

QC.VS.2.2.8

Potenzialità di sviluppo insediativo nei lotti liberi

LEGENDA

ELEMENTI INSEDIATIVI

Territorio Urbanizzato

COEFFICIENTI DI SVILUPPO INSEDIATIVO LOTTI LIBERI

0,3 mq/mq

0,4 mq/mq

0,6 mq/mq

0,8 mq/mq

Potenziale e coefficiente di sviluppo insediativo

La differenza principale tra il "Coefficiente di sviluppo insediativo" del PUG PR050 e il tradizionale indice edificatorio riguarda il criterio di attribuzione della capacità edificatoria.

L'indice edificatorio costituisce uno dei principali strumenti quantitativi della pianificazione urbanistica e definisce il rapporto tra superficie edificabile e superficie territoriale o fondiaria. Nato nell'ambito dell'urbanistica funzionalista del Novecento, esso consente di regolare densità, volumi e carichi insediativi mediante parametri numerici uniformi e facilmente verificabili.

Tale approccio presenta tuttavia un limite strutturale: considera il territorio prevalentemente come una sommatoria di superfici e attribuisce l'edificabilità attraverso un parametro estratto, indipendente dalla qualità urbana, dalla dotazione infrastrutturale, dall'accessibilità, dalla presenza di servizi o dalle condizioni ambientali. In questo modello la capacità edificatoria è determinata in modo automatico, moltiplicando la superficie del lotto per un indice fisso, secondo una logica esclusivamente quantitativa.

Diversamente, il sistema introdotto dal PUG PR050 non si configura come un indice edilizio tradizionale, ma come un meccanismo prestazionale di attribuzione della capacità edificatoria. In tale modello l'edificabilità non deriva automaticamente dalla dimensione del lotto, bensì dalla valutazione delle caratteristiche e delle performance del contesto urbano e ambientale. L'obiettivo non è attribuire un diritto edificatorio astratto, ma definire una capacità di trasformazione commisurata al contributo che il lotto e il progetto possono apportare alla città e al territorio.

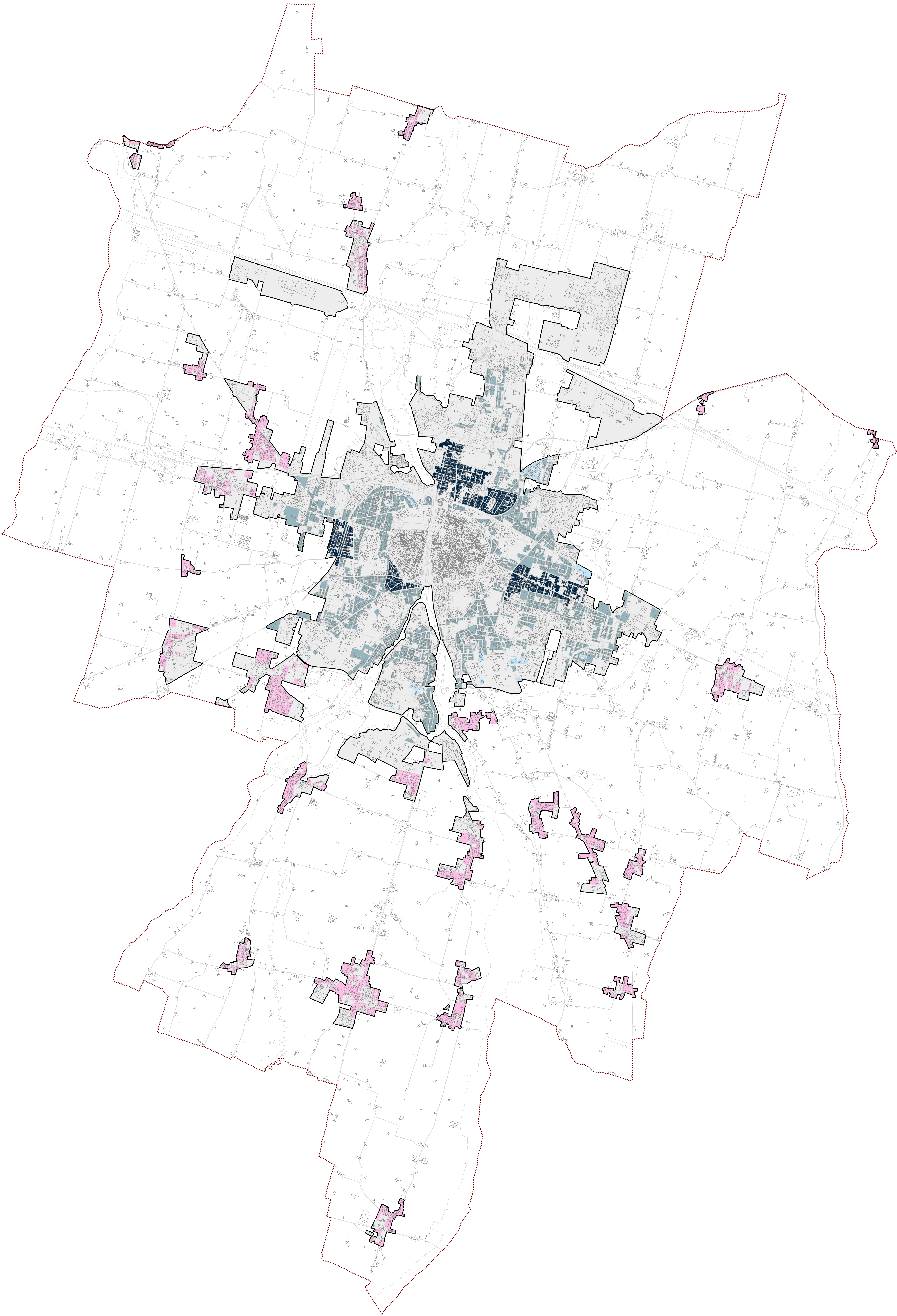
La differenza concettuale tra i due approcci è sostanziale. Nel sistema tradizionale l'edificabilità dipende dall'applicazione di un parametro numerico prefissato; nel sistema prestazionale dipende invece dalla relazione tra il lotto, il contesto urbano e la qualità delle trasformazioni proposte. La capacità edificatoria è quindi funzione delle condizioni urbane, ambientali e infrastrutturali esistenti e degli effetti generati dall'intervento.

Nel modello del PUG PR050 la capacità edificatoria è determinata attraverso parametri quali la dimensione del lotto, l'accessibilità al trasporto pubblico, la presenza di reti ciclopedonali, la densità urbana, la compattezza insediativa, la dotazione di servizi, il livello di connessione al sistema urbano e le prestazioni ecologiche e ambientali dell'intervento. A questi si affiancano i requisiti prestazionali fondativi del Piano, DECODICO e FATE, che consentono di valutare rispettivamente la qualità urbana e le performance ambientali. L'edificabilità non deriva quindi da un criterio esclusivamente geometrico, ma da una valutazione relazionale e prestazionale del ruolo del lotto nel sistema urbano.

Il modello può essere interpretato come una forma avanzata di urbanistica parametrica, nella quale la capacità edificatoria è definita attraverso indicatori che misurano la qualità e la sostenibilità delle trasformazioni. In questa prospettiva il Piano non assegna diritti edificatori predeterminati, ma stabilisce criteri qualitativi per lo sviluppo e il completamento delle aree interne al Territorio Urbanizzato, correlando la capacità edificatoria al perseguimento di obiettivi di qualità urbana, sostenibilità ambientale e miglioramento delle prestazioni territoriali.

Anche sotto il profilo giuridico la differenza è significativa. L'indice edificatorio tradizionale tende a generare un rapporto diretto tra proprietà fondiaria e potenzialità edificatoria, alimentando aspettative edificatorie consolidate. Il sistema prestazionale attribuisce invece una potenzialità condizionata, la cui quantificazione dipende dalla verifica di requisiti e obiettivi di interesse pubblico. Tale impostazione limita gli automatismi edificatori, rafforza il ruolo valutativo dell'amministrazione e collega l'incremento della capacità edificatoria al perseguimento di obiettivi di qualità urbana, sostenibilità ambientale e miglioramento delle prestazioni territoriali.

In questa prospettiva l'attenzione si sposta dalla quantità edificabile alla qualità delle trasformazioni, ponendo al centro il valore urbano, ambientale e sociale generato dagli interventi. La pianificazione diventa così uno strumento dinamico, orientato alla rigenerazione, alla sostenibilità e all'interesse collettivo, capace di adattarsi alle specificità dei luoghi e alle sfide contemporanee della città e del territorio.



PR050

PUG - Piano Urbanistico Generale

Sindaco:

Michele Guerra

Assessora alla Rigenerazione Urbana:

Chiara Vernizzi

Direttore Generale e Segretario Generale:

Giuseppina Cruso

Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio:

arch. Emanuela Montanini

Ufficio di Piano Comune di Parma:

arch. Emanuela Montanini, arch. Lucia Sartori, arch. Federica Zatti, arch. Francesca Carluccio, dott.ssa Maria Beatrice Corvi, arch. Antonella Fornari, geom. Alessandra Gatti, arch. Samanta Maccari, arch. Nicole Mariotti, arch. Alessandro Massera, arch. Bianca Pelizza, arch. Beatrice Peri, arch. Patrizia Rota, ing. Davis Sbarzaglia, urb. Eddy Zatta

Gruppo di lavoro incaricato

Capogruppo:

arch. Andreas Faoro

UNLAB

RTT:

arch. Andreas Faoro (UNLAB), arch. Carlo Santacroce, arch. Piergiorgio Tombolan (Studio Tombolan Associati), ing. Alberto Mazzucchielli (NPMa), arch. Luca Pagliarini (Collettivo di Urbanistica), arch. Raffaella Gambino, arch. Fabio Ceci, arch. Paolo Castelnovi, arch. Federica Thomasset, biol. Luca Bisogni, avv. Roberto Ollari, geol. Francesco Carutti (Engeo s.r.l.)

SIT:

arch. Federico Ghirardelli

QC.VS.2.2.8

Potenzialità di sviluppo insediativo nei lotti liberi

Quadro Conoscitivo (VISION)

Scale 1 : 25.000

Assunzione

Adozione

Approvazione

DELIBERA G.C. N. 241 DEL 12/07/2023

DELIBERA G.C. N. 17 DEL 31/03/2025

DELIBERA G.C. N. DEL

