



- 4.0 Introduzione
- 4.1 Strategia operativa
- 4.2 Schemi di assetto strategico
- 4.3 Strategie locali - Unità Territoriali
- 4.4 Geografie della Trasformazione Strategica
- 4.5 Progetti Strategici

PR050

Aree e luoghi strategici

Trasformazioni urbane e correlazioni spaziali

Sviluppo urbano e la costruzione della città pubblica

Questa sezione dell’atlante viene dedicata alla rappresentazione della strategia “operativa” declinata alle aree d’intervento strategico all’interno dei vari tessuti in accordo alle tipologie di intervento definite dalla LUR art. 7 comma 4. Vengono quindi individuati cartograficamente i luoghi della trasformazione strategica attraverso la localizzazione di spazi e luoghi da sviluppare, qualificare, rigenerare e completare. Categorie che contraddistinguono lo sviluppo della città futura.

La strategia operativa del piano PR050 come descritto precedentemente si divide in due livelli ed è rappresentata dalle tavole di assetto strategico delle trasformazioni e delle correlazioni (ST.SAS 4.2.2 e ST.SAS 4.2.3).

Le schede di seguito rappresentano gli ambiti della trasformazione Strategica organizzate secondo un criterio tematico nelle seguenti sezioni:

Sez. 4.4.A

Luoghi di rigenerazione urbana strategica

Sez. 4.4.B

Aree strategiche di nuova urbanizzazione, rigenerazione e sviluppo infrastrutturale

Sez. 4.4.C

Aree strategiche per interventi di sviluppo e rigenerazione urbana e ambientale

Sez. 4.4.D

Luoghi e interventi di sviluppo strategico

La rappresentazione cartografica si avvale delle tavole di assetto indicate precedentemente: da una parte vi sono gli areali delle aree strategiche di trasformazione e dall’altra la “dotazione” da correlare alla trasformazione stessa, in cui risulta visibile il progetto urbanistico dell’assetto futuro della città pubblica.

Lo schema di assetto, a partire da una scomposizione del TU in tessuti urbani identifica, gli areali della trasformazione e gli spazi strategici che insieme costituiscono il sistema di rinnovamento dell’intero spazio urbano all’interno del territorio comunale. Le aree di addensamento strategico rappresentano i “nodi” della nuova struttura multicentrica della futura città di Parma, superando di fatto la dicotomia centro-periferia e il conseguente concetto ristretto di distribuzione gerarchica dei valori di mercato.

Le indicazioni progettuali contenute nelle schede relative i luoghi, aree e progetti della trasformazione strategica hanno valore di linee guida e di indirizzo; base sulla quale sviluppare gli interventi complessi tenendo conto degli atti programmatici dei diversi settori competenti in materia.

ST.SAS.4.2.2 Assetto strategico delle trasformazioni

LEGENDA

ELEMENTI INSEDIATIVI

-
-

GEOGRAFIE DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA

★ RIGENERAZIONE STRATEGICA CON INTERVENTI COMPLESSI

Luoghi di rigenerazione urbana strategica

-
- 4.4.A1 RIMAGREEN - Rigenerazione MArgini GREEN Ring
-
- 4.4.A2 RIMATAR - Rigenerazione MArgini stadio TARDini
-
- 4.4.A3 RIMACI - Rigenerazione MArgini Clttadella
-
- 4.4.A4 RIMAOS - Rigenerazione MArgini OSpedale
-
- 4.4.A5 RIMAVIL - Rigenerazione MArgini VIlletta
-
- 4.4.A6 RIMAPON - Rigenerazione MArgini parco lineare ex PONTremolese
-
- 4.4.A7 RIMADUC - Rigenerazione MArgini parco DUCale
-
- RIMAP - Rigenerazione MArgini dei Parchi
-
- 4.4.A8 RIMAP - Rigenerazione MArgini Parco ex-Eridania, Falcone Borsellino, Parco della Musica
-
- 4.4.A9 RIMAP - Rigenerazione MArgini Parco Martini
-
- 4.4.A10 RIMAP - Rigenerazione MArgini Parco Ferrari
-
- 4.4.A11 RIMAP - Rigenerazione MArgini Parco della Biodiversità

Aree strategiche di nuova urbanizzazione, rigenerazione e sviluppo infrastrutturale

-
- 4.4.B.1 "Nuova Pontremolese (A1 Crocetta) - ERS"
-
- 4.4.B.2 "Parma North Gate"
-
- 4.4.B.3 "Campus Sud" e "Parma South Gate"
-
- 4.4.B.4 "Parco attrezzato per servizi alla collettività"
-
- 4.4.B.5 "Aeroporto Est"
-
- 4.4.B.6 Area "San Pancrazio Nord"

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Parti del territorio senza fattori preclusivi alle trasformazioni e con opportunità di sviluppo insediativo (art. 35 comma 6, LUR)

Aree strategiche per interventi di sviluppo e rigenerazione urbana e ambientale

-
- 4.4.C.1 "Ex scalo ferroviario viale Fratti"
-
- 4.4.C.2 "Ex Bormioli"
-
- 4.4.C.3 Area "Stazione nord"
-
- 4.4.C.4 Area "Ponte nord"
-
- 4.4.C.5 "Ex Greci Gaione"
-
- 4.4.C.6 "Ex cartiera Bonati" (Parma sud)
-
- 4.4.C.7 "Ex cartiera" (Vigatto)
-
- 4.4.C.8 "Ex Star" (Corcagnano)
-
- 4.4.C.9 "Ex TEP" (Villetta)
-
- 4.4.C.10 "Ex Salamini" denominata "Parma East Gate"
-
- 4.4.C.11 Area "Via Emilia est"
-
- 4.4.C.12 "Ex scalo ferroviario via Reggio"
-
- 4.4.C.13 "Cluster multifunzionale Ex Italgel"
-
- 4.4.C.14 "Casello viale delle Esposizioni"
-
- 4.4.C.15 Area "Via Strobel"
-
- 4.4.C.16 "Ex inceneritore" (Cornocchio)
-
- 4.4.C.17 "Molino Soncini" (Porporano)
-
- 4.4.C.18 "Ospedale Maggiore"
-
- 4.4.C.19 "Cuneo verde confluenza torrenti Parma e Baganza"
-
- 4.4.C.20 "Aree produttive in sponda dx e sx torrente Baganza"

Luoghi e interventi di sviluppo strategico

-
- 4.4.D1 Areale "Productive city"
-
- 4.4.D2 "Green Tech Corridor"
-
- 4.4.D3 Areali di addensamento lungo le tre direttrici strutturali del TPL

Edifici dismessi (art. 22, comma 6 LUR)

Aree dismesse (art. 22, comma 6 LUR)

PROGETTI STRATEGICI

-
- 4.5.9 LA "SUPERQUADRA": IL "BIOPARCO" DI PARMA
-
- 4.5.10 DALLA FERMATA "ALTA VELOCITÀ" ALLO "SMART MOBILITY HUB"
-
- 4.5.11 PED - PARMA ECODISTRICT E IL PARCO CENTRALE
-
- 4.5.12 PARMA FOOD PORT - NUOVO MERCATO AGRO-ALIMENTARE

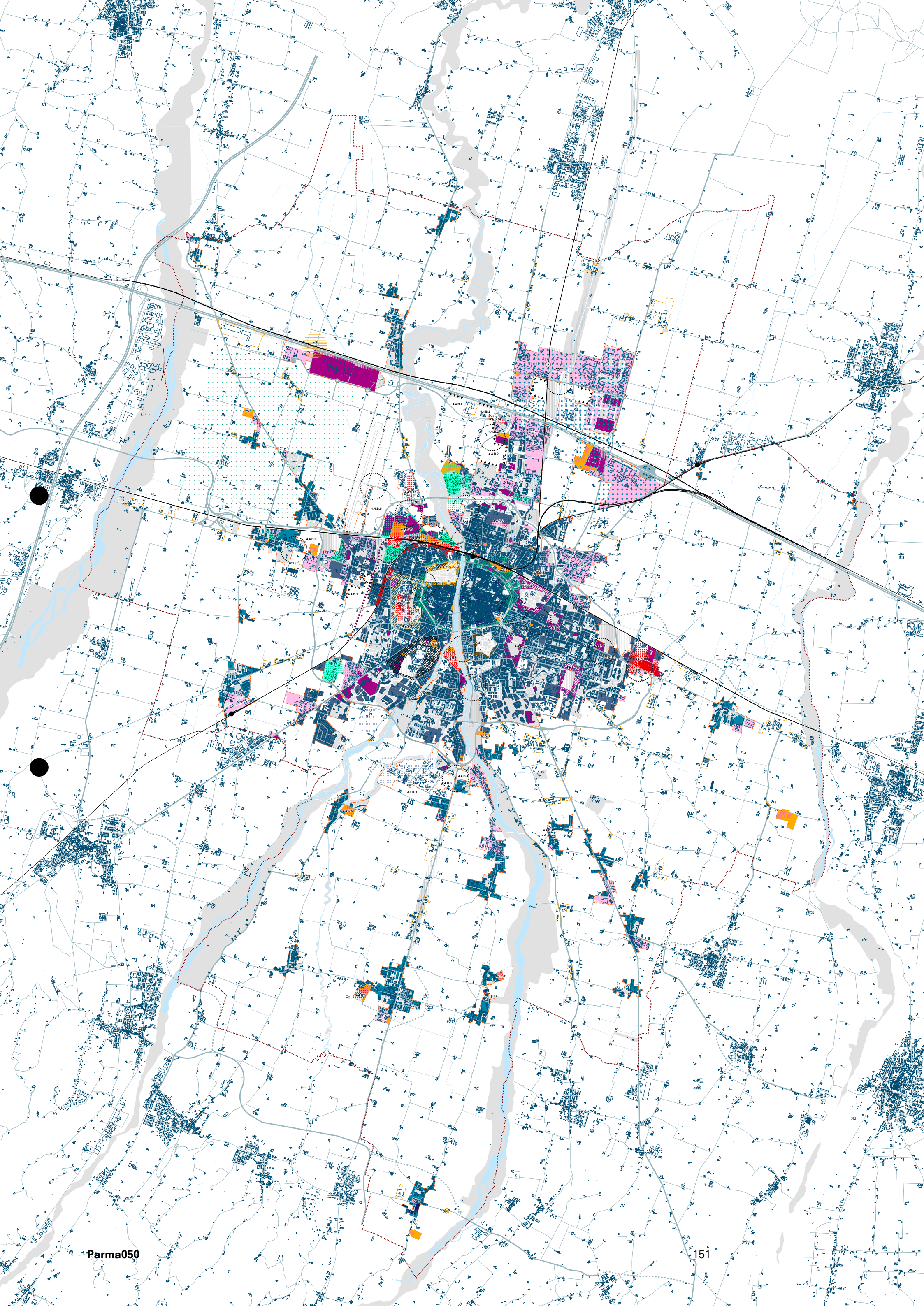
TESSUTI URBANI

-
- Tessuto storico del capoluogo
-
- Tessuti residenziali o misti da conservare
-
- Tessuti residenziali o misti da qualificare del capoluogo
-
- Tessuti residenziali o misti da qualificare delle frazioni
-
- Tessuti specializzati a destinazione prevalentemente produttiva da qualificare
-
- Tessuti specializzati a destinazione prevalentemente commerciale-direzionale-ricettiva da qualificare
-
- Tessuto dei servizi urbani

ELEMENTI CARTOGRAFICI

-
- Nuove aree verdi PUG PR050 e aree verdi periurbane da valorizzare (SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO DELLE CORRELAZIONI E DEI SERVIZI)
-
- Aree verdi esistenti e zone sportive, ricreative e culturali
-
- Corsi d'acqua principali
-
- Stazioni ferroviarie esistenti
-
- Fermate ferroviarie in previsione
-
- Linea ferroviaria TAV
-
- Rete ferroviaria
-
- Nuova linea ferroviaria Pontremolese
-
- Autostrada
-
- Viabilità principale
-
- Viabilità principale in previsione
-
- Rete stradale
-
- Piano di sviluppo aeroportuale
-
- Sistema edificato
-
- Comune di Parma (confine comunale)

★ Il riquadro punteggiato evidenzia il set d'informazioni aggiuntive rappresentate in questa sezione "4.4 Geografie della Tra-sformazione Strategica" per lo schema delle correlazioni e dei servizi alla pagina seguente.



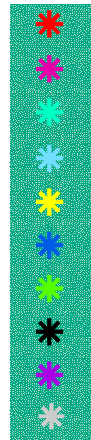
ST.SAS.4.2.3 Assetto strategico delle correlazioni e dei servizi

LEGENDA

DOTAZIONI TERRITORIALI CORRELATE

DOTAZIONI AMBIENTALI PR050

- 

- 4.5.1 Progetto strategico BOSCO ORBITALE E CINTURE VERDI - Forestazione urbana e ambiti di potenziamento ecologico-ambientale
- 

Parco Verde/Blu del Centro Storico
Parco del Naviglio
Parco Eco-District
Parco della Biodiversità
Parco della Memoria
Parco delle Rimembranze
Parco della Comunità
Parco lineare ex-pontremolese
Parco di mitigazione Campus-Corcagnano
Parco lineare "KM verde"
- 

Aree verdi periurbane da valorizzare
- 

- 4.5.2 Progetto strategico OASI VERDE-BLU DELLA BIODIVERSITÀ
- 

- 4.5.4 Progetto strategico PARCO VERDE-BLU
- 

- 4.5.8 Progetto strategico - VERDE TEMPORANEO: PARMA VIVAIO MOBILE
- 

- 4.5.13 Progetto strategico - PARCO LINEARE EX PONTREMOLESE
- 

Parchi principali esistenti da valorizzare
- 

Struttura del verde esistente
- 

Aree di forestazione urbana (Kyoto Forest) e verde di mitigazione
- 

Corsi d'acqua principali

SPAZIO URBANO E MOBILITA' PR050

- 

- 4.5.3 Progetto strategico PARMA GREEN RING
- 

- 4.5.5 Progetto strategico CICLOVIA E PARCO TERRITORIALE DEL NAVIGLIO (Reggia di Colorno - Parco Ducale/Pilotta - Rocca di Sala Baganza)
- 

- 4.5.6 Progetto strategico "URBAN LOOPS" - Semi-Ring
- 

- 4.5.6 Progetto strategico "URBAN LOOPS" - Anello ciclabile
- 

Aree impermeabili da desigillare
- 

- 4.5.7 Aree stradali di potenziale pedonalizzazione
- 

- 4.5.7 Aree stradali di possibile implementazione di viabilità "Zona 20"
- 

- 4.5.7 Aree stradali di possibile implementazione di viabilità "Zona 30"
- 

Rete ciclabile esistente
- 

Rete ciclabile da realizzare

- 

Stazione ferroviaria esistente
- 

Fermate ferroviarie in previsione
- 

Nuovo tratto ferroviario
- 

Linea ferroviaria TAV
- 

Rete ferroviaria
- 

Autostrada
- 

Viabilità principale
- 

Viabilità principale in previsione
- 

Rete stradale
- 

Parcheggi d'interscambio
- 

Parcheggi in struttura
- 

Piano di sviluppo aeroportuale

PROGETTI GENERALI E LOCALI

- 

Parti del territorio senza fattori preclusivi alle trasformazioni e con opportunit  di sviluppo insediativo (art. 35 comma 6, LUR)
- 

Linea elettrica da risanare
- 

Incroci stradali da mettere in sicurezza
- 

Interventi di messa in sicurezza su strada trafficata
- 

Fronti urbani da potenziare
- 

Aumento integrazione spaziale e funzionale
- 

Assi viari da riqualificare

SERVIZI PR050

- 

Aree urbane in cui potenziare il sistema dei servizi
- 

Aree urbane in cui collocare nuovi servizi
- 

Servizi e attrezzature di interesse comune
- 

Salute e sanit 
- 

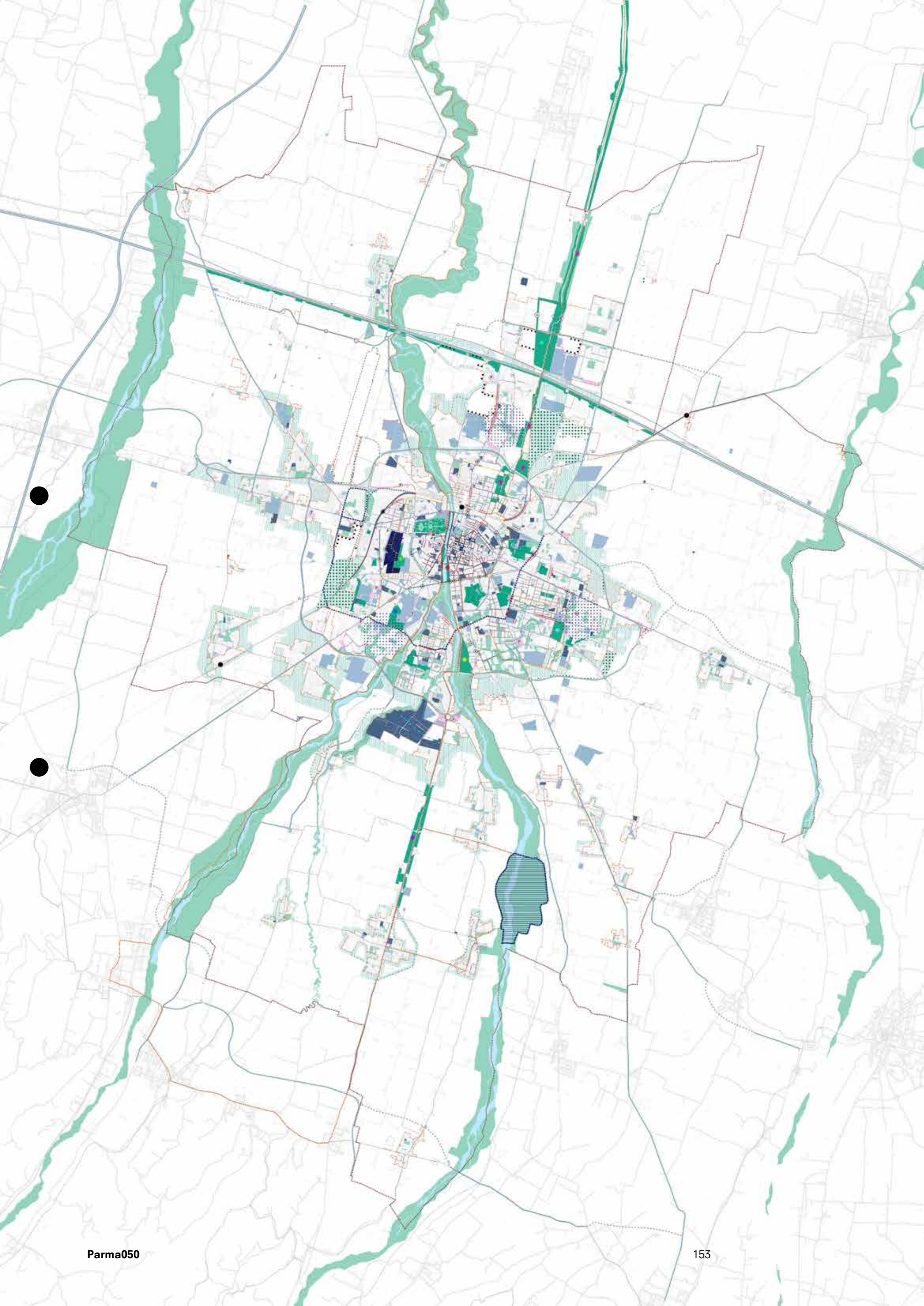
Istruzione, universit  e ricerca
- 

Aree e attrezzature sportive, ricreative e culturali
- 

Territorio Urbanizzato (TU)
- 

Insedimenti sparsi
- 

Comune di Parma (confine comunale)



PR050

RIMAGREEN - RIgenerazione MArgini GREEN Ring

1. Introduzione generale

Le aree evidenziate rappresentano ambiti di trasformazione strategica. Esse definiscono i margini lungo i viali che racchiudono il nucleo di antica formazione della città di Parma e che saranno parte di una progettualità strategica specifica di trasformazione e conversione dei “viali” in un “Green Ring”. La strategia del PUG assegna a queste aree la possibilità di trasformazione attraverso interventi di addensamento o sostituzione urbana (così come definito nella LUR 24/2017 art. 7 comma 4 lettera c) se non soggette a vincoli o limitazioni. Tali trasformazioni potranno concorrere alla realizzazione del “Green Ring” identificato come progetto strategico. La ridefinizione stradale del “Parma Green Ring” (pro-getto strategico) a favore di un aumento delle superfici demineralizzate e permeabili ad uso pedonale, ciclabile, e per mezzi del trasporto pubblico, passa attraverso la ridefinizione dei relativi bordi edificati. La trasformazione delle aree contigue e adiacenti al parco lineare circolare (definito dai viali) viene correlata alla costruzione di tale nuovo spazio pubblico. Questo permette quindi agli interventi di contribuire in modo diretto e indiretto alla definizione della grande dotazione ecologica urbana ambientale (progetto strategico: “Parma Green ring”).

La strategia principale di riassetto mira ad un nuovo equilibrio tra la sfera urbana e quella ecologica-ambientale. Per adeguare la città alle mutate esigenze di sostenibilità e diminuirne l’**impronta ecologica**¹, ripensa i viali esistenti come parco lineare verde dedicato al trasporto pubblico e ciclo pedonale e la progressiva demineralizzazione dei suoli. La nuova infrastruttura, si caratterizza come il più importante progetto di spazio pubblico urbano, ossia la conversione di una infrastruttura in uno spazio di nuova concezione. Il Ring diventa dunque il nuovo “attrattore lineare urbano” di riorganizzazione della “città pubblica” funzionale alla valorizzazione degli edifici moderni, edifici-simbolo come il “Casinetto Petiot” in Piazzale Risorgimento, ma anche di nuova possibile rigenerazione di edifici non vincolati che affacciano su di esso. Come indicato nella scheda riferita al quartiere e ambito omogeneo “Parma Centro Storico” viene indicato come progettualità pilota la parziale pedonalizzazione di viale Mentana, con accessibilità veicolare limitata a seguito della trasformazione progressiva dei viali in “Green Ring”.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli interventi di riassetto degli edifici lungo tale nuova infrastruttura potranno avere usi diversi dalla residenza al piano terra per favorire lo sviluppo di attività e l’utilizzo dello spazio pubblico di nuova formazione. Sarà anche possibile l’attivazione di diritti edificatori per la rigenerazione urbana relativa agli edifici entro le aree evidenziate, nei limiti di quanto indicato nelle DN e nelle schede UT, la monetizzazione degli interventi attraverso il FONDO con il reinvestimento dei tributi. Il “Green Ring” viene concepito come un grande spazio pubblico, e svilupperà uno spazio infrastrutturale per il trasporto pubblico. Esso potrà essere finanziato direttamente dalla rigenerazione urbana innescata nelle aree perimetrali oppure passando attraverso il “FONDO”. La sezione proposta per la costruzione della nuova infrastruttura pubblica varierà a seconda del tessuto urbano intercettato e la viabilità esistente. Si propone un’attività di ricognizione complessiva da svolgere preventivamente all’approvazione definitiva del progetto per verificare la fattibilità dell’opera pubblica nel suo sviluppo e per risolvere tempestivamente le situazioni critiche attraverso un masterplan specifico.

3. Disposizioni specifiche e Azioni

Le aree che perimetrano i viali (futuro Green Ring) e gli edifici che insistono lungo i margini vengono definiti come “RIMAGREEN”, ossia, “RIgenerazione dei Margini del GREEN Ring”. Ad oggi i margini non definiscono nessuna relazione diretta e indiretta con il futuro anello. Molti edifici “voltano” le spalle ai parchi e in alcuni casi con recinzioni alte e coprenti.

Tali aree e il parco lineare circolare racchiudono il Centro Storico (CS). L’occasione di rigenerare i margini e gli insediamenti lungo tale nuova infrastruttura, rappresenta un’opportunità importante per recepire la strategia e le esigenze del territorio dotando la città di nuovo spazio pubblico innovativo e di eccellenza (centralità qualitative a servizio della città con trasformazione progressiva del suolo). La strategia del Piano PR050 prevede inoltre, in questo ambito, il potenziamento della rete del trasporto pubblico e la realizzazione di piste ciclabili su sede propria e allargamento dello spazio pedonale con conseguente riduzione della sezione stradale per limitare in modo progressivo la percorrenza automobilistica privata, come parte integrante delle progettualità nella strategia “Parma alta capacità”.

L’ambito per sua natura è ben connesso alle reti della viabilità di livello superiore e interseca l’area della stazione ferro-viaria. La strategia aspira a riabilitare i margini del “Green Ring” rigenerando le aree e gli edifici lungo i margini, attraverso AO così come indicato nella LUR art. 7 comma 4 lettera c). Tutti gli interventi dovranno rispondere in modo efficace ai 4 parametri (urbanistico-edilizi) rigenerativi del piano PR050, nel rispetto di “DECODICO” ossia, attraverso lo sviluppo di insediamenti compatti, (capaci di ridurre l’impronta degli edifici demoliti e quindi diminuendone l’area permeabile) a fronte di un sensibile aumento della densità, con l’inserimento di diversità funzionale (soprattutto ai piani terra) capace di attivare il margine con attività attrattive e allo stesso tempo provvedere ad una maggiore connettività tra l’infrastruttura “Green Ring” e i quartieri attraversati. L’obiettivo è quindi di rafforzare il ruolo di questo comparto ed elevarlo a quello di centralità mista integrata attraverso una nuova relazione tra il sistema urbano di margine con la dotazione e infrastruttura verde. Allo stesso tempo dovranno essere rispettati i 4 parametri fondamentali “FATE” ossia i criteri di sostenibilità ecologica-ambientale individuati dalla strategia. Quindi, gli interventi che la strategia attiva concorrono al raggiungimento della Vision e degli obiettivi del piano tra cui quello di sviluppare Parma in una città multicentrica e dei quartieri. Gli interventi dovranno favorire l’inclusione sociale, anche attraverso la dotazione e la caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città di prossimità e generando spazi di maggior qualità e infrastrutture adattive che riescano a comportare il miglioramento ambientale da un punto di vista prestazionale dell’ambito. Gli elementi caratterizzanti in particolare derivanti dal processo rigenerativo, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad Incentivare e rafforzare l’utilizzo dei P+R come hub della mobilità. Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate.



Strategia 3.2 - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixità con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rinfunzionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.6 Favorire l’insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 “Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione”. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.7 Sviluppo di reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** – Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.5 Favorire l’aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazione di infrastrutture sociali innovative. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.10 Supportare la diffusione degli spazi della cultura. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.3 Sviluppo della città storica come “distretto centrale”. Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.10 Favorire l’abitabilità del centro storico anche a carattere temporaneo. Azione 3.5.12 Favorire sviluppo edilizio tramite demolizione e ricostruzione in modalità “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 3 - Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità;** Di seguito vengo esplicitati alcuni obiettivi specifici inclusi in quelli sopra indicati nella Vision:

- **Definizione di uno parco pubblico innovativo nel segmento del torrente Parma compreso all’interno dei viali**
- **Demineralizzazione e deimpermeabilizzazione del suolo (oggi asfaltato)**
- **Trasformazione di viale Mentana in un spazio ciclo pedonale (progetto pilota)**
- **Aumento degli spazi verdi e degli elementi arborei e vegetativi a favore dell’abbattimento dell’isola di calore e all’aumento di aree ombreggiate**
- **Costruzione di fronti uniformi prospicienti il “green Ring”**
- **Ripristino di spazi verdi e razionalizzazione delle aree a parcheggio con raccolta delle acque meteoriche**
- **Messa a sistema di elementi funzionali incongrui o poco sviluppati**
- **Valorizzazione ed efficientamento degli edifici pubblici prospicienti il “Green Ring”**
- **Definizione di piazze pubbliche innovative nei nodi identificati e intersezioni con le “radiali”**
- **Valorizzazione del “Petitot” come spazio multifunzionale di pregio e “terrazza urbana” del nuovo “Green Ring”.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana ed ambientale in grado di rigenerare i luoghi delle infrastrutture in spazi pubblici innovativi, ma anche del commercio, della produzione, della ricreazione, della socializzazione, dell’abitare e del lavoro e come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un tessuto resiliente in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l’intervento di trasformazione.

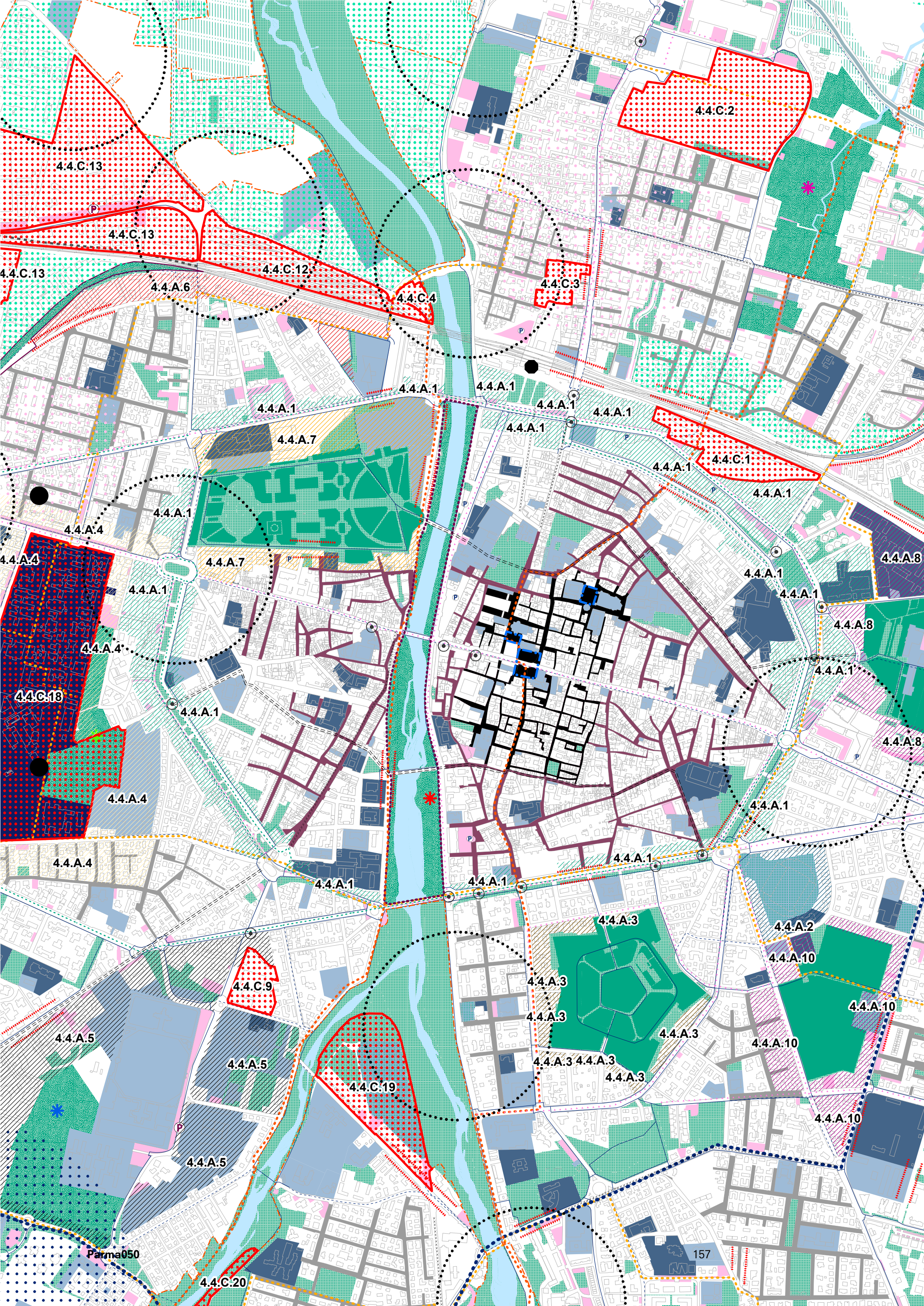
Per questa ragione vengono indicate le destinazioni d’uso da considerare al fine di sviluppare l’insediamento in coerenza ai principi precedentemente indicati.

Destinazioni d’uso previste

La rigenerazione è prevista attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l’inclusione sociale. Viene altresì favorito l’insediamento ai piani terra di attività diverse dalla residenza in grado di attivare il margine o perimetro del “Green Ring”, consentendo l’utilizzo dei primi piani per funzioni non residenziali per aumentare le attività e i programmi del “Green Ring” (parco lineare circolare).

Gli ambiti evidenziati potranno sviluppare interventi di addensamento, in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione con restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l’intorno facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.

Si ritiene importante venga introdotto negli interventi di rigenerazione e nello spazio pubblico generato dalla conversione dei Viali in “Green Ring”, oltre all’aumento della presenza vegetazionale, anche un sistema di riciclo, raccolta e riutilizzo dell’acqua piovana per usi irrigui. Ogni intervento di trasformazione sarà volto a consentire lo sviluppo del “Green Ring” quale spazio connesso e correlato.



PR050

RIMATAR - Rigenerazione Margini stadio TARDini

Interventi diretti di trasformazione nelle aree perimetrali dello stadio Tardini.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

Viene concessa la possibilità di intervento rigenerativo con aggiunta di una porzione di piano sull'edificio esistente (previa conformità strutturale antisismica) oppure demolizione e ricostruzione con un piano aggiuntivo e mantenimento dell'impronta edificio in termini di mq.). Viene concesso il **RIFO** per favorire e attuare la strategia nella sua dimensione massimale in regime ordinario nei tessuti residenziali misti da qualificare (R2C).

Gli interventi più corposi in ordinario in queste aree dovranno considerare i 4 parametri urbani fondativi **DECODICO** ove possibile (densità, compattezza, diversità e connettività) e quelli ecologico-ambientali **FATE** (tetto verde e/o fotovoltaico, recupero delle acque e coibentazione involucro edilizio) ed altri secondari in conformità al R.E e la VALSAT.

In ogni caso l'intervento diretto ricadente nelle aree "RIMATAR" dovrà consentire la realizzazione o concessione delle dotazioni territoriali (il contributo alla città pubblica fa riferimento alla dotazione individuata e correlata "Piazza verde" di riferimento, ed eventualmente anche quelle di prossimità all'intervento stesso).

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito.
Compattezza: (riduzione impronta, permeabilità/RIE, per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici).
Diversità: Funzioni ammesse; è favorita la mixità funzionale (tra funzioni compatibili).
Dimensione lotto: riferita alle funzioni e contesto (Capoluogo e frazioni).
Altezza: in numero di piani, che riferita ai tessuti definiscono il carico insediativo
Reperimento **posti auto pertinenziali** (all'interno delle trasformazioni per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità per cui questo fattore incide sulla qualità dello spazio pubblico).
Realizzazione/cessione/monetizzazioni dotazioni territoriali, ossia, il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere. Ogni intervento edilizio deve produrre in modo diretto le dotazioni o attraverso monetizzazione che consente all'amministrazione di realizzare una serie di interventi di miglioramento sulla città pubblica.

1. Introduzione generale

L'area perimetrale evidenziata, intorno allo stadio Tardini costituisce un ambito di rigenerazione. La riqualificazione dello stadio porta con sé la possibilità di rigenerazione delle aree adiacenti attraverso interventi di addensamento così come definito dalla LUR art 7 comma 4 lettera c). Per le aree perimetrali dello stadio Ennio Tardini vale lo stesso principio adottato per il parco Ferrari ovvero la possibilità di addensamento o sostituzione urbana con l'obiettivo di consentire interventi di trasformazione a fronte di una diretta correlazione con interventi di qualificazione dello spazio pubblico e la possibilità di inserire nuove funzioni soprattutto al piano terra in relazione alla futura riqualificazione dello stadio. A fronte di una possibile rigenerazione dello stadio con l'inserimento di mix funzionali, da polo sportivo a "infrastruttura sociale", o meglio "Parco Sociale" di nuovo tipo capace di cambiarne i rapporti non solo con l'immediato intorno ma con tutta la città. La logica rigenerativa, quindi, viene trasferita anche al perimetro costruito soprattutto in corrispondenza della connessione con il parco Ferrari. Il piano PR050 favorisce la connessione fisica tra questi sistemi in grado di definirne uno di livello superiore.

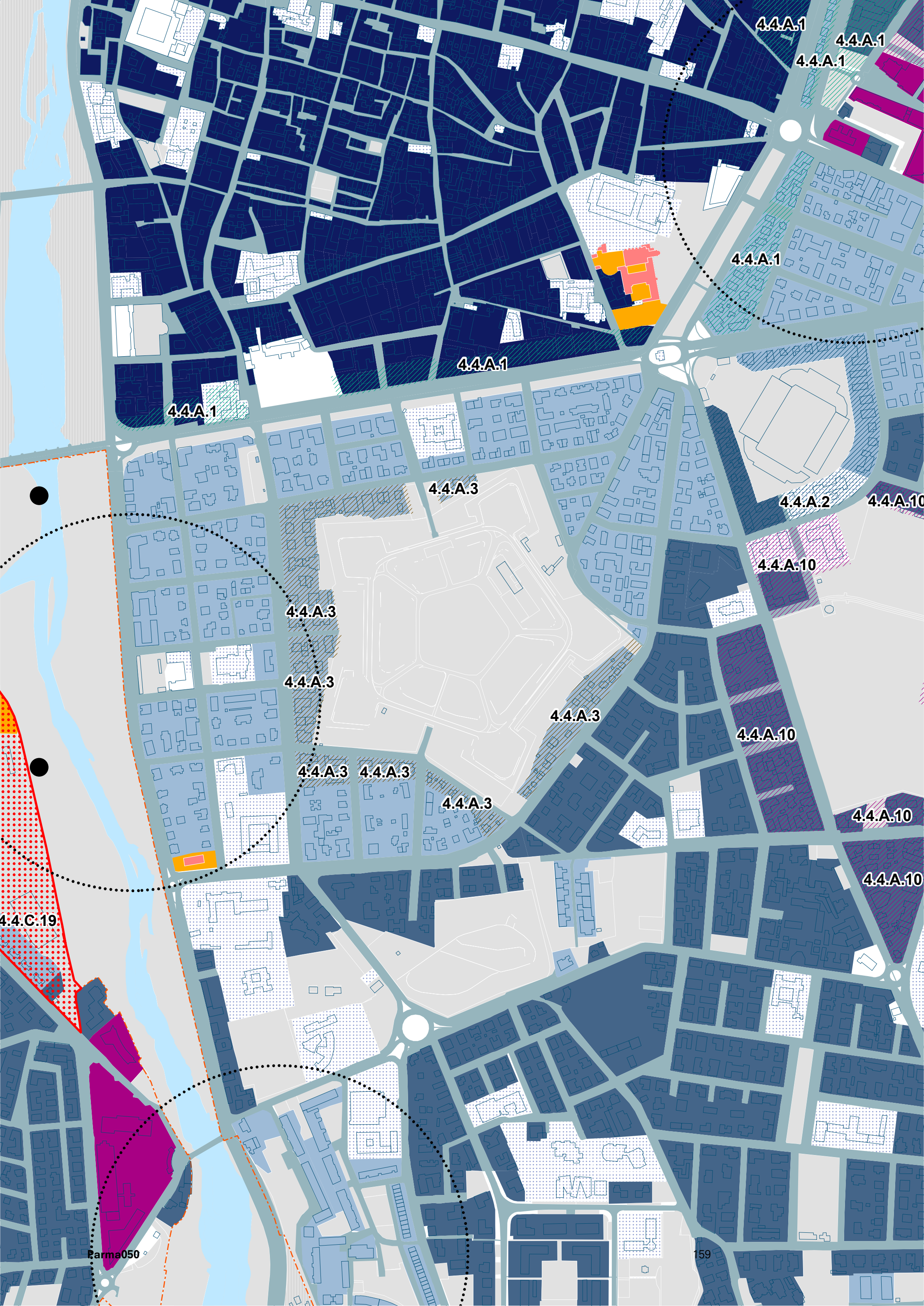
2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento:

Gli ambiti che definiscono il perimetro dello stadio Tardini sono oggetto di rigenerazione urbana nella misura in cui vengano correlati alla definizione e costruzione dello spazio pubblico di riferimento con il rafforzamento di funzioni nell'immediato intorno. Viene consentito agli edifici più bassi di uniformarsi agli edifici più alti esistenti o aumentarne l'altezza attraverso AO in modo da riconfigurare e uniformare il tessuto edilizio a ridosso degli spazi di riferimento. Come indicato, gli interventi di "addensamento" sono stati identificati in ambiti specifici (perimetri dei parchi esistenti e di nuova formazione, indicati nella carta di assetto delle trasformazioni) e concorrono a definire le nuove centralità di Parma 2050 all'interno del TU. Essi ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi di riferimento, attivando un rapporto simbiotico di relazione, correlazione e trasformazione. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana non sono riferibili solamente ad una dimensione quantitativa ma anche a elementi funzionali e di relazione con il contesto di riferimento. Intorno alle dotazioni e ai servizi è consentito (a fronte di un masterplan che illustri i principi qualitativi dell'intervento) di aumentare il carico insediativo purché in grado di generare e qualificare la dotazione di riferimento senza appesantire le infrastrutture e sottoservizi esistenti. In caso positivo sarà necessario un loro adeguamento indicato in sede di stesura di AO. Gli ambiti che definiscono il perimetro dello stadio Tardini sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso la tipologia prevista in regime straordinario attuabile attraverso AO, ossia "l'addensamento o sostituzione urbana" così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai requisiti prestazionali, tra i quali quelli fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, i "DECODICO," ossia: densità, compattezza, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale "FATE" come: realizzazione fotovoltaico, recupero delle acque, tetti verdi ed efficientamento energetico. Nelle aree è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell'attuazione dell'intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato nella "Disciplina Normativa" (DN) nella parte che riguarda interventi di trasformazione ordinaria. Anche in regime ordinario, all'interno della stessa trasformazione diretta si dovranno considerare il soddisfacimento dei requisiti richiesti per lo specifico intervento. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dall'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale..

3. Disposizioni specifiche e Azioni

La strategia aspira a riabilitare i margini urbani dello stadio rigenerando le aree e gli edifici nell'intorno, costruendo una centralità definita dai requisiti prestazionali, tra i quali quelli fondativi di qualità urbana, i "DECODICO" attraverso interventi che favoriscano il potenziale addensamento congiuntamente alla definizione di insediamenti più compatti (capaci di ridurre l'impronta e quindi aumentando l'area permeabile) con l'inserimento di diversità funzionale (soprattutto ai piani terra) capace di attivare il margine con attività attrattive e allo stesso tempo provvedere ad una maggiore connettività tra il quartiere e la città con l'area verde (parco Ferrari), che la strategia individua come nuova "piazza verde". L'obiettivo è quindi di rafforzare il ruolo di questo ambito ed elevarlo a quello di centralità, attraverso una nuova relazione tra il sistema urbano di margine con la dotazione verde e i servizi integrati. Quindi, gli interventi che la strategia attiva concorrono al raggiungimento della Vision (gli obiettivi del piano) tra cui sviluppare Parma in una città multicentrica e dei quartieri. Gli interventi dovranno favorire l'inclusione sociale, anche attraverso la dotazione e la caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città della prossimità, e comportare il miglioramento ambientale da un punto di vista prestazionale dell'ambito. Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area "stadio Tardini" rientrano: la rigenerazione degli spazi edificati aumentando la valorizzazione del comparto in relazione con l'area verde; la mitigazione del fenomeno dell'isola di calore; l'avvio di processi di micro economia di quartiere; l'aumento della presenza vegetativa, anche lungo le strade di accesso, gli ingressi e dei parcheggi connessi. L'inserimento di nuove funzioni in queste aree potrà configurare livelli di qualità superiori, a livello di quartiere. Le aree perimetrali costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città. Il carattere "strategico" di questi ambiti diventa l'occasione per implementare la dotazione ed affermarne il ruolo di nuova centralità nel contesto territoriale e urbano. Elementi e funzioni qualificanti anche attraverso attrezzature di eccellenza, e servizi per aumentare la performance anche delle attività esistenti. Gli elementi che derivano dall'innesto potenziale di nuovi carichi insediativi del processo rigenerativo, devono soddisfare le condizioni indicate negli "Scenari" e relative "Azioni", qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.8 favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto



frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 "Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione". **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.7 Sviluppo di reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.5 Favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazioni di infrastrutture sociali innovative - nuovi centri civici. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.10 Supportare la diffusione degli spazi della cultura. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.12 Favorire densificazione "condizionata" dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura delle persone; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della residenza, ma anche della ricreazione, della socializzazione, e del lavoro come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile - uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

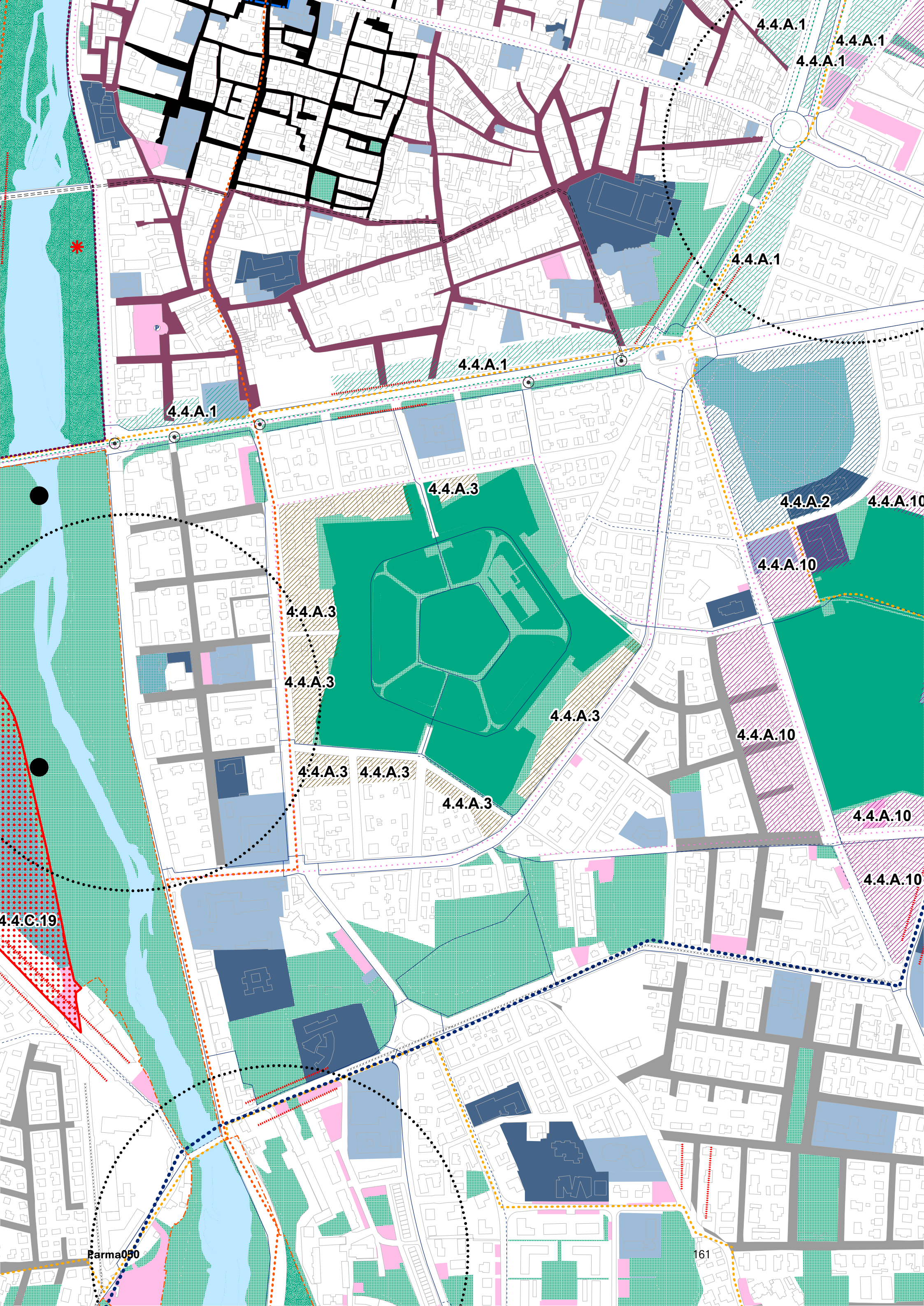
Destinazioni d'uso previste

La rigenerazione delle aree evidenziate è prevista attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, complementari alla residenza. Le trasformazioni dovranno concorrere alla qualificazione della dotazione di riferimento anche attraverso la depavimentazione e/o deimpermeabilizzazione di parcheggi e aree ricomprese all'interno dei perimetri evidenziati al fine di migliorare l'accessibilità alle aree verdi. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l'inclusione sociale. Viene altresì favorito l'insediamento ai piani terra di attività diverse dalla residenza in grado di attivare il margine o perimetro dell'area. Si propone l'utilizzo dei primi piani per funzioni non residenziali per renderli più connessi ad attività e programmi futuri dell'area.

Si potrà considerare, eventualmente, la rilocalizzazione della scuola attualmente posta tra l'area dello stadio e il parco Ferrari in modo da promuovere una connessione diretta tra i due ambiti. Altra ipotesi considera la possibilità di permanenza della scuola ma aprendo dei passaggi tali da rendere più accessibili le due aree.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Saranno preferiti interventi che diano luogo a insediamenti con mixité funzionale e sociale tale da implementare processi di relazioni tra classi di età differenziate. Viene inoltre favorita la qualificazione degli elementi vegetazionali e di caratterizzazione degli spazi attrezzati anche temporanei. Si ritiene importante che venga definito nel parco anche un sistema di riciclo, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per usi irrigui.



4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.3

4.4.A.2

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.C.19

Parma050

161

PR050

“RIMACI”: Rigenerazione Margini Cittadella

1. Introduzione generale

Ripristino e definizione di un'area pubblica perimetrale alle mura del “Parco della Cittadella” denominata “RIMACI”, corrispondente al vecchio fossato che cingeva le mura, che è oggi uno spazio sottoutilizzato e praticabile solo parzialmente. Esso rappresenta una potenziale infrastruttura a servizio della città da potenziare. Con dimensione variabile il RIMACI o spazio pubblico innovativo potrà costituire una forma di laminazione urbana per favorire processi di messa in sicurezza e invarianza idraulica, con ricadute positive sul quartiere e sull'ambito della città giardino. Il Piano PR050 favorisce l'utilizzo di aree e spazi pubblici anche verdi per attivarne possibilità e usi non solo da un punto di vista ambientale, ma anche economico e sociale.

La qualificazione dello spazio intorno alle mura diventa la condizione primaria per migliorare le qualità ambientali con benefici misurabili per tutta la comunità.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Il Piano favorisce la riorganizzazione del bordo attorno alle mura storiche per realizzare un corridoio verde attrezzato, tramite Accordo Pubblico-Privato che consenta una cessione volontaria delle aree che ad oggi ne impediscono la continuità della percorrenza. A fronte di detta cessione potrà essere possibile il riconoscimento di diritti edificatori da inserire nelle aree strategiche individuate dal piano o nei margini del TU. Il fossato, che oggi definisce una frazione dell'area intorno alle mura, viene concepito come una infrastruttura per la raccolta delle acque meteoriche, oltre che parco verde attrezzato, costituendo di fatto una forma di laminazione urbana a favore dell'invarianza idraulica complessiva della zona, condizione di sicurezza per tutta l'area della cosiddetta “città giardino”. Considerando che le precipitazioni saranno più ridotte ma di più forte intensità la strategia propone di ripristinare il fossato intorno alle mura sfruttandone una condizione topografica favorevole. Questo tipo di infrastruttura potrebbe, nel caso venisse realizzata, oltre a mettere in sicurezza le abitazioni adiacenti a tale infrastruttura ed elevarne le qualità con effetti positivi sul valore economico delle unità immobiliari. Un esempio di infrastruttura verde e blu, che potrà giovare a tutta la comunità che vive intorno alle mura della cittadella e non solo.

Gli ambiti che definiscono il perimetro del parco della Cittadella sono oggetto di rigenerazione ambientale da sviluppare anche attraverso la concessione di diritti edificatori, ai proprietari interessati, da far atterrare nel “BOR-DO”, ossia, in continuità al TU, tra il TU e il Bosco Orbitale e nelle aree strategiche individuate così come indicate nello schema di assetto delle trasformazioni (ST.SAS. 4.2.2), nel rispetto della LUR. In fase di AO sarà stabilita la quantità volumetrica ottenibile, tenuto conto della quantità ceduta.

3. Disposizioni specifiche e Azioni

Le aree perimetrali le mura della Cittadella, costituiscono un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città, anche per la loro elevata propensione a trasformarsi in una infrastruttura urbana di nuovo tipo ed estendere all'esterno il parco racchiuso tra le mura e rendere più qualitativa nel complesso la dotazione verde. Il carattere “strategico” di questi ambiti diventa l'occasione per implementare la dotazione e affermarne il ruolo di nuova centralità nel contesto territoriale e urbano. Elementi e funzioni qualificanti anche attraverso l'implementazione delle attrezzature esistenti (i campi da tennis lungo il lato est, i parcheggi da deimpermeabilizzare) possono trasformare questo bordo in uno spazio di eccellenza a servizio del quartiere e la città. La necessità di inserire nel contesto urbano aree per la raccolta delle acque e lo stoccaggio delle stesse è un tema progettuale molto sensibile. A tal riguardo, nella realizzazione dell'intervento dovranno applicarsi tecniche NBS. A questa infrastruttura nel futuro se ne dovranno aggiungere altre in modo tale da poter rispondere in modo adeguato alle sollecitazioni climatiche alle quali siamo sottoposti.

Gli elementi derivanti dal processo rigenerativo ambientale, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate::

Strategia 3.1 - Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.5 Favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.12 Favorire la rigenerazione attraverso “densificazione condizionata” da parametrare al restringimento dell'impronta dell'edificio **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

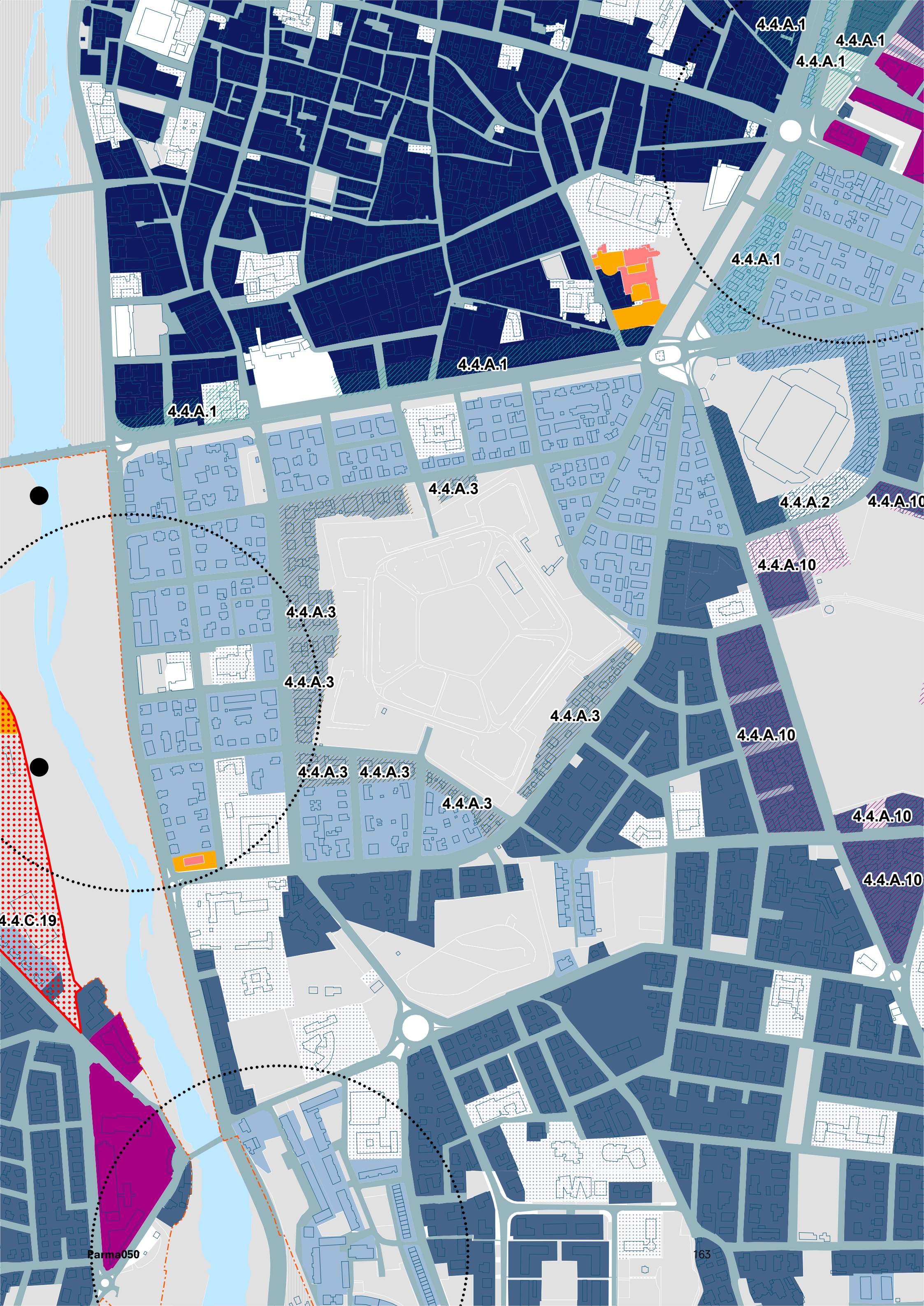
4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura delle persone; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della residenza, si traduce essenzialmente in un tessuto resiliente, uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

La rigenerazione delle aree evidenziate è prevista attraverso il riassetto della funzione residenziale in correlazione con la dotazione e infrastruttura verde di riferimento. Le trasformazioni dovranno concorrere alla qualificazione della dotazione anche attraverso la creazione di passaggi al fine di migliorare l'accessibilità alle aree verdi. Viene incoraggiata



4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.3

4.4.A.2

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.10

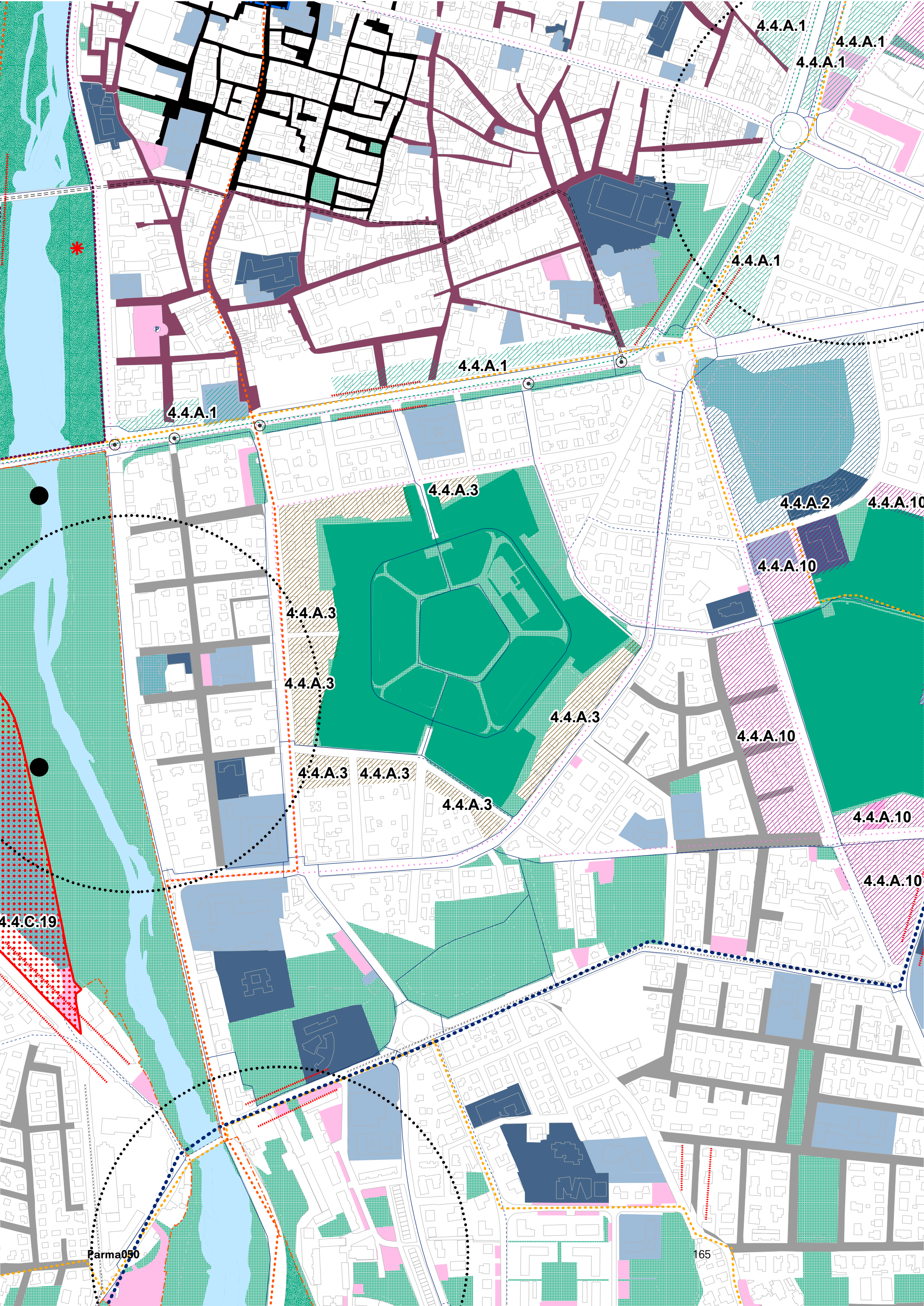
4.4.A.10

4.4.C.19

Parma050

163

l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l'inclusione sociale.
Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi in modo prioritario favorendo demolizione e ricostruzione con la possibilità di restringimento delle impronte degli edifici.
Creazione di collegamenti e connessioni ciclo-pedonali per aumentare l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.



4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.3

4.4.A.2

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.A.10

4.4.C.19

Parma050

165

PR050

L’ospedale come “quartiere”

RIMAO S: RIgenerazione MArgini OSpedale

1. Gli interventi, “RIMAP”, “RIMAO S”, “RIMATAR”, “RIMAVIL”, “RIMAPON”, “RIMADUC”, consentono il RIFO e vengono assoggettati al limite di altezza stabilito, che in caso di AO può essere superato a condizione del rispetto delle norme vigenti, vincoli e altre limitazioni presenti nell’area specifica. Va ricordato inoltre che la strategia in caso di PCC e AO rende necessaria la redazione di un progetto urbanistico per valutare in via prioritaria le qualità urbane ed ecologico ambientali e i contributi in termini di “città pubblica” tra cui anche l’inserimento volumetrico rispetto ad una porzione di tessuto allargato e non solo all’area interessata dall’intervento.

2. L’Azienda ospedaliero-universitaria di Parma è una struttura ospedaliera ad alta specializzazione che usufruisce della presenza fondamentale della Facoltà di medicina e chirurgia dell’Università di Parma, offre servizi diagnostici, terapeutici e riabilitativi, tra i più numerosi della regione Emilia-Romagna ed è centro di riferimento traumatologico e neurochirurgico per l’Emilia nord-occidentale. Le province più interessate dai servizi dell’ospedale sono Parma, Piacenza e Reggio Emilia.

Interventi diretti di trasformazione nelle aree perimetrali RIMAO S.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

In ogni caso l’intervento diretto ricadente nelle aree “RIMAO S” dovrà consentire la realizzazione o cessione delle dotazioni territoriali (il contributo alla città pubblica fa riferimento alla dotazione individuata e correlata di riferimento, o eventualmente anche quelle di prossimità all’intervento stesso).

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito.
Compattezza: (riduzione impronta, permeabilità, per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici).
Diversità: Funzioni ammesse; è favorita la mixité funzionale (tra funzioni compatibili)
Dimensione lotto
Altezza: in numero di piani, che riferita ai tessuti definisce il carico insediativo
Posti auto pertinenziali
Obbligatorio il reperimento all’interno delle aree da trasformare per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità per cui questo fattore incide sulla qualità dello spazio pubblico.
Realizzazione/cessione/monetizzazione dotazioni territoriali, ossia, il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere.

1. Introduzione generale

Nel caso in questione le aree evidenziate intorno allo spazio indicato come “polo ospedaliero” costituiscono ambiti di rigenerazione urbana attuabili attraverso interventi di addensamento tramite Accordo Operativo. In regime ordinario è possibile realizzare gli interventi previsti all’art. 5.2.1 delle DN, tra cui il RIFO¹, all’interno dei tessuti specificati nelle DN. L’area del polo ospedaliero rappresenta un contesto urbano specifico e strategico che il Piano PR050 conferma e valorizza a partire dalle aree perimetrali evidenziate. L’evoluzione del polo ospedaliero porta con sé l’evoluzione del contesto urbano in cui è inserito. Sebbene la scala del sistema ospedaliero ha carattere territoriale le ricadute a livello urbano sono molte. La trasformazione sinergica del suo perimetro permetterà di sviluppare il polo ospedaliero in un sistema multifunzionale evoluto capace di rispondere a necessità di trasformabilità future. Il comparto così concepito definisce un “cluster” con aggregazioni di funzioni specifiche e urbane che agiscono alla scala vasta e locale allo stesso tempo. Le possibilità trasformative dei perimetri evidenziati contribuiranno a trasformare l’area dell’ospedale Maggiore di Parma² in un “Quartiere” o sistema urbano di nuovo tipo capace di implementare relazioni funzionali e di scambio con la città, servizi e allargare l’offerta di spazi ed aree verdi attrezzate e di attraversamento.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per le aree perimetrali dell’ospedale è l’addensamento così come indicato nelle definizioni della LUR. Gli ambiti che definiscono il perimetro dell’Ospedale Maggiore “parco della salute” sono oggetto di rigenerazione urbana, attraverso la quale poter introdurre funzioni e attività capaci di attivare relazioni. Essi avranno il duplice scopo: da una parte trasformare il polo ospedaliero (con funzione monotematica) in un cluster polifunzionale, dall’altra valorizzare un comparto come parte integrata nella città. Si richiede agli interventi di trasformazione di essere portatori di qualità funzionali da connettere con l’ospedale e tali da svilupparne le prestazioni urbane e ambientali. Se da una parte l’ospedale dovrà essere in grado di aprirsi alla città è anche vero che il suo perimetro urbano dovrà essere in grado di relazionarsi con lo stesso in modo tale da qualificarlo e aumentare le funzionalità all’interno del contesto intorno e conseguentemente le prestazioni urbane e ambientali. Nel futuro, come dimostrato ai tempi del COVID, l’ospedale dovrà essere in grado di rispondere in tempi stretti a cambiamenti repentini e per questo la sua evoluzione non può essere separata dalla città ma deve poter avvenire in correlazione agli spazi urbani anche di prossimità tali da sviluppare forme funzionali aggregate o “clusters” innovativi non solo dedicati alla cura e della salute. Il cambio di destinazione d’uso quindi viene ad avere un ruolo importante nelle aree indicate.

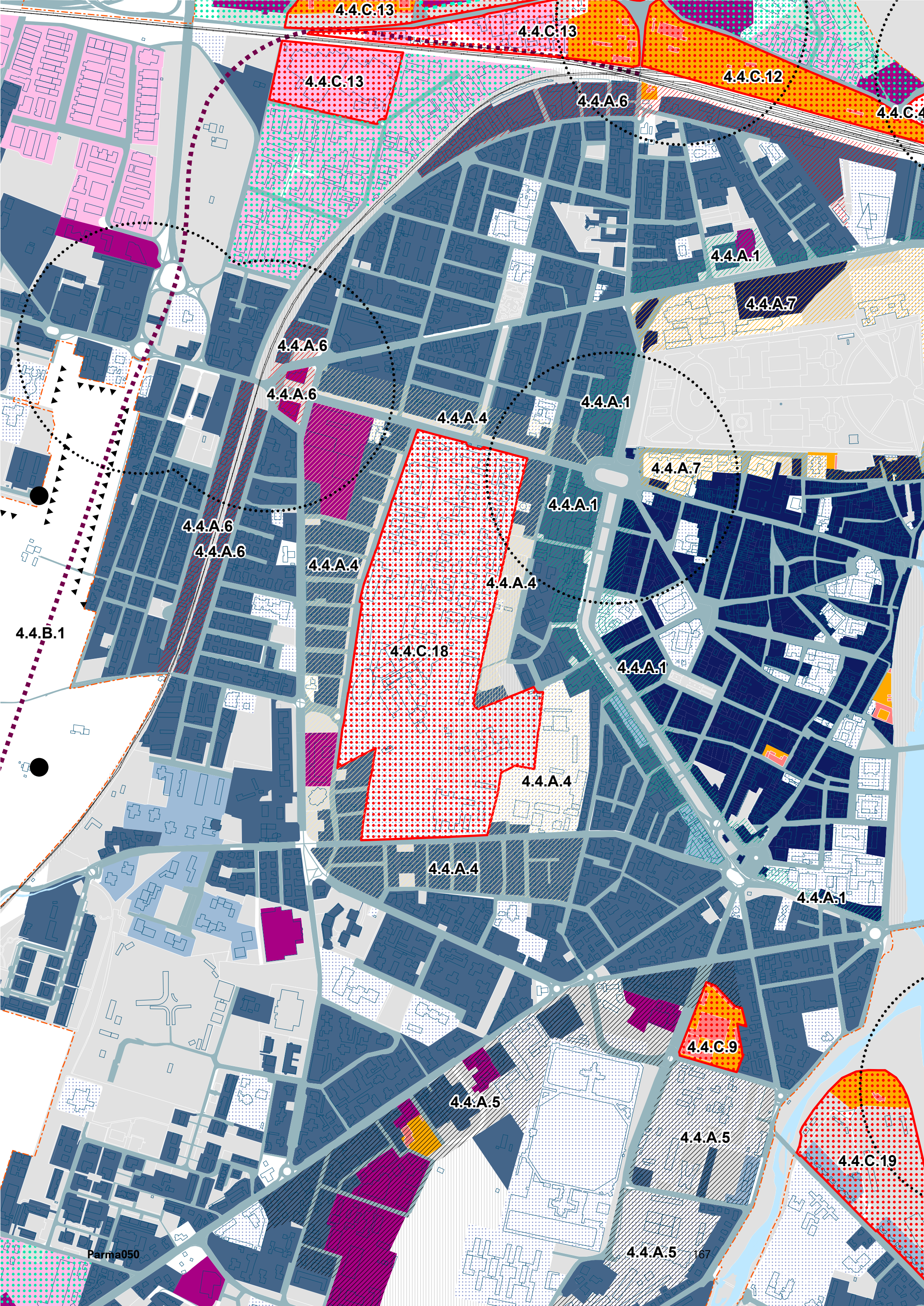
Gli ambiti che definiscono il perimetro del “parco ospedaliero” sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: densità, compattezza diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, Acqua, Tetti verdi e Efficientamento. Dovrà inoltre rispondere a tutti gli altri requisiti definiti nella VALSAT. Nell’area è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell’attuazione dell’intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato all’art. 5.2.1 della “Disciplina Normativa” (DN). Anche in regime ordinario, all’interno della stessa trasforma-zione diretta, per gli interventi indicati nelle schede dei requisiti prestazionali, si dovranno considerare i 4 requisiti fondativi della strategia trasformativa (DECODICO) e i 4 requisiti ecologico-ambientali “FATE”, nonché tutti gli altri requisiti definiti dall’Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento.

I “perimetri” e/o margini urbanizzati individuati dalla strategia ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di rigenerare e qualificare gli spazi verdi presenti ed elevarne la qualità urbana attraverso interventi di deimpermeabilizzazione, formazione di aree verdi piantumate e recupero delle acque meteoriche. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di rigenerazione “RIMAO S” rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo dell’eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all’avvio di processi di economia circolare attraverso l’inserimento flessibile di funzioni compatibili con la residenza e di supporto e sviluppo del polo ospedaliero. L’intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di “addensamento o sostituzione urbana”, così come definito dalla LUR all’art. 7 comma 4 lettera c), comprendenti le porzioni indicate intorno alla dotazione di riferimento. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. Diffusione di una rete equilibrata di parcheggi dotati di infrastrutture di supporto ai mezzi e ove possibile inserimento di apparati vegetazionali e alberi. Azioni 3.1.4 e 3.1.9 Nuove linee strutturali TPL strutturale - La linea strutturale lungo la via Emilia dovrà consentire l’efficientamento del flusso veicolare e favorire l’insediamento di corsie dedicate ai mezzi di Trasporto Pubblico e con l’utilizzo di mezzi non inquinanti. Allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all’interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nelle Azioni 3.1.10 e 3.1.11 e ove possibile aumentando la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. Azione 3.1.8 - Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi.
Strategia 3.2 - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentazione nuove forme aggregative di “working & living”. A questo il Piano riconosce l’importanza di strutturare una rete capillare di attività economiche di prossimità e diffuse sul territorio comunale in modo da rendere “indipendenti” parti del sistema urba-



4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.12

4.4.C.4

4.4.A.6

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.B.1

4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.C.19

4.4.A.5

167

Parma050

nizzato e quindi in grado di promuovere spostamenti limitati e garantire maggiore accessibilità ai cittadini. Allo stesso tempo si favoriscono forme di lavoro aggregate ovvero capaci di sviluppare cluster di attività funzionali, in questo caso in sinergia con il “cluster ospedaliero”. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 De-sigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli permeabili e antropizzati. Il Piano promuove attraverso qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio il miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano. Ogni progetto deve dimostrare di portare benefici al suolo in termini di maggiore permeabilità e raccolta delle acque ove possibile, analizzare quindi le alternative possibili al fine di ridurre l’impermeabilizzazione delle costruzioni e delle pavimentazioni e al contempo di aumentare il drenaggio, perseguendo il miglioramento rispetto allo stato di fatto. La strategia inoltre promuove azioni volte alla mitigazione degli effetti negativi derivanti dai cambiamenti climatici qui richiamati dalle azioni 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.9 e 3.3.10. Le aree che circondano l’ospedale inoltre dovranno contribuire in forme diverse alla costruzione della Città-Parco. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.5 Favorire l’aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Il Piano propone il concetto di Città Parco attraverso la strategia aggregativa o del “Clustering” funzionale dei seguenti servizi: educazione, strutture sportive, parchi e aree verdi, e spazi per la cura e la salute. La strategia permette di pensare alla città di Parma come un grande parco a tema Azione 3.4.11 Potenziare il sistema sanitario diffuso e di cura alla persona. Il Piano riconosce l’importanza di strutturare una rete capillare di strutture sanitarie e per la cura delle persone tale da poter agevolare l’accessibilità di tutti alle cure in ambito urbano, alla scala del quartiere a favore del principio di prossimità.

L’ambito viene indicato come un possibile luogo per ospitare tali funzioni. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio e riuso. Le nuove costruzioni o infrastrutture devono essere collocate nelle parti di comparto con suoli già antropizzati e devono limitare il consumo di suolo integro. Azione 3.5.2 Favorire l’aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS.

Azione 3.5.5 Favorire il recupero e l’efficientamento degli edifici e dei suoli antropizzati. Nel caso siano previsti interventi di recupero degli edifici esistenti, questi devono soddisfare pienamente i requisiti prestazionali minimi di miglioramento sismico e accessibilità universale indicati per l’ottenimento di eventuali incentivi volumetrici (VALSAT e R.E.) oltre a quelli previsti dall’art. 8 della LUR. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Gli interventi urbanistici devono migliorare il valore dell’impatto edilizio rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla fitomassa. Inoltre devono realizzare dotazioni di verde pubblico, misure di compensazione e riequilibrio ambientale e dotazioni ecologiche e ambientali, come indicato nell’Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

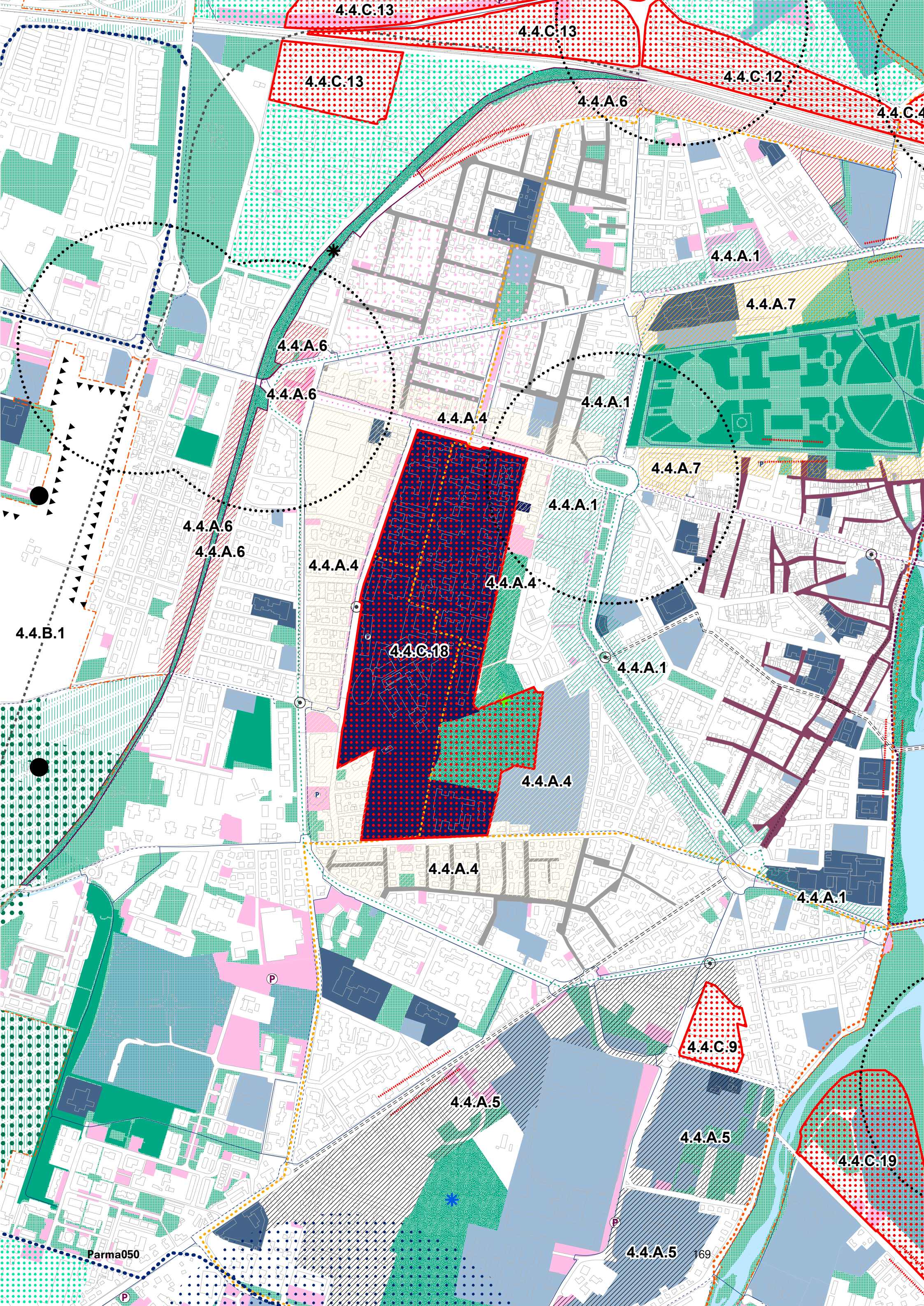
Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 1 - Parma città della biodiversità; 5 - Parma città della qualità dell’abitare e della cura alle persone; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.** La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi sottoutilizzati, del commercio, della ricreazione, della socializzazione, dell’abitare e del lavoro e come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di supporto alla funzione sanitaria e di eccellenza.

Destinazioni d’uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali, comprese unità abitative a prezzi accessibili e funzioni complementari. Viene favorito l’insediamento di varie tipologie di edilizia residenziale alle quali potranno aggiungersi funzioni commerciali ai piani terra. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione aumentando la superficie permeabile in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l’intorno facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.

Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con possibile mixitè funzionale compatibile con la residenza capaci di attivare processi di relazione con il “quartiere ospedale”.



4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.12

4.4.C.4

4.4.A.6

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.1

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.B.1

4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.C.19

4.4.A.5

169

Parma050

PR050

RIMAVIL - Rigenerazione MArgini VILletta

1. Introduzione generale

Obiettivo generale perseguito è la rigenerazione urbana delle aree perimetrali del cimitero monumentale della Villetta tramite un insieme organico di interventi su comparti edificati che per la loro posizione, funzione e/o il loro valore contestuale rappresentano in alcuni casi delle incongruenze. I principali interventi dovranno essere in grado di valorizzare il nuovo parco intorno al cimitero, favorire l’inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, per la realizzazione della città di prossimità; favorire l’incremento di piccole attività compatibili con diverse forme di residenza. All’interno di tale componente è ammessa la realizzazione di funzioni che siano in grado di “attivare” il margine intorno al parco. Si potranno realizzare attrezzature a corredo dell’impianto vegetazionale, che dovrà essere costituito da essenze autoctone, resistenti e con scarsa necessità di acqua e di manutenzione, che contribuiscano all’aumento della componente arborea dell’ambito. Si favorisce la messa a sistema, la realizzazione e la sistemazione degli spazi pubblici, utili alla riconnessione con il tessuto urbano circostante, verso via Spezia e viale della Villetta, nonché ad ospitare percorsi ciclo-pedonali e/o parcheggi.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo del comparto¹ dovrà porre particolare attenzione al “bordo interno” del parco (lato ovest), prospiciente l’attuale area che dovrà consentire permeabilità di attraversamento con via Spezia. Inoltre gli interventi dovranno anche ripensare i collegamenti e le connessioni con il torrente Baganza a est del sito. L’obiettivo è quello di risviluppare le aree che gravitano intorno al “Parco della Rimembranza”, (formato dal cimitero monumentale e dall’area verde a sud) in un comparto di tipo misto, con al centro una nuova dotazione verde attrezzata. Si dovranno realizzare e implementare le connessioni ciclopedonali tra la città, la campagna e le aree verdi. Tutti gli interventi dovranno considerare la realizzazione di manufatti edilizi a basso impatto energetico o accedere agli incentivi FATE individuati dalla strategia per aumentarne le prestazioni complessive.

Le aree evidenziate perimetrali al cimitero monumentale e il nuovo “Parco della Rimembranza” sono oggetto di trasformazione urbana attraverso interventi in regime di AO secondo quanto previsto dalla LUR art. 7 comma 4 lettera c) ossia di addensamento o sostituzione urbana. Nell’angolo nord-est del cimitero monumentale e adiacente all’area MAS-PINQUA, il piano individua un’area strategica “Ex-TEP”; anch’essa sarà soggetta ad Accordo Operativo. Gli accordi operativi (AO) per interventi di “addensamento e sostituzione urbana” attuano le strategie e azioni del Piano PR050 stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi (usi ammissibili, parametri urbanistico-edilizi, modalità di attuazione, definizione delle dotazioni territoriali (anche da correlare), infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare). La Valsat degli AO dimostra la sostenibilità del progetto urbano e indica le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, territoriale e dotazioni ecologico-ambientali. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono sempre tenuti alla cessione di dotazioni territoriali in misura non inferiore a quelle previste dall’art. 35 comma 3 della LR 24/2017 per le nuove urbanizzazioni.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’ambito di rigenerazione strategico rientrano la qualificazione degli spazi pubblici recuperando la centralità di via Spezia, l’avvio di processi di economia circolare, l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche a una implementazione delle attività, con l’insediamento di nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Va ricordato inoltre che è proprio nelle aree strategiche e di rigenerazione che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza sia comunali che sovracomunali, e contare allo stesso tempo su un apporto più consistente a livello di quartiere.

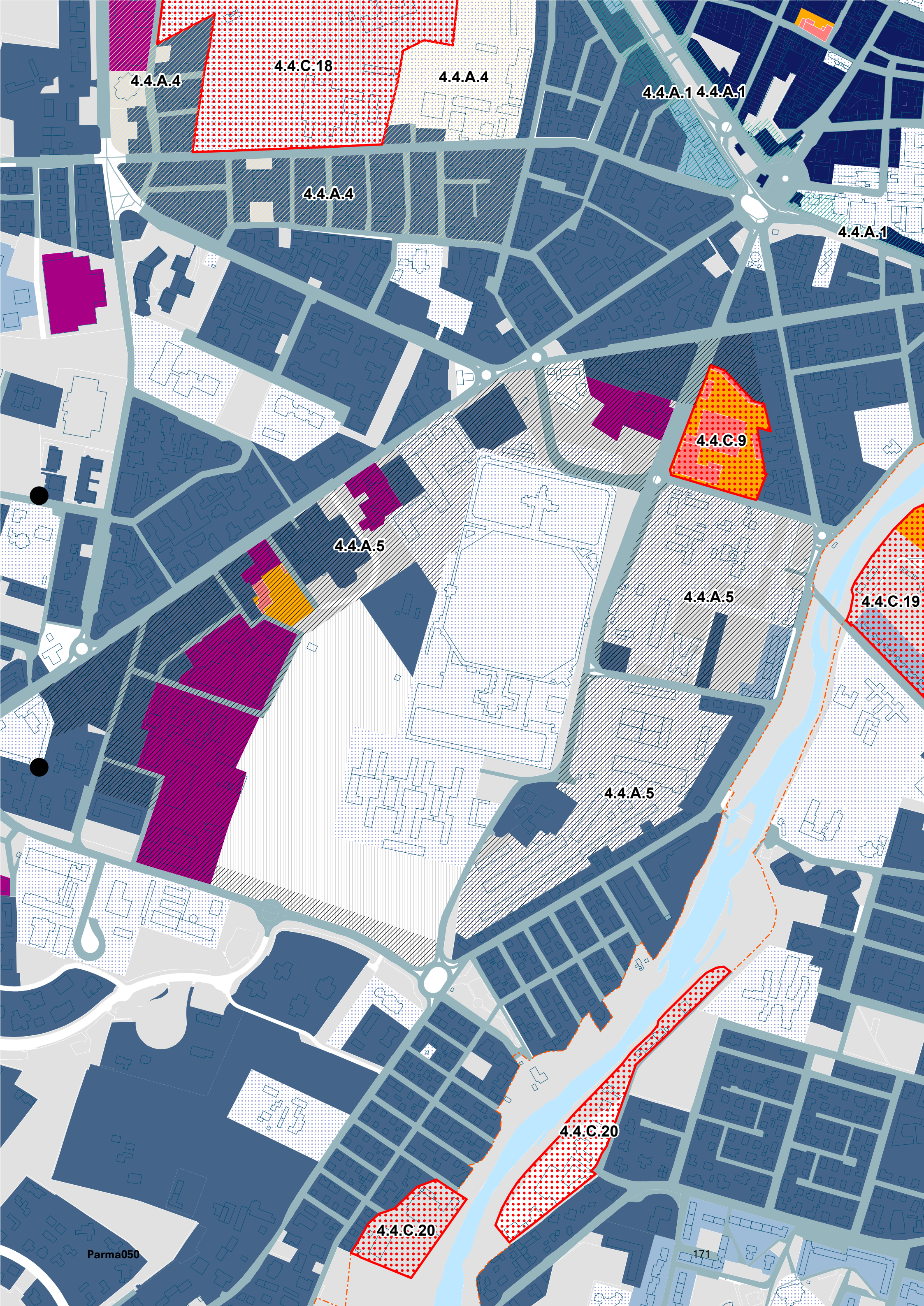
Le aree indicate costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro elevata estensione in termini di superficie occupata e per la loro localizzazione nodale rispetto alla conformazione territoriale e del sistema urbano. Questi ambiti diventano l’occasione per definire servizi che concorrano ad affermarne il ruolo di centralità nel contesto urbano, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti.

Gli elementi caratterizzanti, a partire dallo sviluppo potenziale della dotazione verde individuata in sinergia e correlazione con gli interventi in AO, di strutture diversificate in grado di definire i caratteri di un “cluster” funzionale integrato, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici all’interno e nell’intorno delle aree evidenziate. Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali, delle consolari e delle radiali. Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete di TPL in riferimento alle frazioni; Il comparto è servito da una linea secondaria del TPL lungo via Spezia (da potenziare) ed è un’area con buona accessibilità pedonale e alta accessibilità ciclabile. **Strategia 3.2** - Azioni 3.2.1 favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme aggregative di “working & living”. e Azione 3.2.5 Favorire l’insediamento di aziende innovative di piccola taglia non inquinanti e promuovere “centri” dell’innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali) attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Azione 3.2.8 Favorire mix funzionali e tipologici in prossimità dei tessuti residenziali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”; Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici.

Strategia 3.4 - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrate di attrezzature e servizi. Va ricordato che il contesto del quartiere di Molinetto è caratterizzato da una buona dotazione quantitativa di aree per servizi e attrezzature, con carenze puntuali sul fronte dei servizi sociosanitari e scolastici. Va rilevato che la fruibilità dei servizi è condizionata, da una accessibilità ciclopedonale, confortevole e sicura. L’intervento deve quindi concorrere a implementare i collegamenti ciclo pedonali e integrare la mobilità dolce con le strutture di servizio e potenziare la dotazione di servizi in genere e aumentare la dotazione di strutture scolastiche da integrare con aree verdi attrezzate e spazi sociali aggregativi. Azione 3.4.5 Favorire l’aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Infatti, il Piano propone il concetto di Città Parco attra-

1. Va ricordato che l’area a fianco del cimitero monumentale, lato est, è parte del progetto “PINQUA” già approvato con una superficie di circa 8 ha. Il progetto prevede la configurazione di un nuovo e articolato complesso urbano aperto verso la città, grazie all’apporto di nuove funzioni residenziali innovative e alla riqualificazione del tessuto connettivo verde presente nel quadrante. Il progetto rigenerativo denominato MAS (Mosaico Abitativo Solidale) si sviluppa per stralci e ha come obiettivo dichiarato di sviluppare un sistema integrato di abitazioni intergenerazionali, social housing che prevede di coniugare gestione solidale e mix abitativo (ERP, ERS e studenti universitari), integrando i servizi con un Punto di Comunità di quartiere coordinato con il mondo dell’associazionismo dei servizi alla persona.



4.4.A.4

4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.1 4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.C.19

4.4.A.5

4.4.C.20

4.4.C.20

Fasi della rigenerazione del comparto a partire dai bordi intorno al “Parco della Rimembranza”

1. L’avvio del processo di rigenerazione ha come obiettivo la valorizzazione dello spazio pubblico delle aree attorno al cimitero monumentale della Villetta. I privati, attese le potenzialità edificatorie previste nella strategia del PUG, posso avviare processi di sostituzione del patrimonio edilizio con la demolizione completa dei fabbricati che viene fortemente incentivata.
2. Il progetto di rigenerazione, mediante interventi di densificazione, sui sedimi delle demolizioni effettuate, è supportato dalla attrattività della locazione, della qualità edilizia, della sostenibilità energetica, dell’inclusività della dotazione nuova “Parco della Rimembranza”, dello spazio pubblico e dei servizi.
Gli interventi di rigenerazione avviati dai privati in AO, prevedono la realizzazione di una quota parte di interventi che concorrono alla realizzazione del progetto generale predisposto dall’Amministrazione Comunale che dovrà essere ricompreso nel progetto urbanistico .
3. Il meccanismo è in grado di innescare, in un arco temporale variabile, un processo di rigenerazione dell’intero comparto attraverso la sostituzione edilizia con la conseguente definizione del nuovo parco pubblico.

Note:
La possibilità di sviluppo dovrà considerare il vincolo cimiteriale e la necessità di definire la dotazione verde di elevata qualità e in stretta relazione al nuovo Parco.

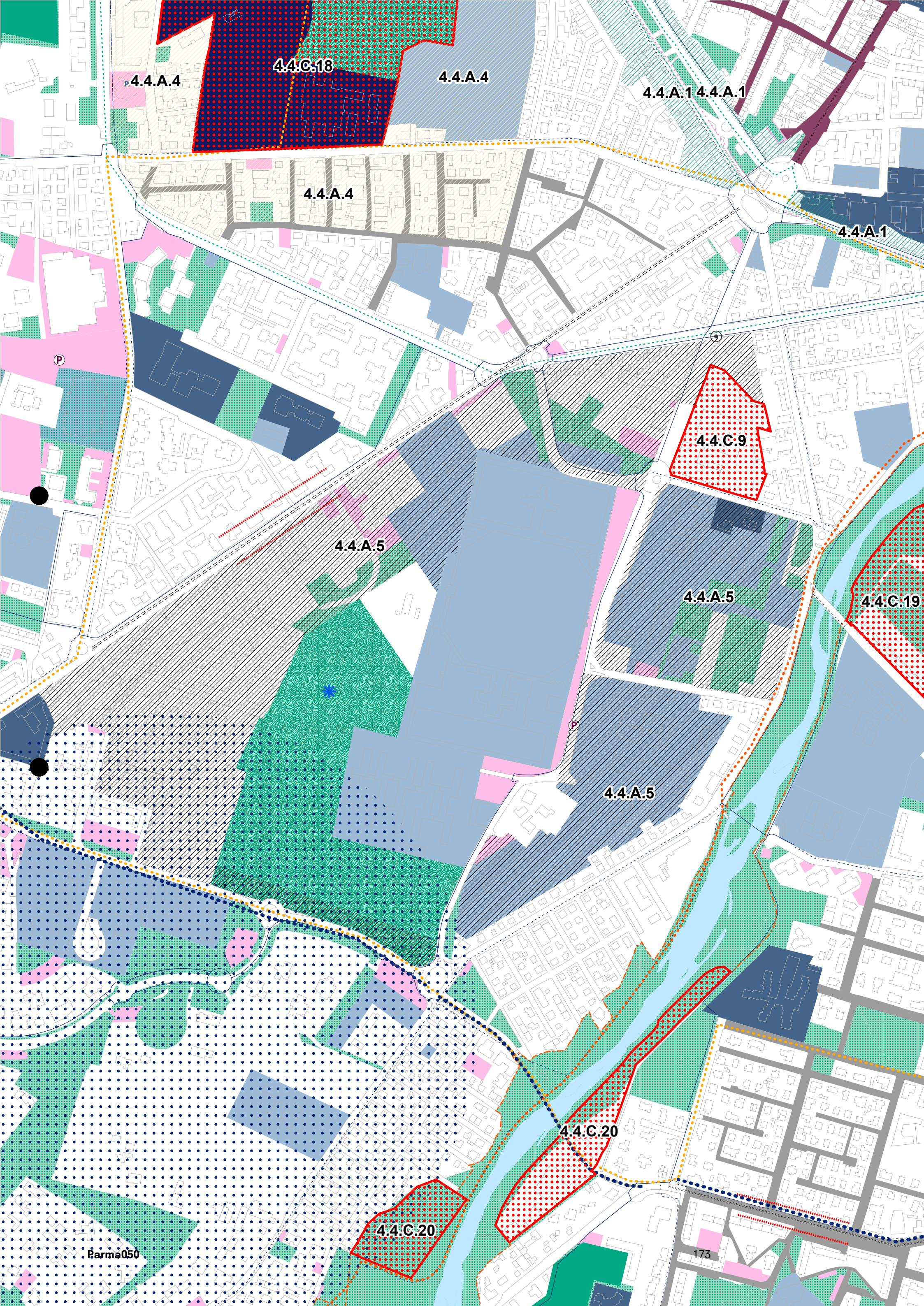
verso la strategia aggregative o del “Clustering” funzionale tra i servizi: educazione, strutture sportive, parchi e aree verdi, e spazi per la cura e la salute. La strategia permette di pensare alla città di Parma come un grande parco a tema. La città-parco che oltre ad essere habitat e supporto per le sue pratiche diviene strumento di riequilibrio tra uomo e ambiente. Un utilizzo consapevole, razionale ed efficiente del suolo finalizzato alla concentrazione degli insediamenti e alla valorizzazione degli spazi liberi contribuisce a riportare qualità sul territorio. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte; l’azione persegue l’efficientamento e riconosce l’importanza delle aree edificate a ridosso dei parchi e altri tipi di spazio verde pubblico quali elementi strutturali per la definizione della città di Parma 2050. Essi risultano fondamentali per la componente urbana quanto per quella ecologica ambientale definita dai corridoi verdi e blu di penetrazione e attraversamento Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazione di infrastrutture sociali innovative - nuovi centri civici. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali con il parco della rimembranza. Azione 3.4.11 Potenziare il sistema sanitario diffuso e di cura alla persona. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunionalizzazione. Azione 3.5.5 Favorire l’efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. Azione 3.5.12 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica attraverso la ridefinizione del modello di crescita urbana. Gli interventi in AO dovranno portare alla definizione di una città più compatta, caratterizzata da un amento sensibile della densità, dove le distanze sono più brevi e intensifica un uso più diversificato del territorio. La strategia di PR050 verte sulla sviluppo di una città poli-centrica, dove la densità abitativa e di programmi venga resa piacevole, dove si possono soddisfare sei categorie di funzioni sociali: vivere, lavorare, rifornirsi, curarsi, imparare e divertirsi. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare e implementare la biodiversità con attenzione alla costruzione della dotazione verde di riferimento “Parco della Rimembranza da correlare alle trasformazioni nelle aree identificate ai margini (RIMAPA). Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 1 - Parma città della biodiversità; 5 Parma città della qualità dell’abitare e della cura alle persone; 10 Parma città inclusiva e del benessere.**
La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi sottoutilizzati, del commercio, della produzione, ma anche della ricreazione, della socializzazione, dell’abitare e del lavoro e come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile di tipo misto in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l’intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d’uso previste

La rigenerazione prevede l’inserimento di mix funzionali e sociali. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l’inclusione sociale. Viene altresì favorito l’insediamento ai piani terra di attività diverse dalla residenza in grado di attivare il margine o perimetro del “parco della rimembranza”, consentendo l’aumento delle attività e programmi in connessione al parco.
Gli ambiti evidenziati potranno sviluppare interventi di addensamento, in modo prioritario favorendo la demolizione e ricostruzione con restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l’intorno facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.
Si ritiene importante promuovere negli interventi di rigenerazione e nello spazio pubblico generato dalla conversione l’aumento della presenza vegetazionale e la costituzione di una comunità energetica, qualora se ne verificasse la possibilità. Ogni intervento di trasformazione sarà volto a consentire lo sviluppo del Parco; spazio connesso e correlato.



4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1 4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.C.19

4.4.A.5

4.4.C.20

4.4.C.20

Parma050

173

PR050

RIMAPON - Rigenrazione MArgini parco lineare ex PONtremolese

Interventi diretti di trasformazione nelle aree perimetrali di parco lineare ex-Pontremolese.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

Viene concessa la possibilità di intervento rigenerativo in regime ordinario, secondo quanto stabilito all’art. 5.2.1 delle DN. Tutti gli interventi sono soggetti a limiti di altezza massima.

In ogni caso l’intervento diretto ricadente nelle aree “**RIMAPON**” dovrà consentire il reperimento delle dotazioni territoriali. Il contributo alla città pubblica fa riferimento alla dotazione individuata e correlata “Piazza verde” di riferimento, ed eventualmente anche quelle di prossimità all’intervento stesso.

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito

Compattezza: (riduzione impronta, permeabilità, per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici)

Diversità: Funzioni ammesse; è favorita la mixità funzionale (tra funzioni compatibili)

Dimensione lotto

Altezza: in numero di piani, che riferita ai tessuti definiscono il carico insediativo

Reperimento

Posti auto pertinenziali (all’interno delle trasformazioni per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità per cui questo fattore incide sulla qualità dello spazio pubblico)

Realizzazione/cessione/monetizzazione dotazioni territoriali, ossia, il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere.

1. Introduzione generale

Le aree evidenziate, intorno al tracciato ferroviario della “ex-pontremolese” indicato come “parco lineare ex-Pontremolese” costituiscono ambiti di rigenerazione urbana attuabili attraverso interventi di addensamento con Accordo Operativo. Le possibilità trasformativa del bordo lungo il rilevato ferroviario devono consentire la creazione e sviluppo del parco aumentando contestualmente i collegamenti tra la parte urbana a est con quella ovest. La ferrovia si inserisce nel paesaggio urbano come un solco, una ferita. Essa, infatti, sarà sostituita da un nuovo tracciato che sarà interrato per il tratto urbano di attraversamento e spostato leggermente verso ovest.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per le aree poste lungo il perimetro del tracciato della ferrovia denominata “ex-pontremolese” sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso gli interventi previsti in regime straordinario, ossia “l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: densità, compattezza, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: fotovoltaico o l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, Acqua, Tetti verdi, Efficientamento. Dovrà inoltre rispondere a tutti gli altri requisiti definiti nella VALSAT. Nelle aree evidenziate è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell’attuazione dell’intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato nella “Disciplina Normativa” (DN) all’art. 5.2.1. Anche in regime ordinario, all’interno della stessa trasformazione diretta si dovranno considerare i 4 requisiti fondativi della strategia trasformativa (DECODICO) e i 4 requisiti ecologico-ambientali “FATE”, nonché tutti gli altri requisiti definiti dall’Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento.

I “perimetri” e/o margini urbanizzati individuati dalla strategia ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi verdi presenti ed elevarne la qualità urbana attraverso interventi di deimpermeabilizzazione, formazione di aree verdi piantumate e recupero delle acque meteoriche. Come per le altre aree RIMAP tutti gli interventi in AO devono rispondere ai 4 parametri urbanistico-edilizi principali “DECODICO” in modo tale da aumentare la quota di suolo permeabile verde, introdurre diversità funzionale compatibile con la residenza, connettersi alla mobilità dolce ed essere in grado di garantire accessi alle aree verdi presenti e di progetto. Allo stesso tempo si dovranno considerare anche i 4 elementi ecologico-ambientali “FATE”, oltre a tutti gli altri requisiti prestazionali richiesti per gli interventi complessi.

Nel caso specifico si dovranno inoltre considerare possibili cessioni di spazio privato per accedere al futuro parco lineare di nuova formazione - progetto strategico - a seguito della dismissione del tracciato ferroviario. Gli ambiti che definiscono il perimetro del rilevato ferroviario ex pontremolese sono oggetto di rigenerazione urbana nella misura in cui vengano correlati allo sviluppo dell’infrastruttura verde individuata dal PUG come “Parco lineare ex-pontremolese”. Viene consentito quindi di sviluppare le aree in adiacenza attraverso interventi di addensamento tali da permettere la costruzione del parco come spazio pubblico in sostituzione della ferrovia.

Viene altresì favorito l’accorpamento di particelle in modo tale da permettere lo sfruttamento più efficiente del suolo e sfruttare le premialità volumetriche aggiuntive (anche in regime ordinario attraverso il RIFO). Si ricorda inoltre che, per il RIFO, la trasformazione avviene attraverso PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) e il parametro “Connettività” del DECODICO consente, a fronte dell’incentivo volumetrico garantito, di acquisire da parte dell’AC parte della proprietà per aprire dei passaggi ciclopeditoni di attraversamento del Percorso ferroviario trasformato in parco. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai requisiti prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

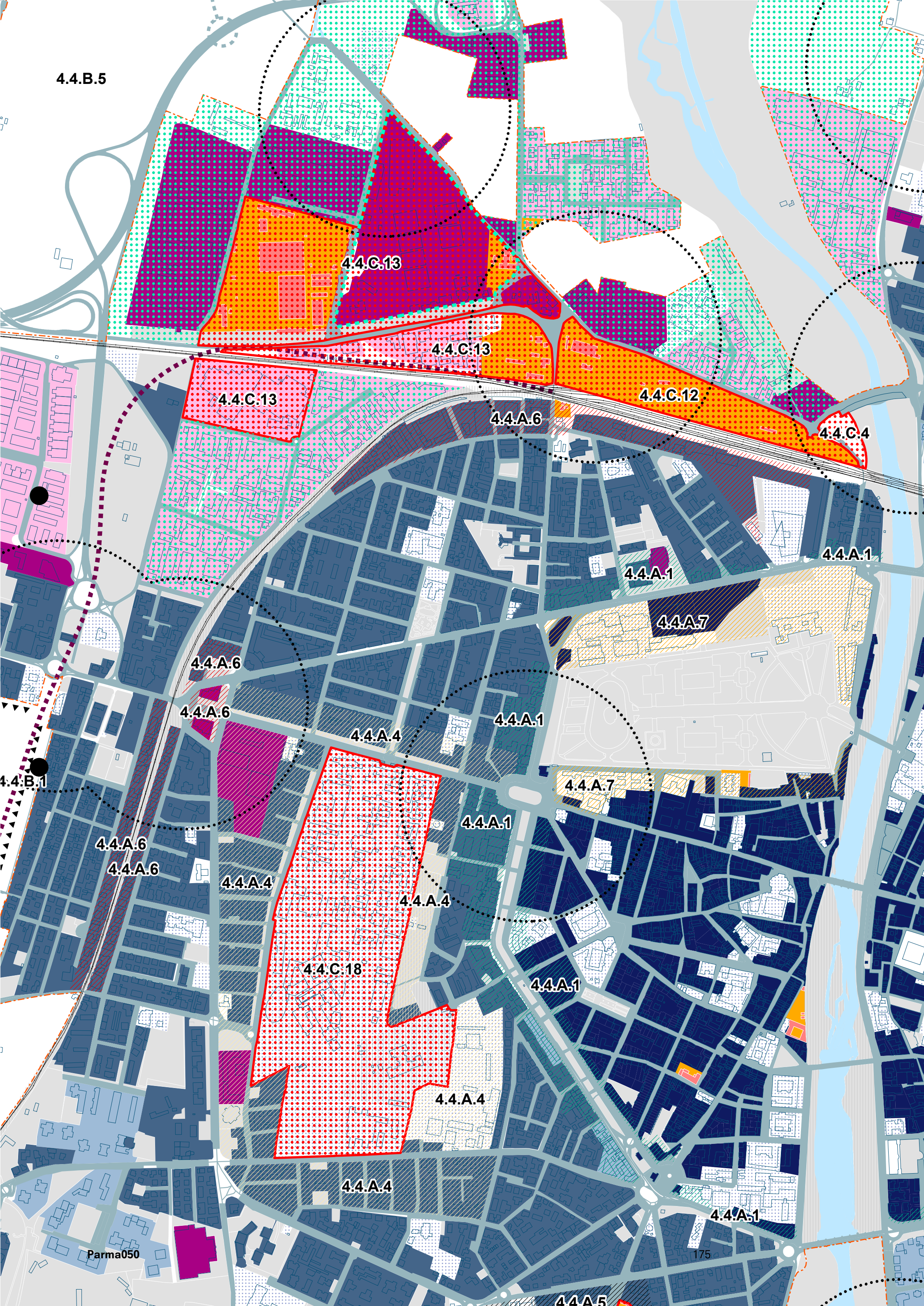
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di rigenerazione “RIMAPON” rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo dell’eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all’avvio di processi di economia circolare attraverso l’inserimento flessibile di funzioni compatibili con la residenza e di supporto e sviluppo del polo ospedaliero.

L’intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di “addensamento o sostituzione urbana”, così come definito dalla LUR all’art. 7 comma 4 lettera c), comprendente le porzioni indicate intorno alla dotazione di riferimento (Parco Lineare Ex-Pontremolese). In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azioni 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate al fine di consentire l’efficientamento del flusso veicolare e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all’interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria. Azione 3.1.11 Favorire le ridefinizioni dello spazio carrabile a favore di mezzi non inquinanti e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità universale; e ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di “scambio” tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l’utilizzo dei P+R come hub della mobilità. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto.

Strategia 3.5 - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.7 Completamento



delle cortine edilizie, e valorizzazione degli “ensemble”. Azione 3.5.12 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 1 - Parma città della biodiversità; 5 - Parma città della qualità dell’abitare e della cura alle persone; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.** La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi dell’abitare e del lavoro e come qualità sociale - si traduce essenzialmente in un tessuto in grado di riarticolarsi in sinergia alla formazione del nuovo spazio pubblico “parco lineare ex-Pontremolese

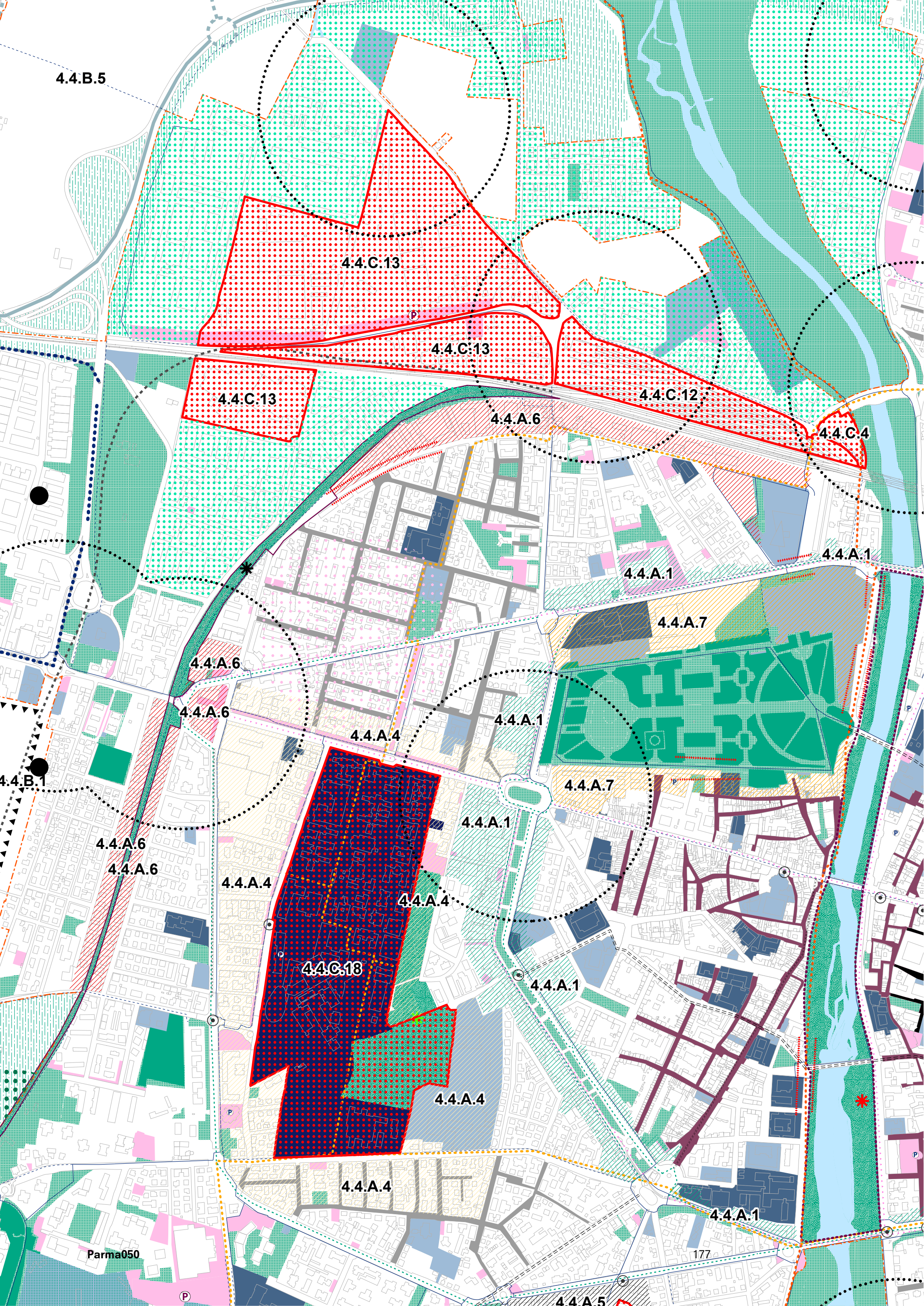
5. Destinazioni d’uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali, comprese ERS e funzioni complementari. Viene favorito l’insediamento di varie tipologie di edilizia residenziale alla quale potranno aggiungersi esercizi di vicinato e attività di servizio ai piani terra.

Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, ovvero in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione aumentando la superficie permeabile (ossia quella non coperta dall’edificio) in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l’intorno, facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.

Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti residenziali con fronti urbani e cortine edilizie in grado di dialogare con l’infrastruttura verde di riferimento e di attivare al contempo processi di relazione con i quartieri a est e ovest del parco lineare.



4.4.B.5

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.12

4.4.C.4

4.4.A.6

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.7

4.4.A.1

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

Parma050

177

4.4.A.5

PR050

RIMADUC: Rigenerazione Margini Parco Ducale

1. Introduzione generale

Le aree evidenziate, intorno al Parco Ducale con valore storico e culturale, costituiscono ambiti di rigenerazione urbana attraverso interventi di valorizzazione da attuare con Accordo Operativo. Le possibilità trasformative del bordo lungo il perimetro del parco devono consentire la creazione e qualificazione del parco stesso, aumentando contestualmente i collegamenti tra la parte urbana a nord e a sud.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per le aree perimetrali del parco Ducale sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso gli interventi previsti in regime straordinario attuabili con AO. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 parametri fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, Acqua, Tetti verdi, Efficientamento. Dovrà inoltre rispondere a tutti gli altri requisiti definiti nella VALSAT. Nelle aree evidenziate è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell'attivazione di AO o PAIP, così come indicato nella "Disciplina Normativa" (DN). Anche in regime ordinario, all'interno della stessa trasformazione diretta, si dovranno considerare principalmente i 4 requisiti fondativi della strategia trasformativa (DECODICO) e i 4 requisiti ecologico-ambientali "FATE", oltre tutti gli altri requisiti prestazionali definiti dall'Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento.

I "perimetri" e/o margini urbanizzati individuati dalla strategia ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi verdi presenti ed elevarne la qualità urbana attraverso interventi di deimpermeabilizzazione, formazione di aree verdi piantumate e recupero delle acque meteoriche. Come, per le altre aree RIMAP tutti gli interventi in AO devono rispondere ai 4 parametri urbanistico-edilizi principali "DECODICO" in modo tale da aumentare la quota di suolo permeabile verde, introdurre diversità funzionale compatibile con la residenza, connettersi alla mobilità dolce ed essere in grado di garantire accessi alle aree verdi presenti e di progetto. Allo stesso tempo si dovranno considerare anche i 4 requisiti ecologico-ambientali "FATE". Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e della rispondenza ai requisiti prestazionali RP coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di rigenerazione e valorizzazione "RIMADUC" rientrano il contenimento del consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana e ambientale dei suoli antropizzati, lo sviluppo dell'ecorete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia urbana attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili con la residenza e di supporto e sviluppo del Parco Ducale, futura piazza verde di Parma. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella "Strategia" e relative "Azioni", qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azioni 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate al fine di consentire l'efficientamento del flusso veicolare e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore di mezzi non inquinanti e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità universale; ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. Nel caso specifico dovranno essere migliorate le accessibilità allo spazio verde con riguardo all'ingresso da viale Piacenza. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di "scambio" tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.7 Completamento delle cortine edilizie, e valorizzazione degli edifici storici presenti nelle aree limitrofe. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

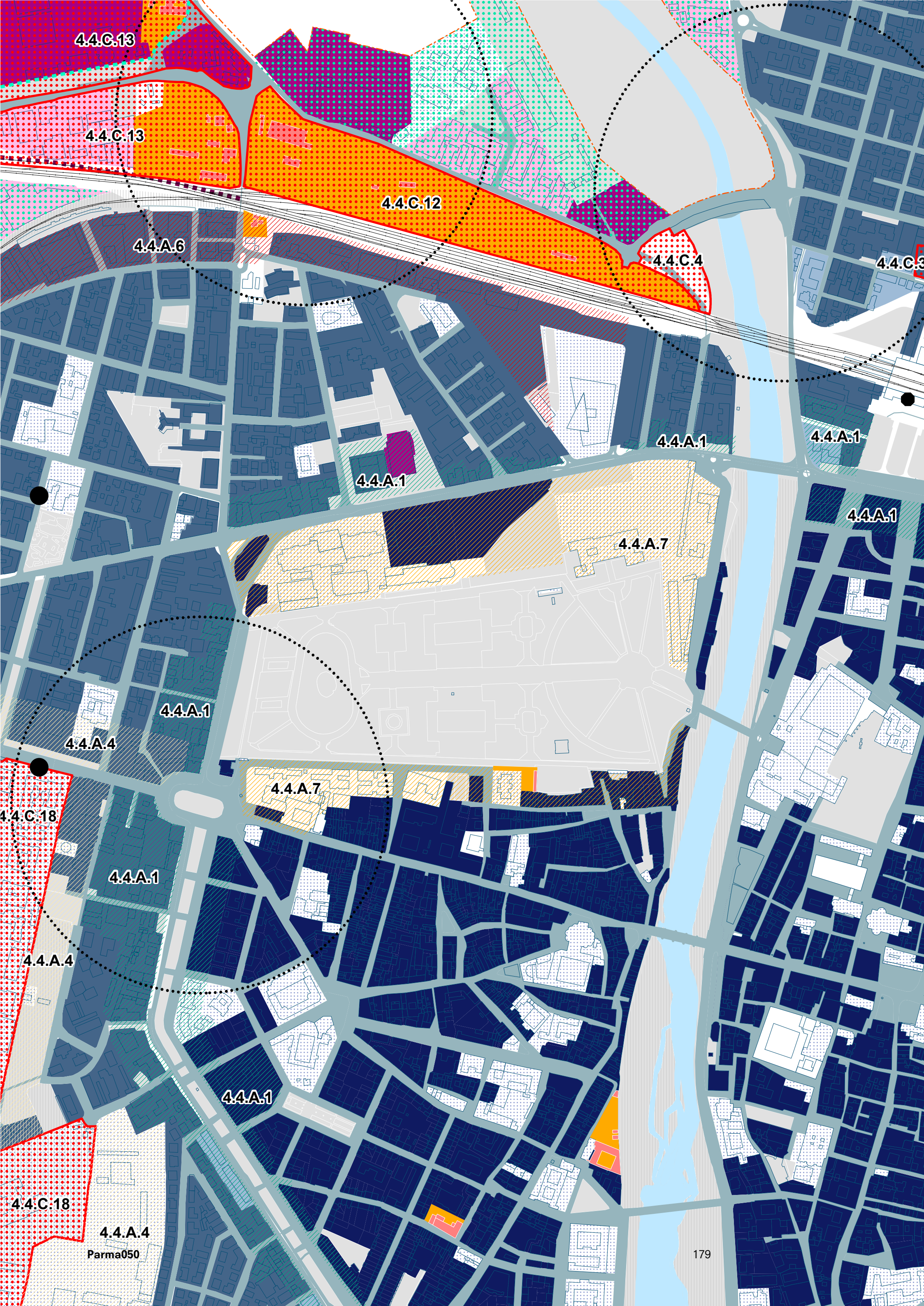
Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità, 1 - Parma città della biodiversità**. La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico intese come qualità urbana da valorizzare in sinergia ai luoghi dello svago e della cultura come qualità sociale - si traduce essenzialmente in un tessuto in grado di riarticolarsi in relazione alle caratteristiche del nuovo spazio pubblico "piazza verde"

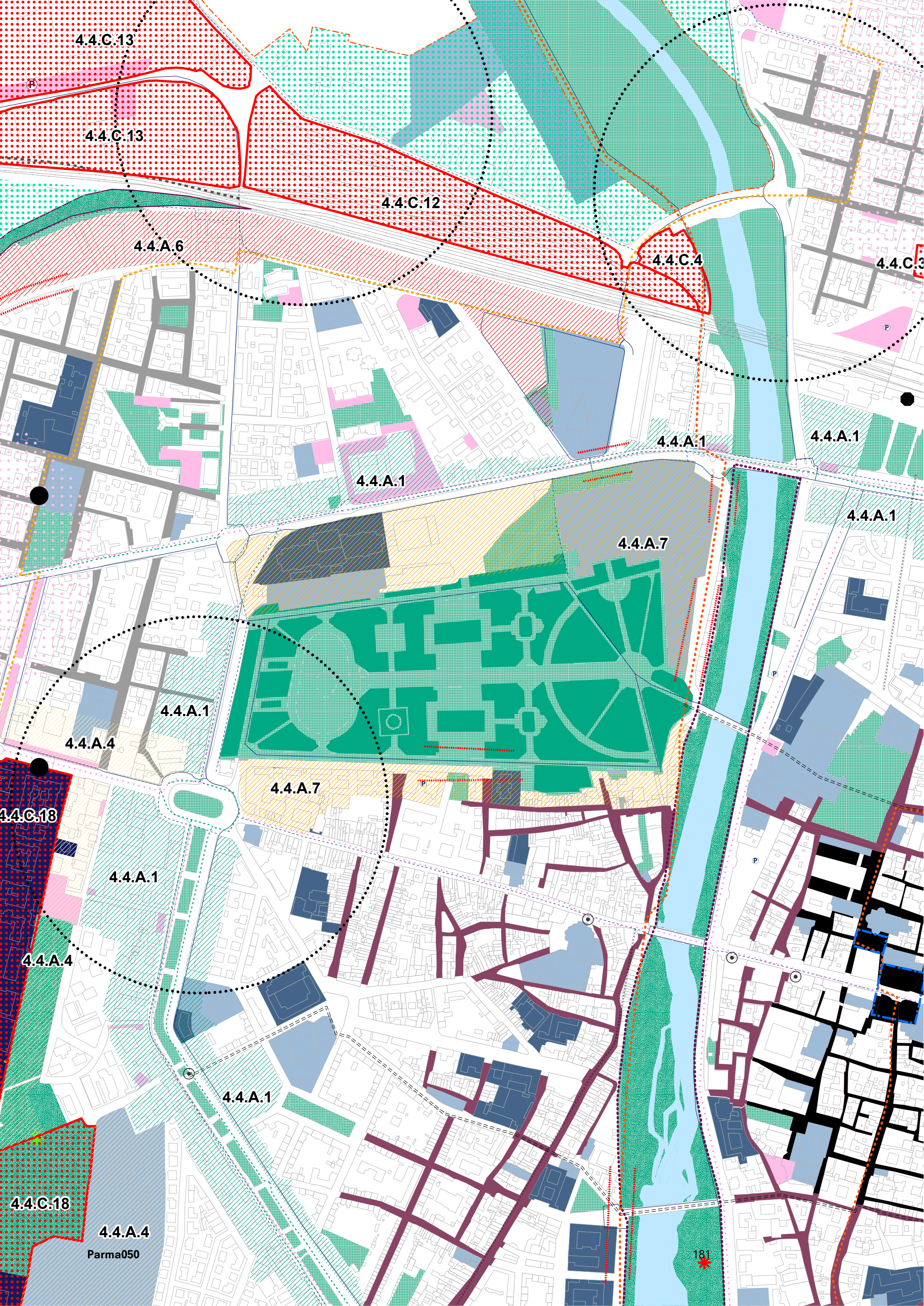
Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, servizi e funzioni complementari. Viene favorito l'insediamento di servizi qualificanti e di eccellenza ai quali potranno aggiungersi esercizi multi funzionali ai piani terra. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di rigenerazione e sostituzione urbana così come indicato precedentemente, ovvero in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione aumentando la superficie permeabile (ossia quella non coperta dall'edificio) in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali, i collegamenti, le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti residenziali con fronti urbani e cortine edilizie in grado di dialogare con l'infrastruttura verde di riferimento e di attivare al contempo processi di relazione con gli ambiti urbanizzati limitrofi.





PR050

RIMAP: RIgenerazione MArgini Parco ex-Eridania, Falcone Borsellino, Parco della Musica

Interventi diretti di trasformazione nelle aree “RIMAP”.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate e classificate come “RIMAP” sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

In ogni caso l’intervento diretto ricadente nelle aree “RIMAP” dovrà prevedere il reperimento delle dotazioni territoriali

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito
Compattezza: riduzione impronta o superficie coperta per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici
Diversità: funzioni ammesse; è favorita la mixità funzionale (tra funzioni compatibili)
Altezza: in numero di piani. Riferita ai tessuti definisce il carico insediativo
Reperimento posti auto pertinenziali: all’interno delle trasformazioni per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità per cui questo fattore incide sulla qualità dello spazio pubblico
Reperimento dotazioni territoriali: il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere. Ogni intervento edilizio deve produrre in modo diretto le dotazioni o concorrere, nei limiti di quanto stabilito dalle DN, alla realizzazione delle stesse attraverso la relativa monetizzazione, che consente all’amministrazione di realizzare una serie di interventi di miglioramento della città pubblica.

1. Introduzione generale

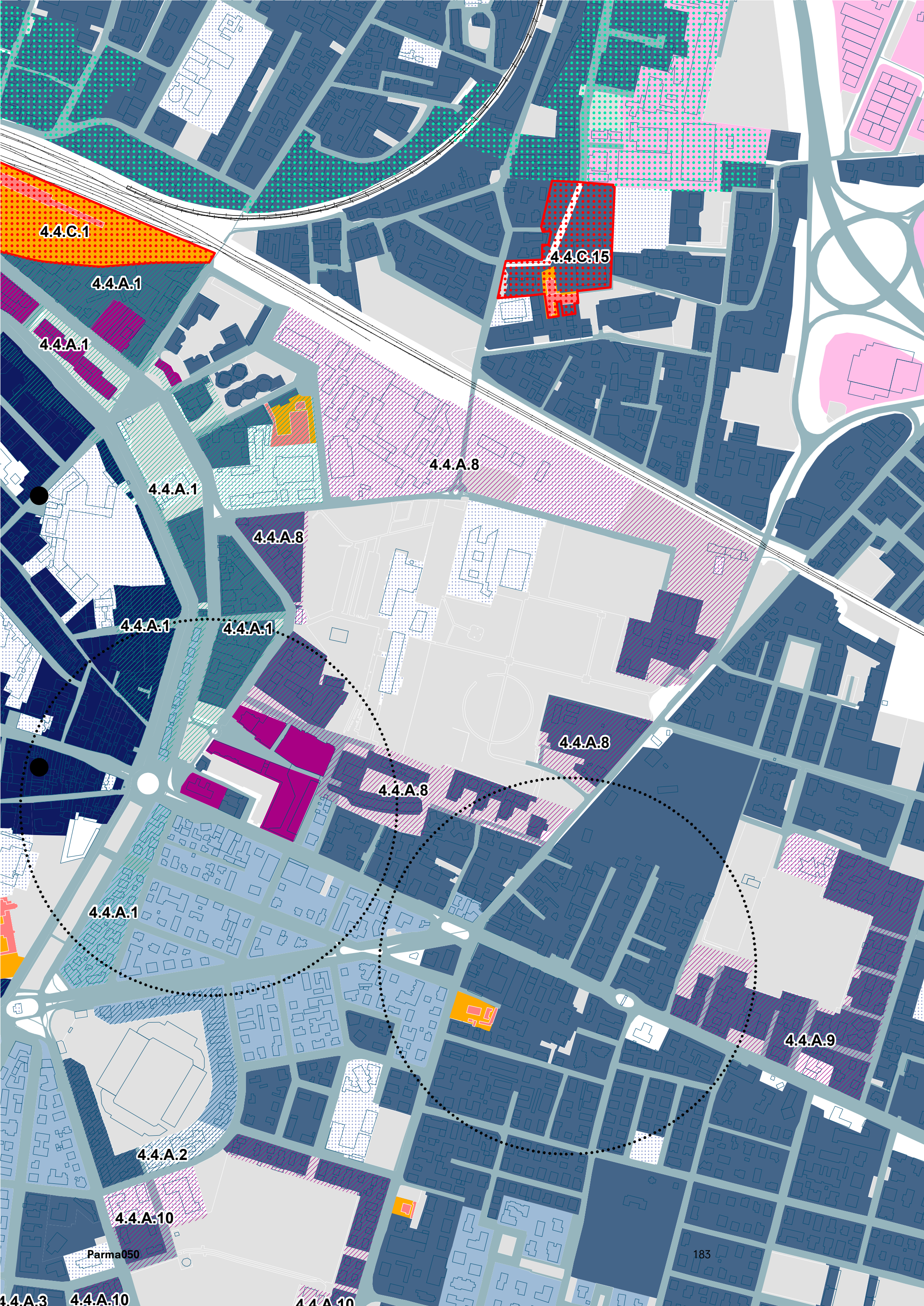
Le aree perimetrali dei parchi ex-Eridania, Falcone Borsellino, Parco della Musica sono indicate come aree strategiche di “RIgenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Tutte le aree prospicienti l’area verde definiscono un ambito di rigenerazione urbana privilegiato. Il piano infatti individua nei parchi dotazioni “verdi” esistenti e di progetto attribuendo loro il ruolo di nuove “piazze verdi” e quindi di nuove centralità nell’assetto futuro della città di Parma. A queste aree viene assegnato il ruolo di ridefinire il perimetro, rendendolo più permeabile, poroso e implementandone le connessioni con l’intorno e di “attivarlo” attraverso l’inserimento di funzioni alternative alla residenza (con particolare riguardo al piano terra). Le disposizioni indicate di seguito costituiscono il quadro urbanistico di riferimento per la valorizzazione delle aree di “RIgenerazione MArgini Parchi” individuate intorno ai parchi. Oggi la società contemporanea si riconosce in una nuova concezione di parco che oltre ad essere habitat e supporto per le sue pratiche diviene uno strumento di riequilibrio tra uomo e ambiente. Il sistema del verde proposto dal piano PR050 verrà declinato e articolato attraverso diversi dispositivi. I parchi vengono ripensati come “piazze verdi” della Parma 2050, caratterizzati da una grande varietà d’usi e identità diverse, proiezioni di approcci culturali differenti nel corso della storia. Le aree oggi ospitano elementi eterogenei non in relazione esplicita con il parco (nuova piazza verde) con recinzioni a ridosso di caseggiati che chiudono la connettività fisica e visiva. Ad ogni area può essere assegnato un ruolo diversificato. Lo sviluppo e qualificazione dell’area a parco, futura piazza verde, sarà correlato alle trasformazioni perimetrali che si verificheranno attraverso le modalità previste dalla strategia in regime ordinario e tramite AO così come indicato nella LUR.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli ambiti che definiscono il perimetro del Parco della Musica e Falcone Borsellino sono oggetto di rigenerazione urbana da attuarsi attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico, Acqua, Tetti verdi e Efficientamento. Nell’area è altresì possibile attuare interventi ordinari nelle more dell’attivazione di AO o PAIP, così come indicato nella “Disciplina Normativa” (DN). Anche in regime ordinario, all’interno della stessa trasformazione diretta si dovranno osservare i requisiti prestazionali secondo quanto indicato nelle rispettive schede dell’Allegato 1 alla Valsat. Gli interventi di rigenerazione strategica sono stati identificati in ambiti specifici (perimetri dei parchi esistenti e di nuova formazione, indicati nella carta di assetto delle trasformazioni) attraverso la dicitura di “RIgenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) e concorrono a definire le nuove centralità di Parma 2050, in correlazione alla realizzazione e implementazione delle dotazioni verdi esistenti e di progetto all’interno del TU (Territorio Urbanizzato). Nell’assetto strategico complessivo ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi verdi di riferimento, attivando un rapporto simbiotico di trasformazione, relazione e correlazione. Gli interventi di addensamento non sono riferibili solamente ad una dimensione quantitativa. In generale è consentito (attraverso l’ausilio di un masterplan in grado di far comprendere l’intervento e di evidenziare le qualità aggiuntive apportate dalla trasformazione) aumentare sensibilmente il carico insediativo purchè in grado di generare e qualificare la dotazione di riferimento parco e/o piazza verde e rispondere progettualmente in modo adeguato ai principi fondativi della rigenerazione, “DECODICO” e “FATE” individuati nel Piano PR050. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e della rispondenza ai requisiti prestazionali RP coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e agli obiettivi dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

3. Disposizioni specifiche e Azioni

Le aree che perimetrano i parchi e gli edifici che insistono al loro interno ad oggi non definiscono nessuna relazione diretta e indiretta con l’area verde. Molti edifici “voltano” le spalle ai parchi, e in molti casi, con recinzioni alte e coprenti. L’occasione di rigenerare i margini e gli insediamenti nel loro intorno, rappresenta un’opportunità importante per recepire la strategia e le esigenze del territorio dotando la città di nuove centralità qualitative a servizio di chi abita la città e vive il quartiere. La strategia del Piano PR050 prevede inoltre, in questo ambito, il potenziamento della rete del trasporto pubblico lungo la via Emilia e lungo il “green Ring” e la realizzazione di piste ciclabili di attraversamento, parte delle progettualità “Parma alta capacità”. L’area ha l’obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopeditone. L’ambito è ben connesso alle reti della viabilità di livello superiore. La strategia aspira a riabilitare i margini dei parchi rigenerando le aree e gli edifici posti intorno al loro perimetro, costruendo una centralità definita sui 4 parametri ed elementi “fondativi” di qualità attraverso interventi che favoriscano la densificazione congiuntamente alla definizione di insediamenti più compatti (capaci di ridurre l’impronta e quindi di aumentare l’area permeabile), alla previsione di diversità funzionale (soprattutto ai piani terra) capace di attivare il margine con attività attrattive e alla promozione di una maggiore connettività tra i quartieri interessati, la città e le aree verdi, che la strategia individua come nuove “piazze verdi”. L’obiettivo è quindi di rafforzare il ruolo di questi comparti ed elevarlo a quello di centralità mista integrata attraverso una nuova relazione tra il sistema urbano di bordo con la dotazione verde e i servizi integrati. Quindi, gli interventi che la strategia attiva concorrono al raggiungimento della Vision (gli obiettivi del piano) e in particolare all’obiettivo di sviluppare Parma in una città multicentrica e dei quartieri. Gli interventi dovranno favorire l’inclusione sociale, anche attraverso la dotazione e la caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città della prossimità e generando opportunità d’impiego sul territorio; dovranno inoltre e comportare il miglioramento ambientale degli ambiti interessati. Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree perimetrali dei parchi indicate come ambiti di “RIgenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) rientrano: la rigenerazione degli spazi edificati aumentando in questo caso la valorizzazione del plesso scolastico con la centralità dell’area verde; la mitigazione del fenomeno dell’isola di calore; l’avvio di processi di economia circolare; l’aumento della presenza vegetativa non solo nel parco ma anche lungo le strade di accesso, degli ingressi e i parcheggi connessi. La strategia incentiva l’inserimento di nuove qualità insediative e funzioni “trainanti”



4.4.C.1

4.4.C.15

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.1

4.4.A.9

4.4.A.2

4.4.A.10

Parma050

183

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.10

per favorire usi misti e diversificati al fine di definire una nuova centralità integrata con dotazioni e servizi. L’inserimento di nuovi servizi in queste aree potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, grazie a un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le aree perimetrali costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città, anche per la loro stretta relazione con la dotazione verde. Il carattere “strategico” di questi ambiti diventa l’occasione per implementare la dotazione verde ed affermarne il ruolo di nuova centralità nel contesto territoriale e urbano. La strategia promuove inoltre elementi e funzioni qualificanti anche attraverso attrezzature di eccellenza, e servizi per aumentare la performance anche delle attività esistenti. La rilocalizzazione di funzioni incongrue, poste all’interno del TU, nelle aree strategiche di trasformazione liberano risorse territoriali o immobiliari nella città consolidata che potranno essere disponibili per la riqualificazione di nuovi servizi, incrementando la qualità e la vivibilità dei luoghi e generando nuove polarità e/o centralità urbane. Gli elementi caratterizzati dal potenziale innesto di nuovi carichi insediativi del processo rigenerativo, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate::

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l’utilizzo dei P+R come hub della mobilità. Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi, Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. **Strategia 3.2** - 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorie il riuso e rinfunzionalizzazine di edifici obsoleti. Azione 3.2.6 Favorire l’isediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 “Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazinone e desigillazione”. **Strategia 3.3** - 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento cli-matico degli edifici. Azione 3.3.7 Sviluppo di reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3. 3. 8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiunta-mente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3. 4. 5 Favorire l’aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.7 Le scuole come centri di quartiere. Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazioni di infrastrutture sociali innovative - nuovi centri civici 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3. 4. 10 Supportare la diffusione degli spazi della cultura. Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rinfunzionalizzazione. **Strategia 3.5** - 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature 3.5.12 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio. **Strategia 3.6** - 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

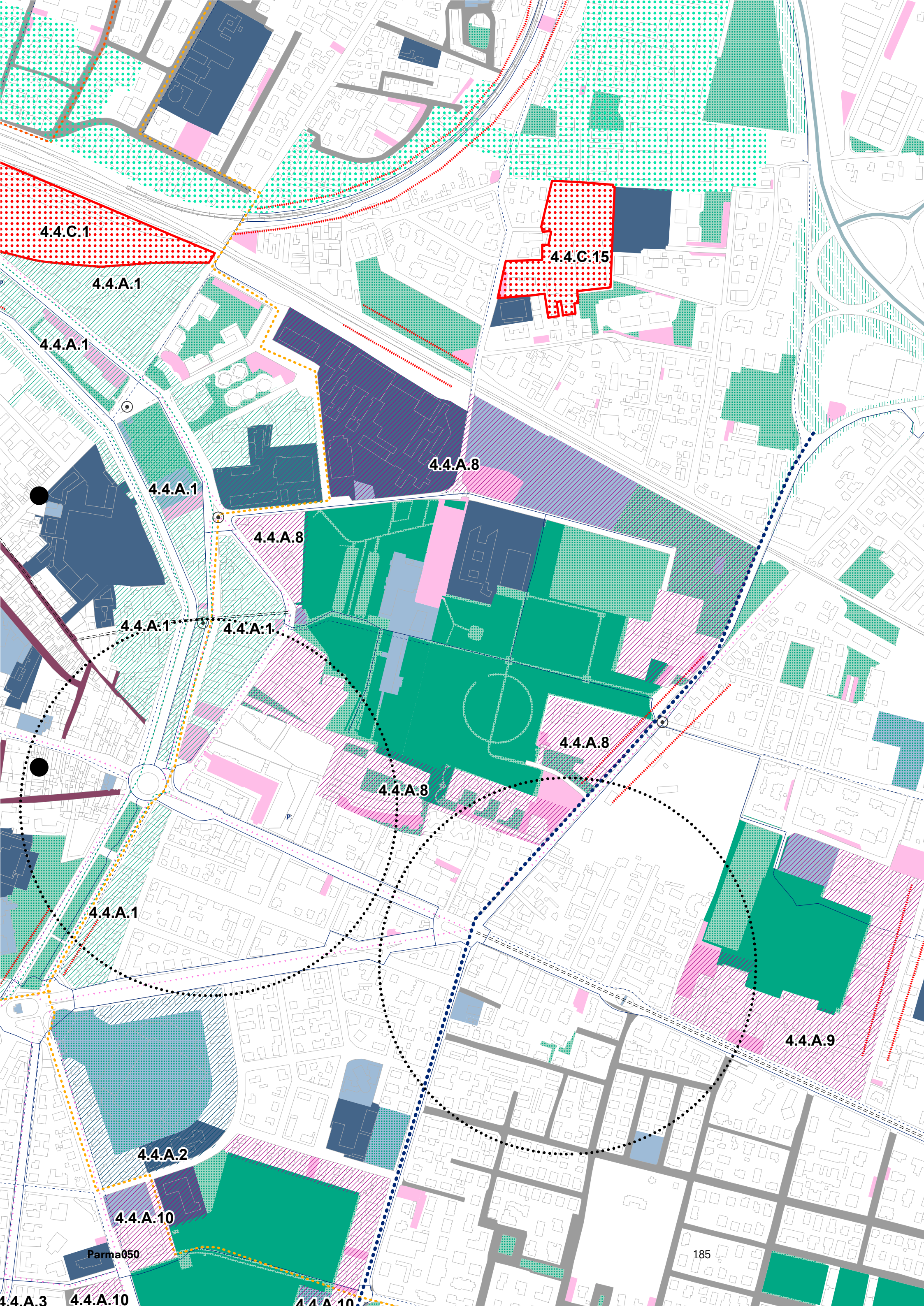
La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi del commercio, della produzione, ma anche della ricreazione, della socializzazione, dell’abitare e del lavoro e come qualità sociale - si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile di tipo misto in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza. E’ questo uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l’intervento di trasformazione. Per questa ragione vengono indicate le destinazioni d’uso da considerare al fine di sviluppare l’insediamento in coerenza ai principi precedentemente indicati.

Destinazioni d’uso previste

La riqualificazione dello spazio è conseguita anche attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali, comprese destinazioni residenziali e complementari alla residenza, ma anche attraverso la depavimentazione di parcheggi e aree da desigillare ricomprese all’in-terno dei perimetri evidenziati al fine di migliorare l’accessibilità alle aree verdi. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l’inclusione sociale. Viene altresì richiesto di posizionare ai piani terra attività diverse dalla residenza in grado di attivare il margine o perimetro del parco. Si consente l’utilizzo dei primi piani per funzioni non residenziali, per renderli più connessi ad attività e programmi del parco. Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento così come indicato dalla LUR, ovvero in modo prioritario interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l’intorno, facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area. Si prevede la rigenerazione delle aree attraverso l’inserimento di mix funzionali prevedendo anche funzioni sociali, includendo quote ERS anche in locazione servizi annessi e funzioni complementari, promuovendo mix intergenerazionale. Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con elevata mixité funzionale, e processi di qualificazione degli elementi vegetazionali e l’implementazione di spazi attrezzati anche temporanei. Si ritiene importante prevedere anche un sistema di riciclo, raccolta e riutilizzo dell’acqua piovana per usi irrigui. La strategia promuove lo sviluppo delle relazioni tra il plesso scolastico presente e il parco, con la possibile valorizzazione degli impianti ecologici sul lato nord e l’implementazione degli orti come giardini sociali.

Obiettivi specifici

- 1. Sviluppare un insediamento con funzioni miste favorendo l’inserimento di nuove aggregazioni funzionali in sinergia agli spazi pubblici e in particolare con il parco (piazza verde);
- 2. Rafforzare le relazioni tra funzioni educative già presenti con la nuova piazza verde;
- 3. Rafforzare l’integrazione degli orti a nord con il parco;
- 4. Trasforma il parco in “PIAZZA VERDE” come tipo di spazio pubblico innovativo;
- 5. Aumentare la permeabilità urbana e implementare le connessioni tra il parco e il quartiere in cui è inserito;
- 6. Attivare il bordo attraverso l’inserimento al piano terra di funzioni legate alla ristorazione, educazione e al ricettivo, in generale in grado di renderlo vivibile e attivo;
- 7. Favorire l’insediamento di attività e funzioni. diversificate con attenzione a quelle insediabili per creare nuove sinergie e costruire un contesto con programmi e iniziative.



4.4.C.1

4.4.C.15

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.8

4.4.A.1

4.4.A.8

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.9

4.4.A.1

4.4.A.2

4.4.A.10

Parma050

185

4.4.A.3

4.4.A.10

4.4.A.10

PR050

RIMAP - RIgenerazione MArgini Parco Martini

Interventi diretti di trasformazione nelle aree “RIMAP”.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate e classificate come “RIMAP” sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

In ogni caso l’intervento diretto ricadente nelle aree “RIMAP” dovrà prevedere il reperimento delle dotazioni territoriali

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito.

Compattezza: riduzione impronta, superficie coperta per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici.

Diversità: funzioni ammesse; è favorita la mixité funzionale (tra funzioni compatibili)

Dimensioni lotto

Altezza: in numero di piani. Riferita ai tessuti definisce il carico insediativo.

Reperimento posti auto pertinenziali:

all’interno delle trasformazioni per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità, per cui questo fattore incide sulla qualità dello spazio pubblico.

Reperimento dotazioni territoriali: il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere. Ogni intervento edilizio deve produrre in modo diretto le dotazioni o concorrere, nei limiti di quanto stabilito dalle DN, alla realizzazione delle stesse attraverso la relativa monetizzazione, che consente all’amministrazione di realizzare una serie di interventi di miglioramento della città pubblica.

1. Introduzione generale

Le aree perimetrali del parco Martini sono indicate come aree strategiche di “RIgenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Tutte le aree prospicienti l’area verde definiscono un ambito di rigenerazione urbana privilegiato. Il piano infatti attribuisce ai parchi, dotazioni “verdi” esistenti e di progetto, il ruolo di nuove “piazze verdi” e quindi di nuove centralità nell’assetto futuro della città di Parma. A queste aree viene assegnato il ruolo non solo di ridefinire il perimetro, rendendolo più permeabile, poroso e implementandone le connessioni con l’intorno ma di “attivarlo” attraverso l’inserimento di funzioni alternative alla residenza (con particolare riguardo al piano terra). Le disposizioni indicate costituiscono il quadro urbanistico di riferimento per la valorizzazione delle aree di “RIgenerazione MArgini Parchi” individuate intorno i parchi. Oggi la società contemporanea si riconosce in una nuova concezione di parco che oltre a essere habitat e supporto per le sue pratiche diviene uno strumento di riequilibrio tra uomo e ambiente. Il sistema del verde proposto dal piano PR050 verrà declinato e articolato attraverso diversi dispositivi. I parchi vengono ripensati come “piazze verdi” della Parma 2050, caratterizzati da una grande varietà d’usi e identità diverse, proiezioni di approcci culturali differenti nel corso della storia. Le aree oggi ospitano edifici eterogenei non in relazione esplicita con il parco (nuova piazza verde), con recinzioni a ridosso di caseggiati che chiudono la connettività fisica e visiva. Lo sviluppo e qualificazione dell’area a parco, futura piazza verde, sarà correlato alle trasformazioni perimetrali che si verificheranno attraverso le modalità previste dalla strategia in regime ordinario e tramite AO così come indicato nella LUR.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli ambiti che definiscono il perimetro del Parco Martini sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi requisiti ne dovranno essere associati altri di carattere ambientale FATE: Fotovoltaico, Acqua, Tetti verdi e Efficientamento), oltre a tutti gli altri requisiti riportati nell’Allegato 1 alla Valsat. Nell’area è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell’attivazione di AO o PAIP, così come indicato nella “Disciplina Normativa” (DN) nella parte dedicata. Anche in regime ordinario, all’interno della stessa trasformazione diretta si dovranno applicare i requisiti prestazionali definiti dall’Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento.

Gli interventi di sviluppo strategico sono stati identificati in ambiti specifici (perimetri dei parchi esistenti e di nuova formazione, indicati nella carta di assetto delle trasformazioni) come aree di “RIgenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) e concorrono a definire le nuove centralità di Parma 2050, in correlazione alla realizzazione e implementazione di dotazioni verdi esistenti e di progetto all’interno del TU (Territorio Urbanizzato). Nell’assetto strategico complessivo ricoprono un ruolo centrale per lo sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi verdi di riferimento, attivando un rapporto simbiotico di trasformazione, relazione e correlazione. Gli interventi di addensamento non sono riferibili solamente a una dimensione quantitativa. In generale è consentito (attraverso l’ausilio di un progetto urbano in grado di evidenziare le qualità aggiuntive apportate dalla trasformazione) aumentare sensibilmente il carico insediativo purché in grado di generare e qualificare la dotazione di riferimento parco e/o piazza verde e rispondere progettualmente in modo adeguato ai principi fondativi della rigenerazione (DECODICO E FATE) individuati nel Piano PR050.

Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e della rispondenza ai requisiti prestazionali RP coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e agli obiettivi dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

3. Disposizioni specifiche e Azioni

Le aree che perimetrano i parchi e gli edifici che insistono al loro interno oggi non definiscono nessuna relazione diretta e indiretta con l’area verde. Molti edifici “voltano” le spalle ai parchi e in molti casi con recinzioni alte e coprenti. Le aree evidenziate e il parco si trovano nelle vicinanze del Parco Falcone Borsellino e della via Emilia. L’occasione di rigenerare i margini e gli insediamenti al loro intorno, rappresenta un’opportunità importante per recepire la strategia e le esigenze del territorio dotando la città di nuove centralità qualitative a servizio di chi abita la città e vive il quartiere. La strategia del Piano PR050 prevede inoltre, in questo ambito, il potenziamento della rete del trasporto pubblico lungo la via Emilia e la realizzazione di piste ciclabili di attraversamento, parte delle progettualità “Parma alta capacità”.

Il compendio è a oggi inserito nel quartiere San Lazzaro, e ha l’obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopedonale. La strategia aspira a riabilitare i margini del parco rigenerando le aree e gli edifici sul margine, costruendo una centralità fondata sui 4 parametri fondativi di qualità “DECODICO” attraverso interventi che favoriscano il potenziale addensamento congiuntamente alla definizione di insediamenti più compatti (capaci di ridurre l’impronta e quindi l’area permeabile), alla previsione di diversità funzionale (soprattutto ai piani terra) capace di attivare il margine con attività attrattive e alla promozione di una maggiore connettività tra il quartiere e la città con l’area verde, che la strategia individua come nuova “piazza verde”. L’obiettivo è quindi rafforzare il ruolo di questo comparto ed elevarlo a quello di centralità mista integrata attraverso una nuova relazione tra il sistema urbano di margine con la dotazione verde e i servizi integrati.

Quindi, gli interventi che la strategia attiva concorrono al raggiungimento della Vision (gli obiettivi del piano) e in particolare all’obiettivo di sviluppare Parma in una città multicentrica e dei quartieri. Gli interventi dovranno favorire l’inclusione sociale, anche attraverso la dotazione e la caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città della prossimità, e dovranno comportare il miglioramento ambientale dell’ambito.

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree perimetrali dei parchi indicate come ambiti di “Rigenerazione MArgini Parchi” (RIMAP) rientrano la rigenerazione degli spazi edificati aumentando la valorizzazione del comparto con la centralità dell’area verde, la mitigazione dell’isola di calore, l’avvio di processi di micro economia di quartiere, l’aumento della presenza vegetativa, anche lungo le strade di accesso, gli ingressi e dei parcheggi connessi. Favorire

4.4.C.15

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.9

4.4.A.10

Parma050

187

4.4.A.11

l'inserimento di nuove qualità insediative e funzioni compatibili alla residenza per favorire usi misti e diversificati al fine di definire una nuova centralità integrata con dotazioni e servizi. L'inserimento di nuove funzioni in queste aree potrà configurare livelli di qualità superiori, a livello di quartiere. Le aree perimetrali costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città, anche per la loro elevata propensione vista la stretta relazione con la dotazione verde. Il carattere "strategico" di questi ambiti diventa l'occasione per implementare la dotazione e affermarne il ruolo di nuova centralità nel contesto territoriale e urbano. La strategia promuove inoltre elementi e funzioni qualificanti anche attraverso attrezzature di eccellenza, e servizi per aumentare la performance anche delle attività esistenti. Gli elementi caratterizzati dal potenziale innesto di nuovi carichi insediativi del processo rigenerativo, devono soddisfare le condizioni indicate negli "Scenari" e relative "Azioni", qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.8 favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di "working & living". Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.7 Sviluppo di reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.5 Favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazioni di infrastrutture sociali innovative - nuovi centri civici. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.10 Supportare la diffusione degli spazi della cultura. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.12 Favorire densificazione "condizionata" dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della residenza, ma anche della ricreazione, della socializzazione e del lavoro come qualità sociale - si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile. Questo è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

Destinazioni d'uso previste

La rigenerazione delle aree evidenziate è prevista attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, comprese funzioni abitative e funzioni complementari alla residenza stessa. Alle trasformazioni viene correlata l'implementazione e qualificazione della dotazione di riferimento "Parco Martini" favorendo anche depavimentazione di parcheggi e aree ricomprese all'interno dei perimetri evidenziati, al fine di migliorare l'accessibilità alle aree verdi. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e l'inclusione sociale. Viene altresì reso possibile posizionare ai piani terra attività diverse dalla residenza in grado di attivare il margine o perimetro del parco. Si consente l'utilizzo dei primi piani per funzioni non residenziali per renderli più connessi ad attività e programmi del parco.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e densificazione così come indicato precedentemente, in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Si prevede la rigenerazione delle aree attraverso l'inserimento di mix funzionali prevedendo anche funzioni sociali, includendo quote ERS anche in locazione. Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con mixité funzionale e processi di qualificazione degli elementi vegetazionali e l'implementazione di spazi attrezzati anche temporanei. Si ritiene importante che vengano organizzati sistemi di riciclo, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per usi irrigui, contestualmente alle trasformazioni del margine.

4.4.C.15

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.8

4.4.A.9

4.4.A.10

Parma050

189

4.4.A.11

PR050

RIMAP - Rigenerazione Margini Parco Ferrari

Interventi diretti di trasformazione nelle aree perimetrali di Parco Ferrari.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.

In ogni caso l'intervento diretto ricadente nelle aree "RIMAP" dovrà prevedere il reperimento delle dotazioni territoriali.

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono:

Densità: intesa come mq di costruito.
Compattezza: riduzione impronta, permeabilità, per promuovere maggior qualità urbana in contrasto ai cambiamenti climatici.
Diversità: funzioni ammesse; è favorita la mixité funzionale (tra funzioni compatibili)
Dimensione lotto
Altezza: in numero di piani. Riferita ai tessuti definisce il carico insediativo
Reperimento posti auto pertinenziali: all'interno delle trasformazioni per ovviare al fatto che in alcune parti della città nelle strade non vi è molta disponibilità, questo fattore inciderà sulla qualità dello spazio pubblico
Reperimento dotazioni territoriali: il contributo alla città pubblica riferito alle dotazioni di quartiere. Ogni intervento edilizio deve produrre in modo diretto le dotazioni o concorrere, nei limiti di quanto stabilito dalle DN, alla realizzazione delle stesse attraverso la relativa monetizzazione che consente all'amministrazione di realizzare una serie di interventi di miglioramento sulla città pubblica.

1. Introduzione generale

L'area perimetrale evidenziata, intorno al "Parco Ferrari" costituisce un ambito di rigenerazione. La rigenerazione delle aree perimetrali del Parco porta con sé la qualificazione della dotazione verde. Gli interventi di rigenerazione sono definiti dalla LUR art 7 comma 4 lettera c). Per le aree perimetrali di Parco Ferrari vale lo stesso principio adottato per il Parco ex-Eridania, ossia, la possibilità di addensamento o sostituzione urbana, con l'obiettivo di consentire interventi di trasformazione a fronte di una diretta correlazione con la qualificazione del parco, dotazione verde di riferimento, nonché la possibilità di inserire nuove funzioni soprattutto al piano terra, in relazione al parco, futura "Piazza verde". A fronte di una possibile rigenerazione anche dello stadio con l'inserimento di mix funzionali, i due sistemi sarebbero in grado di aumentare la loro capacità qualitativa. La logica rigenerativa viene trasferita anche al perimetro costruito soprattutto in corrispondenza della connessione con lo stadio, favorendo la connessione fisica tra questi sistemi in modo tale da definirne uno di livello superiore.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento:

Gli ambiti che definiscono il perimetro del Parco Ferrari sono oggetto di rigenerazione urbana nella misura in cui vengano correlati alla definizione e costruzione dell'infrastruttura verde "Parco Ferrari" con il rafforzamento di funzioni nell'immediato intorno. Viene consentito agli edifici più bassi di uniformarsi agli edifici più alti esistenti o aumentarne l'altezza attraverso AO, in modo da riconfigurare e uniformare il tessuto edilizio a ridosso degli spazi di riferimento. Come indicato, gli interventi di "addensamento" sono stati identificati in ambiti specifici (tra cui figurano i perimetri dei parchi esistenti e di nuova formazione indicati nello schema di assetto delle trasformazioni ST.SAS 4.2.2) e concorrono a definire le nuove centralità di Parma 2050 all'interno del TU.

Essi ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi di riferimento, attivando un rapporto simbiotico di relazione, correlazione e trasformazione. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana non sono riferibili solamente a una dimensione quantitativa ma anche a elementi funzionali e di relazione con il contesto di riferimento. Intorno alle dotazioni e ai servizi è consentito (a fronte di un progetto urbano che illustri i principi qualitativi dell'intervento) aumentare il carico insediativo purché in grado di generare e qualificare la dotazione di riferimento senza appesantire le infrastrutture e i sottoservizi esistenti. In caso positivo sarà necessario un loro adeguamento che verrà definito in sede di stesura di AO.

Gli ambiti che definiscono il perimetro del Parco Ferrari sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso la tipologia di intervento prevista in regime straordinario, attuabile attraverso AO, dell'"l'addensamento o sostituzione urbana" così come definito all'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti DECODICO, fondativi della rigenerazione e individuati dal piano PR050: densità, compattezza, diversità e connettività. A questi requisiti ne dovranno essere associati altri di carattere ambientale FATE: Fotovoltaico, Acqua, Tetti verdi e Efficientamento, oltre a tutti gli altri requisiti riportati nell'Allegato 1 alla Valsat. Nelle aree è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell'attivazione dell'AO o PAIP, così come indicato all'art. 5.2.1 della "Disciplina Normativa" (DN). Anche in regime ordinario, all'interno della stessa trasformazione diretta si dovranno osservare i requisiti prestazionali definiti dall'Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e della rispondenza ai requisiti prestazionali RP coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

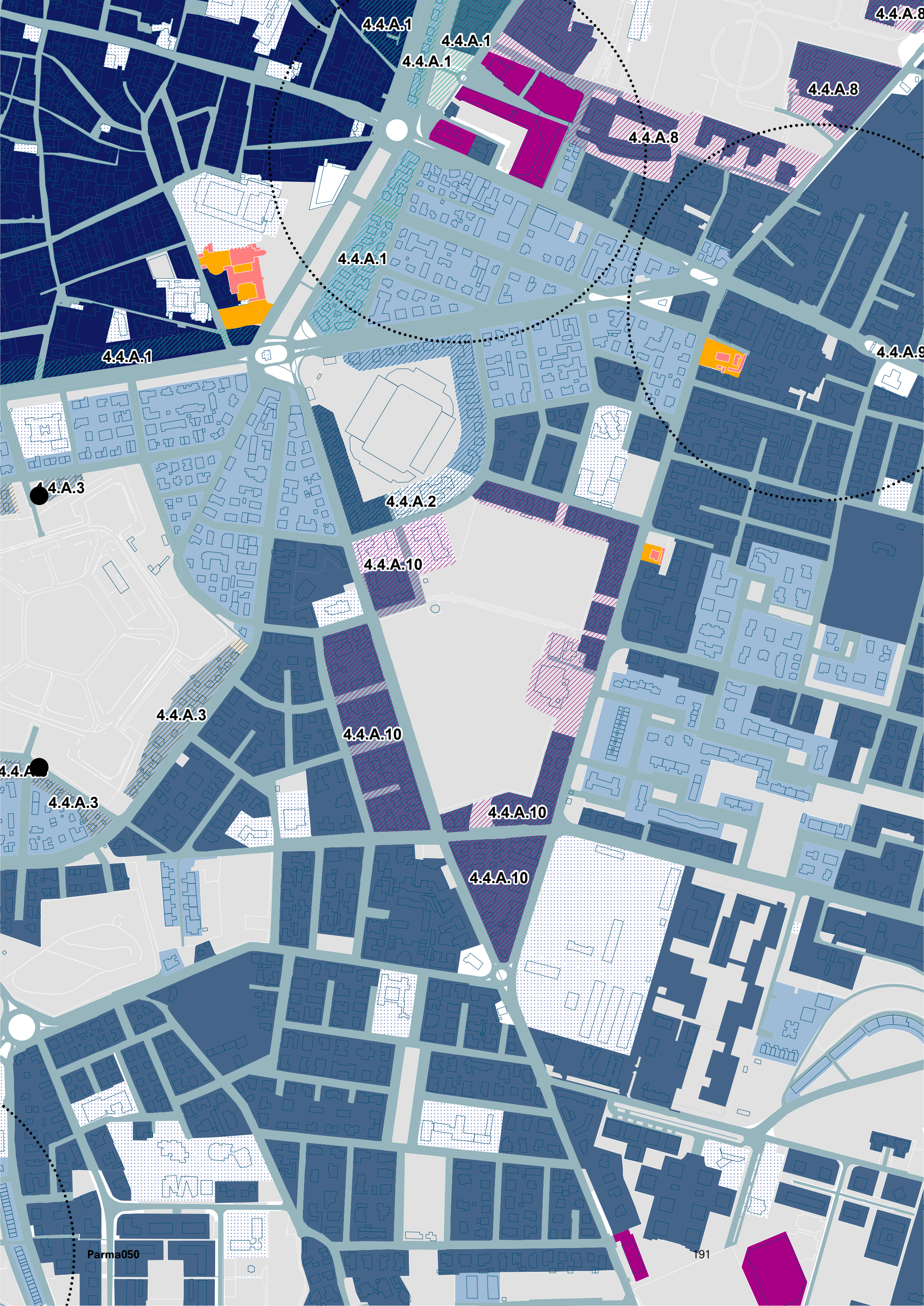
3. Disposizioni specifiche e Azioni

La strategia aspira a riabilitare i margini del parco rigenerando le aree e gli edifici nell'intorno, costruendo una centralità definita dai 4 requisiti fondativi di qualità urbana DECODICO, attraverso interventi che favoriscano il potenziale addensamento congiuntamente alla definizione di insediamenti più compatti (capaci di ridurre l'impronta e quindi l'area permeabile), con l'inserimento alla previsione di diversità funzionale (soprattutto ai piani terra) capace di attivare il margine con attività attrattive e alla promozione di una maggiore connettività tra il quartiere e la città con l'area verde, che la strategia individua come nuova "piazza verde". L'obiettivo è quindi di rafforzare il ruolo di questo ambito ed elevarlo a quello di centralità, attraverso una nuova relazione tra il sistema urbano di margine con la dotazione verde e i servizi integrati. Quindi, gli interventi che la strategia attiva concorrono al raggiungimento degli obiettivi della Vision tra cui quello di sviluppare Parma in una città multicentrica e dei quartieri. Gli interventi dovranno favorire l'inclusione sociale, anche attraverso la dotazione e la caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città della prossimità, e comportare il miglioramento ambientale dell'ambito.

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree perimetrali dei parchi indicate come ambiti di "Rigenerazione Margini Parchi" (RIMAP) rientrano: la rigenerazione degli spazi edificati aumentando la valorizzazione del comparto con la centralità dell'area verde, la mitigazione dell'isola di calore, l'avvio di processi di micro economia di quartiere, l'aumento della presenza vegetativa, anche lungo le strade di accesso, gli ingressi e i parcheggi connessi. L'inserimento di nuove funzioni in queste aree potrà aumentare i livelli di qualità del quartiere. Le aree perimetrali costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città. Il carattere "strategico" di questi ambiti diventa l'occasione per implementare la dotazione verde e affermarne il ruolo di nuova centralità nel contesto territoriale e urbano. La strategia promuove inoltre elementi e funzioni qualificanti anche attraverso attrezzature di eccellenza e servizi per aumentare la performance anche delle attività esistenti.

Gli elementi caratterizzati dal potenziale innesto di nuovi carichi insediativi del processo rigenerativo, devono soddisfare le condizioni indicate negli "Scenari" e relative "Azioni", qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rinfunzionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento



promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.7 Sviluppo di reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.5 Favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.8 Promuovere e favorire la proliferazioni di infrastrutture sociali innovative - nuovi centri civici. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.10 Supportare la diffusione degli spazi della cultura. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.12 Favorire densificazione "condizionata" dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e obiettivi

Le strategie individuate, supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura delle persone; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della residenza, ma anche della ricreazione, della socializzazione e del lavoro come qualità sociale si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile. Questo è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

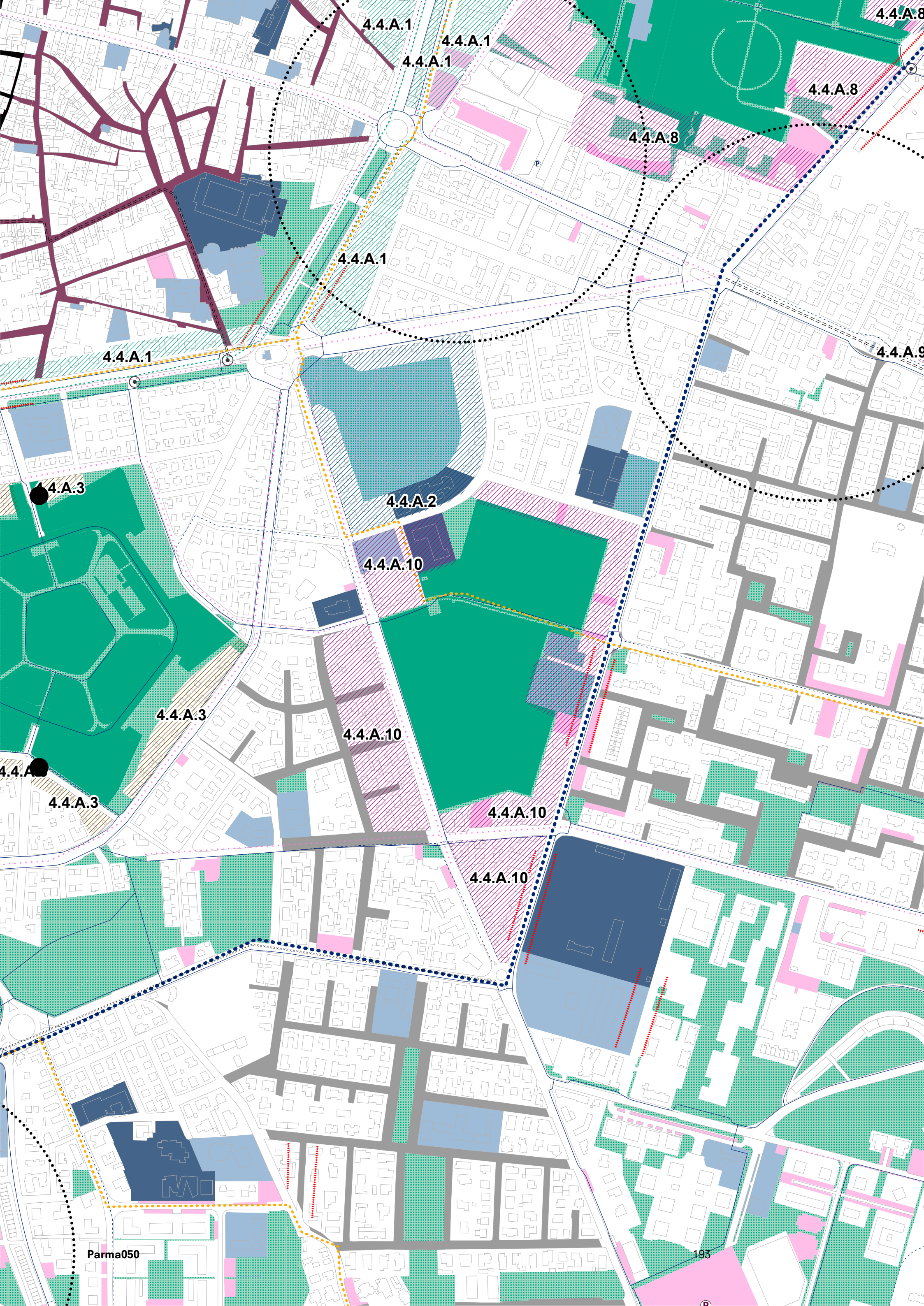
Destinazioni d'uso previste

La riqualificazione dello spazio è conseguita anche attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, comprese destinazioni residenziali e complementari alla residenza. Viene incentivata anche la depavimentazione e/o deimpermeabilizzazione di parcheggi e aree ricomprese all'interno dei perimetri evidenziati, al fine di migliorare l'accessibilità alle aree verdi. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi a favore di uno stile di vita più sostenibile e l'inclusione sociale. Viene altresì favorito l'insediamento ai piani terra di attività diverse dalla residenza, in grado di attivare il margine o perimetro del parco o "piazza verde". Si consente l'utilizzo dei primi piani per funzioni non residenziali per renderli più connessi ad attività e programmi del parco. Si potrà considerare, eventualmente, una connessione diretta tra l'area dello stadio e il parco Ferrari.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana, così come indicato precedentemente, ovvero in modo prioritario interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di restringimento delle impronte degli edifici in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Si prevede la rigenerazione delle aree attraverso l'inserimento di mix funzionali prevedendo anche funzioni sociali includendo quote ERS anche in locazione, servizi annessi e funzioni complementari. Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con elevata mixità funzionale e processi di qualificazione degli elementi vegetazionali e l'implementazione di spazi attrezzati anche temporanei.

Si ritiene importante che venga definito anche un sistema di riciclo, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per usi irrigui.



PR050

RIMAP - Rigenerazione MArgini Parco della Biodiversità

Interventi diretti di trasformazione nelle aree perimetrali di parco della Biodiversità.

Gli interventi diretti riferibili alle aree evidenziate sono rivolti ad attuare la strategia descritta nella seguente scheda.
In ogni caso l'intervento diretto ricadente nelle aree "RIMAP" dovrà prevedere il reperimento delle dotazioni territoriali

1. Introduzione generale

Le aree evidenziate intorno allo spazio indicato come "Parco della Biodiversità" (oggi ambito rurale periurbano) costituiscono ambiti di rigenerazione urbana da attuare attraverso possibili interventi di addensamento o sostituzione urbana, così come definiti dalla LUR all'art. 7 comma 4. Le possibilità trasformative del Bordo del parco devono garantire la realizzazione e lo sviluppo del parco stesso, in quanto dotazione correlata, in modo diretto o indiretto attraverso il "FONDO".

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli ambiti che definiscono il perimetro del parco di nuova formazione sono oggetto di rigenerazione urbana nella misura in cui vengano correlati alla definizione dell'infrastruttura verde individuata dal PUG. Viene consentito agli edifici più bassi di uniformarsi agli edifici più alti esistenti o aumentarne l'altezza attraverso l'AO in modo da riconfigurare e uniformare il tessuto edilizio a ridosso degli spazi di riferimento. Lo stesso vale per le funzioni che possono essere inserite a favore dei principi di mixité in grado di trasformare la dotazione in un centralità con servizi di vario tipo e grandezza. Come indicato, gli interventi di "RIMAP" sono stati identificati in ambiti specifici (perimetri dei parchi esistenti e di nuova formazione), indicati nella carta di assetto delle trasformazioni e concorrono a definire le nuove centralità di Parma 2050 all'interno del TU.

Gli ambiti che definiscono il perimetro del "Parco della Biodiversità" sono oggetto di rigenerazione urbana attraverso la tipologia di intervento prevista in regime straordinario dell'"l'addensamento o sostituzione urbana" così come definito all'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti DECODICO fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050: densità, compattezza, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico, Acqua, Tetti verdi e Efficientamento, oltre a tutti gli altri requisiti riportati nell'Allegato 1 alla Valsat.

Nell'area è altresì possibile attuare interventi ordinari nelle more dell'attuazione dell'intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato all'art. 5.2.1 della "Disciplina Normativa" (DN) nella parte che riguarda interventi di trasformazione ordinaria. Anche in regime ordinario, all'interno della stessa trasformazione diretta si dovranno considerare i 4+4 requisiti fondativi (DECODICO) ed ecologico ambientali (FATE) nonché tutti gli altri requisiti prestazionali definiti dall'Allegato alle DN in riferimento allo specifico intervento.

I perimetri o "margini urbanizzati" dei Parchi ricoprono un ruolo centrale nello sviluppo della città futura. Gli stessi interventi devono essere in grado di generare e qualificare gli spazi verdi di riferimento, attivando un rapporto simbiotico di relazione, correlazione e trasformazione. Gli interventi di RIMAP non sono riferibili solamente a una dimensione quantitativa ma anche e soprattutto qualitativa, a elementi funzionali e di relazione con il contesto di riferimento. Intorno alle dotazioni e ai servizi è consentito (a fronte di un progetto urbano che illustri i principi qualitativi dell'intervento) aumentare il carico insediativo purché in grado di generare e qualificare la dotazione di riferimento. Come per le altre aree RIMAP, tutti gli interventi in AO devono ridurre il consumo di suolo, introdurre diversità funzionale compatibile con la residenza e l'area verde, ma anche connettersi alla mobilità dolce, essere in grado di garantire accessi all'area verde e infine generare qualità sociale. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e della rispondenza ai requisiti prestazionali RP coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

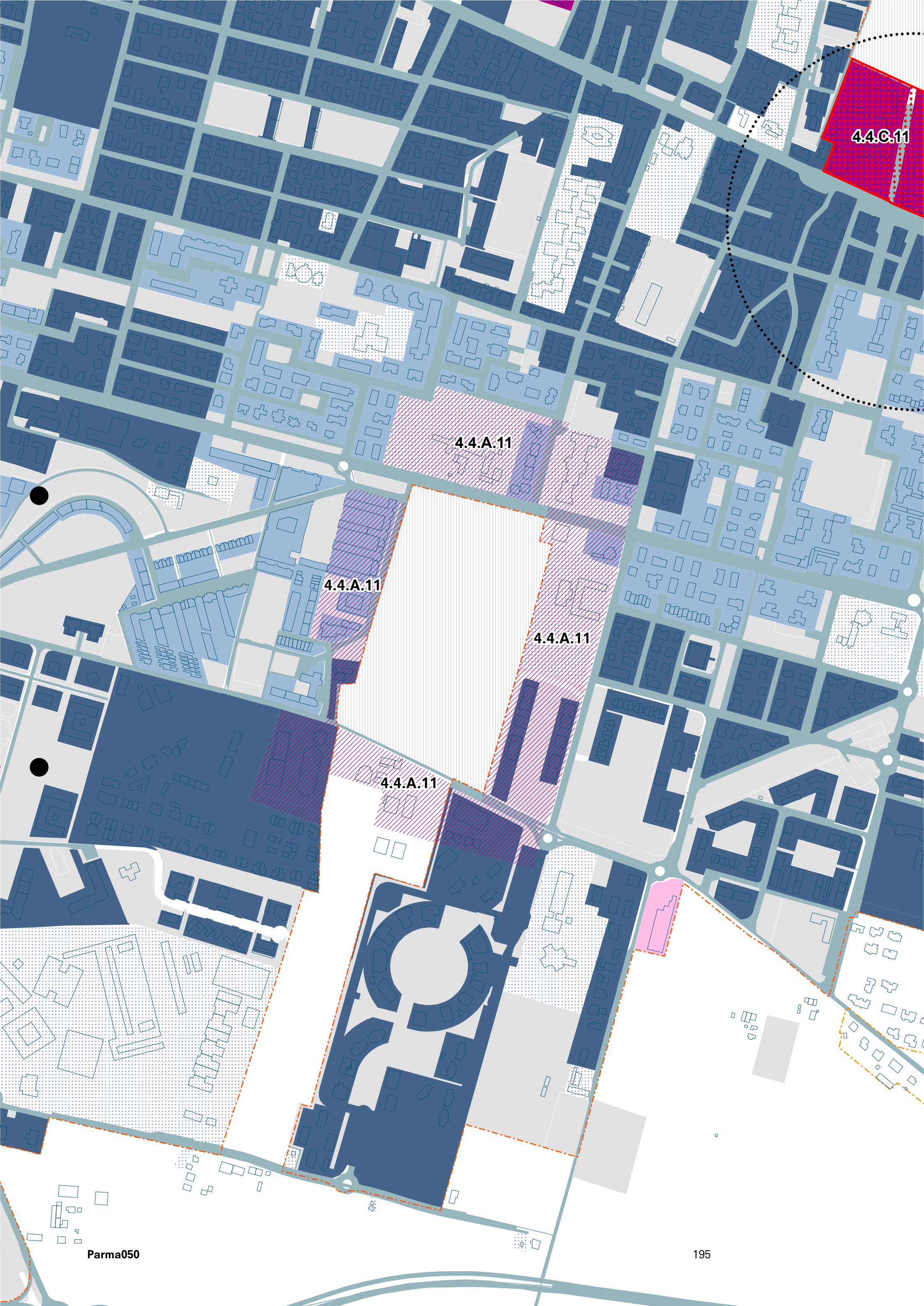
Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di rigenerazione "RIMAP" rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare. In modo specifico questi "margini" rigenerati dovranno attivarne funzioni e attività in grado di aumentarne l'offerta.

Il Piano propone il concetto di Città Parco attraverso strategie aggregative o del "Clustering" funzionale dei seguenti servizi: educazione, strutture sportive, parchi e aree verdi, e spazi per la cura e la salute. La strategia permette di pensare alla città di Parma come un grande parco a tema. Viene quindi riconosciuta l'importanza delle aree edificate a ridosso dei parchi e altri tipi di spazio verde pubblico quali elementi strutturali per la definizione della città di Parma 2050. Essi risultano fondamentali per la componente urbana quanto per quella ecologica-ambientale definita dai corridoi verdi e blu di penetrazione e attraversamento, a partire dall'area in oggetto. La strategia prevede a partire dal "Piano del Verde" una sensibile riqualificazione attraverso una sostituzione degli elementi vegetativi a fine ciclo e un miglioramento complessivo della biodiversità. Le dotazioni dovranno essere in grado di qualificare l'ambito d'influenza a stretto contatto e funzionare come attrattori di altri servizi e aggregazioni funzionali, programmatiche e anche insediative. Devono essere realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ivi compresi i parcheggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

L'intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di "addensamento o sostituzione urbana", così come definito dalla LUR all'art. 7 comma 4 lettera c), comprendenti le porzioni indicate intorno alla dotazione di riferimento. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella "Strategia" e relative "Azioni", qui richiamate.

Strategia 3.1 - Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Le aree in questione dovranno costruire un sistema in grado di essere attraversato da ciclovie e percorsi urbani. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizione dello spazio carrabile a favore di mezzi non inquinanti e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità universale. Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete di TPL in riferimento alle frazioni.

Strategia 3.3 - Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Tutti gli interventi dovranno concorrere e rispondere in modo adeguato all'adattamento climatico degli edifici e definire una cortina edilizia di relazione con la dotazione - Parco della Biodiversità. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.5 Favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione



4.4.C.11

4.4.A.11

4.4.A.11

4.4.A.11

4.4.A.11

e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.11 Potenziare il sistema sanitario diffuso e di cura alla persona. Il Piano riconosce l'importanza di strutturare una rete capillare di strutture sanitarie e per la cura delle persone tale da poter agevolare l'accessibilità di tutti alle cure in ambito urbano, alla scala del quartiere a favore del principio di prossimità. L'ambito viene indicato come un possibile luogo per ospitare tali funzioni. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.2 Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale ERS. Azione 3.5.5 Favorire il recupero e l'efficientamento degli edifici e dei suoli antropizzati. Nel caso siano previsti interventi di recupero degli edifici esistenti, questi devono soddisfare pienamente i requisiti prestazionali minimi di miglioramento sismico e accessibilità universale così come indicati nel Regolamento Edilizio. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Gli interventi urbanistici dovranno migliorare il valore dell'impatto edilizio (RIE) rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla fitomassa.

4. Vision e obiettivi del Piano

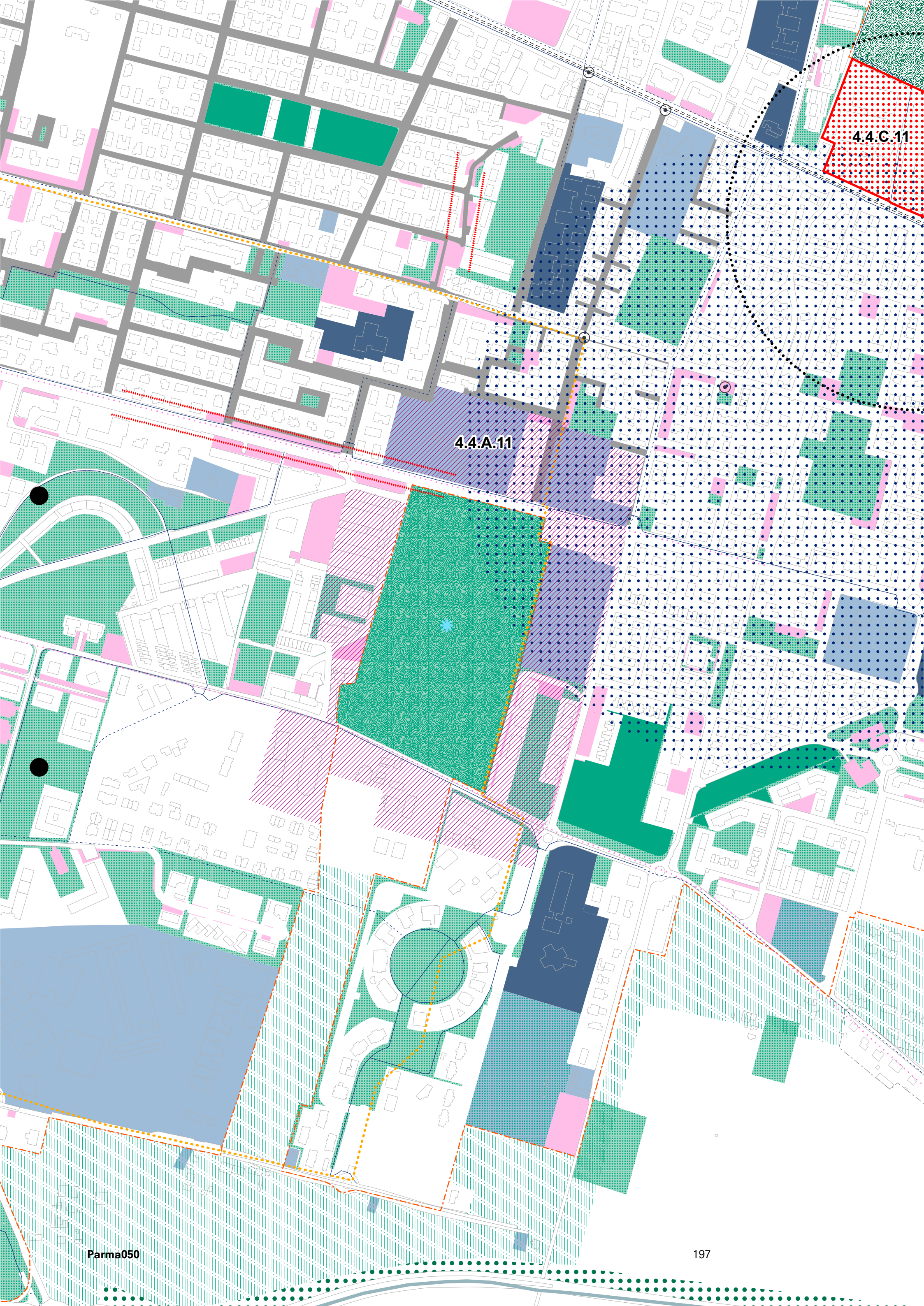
Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura alle persone; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di nuove qualità verdi, intese in primo luogo come qualità in grado di rigenerare i margini urbanizzati dell'abitare e del lavoro e come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza.

Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, comprese unità abitative e funzioni complementari. Viene favorito l'insediamento di varie tipologie di edilizia residenziale alla quale potranno aggiungersi funzioni e servizi ai piani terra, in modo da attivare le relazioni con la dotazione di riferimento. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e d'inclusione sociale. Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo prioritario favorendo interventi di demolizione e ricostruzione aumentando la superficie permeabile in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzare i collegamenti e le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Viene favorita la rigenerazione delle aree attraverso l'inserimento di mix funzionali prevedendo anche funzioni sociali, includendo quote ERS anche in locazione, servizi annessi e funzioni complementari alla residenza. Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con elevata mixità funzionale capaci di attivare processi di relazione sociale. Gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione degli elementi vegetazionali e all'implementazione degli spazi verdi attrezzati. Le trasformazioni dovranno anche sviluppare un sistema di riciclo, raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per usi irrigui del parco.



4.4.C.11

4.4.A.11

PR050

Nuova Pontremolese (A1 Crocetta) - ERS

(Greenfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata, racchiusa all'interno del tracciato "Semi-Ring" e strada Valera di Sopra, indicata con grafia ideogrammatica, costituisce un potenziale ambito di sviluppo urbano attraverso interventi di addensamento. Le possibilità trasformatrici dell'area lungo il Semi-Ring devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde aumentando contestualmente i collegamenti tra la parte a est (parco ex-Pontremolese) e con la via Emilia a nord. L'area sarà oggetto di restrizioni e limitazioni dovute al passaggio della nuova linea ferroviaria interrata pontremolese. Lo spazio soprastante tale nuova linea ferroviaria a est dovrà essere qualificato a parco lineare. In questo caso specifico il bosco orbitale lambisce le strade che definiscono la forma dell'area a sud e ovest, o eventualmente altre dotazioni ambientali. L'area può essere definita come un'area di "completamento" perimetrata da un sistema infrastrutturale che dovrà essere opportunamente considerato nel progetto urbano come ambito di mitigazione vegetazionale da distribuire lungo i segmenti viari che ne definiscono i lati sud e ovest.

2. Criteri generativi: tipologia di intervento

Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai parametri urbani fondativi individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività e altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di AO, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del "Footprint" (impronta e/o copertura del suolo), del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi a energia rinnovabile e a un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità "urbana e ambientale" possono accedere a un incentivo volumetrico così come definito dalla strategia e indicato nella ValSAT. L'incentivo FATE considera anche la "qualità energetica" ed è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale (Parma Climate Neutral 2030) finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di "promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico" in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente. Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria che verrà identificata in fase negoziale. Va ricordato inoltre che l'intervento in questione dovrà produrre in corrispondenza della fascia soggetta a vincolo (causa il tracciato della linea pontremolese e sopra la quale viene inibita la costruzione di edifici) un parco o dotazione verde a uso pubblico e considerare le connessioni ecosistemiche.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo urbano (Greenfield) rientrano lo sviluppo dell'eco rete urbana e territoriale, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica, oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili con la residenza. Per garantire un'attuazione sostenibile dell'intervento devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella "Strategia" e relative "Azioni", qui richiamate:

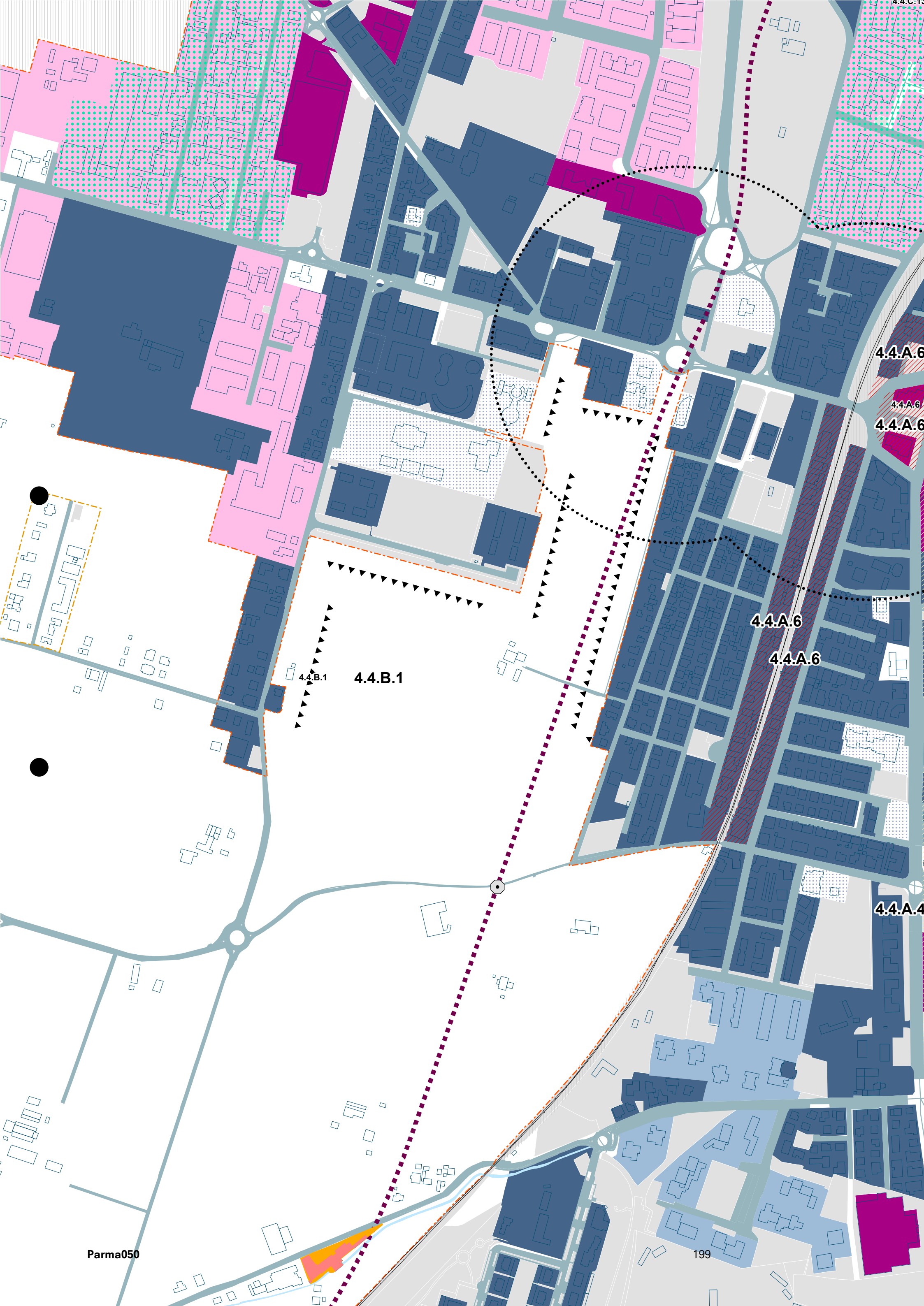
Strategia 3.1 - Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete di TPL in riferimento alle frazioni e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nell'Azione 3.1.10 e nell' Azione 3.1.11; ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane.

Strategia 3.3 - L' intervento dovrà considerare di ridurre il più possibile l'effetto isola di calore come indicato nell' Azione 3.3.2 e al contempo mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici di cui all' Azione 3.3.4. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala urbana e territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.12 Favorire densificazione "condizionata" dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di "cluster" funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere. Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.5 Migliorare il sistema idrico, la qualità delle acque di falda e quelle superficiali. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura alle persone; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare nuovi luoghi dell'abitare e del lavoro come qualità sociale, si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi in sinergia con la formazione di nuovo spazio pubblico; questo è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con



4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.B.1

4.4.B.1

4.4.A.4

Parma050

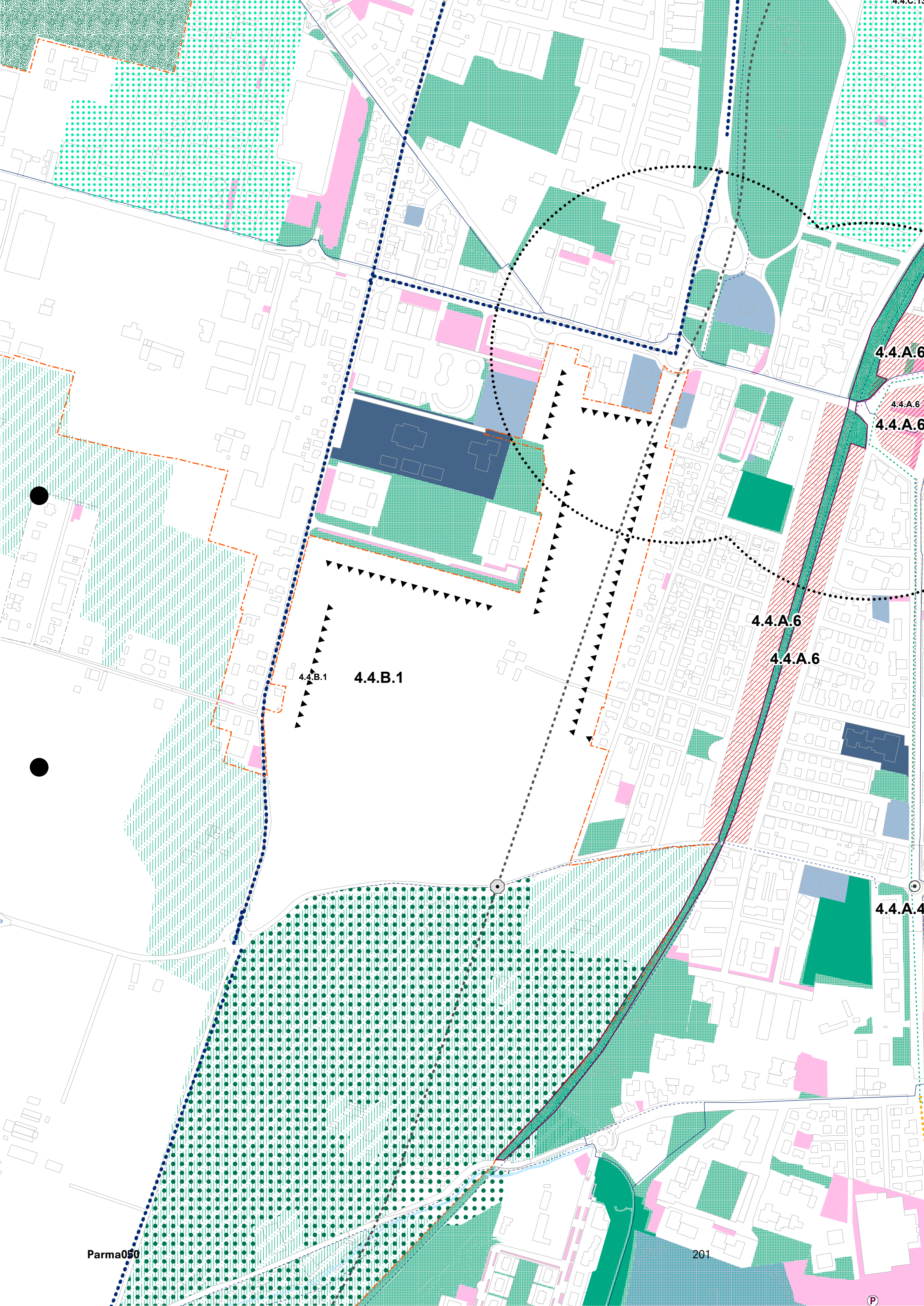
199

l'intervento di trasformazione.

Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, prevalentemente orientato all'ERS, vista la situazione di attuale emergenza abitativa, con funzioni complementari alla residenza. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e favoriscano l'inclusione sociale. Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento così come indicato precedentemente in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Saranno preferiti interventi che daranno luogo a insediamenti con fronti urbani e cortine edilizie in grado di dialogare con l'infrastruttura verde di riferimento (ossia nella parte non edificabile in corrispondenza con il tracciato ferroviario della nuova Pontremolese) e di attivare al contempo connessioni a nord con la via Emilia e le parti edificate a est e ovest. In particolare si dovranno valorizzare le connessioni tra il nuovo parco che l'intervento dovrà generare (sopra la nuova linea ferroviaria "Pontremolese") verso il parco lineare della ex linea ferroviaria che verrà dismessa e trasformata in parco lineare.



PR050

Area strategica di nuova urbanizzazione (Greenfield)

“Parma North Gate”

1. Introduzione generale

L’area oggetto dell’intervento è inquadrata nel comparto nord e parte del quartiere Cortile San Martino, in vicinanza dell’ingresso autostradale, mentre a sud è confinante con il centro sportivo Moletolo e la cittadella del rugby (4.4.B.2.b). A ovest è delimitata da viale Europa, mentre a est da via San Leonardo (SS343 Asolana). Il tessuto in cui si inserisce l’area è di tipo misto con presenze di molte aziende e di parti frammistite lungo via Paradigna (parallela a via S. Leonardo). L’area si trova strategicamente ubicata rispetto ai trasporti e ai servizi in generale, essendo servita dalle principali linee del trasporto pubblico urbano che transitano lungo viale Europa e via San Leonardo, ma in particolare si trova lungo la dorsale strutturale individuata dal PUG (lungo viale Europa) e in corrispondenza della fermata del TPL a essa collegata. L’accesso autostradale è ubicato a ridosso dell’area lato nord in cui vi sono presenze di esercizi commerciali. A fianco dell’ingresso autostradale è presente un parcheggio scambiatore che dovrebbe essere maggiormente integrato e in generale riorganizzato in modo organico alla definizione della nuova Porta Nord. La stazione dei pullman e la stazione ferroviaria si trovano a sud, relativamente a breve distanza e lungo il percorso si trovano il centro Torri e lo svincolo della tangenziale nord. L’area definisce uno spazio strategicamente collocato riferito a questa “geografia urbana”. Uno spazio in “stand by” e classificato come “Greenfield”, ossia un’area di completamento, libera, senza edifici (a parte un piccolo caseggiato agricolo lungo il bordo est del sito) quindi categorizzata come espansione/completamento della città fuori dal TU e quindi computata come quota del 3% così come stabilito dalla LUR 24/17. L’area si apre in tutta la sua ampiezza alla città che gli sta attorno compreso l’ingresso autostradale a nord. Il progetto urbano (strumento necessario alla formulazione della proposta progettuale) dovrà quindi essere in grado di innescare progettualità (anche inedite) e stabilire rapporti tra i comparti esistenti e le infrastrutture presenti, che in alcuni casi diventano elementi di forte separazione. Un’area al cui interno dovranno quindi convivere programmi funzionali e paesaggi differenti, da trattare in continuità e in relazione ai tessuti urbani esistenti. Lungo l’autostrada si trova l’area 4.4.B.2.a facente parte sempre della canfigurazione integrata della porta nord.

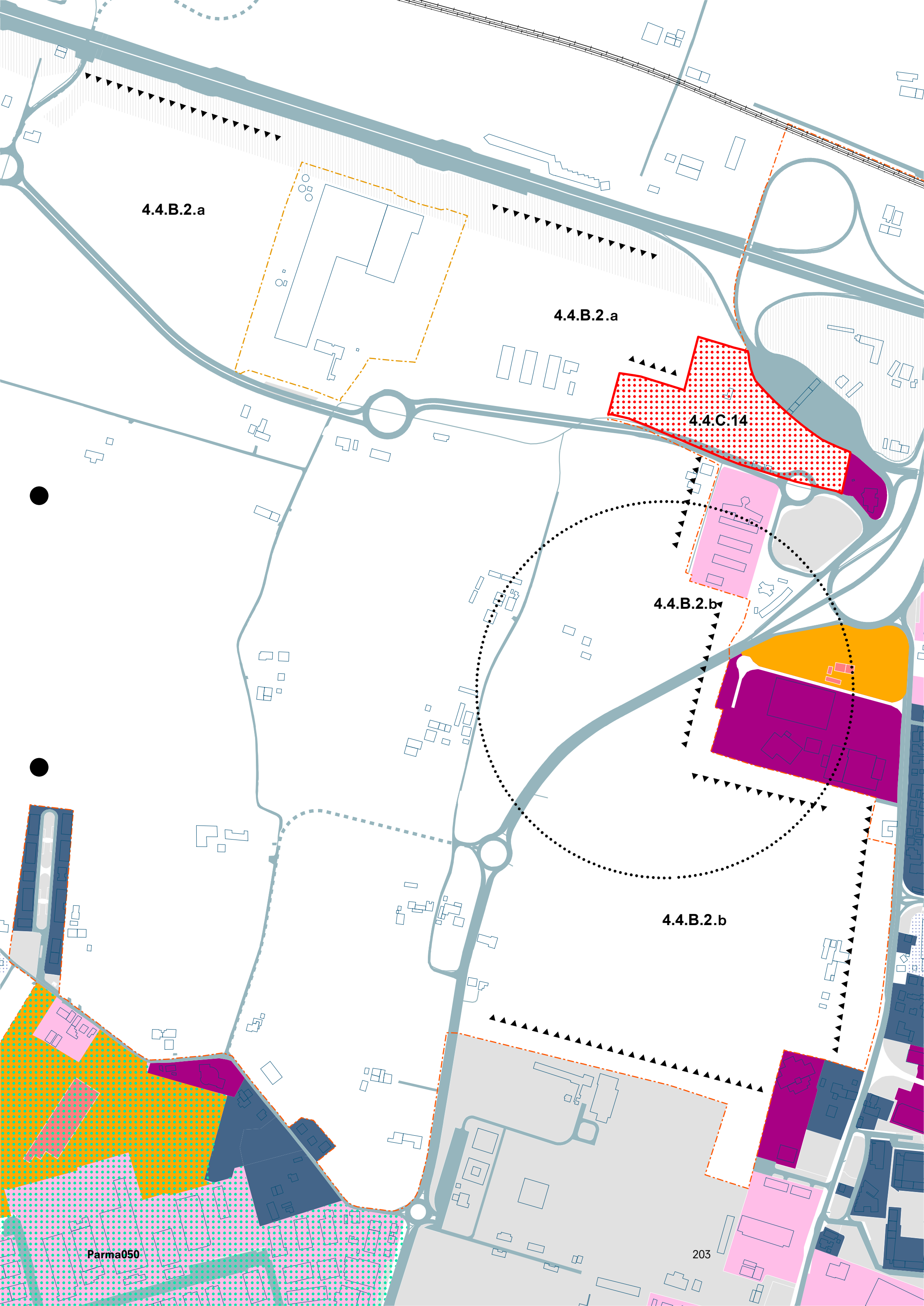
2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La trasformazione dell’area in oggetto dovrà contribuire in maniera correlata alla costruzione del “Bosco Orbitale”, dotazione territoriale e ambientale di riferimento. Allo stesso tempo l’area dovrà considerare l’inserimento di aree verdi in modo da produrre un filtro ecologico tale da mitigare l’impatto pesante delle infrastrutture che lo circondano. A questo si dovranno aggiungere suoli permeabili e vegetazioni spontanee da integrare nella trasformazione con il paesaggio infrastrutturale ed edificato dell’ambito. A sud dell’area, l’attuale sistema frammentato del verde deve ricomporsi in un mosaico di giardini urbani e nuovi servizi pubblici in continuità e in sinergia con quelli esistenti. L’area evidenziata è localizzata fuori da TU (greenfield) e viene individuata come area strategica di sviluppo. La strategia del PUG assegna alle aree lungo l’autostrada (ambiti 4.4.B.2.a) usi prevalentemente produttivi avanzati mentre l’area sud del casello autostradale viene assegnato il ruolo di Porta nord della città. La trasformazione dell’area viene correlata, come detto, alla costruzione del “Bosco Orbitale” e di altre dotazioni eventualmente specificate in sede di AO. La Porta Nord quindi contribuisce alla definizione della grande dotazione ecologica ambientale (progetto strategico) correlato alle grandi trasformazioni individuate dal PUG PR050 oggetto di trasformazione urbana attraverso interventi di addensamento e densificazione urbanistica.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Il comparto denominato Porta Nord è ricompreso e parte integrante delle aree strategiche del PUG PR050. La strategia ne definisce la nuova “destinazione d’uso urbanistica” per il processo di urbanizzazione fuori dal TU e conseguente consumo della quota prefissata del 3%. La scheda contenete le linee guida costituisce il quadro urbanistico di riferimento. L’area dovrà quindi essere in grado di generare una centralità urbana e territoriale anche attraverso elementi verticali con funzione di landmark. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di “rigenerazione urbana”, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di AO, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. L’intervento dovrà essere attuato entro le più diverse coordinate di sviluppo economico della città di Parma ed essere nella condizione di adattarsi a un’ampia pluralità di orientamenti di carattere funzionale. Il progetto infatti dovrà essere attuabile sia nell’ambito di scenari di crescita economica - anche particolarmente sostenuta, ipotizzando un aumento delle volumetrie a seguito di prestazioni ambientali e di qualità urbana - ma anche caratterizzati da una flessione della domanda di famiglie e imprese a seguito dei più diversi “shock” esterni. La resilienza del progetto deve essere legata alla scelta di precisi tipi insediativi il cui sviluppo immobiliare nel tempo sarà possibile sia in contesti di forte crescita - e quindi a seguito dell’impulso di importanti investitori interessati a grandi investimenti di carattere unitario - che nella prospettiva di una pluralità di iniziative di taglia piccola e media, tipiche di contesti di flessione del mercato immobiliare. A restare costante nei più diversi scenari deve essere la maglia delle infrastrutture ambientali cui si aggiungono i molteplici sviluppi dei servizi destinati alla comunità: la città pubblica diviene quindi il principio organizzatore di molteplici scenari di sviluppo dell’area che ne declinano i futuri possibili. Il progetto urbanistico deve considerare lo sviluppo di strutture verticali tali da poter definire l’immagine d’ingresso alla città e al contempo provvedere a un uso razionale del suolo ma avendo una superficie costruibile adeguata. Per differenziare la varietà delle tipologie, si consiglia la possibilità di istituire un concorso internazionale di idee (o almeno in una parte dell’area). L’area in questione deve proporre un simbolo per Parma come uno degli ultimi esempi di pianificazione in estensione di una certa consistenza e portata. Tra le più importanti strategie urbane riferite ai progetti strategici “Porte della città” rientrano lo sviluppo della città multicentrica, lo sviluppo di insediamenti che seguono i principi fondativi “DECODICO” e “FATE”, lo sviluppo di spazi pubblici innovativi e qualificanti, l’inserimento di sistemi funzionali misti e flessibili tali da permettere nel tempo un loro cambiamento o adattamento, la mitigazione dell’isola d calore, l’avvio di processi di decarbonizzazione, l’aumento della presenza di corsie preferenziali per ciclisti, l’aumento della presenza vegetale di mitigazione come parte della sezione stradale e lo sviluppo della città di prossimità. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” declinata dai 7 scenari e le relative “Azioni”, qui richiamate:

1. Obiettivi specifici per l’area lungo l’autostrada A1
- per quanto riguarda gli interventi di sviluppo e completamento lungo l’autostrada dovranno essere prese in considerazione opere di mitigazione tali da aumentare e potenziare l’assetto del “KM VERDE”;
- rafforzare le infrastrutture per la raccolta acque e i sottoservizi in generale per poter garantire portate adeguate;
- rafforzare l’integrazione degli insediamenti con le infrastrutture e la viabilità lungo viale delle Esposizioni.



4.4.B.2.a

4.4.B.2.a

4.4.C.14

4.4.B.2.b

4.4.B.2.b

Parma050

203

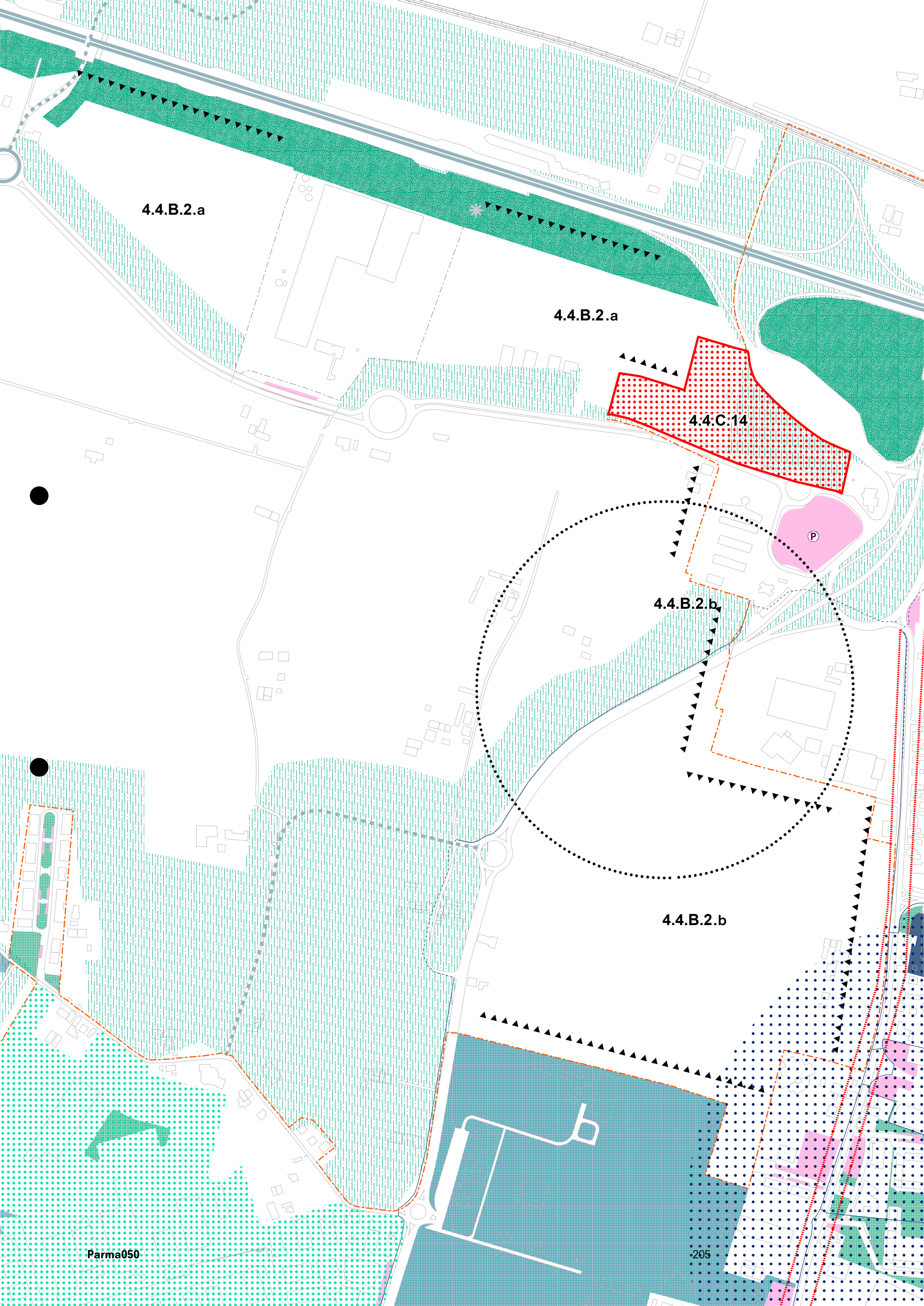
Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. La riorganizzazione delle aree, tra cui il parcheggio in prossimità del casello autostradale, dovrà essere attivato funzionalmente e consentire l’insediamento di attrezzature per la ricarica dei veicoli elettrici, ma anche consentire il cambio mezzo e in generale un riassetto e per migliorarne la sua integrazione. I nodi e le intersezioni principali che consentono l’accesso e lo scambio tra sistemi infrastrutturali per la mobilità sono oggetto di una specifica attenzione per il ruolo funzionale che svolgono in una logica di intermodalità, per il ruolo simbolico che assumono nel contesto dei significati urbani e per le logiche di accessibilità al contesto urbano e territoriale di riferimento. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. Il Piano riconosce l’importante funzione strutturale e strutturante delle linee di trasporto pubblico locale nel promuovere valori di mobilità sostenibile, nonché l’importanza di sviluppo dei nodi a favore di una urbanità multicentrica e aggregata. Il PUG propone tre linee strutturali tra cui quella nord-sud (dalla SPIP - Parma Eco District al Campus). L’area si trova lungo tale direttrice e in corrispondenza della fermata nelle vicinanze del parcheggio. Questo significa il necessario insediamento di funzioni e servizi tali da promuovere mixità e al contestuale aumento di servizi con riguardo a quelli mancanti nella area o quartiere specifico. Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di arterie stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate. Il cambio modale rispetto agli spostamenti in ambito urbano tramite l’utilizzo di mezzi motorizzati privati verso la modalità ciclistica è uno dei principali obiettivi della pianificazione comunale della mobilità (PUMS) che il PUG recepisce e implementa in alcune parti specifiche sia a livello urbano che extra urbano. In ogni caso l’intervento dovrà essere in grado di favorire l’Azione 3.1.13 Promuovere l’alta qualità del TPL e sviluppare linee di collegamento strutturali a livello territoriale, considerata la scala territoriale della nuova porta Nord. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.3 e Azione 3.2.4 - Favorire la piccola produzione in aree urbane e sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Infatti, lo sviluppo urbano dovrà favorire, congiuntamente alle destinazioni principali come terziario, direzionale (privato e pubblico) e commerciale anche l’insediamento potenziale di piccole attività produttive non inquinanti tra cui le industrie creative, startup, produzioni immateriali, attività artigianali di piccole dimensioni che vengono incentivate perché capaci di generare relazioni di prossimità. Azione 3.2.5 Favorire l’insediamento di aziende innovative e promuovere “centri” dell’innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali), infatti le trasformazioni in AO dovranno efficientare e implementare il sistema infrastrutturale esistente contribuendo alla costruzione della “città intelligente”. Azione 3.2.9 - Favorire una logistica urbana sostenibile. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Inoltre dovranno essere considerate prioritari tutte le misure di efficientamento energetico. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.12 Favorire forme di densificazione “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio. Il Piano riconosce l’importanza di sviluppare la “città centripeta” senza consumare suolo, o quantomeno attivando forme compensative tali da ridurre a zero l’impatto. A partire da questa considerazione l’intervento potrà considerare forme di sensibile addensamento tali da rispondere alla domanda di nuove necessità e attrattività. Lo sviluppo condizionato proposto dal Piano in AO favorisce in accordo a quanto definito nell’Azione 3.5.5 la possibilità di incrementi volumetrici se accompagnata da un minore rapporto di copertura consentendo maggiori spazi verdi e pubblici e/o spazi privati ad uso pubblico. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.1 e Azione 3.6.2. La definizione del ruolo delle nuove porte di accesso alla città è fondamentale per sviluppare lo scenario “SuperParma” ossia una città in grado di rispondere alle esigenze scalari di area vasta e allo stesso tempo riflettere aspetti positivi su territorio urbano e di prossimità, congiuntamente a completare parti di città non finite. Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.7 Predispone e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. L’intervento riconosce l’importanza di strutturare una rete capillare di infrastrutture tali da permettere l’insediamento di attività e carichi funzionali capaci di costruire una città accessibile a tutti. La rete va pensata per essere aggiornabile in tempi rapidi e predisporre ad essere implementata rispondendo a esigenze diverse. Azione 3.6.10 Potenziare expo in connessione con AV (eventuale) l’area che scorre lungo il lato sud dell’autostrada del sole A1. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 e Azione 3.7.4 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e il “Bosco Orbitale” come grande anello verde di potenziamento e mitigazione ambientale e di conseguenza sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.8 Sviluppare in ambito urbano una nuova infrastruttura blu ed ecologicamente attiva.

4. Vision e obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

5. Destinazioni d’uso previste

Nell’area di valorizzazione all’ingresso dell’autostrada A1 (parte sud), viene favorito il mix funzionale con usi terziario, terziario avanzato, new economy e servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness); direzionale privato (studi professionali, servizi alle imprese); sedi delle istituzioni; ricettivo; attrezzature culturali; attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali); centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico; eventuale “housing” sociale laddove funzionale a importanti interventi di rigenerazione urbana, ossia, finalizzata allo sviluppo di particolari progetti integrati. La residenza potrà essere quella connessa alle attività insediate o per particolari categorie (senior, student, sportivi,...). E’ ammessa l’introduzione di usi e funzioni complementari all’interno di unità immobiliari, nella misura e alle condizioni definite in AO. Sono sempre favoriti i servizi pubblici, ancorché gestiti da operatore privato tramite convenzione con il Comune. Inoltre, eventuali sviluppi di attività produttive e di terziario avanzato dovranno essere caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, qualificanti e caratterizzanti la futura porta nord. La trasformazione dell’area dovrà essere correlata anche al progetto del Bosco Orbitale. È favorita la realizzazione di parcheggi interrati o in struttura, purché venga garantita la continuità delle aree verdi. L’area della futura Porta Nord della città potrà anche essere definita da grandi funzioni urbane, ovvero, destinata alla localizzazione di rilevanti funzioni a carattere urbano e territoriale per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico. Le aree a nord, in maniera prioritaria, trovandosi all’interno del “fuso” lungo l’autostrada A1 (ST. SAS.4.2.1 - Schema di assetto strategico strutturale), potranno considerare l’insediamento di attività produttive avanzate, direzionali e commerciali tali da qualificare le relazioni con le “Fiere di Parma” e le altre funzioni già insediate. L’area è destinata prevalentemente a usi produttivi con particolare attenzione agli interventi con elevato grado di innovazione e di specializzazione, ma anche a usi diversi in grado di integrare queste funzioni. Uso terziario: si favorisce l’insediamento di funzioni terziarie, tra cui il terziario avanzato e la new economy, che devono essere qualificanti e caratterizzanti per la città. Funzioni urbane e territoriali: l’area è destinata alla localizzazione di funzioni urbane di rilevanza territoriale, quali attrezzature pubbliche e funzioni private di interesse strategico. Innovazione e centri dell’innovazione: è preferibile l’insediamento di aziende innovative e la promozione di centri per l’innovazione, con il miglioramento delle infrastrutture, incluse quelle digitali. Nella stesura dell’Accordo Operativo potranno essere valutate altre funzioni se qualificanti.



4.4.B.2.a

4.4.B.2.a

4.4.C.14

4.4.B.2.b

4.4.B.2.b

Parma050

205

PR050

“Campus sud” e “Parma South Gate” (Greenfield) e sviluppo infrastrutturale

1. Introduzione generale

L'area 4.4.B.3.b” a sud, definisce un'area “Greenfield”, indicata con grafia ideogrammatica, e costituisce un potenziale ambito di espansione del campus e delle relative funzioni e attività, attraverso interventi così come indicati dalla LUR. Le possibilità trasformative dell'area devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde di collegamento con il Parco ecosistemico definito dal torrente Cinghio. La trasformazione dell'area come del resto anche le altre aree strategiche evidenziate con la stessa grafia dovranno partecipare alle “DO.TE” anche attraverso il “FONDO” per lo sviluppo della “Green Infrastructure”. L'area “4.4.B.3.a” a est evidenzia un'area che il Piano PR050 identifica come “Parma South Gate” (Parma Porta Sud) ed è area strategica di sviluppo urbano (Greenfield).

2. Criteri generativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per entrambe le aree strategiche, oggetto di sviluppo, si attua attraverso la stipula di AO così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo delle aree dovrà rispondere in modo adeguato ai 4 parametri fondativi individuati dal Piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. L'intervento nell'area “4.4.B.3.b” dovrà essere in grado di generare e concepire l'area come un nuovo “tassello” del Campus, in cui sviluppare strutture con elevate capacità prestazionali e collegarsi in modo organico all'infrastruttura verde, integrandola e valorizzandone le componenti qualitative. L'area “4.4.B.3.a” potrà ospitare parzialmente altre funzioni legate al Campus alle quali associare attrezzature e servizi in generale di uso collettivo a completamento sia del Campus che per la città. L'intervento dovrà essere in grado di definire un unico sistema integrato tra componenti naturali e urbane, equilibrato con apporti energetici attivi e passivi a impatto zero. Alla scala architettonica gli edifici dovranno essere in grado di ridurre la domanda energetica a partire dalle caratteristiche fisiche delle masse e delle facciate utilizzando materiali e colorazioni che permettano un'alta albedo, attraverso l'uso di materiali catalitici ad alta percentuale di componente riciclata; integrando ricettori fotovoltaici nei sistemi di facciata e coperture e utilizzando materiali che riducono l'effetto isola di calore e il tasso di smog ambientale. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai Requisiti Prestazionali stabiliti. Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di AO, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del “Footprint” (impronta e/o copertura del suolo) del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi a energia rinnovabile e a un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità “urbana e ambientale” possono accedere ad un incentivo volumetrico così come indicato nella strategia e riportato nella ValSAT.

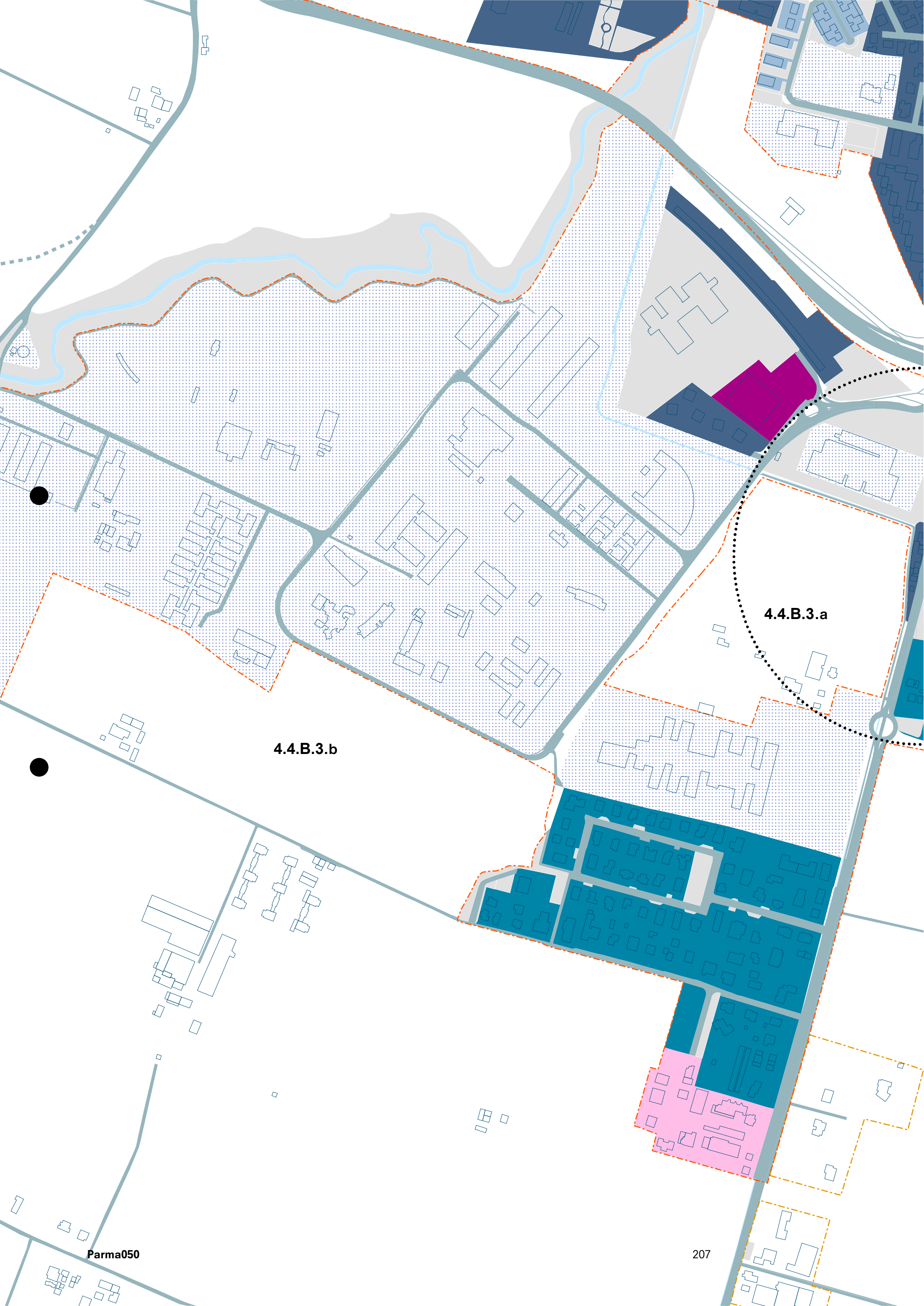
L'incentivo FATE considera anche la “qualità energetica” è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale (Parma Climate Neutral 2030) finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di “promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico” in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo (Greenfield) rientrano: il mantenimento della permeabilità del suolo, lo sviluppo dell'eco-rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili e potenzialmente rafforzando le relazioni sinergiche.

L'intervento è attuabile attraverso un progetto urbano così come definito dalla LUR all'art. 7 comma 4 lettera c). Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono sempre tenuti alla cessione di dotazioni territoriali non inferiori a quelle previste dall'art. 35 comma 3 della LR 24/2017 per le nuove urbanizzazioni. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema TPL in riferimento alle frazioni e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nell'Azione 3.1.10, anche al fine di consentire l'efficientamento del flusso veicolare. Azione 3.1.11 Ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere “centri” dell'innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali) attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Azione 3.2.7 Implementazione delle funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento, promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. **Strategia 3.3** - L'intervento dovrà considerare di ridurre il più possibile l'effetto isola di calore come indicato nell'Azione 3.3.2 e al contempo mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici come previsto dall'Azione 3.3.4. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di “cluster” funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere. Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale.



4.4.B.3.a

4.4.B.3.b

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 3 - Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

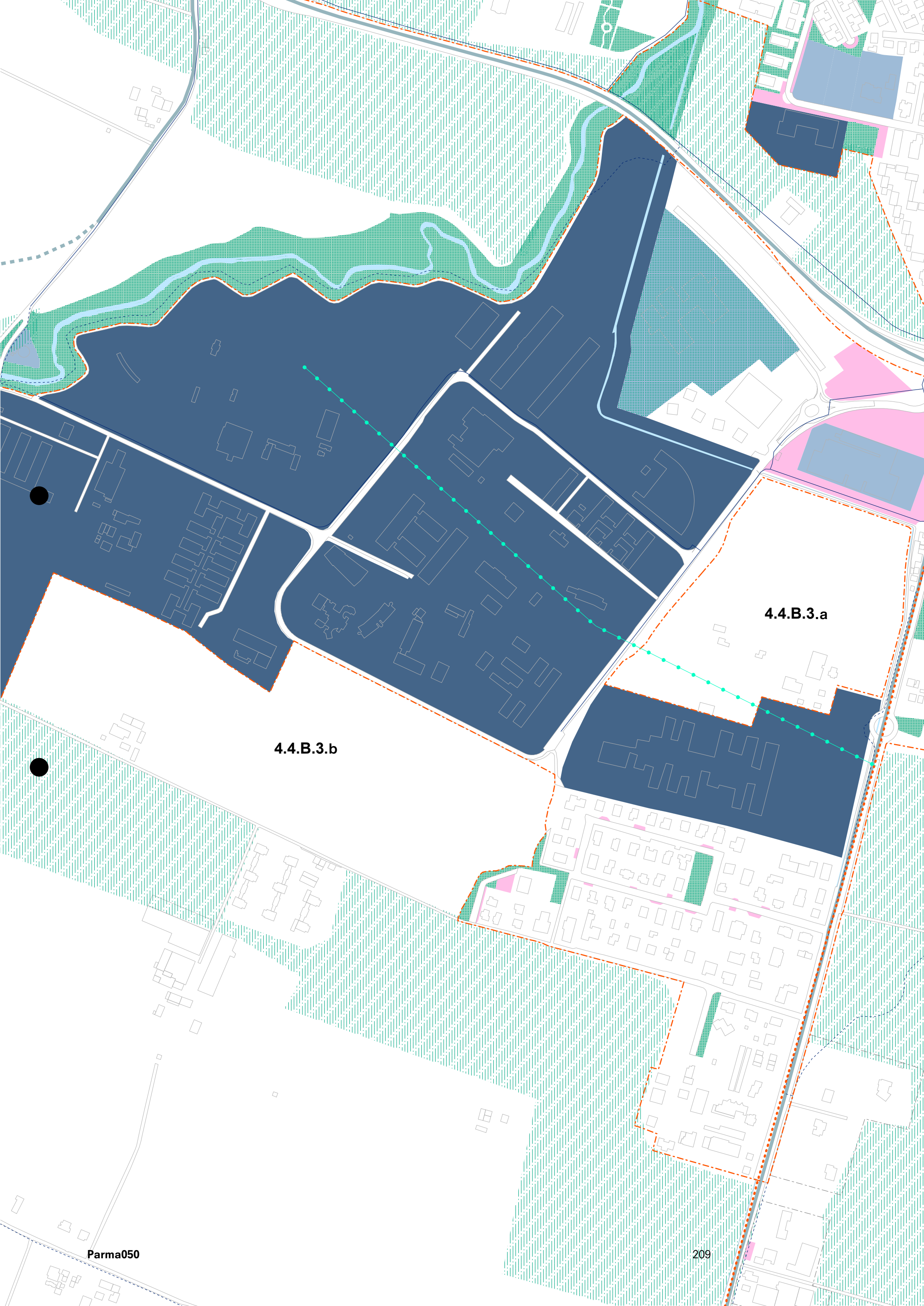
La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare un spazio innovativo legato alla produzione culturale, ma anche favorendo spazi per il “working and living” di alta qualità (Social housing, spazi commercial, co-working, uffici in genere e R&D) con riflessi positivi sul contesto urbano, si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi attraverso aggregazione funzionale, capace di relazionarsi a un contesto altamente naturalizzato tale da richiedere un adeguato inserimento (attraverso progetto urbanistico) - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

Destinazioni d'uso previste

L'area in questione deve essere progettata per assolvere a due elementi fondamentali. Il primo è quello di rispondere in modo adeguato a necessità educative con strutture dedicate all'insegnamento e ricerca (4.4.B.3.b); dall'altra definire contestualmente la porta sud della città (4.4.B.3.a) che si attesta tra la “massese” e il campus.

L'area 4.4.B.3.b potrà svilupparsi attraverso l'inserimento di un numero limitato di funzioni, ossia, legate all'espansione diretta delle attività del Campus e servizi ad esso connessi. Nell'area 4.4.B.3.a viene favorita l'aggregazione di funzioni (o cluster funzionali di nuova concezione, capaci di qualificare e aumentare l'attrattività del Campus) legate alle attività complementari e con servizi di carattere collettivo, da collocarsi preferibilmente nella parte centrale e a est dell'area lungo via Massese. L'intervento potrà svilupparsi per stralci funzionali (vedi VALSAT) purché supportato da adeguato progetto urbano. L'ambito “4.4.B.3.a” dovrà favorire interventi in AO tali da permettere il raggiungimento di livelli prestazionali ottimali e rafforzare i caratteri ambientali, i collegamenti e le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Il progetto urbano dovrà essere in grado di dimostrare come l'intervento sia in grado di generare un “cluster” funzionale alle attività del Campus e a servizio della città.



4.4.B.3.a

4.4.B.3.b

PR050

“Parco attrezzato per servizi alla collettività”

(Greenfield)

1. Introduzione generale

L'ambito denominato “Parco attrezzato per servizi alla collettività” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di sviluppo urbano strategico (greenfield) a cui viene assegnato il ruolo di “Parco a servizio della città” con funzioni tali da poter attivare le qualità urbanistiche e ambientali di un'area oggi agricola.

Lo sviluppo dell'area è parte di un riassetto complessivo dell'ambito riferibile al campus. Insieme con la porta sud si configura come un “Parco attrezzato per servizi alla collettività” a servizio della città con ricadute positive sulla valorizzazione dell'intero comparto. Contestualmente l'area è integrata al “Bosco Orbitale” dispositivo ecologico-ambientale qualificante e in generale alla piana agricola parmense. L'area attestandosi con il lato ovest lungo via Massese si trova in una condizione favorevole rispetto ai futuri tracciati di mobilità dolce in particolare con la futura ciclovia Colorno-Parma - Sala Baganza (progetto strategico).

Le linee guida costituiscono il quadro urbanistico di riferimento per la valorizzazione strategica dell'area “Parco attrezzato per servizi alla collettività” oggi “greenfield”.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata “Parco attrezzato per servizi alla collettività” viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “cluster” con relativa aggregazione riferibile alle diverse forme di “attrezzature e servizi per la collettività” a cui possono aggiungersi servizi specifici in relazione a programmi e attività anche in modalità temporanea (per esempio spettacoli viaggiatori). La trasformazione dell'area viene correlata alla realizzazione di spazi verdi o giardini boscati che definiscono parte delle dotazioni dovute e parte del “Green Infrastructure” come contributo obbligatorio alle “DO.TE” anche attraverso il “FONDO”. La trasformazione dell'area quindi concorre e contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali extra comparto. Per quanto riguarda tutte le strutture fisse che verranno definite in fase di Accordo, esse dovranno rispondere in modo adeguato ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattez-za, DIversità e CONnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: Fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell'involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e prevedere l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e optare per una caratterizzazione degli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell'intera area.

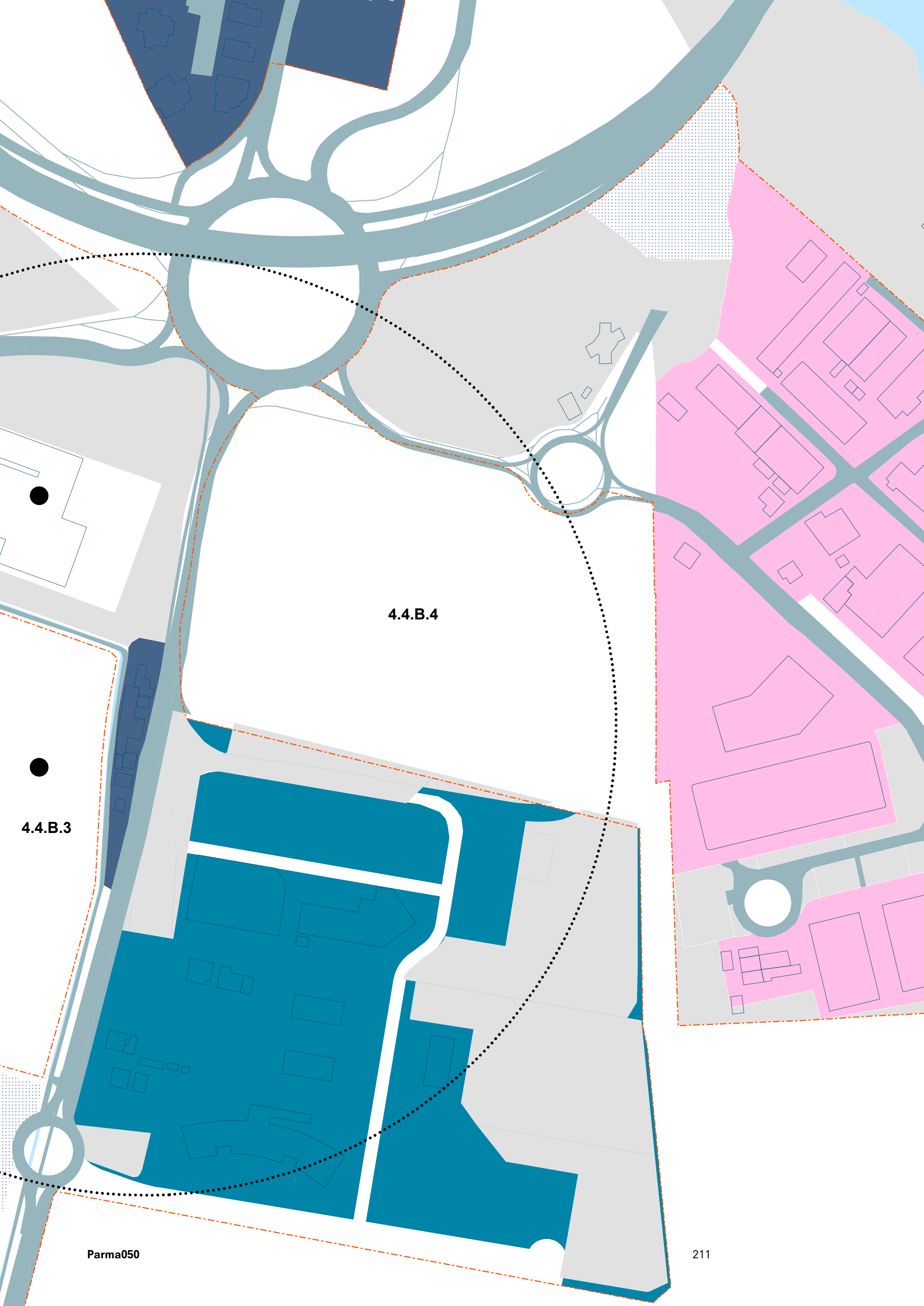
La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l'attivazione di AO, con l'ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l'inserimento volumetrico all'interno del comparto. Per l'area individuata ideogrammaticamente vengono quindi proposte funzioni, anche temporanee, di servizi e attrezzature di interesse culturale e collettivo. Detta area si presta a ospitare forme diversificate di servizi, in particolar modo alle forme temporanee di intrattenimento vista l'accessibilità e connessione diretta alla tangenziale sud e la sua vicinanza al parcheggio scambiatore sud.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica denominata “Parco attrezzato per servizi alla collettività” rientrano lo sviluppo di aggregazioni funzionali sotto forma di “Cluster” multifunzionali. La vicinanza con altri servizi dislocati nell'area “Campus”, ossia cineplex, spazi commerciali, spazi culturali ed educativi, fanno sì che il comparto si presti a una trasformazione multifunzionale con possibilità di convivenza tra programmi per la produzione culturale e dell'intrattenimento.

Il complesso attraverso la sua trasformazione dovrebbe ampliare il repertorio di tipologie spaziali aumentando l'offerta di funzioni che attirino persone di diverse fasce di età durante e dopo le attività didattiche del campus. La trasformazione dell'area dovrà oltre a contribuire alle “DO.TE” anche attraverso il FONDO, essere in grado di apportare migliorie al parcheggio scambiatore sud. Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di programmi e funzioni diversificate caratterizzanti l'area, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L'intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici e in questo caso specifico è riferibile al collegamento alla rete ciclabile territoriale tra cui la nuova ciclovia definita dal PUG ossia la Colorno Parma Sala-Baganza. L'area è attraversata dalla Strada Massese (SP665), che sarà una segmento stradale da valorizzare così come descritto nell'Azione 3.1.4 (Nuove linee strutturali TPL) e nell'Azione 3.1.5 ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale; l'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale di cui all'Azione 3.1.6 per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi così come previsto dall'Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demiralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati (riferita alle future aree a parcheggio). Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle



4.4.B.4

4.4.B.3

infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

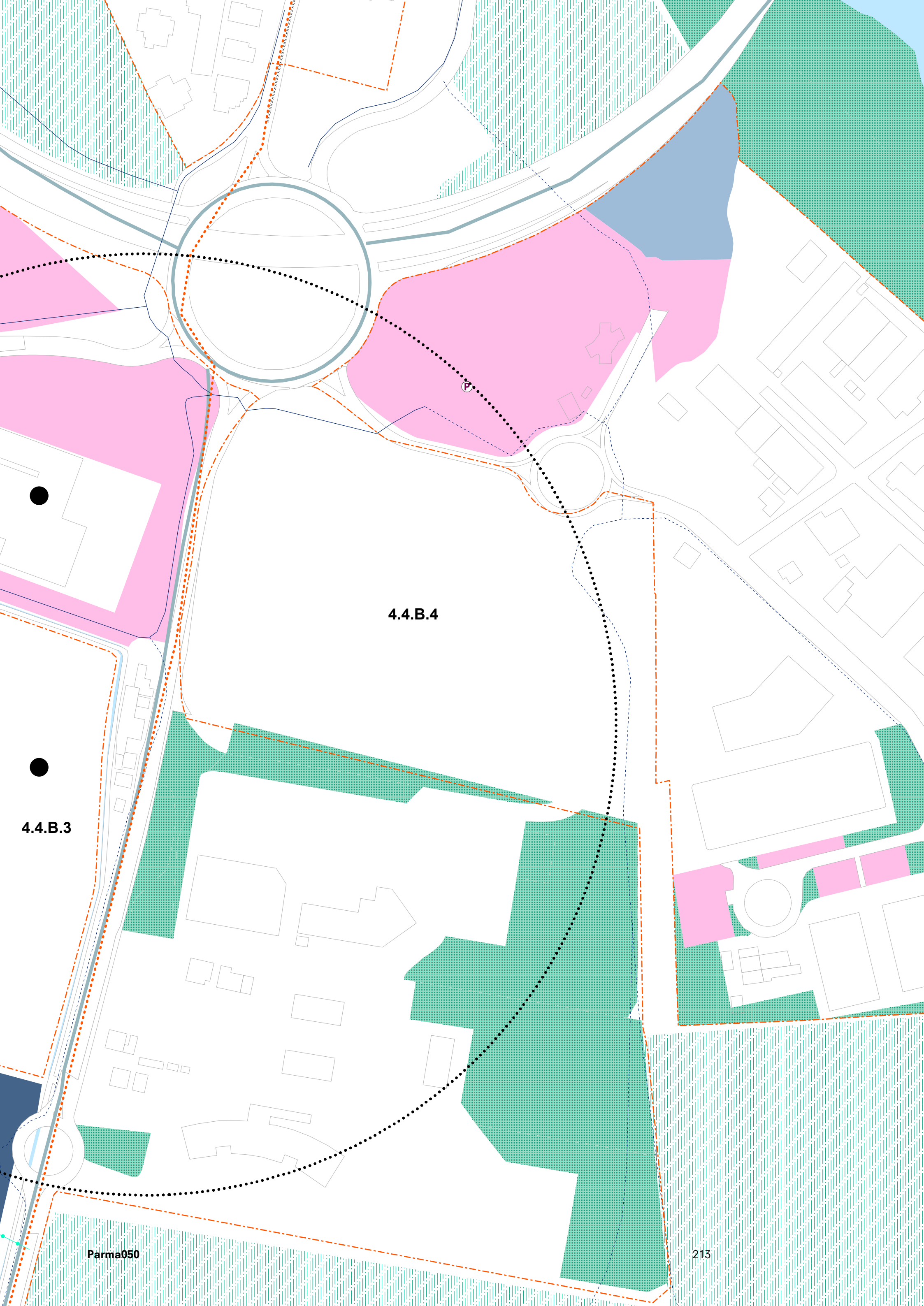
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi della produzione di divertimento e intrattenimento - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto flessibile dall'alto contenuto ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di complemento, in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale. Per questo motivo, nel punto successivo vengono indicate le destinazioni d'uso, con l'obiettivo di sviluppare l'insediamento in linea con i principi precedentemente indicati, ovvero adottando soluzioni innovative per l'uso del suolo e modalità di resilienza che consentano eventuali riorganizzazioni dei programmi valorizzando le strutture di interesse collettivo.

5. Destinazioni d'uso previste

L'area in questione deve essere progettata tenendo conto del contesto e della vicinanza sia al campus sia alla porta sud. Le destinazioni d'uso di seguito elencate mirano a garantire la multifunzionalità dell'area, favorendo l'integrazione tra servizi, sostenibilità ambientale e innovazione, contribuendo alla valorizzazione strategica del comparto urbano. Per quanto riguarda la funzione principale e "trainante" vi sono i Servizi culturali e ricreativi che comprendono anche spazi per eventi e spettacoli temporanei (spettacoli viaggianti, festival, concerti all'aperto), strutture per la produzione e fruizione culturale (teatri all'aperto, sale espositive, cinema all'aperto), aree per laboratori artistici e creativi, attrezzature per il tempo libero e il benessere. La stessa area definisce un Parco urbano di nuova concezione con percorsi tematici e giardini boscati che può ospitare aree per lo sport all'aperto (piste ciclabili, campi sportivi polivalenti, percorsi fitness), spazi per il relax e la socializzazione (aree picnic, zone di lettura all'aperto). Inoltre, l'area dovrà provvedere adeguate Infrastrutture per la mobilità sostenibile e connessioni con la ciclovía Colorno-Parma-Sala Baganza, punti di interscambio con trasporto pubblico e parcheggi scambiatori e spazi per la "smart mobility" con colonnine di ricarica per veicoli elettrici. A livello funzionale potrà ospitare servizi ambientali e infrastrutture verdi attraverso progetti di forestazione urbana e incremento del verde, infrastrutture per la sostenibilità ambientale (recupero acque, tetti e terrazze verdi, pannelli fotovoltaici), misure di mitigazione ambientale e riduzione dell'isola di calore. Potranno essere consentite attività economiche innovative e sostenibili, spazi per start-up e imprese legate all'economia circolare, mercati temporanei e fiere dell'artigianato e dei prodotti locali, strutture per il co-working e la formazione professionale. Dotazioni e servizi per la collettività: strutture per la formazione e l'educazione ambientale, aree multifunzionali per incontri e iniziative di quartiere, servizi per la sicurezza e il pronto intervento. Nella stesura dell'Accordo Operativo potranno essere valutate altre funzioni se qualificanti.



4.4.B.3

4.4.B.4

Parma050

213

PR050

“Aeroporto Est”

Area strategica di sviluppo infrastrutturale (Greenfield)

1. Introduzione generale

Il piano PR050 non preclude la possibilità di sviluppo aeroportuale che viene considerato come elemento strategico di riassetto territoriale. Lungo il perimetro est il piano individua ideogrammaticamente le direzioni dello sviluppo stesso. L'allargamento, infatti, si affiancherebbe alle infrastrutture esistenti e alla stessa aerostazione. Il necessario riassetto dell'accessibilità e le possibili necessità future dovute a una maggiore connessione con le parti di territorio urbanizzato potranno definirsi preferibilmente nell'ambito tra l'attuale bordo verso il tracciato stradale della tangenziale.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo denominato “Aeroporto Est” viene individuato come elemento strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna alle trasformazioni strategiche il ruolo di definire luoghi da valorizzare attraverso l'inserimento di attività qualificanti. Lo sviluppo dell'aeroporto viene correlato alla costruzione del parco delle tangenziali (dotazione territoriale e progetto strategico) e del “Bosco Orbitale”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali.

Essa dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato ai parametri ed elementi fondativi individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale: FATE, ossia, il riciclo delle acque, l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (Fotovoltaico), coperture e terrazze verdi (con l'aumento della presenza vegetativa, della biodiversità e conseguente diminuzione isola di calore) e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

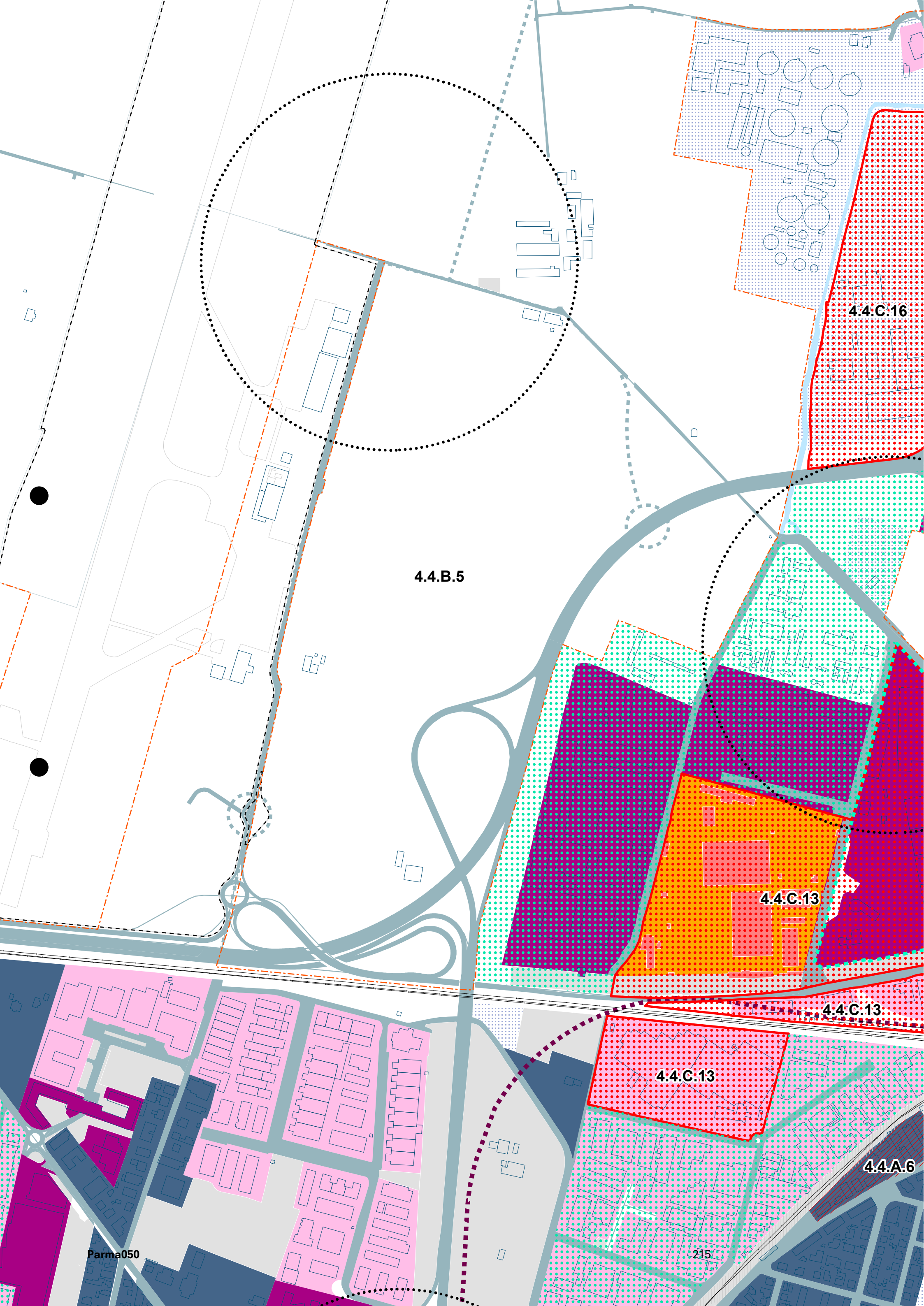
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'ambito strategico di estensione aereoportuale “Aeroporto est” rientrano la qualificazione degli spazi infrastrutturali di collegamento con la città, la creazione di spazi di servizio per le attività aereoportuali, l'avvio di processi di economia locale con l'insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Va ricordato inoltre che è proprio nelle “aree strategiche” che l'apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le “aree strategiche” all'interno del TU e quelle in espansione (con consumo del 3%) devono costituire pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa per tutta la città, anche per la loro localizzazione “nodale” rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l'occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e le attività esistenti. Gli elementi, in particolare, derivanti dall'innesto potenziale di infrastrutture caratterizzanti il comparto “Aeroporto est”, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.2 Aeroporto G. Verdi da sviluppare in rapporto al contesto e alla città. L'aeroporto G. Verdi è un'infrastruttura strategica per la città; esso infatti deve essere considerato come la porta di accesso alla città alla stregua degli “Smart Mobility Hub” distribuiti sul territorio. La vicinanza al centro storico lo rende un ambito dal grande potenziale ma ne va esplicitata la vocazione e l'ambizione. L'aeroporto è, per sua natura, un polo a scala territoriale e ha la capacità di funzionare come un cluster integrato di funzioni e portale strategico dell'accessibilità europea e internazionale al sistema economico emiliano. Gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale sono stabiliti dal Masterplan per lo sviluppo aeroportuale, nelle forme previste dalla legge (Codice della navigazione aerea, procedure per opere di interesse statale). Il Piano supporta la qualità architettonica e funzionale degli edifici e degli spazi di pertinenza dell'infrastruttura, promuove il miglioramento dell'accessibilità, delle condizioni di qualità ambientale e di sicurezza dell'aeroporto e del suo intorno, incentiva la qualificazione degli spazi e delle funzioni a esso adiacenti, delinea l'eventuale ampliamento dei poli integrati, con particolare riferimento alla necessità di prevedere la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL Strutturali. L'intervento dovrà considerare la possibile relazione con le linee di TPL definite dal PUG PR050 come strutturali. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità. Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sottoservizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.8 Sviluppare in ambito urbano una nuova infrastruttura blue ecologicamente attiva. Azione 3.7.10 Valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri;**



4.4.B.5

4.4.C.16

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.A.6

Parma050

215

6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi delle infrastrutture come parti integrate alla città, si traduce essenzialmente nella capacità di costruire relazioni in grado di articolarsi anche attraverso l'insediamento di funzioni e servizi di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione e sviluppo.

Viene favorito l'insediamento di funzioni di potenziamento infrastrutturale di servizio all'aeroporto e alla città. All'ambito di sviluppo viene associato la generazione del verde pubblico "Parco della tangenziale Nord" (ossia il segmento di tangenziale nord che va dallo svincolo d'ingresso all'aeroporto fino allo svincolo in corrispondenza dell'ex-Salamini) anche in conformità con il progetto del Bosco Orbitale, la cui correlazione deve essere confermata nel progetto di nuova urbanizzazione del compendio "Aeroporto Est".

5. Destinazioni d'uso previste

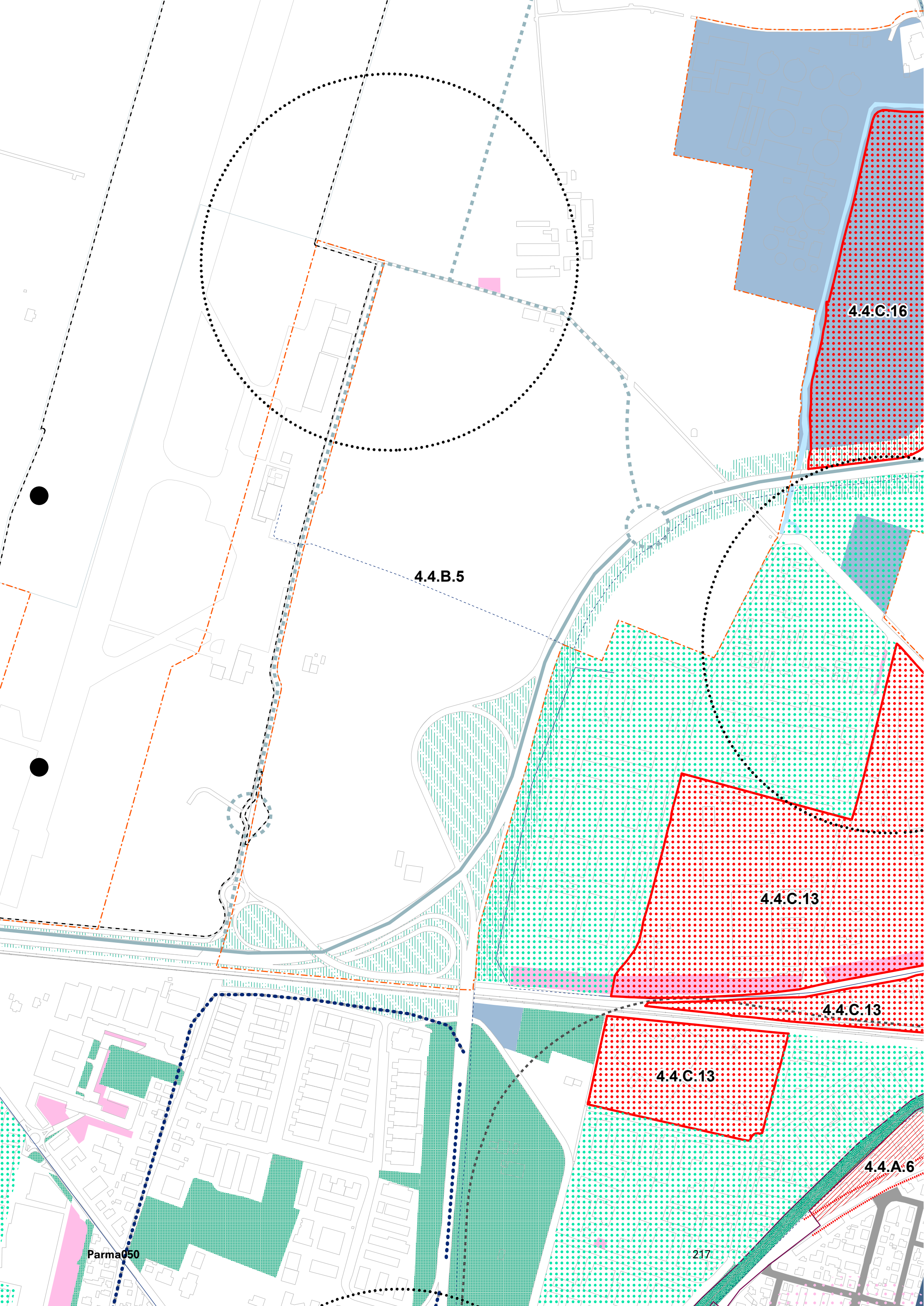
L'area strategica di sviluppo infrastrutturale denominata "Aeroporto Est" è individuata dal PUG di Parma come un elemento chiave per la trasformazione del territorio. Il suo sviluppo è correlato all'espansione dell'Aeroporto G. Verdi, contribuendo alla creazione di infrastrutture integrate con la città e potenziando le connessioni con le aree urbanizzate. L'area è destinata a ospitare infrastrutture e Servizi Aeroportuali: spazi di servizio per le attività aeroportuali, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dell'aeroporto. Infrastrutture per la Mobilità: potenziamento del trasporto pubblico locale (TPL), intermodalità con parcheggi scambiatori (P+R), mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali. Spazi e Servizi per l'Economia Locale: insediamento di aziende innovative, promozione di centri dell'innovazione e di aggregazioni funzionali legate alla logistica, al commercio e al terziario avanzato.

Servizi di Interesse Generale: attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico che avranno il compito di caratterizzare il comparto.

Sostenibilità e Innovazione Urbana: interventi per la riduzione dell'isola di calore, adattamento climatico, riciclo e riuso dei materiali da costruzione, sviluppo delle infrastrutture digitali e della banda larga.

Spazi Pubblici Innovativi: creazione di spazi multifunzionali con valenza sia infrastrutturale che sociale.

Per quanto riguarda le Dotazioni Ambientali e Paesaggistiche: l'implementazione del "Bosco Orbitale" e del "Parco della Tangenziale Nord" per incrementare la vegetazione e mitigare l'impatto ambientale.



4.4.B.5

4.4.C.16

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.A.6

Parma050

217

PR050

Area - “San Pancrazio nord”

(Greenfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata definisce un “Greenfield” con la presenza di un complesso immobiliare, nella parte sud, in stato di abbandono e degrado; l'area è indicata con grafia ideogrammatica e costituisce un potenziale ambito di sviluppo urbano. Le possibilità trasformatrici dell'area devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde di collegamento con il Parco ecosistemico della tangenziale. La trasformazione dell'area, come per le altre aree strategiche evidenziate con la stessa grafia, dovranno partecipare alle DO.TE, anche eventualmente attraverso il “FONDO”, per lo sviluppo della “Green Infrastructure”. L'area può essere definita come un'area di “completamento interno della città” in un contesto infrastrutturale che dovrà essere opportunamente considerato nel progetto urbanistico soprattutto in riferimento all'aeroporto a nord della stessa area, tenendo altresì conto dei vincoli e restrizioni indotti da tale infrastruttura. Quest'area può costituire a tutti gli effetti come un ingresso alla città.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Il processo di sviluppo dell'area dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai 4 parametri fondativi individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. L'intervento dovrà essere in grado di concepire l'area come uno “smart neighborhood”, ossia, un unico sistema generato dall'integrazione tra componenti naturali ed urbane, equilibrato con apporti energetici attivi e passivi ad impatto zero. Alla scala architettonica gli edifici dovranno essere in grado di ridurre la domanda energetica a partire dalle caratteristiche fisiche delle masse e delle facciate, utilizzando materiali e colorazioni che permettano un'alta albedo, attraverso: l'uso di materiali catalitici ad alta percentuale di componente riciclata, integrando ricettori fotovoltaici nei sistemi di facciata e coperture e utilizzando materiali che riducono l'effetto dell'isola di calore e il tasso di smog ambientale. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del “Footprint” (impronta e/o copertura del suolo) del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi ad energia rinnovabile e a un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità “urbana e ambientale”, possono accedere ad un incentivo volumetrico. L'incentivo FATE considera anche la “qualità energetica” è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale (Parma Climate Neutral 2030), finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia con soluzioni progettuali innovative di “promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico”, in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente. La parte sud caratterizzata dalla presenza di un complesso immobiliare in stato di degrado e abbandono, potrà attuarsi con intervento ordinario convenzionato (PCC) al fine di promuovere ulteriormente il recupero e la rigenerazione dell'area.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo urbano (Greenfield) rientrano lo sviluppo dell'eco rete urbana e territoriale, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili e potenzialmente rafforzando le relazioni sinergiche. L'attuazione dell'area può avvenire laddove venga riscontrato un elevato e rilevante interesse pubblico, ovvero sia prevista una riorganizzazione funzionale che coinvolga anche gli edifici, attualmente, in stato di abbandono. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali e delle radiali, in questo caso con la via Emilia. Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete di TPL in riferimento alle frazioni. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizione dello spazio carrabile a favore di mezzi non inquinanti e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità; ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a ridurre i rischi antropici Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni esistenti proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di “cluster” funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere. Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare un nuovo spazio collettivo urbano, che si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi attraverso l'aggre-



4.4.B.6

Parma050

219

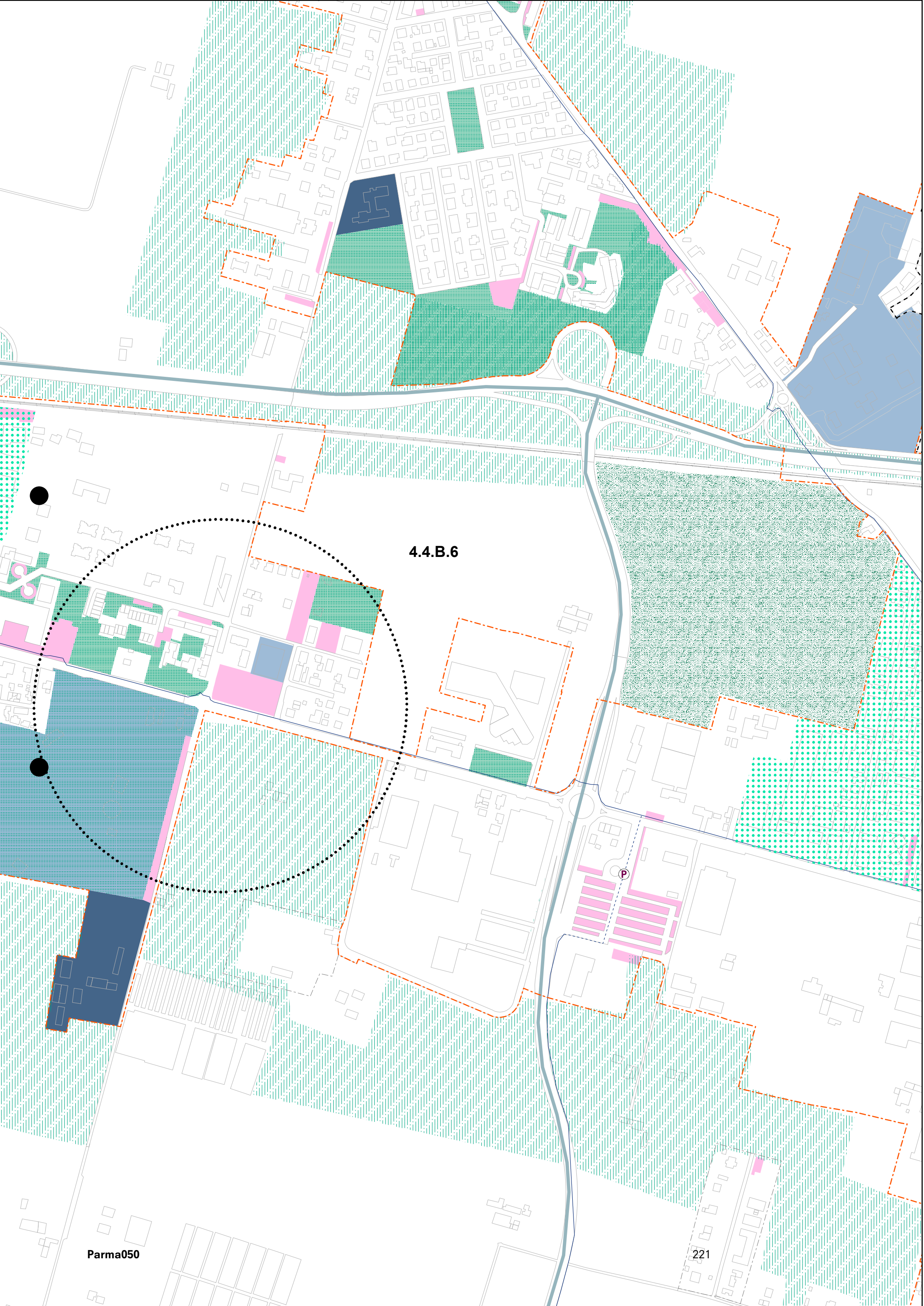
gazione funzionale, capace di relazionarsi ad un contesto altamente accessibile tale da aumentarne la portata da un punto di vista funzionale ed ambientale - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, funzioni qualificanti di eccellenza come attrezzature sportive, attrezzature per il tempo libero al servizio della collettività. Viene favorito in via prioritaria, l'insediamento di varie tipologie sportive quale componente sociale caratterizzante e potranno aggiungersi esercizi di ristorazione, tenuto conto delle limitazioni derivanti dal Piano di Rischio Aeroportuale.

Il progetto dovrà tenere conto e relazionarsi con la rigenerazione degli edifici esistenti posti lungo la via Emilia.

Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e favoriscano l'inclusione sociale. L'ambito strategico dovrà favorire interventi tali da permettere la permeabilità di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.



4.4.B.6

Parma050

221

PR050

“Ex-scalo ferroviario viale Fratti” (Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata definisce un'area “Brownfield”, indicata con grafia ideogrammatica, e costituisce un potenziale ambito di sviluppo urbano attraverso interventi di addensamento così come indicato dalla LUR. Le possibilità trasformati-ve dell'area lungo il tracciato ferroviario devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde, aumentando laddove possibile i collegamenti tra la parte nord (via Palermo, quartiere S. Leonardo) con via Fratti a sud. L'area sarà oggetto di restrizioni e limitazioni dovute alla fascia di rispetto ferroviaria e agli ulteriori condizionamenti presenti. Lo spazio attualmente ospita un ex-deposito ferroviario. La trasformazione dell'area come del resto anche le altre aree strategiche evidenziate con la stessa grafia dovranno partecipare alle DO.TE, anche eventualmente attraverso il “FONDO”, per lo sviluppo della “Green Infrastructure”. L'area può essere definita come un'area di “completamento interno della città” caratterizzata da un contesto infrastrutturale che dovrà essere opportunamente considerato nel progetto urbanistico soprattutto in riferimento al tracciato ciclopeditonale di collegamento con la parte nord sotto il rilevato ferroviario.

2. Criteri generativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per l'area strategica oggetto di sviluppo urbano si attua attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo dell'area dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai 4 parametri fondativi individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del “Footprint” (impronta e/o copertura del suolo) del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi ad energia rinnovabile e ad un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità “urbana e ambientale” possono accedere ad un incentivo volumetrico.

L'incentivo FATE considera anche la “qualità energetica” ed è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale (Parma Climate Neutral 2030), finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di “promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico” in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

Ciascun incentivo potrà essere concesso in misura graduale e proporzionalmente all'efficacia del raggiungimento degli obiettivi indicati nella tabella riassuntiva dei Requisiti Prestazionali. Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria che verrà identificata in sede negoziale. Va ricordato inoltre che l'intervento in questione dovrà produrre in corrispondenza della fascia soggetta a vincolo (fascia di rispetto ferroviario e inquinamento acustico) una fascia alberata o dotazione verde di mitigazione considerandone le connessioni ecosistemiche.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo urbano (Brownfield) rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di generazione urbana a partire dall'utilizzo di eventuali suoli antropizzati, lo sviluppo dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili e potenzialmente rafforzando le relazioni sinergiche.

Si specifica che le cessioni già avvenute nell'ambito del PUA previgente concorrono ad assolvere le dotazioni territoriali richieste per l'area strategica.

Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono sempre tenuti alla cessione di dotazioni territoriali non inferiori a quelle previste dall'art. 35 comma 3 della LUR per le nuove urbanizzazioni.

L'intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di “addensamento o sostituzione urbana”, così come definito dalla LUR all'art. 7 comma 4 lettera c). In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.9 Consentire l'efficientamento del flusso veicolare e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nell'Azione 3.1.10 e nell' Azione 3.1.11, aumentando, dove possibile, la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. **Strategia 3.3** - l'intervento dovrà considerare di ridurre il più possibile l'effetto isola di calore come indicato nell' Azione 3.3.2 e al contempo mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici Azione 3.3.4. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, percorsi pedonali alla scala urbana e territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.10 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di “cluster” funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere. Azione 3.6.7 Predispone e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana.

4.4.A

4.4.A.1

4.4.C.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1
223

Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare nuovi luoghi del lavoro e come qualità sociale, che si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi in sinergia con la formazione di uno spazio di nuova concezione denominato “green startups” - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

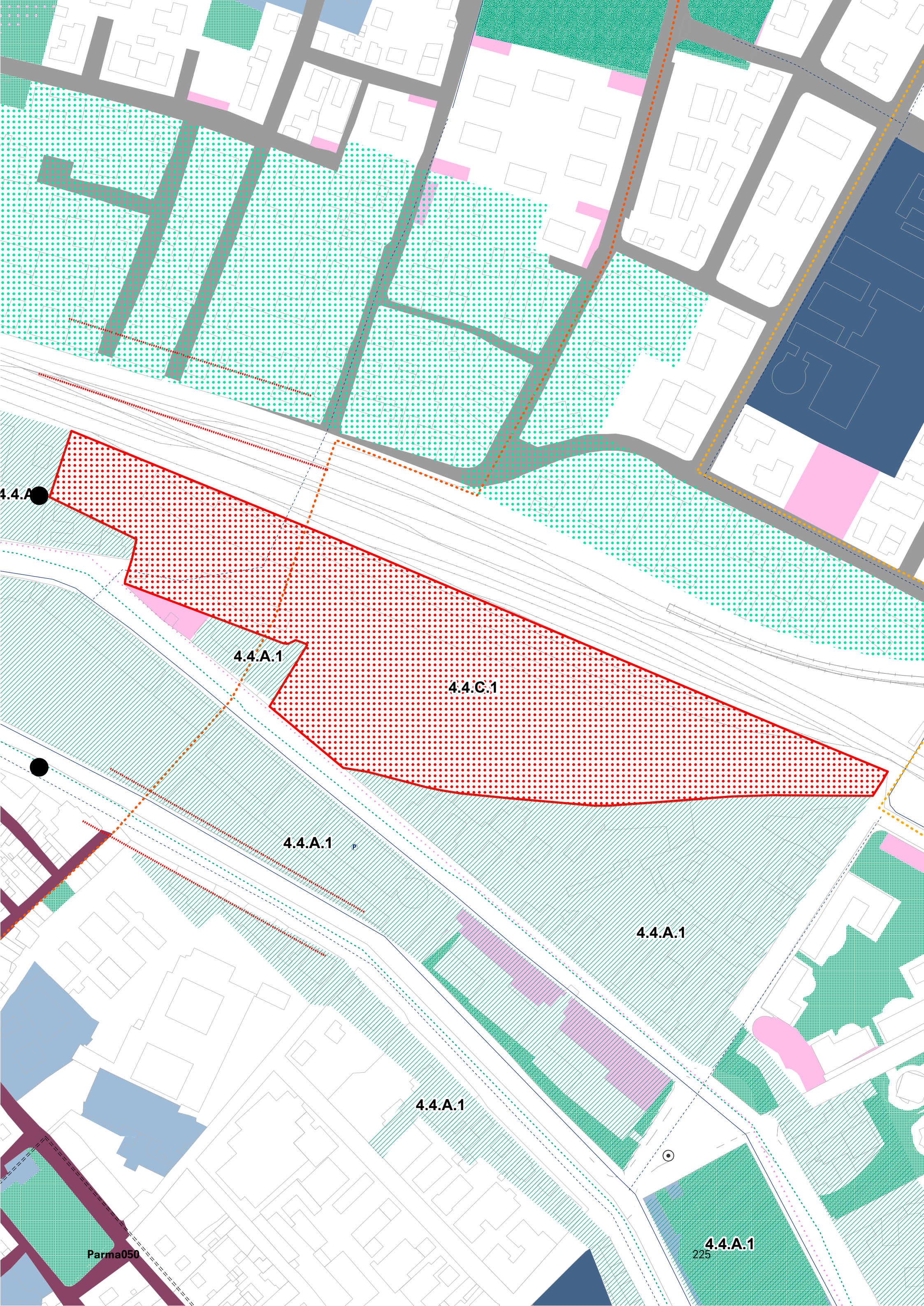
Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali. Viene favorito l'insediamento di varie tipologie di direzionale e commerciale (piccola e medio-piccola dimensione); viene consentito l'uso dello student housing nell'ambito del quale saranno considerate le percentuali richieste di ERS.

Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale. Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.

Per quanto riguarda l'edificio esistente saranno preferiti interventi che daranno luogo a spazi legati alla cultura e servizi come definizione di un nuovo spazio urbano polifunzionale.

Il riuso e la valorizzazione del patrimonio esistente rappresentano in questo senso scelte coerenti con la volontà di offrire spazi già oggi immediatamente adattabili alla visione strategica dell'area, in coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità e circolarità sottesi al complessivo progetto di trasformazione dell'ex scalo.



4.4.A

4.4.A.1

4.4.C.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

225

Parma050

PR050

“Ex-Bormioli” (Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata definisce un'area “Brownfield”, indicata con grafia ideogrammatica, e costituisce un potenziale ambito di sviluppo urbano che si attiva attraverso interventi di addensamento così come indicato dalla LUR. Le possibilità trasformatrici dell'area devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde di collegamento con il Parco del Naviglio a est, aumentando contestualmente i collegamenti tra la parte ovest verso viale Europa e con il centro commerciale EuroTorri a nord e la parte residenziale a sud. La trasformazione dell'area come del resto anche le altre aree strategiche evidenziate con la stessa grafia dovranno partecipare alle DO.TE, anche eventualmente attraverso il “FONDO”, per lo sviluppo della “Green Infrastructure”. L'area può essere definita come un'area di “completamento interno della città” definita da un contesto infrastrutturale che dovrà essere opportunamente considerato nel progetto urbanistico soprattutto in riferimento al tracciato ciclopedonale di collegamento territoriale Colorno-Parma-Sala Baganza.

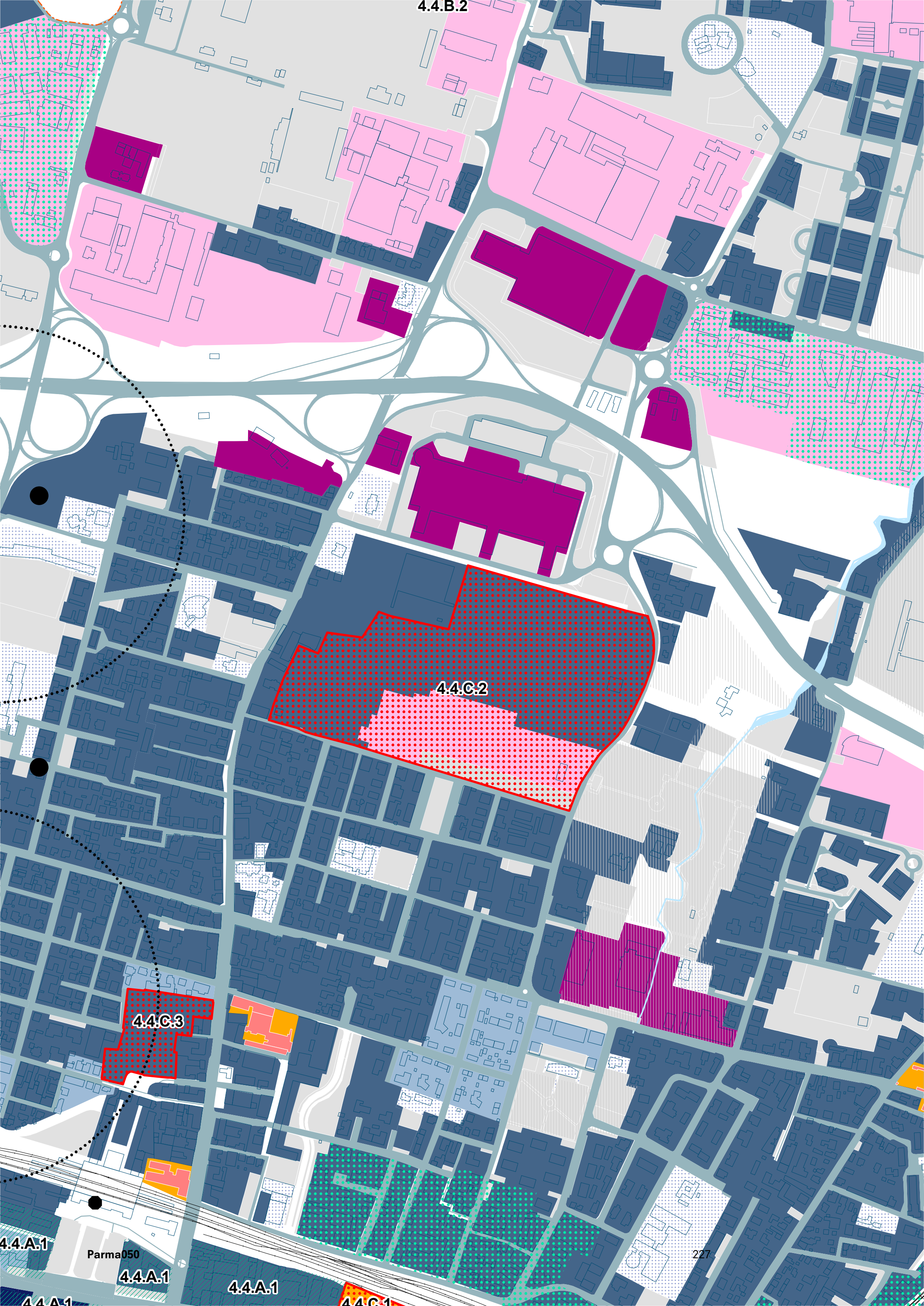
2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per l'area strategica oggetto di sviluppo urbano si attua attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo dell'area dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai 4 parametri fondativi individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: Fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. L'intervento dovrà essere in grado di concepire l'area come uno “human smart neighborhood”, ossia un unico sistema generato dall'integrazione tra componenti naturali e urbane, equilibrato con apporti energetici attivi e passivi a impatto zero. Si mettono a sistema parchi che funzionano da dispositivi ambientali, corridoi ecologici, per la purificazione dell'aria. Le aree vegetative favoriscono la biodiversità e aumentano il comfort dello spazio urbano anche attraverso thermal-bus per la climatizzazione delle piazze e percorsi pubblici. Allo stesso tempo sarà opportuno prestare attenzione alla predisposizione di infrastrutture per il riuso e drenaggio delle acque per una regimentazione sostenibile delle acque meteoriche e con l'obiettivo di invarianza idraulica sull'intera area. Alla scala architettonica gli edifici dovranno essere in grado di ridurre la domanda energetica a partire dalle caratteristiche fisiche delle masse e delle superfici utilizzando materiali e colorazioni che permettano un'alta albedo, attraverso l'uso di materiali catalitici ad alta percentuale di componente riciclata, integrando ricettori fotovoltaici nei sistemi di facciata e coperture e utilizzando quindi materiali che riducono l'effetto isola di calore urbano e il tasso di smog ambientale. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del “Footprint” (impronta e/o copertura del suolo), del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi ad energia rinnovabile e ad un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati requisiti prestazionali possono accedere ad incentivo volumetrico. L'incentivo FATE considera anche la “qualità energetica” ed è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale (Parma Climate Neutral 2030), finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di “promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico” in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente. Ciascun incentivo potrà essere concesso in misura graduale e proporzionalmente al valore economico degli impegni convenzionali sottoscritti o all'efficacia del raggiungimento degli obiettivi indicati nella tabella riassuntiva dei Requisiti Prestazionali. Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria che sarà identificata in sede negoziale.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo urbano (Brownfield) rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di generazione urbana a partire dall'utilizzo di eventuali suoli antropizzati, lo sviluppo dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili e potenzialmente rafforzando le relazioni sinergiche. Le valutazioni che saranno effettuate in sede di Accordo Operativo dovranno considerare le previsioni e gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo previgente, anche eventualmente rivalutandoli in coerenza con gli indirizzi del PUG. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono sempre tenuti alla cessione di dotazioni territoriali non inferiori a quelle previste dall'art. 35 comma 3 della LUR per le nuove urbanizzazioni. L'intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di “addensamento o sostituzione urbana”, così come definito dalla LUR all'art. 7 comma 4 lettera c). In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali e delle radiali. Azione 3.1.7 Favorire la proliferazione di zone 30 e zone 20. Azione 3.1.9 Consentire l'efficientamento del flusso veicolare e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nell'Azione 3.1.10 e dell'Azione 3.1.11 aumentando, dove possibile, la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. **Strategia 3.3** - l'intervento dovrà considerare di ridurre il più possibile l'effetto isola di calore come indicato nell'Azione 3.3.2. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, percorsi pedonali alla scala urbana e territoriale. **Strategia**



4.4.B.2

4.4.C.2

4.4.C.3

4.4.A.1

Parma050

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.C.1

227

3.5 - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali; Azione 3.5.10 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell’impronta dell’edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di “cluster” funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere; Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità; Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale;

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere; 5 - Parma città della qualità dell’abitare e della cura alle persone.**

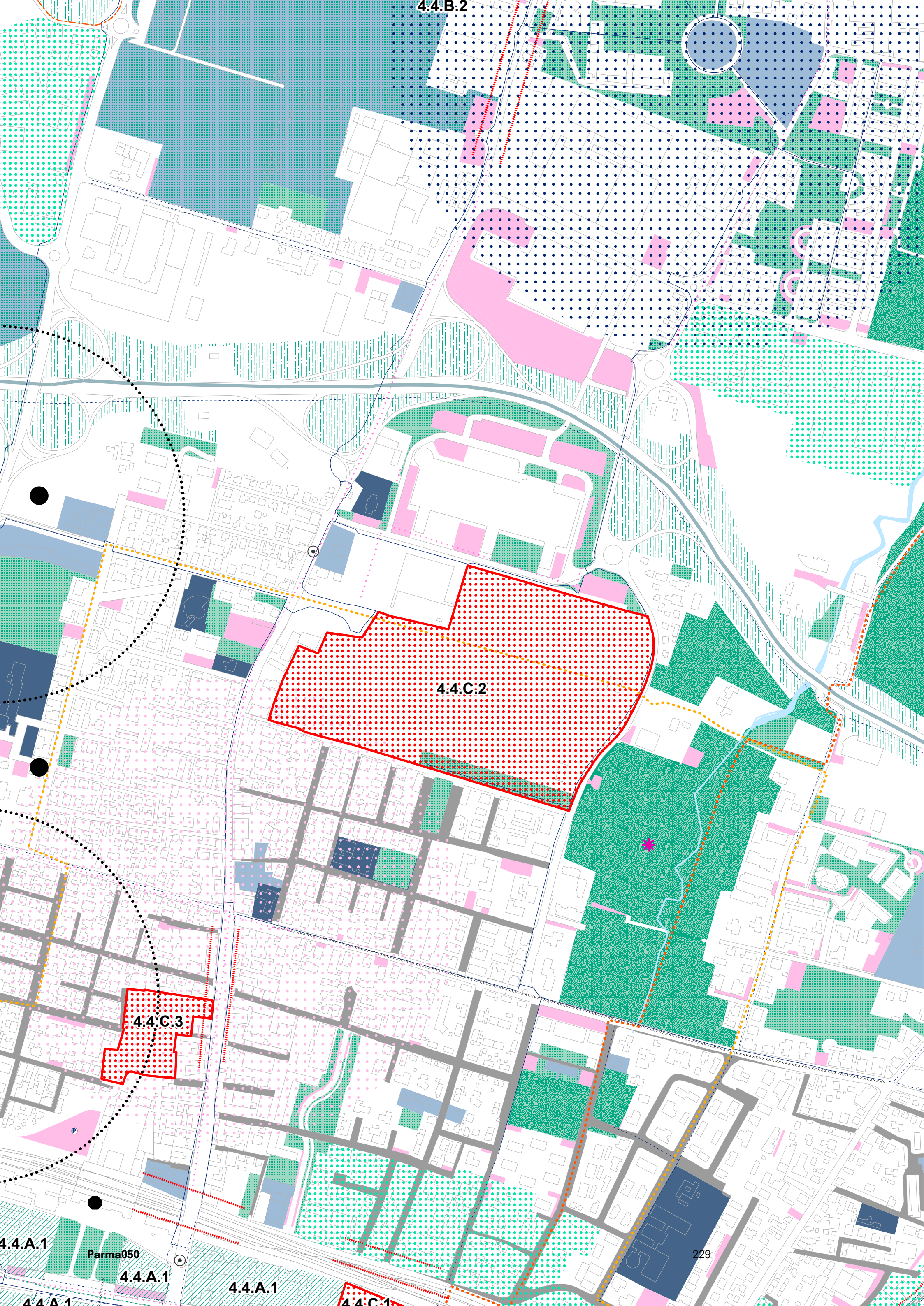
La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare nuovi luoghi dell’abitare e del lavoro come qualità sociale, che si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi in sinergia con la formazione di uno spazio capace di relazionarsi ad un contesto variegato da un punto di vista funzionale ed ambientale - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l’intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d’uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali ERS. Viene favorito l’insediamento di varie tipologie residenziali e abitative, co-living e co-working e commerciale. E’ ammesso il ricettivo, il terziario e servizi polifunzionali legati alla cultura, alla socialità, all’istruzione e alla sanità. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l’intorno, facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti a ovest dell’area strategica saranno preferiti interventi che daranno luogo a spazi legati alla cultura, servizi e spazi urbani polifunzionali; saranno altresì ammissibili dotazioni private destinate a uso pubblico, educativo e socio-sanitario. Il riuso e la valorizzazione del patrimonio esistente rappresentano in questo senso scelte coerenti con la volontà di offrire spazi già oggi immediatamente adattabili alla visione strategica dell’area, in coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità e circolarità sottesi al complessivo progetto di trasformazione dell’area denominata “ex-Bormioli”.



4.4.B.2

4.4.C.2

4.4.C.3

4.4.A.1

Parma050

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.C.1

229

PR050

Area “Stazione nord” (Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata, definita come “Brownfield”, indicata con grafia ideogrammatica e costituisce un potenziale ambito di sviluppo urbano che si attua attraverso interventi di addensamento così come indicato dalla LUR. Le possibilità trasformatrici dell'area devono consentire la creazione e sviluppo di una dotazione verde di collegamento con il Parco ecosistemico del Parma a ovest, aumentando contestualmente i collegamenti tra la parte est su via Trento e a sud con la stazione ferroviaria e dei Bus. L'area può essere definita come un'area di “completamento interno della città” in un contesto infrastrutturale che dovrà essere opportunamente considerato nel progetto urbano soprattutto in riferimento al comparto della stazione ferroviaria adiacente e in continuità.

2. Criteri generativi: tipologia di intervento

La tipologia di intervento proposta per l'area strategica oggetto di sviluppo urbano si attua attraverso la tipologia prevista in regime straordinario, ossia “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Il processo di sviluppo dell'area dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai 4 parametri fondativi individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale FATE: fotovoltaico o l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il riciclo delle acque, coperture e terrazze verdi e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come specificata nel Regolamento Edilizio. L'intervento dovrà essere in grado di concepire l'area come uno “smart neighborhood”, ossia un unico sistema generato dall'integrazione tra componenti naturali e urbane, equilibrato con apporti energetici attivi e passivi a impatto zero. Alla scala architettonica gli edifici dovranno essere in grado di ridurre la domanda energetica a partire dalle caratteristiche fisiche delle masse e delle superfici utilizzando materiali e colorazioni che permettano un'alta albedo, attraverso l'uso di materiali catalitici ad alta percentuale di componente riciclata, integrando ricettori fotovoltaici nei sistemi di facciata e coperture e utilizzando quindi materiali che riducono l'effetto isola di calore urbano e il tasso di smog ambientale. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del “Footprint” (impronta e/o copertura del suolo) del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi a energia rinnovabile e a un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità “urbana e ambientale” possono accedere ad un incentivo volumetrico.

L'incentivo FATE considera anche la “qualità energetica” ed è collegato all'adesione della politica energetica dell'Amministrazione Comunale, (Parma Climate Neutral 2030), finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di “promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico” in aggiunta rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

Ciascun incentivo potrà essere concesso in misura graduale e proporzionalmente all'efficacia del raggiungimento degli obiettivi indicati nella tabella riassuntiva dei Requisiti Prestazionali. Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria che sarà identificata in sede negoziale.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite alle aree di sviluppo urbano (Brownfield) rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di generazione urbana a partire dall'utilizzo di eventuali suoli antropizzati, lo sviluppo dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare attraverso l'inserimento flessibile di funzioni compatibili e potenzialmente rafforzando le relazioni sinergiche.

L'intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di “addensamento o sostituzione urbana”, così come definito dalla LUR all'art. 7 comma 4 lettera c).

Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana sono sempre tenuti alla cessione di dotazioni territoriali non inferiori a quelle previste dall'art. 35 comma 3 della LUR per le nuove urbanizzazioni.

In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali e delle radiali. Azione 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete TPL e allo stesso tempo tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree evidenziate dovranno sviluppare percorsi ciclo-pedonali su sede propria così come indicato nell'Azione 3.1.10 e nell' Azione 3.1.11 e ove possibile aumentare la presenza di alberature e aree verdi permeabili utilizzabili come spazi tecnici prestazionali con riguardo specifico al recupero delle acque piovane. **Strategia 3.3** l'intervento dovrà considerare di ridurre il più possibile l'effetto isola di calore come indicato nell' Azione 3.3.2 e al contempo mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici di cui all'Azione 3.3.4. Azione 3.3.6 Rendere accessibili i servizi energetici a basso impatto ambientale. Azione 3.3.7 Sviluppo delle reti di distribuzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione, rigenerazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali e sentieri alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici e luoghi culturali innovativi con funzioni infrastrutturali; Azione 3.5.10 Favorire densificazione “condizionata” dal restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo centripeto della città attraverso aggregazioni e formazione di “cluster” funzionali. Azione 3.6.6 Favorire la diffusione di sistema di servizi e dotazione alla scala del quartiere. Azione



4.4.C.3

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.C.1

Parma050

4.4.A.1

4.4.A.1

231

3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale;

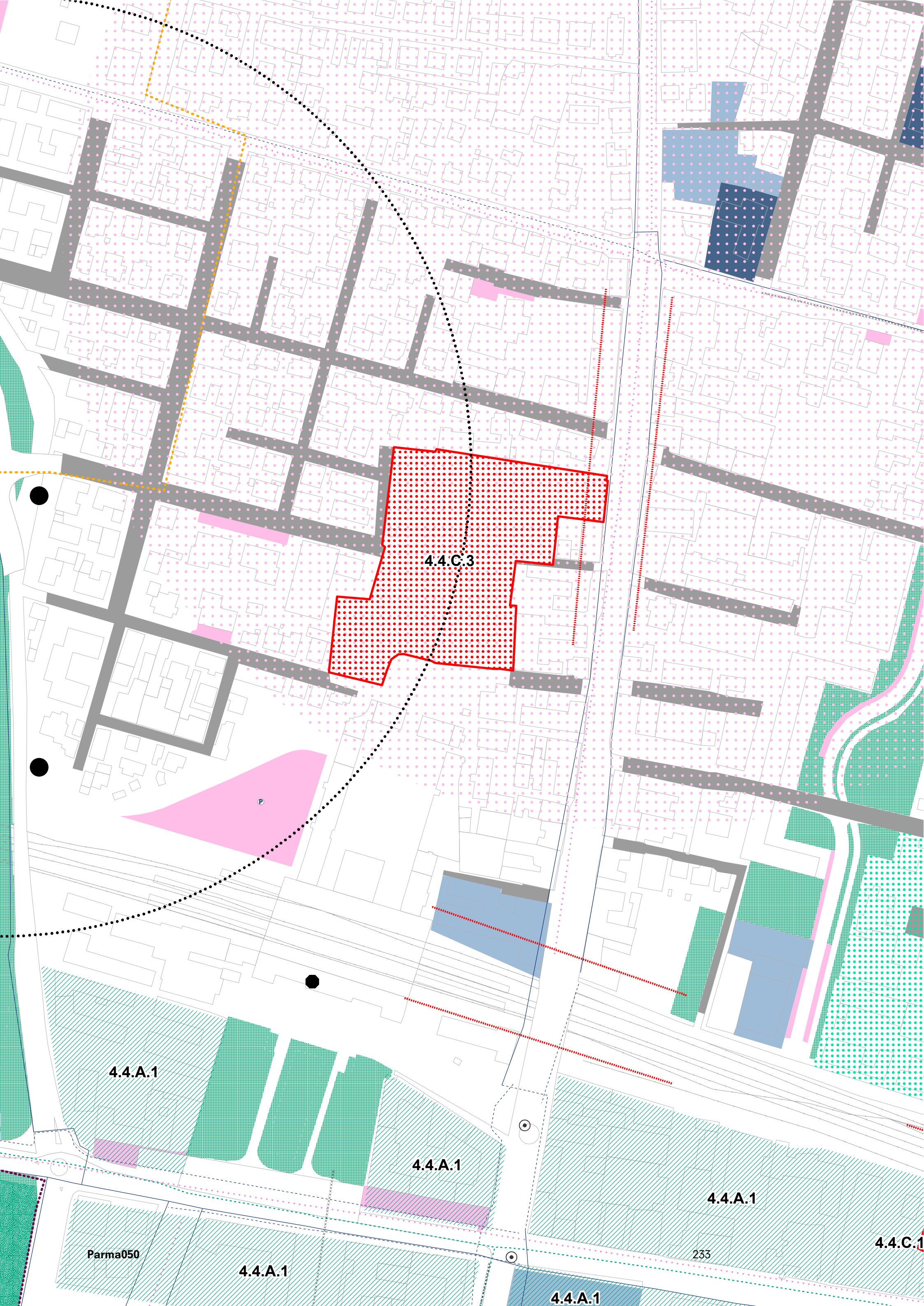
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere; 5 - Parma città della qualità dell'abitare e della cura alle persone.**

La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare un nuovo "cluster" urbano, che si traduce essenzialmente in un intervento in grado di articolarsi attraverso l'aggregazione funzionale, capace di relazionarsi ad un contesto variegato altamente accessibile tale da aumentarne la portata da un punto di vista funzionale ed ambientale - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, funzioni qualificanti di eccellenza comprendendo direzionale urbano nel rispetto dei vincoli e limitazioni presenti. Viene favorito l'insediamento di varie tipologie "working and living" quale componente sociale caratterizzante e potranno aggiungersi servizi in genere. Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovono uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale. Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.



4.4.C.3

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.C.1

Parma050

4.4.A.1

4.4.A.1

233

PR050

Area “Ponte nord” (Brownfield)

1. Introduzione generale

Il piano PR050 non preclude la possibilità di sviluppo dell’area denominata “Ponte Nord” che viene considerata anche come elemento strategico di riassetto ambientale e viabilistico. L’area cuneiforme si inserisce tra il torrente Parma a est e via Reggio a ovest, mentre a nord confina con la rampa di accesso al ponte. L’area è limitrofa all’area più grande che arriva fino al limite della linea ferroviaria MI-BO che è occupato da vetusti insediamenti produttivi e da strutture commerciali all’ingrosso, in prossimità del poligono di tiro comunale.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo denominato “Ponte Nord” viene individuato come elemento altamente strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna alle trasformazioni strategiche il ruolo di definire luoghi da valorizzare attraverso l’inserimento di attività qualificanti. Lo sviluppo viene correlato alla valorizzazione del “Parco ecosistemico del Torrente Parma” (progetto strategico) e del “Bosco Orbitale”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali.

L’intervento dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri ed elementi fondativi individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale: FATE, ossia, il riciclo delle acque, l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (Fotovoltaico), coperture e terrazze verdi (con l’aumento della presenza vegetativa, della biodiversità e conseguente diminuzione dell’isola di calore) e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica come indicato nelle tabelle dei Requisiti Prestazionali e nel Regolamento Edilizio).

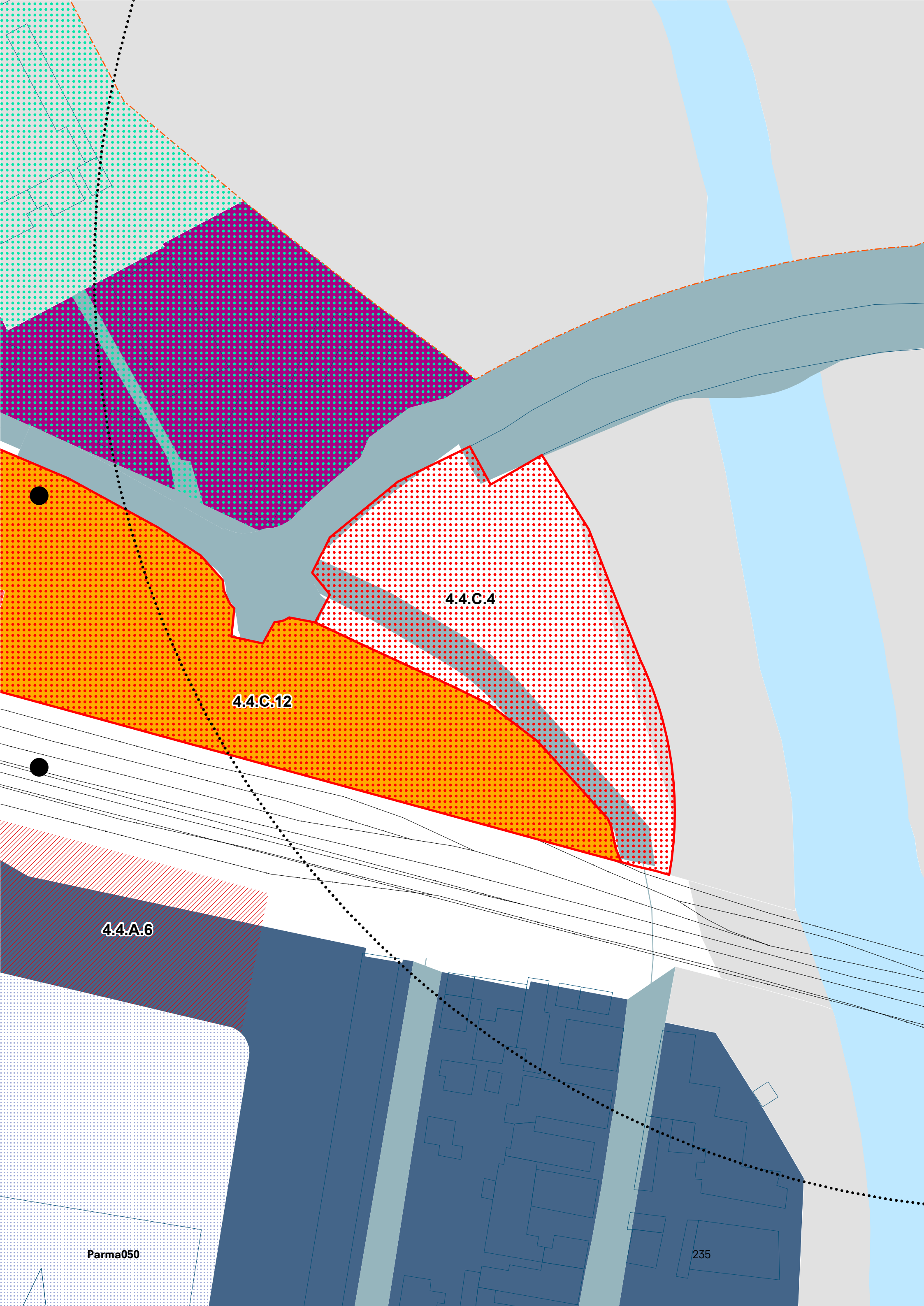
La strategia inoltre indica la necessità di considerare nello sviluppo dell’area l’inserimento di adeguati e qualificanti spazi pubblici unitamente ad attività relazionali tali da favorire la formazione di un polo attrattore come struttura di servizio alla città. L’intervento dovrà ricucire e riconnettere l’infrastruttura del ponte a oggi interrotta.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’ambito strategico di sviluppo “Ponte Nord” rientrano la riqualificazione degli spazi infrastrutturali di collegamento con l’intorno, la creazione di spazi pubblici qualificanti in relazione al torrente e l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche all’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati avendo anche come riferimento le previsioni dello strumento urbanistico previgente e il piano attuativo precedentemente approvato. Va ricordato inoltre che è proprio nelle “aree strategiche” che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le “aree strategiche” all’interno del TU costituiscono un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro localizzazione “nodale” rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e in rispondenza ai RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall’innesto potenziale di funzioni ricettive e direzionali, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con possibile scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici e in questo caso specifico è riferibile al collegamento alla rete ciclabile territoriale tra cui la ciclovia definita dal PUG - Colorno Parma Sala Baganza. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. L’area è definita nel perimetro ovest da via Reggio, che sarà una segmento stradale da valorizzare considerandone il valore strutturale introdotto dal Piano ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l’isediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 “Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e qualora necessari di desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati in questo caso specifico con il ponte nord e la productive city. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali; **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.



4.4.C.12

4.4.C.4

4.4.A.6

Parma050

235

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi attrattori e “clusters di attività e funzioni” - si traduce essenzialmente nella definizione di un intervento dall’alto contenuto ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di complemento, attivando processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

5. Destinazioni d’uso previste

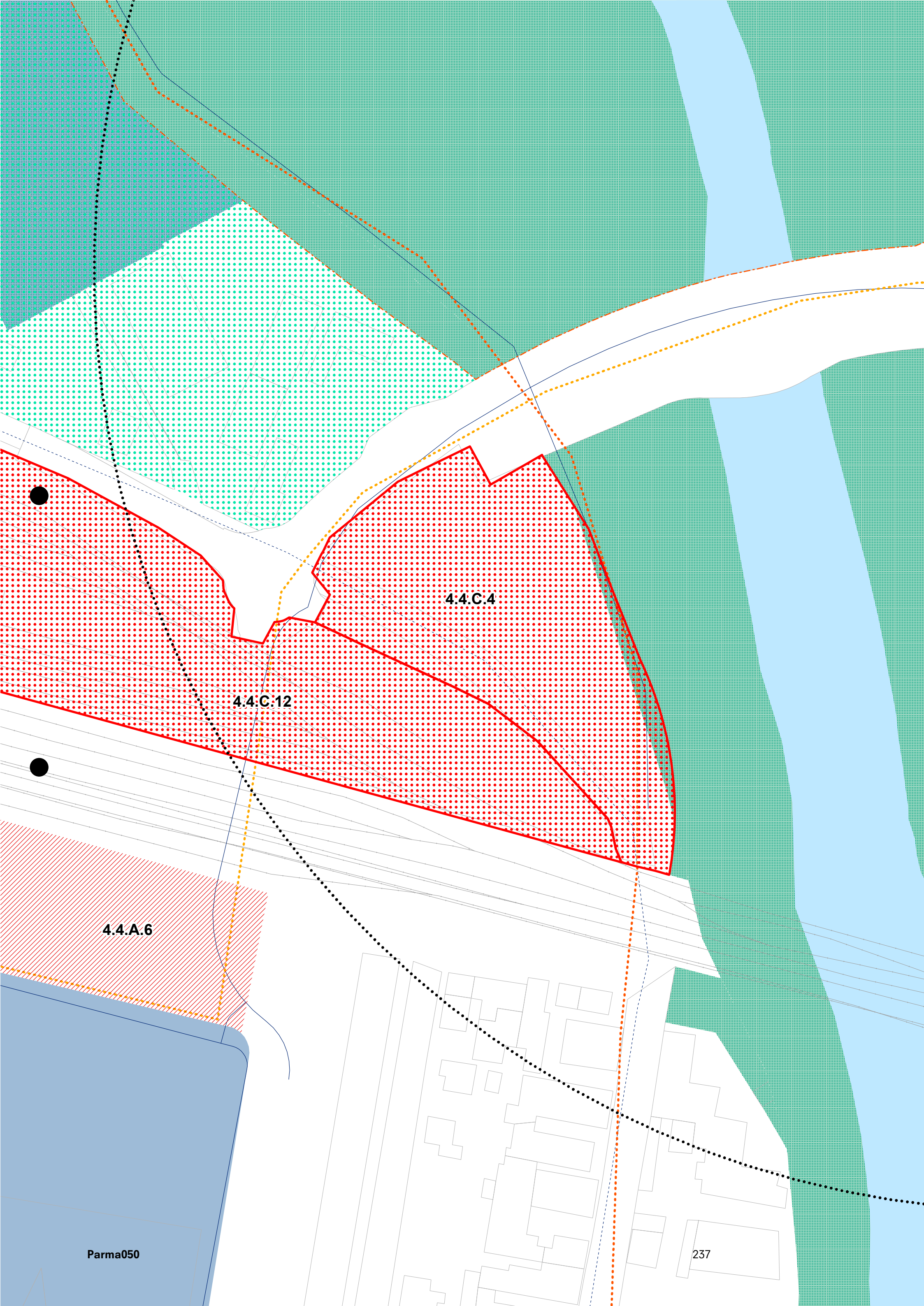
Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l’inserimento di mix funzionali e sociali, funzioni qualificanti di eccellenza comprendendo direzionale urbano nel rispetto dei vincoli e limitazioni presenti. Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovano relazioni qualificanti con il torrente e in generale con il corridoio ecologico.

Gli ambiti evidenziati potranno favorire interventi di addensamento e/o sostituzione urbana così come indicato precedentemente, in modo tale da permettere il recupero di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l’intorno facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.

Il progetto dovrà quindi individuare le cessioni di aree pubbliche di standard su cui valutare la realizzazione di attrezzature di interesse comune ed edifici per servizi e uffici pubblici, da indicarsi nell’atto negoziale.

In sintesi potranno insediarsi attività ricettive, attività commerciali per esercizi non alimentari medio-piccoli, attività direzionali, esercizi per la ristorazione, attività professionali, terziario al servizio della persona, attrezzature di interesse comune ed edifici per servizi e uffici pubblici.

L’intervento dovrà realizzarsi attraverso forme innovative di occupazione del suolo e di resilienza, tali da permettere eventuali riconfigurazioni dei programmi senza compromettere la riconnessione strategica delle due sponde e il completamento dell’infrastruttura facendo riferimento anche alle disposizioni previgenti (concessione di costruzione).



4.4.C.4

4.4.C.12

4.4.A.6

Parma050

237

PR050

“Ex-Greci Gaione”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il comparto denominato “Ex-Greci” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield) a cui viene assegnato il ruolo di “micro-centralità” con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale dell’importante area produttiva in dismissione.

La rigenerazione dell’area ex Greci di Gaione è centrale nelle politiche strategiche del PUG PR050 per la valorizzazione del corridoio ecologico-ambientale del torrente Cinghio (anche in connessione con il torrente Baganza) e in generale della piana agricola parmense, in relazione al decisivo ruolo della mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovia Colorno-Parma-Sala Baganza.

L’area “Greci”, oggi in dismissione, versa in uno stato di forte degrado e ospita capannoni obsoleti e grandi superfici impermeabili. L’area prende il nome dalla fabbrica “Greci” insediatasi a Gaione sin dall’inizio della sua attività e parte della storia della produzione di polpa di pomodori, nata e da sempre fulcro industriale della zona di Gaione. Va sicuramente considerata la vicinanza di villa Paganini leggermente a sud del comparto tra strada Gaione e il Torrente Cinghio.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L’area evidenziata denominata Ex-Greci viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “micro cluster” con funzioni miste. La trasformazione dell’area viene correlata alla costruzione di un parco che definisce la piazza verde di Gaione (parte delle dotazioni dovute) e del “Bosco Orbitale” come contributo obbligatorio alle “DO.TE” anche eventualmente attraverso il “FONDO”, e quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazione territoriali e ambientali.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIVERSITÀ e CONnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: Fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell’involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ambientale e prevedere l’aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell’isola di calore e optare per una caratterizzazione gli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell’intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è “l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l’attivazione di AO, attuabile con l’ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l’inserimento volumetrico all’interno del comparto. Per l’area individuata ideogrammaticamente vengono quindi ammesse funzioni di servizio e terziarie, servizi e attrezzature di interesse collettivo, funzioni commerciali e terziarie, residenza, funzioni produttive compatibili con la residenza. Vengono incentivate forme produttive innovative, ad esempio start-up, tali da promuovere forme di co-working e co-housing favorendo processi sociali per costruire intorno alla trasformazione nuove forme di comunità.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’area strategica denominata “Ex Greci” a Gaione rientrano lo sviluppo di nuovi spazi pubblici innovativi (verdi e permeabili) e infrastrutturali per il recupero delle acque valorizzando la centralità del torrente Cinghio. Contestualmente l’intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione dell’isola di calore, avviare processi di economia circolare, aumentare la presenza vegetativa in relazione anche a una implementazione delle attività produttive e commerciali, con l’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Per accrescere la resilienza dell’area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la mobilità sostenibile e ridotta la superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto è finalizzato al miglioramento delle visuali sugli ambiti paesaggistici di pregio, ridisegnando non solo le aree interstiziali e i percorsi interni ma anche i margini, con l’obiettivo di limitare la netta cesura e separazione degli spazi urbanizzati con quelli rurali e delle funzioni, favorendo una commistione del disegno urbano, dei servizi e delle dotazioni ma senza disconoscere la propria identità di ex area industriale. Va ricordato inoltre che è proprio nelle aree strategiche che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nelle rimanenti parti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere.

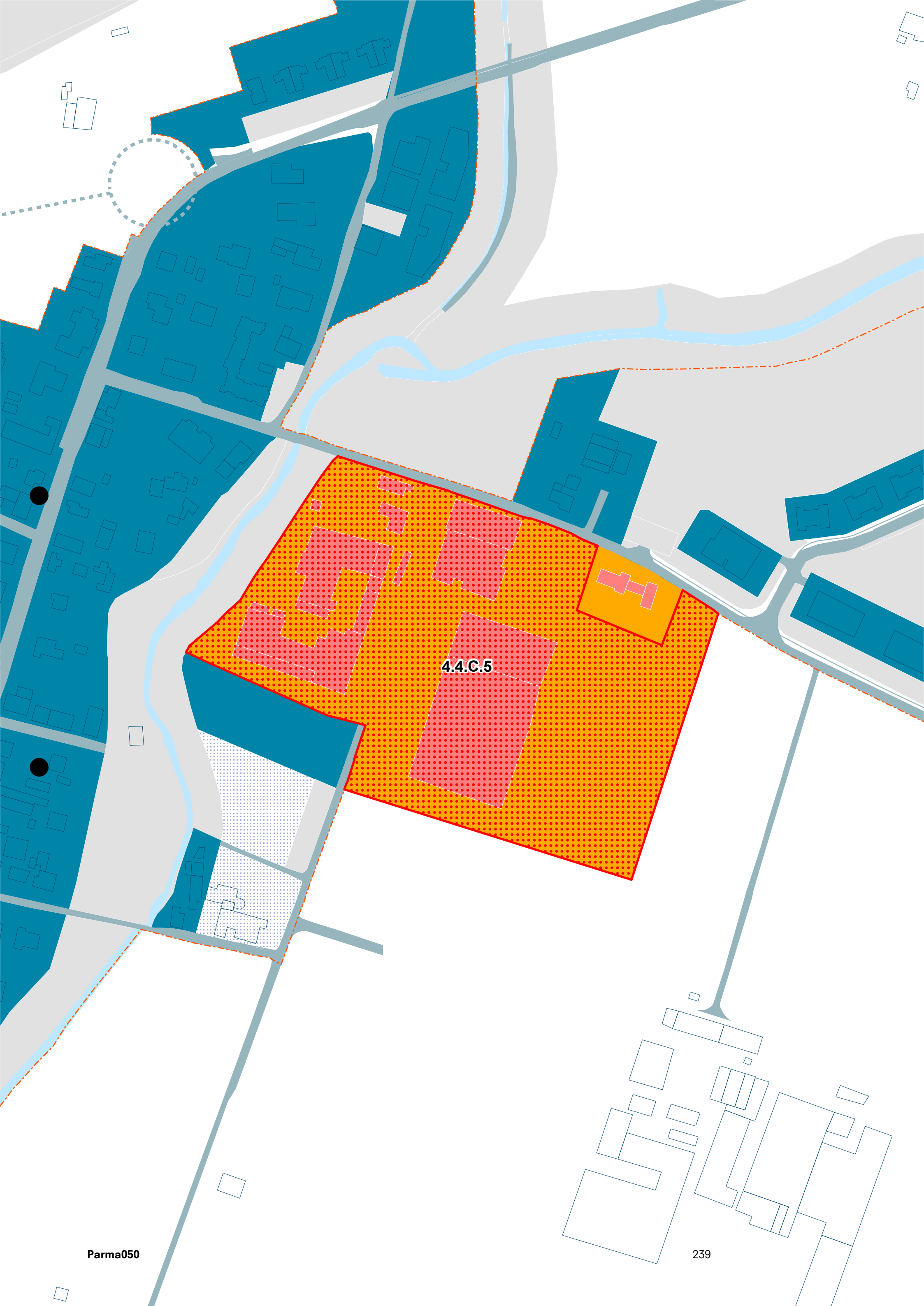
Le aree strategiche costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro elevata estensione e per la loro localizzazione nodale rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di “cluster” attrattore nel contesto territoriale e qualificano, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. La rilocalizzazione nelle aree strategiche di trasformazione, di alcune funzioni incongrue all’interno del TU, libera risorse territoriali o immobiliari nella città consolidata che potranno essere disponibili per la riqualificazione di nuovi servizi, incrementando la qualità e la vivibilità dei luoghi e generando nuove polarità e/o centralità urbane.

Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Si ricorda inoltre che le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nell’AO.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall’innesto potenziale di strutture sociali qualificanti e dal grado di mixité, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio



4.4.C.5

mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. L'area è attraversata dalla Strada Gaione, che sarà una linea stradale secondaria da valorizzare così come descritto nell'azione. Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali, delle consolari e delle radiali. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità e favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all'azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di "working & living". Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti, ove possibile. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 "Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione". Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell'ambiente e all'efficientamento degli edifici produttivi e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demiralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottorvizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.2 Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS e ERP. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati; **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

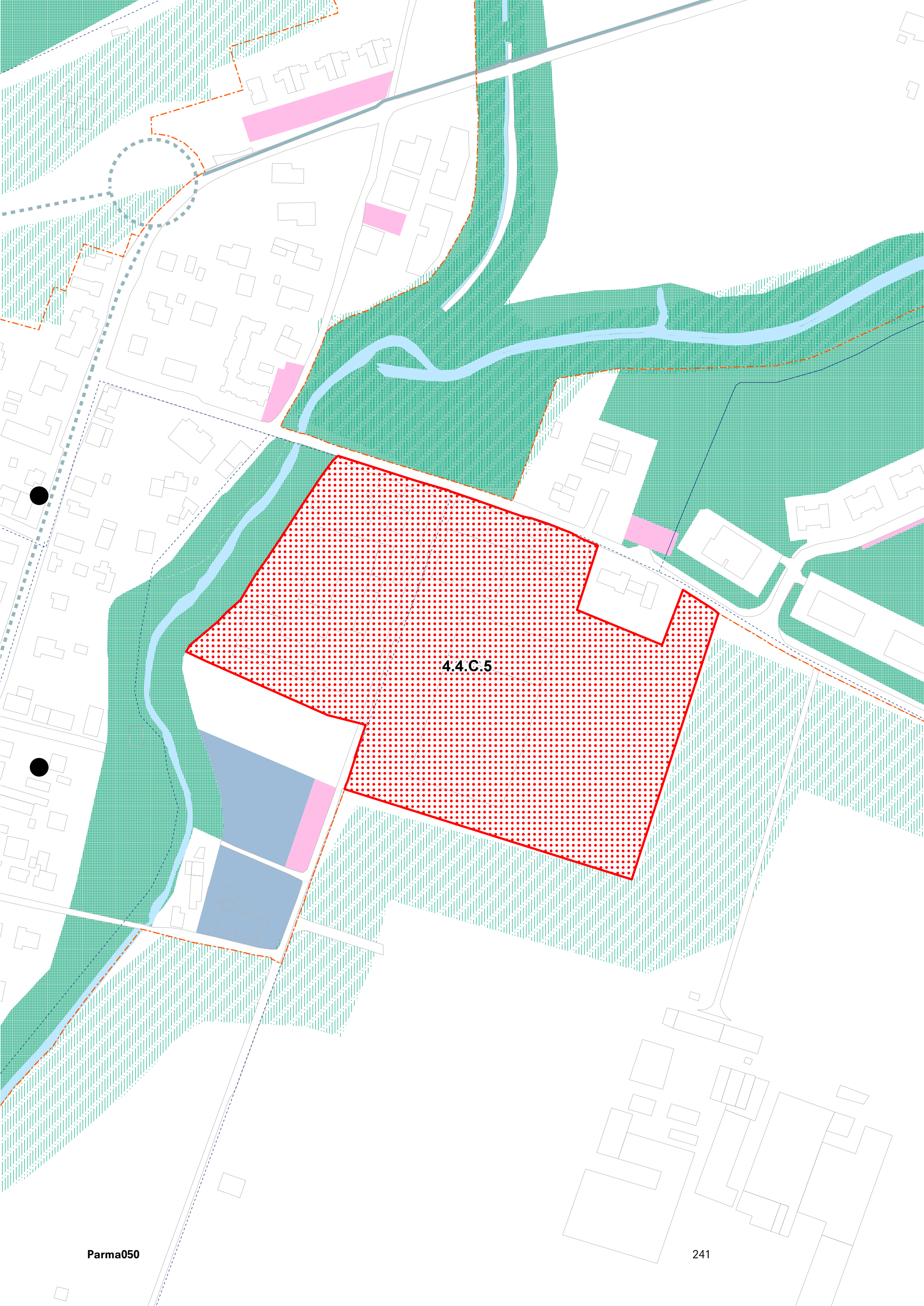
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della produzione non più attivi e/o abbandonati - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto "flessibile" di tipo misto in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza, in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

5. Destinazioni d'uso previste

L'area denominata "Ex -Greci" rientra nelle strategie di rigenerazione urbana previste dal PUG PR050, con l'obiettivo di trasformare un'area industriale dismessa in un nuovo polo di "micro-centralità" a funzioni miste. Il progetto punta alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Cinghio e alla connessione con la Ciclovia Colorno-Parma-Sala Baganza. Le Funzioni ammesse saranno caratterizzate da un mix funzionale che include: residenziale comprensiva dell'Edilizia Residenze Sociale (ERS, ERP), con soluzioni innovative come co-housing e abitazioni integrate con funzioni produttive compatibili. Servizi, ricettivo e attrezzature di interesse collettivo: spazi pubblici innovativi, per l'educazione, la cultura e la sanità. Funzioni commerciali e terziarie: negozi, uffici, spazi per il coworking e start-up. Piccole e medie attività innovative e sostenibili, centri di ricerca, laboratori artigianali. Ristorazione, attività e servizio alla persona, attrezzature di interesse collettivo.



PR050

“Ex-Cartiera Bonati” (Parma sud)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'ambito denominato “Ex-Cartiera Bonati” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield) a cui viene assegnato il ruolo di “micro-centralità” con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale dell'importante area produttiva in dismissione.

La rigenerazione dell'area è centrale nelle politiche strategiche del PUG PR050 per la valorizzazione del corridoio ecologico-ambientale definito dal “Bosco Orbitale” e in generale della piana agricola parmense, in relazione al decisivo ruolo della mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovía Colorno-Parma- Sala Baganza e del Parco della memoria appena più a nord.

Le linee guida costituiscono il quadro urbanistico di riferimento per la valorizzazione strategica dell'area ex-Cartiera. L'area, oggi in dismissione, versa in uno stato di forte degrado, ospita capannoni obsoleti e grandi superfici impermeabili. L'area prende il nome dalla fabbrica “Bonati” insediatasi sin dall'inizio degli anni 50' e parte della storia della produzione di carta e cartone.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata Ex-Cartiera viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “micro comparto” con funzione prevalentemente residenziale alla quale si possono aggiungere servizi di vicinato o di complemento. La trasformazione dell'area viene correlata alla desigillazione di una parte del manto impermeabile oggi esistente anche attraverso la realizzazione di una piazza verde o giardino boscato che definisce parte delle dotazioni dovute e parte del “Bosco Orbitale” come contributo obbligatorio alla “DO. TE” anche eventualmente attraverso il “FONDO”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazione territoriali e ambientali.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIversità e CONnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: Fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell'involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e prevedere l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione isola di calore e optare per una caratterizzazione degli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell'intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l'attivazione di AO, attuabile con l'ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l'inserimento volumetrico all'interno del comparto. Per l'area individuata ideogrammaticamente vengono quindi ammesse funzioni abitative (residenza), servizi e attrezzature di interesse collettivo e compatibili con la residenza. Vengono incentivate forme abitative innovative, tali da promuovere forme di co-living e co-housing favorendo processi sociali intergenerazionali per costruire intorno alla trasformazione nuove forme di comunità.

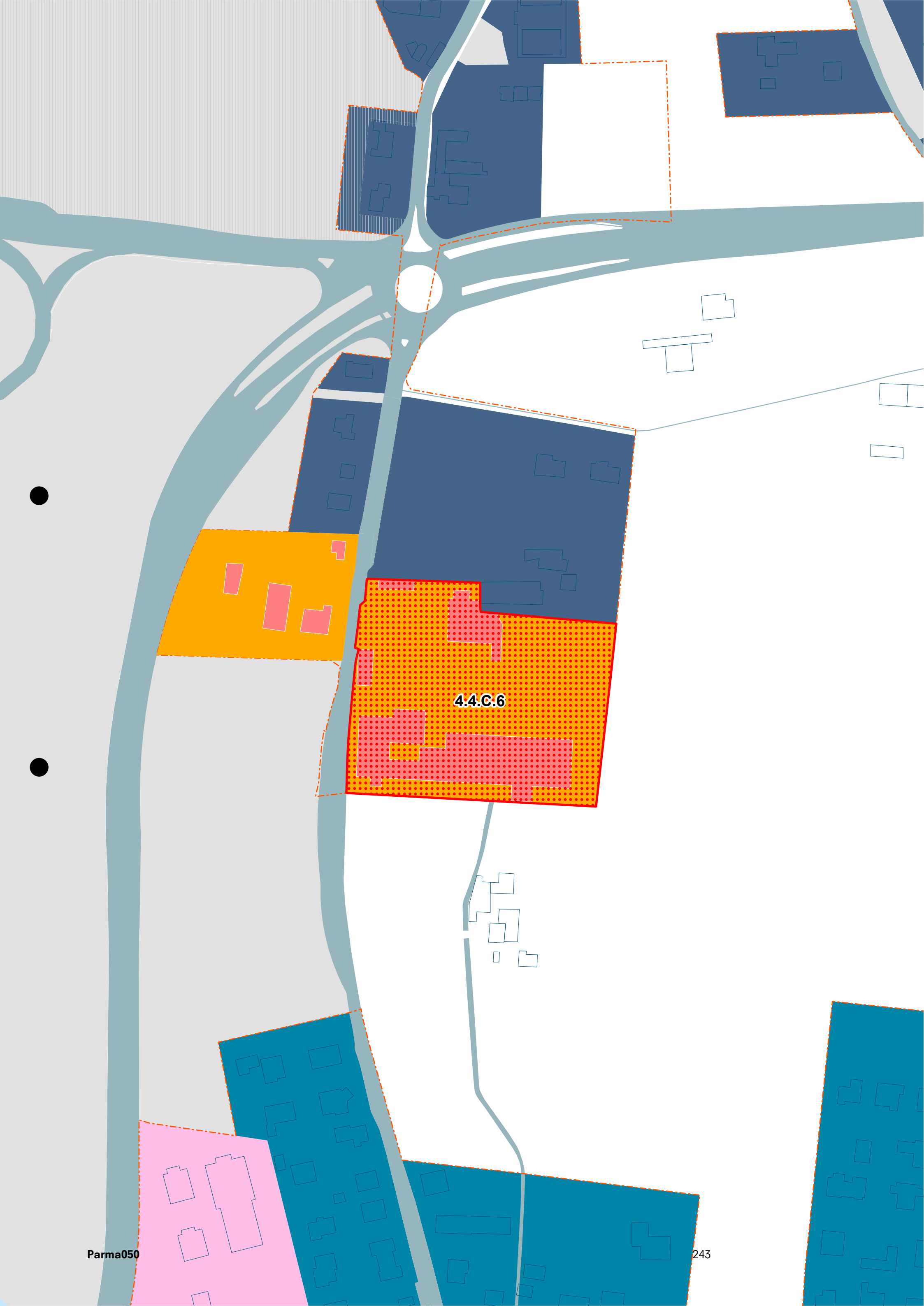
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica denominata “Ex-cartiera Bonati” rientrano lo sviluppo di nuovi spazi pubblici innovativi (verdi e permeabili) e infrastrutturati per il recupero delle acque valorizzando la vicinanza con il Torrente Parma. Contestualmente l'intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione dell'isola di calore, avviare processi di economia circolare, aumentare la presenza vegetativa in relazione anche a opere di mitigazione lungo la strada Argini a est, con l'insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Per accrescere la resilienza dell'area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la mobilità sostenibile e ridotta la superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto è finalizzato al miglioramento delle visuali sugli ambiti paesaggistici di pregio, ridisegnando non solo le aree interstiziali e i percorsi interni ma anche i margini con l'obiettivo di limitare la netta cesura e separazione degli spazi urbanizzati con quelli rurali e delle funzioni favorendo una commistione tra sistemi. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Si ricorda inoltre che le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nell'AO.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di strutture abitative sociali, dovranno soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 Azione 3.1.1 L'intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici L'area è attraversata dalla strada Argini, che sarà un segmento stradale da valorizzare così come descritto nell'Azione 3.1.4 (Nuove linee strutturali TPL) e nell' Azione 3.1.5 ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi come previsti dall' Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rinfunzionalizzazione di edifici obsoleti, ove possibile. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento



4.4.C.6

Parma050

243

diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 “Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione”. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottorvizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.2 Favorire l’aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l’efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale e a livello di quartiere. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

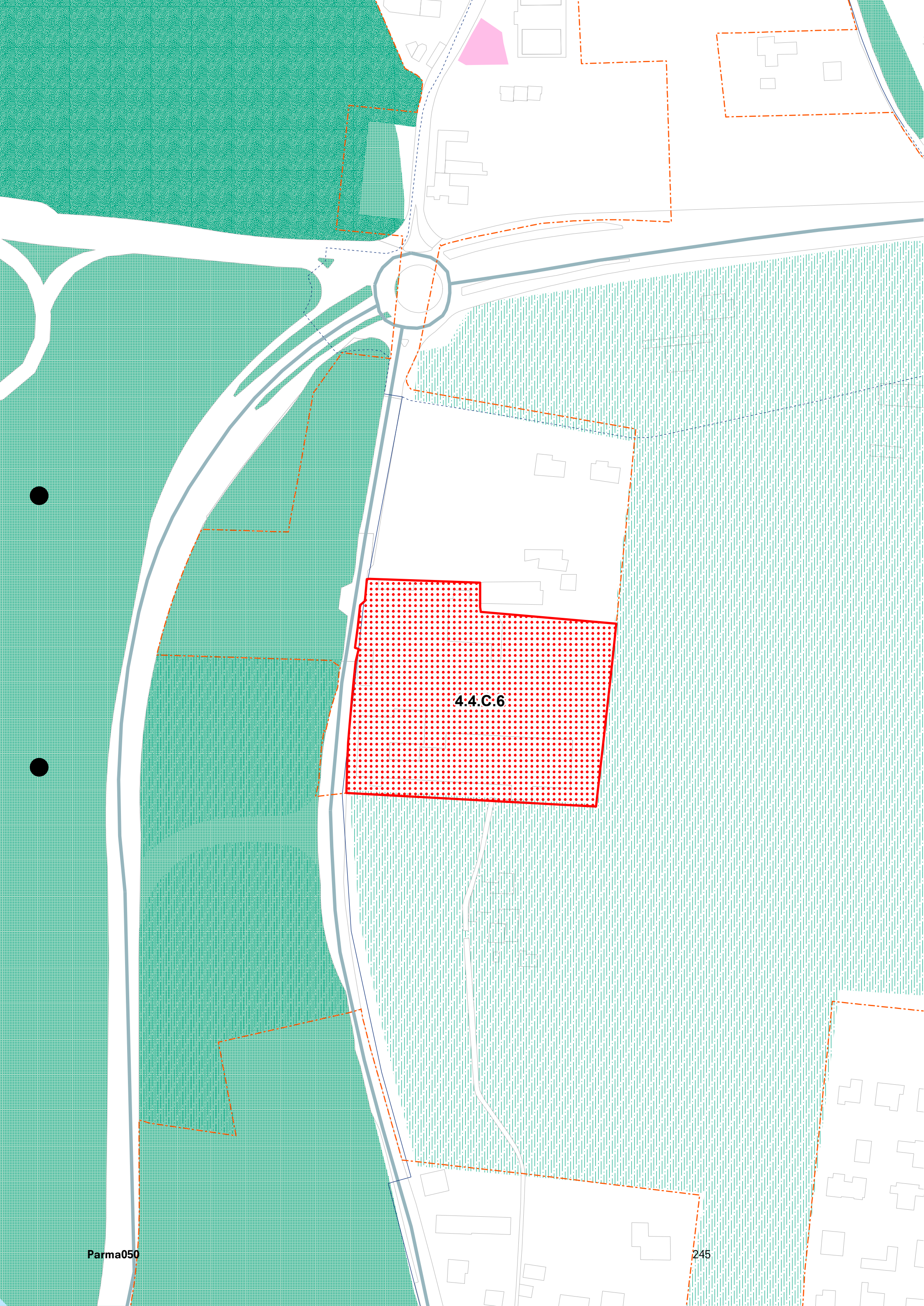
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della produzione non più attivi e/o abbandonati - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto dall’alto contenuto ambientale di tipo abitativo innovativo, in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di complemento, in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

5. Destinazioni d’uso previste

L’area denominata “ex-cartiera Bonati” rientra nelle strategie di rigenerazione urbana previste dal PUG PR050, con l’obiettivo di trasformare un’area produttiva dismessa in un nuova urbanità a funzioni miste. Il progetto punta all’inserimento di funzioni residenziali, con possibilità di sperimentare forme abitative innovative (co-living, co-housing) per favorire processi sociali intergenerazionali. Servizi e attrezzature di interesse collettivo compatibili con la residenza, per garantire dotazioni territoriali adeguate. Spazi pubblici e verdi – inclusa la realizzazione di una piazza verde o giardino boscato come parte del “Bosco Orbitale”. Attività economiche innovative – insediamento di funzioni economiche, con possibilità di mixità tra residenza e lavoro. Riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti – dove possibile, incentivando anche il riuso temporaneo. Infrastrutture per la mobilità sostenibile – potenziamento della rete ciclabile e della mobilità dolce. Dotazioni e sottoservizi – implementazione di infrastrutture digitali e sostenibili (banda larga, ricarica elettrica, gestione acque). L’intervento è vincolato a criteri di rigenerazione urbana sostenibile e deve rispettare parametri ecologici (efficienza energetica, riduzione delle isole di calore, economia circolare) così come indicato precedentemente.



4.4.C.6

PR050

Area “Ex-Cartiera” (Vigatto)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L’ambito denominato “ex-Cartiera” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield) a cui viene assegnato il ruolo di “micro-centralità” con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale dell’importante area produttiva dimessa.

La rigenerazione dell’area è centrale nelle politiche strategiche del PUG PR050 per la valorizzazione del corridoio ecologico-ambientale definito dal torrente Parma e dall’oasi della biodiversità (ossia, la cassa di espansione del Parma) e in generale della piana agricola parmense, e dal giardino della villa Meli Lupi a sud, in relazione alla mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovía Colorno-Parma -Sala Baganza.

Le linee guida costituiscono il quadro urbanistico di riferimento per la valorizzazione strategica dell’area ex-Cartiera, oggi abbandonata, che versa in uno stato di forte degrado e ospita capannoni obsoleti e grandi superfici impermeabili.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L’area evidenziata denominata ex-Cartiera viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “micro comparto” con funzione prevalentemente residenziale alla quale si possono aggiungere servizi di vicinato o di complemento. La trasformazione dell’area viene correlata alla desigillazione di una parte del manto impermeabile oggi esistente anche attraverso la realizzazione di spazi verdi o giardino boscato che definisce parte delle dotazioni dovute e parte del “Bosco Orbitale” come contributo obbligatorio alle “DO.TE” anche eventualmente attraverso il “FONDO”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazione territoriali e ambientali extra comparto.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIversità e COnnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell’involucro (come indicato nel R.E.). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e prevedere l’aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell’isola di calore e optare per una caratterizzazione gli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell’intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è l’addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell’art.

7 comma 4, lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l’attivazione di AO, con l’ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l’inserimento volumetrico all’interno del comparto. Per l’area individuata ideogrammaticamente vengono quindi ammesse funzioni abitative (residenza) – servizi e attrezzature di interesse collettivo e compatibili con la residenza. Vengono incentivate forme abitative innovative, tali da promuovere forme di co-living e co-housing favorendo processi sociali intergenerazionali per costruire intorno alla trasformazione nuove forme di comunità.

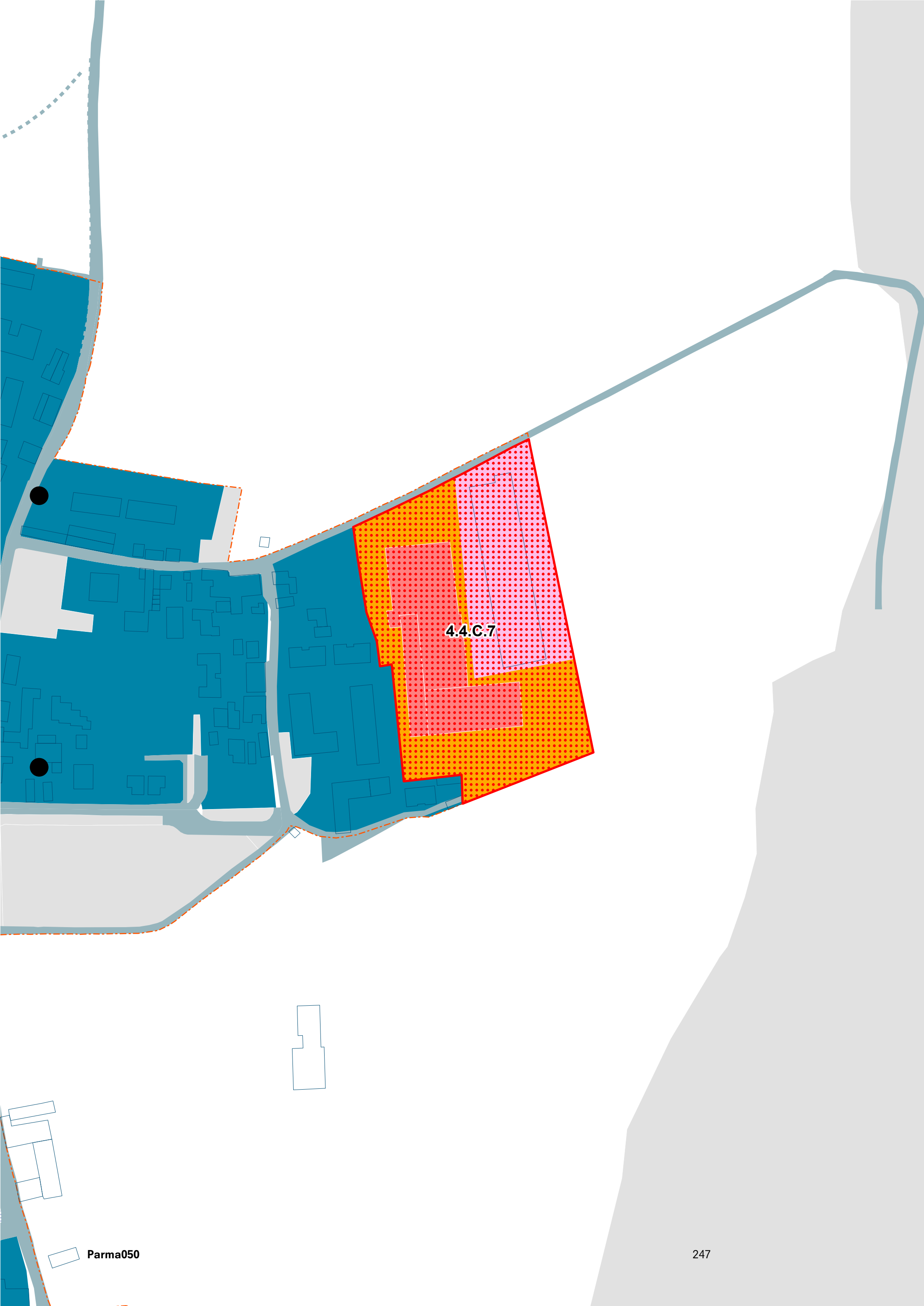
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’area strategica denominata “Ex-Cartiera” a Vigatto rientrano lo sviluppo di nuovi spazi pubblici innovativi (verdi e permeabili) e infrastrutturali per il recupero acque valorizzando la vicinanza con il torrente Parma. Contestualmente l’intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione dell’isola di calore, avviare processi di economia circolare anche attraverso il riutilizzo dei materiali derivanti dalla demolizione, aumentare la presenza vegetativa in relazione anche ad opere di mitigazione lungo la strada a nord (via G. Fornari), con l’insediamento di nuove qualità abitative e nuove funzioni per favorire anche usi misti e diversificati. Per accrescere la resilienza dell’area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la mobilità sostenibile e ridotta la superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto è finalizzato al miglioramento delle visuali sugli ambiti paesaggistici di pregio, ridisegnando non solo le aree interstiziali ed i percorsi interni ma anche i margini con l’obiettivo di limitare la netta cesura e separazione degli spazi urbanizzati con quelli rurali e delle funzioni, favorendo una commistione tra sistemi. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Particolare attenzione dovrà essere posta all’applicazione dei requisiti in merito al miglioramento della mobilità. Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dall’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Si ricorda inoltre che le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali sono elencate nella disciplina normativa.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall’innesto potenziale di strutture abitative sociali (co-living e co-working), dovranno soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici; in questo caso specifico è riferibile al raggiungimento, tramite mezzo leggero, dell’Oasi della biodiversità oppure al collegamento alla rete ciclabile territoriale tra cui la nuova ciclovía definita dal PUG ossia la Colorno-Parma-Sala Baganza. L’area è attraversata dalla strada G. Fornari, che sarà un segmento stradale da valorizzare così come descritto nell’Azione 3.1.4 e nell’Azione 3.1.5 ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 l’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 “Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità”. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti, ove possibile. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di



4.4.C.7

Parma050

economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunionalizzazione. Azione 3.5.2 Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

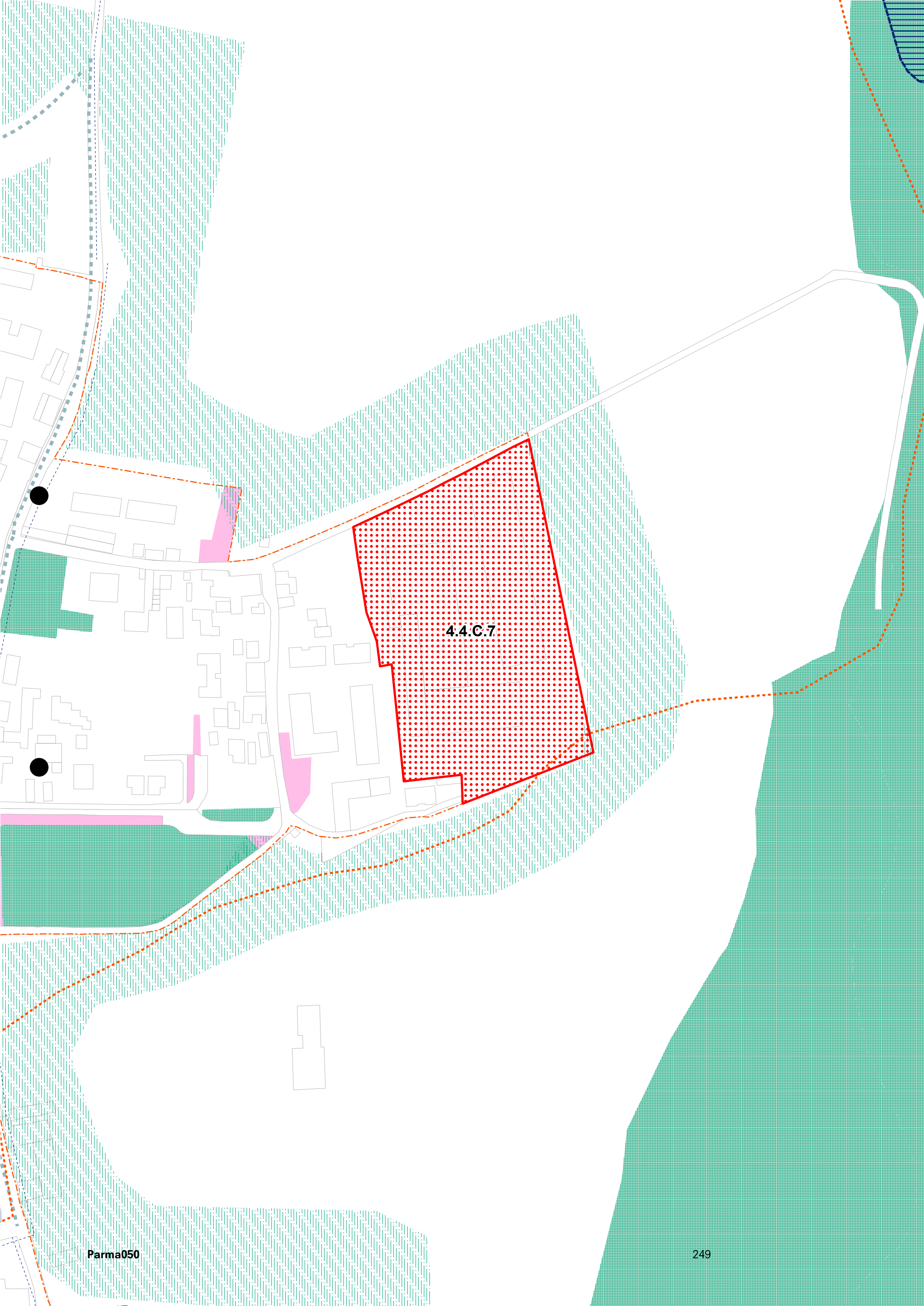
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della produzione non più attivi e/o abbandonati - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto dall'alto contenuto ambientale di tipo abitativo innovativo, in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di completamento "working and living", in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

5. Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso funzionale per l'area denominata "Ex-Cartiera" sono la residenza come categoria principale, servizi e attrezzature di interesse collettivo compatibili con la residenza e spazi verdi o giardino boscato, parte delle dotazioni e del Bosco Orbitale. Funzioni miste come la promozione di forme di co-living e co-housing, spazi pubblici innovativi verdi e permeabili. Infrastrutture per il recupero acque valorizzando la vicinanza con le infrastrutture verdi. Attività economiche con potenziamento delle aggregazioni funzionali innovative. E' ammesso il ricettivo e il terziario meglio se collegato ad altre funzioni e attività di economia circolare come il riutilizzo dei materiali derivanti dalla demolizione. Si incentivano infrastrutture per la mobilità sostenibile come la rete ciclabile e la "smart mobility grid" e spazi per il lavoro e la residenza working-living. Queste destinazioni sono inserite in un contesto di complessiva rigenerazione urbana con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità l'innovazione sociale e la qualità ambientale.



PR050

“Ex-Star” (Corcagnano)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'ambito denominato “ex-Star” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield) a cui viene assegnato il ruolo di “micro-centralità” con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale dell'importante area produttiva principalmente dismessa.

La rigenerazione dell'area è centrale nelle politiche strategiche del PUG PR050 per la valorizzazione dell'intero comparto e, contestualmente a una qualificazione ecologico-ambientale, del corridoio definito dal bosco orbitale e in generale della piana agricola parmense, in relazione alla mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovia Colorno-Parma-Sala Baganza.

Oggi, in parte abbandonata, versa in uno stato di forte degrado, ospita capannoni obsoleti e grandi superfici impermeabili.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata ex-Star viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “cluster rurale” con funzione mista “working & living” a cui possono aggiungersi servizi specifici in relazione al programma funzionale. La trasformazione dell'area viene correlata alla desigillazione di una parte del manto impermeabile oggi esistente anche attraverso la realizzazione di spazi verdi o giardini boscati che definiscono parte delle dotazioni dovute e parte del “Bosco Orbitale” come contributo obbligatorio attraverso le DO.TE ed eventualmente il connesso “FONDO”. La trasformazione dell'area quindi concorre e contribuisce alla definizione delle grandi dotazione territoriali e ambientali extra comparto.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato ai parametri fondativi della rigenerazione DE-CODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIversità e COnnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell'involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e prevedere l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e optare per una caratterizzazione degli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell'intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l'attivazione di AO, con l'ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l'inserimento volumetrico all'interno del comparto. Per l'area individuata ideogrammaticamente vengono quindi ammesse funzioni abitative – servizi e attrezzature di interesse culturale e collettivo, attività produttive e commerciali come indicate nella strategia “Productive City” e compatibili con la residenza. Vengono incentivate forme abitative innovative, tali da promuovere forme di co-living e co-housing favorendo processi sociali intergenerazionali per costruire intorno alla trasformazione nuove forme di comunità.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

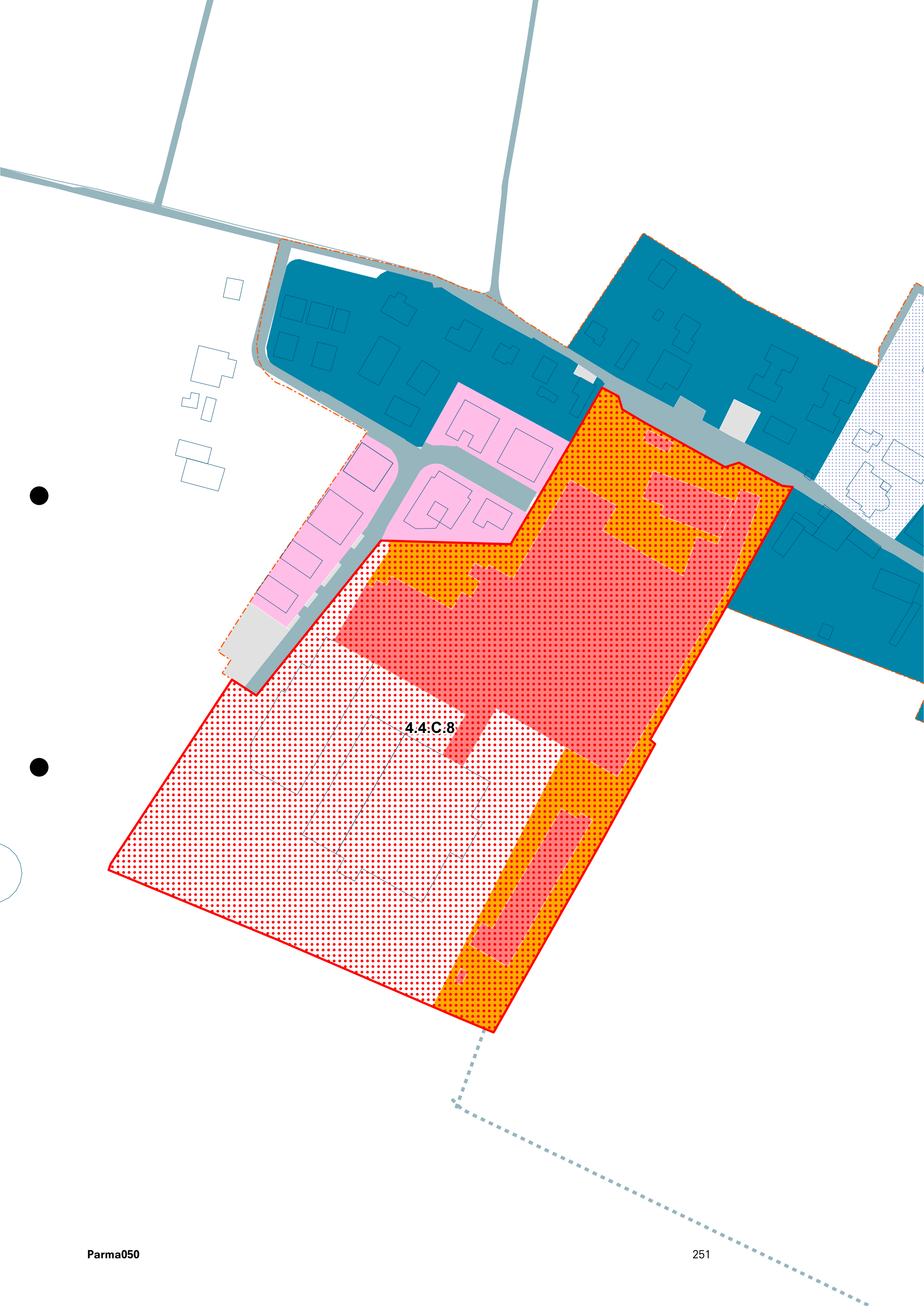
Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica denominata “Ex-Star” a Corcagnano rientrano lo sviluppo di un Cluster di funzioni aggregata tali da definirne i caratteri di micro-quartiere con la possibilità di far coesistere forme abitative con parti produttive di co-working, servizi e spazi commerciali, spazi culturali ed educativi. Il comparto si presta a una trasformazione multifunzionale con possibilità di convivenza tra edifici nuovi e rigenerati tra cui magazzini e laboratori per la produzione culturale.

Il complesso attraverso la sua trasformazione dovrebbe ampliare il repertorio di tipologie spaziali in cui l'arte, la storia, la ricerca, l'abitare possono trovare sintesi ed esporne le ragioni di una loro coesistenza. A questi si dovranno unire nuovi spazi pubblici innovativi (verdi e permeabili) e infrastrutturati per il recupero acque valorizzando la posizione baricentrica rispetto ai Torrenti Parma e Baganza. Contestualmente l'intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione dell'isola di calore, avviare processi di economia circolare anche attraverso il riutilizzo dei materiali derivanti dalla demolizione, aumentare la presenza vegetativa in relazione anche a opere di mitigazione lungo la Strada a nord (Cava di Vigatto), con l'insediamento di nuove qualità ambientali e nuove funzioni per favorire anche usi misti e diversificati. Per accrescere la resilienza dell'area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la mobilità sostenibile e ridotta la superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto è finalizzato al miglioramento delle visuali sugli ambiti paesaggistici di pregio, ridisegnando non solo le aree interstiziali e i percorsi interni ma anche i margini con l'obiettivo di limitare la netta cesura e separazione degli spazi urbanizzati con quelli rurali e delle funzioni favorendo una commistione tra sistemi. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere ad un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Si ricorda inoltre che le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali sono elencate nella disciplina normativa. A questi si aggiungono le azioni riportate sotto e indicanti (i nuovi standards) gli elementi qualitativi da apportare all'interno dell'area.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di programmi e funzioni diversificate caratterizzanti l'area, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L'intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici; in questo caso specifico è riferibile al raggiungimento, tramite mezzo leggero, dell'Oasi della biodiversità oppure al collegamento alla rete ciclabile territoriale tra cui la nuova ciclovia definita dal PUG ossia la Colorno-Parma-Sala Baganza. L'area è attraversata dalla strada Cava di Vigatto, che sarà un segmento stradale da valorizzare così come descritto nell'Azione 3.1.4 e nell'Azione 3.1.5 ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impat-



4.4.C.8

to di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all'azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** – Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti, ove possibile 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati 3. 3. 2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3. 3. 4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. 3. 3. 8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

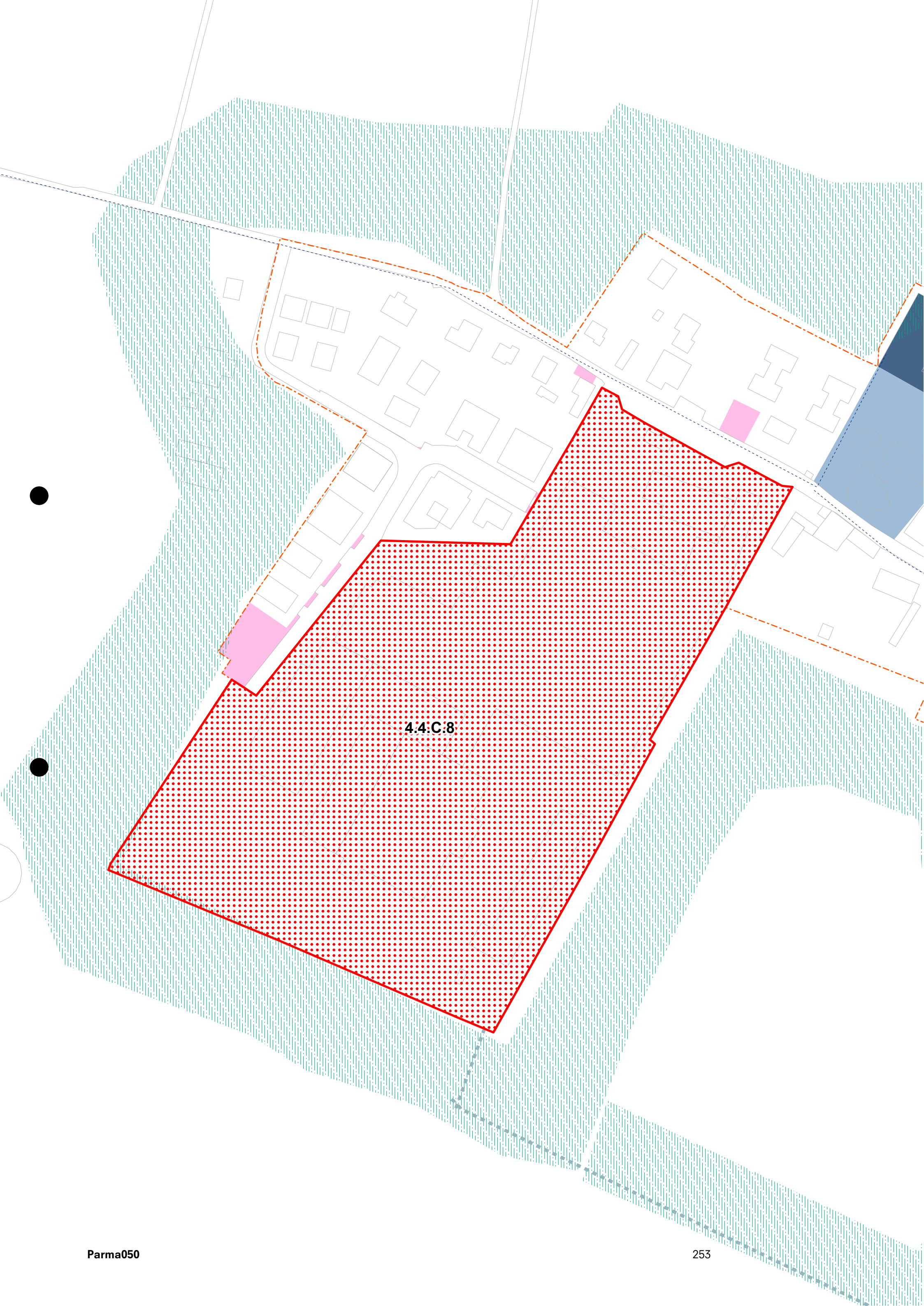
4. Vision e gli obiettivi del Piano e destinazioni d'uso previste

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della produzione non più attivi e/o abbandonati - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto misto dall'alto contenuto ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di completamento “working and living”, in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

5. Destinazioni d'uso previste

Il PUG PR050 definisce l'area “Ex-Star” come un “cluster multifunzionale” strategico che potrà ospitare varie funzioni tra cui: residenze di vario tipo tra cui anche Social housing con soluzioni abitative per giovani, famiglie a basso reddito, studenti e anziani, favorendo modelli di co-housing e attrezzature per la collettività, servizi e attività di interesse collettivo in genere, anche per anziani e persone con esigenze speciali, con servizi di supporto e assistenza. Sono ammesse anche funzioni produttive, terziario e ricettivo. Spazi abitativi flessibili: appartamenti adattabili per diverse esigenze nel tempo (es. famiglie in crescita, lavoro da remoto, cohousing intergenerazionale). A questi si possono aggiungere piccoli spazi per il commercio e direzionale innovativo rivolti anche a forme di co-working.



PR050

“Ex-TEP” (Villetta)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area strategica denominata “Ex-TEP” definisce un ambito strategico da rigenerare e parte del margine intorno al cimitero monumentale della Villetta (RIMAVIL).

La rigenerazione dell'area con la rimozione dell'attività insediata dovrà essere in grado di generare un intervento qualificante in modo tale da iniziare la valorizzazione del margine intorno al “Parco della Rimembranza” costituito dal cimitero monumentale e il parco a sud dello stesso, oggi di mitigazione e ambientazione.

La rigenerazione dell'area è centrale nelle politiche strategiche del PUG PR050 per la valorizzazione dell'intero comparto “Villetta” e contestualmente a una qualificazione ecologico-ambientale definita dal “Parco della Rimembranza” e in generale dal riassetto funzionale delle aree intorno al Parco stesso, da definire e mettere in relazione alla mobilità dolce di attraversamento. L'area Ex Tep ora in disuso era destinata a deposito dei mezzi dell'Azienda di trasporto pubblico cittadino (Tep).

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata Ex-Tep viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “cluster” con funzione di attrezzature per la collettività, servizi in genere, residenza, commercio e direzionale. La trasformazione dell'area viene correlata alla desigillazione di una parte del manto impermeabile, oggi esistente, anche attraverso la realizzazione di spazi verdi o parcheggi alberati e infrastrutturanti per la raccolta delle acque che definiscono parte delle dotazioni dovute. La trasformazione dell'area quindi concorre e contribuisce alla definizione della dotazione verde di riferimento del Parco della Rimembranza.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIVERSITÀ e CONnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: Fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell'involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e si dovrà prevedere l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e optare per una caratterizzazione gli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell'intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l'attivazione di AO, con l'ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi qualitativi in termini di città pubblica, dotazioni in generale e l'inserimento volumetrico all'interno del comparto.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica denominata “Ex-Tep” rientrano lo sviluppo di mix funzionali che tengano in considerazione l'insediamento di servizi pubblico-privati, tali da definirne il comparto “Villetta” come “micro-quartiere”.

Il complesso, attraverso la sua trasformazione, dovrebbe ampliare il repertorio di tipologie spaziali in cui l'abitare possa trovare sintesi ed esporne le ragioni di una sua coesistenza. A queste si dovranno unire nuovi spazi pubblici innovativi (verdi e permeabili) e infrastrutturali per il recupero delle acque valorizzando la posizione baricentrica rispetto ai torrenti Parma e Baganza. Contestualmente l'intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione del fenomeno dell'isola di calore, l'avvio di processi di economia circolare anche attraverso il riutilizzo dei materiali derivanti dalla demolizione, l'aumento della presenza vegetativa in relazione anche a opere di mitigazione lungo viale della Villetta, con l'insediamento di nuove qualità ambientali. Per accrescere la resilienza dell'area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la mobilità sostenibile e la riduzione della superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto è finalizzato al miglioramento delle visuali sugli ambiti paesaggistici di pregio (il cuneo verde area della confluenza del Parma con il torrente Baganza). Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di AO, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Si ricorda inoltre che le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali sono elencate nella disciplina normativa. A questi si aggiungono le azioni riportate sotto e indicanti gli elementi qualitativi (nuovi standards) da apportare all'interno dell'area.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di programmi e funzioni diversificate caratterizzanti l'area, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L'intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. L'area è definita dal viale della Villetta, che sarà un segmento stradale da valorizzare così come descritto nell'Azione 3.1.4 e nell'Azione 3.1.5 con la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all'Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. **Strategia 3.3** - Azione 3. 3. 1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demiralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.5

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.C.19

Parma050

255

sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sot-terranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali **Strategia 3.5** - 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi tra cui anche i parcheggi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.6** - 3.6.5 Sperimentare nuove forme funzionali in forma di HUB e Cluster. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 Valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

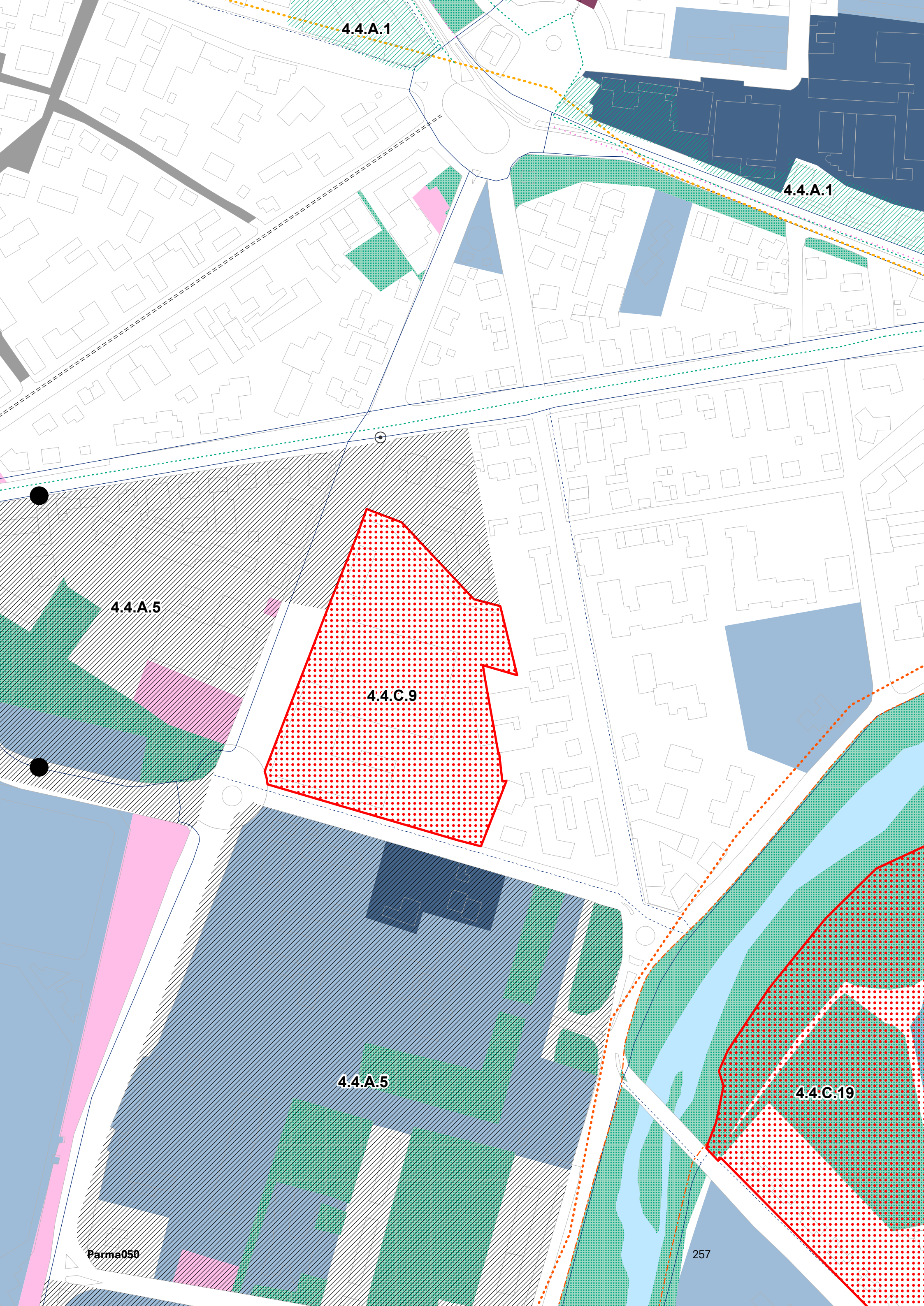
Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 5 Parma città della qualità dell'abitare e della cura alle persone; 10 Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi a servizio per la comunità - si traduce essenzialmente nella definizione di interventi dall'alto contenuto aggiunto di nuovo tipo, in grado di articolarsi attraverso funzioni complesse e qualificanti, e attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale. Per l'area individuata ideogrammaticamente vengono quindi proposte funzioni legate all'insediamento di servizi pubblico-privati, attrezzature di interesse collettivo e mix funzionali tra cui la residenza. Vengono incentivate forme innovative di servizi, tali da promuovere processi sociali intergenerazionali e nuove forme di comunità.

5. Destinazioni d'uso previste

Il PUG PR050 definisce l'area "Ex-TEP" come un "cluster multifunzionale" strategico che potrà ospitare varie funzioni tra cui: attrezzature per la collettività, servizi sanitari e assistenziali: ambulatori, centri di assistenza per anziani o persone fragili, servizi per la salute pubblica. Housing sociale: soluzioni abitative per giovani, famiglie a basso reddito, studenti e anziani, favorendo modelli di co-housing. Inoltre è ammesso il ricettivo e attività di interesse collettivo.

Residenze per anziani e persone con esigenze speciali, con servizi di supporto e assistenza. Spazi abitativi flessibili: appartamenti adattabili per diverse esigenze nel tempo (es. famiglie in crescita, lavoro da remoto, cohousing intergenerazionale). A questi si possono aggiungere spazi per il commercio e direzionale.



4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.5

4.4.C.9

4.4.A.5

4.4.C.19

Parma050

257

PR050

“Ex-Salamini” denominata “Parma East Gate”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il comparto denominato ex-Salamini è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield), suddiviso in due sub-ambiti (4.4.C.10.a a nord della via Emilia e il 4.4.C.10.b a sud) a cui viene assegnato il ruolo di Porta Est della città. L'area “Parma East Gate” (comparto ex-Salamini) ospita oggi attività di vario tipo, aziende di carattere artigianale, magazzini e negozi e copre una superficie territoriale di circa 380.000 mq. L'area prende il nome dalla fabbrica Salamini insediatasi negli anni '60.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata Ex-Salamini viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di Porta est della città. La trasformazione dell'area viene correlata alla costruzione del parco delle tangenziali (nr.4, vedi Schema di Assetto Strategico delle Correlazioni e Servizi ST.SAS.4.2.3) e del “Bosco Orbitale”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali.

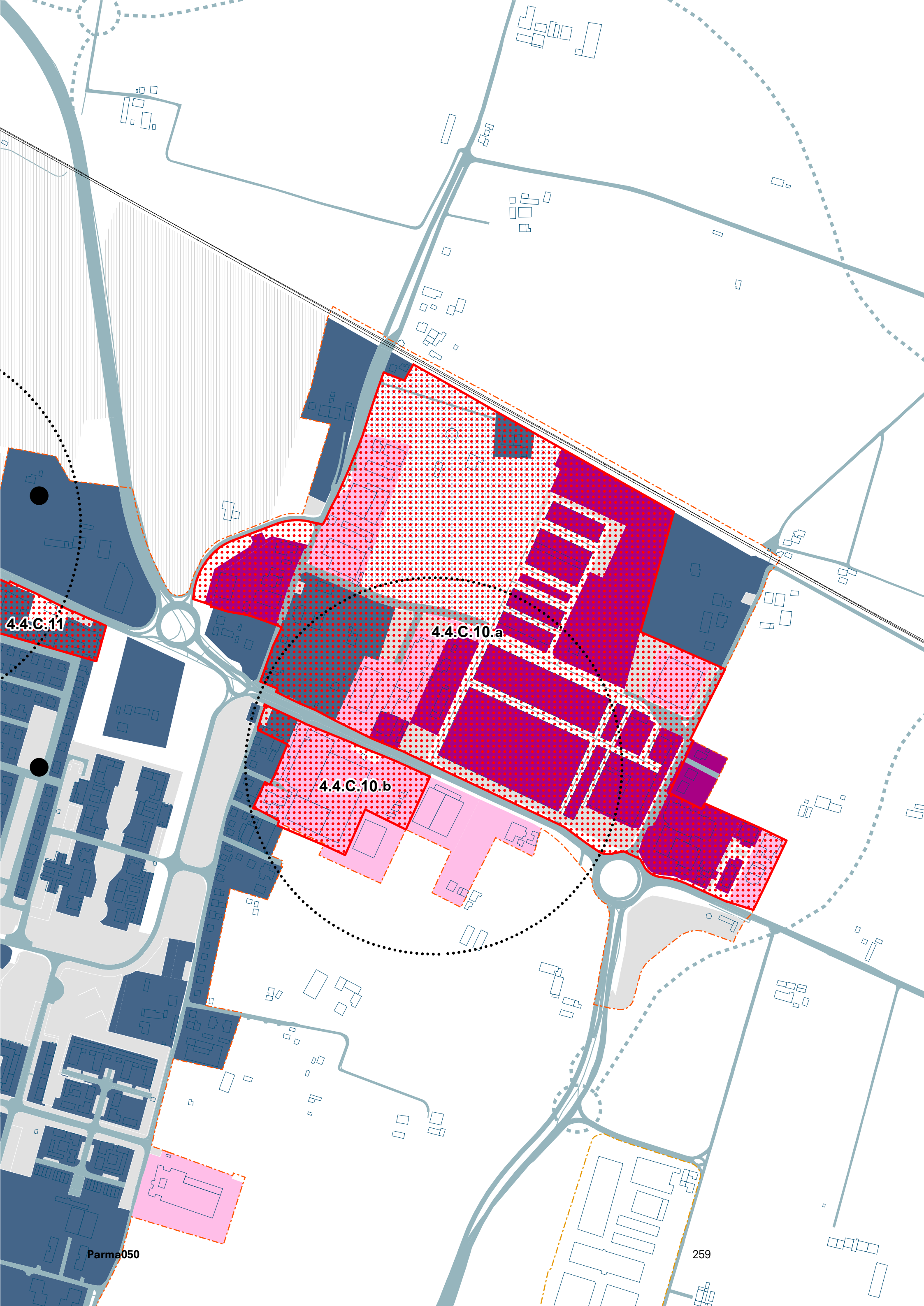
Essa dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato ai 4 parametri fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia DECODICO: compattezza, densità, diversità e connettività. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ambientale FATE: riciclo delle acque, l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, coperture e terrazze verdi e l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

La tipologia prevista in regime straordinario è l'addensamento o sostituzione urbana così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Nell'area è altresì possibile attuare interventi ordinari nelle more dell'attuazione dell'intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato nella “Disciplina Normativa” (DN)

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica Ex-Salamini e denominata “Parma East Gate” rientrano la qualificazione degli spazi pubblici recuperando la centralità della via Emilia, la mitigazione dell'isola di calore, l'avvio di processi di economia circolare, l'aumento della presenza vegetativa in relazione anche a una implementazione delle attività produttive e commerciali, con l'insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Aumentare la visibilità anche attraverso l'inserimento di landmark o strutture verticali e aumentare e favorire la flessibilità d'uso. Va ricordato inoltre che è proprio nelle aree strategiche che l'apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le aree strategiche costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro elevata estensione e per la loro localizzazione nodale rispetto alla con formazione territoriale del sistema urbano e infrastrutturale. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l'occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale e qualificano, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e le attività esistenti. La rilocalizzazione nelle aree strategiche di trasformazione, di alcune funzioni incongrue all'interno del TU, liberano risorse territoriali o immobiliari nella città consolidata che potranno essere disponibili per la riqualificazione di nuovi servizi, incrementando la qualità e la vivibilità dei luoghi e generando nuove polarità e/o centralità urbane. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di rigenerazione, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di strutture verticali (landmark) caratterizzanti la “Porta est” e dal grado di mixité, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 Azione 3.1.1 L'intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. L'area è attraversata dalla via Emilia, che sarà una dorsale strategica strutturale del TPL così come descritto nell'Azione 3.1.4 e dall'Azione 3.1.5 ossi la contestuale valorizzazione del sistema dei viali e delle radiali (tra cui la via Emilia). Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità e favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all'Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixité con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell'ambiente e all'efficientamento degli edifici produttivi e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli permeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione



4.4.C.10.a

4.4.C.10.b

4.4.C.11

Parma050

259

3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.2 Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS e ERP. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** – Azione 3.6.1 Sviluppare e definire il ruolo delle nuove porte di accesso alla città. Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. Azione 3.6.5 Sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.6.9 Sviluppo di attività produttive innovative nel fuso est tra ferrovia e via Emilia. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.8 Sviluppare in ambito urbano una nuova infrastruttura blue ecologicamente attiva. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

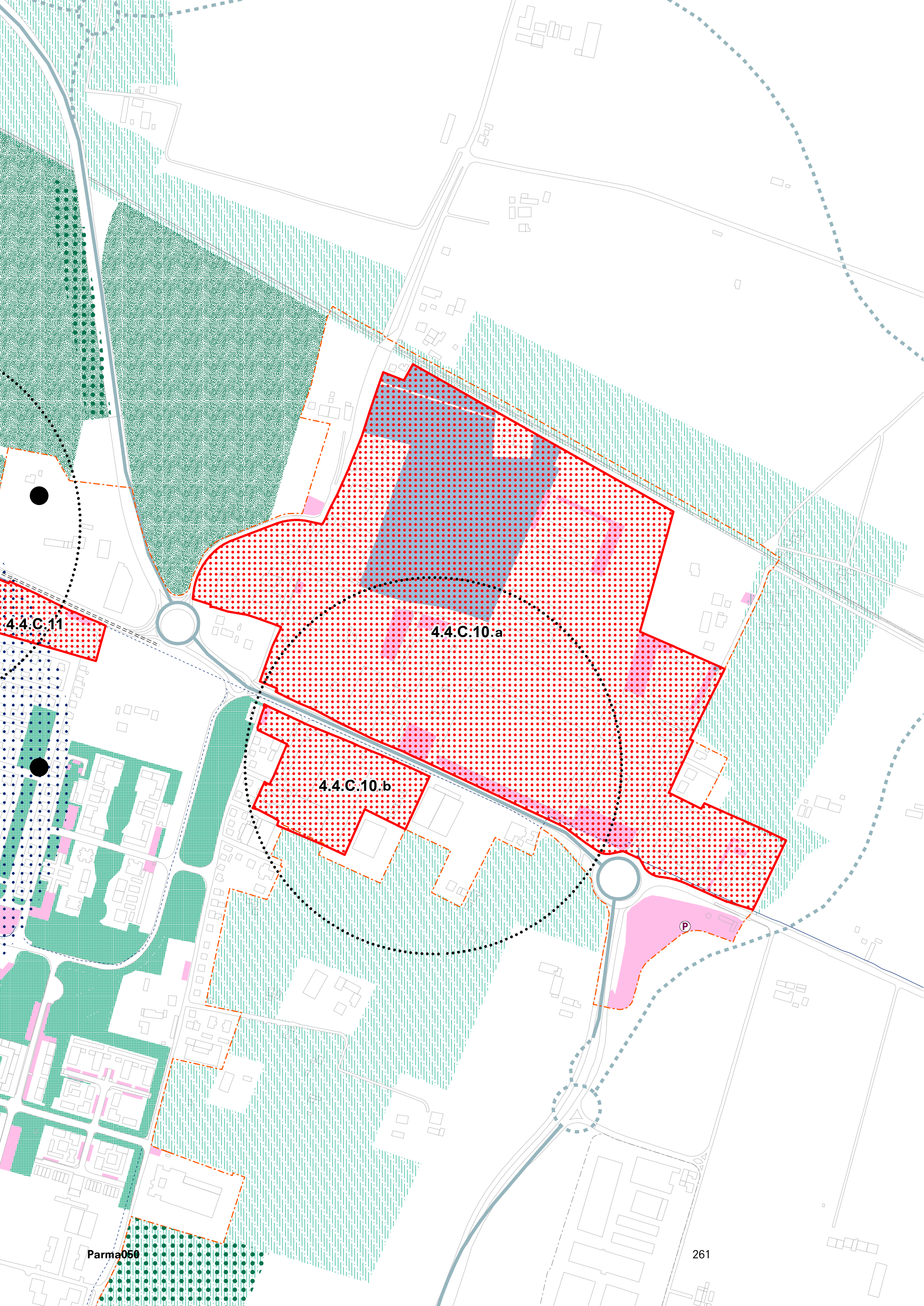
La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi del commercio, della produzione, ma anche della ricreazione, della socializzazione, dell'abitare e del lavoro e come qualità sociale, che si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile di tipo misto in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

Per questa ragione vengono indicate le destinazioni d'uso da considerare al fine di sviluppare l'insediamento in coerenza ai principi precedentemente indicati.

5. Destinazioni d'uso previste

L'area “Ex-Salamini” definita come “porta est” potrà ospitare varie funzioni tra cui: attività produttive, attività commerciali, terziario (uffici, servizi), sportivo e ricreativo, servizi pubblici, anche gestiti da operatori privati in convenzione con il Comune. Aree verdi (conformi al progetto del “Bosco Orbitale”), grandi funzioni urbane per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, attrezzature pubbliche, funzioni private di carattere strategico. Inoltre, saranno possibili funzioni e attività artigianali, servizi alle persone e servizi sociosanitari, ed Edilizia Residenziale Sociale.

Inoltre, è favorita l'introduzione di usi e funzioni complementari all'interno di unità immobiliari, come uffici, in misura e condizioni definite in AO.



PR050

Area “Via Emilia est”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il comparto denominato “Via Emilia Est” è ricompreso nelle aree strategiche evidenziate nello schema di assetto delle trasformazioni del PUG PR050. Esso definisce un ambito di rigenerazione urbana strategica (brownfield), suddiviso in due sub ambiti (4.4.C.11.a e 4.4.C.11.b) a cui viene assegnato il ruolo di Cluster funzionale misto, situato poco dopo la porta Est della città.

L’area a nord della via Emilia (4.4.C.11.a) ospita oggi attività di vario tipo, aziende di carattere artigianale, magazzini e negozi. Lo stesso vale per l’area a sud 4.4.C.11.b) caratterizzata anche dalla presenza di residenze.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L’area viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a queste aree il ruolo di comparti misti da valorizzare con attività qualificanti. La trasformazione dell’area viene correlata alla costruzione del parco delle tangenziali (dotazione territoriale e progetto strategico) e del “Bosco Orbitale”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali.

Essa dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai 4 parametri fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale: FATE (riciclo delle acque, l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, coperture e terrazze verdi e l’aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell’isola di calore e gli edifici in genere avranno una adeguata coibentazione termica). La tipologia prevista in regime straordinario è l’addensamento o sostituzione urbana così come indicato nell’art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Nell’area è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell’attuazione dell’intervento previsto con AO o PAIP, così come indicato nella “Disciplina Normativa” (DN).

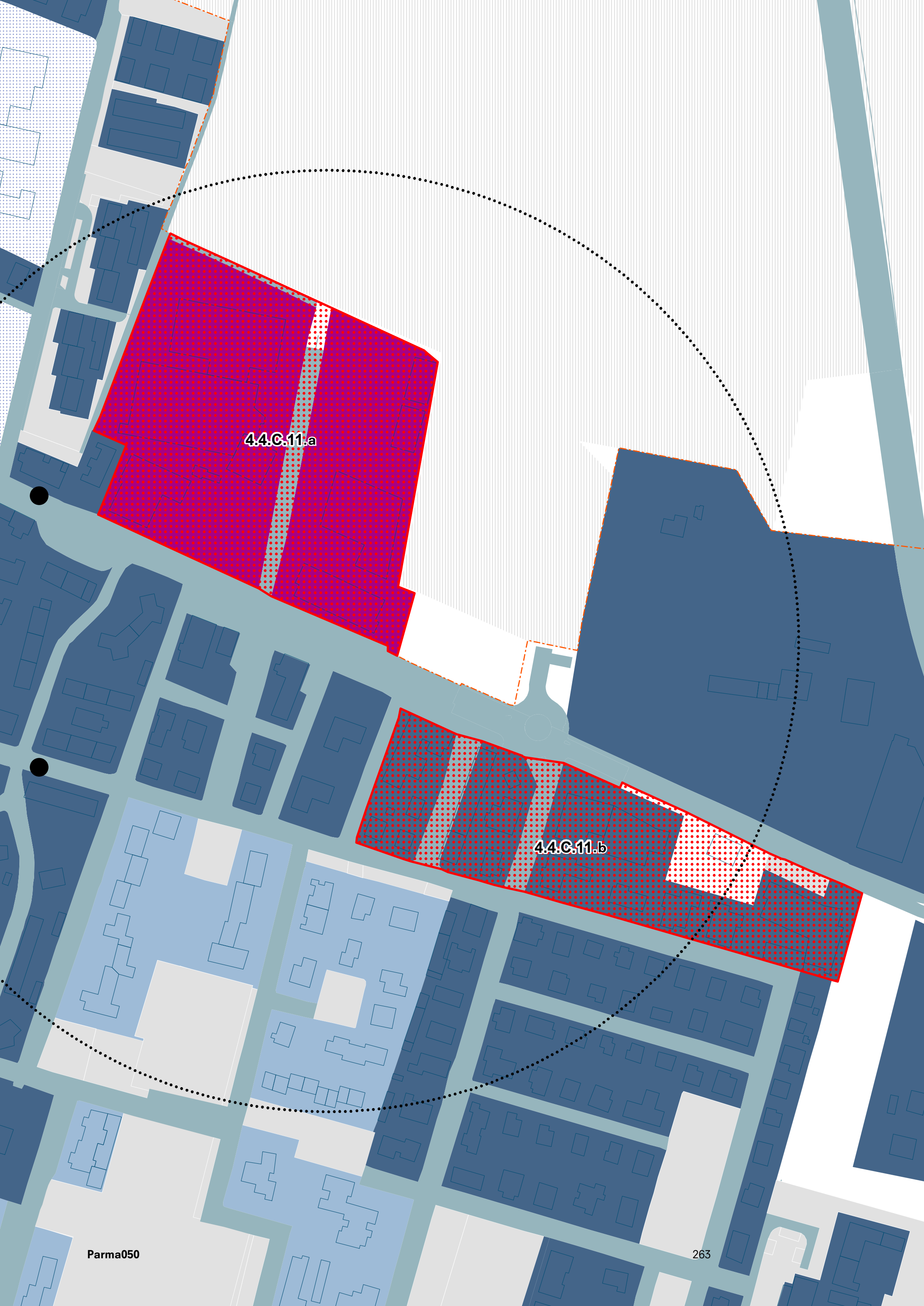
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’area strategica e denominata “Via Emilia est” rientrano la qualificazione degli spazi pubblici recuperando la centralità della via Emilia, la mitigazione dell’isola di calore, l’avvio di processi di economia circolare, l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche a una implementazione delle attività produttive e commerciali con l’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati con la finalità di aumentare la visibilità e favorire la flessibilità d’uso. Va ricordato inoltre che è proprio nelle aree strategiche che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le aree strategiche costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro elevata estensione e per la loro localizzazione nodale rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. La rilocalizzazione nelle aree strategiche di trasformazione, di alcune funzioni incongrue all’interno del TU, liberano risorse territoriali o immobiliari nella città consolidata che potranno essere disponibili per la riqualificazione di nuovi servizi, incrementando la qualità e la vivibilità dei luoghi e generando nuove polarità e/o centralità urbane. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per per Efficacia). Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall’innesto potenziale di strutture caratterizzanti il comparto “via Emilia est” e dal grado di mixità, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. L’area è attraversata dalla via Emilia, che sarà una dorsale strategica strutturale del TPL così come descritto nell’Azione 3.1.4 e dall’Azione 3.1.5 ossi la contestuale valorizzazione del sistema dei viali e delle radiali (tra cui la via Emilia). Azione 3.1.6 L’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare l’utilizzo dei P+R come hub della mobilità per accedere alla parte più interna della città, e favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’ Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 “Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità”.

Strategia 3.2 - Azione 3.2.1 Favorire processi di mixità con articolazione funzionale e sperimentare nuove forme di “working & living”. Azione 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti 3. 2. 4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l’insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell’innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l’insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell’ambiente e all’efficientamento degli edifici produttivi e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli permeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4



4.4.C.11.a

4.4.C.11.b

Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.2 Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale innovativa ERS e ERP. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. Azione 3.6.5 Sperimentare nuove forme di "working & living". Azione 3.6.9 Sviluppo di attività produttive innovative nel fuso est tra ferrovia e via Emilia. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.8 Sviluppare in ambito urbano una nuova infrastruttura blu ecologicamente attiva. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

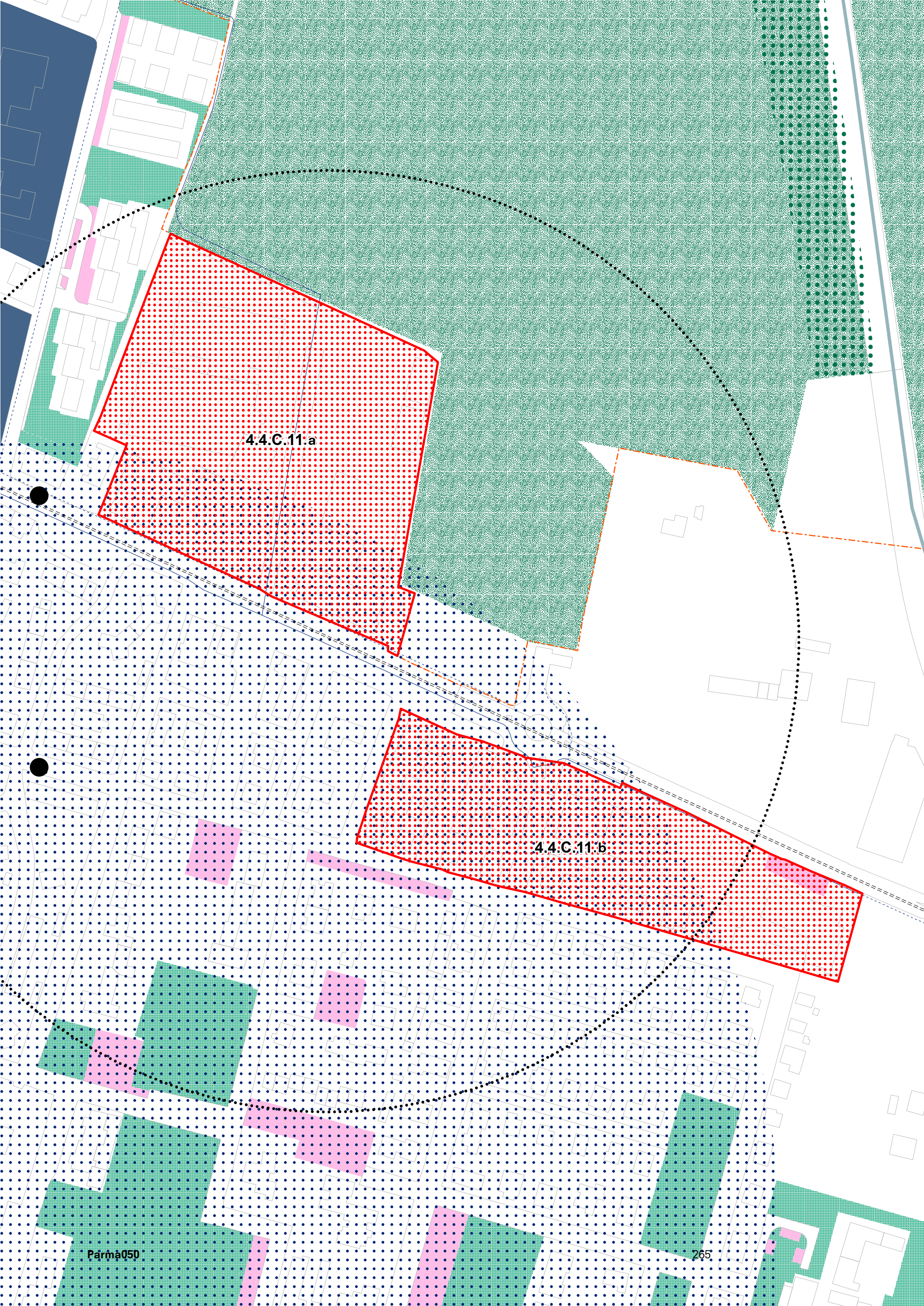
4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi del commercio, della produzione, ma anche della ricreazione, della socializzazione, dell'abitare e del lavoro (come qualità sociale), che si traduce essenzialmente in un tessuto flessibile di tipo misto in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

L'area "Via Emilia Est" rientra nelle aree strategiche individuate dal PUG PR050 per la trasformazione urbana e rigenerazione di ambiti brownfield. Situata poco oltre la porta Est della città, ha una vocazione di "Cluster multifunzionale", comprendente attività artigianali, commerciali, produttive e residenziali. All'area di valorizzazione e sviluppo del comparto viene associata l'area a «verde pubblico» (Parco della tangenziale) anche in conformità con il progetto della "Green Infrastructure", la cui correlazione deve essere confermata nel progetto di rigenerazione del compendio produttivo e commerciale di via Emilia Est. Le destinazioni d'uso previste includono: commercio al dettaglio e attività produttive compatibile con la residenza; servizi alla persona (sanitari, sociali, culturali, fitness); direzionale privato (uffici, studi professionali); centri di formazione e attrezzature collettive; edilizia Residenziale Sociale (ERS) in continuità con il tessuto esistente. Verde pubblico e infrastrutture ecologiche, con un ruolo centrale nel progetto della Green Infrastructure. Le destinazioni possono essere ampliate nelle forme di servi pubblici e/o privati. In questo modo l'area assumerà così una nuova funzione urbana, diventando un nodo strategico di attrazione e sviluppo per la città e il territorio sovracomunale.



4.4.C.11.a

4.4.C.11.b

Parma050

265

PR050

“Ex scalo ferroviario via Reggio”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata è localizzata all'interno del TU e viene individuata come ambito strategico di trasformazione. L'Ex scalo ferroviario via Reggio" insieme alle due aree limitrofe del "Cluster multifunzionale Ex-Italgel" appartengono all'ideogramma che definisce la "Productive city" e definiscono 3 tipologie distinte ma unite dalla medesima definizione. Esse declinano in modo diverso la strategia "Productive City" descritta nel fascicolo "ST.3.0_PUG_PR050_Relazione generale SCENARI e AZIONI".

La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di "multicentralità" urbana. La trasformazione dell'area viene correlata alla costruzione della "Green Infrastructure" e contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni ecologiche ambientali correlate alle grandi trasformazioni individuate dal PUG PR050 attraverso le DO.TE ed eventualmente il connesso "FONDO" (tra cui anche il segmento curvo della linea ferroviaria "Ex-Pontremolese" che verrà dismessa).

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento:

Gli interventi sono attuabili attraverso addensamento o sostituzione urbana, come definito dalla LUR art. 7 comma 4 lettera c) e attraverso la redazione di un progetto urbano, anche per stralci ma che necessariamente tenga in considerazione le altre aree limitrofe rispetto agli elementi legati alla mobilità, alle connessioni, e alle funzioni insediabili considerando le logiche proprie della "Productive City". Relativamente all'area strategica Ex-scalo ferroviario", da attuarsi in accordo operativo, dovrà essere avviato un percorso condiviso (anche con RFI) di valorizzazione strategica. Per quanto riguarda la connessione con la zonaannonaria sarà necessario uno studio approfondito rispetto a possibili collegamenti infrastrutturali.

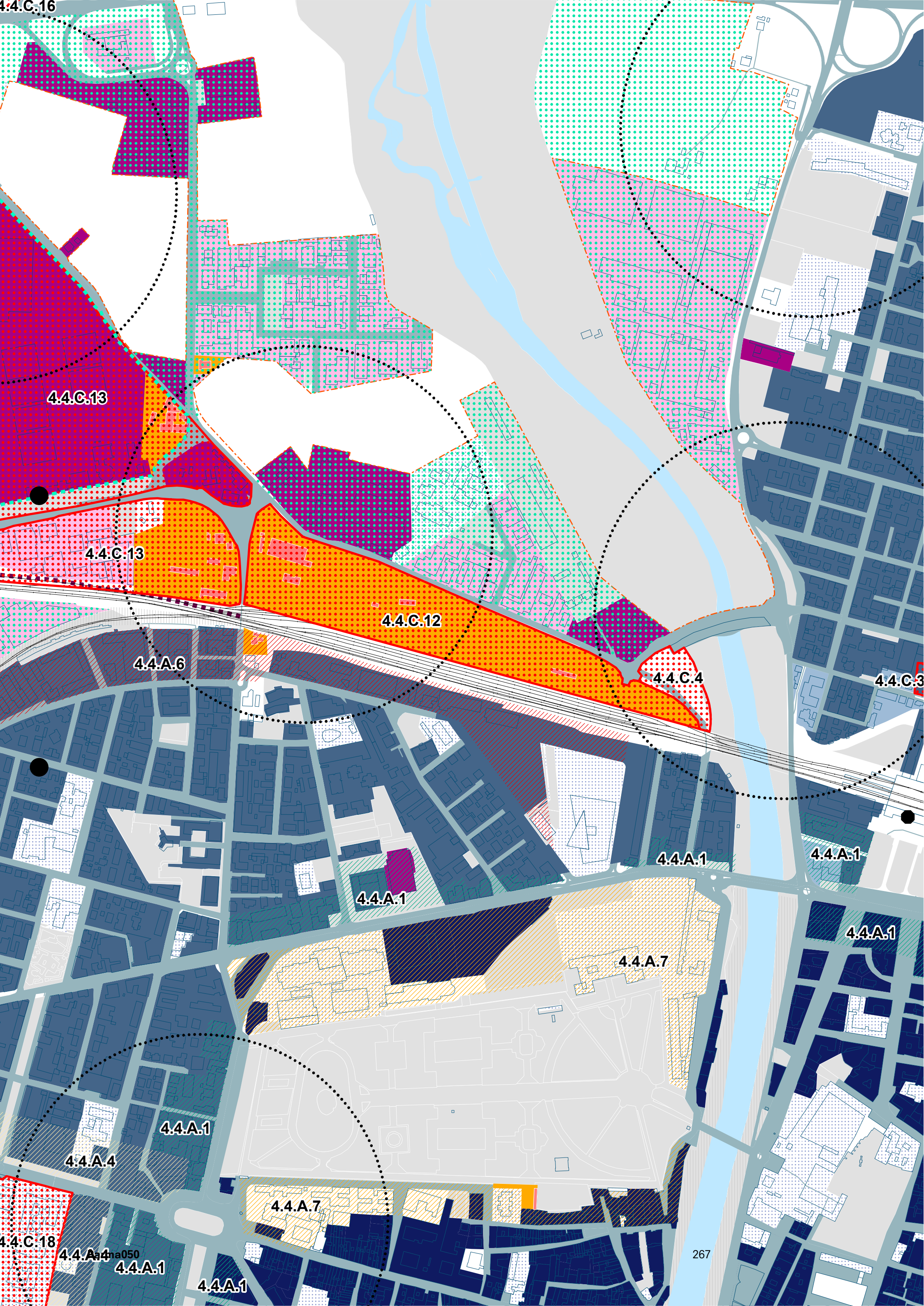
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'ambito di trasformazione rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo di mix funzionale compatibile alle attività produttive e l'implementazione dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare.

Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

L'intervento è attuabile attraverso un progetto urbano di addensamento ed eventuale sostituzione urbana, come definito dalla strategia, da attuarsi in accordo operativo. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella "Strategia" e relative "Azioni", qui richiamate:

Strategia 3.2 - Azione 3.2.3 Favorire la piccola produzione in aree urbane riferibili alle medio-piccole attività produttive non inquinanti in ambito urbano. Le industrie creative, startup, produzioni immateriali, attività artigianali di piccole dimensioni vengono incentivate perchè capaci di generare relazioni di prossimità e dare servizio ai cittadini appartenenti a differenti fasce d'età. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere "centri" dell'innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali) attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Il Piano riconosce l'importanza delle infrastrutture sopra e sotto terra. Il sistema infrastrutturale deve essere in grado di funzionare al variare delle necessità ed essere integrato con le reti tecnologiche garantendo un servizio capillare e capace di rispondere alla richiesta di nuovi servizi ai cittadini. Le trasformazioni in AO dovranno efficientare e implementare il sistema infrastrutturale esistente contribuendo alla costruzione della "città intelligente". Azione 3.2.8 Favorire mix funzionali e tipologici in prossimità dei tessuti residenziali. Azione 3.2.9 Favorire una logistica urbana sostenibile. Tutti gli interventi devono prevedere soluzioni e caratteristiche che tendano alla realizzazione di un'area urbana a energia positiva, in autoconsumo e a emissioni negative, raggiungendo il livello prestazionale ottimale. Elementi per il soddisfacimento di tali requisiti possono essere a titolo esemplificativo: edificazione compatta; orientamento edifici per ottimizzare l'apporto energetico solare; realizzazione di edifici a Emissioni Zero (ZEB) ossia, con consumo di energia fossile diretto o indiretto pari a zero, di energia termica, elettrica e fabbisogno 100% da FER (Fonti Energia Rinnovabile); impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a livello di quartiere; rete distribuzione energia da FER di prossimità ed interconnessa con rete locale/nazionale; dotazioni elevate di postazioni di ricarica per veicoli elettrici da FER; presenza di servizi di bike sharing/car sharing. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Tra le principali cause dell'effetto "isola di calore" in città si registrano l'elevata radiazione solare incidente e l'altocoefficiente di assorbimento delle radiazioni da parte dei materiali utilizzati nella città costruita. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Il sito in oggetto è stato identificato a medio-alta fragilità microclimatica e visto l'alto valore simbolico che si ritiene importante rappresentare con questo intervento si chiede di perseguire il miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo. Azione 3.3.4 Al fine di ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici e conseguire un clima acustico idoneo principalmente attraverso la corretta localizzazione degli usi e degli edifici, le funzioni residenziali e le attrezzature e spazi collettivi (pubblici o di uso pubblico) devono essere collocate nelle posizioni più schermate dalle infrastrutture di trasporto esistenti ed eventualmente di progetto, in modo da limitare la realizzazione di barriere acustiche. Nella fascia di prospicienza dell'infrastruttura dovranno quindi essere preferibilmente collocate le funzioni acusticamente meno sensibili e realizzate fasce piantumate per contribuire alla riduzione dei livelli sonori indotti sugli edifici. L'intervento nell'area di trasformazione strategica individuata con il nome di "Ex-scalo ferroviario via Reggio" dovrà prevedere l'insediamento di funzioni legate a forme di direzionale (innovativo) di tipo specializzato (privato e pubblico) e terziario, commerciale, e, se non in conflitto con vincoli esistenti, anche la residenza. L'area "Ex-scalo ferroviario", strategica per collocazione, vista la vicinanza alla stazione ferroviaria, all'aeroporto, al centro storico, all'autostrada e al Torrente Parma potrebbe essere favorevole alla realizzazione di una struttura dedicata per funzioni specifiche che ad oggi sono inserite in contesti non idonei (a tal proposito potrebbe, a titolo esemplificativo, ospitare una rilocalizzazione delle funzioni oggi insediate in edifici dall'alto valore artistico e culturale). Si favorisce quindi l'insediamento di attività commerciali al piano terra da integrare ai piani superiori con uffici di vario tipo e natura. La residenza



4.4.C.16

4.4.C.13

4.4.C.13

4.4.C.12

4.4.A.6

4.4.C.4

4.4.C.3

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.7

4.4.C.18

4.4.A.4na050

4.4.A.1

4.4.A.1

viene ammessa purché in rispetto delle normative e vincoli vigenti. L'area è fornita a sud da un ambito con attrezzature sportive (piscina e campi da calcetto e tennis) e con EFSA (European Food Security Agency). Appena dopo vi è l'ingresso al Parco Ducale da viale Piacenza (futuro "Green Ring"). Lo sviluppo in questa area potrà godere, viste le dimensioni strette e lunghe del lotto, di uno sviluppo in altezza degli edifici.

Strategia 3.4 - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità. Devono essere realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ivi compresi i parcheggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Qualificare gli spazi e le attrezzature in tutti gli interventi urbanistici; in particolare gli spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere progettati ispirandosi ai principi della "progettazione universale" (design for all). Tutti gli interventi urbanistici che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali (previo controllo dei vincoli che insistono nelle aree interessate a partire dal quello definito dalla fascia di rispetto ferroviario di 30 m.) dovrebbero garantire l'accessibilità degli abitanti a specifici servizi di prossimità entro il raggio di 900 m (percorso pedonale senza barriere) da ogni abitazione prevista. È possibile proporre interventi in parti di città a elevata accessibilità sostenibile con una progettazione che escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati privati; coerentemente con questa scelta si potrà valutare la riduzione degli "standard" di parcheggio pubblico ed eventualmente anche di quello privato. La progettazione della strada deve concorrere al miglioramento del comfort urbano anche attraverso una attenta progettazione ambientale.

Strategia 3.5 - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio e riuso. Le nuove costruzioni o infrastrutture devono essere collocate nelle parti di comparto con suoli già antropizzati e limitare il consumo di suolo integro. Se non possibile gli interventi dovranno razionalizzare massimalmente l'uso di suolo non antropizzato. Azione 3.5.5 Favorire il recupero e l'efficientamento degli edifici e dei suoli antropizzati. Nel caso siano previsti interventi di recupero degli edifici esistenti, questi devono soddisfare pienamente i requisiti pre- stazionali minimi di miglioramento sismico e accessibilità universale indicati per l'ottenimento degli incentivi volumetrici. Ogni trasformazione deve apportare migliorie rispetto allo stato esistente e alla percentuale di suolo permeabile.

Strategia 3.6 - Azione 3.6.1 Qualificare ruolo e riconoscibilità dei poli multifunzionali "Clusters" di accesso alla città e realizzare un sistema di centri di scambio tra diverse mobilità. La nuova fermata (linea che va dalla stazione ferroviaria alla zona "Fiere") sarà realizzata secondo la logica indicata nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e nelle Linee di Indirizzo per la progettazione dei Centri di Mobilità indicate nella strategia per la città pubblica. L'intervento dovrà migliorare la connessione dell'area e inserirsi in questo quadro di sviluppo. (Le fermate lungo le tre linee di mobilità strutturali individuate dal PUG, diventano luoghi di potenziale addensamento e aggregazione funzionale tale da permettere la formazione di micro e macro centralità urbane, a volte di carattere sovralocale). Rispetto all'insediamento di usi e funzioni, è escluso l'inserimento dell'uso produttivo (di grandi dimensioni così come indicato nella strategia "Productive city") - ma possibile la produzione artigianale di beni e la piccola logistica (di scala urbana), il cui inserimento dovrà essere verificato con la certificazione Green Logistics. E' ammesso l'insediamento di funzioni commerciali, il direzionale, residenziale (se compatibile e nel rispetto dei vincoli), ricettivo, mentre non è ammesso il commerciale di grandi dimensioni.

Strategia 3.7 - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Gli interventi urbanistici devono migliorare il rapporto di permeabilità rispetto allo stato di fatto, intervenendo anche sulla fitomassa.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 3 - Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 1 - Parma città della biodiversità.**

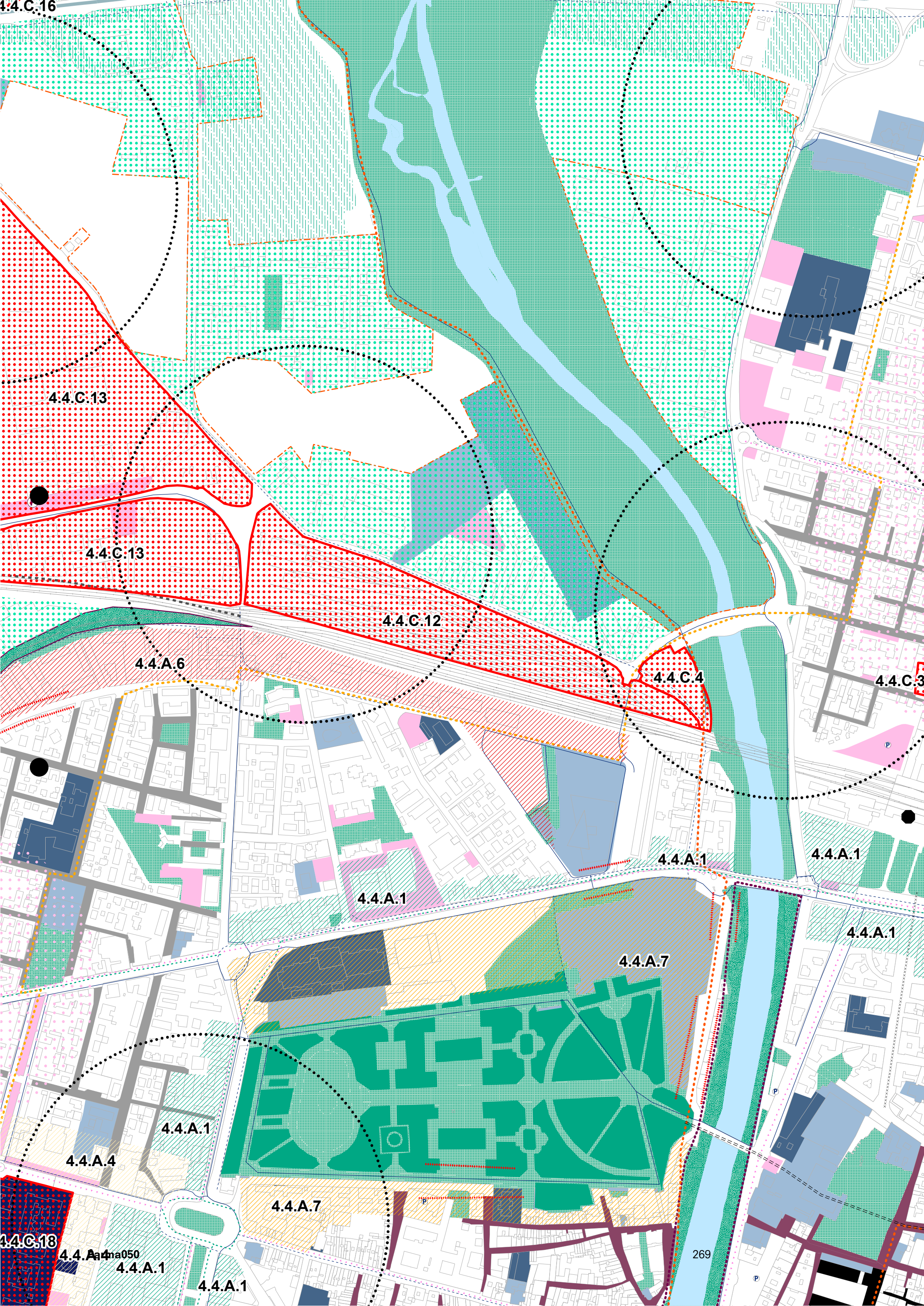
La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare un spazio innovativo legato a nuove forme di terziario, favorendo spazi pubblici di connessione ad alta qualità con riflessi positivi sul contesto urbano. L'intervento si traduce essenzialmente in un insediamento in grado di articolarsi attraverso aggregazione funzionale, capace di relazionarsi ad un contesto altamente specializzato - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso e funzioni insediabili nell'area includono il Direzionale (innovativo): sia pubblico che privato, per funzioni specializzate e terziario. Commerciale: commercio al dettaglio, con esclusione di grandi strutture commerciali. Residenziale: ammessa se compatibile e nel rispetto dei vincoli, ad esempio, in aree limitate dalle normative di zona. Ricettivo: funzioni ricettive, come hotel, previo specifico controllo di compatibilità con i vincoli presenti. Produzione Artigianale di beni e piccola logistica: di scala urbana, compatibile con la "Productive City". Industrie creative e startup: attività produttive, non di grandi dimensioni e non inquinanti, piccole e medie imprese creative e legate all'innovazione. Spazi pubblici e collettivi: servizi per la comunità, inclusi parchi, attrezzature per sport e altri spazi pubblici di connessione. Funzioni pubbliche e istituzionali. Funzioni non ammesse o escluse: uso produttivo pesante e commercio di grandi dimensioni.

L'intervento urbanistico deve favorire l'insediamento di funzioni miste in grado di rispondere alla visione di una "città policentrica" con un forte focus sulla sostenibilità e l'innovazione.

Nella stesura dell'Accordo Operativo potranno essere valutate altre funzioni se qualificanti.



PR050

“Cluster Multifunzionale Ex-Italgel”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area evidenziata è localizzata all'interno del TU. Il Cluster multifunzionale Ex-Italgel (4.4.C.13.c) è costituito dall'area produttiva (contorno linea verde) e dalla zona annonaria (contorno linea gialla - 4.4.C.13.b) e insieme all'Ex-scalo ferroviario di via Reggio (4.4.C.13.a) appartengono all'ideogramma che definisce la “Productive city” e definiscono 3 tipologie distinte ma unite della medesima definizione. Esse declinano in modo diverso la strategia “Productive City” descritta nel dossier “ST.SC.3.0_PUG_PR050_Relazione generale SCENARI e AZIONI”. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “multicentralità” urbana. La trasformazione dell'area viene correlata alla costruzione della “Green Infrastructure”, e contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni ecologiche ambientali correlate alle grandi trasformazioni individuate dal PUG PR050 (tra cui anche il segmento curvo della linea ferroviaria “Ex-Pontremolese” che verrà dismessa).

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento:

Gli interventi sono attuabili attraverso progetti di addensamento e sostituzione urbana, come definito dalla LUR art. 7 comma 4 lettera c) e attraverso la redazione di un progetto urbano, anche per stralci, ma che necessariamente tenga in considerazione le altre aree considerate, rispetto agli elementi legati alla mobilità, alle connessioni, e alle funzioni insediabili, considerando le logiche proprie della “Productive City”. Relativamente alle aree “zona annonaria” (contorno giallo) e allo “scalo ferroviario via Reggio” risulterà necessario uno studio approfondito rispetto a possibili e permettere una connessione diretta tra i due comparti.

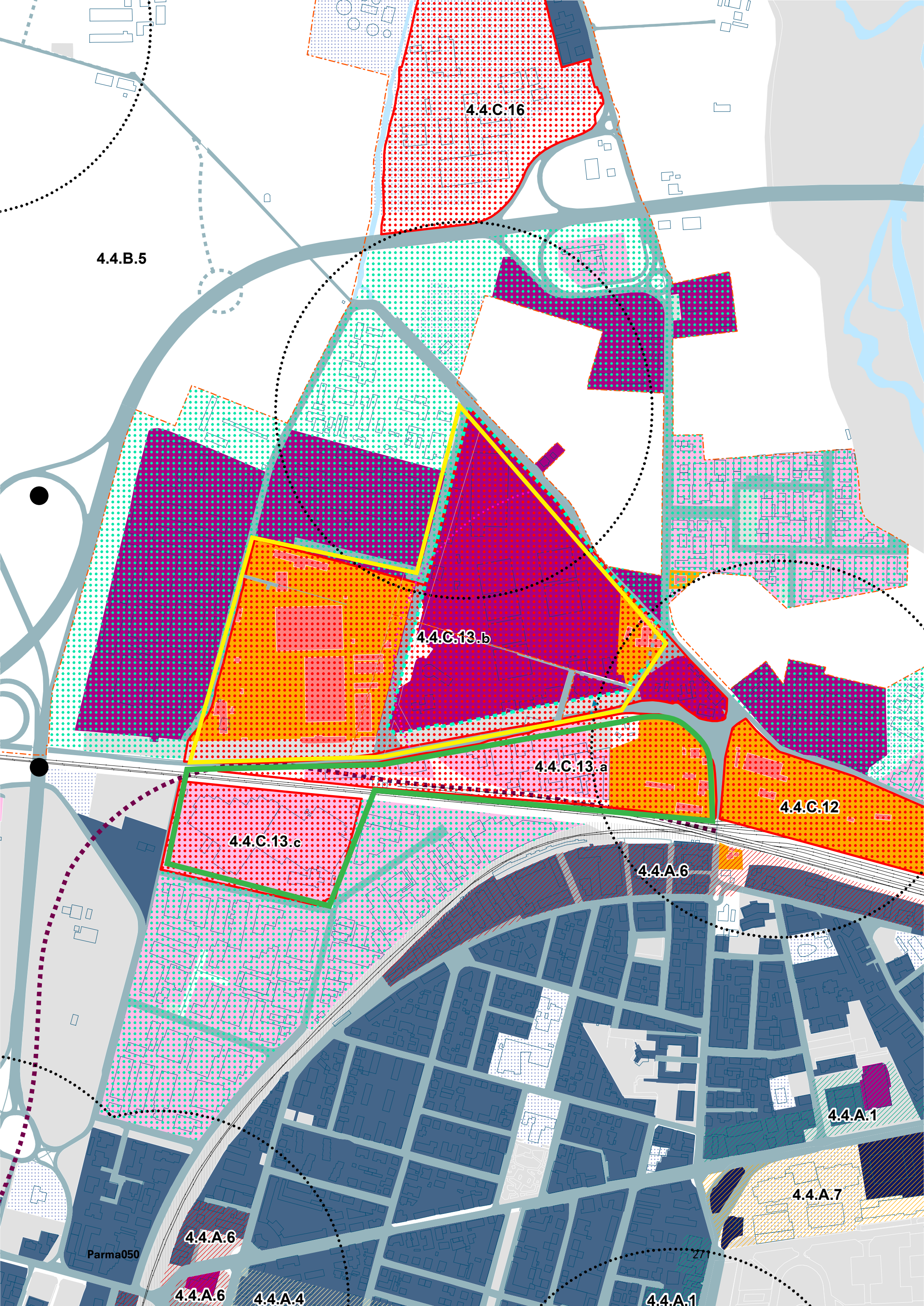
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'ambito di trasformazione rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo di mix funzionale compatibile alle attività produttive e l'implementazione dell'eco-rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare.

Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Lo sviluppo urbano è attuabile attraverso un intervento urbano di addensamento ed eventuale sostituzione urbana, come definito dalla strategia, da attuarsi in accordo operativo. In particolare, devono essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.2 - Azione 3.2.3 Favorire la piccola produzione in aree urbane di medio-piccole dimensioni e non inquinanti. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere “centri” dell'innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali) attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Il Piano riconosce l'importanza delle infrastrutture sopra e sotto terra. Il sistema infrastrutturale deve essere in grado di funzionare al variare delle necessità ed essere integrato con le reti tecnologiche garantendo un servizio capillare e capace di rispondere alla richiesta di nuovi servizi ai cittadini. Le trasformazioni in AO dovranno efficientare e implementare il sistema infrastrutturale esistente contribuendo alla costruzione della “smart city”. È consentito l'inserimento di attrezzature e servizi alla popolazione conseguentemente a valutazioni specifiche. È consentito l'inserimento di usi ricettivi, conseguentemente a valutazioni specifiche di cui all' Azione 3.2.8 e all' Azione 3.2.9. Tutti gli interventi devono prevedere soluzioni e caratteristiche che tendano alla realizzazione di un'area urbana ad energia positiva, in autoconsumo e ad emissioni negative, raggiungendo il livello prestazionale ottimale. Elementi per il soddisfacimento di tali requisiti possono essere a titolo di esempio: edificazione compatta; orientamento edifici per ottimizzare l'apporto energetico solare; realizzazione di Edifici ad Emissioni Zero (ZEB) ovvero con consumo di energia fossile diretto o indiretto pari a zero, di energia termica, elettrica e fabbisogno condominiale 100% da FER (fonti energia rinnovabile); impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a livello di quartiere; rete distribuzione energia da FER di prossimità ed interconnessa con rete locale/nazionale; dotazioni elevate di postazioni di ricarica per veicoli elettrici da FER; presenza di servizi di bike sharing/car sharing. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Tra le principali cause dell'effetto “isola di calore” in città si registrano l'elevata radiazione solare incidente e l'alto coefficiente di assorbimento delle radiazioni da parte dei materiali utilizzati nella città costruita. Azione 3.3.3 Il sito in oggetto è stato identificato a medio-alta fragilità microclimatica e visto l'alto valore simbolico che si ritiene importante rappresentare con questo intervento si chiede di perseguire il miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo in particolare attraverso. Azione 3.3.4 Al fine di ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici e conseguire un clima acustico idoneo principalmente attraverso la corretta localizzazione degli usi e degli edifici, le funzioni residenziali e le attrezzature e spazi collettivi (pubblici o di uso pubblico) devono essere collocate nelle posizioni più schermate dalle infrastrutture di trasporto esistenti ed eventuali di progetto, in modo da limitare la realizzazione di barriere acustiche. Nella fascia prospiciente l'infrastruttura dovranno quindi essere preferibilmente collocate le funzioni acusticamente meno sensibili e realizzate fasce piantumate per contribuire alla riduzione dei livelli sonori indotti sugli edifici. L'area annonaria e nello specifico il mercato ortofrutticolo dovrebbe essere risviluppato come “Food Port” (progetto strategico) ossia una struttura capace di allargare l'offerta legata non solo alla vendita di prodotti agro-alimentari ma sviluppare altre parti della filiera legata al cibo. Essendo Parma capitale della “Food valley” la strategia sviluppa una serie di valutazioni riguardo agli “spazi del cibo”, della produzione, della lavorazione, vendita e riciclo degli scarti, favorendo la trasformazione degli stessi. Nelle parti a ovest dell'attuale mercato agro-alimentare viene favorito l'insediamento di forme innovative legate alla logistica urbana (preferibilmente pubblica), e funzioni di supporto alle attività emergenziali e sanitarie quali a titolo esemplificativo “centro per le emergenze e pronto intervento”. L'area produttiva a sud (Ex-Italgel contornata da linea colore verde) potrà garantire l'inserimento di varie attività da collegare a forme produttive e commerciali incentivando l'utilizzo di soluzioni tecnologiche tali da garantire impatto ridotto o quasi zero. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità. Devono essere realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ivi compresi i



4.4.C.16

4.4.B.5

4.4.C.13.b

4.4.C.13.a

4.4.C.12

4.4.C.13.c

4.4.A.6

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

Parma050

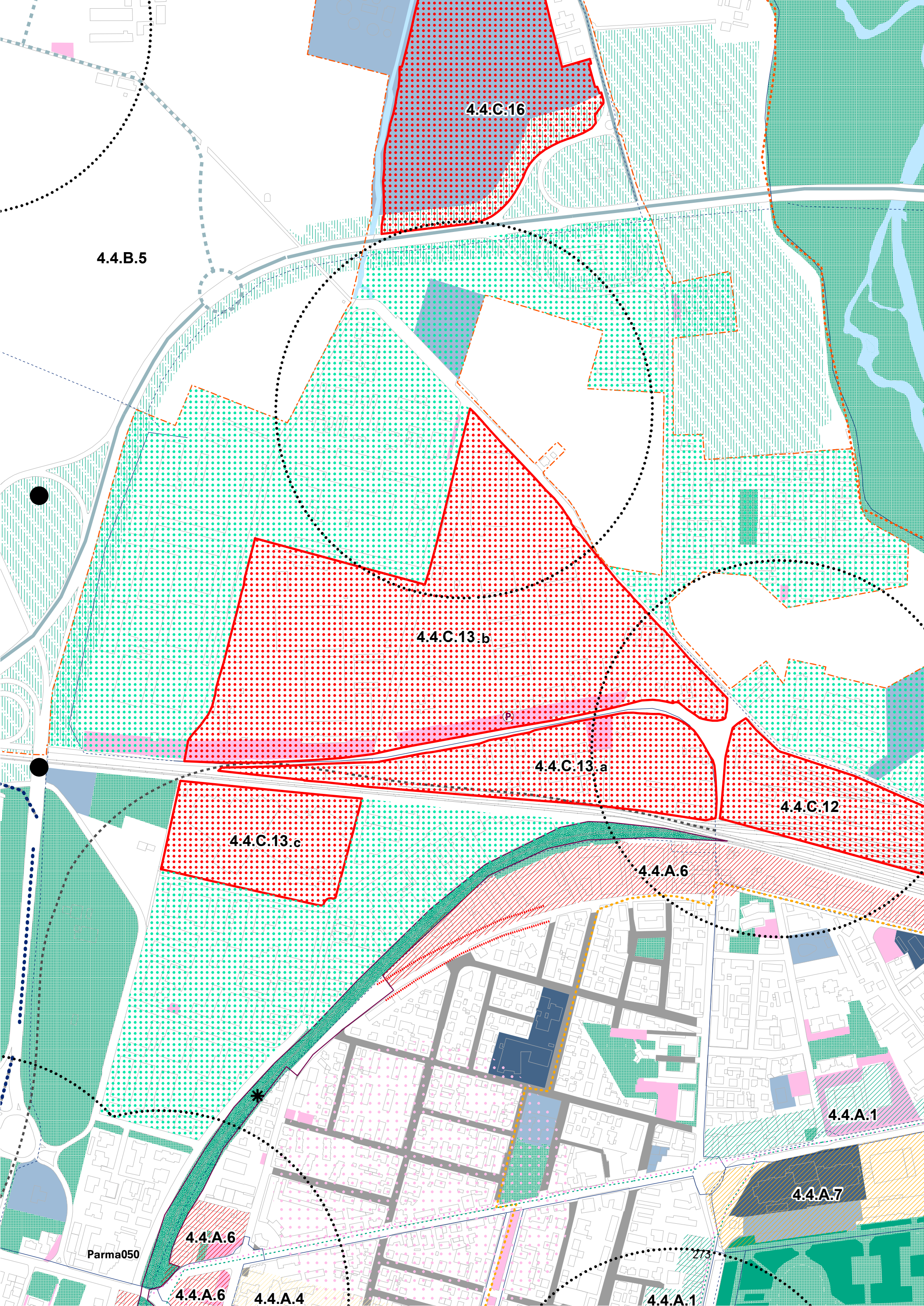
parcheeggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Azione 3.4.9 - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Gli interventi urbanistici devono realizzare dotazioni di verde pubblico, misure di compensazione e riequilibrio ambientale e dotazioni ecologiche e ambientali. Devono essere cedute al Comune le aree destinate ad attrezzature pubbliche, nelle quantità minime previste dall'Azione 3.4.9, in relazione alle categorie funzionali da insediarsi; inoltre è necessario contribuire alla realizzazione delle attrezzature pubbliche attraverso la corresponsione del contributo di costruzione e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli art. 20 e 21 della LR 24/2017 se necessarie. Qualificare gli spazi e le attrezzature in tutti gli interventi urbanistici, in particolare gli spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere progettati ispirandosi ai principi della "progettazione universale" (design for all). La progettazione della strada deve concorrere al miglioramento del comfort urbano anche attraverso una attenta progettazione ambientale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio e riuso. Le nuove costruzioni o infrastrutture devono essere collocate nelle parti di comparto con suoli già antropizzati e limitare il consumo di suolo integro. Se non possibile gli interventi dovranno razionalizzare massimalmente l'uso di suolo non antropizzato. Azione 3.5.5 Favorire il recupero e l'efficientamento degli edifici e dei suoli antropizzati. Nel caso siano previsti interventi di recupero degli edifici esistenti, questi devono soddisfare pienamente i requisiti prestazionali minimi di miglioramento sismico e accessibilità universale indicati per l'ottenimento degli incentivi volumetrici. Ogni trasformazione deve apportare migliorie rispetto allo stato esistente rispetto alla percentuale di suolo permeabile. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.1 Qualificare ruolo e riconoscibilità dei poli multifunzionali "Clusters" di accesso alla città e realizzare un sistema di centri di scambio tra diverse mobilità. La nuova fermata lungo strada Baganzola (e parte della linea strutturale di TPL che va dalla stazione ferroviaria alla zona "Fiere") sarà realizzata secondo la logica indicata nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e nelle Linee di Indirizzo per la progettazione dei Centri di Mobilità indicate in strategie per la città pubblica. L'intervento dovrà migliorare la connessione dell'area e inserirsi in questo quadro di sviluppo. (Le fermate lungo le tre linee di mobilità strutturali di TPL individuate dal PUG, diventano luoghi di potenziale addensamento e aggregazione funzionale tale da permettere la formazione di micro e macro centralità urbane, a volte con caratteristiche sovralocali). Rispetto all'insediamento di usi e funzioni, è consentito l'inserimento dell'uso produttivo di dimensioni limitate così come indicato nella strategia "Productive city", tra cui produzione artigianale di beni e logistica (di scala urbana), il cui inserimento dovrà essere verificato e allineato ai requisiti prestazionali di cui alla Valsat. E' ammesso l'insediamento di funzioni commerciali, il direzionale, residenziale e ricettivo (se compatibile e nel rispetto dei vincoli). **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana Gli interventi urbanistici devono migliorare il valore di permeabilità del suolo, rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulle superfici e sulla fitomassa.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate e attivate attraverso le Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 3 - Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 1 - Parma città della biodiversità.** La costruzione di qualità nuove - nel caso specifico, intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare uno spazio innovativo legato anche nuove forme di terziario, favorendo spazi pubblici di connessione ad alta qualità con riflessi positivi sul contesto urbano. L'intervento si traduce essenzialmente in un insediamento in grado di articolarsi attraverso aggregazione funzionale, capace di relazionarsi ad un contesto altamente specializzato - è uno degli obiettivi prioritari da perseguire con l'intervento di trasformazione.

5. Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso e funzionali individuabili nell'area descritta nel testo comprendono: attività produttive e/o artigianali di beni. Logistica (di scala urbana). Attività produttive e commerciali con impatto ridotto o quasi zero, preferibilmente in aree a bassa intensità ambientale. Funzioni commerciali: Spazi per la vendita di prodotti, in particolare nel contesto del progetto "Food Port", che include anche la lavorazione e il riciclo degli scarti alimentari. Attività legate alla logistica urbana, preferibilmente di tipo pubblico, nelle vicinanze del mercato ortofrutticolo. Medie strutture commerciali, sotto valutazione specifica. Funzioni direzionali: Uffici direzionali, compatibili con la strategia della "Productive City". Funzioni residenziali: Residenze, se compatibili con i vincoli urbanistici e ambientali. Funzioni ricettive: Attività ricettive, come hotel o altre strutture turistiche, soggette a valutazioni specifiche. Funzioni di supporto alla sanità e alle emergenze: Centro per le emergenze e pronto intervento. Infrastrutture e attrezzature pubbliche: parcheggi pubblici, aree per attrezzature pubbliche, e altre infrastrutture necessarie all'urbanizzazione dell'area. Spazi collettivi pubblici e di uso pubblico, progettati secondo principi di "progettazione universale". Spazi ecologici e dotazioni ambientali: verde pubblico, compensazione e riequilibrio ambientale. Dotazioni ecologiche e ambientali legate alla "Green Infrastructure". Realizzazione di infrastrutture verdi urbane per migliorare la permeabilità del suolo. Viene favorito l'insediamento di aziende innovative e creazione di "centri" dell'innovazione, con il supporto di infrastrutture adeguate, inclusi sistemi tecnologici e digitali. Tutte queste destinazioni dovranno essere attuate in un contesto che favorisca la sostenibilità, la riduzione dell'impatto ambientale e la realizzazione di un'area urbana con elevati standard di efficienza energetica e un'attenzione al benessere microclimatico. Nella stesura dell'Accordo Operativo potranno essere valutate altre funzioni se qualificanti.



PR050

“Casello viale delle Esposizioni”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area oggetto dell'intervento è inquadrata nel comparto nord e parte del quartiere Cortile San Martino, in vicinanza e contiguità dell'ingresso autostradale. L'area confina a sud con viale delle Esposizioni e con un parcheggio di interscambio e alcuni edifici e capannoni industriali. L'area si trova strategicamente ubicata rispetto ai trasporti e ai servizi in generale, essendo servita dall'ingresso/uscita autostradale e in vicinanza delle strade principali di penetrazione urbana verso il centro abitato. In particolare si trova lungo la dorsale strutturale individuata dal PUG (lungo viale Europa) e in corrispondenza della fermata del TPL a essa collegata. A fianco dell'ingresso autostradale è presente un parcheggio scambiatore che dovrebbe essere integrato maggiormente e in generale, il nodo infrastrutturale riorganizzato in modo organico per concorrere alla definizione della nuova Porta Nord. Il progetto urbano dovrà quindi essere in grado di innescare progettualità capaci di stabilire rapporti tra i comparti e le infrastrutture presenti, che in alcuni casi diventano elementi di forte separazione. Un'area al cui interno dovranno quindi convivere programmi funzionali anche differenti, da trattare in continuità e in relazione ai sistemi strutturali definiti nel PUG.

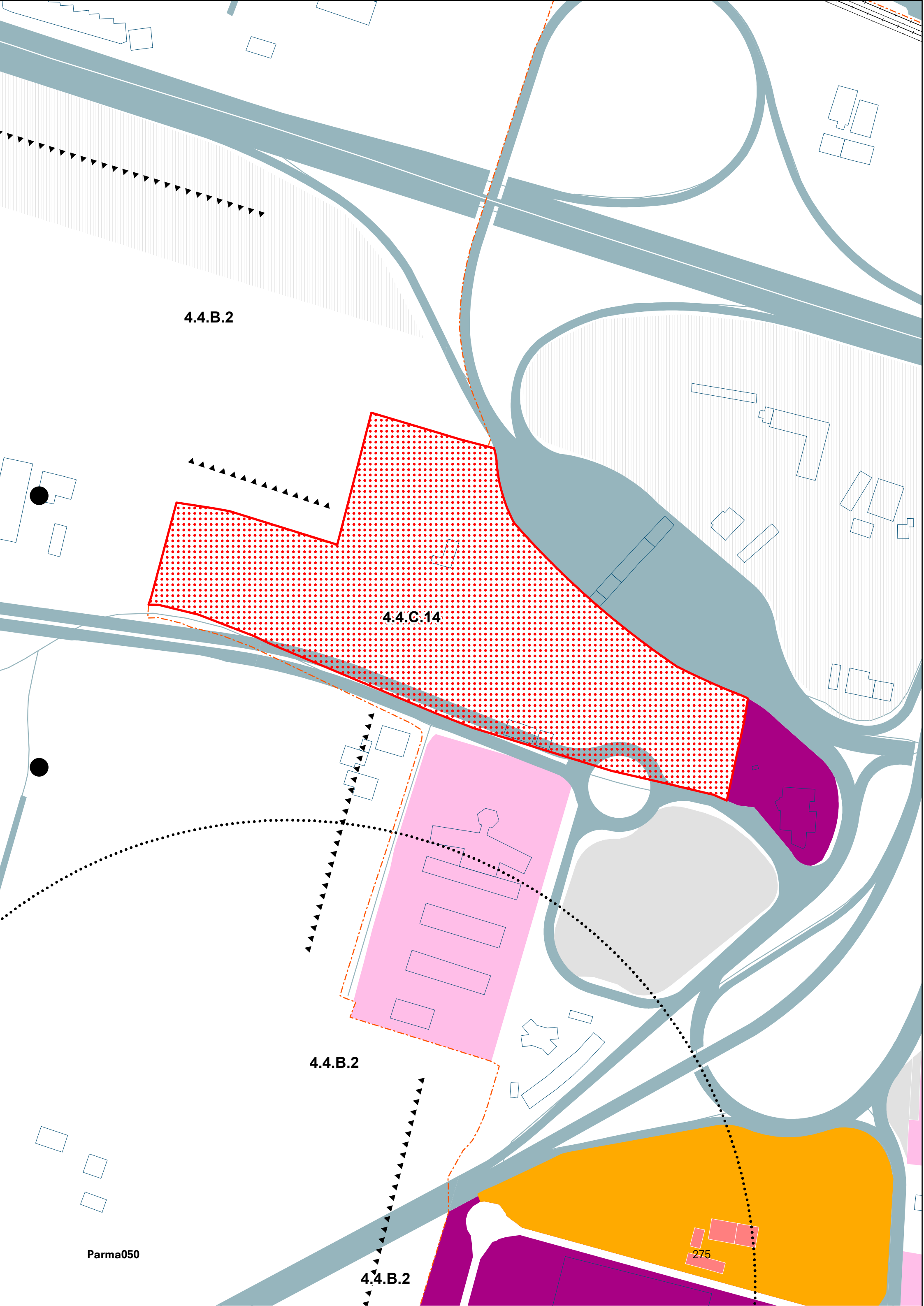
2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

La trasformazione dell'area in oggetto dovrà contribuire in maniera correlata alla costruzione del “Bosco Orbitale”, dotazione territoriale e ambientale di riferimento. Allo stesso tempo l'area dovrà considerare l'inserimento di aree verdi in modo da produrre un filtro ecologico tale da mitigare l'impatto pesante delle infrastrutture che lo circondano, in connessione anche al “Km verde”. L'intervento dovrà essere in grado di aggiungere suoli permeabili e vegetazioni da integrare nella trasformazione del paesaggio infrastrutturale ed edificato dell'ambito. L'area evidenziata è localizzata all'interno del TU (brownfield) e viene individuata come area strategica di sviluppo. La strategia del PUG assegna alle aree lungo e in vicinanza l'autostrada usi prevalentemente produttivi (ma non solo), mentre l'area a sud del casello autostradale viene assegnato il ruolo di Porta nord della città. La trasformazione dell'area viene correlata alla costruzione del “Bosco Orbitale” e altre dotazioni eventualmente specificate in sede di AO. La Porta Nord quindi contribuisce alla definizione della grande dotazione ecologica ambientale (progetto strategico) correlato alle grandi trasformazioni individuate dal PUG PR050 oggetto di trasformazione urbana attraverso interventi di addensamento e densificazione urbanistica.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

L'area è parte integrante del comparto denominato “Porta Nord” e ha una rilevanza strategica nella ricomposizione urbanistica del sistema insediativo nell'intorno del casello autostradale. La scheda costituisce il quadro urbanistico di riferimento. Nell'area di valorizzazione all'ingresso dell'autostrada A1, viene anche favorito l'insediamento di sistemi qualificanti non solo produttivi e/o commerciali ma usi legati al terziario, terziario avanzato, new economy e servizi. Sono sempre favoriti i servizi pubblici, ancorché gestiti da operatore privato tramite convenzione con il Comune. Inoltre, eventuali sviluppi di attività produttive e di terziario avanzato dovranno essere caratterizzate da produzioni ad alto valore aggiunto, qualificanti e caratterizzanti la futura porta nord. E' favorita la realizzazione di parcheggi interrati o in struttura, purché venga garantita la continuità delle aree verdi. L'area, in maniera prioritaria, trovandosi all'interno del “fuso” lungo l'autostrada A1 (ST.SAS. 4.2.1 Schema di assetto strategico strutturale), potrà considerare l'insediamento di attività produttive, direzionali e commerciali tali da qualificare le relazioni con le “Fiere di Parma” e le altre funzioni già insediate. L'area della futura porta nord della città potrà anche essere definita da Grandi Funzioni Urbane, ovvero, destinata alla localizzazione di rilevanti funzioni a carattere urbano e territoriale per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico. L'area dovrà quindi essere in grado di generare una centralità urbana e territoriale anche attraverso elementi verticali con funzione di landmark. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di “rigenerazione urbana”, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali DECODICO e FATE e ai RP in generale. Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale. Tra le più importanti strategie urbane riferite ai progetti strategici “Porte della città” rientrano lo sviluppo della città multicentrica, lo sviluppo di insediamenti che seguono i principi fondativi “DECODICO” e “FATE”, lo sviluppo di spazi innovativi e qualificanti, il provvedere all'inserimento di sistemi funzionali flessibili tali da permettere nel tempo un loro cambiamento o adattamento, la mitigazione dell'isola di calore, l'avvio di processi di decarbonizzazione, l'aumentare la presenza di corsie preferenziali per ciclisti, l'aumentare la presenza vegetale di mitigazione come parte della sezione stradale. In particolare dovranno essere soddisfatte le condizioni di sostenibilità indicate nella “Strategia” declinata dai 7 scenari e le relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con interscambio di modalità, a partire dai parcheggi pubblici. La riorganizzazione delle aree, tra cui il parcheggio in prossimità del casello autostradale, dovrà essere attivato funzionalmente e consentire l'insediamento di attrezzature per la ricarica dei veicoli elettrici, ma anche consentire il cambio mezzo e in generale un riassetto e migliorarne la sua integrazione. I nodi e le intersezioni principali che consentono l'accesso e lo scambio tra sistemi infrastrutturali per la mobilità sono oggetto di una specifica attenzione per il ruolo funzionale che svolgono in una logica di intermodalità, per il ruolo simbolico che assumono nel contesto dei significati urbani e per le logiche di accessibilità al contesto urbano e territoriale di riferimento. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. Il Piano riconosce l'importante funzione strutturale e strutturante delle linee di trasporto pubblico locale nel promuovere valori di mobilità sostenibile, nonché l'importanza di sviluppo dei nodi a favore di una urbanità multicentrica e aggregata. Il PUG propone tre linee strutturali tra cui quella nord-sud (dalla SPIP - Parma Eco District al Campus). L'area strategica in oggetto si trova lungo tale direttrice e in corrispondenza della fermata nelle vicinanze del parcheggio. Questo significa il necessario insediamento di funzioni e servizi tali da promuovere anche usi misti al contestuale aumento di servizi con riguardo a quelli mancanti nella area o quartiere specifico. Azione 3.1.8 Allo stesso tempo dovrà, a livello infrastrutturale, essere in grado di rispondere e favorire la mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di arterie stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana. Il cambio modale rispetto agli spostamenti in ambito urbano tramite l'utilizzo di



4.4.B.2

4.4.C.14

4.4.B.2

4.4.B.2

Parma050

275

mezzi motorizzati privati verso la modalità ciclistica è uno dei principali obiettivi della pianificazione comunale della mobilità (PUMS) che il PUG recepisce e implementa in alcune parti specifiche sia a livello urbano che extra urbano. Azione 3.1.13 Promuovere l'alta qualità del TPL e sviluppare linee di collegamento strutturali a livello territoriale, l'intervento dovrà essere in grado di favorire tale azione considerata la scala territoriale della nuova porta Nord. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 - Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Lo sviluppo urbano e produttivo dovrà favorire, congiuntamente alle destinazioni principali, anche l'insediamento potenziale di altre funzioni compatibili e qualificanti. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere "centri" dell'innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali); infatti, le trasformazioni in AO, dovranno efficientare e implementare il sistema infrastrutturale esistente contribuendo alla costruzione della "città intelligente" Azione 3.2.9 - Favorire una logistica urbana sostenibile. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.5 Inoltre dovranno essere considerate prioritari tutte le misure di efficientamento energetico. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. Azione 3.5.12 Favorire forme di densificazione "condizionata" dal restringimento dell'impronta dell'edificio. Il Piano riconosce l'importanza sviluppare la "città centripeta" senza consumare suolo, o quantomeno attivando forme compensative tali da ridurre a zero l'impatto. A partire da questa considerazione l'intervento potrà considerare forme di sensibile addensamento tali da rispondere alla domanda di nuove necessità e attrattività. Lo sviluppo condizionato proposto dal Piano in AO favorisce in accordo a quanto definito nell'Azione 3.5.5 la possibilità di incrementi volumetrici se accompagnata da un minore SCO (superficie coperta) consentendo maggiori spazi verdi e pubblici e/o spazi privati ad uso pubblico. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.1 e Azione 3.6.2 La definizione del ruolo delle nuove porte di accesso alla città è fondamentale per sviluppare lo scenario "Super-Parma" ossia una città in grado di rispondere alle esigenze scalari di area vasta e allo stesso tempo riflettere aspetti positivi su territorio urbano e di prossimità, congiuntamente a completare parti di città non finite. Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. L'intervento riconosce l'importanza di strutturare una rete capillare di infrastrutture tali da permettere l'insediamento di attività e carichi funzionali capaci di costruire una città accessibile a tutti. La rete va pensata per essere aggiornabile in tempi rapidi e predisporre ad essere implementata rispondendo a esigenze diverse. Azione 3.6.10 Potenziare le connessioni delle aree che si collocano lungo il lato sud dell'autostrada del sole A1. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e il "Bosco Orbitale" come grande anello verde di potenziamento e mitigazione ambientale. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.8 Sviluppare in ambito urbano una nuova infrastruttura ecologicamente attiva.

4. Vision e obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

5. Destinazioni d'uso previste

L'area è destinata prevalentemente a usi produttivi con particolare attenzione agli interventi con elevato grado di innovazione e di specializzazione ma anche a usi diversi in grado di integrare queste funzioni.

Uso terziario: si favorisce l'insediamento di funzioni terziarie, tra cui il terziario avanzato e la new economy, che devono essere qualificanti e caratterizzanti la futura Porta Nord della città. Servizi pubblici e privati: sono previsti servizi pubblici, anche gestiti da operatori privati in convenzione con il Comune, insieme a funzioni pubbliche e strategiche per l'interesse collettivo. Funzioni urbane e territoriali: l'area è destinata alla localizzazione di funzioni urbane di rilevanza territoriale, quali attrezzature pubbliche e funzioni private di interesse da sviluppare attraverso interventi che contribuiscano alla creazione di una centralità urbana e territoriale. Innovazione e centri dell'innovazione: è favorevole l'insediamento di aziende innovative e la promozione di centri per l'innovazione, con il miglioramento delle infrastrutture, incluse quelle digitali. Edifici e suoli recuperati: è previsto l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati, con l'obiettivo di favorire una densificazione sostenibile. L'insediamento dovrà favorire l'infrastrutturazione per la mobilità sostenibile, inclusi i parcheggi per veicoli elettrici e il potenziamento della rete ciclabile urbana. Queste destinazioni dovranno essere gestite in modo coerente con le politiche di sostenibilità, innovazione e rigenerazione urbana delineate nella strategia. Nella stesura dell'Accordo Operativo potranno essere valutate altre funzioni se qualificanti la porta Nord.

4.4.B.2

4.4.C.14

4.4.B.2

Parma050

4.4.B.2

277

PR050

Area “via Strobel”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il piano PR050 individua la possibilità di sviluppo dell’area denominata “via Strobel” che viene considerata come strategica e di riassetto funzionale, ambientale e viabilistico. L’area s’inserisce in un contesto urbano frammentato e per molti versi indeterminato, incapace di restituire un’identità e conseguentemente un’immagine coerente di un “pezzo di città” di dimensioni notevoli. L’area strategica dal momento della dismissione dell’attività produttiva originaria dell’ex-Krundaal, quindi da diversi decenni, si trova al centro di estemporanee e, per certi versi, incontrollate dinamiche edilizie che fortemente hanno caratterizzato l’evolversi della morfologia urbana e architettonica di questa parte di città. Dopo il periodo imprenditoriale connesso all’attività della Krundaal, la cui importanza è testimoniata dalla presenza dell’edificio che delimita la porzione sud dell’area, è dalla fine del secolo precedente che si assiste a un parziale assopimento di questo contesto dovuto per lo più alla cesura determinata dal passaggio del rilevato ferroviario che ha relegato quest’area in una condizione di margine e periferia interna alla città.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo denominato “via Strobel” viene individuato come elemento strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna alle trasformazioni strategiche il ruolo di definire luoghi da valorizzare attraverso l’inserimento di funzioni, spazi e attività qualificanti. Lo sviluppo viene correlato anche alla valorizzazione del “Bosco Orbitale” (fuori comparto); quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali non solo all’interno dell’area. L’intervento dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri ed elementi fondativi individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale - FATE - che in generale definiscono i Requisiti Prestazionali. A titolo esemplificativo il riciclo delle acque, l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (Fotovoltaico), coperture e terrazze verdi (con l’aumento della presenza vegetativa, della biodiversità e conseguente diminuzione dell’isola di calore) e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

La strategia inoltre indica la necessità di considerare nello sviluppo dell’area l’inserimento di adeguati e qualificanti spazi pubblici unitamente ad attività relazionali tali da favorire la formazione di un polo attrattore strutturato di servizio alla città. Il comparto si colloca in continuità funzionale, spaziale e architettonica con il tessuto misto “Productive City”, e a sud con il Parco Falcone Borsellino e Parco della Musica, elemento caratterizzante e da valorizzare.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’ambito strategico di rigenerazione “via Strobel” rientrano la qualificazione degli spazi infrastrutturali di collegamento con l’intorno, la creazione di spazi di pubblici qualificanti in relazione al contesto specifico e l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche all’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Va ricordato inoltre che è proprio nelle “aree strategiche” che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le “aree strategiche” all’interno del TU costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro localizzazione “nodale” rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. Riguardo ai pesi insediativi e alle premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e in rispondenza ai Requisiti Prestazionali, DECODICO e FATE in primis. Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dall’innesto potenziale di funzioni residenziali, ricettive e direzionali nel comparto “via Strobel”, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con possibile scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici e in questo caso specifico è riferibile al collegamento della rete ciclabile urbana. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. L’area definita dal perimetro sarà attraversata da un segmento stradale da valorizzare considerandone il valore strutturale introdotto dal Piano, ossia la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l’insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e qualora necessari di desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati in questo caso specifico con fabbricato commerciale UNES. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sottoservizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente a interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Fa-



44.C.15

4.4.A.8

vorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi attrattori e "clusters di attività e funzioni" - si traduce essenzialmente nella definizione di un intervento dall'alto contenuto ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di complemento, attivando processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

Il PUG individua l'area come idonea all'insediamento di funzioni di tipo misto tra cui residenziali di vario tipo, ricettive/commerciali e terziario; sono inoltre insediabili funzioni complementari da stabilire nell'atto negoziale in coerenza ai principi indicati, ossia, con forme innovative di occupazione del suolo e forme di resilienza, tali da permettere eventuali riconfigurazioni dei programmi senza compromettere eventuali attrezzature di interesse collettivo.

L'intervento dovrà essere in grado di introdurre nuovi e diversi spazi aperti di relazione, mantenendo e valorizzando l'impianto infrastrutturale di via Tartini, promuovendo la realizzazione di opere pubbliche a corredo come la realizzazione del collegamento viabilistico con via L. Franco e del percorso ciclabile fino al sottopasso di via Toscana.

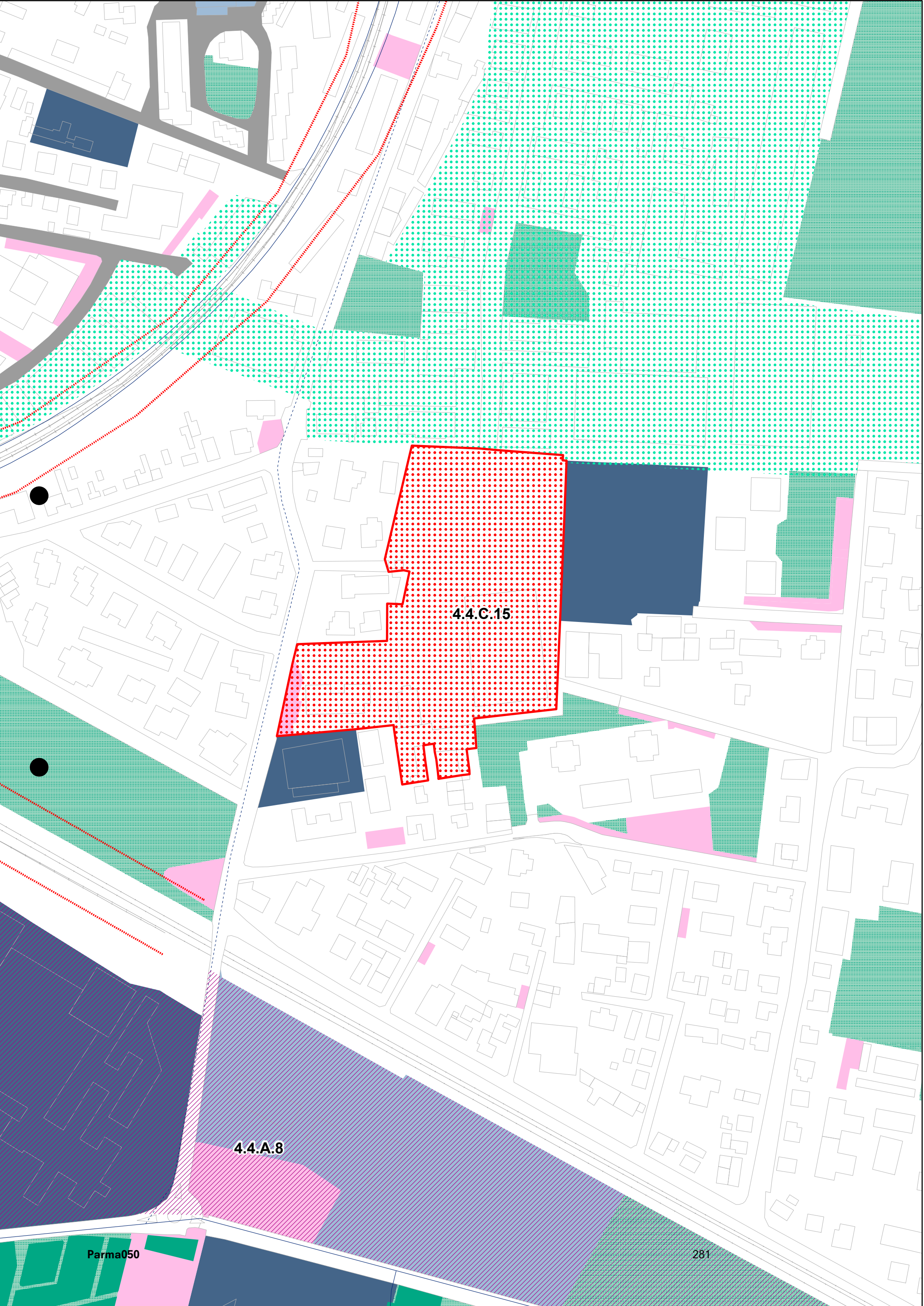
La proposta dovrà altresì valorizzare e considerare in maniera adeguata quanto indicato nel PUA denominato "Via Strobel" con la formale ma non sostanziale esclusione dell'area su cui insiste il complesso commerciale di UNES che il nuovo programma dovrà considerare elemento catalizzatore di potenziali attività connesse alla residenza. I fabbricati esistenti potranno subire un sostanziale ripensamento ma sarà opportuno e strategico mantenere la memoria dell'impianto dell'edificio ex Krundaal che, con la sua dinamica forma a elica di derivazione "Bauhaus", riveste una vera e propria cerniera urbana capace di dare senso all'avulso e indeterminato contesto costruito in cui è inserito.

In sintesi gli obiettivi specifici identificati per l'area sono:

- Rigenerazione/completamento dell'ambito;
- Ricucitura urbana tra le parti che gravitano intorno all'area;
- Promozione di mixité funzionale anche in relazione ai tessuti "Productive City" individuati dalla strategia del PUG immediatamente a nord e a ovest;
- Riqualificazione di via Tartini come boulevard urbano ed elemento ordinatore dell'intervento (nord-est);
- Collegamento stradale tra via Tartini e via L. Franco (est-ovest);
- Sistema del verde pubblico da connettere potenzialmente con un istituto scolastico da realizzare;
- Collegamenti ciclopeditoni, in particolare il collegamento ciclabile fino a via Toscana o il collegamento pedonale con via F. Lombardi, via Lemoigne a sud, con via Scotti a est, con via Bertapelle a ovest;
- Rafforzamento generale delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali.

5. Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso e funzionali individuate per l'area "via Strobel" sono le seguenti: funzioni residenziali di vario tipo. Funzioni ricettive/commerciali (a esempio, attività legate all'ospitalità e al commercio). Funzioni terziarie (uffici, attività professionali e simili). Funzioni complementari che devono essere definite in fase negoziale, ma sempre in coerenza con i principi di resilienza e sostenibilità, che possono includere spazi pubblici e infrastrutture urbane. Spazi pubblici e infrastrutture qualificanti per promuovere l'interazione sociale e l'accessibilità (es. piazze, parchi, percorsi ciclabili e pedonali). Attività economiche potenziando aggregazioni funzionali innovative. Servizi pubblici e attrezzature collettive, come il rafforzamento delle dotazioni territoriali e la riqualificazione delle infrastrutture esistenti. Funzioni ecologico-ambientali, come la gestione sostenibile delle risorse naturali (acque, energia rinnovabile, verde pubblico, ecc.). Queste destinazioni d'uso e funzionali si concentrano sulla creazione di un'area urbana mista e sostenibile, che include la rigenerazione di spazi esistenti e l'introduzione di nuove infrastrutture, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e la connettività urbana.



4.4.C.15

4.4.A.8

PR050

“Ex-inceneritore” (Cornocchio)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area strategica denominata “Ex-inceneritore” definisce un'area (brownfield) in continuità del tessuto “Productive City” e parte di uno dei “Green Tech Corridor” e rappresenta allo stesso tempo un ambito da rigenerare da un punto di vista funzionale ed ecologico-ambientale.

Lo sviluppo dell'area con la rigenerazione dell'attività dismessa (anche attraverso partenariato pubblico-privato), attraverso altri usi e da valorizzare anche sotto altre forme, dovrà comunque consentire la realizzazione di attività legate alla “Green Industry”. Tale infrastruttura di tipo innovativo dovrà essere in grado di ricontestualizzare l'intero comparto come parte integrante del corridoio “verde” individuato dal piano PR050, rafforzando le relazioni di accessibilità e collegamento con l'intorno e il Torrente Parma.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L'area evidenziata denominata Ex-inceneritore viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di “comparto green” con rifunzionalizzazione prevalentemente infrastrutturale di “eco-centralità” per il recupero di materiali di scarto legati ai processi rigenerativi afferenti altre parti di territorio. La trasformazione dell'area viene correlata alla desigillazione di una parte del manto impermeabile oggi esistente anche attraverso la realizzazione di spazi verdi o giardini boscati che definiscono parte delle dotazioni e come contributo alla formazione dell'infrastruttura verde mediante le DO.TE, anche eventualmente attraverso il FONDO.

La trasformazione dovrà svilupparsi e rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri fondativi della rigenerazione DECODICO individuati dalla strategia, ossia: DEnsità, COmpattezza, DIversità e CONnettività (qualità urbana) e quelli ecologico-ambientali FATE, ossia: Fotovoltaico, recupero Acque, Tetto e terrazze verdi e adeguata Efficienza, coibentazione termica dell'involucro. A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale e prevedere l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e optare per una caratterizzazione degli elementi vegetazionali, tali da promuovere e veicolare i valori identitari dell'intera area.

La tipologia prevista in regime straordinario è “l'addensamento o sostituzione urbana” così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. La strategia propone che la trasformazione del comparto avvenga solo attraverso l'attivazione di AO, con l'ausilio di un progetto urbano in cui valutare gli elementi di qualitativi in termini di ricadute per la città pubblica, dotazioni in generale e l'inserimento di eventuali volumetrie a supporto della rifunzionalizzazione dell'intero comparto. Per l'area individuata ideogrammaticamente vengono quindi proposte funzioni di carattere direzionale, ricettivo, commerciale e, in forma alternativa, viene favorito l'insediamento di funzioni infrastrutturali di servizio – servizi e attrezzature legate allo smaltimento, stoccaggio e recupero di materiali. Vengono, quindi, incentivate forme di riciclo innovative dei materiali derivanti da lavorazioni fuori comparto, tali da promuovere forme di economie circolari, favorendo processi di filiera eco-sostenibile per costruire intorno alla trasformazione nuove forme di consapevolezza civica.

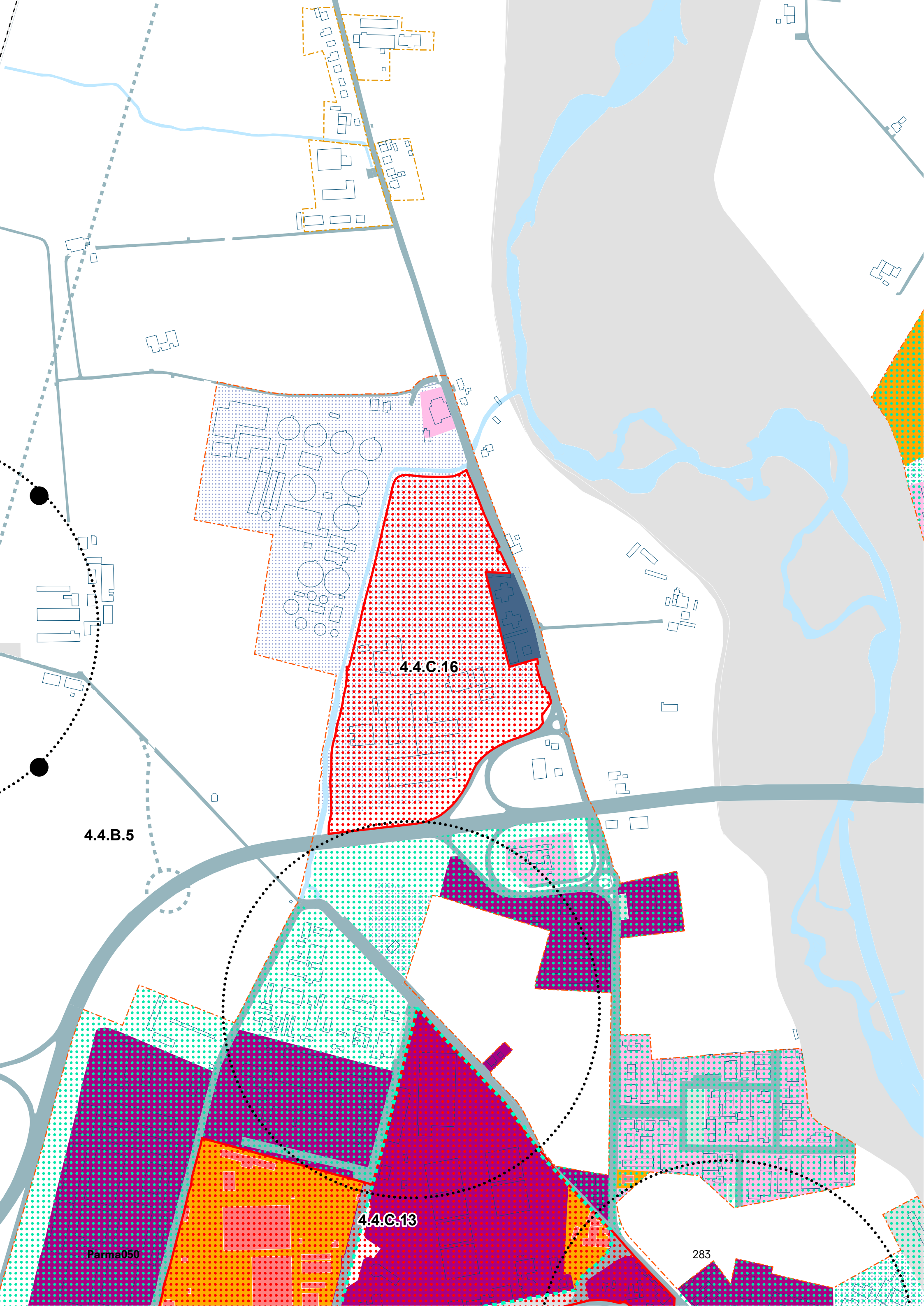
3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all'area strategica Ex-inceneritore e denominata anche “Eco-Centro Circolare” a Cornocchio rientrano lo sviluppo di nuovi spazi verdi innovativi (e permeabili), infrastrutturati per il recupero acque valorizzando la vicinanza con il Torrente Parma. Contestualmente l'intervento dovrà dare adeguata risposta alla mitigazione dell'isola di calore, l'avvio di processi di economia circolare anche attraverso il riutilizzo dei materiali derivanti dalla eventuale demolizione, di aumentare la presenza vegetativa in relazione, anche, a opere di mitigazione lungo la Strada a ovest SP9, con l'insediamento di un nuovo “Eco-Centro”, un nuovo polo integrato per il deposito di materiali derivanti da demolizioni e rigenerazione degli stessi e successiva vendita. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell'area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e rispondenza ai parametri prestazionali RP (Requisiti Prestazionali) e coerenti con LMC (Livelli Minimi per Coerenza) e LPE (Livelli Premiali per Efficacia). Inoltre l'intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell'Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Per accrescere la resilienza dell'area, agevolare la sua transizione verde e contrastare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici, viene promossa la riduzione della superficie impermeabilizzata del suolo. Il progetto di riassetto è finalizzato al miglioramento infrastrutturale e ambientale complessivo dell'area, favorendo l'insediamento di pluralità di funzioni integrate.

Gli elementi identificativi, in particolare derivanti dall'innesto potenziale di nuove strutture a supporto della rifunzionalizzazione e caratterizzanti l'area, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali, delle consolari e delle radiali. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all' Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - 3.2.2 Favorire il riuso e rifunzionalizzazione di edifici obsoleti, ove possibile. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Il Piano riconosce l'importante funzione strutturale dei processi di sviluppo “circolare” necessari per il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere “centri” dell'innovazione contestualmente al miglioramento delle infrastrutture (anche digitali) attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Il Piano riconosce l'importanza delle infrastrutture sopra e sotto terra. Il sistema infrastrutturale deve essere in grado di funzionare al variare delle necessità ed essere integrato con le reti tecnologiche garantendo un servizio capillare e capace di rispondere alla richiesta di nuovi servizi ai cittadini. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.10 Favorire



4.4.B.5

4.4.C.16

4.4.C.13

Parma050

283

e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Il Piano riconosce l'importanza di strutturare il recupero dei materiali derivanti da demolizione e scavo. Allo stesso tempo l'approvvigionamento di materie prime naturali derivanti da demolizioni stimolano una economia di tipo circolare dei materiali da costruzione con l'effetto di limitare i prelievi di risorse naturali scarsamente rinnovabili all'allungamento del ciclo di vita dei prodotti. La città viene quindi considerata non solo come centro di consumo ma anche come luogo di produzione di materiali da costruzione, nel senso che una parte del volume degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi deve essere costituita da materiale recuperato o riciclato. Anche nella gestione dei terreni da scavo rispettando la gerarchia indicata dalla normativa ambientale, è necessario privilegiare il riuso, il riutilizzo e il recupero rispetto allo smaltimento. Sarà incentivato il riciclo e riutilizzo dei materiali in loco derivanti dalla demolizione, per esempio per le parti pavimentate esterne o pubbliche della nuova costruzione. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunzionalizzazione. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città policentrica. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

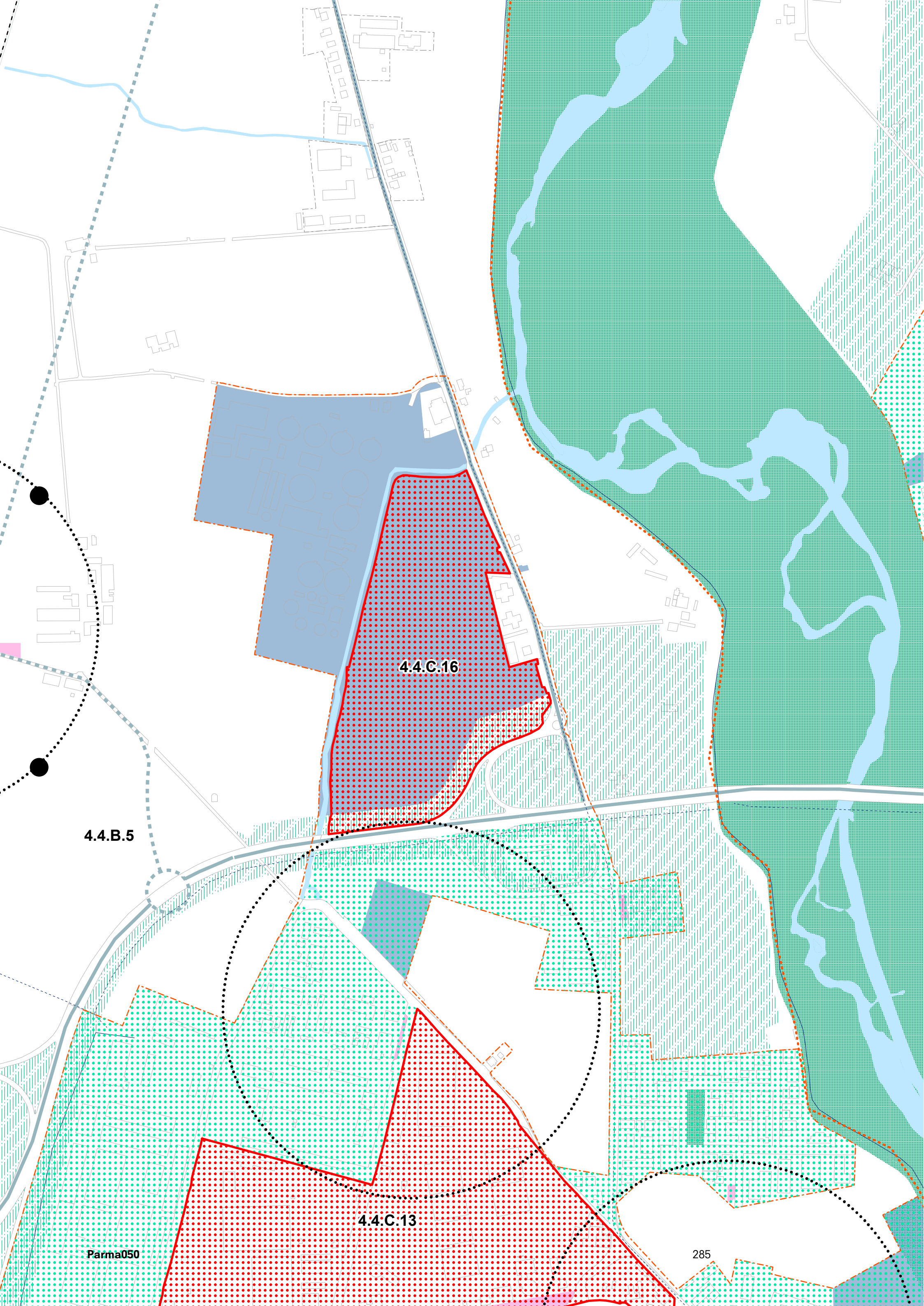
Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di rigenerare i luoghi della produzione non più attivi e/o abbandonati - si traduce essenzialmente nella definizione di un tessuto dall'alto contenuto ambientale e infrastrutturale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni di complemento e di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

L'intero sito sarà recuperato e portato a nuova vita grazie a un progetto di rigenerazione attraverso la redazione di un progetto urbano di riconversione del sito. La vicinanza all'acquedotto a nord ovest può costruire una polarità infrastrutturale di primo ordine nella definizione del "Green Tech Corridor" di Parma.

5. Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso e funzionali previste per l'area "Ex-inceneritore" includono: funzioni direzionali per attività amministrative, gestionali o di coordinamento. Funzioni ricettive: alberghi, strutture per il soggiorno e l'accoglienza. Commercio: spazi destinati a negozi e attività commerciali. Funzioni infrastrutturali di servizio: servizi legati allo smaltimento, stoccaggio e recupero di materiali, con focus su economie circolari e riciclo innovativo. Eco-Centro di nuova generazione: un "Cluster" ecologico, come centro integrato per il deposito e recupero di materiali derivanti da demolizioni e rigenerazione degli stessi. Spazi verdi e giardini boscati: per la valorizzazione ecologica e ambientale, favorendo il recupero delle acque e la mitigazione dell'isola di calore. L'area sarà rigenerata in chiave ecosostenibile, con una forte attenzione alla circolarità dei materiali e alla sostenibilità ambientale, creando un hub innovativo che integra attività produttive e di servizio.



4.4.B.5

4.4.C.16

4.4.C.13

Parma050

285

PR050

“Mulino Soncini” (Porporano)

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il piano PR050 individua la possibilità di sviluppo dell’area denominata “Mulino Soncini” che viene considerata anche come elemento strategico di riassetto funzionale, ambientale e viabilistico. L’area s’inserisce in un contesto urbano minore, nella frazione di Porporano. All’interno dell’area vi è la presenza di un mulino che al momento risulta essere attivo.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo dell’area denominata “Mulino Soncini” viene individuato come elemento strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna alle trasformazioni strategiche il ruolo di definire luoghi da valorizzare attraverso l’inserimento di funzioni, spazi e attività qualificanti. Lo sviluppo viene correlato anche alla valorizzazione del “Bosco Orbitale”; quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali.

L’intervento dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri ed elementi fondativi individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale - FATE - che in generale definiscono i Requisiti Prestazionali Principali. A titolo esemplificativo il riciclo delle acque, l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico), coperture e terrazze verdi (con l’aumento della presenza vegetativa, della biodiversità e conseguente diminuzione isola di calore) e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

La strategia inoltre indica la necessità di considerare nello sviluppo dell’area l’inserimento di adeguati e qualificanti spazi pubblici unitamente ad attività relazionali tali da favorire la formazione di una polarità strutturata di servizio all’area urbanizzata. Il comparto si colloca in continuità funzionale, spaziale e architettonica con l’elemento caratterizzante e da valorizzare.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’ambito strategico di rigenerazione “Mulino Soncini” rientrano la qualificazione degli spazi infrastrutturali di collegamento con l’intorno, la creazione di spazi pubblici qualificanti in relazione al contesto specifico e l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche all’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Va ricordato inoltre che è proprio nelle “aree strategiche” che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le “aree strategiche” all’interno del TU e quelle in espansione costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro localizzazione “nodale” rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e in rispondenza ai parametri prestazionali, DECODICO e FATE in primis. Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

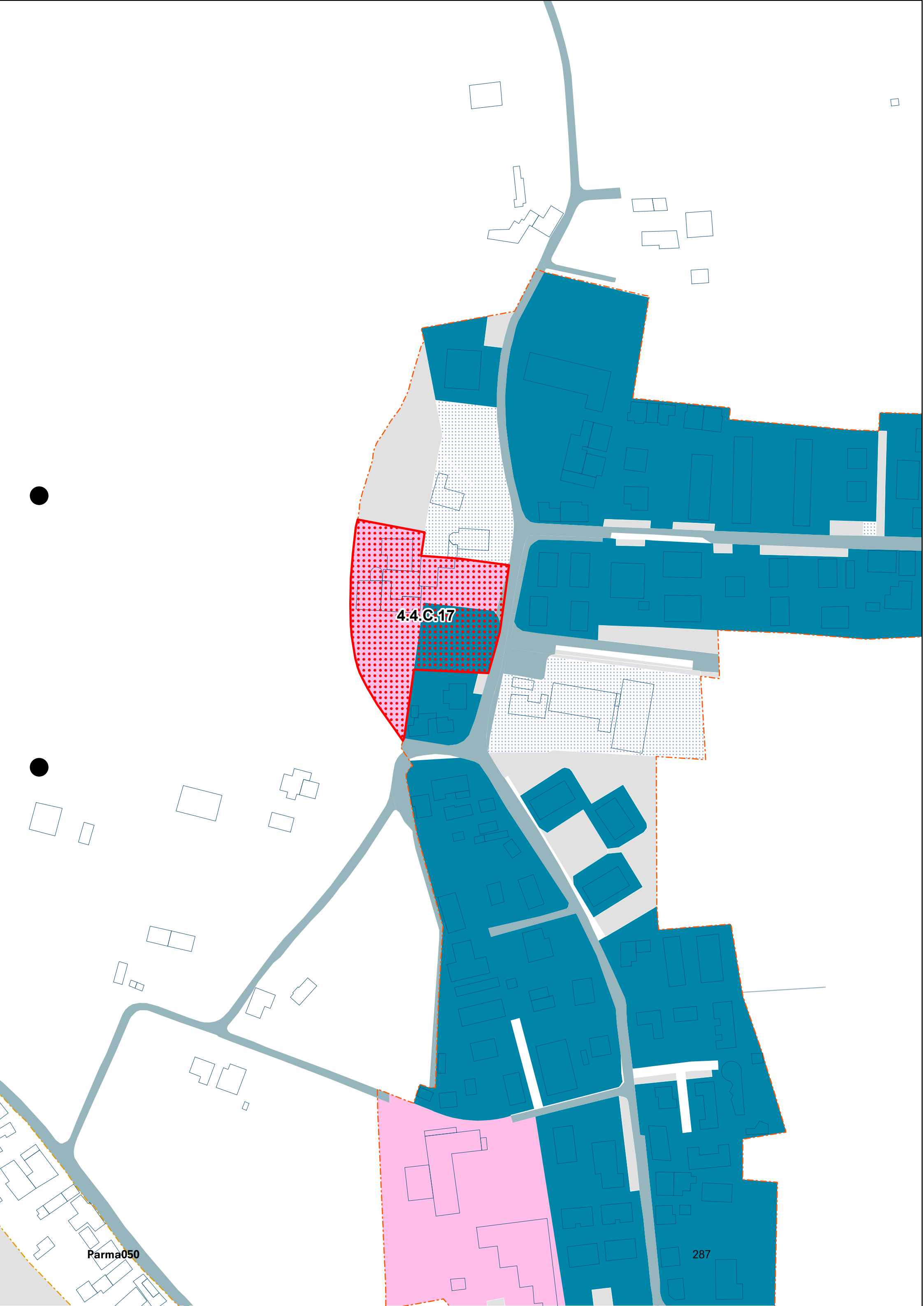
Gli elementi caratterizzanti in particolare derivante dall’innesto potenziale di funzioni residenziali e di servizio, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” anche nei parcheggi pubblici nello specifico ai collegamenti della rete ciclabile. Azione 3.1.6 L’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e qualora necessari di desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati in questo caso specifico con il Ponte nord e la Productive City. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sottoservizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi attrattori e



4.4.C.17

287

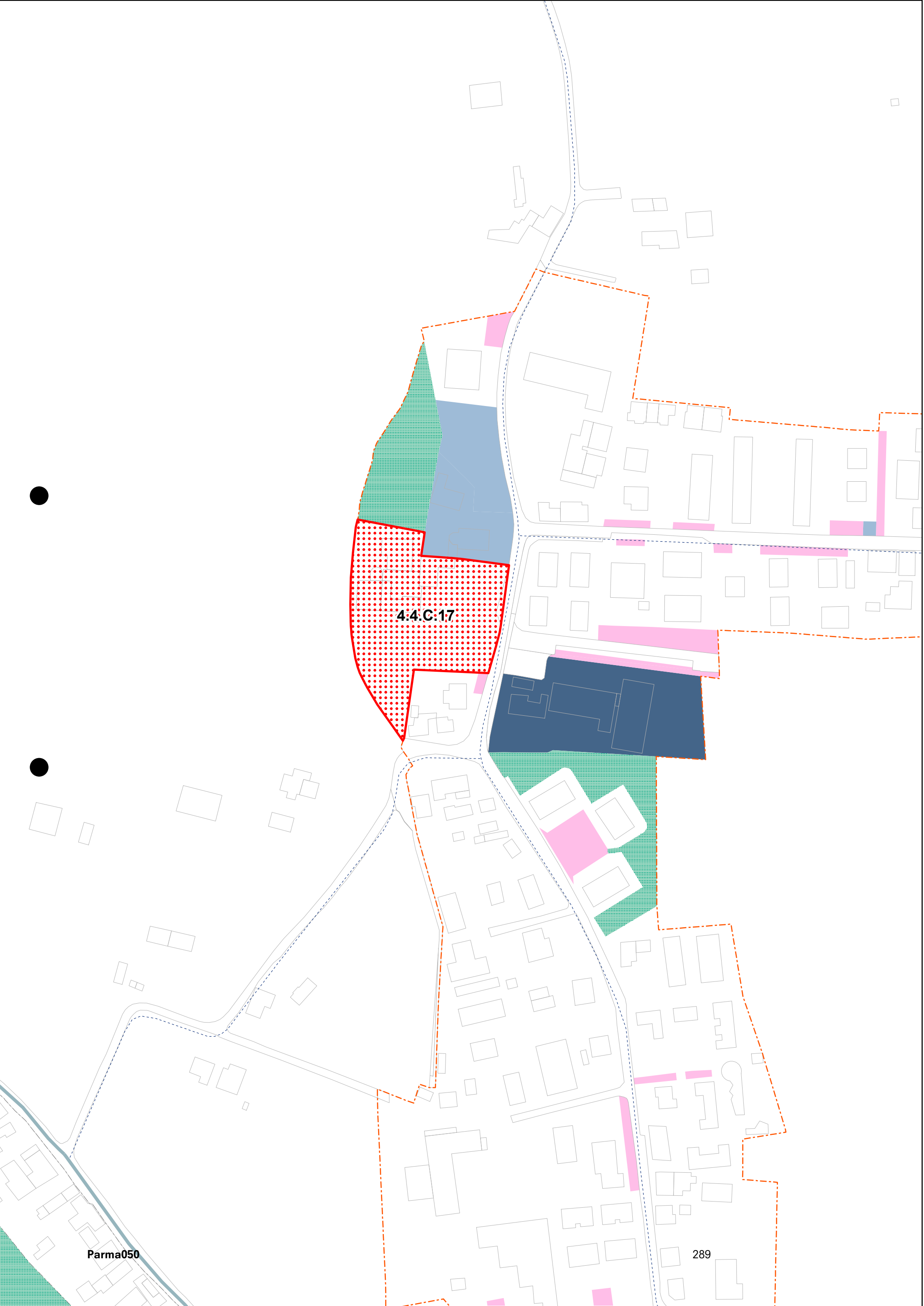
Parma050

“clusters di attività e funzioni” - si traduce essenzialmente nella definizione di un intervento dall’alto contenuto ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di complemento, attivando processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

Gli obiettivi fondamentali del nuovo ambito sono la delocalizzazione dell’attività produttiva e la rigenerazione dell’area con usi prevalentemente residenziali (compreso il lotto libero già residenziale nella disciplina su strada Bassa dei Folli), la ricucitura delle polarità principali (Chiesa e scuola) attraverso la creazione di una piazza a servizio della frazione, la riqualificazione della strada Bassa dei Folli, il rafforzamento delle dotazioni territoriali con particolare riguardo ai parcheggi a servizio anche della Scuola Bozzani (opere anche fuori comparto), la valorizzazione dell’asta del Canale Maggiore attraverso azioni di desigillazione e di riequipaggiamento vegetazionale.

5. Destinazioni d’uso previste

L’area è destinata prevalentemente a usi residenziali, con l’inclusione di un lotto già residenziale nella disciplina su strada Bassa dei Folli. Si prevede la delocalizzazione dell’attività produttiva esistente, con la riqualificazione dell’area per altri usi tra cui servizi pubblici e/o privati, piccole attività commerciali, uffici, privilegiando soluzioni innovative. L’intervento prevede la creazione di spazi pubblici qualificanti, con particolare attenzione ai servizi di supporto alla comunità, di parcheggi (anche per la Scuola Bozzani), e la creazione di una piazza a servizio della frazione. Attività di servizio: Il piano contempla la creazione di nuove polarità di servizio, come l’inserimento di funzioni residenziali e di servizio, con attività relazionali che favoriscono la formazione di strutture di servizio all’area urbanizzata e non solo al comparto evidenziato. Ci sono azioni dirette a potenziare l’infrastruttura verde urbana, inclusi interventi di valorizzazione e riqualificazione dei parchi territoriali e l’introduzione di una “green infrastructure” urbana e territoriale.



4.4.C.17

Parma050

289

PR050

“Ospedale Maggiore”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

Il piano PR050 individua la possibilità di sviluppo dell’area denominata “Ospedale Maggiore” che viene considerata come strategica e di riassetto funzionale, ambientale e viabilistico. L’area s’inserisce in un contesto urbano misto e con la necessità di riconsiderare la centralità dell’ospedale stesso come “quartiere”, tale da poter restituire un’identità e conseguentemente un’immagine coerente di un “pezzo di città” di dimensioni notevoli.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Lo sviluppo denominato “Ospedale Maggiore” viene individuato come elemento strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna alle trasformazioni strategiche il ruolo di definire luoghi da valorizzare attraverso l’inserimento di funzioni, spazi e attività qualificanti. Lo sviluppo viene correlato anche alla valorizzazione del “Bosco Orbitale” (fuori comparto); quindi contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni territoriali e ambientali non solo all’interno dell’area.

L’intervento dovrà rispondere in modo adeguato, oltre ai requisiti prestazionali in generale, anche ai parametri ed elementi fondativi individuati dal piano PR050, ossia: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ecologico-ambientale - FATE - che in generale definiscono i Requisiti Prestazionali Principali. A titolo esemplificativo il riciclo delle acque, l’uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico), coperture e terrazze verdi (con l’aumento della presenza vegetativa, della biodiversità e conseguente diminuzione isola di calore) e gli edifici in genere dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

La strategia inoltre indica la necessità di considerare nello sviluppo dell’area l’inserimento di adeguati e qualificanti spazi pubblici unitamente ad attività relazionali tali da favorire la formazione di un polo attrattore strutturato di servizio alla città, diventando un punto di riferimento per le cure acute di media e di alta complessità, con percorsi diagnostici rapidi e un moderno layout urbano che favorisca l’integrazione con il territorio.

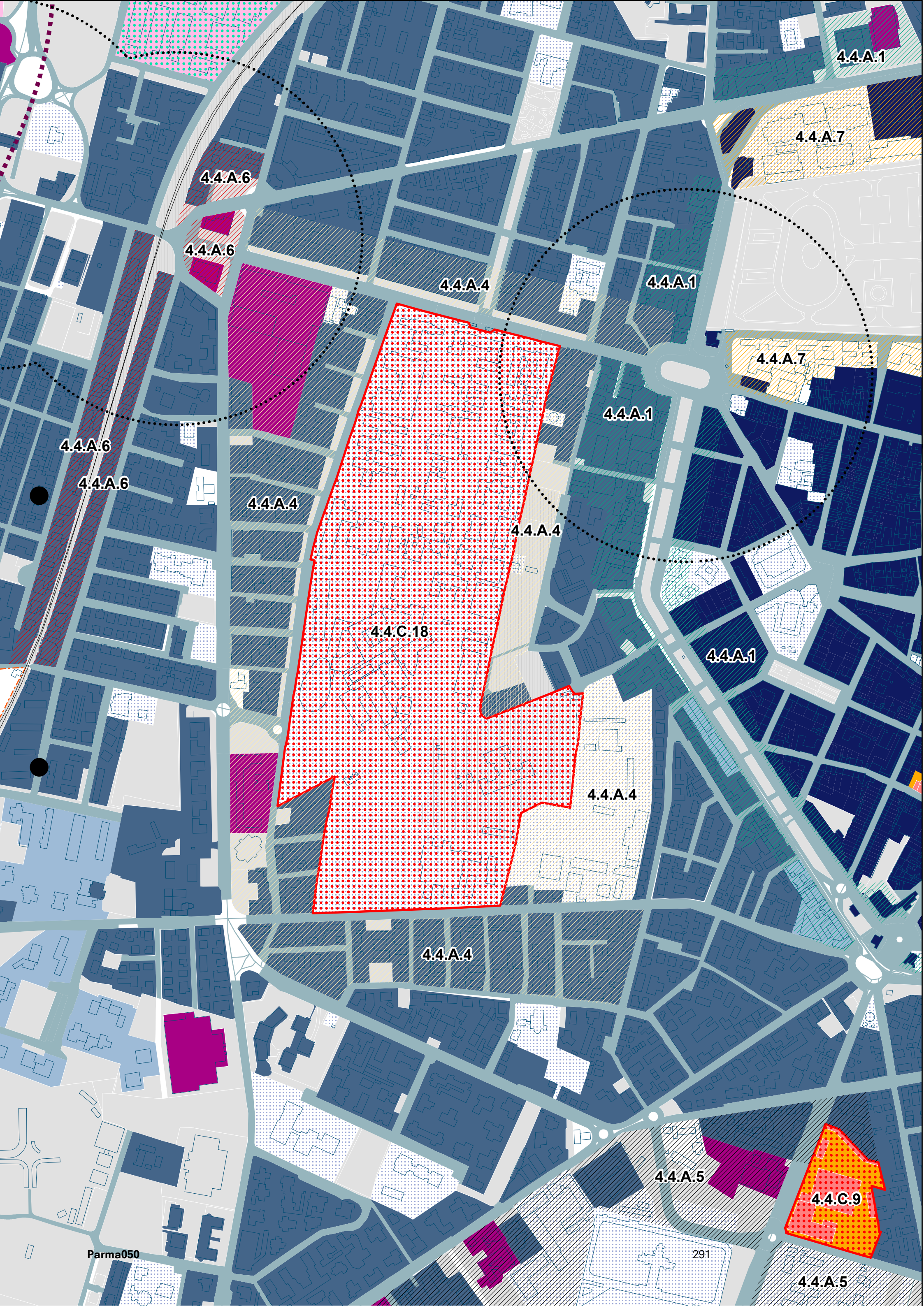
L’ospedale - strutturato come prototipo dell’Ospedale del Futuro, laboratorio di sperimentazione e di innovazione, oggetto di continuo monitoraggio e miglioramento delle proprie qualità sociali, ambientali e organizzative - dovrà essere caratterizzato dall’alta qualità dell’accoglienza attraverso principi di flessibilità e modularità nella distribuzione delle funzioni, configurandosi come un’infrastruttura complessa, ad alta tecnologia ma capace di collocarsi in continuità e apertura al contesto urbano e territoriale e ai bisogni sanitari del territorio, con forte integrazione dei servizi socio-sanitari distrettuali.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tra le più importanti strategie urbane riferite all’ambito strategico di rigenerazione “Ospedale Maggiore” rientrano la qualificazione degli spazi infrastrutturali di collegamento con l’intorno, la creazione di spazi pubblici qualificanti in relazione al contesto specifico e l’aumento della presenza vegetativa in relazione anche all’insediamento di nuove qualità e nuove funzioni per favorire usi misti e diversificati. Va ricordato inoltre che è proprio nelle “aree strategiche” che l’apporto di nuovi servizi potrà configurare livelli di eccellenza comunali e sovracomunali, mentre nei rimanenti ambiti si potrà contare su un apporto più localistico e a livello di quartiere. Le “aree strategiche” all’interno del TU costituiscono pertanto un elemento di primo ordine, una risorsa irrinunciabile per tutta la città, anche per la loro localizzazione “nodale” rispetto alla conformazione territoriale del sistema urbano. Il carattere strategico di questi ambiti diventa l’occasione per definire i servizi che concorrono ad affermarne il ruolo di polo attrattore nel contesto territoriale, qualificando, attraverso attrezzature di eccellenza, i servizi e la attività esistenti. Riguardo ai pesi insediativi e premialità nell’area strategica di sviluppo urbano, il criterio di incentivazione definito dalla strategia prevede che le proposte di pianificazione attuativa, possano accedere a un incentivo volumetrico da definire in fase negoziale a fronte di rilevanti benefici pubblici e in rispondenza ai Requisiti Prestazionali, DECODICO e FATE in primis. Inoltre l’intervento dovrà essere allineato agli obiettivi generali indicati nella strategia e dell’Amministrazione Comunale, concordati in sede di accordo, rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivante dall’innesto potenziale di funzioni ricettive e direzionali dovranno soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 – Azione 3.1.1 L’intervento dovrà favorire la proliferazione di infrastrutture “smart mobility” con possibile scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici e in questo caso specifico è riferibile al collegamento alla rete ciclabile urbana. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. L’area potrà essere attraversata da segmenti stradali ciclo-pedonali da valorizzare considerandone il valore strutturale introdotto dal Piano. Azione 3.1.6 L’intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente ad incentivare e rafforzare opere di mitigazione ambientale per ridurre l’impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all’ Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l’accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.6 Favorire l’insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e qualora necessari di desigillazione. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell’effetto “isola di calore”. Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all’adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l’esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l’uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.2 Implementare programmi funzionali insediati in questo caso specifico legati alla cura e al benessere della persona. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l’infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere.



4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.1

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.C.18

4.4.A.1

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.5

4.4.C.9

4.4.A.5

Parma050

291

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità; 10 - Parma città inclusiva e del benessere.**

La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana in grado di generare luoghi attrattori e "clusters di attività e funzioni" - si traduce essenzialmente nella definizione di un intervento dall'alto contenuto funzionale e ambientale di nuovo tipo in grado di articolarsi anche attraverso funzioni complesse e di complemento, attivando processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

Il PUG individua l'area come idonea all'insediamento di funzioni specialistiche di vario tipo legate all'attività ospedaliera; sono inoltre insediabili funzioni complementari da stabilire nell'atto negoziale in coerenza ai principi indicati, ossia, con forme innovative di occupazione del suolo e forme di resilienza, tali da permettere eventuali riconfigurazioni dei programmi senza compromettere eventuali attrezzature di interesse collettivo.

L'intervento dovrà essere in grado di introdurre nuovi e diversi spazi aperti di relazione, mantenendo e valorizzando elementi ritenuti identitari, promuovendo la realizzazione di opere pubbliche a corredo.

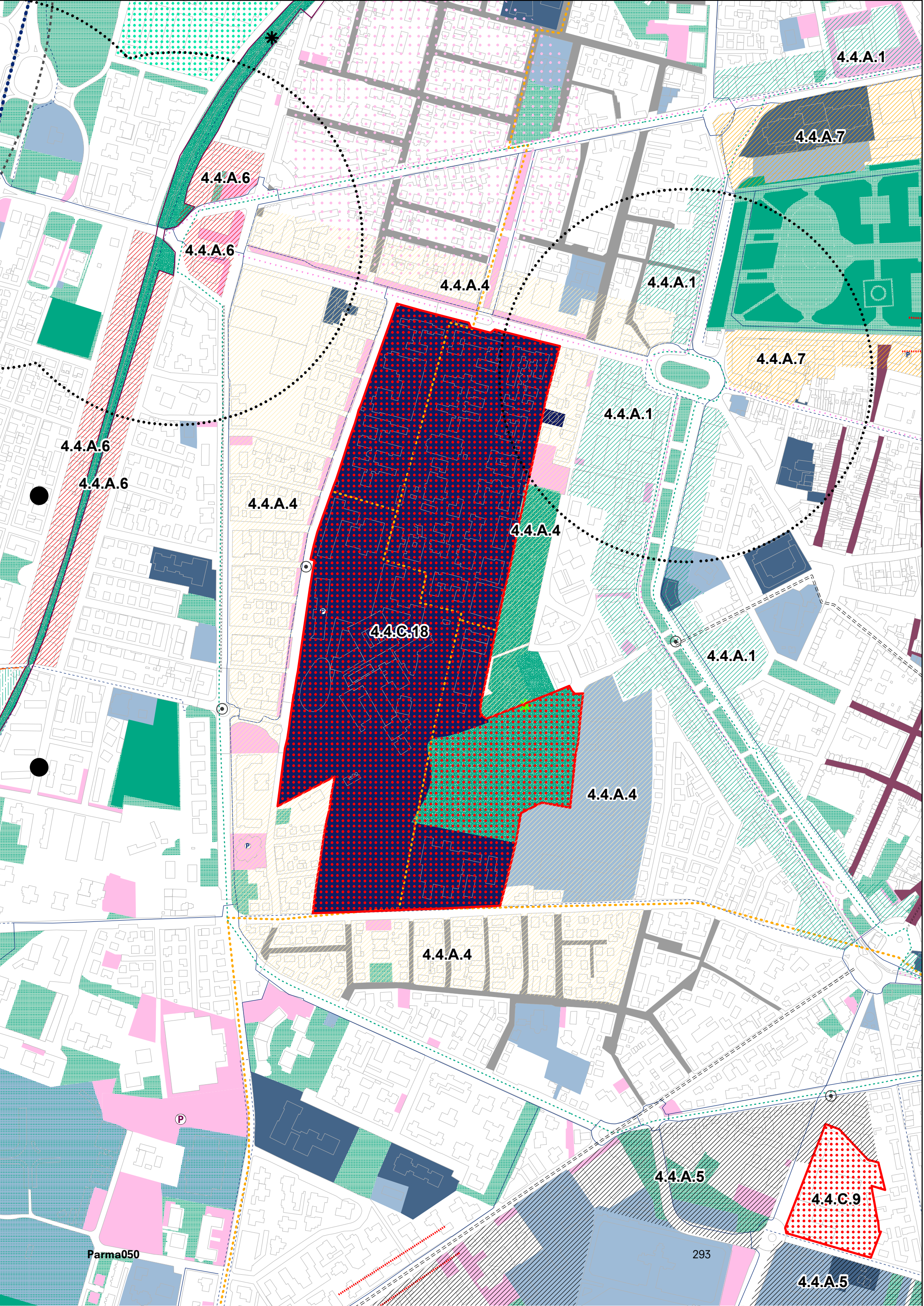
Il progetto urbanistico che accompagnerà l'accordo operativo dovrà comunque evidenziare i caratteri del "nuovo" quartiere e gli elementi di città pubblica.

5. Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di funzioni qualificanti di eccellenza e attrezzature di vario genere al servizio della collettività. Viene favorita in via prioritaria, l'insediamento di funzioni compatibili e complementari alla funzione ospedaliera, di servizi alla persona tenendo conto delle limitazioni derivanti dalla funzione principale.

Il progetto dovrà tenere conto e relazionarsi con la rigenerazione dell'area e degli edifici esistenti.

Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e favoriscano l'inclusione sociale. Gli ambiti strategici dovranno favorire interventi tali da permettere la permeabilità di suolo e rafforzare i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno, facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.



4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.7

4.4.A.6

4.4.A.6

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.1

4.4.A.1

4.4.C.18

4.4.A.4

4.4.A.4

4.4.A.5

4.4.C.9

4.4.A.5

Parma050

293

PR050

“Cuneo Verde confluenza dei Torrenti Parma e Baganza”

(Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area strategica denominata “Cuneo Verde” tra i Torrenti Parma e Baganza definisce un ambito da rigenerare da un punto di vista ecologico-ambientale, e al contempo in cui rafforzare il polo sportivo valorizzando le rive e quindi i bordi del “Cuneo” e le relative preesistenze. La valorizzazione di via Po e il parcheggio a metà dell'asta viabilistica, ingresso dell'area sportiva, diventano i luoghi di trasformazione dello spazio pubblico, mentre le sponde del cuneo dovranno essere parte di un progetto di paesaggio in relazione all'acqua e al verde. La costruzione di un anello per attività intorno al polo sportivo, quale “circuito” pedonale, ha lo scopo di estendere le attività sportive in natura.

Gli interventi riguardanti le sponde dovranno necessariamente, visto i vincoli esistenti, favorire l'inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, per la realizzazione della città di prossimità e comportare il miglioramento ambientale dell'ambito.

L'impianto vegetazionale potrà essere implementato attraverso piantumazioni con essenze autoctone, resistenti e con scarsa necessità di acqua e di manutenzione, ovvero che contribuiscano alla qualificazione dell'area. Realizzare la sistemazione degli spazi pubblici, utili alla riconnessione con il tessuto urbano circostante, lungo via Po, nonché a ospitare sistemazioni esterne, percorsi ciclo-pedonali e/o parcheggi, anche attraverso interventi di desigillazione e demineralizzazione dei suoli impermeabili.

Il PUG individua negli spazi aperti, negli edifici di proprietà e uso pubblico uno dei campi privilegiati per l'attuazione delle strategie di carattere ambientale e si fa promotore della sperimentazione di tecnologie e tecniche costruttive innovative in materia di risparmio energetico e idrico, di benessere microclimatico e regolazione dei cicli naturali. Le possibili tecniche includono soluzioni che favoriscano l'implementazione di sistemi naturali, (Nature Based Solutions - NBS) nonché di sicurezza sismica, privilegiando sempre i migliori livelli prestazionali e operando nella direzione della sperimentazione e dell'innovazione. Il disegno e la realizzazione di spazi natura di qualità rappresenta oggi un'occasione imperdibile per contribuire ad affrontare il tema dell'adattamento della città ai cambiamenti climatici.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli interventi sono attuabili attraverso AO, delocalizzando le attività dismesse relative all'edificio indicato nelle elaborazioni cartografiche (schede riportate nell'elaborato QC.VS.2.2.2_Registro edifici e aree dismesse Relazione e schede) comprendente la porzione indicata in colore arancione nella tavola QC.VS.2.2.1 - confluenza dei torrenti Baganza e Parma per attivare un percorso condiviso di valorizzazione delle aree da destinare a verde e rafforzamento del corridoio ecosistemico verde-blu. Viene favorita la definizione paesaggistica delle sponde del “cuneo” anche come opere di difesa da possibili innalzamenti del livello idrico.

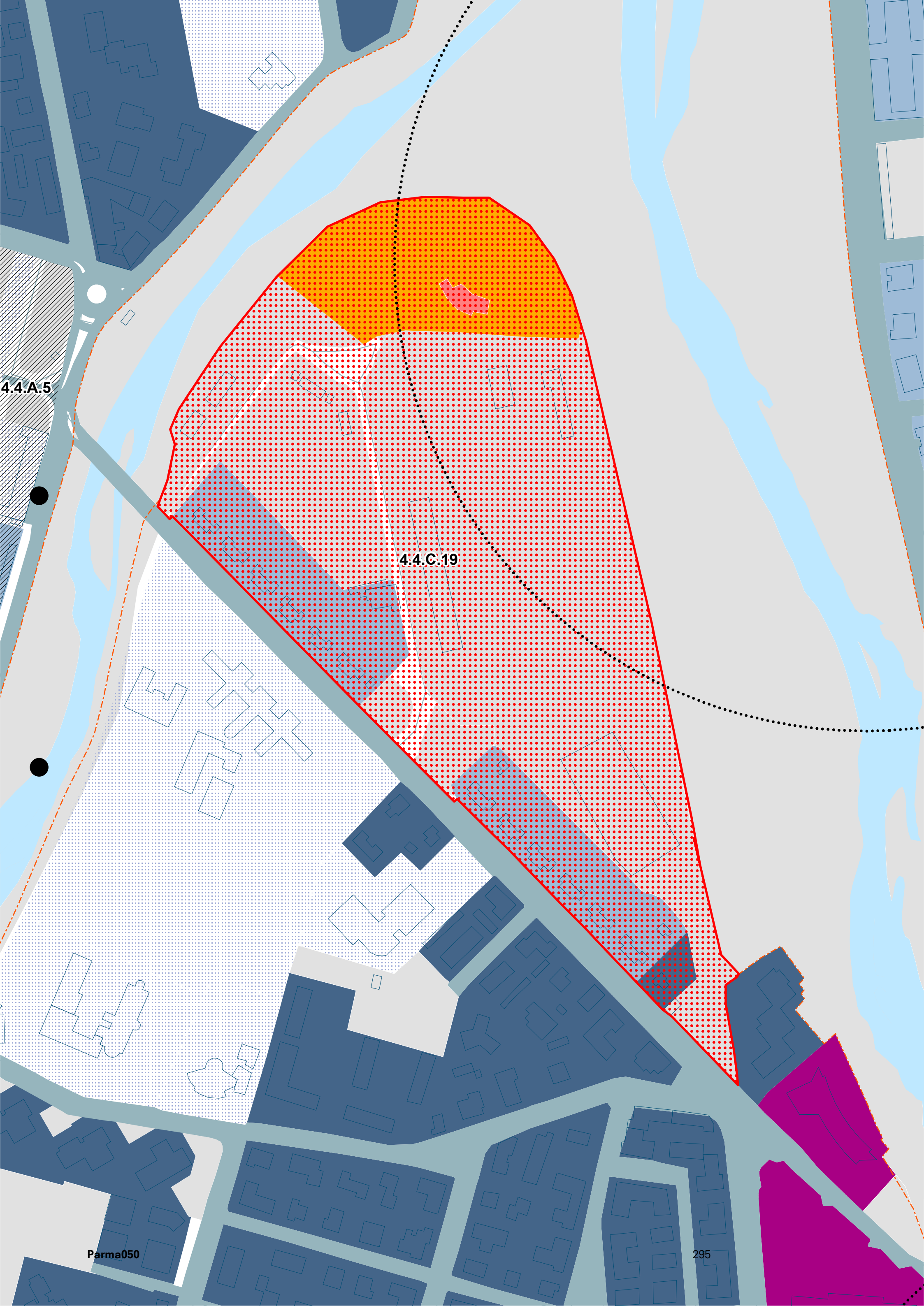
La strategia consente alle aree all'interno del comparto evidenziato di trasformare con interventi di rigenerazione, ove possibile, e dove non sussistano vincoli di carattere locale e sovrallocale e limitazioni d'altezza o di altro tipo e genere. Gli interventi di addensamento sono ammissibili se concorrono alla realizzazione del “cuneo verde” (opera paesaggistica ecologico-ambientale di riassetto strategico) e dovranno in ogni caso contribuire alla realizzazione delle DO.TE, Dotazioni Territoriali costituenti la “Green Infrastructure”, anche eventualmente mediante la partecipazione al FONDO. Il “cuneo verde” di Parma viene concepito come un'area non solo sportiva ma dove si possono aggregare altre funzioni di tipo educativo, intrattenimento e svago. Lo sviluppo dell'area sportiva in sinergia con le altre funzioni, attività e programmi definisce un nuovo tipo di cluster multifunzionale legato a un paesaggio unico per caratteristiche e posizione. Tale intervento potrà essere realizzato anche per successivi stralci funzionali, e potrà essere oggetto di accordi e finanziamenti di tipo PPP (Partnership Pubblico Privato).

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Gli interventi in AO potranno consentire l'eventuale “addensamento” purché non soggetti a vincoli presenti e tali da poter correlare in modo diretto lo sviluppo del Parco “Cuneo verde”, confluenza tra i Torrenti Parma e Baganza, con la risoluzione dell'edificio dismesso evidenziato in fascia idraulica e il conseguente riconoscimento di possibili diritti edificatori connessi all'attuazione di un intervento di integrale demolizione del manufatto incongruo e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Suddetto intervento rientra tra le azioni di rigenerazione edilizia e ambientale e può riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce idrauliche e di rispetto stradale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dalla rigenerazione ambientale e dalla rimozione della struttura incongrua caratterizzante il comparto evidenziato, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1- Azione 3.1.5 Valorizzazione del sistema dei viali, delle consolari e delle radiali. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità e favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate (via Po), riabilitando gli spazi interclusi come previsto dall'Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aggregazioni innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell'ambiente e all'efficientamento degli edifici. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.4 Sperimentare nuove forme di aggregazioni funzionali sottoforma



4.4.A.5

4.4.C.19

Parma050

295

di cluster multifunzionali. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

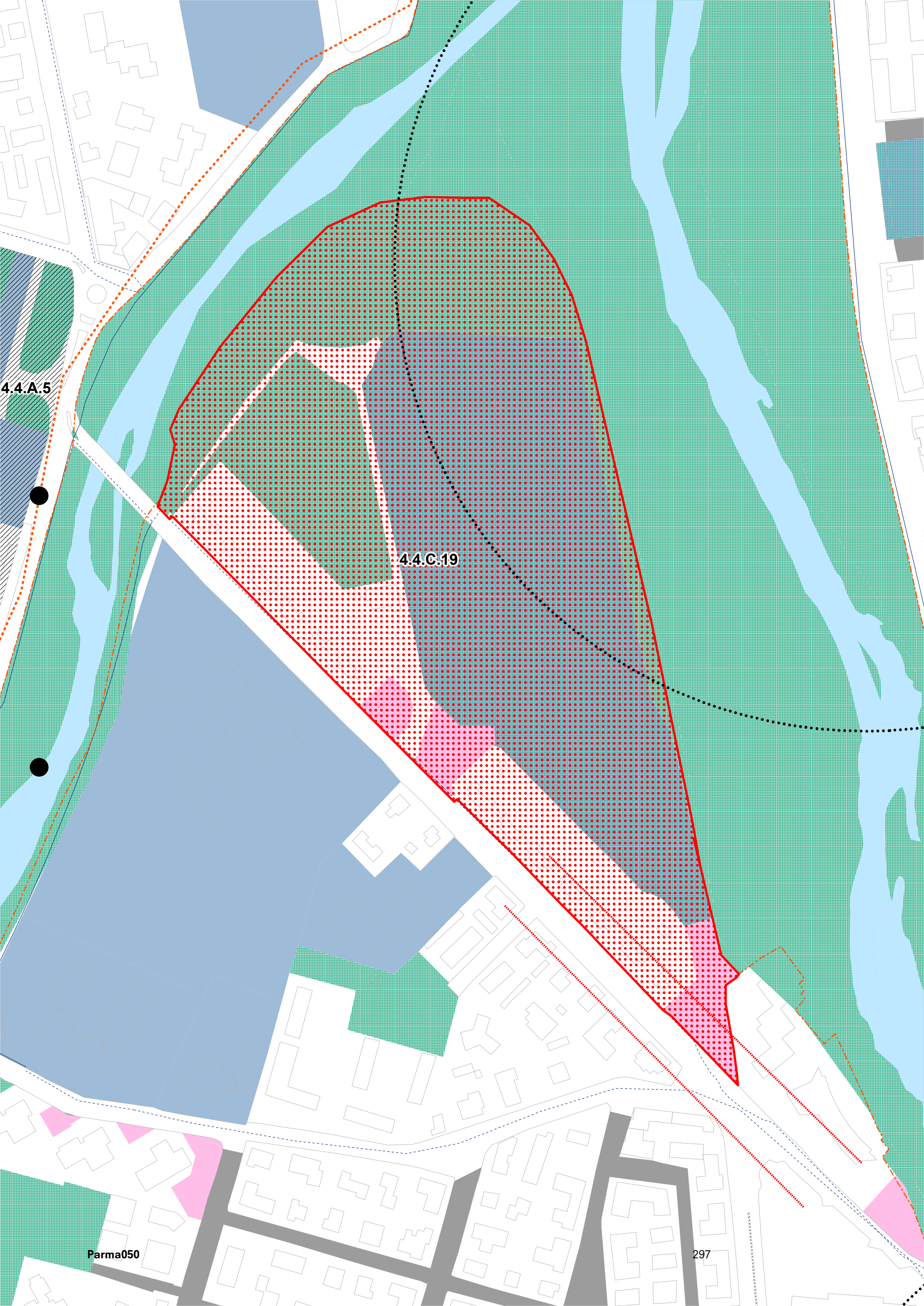
La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana ed ecologico ambientale in grado di riqualificare e rigenerare suoli utilizzati per attività incongrue e in fasce vincolate - si traduce essenzialmente nella possibilità di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale. Nel caso specifico le sponde del "Cuneo Verde" lungo i torrenti diventano oggetto di formazione di un nuovo spazio pubblico con percorsi "dolci", aree di sosta. Per questa ragione vengono garantite destinazioni d'uso da considerare al fine di sviluppare l'insediamento in coerenza ai principi precedentemente indicati.

5. Destinazioni d'uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, funzioni qualificanti di eccellenza come attrezzature sportive, attrezzature per il tempo libero al servizio della collettività. Viene favorito in via prioritaria, l'insediamento di varie tipologie sportive quale componente sociale caratterizzante e potranno aggiungersi esercizi di ristorazione, tenuto conto delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto ambientale.

Il progetto dovrà tenere conto e relazionarsi con la rigenerazione degli edifici esistenti.

Viene incoraggiata l'integrazione di aree verdi e servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e favoriscano l'inclusione sociale. L'ambito strategico dovrà favorire interventi tali da permettere la permeabilità di suolo e rafforzarne i caratteri ambientali e i collegamenti, le connessioni con l'intorno facilitando l'accessibilità e l'attraversabilità dell'area.



4.4.A.5

4.4.C.19

Parma050

297

PR050

“Aree produttive esistenti in sponda dx e sx del Torrente Baganza” (Brownfield)

1. Introduzione generale

L'area strategica evidenziata lungo il Torrente Baganza (sponda dx sub-ambito 4.4.C.20.a e sx sub-ambito 4.4.C.20.b) definisce un “incongruo” e allo stesso tempo un ambito da rigenerare da un punto di vista ecologico-ambientale. Lo sviluppo dell'area con la rimozione dell'attività insediata attraverso Accordo Operativo (AO) eventualmente da delocalizzare e valorizzare anche sotto altre forme (non necessariamente con funzione produttiva) potrà consentire la realizzazione di un collegamento con la sponda opposta con apposito attraversamento. Il collegamento che consentirà non solo di connettere il quartiere Montanara con il quartiere Molinetto ma soprattutto di poter definire il tracciato di attraversamento denominato “Semi-ring” individuato dal Piano PR050. Il tracciato “Semi-ring” è un'infrastruttura di tipo innovativo, ossia percorso di attraversamento dei quartieri con mezzi pubblici elettrici e corsie ciclo pedonali su sedi proprie. Il “Semi-ring” viene infatti concepito come strada sostenibile e innovativa per mezzi non inquinanti e scorrimento lento 30-50 Km/h.

L'intervento quindi andrà a definire insieme al cuneo verde due ambiti per la costruzione della nuova città pubblica e la messa in sicurezza di aree a forte rischio di inondazione a causa della posizione all'interno di area soggetta a vincolo idraulico.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Gli interventi sono attuabili attraverso delocalizzazione delle attività “incongrue” relativamente al comparto comprendente le porzioni indicate lungo le due sponde del torrente Baganza, da attuarsi in Accordo Operativo tra le parti, per attivare un percorso condiviso di valorizzazione delle aree da destinare a verde e rafforzamento del corridoio verde-blu del torrente. Per quanto riguarda l'area a est, essa necessita di uno studio approfondito rispetto a possibili opere di bonifica. Viene favorito l'inserimento di un ponte e collegamento infrastrutturale in modo da superare l'attuale divisione causata dalle attività produttive presenti e creare così una connessione diretta tra i due quartieri (Montanara e Molinetto). La strategia consente ai proprietari delle attività la possibilità di scelta (previo controllo di fattibilità da parte delle autorità competenti) ove dislocare le proprie attività valutando tra le possibilità offerte dal PUG o eventualmente proponendone altre attraverso l'AO ma comunque evitando la connessione diretta con aree residenziali. Viene altresì garantita la possibilità di differenziare lo spostamento dell'attività produttiva o eventualmente trasformarla in altro uso che sarà valutata in fase di accordo.

Viene inoltre garantita la possibilità sempre attraverso AO di ottenere dei “diritti edificatori da rinaturalizzazione” per gli immobili legittimamente edificati da utilizzare nelle aree evidenziate nel PUG come aree strategiche. I criteri attuativi e modalità operative per attribuire i diritti edificatori da rinaturalizzazione verranno definiti in sede di stipula di accordo. Le aree identificano attività incongrue, ricadenti in fasce di rispetto idraulico.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

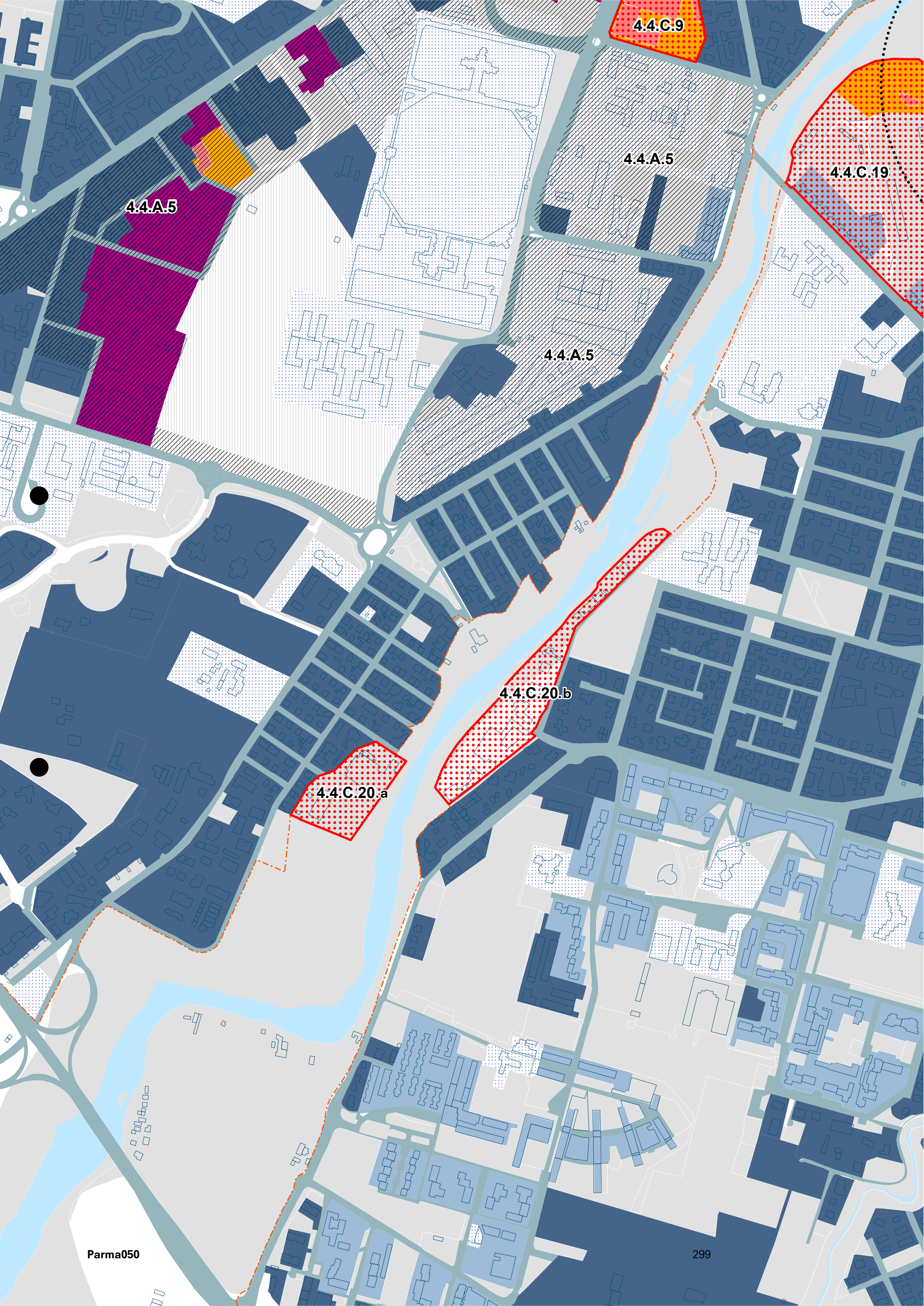
Come indicato nel paragrafo precedente i “diritti edificatori da rinaturalizzazione” rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Suddetti interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia e ambientale e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

Gli elementi caratterizzanti, in particolare derivanti dallo spostamento potenziale di strutture incongrue presenti nei comparti evidenziati, devono soddisfare le condizioni indicate negli “Scenari” e relative “Azioni”, qui richiamate:

Strategia 3.1 L'area, considerando l'estensione di via Montanara, e l'innesto del relativo ponte costituirà parte del Semi-Ring” da valorizzare anche in relazione alle Azioni 3.1.4 e 3.1.5 con la contestuale valorizzazione del reticolo stradale. Azione 3.1.6 L'intervento dovrà essere in grado di migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R come hub della mobilità e favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi di cui all' Azione 3.1.8. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale. Azione 3.1.11 Favorire la ridefinizioni dello spazio carrabile a favore della ciclo-pedonalità e congiuntamente aumentarne la sicurezza e l'accessibilità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell'ambiente e all'efficientamento degli edifici produttivi e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti anche acustici e a rischi antropici. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.9 Favorire il riciclo e la diminuzione di rifiuti. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto. **Strategia 3.4** - Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.4 Favorire il ridimensionamento e miglioramento delle infrastrutture sotterranee congiuntamente ad interventi di trasformazione edilizia. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.5 Sperimentare nuove forme di “working & living”. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.4 Sviluppare e costruire la “green infrastructure” a livello urbano e territoriale. Azione 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

4. Vision e gli obiettivi del Piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

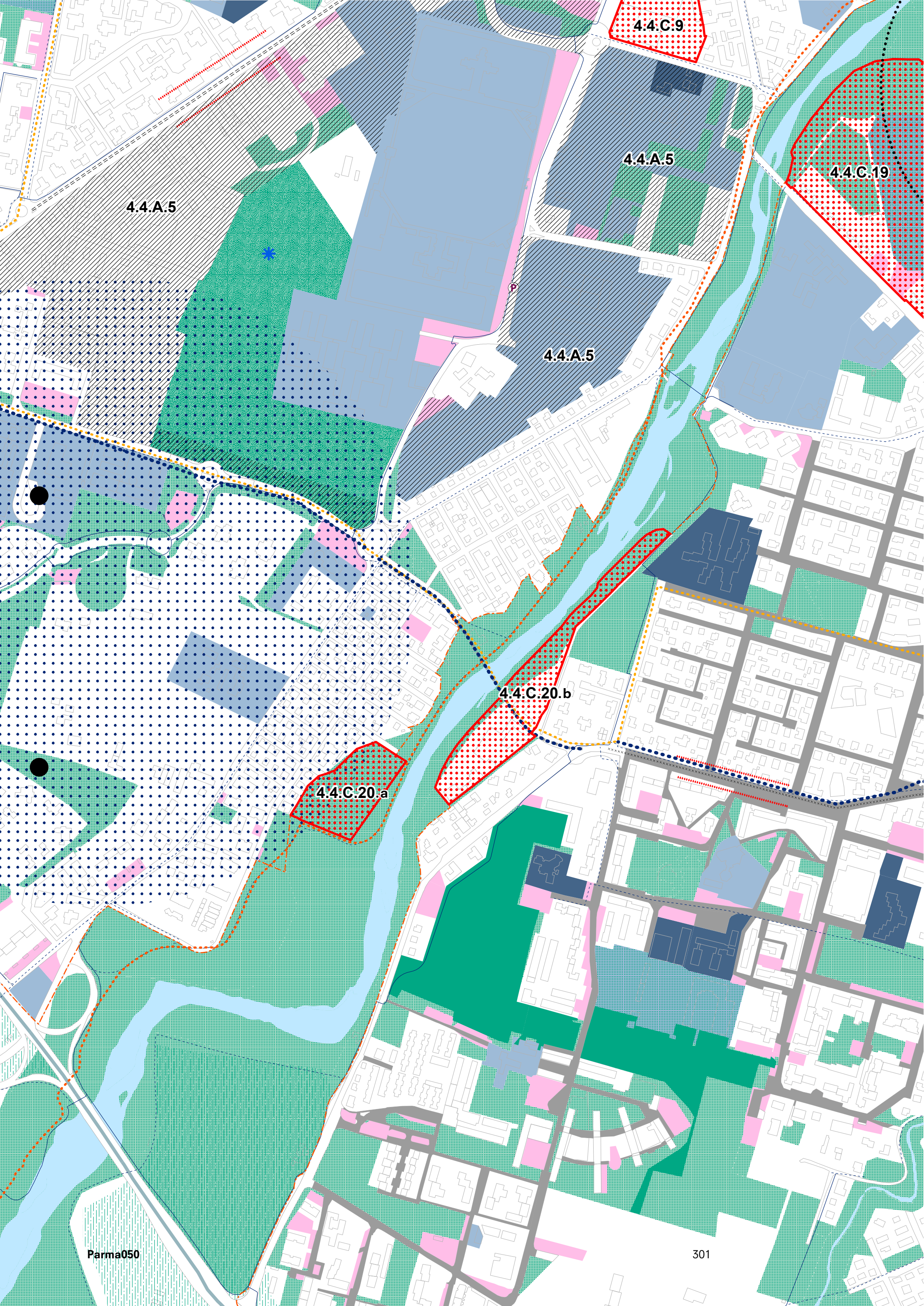


La costruzione di qualità nuove - intese in primo luogo come qualità urbana ed ecologico ambientale in grado di riqualificare e rigenerare suoli utilizzati per attività “incongrue” e in fasce vincolate - si traduce essenzialmente nella possibilità di rilocalizzazione in grado di attivare processi virtuosi a carattere sociale, economico e ambientale.

Destinazioni d’uso previste

Le trasformazioni potranno svilupparsi attraverso l’inserimento di funzioni qualificanti e attrezzature per il tempo libero al servizio della collettività. L’insediamento di qualsiasi uso e funzione dovrà tenere conto delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto e di rischio ambientale. Il progetto dovrà tenere conto e relazionarsi con la rigenerazione delle aree esistenti.

Viene incoraggiata l’integrazione di aree verdi e servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e favoriscano l’inclusione sociale. Gli ambiti strategici dovranno favorire interventi tali da permettere la permeabilità di suolo e rafforzare i caratteri ambientali, i collegamenti e le connessioni con l’intorno facilitando l’accessibilità e l’attraversabilità dell’area.



4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.A.5

4.4.C.9

4.4.C.19

4.4.C.20.a

4.4.C.20.b

PR050

Tessuto urbano strategico

Areale “Productive City”

Immagine a fianco:
In verde i tessuti “Productive City” comprensivi anche delle partizioni 4.4.D.2 Green Tech Corridor

Nota di approfondimento
Il tessuto identificato come “Productive City” incentiva la formazione di micro-distretti di nuova generazione capaci di innescare benefici con varie ricadute:
1. Economia Locale e Lavoro
a) Collaborazione con istituzioni di diversa natura per sviluppare programmi formativi in linea con le esigenze del distretto;
b) Spazi per start-up e PMI (Piccole e Medie Imprese) con accesso agevolato a risorse e mentoring;
c) Creazione di mercati locali e fiere per la promozione di prodotti artigianali e innovativi.
2. Inclusione Sociale e Cultura
a) Realizzazione di centri informativi e spazi per eventi pubblici;
b) Progetti di co-housing ed edilizia sociale per favorire la diversificazione sociale;
c) Iniziative di “produzione” pubblica e coinvolgimento della comunità locale nel processo di rigenerazione.
3. Strumenti di Attuazione
a) Partenariati pubblico-privato per attrarre investimenti;
b) Fondi europei e nazionali per la rigenerazione urbana.

Lo scenario “Città Produttiva” rappresenta un’opportunità unica per Parma di diventare un punto di riferimento per l’integrazione tra produzione e vita urbana. L’adozione di questa strategia permetterà di valorizzare le risorse locali e costruire una città più resiliente, innovativa e inclusiva.

1. Descrizione generale
Il Piano PR050 identifica gli areali denominati “Productive city”, partizioni con prevalenza di tessuti P1 e P2, ossia le aree produttive in adiacenza o in continuità al sistema urbano abitato. Tali aree diventano modello di uno sviluppo in cui la rigenerazione urbana viene affidata alla trasformazione funzionale degli areali evidenziati, favorendo l’insediamento di attività miste e compatibili con forme produttive di piccolo-medio taglio. Si tratta quindi di una rigenerazione dei tessuti tale da permettere il miglioramento della qualità ambientale, favorendo al contempo l’insediamento e la coesistenza di forme produttive integrate al sistema urbano.
“L’urban manufacturing” promosso dalla “Productive City” sarà in grado di promuovere innovazione e valore sociale e al contempo di implementare nuovi tipi di prossimità quali il “working & living”.
La futura “Productive City” di Parma è connotata da un preciso insieme di funzioni: ai luoghi della produzione (di piccola-media dimensione) si affiancano anche luoghi per la “produzione immateriale”, dai contenuti qualitativi più elevati per lo sviluppo e utilizzo di tecnologie pulite e quindi “Green”. A tale proposito il Piano PR050 individua inoltre lungo le sponde del torrente Parma due “Green Tech Corridor”: l’uno a sinistra del torrente Parma, a nord dell’area ex-scalo ferroviario (via Reggio) l’altro sulla sponda destra, dal comparto Bormioli all’area produttiva appena sopra la tangenziale nord. I due “Green Tech Corridor” definiscono una partizione specifica e particolare della “Productive City”. Infatti a differenza delle altre aree questi due corridoi dovranno ospitare in via prioritaria: forme produttive, terziarie, infrastrutturali, commerciali e abitative che siano strettamente legate a quella che viene definita come “Green Technology”. Le attività potenzialmente insediabili dovranno essere a basso impatto ambientale, forme produttive non inquinanti aderenti ai protocolli “Green” attraverso produzione e uso di tecnologia verde e intelligente. La “Productive City” sarà caratterizzata da economie di scala, favorendo lo sviluppo di un ambiente imprenditoriale di nuovo tipo a elevate qualità.

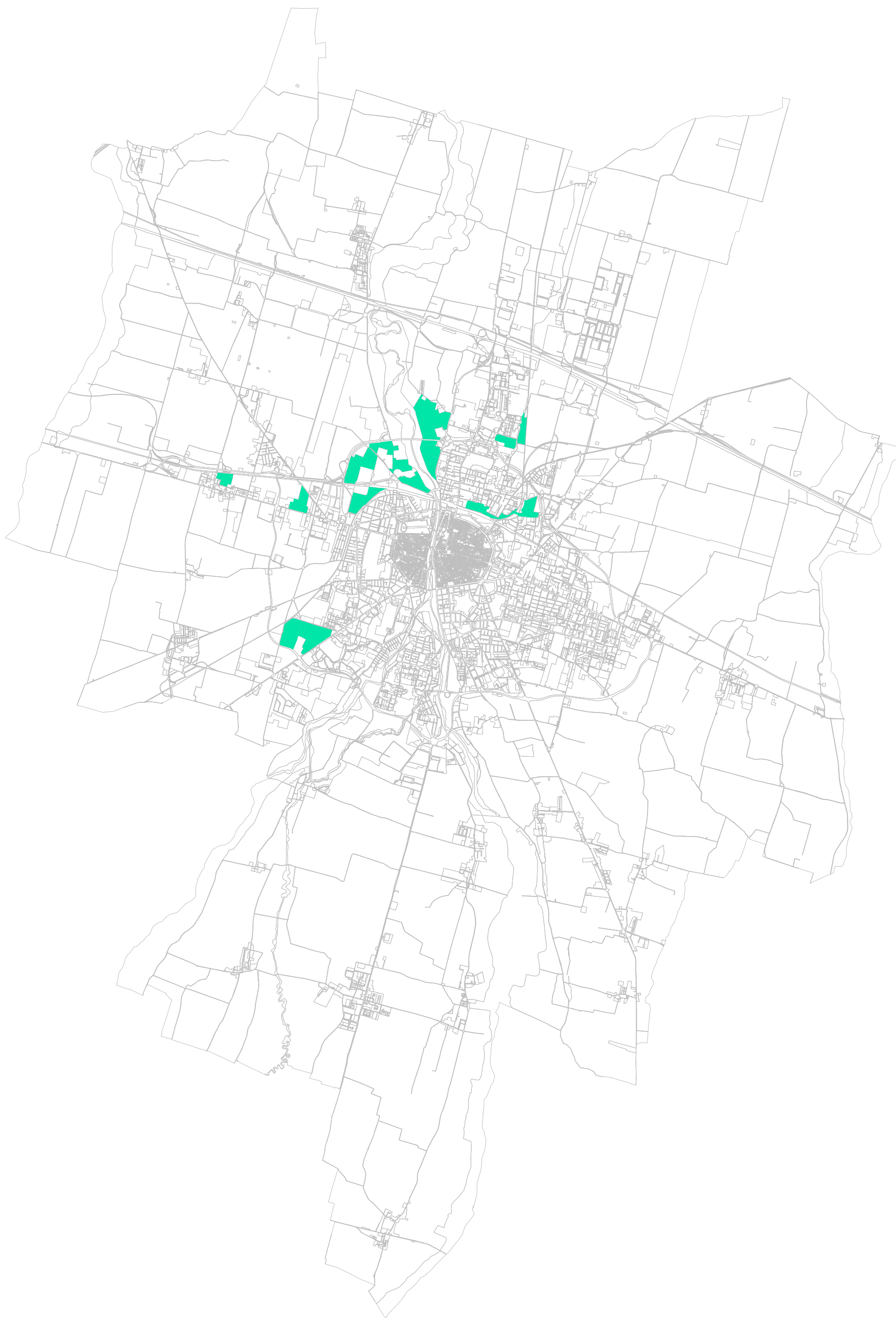
2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento
L’area evidenziata è localizzata all’interno del TU e viene individuata come ambito strategico di trasformazione. La strategia del PUG assegna lo status di “Tessuto specifico” da attuarsi con AO. Le trasformazioni all’interno del tessuto Productive City avvengono in regime ordinario nelle more dell’attuazione dell’ AO attraverso una serie di regole che favoriscono l’ampliamento dell’attività produttiva, consentendo l’insediamento di altre funzioni compatibili. Questo per consentire la formazione di mixité ad alto valore aggiunto.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni
L’obiettivo principale della strategia PR050 “Productive city” è creare un ecosistema urbano dinamico e sostenibile che integri attività produttive, residenziali e di altro tipo, generando un tessuto connettivo innovativo e inclusivo. Questa visione mira a favorire la rigenerazione urbana, stimolare l’economia locale e rafforzare il senso di comunità. Per approfondimenti si rimanda allo scenario specifico e relative azioni.

4. Obiettivi Chiave
Diversificazione Funzionale: promuovere l’integrazione di funzioni residenziali, produttive, commerciali e di servizio, e ricettivo, se compatibili.

- Sostenibilità Ambientale: incentivare pratiche di costruzione sostenibile, efficienza energetica e mobilità green;
- Innovazione e Creatività: creare spazi flessibili che incentivino l’imprenditoria e l’innovazione tecnologica;
- Inclusione Sociale: garantire spazi accessibili e servizi per tutte le fasce della popolazione;
- Rigenerazione Urbana: riqualificare aree dismesse o sottoutilizzate per restituirle alla città.

- 5. Linee Guida di Intervento**
- A. Pianificazione Urbanistica
- Sviluppo flessibile per consentire la coesistenza di attività produttive e residenziali;
 - Creazione di distretti produttivi di prossimità che favoriscano la manifattura leggera, laboratori artigianali e spazi di co-working;
 - Incentivi per la riconversione di edifici industriali in centri multifunzionali.
- B. Mobilità e Accessibilità
- Potenziamento delle infrastrutture per la mobilità sostenibile (piste ciclabili, trasporto pubblico, mobilità condivisa);
 - Progettazione di aree pedonali e spazi pubblici per favorire la socialità;
 - Implementazione di hub logistici di quartiere per ridurre il traffico pesante.
- C. Sostenibilità e Ambiente
- Introduzione di tetti verdi, sistemi di raccolta delle acque piovane e pannelli solari;
 - Creazione di parchi e aree verdi interconnesse con le zone produttive;
 - Programmi di efficientamento energetico per le nuove costruzioni e per la riqualificazione dell’esistente.



PR050

Interventi di sviluppo strategico

“Green Tech Corridor”

1. Descrizione Generale

Nello scenario Productive City, vengono identificate le aree produttive in adiacenza o in continuità al sistema urbano e abitato. Esse rappresentano delle opportunità importanti per ripensare forme produttive interne alla città, innovative e di piccolo-medio taglio, compatibili con altre funzioni, tra cui anche residenziale, oltre a commerciale e uffici. Inoltre il Piano PR050 individua due “Green Tech Corridor” lungo le sponde del Parma, l’uno a sinistra del torrente Parma (4.4.D.2.c), a nord dell’area ex-scalo ferroviario, mentre l’altro sulla sponda destra, ossia dal comparto Bormioli (4.4.D.2.a) all’area produttiva appena sopra la tangenziale nord (4.4.D.2.b). I due “Green Tech Corridor” definiscono una partizione specifica e particolare della “Productive city”. Infatti a differenza delle altre aree questi due corridoi dovranno ospitare forme produttive, terziarie, infrastrutturali e commerciali che siano strettamente legate a quella che viene definita come “Green Technology”. Forme produttive non inquinanti aderenti ai protocolli “Green” attraverso produzione e uso di tecnologia verde e intelligente sono di enorme valore per la comunità di Parma e la Regione Emilia Romagna.

I corridoi sono pensati per ospitare aziende, istituzioni educative e di ricerca, così come altre organizzazioni che operano parzialmente o totalmente nei settori delle tecnologie verdi e intelligenti.

La strategia “Productive City” è connotata da un preciso insieme di funzioni affiancando ai luoghi tradizionali della produzione, anche luoghi per la produzione immateriale e dai contenuti qualitativi elevati per lo sviluppo e utilizzo di tecnologie pulite e quindi “Green”.

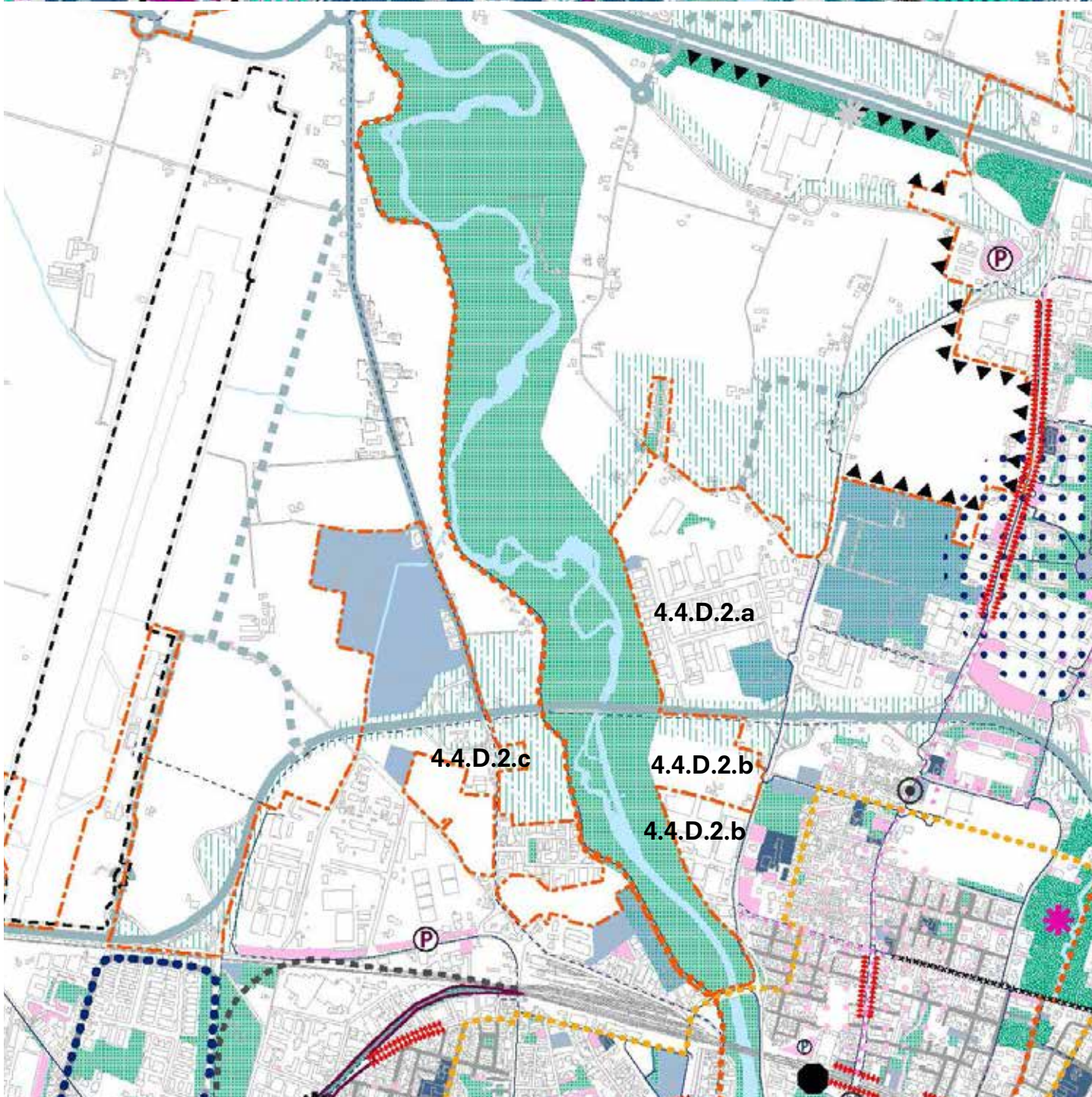
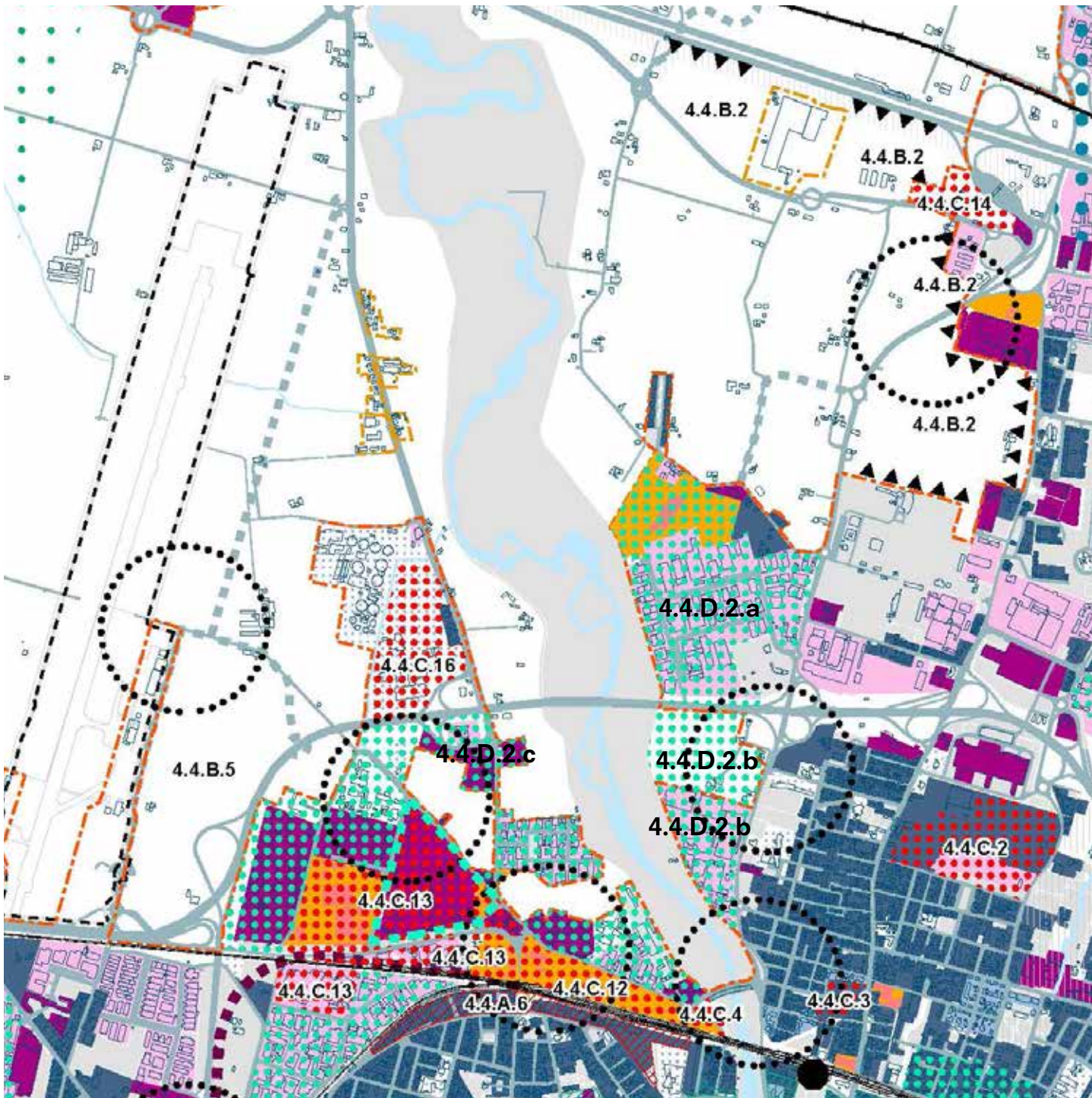
Infatti la strategia urbana è affidata non solo alla progettazione di attrezzature e infrastrutture collettive, ma anche a un preciso insieme di attività private in grado di promuovere innovazione e valore sociale. Il ruolo svolto dagli spazi dedicati “all’urban manufacturing” e dalla produzione “green” non è dunque solo concepito per promuovere attività che appaiono decisive nello sviluppo economico e sociale della città, ma anche in ragione della funzione sociale che queste ultime sono in grado di svolgere nel più ampio disegno di una città inclusiva e coesa. La trasformazione del patrimonio esistente con nuovi contenuti e non solo più efficiente dal punto di vista dei consumi, rappresentano in questo senso scelte coerenti con la volontà di offrire spazi già oggi immediatamente adattabili alla visione strategica dell’area, in coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità e circolarità sottesi al complessivo progetto di trasformazione degli areali identificati.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

L’area evidenziata è localizzata all’interno del TU e viene individuata come ambito strategico di trasformazione (luogo e intervento di sviluppo strategico). La strategia del PUG assegna a questa area il ruolo di centralità urbana. La trasformazione dell’area viene correlata alla costruzione del Bosco Orbitale, e contribuisce alla definizione delle grandi dotazioni ecologiche ambientali connesse alle grandi trasformazioni individuate dal PUG PR050. La trasformazione urbana può attuarsi attraverso interventi di addensamento e densificazione urbanistica.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Gli ambiti evidenziati definiscono possibili interventi di sviluppo strategico. I corridoi “Green Tech” diventano sedi privilegiate per quella che recentemente è diventata una nuova forma produttiva a valore aggiunto compatibile anche con l’abitare. Si rimanda per ulteriori indicazioni allo scenario “Productive City” e relative azioni.



PR050

Interventi di rigenerazione urbana

Areali di addensamento lungo le 3 direttrici strutturali del TPL

1. Descrizione generale:

Le aree evidenziate, intorno ai tre tracciati strutturali (ST.SAS. 4.2.1 - Schema di assetto strategico strutturale) definiscono ambiti potenziali di addensamento o sostituzione urbana da intendersi non necessariamente a livello volumetrico (aumento del carico insediativo) ma anche funzionale sotteso all'aumento di attività antropiche da aggregare con quelle esistenti. Le aree con elevata accessibilità al TPL lungo le tre direttrici e in corrispondenza di servizi e dotazioni diventano ambiti da sviluppare in modo sinergico con la mobilità sostenibile.

2. Criteri rigenerativi: tipologia di intervento

Le aree evidenziate denominate di addensamento vengono individuate come luoghi strategici di trasformazione. La strategia del PUG assegna a queste aree il ruolo di potenziamento dell'aggregazione tra servizi. Le trasformazioni che si svilupperanno all'interno degli areali identificati dovranno rispondere in modo adeguato ai 4 requisiti fondativi della rigenerazione individuati dal piano PR050: DECODICO (densità, compattezza, diversità e connettività). A questi parametri ne dovranno essere associati altri di carattere ambientale FATE: il riciclo delle acque, l'uso di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, le coperture e le terrazze verdi, l'aumento della presenza vegetativa con conseguente diminuzione dell'isola di calore e l'efficientamento degli edifici in genere che dovranno avere una adeguata coibentazione termica.

La tipologia di intervento prevista in regime straordinario è l'addensamento o sostituzione urbana, così come indicato nell'art. 7 comma 4 lettera c) della LUR. Nelle aree indicate è altresì possibile attuare interventi ordinari, nelle more dell'attivazione di AO o PAIP, così come indicato nella "Disciplina Normativa" (DN) nella parte che riguarda interventi di trasformazione ordinaria.

Criteri di addensamento, densità e accessibilità, all'interno del Tessuto Urbano, vengono individuati con apposita grafia. Essi evidenziano ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico lungo le tre direttrici strutturali individuate dal piano PR050 (vedi ST.SAS.4.2.1 - Schema di assetto strutturale strategico). Le aree interessate da tali ambiti sono da intendersi riferite alle stazioni e fermate esistenti o di progetto, con possibilità di sviluppo ove sussistano le condizioni (ossia in vicinanza di servizi e dotazioni) di un maggior carico insediativo e/o attività antropiche, favorendo forme aggregate tra servizi esistenti e di progetto. Gli interventi che fanno riferimento alle aree appartenenti agli ambiti in oggetto sono disciplinati e attuabili attraverso AO (Accordo Operativo).

In particolare gli interventi di addensamento che interessano parti di città particolarmente degradate e/o critiche in termini di spazio pubblico dovranno essere in grado di generare un progetto di riassetto e riqualificazione complessivo di città pubblica. Nel caso specifico della linea di TPL lungo la direttrice est-ovest indicata nello schema di assetto strategico delle trasformazioni, la strategia prevede di correlare le trasformazioni alla qualificazione della via Emilia. In altre parole gli areali indicati (areali circolari puntinati) sono caratterizzati dall'essere distribuiti lungo le fermate (alcune esistenti e in progetto) delle tre linee strutturali del trasporto pubblico, in presenza di servizi, che costituiscono aree dove incrementare aggregazioni tra residenza e servizi favorendo la formazione di insediamenti più sostenibili attuando logiche di prossimità.

3. Disposizioni urbanistiche e Azioni

Tutti gli interventi ricadenti nelle vicinanze degli areali evidenziati dovranno essere in grado di produrre miglioramenti alla linea strutturale, ossia qualificarne le caratteristiche urbane e ambientali.

L'approccio adottato mira a incrementare densità e funzionalità in aree strategiche non perimetrare, favorendo la creazione di poli di attrazione urbana che incentivino l'uso del trasporto pubblico e la sostenibilità ambientale, per una città più compatta, resiliente e sostenibile.

4. Obiettivi

- Incremento della densità urbana nelle aree limitrofe alle fermate del TPL, mantenendo un equilibrio tra nuovi insediamenti e servizi;
- Rinforzo della mobilità sostenibile attraverso la creazione di nodi intermodali e spazi pubblici;
- Valorizzazione delle aree urbane sottoutilizzate mediante progetti di riqualificazione e nuovi interventi edilizi;
- Creazione di servizi di prossimità che incentivino la vita di quartiere e riducano la necessità di spostamenti.

5. Approccio Operativo

Gli areali individuati, con un raggio di 250 metri attorno alle fermate, non sono vincolanti ma fungono da riferimento ideogrammatico per delineare possibili interventi di trasformazione urbana. L'obiettivo è sfruttare la vicinanza al trasporto pubblico per promuovere interventi di densificazione controllata.

6. Tipologie di Intervento

Rigenerazione edilizia e trasformazione funzionale di edifici esistenti con adeguamento alle nuove esigenze abitative e commerciali;

Integrazione di edilizia residenziale, commerciale e terziaria per creare poli urbani multifunzionali;

Realizzazione di spazi pubblici e verde attrezzato nelle aree di maggiore densità, migliorando la qualità della vita;

Sviluppo di infrastrutture per la mobilità dolce (piste ciclabili, percorsi pedonali) per facilitare l'accesso alle fermate TPL.

7. Progetti Pilota e Interventi Prioritari

Individuazione di alcuni progetti pilota lungo le tre direttrici principali, che fungano da catalizzatori per successivi interventi. Questi progetti si concentreranno prioritariamente su aree dismesse, terreni inutilizzati o edifici in stato di degrado.

8. Partecipazione e Coinvolgimento

La rigenerazione urbana sarà accompagnata da un percorso di partecipazione pubblica, coinvolgendo cittadini, associazioni e operatori economici locali per definire esigenze e proposte.



9. Strategie di Addensamento Urbano

1. Selezione delle Aree Prioritarie

L'addensamento urbano si concentra lungo le principali direttrici del TPL (autobus, filobus e futuri corridoi di mobilità sostenibile) al fine di:

- Rafforzare l'accessibilità ai servizi di trasporto pubblico;
- Ridurre la necessità di utilizzo dell'auto privata;
- Incentivare la riqualificazione del tessuto urbano degradato.

Le aree prioritarie possono includere:

- Stazioni intermodali e fermate ad alta frequentazione;
- Nodi di scambio modale (parcheggi scambiatori, capolinea TPL, fermate di autobus extraurbani);
- Corridoi lineari con elevata connettività urbana (es. Via Emilia, Via Langhirano, etc.).

2. Tipologie di Intervento

Gli interventi possono essere classificati in due tipologie principali:

1. Addensamento Funzionale

- Aumento delle funzioni residenziali, commerciali, direzionali e servizi pubblici;
- Inserimento di nuove funzioni (mixité funzionale) per incentivare la multi-funzionalità degli spazi urbani;
- Creazione di spazi pubblici e attrezzature collettive (piazze, aree verdi, spazi pedonali) per garantire la vivibilità degli addensamenti;
- Promozione di nuove residenze in prossimità dei poli di trasporto pubblico.

2. Sostituzione Urbana

- Demolizione e ricostruzione di edifici obsoleti, con aumento di densità edilizia;
- Sostituzione di aree dismesse o sottoutilizzate (es. ex aree industriali) con nuove funzioni urbane;
- Introduzione di standard energetici elevati e sistemi di efficientamento energetico.

3. Strumenti Urbanistici e Regimi Straordinari

Per attuare l'addensamento in regime straordinario, la LUR e il Piano prevedono l'utilizzo di strumenti flessibili, come:

- Accordi operativi con privati per sviluppare interventi di qualità;
- Premi volumetrici e incentivi economici per favorire la densificazione nelle aree strategiche servite dal TPL e/o facilmente accessibili.

10. Opportunità degli Interventi di Addensamento

1. Opportunità Economiche

- Aumento del valore immobiliare delle aree prossime al TPL grazie all'accessibilità migliorata;
- Riduzione dei costi di gestione della mobilità urbana (minori necessità di infrastrutture stradali e parcheggi);
- Sfruttamento delle economie di scala derivanti dall'addensamento edilizio (costruzione, gestione e manutenzione);
- Incentivi finanziari regionali e comunitari per la rigenerazione urbana e la riduzione del consumo di suolo.

2. Opportunità Ambientali e di Sostenibilità

- Riduzione del consumo di suolo con recupero di aree già urbanizzate (risparmio di suolo agricolo);
- Diminuzione delle emissioni di CO2 grazie alla promozione del trasporto pubblico rispetto all'uso dell'auto privata;
- Rigenerazione di spazi pubblici con creazione di aree pedonali e ciclabili;
- Aumento della resilienza climatica (maggior superficie verde, riduzione dell'isola di calore urbano).

3. Opportunità Sociali

- Integrazione sociale e riduzione della segregazione attraverso la creazione di spazi pubblici accessibili a tutti;
- Miglioramento della qualità dell'abitare con alloggi di qualità e spazi verdi vicini;
- Accesso più facile ai servizi (scuole, sanità, commercio) situati lungo le direttrici del TPL;
- Valorizzazione dell'identità dei quartieri tramite processi di partecipazione pubblica e coinvolgimento delle comunità locali.

4. Opportunità di Mobilità Sostenibile

- Promozione della mobilità dolce (percorsi pedonali e ciclabili connessi al TPL);
- Integrazione dei sistemi di mobilità intermodale (TPL, bike sharing, car sharing);
- Riduzione della congestione stradale e dei costi associati alla mobilità privata;
- Miglioramento dell'accessibilità urbana attraverso la prossimità ai nodi di trasporto pubblico.



PR050

Strategie per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Parma da città neutrale 2030 a impronta carbonica negativa 2050

Descrizione generale

Le principali strategie del PUG PR050 promuovono l’accelerazione nel settore dell’efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, che confermano e consolidano le linee di indirizzo strategico ambientale a supporto del percorso verso la neutralità climatica al 2030 con particolare attenzione allo sviluppo dei seguenti ambiti:

- efficienza energetica;
- produzione di energia da fonti rinnovabili;
- riduzione e decarbonizzazione dei consumi energetici.

La città di Parma è infatti fra le “100 città” Europee che si impegnano a raggiungere la Neutralità Climatica entro il 2030, nell’ambito della Mission “100 Carbon Neutral Cities by 2030 Horizon Europe”.

Tra le strategie del PUG PR050 assume un ruolo fondamentale l’individuazione dell’area del PED (Parma Eco District) come area dove poter sviluppare politiche energetiche a partire dall’uso della grande superficie di copertura e delle facciate degli insediamenti industriali e dallo sviluppo della CER (Comunità Energetica Rinnovabile) in particolare nella zona nord della città. Nell’ Eco District vi è la presenza del termovalorizzatore che potrebbe essere parte integrante del rilancio delle strategie energetiche, così come indicato nella scheda apposita ST.PS 4.5.11. Il PUG indica l’area come idonea all’insediamento di altre forme di generazione di energia “pulita” a partire dall’idrogeno ma non solo.

Contestualmente si sta sviluppando la mappatura di altre aree della città potenzialmente definibili come “Positive Energy District” quali aree urbane in grado di produrre energia in eccesso tramite fonti rinnovabili e quindi di cederla alla rete. A ciò si potranno affiancare soluzioni NBS per l’adattamento climatico.

Il Piano PR050 considera la possibilità di utilizzo delle aree adiacenti l’autostrada del Sole A1 come possibile corridoio energetico distribuendo lungo la sua lunghezza pannelli fotovoltaici integrati anche a barriere antirumore; da valutare in ottica di progettazione integrata con il progetto KM Verde di riforestazione urbana. In generale tutte le coperture dei tetti e le facciate meglio esposte, non solo quelle dei capannoni industriali e commerciali, sono superfici privilegiate da utilizzare per la posa di dispositivi fotovoltaici. La politica energetica e la conseguente strategia che il piano promuove non è tanto la formazione di grandi impianti di produzione ma di considerare una scala minuta della produzione ossia ogni edificio diventa una potenziale centrale di energia elettrica pulita anche in un’ottica di partecipazione alle CER (Comunità Energetiche Rinnovabili) in fase di sviluppo sul territorio comunale. Va inoltre ricordato che, nelle nuove urbanizzazioni, 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 e involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo il Piano PR050 individua le strategie per sviluppare insediamenti passivi e/o ZEB (Zero Energy Building-Edifici a Zero Emissioni). Diventa strategico per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione strategici da attuarsi in Accordo Operativo, l’alimentazione termica degli edifici dovrà avvenire, in via preferenziale, attraverso l’elettrificazione con sistemi in pompa di calore accoppiati a fotovoltaico, o con allaccio a reti di teleriscaldamento, ove fattibile. Inoltre verrà favorita la realizzazione delle CER come strumento per la produzione di energia pulita e locale a contenimento dei costi energetici. In sede di elaborazione degli Accordi Operativi, dovrà essere sempre 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 la riduzione dell’emissione di gas-serra (ad es. con impianti di cogenerazione e reti di teleriscaldamento).

In Territorio Rurale il Piano incentiva altresì che le aziende agricole e zootecniche possano poter trasformare gli scarti animali e vegetali in biogas o biometano come filiera agro-energetica, ponendosi come obiettivo l’autosostentamento dal punto di vista energetico, nei limiti di quanto previsto dalla legge. La realizzazione di nuovi fabbricati aziendali attraverso il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell’attività agricola (P.R.A.), avrà come obiettivo a cui mirare, oltre all’impatto energetico zero, di garantire una produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico su coperture, biogas, biomasse, biometano) a copertura e supporto delle esigenze energetiche aziendali.

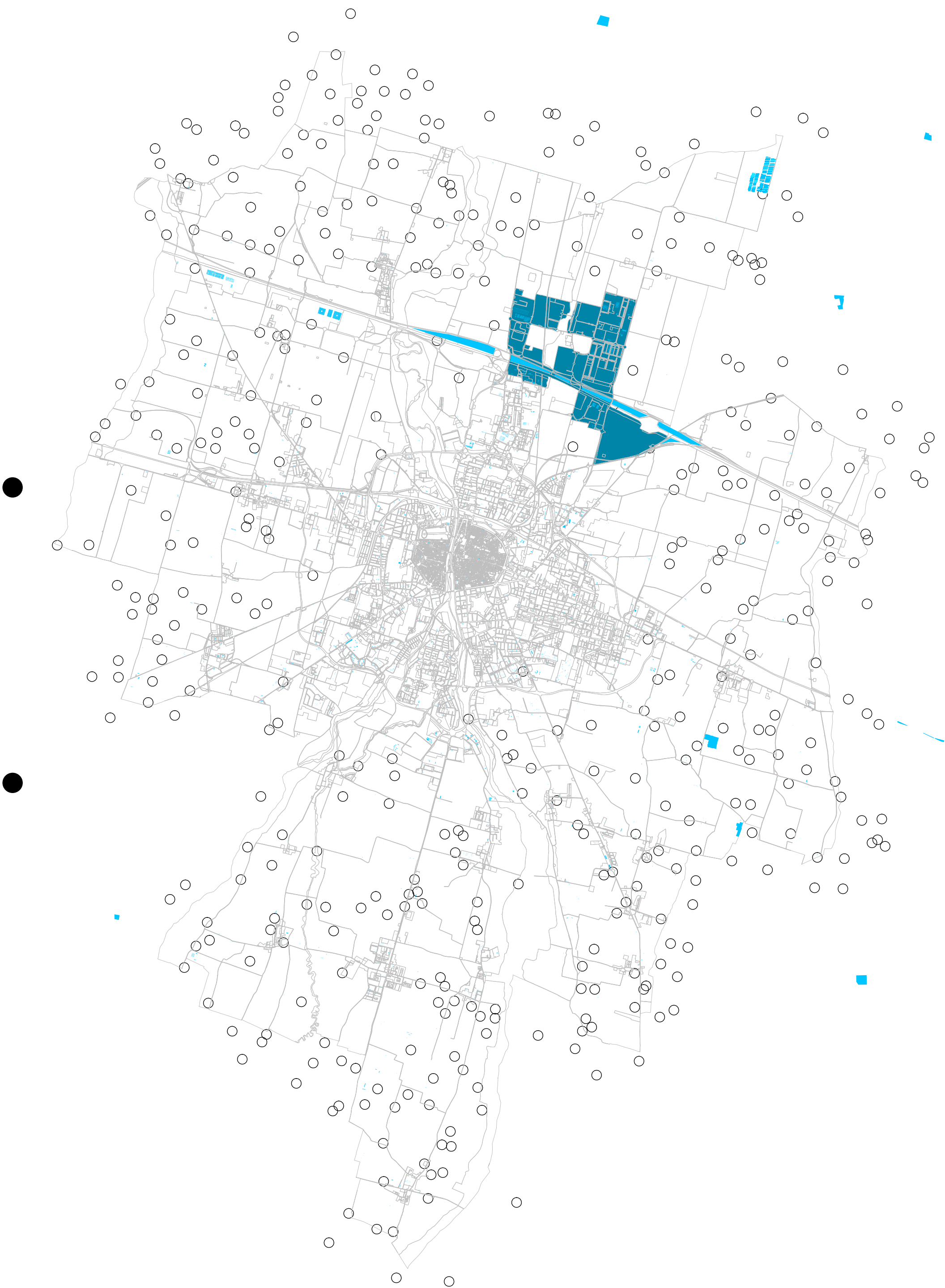
Tra le strategie in tema di fonti rinnovabili e di raggiungimento dell’obiettivo della Neutralità climatica entro il 2030, viene favorito il potenziamento tecnologico della rete di trasmissione dell’energia elettrica al fine di consentire una maggior diffusione localizzativa di cabine secondarie di distribuzione dell’energia elettrica con particolare attenzione agli aspetti compositivi e di qualità architettonica.

In linea generale, tutti gli interventi dovranno prevedere soluzioni integrate tra di loro e caratteristiche che tendano alla realizzazione di un’area urbana a energia positiva, in autoconsumo e a emissioni zero o negative, raggiungendo il livello prestazionale ottimale. Elementi per il soddisfacimento di tali requisiti possono essere a titolo esemplificativo:

- edificazione compatta;
- orientamento edifici per ottimizzare l’apporto energetico solare;
- realizzazione di Edifici a Emissioni Zero (ZEB);
- impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a livello di quartiere per attuare le CER/PED;
- rete distribuzione energia da FER di prossimità e interconnessa con rete locale/nazionale;
- dotazioni elevate di postazioni di ricarica per veicoli elettrici da FER;
- presenza di servizi di bike sharing/car sharing.

Tra le principali cause dell’effetto “isola di calore” in città si registrano l’elevata radiazione solare incidente e l’alto coefficiente di assorbimento delle radiazioni da parte dei materiali utilizzati nella città costruita; è obiettivo prioritario perseguire il miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico nel tessuto urbano durante il periodo estivo. La strategia prevede: la promozione di materiali a basso assorbimento di calore, anche per la realizzazione di piani stradali, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, soprattutto definendo dei manuali tipologici per le manutenzioni in

A lato cartografia indicante la “SPIP” come area per la produzione di energia da fonti rinnovabili; i cerchi evidenziano le localizzazioni delle aziende zootecniche come potenziali aree per la produzione di biogas per autoconsumo e in azzurro la copertura esistente di pannelli fotovoltaici.



ambito urbano; l'incremento delle alberature in città, completando e integrandone la presenza in tutte le aree a uso sociale, dalle scuole, alle aree sportive, alle aree verdi, alle aree di sosta in ambito urbano; promozione di interventi che possono contribuire a ridurre le temperature superficiali degli edifici in ambito urbano, quali i tetti verdi o i tetti freddi, o facciate ventilate.

PARMA DA CITTÀ NEUTRALE (2030) AD IMPRONTA CARBONICA NEGATIVA (2050)

Le pagine seguenti sono l'esito di una riflessione su Parma, sulle potenzialità e i percorsi possibili di un suo sviluppo. Di una città, Parma, che utilizzi appieno le proprie opportunità, ma ove anche diversi percorsi di sviluppo (Parma 2030) si sovrappongano (Parma 2050) e mutuamente si sostengano. La riflessione si è avvalsa delle analisi e interpretazioni della situazione attuale e futura condotte in questi anni di stesura del PUG "PR050".

Le ipotesi, che nelle pagine che seguono assumono la forma di "possibilità" e "progettualità strategiche", hanno lo scopo di avviare e strutturare un progetto concreto sullo sviluppo delle strategie individuate dal Piano PR050 in modo da rendere Parma una città sostenibile.

Il testo che segue quindi, ha un duplice scopo: da una parte vuole evidenziare le possibilità di rendere Parma "negativa" per quanto concerne l'impronta carbonica e dall'altra rendere chiaro che il bilancio del piano PUG non può ricondursi a quanto sviluppato con gli strumenti precedenti.

Parma ha intrapreso un ambizioso percorso verso la neutralità climatica entro il 2030, un obiettivo che richiede un impegno collettivo e strategie ben definite. Questa iniziativa è parte di un progetto più ampio che coinvolge vari attori locali, tra cui istituzioni pubbliche, aziende e associazioni.

Obiettivi e Iniziative

Decarbonizzazione: Parma ha adottato misure per ridurre le emissioni di CO₂, mirate a migliorare la qualità della vita dei cittadini e a promuovere un ambiente più sano. Le azioni includono:

- Patto dei Sindaci (2013): Impegno per politiche di energia sostenibile;
- Piano di Azione per l'Energia Sostenibile - PAES (2014): obiettivo di ridurre le emissioni di CO₂ del 20% entro il 2020;
- Covenant of Mayors for Climate and Energy (2019): adozione di obiettivi europei per il 2030;
- Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e Climatica - PAESC (2021): Strategia per la riduzione delle emissioni al 2030;
- Contratto Climatico di Città: questo accordo, firmato da oltre 46 Enti, tra cui grandi aziende del territorio, prevede oltre 130 azioni per ridurre le emissioni dell'85% entro il 2030.

Nel 2023, Parma ha già ottenuto una riduzione del 25% nei consumi energetici, risparmiando circa 750 tonnellate di CO₂. I Progetti già intrapresi riguardano la formazione di Comunità Energetiche Rinnovabili, l'ottimizzazione dei Consumi e Collaborazioni e Sostenibilità.

Parma, infatti, sta sviluppando impianti fotovoltaici nel quartiere Lubiana per promuovere l'uso di energie rinnovabili e ridurre i costi energetici per i cittadini e progetti pilota nelle scuole per ridurre ulteriormente i consumi energetici. La città collabora con diverse istituzioni locali e regionali, come la Regione Emilia-Romagna e l'Università degli Studi di Parma, per attuare progetti sostenibili e innovativi. Queste alleanze mirano a trasformare Parma in un centro d'innovazione nella lotta ai cambiamenti climatici.

Raggiungere la neutralità carbonica per la città di Parma entro il 2030 implica una riduzione delle emissioni dell'85%, come previsto dal contratto sottoscritto dall'attuale amministrazione. Questo obiettivo è parte integrante di una strategia più ampia, delineata nel Piano Urbanistico Generale (PUG) PR050, che prevede un approccio operativo su più fronti per garantire non solo la diminuzione delle emissioni di CO₂ a livelli prossimi allo zero, ma anche la produzione di energia e un bilancio energetico positivo.

Per conseguire la negatività carbonica entro il 2050, Parma deve implementare le strategie indicate nel PUG, che includono anche azioni di assorbimento del carbonio, come la piantumazione di alberi e l'adozione di energie rinnovabili. La città si impegna a compensare eventuali emissioni residue attraverso queste pratiche sostenibili. Il percorso verso la neutralità climatica è stato avviato con il riconoscimento da parte della Commissione Europea, che ha selezionato Parma come una delle cento città europee per sperimentare soluzioni innovative. Questo processo coinvolge attivamente i portatori di interesse pubblici e privati, promuovendo un approccio collaborativo che mira a trasformare Parma in un modello di sostenibilità.

Quindi, per raggiungere la negatività carbonica per la città di Parma entro il 2050 è necessario applicare le strategie predisposte dal PUG, capace di perseguire e raggiungere gli obiettivi indicati nella VISION: Parma città della biodiversità; Parma città policentrica e dei quartieri; Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; Parma città della cultura e della conoscenza diffusa; Parma città della qualità dell'abitare e della cura alle persone; Parma città dello sviluppo e delle opportunità; Parma città dell'agricoltura come patrimonio storico-ambientale e socio-culturale; Parma città capitale del cibo e dell'alimentazione sostenibile; Parma città dell'energia rinnovabile; Parma città inclusiva e del benessere. La città dovrebbe non solo ridurre le emissioni di CO₂ a livelli prossimi allo zero, compensando eventuali emissioni residue con azioni di assorbimento del carbonio, come la piantumazione di alberi, e l'adozione di tecnologie rinnovabili, ma diventare un produttore ed esportatore di energia derivante da fonti rinnovabili.

Qui ci si interroga circa il possibile futuro di un territorio, quello parmense, che possa divenire un forte produttore di energie rinnovabili (solare, geotermico, biogas, biomassa), tanto da poter rispondere alla domanda di energia, per esempio, di tutto il comune o, più semplicemente, da divenire esportatore di energia. Parma ha condizioni favorevoli per lo sviluppo di una "infrastruttura solare" come dell'energia derivante da biogas o da biomasse, sviluppi che pongono delicati ma risolvibili problemi di architettura e di architettura del paesaggio.

Quali sarebbero le conseguenze di uno sviluppo di Parma che divenisse una città di "eccellenza" dal punto di vista del bilancio energetico? Da neutrale a negativa? Spesso ci si interroga solo sui problemi e poco sulle conseguenze positive. Di seguito si propone una panoramica delle azioni principali facenti parte delle strategie del PUG, che potrebbero essere intraprese, con stime di massima su quantità e impatti. **Va inoltre sottolineato che le quantità sono indicative e non esaustive ma tali da chiarire la portata potenziale della strategia. Saranno demandati a piani specialistici e strumenti di settore lo sviluppo delle quantità finali, e soprattutto le priorità che si vorranno perseguire.**

1. Aumento dell'energia rinnovabile: pannelli solari

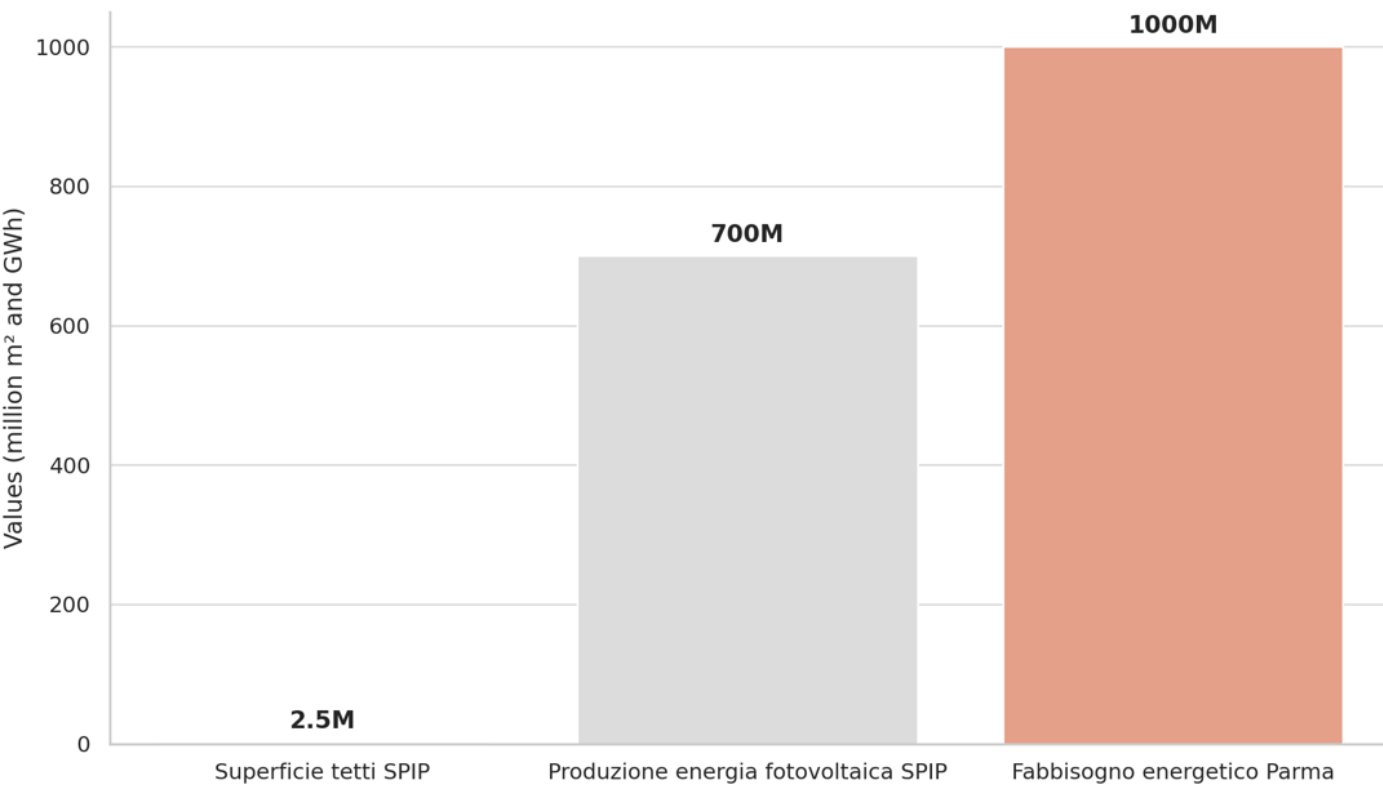
- Pannelli solari: La strategia dovrebbe concentrarsi su massicci interventi di installazione di pannelli solari sui tetti

di edifici residenziali, commerciali e industriali.

Quantità:

- I tetti degli edifici di Parma (compresi residenziali, commerciali e industriali) coprono milioni di metri quadrati;
- Per ipotesi, se consideriamo il calcolo eseguito per il distretto industriale SPIP (che potrebbe produrre circa 700 GWh/anno), l’installazione di pannelli solari sul 50% del territorio cittadino potrebbe generare oltre 1.5 TWh di energia elettrica, potenzialmente coprendo più del fabbisogno della città.

Il grafico mostra i dati relativi alla superficie dei tetti del distretto industriale SPIP e la produzione potenziale di energia elettrica dai pannelli fotovoltaici rispetto al fabbisogno energetico annuo della città di Parma.
La prima barra rappresenta la stima delle superfici di copertura ipoteticamente utilizzabili (al netto delle superfici non idonee) nel distretto SPIP (2,5 milioni di metri quadrati).
La seconda barra mostra la produzione annua di energia elettrica stimata dai pannelli fotovoltaici (700 GWh).
La terza barra rappresenta il fabbisogno energetico totale stimato per Parma (1.000 GWh).



A fianco. Grafico dell’Area industriale SPIP: Superficie di copertura, Produzione fotovoltaica di energia e Richiesta energetica complessiva di Parma

La produzione fotovoltaica potenziale nel distretto industriale SPIP coprirebbe quindi una significativa percentuale del fabbisogno energetico della città. (circa il 70%)

Di seguito si riporta la metodologia di calcolo

Produzione di energia elettrica dai pannelli fotovoltaici sui tetti del distretto SPIP

Per calcolare la produzione di energia, si è utilizzato il seguente metodo:

- **Irraggiamento solare medio annuo a Parma:** circa 1.400 kWh/m²/anno.
- **Efficienza dei pannelli fotovoltaici:** ipotizziamo un’efficienza media del 20%, quindi l’energia elettrica prodotta per metro quadrato di pannelli fotovoltaici sarà:

$1.400\text{ kWh/m}^2/\text{anno} \times 20\% = 280\text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

- **Superficie disponibile:** Se installassimo pannelli su tutti i 2.500.000 m² di tetti dei capannoni industriali, la produzione totale sarebbe:

$2.500.000\text{ m}^2 \times 280\text{ kWh/m}^2/\text{anno} = 700.000.000\text{ kWh/anno} = 700\text{ GWh/anno}$

Risultato

Se tutti i tetti dei capannoni industriali nell’area del distretto SPIP (2,5 milioni di m²) fossero coperti da pannelli fotovoltaici, la produzione annua di energia elettrica sarebbe di circa **700 GWh/anno**.

Impatto sul fabbisogno energetico

Per dare un’idea del significato di questa cifra:

- Il fabbisogno elettrico medio di una famiglia italiana è di circa 2.700-3.000 kWh/anno. Quindi, 700 GWh potrebbero coprire il fabbisogno elettrico annuale di circa 230.000-260.000 famiglie.
- Parma, con una popolazione di circa 200.000 abitanti, ha un fabbisogno elettrico complessivo annuo stimato in 1 TWh (1.000 GWh). Pertanto, la produzione fotovoltaica nel distretto SPIP potrebbe coprire una porzione significativa del fabbisogno energetico della città (circa il 70% del fabbisogno elettrico totale)

2. Efficienza energetica e ristrutturazione degli edifici

- **Ristrutturazione energetica:** Demolire/Ricostruire o ristrutturare gli edifici inefficienti energeticamente per renderli a basso consumo o passivi (classe energetica A4 o superiore).

Quantità:

- Circa il 70% degli edifici in Italia sono stati costruiti prima del 1990 e non sono efficienti dal punto di vista energetico. A Parma, si potrebbe stimare che almeno il 50% degli edifici esistenti debba essere ristrutturato, rigenerato o ricostruito per migliorare l'efficienza energetica;
- Questa operazione potrebbe ridurre il fabbisogno energetico per riscaldamento e raffrescamento del 30-40%.

2. Produzione di energia da biomassa

- Biomassa e biogas: Considerando la presenza significativa di allevamenti zootecnici nella zona di Parma e dintorni, una strategia efficace sarebbe l'utilizzo di biomassa agricola e residui organici per produrre biogas per autoconsumo. Il digestato prodotto dagli allevamenti può essere trasformato in biogas tramite digestione anaerobica.

3. Piantumazione di alberi

- Foreste urbane/bosco orbitale: Un elemento chiave per compensare le emissioni residue di CO₂ è la piantumazione di alberi, che assorbono anidride carbonica durante la loro crescita.

Quantità:

- Un albero maturo assorbe in media 20-22 kg di CO₂ all'anno. Per compensare le emissioni non riducibili (a esempio dal settore dei trasporti e dall'industria), stimiamo che Parma potrebbe dover piantare fino a 1-2 milioni di alberi;
- Questo intervento sarebbe parte di un più ampio programma di riforestazione e creazione di spazi verdi urbani (parchi individuati nel PUG) per ridurre l'impatto del cambiamento climatico e migliorare la qualità dell'aria.

4. Riduzione dei consumi energetici nel settore dei trasporti

- Mobilità elettrica e sostenibile: Promuovere il passaggio a veicoli elettrici, con incentivi e l'installazione di infrastrutture di ricarica, insieme a un potenziamento dei trasporti pubblici (elettrici o alimentati a idrogeno).

Quantità:

- Parma potrebbe puntare a elettrificare il 60-70% del parco veicoli entro il 2050 e promuovere l'uso di biciclette e trasporti pubblici, contribuendo a ridurre drasticamente le emissioni dal settore dei trasporti;
- Potrebbe essere prevista l'installazione di migliaia di colonnine di ricarica per sostenere la diffusione dei veicoli elettrici.

5. Utilizzo di fonti energetiche alternative

- Energia geotermica e pompe di calore: oltre ai pannelli fotovoltaici, l'energia geotermica potrebbe essere utilizzata per alimentare sistemi di riscaldamento e raffrescamento, soprattutto in grandi edifici pubblici e residenziali;
- Idrogeno verde: sebbene ancora in fase di sviluppo, l'idrogeno verde potrebbe essere una soluzione a lungo termine per la decarbonizzazione di settori industriali difficili da elettrificare.

6. Economia circolare e riduzione dei rifiuti

- Riduzione dei rifiuti e recupero energetico: promuovere l'economia circolare, riducendo al minimo i rifiuti e massimizzando il recupero e il riciclo. Parma è già all'avanguardia nella gestione dei rifiuti, ma potrebbe essere migliorata ulteriormente con impianti di valorizzazione energetica e progetti di riciclo innovativi.

Conclusione: stima delle principali azioni operative

Per raggiungere la neutralità (2030) e poi negatività carbonica a Parma entro il 2050, la città dovrebbe adottare una combinazione di tecnologie e politiche energetiche, infrastrutturali e ambientali:

- Installare pannelli fotovoltaici per produrre almeno 1.5-2 TWh/anno di energia rinnovabile;
- Ristrutturare o demolire e ricostruire almeno il 50% degli edifici per raggiungere un'efficienza energetica molto alta (a partire da classe A);
- Generare biogas dagli allevamenti per produrre circa 100-150 GWh/anno;
- Piantare 1-2 milioni di alberi per compensare parte delle emissioni residue;
- Elettrificare il 60-70% dei trasporti e promuovere la mobilità sostenibile.

Lavorando su questi fronti in sinergia, Parma potrebbe realisticamente raggiungere la negatività carbonica entro il 2050, contribuendo anche al miglioramento della qualità della vita e della sostenibilità a livello locale.

Gli impatti calcolati da questa simulazione diventano la misurazione dell'efficacia del PUG. Cioè tutte le misurazioni fanno riferimento agli obiettivi individuati e differiscono sensibilmente dagli strumenti precedenti, e soprattutto vi è un termine temporale al quale riferirsi. Il 2050 pur sembrando apparentemente lontano è in realtà un tempo strettissimo per "decarbonizzare" e rendere "negative" le città.

Per questo il PUG PR050 ha intenzionalmente introdotto dispositivi specifici capaci di andare a incidere operativamente sullo sviluppo delle stesse strategie dimostrando la capacità di raggiungere gli obiettivi definiti. Il bilancio complessivo del PUG, dovrà tenere conto di altri fattori di calcolo rispetto agli strumenti precedenti. Infatti la logica prestazionale impone una revisione complessiva delle valutazioni. In particolare nel piano PR050 all'aumento volumetrico corrisponde un aumento delle prestazioni complessive sia dell'edificio che dell'ambiente circostante.

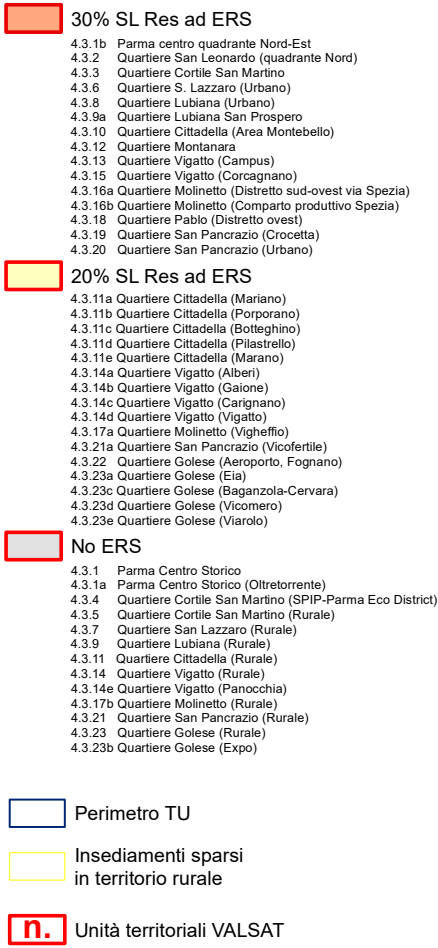


PR050

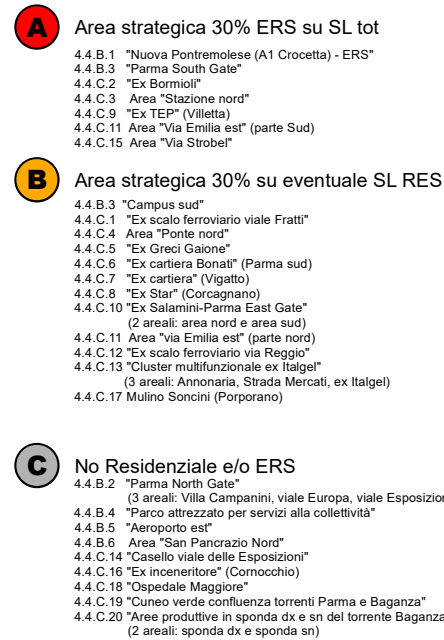
Strategie per le funzioni residenziali ERS

LEGENDA

ERS in AOE nelle Unità Territoriali



PUG_Aree_strategiche



1. 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.

In base alla nuova legislazione regionale le funzioni residenziali devono prevalentemente trovare risposte a ulteriori nuove esigenze nella rigenerazione dei tessuti già edificati, secondo gli obiettivi e le limitazioni illustrate nella "Strategia Operativa" nell'Atlante.

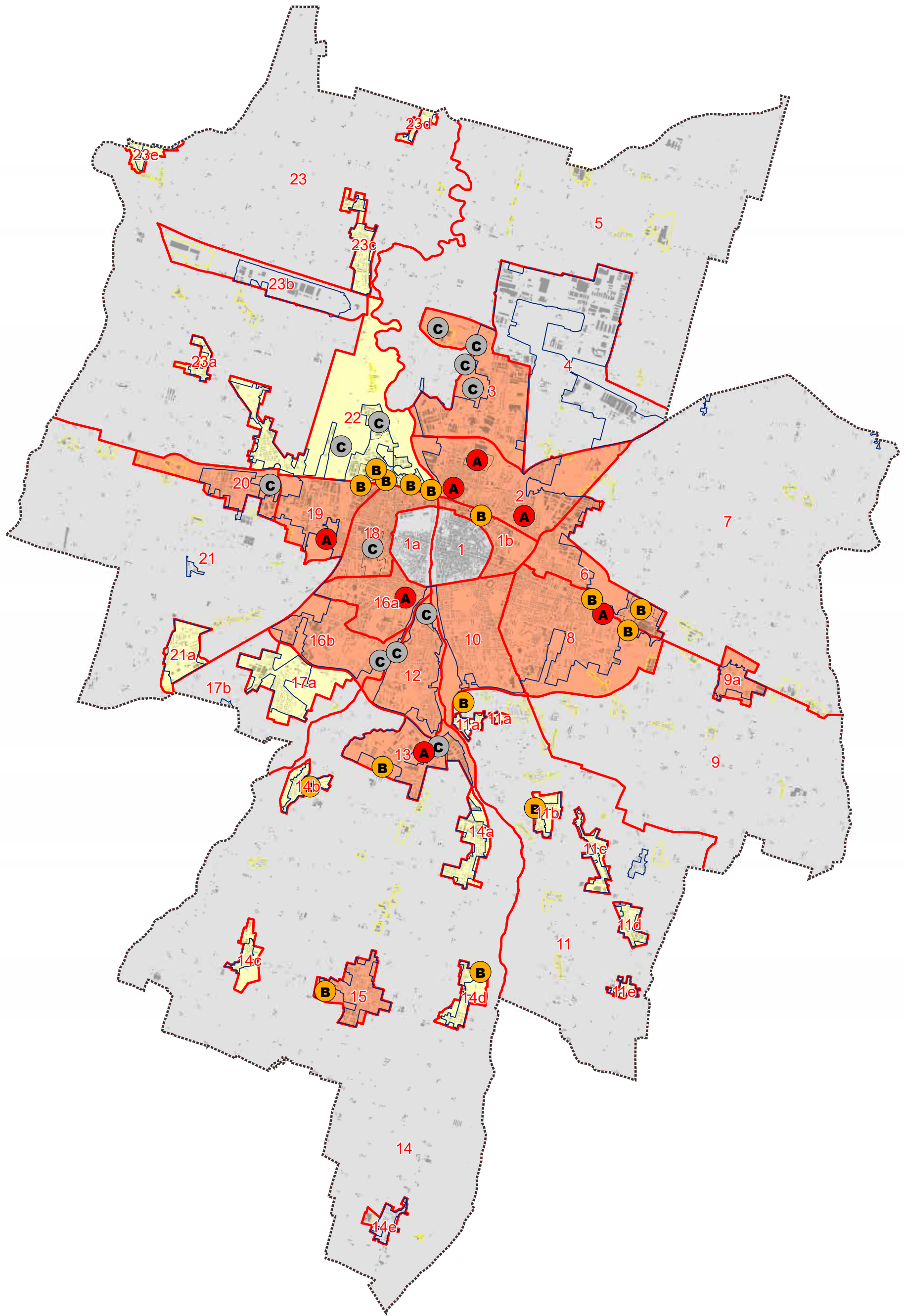
La LR 24/2001 e l'Atto di Coordinamento Tecnico della Regione Emilia-Romagna approvato con DGR n.1577 dell'08/07/2024 definiscono ERS (Edilizia Residenziale Sociale) "l'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare". L'Amministrazione Comunale, attraverso lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nelle sue diverse articolazioni, si pone l'obiettivo di sviluppare le numerose forme di supporto all'abitare che soddisfino l'interesse pubblico e assicurino l'accessibilità al bene casa a una platea quanto più ampia e segmentata di popolazione, incrementando la locazione a canoni calmierati in risposta a una domanda abitativa in crescita e come strategia per promuovere un modello di società solidale e inclusiva.

All'esterno del territorio urbanizzato, la legislazione vigente prevede che le trasformazioni debbano sostanzialmente escludere la destinazione residenziale, salvo le eccezioni previste dalla stessa norma (art. 5 L.R. 24/2017). Per quanto riguarda il fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale ed Edilizia Residenziale Pubblica, il Quadro Conoscitivo ha evidenziato una situazione chiaramente caratterizzata da una media pressione abitativa al momento, soprattutto per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Pubblica. Presente è, naturalmente, la domanda di Edilizia Residenziale Sociale propria di quella fascia sociale, tipica di una realtà territoriale come quella parmense fortemente dinamica da un punto di vista economico, quale è appunto la città di Parma. Rispetto a questa esigenza, il Quadro conoscitivo evidenzia come risulti già in corso di completamento, o previsto, una grande quantità di alloggi a canone calmierato; si ipotizza che tale offerta possa fornire risposta a una domanda di breve-medio periodo. L'entità di tale previsione, fa anzi prevedere che la stessa possa risultare anche un utile elemento di calmierazione degli stessi prezzi del mercato "libero".

Tuttavia, il Piano prevede in alcune aree strategiche di trasformazione, ambiti privilegiati dove inserire quote progressive di ERS, sfruttando la localizzazione di questi ambiti e le dimensioni che consentono una buona distribuzione. Utilizzare le riserve fondiarie pubbliche è un'ulteriore opportunità per l'implementazione dell'offerta di alloggi accessibili sviluppando una trasformazione del territorio mirata ed equilibrata prediligendo le aree della città con elevata accessibilità e servizi. Tutte le aree (strategiche e non) dovranno prevedere una quota di ERS, come meglio specificato in seguito, che potrà trovare collocazione anche fuori comparto, in aree individuate dall'amministrazione o nella disponibilità del soggetto attuatore. Il contributo in tal senso da parte del soggetto privato passa eventualmente attraverso il FONDO ERS garantendo la costruzione degli alloggi sociali. Questo perché alcune aree risultano poco adatte a ospitare edilizia residenziale sociale per esempio nelle immediate vicinanze di snodi infrastrutturali importanti. Gli insediamenti produttivi, di norma, non sono assoggettati al FONDO ERS.

Inoltre il Piano PR050 ha individuato vari insediamenti costruiti e appartenenti alla storia abitativa della città di Parma che ha rappresentato come Tessuti a sé stanti. Essi sono stati indicati e classificati come segue: TUIUT (Tessuto Urbano a Impianto Unitario da Tutelare), TUIUP (Tessuto Urbano a Impianto Unitario da Preservare). Si tratta di parti di città la cui pianificazione unitaria generalmente deriva da PEEP, Piani INA-CASA, ecc. Ad alcuni di questi tessuti il PUG assegna possibilità trasformatrice, sostanzialmente aumentando sensibilmente e nel limite indicato dall'altezza max la volumetria dell'edificato all'interno dei tessuti. La strategia attraverso l'attuazione dell'intervento diretto rigenera gli edifici datati e degradati aggiornando al contempo il numero di unità abitative allargando quindi l'offerta all'interno dei tessuti specifici individuati. Per quanto riguarda le aree individuate come esito di interventi unitari denominati TUIUT e TUIUP, viene richiesto all'intervento di rigenerazione (attraverso AO) attenzione al rapporto tra spazio pubblico e spazio privato, ossia, alla configurazione spaziale tra i pieni e vuoti. Infatti, qualsiasi intervento all'interno dei perimetri evidenziati dovrà essere in grado di mantenere le logiche distributive dei volumi e conseguentemente degli spazi pertinenziali e spazi comuni, con la finalità di valorizzare l'impianto urbano originario che si vuole appunto tutelare. L'ottimizzazione e la valorizzazione del patrimonio costruito deve diventare innanzitutto una sfida pubblica, tramite la progettazione di una serie di interventi di massimizzazione e diversificazione dell'offerta, anche costruendola attraverso il partenariato con operatori privati (sociali e non).

Il PUG parte dalla constatazione che la futura domanda di funzioni residenziali potrà trovare principalmente risposta nelle aree già urbanizzate e in quelle, rilevanti, in corso di urbanizzazione; il PUG indirizza quindi tutte le trasformazioni verso interventi di riqualificazione del territorio urbanizzato e in particolare nelle aree individuate dal PUG come più fragili (come ad esempio gli insediamenti costruiti precedentemente il 1974) o meno qualificate intorno ai parchi e altre polarità strategiche. Inoltre il numero degli studenti universitari, in forte crescita negli ultimi anni, sta generando un consistente aumento dei canoni, accompagnati da una significativa contrazione dei contratti di locazione di lunga durata, con effetti trasformativi urbani. Analogamente, è noto che il mercato degli affitti a medio e lungo termine ha subito in questi anni una forte concorrenza anche da parte di quello dell'ospitalità a fini turistici, con l'aumento degli affitti brevi e, più in generale, dell'offerta extralberghiera, alimentata da flussi turistici e dal lavoro temporaneo, che sta inducendo una riduzione dell'offerta di abitazioni in locazione e un corrispondente aumento dei canoni, con effetti ben noti di spiazzamento sul mercato. Se da un lato questo ha portato a una riduzione dello sfritto è evidente che le maggiori possibilità di guadagno hanno spostato parte dell'offerta, precedentemente rivolta a studenti e lavoratori, verso turisti e visitatori occasionali. L'incremento della quota abitativa pubblica deve quindi assumere un ruolo più rilevante nell'offerta abitativa, in particolare se a tutto ciò si somma l'emergenza abitativa in aumento a causa, in particolare, delle condizioni di precarietà lavorativa, dell'incremento di popolazione in condizione di povertà relativa e della crescita di nuclei familiari monopersonali ed è diventata condizione determinante per l'individuazione di una strategia generale sugli interventi (complessi da attuarsi in AO/AOE e ordinari da attuarsi con PCC), che fissa, nei casi rappresentati successivamente nella presente scheda, una percentuale variabile della capacità edificatoria da destinarsi a Edilizia Residenziale Sociale. Obiettivo prioritario è definire una quota minima di ERS da prevedersi sia negli interventi di rigenerazione urbana (brownfield) che negli interventi di trasformazione urbana (greenfield).



Contesto Normativo e Obiettivi Generali

La politica di social housing per Parma si basa sui principi sanciti dalla Legge Urbanistica Regionale (LUR) n. 24/2017 dell'Emilia-Romagna, che pone l'accento sulla rigenerazione urbana e sul consumo di suolo a saldo zero. La legge stabilisce che, nei comuni ad alta tensione abitativa (quale Parma), la quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale non può essere inferiore al 20% degli alloggi ammissibili.

Già le politiche abitative attuali del Comune di Parma perseguono gli obiettivi delle disposizioni regionali e attraverso il Programma "Fa' la casa giusta! Parma Abitare Sociale" (2023-25), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 301 del 11/09/2024, l'Amministrazione Comunale ha implementato una visione complessiva di approccio alle dinamiche di fragilità e autonomia abitativa della città. Tale programma è uno delle linee operative del "Patto Sociale per Parma", un vero e proprio contratto urbano che impegna tutti i soggetti pubblici, privati e del terzo settore impegnati nella gestione dei servizi a impatto sociale della città a coordinare visioni e progettualità in maniera organica e coordinata su degli specifici focus, tra cui le politiche abitative.

L'abitare studentesco è uno dei focus del Programma "Fa' la casa giusta!"; lo student housing è infatti uno dei filoni di attività previsti e ha messo in campo vari progetti di inclusione degli studenti nelle politiche pubbliche abitative, nell'ambito di "Parma Città Universitaria", progetto di Università e Comune di Parma, con altri Comuni e realtà del territorio, pensato per strutturare una città e un territorio sempre più a misura di universitari, creando un modello di comunità che risponda alle esigenze degli studenti e delle studentesse. La Valutazione di impatto dell'abitare sociale ha un rilievo sempre maggiore sia in fase strategica e di allocazione di risorse pubbliche sia in operazioni di rigenerazione urbana o in interventi di partenariato pubblico-privato, con l'obiettivo di fornire una valutazione oggettiva e sintetica della qualità ambientale e sociale prodotta dagli interventi di housing, comparando nel tempo la crescita o diminuzione di tali valori durante il ciclo di vita dei progetti.

Questa politica risponde altresì alle esigenze di una fascia crescente di popolazione che non riesce ad accedere al mercato immobiliare tradizionale, comprese famiglie a basso reddito, giovani coppie, studenti e lavoratori precari. La strategia per Parma mira non solo a rispettare i vincoli normativi, ma anche a promuovere l'inclusione sociale, ridurre la segregazione urbana e garantire la sostenibilità ambientale.

Fabbisogni ERS in termini quantitativi, qualitativi e tipologici

Secondo ricerche realizzate nel 2025 dal CRESME «Residenza e occupazione in Emilia-Romagna: costruire risposte per generare futuro», commissionata da ANCE Emilia-Romagna, nei prossimi dieci anni nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna potrebbe generarsi una domanda teorica di ERS di circa 69.000 nuovi alloggi.

È possibile stimare per il Comune di Parma una domanda abitativa 2023-2033 pari a circa 12.700 alloggi.

Il fabbisogno può essere indicativamente stimato in circa 8.000 alloggi ERS a canone calmierato e 4.700 alloggi ERS in vendita a prezzi calmierati per i prossimi 10 anni.

Obiettivi Specifici:

- Incrementare l'offerta abitativa a canone calmierato per le categorie socialmente ed economicamente più vulnerabili;
- Integrare le diverse fasce sociali e promuovere la mixité sociale, evitando la creazione di quartieri monofunzionali o esclusivamente dedicati a social housing;
- Garantire la sostenibilità ambientale ed energetica attraverso l'uso di materiali ecologici e sistemi costruttivi innovativi;
- Promuovere l'inclusione sociale attraverso servizi integrati (spazi comuni, aree verdi, luoghi di incontro e servizi di welfare di comunità);
- Controllare e monitorare il rispetto degli standard minimi previsti dalla LUR 24/2017, con particolare attenzione alla quota minima del 20% di superficie sviluppabile destinata ad alloggi sociali;
- Attivare interventi con un impatto significativo sulla qualità della vita urbana, attraverso importanti operazioni di rigenerazione urbana, capaci di rivitalizzare interi quartieri della città;
- Costituire a livello urbano un "Alleanza per l'abitare", in stretta connessione al 'Patto sociale per Parma', che preveda una mobilitazione dell'insieme degli attori pubblici, locali e non, e del settore privato sociale per allargare il discorso sull'abitare urbano alla complessità del problema e guadagnare un orizzonte temporale capace di rimettere al centro l'azione pubblica, attivando una collaborazione permanente tra i soggetti coinvolti;
- Perseguire scelte urbanistiche che sostengano le politiche per la casa e l'abitare sociale limitando l'ulteriore consumo di suolo e contribuendo al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica che l'Amministrazione ha posto anche attraverso la partecipazione al progetto della Commissione Europea "100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030";
- Individuare nuove misure di welfare abitativo verso le quali possano essere indirizzati i soggetti a rischio di precarietà abitativa, grazie al collegamento e all'interdipendenza tra le politiche abitative e le politiche sociali, che producano percorsi di autonomia o per la fuoriuscita da situazioni di bisogno;
- Potenziare la visione di una città più inclusiva e solidale, capace di tutelare il diritto per la persona fragile a una vita indipendente e il diritto di scelta di dove abitare;
- Sviluppare una visione di sistema dello student housing e del senior housing, quali formule di sostegno a fasce rilevanti della popolazione urbana;
- Sviluppare un nuovo quadro conoscitivo sull'abitare, capace di individuare nuovi strumenti di monitoraggio della condizione abitativa e della valutazione di impatto degli interventi.

Strumenti di attuazione e strategia

Per gli interventi che prevedono insediamenti a uso residenziale, è richiesta una quota minima di capacità edificatoria da destinare a ERS, nei seguenti casi:

- Interventi di riqualificazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale, soggetti a PCC, di cui all'art. 5.2.4 DN: realizzazione di ERS, qualora prevista nelle schede normative dell'Allegato A alle DN, con percentuali minime comprese tra il 20% e il 30% a seconda della specifica scheda;
- Interventi di riqualificazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale in lotti liberi/inedificati all'interno dei tessuti R2C e R2F, soggetti a PCC Extra, di cui all'art. 5.2.5 commi 3, 4 delle DN: in linea generale, realizzazione di ERS per una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria prevista, con possibilità di monetizzazione in caso di SL inferiore a mq 450, attraverso la partecipazione al FONDO ERS di cui all'art. 2.1.8 delle DN;
- Interventi complessi: previsione di ERS per le quote percentuali minime sotto riportate che variano dal 20% al 30%, come indicato nella planimetria e relativa legenda riportate nella presente scheda:
Accordi Operativi (AO)
In regime di AO la strategia prevede differenti % di ERS in relazione alla localizzazione e alla destinazione prevalente dell'area:
 - A - 30% della SL totale prevista in AO (aree strategiche a vocazione residenziale);
 - A1 - Area residenziale ERS
 - B - 30% di ERS della SL a residenza (nelle aree strategiche a vocazione non residenziale);
 - C - nessuna previsione di ERS.

Accordi Operativi Extra (AOE)

In regime di AOE la strategia prevede differenti % di ERS in base alle unità territoriali in cui ricade l'area, come indicato in legenda:

- 30% di ERS della SL a residenza;
- 20% di ERS della SL a residenza;
- nessuna previsione di ERS.

Nel documento di Valsat VST 6.0.1 sono definiti, con riferimento all'ERS, i seguenti Requisiti Prestazionali:

- RP15_S potenziamento offerta ERS, applicato agli interventi complessi e agli interventi su lotti liberi e PCC convenzionati;
- RP16_S offerta ERS in locazione, applicato agli interventi complessi in cui sia prevista la realizzazione di ERS;
- RP17_S offerta ERS con servizi di comunità, applicato agli interventi complessi e agli interventi su lotti liberi e PCC convenzionati.

Fondo ERS, in particolare correlato ai lotti liberi

- L'art. 2.1.8 delle DN definisce i casi in cui è possibile, in alternativa alla realizzazione o cessione di aree per ERS, partecipare alla realizzazione delle stesse attraverso il Fondo ERS.

Il fondo sarà utilizzato per finanziare progetti di edilizia sociale, acquistare o riqualificare immobili da destinare a social housing

Strumenti di Incentivazione e Premialità

- Incentivi volumetrici per chi supera la quota assegnata di social housing, con la possibilità di usufruire di una maggiore superficie edificabile.

Controllo e Monitoraggio

- Creazione di un Osservatorio Comunale per il Social Housing;
- Controlli periodici sull'assegnazione degli alloggi, per garantire che gli inquilini rispettino i criteri di accesso definiti dal Comune.

Strumenti di Governance e Coinvolgimento degli Stakeholder

- Coinvolgimento degli Operatori Privati: gli sviluppatori privati saranno invitati a partecipare attivamente nella programmazione delle operazioni di rigenerazione urbana, garantendo la quota stabilita di alloggi sociali come parte integrante dei progetti immobiliari;
- Coinvolgimento del Terzo Settore: cooperative sociali, associazioni non profit e fondazioni saranno coinvolte nella gestione delle abitazioni sociali e nell'offerta di servizi di supporto sociale e welfare di comunità;
- Ruolo del Comune di Parma: il Comune avrà un ruolo di regia e coordinamento, gestendo il FONDO ERS e stipulando accordi con operatori privati e soggetti pubblici per garantire il rispetto della quota minima di social housing;
- Coinvolgimento dei Residenti: saranno previsti processi partecipativi nei quartieri interessati dai progetti di rigenerazione, per garantire il consenso e l'integrazione dei nuovi alloggi sociali nel tessuto esistente.

Tipologie di Intervento

- Riqualficazione di aree urbane dismesse: ex aree industriali e fabbricati pubblici inutilizzati possono essere rigenerati e riconvertiti per la realizzazione di alloggi sociali;
- Interventi su aree già urbanizzate: in linea con la LUR 24/2017, verrà privilegiata la rigenerazione urbana rispetto al consumo di suolo non edificato;
- Nuovi insediamenti residenziali misti: con forte differenziazione di tipologie di ERS afferenti alla quota di SL destinata a social housing;
- Edilizia sociale diffusa: creazione di alloggi sociali diffusi in contesti già abitati per evitare la concentrazione di alloggi sociali in singole aree e garantire la mixité sociale.

Valutazione di Impatto Sociale e Ambientale

- Impatto Sociale: si prevede un miglioramento delle condizioni di accesso alla casa per le categorie più deboli e la promozione della coesione sociale nei nuovi quartieri misti;
- Impatto Ambientale: tutti i progetti di social housing seguiranno i criteri di sostenibilità energetica, riducendo le emissioni e promuovendo l'uso di energie rinnovabili attraverso l'applicazione dei requisiti prestazionali a partire dai DECODICO e FATE;
- Impatto Economico: la realizzazione di alloggi sociali favorirà la creazione di posti di lavoro nel settore edilizio e nel settore dei servizi di welfare comunitario.

Questa strategia si pone l'obiettivo di rendere Parma un modello di inclusione sociale e sostenibilità urbana, in linea con la visione della LUR 24/2017 e con gli obiettivi europei per la sostenibilità urbana e sociale.

Il PUG ha l'obiettivo di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, perseguendo la rigenerazione urbana, la riduzione del consumo di suolo e la coesione sociale.

Uno degli aspetti centrali della LUR 24/2017 è la promozione di una politica di social housing volta a garantire l'accesso alla casa per le fasce socialmente più deboli.

Il PUG di Parma recepisce integralmente i principi e gli obblighi della LUR 24/2017, configurandosi come uno strumento chiave per la promozione della casa sociale e dell'equità abitativa. La politica di social housing, infatti, viene integrata trasversalmente nelle strategie di rigenerazione urbana, negli Accordi Operativi, nella definizione delle aree di trasformazione e nelle politiche di incentivazione e premialità.

Il PUG demanda la definizione di ERS tra le varie tipologie possibili (edilizia agevolata, sovvenzionata, convenzionata, Co-Housing, Student Housing, Senior Housing, ecc.) ai documenti programmatici dell'Ente per lo sviluppo delle politiche abitative nonché all'interno delle DN e del Regolamento Edilizio.

In linea generale gli Accordi Operativi che prevedono la localizzazione di ERS dovranno individuare aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica o per interventi che assolvano funzione di Social Housing.

PR050

Strategie per la desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione del suolo

A lato: immagine su base cartografica in cui sono visibili le aree potenziali da desigillare e/o deimpermeabilizzare.

“LA DESIGILLAZIONE RICOPRE UN RUOLO FONDAMENTALE NEL PUG E RAPPRESENTA UN INTERVENTO DI SVILUPPO STRATEGICO”.

Il Piano PR050 infatti prevede altri interventi di deimpermeabilizzazione con efficacia eguale se collegate a prestazioni ecologico-ambientali. Nel PUG i progetti di opere pubbliche devono considerare la desigillazione come elemento fisso e condizionante la progettazione, ma allo stesso tempo vi è la necessità di concorrere alla realizzazione della “Green Infrastructure” e della rete ambientale della città, prevedendo negli interventi dotazioni e prestazioni ecologico-ambientali in grado di restituire beneficio alla città e ai cittadini.

A tale proposito il Piano PR050 evidenzia nella cartografia prodotta aree a parcheggio pubblico che potenzialmente possono trasformarsi in ambiti altamente prestazionali se trattati in modo coerente alla strategia, ossia, come nuova infrastruttura capace di raccogliere le acque, di infiltrarle per la ricarica della falda e quindi diventare micro vasche di raccolta acque piovane a favore dell’invarianza idraulica.

Sarà nel tempo necessario aggiornare di volta in volta le aree desigillate e altre potenziali da desigillare in modo da capire quali siano gli interventi di recupero ambientale al fine di perseguire “l’attuazione del saldo zero” e di compensare il consumo di suolo derivante da interventi edilizi espansivi individuando aree del territorio comunale da poter rendere permeabili.

Per concorrere alla logica del “saldo zero”, nel PUG, accanto alla riduzione del consumo di suolo, sono previsti oltre alla desigillazione anche la mitigazione e compensazione. Il PUG PR050 attraverso la logica rigenerativa può andare oltre quanto richiesto dalla legge; infatti introducendo, sia negli interventi diretti che in quelli con AO, la possibilità di accedere a incentivi volumetrici, riducendo l’impronta a terra dell’edificio con la conseguente capacità dell’intervento di “guadagnare suolo”, è possibile ottenere un saldo positivo.

In tutte le zone 30 e 20 individuate dal PUG sono previste azioni di desigillazione congiuntamente all’aumento della matrice ambientale, con la sostituzione di asfalto con verde o materiali semi impermeabili e la piantumazione di alberi a favore della mitigazione “isola di calore”. Tra gli esempi di mitigazione il piano PR050 definisce una cintura verde che cinge il TU, il Bosco Orbitale, un’area non solo piantumata con alberi che sarà generata attraverso le trasformazioni in AO (attraverso le DO.TE, anche eventualmente partecipando all’apposito “FONDO”), ma che sarà in grado di compensare ampiamente metri quadrati di sigillazione delle aree strategiche. La stessa città storica potrebbe diventare nel tempo un’area deimpermeabilizzata se al posto del conglomerato cementizio tra i sanpietrini vi fosse un composto misto sabbioso o autobloccante. In sostanza il PUG definisce le strategie da attuarsi tramite le opere pubbliche in relazione agli interventi privati, prevedendo una percentuale di permeabilità, di alberature e di siepi da inserire in base ai tessuti e alle funzioni insediabili in caso di interventi diretti o complessi, e un contributo di sistema per accrescere reti e connessioni, in caso di titoli convenzionati e accordi operativi. Il PUG potrà essere connesso per quanto concerne la programmazione allo strumento settoriale integrativo del Piano del verde.

Il suolo è una risorsa fondamentale per la sostenibilità ambientale, la biodiversità e la regolazione del ciclo idrico. Tuttavia, i processi di impermeabilizzazione e sigillatura del suolo, tipici delle aree urbanizzate, hanno portato a una riduzione della capacità del suolo di assorbire l’acqua, aggravando il rischio di alluvioni, isole di calore urbano e perdita di biodiversità. Con la Legge Urbanistica Regionale (LUR) 24/2017, è stato introdotto l’obbligo di perseguire il consumo di suolo a saldo zero entro il 2050, spingendo le logiche del Piano Urbanistico Generale (PUG) verso lo sviluppo di strategie chiare e misurabili per la desigillazione, la deimpermeabilizzazione e la demineralizzazione del suolo. Il PUG di Parma PR050 adotta questa visione, ponendo l’obiettivo di ripristinare almeno il 10-20% del suolo impermeabilizzato entro il 2050, con un focus particolare sui parcheggi pubblici, strade, piazze urbane e spazi sottoutilizzati.

Gli obiettivi principali perseguiti delle strategie di desigillazione e deimpermeabilizzazione nel PUG di Parma sono:

- Recupero della permeabilità del suolo per migliorare la capacità di drenaggio urbano e ridurre il rischio di alluvioni;
- Mitigazione degli effetti delle isole di calore urbano grazie all’aumento di spazi verdi e superfici vegetate;
- Aumento della biodiversità urbana con il ripristino di habitat naturali e aree verdi;
- Rafforzamento della resilienza climatica del territorio urbano;
- Riduzione del consumo di suolo netto e rispetto dell’obiettivo di saldo zero entro il 2050, in linea con la LUR 24/2017.

Definizioni Operative

- Desigillazione: rimozione completa di pavimentazioni artificiali e impermeabili (asfalto, cemento) per ripristinare la permeabilità del suolo;
- Deimpermeabilizzazione: sostituzione delle superfici impermeabili con materiali permeabili (pavimentazioni drenanti, ghiaia, erba armata) per consentire il drenaggio naturale delle acque meteoriche;
- Demineralizzazione: rimozione di strati minerali (calcestruzzo, asfalto) e recupero delle funzioni naturali del suolo, inclusa la sua fertilità e la capacità di ospitare vegetazione.

Aree di Intervento Prioritarie

Il PUG di Parma identifica le seguenti tipologie di spazi come prioritarie per gli interventi di desigillazione e deimpermeabilizzazione:

1. Parcheggi pubblici e privati

- Superficie target: si stima che i parcheggi pubblici a Parma coprano circa 200.000-250.000 m². L’obiettivo è deimpermeabilizzare almeno il 20-30% di questa superficie entro il 2050, pari a circa 40.000-75.000 m²;
- Strategia d’intervento: sostituzione delle superfici asfaltate con pavimentazioni drenanti, grigliati erbosi e sistemi permeabili in calcestruzzo poroso;
- Esempi di buone pratiche: realizzazione di parcheggi verdi con sistemi di ritenzione idrica, sistemi a “rain garden” e l’introduzione di superfici di accumulo temporaneo delle acque piovane.

2. Piazze urbane e aree pedonali

- Superficie target: le piazze di Parma coprono circa 80.000 m², di cui almeno il 40% potrebbe essere deimpermeabilizzato e/o parzialmente desigillato;



1. Quantità startegiche potenziali della Riduzione dell’Impronta Carbonica

Per fare una stima indicativa, si considerano tre parametri principali:

1. Sequestro di CO² da parte del suolo naturale
- Suoli naturali, prati e superfici verdi hanno una capacità di sequestro di CO² stimata tra 0,5 e 2 tonnellate di CO² per ettaro all’anno (tCO²/ha/anno) a seconda della tipologia di vegetazione e delle condizioni pedoclimatiche.
 - Nel caso del PUG di Parma, con l’obiettivo di 250.000-300.000 m² di superficie desigillata (equivalente a 25-30 ettari), il sequestro di CO² può essere stimato tra:

25 ha x 0,5 tCO²/ha/anno = 12,5 tCO²/anno
30 ha x 2 tCO²/ha/anno = 60 tCO²/anno

Risultato: si stima che i suoli ripristinati possano sequestrare 12,5 - 60 tCO² all’anno.

2. Riduzione dell’uso di energia e raffrescamento urbano

- La deimpermeabilizzazione riduce l’effetto “isola di calore”, con un abbassamento della temperatura locale compreso tra 2 e 4°C.
- Questo riduce il bisogno di raffrescamento (aria condizionata) negli edifici circostanti.
- Se consideriamo una riduzione della domanda energetica pari a 30-40 kWh/m² all’anno per gli edifici residenziali e una superficie influenzata (circa 100 m attorno a ogni intervento), la riduzione di CO² può essere stimata in base alla riduzione del consumo di energia.
- Considerando che la produzione di energia elettrica in Italia emette circa 0,233 kgCO²/kWh, la riduzione di CO² per ogni m² può essere stimata come:

30 kWh/m² x 0,233 kgCO²/kWh = 6,99 kgCO²/m

- Con una superficie influenzata di circa 100.000 m² (ipotizzando l’effetto su una “zona cuscinetto” intorno alle aree desigillate), la riduzione complessiva sarà:

100.000 m² x 6,99 kgCO²/m² = 699.000 kgCO²
= 699 tCO²/anno

Risultato: Si stima una riduzione di circa 700 tCO²/anno grazie alla riduzione dell’effetto isola di calore e ai risparmi energetici.

- Strategia d’intervento: rimozione dell’asfalto e sostituzione con pavimentazioni drenanti o la creazione di superfici vegetate con funzione di micro-habitat;
- Esempi di buone pratiche: utilizzo di piastrelle permeabili o “pavimenti intelligenti” con capacità di assorbire e rilasciare l’acqua gradualmente.

3. Spazi pubblici e aree residuali
- Superficie target: circa 100.000 m² di superfici residuali possono essere recuperati, come bordi stradali, cortili scolastici e aree abbandonate;
 - Strategia d’intervento: trasformazione di aree residuali in spazi verdi urbani, playground urbani o micro-habitat urbani per la biodiversità.

4. Ex aree produttive e siti dismessi
- Superficie target: le aree produttive dismesse a Parma coprono oltre 300.000 m², con un potenziale di desigillazione del 40-50%;
 - Strategia d’intervento: rimozione completa del cemento e ripristino di suoli naturali o semi-naturali.

5. Azioni chiave del PUG di Parma
Il PUG di Parma stabilisce un approccio integrato e strutturato per attuare la desigillazione, la deimpermeabilizzazione e la demineralizzazione del suolo, attraverso le seguenti azioni chiave:

- Mappatura delle aree impermeabilizzate: Possibile creazione di una mappa aggiornata delle aree impermeabilizzate da utilizzare per identificare le priorità d’intervento;
- Introduzione di obblighi per i privati: nei nuovi interventi di trasformazione urbana e nelle operazioni di rigenerazione urbana, viene imposto l’obbligo di destinare una parte della superficie a suolo permeabile o verde;
- Sistemi di compensazione ambientale per gli operatori privati che non possono deimpermeabilizzare le proprie aree
- Premialità per progetti innovativi: vengono previsti incentivi volumetrici per i progetti di rigenerazione urbana che propongono soluzioni innovative di desigillazione e sistemi di drenaggio urbano sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems, SUDS);

6. Obiettivi Numerici al 2050
Gli obiettivi del PUG di Parma sono ambiziosi ma allineati con le strategie regionali di consumo di suolo a saldo zero.

Intervento	Superficie da deimpermeabilizzare (m ²)	% di recupero
-----	-----	-----
IParcheggi pubblici	40.000 - 75.000 m ²	20-30%
IPiazze urbane	30.000 - 35.000 m ²	40%
ISpazi residuali	40.000 - 50.000 m ²	40%
IEx aree produttive	120.000 - 150.000 m ²	40-50%
ITotale stimato	230.000 - 310.000 m ²	-

7. Conclusioni
La strategia del PUG di Parma per la desigillazione, deimpermeabilizzazione e demineralizzazione del suolo rappresenta un tassello fondamentale della transizione ecologica urbana e del PUG PR050. Il Comune di Parma punta a recuperare almeno 250.000-300.000 m² di suolo impermeabilizzato entro il 2050, in linea con gli obiettivi della Regione Emilia-Romagna e con i principi europei di sostenibilità e resilienza urbana. Queste azioni non solo migliorano la qualità ambientale della città, ma contribuiscono anche a rafforzare la sicurezza idraulica e la qualità della vita dei cittadini.

Rispetto a quanto descritto precedentemente in termini di strategia, si propone il calcolo della riduzione dell’impronta carbonica derivante dalla desigillazione e deimpermeabilizzazione del suolo². Il calcolo dipende da diversi fattori, tra cui:

- Assorbimento di CO₂ da parte del suolo: suoli naturali e vegetati assorbono CO₂ dall’atmosfera attraverso il sequestro del carbonio.
- Riduzione dell’effetto “isola di calore urbano”: le superfici permeabili e verdi riducono le temperature locali, diminuendo la domanda di energia per il raffrescamento degli edifici;
- Stoccaggio di carbonio nei sistemi vegetali: la sostituzione di superfici artificiali con aree vegetate (prati, alberi, siepi) consente la crescita della biomassa che accumula carbonio;
- Effetti indiretti: riduzione del ruscellamento delle acque meteoriche, con conseguente riduzione del trattamento delle acque reflue e dei relativi consumi energetici.



3. Stoccaggio di CO² nelle biomasse vegetali

- Se le aree desigillate vengono convertite in aree verdi (parchi urbani, aiuole, piccoli giardini), si può stimare un assorbimento annuo di CO².
- Gli alberi possono sequestrare in media 15-30 kg di CO² all’anno per albero a seconda della specie e della maturità.
- Se su 20-30 ettari vengono piantati 200 alberi per ettaro (media conservativa), la CO² sequestrata sarà:
200 alberi/ha x20 ha x15 kgCO²/albero/anno = 60.000 kgCO²/anno = 60 tCO²/anno
200 alberi/ha x30 ha x30 kgCO²/albero/anno = 180.000 kgCO²/anno = 180 tCO²/anno
Risultato: La biomassa vegetale nelle aree desigillate potrebbe sequestrare tra 60 e 180 tCO²/anno, a seconda della quantità e tipologia di vegetazione.

Stima Complessiva della Riduzione dell’Impronta Carbonica

Intervento:

Sequestro di CO² da parte del suolo con riduzione annua di 12,5 - 60 (tCO²/anno), variando in base alla tipologia di suolo e vegetazione. Riduzione consumo energetico (isola di calore) 700 (tCO²/anno) con effetto di raffrescamento passivo sulle aree urbane circostanti. Stoccaggio di CO² nelle biomasse di 60 - 180 sequestro annuo di CO² attraverso alberi e vegetazione urbana. Il totale stimato è pari a 772 - 940 tCO²/anno Stima Cumulata al 2050 Considerando una riduzione annua di CO² compresa tra 772 e 940 tCO²/anno, per il periodo 2024-2050 (26 anni), si ottiene:

772 tCO²/anno x 26 anni = 20.072 tCO²
940 tCO²/anno x 26 anni = 24.440 tCO²

Totale cumulato: 20.000 - 24.000 tCO² risparmiate entro il 2050 grazie agli interventi previsti nel PUG di Parma PR050.

Conclusioni

A conclusione di quanto sopra riportato, la strategia di desigillazione, deimpermeabilizzazione e demineralizzazione del suolo nel PUG di Parma contribuisce in modo significativo alla riduzione dell’impronta carbonica del territorio. Complessivamente, si stima una riduzione di 772-940 tCO²/anno, equivalente a circa 20.000-24.000 tCO² cumulati entro il 2050. Questi benefici si sommano agli effetti positivi per la qualità della vita urbana, tra cui la riduzione delle alluvioni, la mitigazione delle isole di calore e il miglioramento della biodiversità. L’attuazione di queste misure posiziona Parma come un modello virtuoso di sostenibilità urbana in Emilia-Romagna e nel contesto europeo.

PR050

Strategie della densificazione Distribuzione della capacità edificatoria urbana

1. La strategia per i lotti liberi viene applicata ai tessuti R2C e R2F. Il coefficiente di edificabilità non va inteso nell’ottica del vecchio indice di sviluppo, ma come la quantità ottimale rispetto ai parametri considerati, capace di garantire un intervento di qualità anche per il contesto in cui si inserisce.

2. Il DECODICO (DEnsità, COmpattezza, DIversità, COnnettività) sono parametri fondativi della strategia. Essi sono stati utilizzati per “misurare” e progettare il carico urbanistico della città di Parma.

La strategia generale alla base della capacità edificatoria urbana nella città di Parma all’interno del TU e in quelli che vengono definiti “lotti liberi” si fonda sul principio dell’utilizzo virtuoso¹ delle risorse urbanistiche a partire dal suolo, sulla promozione di una città della prossimità, orientata a garantire uno sviluppo sostenibile e una distribuzione equilibrata delle potenzialità edificatorie tra i diversi lotti. I lotti liberi interni al TU saranno sviluppati con PCC e avranno parametri differenziati a seconda del contesto in cui sono collocati e dell’accessibilità intesa come: distanza dalle fermate del TPL, presenza di ciclovie e percorribilità pedonale. A seconda del punteggio ottenuto vengono stabiliti i parametri urbanistici riferibili alla capacità edificatoria (la capacità edificatoria attribuita risulta ammessa secondo un coefficiente di sviluppo insediativo indicato nella tavola VST.2.26).

Nei lotti liberi il DECODICO² viene quindi utilizzato per “misurare” le qualità del lotto e progettare la quantità edificabile. Al parametro DECODICO viene associata come richiamato in precedenza anche la dimensione del lotto. A seconda del punteggio viene stabilita la SL sviluppabile.

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

- **Dimensioni del lotto**
Lotti minori a 500 mq non vengono considerati come sviluppabili e quindi non potranno essere edificati;
- **DEnsità**
La densità riferisce a due valori: 1. SL totale esistente che insiste nell’isolato o nell’ambito urbano di riferimento; 2. Numero di abitanti su m² e/o ha;
- **COmpattezza**
Tramite cartografia conoscitiva si valuta l’occupazione complessiva del suolo (superficie delle impronte a terra degli edifici) nell’isolato o area di riferimento in cui il lotto è collocato.
- **DIversità (Contesto/Intorno)**
Presenza di servizi pubblici e privati anche a uso pubblico nelle vicinanze – 750 m. (città dei 15 min.). (PUNTEGGI RIFERIBILI AL NUMERO DI SERVIZI PRESENTI – da 0 a 4 ; da 4 a 8; sopra 8);
- **COnnettività (Accessibilità)**
Percorribilità ciclistica (presenza di ciclovie e di possibili nuove tratti all’interno e in adiacenza al lotto); percorribilità a piedi (presenza di marciapiedi e aree pedonali); trasporti pubblici (distanza dalle fermate TPL e/o stazioni. Rispetto al parametro della connettività viene riflessa la facilità di accesso del sito, ai servizi quotidiani senza la necessità di un’auto. La valutazione complessiva permette uno sviluppo e una capacità edificatoria più o meno alta rispetto al punteggio raggiunto.

Nei lotti liberi i FATE sono gli elementi che concorrono a ottenere la qualità ecologico ambientale dei manufatti edilizi. Gli interventi edilizi dovranno essere in grado di allinearsi ai principi veicolati dal PUG e dal Regolamento Edilizio in materia di nuove costruzioni. Di seguito vengono riportati i criteri di carattere generale, che devono essere rispettati al fine di rispondere al nuovo quadro esigenziale definito nel PUG PR050, e devono essere ripresi in senso conformativo e prescrittivo dal Regolamento Edilizio e dalle norme di settore che regolano le varie parti dell’edilizia.

Qualità Urbana

Il rispetto dei requisiti prestazionali richiesti per l’edificazione dei lotti liberi è teso al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Valore estetico: migliorare il carattere visivo del quartiere e contribuire positivamente al benessere dei suoi residenti e visitatori. Ciò include sia l’esperienza esterna che quella interna;
- Mix di tipologie di unità (nel caso di edificio multifamiliare): offrire una varietà di tipologie e dimensioni di unità per soddisfare diverse esigenze familiari, garantire una comunità residenziale diversificata;
- Progettazione contestuale: integrazione con l’ambiente urbano circostante e supporto agli obiettivi generali (vision) e specifici (nelle schede dell’atlante) di pianificazione e progettazione urbana del PUG;
- Spazi pubblici: includere aree comuni e servizi che promuovano l’interazione e l’impegno della comunità, migliorando il tessuto sociale del quartiere (qualora l’intervento lo permettesse);
- Progettazione universale: garantire che l’edificio sia accessibile a persone di tutte le età e abilità, promuovendo l’inclusività;
- Accessibilità: garantire l’accessibilità senza compromettere la qualità dell’edificio e delle sue unità, assicurando che gli alloggi rimangano accessibili a un ampio spettro di residenti.

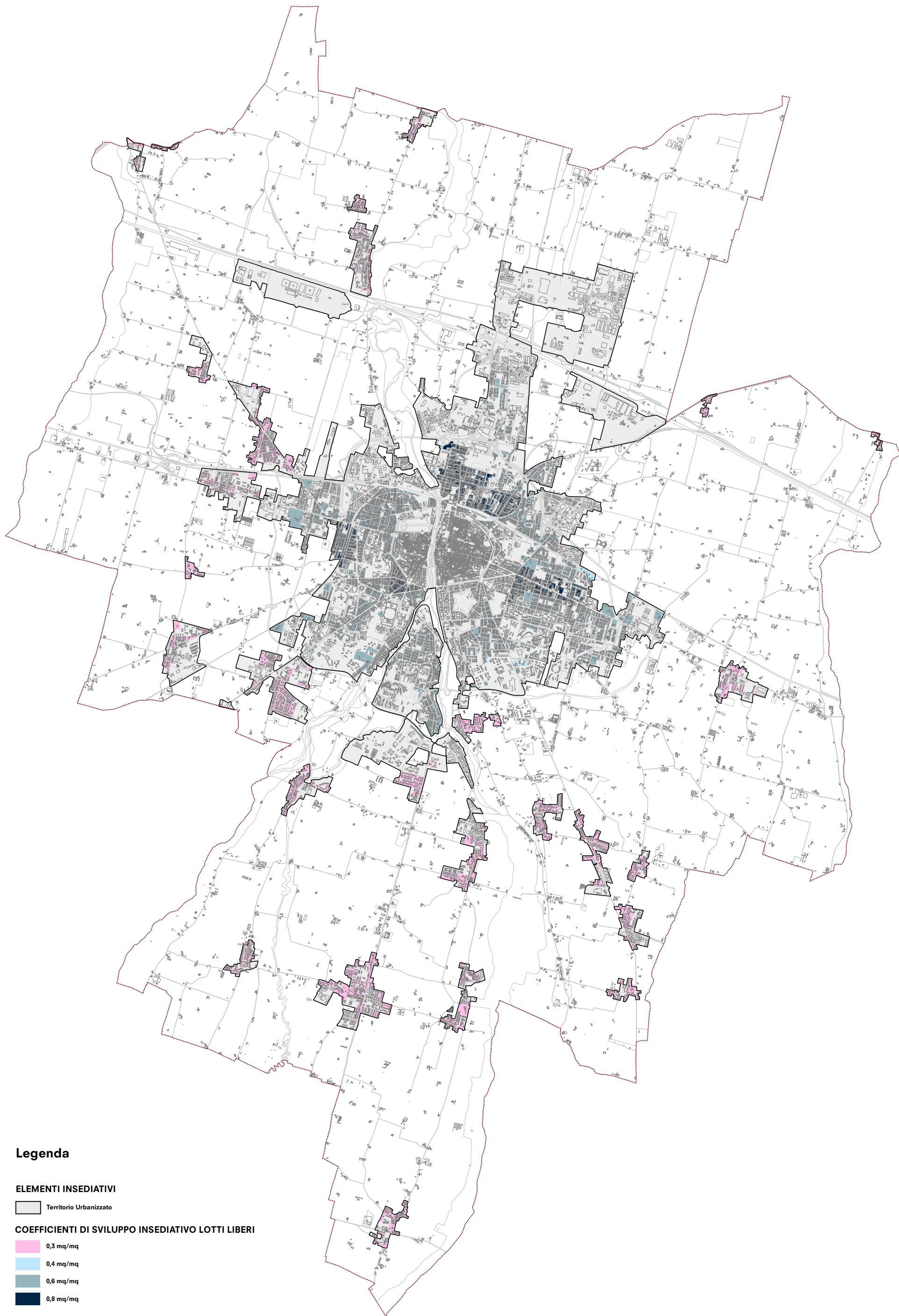
Sostenibilità ecologica e ambientale

- Materiali: utilizzare materiali a basse emissioni di carbonio di provenienza locale (ove possibile) per ridurre al minimo l’impatto ambientale;
- Sistemi: implementare sistemi a basso consumo energetico e strategie di progettazione passive e rilevanti per il clima per ridurre l’impronta di carbonio dell’edificio;
- Infrastruttura: integrare elementi o caratteristiche di progettazione ecosostenibili che promuovano l’eco-compatibilità e la sostenibilità;
- Resilienza climatica: progettare edifici resilienti agli impatti del cambiamento climatico, garantendo fattibilità e sostenibilità a lungo termine.

Aderendo a questi criteri, gli interventi nei lotti liberi contribuiranno a promuovere un ambiente urbano più inclusivo, sostenibile e ben integrato. Le qualità del progetto elencate sopra sono requisiti da perseguire attraverso l’applicazione di quanto richiesto in materia di nuove costruzioni.

Sintesi dei Principi di Sviluppo utilizzati e Strumenti di Pianificazione

1. Distribuzione Diversificata della Capacità Edificatoria
 - La capacità edificatoria viene distribuita in modo proporzionale e calibrato rispetto alle caratteristiche



Legenda

ELEMENTI INSEDIATIVI

Territorio Urbanizzato

COEFFICIENTI DI SVILUPPO INSEDIATIVO LOTTI LIBERI

- 0,3 mq/mq
- 0,4 mq/mq
- 0,6 mq/mq
- 0,8 mq/mq

- specifiche del lotto e del contesto urbano di riferimento in cui il lotto si inserisce;
- Si privilegiano i lotti situati in prossimità delle fermate del trasporto pubblico locale (TPL), applicando un sistema di premialità in termini di coefficienti di edificabilità;
- La strategia tiene conto della densità abitativa esistente e della superficie coperta negli isolati, per evitare la saturazione e promuovere la qualità urbana.

2. Utilizzo Virtuoso degli Strumenti di Pianificazione

La strategia adottando questi principi, introduce un approccio dinamico e allo stesso tempo orientato all’apporto qualitativo degli interventi.

Lo sviluppo edilizio nel territorio urbanizzato delle frazioni prevede l’applicazione di un basso coefficiente di sviluppo insediativo, con l’obiettivo di preservare l’identità territoriale e il carattere dei nuclei urbani, favorendo il policentrismo dei centri minori.

3. Approccio ai Coefficienti di Calcolo della Capacità Edificatoria

La capacità edificatoria di ciascun lotto è determinata da un coefficiente complessivo che combina i seguenti fattori: dimensione del lotto, distanza dalle fermate, densità abitativa esistente, superficie coperta e superficie già sviluppata. Questo coefficiente complessivo definisce la superficie massima edificabile espressa in metri quadrati.

4. Obiettivi e Benefici

- Equità e Trasparenza: ogni lotto ha una capacità edificatoria coerente con la sua posizione, la sua dimensione e il contesto circostante;
- Sostenibilità Ambientale: viene garantita la presenza di ampie aree permeabili, limitando il consumo di suolo;
- Città della Prossimità: si incentiva la densificazione vicino alle fermate del trasporto pubblico, riducendo la necessità di spostamenti privati e promuovendo la mobilità sostenibile;
- Flessibilità Pianificatoria: l’approccio permette di implementare i coefficienti e i parametri di calcolo in base a nuove esigenze normative o ambientali.

Questa strategia, rappresenta un’evoluzione rispetto agli strumenti di pianificazione precedenti, garantendo uno sviluppo sostenibile e in linea con i principi di sviluppo della città contemporanea europea.

La strategia rispetto agli interventi di nuova costruzione in aree libere all’interno del TU propone un’applicazione importante dei RP, ossia livelli prestazionali ad alto impatto e alta efficacia.

Tabella di analisi esemplificativa con il calcolo dei coefficienti di sviluppo finalizzata alla successiva determinazione dei parametri definitivi

Lotto (ID)	Dimensione Lotto (mq)	Distanza Fermate (m)	Densità Abitativa (ab/m²)	Superficie Coperta (%)	Superficie Sviluppata (mq)	di prossimità nel raggio di 500m (mq)	Numero di servizi di prossimità nel raggio di 500m	Coeff. Dimensione	Coeff. Distanza	Coeff. Densità	Coeff. Superficie Coperta	Coeff. Superficie Sviluppata	Coeff. Superficie Servizi	Coeff. Numero di Servizi	Coeff. Frazioni/ Capoluogo	Coeff. e Edificabilità à Finale	SL (mq) Sviluppabile
0	748,36	220	0,004	21	6318	77911	31	0,8	30%	0,8	1	0,8	1	1	0	0,67	502,47
1	3561,93	200	0,001	9	930	30762	7	1	30%	1	1,2	1	0,6	0	0,73	2595,12	
2	1783,11	580	0,001	41	2669	4773	2	1	20%	1	0,8	1	0,6	0	0,66	328,57	
3	862,86	45	0,001	31	3305	30762	7	0,8	30%	1	1	1	0,6	0,2	0,70	604,00	
4	878,44	170	0,005	26	12771	8587	6	0,8	30%	0,6	1	0,6	0,6	0,3	0,60	527,07	
5	775,25	180	0,005	26	12771	8906	7	0,8	30%	0,6	1	0,6	0,6	0,2	0,59	454,08	
6	763,92	90	0,004	27	4198	13979	19	0,8	30%	0,8	1	1	0,8	0,1	0,69	523,83	
7	2390,97	150	0,006	26	15264	3337	6	1	30%	0,6	1	0,6	0,6	0,6	0,67	1605,37	
8	1179,19	140	0,001	23	5425	97321	21	1	30%	1	1	0,8	1	1	0,87	1027,58	
9	1053,98	50	0,007	41	2539	82057	41	1	30%	0,6	0,8	1	1	1,8	0,93	978,69	
10	1418,04	160	0,006	27	11784	189850	37	1	30%	0,6	1	0,6	1	0,8	0,76	1073,66	
11	1456,70	60	0,002	20	6269	130097	14	1	30%	1	1	0,8	0,8	-0,1	0,69	998,88	
12	1650,49	45	0,003	29	17022	115995	31	1	30%	1	1	0,6	1	1,2	0,87	1438,28	
13	1167,80	60	0,011	29	5302	115135	35	1	30%	0,6	1	0,8	1	1,3	0,86	1000,97	
14	1913,39	300	0,002	18	2641	12455	6	1	20%	1	1,2	1	0,6	0,1	0,73	1394,04	
15	604,54	150	0,005	25	3434	124343	45	0,8	30%	0,6	1	1	1	1,3	0,86	518,18	
16	2239,26	340	0,002	14	6350	53462	24	1	20%	1	1,2	0,8	1	-0,7	0,64	1439,52	
17	1405,28	340	0,002	14	6350	53462	24	1	20%	1	1,2	0,8	1	-0,9	0,61	863,24	
18	573,91	10	0,002	26	7101	23265	3	0,8	30%	1	1	0,8	0,6	-1	0,50	286,96	
19	2909,40	280	0,001	6	1618	2573	5	1	30%	1	1,2	1	0,6	0,4	0,79	2285,95	
20	1973,32	550	0,001	12	2633	90233	7	1	20%	1	1,2	1	0,6	0,1	0,73	1437,70	
21	1974,33	340	0,002	14	6350	53462	24	1	20%	1	1,2	0,8	1	-0,7	0,64	1269,21	
22	1552,33	220	0,002	14	6350	53462	24	1	30%	1	1,2	0,8	1	-1,5	0,54	842,69	
23	1073,55	10	0,002	41	5109	59816	27	1	30%	1	0,8	0,8	1	1,8	0,96	1027,54	
24	1863,12	300	0,002	26	7101	25849	4	1	20%	1	1	0,8	0,6	-0,4	0,60	1117,87	

Densificazione con interventi di riqualificazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale edilizia

La strategia di densificazione prevede inoltre, attraverso Permessi di Costruire Convenzionati e tramite apposite schede normative, di individuare le aree che per dimensione e localizzazione risultano strategiche ai fini di dare risoluzione a criticità di tipo viabilistico - infrastrutturale o per la realizzazione di specifiche dotazioni territoriali che completano o connettono il tessuto stesso. A tali interventi vengono attribuiti incentivi edificatori condizionati all’assolvimento di definite esigenze in ordine a precise risoluzioni e richieste di progettualità per urbanizzazioni di interesse pubblico o per l’implementazione dell’Edilizia Residenziale Sociale. Di seguito è riportata una elencazione dei PCC correlati con i relativi obiettivi strategici.

Una ulteriore possibilità dettata dalla Disciplina è quella, attraverso Permessi di Costruire Convenzionati, ancorchè non cartografati, di operare interventi di trasformazioni di ristrutturazione urbanistica volte a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Permessi di Costruire Convenzionati correlati con i relativi obiettivi strategici		
01 R 01 - via Umbria	edificato	L'intervento di Rigenerazione Urbana è rivolto alla ridefinizione morfologica dei fabbricati esistenti dismessi, al rafforzamento del polo scolastico ed all'incremento della permeabilità del suolo. L'intervento dovrà assicurare una quota minima del 30% della capacità edificatoria da destinarsi agli usi UI (istruzione superiore) o alte attrezzature di interesse pubblico (Ui, Uda). È previsto il potenziamento delle dotazioni territoriali in riferimento agli usi di progetto.
01 R 02 - via Mentana	edificato	L'intervento di Riqualificazione Urbana è rivolto alla rigenerazione dei fabbricati esistenti, alla ridefinizione morfologica del limite della Città Storica, al rafforzamento dell'accessibilità al sistema delle dotazioni adiacenti, all'incremento della permeabilità attraverso la riduzione della Sco e la creazione di aperture visive e un ridisegno delle connessioni rispetto all'Ex carcere di S. Francesco.
01 R 03 - str.S. Girolamo	edificato	L'intervento di Riqualificazione Urbana è rivolto alla rigenerazione dei fabbricati esistenti, all'incremento della permeabilità attraverso la riduzione della Sco e al rafforzamento delle aree a parcheggio pubblico.
01 R 04 - ple Allende	prev. libero	L'intervento costituisce completamento dell'intervento complessivo di riqualificazione delle aree dell'ex Gasometro con potenziamento delle aree destinate ad ERS e realizzazione delle dotazioni territoriali già cedute alla Amministrazione.
01 R 05 - via Toscana	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento delle dotazioni del Parco Primo Maggio.
02 R 01 - via Piacenza	edificato	L'intervento di riqualificazione rivolto al recupero e alla rivitalizzazione dell'area dismessa denominata Ex Trionfale, con la realizzazione di un nuovo edificio nel rispetto delle volumetrie preesistenti.
02 R 02 - via Salute	edificato	Intervento di riqualificazione già parte del comparto denominato "ex Robuschi".
02 R 03 - via Turchi	edificato	Intervento di rigenerazione e rifunionalizzazione dell'area dell'ex Teatro Pezzani prevedendo a piano terra lungo via S. Domenico funzioni a fruizione pubblica a servizio della struttura e del quartiere (spazi per studio, laboratori, riunioni, conferenze e attività di formazione, allestimento di mostre ed eventi) da convenzionare con il Comune.
03 R 01 - via De Ambris	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana è rivolto alla rigenerazione del tessuto ed al rafforzamento delle dotazioni lungo via de Ambris e via San Leonardo, in adiacenza alle attrezzature scolastiche esistenti. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 50% della STer rivolta al rafforzamento degli spazi pubblici di via S. Leonardo e alla realizzazione del collegamento ciclopedonale tra le attrezzature scolastiche adiacenti.
03 R 02 - via Gianpepe	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana è rivolto alla rigenerazione del tessuto ed al rafforzamento delle dotazioni di via Gianpepe /via Magnanini attraverso la cessione di una quota minima del 20% della STer.
03 R 03 - Naviglio	prev. Libero	L'intervento contribuisce al completamento e rigenerazione del tessuto esistente, oltre che al rafforzamento degli spazi pubblici e del sistema delle dotazioni ecologiche ambientali. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 50% della STer a completamento del Parco del Naviglio e realizzare un collegamento ciclopedonale con lo stesso.
03 P 04 - viale Europa	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione dei fabbricati esistenti e al rafforzamento dell'accessibilità alle dotazioni esistenti attraverso un collegamento ciclopedonale delle attrezzature scolastiche di via Affanni.
03 R 05 - via Brescia	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e rigenerazione del tessuto esistente, oltre che al rafforzamento degli spazi pubblici, attraverso la cessione di una quota minima del 50% della STer a servizio del quartiere/attrezzature interesse pubblico esistenti.
03 R 06 - via Paradigna	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e rigenerazione del tessuto esistente, oltre che al rafforzamento degli spazi pubblici e del sistema delle dotazioni ecologiche ambientali. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 40% della STer a completamento del Parco del Naviglio e realizzare un collegamento ciclopedonale con lo stesso.
04 R 01 - via Paradigna	edificato	L'intervento di rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento delle dotazioni a verde lungo via Paradigna/Stradello Fogazzaro attraverso la cessione di una quota minima del 40% della STer rivolta prevalentemente al collegamento delle aree a verde esistenti.
04 P 02 - Centro Torri	prev. libero	L'ambito costituisce completamento dell'intervento complessivo relativo al pre-vigente "SUP Centro Torri" e contribuisce al rafforzamento delle dotazioni territoriali a parcheggio e verde pubblico.
04 R 03 - Moletolo	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto esistente contribuisce all'incremento di Edilizia Residenziale Sociale e al completamento delle dotazioni territoriali già cedute alla Amministrazione oltre che al risezionamento della viabilità esistente lungo il comparto.
05 R 01 - via San Bruno	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento delle dotazioni di sosta lungo via San Bruno attraverso la cessione di una quota minima del 20% della STer.
05 R 02 - via Emilia Est	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione dei fabbricati esistenti e al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle dotazioni esistenti attraverso un collegamento ciclopedonale della via Emilia con le aree a verde pubblico retrostanti.
05 R 03 - via Bianchi	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto esistente è rivolto al miglioramento dell'accessibilità della Scuola Primaria Zerbini attraverso la realizzazione di

		spazi di sosta e un percorso pedonale di collegamento tra la fermata TPL e l'impianto sportivo. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 25% della STer da dedicarsi a parcheggio.
06 R 01 - via Zarotto	edificato	L'intervento di riqualificazione è rigenerazione del tessuto ed al rafforzamento delle dotazioni lungo via Zarotto. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 20% della STer rivolta al rafforzamento dei parcheggi in continuità con quelli esistenti.
06 R 02 - via Sidoli	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema degli spazi pubblici a verde, posti tra via Ximenes e via de Chirico. L'intervento dovrà cedere 4.400 mq circa di dotazioni territoriali, in parte anche fuori comparto, destinate al completamento del Parco "Picasso", alla realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra la zona nord (via Sidoli) e la zona sud (via Guttuso), e a spazi di sosta a servizio anche del parco stesso.
06 R 03 - via Sidoli	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del viale attrezzato di via Sidoli e ad una ricomposizione unitaria di tessuti residui a margine della viabilità. L'intervento dovrà infatti cedere circa 9.350 mq di aree, in gran parte anche fuori comparto, poste lungo l'infrastruttura destinate a verde pubblico completando e collegando così i parchi già realizzati.
06 R 04 - str. Budellungo	edificato	L'intervento di Riqualificazione Urbana è rivolto alla ridefinizione morfologica dei fabbricati esistenti ed all'incremento della permeabilità del suolo. L'intervento prevede il collegamento e il rafforzamento degli spazi a verde da via Saragat a via Budellungo.
07 R 01 - via Biagi	edificato	L'intervento di Riqualificazione Urbana è rivolto alla ridefinizione morfologica dei fabbricati esistenti oltre che all'incremento di Edilizia Residenziale Sociale.
07 R 02 - str. Argini	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e rigenerazione del tessuto esistente, ed al rafforzamento del Parco Urbano e Sub Urbano, in continuità con il Parco della Memoria, rivolte al completamento delle dotazioni ecologiche del Torrente Parma per circa 56.900 mq.
07 R 03 - Marano	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e rigenerazione del tessuto esistente ed al rafforzamento degli spazi per la sosta e per l'accessibilità alla rete TPL. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 30% della STer rivolta al rafforzamento del sistema degli spazi per la sosta in corrispondenza della fermata del TPL.
07 R 04 - via Torelli	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto al completamento dell'intervento di rigenerazione e rifunzionalizzazione dei volumi obsoleti della ex Centrale del Latte. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 20% della STer rivolta al rafforzamento del sistema degli spazi per la sosta.
08 R 01 - via Veterani/via dei Bersaglieri	prev. Libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni esistenti, attraverso il collegamento veicolare nord-sud con particolare riferimento al TPL. L'intervento prevede inoltre la connessione delle aree pubbliche est ovest della scheda norma adiacente.
08 R 02 - via Cimabue	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali esistenti e delle dotazioni ecologiche di valorizzazione e tutela del Torrente Cinghio. L'intervento prevede una cessione, in gran parte anche fuori comparto, di 17.800 mq che contribuiranno al rafforzamento delle attrezzature sportive esistenti e degli orti sociali. L'intervento prevede la messa in rete delle dotazioni territoriali del quartiere Montanara.
09 R 01 - str. Val Parma	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle infrastrutture del sistema insediativo della frazione attraverso la realizzazione di una fermata in sicurezza della TPL.
09 R 02 - via Pasteur	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento del tessuto esistente ed alla qualificazione del sistema della mobilità veicolare, all'ingresso della frazione. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 30% della STer rivolta al rafforzamento del sistema degli spazi per la sosta.
09 R 03 - Due castagne	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali esistenti ed alla ridefinizione del margine urbano verso il territorio rurale oltre che l'implementazione dell'Edilizia Residenziale Sociale.
09 R 04 - Gaione	prev. libero	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione del tessuto esistente ed al rafforzamento delle dotazioni attorno alla Pieve di Gaione attraverso la cessione di una quota minima del 50% della STer rivolta al potenziamento delle attrezzature attorno alla Pieve e di mitigazione ambientale verso il Torrente Cinghio.
09 R 05 - via Levi	prev. libero	L'intervento rivolto al completamento del tessuto esistente ed al collegamento est ovest delle dotazioni esistenti.
09 R 06 - via Maggiorasca	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione del tessuto esistente attraverso il completamento di via Maggiorasca e all'incremento dell'Edilizia residenziale sociale. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 30% della STer rivolta al rafforzamento del sistema degli spazi per la sosta oltre che il collegamento veicolare tra via Ventura e via Maggiorasca.
09 R 07 - via Monte Sterpara	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione del tessuto esistente ed al rafforzamento delle dotazioni per la sosta su via Monte Sterpara.
09 R 08 - via Monte Sterpara	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione del tessuto esistente ed al rafforzamento delle dotazioni per la sosta su via Monte Sterpara.

09 R 09 - via Braiola	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni lungo via Braiola.
09 R 10 - Vigatto	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali esistenti dell'area centrale della frazione. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 30% della STer rivolta al rafforzamento delle aree verdi e alla connessione con il Parco a sud, oltre che a realizzare apposita fermata della TPL integrata nell'area.
09 R 11 - Vigatto	prev. libero	L'intervento di completamento e rigenerazione del tessuto contribuisce al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali esistenti dell'area centrale della frazione creando una connessione nord sud delle aree verdi della frazione, cedendo una quota minima del 30% della STer.
10 R 01 - via Milazzo	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione e rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti e al rafforzamento dell'asse urbano di Via Spezia. L'intervento dovrà cedere una quota minima del 40% della STer rivolta al rafforzamento del sistema degli spazi per la sosta e delle dotazioni a verde.
10 R 02 - via Spezia	prev. libero	L'intervento è rivolto al completamento del tessuto, ha già assolto e contribuito alla realizzazione della città pubblica attraverso la cessione anticipata delle aree per la realizzazione della rotatoria su via Spezia.
10 R 03 - Baccanelli	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla ridefinizione del limite insediativo del tessuto esistente, verso il territorio rurale. L'intervento è rivolto all'incremento di Edilizia Residenziale Sociale.
10 R 04 - via Cufra	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana rivolto alla rigenerazione e rifunzionalizzazione di tessuti produttivi obsoleti esistenti e alla messa in rete con collegamento viabilistico tra via Verga e via Cufra. L'intervento dovrà inoltre rafforzare le dotazioni territoriali attraverso la cessione minima del 30% della Ster rivolta alla realizzazione di parcheggi in fregio a via Verga.
10 R 05 - via Pellico	edificato	L'intervento di riqualificazione urbana è rivolto alla rigenerazione e rifunzionalizzazione dello stabile ex Asl da destinarsi ad alloggi e residenze temporanee per studenti universitari e/o dipendenti/fruitori del polo ospedaliero.
12 R 01 Valera	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento ed al rafforzamento delle dotazioni del tessuto esistente attraverso la cessione di circa 2.812 mq a verde pubblico in continuità con la Scheda Norma A1 Crocetta.
12 R 02 Vallazza	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento del tessuto esistente con il rafforzamento degli spazi pubblici attraverso la cessione di 5.932mq, anche fuori comparto, rivolta al completando degli spazi a verde esistenti lungo la ferrovia e alla realizzazione di spazi per la sosta. L'intervento dovrà completare il collegamento veicolare tra strada Vallazza e via Foà, da concordare con i settori comunali competenti, al fine di collegare l'abitato esistente con il resto della frazione.
12 R 03 Del Cristo	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e ridefinizione del margine urbano del tessuto esistente, oltre che al rafforzamento degli spazi pubblici della zona sud della frazione attraverso la cessione minima del 20% della Ster rivolta a spazi per la sosta a servizio del centro Sportivo Stuard.
12 R 04 via Emilia Ovest	edificato	L'intervento contribuisce alla rigenerazione dei fabbricati esistenti inutilizzati e alla riprogettazione e completamento delle aree pubbliche interne al comparto.
13 R 01 via Battibue	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e ridefinizione del margine urbano del tessuto esistente attraverso la cessione minima del 30% della Ster rivolta a spazi per la sosta lungo via Battibue.
13 R 02 Fognano	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e ridefinizione del margine urbano del tessuto esistente attraverso la cessione minima del 30% della Ster rivolta a spazi per la sosta lungo strada della Chiesa di Fognano.
13 R 03 Cervara	edificato	L'intervento rivolto alla riqualificazione del tessuto esistente dismesso, alla valorizzazione del patrimonio pubblico (ex Scuola) ed al rafforzamento delle dotazioni della frazione.
13 R 04 Baganzola	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e ridefinizione del margine urbano del tessuto esistente e al rafforzamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento dovrà cedere una quota del 50% della Ster a collegamento delle aree pubbliche con il Centro sportivo e il Parco delle Raganelle.
13 R 05 Cervara	prev. libero	L'intervento contribuisce al completamento e ridefinizione del margine urbano del tessuto esistente, oltre che al rafforzamento delle dotazioni territoriali della frazione attraverso la cessione minima del 20% della Ster rivolta a spazi per la sosta.
13 R 06 Vicomero	edificato	L'intervento di Riqualificazione Urbana è rivolto alla rigenerazione del tessuto esistente e all'incremento di Edilizia Residenziale Sociale.

PR050

Strategie per la riduzione dell'impronta carbonica e standards per la sua misurazione

La trasformazione di Parma da città neutrale nel 2030 a città con impronta carbonica negativa nel 2050 richiede un impegno concertato e una strategia multidimensionale che includa politiche, tecnologie e il coinvolgimento della comunità. Il PUG PR050 definisce le tappe per raggiungere questo obiettivo:

1. Transizione Energetica e Neutralità Carbonica

- 1.1. Energia 100% Rinnovabile e Comunità Energetiche
Potenziamento massivo del fotovoltaico su edifici pubblici, privati e aree industriali dismesse;
Creazione di comunità energetiche locali (CER) che producono e scambiano energia rinnovabile;
Sfruttamento del biogas e del teleriscaldamento alimentato da biomasse o geotermia;
Obbligo di impianti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico) su tutte le nuove costruzioni e riqualificazioni edilizie.
- 1.2. Quartieri a Energia Positiva
Pianificazione di quartieri autosufficienti dal punto di vista energetico, che producono più energia di quella consumata;
Riqualificazione energetica estensiva del patrimonio edilizio esistente con obblighi di efficientamento;
Integrazione di tecnologie smart (BIM e IoT) per la gestione e il monitoraggio energetico degli edifici.
- 1.3. Decarbonizzazione delle Industrie Locali
Piani di transizione ecologica per le imprese con incentivi per l'uso di fonti rinnovabili;
Recupero e utilizzo del calore di scarto delle industrie per il teleriscaldamento;
Sviluppo di parchi industriali sostenibili con neutralità carbonica certificata.

2. Riforestazione Urbana e Carbon Sequestration

- 2.1. Progetto "Bosco Orbitale"
Piantumazione di alberi a larga scala in aree urbane, periurbane e agricole in disuso;
Riforestazione delle aree fluviali (es. lungo il Parma e il Baganza) per creare corridoi ecologici;
Creazione di tetti verdi e giardini verticali su edifici pubblici e privati;
Obbligo di compensazione carbonica per nuove costruzioni con piantumazione diretta o contributi per la riforestazione.
- 2.2. Rete di Carbon Farming (Agricoltura Rigenerativa)
Incentivazione di pratiche agricole sostenibili (es. agricoltura di conservazione, biochar, agroforestazione);
Partnership con aziende agricole locali per catturare CO₂ tramite la rigenerazione del suolo;
Introduzione di zone di bosco urbano integrate con le aree agricole periurbane.

3. Mobilità a Zero Emissioni

- 3.1. Trasporto Pubblico 100% Elettrico e a Idrogeno
Elettrificazione totale del TPL (autobus elettrici e filobus);
Flotta a idrogeno per i trasporti pubblici e veicoli pesanti;
Potenziamento delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici in tutta la città.
- 3.2. Mobilità Attiva e Dolce
Espansione delle reti ciclabili e pedonali con collegamenti strategici in tutta la città;
Creazione di superbloc (super-aree pedonali) con accesso limitato ai veicoli;
Bike sharing elettrico e car sharing a zero emissioni.
- 3.3. Zone a Emissioni Negative (ZEN)
Aree urbane totalmente pedonalizzate con presenza di vegetazione urbana ad alta densità;
Integrazione di sistemi di filtraggio dell'aria (muri vegetali, filtri per la CO₂).

4. Economia Circolare e Gestione dei Rifiuti

- 4.1. Rifiuti Zero
Obbligo di raccolta differenziata spinta con obiettivi di rifiuti zero entro il 2030;
Centri di riparazione e riuso urbano per prolungare il ciclo di vita dei materiali;
Sfruttamento dei rifiuti organici per la produzione di biogas e fertilizzanti.
- 4.2. Economia Circolare nei Cantieri Edili
Obbligo di utilizzo di materiali da costruzione riciclati e di demolizioni a impatto zero;
Materiali innovativi a base di carbon capture (cemento verde, calcestruzzo a CO₂ negativa).

5. Tecnologia e Innovazione

- 5.1. Gemello Digitale Urbano
Creazione di un Digital Twin di Parma per monitorare e simulare in tempo reale le emissioni e l'impatto ambientale delle nuove infrastrutture;
Piattaforma aperta per i cittadini che monitora l'impronta carbonica della città.
- 5.2. Progetti di Carbon Capture and Storage (CCS)
Sviluppo di impianti pilota di cattura e stoccaggio della CO₂ nelle aree industriali;
Partnership con università e centri di ricerca per testare tecnologie di sequestro di CO₂.

6. Misurazione e Monitoraggio Continuo

Inventario annuale delle emissioni con aggiornamenti costanti;
Target vincolanti di riduzione delle emissioni e piani di revisione periodici;
Report di sostenibilità pubblici con indicatori chiari di impronta carbonica.

7. Azioni di Partecipazione e Sensibilizzazione

- Coinvolgimento attivo dei cittadini in progetti di riforestazione e monitoraggio dell'aria;
- Creazione di laboratori urbani di sostenibilità per scuole e comunità;
- Processi partecipativi per definire le aree di intervento per la neutralità climatica.

Obiettivi al 2050 per un'Impronta Negativa

Parma Carbon Negative entro il 2050.

Riduzione del 110% delle emissioni attraverso sequestro di carbonio, energie rinnovabili e riforestazione;

Creazione del bosco orbitale e di nuove "foreste" urbane e periurbane;

Queste strategie rendono Parma un laboratorio urbano innovativo, capace di non solo azzerare le emissioni ma assorbire più CO₂ di quella emessa, contribuendo attivamente alla lotta contro il cambiamento climatico.

Per quanto riguarda il calcolo dell'impronta carbonica relativa agli edifici la strategia prevede l'analisi dell'intero ciclo di vita (Life Cycle Assessment - LCA). Questo approccio tiene conto di tutte le emissioni di gas serra generate dalla produzione dei materiali, costruzione, utilizzo, manutenzione e demolizione.

Fasi del Calcolo (LCA – Life Cycle Assessment)

Produzione e Costruzione (Fase A)

- A1-A3: Estrazione e lavorazione delle materie prime (acciaio, cemento, vetro, etc.);
- A4: Trasporto dei materiali al cantiere;
- A5: Processi di costruzione (uso di macchinari, energia e scarti di costruzione).

Uso e Manutenzione (Fase B)

- B1: Emissioni operative (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, illuminazione);
- B2-B5: Manutenzione, riparazioni, sostituzioni e ristrutturazioni.

Fine Vita (Fase C)

- C1-C4: Demolizione dell'edificio, trasporto dei materiali di scarto e gestione (riciclo o smaltimento in discarica).

Recupero e Riutilizzo (Fase D)

- D: Benefici derivanti dal recupero di materiali e dal loro riutilizzo in nuovi progetti. Questa fase può portare a una riduzione dell'impronta complessiva (offset).

Certificazioni e Standard Europei per il Calcolo

- EN 15978 – Prestazione Ambientale degli Edifici - Standard europeo per la valutazione ambientale degli edifici durante tutto il loro ciclo di vita. Descrive la metodologia per eseguire un LCA applicato all'edilizia;
- ISO 14040 - 14044 – Life Cycle Assessment (LCA). Standard globale che fornisce linee guida per l'analisi del ciclo di vita di prodotti e servizi, incluso l'edilizia;
- ISO 21930 – Sostenibilità degli Edifici. Regola la dichiarazione ambientale di prodotto (EPD) e la trasparenza nei materiali da costruzione;
- EPD (Environmental Product Declaration). Documentazione standardizzata (ISO 14025) che fornisce informazioni sulle prestazioni ambientali dei materiali da costruzione;
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Certificazione ambientale internazionale che valuta la sostenibilità di edifici e quartieri, premiando l'efficienza energetica e il basso impatto ambientale;
- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Certificazione britannica che valuta edifici per efficienza energetica, gestione dell'acqua e materiali sostenibili;
- DGNB (German Sustainable Building Council). Certificazione tedesca che adotta un approccio basato sul ciclo di vita, valutando economicità, aspetti ambientali e comfort.

Approcci per Ridurre l'Impronta Carbonica

- Riutilizzo e Riciclo di Materiali;
- Uso di Cemento a Basse Emissioni (Green Concrete);
- Efficienza Energetica in Fase Operativa (pompe di calore, isolamento avanzato, pannelli solari);
- Progettazione BIM con LCA Integrata (strumenti come Tally e One Click LCA);
- Materiali Locali e Biodegradabili.

PR050

Rigenerazione e trasformazione delle aree urbane interessate da interventi urbanistici non conclusi

1. Introduzione generale

La rigenerazione e la trasformazione delle aree urbane interessate da interventi urbanistici previgenti e non conclusi rappresenta un obiettivo fondamentale per lo sviluppo della città contemporanea.

Questi interventi sono necessari non solo per riqualificare spazi dismessi e abbandonati, ma anche per ridare vita a territori il cui processo di trasformazione non si è completato e che giacciono in una situazione di immobilità economica e sociale, favorendo un'evoluzione che risponda alle esigenze del presente e del futuro. La sfida è ambiziosa: non si tratta solo di rinnovare il tessuto urbano compromesso, ma di costruire una città pubblica innovativa, dinamica, versatile e resiliente.

Accanto alle aree strategiche già identificate nel PUG come progetti complessi, il territorio presenta una serie di comparti appartenenti alla precedente pianificazione attuativa (PUA) la cui attuazione non è giunta a compimento ovvero sono rimasti irrisolti e parzialmente o totalmente dismessi. A queste aree, nel tempo, potrebbero aggiungersene altre, attualmente in corso di realizzazione, che potrebbero nel tempo incontrare condizioni sfavorevoli di attuazione. Risulta indispensabile, quindi, adottare un piano organico di rigenerazione, evitando di lasciare aree di rilevante impatto strategico in stato di abbandono o sottoutilizzo, incentivandone la rigenerazione e la rivitalizzazione.

Le aree in questione, pur essendo state inizialmente pensate come spazi di sviluppo urbano, sono state compromesse da una serie di fattori esterni tra i quali la crisi economica che ha colpito il Paese, i cambiamenti delle esigenze di mercato, la speculazione immobiliare. Le difficoltà incontrate dai soggetti attuatori nell'adempiere agli impegni iniziali e i conseguenti ritardi o interruzioni nella realizzazione degli interventi hanno avuto come risultato l'incompletezza di progetti che, una volta interrotti, hanno lasciato zone della città vulnerabili, scarsamente funzionali o persino degradate e pericolose.

Il risultato è stato la perdita di coerenza con le evoluzioni della città e la disconnessione tra la pianificazione precedente e le nuove esigenze di vivibilità urbana.

L'Amministrazione è chiamata, pertanto, a ripensare una nuova gestione attiva e risolutiva di questi spazi, tramite interventi di riqualificazione che non si limitino a una mera bonifica fisica e messa in sicurezza, ma che siano inseriti in un piano più ampio di rigenerazione urbana.

La sfida è quella di ridare coerenza e continuità ai progetti di sviluppo urbano; ciò implica un approccio multidisciplinare, che unisca la pianificazione urbana, la progettazione architettonica, la gestione sociale, le politiche di inclusione e quelle legate alla sostenibilità degli interventi.

La progettazione deve essere concepita come un processo dinamico, capace di rispondere alle nuove esigenze del mercato, ma anche alle necessità sociali di una popolazione che cambia. Inoltre l'intervento deve rispettare i principi della sostenibilità, sia in termini ambientali che economici, promuovendo il recupero degli edifici esistenti, qualora di interesse, e l'utilizzo delle risorse in modo razionale.

La progettazione degli spazi deve favorire la mixité sociale in linea con la Strategia del PUG, promuovendo la coesione e la riduzione delle disuguaglianze. Si deve considerare non solo l'estetica e la funzionalità degli spazi, ma anche il loro valore sociale ed economico per la comunità. La visione dell'Amministrazione Comunale è quindi chiara: una rigenerazione che non solo riattivi il motore economico della città, ma che lo faccia in modo inclusivo, sostenibile e intelligente. Queste aree troveranno attuazione con gli strumenti di pianificazione attuativa individuati dalla normativa vigente.

Le stesse saranno destinate a partecipare al reperimento di DO.TE, anche eventualmente contribuendo al FONDO (fondo vincolato alla città pubblica) per il sostegno delle dotazioni territoriali "complesse e correlate" (DOTE) della città pubblica, facendo riferimento alle specifiche Schede di UT di appartenenza. Al fine di favorire la rigenerazione di tali aree contraddistinte da notevoli elementi di criticità, la loro contribuzione alla DO.TE risulta ridotta rispetto ad altri interventi assoggettati ad AO e AOE. Inoltre, queste aree dovranno allinearsi con la logica dei Requisiti Prestazionali, delineati nel documento di Valsat, per rispondere qualitativamente a precise prestazioni ambientali e/o funzionali e per poter accedere a una quota premiale incentivante (possibilità di aumentare la capacità edificatoria), legata alle potenzialità trasformative delle aree urbane.

2. Disposizioni Urbanistiche e Azioni

Per favorire e accrescere la rigenerazione di queste aree, al fine di restituire coerenza e continuità ai progetti di sviluppo urbano incompiuti, vengono forniti gli elementi identificativi derivanti dall'analisi condotta su questi spazi. Questi elementi devono soddisfare le condizioni stabilite negli "Scenari" e nelle relative "Azioni", che vengono successivamente richiamate:

Strategia 3.1 - Azione 3.1.1 Favorire la proliferazione di infrastrutture "smart mobility" con scambio mezzo, soprattutto nei parcheggi pubblici. Azione 3.1.4 Nuove linee strutturali TPL. Azione 3.1.6 Migliorare la funzionalità del sistema di scambio tra strade di rango diverso congiuntamente a incentivare e rafforzare l'utilizzo dei P+R (Park & Ride) come hub della mobilità. Azione 3.1.8 Favorire opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastrutture stradali molto frequentate, riabilitando gli spazi interclusi. Azione 3.1.10 Estendere, implementare e gerarchizzare la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate. Azione 3.1.12 Incentivare il trasporto pubblico e privato elettrico, dotando parcheggi con servizi di ricarica e cambio mezzo e modalità. **Strategia 3.2** - Azione 3.2.2 Favorire la rifunionalizzazione di edifici obsoleti. Azione 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi. Azione 3.2.5 Favorire l'insediamento di aziende innovative e promuovere centri dell'innovazione. Azione 3.2.6 Favorire l'insediamento diffuso di attività economiche potenziando le aggregazioni funzionali innovative. Azione 3.2.7 Implementare le funzioni insediate contribuendo al loro rafforzamento promuovendo interventi di mitigazione e desigillazione. Azione 3.2.9 Favorire una logistica urbana sostenibile. Azione 3.2.10 Favorire e sperimentare nuove forme di riuso temporaneo e gestione delle attività produttive e commerciali. Azione 3.2.11 Favorire flessibilità burocratiche per sviluppo di dispositivi a favore dell'ambiente e all'efficientamento degli edifici produttivi e commerciali. **Strategia 3.3** - Azione 3.3.1 Desigillazione, deimpermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antropizzati. Azione 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore". Azione 3.3.3 Introduzione di misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici. Azione 3.3.4 Mitigare l'esposizione agli inquinanti, anche acustici, e a ridurre i rischi antropici. Azione 3.3.5 Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico. Azione 3.3.8 Riuso, riciclo e stoccaggio dei materiali da costruzione e di scavo incentivando l'uso in loco dei materiali derivanti da eventuali demolizioni. Azione 3.3.10 Favorire lo sviluppo dei sottoservizi tra cui banda larga e disporre nuovi sistemi per la ricarica elettrica dei mezzi di trasporto.

Strategia 3.4 - Azione 3.4.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi. Azione 3.4.3 Implementare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali. Azione 3.4.6 Qualificazione e ridefinizione delle dotazioni, esistenti e proposte. Azione 3.4.9 Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali. Azione 3.4.12 Sviluppo di percorsi ciclo pedonali, sentieri e ippovie alla scala territoriale. **Strategia 3.5** - Azione 3.5.1 Favorire i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio, di riuso e rifunionalizzazione. Azione 3.5.4 Favorire spazi pubblici innovativi con funzioni infrastrutturali. Azione 3.5.5 Favorire l'efficientamento e il recupero degli edifici e dei suoli antropizzati. Azione 3.5.6 Qualificare gli spazi e le attrezzature. Azione 3.5.12 Favorire la rigenerazione attraverso "densificazione condizionata" da parametrare al restringimento dell'impronta dell'edificio. **Strategia 3.6** - Azione 3.6.2 Completamento delle parti urbane non finite. Azione 3.6.3 Favorire processi di densificazione a favore dello sviluppo della città multicentrica. Azione 3.6.4 Favorire lo sviluppo della città centripeta attraverso aggregazioni e cluster funzionali. Azione 3.6.7 Predisporre e costruire una rete infrastrutturazione adeguata per ospitare nuove necessità. Azione 3.6.8 Adeguamento della rete digitale di nuova generazione. **Strategia 3.7** - Azione 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità. Azione 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere. Azione 3.7.5 Migliorare la qualità delle acque di falda e quelle superficiali. Azione 3.7.6 Limitare e contenere i rischi dovuti per cause naturali. Azione 3.7.7 Supportare la proliferazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano. Azione 3.7.10 Valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali.

3. Vision e gli obiettivi del piano

Le strategie individuate supportate dalle Azioni, richiamate precedentemente, concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi dichiarati nella Vision: **1 - Parma città della biodiversità; 2 - Parma città policentrica e dei quartieri; 3 - Parma città della mobilità condivisa e sostenibile; 6 - Parma città dello sviluppo e delle opportunità.**

