

LABORATORIO BOLOGNINA EST

GLOSSARIO DI TERMINI URBANISTICI

ACCORDO PROCEDIMENTALE

E' uno strumento negoziale previsto dalla normativa, attraverso il quale l'amministrazione comunale può concordare con i privati obiettivi e interventi necessari per raggiungere una finalità di interesse collettivo.

COMPARTO

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Il Piano Operativo Comunale definisce gli aspetti operativi ed attuativi delle sole parti di territorio sottoposte a modifiche urbanistiche sostanziali (riqualificazione e nuovi insediamenti), la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Il POC viene definito in coerenza con quanto stabilito dal Bilancio Pluriennale e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche comunali. Ha una durata di 5 anni, scaduti i quali perde di efficacia e scadono anche eventuali vincoli espropriativi.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

IL Piano Strutturale Comunale è lo strumento con il quale si definiscono gli aspetti strategici e strutturali, che interessano tutto il territorio comunale, validi a tempo indeterminato.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Il Piano Urbanistico Attuativo articola e definisce la struttura del progetto urbano e architettonico complessivo delle aree da riqualificare e per i nuovi insediamenti, sulla base degli orientamenti definiti dal POC. In base agli ambiti previsti il PUA può assumere il valore o gli effetti di altre tipologie di piano o programma (es. Piano particolareggiato, piano di recupero, programma integrato di intervento...). L'approvazione del PUA consente l'avvio delle opere.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio tratta tutti gli aspetti di regolazione normativa del PSC e definisce i parametri edilizi ed urbanistici, gli oneri di urbanizzazione, le condizioni di monetizzazione degli standard, ecc...;

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).

STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La LR 20/2000 articola il piano in diversi strumenti di pianificazione, separando gli aspetti strutturali di tutela validi a tempo indeterminato e le scelte strategiche di medio-lungo termine, dalle previsioni operative ed attuative più flessibili e dagli aspetti regolamentari.

I contenuti della pianificazione comunale vengono organizzati separatamente e strutturati in tre diversi strumenti con tre diversi gradi di definizione delle scelte, dei contenuti della pianificazione a diversa validità temporale: PSC, POC, RUE

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.

SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile è la parte di lotto che viene lasciata libera da pavimentazioni o costruzioni che

impediscono alle acque meteoriche di raggiungere la falda.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Indica la capacità edificatoria di un comparto, ed è composta dalla somma delle superfici utili (superfici di pavimento di tutti gli spazi chiusi) e dalle superfici accessorie (es: scale, pianerottoli, porticati, vani tecnici, spazi condominiali...).

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.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale è una 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.

Per recepire le indicazioni europee, tale procedura di valutazione è ora stata modificata dalla nuova LR 09/08, che individua e separa le competenze dell'ente che fa il piano dalle competenze dell'ente che ne valuta la sostenibilità ambientale e territoriale.

VERDE PERTINENZIALE

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

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.