



VARIANTE BELVEDERE – INCONTRI PARTECIPATIVI

GLOSSARIO DI TERMINI URBANISTICI

PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRG)

Il Piano regolatore è lo strumento attraverso il quale i comuni disciplinano e regolano le trasformazioni urbanistiche-edilizie. Esso esprime delle previsioni di lungo-periodo sull'intero territorio comunale. Il PRG è composto sia da cartografie (analisi tematiche e sintesi progettuale) che da Norme tecniche di Attuazione.

PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Strumento urbanistico generale che definisce l'assetto dell'intero territorio provinciale, con particolare riferimento per gli interessi che hanno una natura sovracomunale. Esso è strumento di coordinamento sia delle politiche settoriali della Provincia, sia della pianificazione urbanistica comunale.

VALSAT

Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale – procedura di valutazione preventiva degli effetti e degli impatti derivanti dall'attuazione delle scelte di un piano (o di un programma) per eliminare o mitigare gli eventuali effetti negativi. Si tratta di un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze in campo ambientale e territoriale di una politica o di una scelta del piano per garantirne la sostenibilità fin dall'avvio del processo di formulazione della decisione. Gli esiti della valutazione sono approvati contestualmente al piano e raccolti in un apposito documento (VALSAT) che ne costituisce parte integrante.

IMPATTO AMBIENTALE

E' l'effetto che le trasformazioni urbanistiche provocano sul territorio e sui vari sistemi che lo connotano (ambiente, viabilità, acque, ecc).

E' l'insieme di "beneficio-danno" provocato da un intervento edilizio-urbanistico, nel contesto territoriale.

ASSETTO IDRAULICO/IDROGEOLOGICO

Condizioni di stabilità del terreno e delle acque superficiali e sotterranee che devono essere salvaguardate anche a seguito delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, che ne devono garantire gli equilibri.

SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile è la parte di lotto che viene lasciata libera da pavimentazioni o costruzioni che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere la falda.

VARIANTE AL PRG

Modifica parziale o totale dello strumento urbanistico generale (PRG). Essa si sostanzia nella localizzazione cartografica oggetto di intervento e di una scheda normativa che fissa i parametri generali dell'attuazione.

ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

Atto (formulato con deliberazione) del Consiglio Comunale fa proprio ("adotta") la variante allo strumento urbanistico (PRG) relativo al proprio territorio.

L'Adozione formalizza la proposta di variazione allo strumento urbanistico e apre il percorso amministrativo di perfezionamento della variante. A questo provvedimento seguono le fasi di pubblicazione e partecipazione (osservazioni) concluse le quali il Consiglio Comunale dovrà procedere alle controdeduzione e all'approvazione.

APPROVAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

Atto con il quale si conclude la complessa procedura di formazione delle varianti. L'approvazione costituisce la versione definitiva dello strumento urbanistico, tenuto conto delle controdeduzioni alle osservazioni, dei pareri e delle riserve espressi dagli enti preposti e sovraordinati, ed è di competenza dell'organo consiliare. A seconda della natura della variante urbanistica, l'approvazione viene effettuata dall'amministrazione

proponente (nel caso di una variante non sostanziale al PRG, che viene approvata dal Comune stesso) o da quella sovraordinata (nel caso di una variante sostanziale al PRG, che viene approvata dalla Provincia).

DESTINAZIONE D'USO

E' la funzione (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici, ...) di un'area all'interno di uno spazio urbano o l'uso di un immobile (per abitazione, uffici, negozi, industrie, ...), consentita in base alle norme urbanistiche o edilizie di riferimento.

DOTAZIONI – ecologiche - territoriali, infrastrutturali:

E' l'insieme delle attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici o di pubblico interesse che rendono 'urbano' un sito e che ne determinano la qualità.

Ne fanno parte:

le infrastrutture '**primarie**' necessarie per urbanizzare un sito, cioè per renderlo utilizzabile per funzioni urbane (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua ecc);

le attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici necessari per l'erogazione dei servizi;

le dotazioni **ecologiche-ambientali**, cioè gli spazi, opere e interventi finalizzati a migliorare la qualità ecologica ed ambientale degli ambienti urbani.

Le dotazioni possono essere definite anche col termine di standard.

STANDARD

Indicano le dotazioni minime obbligatorie che devono essere garantite in una realizzazione urbanistica o edilizia (parcheggi, verde, dotazioni ecologiche, ecc.).

Tradizionalmente per 'standard urbanistici' si intende la quantità minima di aree pubbliche espressa in metri quadrati per abitante (in Emilia Romagna 30 mq per abitante), che gli strumenti urbanistici devono riservare per la realizzazione delle dotazioni territoriali: aree verdi parcheggi, scuole ecc.

Più recentemente (LR. 20/2000) il concetto di standard ha assunto un significato più ampio: da valore quantitativo, indicante il rapporto minimo tra insediamenti e spazi pubblici, a parametro di definizione della qualità delle dotazioni territoriali che si vuole perseguire con il piano (standard di qualità urbana ed ecologico ambientale).

ZONA OMOGENA

Zone definite dal PRG in cui viene ripartito il territorio comunale a seconda delle loro caratteristiche localizzative/funzionali, omogenee per destinazioni e trasformazioni attuabili.

COMPARTO

L'ambito territoriale (porzione di territorio) considerato in maniera unitaria, destinato alla trasformazione urbanistica da attuarsi attraverso lo strumento preventivo (piano particolareggiato).

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Esprime in mq. la superficie complessiva del comparto urbanistico, comprensiva dei lotti privati (edifici e loro pertinenze) e delle dotazioni pubbliche, cioè quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

INDICE TERRITORIALE

Esprime mc/mq la quantità massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Esprime in mq la superficie destinata ai lotti privati sui quali realizzare gli edifici e le loro pertinenze. Non comprende gli spazi destinati alle dotazioni pubbliche.

INDICE FONDIARIO (If) o densità fondiaria

Esprime mc/mq la quantità massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria

CAPACITA' EDIFICATORIA DI BASE (CEB)

È la capacità edificatoria virtuale, espressa attraverso un indice fondiario o territoriale, assegnata alle aree con destinazione pubblica e quindi suscettibili di esproprio. La CEB viene riconosciuta dallo strumento urbanistico come alternativa all'indennità di esproprio nei casi in cui i proprietari delle aree "espropriande" optino per la cessione gratuita delle stesse in favore dell'amministrazione comunale che in cambio riconosce un potenziale edificatorio trasferibile all'interno di comparti urbanistici.

CAPACITA' INSEDIATIVA

Quantità teorica di popolazione insediabile in un territorio, stabilita dagli strumenti urbanistici comunali secondo un indice espresso in metri (cubi o quadrati), pro-capite.

ONERI

Il contributo economico che il proprietario dell'area, o chi vi costruisce, deve corrispondere al comune nel momento in cui si appresta ad edificarla ed è finalizzato alla realizzazione delle infrastrutture dell'area e del sistema dei servizi della città. Il Comune può inoltre prevedere o negoziare la corresponsione di oneri ed interventi aggiuntivi necessari per la sostenibilità degli interventi.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza sono parcheggi riservati ai singoli edifici e debbono soddisfare le esigenze di parcheggio e rimessaggio in proporzione agli usi che li generano.

PARCHEGGI PUBBLICI

Sono parcheggi pubblici, o comunque ad uso pubblico, che debbono soddisfare specifiche esigenze di sosta e di parcheggio a servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico, o comunque ad uso pubblico è quello destinato alla libera fruizione di tutti gli abitanti e deve soddisfare le esigenze ambientali e ricreative degli insediamenti e delle attrezzature collettive da cui esso è generato.

VERDE PERTINENZIALE

Lo spazio verde di proprietà privata, annesso a edifici o porzioni di essi.

ALTEZZE DEGLI EDIFICI

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza massima, fra quelle dei vari fronti dell'edificio, calcolata per la parte fuori terra.

CONNESSIONI ECOLOGICHE

Sono quei collegamenti funzionali necessari per garantire la diretta comunicazione fra diversi luoghi aventi un ruolo ed una valenza di carattere ecologico ambientale. Sono necessari per garantire il passaggio della fauna locale da un luogo all'altro e il potenziamento della biodiversità.

CONNESSIONI FUNZIONALI

Sono quei collegamenti necessari per garantire la raggiungibilità dei vari luoghi, interni ed esterni al comparto. Sono finalizzati a garantire una buona e corretta fruibilità e percorribilità dei luoghi.

TRAGUARDI VISIVI/VISUALI

Sono varchi e direzioni visive che consentono di mantenere la percezione visiva dei luoghi e dell'ambiente da vari punti di osservazione, anche dopo l'edificazione in funzione del contesto qualificato in cui si interviene.

ACCORDO PROCEDIMENTALE

E' uno strumento negoziale attraverso il quale l'ac può concordare con i privati obiettivi e interventi necessari per raggiungere una finalità di interesse collettivo.

INTERESSE COLLETTIVO

E' ogni obiettivo perseguito dalla pubblica amministrazione teso a soddisfare esigenze e finalità che comportano un beneficio per la comunità.

Simonetta Bernardi
Responsabile Servizio Pianificazione e Urbanistica

Micaela Deriu
Coordinamento Belvedere