



Comune di Senigallia
Provincia di Ancona



9 ottobre 2012



Federico Oliva

Marika Fior
Stefano Salata




labURB

CHE COS'È IL PORU

IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

CHE COS'È IL PORU

- 
- piano/programma
 - programma
 - piano
 - perequazione urbanistica
 - incentivi
 - plusvalore

CHE COS'È IL PORU

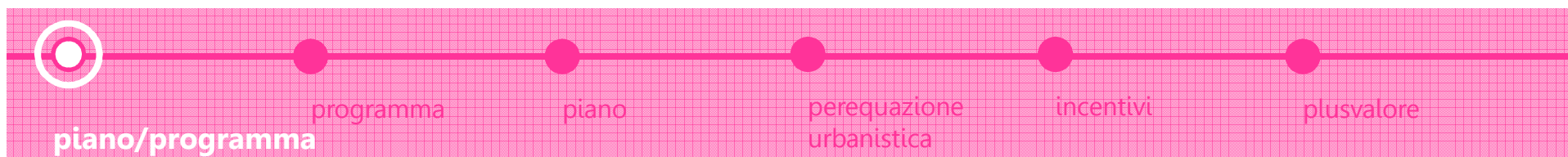
Ai sensi della LR 22/2011 il PORU è un Programma che ha valore di Piano attuativo.

Piano e Programma nascono da processi differenti: quello di pianificazione e quello di programmazione. Quando si parla di pianificazione il riferimento principale è il territorio (in tutte le sue componenti ambientali, infrastrutturali e insediative), mentre nella programmazione i riferimenti sono gli ambiti economico, sociale, dell'impresa e della Amministrazione pubblica.

Il **Programma** deve impostare **obiettivi generali e condivisi**, mentre il **Piano** deve avere **obiettivi operativi e azioni mirate**.

La duplice natura del PORU impone di costruire un **quadro generale** (Programma) degli obiettivi da raggiungere; ma anche le **azioni territoriali specifiche** (Piano) attraverso le quali raggiungere gli obiettivi generali.

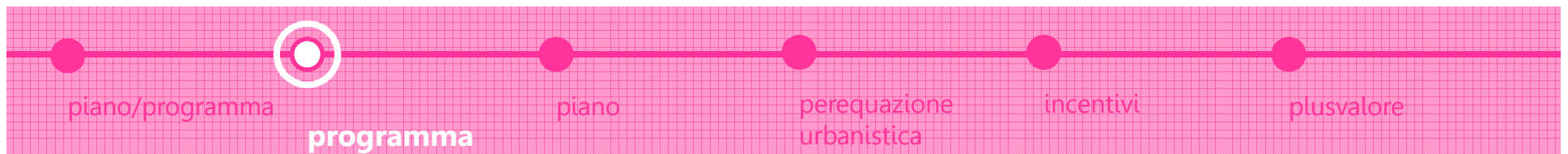
Pertanto il PORU non deve essere interpretato come uno «strumento generale» per la città.



CHE COS'È IL PORU

Nel PORU in quanto Programma, Senigallia dovrà anzitutto puntare a due grandi obiettivi:

- 1. Migliorare la qualità della città esistente** (compresa quella pubblica);
- 2. Stimolare e sostenere i processi di trasformazione/riqualificazione.**

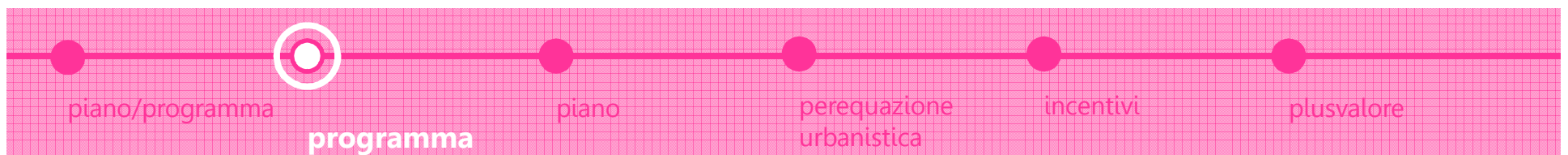


CHE COS'È IL PORU

Aumentare la qualità della città implica **selettività degli ambiti** per due ragioni:

- A. perché sarà necessario scegliere **i più significativi** (per cui la loro riqualificazione avrà un riverbero reale sulla rigenerazione complessiva della città) ma che rappresentano anche quelli più **condivisi** (con progetti **maturi**) e **sostenibili**.
- B. perché le **ENERGIE** (tecniche, amministrative, economiche, finanziarie), sempre più scarse, dovranno essere concentrate per essere **efficaci** (il **disegno** delle trasformazioni **è uno dei parametri più incisivi per misurare la qualità** della riqualificazione).

Lavorare sulla qualità urbana implica anche trattare la **città pubblica**. Basta ragionare in termini di quantità, bisogna lavorare sulla **qualità delle dotazioni e delle prestazioni** pubbliche e collettive (costi di manutenzione).

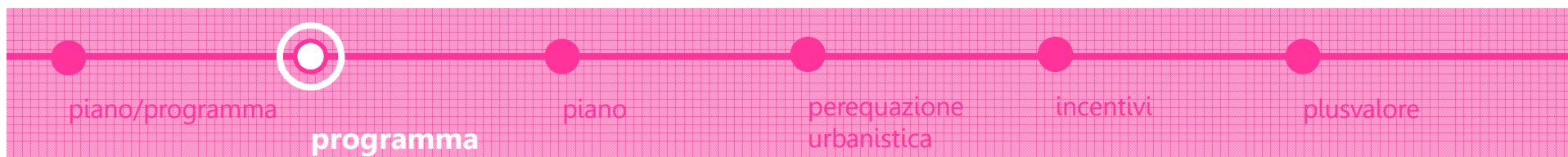


CHE COS'È IL PORU

Per stimolare le riqualificazioni urbane la Regione ha offerto ai Comuni la possibilità di utilizzare degli **incentivi** di tipo edificatorio (art. 3).

È chiaro che **lavorare nella città esistente** (per perseguire il principio generale di limitare nuovi consumi di suolo libero) **non equivale** (urbanisticamente ed economicamente) **a lavorare su aree libere** a causa soprattutto degli elevati costi di ripristino delle aree.

Gli incentivi edificatori servono dunque per **stimolare** la trasformazione (nel **breve periodo**) ma probabilmente sono altri gli strumenti da utilizzare per **sostenere** gli interventi (nel **lungo periodo**).



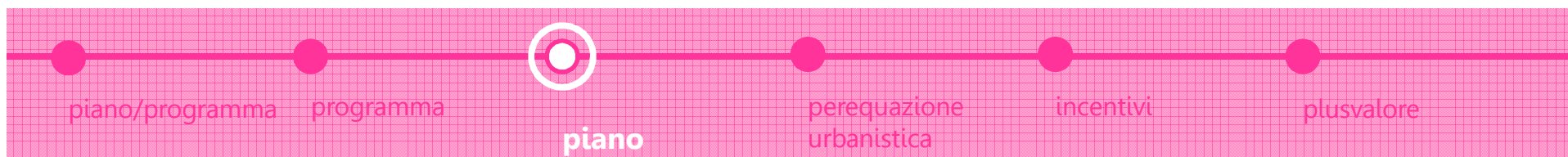
CHE COS'È IL PORU

In quanto Piano, il PORU dovrà occuparsi di:

- 1. Individuare le aree** (quelle «sensibili») da sottoporre a riqualificazione partendo da quelle che attualmente presentano forti segni di **degrado**, **sottoutilizzo** o **dismissione**, ma anche problemi di **compatibilità ambientale**.

La scelta delle aree dipenderà dai criteri e dagli obiettivi generali che il PORU come Programma stabilirà. Le aree indicate dal PORU, infatti, dovranno essere **coerenti sia dal punto di vista dello stato di fatto** (tipologia e livello di degrado/dismissione/incompatibilità) ma soprattutto rispetto alla **strategicità** che rivestono per il disegno generale della città futura.

- 2. Stabilire i parametri urbanistici** che le trasformazioni dovranno rispettare sia in termini di diritti edificatori realizzabili sia di dotazioni pubbliche (ordinarie ed eventualmente aggiuntive) da corrispondere all'AC.



CHE COS'È IL PORU

L'attuazione del PORU avverrà attraverso la **perequazione** e la **compensazione urbanistica** che permettono di ripartire equamente diritti e doveri tra i proprietari coinvolti nella trasformazione.

Il meccanismo perequativo, nella Regione Marche, viene **applicato sulla base del valore economico di ogni area** in proprietà (calcolato rispetto allo stato di fatto e di diritto assegnato dal PRG vigente).



piano/programma

programma

piano



incentivi

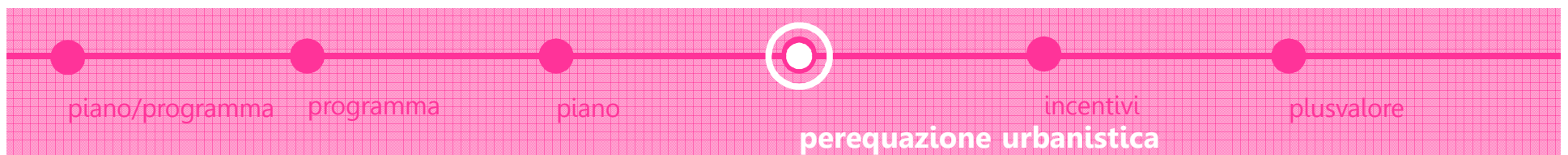
plusvalore

perequazione urbanistica

CHE COS'È IL PORU

Il meccanismo perequativo pone alcune questioni che il PORU dovrà necessariamente considerare:

- La difficoltà di **definire i comparti** (unico progetto ma tanti operatori)
- L'attesa della **rendita fondiaria** generata dalle trasformazioni (piano prescrittivo)
- La gestione delle **dotazioni pubbliche** richieste (incremento delle dotazioni *vs* miglioramento delle prestazioni)



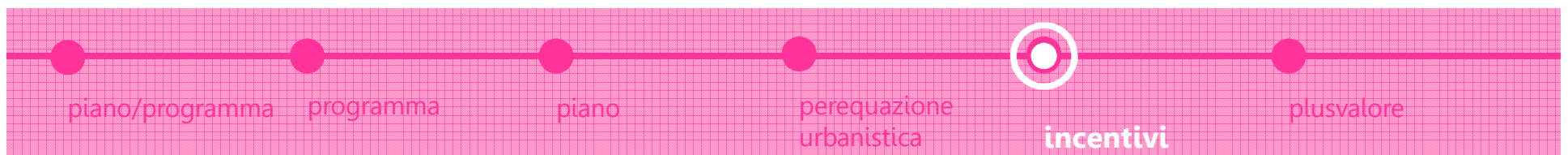
CHE COS'È IL PORU

Altra caratteristica del PORU è la possibilità di assegnare incentivi che stimolino la trasformazione delle aree degradate o sottoutilizzate.

La LR 22/2011 ammette l'uso di **incentivi edificatori** (max 14% del volume esistente, aumentabile al 20% nei casi di concorsi di progettazione).

Compatibilmente con i vincoli di bilancio del Comune, potrebbero essere predisposti **incentivi economici** come ad esempio la riduzione del contributo di costruzione)

NB: l'ammissione di incentivi edificatori comporta necessariamente dei processi di **densificazione** delle aree che non essendo generalizzata su tutta la città, dovrà essere accuratamente gestita attraverso il **disegno prefigurativo** della trasformazione (unico mezzo di controllo della qualità architettonica, urbanistica e ambientale).



CHE COS'È IL PORU

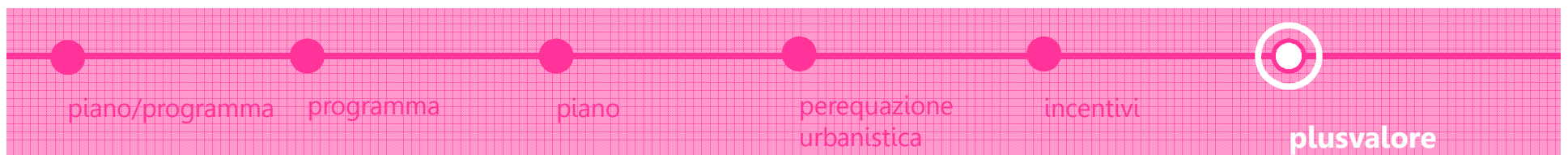
Ultima nota generale sul PORU riguarda la sua seconda finalità, ovvero la definizione delle **dotazioni aggiuntive (plusvalore)** che l'AC potrà richiedere a seguito delle trasformazioni.

La richiesta del plusvalore è il tentativo di **redistribuire parte della rendita fondiaria** generata dalla trasformazione e che potrà essere corrisposta sotto forma di:

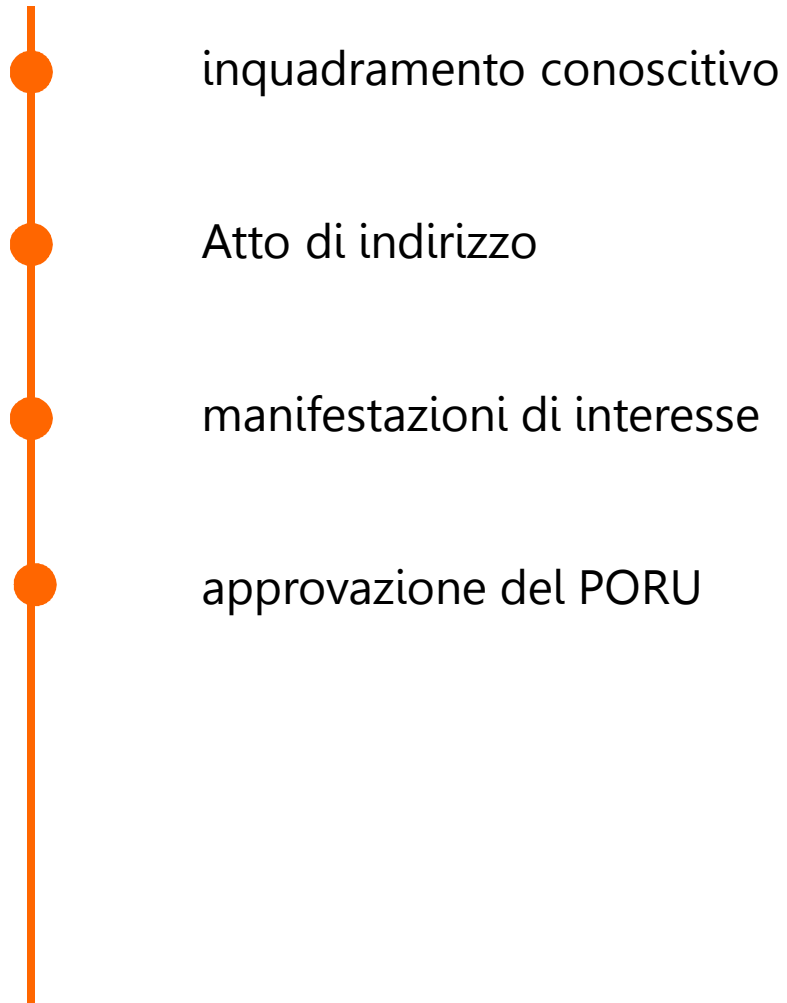
- **Cessioni** gratuite di aree,
- Realizzazione diretta delle **opere**,
- **Monetizzazioni**.

Saranno definiti sin da principio le destinazioni finali di tale contributo, come ad esempio:

- Opere di mitigazione ambientale,
- Edilizia Residenziale Sociale (ERS),
- Interventi di manutenzione del patrimonio pubblico.



IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU



IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU

La costruzione del **quadro di conoscenze del territorio** (QC) è attualmente in fase di elaborazione. Ad esempio:

- Ambiente/paesaggio
- Mobilità
- Economia
- Servizi

La predisposizione del QC serve per capire i **problemi** (quali ambiti riqualificare) e le **necessità** (con quali scopi) della città e del territorio ottenendo così l'«stato di salute» di Senigallia (dotazioni esistenti e loro **qualità** e grado di **fruizione**).

Verrà introdotto un linguaggio nuovo per Senigallia ma già sperimentato in altri contesti, più snello basato sulla **lettura del territorio per sistemi e città**.

Gli ambiti territoriali che saranno sottoposti alla trasformazione dovranno cercare delle **coerenze territoriali** rispetto alla trama strutturale che caratterizza il territorio.



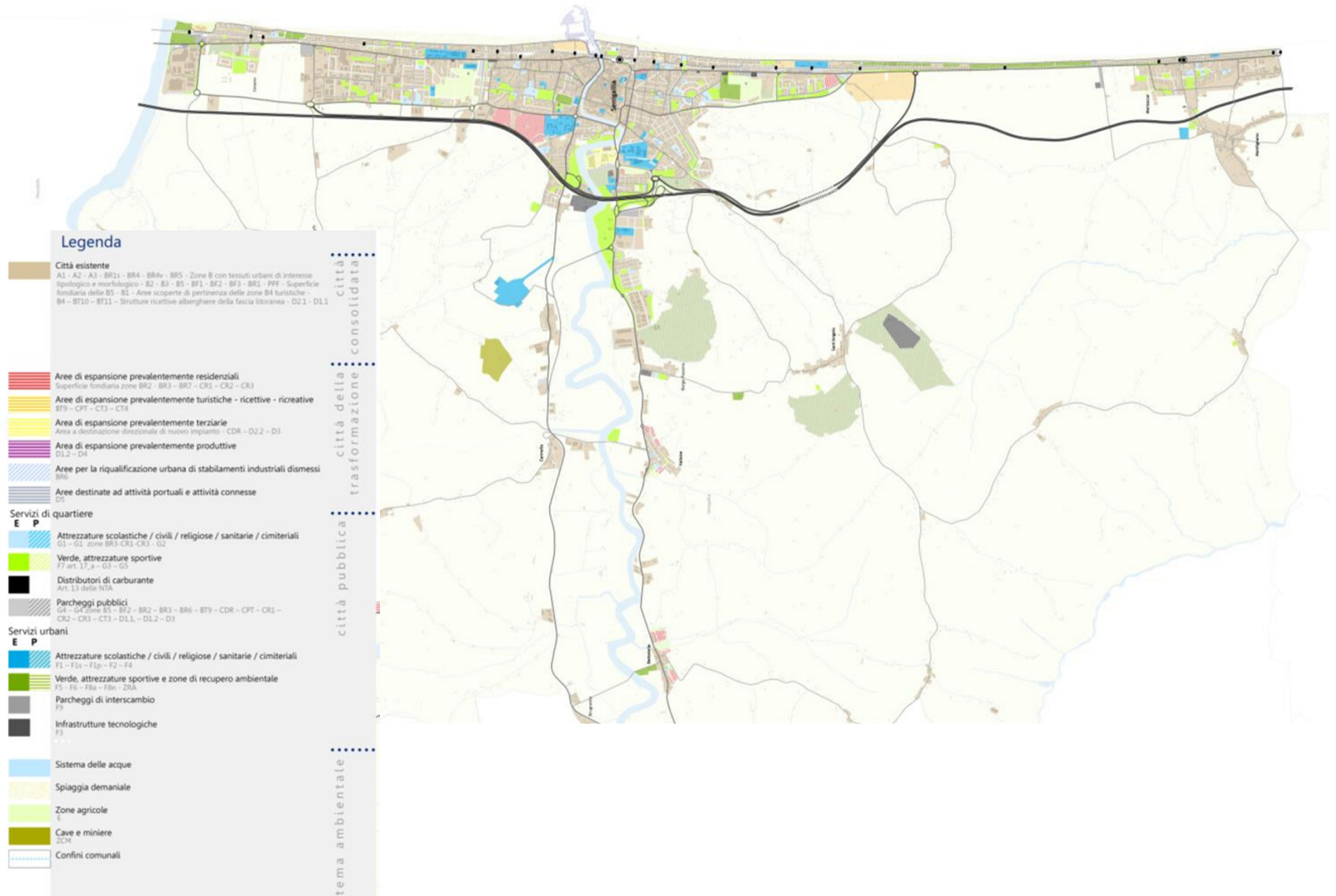
inquadramento **conoscitivo**

Atto di indirizzo

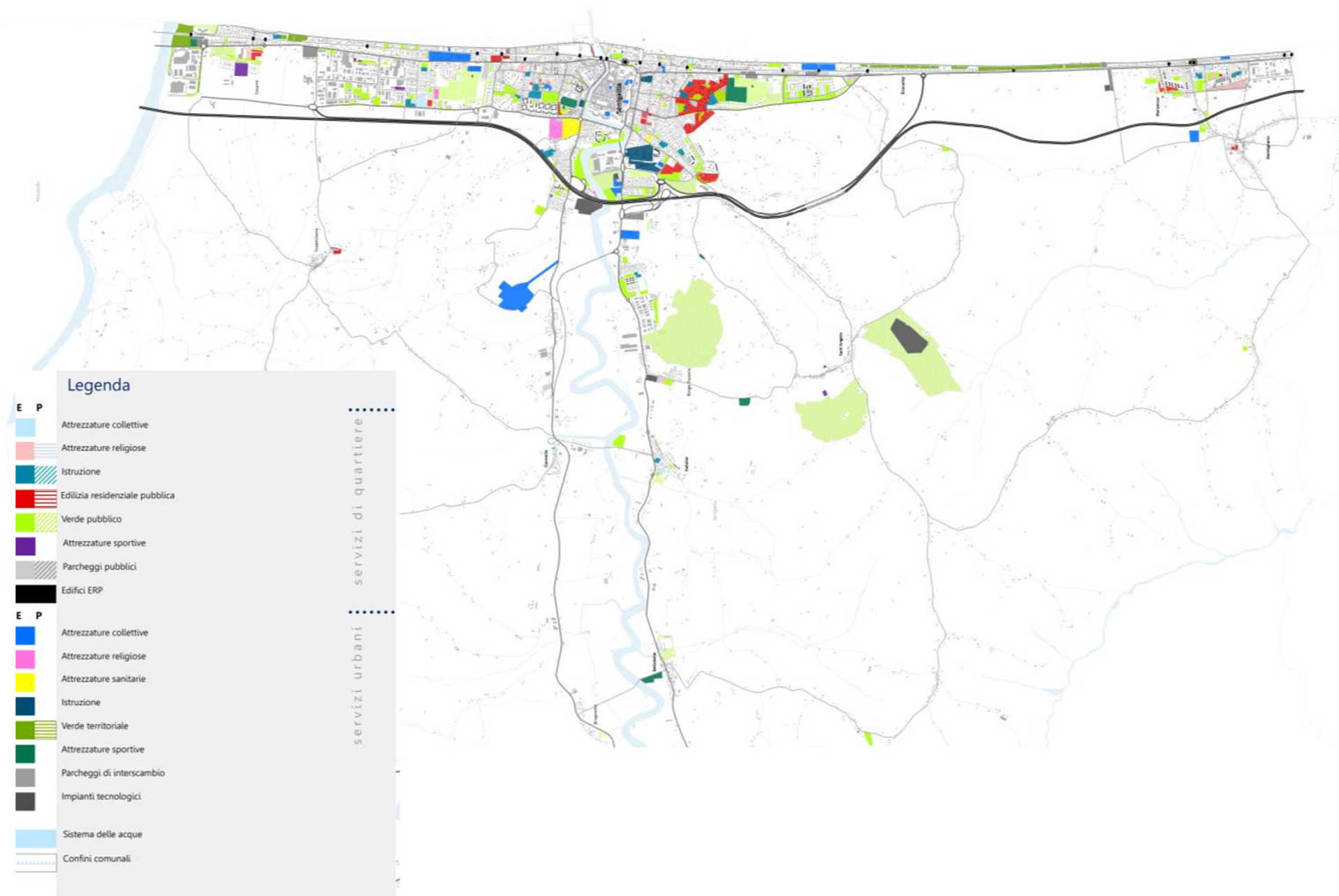
manifestazioni
di interesse

approvazione del PORU

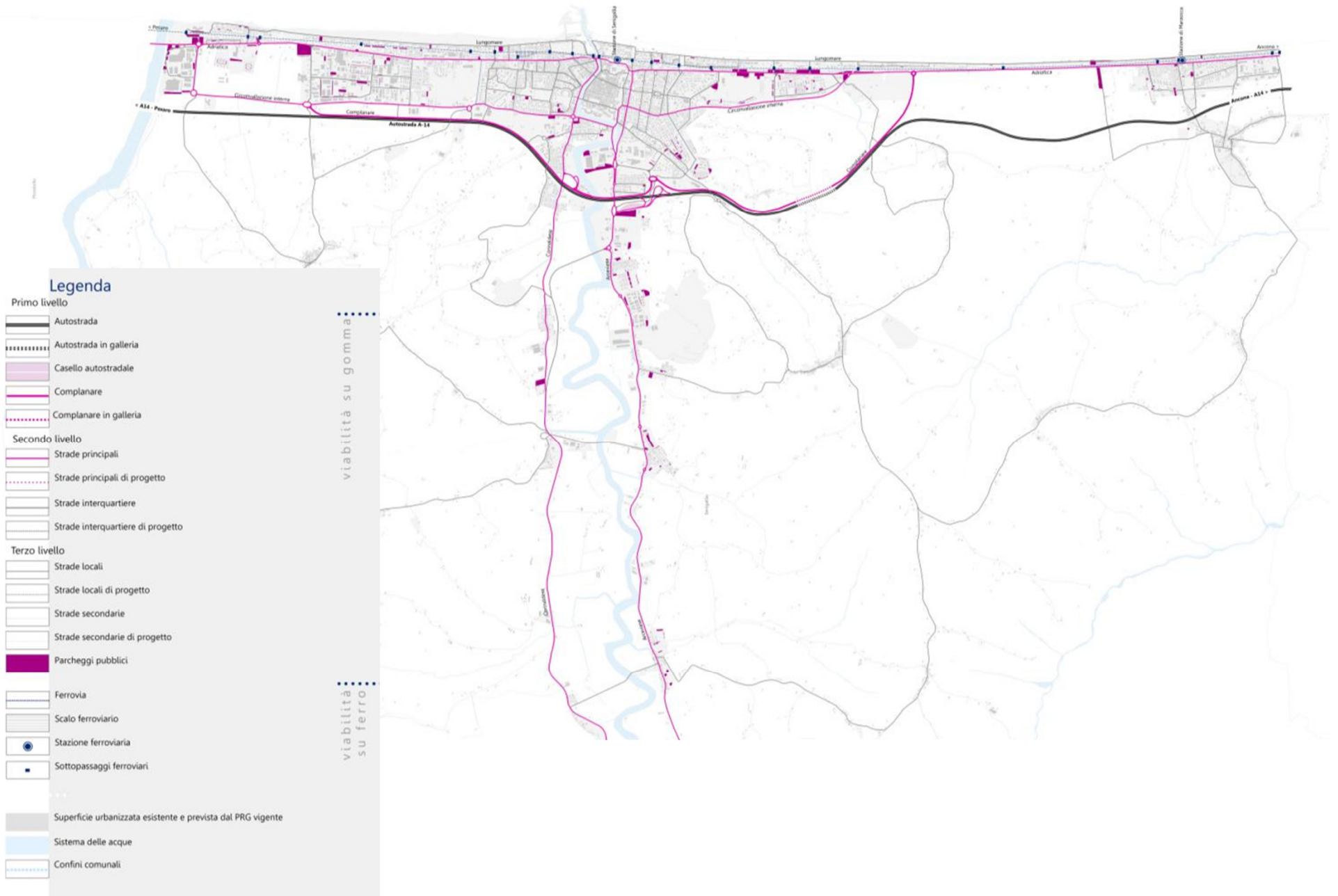
Stato di attuazione del PRG



Analisi dei servizi



Sistema infrastrutturale



Sistema ambientale

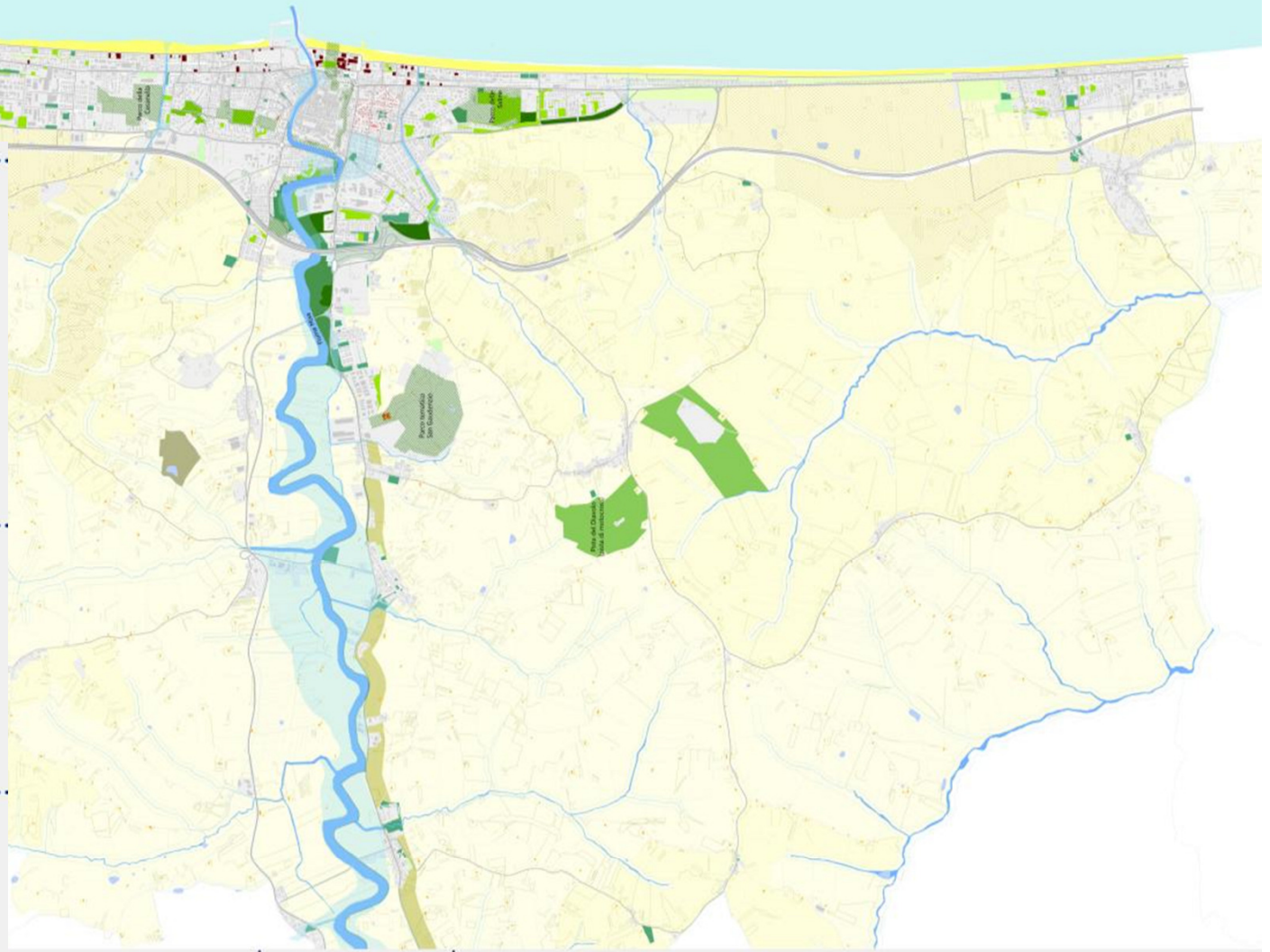
Legenda

-  Parchi urbani
-  Aree e spazi verdi di quartiere
-  Aree e attrezzature per lo sport
-  Verde di pertinenza delle infrastrutture
-  Aree a verde privato
-  Cave e miniere
-  Aree agricole
-  Spiaggia demaniale
-  Filari alberati
-  Zone di recupero ambientale (art. 24 della NTA del PRG vigente)
-  Aree sottoposte al PSV
-  Percorso pedonale e ciclabile lungo il fiume Misa
-  Mare Adriatico
-  Specchi d'acqua naturali principali
-  Corsi d'acqua naturali principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Fossati irrigui principali
-  Zone di tutela integrale delle acque (art. 33 della NTA del PRG vigente)
-  Aree esondabili a rischio (PAI) (fonte: PRG vigente)
-  Edifici storici della fascia costiera (fonte: PRG vigente)
-  Edifici da tutelare (art. 25 della NTA del PRG vigente)
-  Edifici da salvaguardare (art. 39 della NTA del PRG vigente)
-  Edifici agricoli individuati sulla base cartografica IGM 1892/95 (fonte: PRG vigente)
-  Zone di protezione degli insediamenti (fonte: PRG vigente)
-  Zone di protezione degli insediamenti agricoli (fonte: PRG vigente)
-  Zone di tutela integrale della fascia litoranea (fonte: PRG vigente)
-  Zone di tutela integrale dei paesaggi agricoli litoranei (fonte: PRG vigente)
-  Zone di tutela orientata dei paesaggi agricoli storici (art. 37 della NTA del PRG vigente)
-  Zone di tutela delle strade panoramiche (fonte: PRG vigente)

sistema del verde

sistema delle acque

elementi di rilievo paesaggistico e architettonico da tutelare



IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU

L'insieme sistematizzato di queste conoscenze generali sulla città deve condurre alla predisposizione dell'**Atto di indirizzo** ovvero il documento che conterrà i **criteri per la trasformazione** urbana e l'**individuazione di massima delle aree** da sottoporre a riqualificazione.

Riassumerà i **principi** a cui le trasformazioni dovranno sottendere e i **parametri** urbanistici/edilizi oltre che ambientali da seguire per l'attuazione del PORU.

Saranno inoltre specificati i **meccanismi perequativi** e compensativi, le **dotazioni pubbliche** richieste e la definizione degli **incentivi**.



inquadramento
conoscitivo

The diagram shows a horizontal timeline with a grid background. A central orange circle is highlighted with a white border. Four orange dots are placed along a horizontal line, corresponding to the four stages listed below.

Atto di indirizzo

manifestazioni
di interesse

approvazione del PORU

IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU

L'Atto di indirizzo avrà l'obiettivo di stabilire le regole delle trasformazioni e i principi di qualità urbana permettendo a chiunque di presentare la propria manifestazione di interesse a partecipare al PORU.

Le **manifestazioni di interesse** dovranno essere coerenti sia con gli **obiettivi generali** indicati dall'Atto di indirizzo (del PORU come Programma) ma anche a rispettare le **regole urbanistiche** (del PORU come Piano).



IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PORU

Raccolte le manifestazioni di interesse, si procederà alla **stesura definitiva del PORU** (con elaborati cartografici, relazioni e quantificazioni economiche oltre che urbanistiche derivate dalle trasformazioni) e successivamente alla sua **adozione e approvazione**.

Programma sintetico delle fasi principali:

- Bozza dell'Atto di indirizzo
- Approvazione dell'Atto di indirizzo
- Presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse
- Elaborazione del PORU
- Valutazione Ambientale Strategica del PORU
- Adozione e definitiva approvazione del PORU




inquadramento
conoscitivo

Atto di indirizzo

manifestazioni
di interesse

approvazione del PORU

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

- 
- quadro generale di riferimento
 - temi della riqualificazione
 - ambiti urbani
 - emergenze ambientali e territoriali

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il quadro generale di riferimento per il PORU deve necessariamente partire dalla **stratificazione delle politiche urbanistiche** fino ad ora condotte per Senigallia:

- Variante litoranea (2005)
- Piano Strutturale del Verde (2008)
- Variante in riduzione (2012)

L'obiettivo è continuare il lavoro fino ad oggi condotto sistematizzandolo e **definendo una unica strategia di sviluppo futuro per la città** che tenga conto di tutte le specifiche e settoriali politiche.



quadro generale
di riferimento



temi della
riqualificazione



ambiti urbani

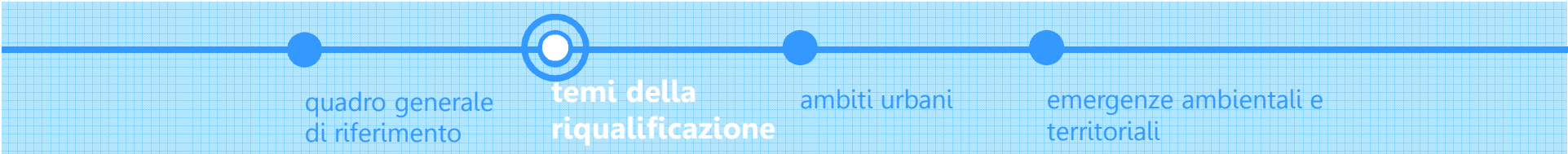


emergenze ambientali e
territoriali

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

I temi di lavoro che si aprono da queste letture sono sostanzialmente 3:

1. Il **rafforzamento del sistema litoraneo** caratterizzato da un insieme di aree dequalificate e dequalificanti localizzate tra la ferrovia e la via Nazionale che riducono la vivibilità della costa.
2. La **connessione tra il centro abitato e il mare** per cui la grande cesura è rappresentata dalla ferrovia e dalla via Nazionale ma che sfruttando la trasformazione di alcuni ambiti strategici si potrà avanzare un primo processo di ricucitura.
3. «**Ripensare un retro**», ovvero lavorare sul territorio ricompreso tra il tessuto compatto e la nuova complanare.



quadro generale
di riferimento

temi della
riqualificazione

ambiti urbani

emergenze ambientali e
territoriali

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA



quadro generale
di riferimento

temi della
riqualificazione



ambiti urbani

emergenze ambientali e
territoriali

LE POTENZIALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA



quadro generale
di riferimento

temi della
riqualificazione

ambiti territoriali



**emergenze ambientali e
territoriali**

