



Comune di Collecchio



PUG

STRATEGIA DELLA QUALITA'URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

Il Sindaco:

Paolo Bianchi

Assessore Urbanistica

Paolo Bianchi

Responsabile Ufficio di Piano:

arch. Claudio Nemorini

Responsabile Procedimento:

arch. Gabriella Berzioli

Garante della comunicazione e della partecipazione:

geom. Irene Dresda

Documento Assunto con delibera G.C. n.91 del 24/07/2018

Adozione: delibera C.C. n. del

Approvazione: delibera C.C. n. del

PUG_ SQUEA

Ufficio di Piano

Settore Assetto del Territorio

Elaborazioni Grafiche Quadro Conoscitivo

arch. Martina Zucconi

Collaborazione redazione Quadro Conoscitivo

Provincia di Parma Servizio Programmazione e
Pianificazione Territoriale e Servizio Viabilità

dott. Stefano Castagnetti - Geologia tecnica ed ambientale

dott. Leonardo De Marchi - Studio Archeologia Globale

Redazione VALSAT

ing. Roberto Zanzucchi

nat. Stefano Zanzucchi

agr.for. Carlantonio Zanzucchi

**Redazione del PUG
Gruppo di lavoro ATI**

MATE sc



urb. Raffaele Gerometta – Direttore tecnico

arch. Carlo Santacroce - Progettista

arch. Rudi Fallaci

ing. Franco Di Biase

dott. Paolo Trevisani

arch. Chiara Biagi

ing. Elena Guerzoni

ing. Giuseppe Federzoni

Andrea Franceschini - cartografia

STUDIO COZZANI

arch. Pietro Cozzani

Il presente testo rappresenta la Strategia della Qualità urbana ed ecologico-ambientale assunta con
Delibera di Giunta Comunale n. 91 del 24/07/2018

In modalità Revisione con carattere rosso per gli inserimenti e blu per le cancellazioni vi sono le
modifiche derivanti dalle controdeduzioni.

1.	Introduzione	5
1.1.	La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Comune di Collecchio	87
2.	Strategie per garantire l'Attrattività e la competitività del territorio	109
3.	Valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico	1244
3.1.	Analisi dello scenario ed interazioni con i sistemi funzionali	1312
3.2.	Obiettivi e azioni	1413
3.2.1.	Consolidamento dell'attuale armatura urbana	1413
3.2.2.	Recupero e valorizzazione del patrimonio storico	1716
3.2.3.	Conservazione e fruizione del territorio extraurbano	1716
3.3.	Indirizzi alla Disciplina degli interventi diretti	2322
4.	Miglioramento dell'Accessibilità e sviluppo della mobilità sostenibile	2625
4.1.	Analisi dello scenario ed interazioni con i sistemi funzionali	2726
4.1.1.	Rete ferroviaria e rete ciclabile	2726
4.1.2.	Rete stradale	2827
4.2.	Obiettivi e azioni	2928
4.2.1.	Miglioramento del sistema ferroviario	2928
4.2.2.	Potenziamento della rete delle piste e dei percorsi ciclabili e per la mobilità dolce	2928
4.2.3.	Risoluzioni delle attuali criticità della rete stradale	3029
4.2.4.	Potenziamento ed adeguamento dell'offerta di sosta in ambito urbano	3130
5.	- Incremento della vivibilità urbana e sviluppo delle attività economiche e commerciali attraverso la rigenerazione ed il completamento dei territori già urbanizzati	3334
5.1.	Analisi dello scenario ed interazioni con i sistemi funzionali	3432
5.2.	Obiettivi generali	3533
5.2.1.	Obiettivi per le funzioni residenziali	3533
5.2.2.	Obiettivi per le funzioni produttive	3533
5.2.3.	Obiettivi per le funzioni di servizio, del tempo libero e del commercio	3634
5.3.	Obiettivi specifici e Azioni	3836
5.3.1.	Collecchio capoluogo	3937
5.3.2.	Ozzano Taro	6865
5.3.3.	Gaiano	8077
5.3.4.	Lemignano	9087
5.3.5.	Area produttiva "I Filagni"	9693
5.3.6.	Altri ambiti urbanizzati	10097
5.4.	Indirizzi alla Disciplina degli interventi diretti	106403
5.4.1.	Ambiti urbani prevalentemente residenziali	106403

5.4.2. Ambiti urbani prevalentemente produttivi.....	106 ¹⁰³
5.5. Indirizzi agli accordi operativi.....	107 ¹⁰⁴
6. Norme transitorie per l'attuazione per assicurare una coerente continuità di attuazione delle previsioni pre-vigenti.....	114 ¹¹¹

1. INTRODUZIONE

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale costituisce uno degli elaborati fondamentali della nuova pianificazione urbanistica prevista dalla Regione Emilia-Romagna e, per questo, viene descritta e richiamata in numerosi articoli della nuova Legge n.24 del 21 Dicembre 2017.

L'**articolo 34** è dedicato interamente alla descrizione degli obiettivi e dei contenuti che devono essere affrontati all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.

Attraverso la Strategia, il PUG deve "rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale".

La legge indica quindi le **azioni** da adottarsi nella strategia per perseguire tale obiettivo:

- crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche;
- incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
- valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
- miglioramento delle componenti ambientali;
- sviluppo della mobilità sostenibile;
- miglioramento del benessere ambientale;
- incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

Sulla base delle "politiche urbane territoriali perseguite dal piano", la Strategia deve altresì indicare i **criteri** e le **condizioni generali**, che "costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica".

In particolare, la Strategia è tenuta a fissare gli **obiettivi generali** che attengono:

- i livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare;
- il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Tali obiettivi generali devono essere perseguiti "attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità".

Alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale vengono più nello specifico assegnati compiti relativi:

- alla conferma, al rafforzamento e all'ammodernamento delle **opere e delle infrastrutture pubbliche** (**articolo 9** "Standard urbanistici differenziati"). La Strategia deve, in particolare, individuare le aree caratterizzate da maggiore carenza, ove favorire il potenziamento delle dotazioni, e quelle che non presentino ulteriori esigenze, per le quali può prevedere anche dotazioni minori rispetto a quelle minime previste dal DM n.1444 del 1968. L'**articolo 34**, ai commi 5 e 6, specifica inoltre come la Strategia debba indirizzare gli atti di programmazione dei lavori pubblici comunali, sulla base delle priorità delle azioni che deve definire per l'utilizzo delle risorse pubbliche (**articolo 34**, commi 5 e 6).
- alla definizione del fabbisogno complessivo di alloggi di **edilizia residenziale sociale** necessari in relazione alle esigenze e alle caratteristiche demografiche del territorio, anche specificando le modalità con cui possono contribuire gli interventi di riqualificazione e riuso; (tema introdotto nell'**articolo 9**, e toccato anche nell'**articolo 34**, comma 3);
- alla determinazione del fabbisogno di "Dotazioni ecologiche e ambientali" (**articolo 21**) e dei requisiti che le stesse devono soddisfare.

Nel definire quest'ultimo fabbisogno la Strategia persegue specifiche finalità così sintetizzabili:

- riequilibrio idrogeologico e funzionalità della rete idraulica;
- ricostituzione in ambito urbano e periurbano di un migliore habitat naturale, azioni per la biodiversità del suolo e costituzione di reti ecologiche di connessione;
- miglioramento delle caratteristiche meteo climatiche locali, per favorire anche la riduzione di inquinanti in atmosfera;
- miglioramento del clima acustico;
- miglioramento delle prestazioni in caso di emergenza sismica.

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale deve fornire precisi **indirizzi per ogni trasformazione del territorio**, sia che si collochi all'interno, sia che si collochi all'esterno del territorio urbanizzato.

Le eventuali **trasformazioni da attivarsi all'interno del territorio urbanizzato** devono avvenire nel rispetto delle strategie progettuali e localizzative che, sulla base dell'articolo 34 comma 2, devono essere definite per ogni areale urbano omogeneo individuato dal PUG nello "Schema di assetto del territorio urbanizzato" (ai sensi dell'art.33 comma 2). Il tema della funzione di indirizzo della Strategia circa gli interventi di addensamento e sostituzione urbana è trattato anche all'interno del comma 1 dell'**articolo 8** "Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana".

L'**articolo 35**, dedicato alla "Disciplina delle nuove urbanizzazione", specifica come la Strategia abbia un altrettanto importante compito in relazione al **territorio extraurbano**, costituendo uno dei principali elementi da prendere a riferimento nella definizione della "Griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano". La Griglia, e di conseguenza la stessa Strategia, costituiscono anche in questo caso "riferimento necessario per le nuove previsioni", stabilendone "i limiti, le condizioni e le opportunità insediative che ne derivano, in conformità agli esiti della Valsat".

Più in generale la funzione della Strategia come riferimento cardine per verificare la conformità delle trasformazioni proposte, con i diversi strumenti previsti dalla Legge, rispetto agli obiettivi e alle scelte del PUG viene evidenziata nell'**articolo 38** "Accordi operativi e Piani di iniziativa pubblica". Tutte le trasformazioni devono inoltre necessariamente dare attuazione, definendone modalità e tempi, alle eventuali **misure compensative** che la Strategia può definire per favorire il "miglioramento ambientale" e la "mitigazione degli effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti", ai sensi dell'**articolo 20** "Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale".

In riferimento a quanto indicato a pagina 11 dell'Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" (art. 49 L.R. n. 24/2017) – (Del. G.R. 22.11.2019 n. 2135 – BURERT n. 384 del 26.11.2019)

"Aniché definire una prefigurazione di assetto statico a-temprale, il Piano, attraverso la Strategia, deve delineare un processo dinamico: sia nello spazio (assumendo diverse connotazioni, cioè politiche e azioni in base al livello territoriale a cui si applica) che nel tempo, assumendo la componente temporale come parte integrante della qualità e dell'efficacia delle scelte La dinamicità del processo è un requisito del PUG fondamentale soprattutto nella fase della sua attuazione.

A tal fine la fase di monitoraggio del PUG, nelle sue componenti di obiettivi – opportunità ma anche di fattibilità di attuazione (ad integrazione di quanto definito per le misure di monitoraggio definite dagli elaborati di Val.SAT 02 cap. 6, 03 cap. 09) costituisce una componente essenziale di verifica in quanto consentirà di capire se la strategia complessiva ha la necessità di essere integrata o "modificata in maniera sostanziale, quindi, se non ci si trova più nel campo della flessibilità, ma è richiesta una riformulazione della strategia attraverso un nuovo PUG."

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt

Il PUG potrà essere integrato con elaborati a diversa scala contenenti le indicazioni di massima (masterplan) di carattere progettuale e localizzativo tali da costituire linee guida per la successiva predisposizione dei progetti Urbani, di cui alla lettera a) dell'articolo 38 della legge 24/2017, per interventi assoggettabili ad Accordi Operativi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato nonché per le aree idonee per i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato stesso.

1.1. LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE DEL COMUNE DI COLLECCHIO

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale per il Comune di Collecchio è stata elaborata a partire dal Quadro conoscitivo e dagli indirizzi forniti dalla Valsat, organizzati secondo i 7 sistemi funzionali individuati.

Sulla base di tali analisi e valutazioni, è stato possibile individuare gli elementi di qualità che si ritiene opportuno perseguire al fine di incrementare l'attrattività e la competitività del territorio, in un quadro di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

La Strategia del Piano Urbanistico Generale si compone:

- della presente **Relazione** che descrive le Strategie per la qualificazione del territorio e gli indirizzi, gli obiettivi e i limiti per le eventuali trasformazioni;
- della allegata cartografia ideogrammatica, comprensiva dello Schema di Assetto del territorio urbanizzato¹ e della Griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano², denominata Tav. 1 "**Tavola delle strategie**";
- di una ulteriore cartografia, denominata Tav.2 "**Tavola delle opportunità**" in cui, per alcuni ambiti territoriali, si sono schematizzate alcune possibili trasformazioni ritenute auspicabili in quanto coerenti con le strategie del Piano.

Per ognuna delle Strategie descritte nei seguenti capitoli della Relazione, è stato predisposto:

- un capitolo introduttivo che richiama gli elementi ad essa pertinenti derivanti dal Quadro conoscitivo, nonché degli indirizzi specifici derivanti dalla Valsat.
- un capitolo in cui si richiamano gli elementi di qualità che sono stati demandati alla Disciplina degli interventi diretti (sia alla Disciplina dell'edificato e degli interventi in ambito rurale, componente del Pug, sia al Regolamento edilizio).

Gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nelle **Relazione** e nella **Carta delle strategie**, essendo basati sulle valutazioni derivanti dal Quadro Conoscitivo e risultando coerenti con le Strategie complessive del Piano definite dalla Amministrazione comunale, rappresentano riferimento necessario da rispettare in tutte le politiche attivate da soggetti pubblici o privati per la trasformazione del territorio: tali elementi saranno quindi elementi di indirizzo e verifica, in particolare, delle proposte di futuri Accordi Operativi

La **Carta delle opportunità** è invece stata elaborata sulla base delle esplorazioni progettuali (**Masterplan**) che si sono condotte sulle porzioni di auspicabile trasformazione emerse in sede di elaborazione del Piano. Gli elementi contenuti nella tale elaborato e nelle elaborazioni progettuali sono quindi da intendersi quali elementi di indirizzo alla definizione degli Accordi operativi, non rappresentando elementi prescrittivi.

¹ Lo Schema di Assetto del territorio, in base alla nuova legislazione, deve contenere l'identificazione delle parti della città che, presentando caratteristiche omogenee, richiedono politiche e indirizzi di trasformazione coerenti con i loro caratteri identitari e le loro criticità specifiche (art.33), ma anche l'identificazione di previsioni e progetti ritenuti necessari all'incremento della qualità urbana ed ecologico ambientale nel territorio urbanizzato (art.34);

² In base alla nuova Legge, tale cartografia deve tra l'altro identificare le previsioni e i progetti ritenuti necessari all'incremento della qualità urbana ed ecologico ambientale nel territorio extraurbano (art.34). nonché definire limiti, condizioni ed opportunità insediative per eventuali interventi in tale ambito (art.35).

-

2. STRATEGIE PER GARANTIRE L'ATTRATTIVITÀ E LA COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO

Le analisi preliminari consegnano alla Strategia l'immagine di un territorio vocato a svolgere una funzione di **centralità per le attività economiche e di servizio, posto in una posizione di cerniera tra la città e la collina**: Collecchio si presenta quindi, da un lato, come area attrattiva per le attività economiche e di servizio (si pensi alle attività commerciali e terziarie, alla ristorazione e ai pubblici esercizi, come agli importanti insediamenti produttivi, tra cui la APEA dedicata allo sviluppo della filiera agroalimentare), dall'altro come "porta paesaggistico-ambientale", fino ad ora solo parzialmente sfruttata (si pensi alla presenza dei due Parchi regionali, che coprono una significativa parte del territorio, come al pregevole paesaggio agrario).

Le strategie per consolidare e rafforzare tale vocazione, coerentemente con gli indirizzi posti dalla nuova legislazione regionale, dovranno quindi in particolare essere finalizzati alla conservazione e alla fruizione del territorio extraurbano (nelle sue componenti agricole e paesaggistiche) e alle previsioni di un ordinato sviluppo delle attività economiche e di servizio (concentrandosi in primo luogo su interventi di riqualificazione urbana).

Gli obiettivi e le azioni conseguenti sono state riassunte in tre macro-strategie:

- **Valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;**
- **Miglioramento dell'accessibilità e sviluppo della mobilità sostenibile;**
- **Incremento della vivibilità urbana e sviluppo delle attività economiche e commerciali attraverso la rigenerazione ed il completamento dei territori già urbanizzati.**

Si sintetizzano di seguito i contenuti che verranno dettagliatamente descritti nei prossimi capitoli.

La **Valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico** viene perseguita attraverso politiche attive di recupero, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico ed ambientale, ma anche attraverso precisi indirizzi di contenimento della dispersione insediativa e di controllo sulla localizzazione delle nuove eventuali trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato.

Nell'ambito della macro-strategia si è quindi, in primo luogo, proceduto ad una lettura gerarchica dei singoli centri urbani e della loro relazione con il territorio rurale circostante: ne derivano **indirizzi sulle eventuali future espansioni**.

Il tema centrale della relazione città-campagna è stato affrontato anche rapportandosi alla creazione di una rete strutturata di percorsi ciclabili verdi, in un'ottica di **connessione tra le aree urbane e le importanti eccellenze ambientali** che caratterizzano il territorio di Collecchio (l'ipotesi è perseguita attraverso la riconnessione dei due percorsi ciclabili territoriali di fatto già esistenti, per mezzo di una vera e **propria tangenziale verde ciclabile** attorno al capoluogo).

Il territorio rurale, parallelamente, è stato letto nelle sue componenti, individuando gli elementi congrui ed incongrui, sia storici che contemporanei, con l'obiettivo di strutturare **politiche organiche di riqualificazione del paesaggio agrario**, con particolare attenzione agli elementi di maggiore incompatibilità e contrasto con gli aspetti paesaggistici ed ambientali.

Il **Miglioramento dell'accessibilità e sviluppo della mobilità sostenibile** è stato affrontato a partire dal completamento sostenibile del disegno infrastrutturale già previsto a livello sovraordinato (in gran parte già realizzato).

Il **miglioramento dell'accessibilità al sistema ferroviario** e la **ricucitura e complemento della rete ciclabile urbana** sono gli elementi indispensabili individuati per assicurare uno sviluppo sostenibile della mobilità.

Il PUG pone il tema della **mobilità dolce** al centro delle proprie Strategie, prevedendone una futura declinazione, anche a scala di dettaglio, nei futuri Accordi operativi.

Per quanto riguarda la rete stradale appare indispensabile una politica di **razionalizzazione della rete**, che garantisca una sua sostenibilità in vista della futura eliminazione dei passaggi a livello nel Capoluogo e dei futuri interventi, che necessariamente, andranno previsti a livello sovracomunale per assicurare un miglioramento delle connessioni con il capoluogo parmense (ciò ha portato alla individuazione di una ipotesi di realizzazione di un **nuovo svincolo tangenziale e alla sua connessione con l'asse di via Mulattiera**).

L'**Incremento della vivibilità urbana e sviluppo delle attività economiche e commerciali attraverso la rigenerazione ed il completamento dei territori già urbanizzati** è perseguito sia attraverso indirizzi relativi alle singole funzioni (residenziali, produttive, di servizio, del tempo libero e del commercio), sia attraverso indirizzi dettagliati per ogni singola porzione di territorio omogenea.

Il PUG parte dall'inesistenza di una domanda espansiva per funzioni residenziali, mentre governa ed indirizza (verso l'area produttiva dei Filagni) eventuali, non prevedibili, nuove espansioni produttive.

A parte queste ultime funzioni, **il PUG indirizza quindi tutte le trasformazioni verso interventi di riqualificazione del territorio urbanizzato** (e in particolare delle porzioni individuate dal PUG come più fragili o meno qualificate) o, eventualmente, di completamento, ricucitura di alcune aree limitrofe in un'ottica, comunque di riqualificazione delle porzioni già edificate.

Tutti gli interventi dovranno comunque trovare il proprio fondamento in azioni di potenziamento e qualificazione delle dotazioni pubbliche o, comunque, di rafforzamento delle dotazioni territoriali.

Per quanto riguarda le **dotazioni pubbliche** si evidenziano in particolare i progetti strategici di **potenziamento del polo dei servizi scolastico/sportivi di via Giardinetto** e quello di **ampliamento del campo da baseball** (quest'ultimo legato ad una prospettiva di **riqualificazione complessiva di tutto il quadrante posto a nord della Ferrovia**, area Scodoncello, attraverso un intervento di ricucitura dei tessuti esistenti, a partire dalla realizzazione di **nuovo parco lineare verde lungo l'asse ferroviario**).

Per quanto riguarda le **dotazioni territoriali**, infine, il PUG favorisce interventi di contrasto ai cambiamenti climatici, da prevedersi soprattutto nelle aree di più vecchio impianto, residenziali e produttive, favorendo interventi di desigillazione e deimpermeabilizzazione dei suoli e di incremento delle masse arboree.



3. VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO, CULTURALE E PAESAGGISTICO

3.1. ANALISI DELLO SCENARIO ED INTERAZIONI CON I SISTEMI FUNZIONALI

La macro-strategia raccoglie le politiche volte alla conservazione e allo sviluppo del “sistema del turismo e della cultura”, del “sistema del paesaggio”, del “sistema agro ambientale” e del “sistema ecologico”

Il tema del “Patrimonio identitario, culturale e paesaggistico” è uno degli obiettivi che la nuova legge pone alla base della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale: in sede di elaborazione del nuovo Piano Urbanistico generale è emerso come tale tema rivesta una particolare importanza per il Comune di Collecchio, in virtù delle caratteristiche fisiche del territorio e delle future sue possibilità di sviluppo che si sono individuate.

Il tema è stato individuato con l’obiettivo di definire unitariamente le strategie relative a ben quattro sistemi, analizzati distintamente in sede di elaborazione di Valsat: il Sistema del turismo e della cultura, il Sistema del paesaggio, il Sistema agro ambientale ed il Sistema ecologico).

Tutti i sistemi interessati dalla macro-strategia risultano in grado di offrire la pressoché totalità dei **Servizi Ecosistemici (SE)** presenti sul territorio: sistemi di Fornitura, Regolazione, Supporto e Culturali (ad eccezione del sistema del turismo e della cultura, che svolge naturalmente una funzione più specifica in ambito culturale)

Le analisi del Quadro conoscitivo evidenziano un quadro già attualmente fortemente positivo per quanto riguarda gli aspetti legati al paesaggio, al sistema agro-ambientale e a quello ecologico, ed un quadro più che soddisfacente per gli aspetti legati al turismo e alla cultura (ambito nel quale appaiono possibile ed opportune ulteriori politiche di aumento dell’offerta).

Gli **indirizzi** emersi da tutti i Sistemi portano ad evidenziare obiettivi tra loro coincidenti, che si ritiene opportuno sintetizzare di seguito:

- Minimizzare l’ulteriore consumo di suolo (soprattutto nelle frazioni) per salvaguardare le aree ambientali ed il pregevole territorio agricolo;
- Attivare interventi di mitigazione degli impatti, quali l’adeguamento degli scarichi e delle reti di smaltimento, ma anche interventi per ridurre l’impatto della viabilità sulla fauna selvatica.
- Salvaguardare le visuali libere dalla viabilità e conservare le aree panoramiche, evitando interventi di edificabilità incongrui, anche sparsi;
- Prevedere interventi di riconnessione ecologica, sia tra le aree extraurbane (in particolare tra i due parchi), sia tra aree esterne ed interne al territorio urbanizzato (per valorizzare le rilevanti dotazioni di verde presenti, tra cui Parco Nevicati e villa Paveri);
- Realizzare una rete ecologica polivalente (che individui interventi di miglioramento funzionale dell’esistente e di integrazione con nuovi interventi);
- Valorizzare gli spazi verdi urbani (L10/2013) attraverso la realizzazione di strumenti specifici volti ad una corretta gestione del patrimonio arboreo (Piano verde, piano rischio alberature, ecc.);
- Prevedere progetti di ripristino degli elementi tradizionali del territorio agricolo;
- Potenziare la rete della mobilità lenta e ciclo-pedonale e, più in generale, tutti i percorsi per garantire una maggiore fruizione sia delle eccellenze naturali che storico culturali (tra cui i Musei del Cibo e il museo Guatelli);
- Favorire lo sviluppo di agriturismi e della rete enogastronomica, nonché la fruizione pubblica delle aziende agricole;
- Prevedere politiche per la dismissione degli edifici non più funzionali all’attività agricola, attraverso incentivi coerenti con gli obiettivi del Piano, anche per favorire lo sviluppo di più idonee attrezzature aziendali.

Tali articolati e complessi obiettivi, non tutti affrontabili attraverso gli strumenti propri della pianificazione urbanistica, sono stati assunti per l'elaborazione degli indirizzi strategici che si descriveranno di seguito, articolate su tre distinti filoni:

- Il **consolidamento dell'attuale armatura urbana**, fatta a partire dalla individuazione del territorio urbanizzato, ai sensi della nuova legge, e dalla definizione di cogenti criteri per evitare il rischio che ulteriori trasformazioni possano incidere negativamente sull'attuale situazione;
- L'individuazione di **politiche per il recupero e la valorizzazione degli elementi di valore storico**;
- La definizione di **politiche per la conservazione e la fruizione del territorio extraurbano**.

3.2. OBIETTIVI E AZIONI

Il patrimonio identitario, culturale e paesaggistico costituisce la risorsa base delle politiche prospettate ed occorre, quindi, prevedere politiche per la sua conservazione e valorizzazione.

Le politiche, peraltro già poste alla base della nuova legislazione regionale, devono essere assunte come indirizzo cogente della nuova pianificazione perseguendo:

- La riduzione del consumo di suolo, con particolare attenzione a quello di interesse paesaggistico, o caratterizzato da un alto valore produttivo agricolo;
- Una maggiore definizione e, all'occorrenza, una riprogettazione dei margini urbani, da intendersi come punti di contatto e accesso tra la città e la campagna;
- Il contrasto alla dispersione insediativa, generatrice di significativi costi ed impatti sul sistema ambientale e della mobilità;
- Il recupero degli elementi storici e testimoniali presenti, sia in ambito urbano, sia diffusi nel territorio rurale;
- La conservazione e, in alcuni casi, la riqualificazione del territorio rurale, con particolare attenzione per le porzioni caratterizzate da valori paesaggistici o storico-testimoniale.

3.2.1. Consolidamento dell'attuale armatura urbana

Come previsto dalla nuova Legge regionale, azione preliminare alla elaborazione delle strategie di piano è la **"individuazione del territorio urbanizzato"**, che ai sensi dell'art.32 comprende, in particolare, *"le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti"*.

Devono invece, tra l'altro, essere escluse:

- *le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;*
- *l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;*
- *le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- *le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.*

L'individuazione del territorio urbanizzato per il Comune di Collecchio non ha presentato rilevanti problematiche: lo sviluppo insediativo è infatti avvenuto, nel recente e nel più remoto passato, in un modo relativamente ordinato, attorno a precisi nuclei urbani, di più o meno storica formazione. Non si registra, quindi, a Collecchio il fenomeno della dispersione insediativa, lineare e per nuclei, che in altre realtà può rendere ambigua l'individuazione di tale perimetro.

Agevole è apparsa anche l'analisi della "gerarchizzazione" dei nuclei urbani, effettuata attraverso una lettura della consistenza insediativa e della dotazione di servizi.

Si è in primo luogo individuato il **Capoluogo**, avente una estensione di 241 ha circa e conta 9.389 abitanti (dati Anagrafe comunale -31/12/17).

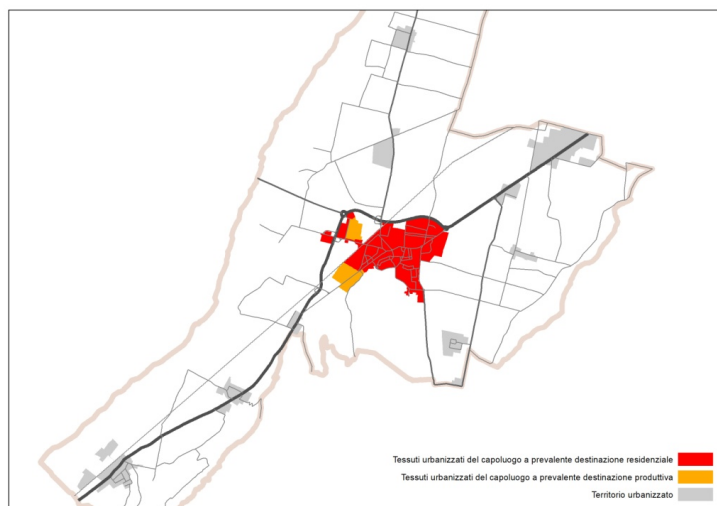


Fig.1 Tessuti urbanizzati del Capoluogo

Tale nucleo urbano rappresenta quello maggiormente dotato di servizi.

Si sono successivamente individuati e perimetrali gli altri centri abitati, aventi caratteristiche tra loro differenti per caratteristiche e consistenza.



Fig.2 Tessuti urbanizzati delle frazioni

I due nuclei maggiori, per consistenza e storicità sono i centri di Ozzano Taro e Gaiano.

Ozzano Taro presenta una estensione di 57 ha circa, contando 1.345 Abitanti.

Gaiano presenta una estensione di 26 ha circa, contando 1.224 Abitanti.

Gli altri centri presentano principalmente, anche per localizzazione, funzione di supporto ed alternativa insediativa a centri maggiori.

I due centri di Madregolo e San Martino Sinzano, pur con una loro indubbia consistenza, hanno nel tempo rappresentato una alternativa insediativa sia al Capoluogo, sia al centro attrattore rappresentato dal Comune di Parma.

Madregolo presenta una estensione di 20 ha circa, contando 1.103 Abitanti

San Martino Sinzano presenta una estensione di 10 ha circa, contando 776 Abitanti

L'ulteriore nucleo di **Pontescodogna** (348 abitanti) si sviluppa per una estensione di 9 ha circa lungo la SR62, tra Gaiano e il Capoluogo, e viene individuato per la sua consistenza (comprendendo anche diverse aree pubbliche). Tale nucleo, tuttavia, oltre a localizzarsi in una situazione di particolare pregio paesaggistico-ambientale (in una posizione di cerniera tra le due aree dei Parchi regionali), non presenta veri e propri caratteri urbani, al pari della piccola porzione urbanizzata che si individua al confine con il Comune di Sala Baganza (rappresentandone di fatto una modesta propaggine).

Ulteriori 481 abitanti risiedono infine nel nucleo di **Lemignano**, che rappresenta soprattutto uno dei due principali poli produttivi del Comune di Collecchio.

Caratterizzato da funzioni esclusivamente produttive è il moderno polo dei **Filagni**, che presenta una estensione di 22 ha circa.

Infine si identifica una ulteriore zona produttiva (**Molino Notari**) che, pur non rappresentando un vero e proprio polo produttivo, di rilievo comunale o sovra comunale, non risulta per dimensione e caratteristiche assimilabile alle attività produttive sparse in territorio rurale (estensione 26 ha circa).

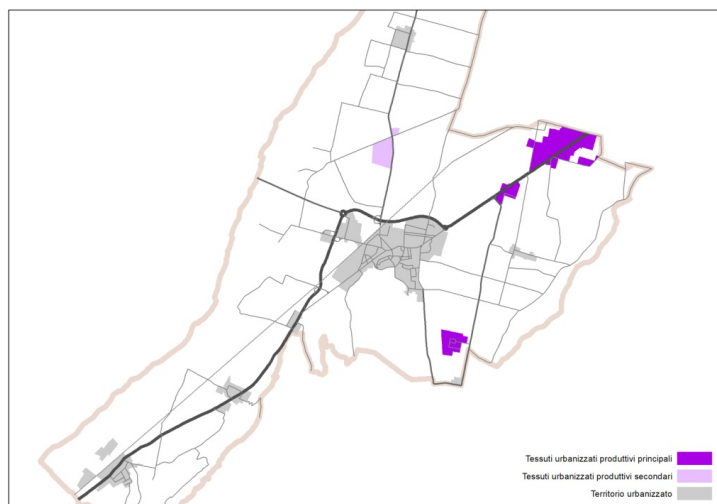


Fig.3 Tessuti urbanizzati produttivi

Il territorio urbanizzato del Comune di Collecchio presenta quindi una estensione di circa 508 ha: la quota complessiva del 3% di suolo ammissibile ai sensi dell'art.6 della LR24/17 risulta quindi pari a circa 15,2 ha.

Si tratta di una dimensione non irrilevante, che non è detto debba trovare effettiva attuazione nel periodo di vigenza del Piano da qui al 2050 (data in cui entrerà in vigore il principio di consumo di suolo zero ai sensi delle previsioni di scala sovranazionale). Appare comunque opportuno, in considerazione della importanza di tale entità, ma anche della delicatezza del territorio di Collecchio, definire precise Strategie per la sua eventuale collocazione.

La Strategia di qualità del PUG prevede che eventuali nuove urbanizzazioni esterne al territorio urbanizzato (nel rispetto del 3% e dei criteri previsti dalla nuova legislazione) possano svilupparsi sostanzialmente:

- In adiacenza al **Capoluogo**, per quanto riguarda gli insediamenti misti (di tipo terziario, commerciale e residenziale, laddove ammissibile ai sensi della nuova legge);
- In adiacenza all'area i **Filagni**, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi agroindustriali.

Un eventuale sviluppo di urbanizzazioni di tipo miste potrà essere prevista, laddove ne fosse manifestata l'esigenza, nelle frazioni di **Ozzano Taro** e di **Gaiano**.

Al netto di eventuali ampliamenti di attività produttive in essere con la modalità del "procedimento unico", Un eventuale sviluppo di nuove urbanizzazioni produttive potrà infine riguardare l'area di **Lemignano**, solo se collegate ad interventi complessivi di riqualificazione del polo produttivo.

Tutte le eventuali trasformazioni dovranno comunque rispettare i criteri di conservazione del territorio extraurbano definiti al seguente capitolo 3.2.3.

Per gli altri centri appaiono comunque possibili e opportuni interventi di riqualificazione all'interno del territorio urbanizzato o a consumo di suolo a saldo zero (si segnala in particolare, in numerosi centri, la presenza più o meno estesa di contenitori dismessi o incongrui, di tipo produttivo/artigianale di cui si auspica la trasformazione).

I criteri di qualità descritti nel presente paragrafo sono da ritenersi riferiti sia alle eventuali nuove urbanizzazioni (che si dovessero attivare ai sensi dell'art.35 della LR24/17), sia a eventuali interventi che dovesse risultare necessario localizzare all'esterno del territorio urbanizzato ai sensi della lettera e) art.35 (interventi di demolizione di edifici non più funzionali all'attività agricola, al fine di incentivare la loro totale rimozione e la contestuale rinaturazione del sedime originario).

3.2.2. Recupero e valorizzazione del patrimonio storico

Alla luce del censimento del patrimonio storico, sia di rilievo monumentale, sia di rilievo storico-testimoniale condotto, si prevede una strategia di conservazione dei beni identificati.

Eventuali Accordi operativi dovranno essere indirizzati al recupero degli edifici di pregio, nonché delle aree verdi di pregio che in alcuni casi li caratterizzano, favorendone il recupero e, se possibile, una maggiore fruizione pubblica.

Il PUG ha confermato la non opportunità di identificazione di un vero e proprio Centro Storico per il Capoluogo di Collecchio, ma ha confermato la individuazione di alcune porzioni, che erano assoggettate a Piano di Recupero nella precedente disciplina, per le quali si auspica l'attivazione di Accordi operativi.

3.2.3. Conservazione e fruizione del territorio extraurbano

Il territorio rurale dovrà essere oggetto di interventi perlopiù conservativi, permettendo essenzialmente le sole trasformazioni necessarie al mantenimento e allo sviluppo delle attività agricole, che rappresentano uno dei principali motori economici della realtà parmense. Tali trasformazioni trovano naturalmente risposta nella Disciplina per l'edificato e per il territorio rurale (di seguito descritta).

La Strategia con l'obiettivo di affrontare le trasformazioni ritenute opportune e compatibili per il territorio rurale, si concentra su:

- La previsione di **interventi di connessione finalizzati alla fruizione del territorio extra-urbano**: miglioramento dell'accessibilità, in particolare ciclabile, e rafforzamento della rete di connessione (anche con funzione ecologica);
- Gli **elementi di riferimento necessario per eventuali nuove previsioni** (ove queste siano ritenute ammissibili), elaborata sulla base della griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano;
- Le politiche **per la riqualificazione paesaggistica delle porzioni di territorio interessate da edificazione incongrua o non utilizzata**, attraverso la loro demolizione da realizzarsi anche attraverso una loro, parziale, rilocalizzazione in ambiti già edificati o comunque idonei.

INTERVENTI DI RAFFORZAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA E A FAVORE DELLA FRUIZIONE DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO

Il tema della realizzazione di una **rete organica ed integrata di percorsi verdi** è stato già da tempo avviato dalla Amministrazione che ha portato ad una estesa rete di percorsi, purtroppo ancora mancante di alcune connessioni fondamentali.

Attualmente si possono identificare **due grandi circuiti di percorsi ciclabili** (evidenziati nella cartografia allegata), uno a sud ed uno a nord del Capoluogo:

- Il percorso settentrionale collega tra l'altro il Capoluogo con le frazioni di San Martino Sinzano, Lemignano e Madregolo, andando a costituire una connessione tra l'asta fluviale del Taro e quello del Baganza;
- Il percorso meridionale si sviluppa a partire dalla frazione di Ponte Scodogna (che svolge una funzione di "porta" su quella parte di territorio) permettendo la fruizione di una importante porzione del Parco del Taro e delle aree pedecollinari in esso ricomprese, garantendo nel contempo il collegamento delle frazioni di Ozzano Taro e Gaiano.

Le strategie del PUG confermano tali percorsi (gli interventi realizzati di eliminazione dei passaggi a livello non ne hanno interrotto la continuità) e ne prevedono la valorizzazione: lungo tali assi appare opportuno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica (anche attraverso piantumazioni autoctone anche con funzione di ombreggiamento per l'utenza ciclistica), nonché la localizzazione di servizi a supporto dei turisti.

Un obiettivo da tempo perseguito dall'Amministrazione che dovrebbe a breve trovare attuazione è, inoltre, la **realizzazione del percorso mancante, in direzione di Sala Baganza**, con l'obiettivo di connettere alcuni importanti punti di attrazione storico-culturale-gastronomica (da Parco Nevicati, al podere Montecoppe, al Centro Storico di Sala Baganza attraverso ambiti prossimi o interni a Parco dei Boschi di Carrega di grande rilevanza paesaggistica e, potenzialmente, con grandi potenzialità turistiche), ma anche rappresentare un **collegamento con l'area produttiva dei Filagni**.

Il Piano indica come strategia una maggiore connessione tra questi due circuiti, rafforzando la funzione di cerniere rappresentata dal capoluogo. Per questo, oltre a rafforzamento dei percorsi interni (necessariamente urbani) si ipotizza la realizzazione di una vera e propria **tangenziale verde ciclabile**.

La tangenziale verde si svilupperà a partire dal nuovo **parco lineare**, che dovrà affiancare il lato settentrionale della ferrovia, partendo dalla stazione e spingendosi a sud dove si dovrà connettere con i percorsi esistenti che partono da Ponte Scodogna (in occasione del raddoppio della linea ferroviaria pontremolese sarà fondamentale prevedere la realizzazione di un percorso ciclabile affiancato alla stessa, per permettere il superamento in sicurezza dell'attuale tangenziale). Oltre alla realizzazione di tale nuovo parco il progetto prevede anche la connessione di tratti ciclabili già esistenti, attraversando il polo sportivo e riconnettendosi con i percorsi ciclabili di Parco Nevicati e del Parco dei Boschi di Carrega.

Una volta completata, la nuova infrastruttura, oltre a mettere in comunicazione tra loro i due circuiti già esistenti, dovrà permettere la loro connessione diretta con la stazione ferroviaria (rappresentando così un importante elemento di inventivo per il turismo treno-bici).

ELEMENTI DI RIFERIMENTO NECESSARIO PER EVENTUALI NUOVE PREVISIONI

Come descritto nel precedente capitolo 3.2.1., eventuali nuove previsioni insediative dovranno essenzialmente interessare il Capoluogo e l'area produttiva dei Filagni (per le specifiche destinazioni che le caratterizzano).

I due centri si collocano in contesti diversificati e complessi tali da dovere opportunamente condizionare ed indirizzare le eventuali trasformazioni in modo da non inficiare le politiche di conservazione, sviluppo e fruizione del territorio rurale limitrofo.

Il **Capoluogo**, oltre a presentare una preclusione a qualsiasi sviluppo sul fronte collinare meridionale (derivante dai vincoli ambientali e dalla presenza del Parco Regionale), risulta condizionato dalle ulteriori politiche conservative e di valorizzazione paesaggistica previste dal PUG, che evidenzia:

- L'importanza di salvaguardare l'utilizzo agrario ed il paesaggio ad esso connesso con tale attività in tutta la porzione nord e ovest, oltre l'asse della nuova tangenziale, come indicato dalla Valsat, sulla base di valutazioni agronomiche, ambientali, ecologiche e paesaggistiche;
- L'importanza di mantenere l'attuale assetto di tutta la fascia agricola a est di via Giardinetto, a sud dell'Egovillage, non solo per le importanti funzioni agroambientali assolute, ma anche per i valori paesaggistici e per potere svolgere la prevista funzione di contatto e porta tra territorio urbanizzato e territorio rurale tradizionale.

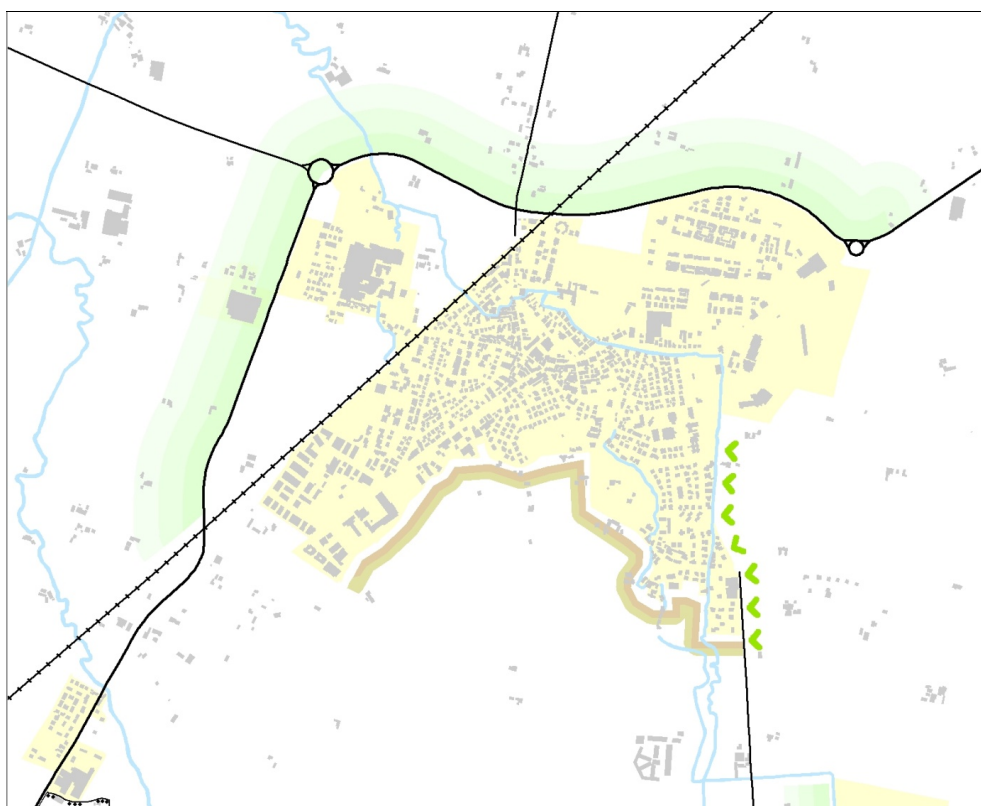


Fig.4 Collecchio

L'area produttiva dei **Filagni** si sviluppa in un ambito privo di rilevanti vincoli sovraordinati: il principale condizionamento è dato dall'area di potenziale inondazione per piena catastrofica, che condiziona ogni eventuale espansione in direzione del Torrente Baganza (soluzione peraltro da scongiurare in quanto determinerebbe lo scavalco del SR15). Le strategie del PUG indicano inoltre l'opportunità di conservazione all'utilizzo agrario di tutta la fascia posta ad ovest del canale che costeggia il polo produttivo (all'interno della quale si localizza, attualmente, il centro ippico)

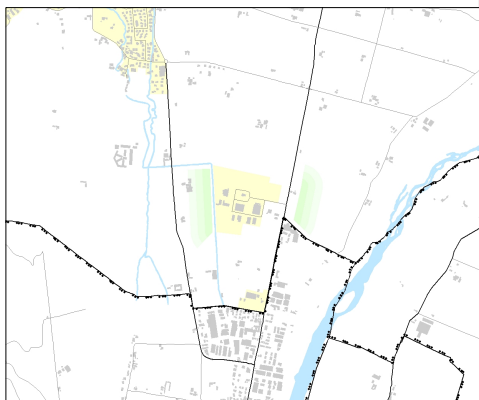


Fig.5 Area Filagni

Eventuali modesti interventi possono inoltre essere localizzati nelle frazioni di Ozzano Taro, Gaiano e Lemignano (in quest'ultimo caso per interventi di completamento produttivo).

Ozzano Taro presenta un fronte collinare ove, per ragioni prevalentemente idrauliche, ma anche paesaggistiche appare inopportuno attivare nuove trasformazioni. Inoltre si prevedono politiche di conservazione e di valorizzazione paesaggistica dell'ambito agricolo posto a nord di via Torrigiani, dove il cimitero appare opportuno costituisca l'elemento terminale dell'abitato, e a sud-ovest, dove si prevede il recupero paesaggistico della campagna pedecollinare in cui si inserisce il Museo Guatelli.

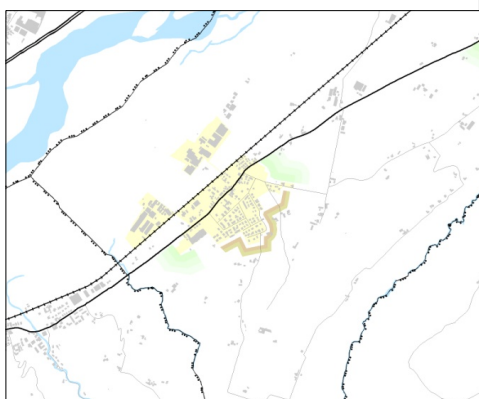


Fig.6 Ozzano Taro

Gaiano presenta anch'esso un fronte collinare ove, per ragioni prevalentemente idrauliche, ma anche paesaggistiche appare inopportuno attivare nuove trasformazioni, mentre sul versante opposto eventuali espansioni risultano impedita dalla presenza del Parco Regionale. Inoltre si prevedono politiche di conservazione e di valorizzazione paesaggistica dell'ambito agricolo posto a nord di via Battiocchi, che rappresenta l'ambito agricolo più prossimo al Parco del Taro, nonché a sud vi via delle Vigne, dove va conservato il pregiato scorcio agricolo che contorna Villa Fainardi.

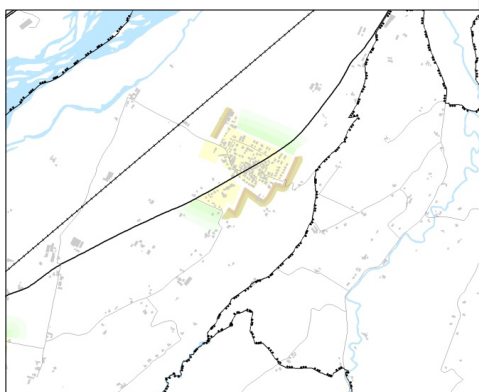


Fig.7 Gaiano

Lemignano si origina da uno sviluppo lineare lungo la Via Spezia, con successive addizioni, che ha determinato l'attuale conformazione in due distinti nuclei (Lemignano e Stradella). Le Strategie di qualità del PUG prevedono che eventuali modesti nuovi insediamenti (finalizzati alla riqualificazione dei tessuti esistenti), così come eventuali ampliamenti di attività esistenti, debbano mantenere l'attuale discontinuità tra i due nuclei, non andando più in generale a precludere tutti gli attuali corridoi visuali sul territorio agricolo non ancora edificati sulle viabilità principali (SR62 e via Frazione Lemignano).

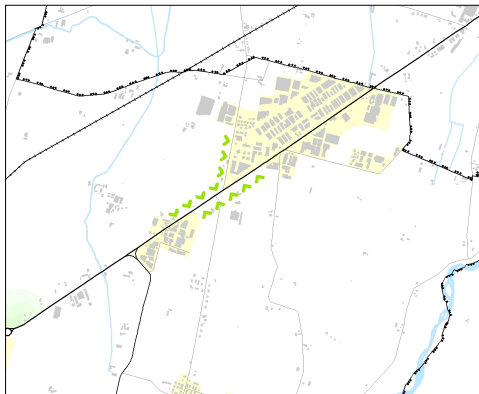


Fig.8 Area Lemignano e Stradella

In sede di elaborazione del Piano, si è verificato come tali elementi strutturali di condizionamento delle eventuali nuove trasformazioni non vanno a pregiudicare in alcun modo la potenziale realizzazione della quota massima di espansione, pari al 3% del Territorio urbanizzato, che risulta nettamente inferiore alla sommatoria di tutti gli ambiti non oggetto di limitazioni.

POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLE PORZIONI DI TERRITORIO INTERESSATE DA EDIFICAZIONE INCONGRUA O NON UTILIZZATA

Il territorio comunale di Collecchio si caratterizza, come gran parte del territorio regionale, per la presenza di numerosi insediamenti artigianali e produttivi sparsi, sorti all'esterno di organiche polarità produttive strutturate.

La gestione conservativa di tali insediamenti (anche con eventuali parziali cambi di destinazione d'uso per attività compatibili con il territorio rurale) è demandata alla disciplina degli interventi diretti, mentre eventuali esigenze di modesti ampliamenti delle attività in essere (tali da non alterare nella sostanza la natura dell'insediamento) potrà essere assicurato, "previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative", ai sensi dell'art.6 della LR 24/17, utilizzando il procedimento unico di cui all'art.53. Tali ampliamenti non dovranno comunque determinare un significativo incremento della dispersione insediativa, indirizzando gli interventi maggiori all'interno delle deputate polarità produttive esistenti.

In caso di dismissione delle attività esistenti, potranno essere stipulati Accordi operativi che prevedano, ai sensi dell'art.36 comma 5 lett. e) della Legge urbanistica regionale, il recupero di una quota minore della superficie coperta originaria (10-20%). Tale superficie dovrà essere rilocalizzata, a seconda delle diverse funzioni, nel rispetto degli obiettivi di qualità definiti dal presente capitolo 3. Le aree dismesse dovranno essere oggetto di rinaturalizzazione completa dell'area di sedime e la loro destinazione ad uso agricolo.

In sede di elaborazione del Piano si sono altresì individuati 6 situazioni puntuali, individuabili come "incongrui": si tratta di insediamenti produttivi dismessi (tranne una porcilaia), che si localizzano in situazioni di particolare pregio o criticità ambientale, in quanto:

- localizzati all'interno di Aree tutelate dai Parchi regionali;
- localizzati nell'immediata vicinanza di beni architettonici di pregio (località Villanuova);
- localizzati nell'immediata vicinanza di corsi d'acqua (aree di inondazione catastrofica);
- localizzati in ambiti agricoli omogenei e nell'immediata vicinanza di insediamenti residenziali (località Stradella).

Ai sensi della disciplina regionale, in sede di Accordo operativo, in questi casi, potrà essere valutato il recupero di una quota maggiore di superficie (comunque non oltre il 50%), sempre nel rispetto dei criteri localizzativi precedentemente richiamati.

Incongrue con il territorio rurale risultano inoltre, naturalmente, anche gli insediamenti posti in adiacenza al Fiume Taro ed identificati dal Piano Territoriale (PTP) del Parco Fluviale come "Industrie estrattive ed attività connesse", denominate P5 "Madregolo" e P6 "Maraffa".

Relativamente a tali aree è in corso di approvazione una variante al Piano del Parco, tesa ad incentivare interventi di riqualificazione e compatibilizzazione delle attività insediate, anche a fronte della rimozione del vincolo temporale alla loro dismissione. Il PUG prende atto di tale Variante che si perfezionerà nel corso della elaborazione del Piano urbanistico e che dovrà essere da questo recepita.

Per tali Aree il PUG indica una duplice strategia, da attivarsi a seconda del verificarsi di determinati eventi.

Laddove si registrino le condizioni per procedere alla **rinaturalizzazione del sito** (per delocalizzazione o dismissione dell'attività esistente) questa deve essere perseguita, riclassificando tali aree nelle zone "B" o "C" del Parco o in Area contigua, in relazione alle caratteristiche naturalistiche, urbanistiche ed agro ambientali dei terreni. Tale obiettivo potrà essere perseguito anche attraverso la stipula di un Accordo operativo che favorisca la demolizione degli elementi incongrui, garantisca la riqualificazione del sito e la sua fruizione pubblica, anche attraverso la assegnazione di una congrua potenzialità edificatoria da trasferire. Tale potenzialità dovrà essere localizzata secondo i criteri definiti al capitolo 3.2.1 della presente Relazione.

Nell'attesa che maturino tali condizioni, qualora gli impianti esistenti proseguano la propria attività nell'attuale sito, la strategia auspica **interventi di significativa riqualificazione e adeguamento delle strutture esistenti** (tenendo conto di tutti gli aspetti: traffico, aria, polveri, odori...). Presentandone le idonee caratteristiche, in caso di necessità di ammodernamento, ampliamento e/o riassetto organico dei complessi che superino quanto previsto dalla Disciplina edilizia, si dovrà procedere alla predisposizione di uno specifico Accordo Operativo per l'evoluzione delle aree, coerentemente con le indicazioni del Piano del Parco.

All'interno di tale Accordo andranno dettagliatamente descritti gli interventi che si intende proporre ed i relativi effetti, che devono risultare migliorativi delle performance ambientali e paesaggistiche (come prescritto dalla Variante del Parco). Gli interventi saranno comunque condizionati al perseguimento degli ulteriori obiettivi ambientali previsti nelle schede della Variante stessa (tra questi andrà in particolare perseguito il miglioramento del sistema di accesso alle attività, con l'obiettivo di mitigare gli impatti sugli insediamenti residenziali limitrofi ed incrementare le condizioni di sicurezza stradale). In sede di Accordo, andrà altresì verificato quali ulteriori obiettivi definiti dalla Strategia del PUG potranno trovare attuazione (alla luce della relativa Relazione di fattibilità economica).

A tali condizioni, l'Accordo potrà proporre anche modesti ampliamenti alle attività esistenti, nonché interventi di miglioramento del sistema di accesso alle attività. Non è comunque ammesso alcun cambio di destinazione d'uso.

In considerazione della delicatezza ambientale del sito, l'Accordo dovrà essere sottoposto al nulla osta da parte dell'Ente di gestione del Parco del Taro.

Gli eventuali interventi sugli edifici all'interno del perimetro dell'art.17 del Piano Paesistico Regionale, saranno possibili solo laddove questi ricadano nelle condizioni di cui al comma 11 dello stesso articolo, secondo gli strumenti in tal sede previsti.

3.3. INDIRIZZI ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, e in particolare il riuso di edifici esistenti per funzioni non agricole, la disciplina degli interventi ammissibili per via diretta deve salvaguardare prioritariamente la connotazione agricola e produttiva del territorio rurale e i suoi connotati paesaggistici e limitare l'incremento di carico urbanistico ove la rete infrastrutturale è debole e non estesamente potenziabile; a tal fine si formulano le seguenti direttive:

- prevedere la possibilità di recupero, ad uso abitativo o per altre funzioni di servizio o terziarie compatibili, di tutti gli edifici ad originaria tipologia abitativa e di tutti gli edifici individuati per il loro interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ma non dei restanti edifici a tipologia non abitativa;
- limitare strettamente il numero massimo di unità immobiliari ricavabili dal riuso di ciascun edificio;
- nei nuclei residenziali rurali favorire il miglioramento degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e sismica ovvero la loro sostituzione;
- favorire l'insediamento di attività di turismo rurale, agriturismo e simili;
- nel contempo condizionare l'insediamento di funzioni generatrici di mobilità (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento a carico dell'attuatore; ove opportuno, prevedere a carico dell'attuatore anche obblighi convenzionali in materia di manutenzione;
- correlare gli interventi di riuso per funzioni non agricole, comunque compatibile con il territorio rurale, con la riqualificazione delle aree pertinenziali e l'incremento dell'equipaggiamento vegetazionale.

Nel caso del recupero del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, a maggior ragione dovrà essere limitato il numero di unità immobiliari ricavabili, al fine di non snaturarne le caratteristiche tipologiche.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi ammissibili per via diretta in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche si formulano le seguenti direttive:

- consentire il consolidamento dei centri aziendali esistenti e nel contempo escludere la realizzazione di nuovi edifici abitativi in unità poderali che ne siano sprovviste (per frazionamento o per vendita dei preesistenti edifici);
- per i fabbricati di servizio all'agricoltura prevedere di norma la procedura del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) presentato da un Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP), salvo intervento contenuti entro indici minimi in rapporto alla superficie aziendale;
- prevedere il PRA anche per ogni intervento di entità significativa che riguardi gli allevamenti zootecnici e le attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- prevedere per le aziende agricole, in sede di PRA, una dotazione minima di superficie aziendale improduttiva ed alberata (boschetti, filari, ...) con funzione di arricchimento sia ecologico che paesaggistico.

Inoltre, per tutti gli edifici di nuova costruzione o frutto di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettate disposizioni di carattere tipologico e morfologico tendenti ad assicurare il rispetto dei criteri morfologici dell'edilizia tradizionale locale e il corretto inserimento paesaggistico, anche con riferimento al documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013. Per eventuali nuovi edifici agricoli di consistenti dimensioni dovranno essere accompagnati da uno studio

dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

L'attenzione alla massima mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso un apposito studio, dovrà riguardare anche eventuali ampliamenti di attività produttive site in territorio rurale (ovvero site in zone industriali che richiedano di ampliarsi andando ad interessare il territorio rurale) con la procedura del "procedimento unico".



4. MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ E SVILUPPO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

4.1. ANALISI DELLO SCENARIO ED INTERAZIONI CON I SISTEMI FUNZIONALI

La macro-strategia raccoglie le politiche principalmente indirizzate alla riqualificazione ed il potenziamento del “sistema della mobilità”

Il Comune di Collecchio è stato recentemente interessato da rilevanti interventi di potenziamento della rete infrastrutturale: tali interventi, ampiamente descritti nel Quadro conoscitivo, hanno essenzialmente riguardato la parziale realizzazione della nuova viabilità Pedemontana (prevedendo tra l'altro il nuovo ponte sul Taro), nonché la realizzazione della Tangenziale al Capoluogo (di cui rimane da realizzare il completamento, fino a raggiungere la SR15 per Sala Baganza).

La Valsat ha affrontato nel dettaglio il tema, dedicando al Sistema della mobilità uno specifico approfondimento.

I sistemi interessati dalla macro-strategia offrono principalmente **Servizi Ecosistemici (SE)** di tipo culturale: in particolare servizi estetici, ricreativi, identitari ed educativi.

Il Quadro conoscitivo evidenzia un assetto già oggi nella sostanza consolidato, sia per quanto concerne la rete ferroviaria, sia per quanto concerne la rete stradale, e non caratterizzato da rilevanti criticità. Emergono criticità riguardanti la Via Spezia (sia nel tratto urbano del capoluogo, sia soprattutto nel collegamento con Parma), le caratteristiche geometriche della SP58 (che troverà però un supporto nel maggiore utilizzo della SP15 che deriverà dal completamento della tangenziale) e della SP49, nonché dalle strozzature rappresentate dai passaggi a livello (problematica che, invece, si aggraverà con gli interventi di soppressione degli attuali passaggi a raso nel capoluogo). Ancora incompleto seppure ampiamente diffuso, invece, appare il sistema della rete ciclabile, sia a livello urbano sia a livello extraurbano.

Gli **indirizzi** per la elaborazione della strategia, si concentrano quindi sul superamento dei residui elementi di criticità rilevati nel Quadro Conoscitivo, nonché sulla compatibilizzazione delle ulteriori opportunità di trasformazione previste, o che possono essere prospettate. In Particolare:

- Riqualificazione via Spezia (politiche di traffic calming e a favore dell'utenza debole sia nel tratto urbano, che nella porzione di collegamento con Parma) ed individuazione, in accordo con il Comune e la Provincia di Parma, di un futuro percorso alternativo di supporto;
- Miglioramento della accessibilità al Capoluogo, nell'ambito della eliminazione dei P.L., e migliore connessione con la tangenziale;
- Superamento della frammentazione dei percorsi/piste ciclabili, collegando i principali punti di interesse del territorio (nello specifico con il centro visite del Parco del Taro, al centro storico di Sala Baganza attraverso ambiti prossimi o interni a Parco dei Boschi di Carrega di grande rilevanza paesaggistica e, potenzialmente, con grandi potenzialità turistiche, nonché con le aziende agricole multifunzionali).

4.1.1. Rete ferroviaria e rete ciclabile

La mobilità sostenibile ha il proprio elemento portante nella ferrovia Pontremolese. Gli elementi di criticità di tale infrastruttura esulano, sostanzialmente, dalla dimensione della pianificazione comunale e sono peraltro già oggetto di progettazione. Ancora più estranee alle competenze del PUG risultano gli aspetti di gestione e di organizzazione del servizio, che massimamente incidono nell'appetibilità di tale modalità di trasporto.

La politica di **eliminazione dei Passaggi a Livello**, pur derivando da scelte di rango superiore, è destinata invece a determinare rilevanti cambiamenti sull'accessibilità degli attuali insediamenti urbani e sulla attuabilità di quelli di nuova previsione, divenendo così azione che si ritiene opportuno valutare e governare nell'ambito del PUG; proprio per tale ragione si sono condotte le specifiche analisi, illustrate

nel Quadro Conoscitivo, e le successive simulazioni, che accompagnano le scelte strategiche prospettate nei seguenti capitoli.

Dall'analisi del Quadro Conoscitivo emerge, inoltre, quale elemento da porre al centro della elaborazione del PUG il tema **della riqualificazione e dell'accessibilità delle Stazioni**, in particolare di quella del Capoluogo, ma anche quella di Ozzano Taro.

Già richiamato è il tema della rete ciclabile, che richiede un organico intervento di potenziamento e ricucitura degli interventi sino ad ora attuati. Il Quadro conoscitivo evidenzia le esigenze di agire sia sul **completamento della rete urbana**, sia di **completamento della rete extraurbana**: nella sua duplice accezione di percorsi casa-scuola/casa-lavoro e di percorsi fruitivi degli elementi di valore naturalistico ed ambientale.

4.1.2. Rete stradale

A seguito della realizzazione della circonvallazione del Capoluogo il sistema stradale appare consolidato nelle sue linee portanti e non caratterizzato da criticità di estremo rilievo. Si segnala la persistenza di una modesta situazione di congestione di alcune viabilità centrali del Capoluogo (frutto probabilmente di una non equilibrata distribuzione degli assi rispetto ai flussi provenienti dalla tangenziale), nonché la nota, e più rilevante criticità della SR62 nel tratto Parma-Collecchio (che sarà oggetto di un intervento di riqualificazione che ne migliorerà il livello di sicurezza, senza tuttavia poterne incrementare la capacità). Si segnalano inoltre le caratteristiche inidonee della SP 58 per Sala Baganza (problematica che troverà però parziale soluzione nel previsto prolungamento della Tangenziale, fino a raggiungere la SP 15).

Relativamente alle progettualità in essere, che possano determinare impatti sull'attuale assetto e sulle scelte del Piano, si segnalano:

- La già citata **eliminazione dei passaggi a livello**, con conseguente realizzazione di opere sostitutive;
- Il **completamento della viabilità Pedemontana ed il prolungamento della tangenziale**, che permetterà in particolare la connessione del centro di Sala Baganza, riducendo l'utilizzo della via Giardinetto;
- L'ipotesi di **apertura di un nuovo casello autostradale sulla A15**, in corrispondenza del nuovo ponte sul Taro.

Tali scenari sono stati valutati nel Quadro Conoscitivo e hanno determinato, sulla base delle criticità, gli indirizzi strategici illustrati nel seguente capitolo.

4.2. OBIETTIVI E AZIONI

Obiettivo del PUG è quello di favorire la mobilità sostenibile, incentivando il trasporto pubblico e favorendo la mobilità dolce e sostenibile. Andranno inoltre previsti interventi per mitigare gli impatti e rendere più sostenibile l'attuale rete stradale (sia con interventi di rafforzamento delle reti, sia con interventi progettuali puntuali quali, ad esempio, quelli tesi alla riduzione degli eventi di collisione tra la fauna ed il traffico, veicolare e ferroviario).

Nel rispetto dei principi di riparto delle funzioni pianificatorie secondo le specifiche competenze dei diversi Soggetti, nel PUG si prende, in primo luogo, atto delle scelte assunte dagli altri livelli, nonché delle pianificazioni in corso, entrambe descritte nel capitolo di scenario.

Il PUG si pone, quindi, l'obiettivo di governare gli effetti degli interventi sovraordinati o pianificati sul territorio, agendo sulla rete locale, per massimizzarne i benefici e minimizzarne gli impatti.

Le strategie del PUG, inoltre, vengono strutturate con l'obiettivo di non aggravare, o possibilmente di ridurre le attuali situazioni evidenziate di criticità, anch'esse illustrate nello scenario.

4.2.1. Miglioramento del sistema ferroviario

Il **raddoppio della linea ferroviaria** e l'**eliminazione dei passaggi a livello** rappresentano elementi di pianificazione sovraordinata che vengono assunti nel nuovo Piano, quali invarianti da tenere conto nelle scelte progettuali.

La valutazione delle più idonee opere complementari viene invece più opportunamente trattata nel capitolo dedicato alla rete stradale.

Il Piano prospetta un intervento di **potenziamento dell'accessibilità alla stazione del Capoluogo**. Sul lato del centro urbano, tale intervento dovrà essere imperniato sul **miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile**, non essendo possibile, né opportuno incrementare in tale ambito l'offerta di sosta (che determinerebbe un aumento dei flussi stradali in un'area già oggi saturata). Sul fronte che si sviluppa al di là della linea ferroviaria, si ipotizza invece la **realizzazione di un parcheggio di interscambio**, da accompagnare eventualmente alla realizzazione di servizi a supporto della stazione. Tale parcheggio andrà finalizzato, in particolare, all'utenza proveniente dai centri minori e dal resto del territorio e potrà utilizzare lo svincolo posto sulla tangenziale, oggi dedicato all'accessibilità al capoluogo attraverso la via Grassi-Sp49, ma domani potenzialmente sottoutilizzato (a seguito dell'impossibilità di realizzazione in sede di una opera complementare per mantenere tale continuità).

Per la **stazione di Ozzano Taro**, contestualmente all'intervento di eliminazione dei passaggi a livello, si prevede un possibile intervento di riqualificazione urbana dell'intorno (descritto nel seguente capitolo 5.3.2) al fine di riqualificarne la qualità complessiva garantendo nel contempo una possibile offerta di servizi all'utenza).

4.2.2. Potenziamento della rete delle piste e dei percorsi ciclabili e per la mobilità dolce

Il tema del potenziamento della mobilità ciclabile in ambito rurale è già stato illustrato nel precedente capitolo 3. La Strategia persegue altresì il completamento della rete ciclabile urbana, che dovrà accompagnarsi al miglioramento della mobilità pedonale (con particolare attenzione agli utenti deboli).

Tutti i nuovi interventi di trasformazione (sia di tipo insediativo, sia di tipo infrastrutturale), dovranno:

- Affrontare nello specifico il tema della continuità delle connessioni pedonali e ciclabili;
- Valutare l'introduzione di politiche di mitigazione del traffico, tese a favorire l'utenza debole;
- Assicurare l'introduzione dei più opportuni apparati tecnologici tesi a favorire l'utenza a ridotta capacità (percorsi tattili, semafori sonori, ecc.).

Nelle progettazioni dovrà tenersi altresì in conto della dinamica demografica della popolazione, che andrà nei prossimi anni a determinare un significativo invecchiamento della cittadinanza, rispetto al

quale dovranno prevedersi azioni tese al miglioramento dell'autonomia degli utenti (sia in termini di miglioramento dei percorsi, sia in termini di incremento dell'offerta di sosta, con predisposizione di idonee panchine e sedili ad essi dedicati).

4.2.3. Risoluzioni delle attuali criticità della rete stradale

Le analisi specifiche condotte in sede di quadro conoscitivo evidenziano come, sia il previsto completamento della viabilità Pedemontana col prolungamento della Tangenziale fino alla Sp15 per Sala Baganza, sia la eventuale realizzazione di un nuovo casello sulla A15 all'altezza del nuovo Ponte sul Taro si inseriscano positivamente sulla struttura viaria esistente: da entrambi gli interventi deriverebbero, infatti, l'alleggerimento di tratti non del tutto idonei (la SP 49 per Madregolo e la SP58 per Sala Baganza, in particolare nel tratto urbano di via Giardinetto). Non appare quindi necessario prevedere ulteriori azioni strategiche a livello di PUG.

Risulta al contrario necessario prevedere azioni per rendere sostenibile la futura eliminazione degli attuali passaggi a livello, nonché per affrontare la rilevante criticità rappresentata dall'attuale congestione della SR62 (non interessata, al momento, da previsioni di scala sovra comunale).

Relativamente a quest'ultimo tema, il previsto intervento di miglioramento dell'attuale asse stradale appare, come evidenziato, finalizzato esclusivamente ad incrementare i livelli di sicurezza e di fruibilità ciclo-pedonale, ma non potrà incrementarne la capacità: in futuro occorrerà, quindi, probabilmente studiare una **possibile futura alternativa di supporto all'attuale SR62**. Tale studio andrà condotto a livello sovracomunale, in accordo con la Provincia e con il Comune di Parma.

Si è tuttavia ritenuto sin da subito opportuno affrontare, in sede di elaborazione del PUG, il tema dell'innesto di tale eventuale futuro asse con la realtà urbana, al fine di garantirne la massima compatibilità: le analisi condotte hanno portato a valutare la opportunità di puntare all'attuale accesso lungo la direttrice di via Mulattiera, prevedendo contestuali interventi per una sua maggiore funzionalità.

La risposta a tutti gli obiettivi sin qui evidenziati è stata studiata sulla base delle Analisi di traffico riportate nel Quadro conoscitivo ed analizzando molte alternative: alcune di queste sono state scartate in quanto non realizzabili (come l'ipotesi di un'opera sostitutiva che garantisse la continuità della SP49-via Grassi), oppure perché particolarmente onerose e di complessa realizzazione (come la demolizione dell'attuale fabbricato di stazione), o infine perché configgenti con le scelte urbanistiche del Piano (come la realizzazione di una viabilità di connessione SP49-via Scodoncello a nord della ferrovia, che sarebbe risultata in contrasto con il prospettato parco lineare ed avrebbe, comunque, ulteriormente irrigidito il già concentrato sistema di accessi dalla tangenziale, anche con potenziale aumento dei rischi in caso di eventi calamitosi).

Ne è emerso un **modello complessivo** da intendersi come **insieme di azioni strategiche**: l'attuazione delle singole azioni andrà successivamente, magari in un'apposita pianificazione del traffico, studiata ad un livello di maggiore dettaglio, anche per valutarne la più corretta tempistica di reciproca attuazione.

Il modello prospettato prevede:

- **L'ampliamento del sottopasso ferroviario di via Scodoncello;**
- La realizzazione di un **nuovo svincolo sulla tangenziale** (destinato ai soli flussi provenienti/destinati in direzione Ovest), connesso sia con via Aldo Moro, sia con via Mulattiera;
- Il mantenimento dell'attuale **accesso di Via della Mulattiera**, lungo il cui asse si ipotizza potrebbe in futuro convergere una nuova connessione con Parma;
- La realizzazione (di ormai prossima attuazione) della **nuova rotatoria di connessione tra le vie Pertini/Saragat e l'asse di via Nazionale Est**.

La simulazione allegata al presente studio ha portato alla **verifica di massima della sostenibilità di tale modello complessivo**, rispetto alla domanda prevista.

La proposta appare inoltre **coerente con l'impianto insediativo previsto**, sia con gli interventi di riqualificazione, sia con le ipotesi di eventuale ricucitura e riqualificazione delle porzioni di margine urbano.

Per quanto riguarda l'abitato di **Ozzano Taro**, si ritiene necessario che la futura eliminazione dei passaggi a livello, da attuarsi probabilmente attraverso la realizzazione di sovrappassi carrabili, venga valutata attentamente, valutando in particolare la possibilità di creare una **viabilità tangenziale al centro urbano**, che permetterebbe l'allontanamento dei traffici pesanti dalla zona centrale del centro abitato.

4.2.4. **Potenziamento ed adeguamento dell'offerta di sosta in ambito urbano**

Le analisi specifiche condotte dalla Amministrazione Comunale hanno evidenziata la sostanziale adeguatezza dell'offerta di sosta complessiva per il territorio di Collecchio. Problematiche puntuali risultano rilevabile solo nella porzione più centrale del Capoluogo, durante le ore diurne o serali, legate alla presenza di attività commerciali e di servizio.

Anche per favorire la fruibilità di tali realtà, appare quindi opportuno prevedere politiche volte all'incremento dell'offerta in tali ambiti, sintetizzabili:

- **Realizzazione di nuovi spazi di sosta negli ambiti centrali**: si tratta di interventi non facilmente realizzabili, se non in occasione di trasformazioni che venissero eventualmente attivate;
- **Politiche gestionali della sosta**, che prevedano una maggiore rotazione oraria o politiche tariffarie graduali, per indirizzare la sosta lunga verso **parcheggi da realizzarsi negli ambiti immediatamente esterni alle aree centrali**, lungo i principali assi di accesso.

A tal fine si individuano alcune opzioni, legate ad eventuali trasformazioni prevedibili, ove localizzare eventuali nuovi parcheggi, finalizzati alla realizzazione di un più equilibrato sistema complessivo della sosta.



5. - INCREMENTO DELLA VIVIBILITÀ URBANA E SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE E COMMERCIALI ATTRAVERSO LA RIGENERAZIONE ED IL COMPLETAMENTO DEI TERRITORI GIÀ URBANIZZATI

5.1. ANALISI DELLO SCENARIO ED INTERAZIONI CON I SISTEMI FUNZIONALI

La macro-strategia raccoglie le politiche per la rigenerazione del “sistema dell’abitare e della produzione” e del “sistema territoriale”

Il tema del miglioramento e dello sviluppo urbano, in base alle indicazioni della nuova legge regionale, deve essere impostato a partire dalla riqualificazione dei tessuti già urbanizzati: ciò vale sia per i tessuti prevalentemente residenziali, sia per quelli di tipo produttivo.

La VALSAT ha indirizzato l’elaborazione della Strategia nell’ambito di due specifici Sistemi: il Sistema dell’abitare (da intendersi nell’accezione estesa comprendente le funzioni residenziali, produttive e del tempo libero e commercio) ed il Sistema territoriale (quest’ultimo, comprendendo gli elementi che definiscono il territorio dal punto di vista delle matrici ambientali, risulta particolarmente connesso con gli ambiti urbanizzati e con le loro trasformazioni, soprattutto nel quadro di cambiamento climatico ed ambientale cui stiamo assistendo).

Data la complessità e l’articolazione del tema, i sistemi interessati dalla macro-strategia risultano in grado di offrire la pressoché totalità dei **Servizi Ecosistemici (SE)** presenti sul territorio. Dal Sistema dell’abitare derivano in particolare alcuni servizi relativi ai servizi di Fornitura, di Regolazione (del clima, del disturbo e dei rischi naturali), nonché tutti i servizi Culturali. Dal Sistema territoriale deriva la pressoché totalità dei servizi di Regolazione e Supporto.

Il Quadro conoscitivo ha condotto una dettagliata analisi che ha riguardato la tipologia dei tessuti insediativi, sia per quanto riguarda le caratteristiche edilizie (energetiche e sismiche), sia per quanto riguarda la dotazione di servizi (servizi di rilievo sovrallocale, di base ed infrastrutturali rete), senza dimenticare il tema dell’Edilizia residenziale sociale (ormai da ritenersi al pari di ogni altra dotazione di standard). È emerso un quadro sostanzialmente adeguato, con tuttavia alcuni elementi di fragilità rispetto a cui orientare le politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Si è altresì condotta una dettagliata analisi di tutte le aree pubbliche o di uso pubblico, per avere un quadro quantitativo e qualitativo sulla dotazione di servizi che caratterizzano i diversi ambiti territoriali. Ne è emerso quasi tutte le attrezzature presentano un buon livello di manutenzione (medio o, perlopiù, buono) ed un elevato o buon livello di utilizzo. Non si segnalano situazioni di aree pubbliche degradate o in cattivo stato manutentivo, mentre molto esiguo risulta il numero delle aree caratterizzate da un fenomeno di sotto-utilizzo (perlopiù in zone industriali, in alcune frazioni o nella zona pedecollinare del capoluogo).

Le valutazioni condotte in sede di Valsat evidenziano i seguenti **indirizzi**:

- Favorire sia politiche di rigenerazione delle aree più degradate, sia di sostituzione di singoli edifici non più simicamente/energeticamente idonei;
- Favorire l’ulteriore potenziamento del sistema dei servizi;
- Valorizzare i vuoti urbani per ragioni estetiche e per favorirne la fruibilità,
- Prevedere politiche di gestione della idraulica a scala territoriale per favorire il deflusso delle acque ed impedire l’ingresso in ambito urbano in occasione di fenomeni intensi;
- Adeguare la rete scolante naturale con sistemazioni idraulico ambientali in grado di incrementare la resilienza dell’abitato di fronte al cambio climatico;
- Realizzare corsi d’acqua di gronda per impedire l’ingresso di acque meteoriche nei centri abitati in caso di portate eccezionali.

5.2. OBIETTIVI GENERALI

Relativamente alla macro-strategia si procede ad una elencazione degli obiettivi suddividendoli per singole funzioni (residenziali, produttive, del tempo libero e del commercio), mentre gli obiettivi specifici e le azioni verranno descritte per singolo centro abitato, accompagnate da un'analisi più di dettaglio delle singole porzioni urbane omogenee, individuate nello Schema di assetto.

5.2.1. Obiettivi per le funzioni residenziali

In base alla nuova legislazione regionale le funzioni residenziali devono prevalentemente trovare risposte ad ulteriori nuove esigenze nella **rigenerazione dei tessuti già edificati**, secondo gli obiettivi e le limitazioni illustrate nei seguenti capitoli per i singoli ambiti omogenei, oltre che nel **completamento delle significative previsioni residue non ancora completate** (si pensi agli ambiti convenzionati del Capoluogo di Via Milano, Via Vienna e al Piano di recupero del Centro Storico, nonché ai lotti residui presenti nell'abitato di Madregolo).

Per quanto riguarda il fabbisogno di **Edilizia Residenziale Sociale ed Edilizia Residenziale Pubblica**, il Quadro conoscitivo ha evidenziato l'esigenza di ulteriori interventi per il solo Capoluogo, relativamente al quale si registra una costante domanda, non pienamente soddisfatta dall'attuale risposta, mentre gli altri centri risultano inadeguati alla funzione, risultando caratterizzati da una minore dotazione di servizi e, spesso, da una ridotta accessibilità. Per tale funzione, oltre alla soluzione da privilegiarsi di trovare risposte all'interno del territorio urbanizzato, appare vocata l'area posta a nord della ferrovia (nell'area interclusa dalla tangenziale, denominata Scodoncello/Stazione), che si propone possa essere oggetto di un complessivo intervento di riqualificazione complessiva che verrà successivamente descritto nell'analisi di dettaglio delle ipotesi di trasformazione per singola porzione urbana omogenea.

In tale settore, così come nei due settori individuati per gli abitati di **Gaiano** e **Ozzano Taro**, possono altresì essere localizzati **ulteriori interventi insediativi di tipo residenziale** solo laddove risultino conformi alle prescrizioni della nuova legislazione³.

5.2.2. Obiettivi per le funzioni produttive

Lo sviluppo delle attività produttive, sia in termini di nuove attività, sia in termini di ampliamento delle attività produttive esistenti, dovrà trovare prioritariamente risposta nel **riutilizzo del significativo patrimonio dismesso** presente sul territorio (in particolare nel polo produttivo di Lemignano).

Per gli ambiti produttivi esistenti (primi fra tutti quelli localizzati a Lemignano, Stradella e nella zona nord-ovest del capoluogo) diventa strategico, attraverso le trasformazioni che potranno essere attivate, creare e promuovere **processi di riqualificazione** che, oltre a favorire il miglioramento della qualità urbana ed edilizia (prestazioni energetiche e sicurezza statica) possano portare alla creazione di quel sistema di servizi (ecologici, tecnologici, di rete) oggi indispensabili per il mondo produttivo in continua evoluzione e con la necessità di poter essere "attrezzato" per rispondere alle esigenze di un mercato sempre più globale.

Per quanto riguarda le **attività produttive già insediate**, laddove *"non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo"*, la nuova legislazione regionale prevede la possibilità di ampliamento e ristrutturazione *"nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui"*

³ Si richiama l'art.5 co.3 della LR 24/17, che dichiara ammissibili interventi di nuovo consumo di suolo, nell'ambito della quota massima del 3%, solo laddove necessari:

- a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività". L'intervento dovrà comunque rispettare i vincoli, eventuali elementi di qualità identificati per i singoli ambiti nel capitolo 3 ed essere collocato in adiacenza al Territorio urbanizzato.

Ulteriori insediamenti di attività produttive appaiono ammissibili per il **Polo produttivo strategico dei Filagni**, nel rispetto degli elementi di qualità identificati nei seguenti capitoli, a condizione che:

- La nuova attività appartenga alla filiera agroalimentare, che rappresenta la vocazione di sviluppo del Polo (come già indicato dal PTCP di Parma);
- L'attività presenti impatti ambientali ridotti (in termini di emissioni, acustici, olfattivi), tali da non pregiudicare le caratteristiche di qualità del Polo, che deve rappresentare un elemento di "vetrina" della produzione alimentare locale;
- L'intervento preveda il raggiungimento delle caratteristiche di Area produttiva ecologicamente attrezzata.

Sono infine ritenuti coerenti con le strategie eventuali modesti interventi di completamento, nel **polo di Lemignano**, nel rispetto degli elementi di qualità identificati nei seguenti capitoli, a condizione che:

- Gli interventi risultino legati ad azioni di riqualificazione di una più ampia porzione produttiva (in termini di dotazioni, infrastrutture, mobilità pedonale e calcabile, ecc.);
- Le attività da insediare dimostrino la loro sostenibilità rispetto alle reti infrastrutturali esistenti e alle condizioni di viabilità della SR62, già oggi esposta a rilevanti livelli di congestione.

Per l'**ambito di Molino Notari**, è ritenuto coerente con le strategie interventi di ampliamento/rafforzamento delle attività già insediate.

5.2.3. Obiettivi per le funzioni di servizio, del tempo libero e del commercio

Dalle analisi conoscitive emerge un **adeguato livello quantitativo e qualitativo dei servizi pubblici e di uso pubblico**, sia nel capoluogo che nelle principali frazioni. Eventuali carenze puntuali, vengono evidenziate nella seguente analisi di dettaglio relativa alle porzioni omogenee in cui si è suddiviso il territorio.

Come già evidenziato, il Capoluogo di Collecchio garantisce una risposta di rango sovra locale per diverse tipologie di servizi: si segnala in particolare l'offerta di dotazioni sportive (con le due polarità di servizi pubblici, integrati da importanti dotazioni private), ma anche di dotazioni culturali (si pensi al ruolo svolto dal Parco Nevicati e al centro culturale di Villa Soragna).

Adeguato risulta in particolare il livello di dotazioni di verde pubblico attrezzato, cui si aggiungono le importanti risorse paesaggistico-ambientali ricadenti nei Parchi Regionali: occorrerà su questo agire al fine di garantire una maggiore connessione tra le diverse aree, interne ed esterne all'abitato, e su una qualificazione-diversificazione dell'offerta (si segnala in particolare il tema del potenziamento degli orti urbani, nonché quello del monitoraggio delle alberature esistenti).

In due principali obiettivi di riqualificazione/potenziamento del sistema dei servizi riguardano il Capoluogo:

- La riqualificazione ed il potenziamento del polo scolastico/sportivo adiacente via Giardinetto;
- Lo sviluppo del polo sportivo per il baseball di via Montessori.

Il **polo dei servizi di Via Giardinetto**, che presenta una rilevante commistione di funzioni, presenta attualmente problemi di accessibilità e, in prospettiva, problematiche relative all'impossibilità di ampliamento delle singole funzioni. Nei successivi capitoli si descriveranno le strategie sia di breve, che di medio-lungo periodo che potranno essere connesse all'utilizzo delle aree poste al di là di via Giardinetto e/o alla rigenerazione di parte delle aree edificate adiacenti.

L'**ampliamento del campo baseball** è previsto al di là della linea ferroviaria, andando a costituire un polo collegato all'interno da un sottopasso ciclo-pedonale, più facilmente accessibile da chi proviene dall'esterno del Comune. Anch'esso descritto nei seguenti capitoli, l'ampliamento del polo dovrà rappresentare elemento essenziale del complessivo intervento di riqualificazione della zona posta a

nord della stazione e rappresentare la “testa” di un nuovo parco lineare lungo la linea ferroviaria, direttamente connesso con il retro della stazione.

Infine, si richiama il tema dell'**ampliamento del cimitero**, già progettualmente esplorato dall'Amministrazione comunale e che potrà trovare risposta localmente, compatibilmente con le tutele del Parco Regionale all'interno del quale si localizza.

Il **Commercio** (e specialmente la rete del commercio di vicinato) costituisce uno degli elementi centrali per quell'insieme di relazioni sociali, economiche ed umane che formano l'ossatura su cui si basa la vita della città e, con essa, la qualità degli spazi urbani, la loro vivibilità ed il loro essere “luoghi di relazione”.

In quest'ottica, gli assi commerciali esistenti (i Viali Pertini e Saragat, via Spezia e di Viale Libertà, via Galaverna e le Piazze centrali) costituiscono un patrimonio da consolidare e valorizzare attraverso una politica di promozione della qualità urbana e dell'accessibilità creando le condizioni per un funzionale sistema della sosta ed anche promuovendo la nascita di quelle realtà definite “centri commerciali naturali”;

Perché questo processo possa trovare una sua necessaria condivisione con la città e divenga, quindi, un patrimonio riconosciuto a cui attingere per rafforzare e qualificare quel sistema di relazioni sociali, economiche ed urbane che identificano la città, l'idea del “centro commerciale naturale” costituisce un importante riferimento per il raggiungimento di tali obiettivi

Le **Strategie di potenziamento dell'offerta commerciale** puntano al rafforzamento di tale strategia e prevedono:

- Che l'eventuale realizzazione di **nuove strutture commerciali di dimensione minore a 1.500 mq** possa avvenire solo all'interno del territorio urbanizzato (ad eccezione dell'ambito Scodoncello/stazione dove appare ammissibile prevederne l'uso), al fine di evitare localizzazioni che risulterebbero non sinergiche all'attuale assetto distributivo, nonché generatrici di flussi stradali che andrebbero ad aggravare l'attuale situazione in termini di traffico;
- Che tali interventi vadano comunque attentamente valutati, anche all'interno del singolo centro urbano, per valutarne le localizzazioni più opportune in termini di coerenza e sinergicità rispetto al tessuto commerciale esistente ed in relazione ai temi problematici riferiti al traffico, all'accessibilità ed alle carenze del sistema di sosta evidenziati nel quadro conoscitivo.

Per quanto riguarda il Capoluogo, si prevede, quindi,:

- Che tali interventi non possano, in ogni caso, avvalersi della possibilità di monetizzazione degli standard previsti (verde e parcheggio), al fine non aggravare l'attuale condizione di moderata adeguatezza che caratterizza, soprattutto, l'offerta di sosta nel Capoluogo;
- Che comunque non vengano previsti interventi di carattere esclusivamente commerciale, ma siano previsti progetti integrati, che prevedano anche la cessione o comunque l'utilizzo pubblico di specifici spazi finalizzati alla fruizione culturale e a scopi ricreativi;

Sull'intero territorio comunale, non si ritiene sostenibile l'introduzione di strutture commerciali maggiori, che andrebbero a costituire elementi di attrazione superiore, generatori di traffici automobilistici che appaiono non compatibili con un reticolo viario caratterizzato da una condizione di saturazione o congestione (vedasi in particolare il tema della connessione con il bacino principale costituito dal Capoluogo parmense).

Nell'ambito delle Strategie viene, infine, indicata un'ipotesi, di seguito più ampiamente illustrata, di **riqualificazione dell'area commerciale di via Pertini-Saragat**: per l'area appaiono ammissibili proposte di intervento che prevedano la densificazione dell'asta commerciale, attraverso interventi di demolizione/ricostruzione degli edifici esistenti (per una pluralità di funzioni) e la contestuale rigenerazione dell'area, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile e la ricucitura degli spazi verdi.

5.3. OBETTIVI SPECIFICI E AZIONI

Alla luce delle caratteristiche di ogni centro abitato, vengono di seguito evidenziati gli **specifici obiettivi e le strategie specifiche**.

Vengono altresì descritte le **single porzioni di territorio omogenee**, da un punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e socio-culturale eventualmente identificate all'interno dei diversi centri abitati.

Per ciascuna di esse si individuano:

- **Gli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche;**
- **Le limitazioni, i condizionamenti e gli incentivi per le trasformazioni** (in termini di gamma di usi, di trasformazioni ammissibili, limiti e condizionamenti alla sostenibilità ambientale e sociale);

Nei casi in cui ne sia emersa la necessità, vengono inoltre illustrate le **principali Opportunità di trasformazione che si riterrebbe opportuno attivare prioritariamente**, sulla base delle analisi del Quadro conoscitivo ed in attuazione degli indirizzi forniti dalla Valsat.

5.3.1. Collecchio capoluogo

Come evidenziato, il Capoluogo rappresenta per Collecchio la polarità principale per quanto concerne le funzioni residenziali e quelle ad essa connesse, assolvendo una funzione di servizio non solo per i centri minori, ma anche per altre realtà esterne al territorio comunale (in particolare per i comuni minori, posti nella area collinare e montana).

Il PUG persegue il consolidamento e lo sviluppo di tale funzione ed ha per questo individuato una serie di **obiettivi specifici**, in gran parte anticipati nei precedenti capitoli, che di seguito si riepilogano con riferimento allo specifico centro abitato:

- Conferma, riqualificazione e sviluppo dell'attuale polarità dei servizi scolastici e sportivi;
- Connessione verde tra le diverse aree pubbliche e private (parco lineare lungo la ferrovia e tangenziale verde), con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana, ecologica ed ambientale;
- Incremento delle dotazioni territoriali nelle aree a margine dell'edificato (area piantumata del parco delle feste, bosco urbano verso il parco regionale fluviale del Taro),
- Rafforzamento dell'offerta commerciale attraverso interventi sinergici con l'esistente centro commerciale naturale [e con lo sviluppo integrato dell'offerta culturale e ricreativa](#);
- Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali delle porzioni urbane di minore pregio e non più idonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio, attraverso interventi di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico, mediante interventi di sostituzione edilizia con incrementi volumetrici;
- Incremento dell'offerta di Edilizia Residenziale Sociale
- Interventi a favore della mobilità pedonale e ciclabile e di migliore accessibilità ai sistemi di trasporto collettivi (ferrovia);
- Miglioramento delle connessioni tra il centro urbano e la viabilità sovracomunale (sostanzialmente adeguata alla luce dei più recenti interventi), sia per favorire la fruizione in condizioni ordinarie, sia per assicurare una adeguata accessibilità in caso di calamità;
- Valorizzazione della città di impianto storico con la realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.

Come previsto dalla nuova legge regionale, tali obiettivi andranno prevalentemente perseguiti attraverso politiche di riqualificazione rigenerazione urbana. Ulteriori eventuali previsioni insediative dovranno comunque rispettare le strategie conservative evidenziate nel capitolo 3 e dovranno comunque essere finalizzati e connessi agli interventi di riqualificazione e rafforzamento dell'attuale area urbanizzata, descritti di seguito in riferimento a ciascuna porzione territoriale omogenea.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articola il capoluogo può essere effettuato, sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, individuando tre tipologie di tessuti che vanno a raccogliere porzioni urbane tra loro non sempre contigue:

- **Città di impianto storico e non recente**, che si sviluppa in gran parte lungo la via Spezia;
- **Città di impianto recente**, che è andata ad integrare la città storica, verso la pianura, sulla base di progettazioni frutto di piani attuativi;
- **Città pedecollinare**, sviluppatesi per lo più in un periodo intermedio nell'area di margine tra il Centro e l'area interessata dal Parco regionale dei Boschi di Carrega.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO STORICO E NON RECENTE

Tale tipologia di porzione si contraddistingue, nel Capoluogo, per una presenza di edificato di tipo residenziale terziario ed artigianale, eterogeneo per tipologia, ma spesso caratterizzato da caratteristiche inadeguate da un punto di vista sismico ed energetico.

Non essendo frutto di una pianificazione recente si segnalano spesso situazioni di parziale inadeguatezza (comunque non particolarmente critiche a Collecchio) per quanto riguarda gli spazi verdi, parcheggi ed i percorsi di connessioni pedonali e ciclabili.

Nonostante questo in tale porzione ricadono le più importanti dotazioni territoriali e gran parte dei servizi privati e del commercio, rendendo di fatto tale porzione territoriale il cuore vitale del Capoluogo.

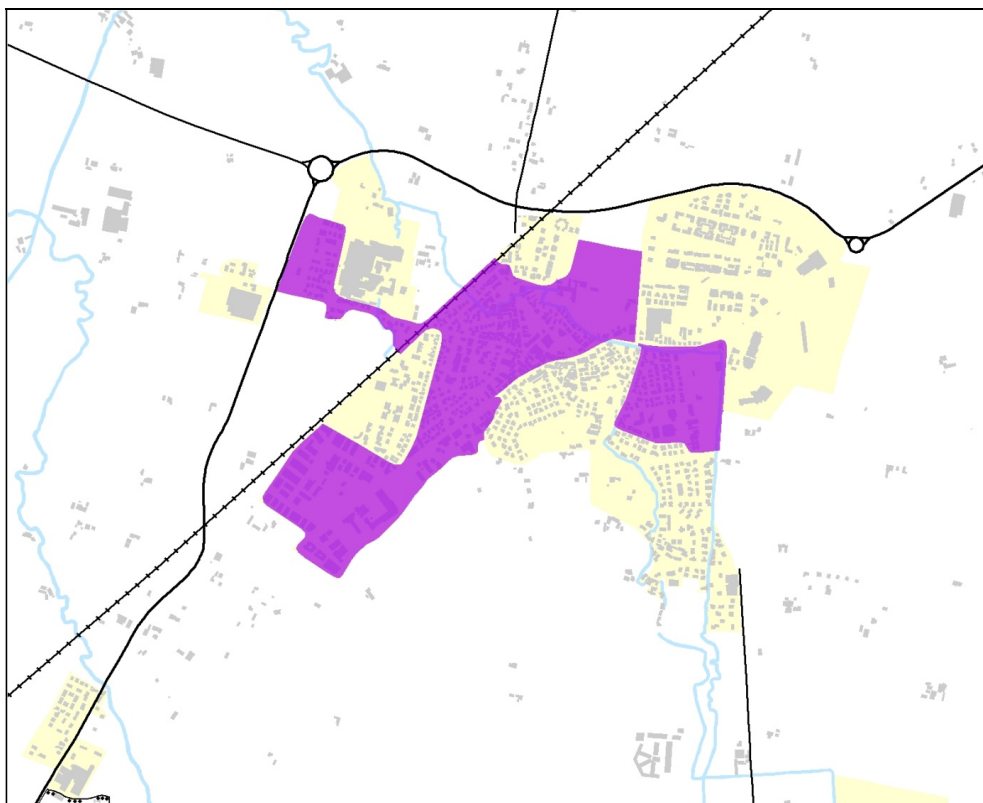


Fig.9 – Capoluogo: Città di Impianto storico o non recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato, ponendo particolare attenzione all'incremento delle aree permeabili, dei percorsi pedonali e ciclabili, dell'offerta di sosta (ove necessaria).

Si elencano di seguito alcune **Opportunità di trasformazione** che, sulla base dei dati emergenti dal Quadro conoscitivo e della Valsat, vengono prioritariamente indicate per alcuni ambiti del territorio.

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE AREA SCODONCELLO/STAZIONE

Le porzioni urbane ricadenti nella "città di impianto storico e non recente" poste a cavallo linea ferroviaria presentano alcune specifiche criticità e si prestano alla definizione di precisi obiettivi di riqualificazione che vengono di seguito illustrati.

L'area posta a nord-ovest della ferrovia, nell'area interclusa dalla tangenziale, commisto con alcune porzioni produttive frutto di piani attuativi, si caratterizza per una sostanziale incompiutezza ed incoerenza. Si segnala inoltre la presenza di vincoli importanti di tipo ambientale, storico ed infrastrutturale.

La porzione a sud-est della linea ferroviaria, in corrispondenza della stazione presenta uno scarso livello di qualità urbana, in termini di percorsi e di fruibilità, non permettendogli di svolgere la dovuta funzione di porta ad una funzione importante come quella della stazione.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

Nel capitolo legato alla mobilità si sono già elencati gli interventi che dovranno riguardare questa parte del territorio: raddoppio ferrovia ~~pontermolese~~ pontremolese, ampliamento sottopasso di via Scodoncello, chiusura del passaggio a livello da SP49, miglioramento della accessibilità alla stazione.

L'eventuale intervento di riqualificazione a nord-ovest della ferrovia, da prevedersi coordinato tra le due porzioni Scodocello e Stazione, potrà associarsi alla localizzazione di eventuali nuove previsioni (per funzioni commerciali, terziarie ed eventualmente residenziale, compatibilmente al disposto previsto dalla LR24/2017) che risultassero necessarie e funzionali all'attivazione delle trasformazioni. Gli obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione sono:

- Maggiore integrazione urbana dell'area residenziale di Via Milano, oggi caratterizzato da una problematica di isolamento;
- Realizzazione del nuovo parco lungo ferrovia, garantendo la continuità dei percorsi ciclabili, l'ampliamento dell'attuale campo baseball (con la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale e la realizzazione di un nuovo parcheggio, accessibile direttamente per l'utenza proveniente dalla tangenziale), nonché la realizzazione della nuova "area delle feste";
- Rinaturalizzazione (ad esempio per mezzo di eventuali aree boscate, eventualmente anche a funzione produttiva) dei due terminali a nord e a sud del parco lineare;
- Realizzazione del nuovo parcheggio di interscambio a nord della stazione.

Gli obiettivi che dovrà garantire l'eventuale intervento di riqualificazione a sud-est della linea ferroviaria sono:

- Riqualificazione estetica dell'area;
- Miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili di accesso alla stazione;
- Incremento degli spazi pubblici, in particolare permeabili.

Per quanto riguarda i tessuti esistenti si auspica che tutti gli interventi possano prevedere azioni di sostituzione degli edifici non tutelati inidonei da un punto di vista sismico ed energetico, anche attraverso gli interventi di densificazione prospettati per tutta la "città di impianto storico e non recente".

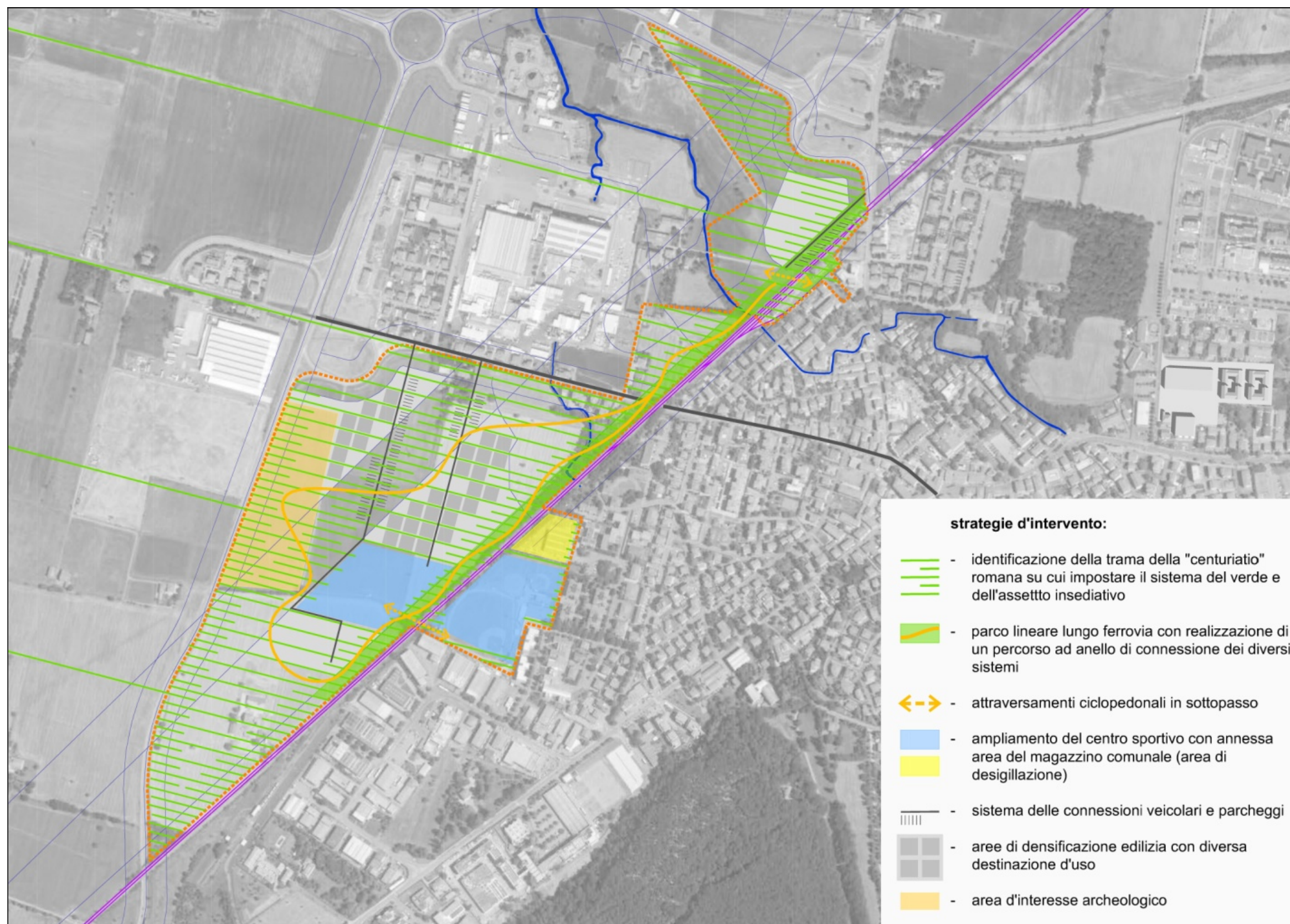


Fig.10 Area Scodoncello/Stazione

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE AREA POLO SPORTIVO/SCOLASTICO

L'ipotesi di trasformazione interessa un tessuto esclusivamente residenziale, posto a ridosso della principale polarità dei servizi del territorio di Collecchio: il polo scolastico e sportivo del Capoluogo. La trasformazione è finalizzata ad affrontare le difficoltà di sviluppo del polo e le già segnalate problematiche di accessibilità all'area nelle ore di punta, sia in termini di viabilità, sia in termini di offerta di parcheggi.

La Strategia ha già anticipato nello specifico capitolo (ed illustrerà meglio nelle prossime pagine) le ipotesi di un futuro eventuale radicale potenziamento delle attrezzature sportive, coinvolgendo le aree poste ad est di Via Giardinetto (intervento di lungo periodo, che potrà favorire un ripensamento dell'attuale polo, assicurando più spazi agli edifici scolastici). Nel frattempo, però, si auspica un intervento di miglioramento sul breve-medio periodo, per meglio organizzare le attività esistenti e per avviare una rigenerazione dell'edificato esistente laddove presenti caratteristiche inidonee, sia da un punto di vista energetico che sismico.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

La riqualificazione ipotizzata per l'area si dovrebbe in primo luogo concretizzare in una serie di azioni tese a favorire la vivibilità e l'accessibilità ai servizi, sostanziandosi in interventi principalmente sul patrimonio pubblico.

Accanto a queste, risulterebbero estremamente utili e condivisibili interventi di più radicale rigenerazione urbana: prevedendo interventi di riprogettazione di parti del tessuto edificato, non particolarmente pregiato e caratterizzato da una edilizia ormai spesso vetusta.

Obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione:

- Riorganizzazione dell'accessibilità, favorendo l'accesso dalla Via Spezia ed un'offerta di sosta più ordinata, compatibile con il tessuto residenziale adiacente;
- Miglioramento e rafforzamento dei percorsi ciclo-pedonali interni, per assicurare da qui una migliore accessibilità dell'intero polo;
- Miglioramento e messa in sicurezza dei collegamenti pedonali fra il Polo scolastico ed il centro sportivo ad est di via Giardinetto
- Futuri interventi di riqualificazione dell'ultimo tratto della via Giardinetto (con azioni di traffic calming che ne favoriscano la permeabilità ciclo-pedonale), che si renderanno auspicabili e possibili a seguito del completamento della tangenziale, con conseguente alleggerimento dei traffici per Sala Baganza.

Gli interventi di sostituzione degli edifici non tutelati inidonei da un punto di vista sismico ed energetico, potranno prevedere le previste azioni di densificazione prospettate per tutta la "città di impianto storico e non recente".

In virtù delle caratteristiche localizzative dell'area, al fine di facilitare gli interventi, si ritiene coerente prevedere la deroga alle quantità minime di standard ordinariamente previste per gli interventi di nuova edificazione (con esclusione delle funzioni riferite alle medio piccole strutture di vendita), così come la deroga alle distanze minime previste dal DM 1444/68. L'intervento dovrà invece assicurare l'effettivo miglioramento delle attuali dotazioni, nonché l'incremento complessivo delle aree verdi permeabili (anche di tipo privato), in un'ottica di rafforzamento delle dotazioni ecologiche.

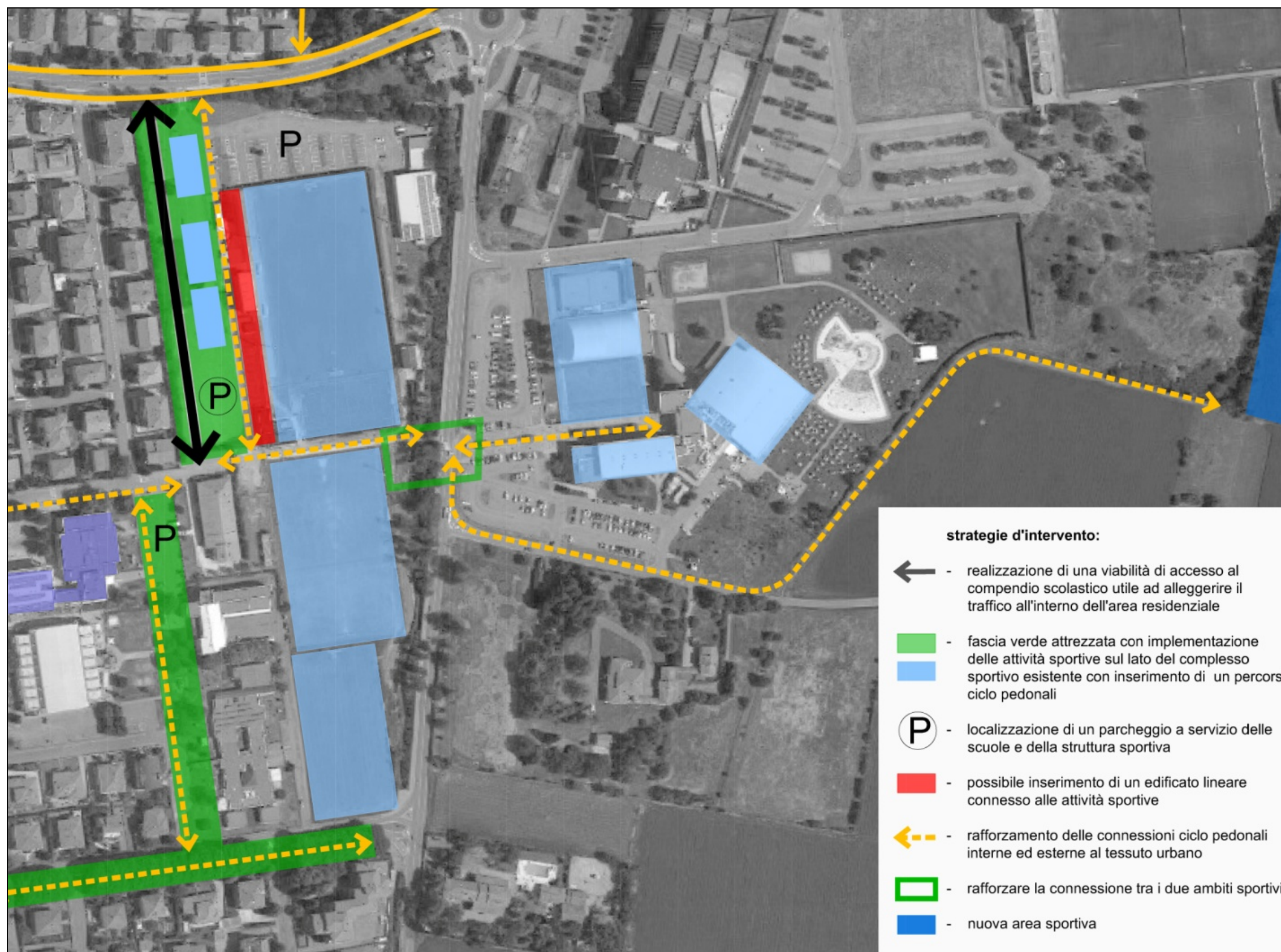


Fig.11 Area Polo Sportivo/Scolastico

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE AREA VIA SPEZIA SUD

L'ipotesi di trasformazione interessa la porzione edificata posta cavallo della via Spezia, all'ingresso sud del Capoluogo, che presenta caratteristiche fortemente eterogenee.

Sul lato sud di Via Spezia, oltre alla presenza del Cedacri (realità moderna e certamente consolidata), si segnala la presenza di diverse realtà che potrebbero essere oggetto di auspicabile rigenerazione: partendo da sud si evidenzia il Residence "Ex Taro-Taro", di relativamente recente realizzazione ma oggetto di sottoutilizzo, e delle numerose aree artigianali /produttive datate ed ormai inidonee (presenti sia a sud che a nord del Cedacri, ed infine di fronte alla via Leopardi).

Sul lato nord di via Spezia si segnala l'area artigianale di via 2 Agosto/via 8 Marzo ed il quartiere di via Leopardi/Paganini/Foscolo, entrambi consolidati nella loro funzione, ma caratterizzati da un tessuto urbanistico di vecchio impianto e da edifici inidonei da un punto di vista sismico ed energetico.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

La Strategia auspica interventi di radicale rigenerazione dei tessuti presenti nell'area, ipotizzando anche interventi di cambi di destinazione d'uso (in particolare per le porzioni a sud di via Spezia) che dovranno però avvenire in un contesto che ne garantisca la coerenza complessiva.

Gli obiettivi in caso di attivazione della trasformazione sono:

Nella porzione a nord di via Spezia:

- Riqualificazione degli attuali edifici, sia a destinazione residenziale che produttiva, anche attraverso interventi di sostituzione e densificazione prospettati per tutta la "città di impianto storico e non recente". In particolare andrà prevista la rigenerazione della zona produttiva di via 2 Agosto/via 8 Marzo per renderla maggiormente appetibile verso una domanda del mondo produttivo che pone al centro delle proprie scelte la qualità dei servizi, l'innovazione, la qualità edilizia ed urbana e la buona accessibilità (innovazione dei servizi per le attività, riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici produttivi e incremento delle superfici a verde e delle zone ombreggiate).

Nella porzione a sud della via Spezia:

- Conferma dell'attuale presenza strategica del Cedacri ed eventuali interventi di suo ulteriore sviluppo / Sostituzione delle funzioni non più congrue con il contesto pedecollinare, anche introducendo usi residenziali o compatibili con la residenza nei lotti dismessi, o di prossima dismissione;

In tutte le trasformazioni

- Incremento delle dotazioni territoriali e delle dotazioni ecologiche (incremento aree permeabili e verdi, con finalità di un miglioramento complessivo della capacità di resilienza della zona in riferimento ai cambiamenti climatici);
- Miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile (anche in un'ottica di maggiore integrazione urbana)
- Completamento della Tangenziale verde.

L'inserimento di nuove strutture commerciali appare auspicabile solo nell'ambito di complessivi interventi di rigenerazioni di parte del tessuto edificato, ~~nella sola~~ solo nelle posizioni più prossime al Centro Storico (in corrispondenza di via Carrega/via Leopardi), in un'ottica di estensione dell'attuale "centro commerciale naturale" e nel rispetto degli obiettivi e dei requisiti minimi definiti al capitolo 5.2.3.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

Si tratta delle più recenti addizioni alla “città di impianto storico e non recente” che si sono sviluppate negli ultimi anni verso la pianura. Comprende gli insediamenti produttivi sorti oltre la ferrovia, insieme alle addizioni residenziali sorte a nord-ovest di via Carrega, nonché quelle più sostanziali sviluppatesi ad est: via Aldo Moro, viali Pertini e Saragat.

Queste porzioni urbane si contraddistinguono per una presenza di edificato recente, in genere adeguato da un punto di vista sismico ed energetico, e comunque sempre inserito in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

In questa zona sono ricomprese importanti attrezzature pubbliche, o di pubblica utilità, soprattutto sportive, pubbliche e private, nonché i principali insediamenti commerciali che sono andati a completare l’offerta storicamente assolta dal nucleo storico del Capoluogo.

Nel complesso, in virtù dell’adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione e se, come si vedrà, si sono comunque ipotizzate, alla luce delle criticità e potenzialità specifiche, alcune significative opportunità di trasformazione.

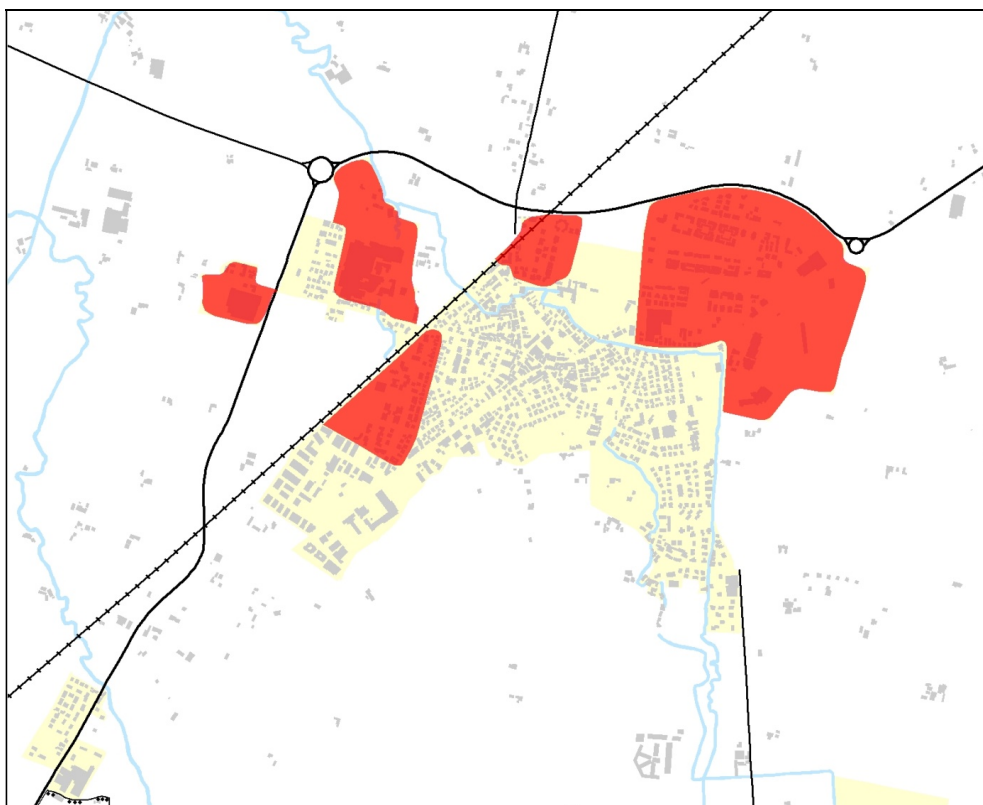


Fig.12 – Capoluogo: Città di impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Si elencano di seguito alcune **Opportunità di trasformazione** che, sulla base dei dati emergenti dal Quadro conoscitivo e della Valsat, vengono prioritariamente indicate per alcuni ambiti del territorio.

OPPORTUNITA':

RECUPERO E VALORIZZAZIONE AREA VILLA PAVERI

L'ipotesi di trasformazione va a interessare una porzione ineditata compresa tra due ambiti di recente edificazione e la nuova tangenziale, comprendendo anche il grande parco storico di Villa Paveri, attualmente non fruibile.

La Strategia ha già illustrato le ipotesi di potenziamento del sistema infrastrutturale che richiedono la realizzazione di un nuovo svincolo su via Aldo Moro (per un migliore accesso all'area urbana, sia in condizioni ordinarie, sia in caso di calamità).

Anche da tali interventi nasce l'ipotesi di un ripensamento dell'intero porzione urbana, finalizzato però in primo luogo al recupero della Villa storica e a garantire la fruibilità dell'intero complesso. L'eventuale intervento dovrà seguire i seguenti obiettivi e indirizzi.

Obiettivi e indirizzi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

~~Obiettivo principale dell'intervento dovrà essere il restauro dell'attuale complesso di edifici storici, che versano in condizione di cattiva manutenzione, nonché assicurare una fruizione pubblica del parco. A fronte di tali obiettivi~~

Obiettivo dell'intervento sarà determinare le condizioni, in un rapporto fra proprietà privata ed Amministrazione Comunale, sia per il restauro dell'attuale complesso di edifici storici sia in una possibile fruizione pubblica, anche parziale, del parco, in un rapporto di concertazione.

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt,
Non Corsivo

Nelle aree esterne al parco storico si ipotizza la possibilità di localizzazione di eventuali nuove previsioni (per funzioni sanitarie, anche private, terziarie ed eventualmente in parte residenziale, compatibilmente al disposto previsto dalla LR24/2017) che risultassero necessarie e funzionali all'attivazione delle trasformazioni.

A fronte di tale localizzazione, si dovrà procedere con Accordo Operativo stipulato fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale; tale Accordo operativo potrà anche prevedere modalità di fruizione pubblica del parco stesso.

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt,
Non Corsivo

L'intervento dovrà comunque prevedere uno sviluppo estensivo, che non pregiudichi l'attuale visuale del parco storico e non contrasti con i valori storici e ambientali dell'area.

Ulteriori obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione sono:

- Acquisizione delle aree per permettere la realizzazione del futuro svincolo tra via Aldo Moro e la tangenziale e tra questa e la via Mulattiera;
- Realizzazione del corrispondente tratto di "tangenziale verde" per permetterà la connessione dei percorsi ciclabili già realizzati sia a est, sia ad ovest dell'intervento.



Fig.13 Area Villa Paveri

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE VIALI PERTINI/SARAGAT

La porzione residenziale posta nel quadrante posto ad ovest di via Aldo Moro e a nord di Via Spezia risulta in gran parte sviluppata, in tempi relativamente recenti, sulla base di piani attuativi.

Le strategie di riqualificazione dell'area sono emerse sulla base di obiettivi estetici e commerciali, oltre che di incremento delle superfici permeabili in un'ottica di adattamento al cambiamento climatico, e riguardano essenzialmente l'area che si sviluppa lungo i due viali principali, caratterizzato da un edificio di bassa densità, scarso valore estetico e bassi livelli di rispondenza energetica.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle trasformazioni possibili sulla base della Disciplina edilizia diretta, La Strategia suggerisce interventi di rigenerazione urbana più sostanziali, che prevedano la sostituzione edilizia e la densificazione delle aree di fronte lungo le vie Pertini Saragat (con incremento degli spazi destinati al commercio, alla residenza, o altre funzioni).

Obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione:

- Miglioramento estetico e funzionale degli edifici che costeggiano il viale;
- Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili;
- Ampliamento degli spazi verdi ed una loro maggiore integrazione con le aree del viale;
- Sostanziale conferma delle aree di sosta e la riorganizzazione della viabilità, tale da garantire un minore impatto con la fruizione pedonale
- Coordinamento con le previsioni derivanti dal recente piano di riqualificazione commerciale "ex Levati" e per consolidare il sistema del "Centro Commerciale naturale" di cui gli esercizi esistenti sui viali Pertini e Saragat costituiscono un perno centrale.

In virtù delle caratteristiche localizzative dell'area, al fine di facilitare gli interventi, si ritiene coerente prevedere la deroga alle quantità minime di standard ordinariamente previste per gli interventi di nuova edificazione (con esclusione delle funzioni riferite alle medio piccole strutture di vendita), così come la deroga alle distanze minime previste dal DM 1444/68. L'intervento dovrà invece assicurare l'effettivo miglioramento delle attuali dotazioni, nonché l'incremento complessivo delle aree verdi permeabili (anche di tipo privato), in un'ottica di rafforzamento delle dotazioni ecologiche.

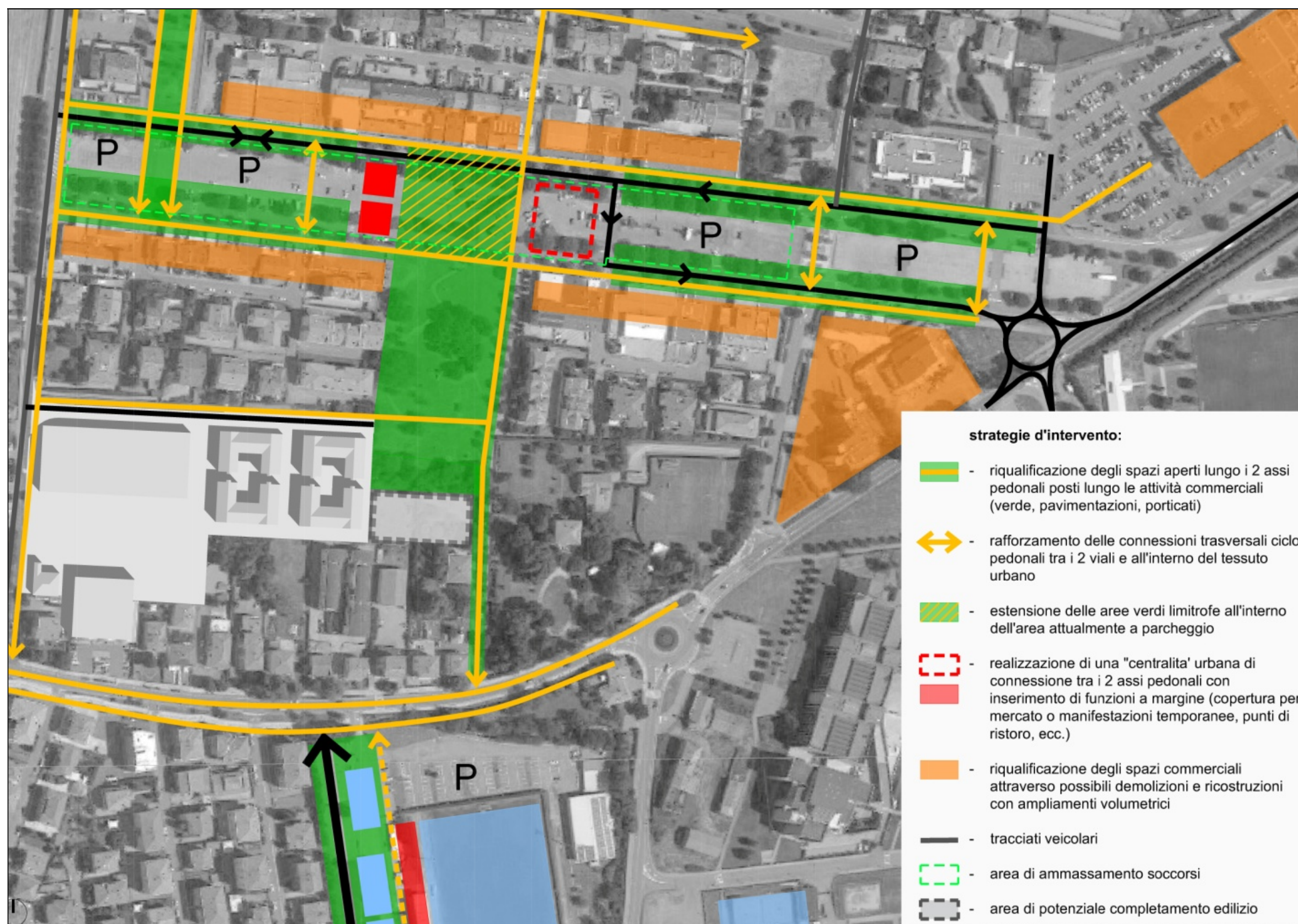


Fig.14 Area Viali Pertini/Saragat

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE/SVILUPPO AREA COLLECCHIO EST

Nonostante risulti frutto di interventi recenti e recentissimi, il quadrante compreso tra via Spezia, via Giardinetto e via Cavi, si presta ad ipotesi di trasformazione anche in termini di riqualificazione.

L'ambito si caratterizza soprattutto per la presenza di importanti attrezzature sportive pubbliche e private (Egovillage, Parma Calcio), nonché dalla presenza del "Direzionale Parmalat", intervento terziario avviato e mai portato a completamento. Da tale presenza, unitamente ad alcune aree pubbliche da valorizzare nella strategia di riqualificazione dell'intero ambito (il previsto e mai realizzato campo sportivo a lato di via delle Nazioni Unite e le aree residuali ad est dell'Ego Village) nasce l'ipotesi di una riqualificazione complessiva del quadrante urbano.

Via Giardinetto costituisce ora un problema per rendere funzionale il collegamento fra il polo scolastico ed il centro sportivo "Ego Village" e per una piena fruibilità degli impianti e spazi pubblici. La prevista realizzazione della bretella di collegamento fra la rotatoria su via Spezia ad est dell'abitato e la strada provinciale per Sala Baganza (intervento che dovrebbe costituire una priorità per dare piena funzionalità all'asse della strada pedemontana) potrà consentire di ripensare al ruolo di via Giardinetto creando le condizioni di una migliore "permeabilità" pedonale e ciclabile fra gli ambiti pubblici esistenti (il polo scolastico, il centro sportivo e i campi di calcio, l'Ego Village).

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

Le porzioni edificate poste all'intersezione tra via Giardinetto e via Spezia (Direzionali Parmalat e aree limitrofe) potranno auspicabilmente essere oggetto di un complessivo intervento di rigenerazione nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- Rigenerazione dell'intera area attraverso un progetto che preveda la complessiva riqualificazione estetica e rifunzionalizzazione degli attuali edifici non utilizzati per funzioni terziarie, commerciali o comunque compatibili (in ogni caso non residenziali), [nel rispetto degli obiettivi e dei requisiti minimi definiti al capitolo 5.2.3.](#);
- Recupero degli edifici storici presenti nell'area;
- Miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili;
- Avvio degli interventi di riqualificazione del tratto urbano della via Giardinetto, prevedendo interventi a favore dell'utenza debole;
- Salvaguardia di un elevato complessivo livello di permeabilità del suolo;
- Disegno del limite urbano a sud a margine degli impianti sportivi in un rapporto fra la città e la campagna che deve essere meglio definito.

Nel restante quadrante (nella porzione posta ad est dell'Egovillage e dell'area del Parma Calcio), appare possibile ipotizzare la localizzazione di nuovi insediamenti finalizzati esclusivamente al potenziamento dell'offerta delle dotazioni territoriali.

In particolare l'area appare vocata al potenziamento dell'offerta dei servizi sportivi, anche in un'ottica di integrazione o di trasferimento, sul lungo periodo, dell'attuale polo sportivo, o, comunque, di funzioni pubbliche di interesse urbano con i seguenti obiettivi:

- Completamento della rete dei percorsi ciclabili (Tangenziale verde), realizzando in particolare la connessione dei percorsi già realizzati a nord della via Spezia con la via Giardinetto;
- Individuazione di una viabilità di accesso alle nuove attrezzature che ne garantisca una accessibilità da nord (via Spezia) e da Est che minimizzi gli impatti sulla stessa via Giardinetto;
- Completamento degli interventi di mitigazione del traffico lungo la Via Giardinetto, con l'obiettivo di migliorarne la permeabilità da parte dell'utenza pedonale e ciclabile.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ PEDECOLLINARE

Si tratta delle porzioni edificate, ad esclusiva destinazione residenziale, poste sulle propaggini dell'area collinare.

L'edificazione presenta caratteristiche eterogenee, perlopiù a due/tre piani, ed un'epoca di costruzione intermedia, comunque in generale non adeguati da un punto di vista sismico ed energetico.

L'area si presenta quindi come un ambito monofunzionale, di buona qualità essendo caratterizzata da diffusi spazi verdi privati, caratterizzato dalla presenza, quale dotazione, del Parco Nevicati e di Villa Soragna.

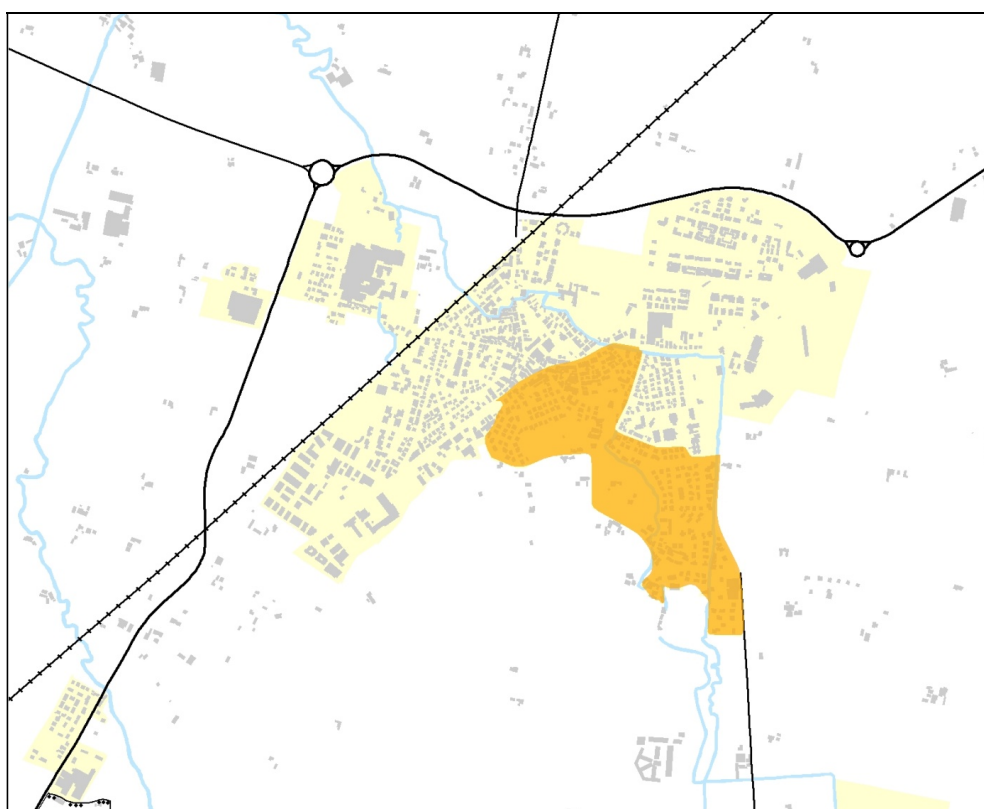


Fig.15- Capoluogo: Area Città Pedecollinare

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

Alla luce delle caratteristiche di tali ambiti, si ritiene che le probabili politiche di trasformazione risulteranno di tipo edilizio, dando attuazione della Disciplina degli interventi diretti.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana, che non appare comunque opportuno possano prevedere sostanziali incrementi del carico urbano complessivo dell'area, in considerazione degli elementi di valore paesaggistico, ma anche della ridotta accessibilità.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.3.2. Ozzano Taro

Ozzano Taro rappresenta, in termini demografici, la seconda frazione del territorio ed un'importante centro per quanto concerne la dotazione di servizi: sono presenti tra l'altro importanti servizi scolastici e sportivi. Il centro presenta un carattere multifunzionale, associando la funzione residenziale con la presenza di attività commerciali e artigianali (queste ultime concentrate soprattutto nella zona di via palazzetto) e due importanti attività produttive (poste a nord-ovest della linea ferroviaria).

Il PUG conferma il ruolo storicamente svolto da Ozzano Taro come presidio del territorio pedecollinare e come porta dei flussi proveniente dalle aree più montane. Ozzano e Gaiano, inoltre, in modo coordinato e complementare sono riferimenti di importanti servizi pubblici per l'intera fascia pedecollinare (servizi scolastici, per l'infanzia, sportivi). Si sono per questo individuati una serie di **obiettivi specifici**, in parte anticipati nei precedenti capitoli, che si seguito si riepilogano con riferimento allo specifico centro abitato:

- Messa in sicurezza idraulica dell'abitato, attraverso interventi di irreggimentazione delle acque, per evitare impatti sull'area urbanizzata ed escludendo ulteriori sviluppi insediativi sul fronte pedecollinare (in tale ambiti si ritiene possa essere solo valutata l'eventuale ampliamento dell'attuale area sportiva, coinvolgendo la porzione ad essa immediatamente adiacente);
- Eliminazione degli attuali passaggi a livello, sollecitando un intervento che costituisca anche una possibile alternativa stradale per l'alleggerimento dei flussi stradali di attraversamento al centro abitato, nonché di miglioramento dell'accessibilità alla stazione ferroviaria;
- Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano e al collegamento degli elementi di attrazione presenti (tra cui si segnala il Museo Guatelli)
- Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali attraverso interventi di rigenerazione delle porzioni urbane di minore pregio e più inidonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio;
- Riqualificazione delle aree dismesse o caratterizzate da criticità (ex Sidertaro, area stazione);
- Conferma, riqualificazione e sviluppo dell'attuale offerta di servizi, anche in una visione complessiva con il centro di Gaiano.

Come previsto dalla nuova legge regionale, tali obiettivi andranno prevalentemente perseguiti attraverso politiche di riqualificazione rigenerazione urbana. Ulteriori eventuali previsioni insediative dovranno comunque rispettare le strategie conservative evidenziate nel capitolo 3 e dovranno comunque essere finalizzati e connessi agli interventi di riqualificazione e rafforzamento dell'attuale area urbanizzata, descritti di seguito in riferimento a ciascuna porzione territoriale omogenea.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articola il centro abitato può essere effettuato, sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, individuando quattro tipologie di tessuti che vanno a raccogliere porzioni urbane tra loro non sempre contigue:

- **Città di impianto storico o non recente**, che si sviluppa lungo la SR 62;
- **Città di impianto recente**, costituita dalle più recenti addizioni alla città storica, sviluppatesi sulla base di progettazioni frutto di piani attuativi;
- **Città pedecollinare**, sorta per lo più in un periodo intermedio nella parte più elevata del centro abitato;
- **Città produttiva isolata**, costituita dagli importanti insediamenti produttivi che si sono consolidati a nord della linea ferroviaria.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO STORICO E NON RECENTE

La porzione comprende gran parte del centro abitato e si contraddistingue per una presenza di edificato di tipo residenziale artigianale e produttivo, eterogeneo per tipologia, ma spesso caratterizzato da caratteristiche inadeguate da un punto di vista sismico ed energetico.

Non essendo frutto di una pianificazione recente possono emergere parziali inadeguatezze per quanto riguarda gli spazi verdi, parcheggi ed i percorsi di connessioni pedonali e ciclabili: si tratta comunque quasi sempre di una tipologia di tipo estensivo, caratterizzata da un edificato di basso impatto, immerso in aree fortemente permeabili.

All'interno dell'area ricadono le principali dotazioni territoriali del centro e gran parte dei servizi privati e del commercio.

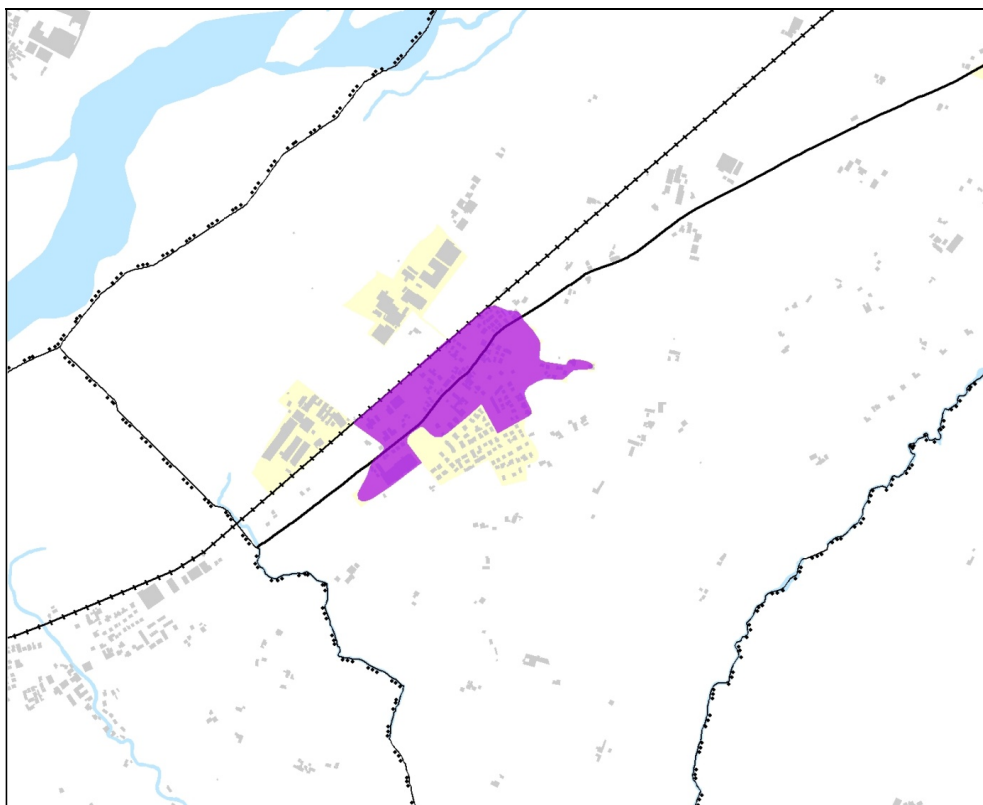


Fig.16- Ozzano Taro: Città di Impianto storico e non recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato, ponendo particolare attenzione all'incremento delle aree permeabili, dei percorsi pedonali e ciclabili, dell'offerta di sosta (ove necessaria).

Si elencano di seguito alcune **Obiettivi di trasformazione** che, sulla base dei dati emergenti dal Quadro conoscitivo e della Valsat, vengono prioritariamente indicate per alcuni ambiti del territorio.

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE AREA EX SIDERTARO

L'ipotesi di trasformazione riguarda un tessuto interamente produttivo, attualmente dismesso, posto a ridosso della SR62, nella porzione sud di Ozzano Taro, nelle immediate vicinanze delle più recenti aree residenziali e dell'area verde ad esse connessa.

Su tale area appare auspicabile un complessivo intervento di riqualificazione che porti alla definitiva sostituzione degli attuali usi, peraltro ormai non più attivi, e l'introduzione di usi residenziali o con essi compatibili.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

L'intervento di riqualificazione ipotizzato prevede la complessiva riprogettazione dell'intera area che non presenta elementi da salvaguardare, né da un punto di vista edilizio né morfologico.

Obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione:

- Rigenerazione dell'intera area, prevedendo un intervento che riduca l'attuale superficie impermeabilizzata, rinaturalizzando le aree esterne al territorio urbanizzato per ripristinarle all'uso agricolo;
- Miglioramento della funzionalità idraulica del territorio, attraverso la desigillazione dell'attuale corpo idrico, attualmente tombinato, garantendo così una sua migliore funzionalità e gestione;
- Sostituzione degli attuali usi produttivi dismessi, prevedendo usi residenziali e compatibili (introducendo anche eventuali usi commerciali e/o terziari, per rafforzare la funzione di servizio del centro abitato rispetto al territorio limitrofo)
- Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano (andrà garantito, in particolare il collegamento con il vicino Museo Guatelli).

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE AREA STAZIONE

L'ipotesi di trasformazione riguarda il quadrante posto tra la ferrovia e la SR 62, a nord della via Qualitico. Si tratta di un'area intermente residenziale, all'interno del quale si alternano elementi disomogenei: aree verdi, spazi in edificati, e il piccolo quartiere di Vicolo Belvedere (che si caratterizza per carenza di spazi pubblici, a verde o parcheggi).

Per tale porzione urbana appare auspicabile un complessivo intervento di rigenerazione urbana, coordinato con la futura eliminazione dei passaggi a livello che si ritiene andrebbe finalizzato anche ad allontanare flussi di traffico dalla viabilità principale che attraverso il centro urbano.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

L'intervento di riqualificazione potrà associarsi alla localizzazione di eventuali nuove previsioni (per funzioni commerciali, terziarie ed eventualmente residenziale, compatibilmente al disposto previsto dalla LR24/2017) che risultassero necessarie e funzionali all'attivazione delle trasformazioni.

Obiettivi da perseguire in caso di attivazione della trasformazione:

- Incremento della vivibilità dell'area edificata di Vicolo Belvedere, in termini di dotazioni territoriali e dotazioni ecologiche (anche con incremento delle superfici permeabili e a verde);
- Miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili di accesso alla stazione;
- Acquisizione delle aree per la realizzazione dell'eventuale sottopasso/sovrappasso per il superamento della linea ferroviaria a nord del centro abitato.

Per quanto riguarda i tessuti esistenti si auspica che tutti gli interventi possano prevedere azioni di sostituzione degli edifici non tutelati inidonei da un punto di vista sismico ed energetico, anche attraverso gli interventi di densificazione prospettati per tutta la "città di impianto storico e non recente".

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

Si tratta delle modeste addizioni alla “città di impianto storico e non recente” che si sono sviluppate negli ultimi, e negli ultimissimi anni, a sud del centro abitato. Comprende insediamenti di tipo esclusivamente residenziale, nonché i connessi interventi di realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Si tratta di tessuti edificati recente, parzialmente adeguati da un punto di vista sismico ed energetico, e comunque sempre inseriti in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

Nel complesso, in virtù dell'adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione.

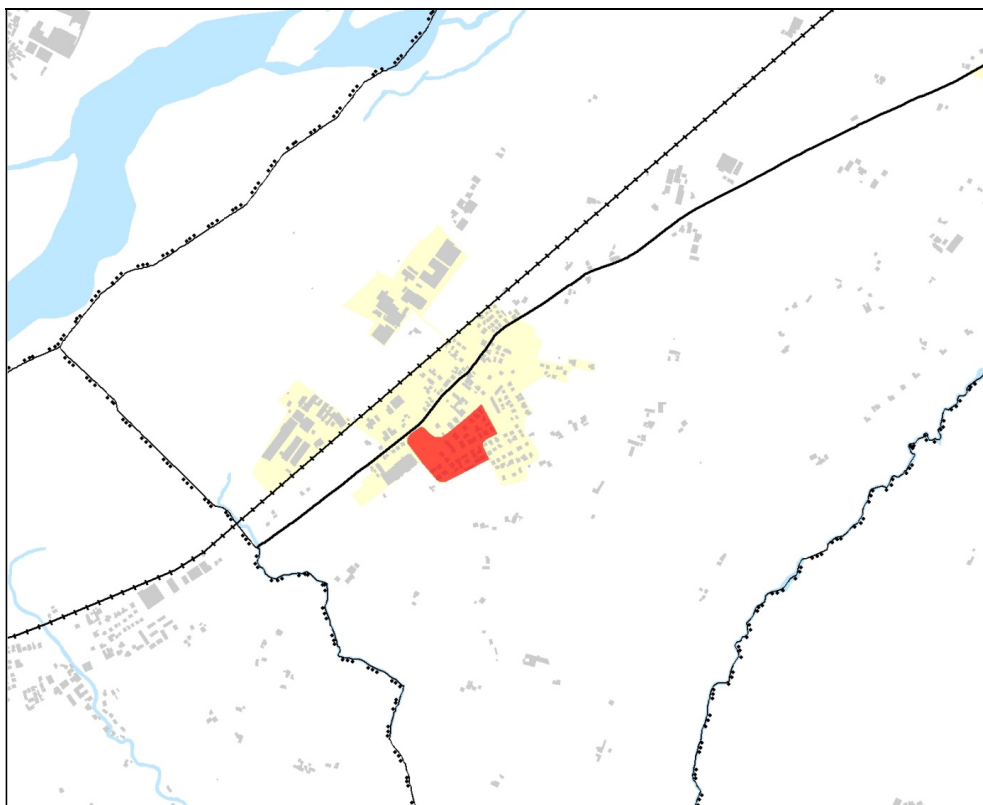


Fig.17 – Ozzano Taro Città di Impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione/riprogettazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ PEDECOLLINARE

Si tratta della porzione edificata, ad esclusiva destinazione residenziale, poste sulle propaggini dell'area collinare.

L'edificazione presenta caratteristiche omogenee, perlopiù a due piani, ed un'epoca di costruzione intermedia, comunque in generale non adeguati da un punto di vista sismico ed energetico.

L'area si presenta quindi come un tessuto monofunzionale, di buona qualità essendo caratterizzata da diffusi spazi verdi privati ed adeguatezza dei percorsi pedonali e di parcheggi.

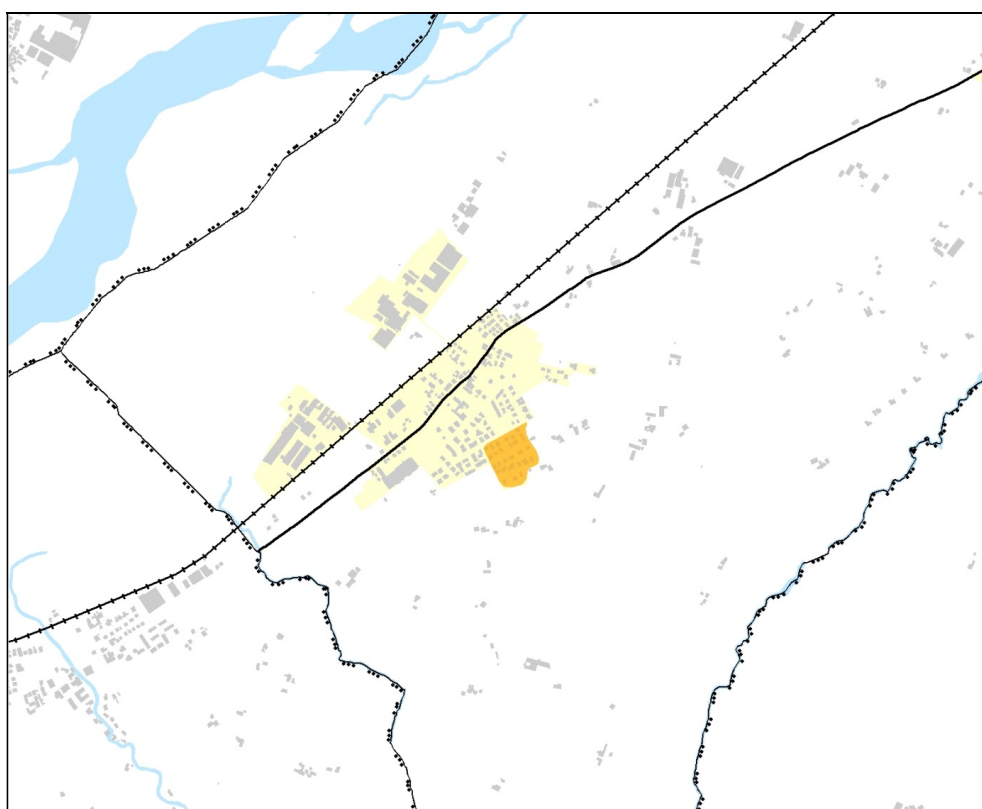


Fig.18 Ozzano Taro: Città pedecollinare

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

Alla luce delle caratteristiche di tali ambiti, si ritiene che le probabili politiche di trasformazione risulteranno di tipo edilizio, dando attuazione della Disciplina degli interventi diretti.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana, che non appare comunque opportuno possano prevedere sostanziali incrementi del carico urbano complessivo dell'area, in considerazione degli elementi di valore paesaggistico e delle caratteristiche orografiche dell'area.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ PRODUTTIVA ISOLATA

In adiacenza ad alcuni edifici storici, anche di pregio, si sono nel tempo sviluppate due importanti attività produttive (ditta Rodolfi e Newlat-ex Plada) che oggi rappresentano due importanti realtà a livello provinciale.

Si tratta quindi di un tessuto quasi esclusivamente produttivo, fortemente separato dal centro principale a causa della presenza della linea ferroviaria.

Nel complesso, in virtù della sostanziale adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro relativamente recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi (anche alla luce delle criticità e potenzialità specifiche che li caratterizzano per la loro localizzazione).

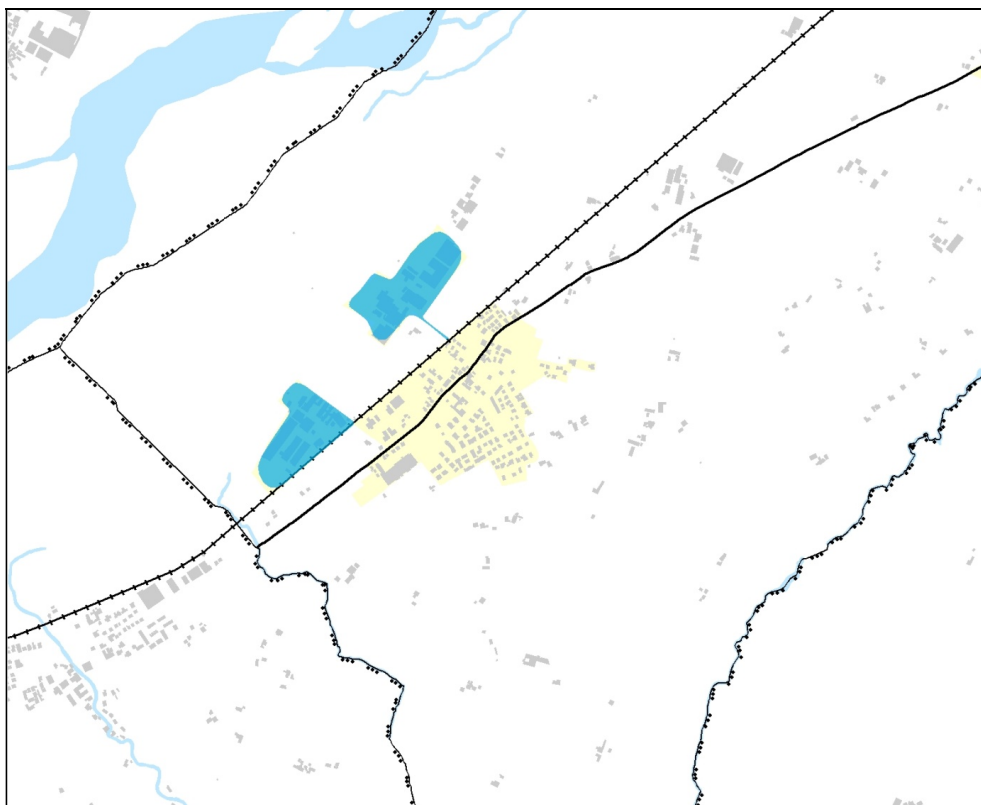


Fig.19 – Ozzano Taro: Città produttiva isolata

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, il rispetto della normativa sovraordinata, in particolare ambientale che riguarda l'area e gli ambiti ad essa limitrofi, il PUG non esclude per tali aree l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione/riprogettazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche ragionevoli incrementi volumetrici laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto al contesto e alla rete infrastrutturale esistente.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato ed in particolare rispondere ai seguenti obiettivi:

- Miglioramento del rapporto con il paesaggio agrario e con il territorio del Parco del Taro;
- Rivisitazione delle condizioni di accessibilità in relazione al progetto di soppressione dei passaggi a livello e alla auspicata realizzazione di un percorso alternativa all'attuale tratto urbano della SR62;
- Aumento della capacità di Resilienza delle attività insediate, soprattutto relativamente al fabbisogno idrico ed alle politiche per razionalizzare l'uso dell'acqua e per migliorare le condizioni di fornitura della risorsa (bacini ad uso plurimo ecc.).

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.3.3. Gaiano

Insieme ad Ozzano Taro, Gaiano rappresenta uno dei più popolosi ed importanti centri, in termine di servizi pubblici, del territorio: anche in questo caso si segnala la presenza di servizi scolastici e sportivi.

Il centro presenta un carattere pressoché monofunzionale residenziale, ad eccezione di alcuni capannoni artigianali storicamente insediati nella porzione più settentrionale dell'area urbanizzata.

Come accennato, Ozzano e Gaiano, inoltre, in modo coordinato e complementare sono riferimenti di importanti servizi pubblici per l'intera fascia pedecollinare (servizi scolastici, per l'infanzia, sportivi).

Il PUG conferma il ruolo storicamente svolto, insieme ad Ozzano Taro, come presidio del territorio pedecollinare e come porta dei flussi proveniente dalle aree più montane. Si sono per questo individuati una serie di **obiettivi specifici**, in parte anticipati nei precedenti capitoli, che si seguito si riepilogano con riferimento allo specifico centro abitato:

- Messa in sicurezza idraulica dell'abitato, attraverso interventi di irreggimentazione delle acque, per evitare impatti sull'area urbanizzata ed escludendo ulteriori sviluppi insediativi sul fronte pedecollinare;
- Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano;
- Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali attraverso interventi di rigenerazione delle porzioni urbane di minore pregio e più inidonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio;
- Riqualificazione delle aree caratterizzate da criticità (nucleo storico, area Via Monte Fuso);
- Conferma, riqualificazione e sviluppo dell'attuale offerta di servizi, anche in modo coordinato con Ozzano.

Come previsto dalla nuova legge regionale, tali obiettivi andranno prevalentemente perseguiti attraverso politiche di riqualificazione rigenerazione urbana. Ulteriori eventuali previsioni insediative dovranno comunque rispettare le strategie conservative evidenziate nel capitolo 3 e dovranno comunque essere finalizzati e connessi agli interventi di riqualificazione e rafforzamento dell'attuale area urbanizzata, descritti di seguito in riferimento a ciascuna porzione territoriale omogenea.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articola il centro abitato può essere effettuato, sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, individuando due tipologie di tessuti che vanno a raccogliere porzioni urbane tra loro non sempre contigue:

- **Città di impianto storico o non recente**, che si sviluppa lungo la SR 62;
- **Città di impianto recente**, costituita dalle più recenti addizioni alla città storica, sviluppatesi sulla base di progettazioni frutto di piani attuativi;
- **Città estensiva**, costituita dalla frangia residenziale sorta nella porzione meridionale, attorno alla Chiesa.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO STORICO E NON RECENTE

La porzione comprende la parte storica del centro abitato, sorta lungo la SR62 lungo via della Libertà, e si contraddistingue per una presenza di edificato di tipo residenziale eterogeneo per tipologia, in parte anche con caratteri storici, avente caratteristiche inadeguate da un punto di vista sismico ed energetico.

Non essendo frutto di una pianificazione recente si segnalano situazioni di parziale inadeguatezza (comunque non particolarmente critiche viste le dimensioni del centro) per quanto riguarda gli spazi verdi, i parcheggi ed i percorsi di connessioni pedonali e ciclabili.

Nonostante questo in tale porzione ricadono alcune dotazioni territoriali del centro (centro civico e servizi sportivi) e gran parte dei servizi privati e del commercio.

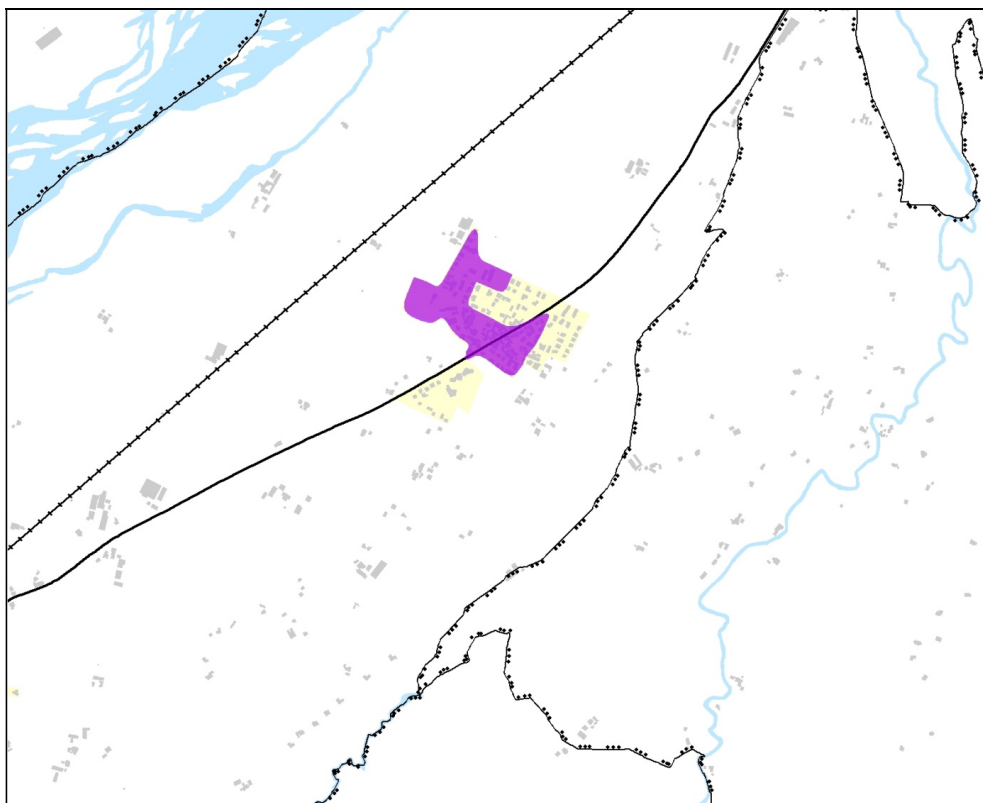


Fig.20 Gaiano: Città impianto storico e non recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato, ponendo particolare attenzione all'incremento delle aree permeabili, dei percorsi pedonali e ciclabili, dell'offerta di sosta (ove necessaria).

Si elencano di seguito alcune **Opportunità di trasformazione** che, sulla base dei dati emergenti dal Quadro conoscitivo e della Valsat, vengono prioritariamente indicate per alcuni ambiti del territorio.

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE NUCLEO STORICO

L'ipotesi di trasformazione riguarda la porzione più centrale dell'abitato. Si tratta di un'area quasi interamente residenziale, con la presenza di alcuni piccoli capannoni artigianali dismessi ed altre funzioni non pienamente compatibili (es. benzinaio). Anche da un punto di vista morfologico ed edilizio l'area risulta non omogenea, con presenza di edifici di diverse epoche costruttive (comunque non recenti), in alcuni casi anche storici, nonché di alcune aree inedificate.

Per tale porzione urbana appaiono auspicabili uno o più interventi di rigenerazione urbana, tesi al riordino e miglioramento della situazione esistente.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

L'eventuale attivazione di trasformazioni dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- Complessiva riqualificazione estetica dell'area;
- Miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili nell'area, anche riqualificando l'offerta di sosta lungo la SR62;
- Completamento delle dotazioni territoriali ed ecologiche (verde pubblico e privato) attraverso la riprogettazione delle aree inedificate oggi abbandonate;
- Conferma degli usi commerciali nell'ambito posto la SR62 e possibilità di mutazione degli altri usi, anche determinando la sostituzione con usi residenziali o compatibili degli attuali usi incongrui presenti nell'area (artigianali, benzinaio, ecc).
- Recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico;
- Riqualificazione edilizia o la demolizione/ricostruzione del patrimonio edilizio non interessato da tutele.

Per quanto riguarda i tessuti esistenti si auspica, in particolare, che possano attivarsi di sostituzione degli edifici non tutelati inidonei da un punto di vista sismico ed energetico, anche attraverso gli interventi di densificazione prospettati per tutta la "città di impianto storico e non recente".

OPPORTUNITA':

RIQUALIFICAZIONE FRANGIA VIA MONTE FUSO

Ai margini dell'abitato di Gaiano, tra la via Monte Fuso e la via Battilocchi, si sviluppa una piccola frangia edilizia semi-rurale, caratterizzata da edilizia residenziale commista con usi artigianali. Da un punto di vista morfologico ed edilizio l'area raccoglie edifici di diverse epoche costruttive (comunque non recenti), alternando capannoni, villette e piccoli condomini.

Per tale porzione urbana, caratterizzata da bassa qualità urbana nonostante la pregevole localizzazione in adiacenza al Parco del Taro, appaiono auspicabili uno o più interventi di rigenerazione urbana, tesi al riordino e miglioramento della situazione esistente.

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

L'eventuale attivazione di trasformazioni dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- Complessiva riqualificazione estetica dell'area;
- Realizzazione di una cortina verde a margine dell'abitato, parallela a via Battilocchi, anche con funzione di connessione ciclo-pedonale tra via Monte Fuso e la SR 62;
- Possibilità di utilizzo delle aree libere non ancora edificata per interventi residenziali o comunque compatibili con la residenza;
- Possibilità di mantenimento delle attuali funzioni artigianali, se compatibili con la residenza, o possibilità di conversione verso usi residenziali e compatibili;
- Riqualificazione edilizia o la demolizione/ricostruzione del patrimonio edilizio non interessato da tutele.

Per quanto riguarda i tessuti esistenti si auspica, in particolare, che possano attivarsi di sostituzione degli edifici non tutelati inidonei da un punto di vista sismico ed energetico, anche attraverso gli interventi di densificazione prospettati per tutta la "città di impianto storico e non recente"

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

Si tratta delle addizioni alla “città di impianto storico e non recente” che si sono sviluppate negli ultimi, e negli ultimissimi anni, a nord e a est del centro abitato. Comprende insediamenti di tipo esclusivamente residenziale, ma anche alcune importanti dotazioni di servizi, tra cui le attrezzature scolastiche.

Si tratta di tessuti edificati di recente, parzialmente adeguati da un punto di vista sismico ed energetico, e comunque sempre inseriti in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

Nel complesso, in virtù dell'adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione.

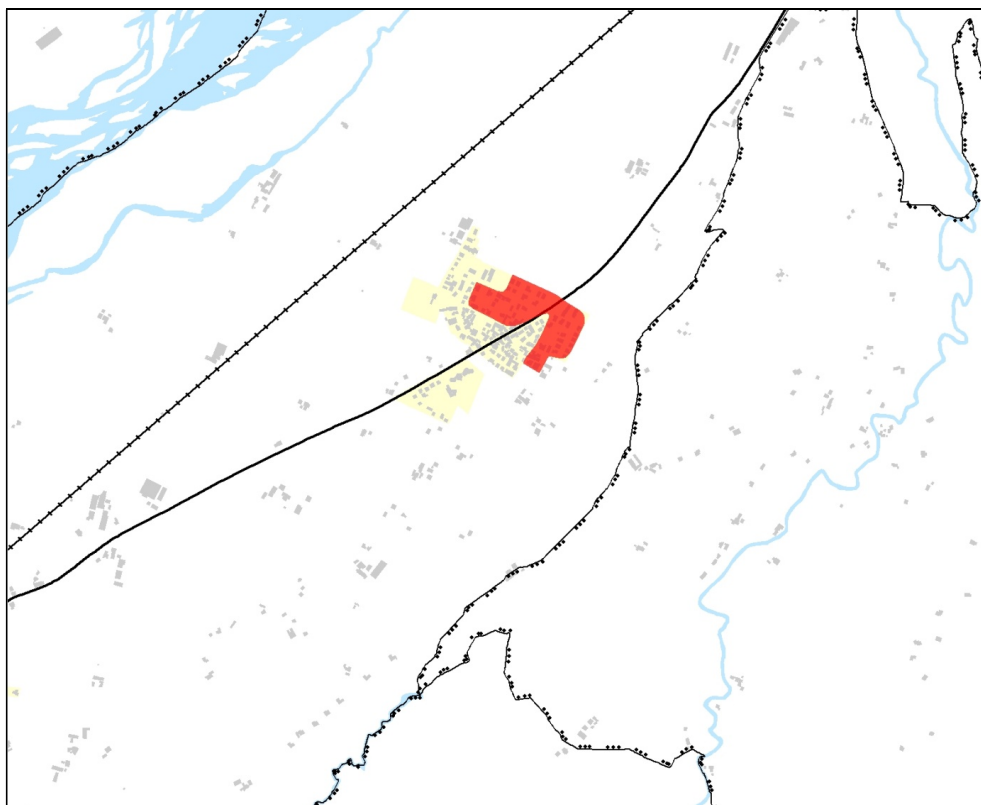


Fig.21 Gaiano: Città impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione/riprogettazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ ESTENSIVA

Si tratta della frangia, ad esclusiva destinazione residenziale, sviluppatasi a sud della chiesa e delle attrezzature ad essa connesse.

L'edificazione presenta caratteristiche omogenee, perlopiù a due piani, ed un'epoca di costruzione differenziata, comunque in generale non adeguati da un punto di vista sismico ed energetico.

L'area si presenta quindi come un tessuto monofunzionale, di buona qualità essendo caratterizzata da spazi verdi privati molto ampi a carattere sostanzialmente semi-rurale.

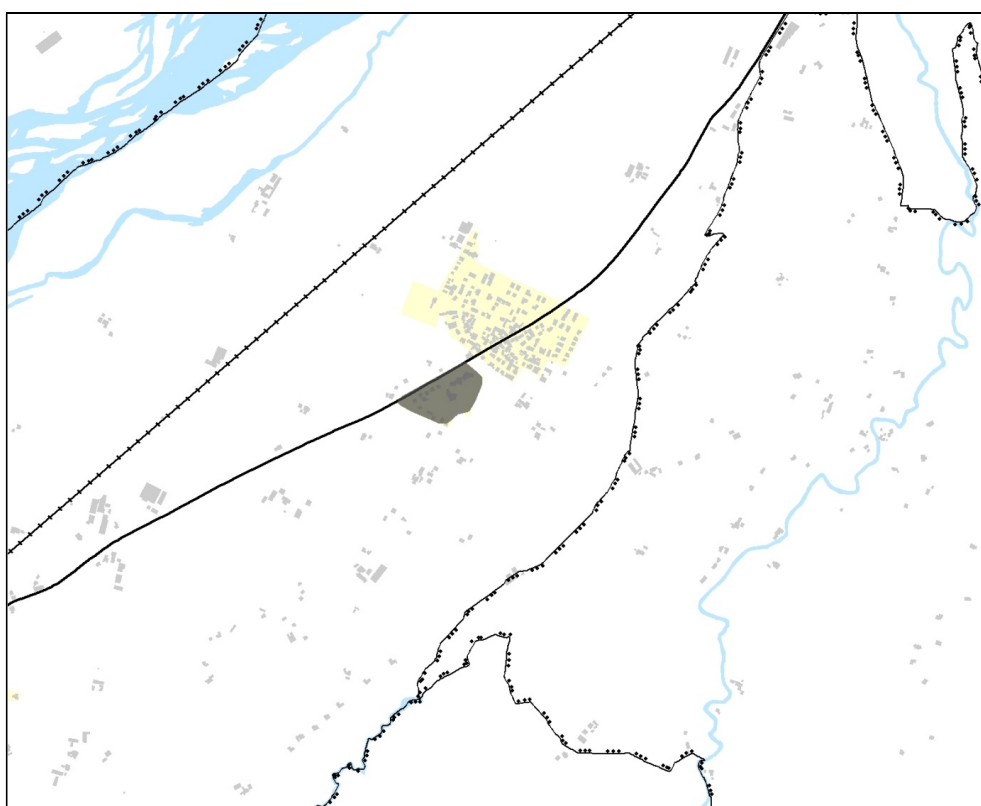


Fig.22 Gaiano: Città estensiva

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

Alla luce delle caratteristiche di tali ambiti, si ritiene che le probabili politiche di trasformazione risulteranno di tipo edilizio, dando attuazione della Disciplina degli interventi diretti.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi non dovranno comunque implicare ulteriore consumo di suolo ma potranno anche determinare una ragionevole densificazione dell'ambito, senza comunque pregiudicare l'attuale funzione di filtro verso la campagna rurale (presenza di ampie aree permeabili).

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.3.4. Lemignano

L'area di Lemignano ha rappresentato, per molti anni, il principale polo produttivo di Collecchio, sviluppatosi nel tempo lungo la Via Spezia, lungo la viabilità di connessione con il capoluogo di Provincia. Si tratta di un tessuto quasi interamente produttivo, caratterizzato solo da una parziale commistione con funzioni residenziali. Le dotazioni si concentrano nelle poche addizioni più recenti, mentre i tessuti più datati ne risultano privi. In questi ultimi ambiti si segnala anche la diffusa inadeguatezza dei percorsi pedonali e ciclabili.

Il PUG conferma l'attuale funzione e consistenza del centro, definendone gli **obiettivi specifici finalizzati** ad una sua possibile riqualificazione:

- Realizzazione dell'intervento complessivo di riqualificazione dell'asse stradale della via Spezia, finalizzato al miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale e al miglioramento della fruibilità pedonale e ciclabile;
- Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano;
- Mantenimento e valorizzazione dei residui varchi visivi lungo la viabilità, evitando trasformazioni che determinino ulteriori edificazioni lungo gli stessi;
- Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali attraverso interventi di rigenerazione delle porzioni urbane (soprattutto produttive) di minore pregio e più inidonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio;
- Miglioramento della compatibilità tra le aree produttive ed i più modesti ambiti residenziali;
- Conferma, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'attuale offerta dei servizi minimi.

Come previsto dalla nuova legge regionale, tali obiettivi andranno prevalentemente perseguiti attraverso politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana. Ulteriori eventuali previsioni insediative dovranno comunque rispettare le strategie conservative evidenziate nel capitolo 3 e dovranno comunque essere finalizzati e connessi agli interventi di riqualificazione e rafforzamento dell'attuale area urbanizzata, descritti di seguito in riferimento a ciascuna porzione territoriale omogenea.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articola il centro abitato e produttivo di Lemignano può essere effettuato, sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, individuando due tipologie di tessuti che vanno a raccogliere porzioni urbane:

- **Città di impianto storico o non recente**, che si sviluppa in gran parte lungo la via Spezia;
- **Città di impianto recente**, che è andata ad integrare la città storica, a nord, sulla base di progettazioni frutto di piani attuativi;

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO STORICO E NON RECENTE

A Lemignano, tale tipologia di porzione si presenta come un tessuto quasi esclusivamente produttivo ed artigianale, eterogeneo per tipologia, ma spesso caratterizzato da caratteristiche inadeguate da un punto di vista sismico ed energetico.

Non essendo frutto di una pianificazione recente si segnalano spesso situazioni di inadeguatezza per quanto riguarda gli spazi verdi, i parcheggi ed i percorsi di connessione pedonali e ciclabili.

Trattandosi di un'area produttiva va inoltre segnalata l'inadeguatezza dell'area rispetto alla fornitura delle più moderne reti tecnologiche che accompagnano ormai i più recenti insediamenti.

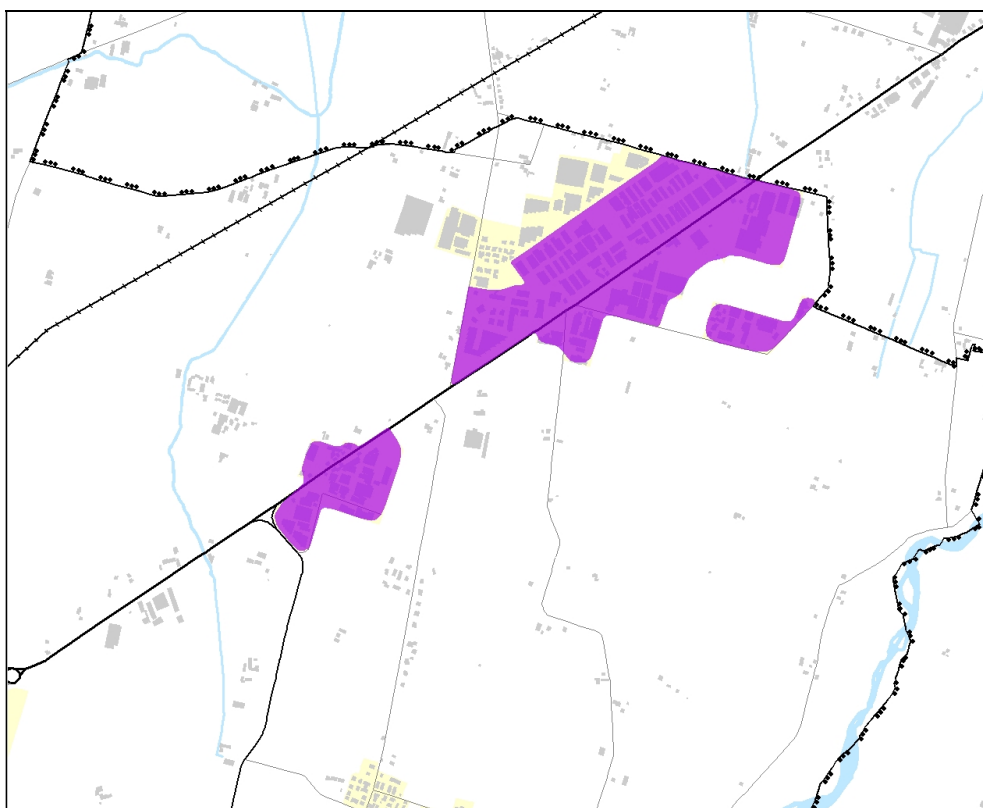


Fig.23 Lemignano: Città di impianto storico e non recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

L'eventuale intervento di riqualificazione potrà anche associarsi alla localizzazione di eventuali nuove previsioni (per funzioni artigianali, terziarie e produttive) che risultassero necessarie e funzionali all'attivazione delle trasformazioni, nel rispetto dei criteri definiti al capitolo 3 (risulta quindi sostanzialmente interessabile la porzione sud-orientale dell'area di Lemignano).

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

- Riqualificazione dell'edificato esistente, sia da un punto di vista edilizio, sia da un punto di vista dei servizi (servizi a rete e tecnologici), incrementando le aree permeabili e verdi (in un'ottica di contrasto al cambiamento climatico);
- Miglioramento tra gli ambiti produttivi e le porzioni residenziali a ovest, assicurandone possibilmente una migliore accessibilità locale, non commista con quella della zona industriale;
- Miglioramento dell'accessibilità delle attività produttive poste in "seconda linea" rispetto alla via Spezia, migliorando le intersezioni con la stessa;
- Miglioramento dei percorsi ciclabili e pedonali (valorizzando in particolare l'accessibilità al trasporto pubblico, con riqualificazione delle fermate);
- Miglioramento dei servizi a rete, tradizionali e tecnologici.

Ogni eventuale intervento di addensamento o completamento dovrà in particolare dimostrare la propria compatibilità in termini di carico urbanistico rispetto alla problematica dell'attuale congestione della via Spezia (valutando sia l'incremento edilizio sia quello derivante dalle funzioni proposte).

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

Si tratta delle più recenti addizioni alla “città di impianto storico e non recente” che si sono negli ultimi anni sviluppati verso nord ed hanno compreso una commistione di funzioni produttive e residenziali.

Nonostante tale commistione, la porzione si contraddistingue per una presenza di edificato recente, in diversi casi adeguato da un punto di vista sismico ed energetico, e comunque sempre inserito in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

L’area comprende di conseguenza le principali attrezzature pubbliche dell’area, soprattutto verde pubblico e parcheggi.

Nel complesso, in virtù dell’adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione.

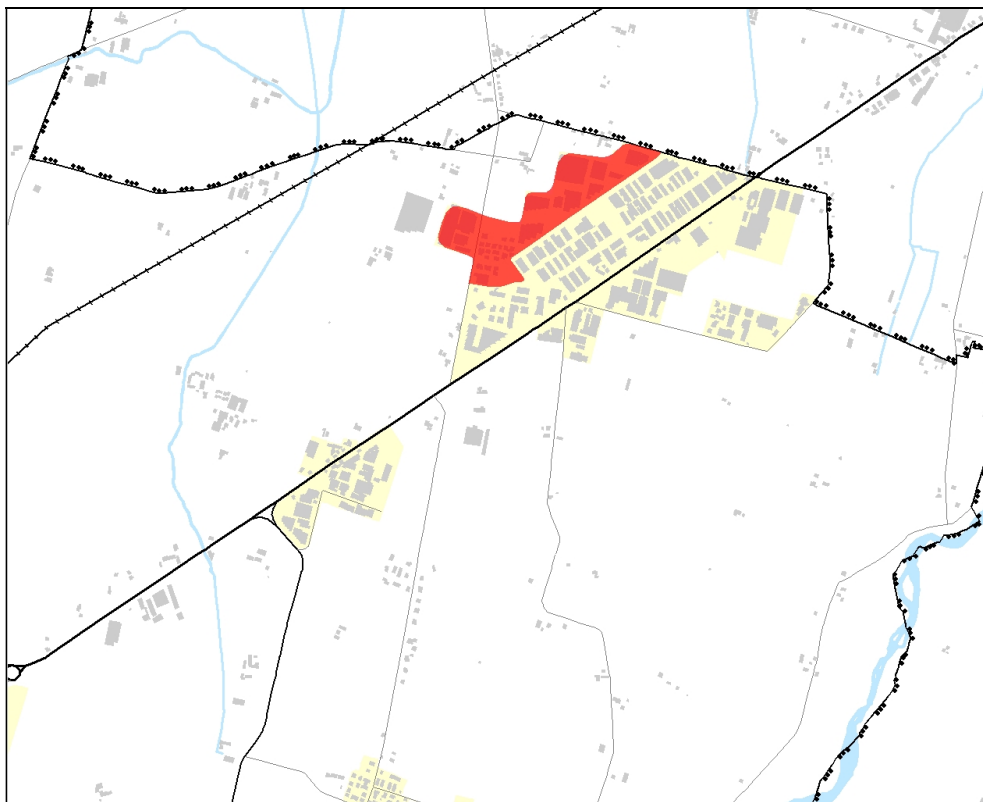


Fig.24 Lemignano: Città di impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana, che non appare comunque opportuno possano prevedere sostanziali incrementi del carico urbano complessivo dell'area, in considerazione del livello di commistione tra funzioni non compatibili e, soprattutto, della localizzazione dell'area, che invita ad evitare qualsiasi incremento della porzione residenziale.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro ambito.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.3.5. Area produttiva "I Filagni"

L'area produttiva ecologicamente attrezzata "I Filagni" si sviluppa, sulla base di un recentissimo piano attuativo, per dare sviluppo alla domanda di crescita del settore produttivo agro-alimentare.

Il PUG persegue il consolidamento e lo sviluppo di tale funzione ed ha per questo individuato una serie di **obiettivi specifici**, in gran parte anticipati nei precedenti capitoli, che si seguito si riepilogano con riferimento allo specifico centro abitato:

- Completamento dell'attuale Piano secondo le previsioni contenute nello stesso;
- Possibilità di assicurare un suo futuro sviluppo, attraverso la localizzazione di eventuali nuove previsioni insediative che dovranno comunque rispettare le strategie conservative evidenziate nel capitolo 3;
- Migliore la connessione dell'ambito con i principali centri abitati sia da un punto di vista viario (completamento tangenziale e connessione SR15), sia da un punto di vista ciclabile (vedasi il già illustrato progetto di connessione ciclabile Collecchio-Sala Baganza)

Tutti i nuovi insediamento, al fine di rispondere agli obiettivi strategici dell'area dovranno rispondere in termini di usi ai criteri già evidenziati al precedente capito 5.2.2. e continuare ad assicurare, in particolare, le caratteristiche di APEA.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articola l'ambito, effettuato sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, ha portato alla individuazione della sola tipologia **"Città di impianto recente"**

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

L'ambito risulta, come evidenziato, frutto di un piano recente ancora in fase di realizzazione, contraddistinguendosi quindi per una presenza di edificato adeguato da un punto di vista sismico ed energetico, inserito in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

Nel complesso, in virtù dell'adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione.

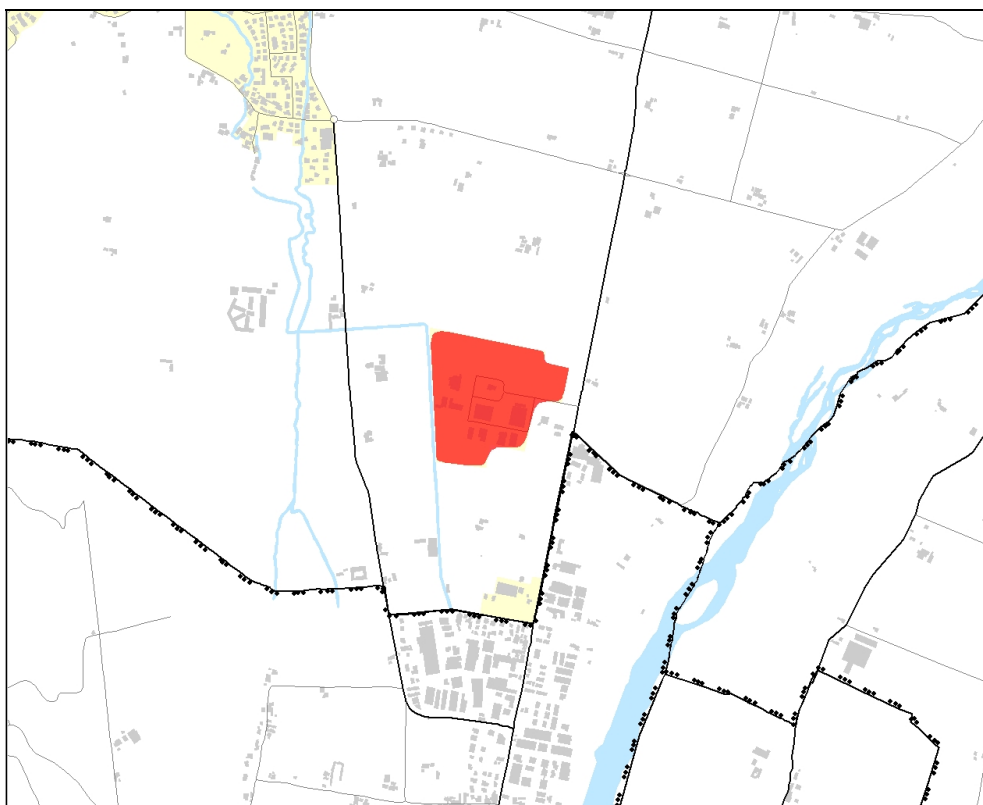


Fig.25 Filagni: Città di impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Potranno essere previsti interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero ambito.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.3.6. Altri ambiti urbanizzati

Ulteriori porzioni di territorio urbanizzato sono presenti nelle frazioni di **Madregolo, San Martino Sinzano, Pontescodogna** e nella piccola propaggine posta in adiacenza al centro abitato di Sala Baganza.

Si tratta in tutti i casi di tessuti prevalentemente residenziali (esclusivamente residenziale per quanto riguarda San Martino Sinzano, mentre negli altri casi sono presenti piccole porzioni artigianali o produttive). Tutti i centri sono dotati dei servizi minimi essenziali, quali parcheggi e verde pubblico, ed in alcuni casi sportivi, ma gravitano sul Capoluogo o su altri centri maggiori per gran parte delle altre funzioni di servizio, pubbliche o private.

Il PUG persegue il **consolidamento di tali centri** e l'attivazione in tali ambiti **esclusivamente di politiche di riqualificazione interne al perimetro del territorio urbanizzato**.

Gli **obiettivi specifici**, in parte anticipati nei precedenti capitoli, sono i medesimi per tutti i centri minori:

- Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano;
- Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali attraverso interventi di rigenerazione delle porzioni urbane di minore pregio e più inidonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio;
- Riqualificazione delle aree caratterizzate da criticità, in particolare delle aree produttive o artigianali dismesse o in via di dismissione, con eventuale conversione a destinazione residenziale o compatibili;
- Conferma, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'attuale offerta dei servizi minimi.

L'identificazione delle **porzioni omogenee** nel quale si articolano i singoli centri abitati può essere effettuato, sulla base del Quadro conoscitivo e della Valsat, individuando due tipologie di tessuti:

- **Città di impianto storico o non recente**, costituita dalle porzioni che hanno rappresentato il nucleo originario dei centri;
- **Città di impianto recente**, costituita dalle porzioni che sono nel tempo andate ad integrare tali nuclei.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO STORICO E NON RECENTE

Le porzioni classificabili all'interno di tale tipologia risultano disomogenee per dimensioni e caratteristiche nelle diverse frazioni, ma accomunate da alcune caratteristiche:

- Diffusa inadeguatezza degli edifici presenti sia da un punto di vista sismico che energetico;
- ridotta presenza di spazi pubblici, compreso verde e parcheggi, nonché di percorsi di connessione pedonali e ciclabili, non essendo stati oggetto di piani attuativi recenti.

Trattandosi di centri di ridotte dimensioni tale condizione non genera quasi mai reali criticità, anche perché in molti casi l'assenza di standard è sopperita da quelli derivanti dai più recenti, adiacenti, sviluppi insediativi.

Si elencano comunque, di seguito, gli indirizzi per una potenziale riqualificazione di tali porzioni.

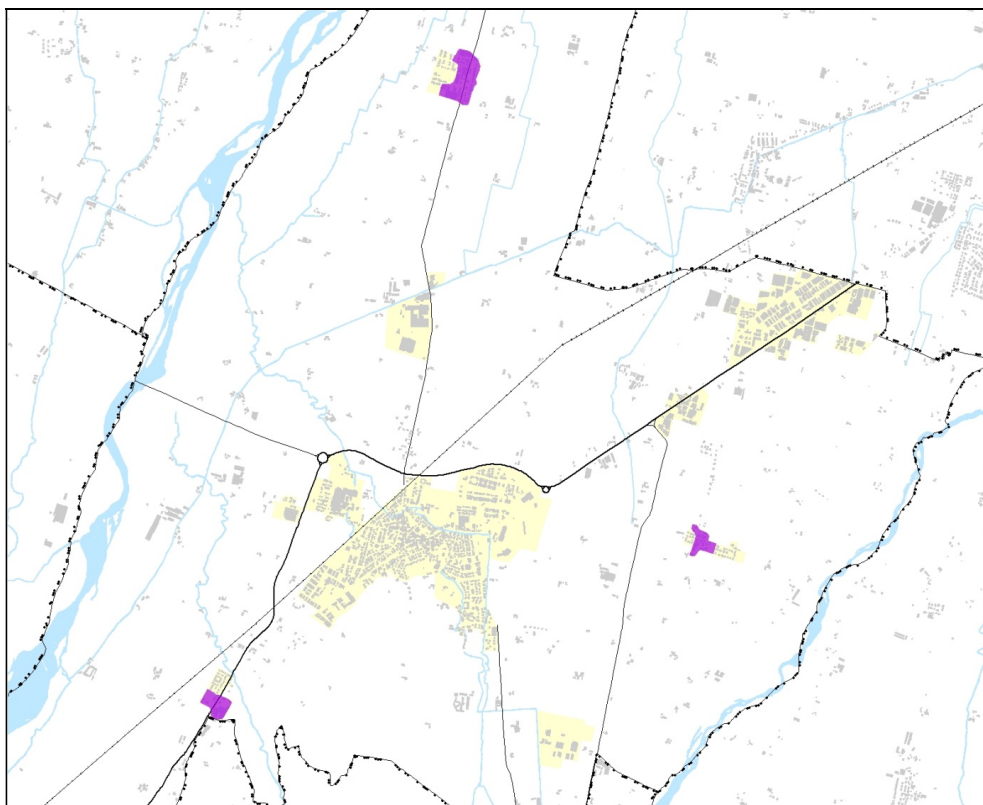


Fig.26 Altri ambiti urbanizzati: Città di impianto storico e non recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi non dovranno comunque implicare ulteriore consumo di suolo ma potranno anche determinare una ragionevole densificazione dell'area, senza determinare significativi incrementi di popolazione, che andrebbe ad aggravare gli effetti derivanti dalla dispersione insediativa. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per tutti i centri abitati, oltre a perseguire i seguenti obiettivi e le seguenti trasformazioni ritenute prioritarie per le singole realtà territoriali:

- **Madregolo:** rigenerazione delle attuali aree artigianali, anche introducendo usi residenziali o compatibili, con l'obiettivo di completare il tessuto delle dotazioni territoriali, di ampliare le dotazioni ecologiche (in particolare incremento delle aree permeabili) e completando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- **San Martino Sinzano:** utilizzo delle residue aree inedificate per la riorganizzazione più coerente del sistema delle dotazioni territoriali (oggi in parte localizzate marginalmente alla frazione), prevedendo anche il completamento della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- **Ponte Scodogna:** rigenerazione dell'intera porzione urbana, sia della parte posta lungo la via Giarola, sia soprattutto della parte posta ad est della SR 62. In quest'ultima area appare auspicabile un intervento di forte riduzione dell'attuale superficie urbanizzata, accompagnata dall'eventuale introduzione di nuovi usi turistici, residenziali o compatibili al posto degli attuali usi artigianali qualora questi venissero dismessi. L'intervento dovrà assicurare la rinaturalizzazione di una parte maggioritaria dell'attuale area, garantendo la realizzazione di una connessione ecologica in direzione nord-sud (col torrente Scodogna) e di un percorso verde-ciclabile in direzione est-ovest (di connessione tra le due aree dei Parchi regionali).

Quest'ultimo intervento dovrà opportunamente interessare anche la piccola porzione edificata ricadente nel Comune di Sala Baganza, con cui appare necessario coordinare le strategie vista l'importanza dell'area nelle politiche di riconnessione ecologica e funzionale.

PORZIONE OMOGENEA: CITTÀ DI IMPIANTO RECENTE

Si tratta delle più recenti addizioni alla “città di impianto storico e non recente” che si sono negli ultimi anni sviluppati ad integrazione dei nuclei storici tradizionali, rappresentando oggi in alcuni casi la parte maggioritaria dei centri (come a San Martino Sinzano e, soprattutto, a Pontescodogna).

Comprendono insediamenti di tipo esclusivamente residenziale e gran parte della dotazione di servizi dei centri.

Si tratta di tessuti edificati di recente, parzialmente adeguati da un punto di vista sismico ed energetico, e comunque sempre inseriti in un contesto urbano qualificato, dotato di adeguati standard di parcheggio e di verde.

Nel complesso, in virtù dell’adeguatezza funzionale dei tessuti e della loro recente edificazione, appare meno probabile e necessaria una loro trasformazione, anche se vengono comunque elencati gli obiettivi nel caso in cui ciò trovi attuazione.

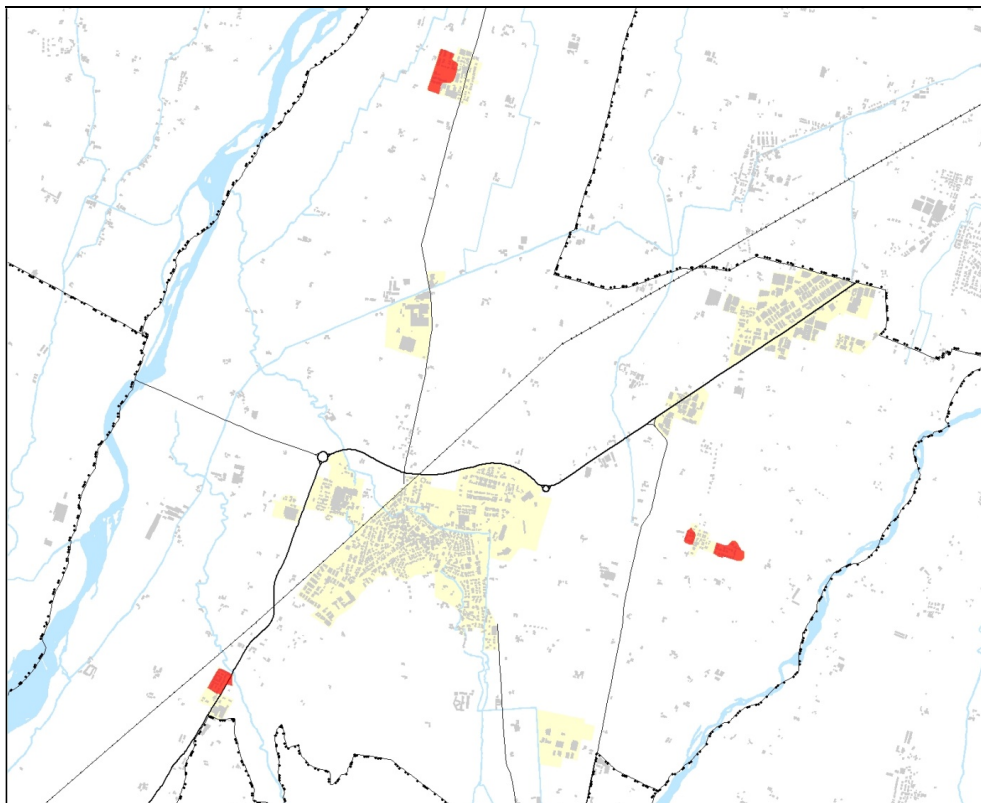


Fig.27 Altri ambiti urbanizzati: Città di impianto recente

Obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche - Limitazioni, condizionamenti e incentivi per le trasformazioni

In aggiunta alle politiche che potranno derivare dalla attuazione della Disciplina degli interventi diretti e fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici, il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione/riprogettazione urbana.

Il PUG non esclude per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi non dovranno comunque implicare ulteriore consumo di suolo ma potranno anche determinare una ragionevole densificazione dell'area, senza determinare significativi incremento di popolazione, che andrebbe ad aggravare gli effetti derivanti dalla dispersione insediativa. Ricadendo all'interno del territorio urbanizzato, tali interventi potranno beneficiare delle deroghe alle distanze minime previste dal DM1444/68 previste dall'art.10 della LR24/17.

Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per tutti i centri abitati.

Per tali porzioni urbane non si sono individuate specifiche Opportunità di trasformazione prioritarie.

5.4. INDIRIZZI ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

5.4.1. Ambiti urbani prevalentemente residenziali

La disciplina degli interventi attuabili per via diretta negli ambiti urbani prevalentemente residenziali è orientata essenzialmente a governare gli interventi di qualificazione di singoli edifici dal punto di vista energetico, sismico e morfologico ovvero loro sostituzione, salvo il caso di eventuali limitate e circoscritte operazioni di ristrutturazione urbanistica con permessi di costruire convenzionati, essendo demandata ad accordi operativi ogni altra più rilevante o estesa trasformazione.

La cartografia associata a questa disciplina individua distintamente:

- A) tessuti urbani misti a densità contenuta o a media densità, grossomodo corrispondenti alle porzioni di città di impianto storico o non recente e alle porzioni di città pedecollinare, nelle quali si tratta di incentivare interventi diretti volti sia alla sostituzione edilizia, sia ad interventi conservativi che tuttavia migliorino le prestazioni energetiche dell'edificio e in particolare dell'involucro (ossia quel tipo di interventi migliorativi che hanno avuto finora più scarsa applicazione nonostante le agevolazioni fiscali). Gli incentivi volumetrici previsti vanno graduati in relazione alla diversa densità media del costruito, alle differenti tipologie edilizie
- B) tessuti urbani omogenei, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento; in questo caso gli interventi diretti non possono che conformarsi ai parametri e prescrizioni degli strumenti attuativi con i quali questi tessuti si sono formati, e del resto la giovane età degli edifici non richiede ancora ammodernamenti né fa prevedere ipotesi di istanze in tal senso. L'obiettivo è di completare i Piani Attuativi in corso e mantenerne l'omogeneità dell'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.
- C) si individuano inoltre singoli lotti o piccole porzioni di tessuti caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.
In questi casi, intendendo conservare gli elementi presenti di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato), la disciplina deve puntare ugualmente a incentivare interventi diretti sia di sostituzione edilizia, che di tipo conservativi volti a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, ma dosando gli incentivi volumetrici con maggiore cautela rispetto ai tessuti di cui alla precedente lettera A), ed inoltre viene esclusa l'edificazione di eventuali spazi rimasti liberi.
- D) Infine lotti particolari nei quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche; in questi casi le possibilità di interventi edilizi diretti vanno limitate a sostanzialmente a quelli di natura conservativa, puntando invece a promuovere operazioni più organiche attraverso Accordo operativo (oppure a permesso di costruire convenzionato), subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni, per ottenere non solo l'ammodernamento del patrimonio edilizio ma anche l'implementazione quantitativa o il miglioramento qualitativo dello spazio pubblico.

5.4.2. Ambiti urbani prevalentemente produttivi

Nel caso degli insediamenti specializzati produttivi, per la disciplina degli interventi diretti va perseguito essenzialmente l'obiettivo della semplificazione, rispetto ad una certa frammentazione ed articolazione della disciplina previgente.

Demandando ad appositi Accordi Operativi eventuali esigenze di nuove urbanizzazioni per attività produttive, ed alla procedura del "procedimento unico" eventuali esigenze di ampliamento di attività produttive in essere al di fuori del proprio lotto di insediamento, resta da disciplinare essenzialmente l'ordinaria utilizzazione delle aree già urbanizzate.

A questo fine la differenziazione normativa delle zone produttive in essere deve riguardare essenzialmente le destinazioni d'uso prevalenti e ammissibili, distinguendo:

- le aree specializzate per attività terziarie e commerciali (che sono collocate in contesto urbano residenziale);
- le aree specializzate prevalentemente manifatturiere (con o senza Piano attuativo in corso);
- l'area specializzata per attività di trasformazione agroindustriale di Filagni, di cui conservare e qualificare la specializzazione mentre per quanto riguarda i parametri di edificabilità si può puntare ad una sostanziale o prevalente omogeneizzazione.

Anche per le zone produttive. Come per quelle residenziali, vi è inoltre l'esigenza di individuare casi particolari nei quali limitare le possibilità di intervento diretto per indirizzare alla trasformazione degli insediamenti esistenti dettando condizioni specifiche, da governare con appositi Accordi Operativi o permessi di costruire convenzionati.

5.5. INDIRIZZI AGLI ACCORDI OPERATIVI

Negli ambiti di nuovo insediamento gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine l'elaborazione degli Accordi operativi deve essere accompagnata dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

Le disposizioni di cui ai punti seguenti, sono inoltre da applicarsi in via tendenziale e preferenziale, nei limiti consentiti dalle condizioni date, ma non vincolante, anche begli interventi riguardanti ambiti consolidati.

In sede di Accordo, nel programmare l'attuazione degli interventi di nuovo insediamento, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

Analisi del sito

La progettazione degli interventi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,
- clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche, ecc.;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
- clima acustico prima dell'intervento;
- presenza di campi elettromagnetici.

Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra

Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere

tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi interventi, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);

Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

Fabbisogno energetico

In sede di elaborazione degli Accordi operativi, ai sensi della L.R. 26/2004 art. 5, deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (ad es. con impianti di cogenerazione e reti di teleriscaldamento. In sede di Accordo operativo, qualora l'intervento superi la superficie utile totale di 1.000 mq, deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art.5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

È obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica.

Nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie complessiva superiore a 10.000 mq, l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione rappresenta opzione prioritaria.

Gli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente, previsti negli Accordi operativi, devono essere accompagnati da programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nella Disciplina edilizia e nella competente legislazione nazionale e regionale.

Acustica

Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili, assumendo come prescrittivo quantomeno il rispetto della classe III per i nuovi insediamenti residenziali previsti.

Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, l'Accordo operativo, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia

urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

Inquinamento luminoso

Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e della Direttiva Regionale n°1688 del 18/11/2013 e successive modificazioni e integrazioni.

Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico

Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PUG, che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. L'Accordo operativo, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui al punto H, del D.M. 11/03/1988 e con i contenuti di cui alla circolare regionale 1288/83 alla L.R. n. 19 del 2008 ed all'atto di indirizzo regionali per l'applicazione della LR 19/2008 – di cui alla Delibera di Giunta 121/2010 approvata il 01/02/2010, nonché l'approfondimento riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni vigenti.

L'Accordo o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni della Disciplina edilizia.

Sistema idraulico, fognario e della depurazione.

Con riferimento alle reti fognarie, in ciascun intervento di nuova urbanizzazione dovrà essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico concordemente con quanto contenuto nella disciplina che regola l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.

Nelle eventuali trasformazioni, residenziali o produttive, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC) finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Per gli ambiti di nuovo insediamento di tipo produttivo, gli interventi dovranno altresì prevedere l'introduzione del trattamento delle acque di prima pioggia e, in accordo con l'Ente gestore, dovrà essere verificata la possibilità di inviarle alla fognatura delle acque nere o in alternativa prevedere sistemi di depurazione dedicati.

I sistemi di raccolta delle acque bianche, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o

collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, con la quale verranno anche preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, può promuovere la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Il progetto relativo a tali sistemi di raccolta è comunque subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente e/o dell'Ente gestore del vettore idraulico;

Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Per ogni trasformazione, in sede di Accordo operativo, in accordo con l'Ente gestore, dovranno essere meglio definiti gli eventuali interventi necessari, che potranno essere alternativi oppure integrativi delle infrastrutture fognarie attuali, al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi; l'approvazione dell'Accordo operativo è subordinata all'ottenimento del parere favorevole espresso dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato (titolato alla pianificazione strategica e funzionale delle infrastrutture fognarie) sul recapito o sui recapiti delle reti fognarie da realizzare nei singoli ambiti attuativi. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, nonché degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, tali pareri individueranno le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri eventualmente da porre a carico degli ambiti oggetto di trasformazione urbana, laddove le opere a rete da realizzare siano considerate ad uso esclusivo dei soggetti attuatori;. Qualora il ricettore finali risulti essere di dimensioni rilevanti, dovrà essere valutata la fattibilità tecnica dell'inserimento nelle reti acque bianche di deviatori di flusso/scolmatori di magra o di altri sistemi equivalenti, con recapito nella condotta acque nere, che consentano anche in condizioni di tempo secco la raccolta ed il trattamento delle eventuali acque reflue in esse convogliate (es. lavaggi piazzali, auto, etc.). La progettazione delle nuove infrastrutture fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico. In sede di Accordo operativo dovranno essere opportunamente definite le modalità e pertinenze specifiche relative ad eventuali opere di adeguamento di corpi idrici superficiali, all'eventuale acquisizione di scoli per uso pubblico (esistenti e in progetto) ed all'individuazione dei bacini di laminazione;

Negli interventi di trasformazione programmati dagli Accordi operativi nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, occorre valutare la possibilità di perseguire l'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso alla progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che sia effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Ove possibile in relazione alle caratteristiche locali del suolo e di permeabilità, nelle aree a destinazione residenziale e produttiva/commerciale deve essere effettuato, lo smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate al fine del riuso), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

Tutte le indicazioni specifiche riguardo allo smaltimento delle acque che sono espresse nella ValSAT per ciascuna porzione di territorio sono da considerarsi prescrittive, salvo successive differenti disposizioni dell'Autorità idraulica competente.

Ciascuna nuova trasformazione è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia, gli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita

abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel pianificazione di settore e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;

- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di una trasformazione risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al area di intervento, ovvero di opere di laminazione, ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula dell'Accordo operativo può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore dell'intervento, sulla base della convenzione stessa.

In sede di elaborazione di elaborazione dell'Accordo operativo, deve essere previsto, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

Risparmio idrico

Nelle eventuali trasformazioni, in sede di Accordo operativo si dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, la predisposizione di apposite reti di adduzione e distribuzione delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate, in alternativa alla fonte acquedottistica, per usi compatibili e comunque non potabili, quali l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e pubbliche, per operazioni di pulizia dei cortili e spazi comuni, lavaggio di piazzali e lavaggi di auto e mezzi (nel caso di attività produttive).

Con specifico riferimento agli insediamenti produttivi, in sede di Accordo operativo si dovranno prevedere (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) soluzioni tecnologiche che massimizzino il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva. In particolare i nuovi insediamenti produttivi dovranno, a questo fine, prevedere la realizzazione, quando tecnicamente possibile, di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi); in ogni caso dovrà sempre essere previsto il recupero e stoccaggio di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Quando tecnicamente possibile, i nuovi insediamenti produttivi dovranno preferibilmente approvvigionarsi da acque superficiali e/o da acquedotti per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione delle aree a verde pubblico o privato dell'insediamento.

Bonifica del suolo

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, che comportino una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, in sede di pianificazione operativa deve essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di stipula dell'Accordo operativo devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Mobilità sostenibile

In sede di elaborazione dell'Accordo operativo si deve prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Tale rete dovrà essere finalizzata ad assicurare un collegamento diretto tra nuclei insediati limitrofi, l'accesso alle aree d'interesse sociale, culturale e commerciale, ai nodi del trasporto pubblico e ai grandi sistemi ambientali. La Disciplina edilizia detta le caratteristiche tecniche minime delle piste ciclabili e dei parcheggi e depositi per biciclette.

Gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione residenziale con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq devono prevedere nelle strade urbane di quartiere il limite di velocità inferiore ai 30 km/h e interventi di riduzione dello spazio di circolazione delle auto (con conseguente eliminazione di soste in doppia fila), realizzazione di parcheggi a spina, aumento dello spazio dedicato alle piste ciclabili ed alla mobilità pedonale e creazione di aree sicure adibite alla collettività.



6. NORME TRANSITORIE PER L'ATTUAZIONE PER ASSICURARE UNA COERENTE CONTINUITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PRE-VIGENTI

Nel periodo di elaborazione del Piano non è stato avviato alcuno strumenti attuativi, né si è proceduto al convenzionamento di nessuna previsione derivante dal PSC vigente.

Non sono pertanto presenti piani la cui attuazione debba essere fatta salva ai sensi dell'art.4 co.6 LR24/17.