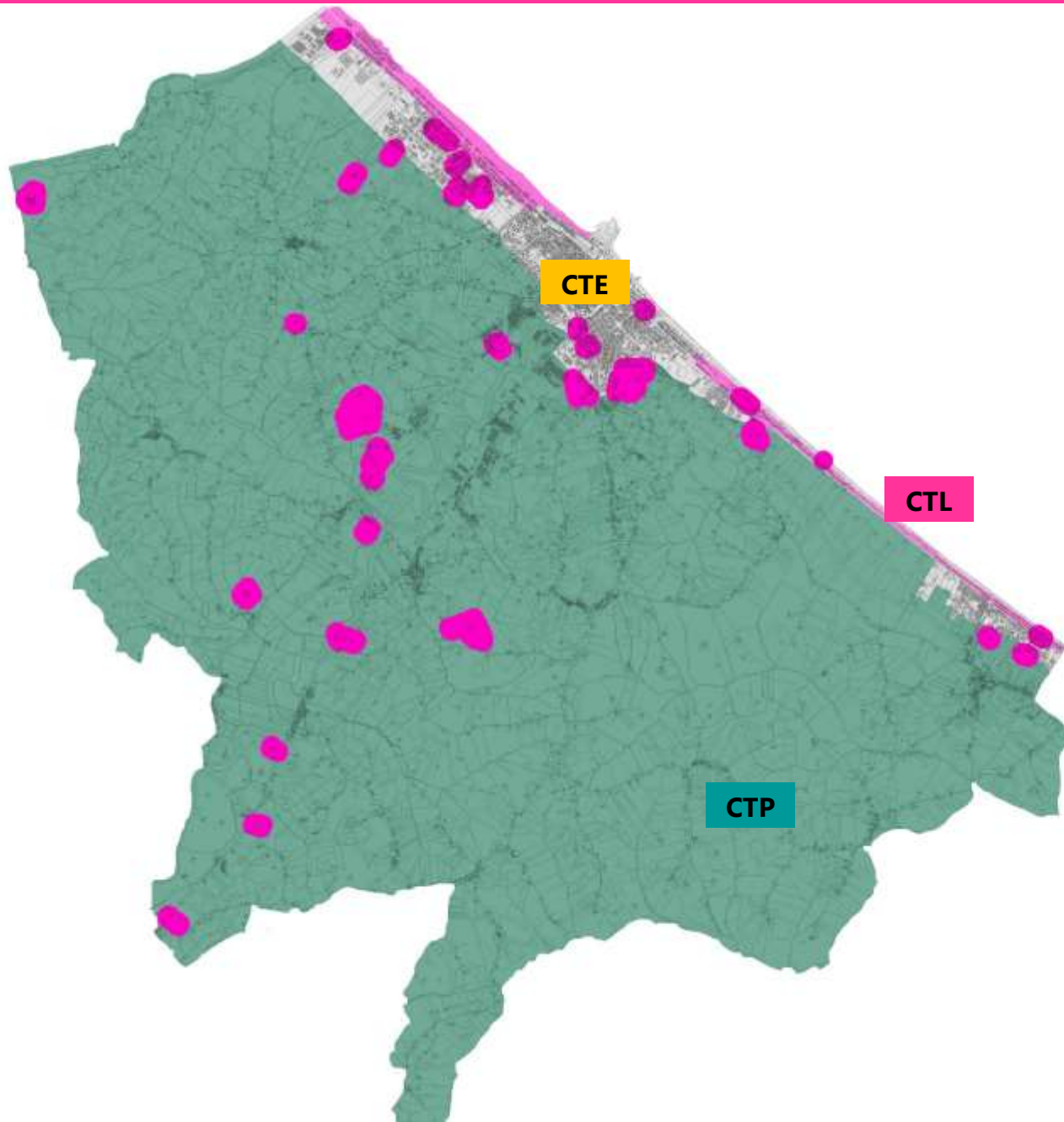
Istanze pervenute e aree sottoposte a rischio idrogeologico



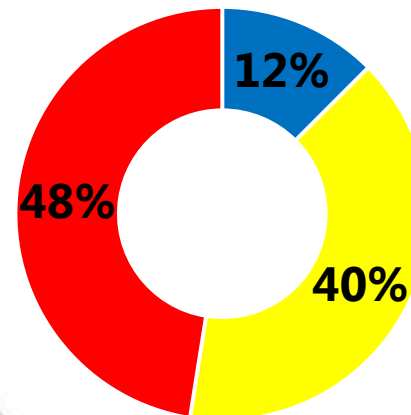
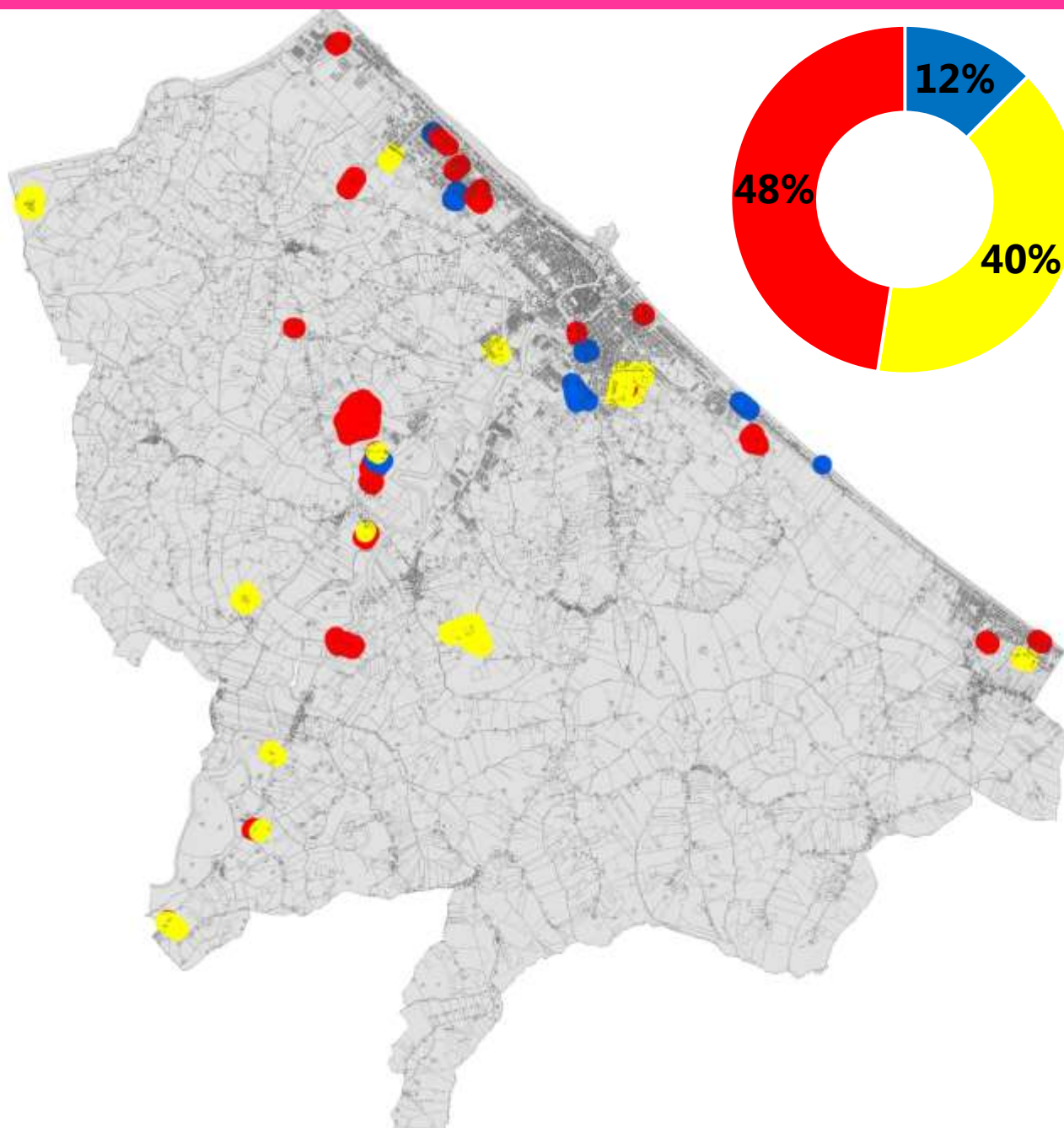
■ Esondazioni

■ Frane

Istanze pervenute e Contesti territoriali (CT) dell'Atto di indirizzo



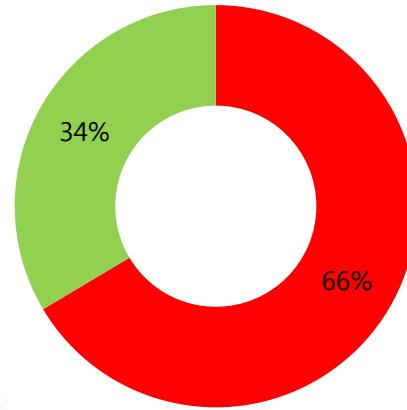
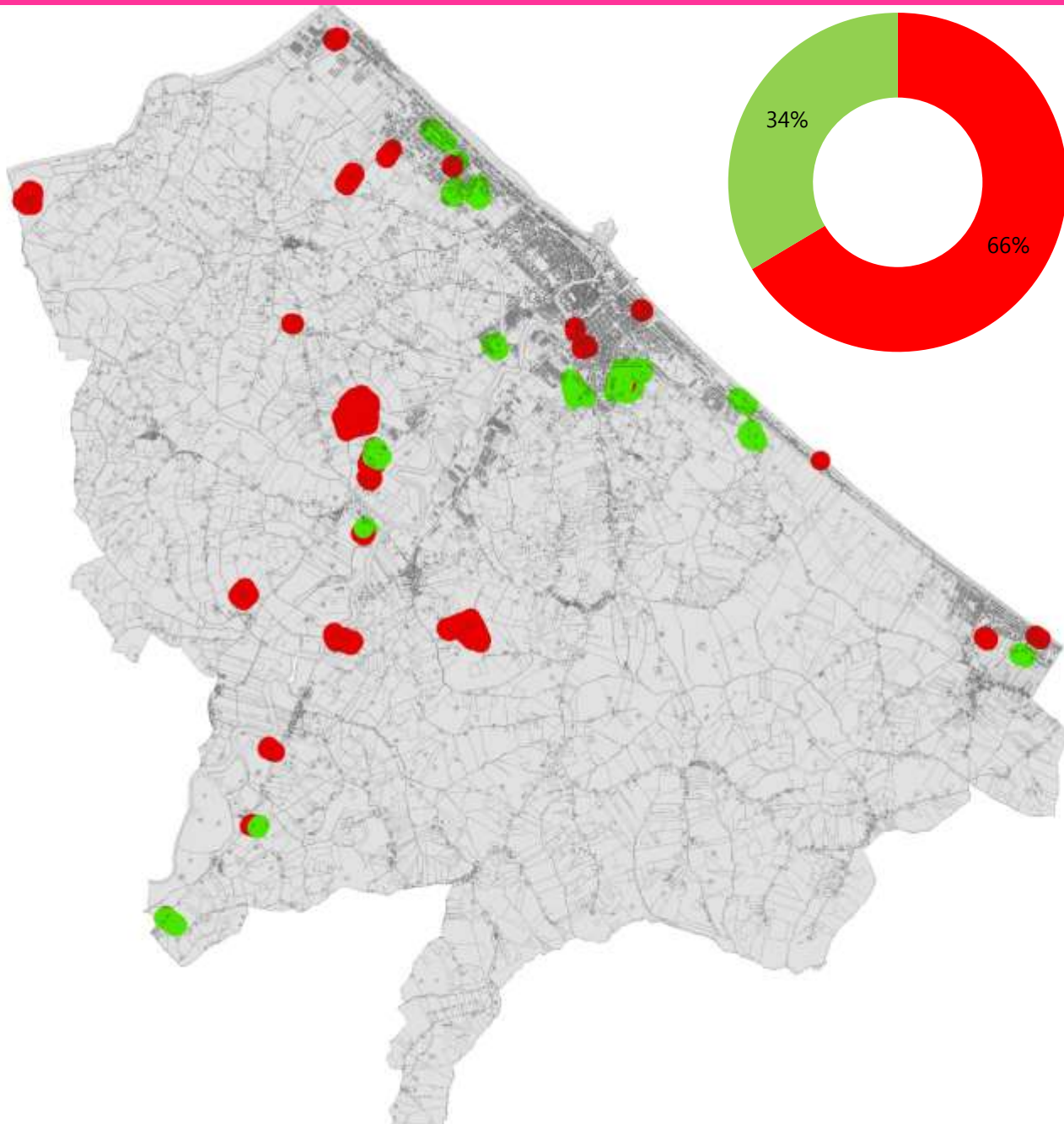
Zona da PRG in cui ricadono le aree presentate nelle istanze



- aree per servizi
- ambito agricolo
- altre funzioni

Le percentuali sono state calcolate sulla superficie fondiaria coinvolta

Stato di fatto delle aree pervenute con le istanze

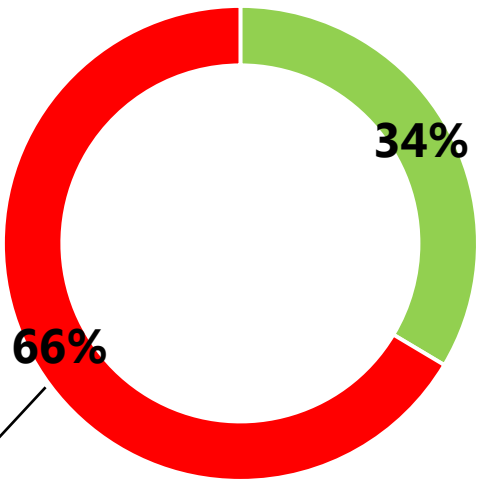


■ SUPERFICIE ANTROPIZZATA

■ SUPERFICIE LIBERA

Le percentuali sono state calcolate sulla superficie fondiaria coinvolta

Resoconto delle istanze pervenute (STATO DI FATTO)

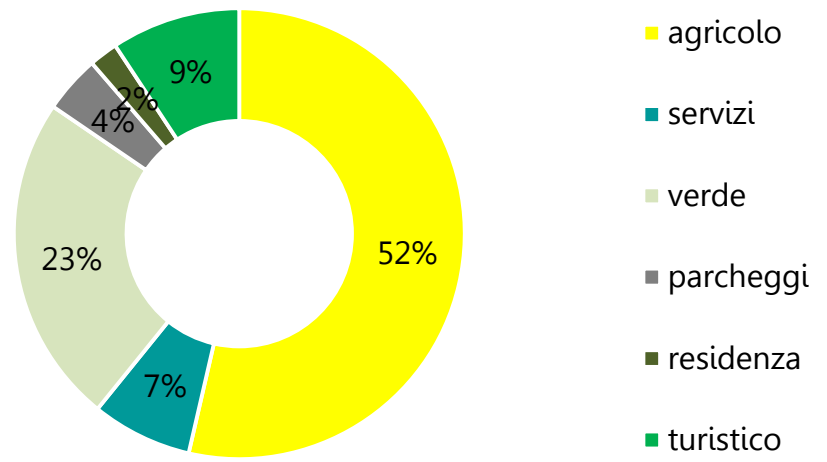
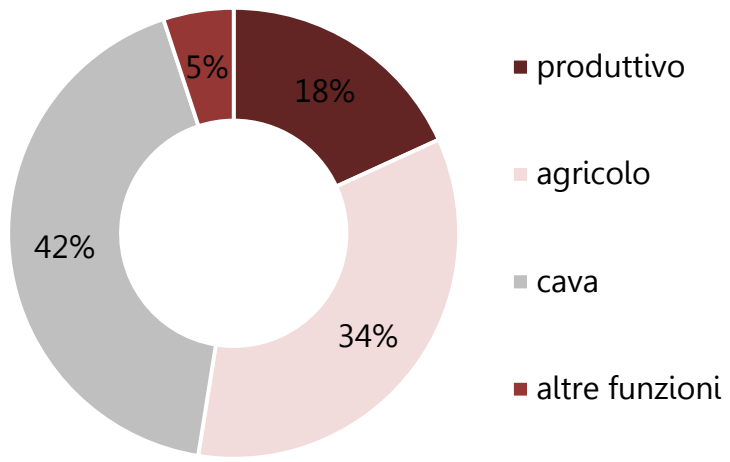


Sf
aree antropizzate

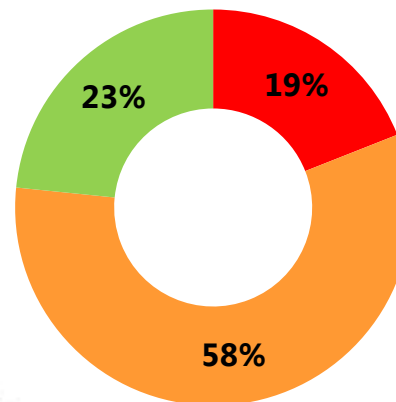
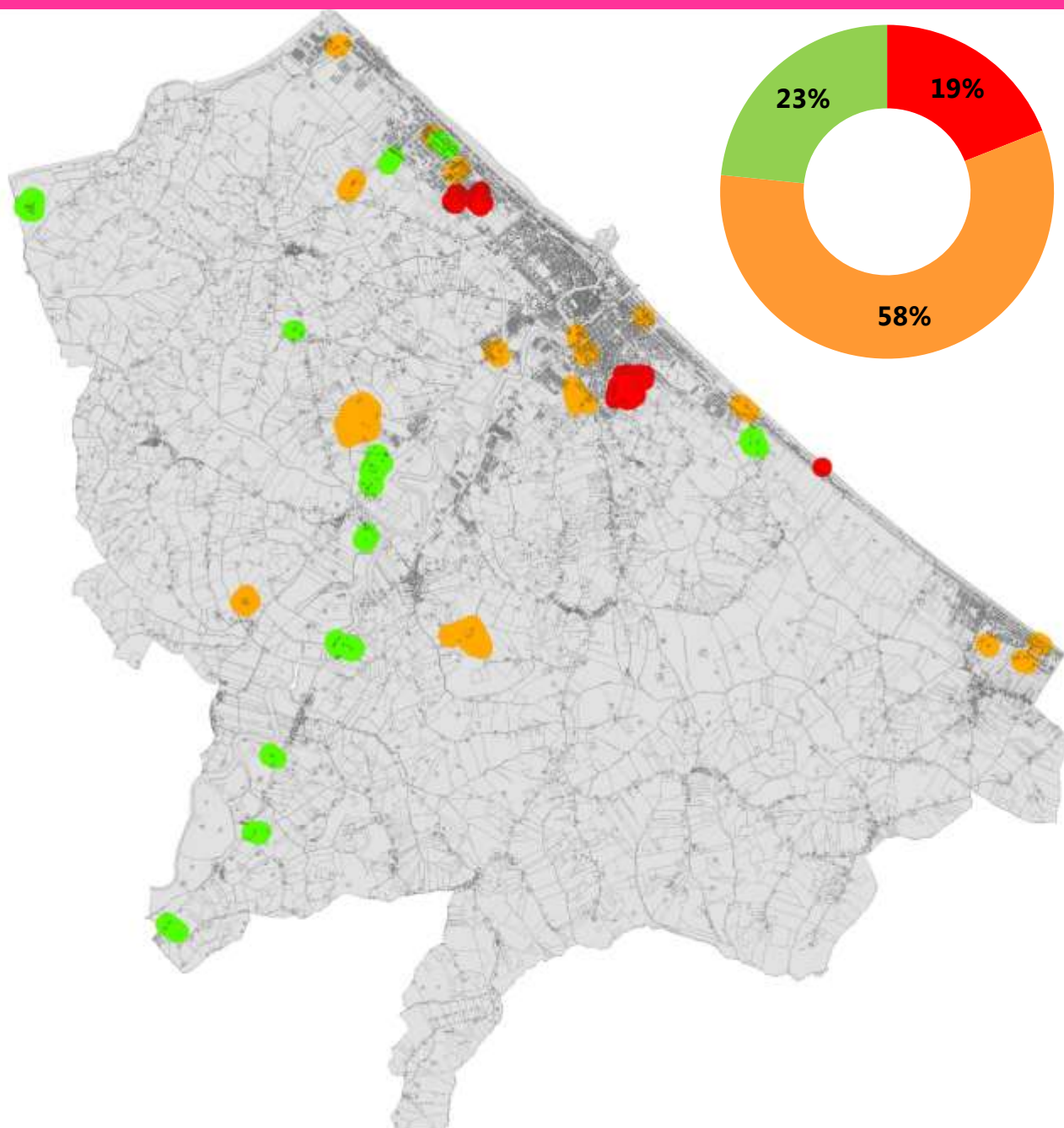
310.000 mq

Sf
aree libere

157.400 mq



Tipologie di istanze pervenute (RICHIESTA PRESENTATA)



■ AREE CHE ACCOLGONO VOLUMETRIE

■ AREE CON ISTANZA AUTONOMA

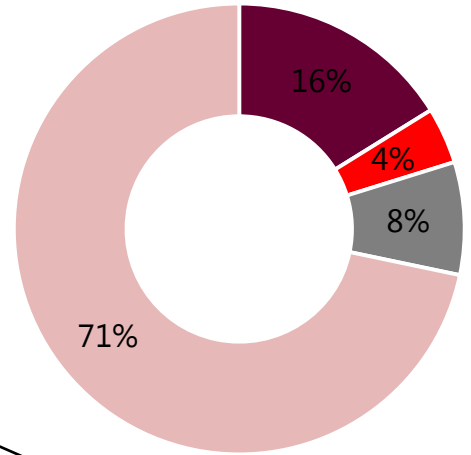
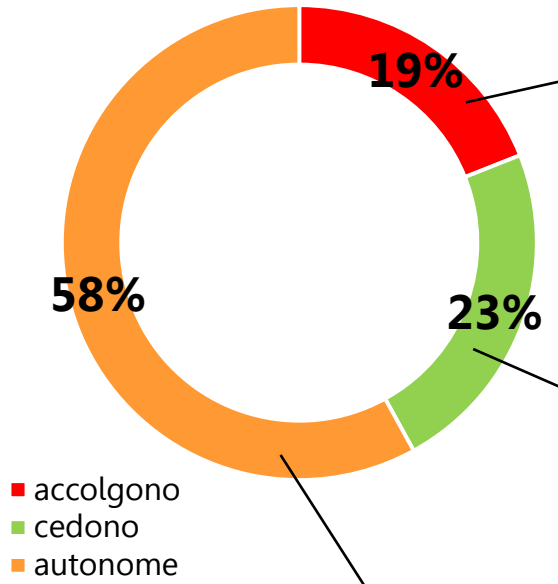
■ AREE CHE CEDONO VOLUMETRIE

Le percentuali sono state calcolate sulla superficie fondiaria coinvolta

Resoconto delle istanze pervenute (TIPOLOGIA)

Sf
aree che accolgono

89.200 mq



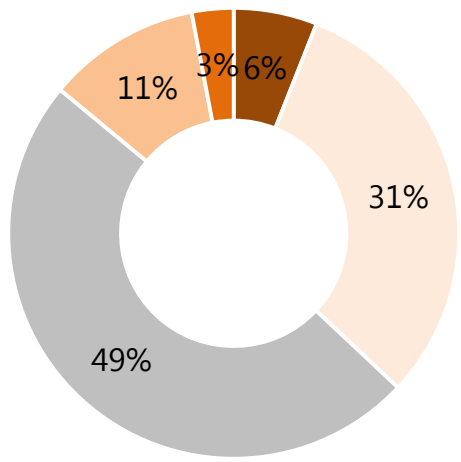
- residenza
- turistico
- servizi
- agricolo

Sf
interventi autonomi

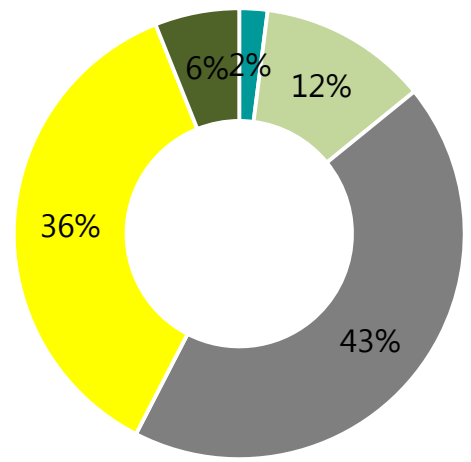
270.200 mq

Sf
aree che cedono

109.800 mq



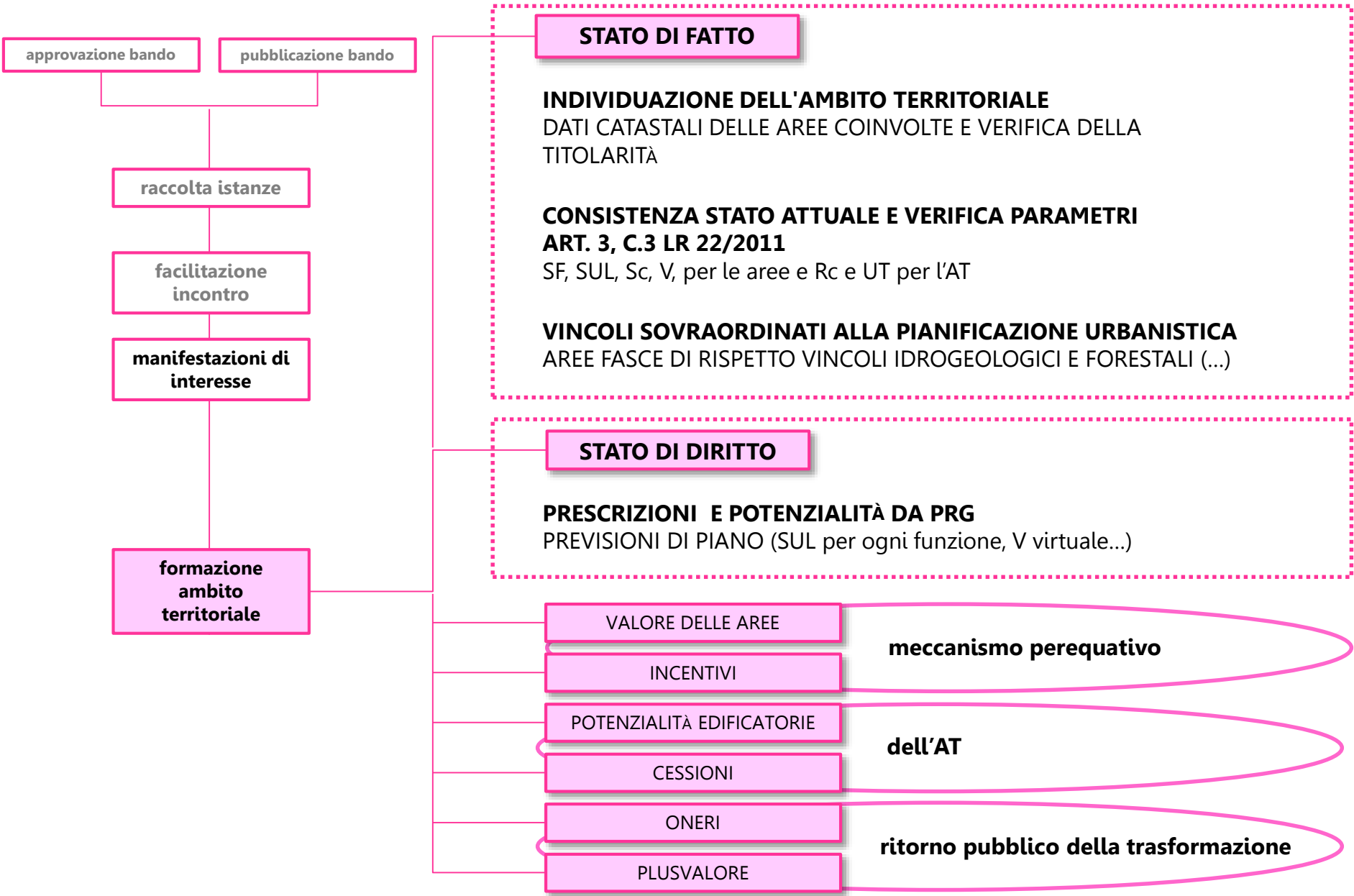
- produttivo
- agricolo
- cava
- servizi
- altre funzioni



- residenza
- turistico
- produttivo
- agricolo
- parcheggi

costruzione di un AT

Formazione di AMBITI TERRITORIALI



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
A1	UE	Unità edilizia	n.	dati	UE_A	UE_B	
A2	F	Foglio	n.	dati	10	25	
A3	mapp	Mappali	n.	dati	35	22	
A4	ST dell'AT	Superficie Fondiaria delle UE	mq	dati	13.740,3	6.714,5	20.457,5

Individuazione dell'Ambito di Intervento

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AI
A5	SeM	Strade e marciapiedi	mq	dati	0	0	
A6	SSP	Spazi di sosta e parcheggio	mq	dati	2.000	0	
A7	SVA	Spazi a verde attrezzato	mq	dati	0	1.000	
A8	ST dell'AI	Superficie Fondiaria delle UE	mq	calcolo	15.740,3	7.714,5	23.457,5



Definire un **Ambito di Intervento** è fondamentale per ottenere **l'incentivo volumetrico del 2%** riservato al miglioramento energetico-ambientale del quartiere di riferimento

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ							
id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
A9	IC_UE	Imponibile catastale dell'Unità edilizia	€	dati	10.000	10.000	20.000
A10	IC_P	Imponibile catastale dei proponenti	€	dati	8.000	9.000	17.000
A11	%IC_P	Imponibile catastale dei proponenti	%	calcolo	80%	90%	> 75% (3/4)
A12	VT	Verifica titolarità	S/N		SI	SI	OK

CONSISTENZA STATO ATTUALE E VERIFICA PARAMETRI

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
B1	SUL_r	SUL – funz. residenziali	mq	dati	0	0	0
B2	SUL_c	SUL – funz. commerciali	mq	dati	0	0	0
B3	SUL_t	SUL – funz. terziarie	mq	dati	0	0	0
B4	SUL_tr	SUL – funz. turistico-ricettive	mq	dati	0	0	0
B5	SUL_p	SUL – funz. produttive	mq	dati	1.969,8	0	1.969,8
B6	SUL_pp	SUL – funz. pubbliche	mq	dati	0	0	0
B7	SUL_ES	SUL – totale esistente	mq	calcolo	1.969,8	0	1.969,8
B8	V_ES	Volume esistente	mc	dati	8.125,2	0	8.125,2
B9	H_ES	Altezza degli immobili	m	dati	4,2		
B10	Sc_ES	Superficie coperta	m	dati	1.750,0		1.750,0
B11	Rc_ES	Rapporto di copertura esistente (Sc_ES/ST dell'AT)	%	calcolo			9%
B12	UT	Indice di densità Territoriale esistente (V_ES/ST dell'AT)	mc/mq	calcolo			0,4 mc/mq

12,5%

1,5
mc/mq

VINCOLI SOVRAORDINATI

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
C1	Vin_C	Vincolo cimiteriale	mq	dati	0	0	0
C2	Vin_S	Vincolo stradale	mq	dati	0	0	0
C3	Vin_F	Vincolo ferroviario	mq	dati	0	0	0
C4	Vin_M	Vincolo metanodotti	mq	dati	0	0	0
C5	Vin_...	Vincolo	mq	dati	0	0	0
C6	PAI	Piano Assetto Idrogeologico	mq	dati	0	0	0
C7	Vin_IDR	Vincolo idrogeologico	mq	dati	0	0	0
C8	Vin_St	Vincoli storico-artistici	mq	dati	0	0	0
C9	Vin_Pa	Vincoli Paesaggistici	mq	dati	0	0	0
C10	SIC/ZPS	Aree SIC o ZPS	mq	dati	0	0	0
C11	Ind_Inc	Industrie a rischio di incidente rilevante	mq	dati	0	0	0

Aree e fasce di rispetto

V. Idrogeologici e forestali

Tutela dei beni culturali

Altri vincoli o tutele

PRESCRIZIONI E POTENZIALITÀ DA PRG

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
D1	ZONA	Zona da PRG		dati	D1.1	G4	-
D2	UF	Indice di Utilizzazione fondiaria	mq/mq	dati	1,00	-	-
D3	SUL_r	SUL – funz. residenziali	mq	dati	0	0	0
D4	SUL_c	SUL – funz. commerciali	mq	dati	0	0	0
D5	SUL_t	SUL – funz. terziarie	mq	dati	0	0	0
D6	SUL_tr	SUL – funz. turistico-ricettive	mq	dati	0	0	0
D7	SUL_p	SUL – funz. produttive	mq	dati	13.740,3	0	13.740,3
D8	SUL_pp	SUL – funz. pubbliche	mq	dati	0	0	0
D9	SUL_PRG	SUL – totale da PRG (SF*UF)	mq	calcolo	13.740,3	0	13.740,3
D10	V_PRG	Volume da PRG (SUL*3)	mc	dati	41.220,9	0	41.220,9

AT - STATO DI DIRITTO

PRESCRIZIONI E POTENZIALITÀ DA PRG

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
D12	SUL_ES	SUL esistente	mq	dati	1.969,8	0	1.969,8
D13	SUL_PRG	SUL da PRG	mq	dati	13.740,3	0	13.740,3
D14	SUL_max	Massima tra SUL_ES e SUL_PRG	mq	dati	13.740,3	0	13.740,3
D15	V_ES	V esistente	mc	dati	8.125,2	0	8.125,2
D16	V_PRG	V da PRG	mc	dati	41.220,9	0	41.220,9
D17	V_max	Massimo tra V_ES e V_PRG	mc	dati	41.220,9	0	41.220,9
D18	SUL_R_r	SUL residua per funz. residenziali	mq	calcolo	0	0	0
D19	SUL_R_af	SUL residua per altre funzioni	mq	calcolo	11.770,5	0	11.770,5
D20	V_R_r	V residuo per funz. residenziali	mc	calcolo	0	0	0
D21	V_R_af	V residuo per altre funzioni	mc	calcolo	33.095,7	0	33.095,7

PRESCRIZIONI E POTENZIALITÀ DA PRG

id	sigla	descrizione	unità	imput	Area A	Area B	Dati dell'AT
D12	SUL_ES	SUL esistente	mq	dati	1.969,8	0	1.969,8
D13	SUL_PRG	SUL da PRG	mq	dati	13.740,3	0	13.740,3
D14	SUL_max	Massima tra SUL_PRG e SUL_ES	mq	dati	13.740,3	0	13.740,3
D15	V_ES	V esistente	mc	dati	0	0	0
D16	V_PRG	V da PRG	mc	dati	0	0	0
D17	V_max	Massimo tra V_ES e V_PRG	mc	dati	0	0	0
D18	SUL_R_r	SUL residua per funz. residenziali	mq	calcolo	0	0	0
D19	SUL_R_af	SUL residua per altre funzioni	mq	calcolo	11.770,5	0	11.770,5
D20	V_R_r	V residuo per funz. residenziali	mc	calcolo	0	0	0
D21	V_R_af	V residuo per altre funzioni	mc	calcolo	33.095,7	0	33.095,7

Alla **quota di SUL esistente per funzioni residenziali** può essere applicato l'incentivo del **Piano casa Marche** qualora tale destinazione fosse mantenuta

Alla **quota di V per funzioni residenziali non realizzata** gode degli incentivi della LR 22/2011