

3 WS – incentivi | standard urbanistici | dotazioni aggiuntive

19-20 febbraio 2014

PORU PROGRAMMA
OPERATIVO
IQUALIFICAZIONE
URBANA

SE
NI
GA
LL
IA



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
Collaboratrice \\ Chiara Bonardi

labURB

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

L'11 dicembre 2013, si è dato 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 – **incentivi** | **standard urbanistici** | **dotazioni aggiuntive**

4 WS marzo – fattibilità del progetto_01 (preliminare/criteri di valutazione)

5 WS aprile – fattibilità del progetto_02 (avanzamento/documenti da redigere)

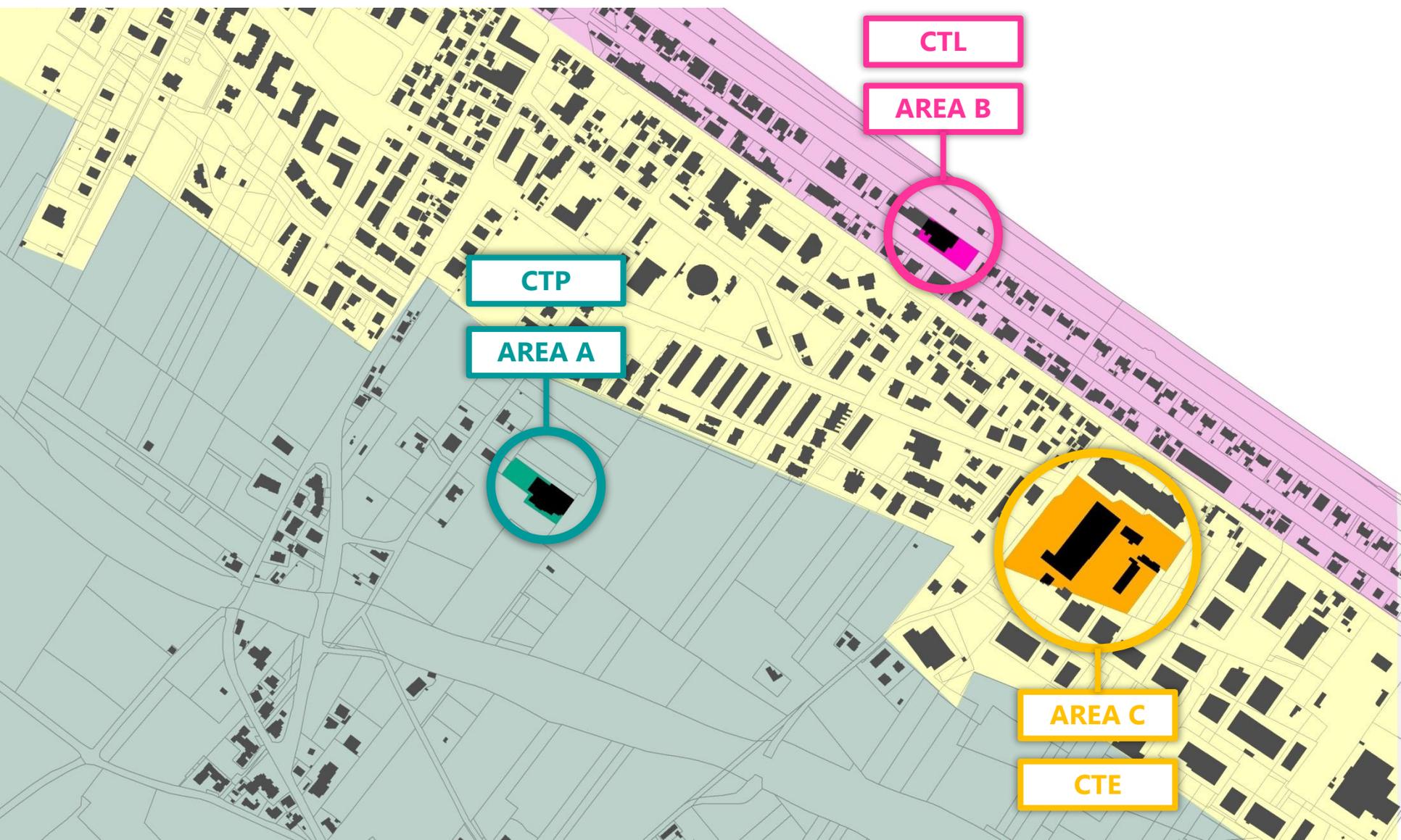
6 WS maggio – fattibilità del progetto_03 (ammissibilità al PORU)

**Il tema affrontato
nel 1° workshop**

**La formazione degli
Ambiti Territoriali**

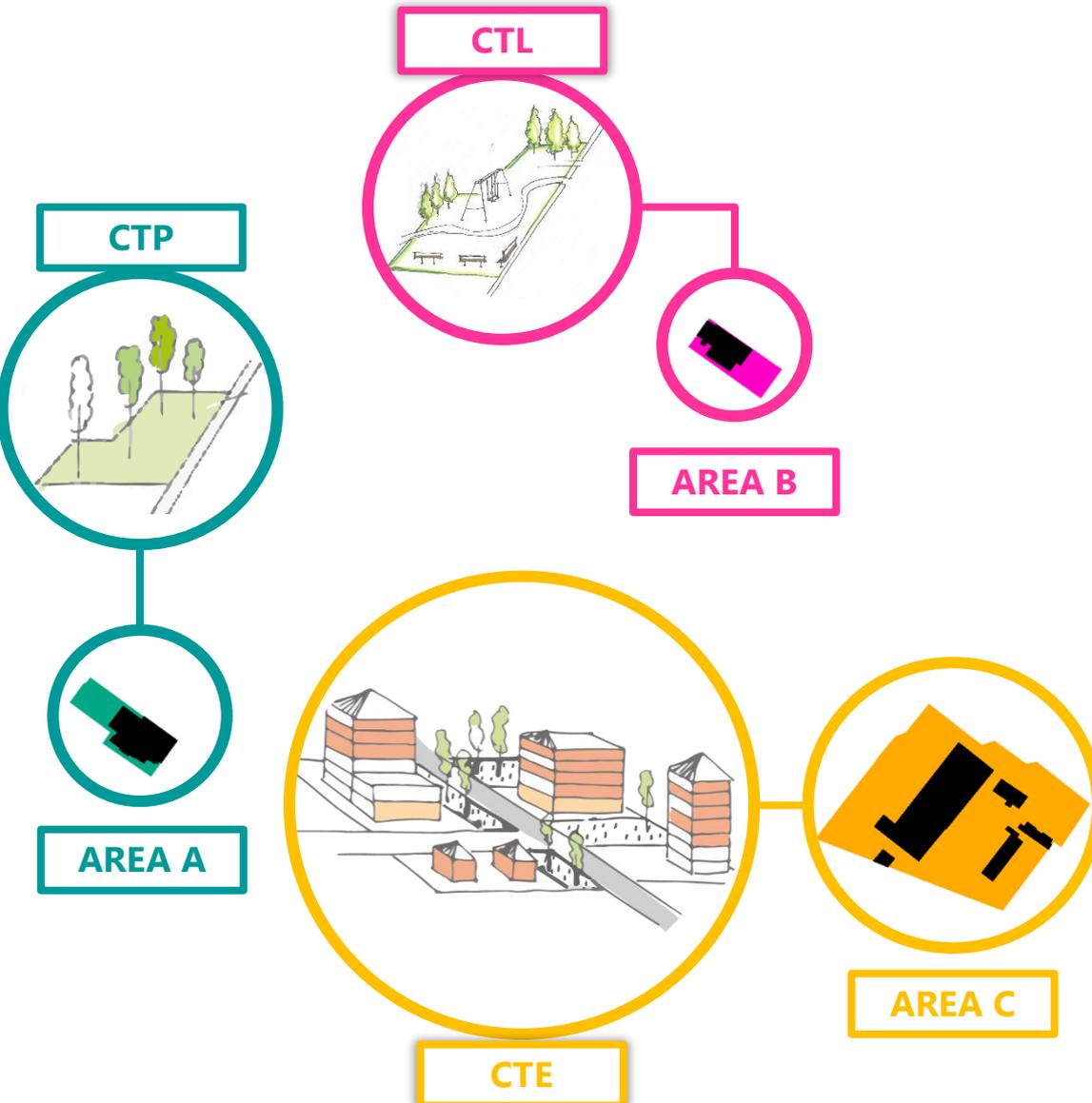
AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Le aree che compongono l'AT **possono ricadere anche in Contesti Territoriali (CT) differenti.**



AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Fermo restando i principi generali che sottendono al PORU (riqualificare, ridisegnare, ricucire)



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

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)

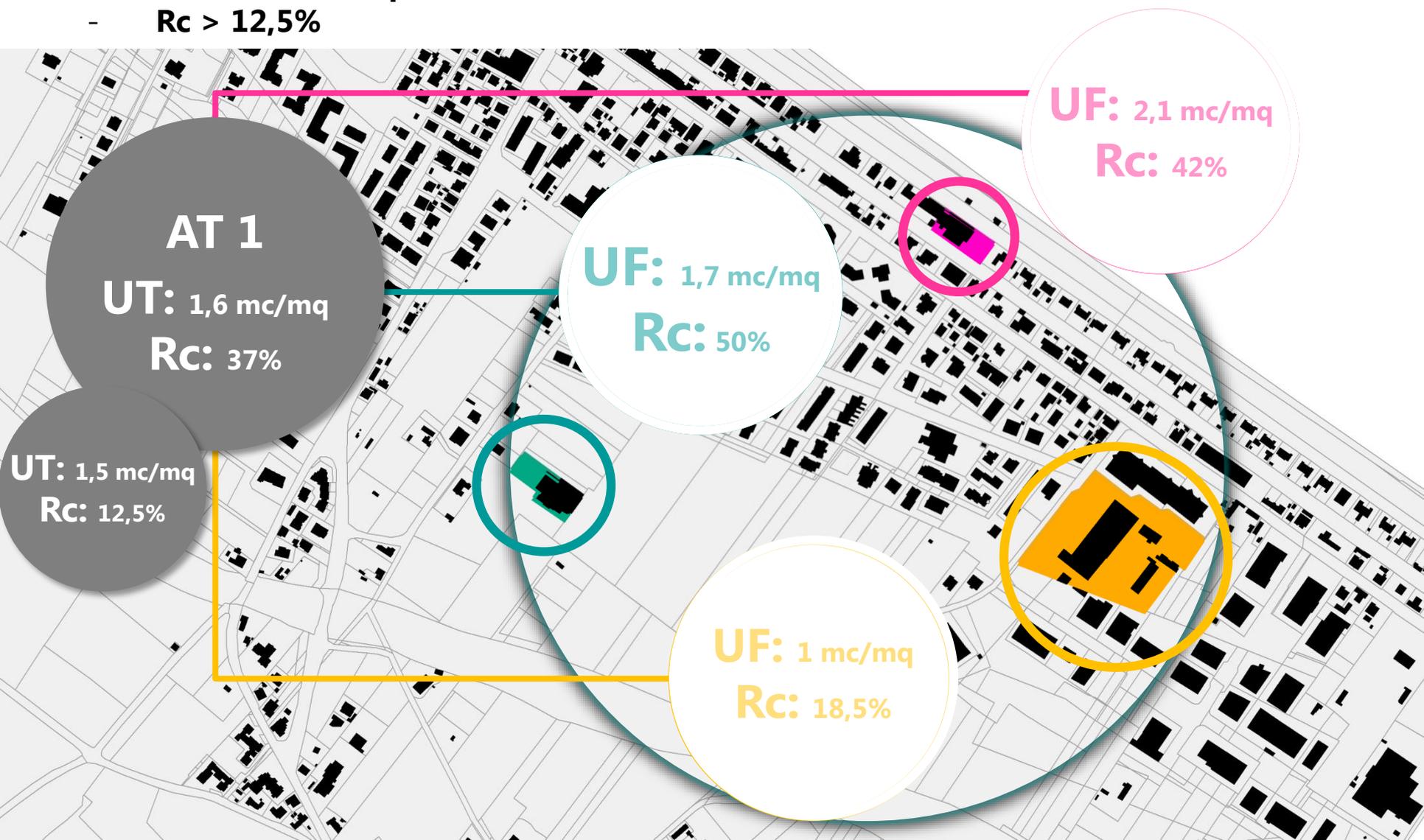
Dotazioni aggiuntive:

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

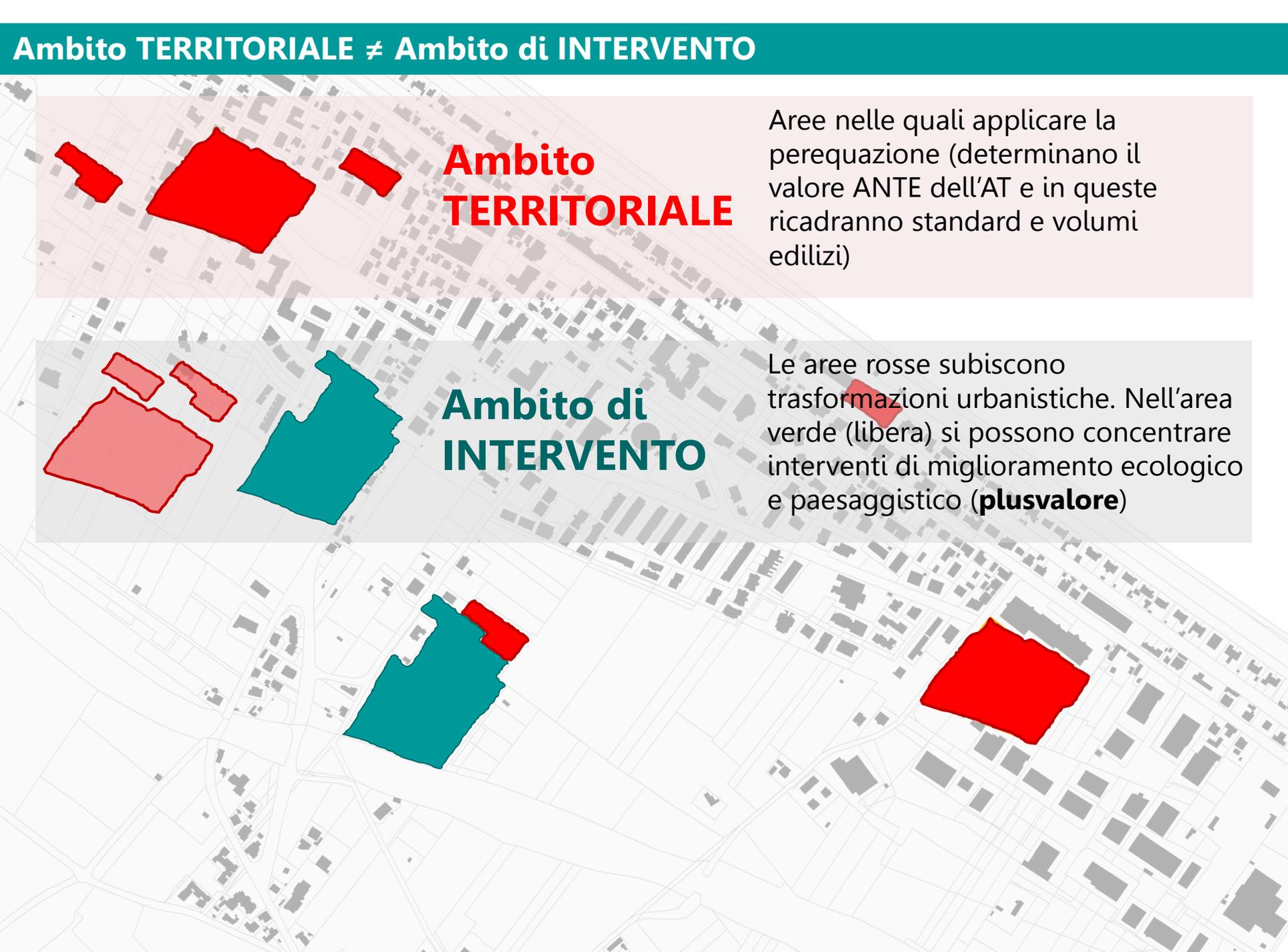
AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

L'**AT** (anche se coinvolge aree differenti) **deve rispettare** complessivamente i 2 **parametri** stabiliti dalla LR 22/2011: **DENSITÀ** e **COPERTURA DEL SUOLO**

- **UT > 1,5 mc/mq**
- **Rc > 12,5%**



Ambito TERRITORIALE ≠ Ambito di INTERVENTO

A map of an urban area with various colored overlays. A large light red area at the top is labeled 'Ambito TERRITORIALE'. A light grey area in the middle is labeled 'Ambito di INTERVENTO'. Within this grey area, there are several red and teal shapes. A large teal area is on the left, and a red area is on the right. Other smaller red and teal shapes are scattered throughout the map.

Ambito TERRITORIALE

Aree nelle quali applicare la perequazione (determinano il valore ANTE dell'AT e in queste ricadranno standard e volumi edilizi)

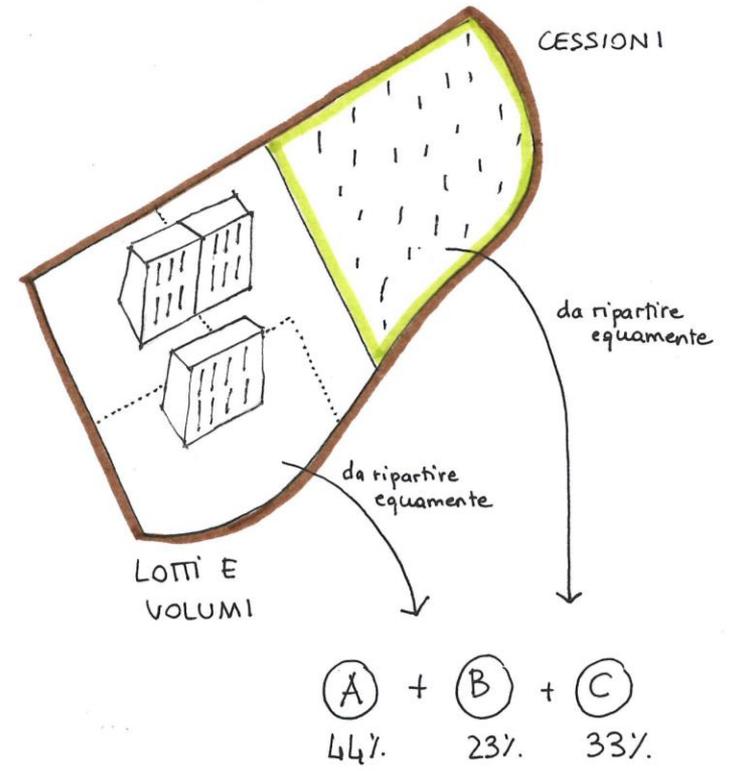
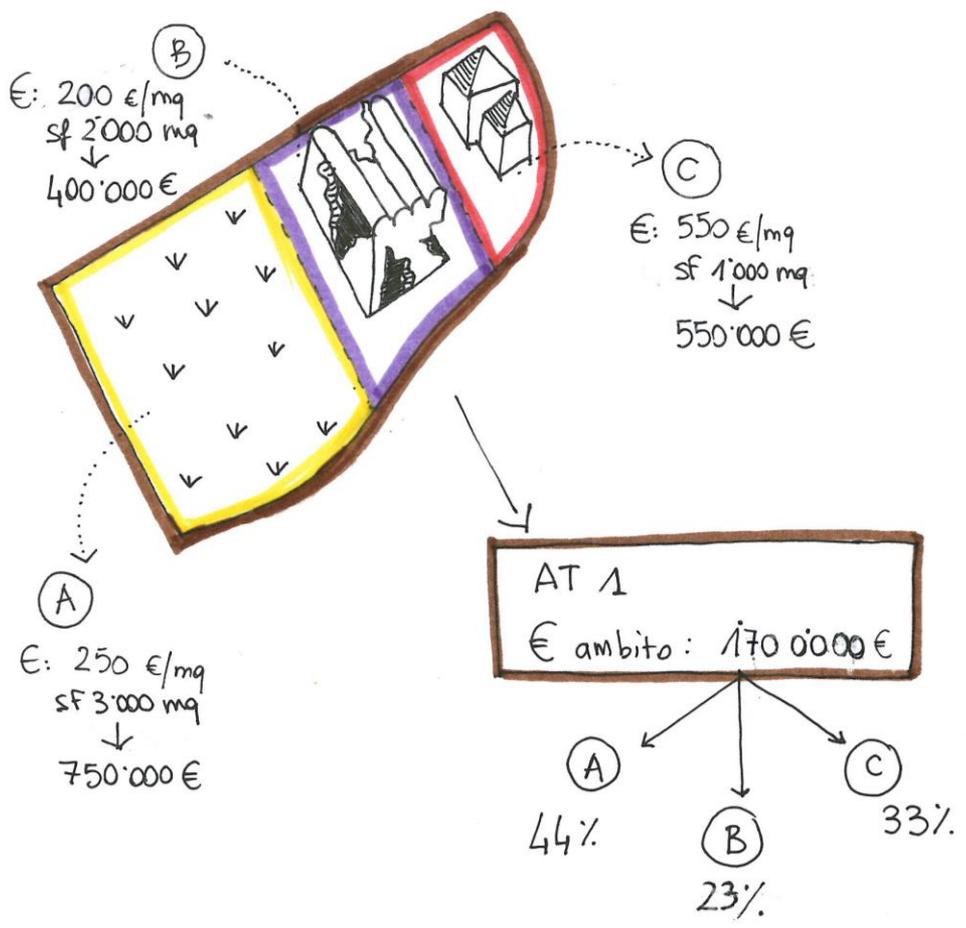
Ambito di INTERVENTO

Le aree rosse subiscono trasformazioni urbanistiche. Nell'area verde (libera) si possono concentrare interventi di miglioramento ecologico e paesaggistico (**plusvalore**)

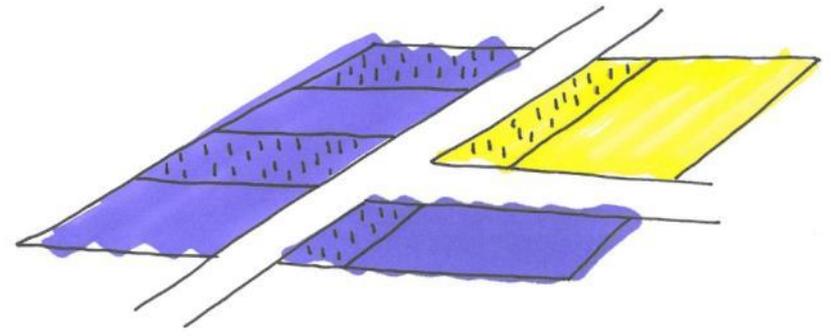
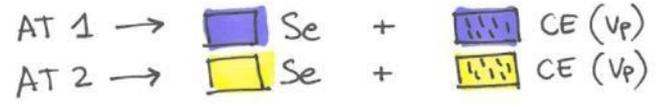
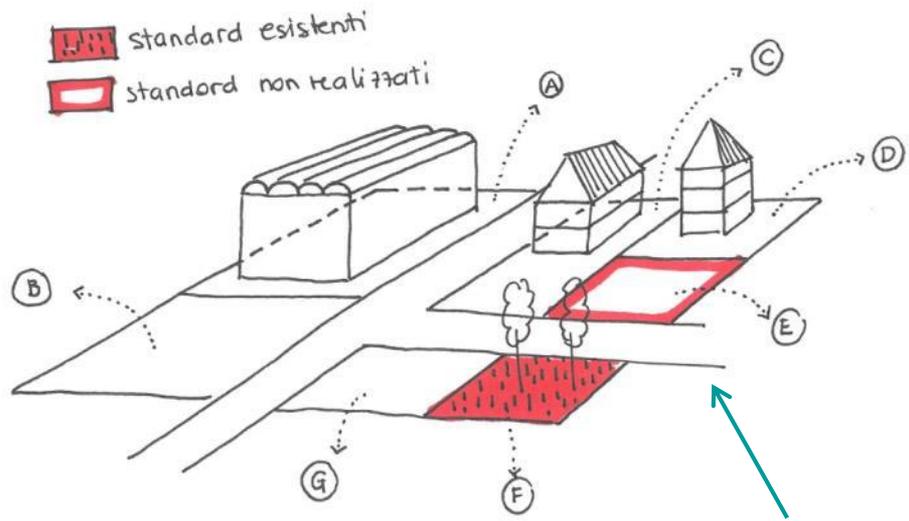
I temi affrontati nel 2° workshop

- 1 perequazione
- 2 plusvalore

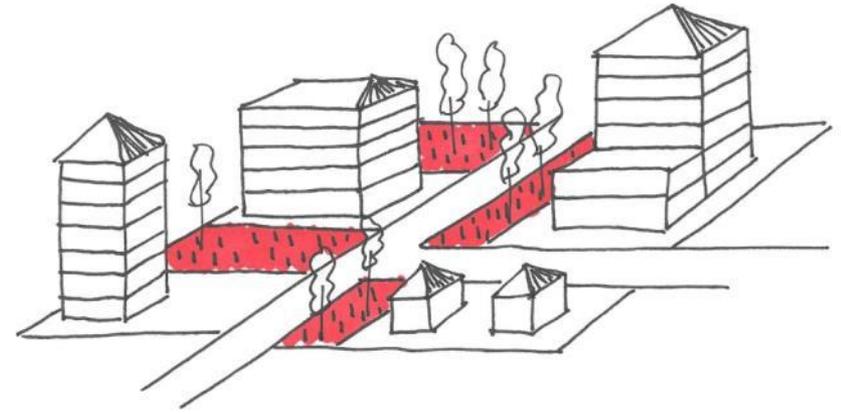
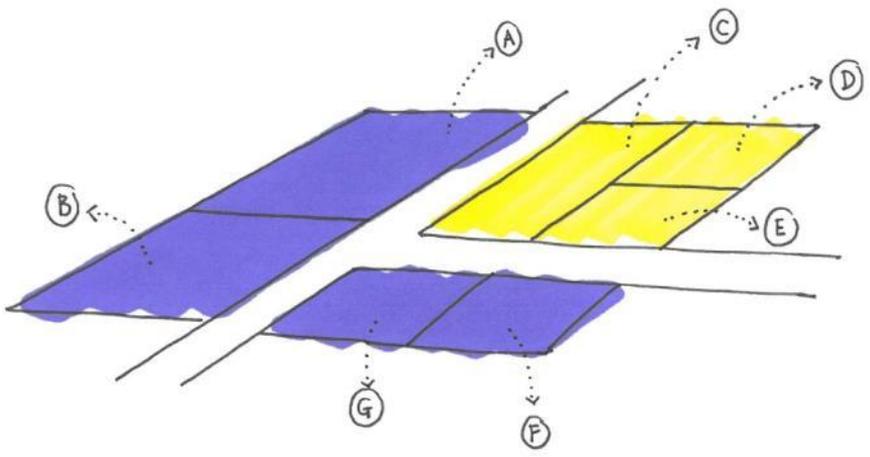
PEREQUAZIONE urbanistica – la perequazione nel PORU



Perequazione urbanistica – VALORE delle aree



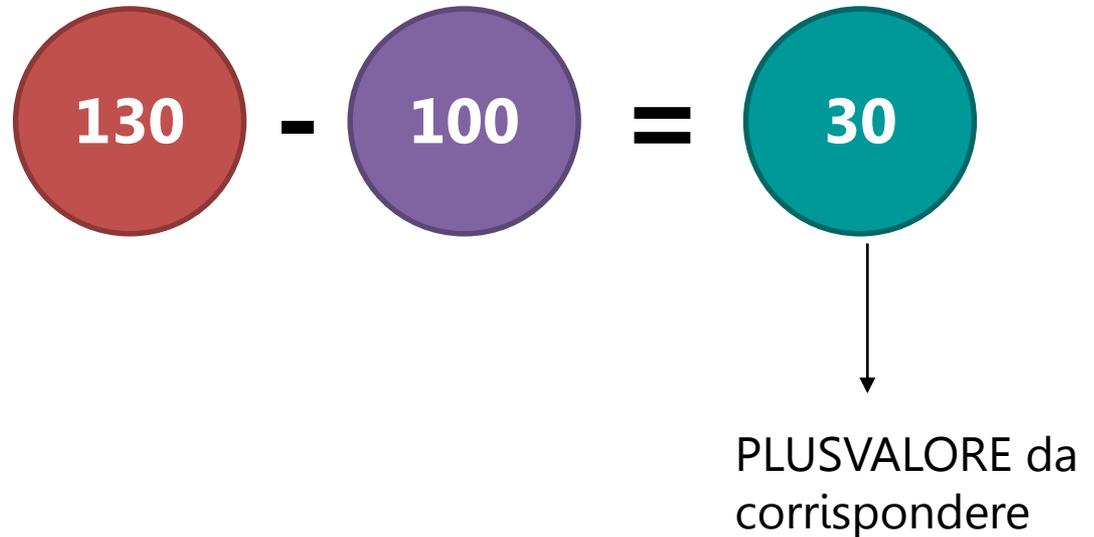
Valore ANTE determina quote % dei proprietari



Plusvalore

Per plusvalore si intende:

l'incremento di valore che ottiene un'area a seguito di un processo di trasformazione urbana (ovvero la **rendita fondiaria**).



Forme di prelievo del plusvalore sono, ormai, una pratica ordinaria nella pianificazione urbanistica contemporanea.

La Sentenza del Consiglio di Stato (13 luglio **2010**) sul PRG di Roma ha aperto una nuova fase dell'urbanistica italiana. la sentenza conferma l'istituto del «**contribuito straordinario**» in base al quale gli aumenti di valore immobiliare determinati da decisioni urbanistiche devono tornare in quota prevalente (2/3 secondo il PRG) alla città affinché siano realizzate opere e servizi pubblici.

Fino al 2010, comunque, almeno altre 2 Regioni avevano istituito forme di prelievo del plusvalore generato dalle trasformazioni urbanistiche

- **Lombardia**, LR 12/2005, ha istituito lo «**standard qualitativo**»
- **Emilia Romagna**, LR 20/2000, ha istituito il «**contributo di sostenibilità**»

Nella Regione **Marche** tale «ritorno alla città» in termini di opere pubbliche, cessioni di aree o monetizzazioni è codificata nelle «**dotazioni aggiuntive**».

Corresponsione delle dotazioni aggiuntive

Corresponsione del Plusvalore

La LR 22/2011 non introduce esplicitamente il concetto di "*plusvalore generato dalle trasformazioni*" ma descrive sempre la possibilità per il Comune di ottenere delle "*dotazioni territoriali aggiuntive*" rispetto a quelle minime previste per legge (DM 1444/68, art. 3 e seguenti) a seguito della previsione di trasformazione (lettera c) del comma 4 dell'art. 3, e comma 1 dell'art. 4 della LR 22/2011).

Nel Regolamento attuativo della LR 22/2011 il legislatore ha definito le "*dotazioni aggiuntive*" come il "*plusvalore da cedere al Comune*" (lettera g) comma 1 dell'art. 6 del Regolamento attuativo). Tale plusvalore, ai sensi del Regolamento, può essere corrisposto sotto forma di:

1. cessione gratuita di **aree**;
2. realizzazione di **interventi** di interesse pubblico;
3. **monetizzazione** per la realizzazione di interventi di interesse pubblico anche esterni al PORU.

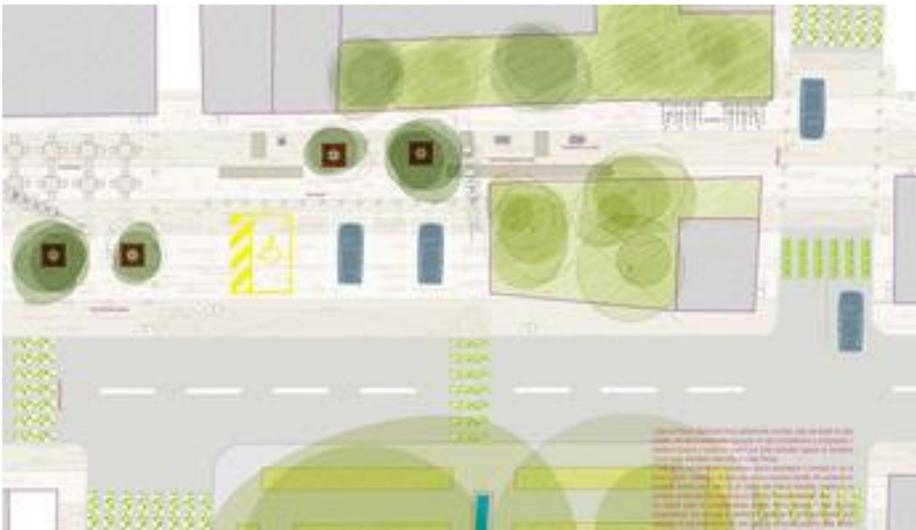
Rafforzare **il sistema litoraneo**, in cui la lunga fascia di costa è caratterizzata dalla presenza di **aree attualmente dequalificate e dequalificanti** per tutto il sistema urbano, rappresenta una delle strategie prioritarie da perseguire con il PORU. Senigallia, infatti, è conosciuta e frequentata soprattutto per la qualità della sua spiaggia e del suo mare a cui non corrisponde sempre una analoga qualità degli insediamenti che vi si affacciano.

Per queste ragioni la strategia di riqualificare tutto il sistema della costa potrà essere perseguita mediante due principali misure:

- 1. aumentando la continuità del *waterfront* urbano** attraverso interventi di ripristino dei materiali urbani (*boulevard*, arredi urbani, percorsi per la mobilità dolce, lavorando sui ritmi urbani) sfruttando anche l'opportunità derivata dal depotenziamento della Via Nazionale e del lungomare a seguito dell'apertura della nuova complanare.
- 2. aumentando la specificità delle identità locali attraverso una **specializzazione dei luoghi****, ad esempio **tematizzando maggiormente la direttrice pedonale e carrabile del lungomare** sviluppandone nuove centralità e lavorando sull'identità dei quartieri.

Dotazioni aggiuntive:

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



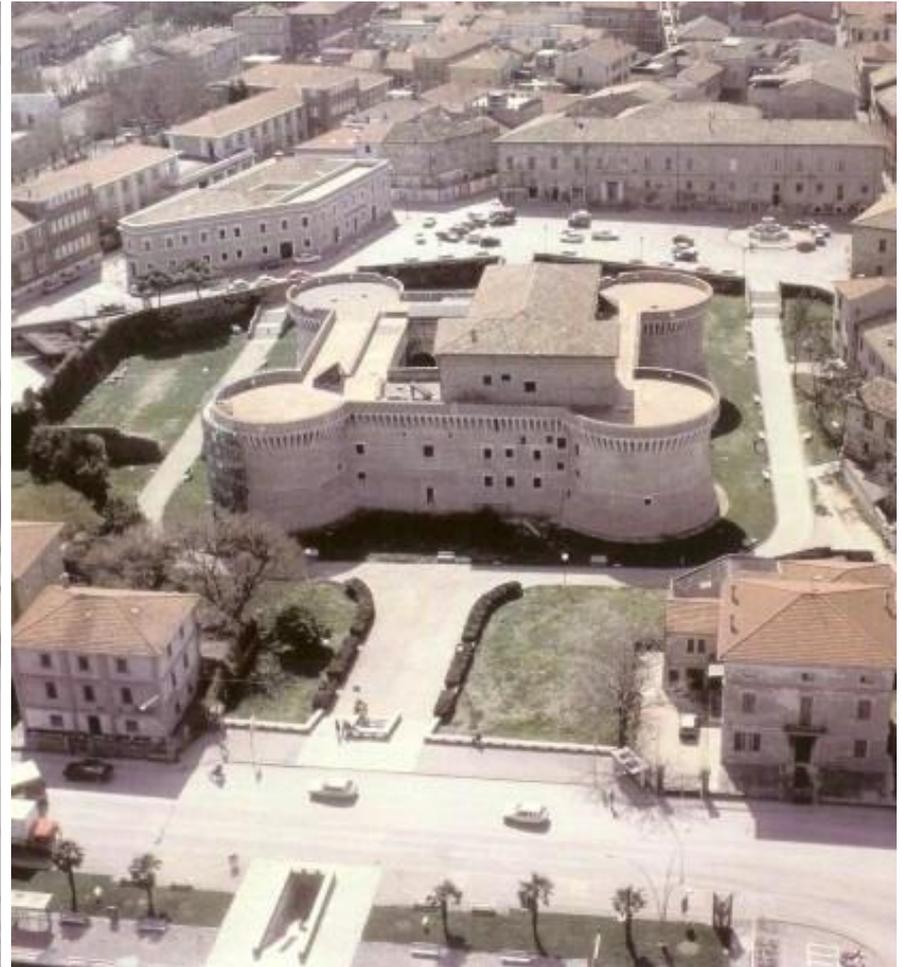
La connessione centro-mare la cui grande cesura è rappresentata dal sistema della ferrovia e della via Nazionale (che però grazie all'apertura della complanare potrà essere sgravata dal traffico) rappresenta una strategia fondamentale da affrontare, seppur preliminarmente, attraverso il PORU. Questo in virtù del fatto che alcune aree risultano strategiche per cominciare un **processo di ricucitura del nucleo compatto con il *waterfront***.

Processo di ricucitura dell'entroterra al mare che si concretizza in due misure principali:

1. il restauro e il consolidamento di alcuni immobili (edifici o aree) appartenenti alla città consolidata con l'obiettivo di **migliorare la riconoscibilità e l'identità di Senigallia**;
2. la **connessione della città esistente al mare attraverso punti nevralgici e percorsi specifici** per aumentare la percezione di Senigallia quale "città di mare".

Dotazioni aggiuntive:

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



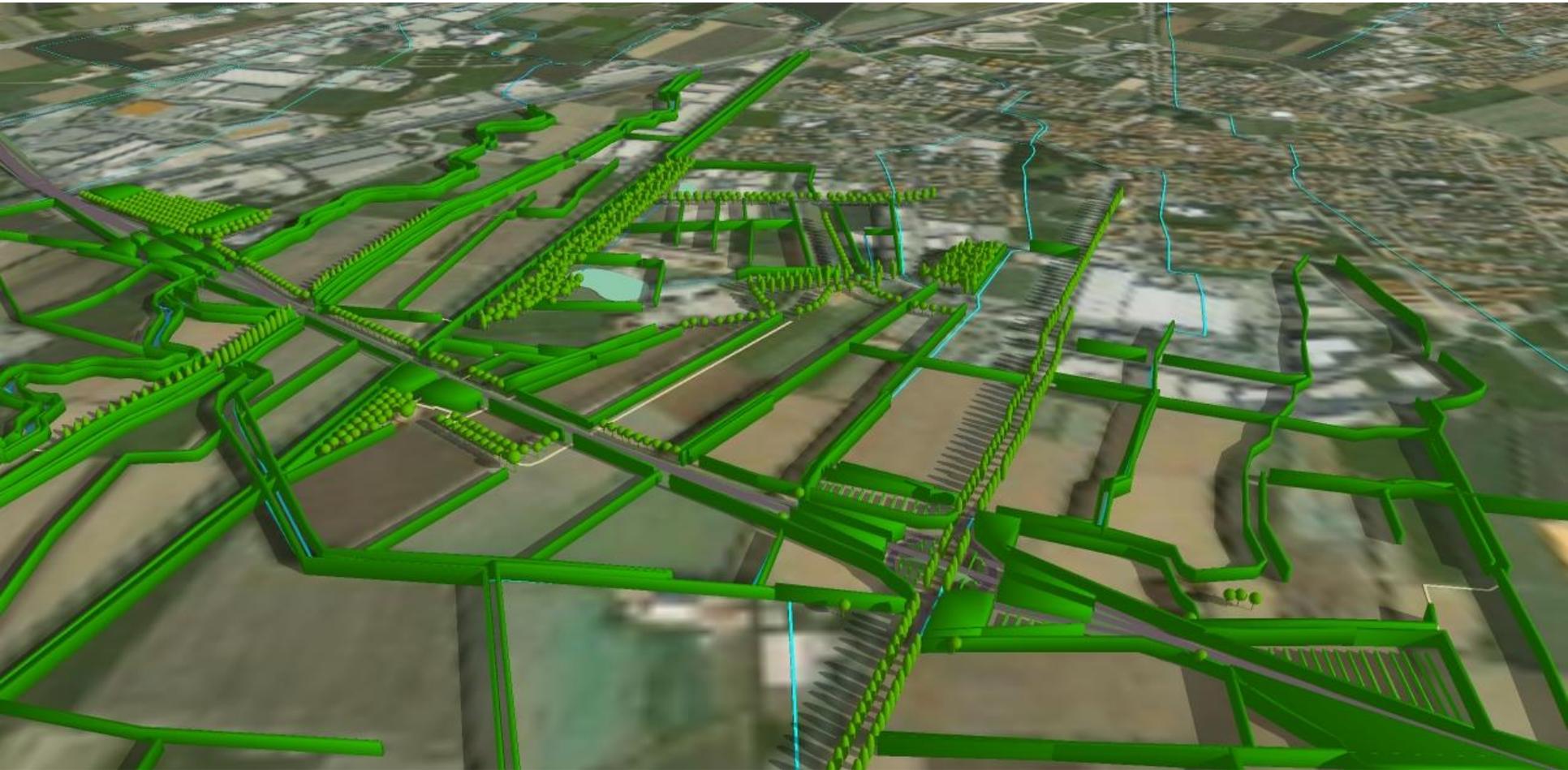
Ripensare un retro è sostanzialmente la terza strategia. A seguito dell'apertura della complanare ciò che fino ad oggi è stato considerato un retro della città diventerà il "biglietto da visita" di Senigallia per chi attraverserà da nord a sud il territorio marchigiano. In quest'ottica alcune operazioni urbanistiche potrebbero essere costituite per dare **una nuova immagine a tutta la città lavorando soprattutto sulla percezione paesaggistica**. In questa visione anche il paesaggio rurale consolidato potrà e dovrà essere ripensato, soprattutto laddove esso presenta i segni di abbandono, degrado o incompatibilità ambientale ed ecologica.

In particolare il ridisegno dei margini urbani e del paesaggio potrà essere perseguito attraverso due misure principali:

1. la ridefinizione del "paesaggio ordinario" ovvero il **ridisegno dei margini urbani** percepibili dalla nuova complanare.
2. la ridefinizione del "paesaggio rurale" ovvero **riqualificando alcuni ambiti degradati** che potranno essere reintegrati nell'ampio sistema naturale e agricolo esistente.

Dotazioni aggiuntive:

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



Quando può sussistere una detrazione del plusvalore?

Il plusvalore da corrispondere all'AC è pari alla differenza tra Valore post e Valore ante trasformazione.

Tale quota potrà essere sottoposta a eventuali detrazioni. Infatti, per agevolare gli operatori interessati alla riqualificazione urbana, al plusvalore da corrispondere sarà **detratta la quota dei costi di realizzazione delle opere per urbanizzazioni primarie e secondarie eccedenti a quelli tabellari vigenti** al momento della stipula della convenzione per l'attuazione degli interventi.

Inoltre, il plusvalore può essere scomputato (fino al suo annullamento) nei casi in cui con la trasformazione si provveda alla **rinaturalizzazione delle aree della Ristrutturazione Paesaggistica nel CTP**; in tal caso lo scomputo del plusvalore è pari al costo della rinaturalizzazione.

Applicazione degli incentivi

La LR 22/2011 ammette 2 tipologie di incentivazioni:

1) Cambio di destinazione d'uso

2) Incentivazione volumetrica

Nell'Atto di indirizzo approvato si ammette anche una terza tipologia di incentivazione data dallo **scomputo del plusvalore** per le opere descritte precedentemente.

Se l'esistente è



→ **NESSUN incentivo edificatorio**



→ **INCENTIVO da Piano Casa Marche**
(30-40% volume esistente)

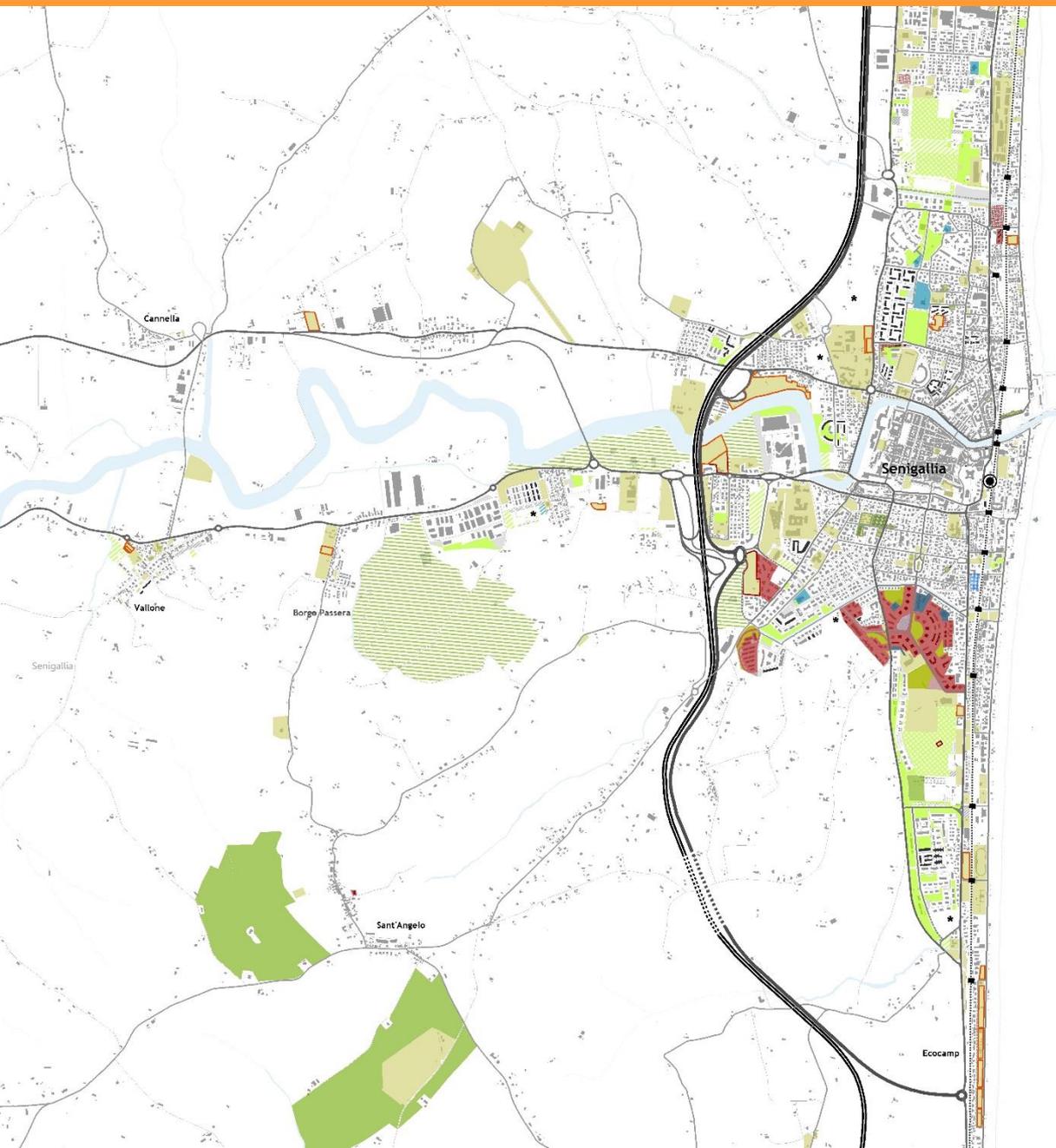


→ **INCENTIVO da LR 22/2011 - (14-20%)**

- **5% → 7%** se il progetto di cambio d'uso prevede un **mix funzionale**
- **2%** se il progetto prevede un miglioramento dell'**efficienza energetico-ambientale** del quartiere di riferimento
- **2% → 4%** se il progetto prevede il coinvolgimento delle **Are di Ristrutturazione Paesaggistica**
- **5% → 7%** se il progetto prevede la realizzazione di quote di **ERS** aggiuntive rispetto a quelle minime previste per ogni CT

Determinazione degli standard urbanistici

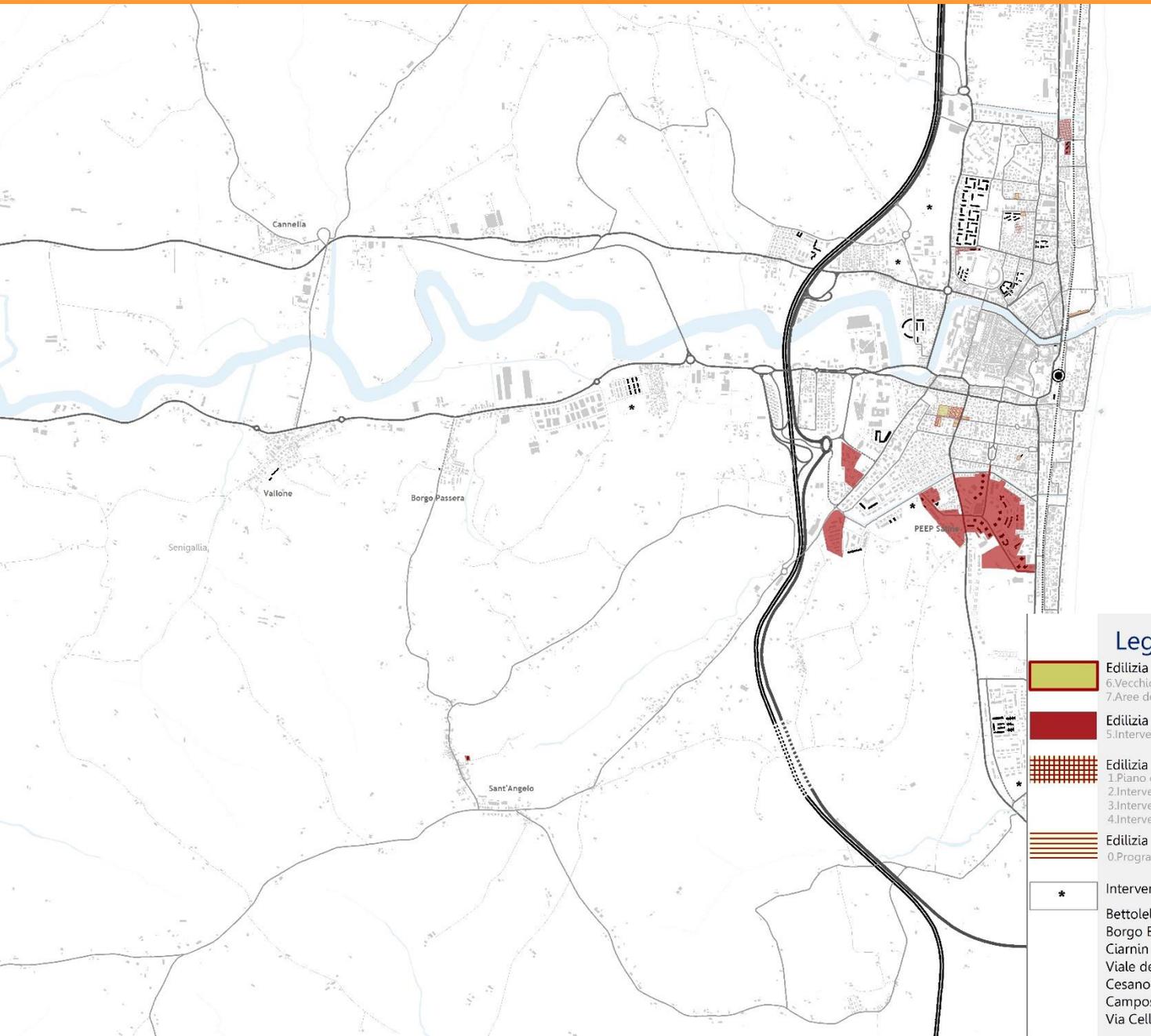
Analisi dei servizi



Legenda

- Città pubblica esistente
- Completamenti della città pubblica esistente in corso di realizzazione
- Completamenti della città pubblica esistente non attuati
- Edilizia residenziale pubblica esistente
 - 6.Vecchio intervento
 - 7.Aree dedicate
- trasformazioni attuate
 - Sq - Attrezzature collettive
 - Sq - Attrezzature religiose
 - Sq - Istruzione
 - Sq - Verde pubblico
 - Sq - Parcheggi pubblici
 - Su - Verde territoriale
 - Edilizia residenziale pubblica
 - 5.Intervento concluso
 - Edifici ERP
- trasformazioni in fase di realizzazione
 - Sq - Verde pubblico
 - Sq - Parcheggi pubblici
 - Su - Attrezzature collettive
 - Su - Verde territoriale
 - Edilizia residenziale pubblica
 - 1.Piano di lottizzazione approvato
 - 2.Intervento finanziato
 - 3.Intervento progettato
 - 4.Intervento in corso di realizzazione
- trasformazioni residue
 - Sq - Istruzione
 - Sq - Attrezzature religiose
 - Sq - Verde pubblico
 - Sq - Parcheggi pubblici
 - Su - Verde territoriale
 - Edilizia residenziale pubblica
 - 0.Programmato

Lo stato dell'Edilizia Residenziale Sociale



Legenda

-  Edilizia residenziale pubblica esistente
-  6.Vecchio intervento
-  7.Aree dedicate
-  Edilizia residenziale pubblica_trasformazioni attuate
-  5.Intervento concluso
-  Edilizia residenziale pubblica_interventi in realizzazione
-  1.Piano di lottizzazione approvato
-  2.Intervento finanziato
-  3.Intervento progettato
-  4.Intervento in corso di realizzazione
-  Edilizia residenziale pubblica_trasformazioni residue
-  0.Programmato
-  *
- Interventi con previsione di ERP
- Bettolelle : 30% SUL per ERP
- Borgo Bicchia : 50% SUL per ERP
- Ciarnin : 30% SUL per ERP
- Viale dei Pini : 15% SUL per ERP
- Cesano : 15% SUL per ERP
- Camposanto: 15% SUL per ERP
- Via Cellini : 15% SUL per ERP

Standard per funzioni residenziali:

16 m² ogni 30 m² di SUL per Aree Urbanizzazione Secondaria (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

Cessioni negli AT

Superficie edificabile (Se)

un'area nella quale verrà concentrata l'edificazione, oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati, nonché la superficie per la realizzazione delle quote minime di ERS stabilite per ogni CT.

Verde privato con valenza ecologica (Ve)

un'area attrezzata a verde mediante un insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi, nella quale possono essere anche localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati, in misura non superiore al 15% della superficie Ve.

Verde e servizi pubblici (Vp)

un'area da cedere gratuitamente al Comune per il reperimento delle aree a standard (AUS) previsto comprendendo anche le aree eventualmente destinate alla realizzazione di ERS (nello specifico "ERS tradizionale").

Se = superficie edificabile

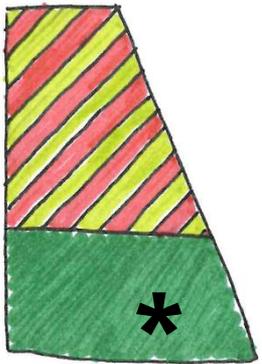
Ve = verde privato con valenza ecologica

Vp = verde e servizi pubblici

*** dove concentrare lo standard urbanistico**

CTL

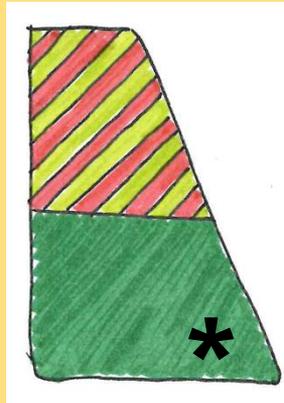
Se + Ve = max 60%
Vp = min 40%



 Se + Ve (max 60%)
 Vp (min 40%)

CTE

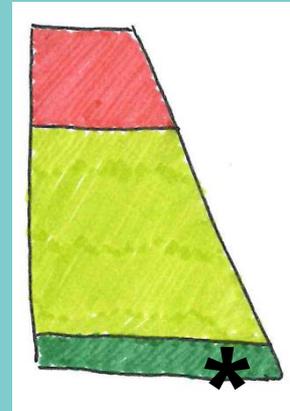
Se + Ve = 50%
Vp = min 50%



 Se + Ve (max 50%)
 Vp (min 50%)

CTP

Se = max 30%
Ve = min 60%
Vp = max 10%



 Se (max 30%)
 Ve (min 60%)
 Vp (max 10%)

- Le domande inerenti i workshop e i contenuti delle manifestazioni di interesse potranno essere rivolte al seguente indirizzo mail:

poru-senigallia@polimi.it

- Il **4° workshop** sulla **fattibilità del progetto_01** (su appuntamento)

martedì 18 e mercoledì 19 marzo 2014

o comunque in conformità con quanto verrà successivamente comunicato.

http://www.comune.senigallia.an.it/site/senigallia/live/taxonomy/senigallia/cose_in_comune/edilizia_e_governo_territorio/pianificazione-urbanistica/piani-pubblici/poru.html