

VST.6.26

Coefficienti 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

Coefficienti di sviluppo insediativo

La strategia generale alla base della capacità edificatoria urbana nella città di Parma all'interno del TU e in quelli che vengono definiti "lotti liberi" si fonda sul principio dell'utilizzo virtuoso delle risorse urbanistiche a partire dal suolo, sulla promozione di una città della prossimità, orientata a garantire uno sviluppo sostenibile e una distribuzione equilibrata delle potenzialità edificatorie tra i diversi lotti.

I lotti liberi interni al TU saranno sviluppati con PCC a avranno parametri differenziati a seconda del contesto in cui sono collocati e dell'accessibilità interna come: distanza dalle fermate del TPL, presenza di ciclovie e percorribilità pedonale. A seconda del punteggio ottenuto vengono stabiliti i parametri urbanistici riferibili alla capacità edificatoria. Nei lotti liberi il DECODICO (ossia i Requisiti Prestazionali fondativi: densità, compattezza, diversità, connettività) viene quindi utilizzato per "misurare" le qualità del lotto e progettare la quantità edificabile. Al parametro DECODICO viene associata anche la dimensione del lotto. A seconda del punteggio viene stabilita la SL sviluppabile.

Le variabili da considerare sono: 1. Dimensione del lotto (mq); 2. Distanza del lotto dalle fermate del trasporto pubblico locale (m); 3. Densità abitativa esistente nell'isolato (abitanti/m²); 4. Superficie coperta dagli edifici esistenti nell'isolato (SL); 5. Metri quadrati di superficie sviluppata (SL) degli edifici esistenti nell'isolato (m²).

Dimensioni del lotto
Lotti minori a 500 mq non vengono considerati come sviluppabili e quindi non potranno essere edificati;

Densità
La densità riferisce a due valori: 1. SL totale esistente che insiste nell'isolato o nell'ambito urbano di riferimento; 2. Numero di abitanti su m2 e/o ha;

Compattezza
Tramite cartografia conoscitiva si valuta l'occupazione complessiva del suolo (superficie delle impronte a terra degli edifici) nell'isolato o area di riferimento in cui il lotto è collocato.

Diversità (Contesto/Intorno)
Presenza di servizi pubblici e privati anche a uso pubblico nelle vicinanze – 750 m. (città dei 15 min.). (PUNTEGGI RIFERIBILI AL NUMERO DI SERVIZI PRESENTI – da 0 a 4; da 4 a 6, sopra 6);

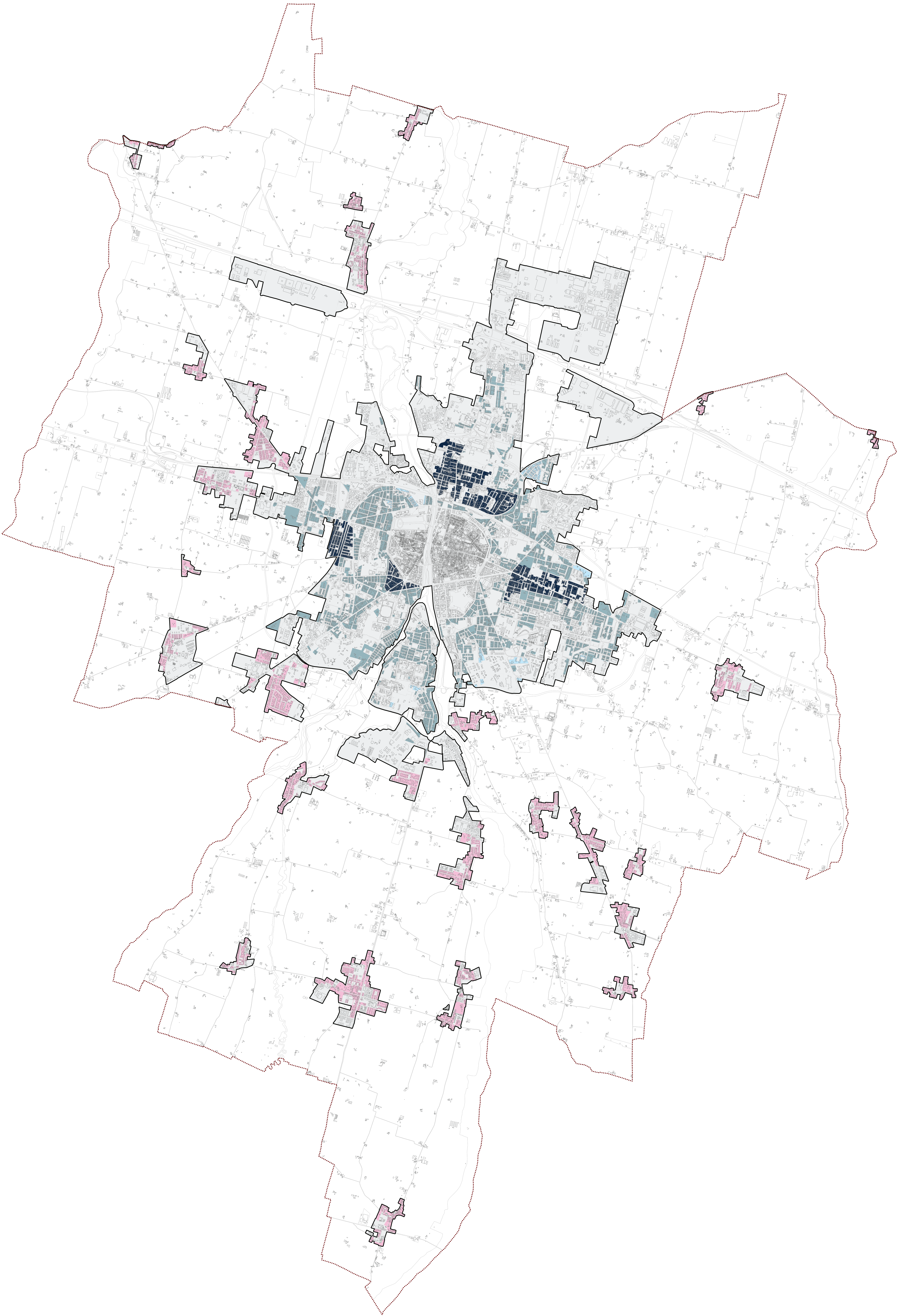
Connettività (Accessibilità)
Percorribilità ciclistica (presenza di ciclovie e di possibili nuove tratte all'interno e in adiacenza al lotto); percorribilità a piedi (presenza di marciapiedi e aree pedonali); trasporti pubblici (distanza dalle fermate TPL) e/o stazioni.

Rispetto al parametro della connettività viene riflessa la facilità di accesso del sito, ai servizi quotidiani senza la necessità di un'auto.

La valutazione complessiva permette uno sviluppo e una capacità edificatoria più o meno alta rispetto al punteggio raggiunto.

Nei lotti liberi i FATE, ossia i Requisiti Prestazionali fondativi, concorrono a ottenere la qualità ecologica ambientale dei manufatti edili. Gli interventi edili dovranno essere in grado di allinearsi ai principi veicolati dal PUG e dal Regolamento Edilizio in materia di nuove costruzioni.

Nella strategia (nell'elaborato 4 ATLANTIS, nella scheda 4.4.D.7) vengono riportati i criteri di carattere generale, che devono essere rispettati al fine di rispondere al nuovo quadro esigenziale definito nel PUG PR050, e devono essere ripresi in senso conformativo e prescrittivo dal Regolamento Edilizio e dalle norme di settore che regolano le varie parti dell'edilizia.



PR050

PUG - Piano Urbanistico Generale

Sindaco:
Michele Guerra

Assessora alla Rigenerazione Urbana:
Chiara Vermizzi

Direttore Generale e Segretario Generale:
Giuseppina Criso

Direttore 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. Devia Sbarzaglia, urb. Eddy Zatta

Gruppo di lavoro incaricato

Capogruppo:
arch. Andreas Faoro
UNLAB

RT: arch. Andreas Faoro (UNLAB), arch. Carlo Santacroce, arch. Piergiorgio Tombolan (Studio Tombolan Associati), ing. Alberto Mazzucchielli (MPMA), 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

Coefficienti di sviluppo insediativo nei lotti liberi

VALSAT
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

