



# Comune di Fontanellato

Sindaco  
e Assessore all'Urbanistica  
Dott. Luigi Spinazzi

Ufficio di Piano  
Arch. Alessandra Storchi (RUP)  
Arch. Valentina Sasso  
D.ssa Stefania Ziveri  
Segretario Comunale

Gruppo di lavoro  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
CAIRE Consorzio: Urb. Giulio Saturni,  
Dott. Giampiero Lupatelli, Urb. Edy Zatta,  
Dott. Davide Frigeri, Dott. Omar Tondelli,  
Antonella Borghi  
  
VALSAT – ANALISI AMBIENTALI  
AMBITER S.r.l.: Dott. Giorgio Neri,  
Ing. Michele Neri, Dott. Davide Gerevini,  
Dott.ssa Benedetta Rebecchi,  
Dott.ssa Chiara Buratti  
  
ANALISI GEOLOGICHE – SISMICA  
STUDIO STEFANO CASTAGNETTI:  
Dott. geol. Stefano Castagnetti,  
Dott. geol. Marco Baldi  
  
ANALISI ARCHEOLOGICHE  
ABACUS S.r.l.  
  
ZONIZZAZIONE ACUSTICA  
STUDIO QSA – Qualità Sicurezza Ambientale:  
Ing. Gabriella Magri, Dott. In Fis. Elisa Crema,  
Dott. In Ing. Fabrizio Bonardi

# PIANO URBANISTICO GENERALE

*ai sensi della L.R. 24/2017*

## QUADRO CONOSCITIVO

### F1 Sistema insediativo



Assunzione proposta del PUG

Adozione proposta del PUG

Approvazione del PUG

Data di emissione  
*Febbraio 2022*



*Indice del documento*

---

1.1 Il sistema storico-culturale	pag. 2
1.2 Il sistema insediativo attuale: struttura insediativa, servizi e tessuti	pag. 8
- La struttura insediativa	
- I servizi	
- Il trasporto pubblico locale	
- La rete ciclabile	
- L'analisi dei tessuti urbanizzati	
- Il bilancio della pianificazione comunale	
- I comparti specializzati per grandi impianti industriali	
1.3 Propensione alla rigenerazione urbana	pag. 27



## 1.1 Il sistema storico-culturale

### ➤ il centro storico di Fontanellato e la sua rocca

La storia di Fontanellato si lega in modo indissolubile alla storia della sua *Rocca*, che non solo costituisce il motivo centrale e dominante della composizione urbana, ma è soprattutto il vero centro motore.

Nata a controllo di una arteria viaria primaria, la rocca rappresenta il fulcro attorno a cui cresce il borgo, concepito esso stesso unitariamente con il castello e facente parte di un unico disegno.



Una corretta rilettura dell'edificio è oggi difficoltosa per le ripetute trasformazioni che la rocca ha subito nei secoli. Eretta all'inizio del '400 sull'area di una preesistente fortezza dei Pallavicino risalente al secolo XII, la rocca è formata da quattro corpi di diverso spessore, delimitati esternamente da una cortina merlata con quattro torri angolari (tre cilindriche e una quadrata) e da un ampio fossato, risistemato all'inizio del XVII secolo dall'architetto parmense Smeraldo Smeraldi.

Dalla rocca si irradiavano le strade con una marcata presenza di portici, superiore a quella attuale. Due erano le piazze del paese che si aprivano a sud della fortezza: la Gazzera, attuale piazza Pincolini, utilizzata per il mercato del bestiame, e la piazza della concia, attuale piazza Verdi. Su uno degli slarghi antistanti la rocca era presente una vasca che fungeva da lavatoio pubblico e abbeveratoio. In questo sistema il centro storico stesso può essere considerato un monumento, racchiuso dalla cinta muraria a ridosso della quale si è sviluppato il tessuto storico insediativo.

Gli altri beni di valore storico-culturale presenti all'interno del centro storico sono:

- *La chiesa di S. Croce*: preceduta probabilmente da un piccolo Oratorio, la Chiesa di S. Croce fu eretta nel 1447 dai conti Sanvitale e rimaneggiata all'inizio del '500, prospetta nella piazza anulare che cinge la Rocca. All'inizio del 1900 la chiesa è stata ulteriormente ampliata e restaurata dall'arch. Lamberto Cubani, che ha eliminato gli interventi barocchi con l'intento di ripristinare le forme originarie.



- *L'oratorio di S. Maria Assunta:* sul lato occidentale dell'attuale piazza Costa sorge l'oratorio di S. Maria Assunta, edificato nel 1572 e completamente rifatto nel 1720: nell'interno si segnala l'arredo ligneo della sagrestia, bell'esempio dei barocchetto locale risalente al 1720.



- *Il Santuario della Beata Vergine del Rosario:* appena fuori dall'abitato sorge il santuario della Madonna del Rosario, un elaborato complesso fatto erigere dai Domenicani tra il 1641 e il 1660 sull'arca di un precedente convento di loro proprietà. All'interno del Santuario è presente la statua in legno che ancora oggi si venera nel Santuario, promovendo la devozione alla Madonna e invocata con il titolo di *Regina del Rosario*. Nel 1906 papa Pio X eleva il Santuario a Basilica minore. L'attuale facciata, neobarocca, è stata ideata da Cubani nel 1912 e scolpita nel 1913 da Ettore Ximenes. Dato il crescente afflusso, nel 1971 fu costruito il nuovo piazzale e nel 1978 fu costruito un moderno chiostro all'interno del convento. Ad est della Basilica i Dominicani eressero l'Orfanotrofio Nazionale per i Caduti di Guerra della Madonna di Fontanellato, iniziato nel 1929 e terminato verso il 1950, nel 1965 fu iniziato il nuovo convento dei padri Dominicanici ad est del santuario.



- *Il teatro:* ricordato nella serie dei teatri storici dell'Emilia Romagna, l'attuale teatro comunale, restaurato e riportato all'antico splendore, fu voluto dai Sanvitale nel 1860. Il teatro, costruito prospiciente via Luigi Savitale, si presenta al suo esterno in forme semplici con un'entrata principale affiancata da due entrate laterali; al suo interno è dotato, oltre ad un atrio e ad ambienti di servizio, di una sala in grado di ospitare 112 spettatori e un ampio palcoscenico con due ordini di palchi.



- il "Listone", posto a ovest della rocca, sull'attuale via Costa. In origine probabilmente l'edificio era a doppio loggiato, è stato sede municipale e dello "Stabilimento d'educazione in lettere, disegno, musica, arti e mestieri detto S.Stefano". Quest'ultimo,

che prese poi il nome di "Corpo d'industria", fu creato con lo scopo di istituire e avviare al lavoro gli orfani maschi. L'edificio fu acquisito dal Comune nel 1848;

- il "*Torrione*" (porta S.Rocco). In origine il paese era cinto da un alto terrapieno e da un fossato , con due sole porte, una a levante e una a settentrione, la prima chiamasi S. Rocco e la seconda S.Maria. Si queste due porte oggi rimane solamente la prima. Le mura furono gradualmente smantellate a partire dall'anno 1849;
- il "*Conservatorio di educazione per le femmine detto delle figlie della carità*", posto di fronte alla rocca;
- il *palazzo pretorio*, posto a nord della rocca, sull'attuale piazza Garibaldi;
- la *fabbrica dei tessuti di varia sorti*, posto a nord della rocca, sull'attuale piazza Garibaldi;
- *corte Boldrocchi*, complesso rurale posto all'esterno delle mura, verso settentrione;

➤ *i borghi frazionali*

Così come a Fontanellato la rocca costituisce il motivo centrale e dominante della composizione urbana, ugualmente il territorio di Fontanellato è legato in modo indissolubile alla storia di Fontanellato che si pone a sua volta come centro dominante del territorio circostante.

Le chiese hanno costituito da sempre un punto di costante riferimento per la vita della comunità rurale e in esse possiamo individuare la storia stessa delle piccole frazioni di Fontanellato, che in quanto sede del castello, da sempre si pose come centro politico, militare, giurisdizionale, economico, sociale del territorio.

- *Priorato di San Benedetto*. Ai confini del paese sorge il nucleo di Priorato con la Chiesa dedicata a San Benedetto. La fondazione del monastero da parte dei Benedettini dell'Abbazia di Leno in Fontana Lata risale al 1013. Nel tempo il convento si è ampliato ed arricchito e nel 1332 al monastero viene attestata la dignità di Priorato, staccandosi dall'Abbazia di Leno nel 1470. Oggi



l'area antistante l'Abbazia è protetta e su parte di essa è stato realizzato un progetto di rinaturalizzazione per una superficie complessiva di 12 ettari con l'intento di ricostruire lo scomparso bosco della pianura padana. Al suo interno ci sono camminamenti e pozze d'acqua. La flora è di piante autoctone; interessante è la varietà faunistica presente.

- *Chiesa della Madonna di Loreto di Paroletta*. Esistente già dal 1730 come Cappella di San Possidonio, fu poi intitolata alla Madonna di Loreto.

- *Oratorio della Natività della Madonna di Cannetolo*, detto di S. Biagio o più comunemente di *S. Anna*. Esso risale al 1625.
- *Chiesa di San Bartolomeo Apostolo di Casalbarbato*.
- *Chiesa di S. Margherita di Toccalmatto*. Risale al 1230. si segnala che a nord della chiesa sorge Villa del Cerro, appartenente in origine ai Cavalieri di Malta, accanto a cui sorgeva l'“Ecclesia de Cerro”, con annesso un convento dell'ordine di S. Giovanni Gerosolimitano.
- *Chiesa dei santi Gervasio e Protasio di Grugno*.
- *Chiesa San Michele Arcangelo di Albereto*.
- *Cappella di San Salvatore di Ghiera*. Fu eretta nel 1230.
- “*Torretta Usberti*”. Posto in località Sabbioni Alti (Ghiera), sorge un edificio massiccio e tozzo, detto appunto “*Torretta Usberti*”, con un aspetto quasi di difesa, appare sia costruita fra la seconda metà del '500 e i primi del '600. è da considerarsi perciò tra le più antiche della provincia.
- “*Villa Vigna di Saletto o "il Palazzotto"*”. Sorge poco distante dalla “*Torretta Usberti*” ed è un fabbricato seicentesco perfettamente quadrato edificato totalmente in mattoni. Dovrebbe essere stato costruito dai Sancitale come residenza per qualche “dirigente aziendale”.

➤ *il sistema storico relazionale*

Per quanto attiene il sistema storico-relazionale, l'infrastruttura che maggiormente ha segnato il territorio e l'intera regione è certamente la “via Emilia”. Anche se sul territorio di Fontanellato non si attestano centri storici di rilievo, la via Emilia si presenta come punto di riferimento nell'organizzazione territoriale. Dell'antico reticolato romano, oltre alla via Emilia e alla strada Farnese, che taglia in diagonale il territorio comunale, attraversando il centro di Cannetolo, sono ancora presenti tracce del l'antico reticolato romano (indicate nella tavola delle Risorse del DP).

Il territorio di Fontanellato tuttavia si contraddistingue per una diffusa rete viabilistica minore che collega il borgo storico con le frazioni e i centri limitrofi. Nel tempo la maglia storica non subisce grosse trasformazioni: si confermano i percorsi nord-sud (Fontevivo – Fontanellato - S. Secondo) mentre perdono d'importanza, ad esclusione della via Emilia, i collegamenti est-ovest.

Affianco della via Emilia venne poi realizzata la linea ferroviaria Milano-Bologna che, non avendo nessuna stazione nel territorio, si caratterizza come puro asse di attraversamento.

Il sistema relazionale odierno si caratterizza per il corridoio infrastrutturale (autostradale e dell'alta velocità) che taglia trasversalmente il territorio e dalle infrastrutture ad esso connesse (svincoli, sovrappassi, sottopassi ed altre opere connesse). Questo processo di

infrastrutturazione sembra destinato a proseguire con l'ipotesi di realizzare un nuovo casello autostradale, il quadruplicamento dell'autostrada A1 e la realizzazione del collegamento autostradale Tirreno-Brennero (TiBre).

Gli assi stradali storici del territorio comunale, individuati dal PTCP, art. 19 e dalla strumentazione urbanistica comunale vigente sono:

- Via Emilia (S.S. n° 9) e strada comunale Farnese (strade romane)
- *Elementi della centuriazione romana;*
- *Strade extraurbana:* strada comunale Toccalmatto-Parola; strada provinciale di Cannetolo; strada comunale del Cerro; strada comunale Parola-Casalbarbato; strada comunale Montanara (da Pizzale a Pizzale Saldi); strada comunale di Casalbarbato; strada comunale Mirandola (solo nel breve tratto tra Toccalmatto e la Scuola Vecchia); strada comunale del Pizzale; strada comunale del Campazzo; strada comunale Masone; strada comunale delle Berettine; strada comunale del Cimitero di Fontevivo; strada comunale Bre; strada comunale del Cristo (nel breve tratto tra località Campanella e la strada comunale di Casalbarbato); strada comunale del Priorato; strada provinciale di Busseto; strada comunale Pincolino (nel tratto tra l'abitato di Paroletta e località Case Pincolino); strada comunale del Bosco; strada comunale Nuova; Strada provinciale Fontanellato-San Secondo; strada comunale dei Sabbioni; strada comunale di Bellena; strada comunale di Saletto; strada comunale di Albareto; strada comunale di Bianconese; strada comunale delle Fornaci; strada comunale del Grugno; strada comunale della Valletta;
- *Strade urbane:* Via Battisti; Via Vezzoni; Via IV Novembre



## 1.2 Il sistema insediativo attuale: struttura insediativa, servizi e tessuti

### ➤ La struttura insediativa

Fontanellato si colloca a circa venti chilometri da Parma in direzione di Piacenza, nella parte occidentale della media pianura parmense. Il nome Fontanellato deriva dall'antico nome medioevale "Fontana Lata", che significa fonte estesa. L'etimologia stessa del nome riconduce alla rilevanza che la componente naturale dell'acqua e più in generale dell'ambiente naturale e dei valori ambientali che ancora rivestono per questo paese e per la sua comunità.

Il sistema insediativo del Comune di Fontanellato, per quanto attiene morfologia e modelli aggregativi, si può articolare in quattro diverse tipologie:

- il **centro capoluogo** e le sue aggregazioni urbane che hanno avuto gli sviluppi più significativi, soprattutto negli anni recenti, costituite sia dai tessuti residenziali (di impianto storico e più recenti) sia dai tessuti produttivi (anch'essi più o meno recenti) addensati lungo il corridoio infrastrutturale (autostradale e ferroviario);
- i **centri e i nuclei minori**, distribuiti su tutto il territorio comunale, in numero rilevante. Sono infatti 23 le località abitate censite dall'ISTAT come centri o nuclei, tra cui emergono i centri frazionali di Toccalmatto, Priorato, Casalbarbato, Cannetolo, Pargoletta, Albereto e Grugno, per i quali, a meno di Parola, registrano una sostanziale conferma dei tessuti residenziali esistenti, senza particolari interventi di ampliamento. Per tali centri si riscontra almeno la presenza di una chiesa (a Parola è localizzata nel territorio di Fidenza) e di servizi sportivi di base;
- la **via Emilia** e le sue aggregazioni urbane che hanno avuto gli sviluppi più significativi soprattutto negli anni recenti, si riconosce un sistema insediativo a sviluppo discontinuo a matrice lineare, che si specializza prevalentemente con funzioni commerciali integrate ad attività artigianali e produttive mentre, nella parte sud-ovest, dal centro di Parola, a confine con il Comune di Fidenza, è interessato da nuove realizzazioni a carattere principalmente residenziale. Sempre lungo la Via Emilia, in corrispondenza del Rio Grande, è localizzato il centro di Sanguinaro, che si sviluppa per la maggior parte a sud della via Emilia, in Comune di Noceto;
- le **case sparse** in territorio rurale organizzate in 548 complessi rilevati<sup>1</sup> e costituiti da edifici residenziali, produttivi e di servizio all'attività agricola. Complessivamente i 548 complessi comprendono in totale 1.377 manufatti edilizi utilizzati per le varie funzioni, agricole e non. Ulteriore considerazione riguarda la presenza nel territorio agricolo di oltre 400 edifici interessati sotto il profilo del valore storico-culturale, a cui già il piano vigente sottopone a specifica disciplina.

---

<sup>1</sup> Fonte: analisi storica, PRG 1998.

➤ **I servizi**

L'individuazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo sono stati opportunamente cartografati nella tavola allegata D2.

**I servizi per l'infanzia e le attrezzature scolastiche**

Per quanto riguarda i servizi per l'infanzia nel centro capoluogo sono presenti:

- un **nido** di proprietà privata;
- una **scuola d'infanzia** che si sviluppa su un unico piano per 1.170 mq di superficie utile e 5.483 mq di superficie fondiaria.

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche nel centro capoluogo sono presenti:

- la **scuola primari** "Jacopo Sanvitale" che si sviluppa su due piani per 1.797 mq di superficie utile e 3.444 mq di superficie fondiaria.
- la **scuola secondaria di I° grado** "Luigi Pigorini" che si sviluppa su due piani per 2.974 mq di superficie utile e 3.112 mq di superficie fondiaria.

**I servizi di interesse comune (civili, socio-culturali, socio-sanitari e religiosi)**

Per quanto riguarda i servizi civili sono presenti:

- **il municipio**, sito in p.zza Matteotti 1;
- **gli uffici comunali**, siti in p.zza Matteotti 1 e Via Marconi;
- **il magazzino comunale**, sito in via Cannetolo;
- due **uffici postali**, uno nel capoluogo, in via Luigi Pigorini e uno nella frazione di Parola, in via Parola;
- due **cimiteri**, uno nel capoluogo, in via Croce Rossa e uno nella frazione di Casalbarbato;
- una **sede della Croce Rossa**, sita nel capoluogo in via Croce Rossa;
- una **sede della polizia municipale**, sita nel capoluogo in via Marconi;
- una **caserma dei carabinieri**, sita in via Ghiara Sabbioni;
- una sede della **protezione civile**.

Per quanto riguarda i servizi culturali sono presenti:

- **un museo**, sito in p.zza Matteotti 1;
- una **biblioteca**, sita in via Vittorio Veneto;
- un **teatro**, sito in via Sanvitale;
- il **centro sociale "La Gazzera"**, sito in P.zza Pincolini;
- la **sala polifunzionale " La ghiacciaia"**, sita in P.zza Pincolini;

Per i servizi socio-sanitari sono presenti:

- un **pronto intervento**;
- un **centro traumatologico**;
- una **casa di cura** per anziani;
- un **centro per disabili** denominato "Cardinal Ferrari";
- una **comunità terapeutica**;
- **due farmacie**, una in via Ghiara Sabbioni e l'altra in via Vaccari.

Per i servizi religiosi sono presenti sette **chiese cattoliche** (una per frazione e due nel capoluogo), un **oratorio** e una **chiesa evangelista**.

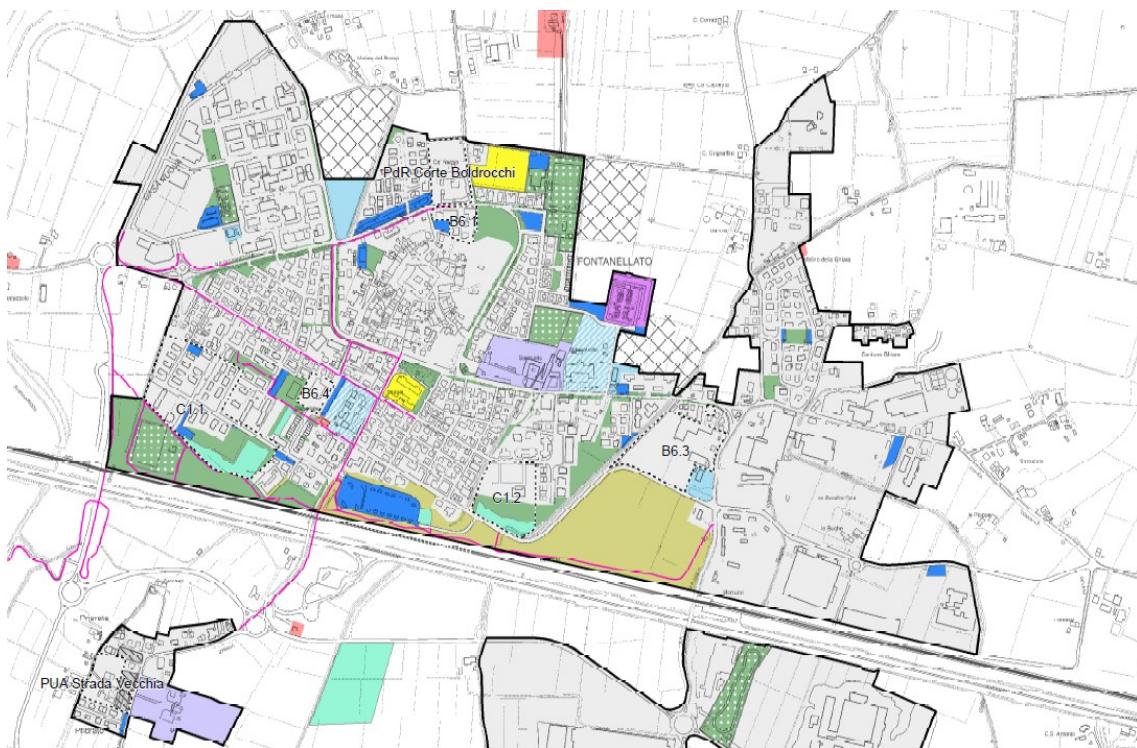
#### Gli impianti sportivi e le aree verdi

Per quanto riguarda gli impianti sportivi sono presenti:

- un **centro sportivo polivalente**, sito nel capoluogo in via Togliatti . il centro è dotato di un campo da calcio, due campi da tennis e da un impianto natatorio;
- un **palazzetto dello sport**, sito nel capoluogo, in via Strada Nuova;
- **campi da calcio**, presenti nel capoluogo all'interno dell'area del Parco TAV e nelle frazioni di Casalbarbato, di Parola, di Paroletta (parrocchiale) e di Cannetolo.

Le aree verdi maggiormente rilevanti sono: il parco "Gandini" sito all'interno del centro storico, e tre aree verdi per il gioco bimbi, site rispettivamente in via Vittorio Veneto, via Aldo Moro e via Di Vittorio.

➤ *Il bilancio dei servizi*



Il Piano individua i tessuti e gli ambiti, attrezzati o da attrezzare, per funzioni di interesse collettivo al servizio della popolazione residente che partecipano a formare il sistema di offerta della città Fontanellato e a determinare la qualità della vita alla scala di quartiere e urbana. Il Piano suddivide le **dotazioni territoriali** nelle seguenti categorie: attrezzi religiose, socio-sanitarie, per l'istruzione, attrezzi di interesse comune, verde attrezzato, sport e parcheggi pubblici.

Dal bilancio attuativo vigente emerge una buona capacità del Comune nel garantire l'attuazione delle aree e attrezzi pubbliche. Al 2021 il comune è dotato di 340.288 mq di aree a servizi.

In particolare dalla tabella sottostante si evince che tutte le aree previste per l'istruzione sono attuate, che il 78% delle aree destinate ad attrezzi di interesse comune sono attuate, che il 64% delle aree per il verde e lo sport sono attuate e che il 74% delle aree a parcheggio sono state attuate.

Per quanto riguarda la definizione della popolazione di riferimento, riguardo alla quale verificare le dotazioni pro-capite, si valuta che nel comune non vi sia una popolazione turistica stagionale e che l'entità di *city-users* (popolazione extracomunale che usufruisce quotidianamente di servizi urbani di questo comune per studio, servizi sanitari, ecc.) non sia particolarmente significativa e dia luogo solo a esigenze localizzate di parcheggio presso alcune importanti strutture in occasione del mercato, non in sede fissa, della domenica. Pertanto, si assume come valida approssimazione di considerare solo la popolazione residente attuale.

Considerando che la popolazione residente al 1 gennaio 2021 è di 7.009 abitanti, la dotazione pro-capite di aree a servizi è pari a 48,6 mq/ab. Pertanto, la dotazione complessiva di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi presente nel territorio comunale di Fontanellato soddisfa abbondantemente la dotazione minima di legge.

*Dotazione pro-capite di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi*

Tipologia attrezzature	Servizi attuati (mq)	Dotazione pro-capite (mq/abitante)
Religiose	62.808	
Socio-Sanitarie	31.820	
Istruzione	20.090	
Interesse comune	20.131	
Verde attrezzato	118.874	
Verde e sport	48.064	
Parcheggi	38.500	
<b>TOTALE</b>	<b>340.288</b>	<b>48,6</b>

Oltre ai servizi di base e di interesse generale bisogna ricordare la presenza di **dotazioni territoriali ed ecologiche** che concorrono sia a potenziare le dotazioni territoriali che a migliorare la qualità dell'ambiente, attraverso l'individuazione negli strumenti vigenti di due aree destinate a parchi urbani e territoriali:

- il *parco urbano con funzione ecologica* di Fontanellato – per la parte non ancora realizzata - parteciperà all'attuazione della strategia per la qualità ecologica ed ambientale con circa 7 ha. Un sistema del verde nel centro capoluogo che svolgerà funzione ecologica di mitigazione dell'inserimento paesistico ambientale dell'infrastruttura ferroviaria Alta Velocità da una parte mentre dall'altra potrà diventare un area di riforestazione urbana fruibile.
- il *parco territoriale dei pozzi di Priorato*, si aggiunge al sistema del verde territoriale e svolge funzione ecologica di tutela dei pozzi idropotabili di Priorato, già oggetto di progetti di rinaturalizzazione, finalizzati alla tutela delle acque e alla valorizzazione delle aree destinate anche alla fruizione ambientale. La superficie complessiva ammonta a quasi 50 ha.

Infine, il Piano individua gli **impianti tecnologici** per la distribuzione dell'energia elettrica, il gas, l'acqua e per la depurazione, esistenti e di progetto, demandando al RUE e al POC la loro attuazione. In particolare RUE individua complessivamente una superficie di circa 60.000 mq, di cui circa 40.000 mq attuati o in attuazione e 20.000 mq non attuati.

➤ **Il trasporto pubblico locale**

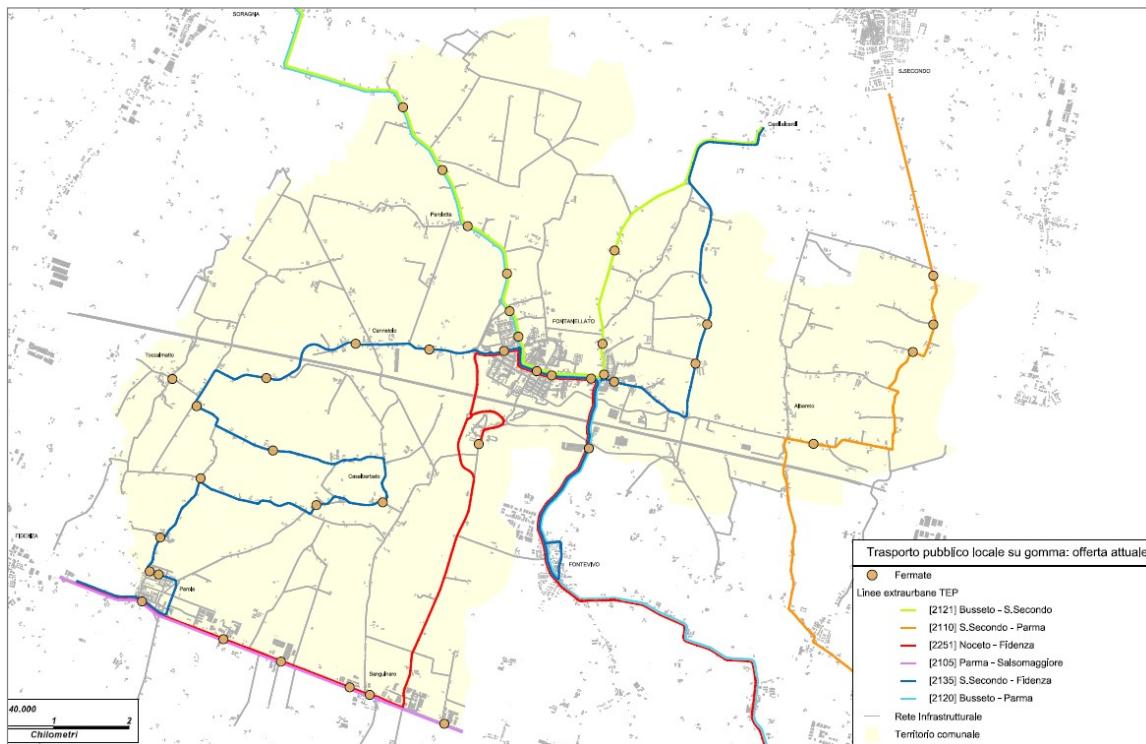
Il territorio comunale di Fontanellato attualmente è servito dalle autolinee extraurbane della TEP. Il servizio è svolto da sei diverse linee. Nel dettaglio le linee effettuano i seguenti percorsi:

- Busseto – Parma: la linea transita, nel Capoluogo, lungo Via IV Novembre e Via Vaccari. Serve inoltre la frazione di Paroletta;
- San Secondo – Fidenza: la linea transita, nel Capoluogo, lungo Via IV Novembre e Via Vaccari. Serve inoltre le frazioni di, Ghiara, Cannetolo, Toccalmatto Casalbarbato e Parola;
- Busseto – San Secondo: la linea transita, nel Capoluogo, lungo Via IV Novembre e Via Vaccari. Serve inoltre le frazioni di Ghiara e Paroletta;
- Noceto – Fidenza: la linea transita, nel Capoluogo, lungo Via IV Novembre e Via Vaccari; serve, inoltre, le frazioni di Priorato, Sanguinaro e Parola;
- Salsomaggiore Terme – Parma: la linea transita sulla Via Emilia servendo le frazioni di Parola e Sanguinaro;
- San Secondo – Parma: la linea serve la frazione di Albareto.

Complessivamente, quindi le fermate nel Capoluogo, lungo Via IV Novembre e Via Vaccari sono servite da una trentina di corse giornaliere. Lungo la Via Emilia, invece, le frazioni di Parola e Sanguinaro sono servite da un numero pari o maggiore di corse. Tra le altre frazioni risultano servite da un numero significativo di corse Paroletta, Ghiara, Cannetolo, Toccalmatto e Casalbarbato. Comunque, complessivamente tutte le frazioni di una certa dimensione sono servite da almeno una linea. Tutte le linee garantiscono la copertura del servizio negli orari utili per gli studenti nei giorni feriali, mentre solo le linee Busseto – Parma e Salsomaggiore terme – Parma prevedono anche un servizio festivo.

Per quanto riguarda il numero di fermate, nel capoluogo, in ambito urbano ne sono presenti 5 (Via Vaccari, Santuario Via IV Novembre, Zona Artigianale e Via per Cannetolo), mentre le frazioni di Parola e Ghiara ne presentano tre.

Il territorio comunale di Fontanellato, oltre alle linee di RPL è anche attraversato dalla linea ferroviaria Milano – Bologna, pur non essendo direttamente servita (le fermate più prossime sono quelle di Fidenza e Parma). A seguito della piena entrata in servizio della linea ad Alta Velocità che attraversa il territorio in aderenza all'autostrada, nel piano di riorganizzazione del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR) è prevista la realizzazione di una nuova fermata in corrispondenza della frazione di Sanguinaro, secondo quanto previsto dal PTCP.

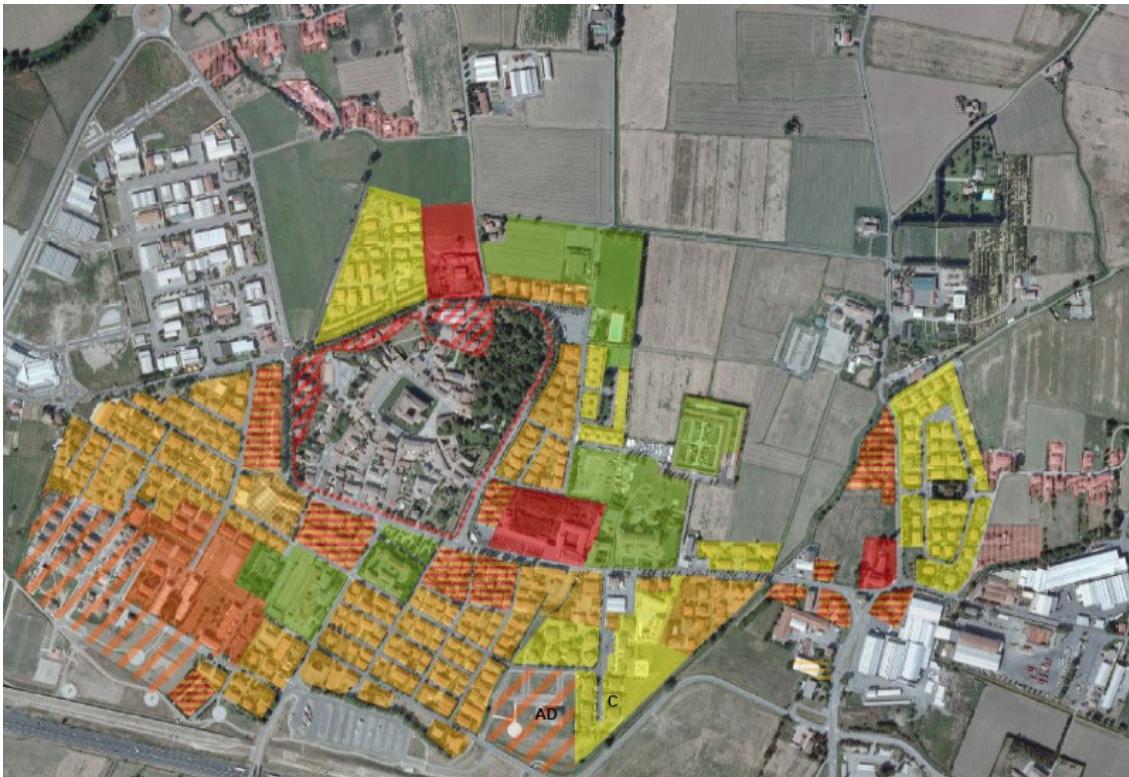
*Trasporto pubblico locale su gomma*➤ **La rete ciclopedonale**

In ambito urbano, la domanda di mobilità ciclabile è soddisfatta da una rete di percorsi della lunghezza complessiva di circa 7,5 chilometri. Tali percorsi, individuati sulla allegata cartografia D2 dei servizi, sulla base delle foto aeree, si snodano su sede propria, condivisa con i pedoni, lungo i viali che delimitano il centro storico (Viale Roma, Viale Mazzini e Via Patrioti) e nei pressi delle scuole elementari e medie (Via Battisti, Via XXIV Maggio, Via Barabaschi).

E' poi presente in ambito extraurbano il percorso ciclabile che affianca, anch'esso rimanendo in sede separata rispetto alla carreggiata stradale, la tangenziale ovest nel tratto compreso tra la rotatoria con la SP63 e la frazione di Priorato. Infine, di recente realizzazione all'interno del parco realizzato nella zona sud dell'abitato (zona TAV), esiste il percorso ciclabile che congiunge le frazioni Ghiara e Priorato.

➤ **Analisi dei tessuti urbanizzati**

**Capoluogo:** residenza e servizi



**Centro storico**



**Insediamenti di impianto storico**

di valore storico-culturale e architettonico (corte Boldrocchi, Santuario, chiesa).



**Isolati di frangia al tessuto storico**

disomogenei con fronti discontinui. Presentano tipologie mono-bifamiliari e plurifamiliari impianto recente oltre ad un villino di interesse storico-tipologico. Prospiciente corte Boldrocchi sono localizzati due capannoni ad uso produttivo, che assieme ad un'area adiacente ad uso parcheggio e ad alcune pertinenze non organizzate, costituite di fatto da terreni inculti, rende questa porzione del capoluogo, punto di accesso al centro storico alquanto degradato.



**Tessuto consolidato di impianto storico**

Eterogeneo. Le tipologie ricorrenti sono quelle degli edifici mono-bifamiliari. Sono state rilevate anche tipologie accorpate posizionate sul lotto a cortina sul fronte strada, nonché un edificio specialistico (Consorzio Agrario) e due rustici in stato di abbandono.



**Tessuto consolidato**

di completamento a maglia regolare formatosi tra gli anni '50-70. Presentano tipologie mono-bifamiliari e plurifamiliari posizionati centralmente sul lotto, con la pertinenza a giardino. Nel tessuto residenziale si inseriscono alcuni capannoni di modeste dimensioni per la stagionatura del formaggio. La successione dei lotti è scandita da una maglia viaria ortogonale su cui spicca la mancanza di parcheggi pubblici.

**Tessuto consolidato con centro commerciale**

Costruito negli anni '90 è frutto di un intervento di ristrutturazione.

**Tessuto consolidato con programmazione unitaria**

Dotati di identità specifica per omogeneità tipologica, dovuta a progettazione unitaria. Prevalgono le tipologie mono-bifamiliari, a schiera o in linea ad uso residenziale, con presenza significativa dell'uso commerciale nell'isolato posto a sud-est del capoluogo (lettera C).

Generalmente questi tessuti si qualificano per la presenza di parcheggi e di aree verdi ad uso comune.

**PEEP**

Comparto realizzato in tempi successivi, di cui una parte è caratterizzata da edifici con tipologia a schiera, con piccola area di pertinenza a giardino ed area ad uso comune a verde condominale e parcheggi; mentre l'altra parte è occupata da edifici plurifamiliari a densità abitativa più o meno elevata, con aree ad uso condominale e parcheggi, con alta incidenza di superficie asfaltata.

**Tessuto di espansione residenziale di recente formazione**

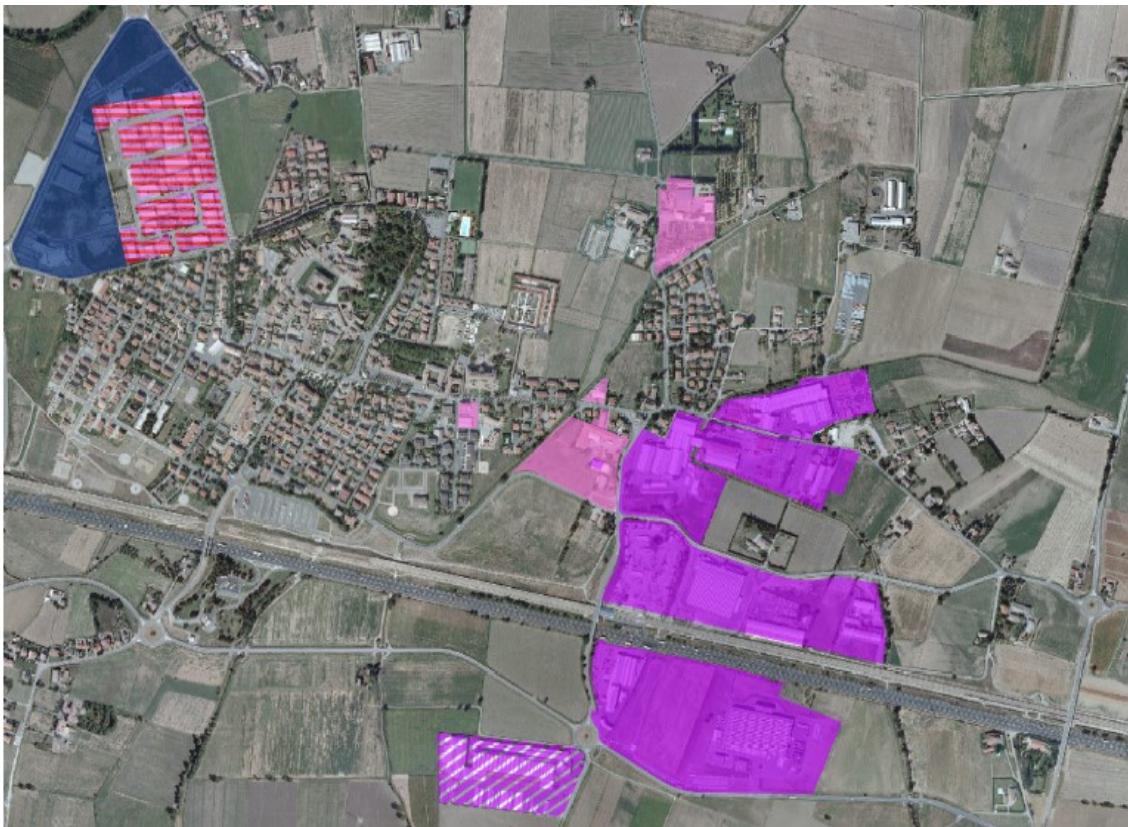
Il comparto sud-ovest si caratterizza per una tipologia di edifici a schiera, con piccola area di pertinenza a giardino ed area ad uso comune a verde condominale e parcheggi; il comparto sud-est non ancora completato, si caratterizza per essere un edificio ad alta densità abitativa, disomogeneo rispetto al contesto, con una buona dotazione di aree verdi e parcheggio (lettera AD).

**Servizi territoriali**

Scuole, impianto sportivo, strutture socio-sanitarie, cimitero.

**Frangia urbana**

Insiamenti residenziali marginali al centro urbano, caratterizzati da uno sviluppo continuo e lineare lungo strada. Sono costituiti da edifici rurali in parte ancora connessi all'attività a agricola, in parte recuperati ad uso civile.

**Capoluogo:** produttivo**Tessuto produttivo formato da impianti di grandi dimensioni**

La parte alta rappresenta il tessuto storico produttivo di Fontanellato formato principalmente da capannoni realizzati con materiale tradizionale (mattone facciavista e laterizio intonacato). Tessuto complesso e articolato, si distingue per la presenza della fabbrica boschi, che, a causa di un elevato impatti acustico e ambientale, entra in conflitto con il tessuto residenziale circostante.

La parte bassa, in prossimità del corridoio infrastrutturale, si caratterizza per essere un tessuto di recente formazione che si sviluppa su ampi lotti spesso asfaltati, usati come deposito e stoccaggio.

**Tessuto produttivo-artigianale misto**

Area artigianale costituita da lotti di piccolo taglio (2.000-4.000 mq), con tessuto a maglia regolato attuato da un piano attuativo. La tipologia prevalente è costituita da un capannone prefabbricato a pianta regola di 7-8 metri di altezza. All'uso produttivo si affaccia spesso l'uso residenziale o per uffici.

**Tessuto produttivo-commerciale-direzionale**

In parte non ancora attuato, ospita un cento commerciale dotato di un ampio parcheggio.

**Singoli lotti con funzione produttiva**

Talvolta inglobati nel centro capoluogo, sono presenti capannoni di piccole dimensioni, con annessa residenza e uffici.

**Tessuto produttivo di frangia**

Di notevole impatto visivo, ospita un'attività di grandi dimensioni del tutto slegata dal contesto paesaggistico-ambientale dell'area.

**Frazione di Parola****Tessuto residenziale di impianto storico**

Sono ricorrenti le tipologie mono-bifamiliare o la tipologia accorpata, nata dall'unione di edifici a schiera, posizionati sul lotto a cortina fronte strada. Sono anche presenti rustici recuperati all'uso civile o ad uso ricettivo-commerciale.

**Tessuto consolidato**

di completamento a maglia regolare presentano tipologie mono-bifamiliari e plurifamiliari posizionati centralmente sul lotto, con la pertinenza a giardino ed aree ad uso comune a verde condominiale e parcheggi.

**Tessuto di espansione residenziale di recente formazione**

Decontestualizzato rispetto al tessuto consolidato, il comparto nord si caratterizza per una tipologia di edifici mono-bifamiliari e plurifamiliari posizionati lungo un ampio viale alberato, dotato di parcheggi e aree verdi frazionate, non portando nessun beneficio nel bilancio complessivo della città pubblica.

**Arese a servizi**

Ex scuola impianto sportivo.

**Frangia urbana**

Insiamenti in territorio rurale caratterizzati da uno sviluppo continuo e lineare.

**Tessuto produttivo-artigianale**

Caratterizzato da uno sviluppo lineare continuo lungo la via Emilia, con annesso la residenza e uffici, che ha generato uno spazio pubblico privo di qualità e talvolta degradante.

**Frazione di Casalbarbato**

Gli insediamenti (alcuni di origine storica) si sviluppano lungo gli assi stradali in maniera sparsa ed eterogenea.

Gli edifici più antichi sono fabbricati rurali recuperati ad uso civile, mentre l'edilizia di nuovo impianto è caratterizzata da villette mono-bifamiliari, di nessuna rilevanza tipologica, con relativa area di pertinenza recintata adibita a giardino.

Nel paese è presente una chiesa (inserita in un parco di proprietà della curia), un cimitero e un campo da calcio.

**Frazione di Priorato**

Priorato è caratterizzato dalla presenza di un polo storico di grande richiamo quale l'Abbazia Benedettina e le sue aree di pertinenza.

Il tessuto urbano è frammentato e disomogeneo, si sono generate aree di pertinenza disordinate tra edifici rurali in parte recuperati e i lotti residenziali monobifamiliari. Complessivamente l'immagine di questo nucleo è quella di un tessuto edificato di frangia, stretto su due lati dalla presenza ravvicinata di viabilità principali.

**Frazione di Toccalmatto**

L'impianto, presente già nel catasto del 1938, si sviluppa con un insediamento eterogeneo all'incrocio delle due strade principali.

Tipologicamente è costituito da un'edilizia residenziale di nuova costruzione, a lotto regolare, con area di pertinenza recintata e adibita a giardino, e da fabbricati rurali recuperati ad uso civile mediante l'ampliamento dell'edificio esistente compromettendo l'armonia architettonica nel suo complesso.

Elemento qualificante della frazione è la presenza di una chiesa dotata di un parco di buone dimensioni.

**Frazione di Paroletta**

L'impianto edilizio storico si è sviluppato in modo lineare lungo un asse viario; la maggior parte degli insediamenti è costituita da aziende agricole. I pochi fabbricati di nuova costruzione occupano gli spazi interclusi tra le aree di pertinenza, pertanto non recitante, degli edifici rurali di impianto storico.

Nel centro del paese è presente una chiesa con relativo spazio retrostante che funge da piazza del paese stesso (utilizzato per le varie sagre annuali) e da un campo da calcio.

A sud-est si trova una zona disomogenea e piuttosto dequalificata, in parte produttiva e in parte residenziale.

**Frazione di Cannetolo**

L'impianto urbano storico si è sviluppato lungo la strada comunale di Cannetolo con insediamento sparso.

Pur avendo un insediamento sparso e disomogeneo morfologicamente il paese risulta ordinato. Il tessuto edilizio è costituito da aziende agricole di impianto storico (a corpi giustapposti), successivamente ampliate con nuove stalle o fienili prefabbricati, o recuperate ad uso civile e ricettivo da case monobifamiliari che non si armonizzano con il restante tessuto agricolo.

Degno di nota l'attraversamento longitudinale della Strada Farnese e la presenza di una villa storica, con relativi annessi colonici e parco di considerevoli dimensioni.

I due ingressi al paese sono dequalificati dalla presenza di attività produttive che occupano edifici complessi e articolati di notevole dimensione.

**frazione di Grugno**

L'impianto storico nasce probabilmente attorno ad una grande azienda agricola. L'argine del fiume Taro rappresenta l'elemento caratterizzante dell'ambiente naturale. Pur in stato di abbandono, Grugno conserva una piccola chiesa e un delizioso cimitero.

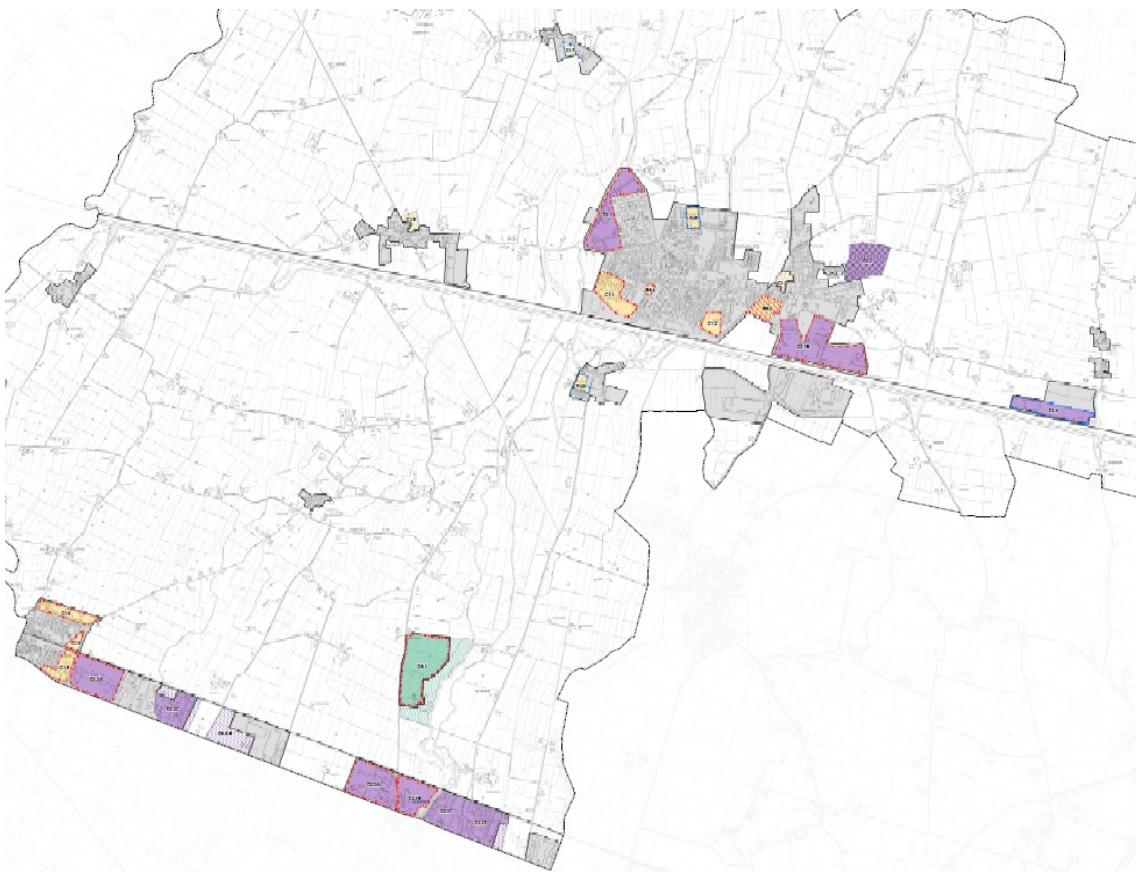
**Frazione di Albareto**

L'impianto storico si caratterizza per essersi sviluppato in modo diffuso lungo la maglia stradale.

Il nucleo più antico è quello più a nord, caratterizzato da un accorpamento a cortina continua su fronte strada, dove tuttora sono preseti le uniche attività commerciali (bar-trattoria) e la chiesa.

Da segnalare come attività un caseificio (lettera C) e una scuola ora abbandonata (lettera S).

➤ **Il bilancio della pianificazione comunale**



Le elaborazioni prodotte per la predisposizione del bilancio della Pianificazione urbanistico attuativo sono riconducibili all'analisi e verifica della Pianificazione attuativa in corso.

Il bilancio urbanistico attuativo costituisce pertanto il passo fondamentale per comprendere la dimensione quantitativo-geografica del residuo di capacità edificatoria derivante dal Piano vigente e dall'altro per il disegno del Territorio Urbanizzato secondo i criteri stabiliti dall'art.32 della LR 24.

Una significativa parte del territorio urbanizzato di Fontanellato, in particolare per il capoluogo e per la frazione di Parola sulla via Emilia, deriva dalla realizzazione di piani urbanistici attuativi, che ha consentito all'amministrazione di governare le trasformazioni complesse e di acquisire una buona quantità di dotazioni territoriali soprattutto in relazione al verde pubblico fruibile dei comandi.

La problematica più significativa attuale è conseguente a più fattori, e in modo particolare quelli connessi alla crisi del settore, determinando criticità in numerosi piani in corso di completamento che non possono essere di conseguenza ricondotti a norma diffusa.

Il monitoraggio per la predisposizione del QC del PUG ha posto in evidenza questa classificazione di massima degli ambiti di studio, sia per i PUA a destinazione residenziale che produttiva/turistico-ricettiva:

- a) PUA parzialmente attuati (con edificazione residua), con convenzione generalmente scaduta ma con le opere di urbanizzazione completate e collaudate

- o n.6 residenziali:

<b>PUA CONVENZIONATI E OPERE COLLAUDATE (CON EDIFICAZIONE RESIDUA)</b>						
<b>AMBITO</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>CONVENZ.</b>	<b>COLLAUDO</b>	<b>ST (in mq da gis)</b>	<b>SU REALIZZABILE (in mq)</b>	<b>SU RESIDUA (in mq)</b>
B6.4	Capoluogo	SI	SI	5.483	1.750	1.300
C1.1	Capoluogo	SI	SI	64.603	12.000	423
C1.2	Capoluogo	SI	SI	25.059	5.000	4.252
C1.4	Parola	SI	SI	39.720	13.300	1.035
C1.5	Parola	SI	SI	10.466	2.000	1.600
C1.6	Parola	SI	SI	34.233	10.000	3.660
<b>totale</b>				<b>179.564</b>	<b>44.050</b>	<b>12.270</b>

- o n.5 produttivi, n.1 turistico-ricettivi:

<b>PUA CONVENZIONATI E OPERE COLLAUDATE (CON EDIFICAZIONE RESIDUA)</b>						
<b>AMBITO</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>CONVENZ.</b>	<b>COLLAUDO</b>	<b>ST (in mq da gis)</b>	<b>SU REALIZZABILE (in mq)</b>	<b>SU RESIDUA (in mq)</b>
D2.1B	Capoluogo	SI	SI	175.081	51.000	22.600
D2.2A	Via Emilia	SI	SI	101.561	48.000	36.931
D2.3A	Via Emilia	SI	SI	107.836	44.000	18.788
D2.3B	Via Emilia	SI	SI	66.509	29.500	11.231
D3.1	Capoluogo	SI	SI	114.217	45.000	27.185
D8.1 (terziario)	Lab. Masone	SI	SI	144.846	9.574	3.974
<b>totale</b>				<b>710.050</b>	<b>227.074</b>	<b>120.709</b>

- b) PUA parzialmente attuati (con edificazione residua), con convenzione vigente ma con le opere di urbanizzazione non collaudate

- o n.3 residenziali:

<b>PUA CON CONVENZIONE VIGENTE E OPERE NON COLLAUDATE (CON EDIFICAZIONE RESIDUA)</b>						
AMBITO	LOCALITA'	DATA CONVENZIONE	COLLAUDO	ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU RESIDUA (in mq)
C1.7	Paroletta	02/10/2008	NO	8.296	1.500	291
PdR Corte Boldrocchi	Capoluogo	03/12/2009	NO	16.367	2.240	2.240
PUA 'Strada Vecchia'	Priorato	04/11/2021	NO	11.802	1.114	1.114
<b>totale</b>				<b>36.465</b>	<b>4.854</b>	<b>3.645</b>

- o n.1 produttivo:

<b>PUA CON CONVENZIONE VIGENTE E OPERE NON COLLAUDATE (CON EDIFICAZIONE RESIDUA)</b>						
AMBITO	LOCALITA'	DATA CONVENZIONE	COLLAUDO	ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU RESIDUA (in mq)
D2.4	Albareto	24/11/2009	NO	59.617	14.000	14.000
<b>totale</b>				<b>59.617</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>

- c) PUA approvati prima dell'entrata in vigore della LR 24/2017 ma non ancora convenzionati

- o n.1 residenziale:

<b>PUA APPROVATI MA NON CONVENZIONATI</b>						
AMBITO	LOCALITA'	CONVENZ.	COLLAUDO	ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU RESIDUA (in mq)
B6.3	Capoluogo	NO	NO	31.406	11.000	11.000
<b>totale</b>				<b>31.406</b>	<b>11.000</b>	<b>11.000</b>

Ai sensi dell'art.4 della LR 24/2017 per gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge (1/01/2018), l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge (scadenza quindi il 31/12/2022). Trascorsi i termini indicati gli strumenti urbanistici ivi richiamati perdono la loro efficacia. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.

- d) PUA in corso di approvazione presentati durante il periodo transitorio contemplato dalla LR24 (dal 1.1.2018 al 31.12.2021)
- o n.1 produttivo

**PUA IN CORSO DI APPROVAZIONE (Presentato nel periodo transitorio della LR24/2017)**

AMBITO	LOCALITA'	CONVENZ.	COLLAUDO	ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU RESIDUA (in mq)
D3.2*	Ghiara	NO	NO	79.648	30.000	30.000
<b>totale</b>				<b>79.648</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

Ai sensi dell'art.4 della LR 24/2017 l'approvazione del PUA e la stipula della relativa convenzione urbanistica, devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge (scadenza quindi il 31/12/2023). Trascorsi i termini indicati gli strumenti urbanistici ivi richiamati perdono la loro efficacia. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.

- e) Aree potenzialmente urbanizzabili del PSC ma su cui non è stata presentata una formale volontà a procedere. Tali aree non attuate escono quindi dalle previsioni e vengono ricondotte col PUG a territorio agricolo
- o residenziali

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PSC NON CONFERMATI DAL PUG**

AMBITO	LOCALITA'	CONVENZ.		ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU NON CONFERMATA (in mq)
C1.3	Ghiara	NO		15.696	4.700	4.700
C1.8	Cannetolo	NO		14.852	3.000	3.000
<b>totale</b>				<b>30.548</b>	<b>7.700</b>	<b>7.700</b>

- o produttivi

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PSC NON CONFERMATI DAL PUG**

AMBITO	LOCALITA'	CONVENZIONE	COLLAUDO	ST (in mq da gis)	SU REALIZZABILE (in mq)	SU NON CONFERMATA (in mq)
D6.5b	Via Emilia	NO	NO	67.932	20.000	20.000
D2.2C	Via Emilia	NO	NO	25.906	21.500	21.500
D2.3B	Via Emilia	NO	NO	\	29.500	18.269
D2.3D	Via Emilia	NO	NO	15.396	13.000	13.000
D8.1 (terziario)	Lab. Masone	NO	NO	97.814	0	0
<b>totale</b>				<b>207.048</b>	<b>84.000</b>	<b>72.769</b>

➤ **I comparti specializzati per grandi impianti industriali**

I comparti specializzati per grandi impianti industriali sono tessuti di natura prevalentemente monoaziendale, ovvero riconducibile ad un'unica proprietà funzionale, con tipologie morfologiche prevalentemente mono blocco e ben riconoscibili nella struttura urbana del territorio. Le aziende si presentano con elevati standard di sicurezza e con accessibilità interna al perimetro aziendale, spesso isolate rispetto al contesto di riferimento. I tessuti monoaziendali sono localizzati in contesti diversificati, raramente riconducibili ad ambiti produttivi consolidati e per questo vengono distinti dagli altri ambiti produttivi. La maggior parte di questi ambiti è localizzata a sud del capoluogo oltre il corridoio autostrada-TAV e nella parte est del capoluogo sotto la frazione di Ghiara; un'area in fase di realizzazione è situata in località Albareto, mentre le restanti aree sono disposte lungo la via Emilia. Proprio per la loro localizzazione spesso hanno necessità, nel completarsi, di una particolare attenzione nella componente ambientale dell'intervento, soprattutto in relazione alla diminuzione degli impatti di natura acustica, atmosferica e di traffico.



Data la particolare natura, tali tessuti vengono quindi distinti nell'elaborato "P2.2 - Carta della disciplina degli interventi edilizi diretti" con un retino e una sigla (D6.n) che li distingue dalle altre aree produttive, riconoscendo l'impostazione data dagli strumenti urbanistici previgenti. Questi comparti sono destinati esclusivamente all'esercizio dell'impresa insediata; diversa destinazione d'uso dovrà essere assoggettata ad Accordo Operativo. In tali ambiti viene confermata l'attuazione diretta fino ad esaurimento della capacità edificatoria concessa dal previgente POC, le cui schede vengono qui di seguito interamente richiamate.

	<b>Uf/SU</b>	<b>S1</b>	<b>Sm</b>	<b>S2</b>	<b>Hmax</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3(****)</b>	<b>D4.1</b>	<b>D4.2</b>	<b>Q</b>	<b>VL</b>	<b>Vp</b>	<b>Sp</b>	<b>Usi</b>
<b>D6.1 Casalasco</b>	0,65	Da scheda	/	Standard per uso	14/20 (*)	5	10	10	10	3	0,65	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	In atto
<b>D6.2 Eiffel</b>	0,65 mq/mq SF esistente confermata		/	Standard per uso	14 20 (**) 30 (***)	5	10	10	30	5	0,65	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	In atto
<b>D6.3 Selip</b>	0,65 mq/mq SF esistente confermata		/	Standard per uso	14/20(*)	5	10	10	30	5	0,65	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	In atto
<b>D6.4 Manini / Spagna</b>	0,65 mq/mq SF esistente confermata		/	Standard per uso	14/20(*)	5	10	10	20	5	0,65	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	P - vedi prescrizioni di scheda di POC
<b>D6.5 Emilsider (ora ArcelorMittal)</b>	Max 65.000 mq al lordo della SU esistente di cui: - max 44.236 mq nell'area di completamento industrie esistenti - Max 20764 mq nell'area da urbanizzare	Come da schema di assetto	SF in proprietà negli interventi diretti in area di completamento / comparto esteso all'intera ST di nuovo impianto o subcomparti, se previsti dal POC	Min 15% della ST di cui: 10% di ST a verde attrezzato 5% di ST a parcheggio pubblico	14/20(*)	5	10	10	20	3	0,65	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	In atto
<b>D6.6 Dulevo</b>	Max 50.000 di SU	Come da schema di assetto	Comparto esteso all'intera ST di nuovo impianto o subcomparti, se previsti dal POC	Min 15% della ST di cui: 10% di ST a verde attrezzato 5% di ST a parcheggio pubblico	12/16 (*)	3	10	10	20	3 ml dai confini stradali 3 ml dal parcheggio 1,5 ml delle recinzioni dal parcheggio (*****)	0,60	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	P - vedi prescrizioni di scheda di POC
<b>D6.7 G.B.A. Costruzioni</b>	0,65 mq/mq di SF	Come da schema di assetto	/	Min 15% della ST di cui: 10% di ST a verde attrezzato 5% di ST a parcheggio pubblico	12/16 (*)	5	10 (sempre possibile edificare a confine con l'ambito D2.4)	10	20 ml dalle strade esterne al comparto 10 ml dalle strade interne al comparto	3 ml dalle strade esterne al comparto 2 ml dalle strade interne al comparto	0,60	0,50	Min 10% Sf	Max 50% sup scoperta di pertinenza	P - vedi prescrizioni di scheda di POC

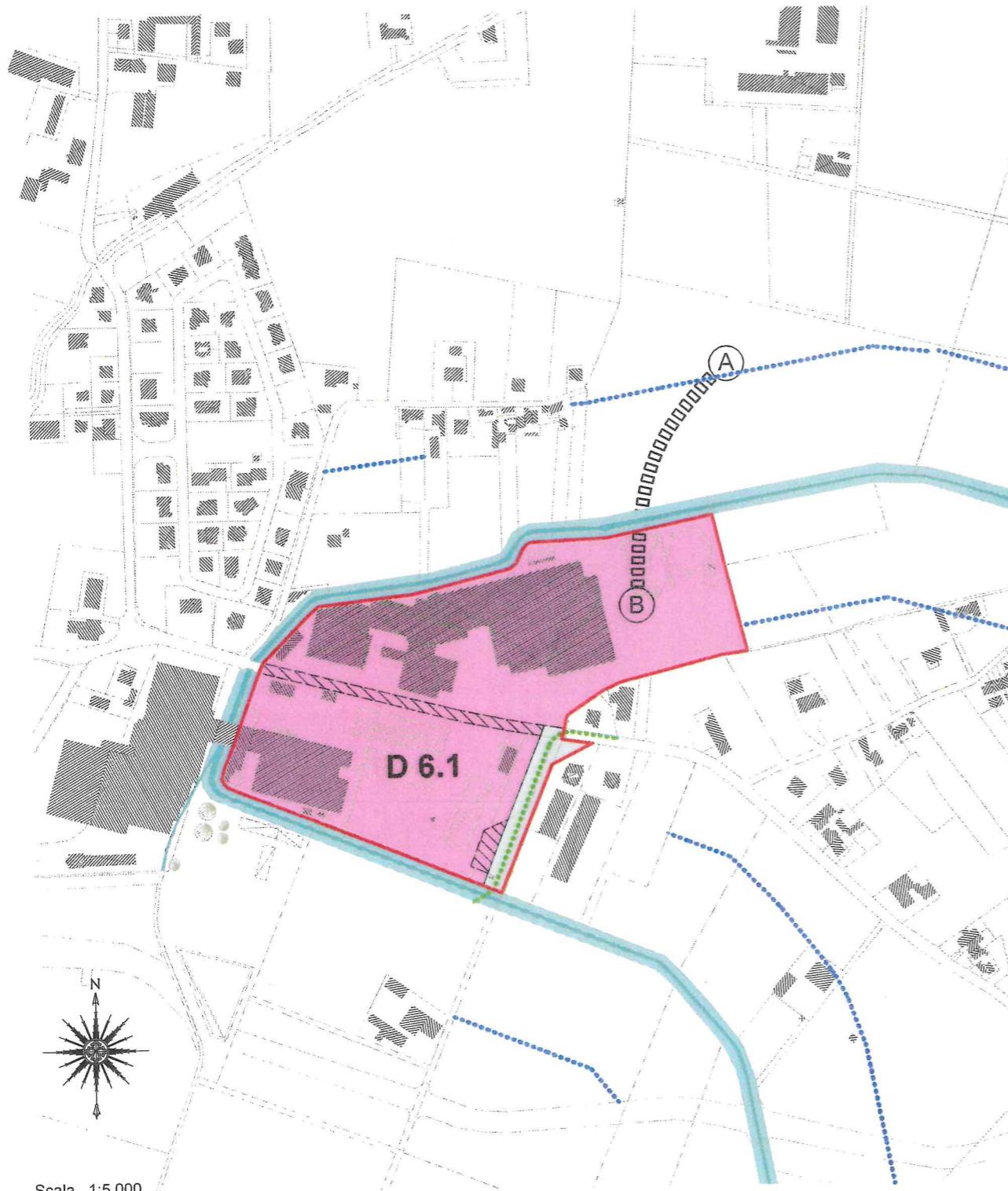
(\*) per impianti tecnologici e magazzini automatizzati

(\*\*) per magazzini automatizzati

(\*\*\*) per impianti tecnologici

(\*\*\*\*) tra pareti e pareti finestrate

(\*\*\*\*\*)  
D5.1: 10 ml dai corsi d'acqua (edificazione) - D5.2: 5 ml dai corsi d'acqua (recinzioni)



Scala 1:5.000

- Perimetro dell'ambito
- Superficie fondiaria esistente confermata
- Viabilità pubblica esistente da riclassificare
- Viabilità pubblica di progetto interna agli ambiti
- Corso d'acqua "Cavo Gaiffa" da valorizzare e che costituisce elemento guida per la localizzazione e l'organizzazione del verde
- Rispetto ai corsi d'acqua
- Pista ciclabile
- Eventuale connessione fra l'ambito esistente D6.1 e l'ambito di espansione D3.2

(A) □ □ □ □ (B)

## Ambiti produttivi di riordino

### Scheda progetto ambito D 6.1

*Ambito di riordino denominato "Grande impianto industriale Boschi F. & B. S.p.a."*

Ambito specializzato del grande impianto industriale a est del centro capoluogo, denominato "Boschi Food & Beverage S.p.a. conserve Alimentari", costituito da un unico comparto generato dalla riorganizzazione della viabilità pubblica.

#### Parametri urbanistici

**UF** Indice utilizzazione fondiaria: 0,65 DI SF

**S1** Opere di urbanizzazione primaria: realizzazione della viabilità pubblica come da scheda d'ambito e convenzione approvata

**P1** Parcheggi pubblici: STANDARD PREVISTO PER SINGOLO USO

**Hmax** Altezza massima: 14,00 METRI, 20,00 METRI PER IMPIANTI TECNOLOGICI E MAGAZZINI AUTOMATIZZATI

**D1** Distanza confini di proprietà: 5,00 METRI

**D2** Distanza confini di zona: 10,00 METRI

**D3** Distanza tra edifici: 10,00 METRI TRA PARETI E PARETI FINESTRE

**D4.1** Distanza dell'edificato dai confini stradali: 10,00 METRI

**D4.2** Distanza delle recinzioni dai confini stradali: 3,00 METRI

**Q** Rapporto massimo di copertura: 0,65 DI SF

**VL** Indice di visuale libera: 0,50

**Vp** Verde privato di pertinenza: MINIMO 10 % DI SF

**Sp** Pavimentazione max superficie scoperta: MAX 50 % DELLA SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA

**Usi previsti: U USI IN ATTO**

#### Prescrizioni

Il comparto industriale è destinato esclusivamente all'insediamento della ditta "Boschi F. & B. S.p.a.", diversa destinazione d'uso e diverso utilizzo costituiscono variante al POC.

Comune di Fontanellato  
Provincia di Parma

Proposta di variante urbanistica  
per il riordino di zone già a  
destinazione industriale  
in località Ghiara di Fontanellato

3. Schema di assetto  
Ambito D6.1

Scala 1:5.000

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE  
CON DELIBERA N. 33 ..... DEL 16/06/2010

Committente:  
Boschi F. & B. S.p.a.  
Fontanellato (PR)

Progetto:  
Dott.Arch. Giuseppe Rossi

15 giugno 2010

## Ambiti specializzati per grandi impianti industriali

### Scheda progetto ambito D6.2

#### Grande impianto industriale "Eiffel"

*Ambito specializzato del grande impianto industriale a sud del centro capoluogo, denominato "Eiffel s.p.a.".*

#### **parametri urbanistici**

<b>UF</b>	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,65 mq/mq di SF esistente confermata
<b>Sm</b>	Superficie minimia di intervento	= SF in proprietà negli interventi diretti in aree esistenti confermate
<b>P1</b>	Parcheggi pubblici	= Standard previsto per singolo uso
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 14,00 metri = 20 metri per magazzini automatizzati = 30,00 metri per impianti tecnologici
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 10,00 metri nel caso di confinanti terzi 0,00 metri nel caso di terreni confinanti della medesima proprietà
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4.1</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= 30,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza delle recinzioni dai confini stradali	= 5,00 metri
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	= 0,65 SF
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

#### **Usi previsti**

**U** Usi in atto

#### **Prescrizioni**

Il comparto industriale è destinato esclusivamente all'insediamento industriale della ditta "Eiffel S.p.a.": diversa destinazione d'uso e diverso utilizzo costituisce variante al P.S.C..

Lo schema di assetto urbano relativo al Comparto determina le linee guida per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi e potrà, in sede attuativa, subire lievi e motivate modifiche nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dallo schema stesso.

Distanza minima dai corsi d'acqua esterni al comparto = 20 mt per l'edificazione  
= 5 mt per le recinzioni

## SCHEMA DI ASSETTO

## Ambito D6.2



— Perimetro dell'ambito

■ Area produttiva esistente confermata su cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)

►► Corso d'acqua "Canale Vecchio" ai margini del contesto da valorizzare

■ Rispetto ai corsi d'acqua

**Ambiti specializzati per grandi impianti industriali****Scheda progetto ambito D6.4*****Grande impianto industriale "Manini-Spagna"***

*Ambito specializzato del grande impianto industriale posto nel centro frazionale di Cannetolo, denominato "Manini-Spagna".*

**parametri urbanistici**

<b>UF</b>	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,65 mq/mq di SF esistente confermata
<b>Sm</b>	Superficie minimia di intervento	= SF in proprietà negli interventi diretti in aree esistenti confermate
<b>P1</b>	Parcheggi pubblici	= Standard previsto per singolo uso
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 14,00 metri = 20,00 metri per impianti tecnologici e magazzini automatizzati
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4.1</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= 20,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza delle recinzioni dai confini stradali	= 5,00 metri
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	= 0,65 SF
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

**Usi previsti**

**P** Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

**Prescrizioni**

Il comparto è destinato esclusivamente all'insediamento delle ditte "Spagna Tubi & Acciai srl" e "Manini Prefabbricati S.p.A." e ad altre imprese che svolgono attività complementari a quelle svolte dalle ditte sopra citate; diverse destinazioni d'uso o diverso utilizzo costituiscono variante al P.O.C.

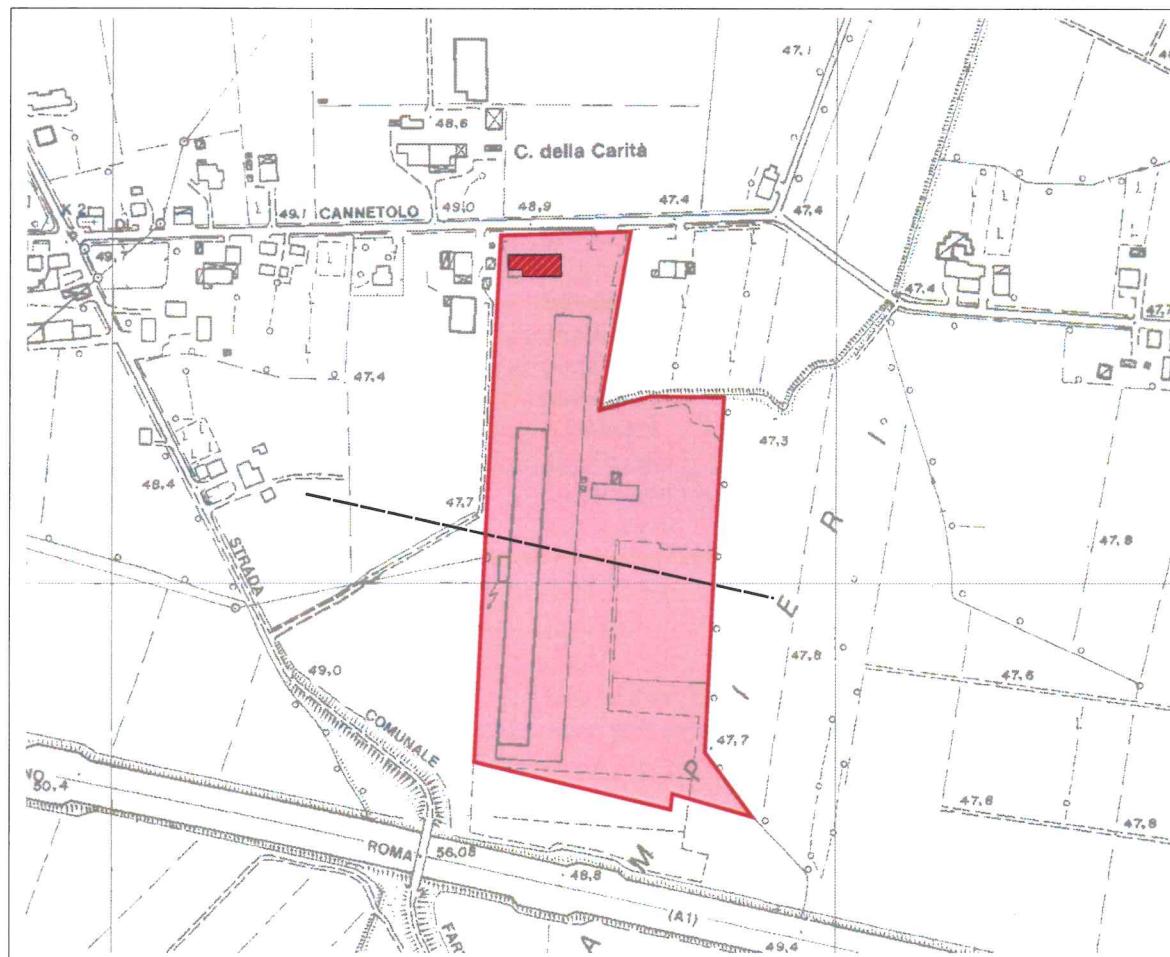
Lo schema di assetto urbano, relativo al comparto, determina le linee guida per la redazione dei Piani Particolareggiati e potrà, in sede attuativa, subire lievi e motivate modifiche nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dallo schema stesso. Non è ammessa la demolizione del fabbricato a tipologia rurale di impianto storico, per il quale è prescritta la conservazione e il riuso per funzioni, connesse all'attività insediata nel comparto, compatibili con la tipologia del fabbricato.

La realizzazione del comparto è subordinata alla messa in sicurezza dell'incrocio tra la S.P. 63 e la Strada Comunale Farnese in Località Cannetolo, e dell'incrocio tra la S.P. 63 con la Strada Comunale Mirandola in Località Toccalmatto. Gli aspetti tecnici di tale messa in sicurezza dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Viabilità della Provincia.

## SCHEMA DI ASSETTO

**ambito  
D6.4**

scala 1:5.000



- Perimetro dell'ambito
  - Area produttiva esistente confermata su cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F)
  - Edificio di impianto storico da conservare
  - Rispetto alla linea ferroviaria

**Scheda progetto ambito D6.5**  
(variante approvata con deliberazione di C.C. n°35 del 22.06.2005).

**Ambiti specializzati per grandi impianti industriali**

Scheda progetto ambito D6.5

Grande impianto industriale "Emilsider"

*Ambito specializzato del grande impianto industriale prospiciente la via Emilia in località Gambino, denominato "Emilsider" e relative aree di nuovo impianto.*

**parametri urbanistici**

<b>SU</b>	Superficie utile	= Max 65.000 mq al lordo della SU esistente di cui
<b>SU</b>	Area di completamento industrie esistenti	= Max 44.236 mq al lordo della SU esistente
<b>SU</b>	Area da urbanizzare	= Max 20.764 mq al lordo della SU esistente
<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento	= SF in proprietà negli interventi diretti in area di completamento
		= Comparto esteso all'intera ST di nuovo impianto, o sub comparti se previsti dal POC
<b>S1</b>	Opere urbanizzazione primaria	= Come da progetto di PUA nel rispetto delle indicazioni riportate nello schema di assetto
<b>S2</b>	Opere urbanizzazione secondaria	= Min. 15% della ST di cui: - 10% di ST a verde attrezzato; - 5% di ST a parcheggio pubblico
<b>P1</b>	Parcheggi pubblici	= Standard previsto per singolo uso
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 14,00 metri = 20,00 metri per impianti tecnologici e magazzini automatizzati
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrata
<b>D4.1</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= 20,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza delle recinzioni dai confini stradali	= 3,00 metri
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	= 0,65 SF
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

**Usi previsti**

<b>U</b>	Usi produttivi in atto
----------	------------------------

**Prescrizioni**

Il comparto industriale è destinato esclusivamente all'insediamento industriale della ditta "Emilsider s.p.a.": diversa destinazione d'uso costituisce variante allo strumento urbanistico.

Lo schema di assetto urbano, relativo al comparto, determina le linee guida per la redazione del P.U.A. e per ogni altro intervento attuativo e potrà, in sede attuativa, subire lievi e motivate modifiche nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dallo schema stesso.

Non è ammessa la demolizione del fabbricato di valore storico-tipologico, segnalato nello schema di comparto, per il quale è prescritta la conservazione e il riuso per funzioni connesse all'attività insediata nel comparto, compatibili con la tipologia del fabbricato.

Nella realizzazione delle aree di S1 e S2 , sono da rispettare le indicazioni dello schema urbano di riferimento proposto.

Gli interventi in attuazione del comparto, in attesa che venga realizzato il nuovo collettore per lo smaltimento dei reflui, potranno essere effettuati soltanto se i soggetti titolari della concessione realizzeranno gli impianti necessari allo smaltimento dei reflui in conformità con quanto richiesto dalle normative vigenti.

## Schema di assetto Ambito D6.5 (variante approvata con deliberazione di C.C. n°35 del 22.06.2005).

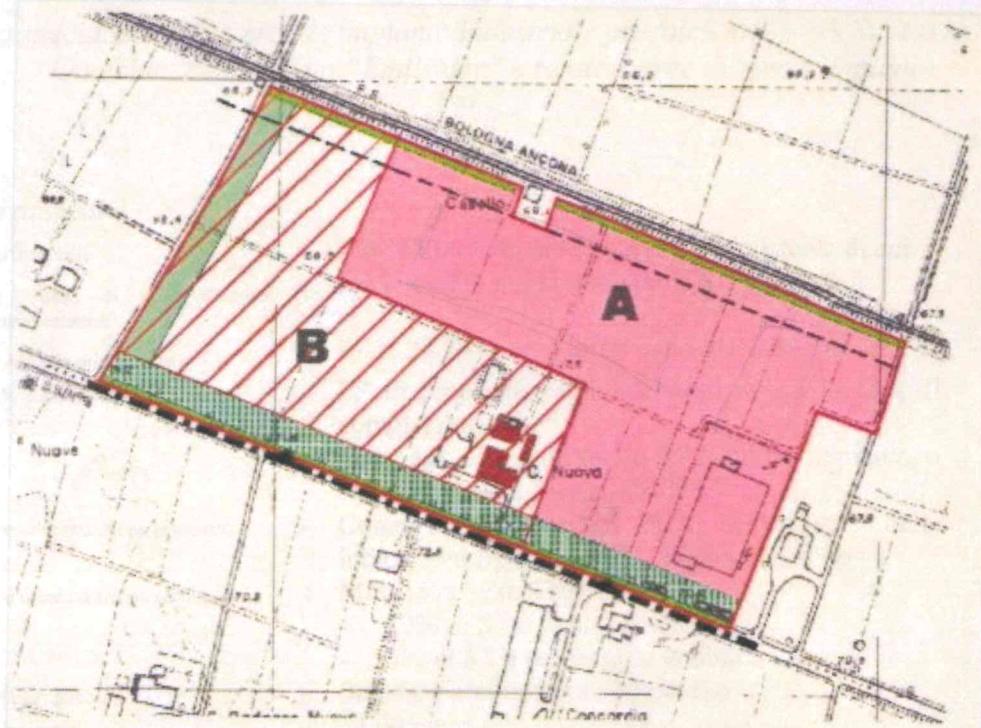
Comune di Fontanellato

#### Piano Operativo Comunale

## SCHEMA DI ASSETTO (in variante)

**Ambito**  
**D6.5**  
**A - B**

scala 1:5.000



- Perimetro dell'ambito
  -  Area da urbanizzare
  -  Area di completamento industrie esistenti (SUBCOMPARTO CONVARRI "D6.5 A")
  - Assi viari esterni all'ambito sui quali non sono ammessi accessi privati
  -  Accessi all'ambito
  -  Controviale alla SS.9 con parcheggi a lato strada su cui andranno organizzati gli accessi privati esistenti e futuri
  -  Verde attrezzato
  -  Insieme rurale di impianto storico da conservare e da recuperare per funzioni connesse all'attività compatibili con le caratteristiche dei fabbricati storici
  -  Verde attrezzato con funzione di separazione dalle infrastrutture viaarie e ferroviarie esterne all'ambito
  - Perimetro del comparto
  - Rispetto alla linea ferroviaria

***Ambiti specializzati per grandi impianti industriali***  
***Scheda progetto ambito D6.6***

*Grande impianto industriale "DULEVO"*

*Ambito specializzato del grande impianto industriale prospiciente la nuova Viabilità connessa ai lavori dell'Alta Velocità Ferroviaria, Asse Sud in Località Levata, denominato "DULEVO" e relative aree di nuovo impianto.*

**parametri urbanistici**

<b>SU</b>	Superficie utile	= Max 50.000 mq
<b>Sm</b>	Superficie minimia di intervento	= Comparto esteso all'intera ST di nuovo impianto, o sub comparti se previsti dal POC
<b>S1</b>	Opere urbanizzazione primaria	= Come da progetto di PUA nel rispetto delle indicazioni riportate nello schema di assetto
<b>S2</b>	Opere urbanizzazione secondaria	= Min. 15% della ST di cui: - 10% di ST a verde attrezzato; - 5% di ST a parcheggio pubblico
<b>P1</b>	Parcheggi pubblici	= Standard previsto per singolo uso
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 12,00 metri = 16,00 metri per impianti tecnologici e magazzini automatizzati
<b>D1</b>	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 10,00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4.1</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= 20,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza delle recinzioni dai confini stradali	= 3,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza dal parcheggio	= 3,00 metri
<b>D4.2</b>	Distanza delle recinzioni dal parcheggio	= 1,50 metri
<b>D5.1</b>	Distanza dai corsi d'acqua (edificazione)	= 10,00 metri
<b>D5.2</b>	Distanza dai corsi d'acqua (recinzioni)	= 5,00 metri
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	= 0,6 SF
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0,50
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

## **Usi previsti**

- P4** Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

### **Prescrizioni**

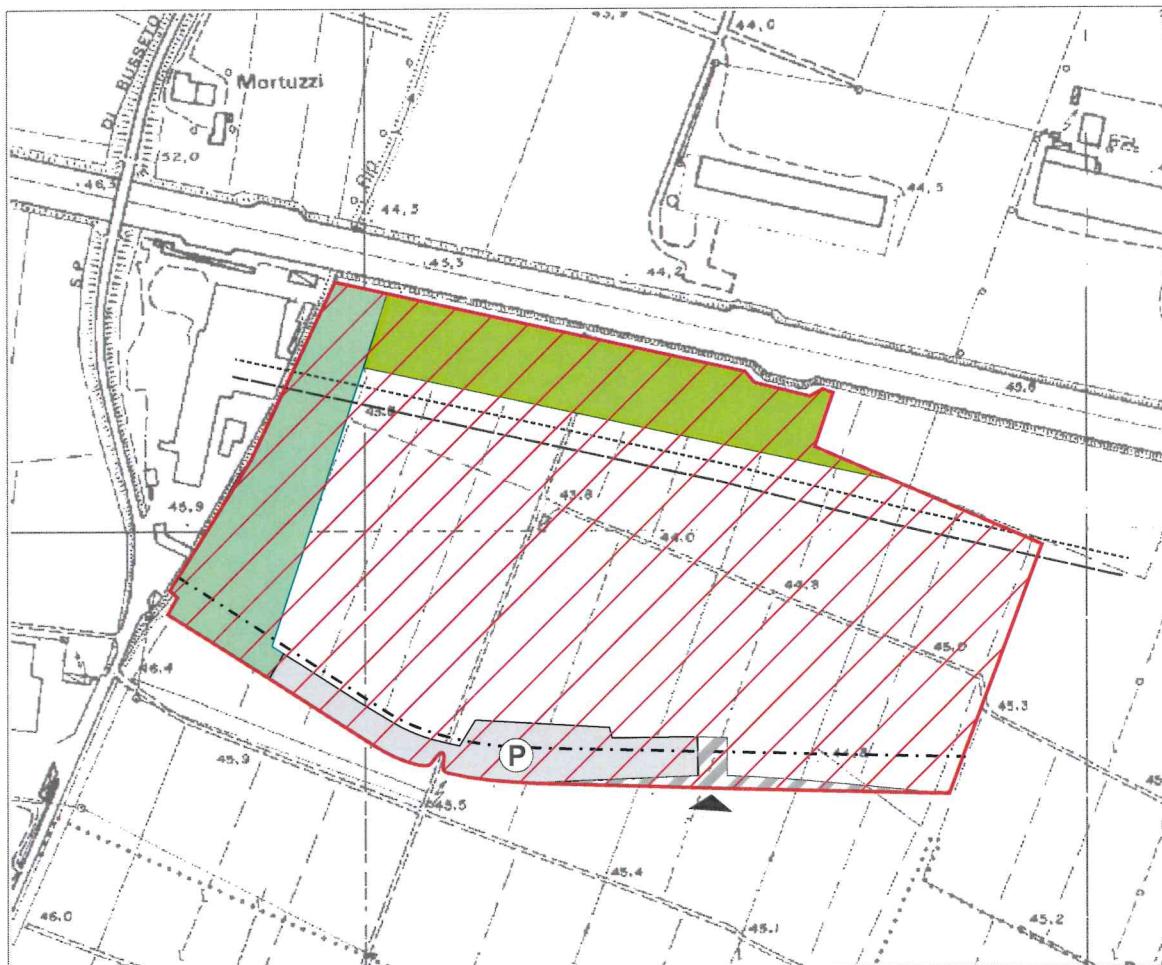
Il comparto industriale è destinato esclusivamente all'insediamento industriale della ditta "Dulevo International spa": diversa destinazione d'uso costituisce variante al presente P.R.G.

Lo schema di assetto urbano, relativo al comparto, determina le linee guida per la redazione del Piano Particolareggiato e potrà, in sede attuativa, subire lievi e motivate modifiche nel rispetto dei parametri quantitativi e funzionali previsti dallo schema stesso.

Nella realizzazione delle aree di S1 e S2 , sono da rispettare le indicazioni dello schema urbano di riferimento proposto.

**SCHEMA DI ASSETTO****ambito  
D6.6**

scala 1:5.000



- Perimetro dell'ambito
- Ambito di espansione
- Principale verde pubblico attrezzato
- Verde privato
- Zona destinata a parcheggio pubblico
- Aree destinate alla viabilità
- - - Rispetto stradale
- - - Rispetto autostradale
- - - Rispetto alla linea ferroviaria T.A.V.



## Ambiti specializzati per grandi impianti industriali

### Scheda progetto ambito D6.7

#### Grande impianto industriale G.B.A. Costruzioni s.r.l.

*Ambito specializzato del grande impianto industriale posto nella frazione di Albareto, denominato G.B.A. Costruzioni s.r.l.*

#### Parametri urbanistici

<b>SU</b>	Superficie utile	= per la parte soggetta a PUA, comparto D2.4B, max 14.000 mq nella ST da urbanizzare (si rinvia alla scheda specifica ed alle norme ad essa collegate)
		= per la parte soggetta a completamento max 41.900 mq nella SF esistente (valore indicativo, soggetto a quantificazione corretta in sede di calcolo del parametro Uf)

#### **SOLO PER IL PUA relativo al Comparto D2.4B (si rinvia alla scheda specifica ed alle norme ad essa collegate)**

<b>S1</b>	Opere di urbanizzazione primaria	= come da progetto di PUA nel rispetto delle indicazioni riportate nello schema di assetto
<b>S2</b>	Opere di urbanizzazione secondaria	= min 15% della ST di cui : - 10% di ST a verde attrezzato - 5% di ST a parcheggio pubblico

#### **SOLO PER LA PARTE SOGGETTA AD AREA DI COMPLETAMENTO**

<b>P1</b>	Parcheggi pubblici	= standard previsto per il singolo uso
<b>Hmax</b>	Altezza massima	= 12.00 metri = 16.00 metri per impianti tecnologici e magazzini automatizzati
<b>D1</b>	Distanza confini di proprietà	= 5.00 metri
<b>D2</b>	Distanza confini di zona	= 10.00 metri
<b>D3</b>	Distanza tra edifici	= 10.00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>D4.1</b>	Distanza dell'edificato dai confini Stradali	= 20.00 metri dalle strade esterne al comparto = 10.00 metri dalle restanti strade interne al comparto
<b>D4.2</b>	Distanza dalle recinzioni dai confini Stradali	= 3.00 metri dalle strade esterne al comparto = 2.00 metri dalle restanti strade interne al comparto
<b>UF</b>	Indice di utilizzazione fondiaria	= 0.65 mq/mq di SF esistente confermata
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	= 0.6 di SF
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	= 0.50
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	= Min 10% di SF
<b>Sp</b>	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

## **Usi previsti**

**P** Funzione produttiva di tipo artigianale ed industriale

## **Specifiche opportunità di intervento**

All'interno dell'Ambito D6.7 è sempre possibile l'edificazione a confine con l'Ambito D2.4.

## **Prescrizioni**

Il comparto industriale è destinato esclusivamente all'insediamento della Ditta G.B.A. Costruzioni s.r.l. e ad aziende appartenenti alla medesima categoria, nonchè ad imprese che svolgono attività complementari a quelle svolte dalle ditte sopra citate; diverse destinazioni d'uso o diverso utilizzo costituiscono variante al POC.

L'area dovrà essere realizzata come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), ai sensi dell'art. 36 del PTCP e della delibera di Consiglio Regionale n°118 del 13 giugno 2007.

Nel caso in cui le attività sopra citate si insedino parzialmente o completamente nel comparto limitrofo individuato con la sigla D2.4, l'impegno dell'applicazione di APEA dovrà coinvolgere anche tale insediamento collegato.

La duna di mitigazione acustica che dovrà essere realizzata lungo il lato nord del comparto, dovrà essere alta almeno 2 metri rispetto al piano strada e coperta da arbusti di altezza di almeno 1 metro.

Le essenze arboree da utilizzare nella realizzazione della barriera verde dovranno essere di tipo non allergenico.

La linea elettrica esistente lungo l'asse della strada comunale di Albareto, andrà interrata fino alla rotatoria di Bellena.

Andrà verificato e definito il rispetto della nuova normativa inherente gli elettrodotti, in particolare il DM del 29 maggio 2008 e la delibera di G.R. del 21 luglio 2008 n°1138/2008.

In sede di soluzione dell'innesto della strada comunale di Albareto con la nuova rotatoria di Bellena, questa dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Viabilità della Provincia di Parma.

Non sono ammesse attività classificate a rischio di incidente ambientale.

## **Opere extra comparto**

Al fine di garantire la possibilità di incrementare l'aggravio dei carichi inquinanti che pervengono al depuratore, come derivanti dall'insediamento delle attività come previste dalla presente scheda di progetto, i soggetti attuatori che si insedieranno nella presente area, dovranno farsi carico delle opere extra comparto relative all'intervento di rifacimento della condotta fognaria di Via Plauzio Pezzone e di Piazzale XXV Aprile nel capoluogo, programmato dall'Amministrazione del Comune di Fontanellato, finalizzato alla riduzione della diluizione dei reflui collettati al depuratore comunale.

ambito  
D6.7

## SCHEMA DI ASSETTO



— Perimetro dell'ambito  
— Area da urbanizzare (Rif. scheda D2.4)

(B) Sub-comparto B (St = 36.587 m indicativa) (Rif. scheda D2.4)

— Asse viario di progetto esterno all'ambito (Rif. scheda D2.4)

▼ Accesso all'ambito (Rif. scheda D2.4)

■ Sistema della viabilità interna (U1) con parcheggio lato strada su cui andranno organizzati gli accessi privati (Rif. scheda D2.4)

■ Verde attrezzato con funzione di barriera verso infrastrutture viaarie esterne all'ambito (Rif. scheda D2.4)

— Rispetto alla linea Ferroviaria e Autostradale

— Rispetto all'oltretutto

☒ Poricato esistente previsto in demolizione (sub-comparto B) (Rif. scheda D2.4)

Opera esterna all'ambito ad opera dei soggetti Attuatori

— Fognatura acque nere (Rif. scheda D2.4)

▼ Allargamento di 3 ml della sede stradale (Rif. scheda D2.4)

■ Superficie fondiaria produttiva di completamento su cui applicare indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)

■ Fascia destinata a pista ciclabile, parcheggi pertinenziali, verde privato

→ Possibilità transazione da ovest a est dell'asse viario e accesso all'ambito

### **1.3 Propensione alla rigenerazione urbana**

#### ➤ Premessa

L'analisi del sistema insediativo e delle sue qualità e caratteristiche (capitolo precedente ed Elaborato F4 "Tavola della propensione alla rigenerazione") è stata tesa ad evidenziare le condizioni che questo presenta leggendole nella chiave interpretativa della esigenza di contrastare anche attraverso l'azione di pianificazione i processi di abbandono, dismissione, e obsolescenza oggi in atto che rischiano invece di trasformarsi velocemente in processi di degrado, sociale, oltre che edilizio, dei tessuti urbani.

È innanzitutto una opzione "culturale" che non si limita ad una consapevolezza disciplinare ma che interessa vasti strati della società e che riporta sulla città esistente il fuoco dell'attenzione e della domanda di famiglie e imprese nell'attuale stagione fino a caratterizzare l'evoluzione dei mercati immobiliari urbani.

Sul lato dell'offerta i mercati hanno registrato nella crisi degli ultimi 10-15 anni il venir meno del sostegno alla filiera delle costruzioni da parte di istituzioni finanziarie pesantemente segnate dal peso di crediti deteriorati. Un drastico taglio del credito immobiliare, accompagnato alla caduta dei livelli di attività, ha determinato un pesante ridimensionamento (economico ed occupazionale) dell'intera filiera delle costruzioni che esce dalla crisi ormai profondamente destrutturata.

Conseguentemente la nuova stagione dei mercati immobiliari urbani ha allontanato dall'orizzonte delle operazioni immobiliari concretamente operabili nella attuale congiuntura quelle grandi trasformazioni di aree dimesse che proprio sul fronte della riqualificazione urbana sembravano invece destinate a rappresentare il motore della economia urbana al volgere del nuovo secolo.

Sul lato della domanda si è drasticamente ridotta la disponibilità ad investire da parte delle famiglie e di altri investitori istituzionali. L'attenzione di famiglie e imprese si è quindi rivolta verso azioni di scala più limitata di riqualificazione dell'esistente nelle quali gli investimenti sono caratterizzati da dimensioni decisamente modeste, con livelli di esposizione e di rischio decisamente più contenuti.

Investimenti sorretti in misura significativa da una legislazione fiscale che ha fortemente incentivato processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente accompagnando e stimolando una nuova attenzione al contenimento dei costi gestionali legati ai livelli di prestazione energetica degli edifici.

La frammentazione proprietaria che caratterizza in modo decisamente accentuato il contesto istituzionale italiano si è presentata in questa prospettiva come un fattore decisamente limitante che ha portato gli interventi diffusi di rinnovo e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio verso segmenti limitati (edifici unifamiliari) oppure (e in modo ancor più accentuato) verso interventi di riqualificazione energetica focalizzati quasi esclusivamente

sugli impianti e sulle finiture, decisamente meno significativi tanto in termini di efficacia energetica che di impatto economico occupazionale.

Di qui anche la sollecitazione a promuovere - localmente e attraverso la disciplina urbanistica ed edilizia - incentivi allo sviluppo di azioni di *deep renovation* di un ampio patrimonio edilizio moderno ma ormai decisamente datato, agendo con processi innovativi di ristrutturazione edilizia e micro-urbanistica rivolte innanzitutto al miglioramento delle condizioni di sostenibilità.

Condizioni di sostenibilità da intendere in una accezione assai ampia, che vede naturalmente in primo piano, i temi dell'energia (che possono peraltro rappresentare anche un potente motore economico delle dinamiche della riqualificazione diffusa) ma considera anche temi come quelli del ciclo idrico integrato e della mobilità sostenibile.

Senza dimenticare gli effetti che incentivare una azione di *deep renovation*, sino alla soglia della demolizione e ricostruzione può determinare anche sotto il profilo della sicurezza per territori che solo recentemente hanno assunto consapevolezza del loro non trascurabile livello di pericolosità sismica.

Il convergere di questi elementi fa emergere una nuova centralità della azione di "densificazione sostenibile" e di "rigenerazione" dei tessuti edilizio-urbanistici consolidati da sostenere anche con adeguati approfondimenti conoscitivi.

L'approfondimento ha così portato a prendere in esame una gamma più complessa ed articolata di caratteristiche dei tessuti, assieme ed oltre all'esistenza di eventuali limitazioni.

➤ *Le condizioni locali disabilitanti*

Innanzitutto l'analisi riconosce l'esistenza di condizioni locali disabilitanti i processi di densificazione edilizia e di rigenerazione che possono essere ricondotte essenzialmente a due classi di motivazioni:

- a) Limitazioni che, a partire dal riconoscimento della qualità edilizia dei singoli ***edifici di valore storico culturale*** riconosciuti anche all'esterno dei Centri Storici come elemento caratterizzante della qualità urbana, si estendono a ricoprendere il valore morfologico dei *tessuti* conformati dalla presenza di queste tipologie portando l'esigenza della conservazione dalla scala *edilizio-architettonica* del singolo manufatto a quella *urbanistica* dell'isolato e della parte di città; realtà da verificare puntualmente e da trattare principalmente con la norma della *manutenzione qualitativa* che riconduce l'operatività ammessa al solo campo degli interventi manutentivi e conservativi.



b) Limitazioni rappresentate dalla ***collocazione degli edifici e dei tessuti in condizioni di immediata prossimità a margini di particolare sensibilità ambientale*** come quello quello del fosso Scannabacco e del sistema agricolo dei prati stabili; da verificare e da trattare principalmente con la norma della *manutenzione qualitativa* che riconduce l'operatività ammessa al solo campo degli interventi manutentivi e conservativi.

➤ *Le condizioni di contesto*

A queste considerazioni si è ritenuto necessario aggiungere nuove attenzioni alla trasformabilità dei tessuti e alla sostenibilità di queste trasformazioni nella prospettiva della maggiore (e migliore) utilizzazione possibile delle riserve di capacità insediativa che possono essere ricercate nella città costruita, consentendo così di limitare al massimo il consumo di suolo, principio che sta alla base della nuova LR 24/2017.

La prima analisi condotta ha così cercato di estendere la propria attenzione ad una considerazione più ampia dei contesti urbanistici e territoriali che diversamente qualificano i tessuti del consolidato.

## *Il contesto territoriale: spazio urbano e spazio rurale*

Contesti territoriali che sono innanzitutto distinti dalla fondamentale partizione insediativa che distingue lo spazio rurale da quello urbano.

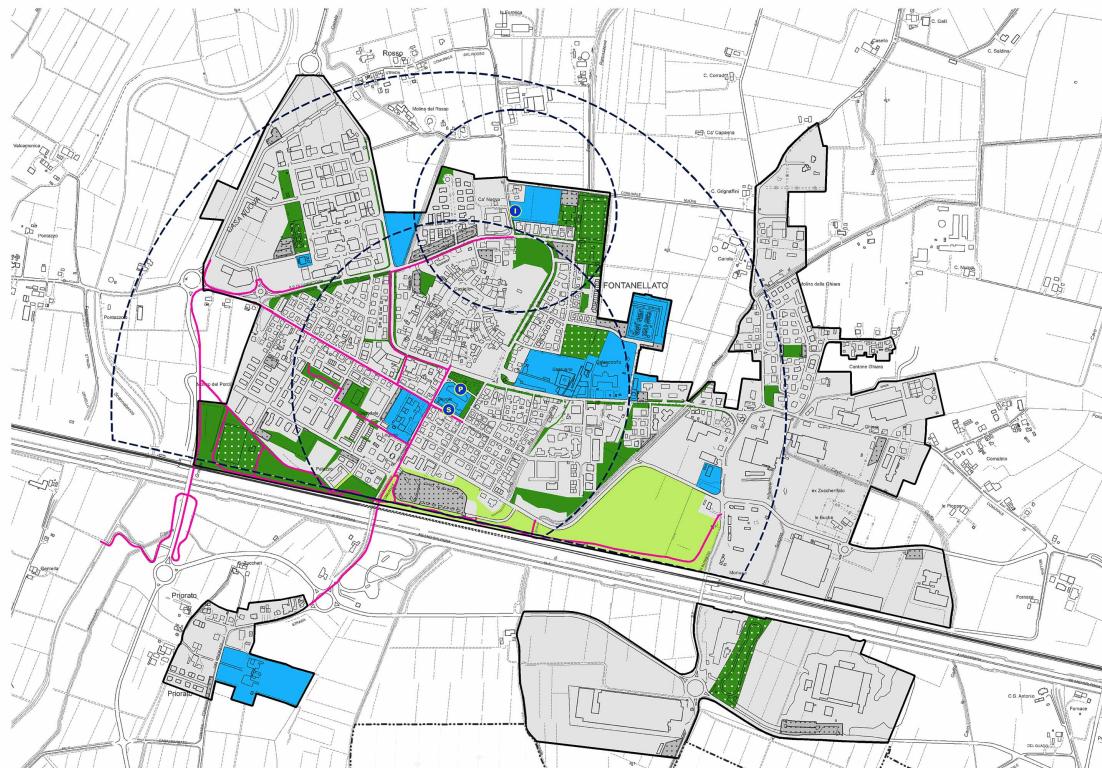
Spazio rurale che a sua volta distingue i tessuti di centri frazionali strutturati, dove in presenza di adeguati livelli di dotazione funzionale (e in assenza di altri condizionamenti morfologici) processi di densificazione paiono possibili ed opportuni, da quelli generati da uno

*sprawl* insediativo che – seppure limitato nel territorio dell’Unione – non deve certo favorire – neppure attraverso la densificazione del già costruito – l’aumento di carichi insediativi strutturalmente sottratti, per dirne una, ad una logica di mobilità sostenibile.

Nel territorio comunale l’unico spazio urbano in cui sono immaginabili solide operazioni di rigenerazione urbana è rappresentato dal capoluogo, con qualche ipotesi di estensione alla frazione di Parola lungo la Via Emilia, mentre le altre frazioni restano sullo sfondo dello spazio rurale.

#### *Il contesto territoriale: le dotazioni urbane*

Nelle morfologie di pianura che ospitano di fatto il capoluogo e gli altri centri urbani, il fattore condizionante ogni strategia di densificazione è innanzitutto il livello delle dotazioni territoriali presenti. Una presenza di dotazioni che è stata letta nelle analisi condotte tanto nel riconoscimento della trama diffusa di aree verdi e di parcheggio che permeano i tessuti urbani del consolidato, quanto nella individuazione delle condizioni di accessibilità pedonale ai servizi primari di maggior rilievo rappresentati dai servizi per l’istruzione nei diversi gradi.



➤ Le condizioni di trasformabilità

L'analisi ha inoltre inteso riconoscere e mettere in evidenza le condizioni di trasformabilità determinate dal ciclo di vita degli organismi edilizi che in larga misura ne determinano quelle condizioni di obsolescenza che richiedendo comunque interventi edilizi ed impiantistici significativi per "aggiornare" il livello delle prestazioni e la sostenibilità degli oneri (quelli energetici, in primo luogo) necessari per l'esercizio degli stessi edifici, possono favorire decisioni di radicale sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) che costituiscono la forma ordinaria nella quale la densificazione sostenibile può concretamente realizzarsi con incrementi volumetrici associati al pieno adeguamento delle condizioni strutturali e con interventi che ricercano il miglioramento edilizio anche nelle prestazioni dell'involucro edilizio.

Sono state per questo utilizzate le informazioni rese disponibili dal XVI Censimento Generale della popolazione e delle Abitazioni del 2011 sull'epoca di costruzione degli edifici con una risoluzione riferita alle singole sezioni di censimento (di norma corrispondenti agli isolati urbani). L'attenzione è stata portata in particolare sul segmento di patrimonio realizzato negli anni tra il 1946 e il 1981 che è presumibilmente quello più intensamente interessato dalle problematiche della obsolescenza tecnologica e funzionale le cui criticità possono tramutarsi in opportunità per le strategie di riconversione, rigenerazione e densificazione sostenibile.

