

PR050

Il nuovo Piano Urbanistico Generale e una visione strategica
per Parma come città-territorio intensa e multicentrica

Schedatura delle opere incongrue

2026



Comune di Parma

QC.VS.

2.1.3



Il Piano Urbanistico Generale PR050
è stato elaborato e redatto dal
Raggruppamento Temporaneo d'Imprese
rappresentato dall'arch. Andreas Faoro -
(direttore dell'ufficio UNLAB) insieme e in
collaborazione con l'ufficio di piano del
Comune di Parma.

Sindaco:

Michele Guerra

Assessora alla Rigenerazione Urbana:

Chiara Vernizzi

Direttore e segretario generale:

Giuseppina Cruso

Dirigente del Settore pianificazione e
Sviluppo del Territorio

arch. Emanuela Montanini

Ufficio di Piano Comune di Parma

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

Gruppo di lavoro incaricato

Capogruppo:

arch. Andreas Faoro (UNLAB)

RTI:

arch. Andreas Faoro (UNLAB), arch.
Carlo Santacroce arch. Piergiorgio
Tombolan (Studio Tombolan Associati),
ing. Alberto Mazzucchelli (MPMA), arch.
Luca Pagliettini (Collettivo di urbanistica),
arch. Fabio Ceci, arch. Raffaella Gambino,
arch. Federica Thomasset, arch. Paolo
Castelnovi, biol. Luca Bisogni, avv.
Roberto Ollari, geol. Francesco Cerutti
(Engeo s.r.l.)

SIT: arch. Federico Ghirardelli

l'Assunzione

Delibera G.C. n. 241 del 12/07/2023

Adozione

Delibera C.C. n. 17 del 31/03/2025

Approvazione

Delibera C.C. n. del / /



Comune di Parma



01

Criteri per l'individuazione e la selezione delle opere incongrue

La legge della Regione Emilia – Romagna n. 24 del 21 dicembre 2017 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO, in merito alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, dedica l'art. 14 al tema della “Opere incongrue”.

Questa definizione è ripresa dalla precedente legge regionale del 15 luglio 2002, n. 16 (Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio), con un più esteso riferimento all'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Nello specifico, ai sensi della LR 16/2022, si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi, mentre non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in deroga dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.

L'art. 14 “Opere incongrue” demanda al Piano Urbanistico Generale (PUG) la possibilità di individuare le opere incongrue presenti sul territorio urbanizzato, definendo gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare con la demolizione o la significativa trasformazione delle stesse e indirizzi progettuali in merito alla tipologia degli interventi da attuare.

Una ulteriore possibilità di intervento sulle “Opere incongrue” è disciplinata dall'art. 36, comma 5 relativamente agli edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, il PUG può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, con la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso.

Il PUG di Parma ha individuato le “Opere incongrue”, presenti all'interno del Territorio Rurale, selezionando, fra gli edifici oggetto di interventi di rimozione, desigillazione e qualificazione ambientale in territorio rurale (art. 8.2.3 degli Indirizzi e disposizioni normative del PUG), quelli a maggiore rilevanza in quanto interni ad area altamente fragili dal punto di vista idraulico.

Le “Opere incongrue” sono individuate nelle tavole della Disciplina D1 e per queste sono ammesse le possibilità di “desigillazione” e trasferimento della capacità edificatoria. In attesa della loro rimozione sono ammessi gli interventi previsti all'art. 8.2.2 delle Disposizioni Normative (DN) del PUG.

Dal punto di vista territoriale gli edifici riconosciuti come “Opere incongrue” si collocano tutti nella fascia golenale del Fiume Enza a confine con la Provincia di Reggio Emilia, raggruppati in 4 schede per altrettanti nuclei edificati, per un totale di 3.819 mq di superficie coperta.

Ubicazione/Indirizzo

Strada del Traglione, 9

Riferimento normativo PUG

Art. 8.2.3

Riferimenti catastali

Foglio: 30 Mappali: 55, 60, 65, 66, 67, 64, 117, 118

Superficie coperta

2952,51mq

Incongruenza: Presenza di vincolo idraulico

Zone di deflusso di piena - Ambito A2

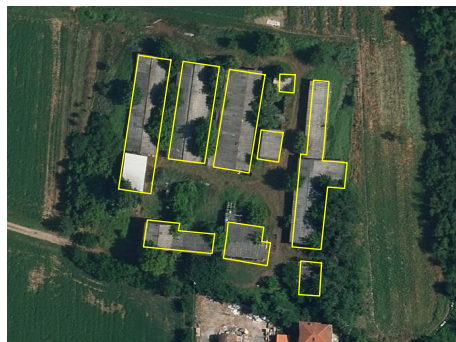
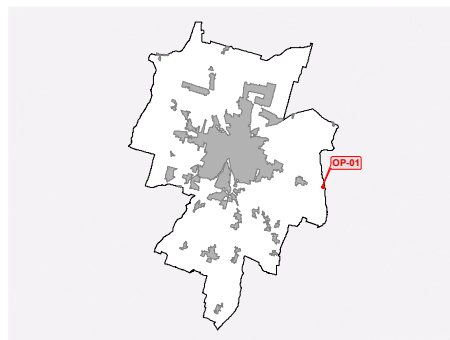
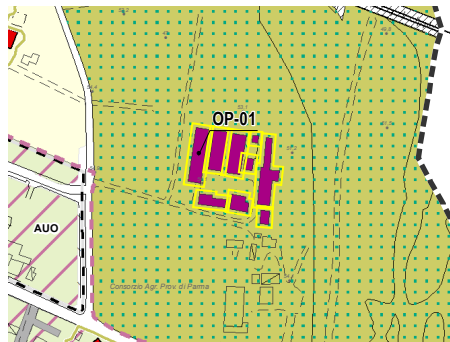


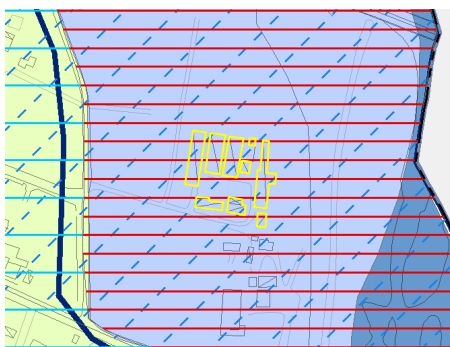
Foto aerea Google satellite - scala 1:2.000



Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000



Estratto catastale - Agenzia delle Entrate
scala 1:2.000



Estratto tavola dei Vincoli TV 1B - Tutele e vincoli idraulici
scala 1:5.000

Ubicazione/Indirizzo

Strada del Traglione, 87

Riferimento normativo PUG

Art. 8.2.3

Riferimenti catastali

Foglio: 21 Mappali: 150, 151, 152, 153

Superficie coperta

179,66mq

Incongruenza: Presenza di vincolo idraulico

Zone di deflusso di piena - Ambito A2

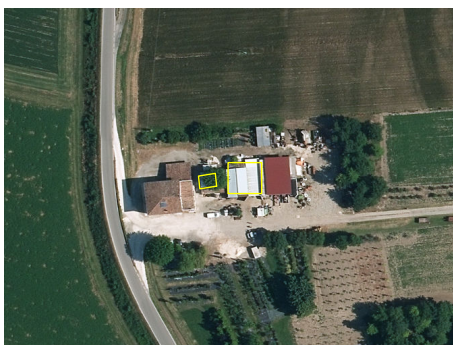
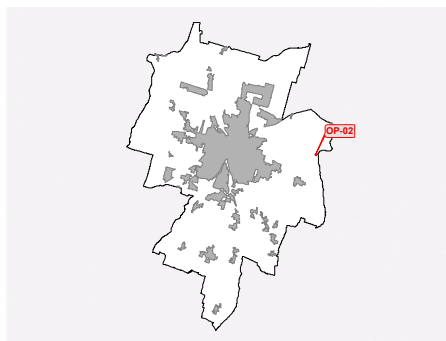
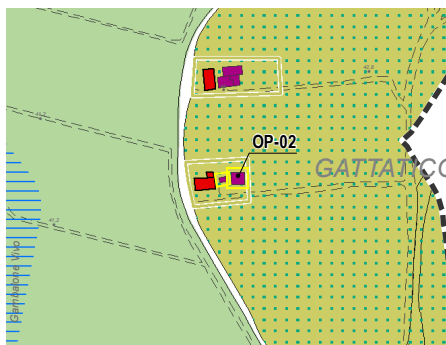
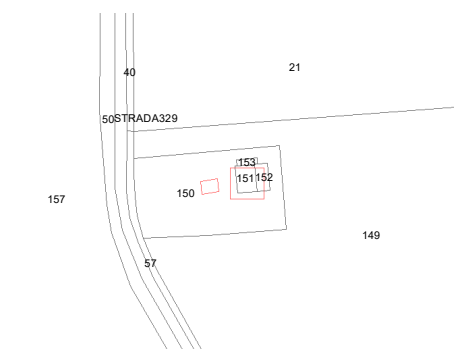


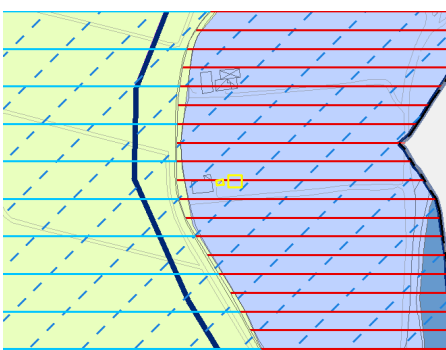
Foto aerea Google satellite - scala 1:2.000



Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000



Estratto catastale - Agenzia delle Entrate
scala 1:2.000



Estratto tavola dei Vincoli TV 1B - Tutele e vincoli idraulici
scala 1:5.000

Ubicazione/Indirizzo

Strada del Traglione, 91

Riferimento normativo PUG

Art. 8.2.3

Riferimenti catastali

Foglio: 21 Mappali: 169

Superficie coperta

359,52mq

Incongruenza: Presenza di vincolo idraulico

Zone di deflusso di piena - Ambito A2

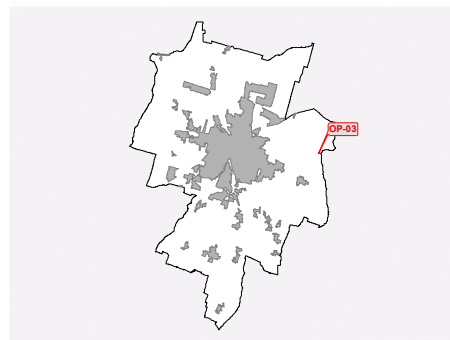
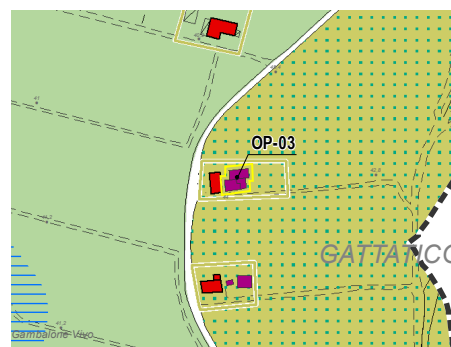
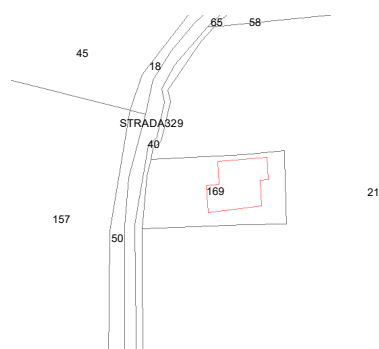


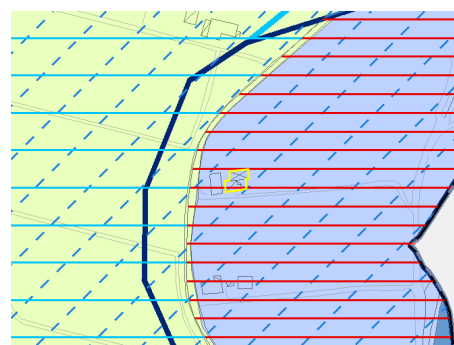
Foto aerea Google satellite - scala 1:2.000



Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000



Estratto catastale - Agenzia delle Entrate
scala 1:2.000



Estratto tavola dei Vincoli TV 1B - Tutele e vincoli idraulici
scala 1:5.000

Ubicazione/Indirizzo
Strada del Traglione, 27
Riferimento normativo PUG
Art. 8.2.3
Riferimenti catastali
Foglio: 30 Mappali: 111
Superficie coperta
327,73mq
Incongruenza: Presenza di vincolo idraulico
Zone di deflusso di piena - Ambito A2

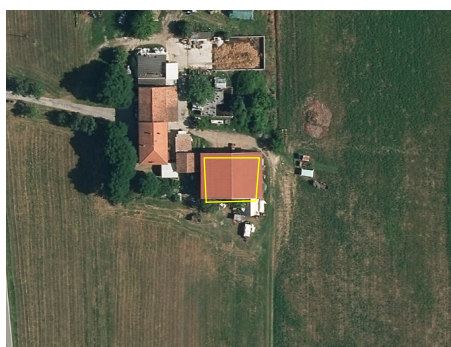
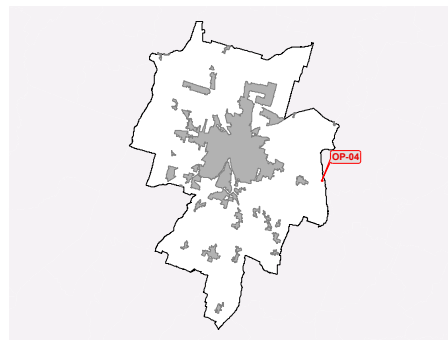
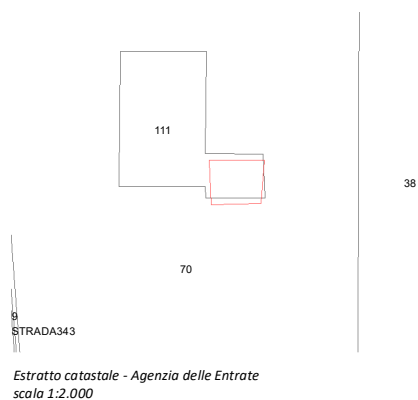


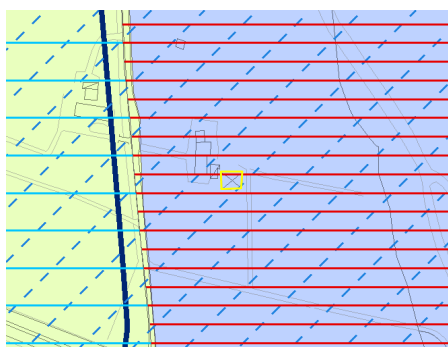
Foto aerea Google satellite - scala 1:2.000



Estratto PUG - Disciplina - scala 1:5.000



Estratto catastale - Agenzia delle Entrate
scala 1:2.000



Estratto tavola dei Vincoli TV 1B - Tutele e vincoli idraulici
scala 1:5.000



Comune di Parma

