

PROVINCIA DI PARMA

Comune di **SALA BAGANZA**



PSC

Piano Strutturale Comunale



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco

Cristina Merusi

Assessore all'Urbanistica

Carlo Leoni

Progettisti

Arch. Ugo Baldini
CAIRE - Urbanistica

Maggio 2015

Comune di Sala Baganza



P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Sindaco	Cristina Merusi
Vicesindaco e Assessore all'urbanistica	Carlo Leoni
Responsabile del settore urbanistica	Mauro Bertozzi
Responsabile scientifico CAIRE_Urbanistica	Ugo Baldini
Gruppo di progettazione	Ugo Baldini, Aldo Barchi, Giampiero Lupatelli, Giulio Saturni
Quadro conoscitivo	Giampiero Lupatelli, Davide Frigeri, Marco Aicardi, Stefania Comini
Geologia e tutela sismica	Giorgio Neri, Marco Rogna
Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)	Tatiana Fontanesi, Elisa Scaranello, Marie Saro
Ufficio tecnico comunale	Mauro Bertozzi, Ruggero Botti

INDICE

1. INTRODUZIONE	1
1.1 Quadro di riferimento programmatico definito dal PTCP	1
1.2 Piano d’Area per il coordinamento delle politiche urbanistiche del Distretto Agroalimentare del prosciutto di Parma.....	4
1.3 Risorse del territorio	9
1.4 Piano Territoriale del Parco Regionale Boschi di Carrega	17
2. PERCORSO DI ASCOLTO DELLA SOCIETA’ CIVILE	25
2.1 La componente agro – alimentare, le aree produttive e la vocazione turistico – commerciale 26	
2.2 Le infrastrutture e il rapporto con la viabilità locale	29
2.3 Il sistema insediativo i servizi e gli spazi pubblici	31
2.4 Un sistema integrato di valori ambientali e paesaggistici.....	33
3. SCENARIO SOCIO – DEMOGRAFICO	37
3.1 Dinamica demografica	37
3.2 Struttura della popolazione e delle famiglie	38

3.3	Struttura economica	40
3.4	Scenari demografici di previsione.....	45
3.5	Funzioni di eccellenza.....	49
4.	BILANCIO E VALUTAZIONE DEL PRG VIGENTE.....	51
4.1	Capacità insediativa del PRG	51
4.2	Riserva di capacità edificatoria del PRG	53
4.3	Valutazione critica del PRG vigente	56
5.	LA CITTA' PUBBLICA.....	59
5.1	Sistema dei servizi alla cittadinanza	60
5.2	Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche (S1).....	61
5.3	Servizi di interesse comune (S2)	61
5.4	Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport (S3).....	62
5.5	Parcheggi pubblici (S4)	63
5.6	Bilancio attuativo delle dotazioni territoriali.....	63
5.7	Analisi della domanda per il sistema scolastico	68
5.8	Opportunità di potenziamento	68
6.	MANOVRA DI PIANO.....	70
6.1	Dimensionamento del PSC	70
6.2	Politiche per lo sviluppo urbano	72
6.3	Sistema insediativo storico	74
6.4	Sistema insediativo urbano residenziale	76
6.5	Ambiti specializzati per attività produttive.....	83
6.6	Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale.....	87
6.7	Articolazione della potenzialità insediativa residenziale di PSC	89
6.8	Sistema del territorio rurale	90
6.9	Temi e luoghi strategici per il disegno di Piano	93
7.1	Ruolo dei tre livelli di pianificazione comunale in relazione alle politiche perequative	96
7.2	Ruolo del POC	98
7.3	Politiche per la città pubblica e perequazione urbanistica	99
7.4	Politiche abitative di rilievo pubblico.....	101

1. INTRODUZIONE

Inquadramento territoriale

Il comune di Sala Baganza ricade nella prima cintura urbana dell'area metropolitana di Parma ed è inserito all'interno del Sistema Locale di Parma, che comprende anche i comuni di Bardi, Bore, Calestano, Collecchio, Colorno, Felino, Fornovo, Medesano, Mezzani, Montechiarugolo, Parma, Roccabianca, San Secondo, Sissa, Solignano, Sorbolo, Terenzo, Torrile, Traversetolo, Trecasali, Varano e Varsi.

Il comune appartiene inoltre al Sistema Locale della Pedemontana, determinato dalle politiche infrastrutturali del PTCP, insieme ai comuni di Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano, Montechiarugolo e Traversetolo.

L'area interessata è pedecollinare, con il territorio che risulta completamente pianeggiante per il 58% circa della superficie e, per il restante 42%, costituito da dolci colline.

1.1 Quadro di riferimento programmatico definito dal PTCP

Il PTCP della Provincia di Parma

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Parma, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 71 del 7 luglio 2003, è stato il primo piano provinciale adeguato alla nuova legislazione urbanistica regionale (LR 20/2000).

Successivamente si è proceduto ad elaborare una variante al piano, in primo luogo per ottemperare alla specifica richiesta avanzata dalla Regione in sede di "Intesa" sulla proposta di controdeduzioni alle osservazioni ed alle "riserve" formulate dalla stessa Regione sullo strumento adottato. In fase di definizione del programma di lavoro per l'elaborazione degli adempimenti richiesti dalla Regione, la Giunta provinciale (Del. 905 del 9.10.2003) ha ritenuto opportuno aggiungere ulteriori approfondimenti.

In data 21/12/2007 con Delibera di C.P. n°134 è stata quindi approvata la Variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**Indirizzi di
assetto
territoriale**

Gli obiettivi strategici del PTCP e gli indirizzi relativi al sistema insediativo muovono sia dall'obiettivo del superamento della struttura monocentrica provinciale attraverso il rafforzamento del sistema insediativo Cispadano e da quello Pedemontano, sia dall'esigenza di razionalizzare gli attuali processi di urbanizzazione diffusa che determinano crescenti criticità

- nell'organizzazione dei servizi e nell'accentuata competizione uso del suolo.

**Sistema
insediativo**

Nello specifico il PTCP individua tre principali sistemi insediativi che connotano l'assetto territoriale della provincia di Parma:

- Sistema Pedemontano
- Sistema Centrale della Via Emilia
- Sistema Cispadano.

Il Comune di Sala Baganza appartiene al Sistema Pedemontano, per il quale il PTCP assume l'obiettivo di guidare l'intenso sviluppo insediativo e produttivo dei centri pedemontani (comprendenti anche i Comuni di Collecchio, Felino, Montechiarugolo, Noceto, Langhirano, Traversetolo) con azioni di monitoraggio e mitigazione degli interventi, prestando particolare attenzione alle conseguenze che tali trasformazioni possono determinare sulle aree di alta vulnerabilità degli acquiferi sotterranei. Ciò al fine di preservare la particolare caratterizzazione ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali coinvolti, salvaguardando le aree che rivestono valenza di corridoi ecologici ed evitando che le future espansioni provochino una saldatura fisica fra gli insediamenti.

Sulla base dell'organizzazione insediativa e dell'evoluzione dei principali indicatori socio - economici, è stata quindi riconsiderata l'armatura e la gerarchia dei centri abitati definita all'interno del vigente Piano Infraregionale. Il P.T.C.P. individua, quali componenti del sistema insediativo: i Poli Ordinatori, i Centri Integrativi, i Centri di Base e di Presidio Territoriale, i Centri Termali, i Centri del Turismo Naturalistico. Questa articolazione dei centri abitati costituisce un importante riferimento, in particolare per la programmazione e la selezione delle proposte di nuovi servizi di scala sovracomunale e di nuovi poli funzionali.

A Sala Baganza, in ragione del modesto peso demografico e della prossimità a centri urbani di rango superiore, quali Collecchio e Felino, non è stata attribuita alcuna classificazione.

Il PTCP riconosce inoltre gli insediamenti che presentano particolari condizioni fisico - funzionali, quali la presenza di centri urbani connessi secondo logiche multipolari. Tali sistemi multipolari sono costituiti dall'insieme di diversi centri urbani, appartenenti a più Comuni, che si presentano in trasformazione secondo logiche di continuità fisica e di simbiosi e specializzazione funzionale.

Sala Baganza appartiene al sistema multipolare comprendente Collecchio, Felino, San Michele Tiorre, Pilastro.

Per queste situazioni il piano provinciale stabilisce indirizzi e direttive finalizzati a far evolvere il sistema insediativo provinciale verso un assetto di migliore funzionalità urbanistica, nel rispetto delle identità locali e dei valori ambientali esistenti, auspicando lo sviluppo di forme di collaborazione e di pianificazione coordinata, anche attraverso l'attivazione di accordi territoriali.

Per quanto attiene gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, il PTCP definisce le aggregazioni di comuni cui fare riferimento per la pianificazione delle nuove aree produttive idonee ad assumere rilievo sovracomunale, di cui all'art.A-13 della L.R. 20/2000.

Sala Baganza ricade nell'ambito territoriale n.1.2 che comprende anche i comuni di Collecchio, Felino, Montechiarugolo, Parma, Traversetolo.

Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale sono finalizzati alla qualificazione del sistema produttivo provinciale ed alla concentrazione dell'offerta in ambiti ottimali, sia in termini di accessibilità sia di sostenibilità ambientale, nonché alla riduzione della diffusione territoriale degli insediamenti produttivi.

Il PTCP ha introdotto poi, con la variante approvata nel 2007, specifiche limitazioni all'insediamento di nuove aree produttive di rilievo comunale (art.36). Tali aree dovranno essere limitrofe al territorio urbanizzato e potranno estendersi per una superficie complessiva massima pari a 1 ha. Le aree produttive comunali di ampliamento di insediamenti produttivi esistenti, inoltre, dovranno interessare una superficie complessiva massima inferiore a 5 ha.

Uno specifico approfondimento sarà dedicato nel paragrafo successivo alle determinazioni derivanti dalla sottoscrizione del Piano d'Area del Distretto Agroalimentare, finalizzato a favorire la cooperazione fra gli enti locali, il coordinamento delle iniziative e l'impiego integrato delle risorse finanziarie.

**Indirizzi di
assetto
territoriale**

Nell'ambito dell'organizzazione infrastrutturale della Provincia di Parma, il PTCP prevede il passaggio della Strada Pedemontana a margine del territorio comunale, senza interessarlo direttamente, poiché il corridoio di salvaguardia di tale infrastruttura primaria di interesse regionale incide solo al confine nord-orientale del territorio comunale.

**Sistema
infrastrutturale**

All'intersezione dell'Autostrada della Cisa A15 con la Strada Pedemontana è poi prevista la realizzazione di un nuovo casello autostradale, che sorgerà in comune di Medesano.

Come accade per l'ambito della bassa pianura, anche nella parte di territorio compresa fra la Via Emilia ed i primi rilievi collinari, la principale rete viaria di interesse provinciale è costituita dagli assi radiali in uscita da Parma. Tra

questi sono stati individuati i principali assi di viabilità di interesse sovralocale che lambiscono ad est e ad ovest il territorio comunale:

- S.S.62 della Cisa che in questo tratto si snoda lungo la Val di Taro;
- S.P.15 che percorre la Val Baganza verso Calestano e Berceto.

La viabilità principale di attraversamento del comune di Sala Baganza che, pur rivestendo un rilievo sovralocale, non è riconosciuta dal PTCP come appartenente al sistema della mobilità di rango provinciale, è costituita da:

- S.P.15, nel tratto urbano denominato Via Maestri;
- S.P.58, Via Collecchio.

Per quanto riguarda la rete ciclabile di valenza territoriale il PTCP segnala il percorso Felino – Sala Baganza – Collecchio – Parma, quello San Vitale – Fornovo di Taro lungo la Strada Neviano de’Rossi ed uno che costeggia il Baganza con la Via San Vitale per poi connettersi con l’itinerario Farnesiano Colorno – Parma – Sala Baganza.

***Indirizzi di
tutela e
valorizzazione***

Il riconoscimento di numerosi elementi naturali e paesaggistici di grande valore, ma anche di alcune rilevanti criticità, quali il rischio idraulico, il dissesto idrogeologico e la vulnerabilità degli acquiferi sotterranei, hanno determinato l’esigenza di individuare adeguate misure di tutela e salvaguardia del sistema ambientale. In passato, infatti, gli intensi processi di antropizzazione hanno inciso notevolmente su di esso, determinando l’esigenza di delimitare aree di pertinenza fluviale volte a preservare gli ambiti direttamente influenzate dalla dinamica dei fenomeni idrodinamici. A tal fine, anche con riferimento al vigente Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino del fiume Po, sono state definite aree di rispetto del fiume e della sua libertà evolutiva, nonché la programmazione di azioni ed interventi di difesa e di riduzione del rischio idraulico.

Per quanto attiene l’individuazione delle componenti territoriali presenti nel territorio comunale ai quali sono riferiti gli indirizzi ambientali, insediativi ed infrastrutturali, saranno individuati e, dove necessario, approfonditi nel Quadro Conoscitivo, che presenterà un’analisi puntuale degli elementi informativi desunti dallo specifico Dossier comunale allegato al PTCP.

1.2 Piano d’Area per il coordinamento delle politiche urbanistiche del Distretto Agroalimentare del prosciutto di Parma

***Distretto Agro-
alimentare***

Il Piano d’Area del Distretto Agroalimentare riguarda un contesto territoriale non omogeneo, composto di 18 comuni ad alta vocazione agroalimentare, riferita in particolare alla produzione di prosciutto di Parma (qui concentrata per il 98% del totale) e di parmigiano reggiano.

Il Distretto Agroalimentare interessa prioritariamente i Comuni di Collecchio, Corniglio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Neviano Arduini, Sala Baganza, Tizzano e Traversetolo, ma comprende anche quei Comuni che per continuità territoriale o per la presenza di una produzione salumiera di un certo rilievo completano, di fatto, l'area sud-est del distretto (Berceto, Calestano, Fornovo Taro, Medesano, Monchio, Montechiarugolo, Palanzano, Terenzo, Varano de' Melegari).

I Piani d'Area si caratterizzano, infatti, come strumenti finalizzati alla gestione di problemi e opportunità di specifici ambiti territoriali ad una scala intermedia tra quella provinciale e quella comunale.

Sulla base delle analisi svolte, il Piano del Distretto Agroalimentare delinea politiche concertative di governo del territorio, volte a coordinare l'azione dei singoli comuni in merito alle attività produttive per il settore agroalimentare, finalizzate a:

- qualificare il tessuto produttivo esistente sia per gli aspetti impiantistico-edilizi che per quelli ecologico-ambientali, con l'obiettivo della certificazione EMAS;
- ridurre il consumo di suolo derivante dagli insediamenti produttivi nel territorio del distretto;
- polarizzare le nuove esigenze in ambiti produttivi di rilievo sovracomunale da qualificarsi come APEA;
- attivare processi di perequazione territoriale connessi all'attuazione dei nuovi ambiti di rilievo sovracomunale;
- incentivare interventi di qualificazione e valorizzazione ambientale, con particolare riferimento ad opere pubbliche destinate a potenziare la rete degli acquedotti, degli impianti depurativi e fognari.

In particolare le due nuove aree ecologicamente attrezzate di livello sovracomunale (APEA) sono state individuate:

- a Collecchio in località Filagni, in prossimità del confine settentrionale del territorio comunale di Sala Baganza, dove è già presente un insediamento produttivo caratterizzato nel settore agroalimentare oggetto di un recente ampliamento urbanistico attraverso variante al PSC; la realizzazione dell'APEA è proposta attraverso la trasformazione dell'area esistente e la previsione di un ambito di ampliamento;
- a Felino e Langhirano, in località Pilastro, come nuova APEA, che interessa due sub-ambiti non edificati; il primo nel territorio di Langhirano nell'area compresa tra la strada Massese e la circonvallazione recentemente realizzata, la seconda nel territorio del Comune di Felino

Le risultanze dello studio socioeconomico evidenziano come la collocazione ipotizzata per le due aree APEA risulti congrua, poiché baricentrica rispetto alla distribuzione delle imprese ed alla dotazione di infrastrutture e dei servizi. Le aree oggetto di intervento, inoltre, risulterebbero particolarmente indicate per funzioni complementari alla produzione del prodotto tipico, peraltro richieste dagli operatori del territorio.

Concertazione e perequazione territoriale Al fine di rendere efficace l'obiettivo che tali aree assumano un rilievo strategico per il distretto, si è ritenuto necessario stabilire le più opportune forme di concertazione al fine di concentrare in esse i nuovi fabbisogni produttivi, nonché quelli relativi all'eventuale ampliamento e trasferimento della attività insediate e per la delocalizzazione di quelle incongrue.

Si sta pertanto procedendo alla definizione di un Accordo Territoriale, ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000, inteso come strumento di concertazione fra la Provincia ed i Comuni per concordare obiettivi e scelte strategiche e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco di temporale definito.

Infine si sta definendo l'attivazione di un processo di perequazione territoriale sperimentale tra i Comuni interessati sulla base degli oneri e degli introiti derivanti dall'attuazione degli ambiti produttivi agro-alimentari, ai sensi degli articoli 15 e A-13 della Legge Regionale 20/2000, sia ai fini della equità distributiva, che ai fini di eliminare nella gestione del territorio gli effetti della concorrenza fra i Comuni stessi relativamente all'offerta di aree per insediamenti produttivi.

A tal fine è stata proposta l'istituzione di un Fondo di Compensazione a cui partecipano i Comuni interessati. L'utilizzo delle risorse potrà essere stabilito dagli organi di gestione del Fondo secondo una programmazione temporale e finalizzato, in una prima fase, all'attuazione delle aree ecologicamente attrezzate ed, in secondo luogo, per il finanziamento di opere, infrastrutture e servizi di interesse generale dei Comuni del distretto.

Indirizzi urbanistici Connessa alla proposta di individuazione delle due aree produttive sovracomunali, si sono individuati anche gli indirizzi urbanistici riguardanti le aree produttive classificate dagli strumenti urbanistici comunali, con particolare riferimento a quelle di tipo agroalimentare; l'obiettivo è di conseguire una normativa maggiormente uniforme per tutti i Comuni del distretto anche con riferimento ai principali parametri urbanistici (indici di utilizzazione fondiaria e territoriale, destinazioni d'uso ammesse, ecc...).

Per quanto riguarda la razionalizzazione delle previsioni urbanistiche dei piani comunali una prima proposta prevede di operare secondo due linee di azione:

- la prima riguarda le nuove previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

- la seconda concerne le attuali destinazioni urbanistiche che in molti casi non riguardano zone destinate specificatamente ad insediamenti agro-alimentari.

1. Si ritiene necessario introdurre una disposizione che non consenta, per i Comuni del Distretto del Prosciutto, di inserire nei propri piani, sia nei nuovi strumenti generali (PSC) sia attraverso variante a quelli esistenti, nuovi ambiti produttivi finalizzati alla realizzazione di nuovi stabilimenti, di lavorazione e conservazione di carni suine (salumifici e prosciuttifici).

Saranno consentiti gli ampliamenti degli stabilimenti agroalimentari esistenti con una soglia massima di incremento che potrebbe essere compresa tra il 10 ed il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione della norma del PTCP; inoltre appare utile definire anche una valore assoluto massimo di incremento da non superare per tali ampliamenti con valori compresi indicativamente tra 1500 e 2000 mq di superficie utile.

Saranno in ogni caso ammessi per gli stabilimenti esistenti gli ampliamenti necessari agli adeguamenti tecnologici alle normative di settore ed a quelle di carattere ambientale, ivi incluse quelle per il conseguimento della certificazione ambientale EMAS.

2. L'obiettivo in questo caso è di ridurre significativamente le zone per l'insediamento di nuovi stabilimenti di lavorazione e conservazione di carni suine non ancora attuate; a tal fine è definito un periodo temporale, uno o due anni, a decorrere dalla data di approvazione della variante al PTCP in cui i Comuni del Distretto dovranno procedere ad una verifica dei contenuti dei propri strumenti urbanistici per mezzo di un'apposita variante ai propri piani urbanistici.

In particolare i Comuni dovranno, con tale variante, verificare le zone o gli ambiti territoriali degli strumenti urbanistici generali vigenti in cui sono ammesse le attività agroalimentari ed il loro stato di attuazione, evidenziando le zone non ancora attuate o attuate parzialmente. A seguito di tale verifica i Comuni, sempre nell'ambito della suddetta variante, dovranno eliminare, nelle zone non ancora attuate, la possibilità di nuovi stabilimenti di lavorazione e conservazione di carni suine; nella maggior parte dei casi si tratterà di zone urbanistiche miste in cui la variazione riguarderà l'eliminazione di una delle diverse attività produttive ammesse. Nel caso di zone con destinazione agroalimentare i Comuni potranno riclassificare l'area per insediamenti produttivi di altro genere.

In tale procedimento urbanistico potranno essere confermate le zone o gli ambiti territoriali per i quali sono stati presentati o sono in corso di presentazione Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire o altri titoli edilizi abilitativi, nonché le zone finalizzate agli ampliamenti degli stabilimenti esistenti.

Tali indirizzi urbanistici saranno formalizzati tramite il loro inserimento in una specifica disposizione normativa ad integrazione dell'art.45 delle norme del

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, relativo a Piani, Programmi d'Area ed Accordi Territoriali.

**Osservazioni
alla proposta di
variante al PTCP**

Il Comune di Sala Baganza ha presentato osservazioni a tale proposta tese in particolare a riaffermare che la nuova normativa non può prescindere dalla salvaguardia delle possibilità di espansione per le Aziende già insediate, in considerazione della realtà produttiva di alto pregio oggi esistente; in particolare:

1. Blocco dei nuovi insediamenti

L'Amministrazione comunale concorda sulla linea d'azione che prevede la non inseribilità nei futuri piani sia generali sia attraverso variante allo strumento esistente di nuove previsioni di ambiti produttivi finalizzati alla realizzazione di nuovi stabilimenti, di lavorazione e conservazione di carni suine (salumifici e prosciuttifici). Chiede però che sia assolutamente confermata la validità delle previsioni ancora in fase presenti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione della variante. Ad oggi la Superficie Utile residua è quantificabile in circa 29.200 mq per quanto riguarda le previsioni dedicate al comparto agro-alimentare (Zone industriali – artigianali tipiche: Prod.1 – di completamento, Prod.5 – di espansione) ed in circa 61.000 mq per quelle non specificatamente dedicate (Zone industriali – artigianali manifatturiere: Prod.2 – di completamento, Prod.6 – di espansione).

Per quanto riguarda la seconda linea di azione e cioè quella di arrivare in un breve lasso di tempo successivo alla approvazione della variante di PTCP alla cancellazione delle aree destinate all'insediamento di nuovi stabilimenti di lavorazione e conservazione di carni suine (salumifici e prosciuttifici), l'Amministrazione ritiene opportuno che da tale obbligo di variante urbanistica debbano essere escluse le aree di proprietà di Aziende del settore già operanti sul territorio comunale.

2. Ampliamenti

In questo caso la preoccupazione è maggiore: 'gli ampliamenti consentiti necessari agli adeguamenti tecnologici alle normative di settore ed a quelle di carattere ambientale, ivi incluse quelle per il conseguimento della certificazione ambientale EMAS' sono fuori discussione, ma le limitazioni percentuali (10-20%) e/o quantitative (1.500–2.000 mq di SU) non tengono conto della scelta di possibili differenziazioni – diversificazioni della tipologia produttiva (prodotti diversi dal prosciutto Parma, attività di disosso, affettatura, ecc.) che possono rendere indispensabili adeguamenti di SU difficilmente quantificabili. Il PRG di Sala Baganza attualmente ammette per tutte le aziende insediate sul territorio comunale in aree classificate Prod.1 e

Prod.2 (Zone industriali – artigianali di completamento sia tipiche che manifatturiere) la possibilità di realizzare un ampliamento tipo R7, fino ad un incremento massimo del 20% di SU. Quindi, in prima approssimazione, più del 70% in numero e più del 80% in potenzialità delle aziende di trasformazione di carni suine operanti nel Comune possono realizzare ampliamenti superiori ai 1.500 mq di SU.

In considerazione di quanto detto sopra, è stato chiesto di non fissare limiti né percentuali né assoluti per le zone che già godono di normative più favorevoli, subordinandone al massimo l'accettazione al parere vincolante dell'organo di governo del Distretto e contestualizzandoli, eventualmente, alla realizzazione di interventi (anche sull'esistente) finalizzati al miglioramento della percentuale di utilizzo di fonti alternative; si pensa, in particolare, alla potenzialità di superfici (tetti) utilizzabili direttamente o in concessione all'Ente pubblico per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Le ulteriori osservazioni presentate riguardano la necessità del completamento della strada Pedemontana con la realizzazione del collegamento fra le due APEA e le modalità proposte per la realizzazione del fondo perequativo.

1.3 Risorse del territorio

Valori ambientali e paesaggistici

L'ambito territoriale nel quale si concentrano la maggior parte dei valori ambientali e paesaggistici è quello tutelato dal *Parco Regionale dei Boschi di Carrega*.

Il Parco, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.136 del 2 marzo 1982, è stato il primo parco della regione Emilia Romagna.

Si estende sui terrazzi fluviali quaternari fra il fiume Taro e il torrente Baganza per una superficie di circa 1300 ha, che arriva quasi a 2700 ha considerando anche le aree di pre-parco. Tutela un'area boscata collinare di grande interesse naturalistico e storico culturale.

Il paesaggio è caratterizzato da un'alternarsi di boschi, prati stabili e seminativi solcati da numerosi ruscelli e piccoli specchi d'acqua. Il patrimonio boschivo è composto di querceti misti, castagneti e da una faggeta di antico impianto. Grazie alla varietà di ambienti, anche la fauna è molto ricca: fra i mammiferi è facile osservare il Capriolo, animale simbolo del Parco, lo Scoiattolo e, nei prati, la Lepre. Nei laghi del Parco si trova la rara Testuggine d'acqua, schiva e difficile da osservare.

Questo luogo rimane l'ultima traccia dell'ampia area boscata a sud della città di Parma, scelta dalle signorie che si sono succedute al governo del Ducato di Parma per i periodi di villeggiatura e per la caccia. Nel Parco sono infatti custodite alcune emergenze architettoniche, tra cui la Villa Casino dei Boschi, attualmente sede del Centro Parco Casinetto assieme alla vicina Villa del Ferlaro che sorge nel territorio del Comune di Collecchio, tra le più interessanti del periodo di Maria Luigia. Anche il Centro Visite Levati è ricavato

dalla ristrutturazione di un vecchio rustico, tipico insediamento contadino ottocentesco.

All'interno del Parco è presente un *Sito di Interesse Comunitario* istituito nel 2006, denominato 'Boschi di Carrega' (codice IT 4020001) interessato dalla rotta migratoria del Taro, ed una zona di tutela naturalistica.

Il SIC costituisce l'ultimo residuo di un'ampia e antica foresta, ad uso parco da oltre due secoli, che si caratterizza prevalentemente come un bosco acidofilo a *Quercus cerris* e *Quercus robur*, esteso sui depositi fluviali pleistocenici nella zona pedecollinare compresa tra il torrente Baganza e il fiume Taro.

Fra le specie tutelate dalla Direttiva 79/409, volta a proteggere e conservare gli uccelli viventi naturalmente allo stato selvatico, sono segnalate le seguenti:

- albanella reale e smeriglio, la cui presenza è legata allo svernamento durante il periodo invernale;
- succiacapre,tottavilla, averla piccola, ortolano, che utilizzano il sito per nidificare ed allevare i piccoli.

Una più ampia zona di interesse paesaggistico si estende verso sud, al cui interno sono presenti numerose aree calanchive meritevoli di tutela.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale propone progetti di tutela e valorizzazione del territorio; Sala Baganza è interessato dai seguenti:

- Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei torrenti Parma e Baganza;

Progetto di tutela, recupero e valorizzazione "Museo del Petrolio di Vallezza" (proposta in corso).

Unità di Paesaggio

Il Comune di Sala Baganza è suddiviso fra due Unità di Paesaggio:

- Collina dei Boschi di Sala, che si estende per una porzione preponderante del territorio;
- Alta Pianura di Parma, che interessa il margine nord-orientale del territorio, lungo l'asta del torrente Baganza.

Di seguito si riportano i principali indirizzi di tutela contenuti nell'Allegato 2 alle norme del PTCP.

Indirizzi comuni:

- Le previsioni urbanistiche di ampliamento e ristrutturazione degli abitati dovranno risultare il più possibile consone alle locali configurazioni edilizie, avendo cioè cura di rispettare il sistema edificatorio storico esistente ed il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante.

- Salvaguardia, valorizzazione e potenziamento dei percorsi panoramici esistenti lungo le aree fluviali, perifluviali ed i rilievi.

Unità n.6.2 – Collina dei Boschi di Sala:

- Salvaguardia e valorizzazione degli habitat vegetazionali esistenti e potenziamento della loro naturalità tramite interventi mirati di rimboschimento e riqualificazione ambientale.
- Potenziamento della presenza antropica, tramite incentivazioni produttive e/o sgravi fiscali a favore delle attività artigianali ed agronomiche esistenti e prospettabili.

Unità n.4 – Alta pianura di Parma:

- Salvaguardia e valorizzazione degli habitat vegetazionali residuali dell'ambiente urbano (parchi e giardini storici), agricolo (filari lungo i fossi e le rogge) e fluviale (vegetazione ripariale lungo i canali e gli alvei attivi).
- Potenziamento della naturalità degli ambienti fluviali e perifluviali rimasti (soprattutto nelle aree ripariali e/o a ridosso degli alvei attivi) tramite interventi mirati di rimboschimento e riqualificazione vegetazionale.
- Controllo degli scarichi civili e industriali, delle pratiche colturali e delle attività zootecniche al fine di ridurre il carico inquinante sulle acque superficiali e prevenire il rischio di inquinamento di quelle sotterranee.

Per le unità di paesaggio di rango provinciale, rappresentate nella successiva Fig.1, si propone quindi una maggiore articolazione alla scala locale, in relazione alle componenti del paesaggio ed agli elementi caratterizzanti. In particolare è stata riconosciuta quale principale invariante del paesaggio salese l'area protetta del Parco dei Boschi di Carrega, caratterizzata da elementi diffusi di pregio naturalistico -ambientale e paesaggistico, la cui gestione è mirata a conciliare la conservazione e la riqualificazione ecologica con la fruizione da parte della collettività (Fig.2). L'area di Parco è interessata anche dalla presenza del Sito di Importanza Comunitaria IT 4200001 Boschi di Carrega.

All'interno del Quadro Conoscitivo, inoltre, sono individuate e catalogate le risorse naturali, ambientali e paesaggistiche (elaborato B2.1), nonché quelle storico-culturali (elaborato C1.1), descritte sia nel presente documento che nella VALSAT preliminare.

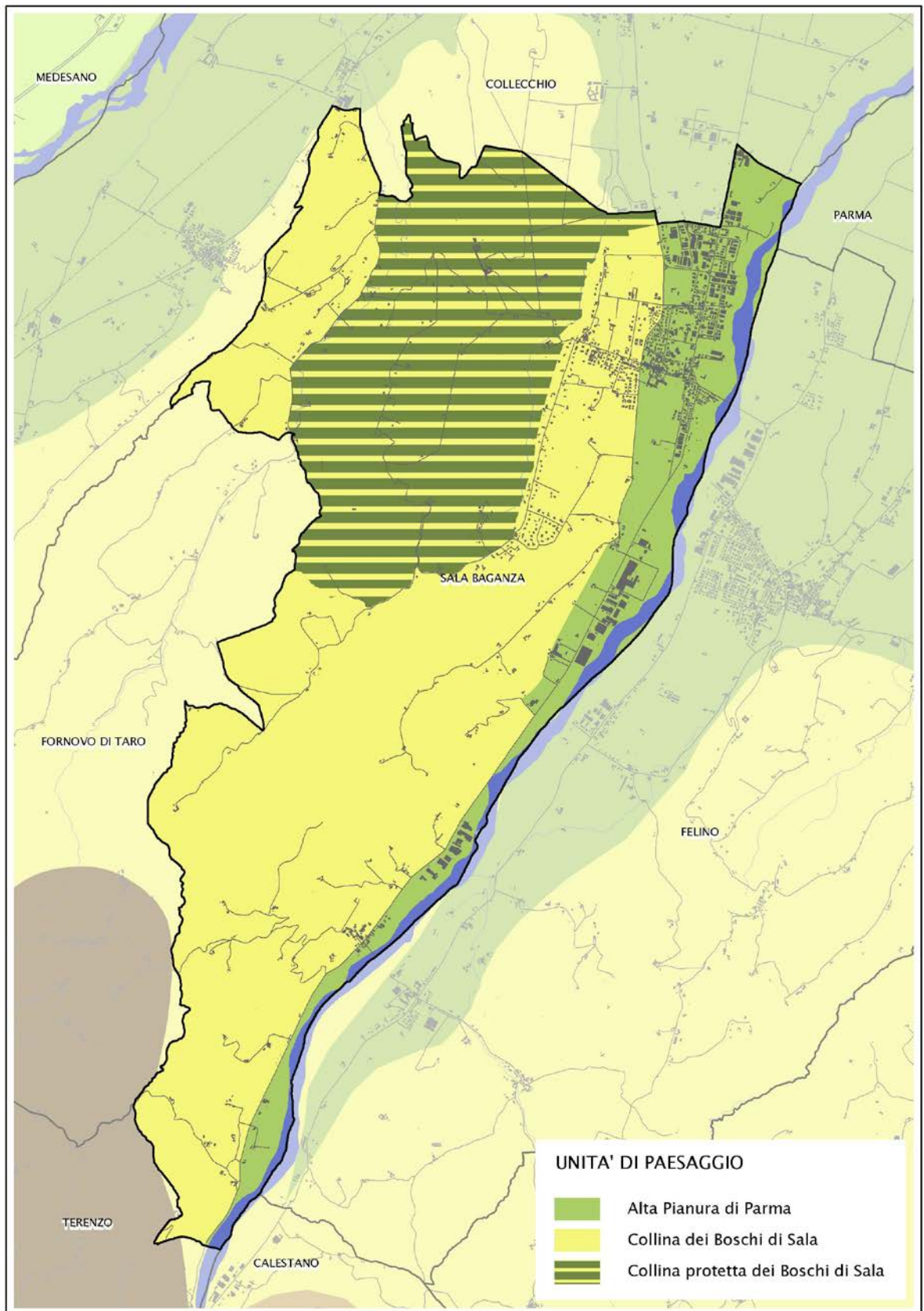


Fig.1 Unità di paesaggio di rango provinciale

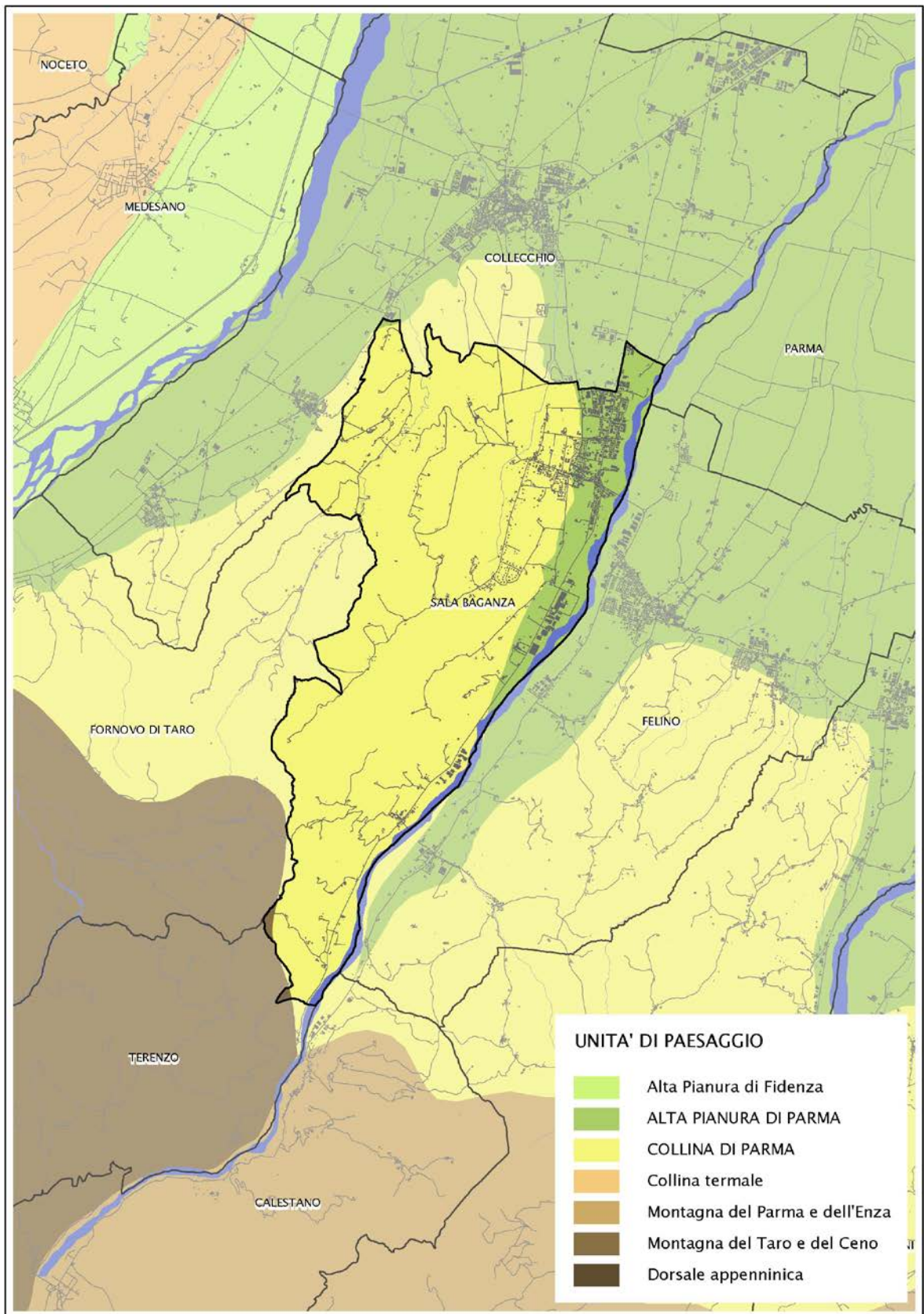


Fig.2 Unità di paesaggio di rango locale

Valori Nel territorio comunale il PTCP individua tre insediamenti urbani storici:

storico - - Sala Baganza

culturali - San Vitale

- Talignano.

Sono riconosciute inoltre numerose emergenze di valore storico – culturale, fra le quali si segnalano:

- rocca (Sala Baganza);
- castelli (Segalara, San Vitale);
- ville e palazzi (Casino dei Boschi, villa Balestrieri, villa Mutti, villa Rivalta, villa Fumagalli, villa Luppi);
- chiese e pievi (S. Biagio a Talignano, S. Nicolò a Maiatico, San Vitale nel borgo omonimo e SS. Stefano e Lorenzo a Sala);
- oratori (Madonna di Castellaro, San Vitale);
- ospizi (Maiatico);
- mulini (Limido Sotto, Santa Brigida);
- fabbriche conserviere.

Nel centro storico di Sala Baganza è situata la *Rocca Sanvitale*, già esistente nel 1441 e ricostruita per volere di Gilberto II nel 1477 dietro consenso del Duca di Milano Galeazzo Maria Sforza che, nello stesso anno, nominò i Sanvitale Conti di Sala. Passata in proprietà ai Farnese, dopo la sanguinosa conclusione della rivolta dei nobili nel 1612, rimase in dotazione delle diverse famiglie nobiliari susseguitesesi al governo del Ducato di Parma, fino all'invasione napoleonica (Farnese e Borbone). La grandezza e lo splendore della rocca sono quindi legati alla presenza di famiglie nobiliari nel territorio, tanto che nel 1630 diventa luogo di convalescenza alla scampata epidemia di peste e residenza estiva del Collegio dei nobili di Parma. Adesso la rocca presenta l'aspetto di un lungo parallelepipedo sezionato da tre piani, delimitato agli estremi dai resti di due torrioni; ciò che resta oggi è solo un'ala dell'edificio originario, fortemente ridimensionato agli inizi del XIX secolo, quando Napoleone assegnò la Rocca in proprietà al suo maresciallo Varron, trasferendo la proprietà ducale ai privati. Rimangono ben visibili il torrione a nord est, il ponte di accesso e quasi per intero la cinta muraria che racchiudeva originariamente un giardino. Su un lato sopravvivono le testimonianze di un portico quattrocentesco con capitelli cubici appartenente all'Oratorio di San Lorenzo. All'interno è presente un notevole lascito di affreschi e decorazioni pittoriche e plastiche opere di E. Procaccini, O. Samacchini, Galeotti e Baglione. Sulla piazza, a lato della rocca, si affaccia il piccolo oratorio dell'Assunta, in stile neoclassico, eretto tra il 1793 e il 1795 per volere del Duca Ferdinando di Borbone. Ad ovest della rocca si estende la Cortaccia, un'ampia corte quadrangolare dove erano dislocate le scuderie ed i bassi servizi.

Nella frazione di *Talignano*, a 5 km da Sala capoluogo, si trova la *pieve romanica* dedicata a San Biagio, chiesa sorta nel XII sec come cappella

dipendente dal monastero cistercense della Rocchetta ed annessa ad un ospizio per i pellegrini che percorrevano un itinerario secondario della Via Francigena. L'attuale veste romanica dell'edificio si deve ai lavori di ristrutturazione eseguiti tra il 1930-1940. La struttura ad aula unica coperta da una volta a botte, ospita all'interno interessanti affreschi del XVI secolo e XIX secolo.

Nel piccolo borgo di impianto medioevale di *San Vitale* si trova il *castello* quattrocentesco di cui restano solo la parte inferiore del mastio e le tracce dell'edificio di destra, ancora con alcune murature. Adiacente, la cosiddetta *Casa dell'Opera* che all'interno del cortile conserva un'interessante finestra tardo quattrocentesca con inserti in terracotta. Scendendo verso il torrente Baganza si incontra la Chiesa parrocchiale, riedificata in stile impero nella prima metà dell'ottocento con il campanile del '700. *Villa Carpintero* poi è un pregevole edificio a pianta ottagonale absidata in stile neoclassico, costruita nel XVIII secolo ma in seguito ampliata e rimaneggiata.

Nei pressi della valletta del rio della Ginestra si trova *l'oratorio della Madonna di Castellaro*, già noto nel 1230 e ricostruito ai primi del settecento, meta in passato di ex voto. Poco distante dall'oratorio sono visibili i resti possenti dell'acquedotto quattrocentesco, costruito pare dai Sanvitale e ristrutturato dai Farnese, chiamato *Ponte della Nave*.

All'interno del Parco dei Boschi di Carrega sorge il *Casino dei Boschi*. Questo magnifico edificio fu fatto costruire tra il 1775 e il 1789 dalla Duchessa Maria Amalia di Borbone la quale incaricò l'architetto Petitot di attuare i lavori su un preesistente chalet di caccia.

La costruzione fu concepita inizialmente come villa-fattoria: a pianta quadrata, presentava due piani con una torretta centrale; la facciata principale era caratterizzata da un triplice loggiato e guardava su un cortile quadrato. La struttura si completava con una cappella e alcuni stabili di servizio. Nel 1819 Maria Luigia d'Austria, nuova Duchessa di Parma, acquistò la villa e la tenuta annessa alle quali attuò notevoli cambiamenti.

L'architetto Bettoli incaricato dei lavori operò la ristrutturazione dello stabile secondo lo stile neoclassico (abolizione della torretta centrale, innalzamento di un piano costruzione di un frontone centrale e di un prostilo a colonne sovrastato da una terrazza). La modifica più significativa fu l'aggiunta a fianco della villa d un lunghissimo colonnato formato da colonne provenienti dalla reggia di Colorno noto come la "Prolunga", da cui si accedeva ai locali di servizio. Al centro del colonnato venne posto il *Casinetto*, edificio con orologio e torre campanaria, che ospitava il teatrino di corte.

Sempre per volontà di Maria Luigia, il giardiniere di corte Barvitijs, tra il 1820 e il 1830, creò a ornamento della villa un elegante giardino all'inglese. Questo giardino monumentale fu concepito per inserirsi armoniosamente nella forma del bosco. Nel disporre la vegetazione, infatti, si tenne conto del colore che il fogliame assumeva nelle diverse stagioni della natura dei rami e della luce.

Non distante dal Casino dei Boschi, fortemente legato ad esso ma ricadente in Comune di Collecchio, si trova la *Villa del Ferlaro*, residenza del marito morganatico della Duchessa conte Neipperg, alla quale si accede attraversando un suggestivo viale di cedri monumentali, che un tempo congiungeva le antiche residenze ducali. Nel 1827 Maria Luigia d'Austria, Duchessa di Parma aggiunse alle sue proprietà di Sala i boschi di Montetinto e Montecoppe e la tenuta di proprietà Fedolfi.

L'architetto Gazzola venne quindi incaricato di attuare numerosi lavori di trasformazione del preesistente casino, per destinarlo ai figli della Duchessa. A seguito della rielaborazione, l'edificio perse le sue primitive caratteristiche di casino di caccia, per assumere quelle di villa neoclassica.

Nonostante buona parte del corpo centrale corrispondesse all'area primitiva, furono operati degli ampliamenti secondo uno schema molto simile a quelli usati da Palladio.

La villa, passando poi a diversi proprietari, ha subito all'interno varie modifiche, mentre all'esterno presenta ancora le linee architettoniche ottocentesche. Come il Casino dei Boschi è circondata da un Parco all'inglese ricco di essenze esotiche, realizzato dal Barvitijs tra il 1827 e il 1832.

Per quanto riguarda la viabilità storica si segnalano:

- la strada ducale Collecchio – Felino
- la strada medioevale San Vitale – Neviano de' Rossi.

Sala Baganza è attraversata anche da due importanti itinerari storico – culturali del territorio parmense:

- la via Francigena
- l'itinerario Farnesiano.

Il Comune è interessato, infine, dal Circuito dei Castelli, ambito di valorizzazione dei beni storico – culturali che comprende, oltre a Sala, i Comuni di Bardi, Colorno, Compiano, Felino, Fontanellato, Langhirano, Montechiarugolo, Pellegrino Parmense, Roccabianca, Salsomaggiore Terme, San Secondo, Sissa, Soragna, Varano de' Melegari, Zibello e molti Castelli del Piacentino.

1.4 Piano Territoriale del Parco Regionale Boschi di Carrega

Parco Regionale Boschi di Carrega

Il Parco, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.136 del 2/03/1982, ha la finalità di perseguire la tutela dei valori ambientali, naturalistici, paesistici e storico-culturali del territorio cui inerisce, che si estende nei Comuni di Collecchio, Sala Baganza, Fornovo Taro.

Il Piano Territoriale del Parco, adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n.1/194 del 10/12/1991 è giunto ad approvazione solo il 15/07/2002, con la Delibera della Giunta regionale n.2002/1236.

Il PTP, elaborato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/88 e s. m., assume le finalità sopra esposte come obiettivi specifici da raggiungere, nel quadro degli obiettivi generali assegnati dal PTR ai Parchi regionali, consistenti nel coordinamento delle azioni di tutela delle aree di valore naturalistico con le azioni di valorizzazione del territorio del Parco, nonché di svolgimento di attività umane compatibili, in una visione di equilibrio tra uso delle risorse e protezione dei valori ambientali.

Il territorio omogeneo del Parco Regionale dei Boschi di Carrega è suddiviso in una serie di zone e sottozone omogenee che ne permettono una più agevole ed efficace gestione:

- ZONA B di protezione generale
 - a) sottozona BO di protezione orientata
 - b) sottozona B1 di prevalente valore naturale ed ambientale
 - c) sottozona B2 di prevalente valore storico monumentale;
- ZONA C di protezione speciale;
- ZONA di Pre-Parco.

ZONA B di protezione generale

La zona B di protezione generale si configura come l'ambito di protezione della maggior parte del territorio del Parco, in cui il pregio paesaggistico comporta che la gestione ne persegua la conservazione e la riqualificazione ecologica.

Per il perseguimento di questo obiettivo generale sono consentite:

- le attività direttamente finalizzate alla tutela dell'ambiente;
- le attività direttamente finalizzate alla salvaguardia e al recupero del patrimonio testimoniale storico-culturale;
- le attività di ricerca scientifica, la didattica, la fruizione e le attività culturali;
- le attività agricole, escluse quelle di allevamento zootecnico;
- le attività selvicolturali;
- la residenza;
- le attività escursionistiche, la mobilità pedonale, ciclabile ed equestre esclusivamente sui sentieri indicati dal PTP;

- la mobilità veicolare esclusivamente sulle strade indicate dal Piano;
- la infrastrutturazione tecnologica (nuove ammissibili solo se interrato e preferibilmente in corrispondenza di tracciati stradali esistenti).

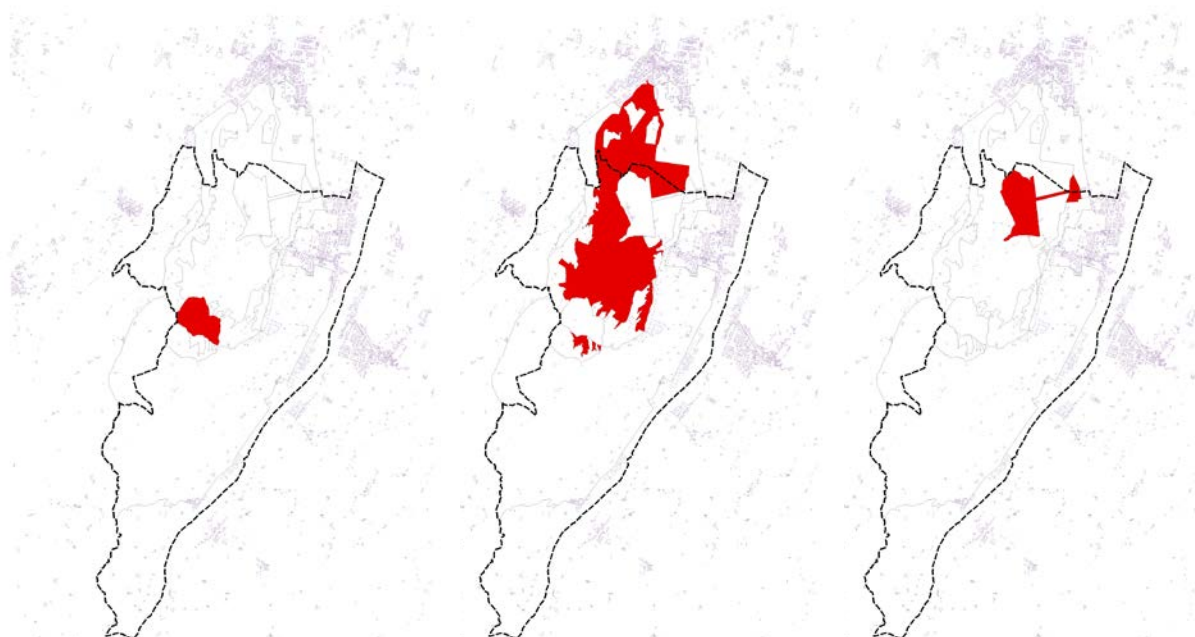
Quali prescrizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie è vietato:

- costruire nuove opere edilizie
- ampliare costruzioni esistenti
- eseguire altre opere che non siano specificatamente rivolte alla tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

Per quanto riguarda gli edifici già esistenti è consentito:

- il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento delle attività di ricerca scientifica, coltivazione agricola e residenza;
- il cambio d'uso per funzioni residenziali non connesse all'agricoltura è ammesso limitatamente agli edifici riconosciuti come emergenze storico-culturali.

Gli interventi sugli edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso residenziale sono comunque subordinati alla realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione paesaggistica e ambientale (tali opere sono prescritte dall'Ente Parco e in mancanza di queste il comune non potrà rilasciare le Concessioni e/o Autorizzazioni).



Zona B0

Zona B1

Zona B2

La zona B risulta suddivisa a sua volta in tre sottozone omogenee:

1. SottoZona B0 di protezione orientata (PTP - art.25)

costituita dalla porzione di territorio (nei pressi della località del "Favale") che presenta il maggior grado di naturalità e biodiversità, in cui l'ecosistema viene controllato con metodi scientifici. Tale zona deve essere protetta in modo orientato.

In tale ambito vige il divieto assoluto di nuovi interventi antropici, promuovendo il progressivo abbandono e/o demolizione controllata dei contenitori esistenti.

Sono consentite solo le attività e gli interventi direttamente finalizzate al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale, alla tutela dell'ambiente e del patrimonio naturale, nonché al rafforzamento, alla ricostruzione e alla valorizzazione dei caratteri di naturalità e al consolidamento idrogeologico; circoscritte ai settori di gestione agrosilvicolturale, gestione faunistica; ricerca e didattica. L'accesso e la mobilità all'interno di tale sottozona sono consentiti in modo limitato secondo quanto prescritto dal Regolamento dal Piano del Parco stesso.

2. SottoZona B1 di prevalente valore naturale e ambientale (PTP - art.26)

in cui risulta preminente la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici caratterizzati dalle zone boscate, dai prati interclusi, dai rii e dai laghi. In tali aree movimenti di terra dovranno essere sottoposti ad attente verifiche.

3. SottoZona B2 di prevalente valore storico monumentale (PTP – art.27)

in cui è preminente la conservazione, la valorizzazione e il recupero degli edifici storici-monumentali e delle rispettive aree di pertinenza e dei giardini storici-monumentali e la tutela dell'ambiente e del paesaggio del patrimonio forestale e dei laghi e delle rispettive zone umide. Anche in tale sottozona i movimenti di terra dovranno essere sottoposti ad attente verifiche.

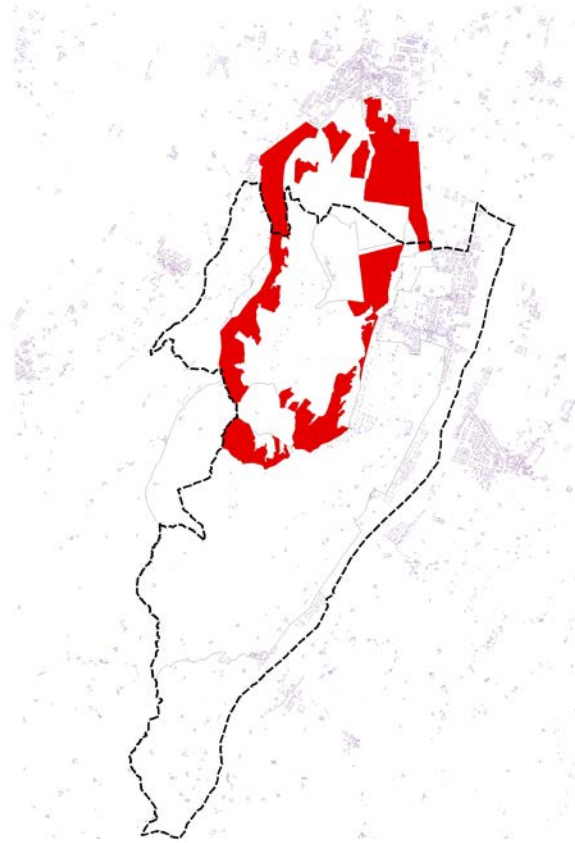
ZONA C di protezione speciale (PTP – art.28)

È l'ambito a vocazione prevalentemente agricola del Parco, in cui sviluppare politiche di tutela dell'attività agricola. Vista la particolare disposizione, tali zone si possono considerare come una vera e propria fascia di transizione ecologica tra le emergenze naturalistiche delle zone B, al centro del Parco, e le fasce a più alta urbanizzazione immediatamente esterne al perimetro del Parco.

All'interno di tali zone sono comunque consentite:

- le attività direttamente finalizzate alla tutela dell'ambiente e delle sue componenti;
- le attività direttamente finalizzate alla salvaguardia del patrimonio testimoniale storico-culturale;
- le attività di ricerca scientifica, la didattica, la fruizione e le attività culturali;
- la residenza;

- le attività agrituristiche e di turismo rurale;
 - le attività forestali, l'arboricoltura, le attività agricole comprese quelle di allevamento zootecnico non intensivo;
- limitati movimenti di terra.



Zona C

Quali prescrizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie è vietata in generale qualsiasi nuova costruzione (fanno eccezioni ampliamenti per edifici non di valore storico testimoniale), comprese nuove serre con strutture fisse. Per gli edifici esistenti di valore storico-culturale è ammesso il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito delle attività consentite di cui sopra.

Per quanto riguarda invece gli edifici esistenti che non rivestono valore storico - testimoniale:

- Per gli edifici connessi all'agricoltura (residenziali e non) ed edifici residenziali non connessi all'attività agricola:
 - è ammesso il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito delle attività consentite riportate poco sopra;

- sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20 % della volumetria esistente (anche in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche compositive dell'edificato preesistente.
- Per gli edifici non residenziali e non connessi all'agricoltura:
 - sono consentite trasformazioni d'uso solo per funzioni accessorie alla residenza, ma non sono ammessi ampliamenti.

ZONA DI PREPARCO (PTP – art.29)

La zona di Pre-Parco (ovvero area contigua al Parco) assolve alla funzione di relazione tra Parco e territorio esterno, attraverso la proposizione di modalità di sviluppo delle attività umane compatibili con l'ambiente naturale. Essendo l'area esterna ai perimetri del Parco sono comunque ammissibili le seguenti attività:

- le attività direttamente finalizzate alla tutela dell'ambiente;
- le attività direttamente finalizzate alla salvaguardia del patrimonio testimoniale storico-culturale;
- le attività di ricerca scientifica e didattica;
- le attività agricole, comprese quelle di allevamento zootecnico non intensivo
- la gestione faunistica e l'attività venatoria;
- le attività selvicolturali e l'arboricoltura;
- la residenza;
- le attività agrituristiche e di turismo rurale;
- le attività culturali e ricreative prive di effetti significativi di inquinamento;
- la mobilità pedonale, ciclabile ed equestre nel rispetto di eventuali limitazioni e modalità stabilite dal RP;
- la mobilità veicolare;
- la infrastrutturazione tecnologica;
- le recinzioni (previa verifica di compatibilità).

Per gli edifici di valore storico-culturale sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- Restauro Scientifico
- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A
- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B
- Ristrutturazione Edilizia.

Nell'ambito di tali categorie di intervento i cambi di destinazione d'uso sono regolati dalle norme dei rispettivi PRG vigenti.

Per gli edifici esistenti che non rivestono valore storico-culturale e per le nuove costruzioni e ampliamenti sono prevalenti le norme di P.R.G.

Dovranno essere però rispettati i seguenti indirizzi:

- si dovranno adottare tipologie edilizie e materiali da costruzione appartenenti alla tradizione locale;
- si dovranno valutare le collocazioni dei nuovi fabbricati in rapporto alle caratteristiche morfologiche e ambientali dei siti;
- si dovranno prevedere interventi di mitigazione volti ad un più armonico inserimento paesaggistico e ambientale dei nuovi fabbricati.

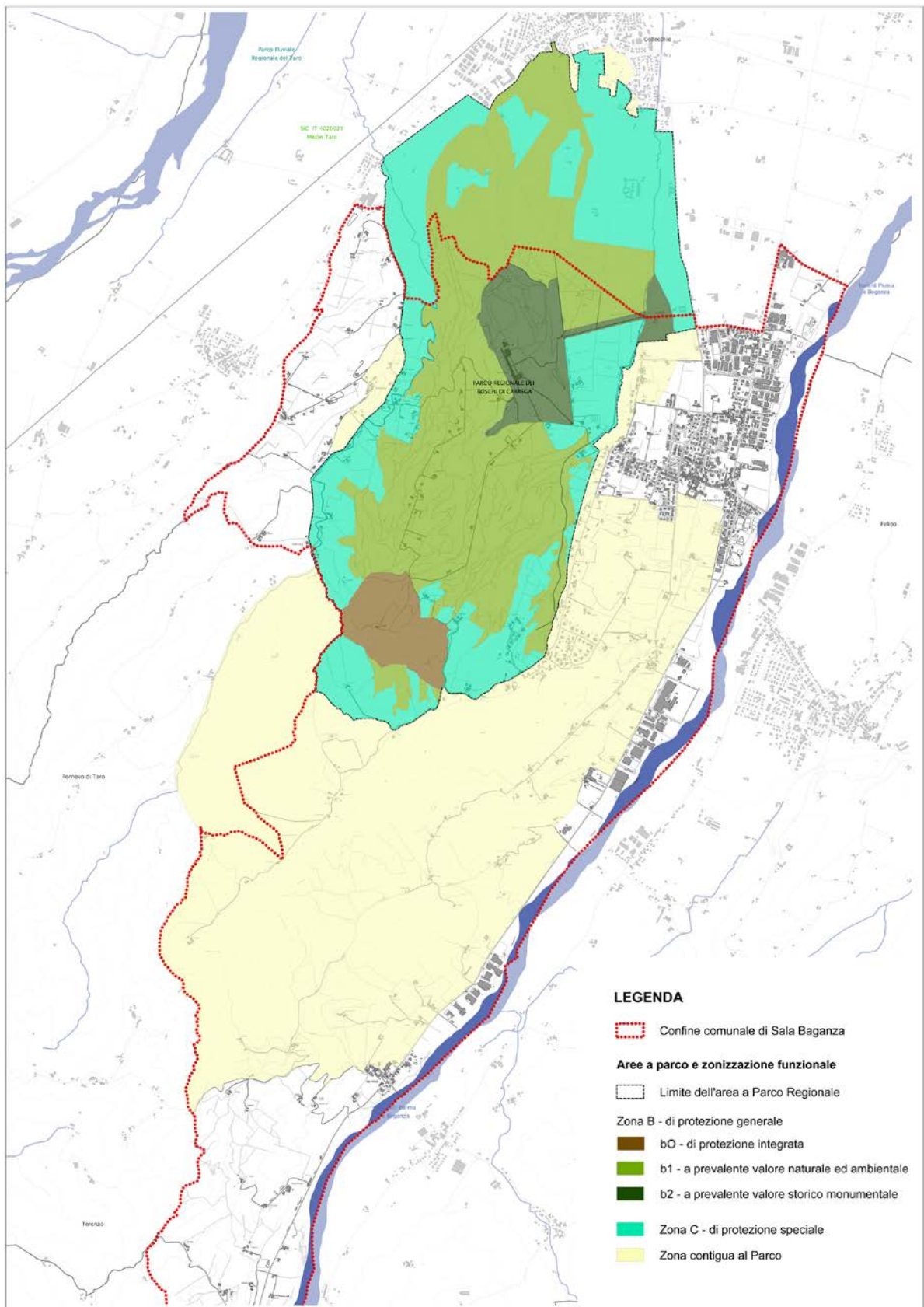


Fig.3 Zonizzazione funzionale del Parco

2. PERCORSO DI ASCOLTO DELLA SOCIETA' CIVILE

Attività svolta Si tratta di un'attività propedeutica alla formazione del Piano Strutturale Comunale che riveste un ruolo rilevante al fine di far emergere le istanze della società civile e dei portatori di interesse, come sottolinea lo stesso slogan del percorso partecipativo *'conoscere per progettare'*.

Singoli cittadini, rappresentanti di associazioni, gruppi imprenditoriali e professionali, riconosciuti interpreti di esigenze di carattere collettivo in rappresentanza dei vari settori della società civile, sono stati invitati a segnalare le tematiche ed i luoghi più rilevanti che sono stati riassunti in un documento chiamato "Agenda dei Temi e dei Luoghi".

L'attività di ascolto, ha visto protagonista la comunità locale per quattro mesi, dall'Assemblea generale del 27 giugno fino alla Assemblea Pubblica del 17 novembre 2008, attraverso incontri con le associazioni culturali, ambientaliste, ricreative, sportive e del volontariato sociale, incontri di settore con rappresentanti di categorie imprenditoriali e economiche, giornate di colloqui ad invito con ex-amministratori, assemblee di incontro e confronto con gruppi frazionali e realtà variamente organizzate e operanti nel tessuto sociale e amministrativo di Sala Baganza (consiglio pastorale, scuola, Fondazione Gombi, Centro studi Val Baganza, Parco Regionale) e mediante la distribuzione e raccolta di un questionario specifico. Complessivamente circa 95 persone hanno partecipato agli incontri organizzati e 92 portatori di interessi hanno aderito attivamente all'iniziativa.

I principali temi emersi hanno riguardato aspetti propriamente urbanistici (la maggior parte dei soggetti contattati ha segnalato il particolare valore delle emergenze storiche, architettoniche e ambientali del nostro territorio e l'esigenza di una sua maggiore valorizzazione rispettosa comunque dei valori intrinseci che storia e natura ci hanno dato e che ancora sono stati mantenuti e salvaguardati; l'esigenza di scelte sovra comunali che riducano l'impatto di traffico legato all'attraversamento del paese della SP 15; garantire un livello medio-alto della qualità architettonica delle nuove costruzioni attraverso un'edilizia che tenga conto da un lato delle nuove esigenze di sostenibilità ambientale e risparmio delle risorse e dall'altro di una tipologia di ridotto impatto e volumetria; salvaguardia del territorio

collinare, golenale e boscato, riqualificazione e rigenerazione dell'area antistante la Rocca Sanvitale, di Sala Bassa e di San Vitale), ma anche di sviluppo socioeconomico (valorizzazione delle potenzialità ambientali e storiche per l'implementazione di un turismo legato alla filiera dell'enogastronomia, della cultura e dell'ambiente, interventi di qualificazione e rivitalizzazione delle attività commerciali). Accanto a questi argomenti, che necessariamente dovranno costituire oggetto di elaborazione nel PSC, sono emerse altre problematiche che potremmo definire "gestionali" e sulle quali l'Amministrazione è chiamata a dare risposte sempre più puntuali e immediate (alcune problematiche relative a Talignano presentate dalla comunità frazionale in un apposito documento, maggior integrazione con le attività del Parco Regionale, piste ciclabili, controllo del traffico, ecc.).

Di seguito si riportano le indicazioni emerse da questo percorso partecipativo preliminare, precisando che le stesse non sono state mediate né modificate attraverso valutazioni di merito o di frequenza statistica; hanno semplicemente una valenza di sollecitazioni – proposte – problematiche da verificare, valutare e considerare in sede di elaborazione del PSC.

2.1 La componente agro – alimentare, le aree produttive e la vocazione turistico – commerciale

Turismo: la porta della Val Baganza

I partecipanti sottolineano l'esigenza di attivare politiche di promozione del territorio attraverso i comparti eno-gastronomico, agroalimentare e turistico. Questa azione dovrà avvenire anche tramite l'identificazione di ambiti di riconoscibilità dei luoghi valorizzando:

- le aree di tutela naturalistica e paesaggistica, prevedendo un sistema di relazione verde tra il capoluogo e le frazioni e fra queste e i comuni limitrofi;
- l'asta del torrente Baganza attraverso interventi di recupero e di ripristino che amplino ulteriormente l'area attuale;
- la rete diffusa dei sentieri, percorsi pedonali, ciclabili, con punti di ristoro e di relazione tra le zone di interesse naturalistico, attraverso una serie di itinerari che si snodano su strade rurali; strade secondarie o piste ciclabili; ad esempio valorizzando la Strada Farnese.
- le risorse culturali, artistiche ed architettoniche: la qualità degli spazi collettivi con particolare riferimento al centro, la Rocca e il suo giardino, la piazza e il "pilaster gross", fino al Parco dei Boschi di Carrega, al "Casino dei Boschi" e al campo da golf, secondo un'impostazione volta a ricomporre le diverse parti in armonia con il contesto ambientale.

Riconoscere, cioè, Sala Baganza come centro del turismo pedemontano.

L'idea proposta da molti cittadini è incentrata sul riuscire ad attirare un turismo di "elite", organizzando degli eventi specifici (tornei "open" di golf, corteo storico delle figure femminili salesi), migliorando la comunicazione e premiando coloro che investono a Sala Baganza. Emerge chiaramente una

richiesta di limitare gli eventi nel centro storico, organizzandone pochi ma simbolici e di rilievo e portandone alcuni nelle frazioni.

Inoltre è evidenziata la carenza di strutture ricettive alberghiere; infatti a Sala Baganza esistono solo 3 strutture ricettive; è richiesto un maggiore sviluppo della vocazione di turismo ecosostenibile: mancano gli agriturismi, i bed&breakfast, le fattorie didattiche. Ad esempio si propone di destinare la residenza del Marchese della Rosa Prati e l'annessa struttura in Via Valline (di proprietà privata) ad agriturismo o albergo.

Rispetto al complesso delle attività legate alla tradizione artigianale e al rapporto tra ambiente e territorio Sala Baganza si inserisce e sviluppa in una logica di "food valley", la valle del gusto e del sapore.

La Rocca I cittadini riconoscono nella Rocca di Sanvitale il cuore del centro storico di Sala Baganza, nonché il punto di partenza da cui sviluppare un adeguato processo di implementazione del settore turistico. Le proposte pervenute in merito riguardano:

- trasformare la Rocca in un centro culturale con un archivio storico;
- creare una struttura ricettiva a valenza sovracomunale, in cui organizzare manifestazioni enogastronomiche (ad esempio valorizzando la produzione locale di Malvasia, ospitando una sede del Consorzio del prosciutto, ecc.);
- allestire mostre e esposizioni (ad esempio di Sebastiano Galeotti), anche sollecitando l'acquisto della parte privata della rocca da parte del Ministero dei Beni Culturali;
- trasferire qui il museo agricolo (raccolta Miodini, oggi al Parco dei Boschi di Carrega);
- installare un allarme di sicurezza.

Commercio

Durante gli incontri rivolti alla cittadinanza si è manifestata un volontà condivisa nel migliorare l'offerta commerciale a livello comunale, diversificando le strutture e i negozi e consolidando i comparti commerciali in determinati spazi predefiniti, che prendono atto delle logiche dello sviluppo urbano; questo valutando in primo luogo l'esigenza primaria degli abitanti e al contempo soddisfacendo un eventuale futura domanda turistica. Alcune osservazioni a tal proposito sono:

- manca un negozio di articoli sportivi;
- rivitalizzare il commercio sulla SP15, Via Martiri della Libertà e a Sala Bassa;
- il centro commerciale attuale è piccolo e inadatto al luogo;
- dare incentivi per i giovani che aprono un'attività;

- in base allo sviluppo residenziale previsto inserire un centro commerciale o favorire la creazione di negozi di nicchia;
- il mercato nella zona centrale crea disagi per i residenti: spostarlo nel piazzale del poliambulatorio di Via Roma o comunque a Sala Bassa sulla Sp15.

Artigianato Le istanze correlate all'area produttiva a nord-est indicano la mancanza di un disegno progettuale che tenga conto della programmazione a medio termine delle espansioni fisiologiche delle imprese. Previsioni che devono essere sensibili alla definizione degli usi dell'area, evitando commistioni d'uso tra residenziale e produttivo, e nell'ipotesi di programmare un piano di lottizzazione per spostare le aziende attualmente già inserite nel contesto residenziale, in un'area artigianale ad hoc. Inoltre è richiesta una maggiore condivisione e concertazione delle politiche rivolte alle aree produttive con i comuni limitrofi (Collecchio, Felino), onde evitare "migrazioni" delle imprese dalla zona produttiva di Sala Baganza.

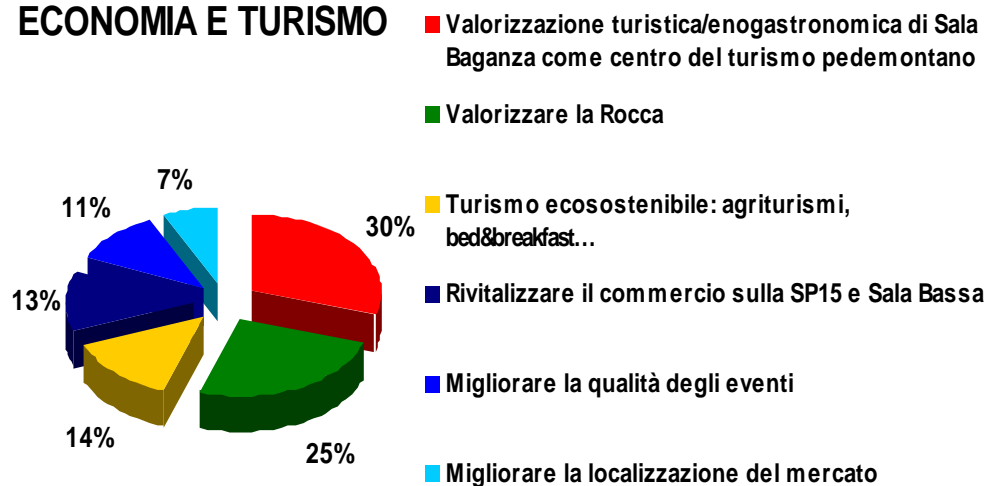
Un altro intervento valutato prioritario è la realizzazione di aree di sosta a servizio dei clienti e dei fornitori delle aziende che sono localizzate appunto lungo la Sp15.

L'area artigianale di San Vitale deve essere sviluppata con architetture e stabilimenti che si inseriscano in maniera più armonica col patrimonio paesaggistico e naturale, evitando un'organizzazione come il modello dei poli agroalimentari. Prevedendo un progetto solare per le aziende, puntando sulle energie rinnovabili (APEA con almeno il 30% di fotovoltaico) e sottoscrivendo un impegno tra le aziende di San Vitale e l'Amministrazione comunale per ottenere una certificazione EMAS per il distretto agroalimentare.

Ulteriori sollecitazioni che interessano l'area di San Vitale sono:

- migliorare la quantità di acqua ad uso dei salumifici, verificare i collegamenti con l'acquedotto;
- valutare attentamente i vincoli rispetto all'espansione delle aziende alimentari con riferimento al Parco e alla fascia di esondazione del torrente Baganza, che limitano fortemente le espansioni di alcune aziende alimentari;
- manca un luogo di esposizione e vendita dei prodotti che potrebbe essere previsto presso l'area parco o la rocca.

ECONOMIA E TURISMO



Incidenza delle singole proposte sul totale delle istanze emerse.

[Percentuali inferiori al 10% corrispondono ad un numero contenuto di proponenti, per un massimo di 4-5 soggetti.]

2.2 Le infrastrutture e il rapporto con la viabilità locale

Strada Pedemontana Durante il percorso di ascolto i cittadini hanno richiesto più volte il completamento della Strada Pedemontana, previsto fra Felino e Collecchio con costruzione di un nuovo ponte a Nord del territorio comunale, in particolare per alleggerire il transito di mezzi pesanti dalla SP15 e dal centro di Sala Baganza, e per migliorare la fluidità del collegamento verso Parma.

In sintonia con questa ultima considerazione sono emerse alcune perplessità rispetto ai tempi di realizzazione dei tronchi viari del progetto Pedemontana, con riferimento al completamento del ponte sul Taro che, secondo stessi alcuni dei partecipanti al percorso di ascolto, dopo la sua apertura avrebbe portato ad un maggior flusso di traffico verso Sala Baganza.

Sicurezza stradale Sono stati sollecitati interventi per regolare il transito di mezzi pesanti: in frazione San Vitale sull'asse che collega Fornovo di Taro con San Vitale ed è stata chiesta la realizzazione di una circonvallazione per la frazione.

Con lo stesso significato è richiesta per tutto il territorio comunale, ed in particolare per Sala Baganza, una maggiore distinzione delle gerarchie tra strade locali e strade di scorrimento veloce.

E' richiesta l'istallazione di riduttori di velocità nelle strade dove i limiti spesso non vengono rispettati, come ad esempio: Via Maiatico, Via San Vitale all'angolo con Via Pozzo, Via Valline.

Accessibilità Si chiede di adeguare le aree di sosta per veicoli leggeri e pesanti sia in centro storico che sulla SP15, realizzando anche parcheggi scambiatori in alcuni punti strategici del Comune e coordinando il sistema di trasporto pubblico, aumentando i collegamenti con le frazioni e i comuni limitrofi, tenendo in considerazione le esigenze dei dipendenti delle aziende agroalimentari.

Manca un adeguato servizio di trasporto pubblico dal capoluogo a Via San Vitale rivolto ai dipendenti delle aziende agroalimentari.

Mobilità dolce e barriere architettoniche Sono emersi numerosi contributi per adeguare la rete ciclopedonale alle esigenze dei cittadini. Il senso dei suggerimenti è rivolto a creare una rete di piste ciclabili che metta in collegamento le frazioni e i Comuni limitrofi, anche per incentivare l'uso della bicicletta negli spostamenti quotidiani.

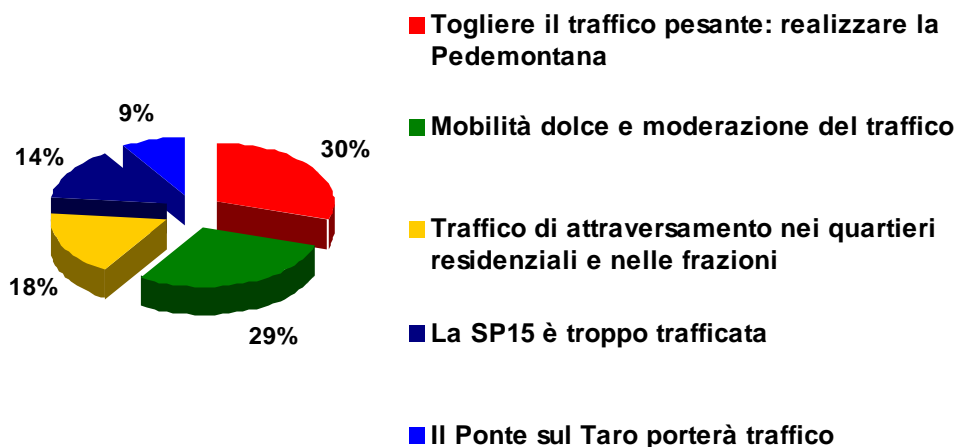
Nuovamente è richiesta una messa in sicurezza di alcuni tratti stradali in cui vi è poca sensibilità per la mobilità dolce intesa come mobilità alternativa e ecocompatibile. Per ultima è sottolineata la necessità di migliorare l'accessibilità da parte delle persone diversamente abili, valutando un progetto unico sul territorio comunale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le segnalazioni puntuali riguardano:

- realizzare le piste ciclabili utilizzando le vecchie strade carraie;
- realizzare una pista ciclabile lungo la SP15;
- realizzare una pista ciclabile da via Figlie della Croce fino a via Maiatico;
- realizzare una pista ciclabile verso Collecchio e verso Felino;
- completare la pista ciclabile progettata da Colorno (percorso Farnesiano) fino al Parco dei Boschi;
- proseguire la pista ciclabile presente in via Roma;
- il ponte per Felino è stretto, è rischioso passare in bicicletta;
- manca il marciapiede nelle via Garibaldi, via Figlie della Croce, via Berlinguer e sulla SP15;

prevedere interventi di moderazione del traffico e per gli attraversamenti pedonali (ad esempio cambio di pavimentazione) in via Martiri della Libertà.

LA VIABILITA'



Incidenza delle singole proposte sul totale delle istanze emerse.

[Percentuali inferiori al 10% corrispondono ad un numero

2.3 Il sistema insediativo i servizi e gli spazi pubblici

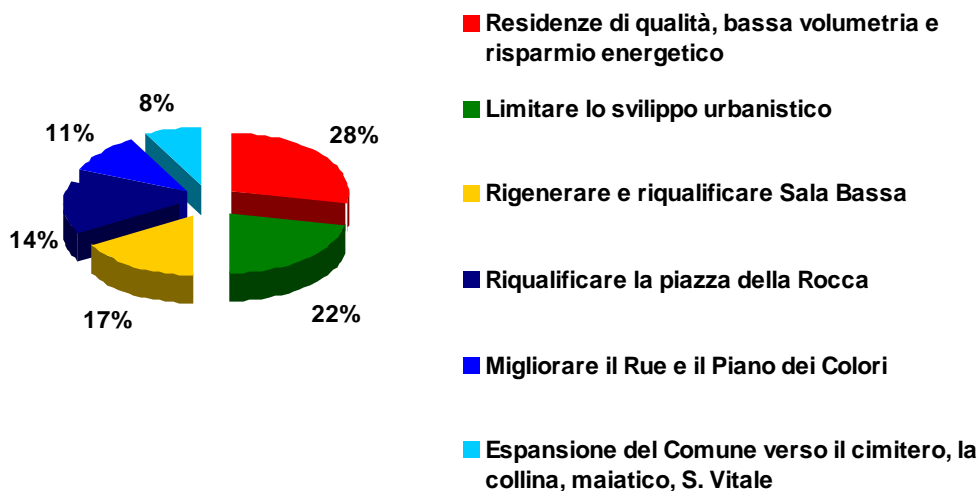
Contesto paesaggistico Il nuovo PSC è opportuno che uniformi i vincoli dei piani sovraordinati (PTCP, PTR) con quelli del Parco dei Boschi di Carrega e della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Architettonici, perché attualmente ci sono troppe ambiguità. Nello specifico è richiesto uno sviluppo limitato in sintonia con l'ambiente e il paesaggio, tutelando e valorizzando i filari di alberi, le strade interpoderali e i tracciati storici.

Completamento e ricucitura dei tessuti urbani e sociali Il parere dei cittadini è che la pianificazione futura dovrà prevedere i tempi relativi alle espansioni evitando la commistione tra gli usi residenziali e produttivi. Le nuove espansioni devono essere il completamento dei vuoti urbani e delle aree libere nel capoluogo, ad esempio verso la zona del cimitero (Via Fava - Collecchio) e verso la prima collina, e nelle frazioni verso Maiatico (campo da golf) e San Vitale. Non di meno è chiesta a gran voce una programmazione previdente delle risorse energetiche, prevedendo adeguate politiche abitative in questa direzione.

Una visione di Sala Baganza sobria nell'espansione residenziale e che mantiene forte il legame con il sistema abitativo, dei servizi e con il tessuto sociale esistente può nascere assottigliando le "rottture" che sono presenti in ambito urbano e che indirettamente indeboliscono la struttura delle relazioni

sociali. E' possibile quindi intervenire sulla qualità urbana e sugli elementi di identificazione storica e culturale, fortificando l'appropriazione dei luoghi da

URBANISTICA E RESIDENZA



Incidenza delle singole proposte sul totale delle istanze emerse.

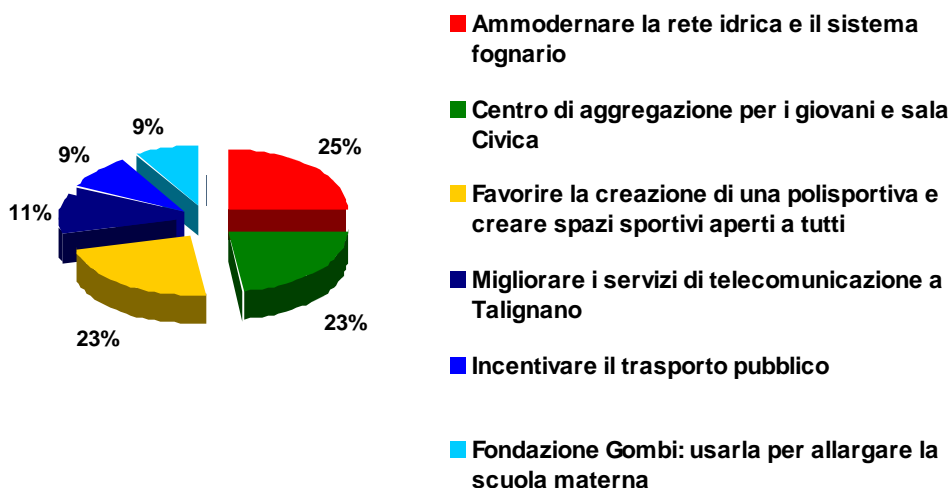
[Percentuali inferiori al 10% corrispondono ad un numero contenuto di proponenti, per un massimo di 4-5 soggetti, 1 parte degli abitanti nella quotidianità del loro vissuto.]

Servizi pubblici

Ancora è stata sottolineata l'esigenza di un rapporto equilibrato tra entità degli assetti insediativi residenziali e dotazione adeguata di servizi, di strutture, di spazi comuni e di interesse collettivo, per evitare il rischio di divenire un dormitorio, incapace di generare coesione e qualità sociale, favorendo, al contrario, il legame di appartenenza ed il senso di cura per il proprio ambiente. Queste istanze rendono opportuno un adeguamento dei servizi sociali alla persona e alla collettività e una riconsiderazione delle relazioni di accesso e di connessione.

In prospettiva sono richiesti interventi per il settore dell'istruzione e dell'integrazione con gli immigrati, ammodernamenti nella rete dei sottoservizi (acqua, gas, telecomunicazioni), della mobilità dolce e dei trasporti pubblici, in modo che ad un riordino logistico e funzionale corrisponda anche un'equa distribuzione dei servizi per l'intero territorio comunale. Inoltre si evidenzia una sensibilità rispetto alle tematiche della sicurezza e del monitoraggio del territorio. Per quanto riguarda la coesione tra gli abitanti è prevalente l'esigenza di realizzare luoghi per l'incontro e l'aggregazione, incentivando e migliorando i servizi legati alle attività culturali e sportive, rivolte ai giovani, ma anche alle fasce adulte.

I SERVIZI



Incidenza delle singole proposte sul totale delle istanze emerse.

[Percentuali inferiori al 10% corrispondono ad un numero contenuto di istanze emerse, rispettivamente 4 e 5, arrotondati.]

2.4 Un sistema integrato di valori ambientali e paesaggistici

Parco dei Boschi di Carrega

Durante il percorso di Ascolto sono state raccolte parecchie suggestioni in merito al Parco, da cui emerge la richiesta di modificare i vincoli naturalistici del parco, considerati attualmente troppo restrittivi per un'adeguata fruizione da parte dei cittadini, ad esempio dividendo il parco in zone di riserva e zone più fruibili¹. Limitazioni e vincoli imposti dal regolamento del parco che, a detta di alcuni cittadini, provocano condizioni di degrado e disagio per il visitatore. Una delle problematiche maggiormente condivise riguarda la scarsa pulizia del sottobosco, che porta ad un eccesso di alberi vecchi, secchi e in parte malati anche perché troppo fitti, nonché facilita la proliferazione delle zecche, delle zanzare e delle mosche cavalline; inoltre è stata sottolineata la carenza di un'adeguata illuminazione per poterne fruire anche nelle ore serali e di un adeguato arredo, tra cui giochi per bambini, tavoli, panchine, fontane; per ultimo è chiesta un'implementazione dei pochi percorsi ciclopedonali.

¹ Tale suddivisione è, per altro, già attiva all'interno del Parco da circa 20 anni

I cittadini chiedono di migliorare la collaborazione tra l'Ente Parco e il Comune, con il proposito di sfruttare e gestire meglio le strutture interne e aumentarne la fruizione. In particolare è richiesto il recupero del fabbricato della LIPU, anche con la possibilità di realizzarvi un agriturismo, e la ristrutturazione del Casino dei Boschi, possibilmente utilizzando tecniche di bioedilizia.

Altre istanze pervenute rispetto al Parco dei Boschi di Carrega, sono tese a migliorare il rapporto tra Parco e cittadini e riguardano:

- facilitare la raccolta di legna e castagne;
- riattivare e valorizzare i laghi e i canali di irrigazione del bosco;
- organizzare un work – camp nel Parco a livello internazionale, anche per migliorare l'offerta di strutture.

Coerentemente a queste motivazioni è stato espresso consenso per la scelta di contenere l'utilizzo di nuove risorse territoriali e di tutelare il paesaggio rurale in considerazione anche della presenza di ghetti storici e di aziende agricole vitivinicole, di valori di beni ambientali come gli ambiti di pertinenza fluviale del fiume Baganza, dei casolari rurali, dei tracciati storico – testimoniali di attraversamento del Comune, e delle strade panoramiche che accompagnano i crinali della collina e dei calanchi.

A tal proposito ha senso segnalare l'articolo 17bis del Piano del Parco che regola le Trasformazioni di uso per gli edifici esistenti non più connessi all'attività agricola.

Sistema integrato del verde

Occorre, pertanto, ricercare un sistema integrato di luoghi e funzioni, di valori ambientali e paesaggistici con riguardo ai seguenti livelli di attenzione e di progettualità:

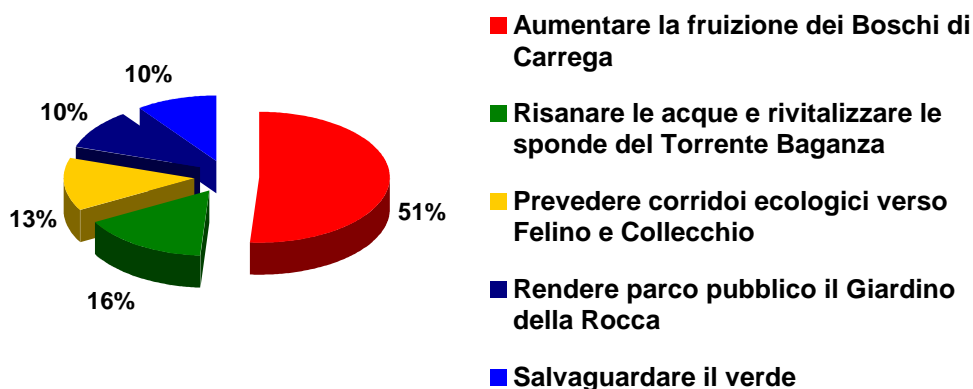
- la riconoscibilità delle caratteristiche identitarie territoriali
- come esigenza della collettività, con particolare riferimento al corridoio ecologico del torrente Baganza, all'area di Parco e di Pre-Parco, ai diversi assetti culturali e vegetazionali e delle aree verdi;
- la valorizzazione e la ricomposizione del verde come sistema connettivo delle componenti costitutive dei diversi contesti territoriali.

Questa esigenza si intreccia anche con la necessità di favorire una mobilità sostenibile (ciclo – pedonale) e la promozione del territorio migliorando la qualità dell'offerta turistica anche attraverso percorsi di fruibilità con riferimento ai comparti gastronomici ed agro alimentari (agriturismo, b&b, turismo rurale, percorsi naturalistici ciclopedonali, equestri e di turismo fluviale, qualità arborea dei parchi) e la riqualificazione del patrimonio edilizio dei fabbricati agricoli con l'uso di materiali bio compatibili e la valorizzazione di tutto il tessuto economico e sociale.

Alcune proposte Alcune delle proposte pervenute sono:

- rivitalizzare le sponde del Torrente Baganza collegandolo con gli spazi verdi al suo intorno, valorizzando le casse di espansione del Baganza, quando saranno realizzate, come oasi naturalistiche e mettendo in sicurezza i punti deboli del torrente in caso di piena (Casolino e Chioso Piccolo);
- curare maggiormente il verde agricolo incentivando i proprietari a fare almeno lo sfalcio dell'erba di fossi e zone limitrofe alle pubbliche vie;
- prevedere opere di mitigazione ambientale nel caso di interventi in prossimità del Parco e delle linee storiche del paesaggio;
- tutelare e inserire dentro l'ambito del Parco anche il Bosco di Segalara;
- prevedere corridoi ecologici verso Collecchio (anche sfruttando gli itinerari ciclopedonali);
- valorizzare la Costa di Maiatico, prevedendo agriturismi e aree attrezzate;
- tutelare e promuovere turisticamente la frazione di Maiatico.

IL SISTEMA AMBIENTALE



Incidenza delle singole proposte sul totale delle istanze emerse.

[Percentuali inferiori al 10% corrispondono ad un numero contenuto di proponenti, per un massimo di 4-5 soggetti.]

3. SCENARIO SOCIO – DEMOGRAFICO

3.1 Dinamica demografica

Evoluzione storica La popolazione residente nel comune di Sala Baganza al 1 gennaio 2010 risulta definita in 5.322 abitanti, di cui la maggior parte concentrati nel capoluogo, e distribuiti fra 2.279 famiglie per una dimensione media familiare pari a 2,3.

In rapporto ai dati desunti dai censimenti della popolazione, è possibile ricostruire le vicende dei residenti di Sala Baganza dal 1861 (anno del primo censimento della popolazione) ad oggi. Nel 1861 si è riscontrato il minimo storico della popolazione con 3.024 abitanti. La prima, vera fase di crescita demografica si rileva all'inizio del secolo scorso con picchi di crescita rispettivamente del 11,5% e del 9,8% segnalati nei censimenti del 1901 e del 1911 rispetto al dato registrato nelle rilevazioni precedenti, che portano la popolazione al valore di 4.281 persone nel 1921.

Segue una fase interlocutoria tra il 1921 ed il 1951, nella quale la popolazione residente risulta stazionaria, per poi diminuire tra il 1951 ed il 1971 da 4.061 residenti nel 1951 a 3.173 unità nel 1971) in seguito ai flussi migratori in uscita in particolare verso le aree urbane della prima pianura.

Dopo questo periodo di significativa diminuzione demografica, si rileva nel periodo 1971-1981 un'inversione di tendenza con la maggiore crescita nella storia del Comune (+23,6%), e questo trend sta continuando anche oggi.

Nel 2007 la popolazione di Sala Baganza è cresciuta del 3,5%, pari a 178 persone. In effetti, per quanto attiene ai comuni della cintura del capoluogo provinciale, è da rilevare che sono già da vari anni le zone demograficamente più dinamiche di tutto il territorio provinciale. Tale processo è dovuto ad una serie di fattori che concentrano i nuovi residenti nei comuni della fascia pedemontana, sintetizzabili come la posizione geografica, la qualità ambientale, lo sviluppo degli insediamenti produttivi con conseguente incremento occupazionale, il desiderio di allontanarsi dalla congestione della città pur restando abbastanza vicini da usufruire dei servizi

disponibili, e un mercato immobiliare con prezzi più accessibili rispetto agli ambiti urbani di Parma.

**Saldi naturali
e saldi migratori**

Nel periodo 1980-2007 il movimento naturale della popolazione di Sala Baganza ha come elemento emergente la prevalenza dei decessi sulle nascite, col risultato che in larga parte degli anni osservati il saldo naturale è negativo, con poche eccezioni. I valori non sono molto elevati, la media indicativamente è di -10, -15 unità, ma è da notare che negli ultimi anni sembra essersi verificato un accenno d'inversione della tendenza storica, dal 2005, infatti, il saldo naturale non è mai stato negativo.

Dal punto di vista del saldo naturale Sala Baganza risente, come tanti altri comuni, del calo della natalità, fenomeno che ha caratterizzato lo sviluppo demografico e culturale dell'Italia settentrionale. Nella prima metà degli anni '80 il saldo migratorio si mantiene regolare su una media di 50 nuovi ingressi/anno, mentre nel triennio 1985-1987 le consistenze migratorie diminuiscono fino ad evidenziare saldi negativi. La media di 50 nuovi ingressi all'anno appare come verosimile anche per gli anni '90, con alcune eccezioni (picco positivo del 1990 e anni con fenomeni meno intensi come il 1991 ed il 1997).

Dopo il 2000 si rileva un incremento dei saldi migratori, con diversi anni nei quali il numero di ingressi supera le 100 unità. Nel complesso il movimento anagrafico di Sala Baganza conferma tendenze diffuse in buona parte dei comuni settentrionali: natalità bassa ma in leggera ripresa, saldi migratori che compensano la scarsa fecondità della popolazione e, a partire dal 2000, aumento di intensità dei flussi migratori.

3.2 Struttura della popolazione e delle famiglie

**Composizione
della
popolazione**

L'analisi della composizione della popolazione del comune di Sala Baganza, permette di approfondire le implicazioni della struttura demografica del comune e compararla con le situazioni in atto in provincia ed in regione.

Il primo indicatore utilizzato nell'analisi è l'indice di vecchiaia, un indicatore sintetico costituito dal rapporto tra la popolazione al di sopra dei 65 anni e residenti al di sotto dei 15 anni, che nel caso di Sala Baganza è a 138 nel 2008, decisamente inferiore al 185 della Provincia di Parma. Considerando i dati del 2001, per un confronto più attendibile basato sul Censimento, la distanza tra Comune e Provincia si è leggermente ridotta (149 contro 205), e l'indice di vecchiaia comunale esprime una situazione demografica diversa rispetto alla media regionale di 193. Il comune quindi è piuttosto giovane, e grazie alla leggera ripresa della natalità e alla crescita delle immigrazioni (spesso l'età media degli immigrati è inferiore rispetto alla media della popolazione in cui s'immettono) sta volgendo verso un ulteriore ringiovanimento, seguendo in questo il trend provinciale.

Per inquadrare meglio le dinamiche che interessano Sala Baganza sotto il punto di vista della composizione della popolazione per classi di età, si ritiene utile sviluppare un confronto per classi quinquennali di età tra il 1991 ed il 2008.

Nelle classi di età più giovani si verifica una sorta di redistribuzione: nel 1991 la numerosità delle tre classi fino ai 15 anni di età cresceva al crescere dell'età, ma col passare del tempo le classi si stanno uniformando, ovvero nel 2008 le prime due classi hanno la stessa numerosità, e la classe 10-14 è inferiore.

La classe 15-24 è quella che ha subito la riduzione maggiore, passando da oltre 600 residenti a 402, con una perdita del 34%, diminuzione da attribuire in gran parte alla generazione del baby-boom, che nel tempo ha cambiato classe, andando a rinfoltire sensibilmente i ranghi della classe di età 35-44 che è diventata la classe più numerosa nel 2008, con quasi 1000 persone. Le classi 25-34 e 45-54 sono simili, dato che entrambe crescono in valore assoluto del 15%, ma il loro peso nel totale della popolazione (che è cresciuta del 24% del periodo considerato) è diminuito.

La classe più numerosa, è quella tra i 35 ed i 44 anni, e gli aumenti numerici delle classi più giovani offrono un segnale di cauto ottimismo, dovuto in buona parte alle migrazioni.

La contrazione della classe di residenti entranti nel mondo del lavoro non è da trascurare giacché produce rilevanti effetti sul mercato del lavoro locale, infatti, si assottiglia la presenza di forze lavorative più fresche e questo potrebbe far sorgere problemi di ricambio generazionale.

Osservando i dati comparati 1991-2008, a Sala Baganza l'indice di sostituzione della popolazione attiva, dato dal rapporto tra i residenti con età compresa tra i 15 e i 24 anni e quelli tra i 55 ed i 64, passa così da un valore di 138, nel quale i giovani in ingresso nel mondo del lavoro superavano coloro destinati alla pensione (a 100 il rapporto è di un giovane ogni persona prossima alla pensione), ad un indice ben diverso, ovvero al valore di 61. Questa nuova situazione, nella quale il comune non può più essere autosufficiente dal punto di vista della manodopera, gioca un ruolo fondamentale nel fabbisogno di popolazione e, di conseguenza, di nuova immigrazione del comune per gli anni a venire.

Organizzazione familiare In relazione ai dati del XV Censimento della popolazione del 2001, la popolazione del comune risultava in prevalenza accentrata: infatti il 16% era residente nelle case sparse, mentre gran parte degli abitanti era concentrata nel centro capoluogo e solo un paio di frazioni arrivavano a rappresentare un numero non indifferente di cittadini, ovvero San Vitale e Maiatico.

Negli ultimi anni si è in presenza non solo di una dinamica crescente del numero di famiglie, ma allo stesso tempo anche della riduzione del numero medio di componenti delle stesse: nel 1998 nel comune erano presenti 1.763 famiglie, con una media di 2,6 componenti per nucleo, mentre nel

2009 le famiglie a Sala sono aumentate a 2.279 con una media di 2,3 componenti per nucleo.

Osservando nel dettaglio la diversificazione dei nuclei familiari per numero dei suoi componenti, il gruppo più numeroso era quello delle famiglie con 2 membri (506 unità pari al 27% del totale). La composizione delle famiglie per numero di componenti appariva bilanciata, in quanto anche i nuclei da un solo componente e da tre persone avevano pesi simili con il 25% ed il 23% rispettivamente. Anche in questo ambito geografico si sono confermate le tendenze in atto del resto del Paese che spingono verso il restringimento dei nuclei familiari; non a caso le tipologie di famiglie che risultano aumentate sono quelle unipersonali e quelle con 2 componenti, con queste ultime che hanno confermato, in questo decennio, il loro ruolo di tipologia più numerosa nel territorio comunale.

Il non elevato numero di componenti per famiglia e l'ascesa che le famiglie di dimensioni minori hanno fatto registrare nell'ultimo decennio mostrano come la struttura della popolazione di Sala Baganza si stia allineando al processo di frammentazione dei nuclei familiari che ha coinvolto tutta la penisola in tempi recenti.

Mentre si riducono le famiglie numerose, (con oltre 5 componenti), è da notare che un altro incremento significativo è quello relativo alle famiglie composte da 2 persone. Si tratta in gran parte di coppie senza figli, che negli anni Novanta hanno vissuto un forte incremento sia per il calo della natalità sia per l'invecchiamento della popolazione.

3.3 Struttura economica

Settore primario Secondo il "V° Censimento generale dell'agricoltura del 2000", nel comune di Sala Baganza avevano sede 118 aziende agricole, con una superficie complessiva di 2.144 ettari, di cui 1.322 effettivamente utilizzati per scopi agricoli, con una media di 11,20 ettari di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) per azienda.

Dal punto di vista economico l'agricoltura ha un peso relativo nel comune di Sala Baganza. Il confronto con il dato rilevato nel 1990, data del IV Censimento dell'agricoltura, evidenzia che la SAU comunale era rimasta pressoché intatta, e il numero di aziende era diminuito.

Il settore agricolo del comune di Sala Baganza nel periodo trascorso tra i due censimenti ha subito un ridimensionamento, come del resto è avvenuto nel territorio provinciale e regionale. Anche nel caso di Sala Baganza vale quanto riguarda gran parte dei comuni della pianura emiliana: il sensibile calo del numero di aziende ha consentito l'accorpamento dei terreni agricoli in aziende di dimensioni sempre maggiori, e quindi la SAU complessiva registra solo modeste flessioni.

Quest'andamento va confrontato con un'analisi più ampia, incentrata sull'intero territorio nazionale, nel quale si sta assistendo ad una notevole

contrazione dello stock di imprese presenti, con un numero sempre maggiore di piccole e piccolissime imprese che cessano l'attività, lasciando spazio alla crescita ed al rafforzamento delle più grandi imprese presenti sul territorio. Nella realtà di Sala Baganza le dinamiche sembrano le stesse, ed alla riduzione drastica delle imprese si contrappone una riduzione delle superfici utilizzate inferiore.

Nel 2000 si riducono in modo netto le aziende con una SAU inferiore ai 10 ettari: in particolare si riscontra una forte diminuzione fra le aziende con superficie inferiore all'ettaro. Le aziende più grandi, ovvero quelle con SAU superiore ai 20 ettari, sono invece aumentate di numero, confermando il trend di aumento dimensionale.

La ristrutturazione del settore che è avvenuta negli anni '90 a livello regionale ha in parte coinvolto anche Sala Baganza: il numero delle aziende si è notevolmente ridotto, ma non la SAU, col risultato di ottenere un incremento nella SAU media per azienda che è un passo importante verso la modernizzazione delle aziende e la loro capacità di resistere alla concorrenza nel settore.

L'allevamento nel comune di Sala Baganza non è molto diffuso: sono infatti 75 le aziende che, al censimento del 2000, dichiaravano di praticarlo. L'allevamento più diffuso era quello bovino, con 41 aziende per un totale di 526 capi, dei quali 262 erano vacche da latte, mentre l'allevamento suinicolo era pressoché inesistente.

I riscontri odierni sono il risultato di un deciso processo di riorganizzazione che, oltre a toccare l'agricoltura in senso stretto, sta mutando radicalmente anche la struttura dell'allevamento in tutte le aree della regione ed al quale Sala Baganza non fa eccezione.

Settore manifatturiero Il comune di Sala Baganza ha una quota elevatissima di addetti all'industria, pari quasi all'80%, che evidenzia un settore secondario molto sviluppato e di un terziario invece poco radicato nel comune. Osservando a ritroso nel tempo l'evoluzione degli addetti industriali negli ultimi tre censimenti, si ritrovano anche le ragioni di tale performance del comune. Nel decennio 1981-1991 nel comune di Sala Baganza si è riscontrata un incremento nella misura del 25% degli addetti nel settore manifatturiero; tale dinamica è apparsa controcorrente in un panorama che ha visto perdere qualche punto percentuale nei livelli provinciale e regionale, e una sostanziale immobilità nel distretto di Parma.

Nel decennio successivo c'è stata una ripresa comune a tutte le entità territoriali esaminate, e assolutamente significativa nel caso del comune di Sala Baganza, che ha visto i suoi addetti all'industria crescere del 40%, arrivando a 2.467 unità, ovvero Sala Baganza ha quasi raddoppiato i suoi addetti nel settore produttivo negli ultimi venti anni, passando da 1.396 a 2.467 unità nel periodo 1981-2001.

La dinamica che riguarda le unità locali del settore industriale nello stesso periodo appare coerente con la dinamica degli addetti di cui si è detto; infatti il comune di Sala Baganza nel periodo 1981-2001 considerato è l'unico a crescere, con una crescita del 3% nei primi dieci anni per poi avere un'accelerazione più decisa nel periodo intercensuario 1991-2001. Il comune continua a costituire una vera e propria eccezione in un contesto regionale che, a conti fatti, è rimasto fermo, come sommatoria di un ciclo congiunturale che prima ha portato ad una fase di recessione, e poi ad una risalita. Si può aggiungere solamente che fra i tre aggregati territoriali, comune, provincia e regione, solo la regione ha avuto una leggera crescita sui venti anni.

In merito alla "questione dimensionale", la dimensione aziendale in sé non dovrebbe essere né un fattore di forza né uno di debolezza, ma va contestualizzato all'interno delle forze di mercato che le imprese si trovano oggi a dover fronteggiare e, dal punto di vista interno, dal profilo strategico che hanno queste imprese.

L'osservazione della dimensione media d'impresa offre una chiave di lettura che distingue assolutamente Sala Baganza dal resto del benchmark: la dimensione media del comune è di 8,9 addetti per unità locale, sopra tutti i comuni osservati ma anche superiore rispetto al Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Parma e della media provinciale. Il basso impatto del settore edile ha sicuramente un ruolo in questa performance dal momento che le imprese di tale comparto nel caso specifico tendono ad avere dimensioni più ridotte, ma questo è un sintomo di un settore manifatturiero molto diffuso e radicato sul suolo comunale.

La differenza sta nella crescita dimensionale che Sala Baganza ha avuto nel periodo 1991-2001, e che ha permesso al comune di superare in dimensione media la Regione Emilia Romagna.

Le piccole imprese per numerosità rappresentavano il nucleo di dimensioni maggiori nel comune, il gruppo delle imprese da 1 addetto è quello più numeroso e quasi il 60% delle unità locali si concentra nella fascia fino ai 5 addetti. Tuttavia è opportuno evidenziare che c'è una buona diffusione delle medie imprese, dato che il 35% delle Unità Locali è compreso tra i 5 ed i 50 addetti, e che la diffusione di imprese medio grandi pur non facendo segnare valori elevati è più che buona, se rapportata alle dimensioni del comune. La presenza di un'unità locale oltre i 200 addetti e di una decina di imprese oltre i 50 addetti sono una peculiarità per un comune con popolazione di poco superiore a 5 mila abitanti, altro indicatore della dinamicità imprenditoriale del comune.

In buona sostanza le aziende di Sala Baganza si collocavano, quanto a dimensione, su livelli superiori a quelli provinciali e regionali il che, considerato l'elevato sviluppo delle aree prese a paragone, permette di affermare che, a livello di struttura imprenditoriale, il tessuto del territorio appariva adeguatamente equipaggiato, forse anche più pronto per affrontare le sfide della concorrenza rispetto a tanti altri ambiti.

Un ulteriore passo in avanti nella conoscenza del sistema manifatturiero salese, oltre capire come è distribuito in termini di grandezza delle imprese, è anche vedere in quali settori specifici sono concentrate le aziende di maggiori dimensioni.

Il settore più diffuso sul territorio osservando il numero di addetti era quello della fabbricazione di macchine e apparecchi meccanici, con quasi 800 addetti; la leadership se la giocano questo comparto e quello delle industrie alimentari e delle bevande, che ha un centinaio di addetti in meno, ma molte più unità locali, sia generale che di grandi dimensioni.

Ci sono 5 settori nei quali si concentra la forza lavoro del comune: fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici, industrie alimentari, fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, fabbricazione di apparecchi medicali, cuoio. Per unità locali è più diffuso l'alimentare, che sembra avere una struttura differente dal meccanico: si è in presenza di 5 aziende oltre i 50 addetti, ma allo stesso tempo sono attive anche tante piccole imprese, mentre il settore meccanico sembra essere più uniformato su aziende di medio-grandi dimensioni.

Studiando il quadro generale del settore manifatturiero di Sala Baganza, il fatto che vi sia un tessuto produttivo variegato e capace di investire quantità importanti di risorse umane e materiali su più specializzazioni e mercati diversi è un punto a favore, che garantirà l'elasticità e la flessibilità necessarie per adattarsi alle esigenze mutevoli dell'economia globale. Allo stesso tempo, il fatto che alcuni settori rientrino nelle categorie con un contenuto tecnologico medio-basso e scarso valore aggiunto non depone a favore del sistema economico in questione, costituendo un interrogativo sulla tenuta futura del settore manifatturiero.

Settore terziario

In un comune che fa molto affidamento sulla sua industria il settore terziario non era molto diffuso, e in questo senso il passo successivo per il sistema economico locale di Sala Baganza è proprio verso una maggiore terziarizzazione dell'economia, per accrescere i servizi alle imprese e alle persone disponibili sul territorio.

Negli anni Ottanta gli addetti al terziario rappresentavano circa il 22% degli addetti extra agricoli di Sala Baganza; oggi ne rappresentano il 16,7%, a testimonianza di un settore che ancora non ha intrapreso la strada di uno sviluppo al passo coi tempi e con le mutate condizioni del comune, e attualmente non accusa cali più importanti solo perché il settore dell'immobiliare e dell'intermediazione è in netta ascensione, seguendo un trend comune a molti contesti economici nazionali.

I servizi commerciali rivestono un ruolo fondamentale a livello comunale: le unità locali del comparto classificato nell'ATECO come G sono 113 su 303 totali, pari al 37% del totale del settore terziario, mentre i 230 addetti rappresentano il 33% del computo complessivo del settore. Dopo il commercio, un settore rilevante nel panorama locale dei servizi è il terziario

avanzato, soprattutto in termini di unità locali. Questo comparto registra nel 2001 ben 105 addetti e 77 unità locali, pari rispettivamente al 15% ed al 25% dell'intero settore terziario del comune.

L'evoluzione della struttura commerciale del comune in questo periodo è segnata dall'immobilità negli esercizi medi e grandi, e da una crescita negli esercizi di vicinato (alimentari e non) che ha avuto maggiore consistenza dal punto di vista delle superfici piuttosto che nella numerosità degli stessi. Una nota che rende Sala Baganza peculiare rispetto ad altri comuni di dimensioni simili è l'esistenza sul territorio di una struttura medio-grande e di una grande struttura, entrambi nel comparto non-alimentare. Gli esercizi di vicinato non sono molto diffusi, ma sulla struttura commerciale ha un impatto importante la conformazione molto polarizzata sul capoluogo del comune: comuni di dimensioni paragonabili, ma con una quantità più elevata di frazioni di solito possono contare su un numero più alto di esercizi di vicinato. Una domanda più frammentata ottiene l'effetto di frammentare anche l'offerta.

Osservando la graduatoria per addetti, il terzo settore per importanza dopo i due citati è quello di alberghi e ristoranti con 84 addetti, poi con una cinquantina di attivi occupati si ha sullo stesso piano il settore trasporti, la pubblica amministrazione, gli altri servizi e l'istruzione.

Il peso del commercio a livello comunale è superiore allo stesso identico dato estratto a livello provinciale e regionale, circa di una decina di punti percentuali. Il settore alberghi e ristoranti ha un peso maggiore a Sala rispetto al valore provinciale, e anche la pubblica amministrazione. Terziario avanzato e sanità hanno una diffusione comunale inferiore rispetto a provincia e regione, anche se nel caso della sanità è normale che un comune abbia dotazioni inferiori rispetto ai grandi aggregati. Istruzione, intermediari finanziari e trasporti sono perfettamente in media coi valori di Parma e dell'Emilia Romagna.

L'attuale ritardo nei settori più avanzati può accelerare un processo di recupero e diversificazione del terziario di Sala Baganza, che si allontanerebbe da un panorama settoriale dominato dal commercio, per assumere un ruolo strategico e propulsivo nella promozione e nella qualificazione dello sviluppo economico, anche in relazione col settore manifatturiero vivace che abbiamo osservato. L'ampliamento di settori come il terziario avanzato e l'intermediazione finanziaria, inoltre, rappresenta per Sala Baganza un percorso pressoché obbligato da seguire verso l'adeguamento e la modernizzazione del proprio sistema economico in prospettiva, per essere pronti a fronteggiare le sfide offerte dalla globalizzazione dei mercati.

***Sviluppi recenti
nei dati CCIAA
(post Cen-
simento 2001)***

Il settore manifatturiero sta perdendo un po' di competitività negli ultimi anni, mentre le costruzioni sono in crescita, soprattutto per quanto riguarda il numero di addetti. Altri settori nei quali il numero di occupati è in crescita sono commercio, attività immobiliari e di noleggio, sanità. Nel computo

totale tra il 2004 ed il 2005 è cresciuto il totale degli addetti, mentre le unità locali sono rimaste sostanzialmente immobili.

Osservando i comparti manifatturieri salesi nel biennio 2004-2005, non ci sono molte differenze rispetto alla situazione del 2001. Il settore meccanico (DK) resta quello col numero più alto di addetti, un numero che è in discesa tra il 2004 e il 2005. L'alimentare invece è quello con la cifra più alta nelle unità locali, mentre sul piano degli addetti è rimasto sui valori del 2001. Gli altri settori che nel 2001 avevano un peso rilevante nel manifatturiero salese, ovvero lavorazione cuoio, lavorazione di macchine elettriche, apparecchiature di precisione e fabbricazione di prodotti in metallo si mantengono sulle posizioni del 2001, con la differenza che il cuoio sembra il leggera crescita mentre la metallurgia sta uscendo da un momento non esaltante (al 2005).

Nel settore terziario rispetto ai dati del Censimento 2001 non ci sono grossi sconvolgimenti: abbiamo 3 u.l. in più nel settore alberghi e ristoranti, che però producono un incremento sensibile nel numero degli addetti. Altro settore in notevole crescita è quello delle attività immobiliari, noleggio, informatica, che è passato da 77 unità locali al 2001 a 93 nel 2005, con 206 addetti che raddoppiano i 105 dell'ultimo Censimento.

3.4 Scenari demografici di previsione

Scenari futuri della popolazione

Incrociando gli scenari costruiti per il Sistema del Lavoro di Parma con i trend in corso a livello migratorio e demografico per il comune di Sala Baganza nelle epoche più recenti abbiamo ipotizzato tre scenari su base comunale, prendendo come base di partenza la popolazione del comune al primo gennaio 2010 per sesso ed età.

Nel calcolare i saldi migratori per gli scenari futuri della popolazione abbiamo preso come punto di partenza la media del saldo migratorio 2005-2009, pari a 115 nuovi accessi all'anno; questo sarà lo scenario medio. Considerando che nel futuro la quota d'immigrati di Sala Baganza sul totale degli immigrati in ingresso nel Sistema Locale del Lavoro di Parma sia proporzionata al rapporto in essere tra gli abitanti salesi e quelli del SLL, si ottiene un dato di 90 ingressi.

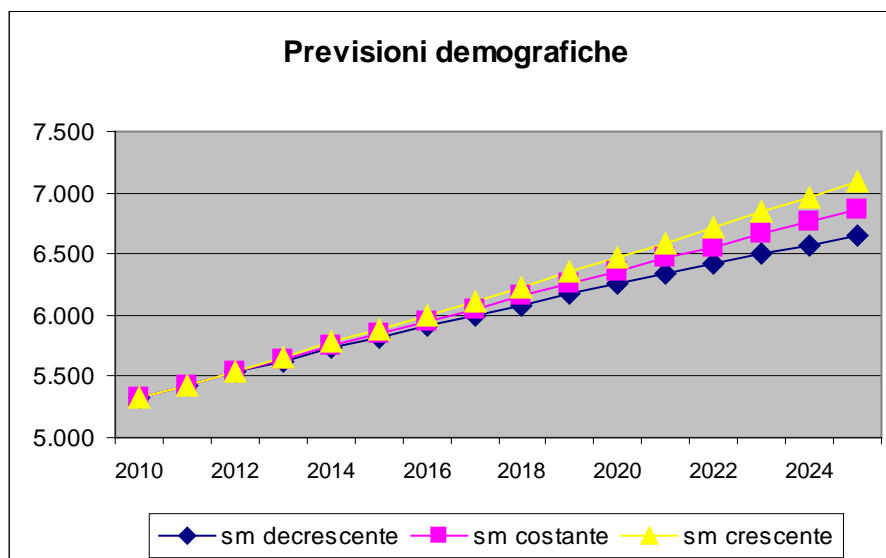
Nello scenario con migrazione calante quindi si partirà da 115 nuovi ingressi annuali per scendere fino a 90 nel 2024, pari ad una diminuzione di 25 persone all'anno; lo scenario crescente utilizzerà questa variazione con segno opposto, partendo da 115 persone nel 2009 per arrivare a 140 nel 2024.

Il primo scenario è calante, da 115 entrate nel 2010 si riduce fino a 90 nel 2024. Al 2025 la popolazione salese sarà di 6.651 abitanti, con un incremento del 25% in 15 anni, e le famiglie saranno 2.808, per un incremento pari al 23,2%.

Nel secondo scenario si è ipotizzato che il valore del saldo migratorio medio del periodo 2005-2009 di 115 abitanti all'anno rimanesse costante fino al 2024; con queste premesse la popolazione al 2025 risultava di 6.859 persone, con un aumento del 28,9%; le famiglie sarebbero 2.871 per un incremento del 26% nei 15 anni che copre la proiezione.

Nel terzo scenario si è ipotizzato una crescita del saldo migratorio nel periodo esaminato. L'aumento dei flussi migratori prende come base di partenza i 115 nuovi abitanti della media quinquennale 2005-2009, e come punto di arrivo il valore di 140 ingressi nel 2024, che corrisponde alla percentuale degli abitanti di Sala Baganza sul totale del distretto parmense nella ipotesi alta estensiva che prevede 4.454 ingressi all'anno.

Con queste ipotesi la popolazione al 2025 risulta di 7.096 abitanti per un incremento del 33,3%. Le famiglie raggiungerebbero il valore di 2.943 con un incremento del 29,1%.



Si precisa che la metodologia adottata, al fine di assicurare una maggiore attendibilità alle proiezioni demografiche, assume a riferimento un arco temporale di quindici anni (2010-2025); tuttavia la volontà dell'Amministrazione comunale di calmierare gli incrementi demografici previsti, per tutelare il buon livello qualitativo del territorio salese, prevede l'attuazione del dimensionamento di piano dilazionata in vent'anni (2010-2030).

**Variazioni
previste nella
compagine
demografica**

Occorre a questo punto analizzare in modo più approfondito quali conseguenze verranno prodotte dai diversi scenari sulla struttura della popolazione, osservata quindi da un punto di vista qualitativo.

CLASSI DI ETA'	POPOLAZIONE RESIDENTE 2010	%	POPOLAZIONE RESIDENTE 2025	%	VARIAZIONE POPOLAZIONE VALORI ASSOLUTI	VARIAZIONE POPOLAZIONE %
0-4	278	5,22%	270	4,06%	-8	-2,88%
5-9	252	4,74%	294	4,42%	42	16,67%
10-14	233	4,38%	331	4,98%	98	42,06%
15-24	412	7,74%	753	11,32%	341	82,77%
25-34	718	13,49%	787	11,83%	69	9,61%
35-44	983	18,47%	836	12,57%	-147	-14,95%
45-54	760	14,28%	1.114	16,75%	354	46,58%
55-64	648	12,18%	939	14,12%	291	44,91%
65-74	528	9,92%	651	9,79%	123	23,30%
oltre 74	510	9,58%	676	10,16%	166	32,55%
TOTALE	5.322	100,00%	6.651	100,00%	1.329	24,97%

Tab.1 Cambiamenti alla struttura demografica in caso di crescita con saldo migratorio decrescente

CLASSI DI ETA'	POPOLAZIONE RESIDENTE 2010	%	POPOLAZIONE RESIDENTE 2025	%	VARIAZIONE POPOLAZIONE VALORI ASSOLUTI	VARIAZIONE POPOLAZIONE %
0-4	278	5,22%	287	4,18%	9	3,24%
5-9	252	4,74%	311	4,53%	59	23,41%
10-14	233	4,38%	345	5,03%	112	48,07%
15-24	412	7,74%	782	11,40%	370	89,81%
25-34	718	13,49%	838	12,22%	120	16,71%
35-44	983	18,47%	875	12,76%	-108	-10,99%
45-54	760	14,28%	1.133	16,52%	373	49,08%
55-64	648	12,18%	952	13,88%	304	46,91%
65-74	528	9,92%	657	9,58%	129	24,43%

oltre 74	510	9,58%	679	9,90%	169	33,14%
TOTALE	5.322	100,00%	6.859	100,00%	1.537	28,88%

Tab.2 Cambiamenti nella struttura demografica in caso di crescita con saldo migratorio costante

CLASSI DI ETA'	POPOLAZIONE RESIDENTE 2010	%	POPOLAZIONE RESIDENTE 2025	%	VARIAZIONE POPOLAZIONE VALORI ASSOLUTI	VARIAZIONE POPOLAZIONE %
0-4	278	5,22%	307	4,33%	29	10,43%
5-9	252	4,74%	330	4,65%	78	30,95%
10-14	233	4,38%	360	5,07%	127	54,51%
15-24	412	7,74%	818	11,53%	406	98,54%
25-34	718	13,49%	896	12,63%	178	24,79%
35-44	983	18,47%	916	12,91%	-67	-6,82%
45-54	760	14,28%	1.156	16,29%	396	52,11%
55-64	648	12,18%	963	13,57%	315	48,61%
65-74	528	9,92%	667	9,40%	139	26,33%
oltre 74	510	9,58%	683	9,63%	173	33,92%
TOTALE	5.322	100,00%	7.096	100,00%	1.774	33,33%

Tab.3 Cambiamento demografico in caso di crescita della popolazione con saldo migratorio crescente

In seguito vengono elencate le principali variazioni che interesseranno la struttura demografica comunale nel suo evolversi fino al 2025, con particolare attenzione al confronto tra gli scenari comunali prospettati:

- la popolazione in età di lavoro (da 15 a 64 anni), crescerebbe rispetto all'attuale (2010) 66,2%, arrivando rispettivamente al 66,6%, 66,8% oppure 67% negli scenari con saldo migratorio decrescente, costante e crescente nell'ordine;
- gli anziani ultrasessantacinquenni rappresenterebbero il 20% (ipotesi decrescente), il 19,5% (ipotesi costante), oppure il 19% (ipotesi crescente) rispetto al 19,5% del 2010
- i giovani in ingresso sul mercato del lavoro (età da 15 a 24 anni) vedrebbero la loro quota crescere in modo sensibile, passando dall'attuale 7,7% al 11,3%-11,4% in tutti gli scenari sviluppati;
- i bambini e i ragazzi di età inferiore ai 15 anni rappresenterebbero il 13,4% (ipotesi minima) o il 14% (ipotesi massima) della popolazione totale (rispetto all'attuale 14,3%);

- per conseguenza l'indice di vecchiaia (rapporto tra anziani oltre i 65 e giovani sino ai 15 anni) passerebbe da 136 (sempre al 2010) a 148 nella prima ipotesi, mentre crescerebbe meno passando a 141,7 nella seconda ipotesi e diminuirebbe scendendo al valore di 135 nell'altra ipotesi elaborata
- L'indice di dipendenza (rapporto tra la popolazione con oltre 65 anni sommata a quella di età inferiore a 15 e la popolazione in età di lavoro, da 15 a 64 anni) diminuirebbe in tutti e tre i casi, passando da 51,2 a 50,2, 49,8 e 49,4 rispettivamente.
- L'indice di sostituzione (rapporto tra contingente demografico in uscita dal mercato del lavoro – età 55-64 – e contingente in ingresso – età 15-24) ha comunque un trend crescente, passando da 66,5 a 76,1 nel caso di saldo decrescente, 77,8 con saldo nullo, e 80,2 con saldo crescente.

3.5 Funzioni di eccellenza

Opportunità culturali e paesaggistiche Sala Baganza, pur essendo un comune di limitate dimensioni, offre ai propri cittadini opportunità culturali e paesaggistiche non trascurabili, in particolare:

- la Rocca Sanvitale che costituisce l'elemento architettonico di maggiore interesse storico culturale del centro capoluogo;
- il Parco Regionale dei Boschi di Carrega con due ville ottocentesche il *Casino dei Boschi* e il *Ferlaro*, residenze estive di Maria Luigia d'Austria;
- i Calanchi di Maiatico situati nella parte meridionale del Parco;
- il borgo medioevale di San Vitale Baganza con i resti del castello quattrocentesco;
- la Pieve romanica di San Biagio di Talignano, annessa ad un ospizio per i pellegrini che percorrevano un itinerario secondario della via Francigena;
- il castello rossiano di Segalara con l'oratorio della Concezione;
- l'oratorio della Madonna di Castellaro;
- i resti dell'acquedotto quattrocentesco detto *Ponte della Nave*.

Nel centro storico di Sala è situata la Rocca Sanvitale, già esistente nel 1441 e ricostruita per volere di Gilberto II nel 1477 dietro consenso del Duca di Milano Galeazzo Maria Sforza che, nello stesso anno, nominò i Sanvitale Conti di Sala. La grandezza e lo splendore della rocca quindi sono legati alla presenza di famiglie nobiliari nel territorio tanto che nel 1630 diventa luogo di convalescenza alla scampata epidemia di peste e residenza estiva del Collegio dei nobili di Parma.

Nel luglio 2009 è stato completato il percorso di acquisizione parziale e ristrutturazione della Rocca e del suo storico giardino, destinato alla fruizione pubblica. Le parti della Rocca acquisite dal Comune oggi ospitano, oltre alla nuova Sala Consigliare con annessi uffici, una Sala Congressi, la sede

dell'Ufficio di Informazione e Accoglienza Turistica (I.A.T.), la Biblioteca Comunale dotata di spazio bimbi ed emeroteca. E' allo studio la possibilità di destinare i locali del piano sotterraneo alla realizzazione dell'ultimo anello destinato ai vini dei Colli di Parma (Cantina dei Musei) del circuito dei Musei del Cibo della Provincia di Parma (Museo del prosciutto a Langhirano, museo del Parmigiano a Soragna, Museo del salame a Felino e Museo del Pomodoro a Giarola-Collecchio).

***Unione
pedemontana
parmense***

Il comune di Sala Baganza nel 2008 è entrato a far parte dell'unione di comuni Pedemontana parmense, insieme ai comuni di Collecchio, Felino, Montechiarugolo e Traversetolo.

In realtà l'Unione è solo la prosecuzione naturale dell'Associazione Intercomunale parmense che era stata costituita fra gli stessi comuni nel 2003. Le funzioni che rientrano nella gestione in forma associata sono le funzioni di polizia municipale e protezione civile riguardanti la sicurezza urbana e la polizia stradale e amministrativa. Oltre alle funzioni sopra elencate, sono stati inseriti anche lo sportello unico delle attività produttive, e la gestione del sistema informativo territoriale. Altra funzione che sarà gestita in comune dagli enti associati riguarda il reclutamento del personale e la gestione dei concorsi. La nascita di questa unione è piuttosto recente, infatti nei vari comuni interessati lo statuto è stato approvato alla fine del 2008, e la sua sede è locata nel comune di Collecchio.

Il settore dell'assistenza sociale è gestito attraverso l'Azienda Pedemontana sociale, costituita nel 2007 fra gli stessi 5 Comuni, mentre i servizi socio-sanitari fanno riferimento al Distretto Parma Sud-Est dell'AUSL di Parma, comprendente oltre ai 5 Comuni citati gli otto afferenti alla Comunità Montana Parma Est.

4. BILANCIO E VALUTAZIONE DEL PRG VIGENTE

4.1 Capacità insediativa del PRG

Lo strumento urbanistico vigente

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n.94 del 27 ottobre 1989, è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n.3991 del 24 settembre 1991.

Il Piano, negli anni successivi alla sua approvazione, è stato parzialmente aggiornato tramite varianti parziali, sia cartografiche che normative, che hanno interessato i centri storici del capoluogo e delle frazioni, i territori urbanizzati ed il territorio rurale.

Queste varianti parziali sono state adottate ed approvate (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78), in relazione alla necessità di procedere all'adeguamento del PRG vigente in rapporto ad opportunità, per l'Amministrazione Comunale, volte al miglioramento delle dotazioni urbane, a precise necessità evidenziate dai soggetti attuatori privati e condivise dall'Amministrazione Comunale, a specifiche determinazioni urbanistiche del PRG vigente non più corrispondenti all'assetto proprietario dei suoli e finalizzate alla concreta fattibilità degli interventi.

L'Amministrazione attuale, entrata in carica a giugno 2006 ha effettuato una sola variante al PRG, consistente nella modifica di un Piano Particolareggiato per una capacità insediativa di 175 mq di Superficie Utile; tale variante, adottata il 21 ottobre 2009, è ora in corso di approvazione.

Capacità edificatoria residenziale del PRG vigente

La successiva Tab.1 evidenzia relativamente alle zone urbanistiche "RES" residenziali l'identificazione della zona urbanistica di P.R.G., l'identificazione delle sottozone urbanistiche, le superfici territoriali o fondiari dei singoli comparti, la Superficie Utile stabilita dalle Norme di Attuazione del PRG vigente, gli alloggi teorici, gli abitanti teorici insediabili in ragione della composizione media familiare di 2,3 abitanti per nucleo.

ZONE RESIDENZIALI (ZONE "B" E "C")				
SOTTOZONE URBANISTICHE	SUPERFICI S.T. - S.F. mq	SUPERFICIE UTILE mq	ALLOGGI N.	ABITANTI TEORICI N.
RES.1	63.700	14.200	142	328
RES.2	159.950	23.480	235	544
RES.3	93.630	13.000	130	299
RES.4	--	--	--	--
RES.5	5.000	500	5	12
RES.6	--	--	--	--
RES.7	175.490	20.750	208	478
TOTALE	497.770	71.930	720	1.661

Tab.1 Potenzialità insediativa residenziale complessiva del PRG vigente

La potenzialità insediativa residenziale del PRG vigente, ovvero le nuove quote residenziali programmate del Piano urbanistico vigente, risulta definita in 71.930 mq di nuova Superficie Utile SU, che interessa 497.770 mq di superfici fondiarie SF o territoriali ST.

Tale capacità insediativa corrisponde a 720 alloggi teorici, calcolati in ragione di una Superficie Utile teorica di 100 mq di SU per alloggio, come stabilito dall'art.49, comma 9, delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Parma.

Pertanto nei nuovi alloggi previsti dal PRG vigente nelle zone urbanistiche "RES", in relazione alla dimensione media dei componenti il nucleo familiare, stimata in 2,3 unità, risulta insediabile una popolazione teorica di 1.661 residenti.

Capacità edificatoria produttiva del PRG vigente

La seguente Tab.2 evidenzia la potenzialità insediativa complessiva produttiva teorica definita dal P.R.G. vigente relativa alle zone urbanistiche produttive.

ZONE PRODUTTIVE (ZONE "D")		
ZONE URBANISTICHE	SUPERFICI S.T. - S.F. mq	SUPERFICIE UTILE mq
PROD.1	39.230	28.400
PROD.2	131.930	62.750
PROD.3	---	---
PROD.4	---	---
PROD.5	74.870	37.400
PROD.6	84.210	42.100
PROD.7	---	---
PROD.9	97.188	35.500
TOTALE	427.418	206.150

Tab.2 Potenzialità insediativa produttiva complessiva del PRG vigente

Verifica dello stato di attuazione del PRG vigente

La verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente è stata svolta in relazione ai contributi dell'Ufficio Tecnico Comunale e si articola in un elaborato cartografico del P.R.G. informatizzato a cura dell'Amministrazione Comunale, e nelle quantificazioni di cui alle successive tabelle.

Nella cartografia nel rapporto 1:10.000 del P.R.G. sono rappresentate le zone urbanistiche con destinazione residenziale "RES" e le zone urbanistiche con destinazione produttiva "PROD" definite dal P.R.G. che, dalla approvazione dello strumento urbanistico generale e delle sue successive varianti parziali fino al 31 ottobre 2009, hanno avuto attuazione o per le quali si sono iniziate le procedure relative alla loro attuazione, cioè hanno avuto lo strumento urbanistico attuativo approvato ed è stata stipulata la relativa convenzione fra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre evidenziate le zone urbanistiche "RES" e "PROD" che al 31 ottobre 2009 non hanno avuto attuazione o che in presenza di Piano Urbanistico approvato non sono state oggetto della procedura di convenzionamento.

4.2 Riserva di capacità edificatoria del PRG**Zone territoriali omogenee A**

Il PRG vigente ha definito la Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici che stabilisce i criteri e le modalità relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero, risanamento, riqualificazione dei tessuti storici mediante intervento diretto per le singole unità minime di intervento, o mediante Piano di Recupero per la parti dei centri storici che presentavano maggiori complessità attuative.

La Disciplina Particolareggiata dei centri storici ha definito i seguenti Piani di Recupero di iniziativa pubblica:

- P.R.1 denominato Rocca-Cortaccia,
- P.R.2 denominato Casino dei Boschi di Carrega,
- P.R.3 denominato Via Campi,
- P.R.4 denominato Bizzozzero,
- P.R.5 denominato Sala Bassa.

I Piani di Recupero PR.1, P.R.3, P.R.5 hanno avuto attuazione, mentre i P.R.2 e P.R.4 al 31 ottobre 2009 risulta che non siano stati attuati; tuttavia, in relazione a quanto convenuto con l'Ufficio di Piano, si è ritenuto che per quanto attiene ai due Piani di Recupero che non hanno avuto attuazione non siano quantificabili riserve di capacità edificatoria.

Zone territoriali omogenee B e C

Si tratta di zone edificate a prevalente destinazione residenziale.

Il PRG vigente articola le zone territoriali B in sei sottozone consolidate in funzione delle caratteristiche urbane o periferiche dell'edificato, delle densità di edificazione, delle proprietà delle aree di pertinenza, delle tutele cui tali ambiti sono sottoposti:

- RES.1 - Zona residenziale urbana di trasformazione o di completamento intensivo
- RES.2 - Zona residenziale urbana di trasformazione o di completamento estensivo
- RES.3 - Zona residenziale urbana intensiva esistente
- RES.4 - Zona residenziale a verde privato
- RES.5 - Zona residenziale periferica estensiva esistente
- RES.6 - Zona residenziale periferica esistente con vincolo di tutela ambientale o zona di Pre-Parco

Il PRG vigente articola le zone territoriali C in una sola sottozona, ovvero:

- RES.7 - Zona residenziale urbana di espansione.

A fronte di una potenzialità teorica complessiva di 720 alloggi programmati dal Piano vigente nelle zone residenziali "RES", lo stato di attuazione degli insediamenti residenziali al 31 ottobre 2009 è definito in 543 nuovi alloggi attuati, pari a circa il 77% del complesso degli alloggi previsti nelle zone urbanistiche residenziali "RES" dal P.R.G. vigente. La ripartizione territoriale dei comparti residenziali attuati al 31 ottobre 2009 è indicata nella Tab.3 seguente:

N.	AMBITO TERRITORIALE	SUPERFICI S.T. - S.F. (mq)	%	SUPERFICIE UTILE (mq)	%	ALLOGGI TEORICI N.	%
1	SALA BAGANZA	290.210	94,7	47.970	88,4	480	88,4
2	CASTELLARO	6.250	2,0	1.200	2,2	12	2,2
3	SAN VITALE	9.930	3,3	5.100	9,4	51	9,4
	TOTALE	306.390	100	54.270	100	543	100

Tab.3 Attuazione della capacità edificatoria residenziale del PRG vigente

Le riserve di capacità edificatoria residenziale del P.R.G. vigente sono rappresentate nella successiva Tab.4, che evidenzia, relativamente alle zone urbanistiche residenziali "RES" non attuate alla data del 31 ottobre 2009, la localizzazione degli insediamenti previsti, l'identificazione della zona urbanistica di Piano, la Superficie Territoriale interessata, la Superficie Utile definita in relazione agli indici di utilizzazione stabiliti dal P.R.G. vigente per i singoli comparti, gli alloggi teorici programmati e la quota percentuale attinente alla ripartizione territoriale degli interventi.

N.	AMBITO TERRITORIALE E ZONA URBANISTICA DI PRG	SUPERFICI S.T. - S.F. mq	RISERVA DI SUPERFICIE UTILE mq	RISERVA DI ALLOGGI TEORICI N.	%
SALA BAGANZA		183.530	15.660	157	88,7
1	RES.2	103.490	12.160	122	
2	RES.3	75.040	3.000	30	
3	RES.5	5.000	500	5	
SAN VITALE		7.850	2.000	20	11,3
1	RES.2	7.850	2.000	20	
TOTALE COMUNALE		191.380	17.660	177	100

**Tab.4 Riserve di capacità edificatoria residenziale
(Piani Urbanistici Attuativi con prevalente destinazione
residenziale non convenzionati al 31 ottobre 2009)**

Zone territoriali omogenee D

Si tratta di zone edificate a prevalente destinazione produttiva.

Il PRG vigente articola le zone territoriali D in otto sottozone consolidate in funzione delle caratteristiche funzionali prevalenti e degli usi ammessi:

PROD.1 - Zona industriale-artigianale tipica di completamento e riassetto

PROD.2 - Zona industriale-artigianale manifatturiera di completamento e riassetto

PROD.3 - Zona tecnico-distributiva, annonaria e commerciale di completamento

PROD.4 - Zona tecnico-distributiva, annonaria e commerciale di espansione

PROD.5 - Zona industriale-artigianale tipica di espansione o di trasformazione

PROD.6 - Zona industriale-artigianale manifatturiera di espansione

PROD.7 - Zona di recupero alberghiero

PROD.9 - Zona produttiva integrata di nuovo impianto

La ripartizione territoriale dei comparti produttivi attuati al 31 ottobre 2009 è indicata nella Tab.5 seguente:

N.	AMBITO TERRITORIALE	SUPERFICI S.T. - S.F. (mq)	%	SUPERFICIE UTILE (mq)	%
1	SALA BAGANZA	172.285	63	83.320	62
2	CASTELLARO	99.700	37	51.400	38
TOTALE		271.985	100	134.720	100

Tab.5 Attuazione della capacità edificatoria produttiva del PRG vigente

Le riserve di capacità edificatoria produttiva del P.R.G. vigente sono rappresentate nella successiva Tab.6 che evidenzia, relativamente alle zone urbanistiche produttive "PROD." che non hanno avuto attuazione alla data del 31 ottobre 2009, in quanto comprese in strumenti urbanistici di cui non si è avviata la procedura di approvazione e convenzionamento, la localizzazione degli insediamenti previsti, l'identificazione della zona urbanistica di Piano e dei comparti attuativi.

Identifica inoltre la Superficie Territoriale interessata, la Superficie Utile costituente la riserva di capacità edificatoria produttiva definita in relazione agli indici di utilizzazione stabiliti dal P.R.G. vigente per i singoli comparti e la relativa quota percentuale attinente alla ripartizione territoriale degli ambiti che presentano, al 31 ottobre 2009, una riserva di Superficie Utile produttiva.

N.	AMBITO TERRITORIALE E ZONA URBANISTICA DI PRG	SUPERFICI S.T. - S.F. mq	RISERVA DI SUPERFICIE UTILE mq	(%)
SALA BAGANZA		122.610	50.030	70
1	PROD.2	6.700	4.350	
2	PROD.6	18.720	10.180	
3	PROD.9	98.190	35.500	
CASTELLARO		32.825	21.400	30
1	PROD.1	14.400	14.400	
2	PROD.2	18.425	7.000	
TOTALE COMUNALE		155.435	71.430	100

Tab.6 Riserve di capacità edificatoria produttiva
(Piani Urbanistici Attuativi con prevalente destinazione
produttiva non convenzionati al 31 ottobre 2009)

4.3 Valutazione critica del PRG vigente

Elementi di criticità e proposte

L'attuazione del P.R.G. vigente ha evidenziato alcuni elementi di criticità che con la revisione della strumentazione urbanistica comunale, di cui questo documento è un elemento propedeutico, dovranno essere valutate anche in relazione a quanto definito dalla pianificazione sovra ordinata e dalle nuove leggi regionali in materia.

Negli incontri tenuti con l'Assessore all'Urbanistica e con i componenti dell'Ufficio di Piano sono stati evidenziati alcuni elementi di criticità che sono emersi in relazione agli anni di applicazione delle prescrizioni del P.R.G., così come l'analisi dell'"Agenda dei temi e dei luoghi", elaborato di sintesi del percorso di urbanistica partecipata, appare come un valido aiuto per definire gli elementi della pianificazione comunale da valutare e da sottoporre a revisione.

Di seguito si evidenziano, anche se non in ordine di importanza o di priorità, gli elementi del P.R.G. vigente, che sono stati ritenuti come punti critici dell'assetto urbanistico comunale e per i quali appare opportuna l'espressione di una valutazione da parte degli Amministratori del Comune.

Sistema della mobilità

Per quanto attiene al sistema della mobilità urbana un elemento di criticità appare la mancanza di un collegamento stradale fra Via Marconi e la S.P.15 che consenta lo spostamento del traffico, in special modo quello pesante, dall'attraversamento del centro abitato. Al riguardo si rileva la necessità di prevedere una nuova tratta stradale di collegamento fra Via Marconi e Via Rosa Augusto al fine di eliminare il traffico pesante proveniente da Felino dalla attuale tratta urbana della Via Marconi stessa e da Via Maestri (S.P. 15); nel contempo dovranno essere trovate soluzioni atte ad alleggerire le difficoltà di collegamento fra via Marconi e Via di Vittorio, verso le aree produttiva del Castellaro e di San Vitale.

Si rileva inoltre la necessità di definire un nuovo percorso stradale di collegamento fra l'intersezione fra Via Are – S.P. 58 (Via Collecchio) e la Via Naufraghi del Galilea (P.P. 9) al fine di ridurre gli effetti indotti dal traffico di attraversamento del centro capoluogo per quanto riguarda i flussi in entrata e uscita per Collecchio.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità extra urbana si rileva la necessità di prevedere una nuova tratta stradale, a nord del centro abitato di San Vitale di Baganza di collegamento fra la strada di fondovalle San Vitale e Via Abate Peroni e il comune di Fornovo al fine di ridurre gli effetti indotti sul centro di San Vitale ed in ragione di quanto emerso in merito nel "Percorso di Ascolto" sviluppato in via preliminare alla formazione del PSC in cui si evidenziava questa criticità.

In coerenza con le proposte nuove tratte stradali potranno essere definiti ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale per quanto riguarda gli ambiti produttivi consolidati prospicienti le Vie Piccoli e San Lorenzo nel capoluogo e ambiti per nuovi insediamenti residenziali connessi alle nuove tratte stradali proposte sia nel capoluogo, sia nel centro frazionale di San Vitale la cui realizzazione potrebbe essere definita, in sede di POC, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori privati.

Insediamenti produttivi

Altro elemento di criticità appare l'insediamento produttivo consolidato localizzato nel centro capoluogo e compreso fra Via Di Vittorio e Via Campi. Tale insediamento, presenta elementi edilizi con tipologia produttiva per buona parte dismessi e/o sotto utilizzati, numerosi accessi carrai diretti su Via Di Vittorio che non contribuiscono alla sicurezza della strada medesima, la diretta prossimità con il Centro Sportivo Comunale per il quale risultano carenti gli spazi di sosta automobilistica.

Riguardo all'ambito produttivo consolidato in questione, che il PRG vigente ha classificato PROD.2 – Zona industriale e artigianale di completamento e

riassetto, si rileva l'opportunità di prevedere un ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale con destinazioni prevalentemente residenziali connesso alla delocalizzazione delle attività manifatturiere presenti negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi (PROD.9 definito dal PRG vigente e da confermare) ed eventualmente nella zona produttiva di Castellaro in cui potrebbe essere definito un ambito di riqualificazione e trasformazione produttiva (Area Arquati) finalizzato all'insediamento di attività produttive del capoluogo da delocalizzare.

Altro elemento di criticità appare la localizzazione nel contesto urbano delle attività produttive per la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti zootecnici, per le quali potranno essere definiti interventi finalizzati alla loro delocalizzazione mediante la riclassificazione delle parti di territorio insediate di ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale con la previsione di prevalenti funzioni residenziali e/o con queste compatibili.

Si ritiene, inoltre, di proporre la revisione dell'insediamento esistente nel centro capoluogo, prospiciente Via Martiri della Libertà, in cui sono presenti sia attività produttive incongrue con i tessuti residenziali in cui sono inserite, sia elementi edilizi con funzioni residenziali e connesse alla residenza che tuttavia si ritengono non coerenti, sotto il profilo morfologico, con il Centro Storico ed in particolare con il Giardino Storico di recente trasformazione; per tale ambito si propone la definizione di interventi di riqualificazione e di trasformazione funzionale con la previsione di funzioni residenziali e/o compatibili con la residenza.

5. LA CITTA' PUBBLICA

Valutazioni quantitative e qualitative

La Legge Regionale 20/2000 considera il sistema dei servizi un asse portante del processo di pianificazione: s'introduce il concetto di offerta integrata connesso ai temi più generali della riforma del welfare state, della coesione sociale, del sostentamento della gestione dei servizi e dell'incidenza sulle politiche urbane, fino a comprendere nell'analisi anche la ridotta disponibilità di risorse finanziarie pubbliche e l'ipotesi di dare legittimità a forme di cooperazione e concertazione pubblico-privato.

Nella disciplina relativa al sistema delle dotazioni territoriali (art.A-22) si configura, infatti, come "un insieme di impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione".

Nello specifico la LR 20/2000 articola le dotazioni territoriali nelle seguenti tipologie:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art.A-23), ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- attrezzature e spazi collettivi (art.A-24), ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- dotazioni ecologiche ed ambientali (art.A-25), ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

La definizione delle politiche relative al sistema dei servizi diventa elemento organico e integrato nel processo di pianificazione territoriale e urbanistica

che, insieme ai sistemi ambientali, alla qualità insediativa e alla mobilità, orienta i contenuti delle politiche urbane nei diversi ambiti territoriali.

Un ulteriore aspetto innovativo riguarda la maggior attenzione dedicata alle prestazioni, ossia all'effettiva funzionalità dei servizi offerti, anche in rapporto alle caratteristiche della cittadinanza servita e alla crescente importanza degli utenti non residenti. All'interno di ciascun ambito territoriale, gli strumenti urbanistici comunali, oltre a determinare il fabbisogno di dotazioni, dovranno quindi stabilire il grado di qualità dei servizi offerti alla cittadinanza in termini di funzionalità, accessibilità e fruibilità sociale.

5.1 Sistema dei servizi alla cittadinanza

Dotazioni di base Per valutare la distribuzione dei servizi urbani nel territorio e, da ciò, avere anche un indicatore del rango urbano di Sala Baganza nella gerarchia spaziale del sistema insediativo di area vasta, si è costruita la dotazione di servizi presente prendendo in esame i servizi scolastici e pre-scolastici, i servizi socio-assistenziali e quelli sanitari, le attrezzature culturali, le attrezzature sportive e i servizi economici di base.

Dalle analisi emerge che il sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali si concentra per la quasi totalità nel centro capoluogo, con alcuni servizi dislocati anche nella frazione di San Vitale.

Sala Baganza Nel centro capoluogo sono presenti tutte le dotazioni di base.

In particolare per i servizi scolastici sono presenti una scuola d'infanzia, una scuola primaria e una secondaria di I° grado. Per i servizi di prima infanzia sono presenti un micronido ed un servizio domiciliare, mentre il nido, gestito a livello intercomunale, è situato nel comune limitrofo di Felino.

Sono poi presenti un centro sanitario e socio-assistenziale, una sala pubblica e un centro sportivo dotato anche di un impianto natatorio.

Fra i servizi economici di base si segnalano diversi sportelli bancari ed un ufficio postale.

San Vitale Nella frazione è presente un impianto sportivo e un ufficio postale (aperto solo in alcuni giorni della settimana).

Servizi di rango sovracomunale Nel Comune di Sala Baganza è presente il Parco Regionale dei Boschi di Carrega, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.136 del 2 marzo 1982, che si caratterizza come polarità per la fruizione ambientale di interesse regionale e nazionale.

5.2 Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche (S1)

Nido (S1.01) Si segnalano tre strutture che forniscono servizi educativi per la prima infanzia:

- il nido intercomunale "La Rondine", con sede a Felino, dove sono riservati 32 posti ai bambini di Sala Baganza;
- il micronido di proprietà privata, sito nel capoluogo in Via Martin Luther King, la cui capacità massima è di 20 bambini, 5 dei quali usufruiscono di una convenzione con il Comune;

il servizio di nido domiciliare sperimentale, sito nel capoluogo in Via Matteotti, che attualmente ospita 5 bambini.

Scuola d'infanzia "Balbi Carrega" (S1.02) Sita nel capoluogo in Via Garibaldi, è stata fino all'anno scolastico 2013-2014 una scuola paritaria di proprietà privata (suore della provincia d'Italia – congregazione Figlie della Croce). Dall'anno scolastico 2014-2015 è stata istituita presso lo stesso immobile la scuola dell'infanzia statale avente la medesima denominazione.

È dotata di 5 sezioni, di una sala mensa con refettorio e di un teatro.

La struttura può ospitare al massimo 140 bambini.

Scuola primaria (S1.03) Sita nel capoluogo, in Via Vittorio Emanuele II n.30-32, fa parte dell'Istituto Comprensivo di Felino.

Inserita nel polo scolastico comunale, collocato all'interno di una superficie fondiaria di circa 8.200 mq, la struttura è dotata di 11 classi.

Nell'anno scolastico in corso ospita complessivamente 237 alunni, suddivisi in 11 classi.

Scuola secondaria di I grado (S1.04) Sita nel capoluogo, in Via Vittorio Emanuele II n.30-32, fa parte dell'Istituto Comprensivo di Felino.

Inserita nel polo scolastico comunale, collocato all'interno di una superficie fondiaria di circa 8.200 mq, la struttura è dotata di 7 classi.

Nell'anno scolastico in corso ospita complessivamente 146 alunni, suddivisi in 7 classi.

5.3 Servizi di interesse comune (S2)

Attrezzature civiche Nel territorio di Sala Baganza sono presenti le seguenti attrezzature civiche:

- il municipio
- una biblioteca

- una sala pubblica
- una caserma dei Carabinieri
- la sede della Protezione Civile comunale

due uffici postali (uno nel capoluogo e uno nella frazione di San Vitale) e sei sportelli bancari.

Attrezzature socio-sanitarie

Per quanto riguarda le attrezzature socio-sanitarie, nel centro capoluogo sono presenti:

- una residenza socio-assistenziale
- un ambulatorio polivalente
- una farmacia.

Il settore dell'assistenza sociale è gestito attraverso l'Azienda Pedemontana sociale, alla quale Sala Baganza ha aderito nel 2007, mentre i servizi socio-sanitari fanno riferimento al Distretto Parma Sud-Est dell'AUSL di Parma.

5.4 Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport (S3)

Centro sportivo polivalente (S3.01)

Sito nel capoluogo in via Giuseppe di Vittorio, si estende per una superficie complessiva di circa 82.000 mq.

Oltre alle strutture di base per il gioco e lo sport (campi da calcio, da tennis e spogliatoi), il centro è dotato di un impianto natatorio e di campi da baseball.

Impianto sportivo (S3.02)

Sito nella frazione di San Vitale, ospita un campo da calcio e si estende per una superficie complessiva di circa 10.000 mq.

Giardino della Rocca (S3.03)

Il recupero del giardino storico della Rocca Sanvitale, inaugurato la scorsa primavera, ha riportato al suo aspetto originario il giardino-potager che si estendeva sul lato orientale della Rocca. Sulla base di ricerche storiche documentali si è ricostruita la sua antica struttura, articolata in ampie aiuole quadrangolari, separate da viali, che incrociandosi formavano un'irregolare scacchiera, protetta dalla cinta murata.

La composizione botanica del nuovo giardino-potager è stata sviluppata a partire da quattro elementi: la cornice perimetrale dei lecci, la scacchiera di sedici aiuole sistemate a prato, i filari dei meli da fiore che delimitano i percorsi ed il cerchio dei peri cotogni attorno alla grande vasca oblunga centrale. La visione del giardino è concepita per dare spettacolari effetti cromatici nelle diverse stagioni dell'anno.

Campo da gol (S3.04)

Nato nel 1985, il Golf Club La Rocca, disegnato da Marco Croze, si sviluppa sui primi contrafforti collinari che dominano la pianura parmense, proprio a ridosso dell'antico borgo ducale di Sala Baganza.

Il centro golf, di proprietà privata, è dotato di un campo da 18 buche e di un campo per la pratica e si estende per un'area di circa 65 ha.

5.5 Parcheggi pubblici (S4)

Aree per la sosta

Nella cartografia del PRG vigente sono individuate circa 70 aree per la sosta, 15 delle quali risultano non attuate.

La loro superficie complessiva è così quantificabile:

- parcheggi esistenti, S = 35.600 mq;
- parcheggi previsti, non attuati, S = 21.900 mq.

5.6 Bilancio attuativo delle dotazioni territoriali

Schede di indagine delle dotazioni territoriali

La verifica delle dotazioni territoriali è effettuata sulla base degli elementi conoscitivi forniti dall'Ufficio di Piano del Comune.

In fase di predisposizione analitica del Quadro Conoscitivo, per ogni zona urbanistica definita dal P.R.G. vigente come Zona per servizi urbani sarà predisposta una scheda di indagine, secondo le seguenti categorie:

- S1 - Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche
- S2 - Servizi di interesse comune
- S3 - Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport
- S4 - Parcheggi pubblici

In particolare, i servizi di interesse comune comprendono:

- attrezzature per l'assistenza sanitaria e i servizi sociali;
- attrezzature civiche, culturali e associative, per la sicurezza e la Protezione Civile;
- attrezzature per le attività di culto religioso.

Saranno incluse nell'indagine anche le aree per attrezzature generali, che ospitano infrastrutture ed impianti per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Valutazione quantitativa (standard)

La successiva Tab.1 evidenzia la quantificazione delle dotazioni territoriali definite complessivamente dal PRG vigente nel territorio comunale, le

dotazioni attuate al 31 ottobre 2009, le dotazioni previste del PRG vigente che non hanno ancora avuto attuazione.

DOTAZIONI TERRITORIALI Attrezzature e spazi collettivi (Art. A-24)	DOTAZIONI DI PRG TOTALI mq	DOTAZIONI NON ATTUATE mq
S1 - Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche	8.180	--
S2 - Attrezzature per l'assistenza sanitaria e i servizi sociali	22.040	15.700
S2 - attrezzature civiche, culturali e associative, per la sicurezza e la Protezione Civile	2.083	
S2 - Attrezzature per le attività di culto	25.427	
S3 - Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport e Parco della Rocca	318.154	105.494
S4 - Parcheggi pubblici	57.500	21.900
TOTALE	433.384	143.094
DOTAZIONI TERRITORIALI Attrezzature sportivo ricreative private	DOTAZIONI DI PRG mq	DOTAZIONI NON ATTUATE
Aree per attrezzature sportivo ricreative speciali (Golf)	652.330	--
DOTAZIONI TERRITORIALI Attrezzature per l'urbanizzazione (Art. A-23)	DOTAZIONI DI PRG mq	DOTAZIONI NON ATTUATE
Aree per attrezzature generali	78.920	--

Tab.1 Quantificazione delle dotazioni territoriali e loro attuazione

Rispetto alla popolazione residente nel territorio comunale, che al 31 ottobre 2009 era definita in 5.300 abitanti, e rispetto alla popolazione residente teorica programmata per il 2023 (6.600 abitanti teorici) le dotazioni territoriali esistenti nell'ambito comunale, sono definite nella successiva Tab.2.

DOTAZIONI TERRITORIALI Attrezzature e spazi collettivi (Art. A-24)	DOTAZIONI DI PRG ATTUATE mq	STANDARD 2009 5.300 ab mq/ab	STANDARD 2023 6.600 ab mq/ab
S1 - Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche	8.180	1,6	1,2
S2 - Servizi di interesse comune	33.850	6,4	5,1

S3 - Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport e Parco della Rocca	212.660	40,1	32,2
S4 - Parcheggi pubblici	35.600	6,7	5,4
TOTALE	290.290	54,8	44,0

Tab.2 Dotazioni territoriali attuate e standard per servizi pubblici

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici) è fissata in almeno 30 mq di aree per ogni abitante esistente e previsto.

Si rileva quindi che le dotazioni già esistenti nel comune di Sala Baganza sono complessivamente ben superiori allo standard minimo fissato dalla L.R. 20/2000. Si può quindi plausibilmente affermare che il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi non si pone più in termini prevalentemente quantitativi, ma si pone piuttosto in termini qualitativi.

Il rapporto mq/ab si modifica sostanzialmente se si considerano, oltre alle aree per servizi esistenti, anche le aree destinate a dotazioni territoriali di nuovo impianto definite dal P.R.G. vigente e non ancora attuate e se lo si rapporta al complesso della popolazione residente insediata e teoricamente insediabile nelle zone urbanistiche di P.R.G. con destinazione residenziale non attuate.

In questo caso lo standard complessivo al 2009 cresce fino a 81,8 mq/ab, mentre quello al 2023 è quantificabile in 65,7 mq/ab.

Le dotazioni territoriali relative all'istruzione, alle attrezzature civiche, all'assistenza sanitaria, alle attività culturali e alle attività religiose non sono però interessate, nel P.R.G. vigente, da nuove previsioni insediative, mentre tali previsioni interessano in particolare le dotazioni di aree a verde attrezzato, per il tempo libero e lo sport ed in misura minore le aree destinate a parcheggio pubblico.

**Ulteriori
specifiche**

Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, il PSC (e in seguito il POC) non terrà conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizi specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;

- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n° 197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono, viceversa, essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

Per poter operare questo bilancio di maggior dettaglio è necessario disporre delle schede di indagine che saranno predisposte nel Quadro Conoscitivo per ogni zona urbanistica definita dal P.R.G. vigente come Zona per servizi urbani, nonché per quelle zone che, pur diversamente classificate, ospitano al loro interno attrezzature e spazi collettivi.

Per quanto riguarda la definizione della popolazione di riferimento, riguardo alla quale verificare le dotazioni pro-capite, si valuta che nel comune non vi sia una popolazione turistica stagionale e che l'entità di city-users (popolazione extracomunale che usufruisce quotidianamente di servizi urbani di questo comune per studio, servizi sanitari, ecc.) non sia particolarmente significativa.

Pertanto, si assume come valida approssimazione di considerare solo la popolazione residente attuale, nonché quella aggiuntiva prevista in relazione alle proiezioni demografiche effettuate e all'entità dello sviluppo urbano previsto.

Tenendo conto dei dati di censimento e delle caratteristiche medie dell'attività edilizia recente (dimensione media degli alloggi e delle famiglie), si ritiene congruo, per quanto riguarda i nuovi interventi, equiparare un abitante a 30 mq di SU.

Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi risulta quindi pari a 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi

collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

Le dotazioni minime suddette costituiscono, inoltre, l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune per di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art.A-26 della L.R. 20/2000.

Il RUE fisserà gli eventuali criteri di monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi entro gli ambiti di sua competenza regolamentativa, ovvero centri storici, ambiti consolidati, ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale e ambiti rurali.

5.7 Analisi della domanda per il sistema scolastico

Indice di polarità Al fine di descrivere il grado di soddisfacimento della domanda futura dei plessi scolastici esistenti, la tabella sottostante riporta l'indice di polarità, ossia il rapporto tra iscritti e la relativa fascia di popolazione residente odierno e quello stimato al 2025.

	anno	0-2 anni	n. posti	n. nidi	Indice di polarità
asili nido/servizi integrati	2008	169	57	3	0,34
	2023	152	57	3	0,38

	anno	3-5 anni	n. posti	n. plessi	Indice di polarità
scuole dell'infanzia	2008	145	140	1	0,96
	2023	166	140	1	0,84

	anno	6-10 anni	n. posti	n. plessi	Indice di polarità
scuole primarie	2008	263	237	1	0,90
	2023	312	330	1	1,06

	anno	11-13 anni	n. posti	n. plessi	Indice di polarità
scuole secondarie di I° grado	2008	145	146	1	1,00
	2023	223	210	1	0,94

Dalle analisi condotte emerge che l'incremento della popolazione di età è costante per tutte le fasce tranne che per quella dei 0-2 anni.

Ovviamente questi incrementi si ripercuotono sulla capacità di soddisfare la domanda futura da parte delle strutture esistenti. In particolare si registra uno stato di insofferenza per la scuola d'infanzia e quella secondaria di I grado.

5.8 Opportunità di potenziamento

Attrezzature scolastiche Le possibili politiche di potenziamento delle attrezzature scolastiche riguardano due aspetti:

- realizzazione di un asilo nido comunale, la cui localizzazione dovrà essere attentamente valutata in sede di manovra del Piano;
- valutazione, anche alla luce degli effetti delle riforme scolastiche in atto, della necessità di potenziare o di realizzare ex-novo il servizio mensa dedicato al polo scolastico (scuola primaria e secondaria).

**Attrezzature per
l'attività
sportiva**

In considerazione della crescente richiesta di attività sportive da svolgere in strutture coperte è auspicabile che l'attuale palestra annessa alla scuola secondaria possa essere riservata anche alle attività sportive extrascolastiche; tuttavia si rende necessario prevedere la realizzazione di un ulteriore centro destinato alle attività sportive al coperto nell'ambito del Centro Sportivo di Via Di Vittorio o nelle sue immediate vicinanze.

**Luoghi per
l'incontro e
l'aggregazione**

Dalle istanze emerse nel corso del percorso partecipativo si rileva inoltre la necessità di potenziare i luoghi per l'incontro e l'aggregazione, valorizzando le potenzialità fruibili degli spazi collettivi.

Per dare un'adeguata risposta a queste istanze si potrà prevedere:

- la realizzazione del Centro Sociale Anziani, già previsto dal PRUACS nella casa ex-Gombi di Piazza Gramsci;
- di promuovere l'attivazione di centri di aggregazione per la popolazione giovanile;
- il potenziamento della biblioteca con una mediateca (biblioteca multimediale interattiva);
- di favorire la sistemazione del terreno di fronte alla Chiesa Parrocchiale sita nel capoluogo con attrezzature per lo svago ed il tempo libero;
- la verifica della opportunità di promuovere la realizzazione di un centro di aggregazione per stranieri.

6. MANOVRA DI PIANO

6.1 Dimensionamento del PSC

Domanda abitativa In relazione all'analisi della struttura demografica e dell'organizzazione familiare ed assumendo come base di partenza la popolazione residente nel Comune al 01/01/2010, sono stati ipotizzati tre diversi scenari demografici, fra i quali è stato ritenuto più sostenibile quello basato su di un'ipotesi di saldo migratorio decrescente rispetto a quello registrato nel periodo 2005-2009.

In questo scenario con migrazione calante, la popolazione salese al 2025 è stimata in 6.651 abitanti, con un incremento del 25% in 15 anni, a cui corrispondono 2.808 nuclei familiari, per un incremento pari al 23%.

Rispetto ai 5.322 residenti nel Comune ad inizio 2010, pertanto, si registra un incremento di circa 1.330 abitanti nel quindicennio 2010-2025, cui corrispondono 615 nuove famiglie, in ragione dei 2,15 abitanti per nucleo familiare.

Si precisa che la metodologia adottata, al fine di assicurare una maggiore attendibilità alle proiezioni demografiche, assume a riferimento un arco temporale di quindici anni (2010-2025); tuttavia la volontà dell'Amministrazione comunale di calmierare gli incrementi demografici previsti, per tutelare il buon livello qualitativo del territorio salese, prevede l'attuazione del dimensionamento di piano dilazionata in vent'anni (2010-2030).

Ai fini urbanistici, le stime relative alle proiezioni demografiche definiscono la domanda primaria, costituita dal numero dei nuovi nuclei familiari attesi nel quindicennio di riferimento; tuttavia, il dimensionamento della capacità insediativa residenziale del PSC deve fare riferimento al complesso della domanda che si verificherà sul mercato e, pertanto, deve relazionarsi anche ad ulteriori parametri come, ad esempio, le richieste di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono dell'eventuale patrimonio edilizio obsoleto con conseguente domanda di sostituzione.

Si deve poi considerare che la potenzialità edificatoria massima del Piano, a causa di difficoltà attuative, per disinteresse da parte degli operatori o ancora per autoriduzione delle possibilità edificatorie, potrebbe non tradursi in realizzazioni certe.

Il dimensionamento della capacità insediativa residenziale del PSC viene cautelativamente determinato in misura di poco superiore al soddisfacimento della domanda primaria e, quindi, quantificato in 572 nuovi alloggi realizzabili dal POC nell'arco di tempo ventennale che si assume a riferimento per l'attuazione del PSC, a cui si devono sommare 50 alloggi stimati per interventi di riqualificazione diffusa del territorio agricolo.

**Riserva di
capacità
edificatoria
residenziale del
PRG**

Come più ampiamente descritto nel precedente capitolo 4 'Bilancio e valutazione del PRG vigente', a fronte di una potenzialità teorica complessiva di 720 alloggi programmati dal Piano vigente nelle zone residenziali "RES", lo stato di attuazione degli insediamenti residenziali al 31 ottobre 2009 è definito in 543 nuovi alloggi attuati, pari a circa il 77% del complesso degli alloggi previsti.

La riserva di capacità edificatoria residenziale del P.R.G. vigente che il PSC intende confermare è rappresentata nella successiva Tab.1.

N.	AMBITO TERRITORIALE E ZONA URBANISTICA DI PRG	SUPERFICI S.T. - S.F. mq	RISERVA DI SUPERFICIE UTILE mq	RISERVA DI ALLOGGI TEORICI N.
	SALA BAGANZA	183.530	15.660	157

**Tab.1 Riserve di capacità edificatoria residenziale
(Piani Urbanistici Attuativi con prevalente destinazione
residenziale non convenzionati al 31 ottobre 2009)**

Nei comparti d'intervento definiti dal PRG vigente non ancora convenzionati, pertanto, sono previste zone residenziali di nuovo impianto per una Superficie Territoriale complessiva pari a 18,35 ha, dove potranno essere realizzate Superfici Utili lorde nella misura di circa 15.660 mq, a cui corrispondono orientativamente 157 alloggi teorici. Questi elementi sono sostanzialmente confermati dalla manovra di Piano e troveranno attuazione con la tempistica e con le modalità definite dai nuovi strumenti urbanistici comunali.

Per quanto riguarda il comparto P.P.6, individuato dal PRG vigente a San Vitale e classificato come zona RES.2, non è computato fra le riserva di capacità edificatoria residenziale poiché il PSC intende modificarne i contenuti urbanistici, al fine di incentivare l'effettiva riqualificazione dell'area.

In relazione a quanto sopra evidenziato, la capacità insediativa residenziale complessiva del PSC, al netto della capacità insediativa residua del PRG vigente, risulta pertanto definita in circa 415 alloggi teorici.

Al riguardo si considera legittimo ipotizzare, in rapporto alla superficie utile lorda degli alloggi e dei loro vani accessori realizzati nell'ultimo periodo nel comune di Sala Baganza, una dimensione media dell'alloggio convenzionale pari a 100 mq di Superficie Utile complessiva.

6.2 Politiche per lo sviluppo urbano

Le priorità attuative della manovra di Piano sono così definite:

Priorità attuative

- riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
- incremento dell'offerta di unità abitative attraverso interventi di recupero e di riqualificazione dei tessuti insediati, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
- integrazione dei tessuti residenziali esistenti e interventi di nuovo impianto residenziale urbano finalizzati a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per la sostituzione edilizia e per l'acquisizione di aree ed attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda le politiche abitative, la L.R. 6/2009 'Governo e riqualificazione solidale del territorio' assume come prioritaria la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale, come quota parte significativa richiesta a tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC e la promozione attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative (ad es. proprietà indivisa, locazione a termine e locazione permanente a canoni convenzionati; quota di offerta abitativa per categorie "deboli" con integrazione di abitazione e servizi destinata a lavoratori fuori sede, lavoratori immigrati, anziani, disabili; nuove formule di acquisto per giovani coppie).

Altro aspetto da incentivare è la qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.).

Sostenibilità delle trasformazioni

Gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi) ed alla definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, ecc.).

E' da rilevare, infine, il ruolo che riveste il Piano Operativo Comunale ai fini della reale programmazione degli interventi, la cui attuazione consentirà di attivare progressivamente le previsioni di PSC, in rapporto all'effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale.

Politiche per la città pubblica

Pur non avendo il PSC il compito di individuare nello specifico il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi, né tanto meno quello di delimitare le nuove aree da destinare a tali spazi e attrezzature collettive, in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio, il PSC ha però il compito di

definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi, specie per quanto attiene la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti e di parcheggi, al fine di migliorare l'accessibilità ai servizi e quindi incentivarne la fruizione.

Il PSC definirà inoltre:

- un'armatura dei servizi, in particolare per il centro capoluogo, ossia uno schema di connessione fra i principali complessi di offerta di servizi pubblici e privati, in modo da sviluppare le reciproche sinergie e agevolarne la fruizione. Gli schemi rappresenteranno una prima anticipazione di tali indicazioni per alcuni centri;
- la stima delle dotazioni che potranno essere realizzate direttamente dai soggetti attuatori nel corso dell'attuazione delle previsioni del PSC;
- la stima delle eventuali ulteriori dotazioni, che dovranno essere realizzate direttamente da parte del Comune, qualora gli obiettivi di qualità che il Comune si pone lo richiedano.

**Politiche
abitative di
rilievo pubblico**

Coerentemente alle recenti disposizioni introdotte nella legge urbanistica regionale (articoli A-6bis e A-6ter dell'Allegato), il PSC dovrà predisporre un sistema di previsioni insediative a carattere residenziale orientate a concorrere in modo significativo alle politiche abitative per finalità sociali dell'Amministrazione pubblica.

L'obiettivo da assumere a riferimento in ciascun POC, è configurato in un'offerta di edilizia pubblica o convenzionata, di cui quota parte da destinare alla locazione, non inferiore al 20% del dimensionamento di PSC relativo alle nuove previsioni insediative per funzioni residenziali.

Nel caso di interventi di riqualificazione, nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il POC dovrà stabilire il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, da definirsi a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. n.20/2000.

Il POC nel disciplinare gli interventi di trasformazione specificherà il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplinerà l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi.

6.3 Sistema insediativo storico

Tessuti urbani di antica formazione

Ai sensi della L.R. 20/2000, *'Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica'* (art.A-7).

Il territorio di Sala Baganza è un territorio relativamente giovane per quanto riguarda la storia urbana, pertanto non presenta centri storici murati; tuttavia il PTCP individua tre insediamenti urbani storici: Sala Baganza, San Vitale e Talignano.

Il PSC in larga massima intende confermare le individuazioni definite dal PRG vigente, da cui desume la perimetrazione cartografica dei seguenti centri storici: Sala Baganza, Sala Bassa, Case Marconi, San Vitale, Segalara, Talignano e Casino dei Boschi.

Il PRG vigente individua complessivamente circa 50 aree classificate come Zone omogenee A, comprendenti sia il patrimonio edilizio concentrato che quello sparso, che sono soggette alle disposizioni della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico. Tutte le Zone A saranno oggetto di una specifica indagine ricognitiva e catalogativa nel Quadro Conoscitivo, a seguito della quale saranno attribuite le seguenti categorie di tutela:

- centri storici, come sopra elencati
- insediamenti storici rurali
- vincolo su edifici meritevoli di tutela
- vincolo su aree di pertinenza meritevoli di tutela.

Rispetto al riconoscimento indifferenziato di Zone A operato dal PRG, quindi, il PSC distinguerà le zone che individuano realmente un tessuto strutturato di antica formazione (i centri storici e gli insediamenti storici rurali) dai singoli elementi edilizi (edifici o pertinenze) che, pur presentando valore storico–architettonico o pregio storico–culturale e testimoniale, non sono inseriti all'interno di una struttura insediativa di impianto storico riconoscibile.

In attesa di disporre delle indagini analitiche, che saranno comunque completate prima dell'apertura della Conferenza di Pianificazione, nelle carte allegate al Documento Preliminare viene fatta una prima distinzione fra i centri storici propriamente detti (Sala Baganza, Sala Bassa, Case Marconi, San Vitale, Segalara, Talignano e Casino dei Boschi) e tutte le altre Zone A di PRG che vengono classificate come 'insediamenti storici rurali'.

Nei centri storici la Legge Urbanistica Regionale stabilisce che:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- sono escluse rilevanti modifiche alle destinazioni d'uso in atto, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- non è ammesso l'incremento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi destinati ad usi urbani o pubblici, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

A questi criteri si atterrà il RUE nel definire la disciplina di dettaglio di propria competenza, che per altro avrà un valido punto di riferimento nelle discipline conservative e di tutela già definite dal PRG vigente.

Il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, l'estensione della fruizione pedonale e ciclabile, la realizzazione di appropriati parcheggi di attestamento esterni ai tessuti storici costituiscono le azioni da incentivare per una valorizzazione compatibile e coerente con i caratteri di tali insediamenti.

Il PSC stabilirà inoltre le modalità di integrazione delle politiche di salvaguardia e riqualificazione dei centri storici con le esigenze di rivitalizzazione e rifunionalizzazione degli stessi, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.

**Edifici
meritevoli di
tutela**

L'altra componente significativa dell'insediamento storico è rappresentata dall'insieme dei singoli elementi edilizi sparsi nel territorio: si tratta in particolare di ville padronali con i relativi parchi, di edifici religiosi (fra cui necessariamente i beni culturali compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004) e soprattutto degli edifici coloniali di pregio storico-culturale e testimoniale.

Sia gli edifici di valore storico-architettonico, sia quelli di pregio storico-culturale e testimoniale saranno oggetto di una specifica indagine ricognitiva e catalogativa nel Quadro Conoscitivo.

L'individuazione dei beni di valore storico-architettonico costituisce un contenuto essenziale del PSC, non solo come elemento conoscitivo, ma riveste anche contenuti progettuali, determinando l'attribuzione di una specifica categoria di tutela. Ai sensi della L.R. 20/2000, infatti, a questi edifici possono essere attribuite solamente le categorie di intervento del 'restauro scientifico' o del 'restauro e risanamento conservativo', a seconda delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione.

Si ritiene opportuno, viceversa, demandare al RUE il recepimento dell'individuazione degli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, a partire dalla catalogazione effettuata nelle schede di indagine di Quadro Conoscitivo, e l'attribuzione a ciascuno di essi della relativa categoria di tutela.

Anche in questi edifici è in generale auspicabile la categoria di tutela del 'risanamento conservativo', ritenendo che tale categoria, nelle sue opportune articolazioni e differenziazioni, debba costituire la categoria di riferimento primario anche per questa tipologia di edifici, in coerenza con l'impostazione che si desume dalla disciplina del PRG vigente.

6.4 Sistema insediativo urbano residenziale

**Ambiti
residenziali
consolidati di
impianto
recente
-AC-**

Per ambiti urbani residenziali consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologico-ambientali.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati di impianto recente evidenziate negli elaborati cartografici includono di fatto la quasi totalità del tessuto non di matrice storica presente in ciascun centro e destinato a funzioni residenziali prevalenti, servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive compatibili.

Questi ambiti comprendono altresì i comparti di espansione per tali funzioni in corso di completamento sulla base delle apposite convenzioni.

Nelle cartografie del Documento Preliminare gli ambiti consolidati per funzioni residenziali di impianto recente sono ripartiti in due categorie: ambiti insediati di completamento intensivo (AC1) e ambiti insediati di completamento estensivo (AC2) in ragione delle tipologie edilizie presenti, in relazione agli usi, alle modalità di attuazione ed ai parametri urbanistici edilizi definiti dal PRG vigente.

In quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, per questi ambiti non si ritengono necessarie od opportune operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo degli edifici, sia interventi sostitutivi, con esclusione delle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di valore storico architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento ed il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo la necessaria attenzione alla reciproca compatibilità di tali usi;

- b) il mantenimento del livello di dotazioni territoriali acquisito e, ove necessario, il suo incremento mediante la preferenziale destinazione al sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili;
- c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti d'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire con il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, degli spazi di sosta privata e pubblica, un'organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche – reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere anti rumore, vasche di raccolta delle acque di prima pioggia, ecc. – da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Le politiche da sviluppare negli ambiti consolidati di impianto recente dovranno tendere, in generale, ad evitare la densificazione dell'edificato esistente; appare opportuna la conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio urbano.

Forme di modesta densificazione insediativa possono ritenersi plausibili per eventuali esigenze di adeguamento tipologico e funzionale di singoli edifici o per l'utilizzazione di eventuali lotti liberi, mediante ristrutturazione, ampliamento, o demolizione e ricostruzione.

**Ambiti edificati
a verde privato
-AC3-**

Si tratta di tessuti che nella loro specificità, di aree estensive urbanizzate ed edificate danno luogo a un disegno urbano di pregio anche in ragione dell'organizzazione delle aree di pertinenza a parco, della presenza di beni di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale, della loro collocazione nei contesti territoriali di tutela quali le zone di Pre-Parco.

Tali ambiti rappresentano entità di rilievo nel paesaggio urbano e rurale e come tali sono destinati alla conservazione e manutenzione qualitativa.

**Ambiti
appartenenti al
sistema delle
previsioni
residenziali
del PRG
-ANC-**

Si tratta di parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa residenziale già definite dal PRG vigente e soggette a piani particolareggiati attualmente non formalizzati, cioè non presentati, o non approvati o non convenzionati.

Sono interessate sei zone urbanistiche, che determinano una riserva di capacità insediativa teorica per una superficie utile complessiva di circa 15.660 mq, corrispondente a 157 unità abitative.

La riserva di capacità insediativa residenziale del PRG è localizzata solo nel centro Capoluogo, in quanto per l'ambito individuato nelle cartografie del Documento Preliminare nel centro frazionale di San Vitale (Zona RES.2 –

P.P.6) è proposta la sua riclassificazione, in ragione dello stato di fatto edificato, come un ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART.12).

Il Comune provvederà ad individuare le opportunità che si offrono, nelle diverse situazioni, per la realizzazione delle previsioni del P.R.G. vigente, procedendo alla conferma delle stesse o alla loro eventuale cancellazione nei casi nei quali sia accertata la permanenza di condizioni di sostanziale impedimento all'attuazione.

**Ambiti di
potenziale
sviluppo
insediativo
-AN-**

Ai sensi della L.R. 20/2000 e successive modificazioni, gli ambiti potenzialmente candidabili ad ospitare nuovi insediamenti residenziali sono costituiti dalle parti del territorio per le quali si propongono interventi di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per l'estensione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente negli ambiti funzionalmente connessi agli insediamenti esistenti.

Gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Va evidenziato che vanno considerati "ambiti per nuovi insediamenti urbani" anche aree che si intende acquisire alla collettività per destinarle a verde pubblico, a servizi ed attrezzature collettive o infrastrutture.

L'individuazione specifica di tali aree, come di quelle riservate all'edificazione, spetterà al POC, o al PUA del comparto di attuazione che il POC provvederà a delimitare; i diritti edificatori pertinenti a tali aree, applicando i criteri della perequazione urbanistica, saranno poi trasferiti negli ambiti riservati all'edificazione.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono dunque ambiti a funzioni plurime compatibili fra loro; nel quadro delle esigenze che emergono nel contesto comunale, essi sono comunque da considerarsi a prevalente matrice funzionale residenziale.

Le condizioni di multifunzionalità si ritiene debbano essere comunque garantite, riservando agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) non meno del 10% ed orientativamente non più del 30% della potenzialità insediativa complessivamente ipotizzabile.

Tali ambiti sono individuabili sia in aree libere che in aree già edificate, nelle quali non sussistano le specifiche finalità proprie degli ambiti da riqualificare, ma in cui, per le caratteristiche degli insediamenti in essere e del contesto urbano in cui questi sono inseriti, risultino ugualmente plausibili interventi di sostituzione radicale dell'assetto e delle funzioni esistenti.

La cartografia del Documento Preliminare individua le linee di potenziale e preferenziale sviluppo urbano, ossia la localizzazione orientativa degli ambiti per nuovi insediamenti in forma volutamente ideogrammatica, a significare

la presenza dei gradi di libertà lasciati al PSC ed ai successivi livelli di pianificazione nell'individuazione degli ambiti effettivi.

Nell'elaborato di VAS per ciascuno degli areali di possibile localizzazione di ambiti per nuovi insediamenti sono descritte le caratteristiche, i condizionamenti e gli eventuali limiti da rispettare per assicurarne la sostenibilità.

In sede di definitiva stesura del PSC, la delimitazione sarà precisata in coerenza con l'impianto morfologico dello sviluppo urbano, delineato nella Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali in scala 1:10.000.

Fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, elementi ambientali e altri eventuali vincoli o elementi, i comparti per nuovi insediamenti definiti dal POC dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità nei confronti di questi, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi, nonché quelle del trasporto pubblico e di accessibilità ciclo-pedonale, con quelle dei tessuti adiacenti.

Il POC - compatibilmente con l'estensione territoriale del singolo ambito - dovrà di norma individuare comparti di attuazione di superficie territoriale unitaria sufficientemente estesa, atta ad evitare fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e a favorire la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria (verde pubblico, ecc.).

Le individuazioni degli areali potenziali e, quindi, dei veri e propri ambiti per nuovi insediamenti da parte del PSC, non danno luogo a diritti edificatori per le proprietà, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi attraverso il POC, nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano.

Gli ambiti per nuovi insediamenti costituiranno, almeno in parte, delle possibilità alternative fra loro. Ciò consente di introdurre nell'attuazione del Piano gli elementi di concorrenzialità e di flessibilità di cui il Comune potrà giovare nella fase della pianificazione operativa attraverso procedure concorsuali e negoziali.

Le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno assicurate dai soggetti attuatori, nella misura definita in sede di POC per i comparti di attuazione. In relazione alle condizioni da assicurare per la sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni, il PSC definirà il quadro delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche, anche esterne all'ambito specifico, alla cui realizzazione è eventualmente subordinata l'attuazione degli interventi.

Il POC definirà i rispettivi contributi alla realizzazione di tali infrastrutture e dotazioni ecologico-ambientali da parte dei comparti di attuazione.

Gli ambiti di potenziale sviluppo insediativo residenziale proposti presentano una potenzialità insediativa teorica di circa 190 alloggi (per i quali si ritiene

di definire, in accordo con il PTCP vigente, una Superficie Utile teorica di 100 mq per alloggio).

Al riguardo si rileva che le politiche attuative saranno volte alla riorganizzazione territoriale, perseguendo una serie di requisiti che costituiscono obiettivi strategici generali dell'ambito:

- a) la definizione del carattere multifunzionale mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo la necessaria attenzione alla reciproca compatibilità di tali usi;
- b) la definizione delle tipologie edilizie residenziali coerenti con il contesto urbano e degli interventi connessi alla bioarchitettura ed al risparmio energetico;
- c) la definizione del livello delle dotazioni territoriali;
- d) la definizione delle relazioni fruttive tra le varie componenti d'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire con il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, degli spazi di sosta privata e pubblica e con un'organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza;
- e) la funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche (reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere anti rumore, vasche di raccolta delle acque di prima pioggia, ecc.), da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi alla riqualificazione delle reti di carattere generale;
- f) l'innalzamento della qualità ambientale, con il rispetto delle soglie di clima acustico, e l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) la coerenza con la rete stradale esistente e di progetto.

Le direttrici di sviluppo residenziale di nuovo impianto, la cui determinazione definitiva è subordinata alla verifica di sostenibilità degli interventi, da valutare in parallelo nella VAS, sono cinque per il centro Capoluogo ed una per il centro frazionale di San Vitale.

Ambito AN.1 Nel centro Capoluogo è proposta una prima individuazione di un ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale (AN.1) in continuità con i tessuti edificati, ubicato nel quadrante Est del centro abitato e con una ST orientativa di circa 6,8 ha.

L'ambito interessato è contiguo alle zone urbane consolidate, per la parte sud è prospiciente su Via Marconi; gli interventi sono volti alla riorganizzazione funzionale del margine est del Capoluogo, mediante la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema stradale con la previsione di una nuova viabilità interna di collegamento fra via Marconi via Maestri e via Rosa Augusto e con la realizzazione di nuove aree per spazi collettivi (verde, parcheggi, aree attrezzate per il tempo libero), che consentano di restituire all'intera zona condizioni di vivibilità nuove a servizio anche

dell'esistente centro abitato attualmente fortemente condizionato dal traffico di attraversamento gravitante sul tratto urbano della S.P. 15.

In considerazione che la maggior parte del traffico di attraversamento sarà deviata dalla prossima e irrinunciabile realizzazione del completamento della strada pedemontana, si ritiene che nell'ambito residenziale AN.1 oltre agli insediamenti abitativi ed alle dotazioni per servizi urbani connesse, possa essere programmata l'attuazione di una nuova viabilità interna fra Via Marconi e Via Augusto Rosa e in collegamento con Via Maestri, proposta al fine di organizzare al meglio i flussi di traffico locale, garantendo efficaci collegamenti con le altre zone del centro abitato.

La nuova viabilità dovrà essere progettata prevedendo contemporaneamente la realizzazione di un sistema rotatorie/svincoli su via Marconi che oltre che garantire il collegamento con l'ambito in oggetto sia anche in grado di mettere in sicurezza l'intersezione fra Via Marconi e Via Di Vittorio, fondamentale per l'accesso all'area sportivo/ricreativa e alle aree produttive del Castellaro e di San Vitale.

I relativi elementi planimetrici e progettuali dovranno essere definiti in sede di formazione del Piano Operativo Comunale (POC) in cui tale ambito sarà inserito. E' inevitabile che la programmazione del sistema viario e delle nuove aree per spazi collettivi sia necessariamente connessa con l'attuazione degli adiacenti ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART.2 e ART.3) e dell'ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale (AN.4).

La potenzialità edificatoria dell'ambito AN.1 è prevedibile nella misura, ancora in via orientativa, nella misura del 17% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

Si rileva che tale ambito, per la collocazione prossima alle aree centrali densamente edificate del capoluogo, risulta idoneo ad accogliere una densità edilizia più elevata di quella prevista negli altri ambiti di nuovo insediamento, tramite la realizzazione di tipologie edilizie, seppur di altezza contenuta, di tipo plurifamiliari.

Inoltre, in seguito a specifici accordi con i privati da definire in sede di formazione del POC ed in relazione alle politiche abitative di rilievo pubblico stabilite del PSC, l'ambito AN.1 si potrà configurare come ambito recettore e potranno esservi attuate potenzialità edificatorie residenziali programmate in altri ambiti di potenziale sviluppo insediativo AN e/o in ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART.

Ambito AN.2 Il secondo ambito di potenziale sviluppo insediativo (AN.2) è proposto nelle aree comprese fra Via Are e Via Collecchio in continuità con i tessuti edificati del settore nord del Capoluogo e presenta una ST di circa 4,8 ha.

Il potenziale ambito insediativo residenziale è proposto al fine di promuovere la riqualificazione delle aree di margine dell'edificato con particolare riferimento alle dotazioni di aree destinate alle funzioni commerciali, terziarie, direzionali e, in misura minore, destinate alla residenza; destinate

inoltre a ulteriori aree verdi con funzione di filtro tra i tessuti consolidati contigui, il Canale di Collecchio e i nuovi insediamenti proposti.

La potenzialità edificatoria dell'ambito AN.2 è destinata, in via prioritaria, alle funzioni sopra menzionate, tuttavia in tale ambito possono essere programmate destinazioni residenziali in misura non superiore al 10%-15% della potenzialità insediativa complessiva d'ambito prevista, eventualmente connesse all'attuazione di crediti edilizi trasferiti da altri ambiti, qualora se ne ravvisasse la necessità.

In relazione al dimensionamento abitativo previsto dal PSC la quota di funzioni residenziali d'ambito, pertanto, si potrà attestare sul 3% della potenzialità insediativa di nuovo impianto.

Oltre agli insediamenti previsti ed alle dotazioni per servizi urbani connesse, nell'ambito potranno essere programmati interventi relativi al necessario risizionamento e adeguamento funzionale della adiacente Via Collecchio ed alla partecipazione alla razionalizzazione della attuale intersezione fra Via Collecchio e via Are.

L'intervento di adeguamento funzionale della sezione stradale consentirà inoltre la realizzazione di un tratto del percorso ciclo pedonale di connessione fra Sala e Collecchio.

Ambito AN.3 Un terzo ambito di potenziale sviluppo insediativo (AN.3) è proposto nelle aree comprese fra la zona di rispetto cimiteriale e Via Collecchio, in continuità con i tessuti edificati ubicati nel settore nord del centro Capoluogo e presenta una ST di circa 4,1 ha.

L'ambito di intervento è proposto nell'intento di procedere alla riorganizzazione dei tessuti insediati di margine e in ragione della opportunità di assumere il ruolo di ambito recettore, anche con modalità parziali, di potenzialità edificatorie attribuite agli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale che attengono ad aree in cui sono attualmente insediate attività agro alimentari per le quali è prevista la dismissione o la delocalizzazione, con particolare riferimento ai contigui ambiti ART.7 e ART.10.

La potenzialità edificatoria dell'ambito AN.3 è prevedibile, ancora in via orientativa e compresi i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione e trasformazione funzionale, nella misura del 9% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

Ambito AN.4 In coerenza con quanto proposto per l'ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale AN.1, in particolare per quanto attiene alla nuova viabilità di connessione fra Via Marconi e Via Augusto Rosa, si propone la definizione di un ulteriore ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale (AN.4), con una ST di circa 1,4 ha, relativamente alle aree che il PRG vigente ha classificato come zona "PROD.2 industriali artigianali manifatturiere di completamento e riassetto" (ex C.D.18P).

La proposta, oltre che in risposta alla domanda di offerta residenziale, è connessa alla realizzazione della nuova viabilità alternativa all'attraversamento del Centro abitati che interessa anche gli adiacenti ambiti AN.1 e ART.2 con i quali dovrà necessariamente relazionarsi in sede di pianificazione attuativa.

La potenzialità edificatoria dell'ambito AN.4 è prevedibile nella misura, ancora in via orientativa, del 3% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

Ambito AN.5 Per quanto riguarda il centro frazionale di San Vitale di Baganza si propone un ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale (AN.5), con una ST di circa 4,3 ha, localizzato sul margine nord del Centro Storico di San Vitale, funzionale al riordino delle aree di margine, alla dotazione di nuovi spazi per la fruizione pubblica e alla risposta attinente alla domanda abitativa.

L'ambito di potenziale intervento è proposto inoltre in relazione alla partecipazione dei soggetti attuatori, con le modalità da definire in sede di formazione del POC, alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la strada di fondovalle San Vitale con Via Abate Peroni e la direttrice per Fornovo.

La nuova viabilità è proposta al fine di ridurre gli effetti indotti sul centro storico di San Vitale e, in particolare, in relazione a quanto emerso in merito come criticità nel "Percorso di Ascolto" predisposto preliminarmente alla formazione del PSC.

La potenzialità edificatoria dell'ambito AN.5 è prevedibile nella misura, ancora in via orientativa, del 12% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

6.5 Ambiti specializzati per attività produttive

Ambiti specializzati per attività produttive consolidati – APC- Per ambiti specializzati per attività produttive consolidati si intende l'insieme delle aree produttive del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, già definite dal PRG vigente e confermate, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle reti di urbanizzazione, di aree per attrezzature e spazi collettivi.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati evidenziate negli elaborati cartografici includono, di fatto, la quasi totalità del tessuto presente in ciascuna area destinata a funzioni produttive prevalenti, a servizi alle imprese, ad attività terziarie.

Comprendono altresì i comparti di espansione per tali funzioni in corso di completamento sulla base delle apposite convenzioni. In questi ambiti, in

quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si ritengono necessarie od opportune operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo degli edifici, sia interventi sostitutivi.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento ed il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo la necessaria attenzione alla reciproca compatibilità di tali usi;
- b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito e, ove necessario, il suo incremento mediante la preferenziale destinazione al sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili;
- c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti d'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire con il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, degli spazi di sosta privata e pubblica, un'organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche;

il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche (reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere anti rumore, vasche di raccolta delle acque di prima pioggia, ecc.) da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Ambiti specializzati per attività commerciali –ACC- Per ambiti specializzati per attività commerciali consolidati si intendono le aree produttive commerciali totalmente o parzialmente edificate già definite dal PRG vigente e confermate, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Sono presenti quattro ambiti ACC nel centro Capoluogo, già definiti dal PRG vigente, per i quali si ritiene di proporre gli obiettivi della pianificazione degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati evidenziati in precedenza.

Ambiti appartenenti al sistema delle previsioni produttive del PRG –APNC- Si tratta di parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa residenziale già definite dal PRG vigente e soggette a piani particolareggiati attualmente non formalizzati, cioè non presentati, o non approvati o non convenzionati.

Sono interessate tre zone urbanistiche, che determinano una riserva di capacità insediativa teorica per una superficie utile complessiva di circa 129.310 mq, corrispondente a 60.080 mq di Superficie Utile.

La riserva di capacità edificatoria produttiva del PRG è localizzata in prossimità di due aree specializzate per attività produttive consolidate: quella sita a nord del centro Capoluogo che interessa due ambiti residui (PROD.9 e P.P.10 - II° stralcio) e quella sita in località Castellaro che riguarda il C.D.13.

Si osserva che per quanto attiene all'ambito destinato dal PRG vigente a funzioni produttive (C.D.18P), tale previsione è convertita dal PSC ad ospitare funzioni residenziali (AN.4), in coerenza con la complessiva riqualificazione e trasformazione funzionale degli ambiti adiacenti (ART.2, ART.3, ART.4).

Analogamente il comparto C.D.8, ubicato in località Castellaro e definito dal PRG vigente come Zona industriale – artigianale manifatturiera di completamento e riassetto, è inserito dal PSC all'interno dell'ambito specializzato per attività produttive da riqualificare (APR), al fine di realizzare un disegno unitario con il progetto di recupero dell'area dismessa adiacente.

In relazione alle verifiche effettuate in merito alle riserve di capacità edificatoria produttiva del PRG vigente, si evidenziano nella Tab.2 seguente le quantificazioni di cui all'Allegato A1 - Bilancio Urbanistico del PRG vigente - del Quadro Conoscitivo.

N.	AMBITO TERRITORIALE E ZONA URBANISTICA DI PRG	COMPARTO DI PRG	RISERVA DI SUPERFICI PRODUTTIVE S.T. - S.F. mq	RISERVA DI SUPERFICIE UTILE PRODUTTIVA mq
1	PROD.9	--	98.190	35.500
2	PROD.6	P.P.10-II°	17.720	10.180
3	PROD.1	C.D.13	14.400	14.400
TOTALE GENERALE			129.310	60.080

**Tab.2 Riserve di capacità edificatoria produttiva
(Piani Urbanistici Attuativi con prevalente destinazione produttiva
non convenzionati al 31 ottobre 2009)**

Ambiti specializzati per attività produttive da riqualificare -APR-

Per ambiti produttivi specializzati da riqualificare si intendono le aree produttive totalmente o parzialmente edificate già definite dal PRG vigente e confermate, che necessitano di interventi riordino, riqualificazione e riconversione, anche attraverso interventi trasformativi in ragione delle dismissioni delle attività in essere.

Riguardano gli ambiti produttivi individuati nella cartografia di Documento Preliminare con specifica simbologia areale, ubicati in località Castellaro, nei quali potranno essere programmati interventi volti alla rilocalizzazione di attività produttive attualmente insediate nei tessuti urbani.

Presentano una superficie fondiaria di 114.975 mq, una potenzialità edificatoria legata agli interventi di riqualificazione e/o trasformazione dell'esistente, in via orientativa, di circa 60.000 mq di SU da destinarsi ad attività produttive e funzioni terziarie e direzionali di servizio alle imprese.

**Ambiti
specializzati per
attività
produttive di
nuovo impianto
-APN-**

L'unico ambito specializzato per attività produttive di nuovo impianto proposto è rappresentato in forma ideogrammatica nella Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali in scala 1:5.000.

E' localizzato nelle aree intercluse dell'ambito produttivo insediato in località San Vitale, ha una superficie territoriale di poco superiore a 3,7 ha e presenta una potenzialità edificatoria per una Superficie Utile, in via orientativa, non superiore a 16.500 mq.

La proposta persegue obiettivi di riqualificazione, razionalizzazione e sviluppo delle attività attualmente insediate negli ambiti per attività produttive consolidati, attraverso interventi di rilocalizzazione di attività insediate in ambiti con criticità ambientali (siti da bonificare, presenza di attività produttive in contesti urbani con prevalente funzione residenziale, ecc.) da attuarsi tramite Accordo con i privati e previo inserimento nel POC.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo impianto:

- a) il mantenimento ed il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo la necessaria attenzione alla reciproca compatibilità di tali usi;
- b) la definizione di tipologie edilizie improntate alla bioarchitettura ed al risparmio energetico;
- c) la definizione del livello delle dotazioni territoriali;
- d) la definizione delle relazioni fruttive tra le varie componenti d'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire con il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, degli spazi di sosta privata e pubblica e con un'organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza;
- e) la funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche (reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere anti rumore, vasche di raccolta delle acque di prima pioggia, ecc.) da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi alla riqualificazione delle reti di carattere generale;
- f) il perseguimento della qualità ambientale con il rispetto delle soglie di clima acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) la coerenza con la rete stradale esistente e di progetto, con particolare riferimento agli accessi all'ambito che saranno previsti in corrispondenza di due intersezioni con la viabilità di fondovalle San Vitale.

6.6 Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale

Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale - ART-

Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità insediativa ed una più equilibrata distribuzione dei servizi, delle dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità.

Qualora si ritenga che la riqualificazione possa avvenire preferibilmente attraverso interventi di recupero e ammodernamento dell'edilizia esistente o delle urbanizzazioni preesistenti, si ritengono proponibili i medesimi obiettivi e indirizzi espressi riguardo gli ambiti urbani consolidati.

L'individuazione degli ambiti da riqualificare contenuta nella cartografia del Documento Preliminare riguarda insediamenti produttivi di non recente formazione, a volte dismessi, di possibile dismissione o sotto utilizzati, compresi nei tessuti urbani residenziali che soffrono di tale contiguità.

Per quanto attiene agli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale, si rileva che gli interventi di trasformazione dovranno contribuire a riqualificare in particolare il centro Capoluogo assicurando una serie di requisiti:

- di qualità ecologica ovvero eliminazione degli elementi inquinanti, dotazione di quote significative di superfici permeabili, formazione di dotazioni ecologiche per il centro Capoluogo;
- di qualità della morfologia urbana ovvero densità edilizie contenute, integrazione morfologica e funzionale dei nuovi interventi rispetto al contesto, multifunzionalità;
- di qualità del sistema dei servizi;
- di coerenza con la rete stradale esistente e di progetto;
- di qualità sociale ovvero di destinazione di quota parte dei diritti edificatori per politiche abitative pubbliche;
- di qualità ambientale mediante il rispetto delle soglie di clima acustico, la realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico.

Nella carta 'Temi e luoghi strategici' del Documento Preliminare sono evidenziate le proposte di classificazione relative a due ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale con gli specifici codici ART.1 e ART.2, mentre sono identificate con simbologia puntuale gli ulteriori ambiti proposti che per dimensione delle aree interessate e possibilità insediativa presentano potenzialità di minore rilievo nel contesto urbano.

Per tali ambiti sono proposti interventi finalizzati sia alla rilocalizzazione delle attività presenti in ambito comunale, sia alla riqualificazione, al riuso, alla trasformazione funzionale degli elementi edilizi presenti.

La potenzialità edificatoria orientativamente prevista nei vari ambiti ART, in fase di redazione del POC, potranno essere oggetto di parziale delocalizzazione in altri ambiti individuati allo scopo, qualora ciò risulti funzionale ad una ottimale distribuzione del carico insediativo e del conseguente disegno urbano.

ART.1 L'ambito ART.1 riguarda le aree, con una ST di circa 4,3 ha, ubicate nel settore sud del Capoluogo fra Via Di Vittorio e Via Campi, che il PRG vigente ha classificato come Zona PROD.2 - industriale artigianale manifatturiera di completamento e riassetto.

L'area produttiva insediata presenta attività sotto utilizzate, dismesse o in dismissione e appare non compatibile con le attività sportive pubbliche localizzate al suo margine est, con le attività sportive private al suo margine ovest e più in generale con il contesto urbano.

Al riguardo si rileva che nell'ambito ART.1 potrà essere definita, a carico dei soggetti attuatori, oltre alla cessione delle aree per dotazioni di servizi urbani, la cessione gratuita al Comune di ulteriori aree destinate a servizi urbani (sportivi, ricreativi, ecc.) finalizzati all'eventuale potenziamento del Centro Sportivo Comunale ed alla relativa dotazione di parcheggi pubblici.

Con la proposta di definizione di un ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale si ritiene di promuovere la fattibilità relativa alle rilocalizzazioni, in ambito comunale, delle attività produttive insediate.

In particolare si fa riferimento al loro trasferimento negli ambiti potenzialmente candidabili ad ospitare le attività negli ambiti il che il PRG vigente identifica come "Zona produttiva PROD.9" e nell'ambito industriale artigianale manifatturiero da riqualificare APR (ex stabilimento Arquati).

La potenzialità edificatoria residenziale o compatibile con la residenza dell'ambito ART.1 è prevedibile nella misura, ancora in via orientativa del 17% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

ART.2 L'ambito ART.2 riguarda le aree produttive insediate ubicate nel centro Capoluogo (Via Piccoli) che il PRG vigente ha classificato come Zona PROD.2 - industriale artigianale manifatturiera di completamento e riassetto e che presentano una ST di circa 1,9 ha.

Tali aree sono proposte dal Documento Preliminare come ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale in coerenza con quanto proposto per gli adiacenti ambiti AN.1 e AN.5.

Si ritiene, infatti, che l'attuazione dell'ambito ART.2 in questione sia determinante ai fini della fattibilità della proposta nuova strada di collegamento fra Via Marconi e Via Augusto Rosa, Via Piccoli e Via San Lorenzo.

La potenzialità edificatoria residenziale o compatibile con la residenza dell'ambito ART.2 è prevedibile nella misura, ancora in via orientativa, del 9% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata ed al riguardo è da rilevare che la potenzialità dell'ambito potrà trovare localizzazione nell'ambito stesso o, parzialmente, in altro ambito, secondo le modalità che saranno definite in sede di formazione del POC.

Inoltre, in considerazione dei maggiori oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione della nuova viabilità programmata, per quanto attiene

all'ambito ART.2 dovrà essere valutata l'opportunità della richiesta di interventi per l'edilizia pubblica o convenzionata.

ART.3-12 Gli ulteriori ambiti edificati ART.3,4,5,6,7,8,9,10,11, ubicati nel centro Capoluogo, e l'ambito ART.12, ubicato a San Vitale, sono proposti per interventi di riqualificazione e trasformazione funzionale a fini residenziali e/o connessi alla residenza.

Questi ambiti sono individuati nella cartografia del Documento Preliminare con specifica simbologia puntuale, sono proposti in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione dei tessuti urbani in cui tali ambiti sono inseriti mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani.

Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, compatibili con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

Nel complesso per questi ulteriori ambiti ART sono prevedibili destinazioni residenziali e quelle compatibili con la residenza ed il contesto urbano, (ovvero funzioni commerciali, terziarie, direzionali), nella misura orientativa del 30% della potenzialità insediativa di nuovo impianto programmata.

In sede di formazione del PSC e di POC potranno inoltre essere previsti eventuali trasferimenti parziali dei diritti edificatori riconosciuti in altri ambiti.

In particolare le Norme di PSC potranno definire un tetto massimo alla densità edificatoria ammessa all'interno degli ambiti ART, al fine di consentire la realizzazione di tipologie edilizie coerenti con il contesto urbano circostante.

6.7 Articolazione della potenzialità insediativa residenziale di PSC

La potenzialità edificatoria del PSC è definita in 622 alloggi teorici da attuarsi in un arco temporale ventennale così ripartita: per più del 90%, pari a 572 alloggi è prevista la realizzazione all'interno degli ambiti soggetti a POC, secondo le ripartizioni di cui ai punti successivi; per il restante 8%, pari a 50 alloggi, si stima che sia destinato al recupero diffuso, con conversione ad usi residenziali, del patrimonio abitativo esistente nel territorio rurale.

La capacità insediativa residenziale nel tessuto urbanizzato e urbanizzabile, definita in 572 nuovi alloggi, risulta pertanto così distribuita:

- 157 unità, pari al 27% del totale, possono essere realizzate negli ambiti (ANC) appartenenti al sistema delle previsioni residenziali dello strumento urbanistico precedente (PRG);

- 165 unità, pari al 29% del totale, possono essere realizzate nei nuovi ambiti (AN) di potenziale sviluppo insediativo attivati sulla base di nuove strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per la realizzazione di nuove infrastrutture tese ad un miglioramento della mobilità ed alla mitigazione degli effetti negativi del traffico automobilistico di attraversamento;
- 250 unità, 44% del totale, possono essere attuate negli ambiti (ART) di riqualificazione e di trasformazione funzionale dei tessuti produttivi già insediati ma considerati degradati e/o incongrui.

6.8 Sistema del territorio rurale

Definizioni e obiettivi

Lo Carta degli ambiti territoriali (Tav.5 in scala 1:10.000) che costituisce parte integrante del Documento Preliminare definisce, ai sensi della L.R. 20/2000, le seguenti tipologie di ambiti rurali:

- Ambiti rurali di valore naturale e ambientale (art.A-17)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18)
- Ambiti agricoli periurbani (art.A-20).

Sono riconosciuti inoltre gli ambiti di tutela assoluta dei corsi d'acqua, come individuati dal PRG vigente (zone AGR.3/a), anche se facenti parte degli ambiti rurali di valore naturale e ambientale.

Per quanto attiene al territorio rurale il PSC persegue i seguenti obiettivi:

promuovere lo sviluppo di un'agricoltura efficiente, vitale e sostenibile sotto il profilo ambientale;

- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola;
- promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole;
- mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale;
- valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri abitati.

Compete al RUE disciplinare gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- sistemazione delle aree di pertinenza;

- realizzazione delle opere di mitigazione ambientale.

Le nuove costruzioni residenziali non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli sono incompatibili con le destinazioni d'uso degli ambiti rurali.

Non sono inoltre ammesse le nuove costruzioni per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, che andranno localizzate in aree appositamente individuate nel PSC.

La pianificazione comunale persegue come obiettivo prioritario la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e storico testimoniali. Per quanto attiene agli edifici esistenti di carattere storico, il PSC procede alla loro schedatura e all'attribuzione delle categorie di intervento finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici originari, definendo precise limitazioni all'incremento delle unità immobiliari realizzabili con l'intervento.

Le tecniche costruttive ed i materiali dovranno essere quelli originali o comunque con essi affini e compatibili, avendo cura di non alterare l'effetto percettivo d'insieme. Ogni intervento di recupero che non riguardi solo modifiche interne dovrà essere inserito in un progetto di inquadramento unitario esteso a tutto il complesso insediativo e alle aree di pertinenza, con l'indicazione delle modalità costruttive atte a garantire il rispetto dei valori paesaggistici dell'intorno.

Per quanto riguarda gli edifici ritenuti incompatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici, si dovrà promuoverne la demolizione, anche ricorrendo alla procedura, di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, di demolizione, ricostruzione e trasferimento di cubatura. Nel caso di complessi dismessi di grandi dimensioni è opportuno ricorrere allo strumento dell'Accordo di programma.

**Ambiti rurali di
valore naturale
e ambientale**

Gli ambiti rurali di valore naturale e ambientale sono parti del territorio rurale dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale; tali aree sono prioritariamente destinate alla tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e alla valorizzazione degli habitat naturali, al mantenimento e al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

Il PTCP della Provincia di Parma (art.39) fornisce una specifica definizione degli ambiti rurali di valore naturale e ambientale, che nel comune di Sala Baganza comprendono:

- le aree naturali protette (Parco dei Boschi di Carrega);
- le aree boscate e destinate al rimboschimento;
- gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;

- le fasce di tutela fluviale, comprendenti le golene antiche e recenti;
- i calanchi meritevoli di tutela.

Fatte salve le limitazioni inerenti eventuali vincoli territoriali relativi a specifiche zone, sono consentiti lo svolgimento dell'attività agricola e forestale, il pascolo, le attività ricreative, turistiche e agrituristiche, nonché quelle di studio e di ricerca.

L'attività agricola dovrà comunque risultare compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione e, in particolare, saranno promosse le attività volte a favorire i processi di rinaturazione e di protezione e riqualificazione degli ecosistemi.

***Ambiti agricoli
di rilievo
paesaggistico***

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono costituiti dalle porzioni di territorio rurale in cui sono presenti caratteri di rilievo ed interesse sotto il profilo paesaggistico, storico ed ambientale, che si integrano con le attività antropiche volte alla coltivazione e trasformazione del suolo.

In tali ambiti gli interventi di trasformazione e le attività di utilizzazione del suolo saranno subordinati ad una valutazione di sostenibilità sulla base dei seguenti criteri:

- conservazione, valorizzazione e promozione dei criteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico-percettiva;
- conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono ammesse tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche; si privilegiano, in particolare, attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le caratteristiche pedo-climatiche del sito interessato.

Oltre all'attività agricola, in territorio rurale il PSC può ammettere attività di carattere ricreativo, turistico e culturale, purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale. L'installazione di serre per attività orto-floro-vivaistiche può avvenire solo in aree appositamente individuate, mentre sono esclusi nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

E' da promuovere il recupero degli edifici rurali storici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche originarie; gli interventi di recupero saranno inquadrati in un progetto unitario di valorizzazione del complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con indicazione delle opere finalizzate a garantire e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intero contesto.

Le nuove edificazioni sono ammesse solo se strettamente necessarie allo svolgimento delle attività agricole, purché previste e disciplinate dal PSC; la

realizzazione di nuovi volumi edificatori dovrà comunque essere sottoposta a procedure di valutazione e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

***Ambiti agricoli
periurbani***

Sono costituiti dalle residue porzioni di territorio rurale contigue al centro urbano del Capoluogo e quindi intercluse tra aree urbanizzate con contiguità insediativa, molte delle quali già riconosciute dal PRG vigente come zone agricole di rispetto dell'abitato (AGR.1/b). Gli ambiti agricoli periurbani assolvono una funzione di tutela di quelle aree ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extra agricoli e dove sono presenti i maggiori rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale.

In tali ambiti si punterà alla realizzazione di un equilibrio stabile del sistema agricolo, del sistema delle risorse naturali e del sistema urbano, attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio, la creazione e valorizzazione di spazi per la fruizione ricreativa e la rigenerazione ecologica.

Al tempo stesso la pianificazione persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, laddove ancora presente, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario; tali aree, infatti, sono ritenute idonee ad ospitare strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali.

La pianificazione comunale dovrà evitare l'occupazione di suoli produttivi che comprometta la sopravvivenza di aziende agricole vitali e contenere la dispersione insediativa, assicurando la permanenza di varchi e corridoi naturali nel tessuto edificato e creando fasce tampone o filtro nelle zone di confine fra le diverse destinazioni d'uso.

6.9 Temi e luoghi strategici per il disegno di Piano

***Centro
Capoluogo***

In ragione di una migliore comunicazione in merito alle scelte strategiche di PSC, di seguito si evidenziano gli elementi principali che contribuiscono ad articolare la manovra di Piano.

Per quanto riguarda il Centro Capoluogo si propone:

1. La definizione degli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART) riguardanti parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche volte alla riorganizzazione del territorio, al miglioramento della qualità insediativa, alla compresenza equilibrata di funzioni residenziali e di servizio alla residenza, di funzioni commerciali, terziarie e azioni volte al miglioramento delle dotazioni territoriali.

Gli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART sono proposti in relazione a parti del territorio del centro capoluogo in cui

sono attualmente insediate attività produttive dismesse o in via di dismissione e/o attività del settore agro alimentare.

L'esercizio di tali attività, in ragione della loro collocazione nell'ambito urbano consolidato appare tuttavia non ulteriormente compatibile con le funzioni prevalentemente residenziali presenti nei tessuti contigui.

Si propone pertanto la delocalizzazione delle attività in essere nel territorio comunale, ovvero negli ambiti produttivi sia già definiti dal PRG vigente e confermati che presentano disponibilità di aree o superfici utili da destinare alle attività da trasferire (Prod.9 –APR 'ex Arquati'), sia nell'ambito produttivo di nuovo impianto APN in località San Vitale.

La potenzialità edificatoria attribuita agli ambiti di riqualificazione e trasformazione ART potrà essere attuata nell'ambito stesso e/o trovare anche parziale localizzazione negli ambiti di potenziale sviluppo insediativo prevalentemente residenziale (AN) in ragione di specifici accordi da perfezionare in sede di formazione del POC.

2. L'integrazione della infrastrutturazione viaria al fine di garantire, nel medio periodo, soluzioni alternative volte alla mitigazione degli effetti indotti dai flussi di traffico su Via Marconi, Via Maestri, Via Collecchio.

Gli interventi infrastrutturali stradali in particolare attengono alla ridefinizione dell'attraversamento nord-sud del centro capoluogo, ovvero riguardano il collegamento stradale alternativo funzionale al miglioramento ed alla regolazione dei flussi di traffico da e per Felino ad est, da e per Collecchio a nord, da e per San Vitale e Fornovo a sud.

Attengono inoltre al miglioramento dell'accessibilità da nord (Collecchio) al centro capoluogo e riguardano gli interventi di razionalizzazione e risezionamento della S.P. n.54 per quanto riguarda la tratta urbana compresa fra Via Are e Via Fava.

Una volta completata la maglia stradale che svolge le funzioni di attraversamento e di connessione alla viabilità sovra locale, potranno essere attuati interventi di moderazione del traffico urbano del centro capoluogo finalizzati alla messa in sicurezza e alla valorizzazione degli spazi pubblici per la mobilità. Nella realtà salese, peraltro, anche gli assi viari che costituiscono la rete locale di attraversamento sono stati interessati, o lo saranno nel medio periodo, da interventi che incrementano la sicurezza della circolazione stradale.

3. La definizione di quattro ambiti di potenziale sviluppo insediativo (AN) finalizzati a fornire risposte alla evoluzione della domanda di offerta residenziale, alla riqualificazione dei margini urbani, alla dotazione di nuove aree destinate a funzioni pubbliche e a verde, all'attuazione degli interventi infrastrutturali viari, ovvero alla attuazione delle politiche strategiche di Piano sopraelencate, in un'ottica di perequazione.

L'ambito di potenziale sviluppo insediativo AN.1 localizzato, ancora in via indicativa, ad est del centro capoluogo e prospiciente la S.P. 15, potrà essere definito come ambito recettore di diritti edificatori assegnati ad altri ambiti AN, in relazione a specifiche tipologie edilizie e densità fondiarie,

coerenti con l'assetto del centro abitato di Sala e da definire in sede di POC anche in relazione alle politiche abitative di rilievo pubblico stabilite dal PSC.

San Vitale Per quanto riguarda il centro frazionale di San Vitale si propone:

1. La definizione di un ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART) nel quale sono previste funzioni residenziali, commerciali e di servizio alla residenza. Tale ambito è definito nelle aree edificate contigue al Centro Storico di San Vitale che necessitano di interventi volti al miglioramento della qualità insediativa.
2. La definizione di due corridoi infrastrutturali, da attuare anche in modo disgiunto e con diversa priorità, localizzati a nord e a sud del centro abitato, indirizzati al miglioramento delle attuali condizioni di attraversamento del centro abitato e del Centro Storico di San Vitale.

L'attuazione della viabilità prevista a nord del centro frazionale di San Vitale è connessa all'attuazione dell'ambito di potenziale sviluppo insediativo AN.5 e dell'ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale ART.12, in relazione a quote da definire in relazione agli accordi con i privati da stipulare in sede di formazione del POC.

La definizione del corridoio localizzato a sud del centro frazionale si configura, invece, come un'indicazione, ancora di larga massima, relativa ad un eventuale completamento della viabilità di superamento del centro frazionale di San Vitale.

3. La definizione di un ambito di potenziale sviluppo insediativo (AN.5) finalizzato alla risposta relativa alla domanda di offerta residenziale e alla partecipazione, pro quota, alla realizzazione della nuova strada di attraversamento del centro abitato, di cui al precedente punto 2.

Sistema produttivo Per quanto riguarda il sistema produttivo la manovra di Piano è articolata nella conferma delle previsioni del PRG vigente non ancora attuate, nella definizione degli ambiti APR specializzati per attività produttive da riqualificare, nella proposta definizione di un ambito APN specializzato per attività produttive di nuovo impianto localizzato nell'area interclusa dell'ambito produttivo di Castellaro, già definito dal PRG vigente e confermato come ambito produttivo consolidato APC, e ubicata sul margine nord della zona per nuovi insediamenti produttivi (C.D.13) già prevista dal PRG vigente e confermata.

L'ambito APN è destinato all'eventuale ampliamento delle attività contigue e/o alla rilocalizzazione delle attività produttive agro alimentari di trasformazione e stagionatura carni esistenti ed insediate nel centro capoluogo per le quali sono prevedibili interventi di delocalizzazione nel territorio comunale.

7. CRITERI DI PIANIFICAZIONE

7.1 Ruolo dei tre livelli di pianificazione comunale in relazione alle politiche perequative

Strumenti di pianificazione comunale

Tra i contenuti riformatori presenti nella Legge Urbanistica Regionale 20/2000, particolare rilevanza assume l'introduzione della perequazione urbanistica, quale criterio preferenziale per assicurare requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche e per contribuire a regolare il mercato delle aree, a fronte del mutato quadro economico e finanziario degli enti locali, che ha reso sempre più impraticabili politiche attive per i servizi come per la casa basate sull'acquisizione di aree mediante esproprio.

L'art.7 della legge afferma che *'la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali'*.

Per perseguire questo obiettivo la pianificazione riconosce le medesime possibilità edificatorie agli immobili oggetto di trasformazione sulla base di categorie omogenee, sotto il profilo dello stato di fatto e di diritto, al momento della formazione del PSC. L'effetto di tale processo è quello di attribuire, al momento della formazione del POC, in maniera equa i diritti edificatori sia alle parti pubbliche che alle parti private della città: la perequazione urbanistica si configura pertanto come un metodo per realizzare contestualmente la città pubblica e la città privata. Le pratiche perequative si articolano attraverso i tre livelli di pianificazione comunale: PSC, POC e RUE.

PSC Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso. Compito essenziale del PSC è il riconoscimento e l'individuazione degli ambiti del territorio comunale, stabilendo per ciascuno di essi gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali, nonché la determinazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni, sulla base degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica.

Come chiaramente esplicitato dalla L.R. 6/2009, il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree; le indicazioni relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e

specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC.

Il PSC provvede all'individuazione degli ambiti di trasformazione da sottoporre a perequazione urbanistica, definisce criteri per la classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto e, quindi, sulla base di tali criteri, classifica, le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni in quanto riconosciute idonee dalla VAS.

Il PSC, inoltre, negli ambiti di trasformazione sottoposti a perequazione urbanistica stabilisce l'obbligo di cessione gratuita al comune di tutti gli immobili destinati ad usi pubblici e di pubblica finalità assicurando, quale compensazione per la cessione, la possibilità di esercitare i diritti edificatori maturabili su quelle stesse aree mediante il loro trasferimento su altre, anche collocate in altri ambiti, la cui definizione dovrà avvenire in sede di successiva pianificazione operativa ed attuativa.

POC Il Piano Operativo Comunale è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC.

Operativamente individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale in cui lo strumento è vigente, disciplinando in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati, ciascuno con un unico PUA. Assicura, quindi, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle diverse destinazioni assegnate alle singole aree dal PUA.

Nello specifico, il POC assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti, definisce il carico insediativo massimo del comparto (eventualmente stabilendo la quota da collocarvi in aggiunta ai diritti edificatori privati), definisce le dotazioni territoriali che devono essere realizzate o riqualificate e le quantità delle relative aree da cedere al comune. Indica, infine, gli interventi necessari per assicurare il soddisfacimento degli obiettivi e le prestazioni di qualità definite dal PSC e le eventuali misure di mitigazione e compensazione necessarie.

Spetta poi al PUA individuare i lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata maturate nelle singole aree di tutto il comparto così come quelle di cui si prevede la cessione gratuita al comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici.

RUE Compito del RUE, infine, è quello di regolare e indicare le procedure da seguire per realizzare i trasferimenti di potenzialità edificatoria all'interno dei comparti perequativi.

La quantità per funzioni pubbliche o pubblica finalità di cui si trova a disporre l'Amministrazione attraverso la pratica perequativa può essere utilizzata anche per eventuali pratiche negoziali. Integrando la perequazione urbanistica con le azioni di negoziazione è possibile aumentare i vantaggi per la collettività, concorrendo così al raggiungimento degli obiettivi dichiarati nel PSC e articolati nei POC, che, all'interno del quadro delineato dal PSC, possono sviluppare forme di flessibilità e di concertazione. Condizioni di coerenza, trasparenza e imparzialità verranno assicurate con l'emanazione di opportuni bandi concorsuali. Le risorse pubbliche assicurate attraverso la perequazione urbanistica e quelle aggiuntive, eventualmente ottenute con le pratiche negoziali, possono essere indirizzate a molteplici obiettivi: aumentare la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, realizzare edilizia sociale, realizzare opere pubbliche o anche assicurare il raggiungimento di livelli di qualità più elevati.

7.2 Ruolo del POC

Contenuti Ai sensi dell'art.30 della L.R. 20/2000, come integrato dalla L.R. 6/2009, il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi (anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela);
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti (con la possibilità di avvalersi della parziale delocalizzazione dei crediti edilizi);
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare (in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato);
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati.

Il POC comprende anche un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli

obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

Ad integrazione e precisazione di quanto stabilito dalla legge, sulla base degli indirizzi di politica urbanistica di cui ai punti precedenti, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale si configura come la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze quali-quantitative presenti in ciascun abitato o porzione urbana, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere realizzate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano, e dell'individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;
- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione dei comparti, l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali dentro e fuori dal comparto e, in particolare, l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto;
- per definire la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;

per la programmazione degli eventuali interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una durata e significativa finalità sociale.

7.3 Politiche per la città pubblica e perequazione urbanistica

Obiettivi della perequazione

L'obiettivo della realizzazione delle dotazioni territoriali in rapporto al dimensionamento del PSC ed al metodo della perequazione urbanistica costituiscono tre temi strettamente connessi.

Attraverso la perequazione, infatti, si perseguono quattro risultati:

- una sostanziale indifferenza delle scelte di Piano rispetto alle proprietà parzialmente interessate (ne consegue un rilevante miglioramento dell'efficacia delle scelte funzionali e di disegno urbano);
- una maggiore equità nella distribuzione dei benefici e dei costi degli interventi previsti dal Piano;
- la possibilità per il Comune di acquisire gratuitamente aree per finalità pubbliche;
- l'eliminazione nel Piano di vincoli preordinati all'esproprio, soggetti a decadenza.

Attraverso questo sistema di obiettivi si creano tra l'altro le condizioni per potenziare e qualificare una politica dei servizi (dotazioni territoriali) molto più incisiva, efficace e selettiva rispetto al passato.

La definizione della capacità insediativa del PSC concorre, tra l'altro, all'obiettivo di garantire un concorso economico (di aree, attrezzature, infrastrutture) alla realizzazione delle dotazioni territoriali; il principio che regola il concorso alle dotazioni territoriali è connesso alla distinzione introdotta dalla Legge 20 tra PSC e POC. Poiché il PSC non assegna diritti edificatori, la decisione urbanistica di realizzare gli interventi previsti dal Piano consegue alla definizione del Piano Operativo, che a sua volta si fonda su una selezione di proposte e sulla stipula di accordi con gli operatori disponibili e interessati ad intervenire.

L'onerosità dell'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC si motiva con la finalità generale del PSC, che non è più quella dell'espansione tipica del PRG (che si accompagnava a quote integrative di servizi, gli standard e gli oneri di legge), ma quella della riqualificazione, vale a dire dell'apporto al territorio, attraverso la sua trasformazione, di elementi di qualità (aree, infrastrutture, attrezzature pubbliche, edilizia sociale, ecc.) richiesti in relazione agli obiettivi del PSC.

Poiché le scelte del POC generano nei confronti delle proprietà risorse economiche significative (rendita fondiaria), è logico affermare che un contenuto dell'accordo pubblico-privato, all'atto dell'inserimento di un intervento nel POC, sia il reinvestimento di una quota di rendita fondiaria (calcolata in modo equo e parametrata rispetto alle diverse situazioni territoriali e obiettivi del Piano) in dotazioni territoriali da concordare con l'Amministrazione, secondo le priorità ed i criteri da essa definiti.

**Linee guida per
la rete dei
servizi**

Nella redazione del Piano Strutturale le linee-guida attraverso le quali impostare un Piano imperniato sulla rete dei servizi alla cittadinanza sono le seguenti:

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nel PRG vigente e decisione di eventuale riproposizione, privilegiando lo strumento

dell'acquisizione dell'area trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo Piano;

- definizione del quadro delle dotazioni, svolta in sede di formazione del Quadro Conoscitivo tramite un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettivo ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo il meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge Urbanistica Regionale, che relaziona la quota di dotazioni urbane agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di dotazioni territoriali, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono, per l'attuazione, accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R. 20/2000 (art.15);
- definizione di un progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici, che garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la valutazione dell'identità spaziale complessiva dell'insieme e delle parti, ed i requisiti di visibilità – accessibilità – orientamento – informazione all'utente nei vari punti del sistema.

7.4 Politiche abitative di rilievo pubblico

Edilizia Residenziale Sociale Coerentemente a quanto stabilito negli articoli A-6bis e A-6ter dell'Allegato alla Legge Urbanistica Regionale, recentemente introdotti con la L.R. 6/2009, il PSC dovrà predisporre un sistema di previsioni insediative a carattere residenziale orientate a concorrere in modo significativo alle politiche abitative per finalità sociali dell'Amministrazione pubblica.

Per le finalità di cui sopra, negli ambiti di trasformazione, sia di nuovo insediamento sia di riqualificazione, quota parte della nuova edilizia residenziale prevista sarà destinata ad edilizia pubblica o edilizia convenzionata, secondo una delle seguenti modalità da concordare in fase di POC con i soggetti attuatori:

- a) realizzazione, diretta da parte del soggetto pubblico o tramite affidamento a imprese o tramite bandi o stipula di accordi od altri atti negoziali, su aree appositamente cedute al Comune dal soggetto attuatore dell'intervento urbanistico;
- b) realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e successiva cessione al Comune, regolamentata attraverso la stipula di una convenzione urbanistica (ai sensi dell'art.A-26 della L.R. 20/2000);

- c) convenzionamento tra il soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e il Comune in ordine ai prezzi di vendita o ai canoni di locazione ed alle modalità di assegnazione e ad ogni altra condizione ritenuta opportuna. I riferimenti per la determinazione dei prezzi unitari dei canoni di locazione ed i contenuti delle altre pattuizioni sono stabiliti da apposita delibera comunale.

L'obiettivo da assumere a riferimento in ciascun POC è configurato in un'offerta di edilizia pubblica o convenzionata, di cui quota parte da destinare alla locazione, non inferiore al 20% del dimensionamento relativo alle nuove previsioni insediative per funzioni residenziali.

Nel caso di interventi di riqualificazione, nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il POC dovrà stabilire il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, da definirsi a seguito di accordi di cui all'art.18 della L.R. 20/2000.

Il POC nel disciplinare gli interventi di trasformazione specificherà il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplinerà l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi. Il POC, in conformità alle indicazioni del PSC, potrà individuare aree di cessione anche al di fuori degli ambiti di intervento, al fine di assicurare nelle medesime aree adeguati standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.