

# PR050 Carta 5

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

# 2023

**Elementi metodologici  
della Disciplina  
DE**



Comune di Parma



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

---

Sindaco:

---

Michele Guerra

---

Assessore alla Rigenerazione Urbana:

---

Chiara Vernizzi

---

Direttore e segretario generale:

---

Pasquale Criscuolo

---

Dirigente del Settore pianificazione e Sviluppo del Territorio

---

arch. Emanuela Montanini

---

Ufficio di Piano Comune di Parma

---

arch. Emanuela Montanini, arch. Lucia Sartori, arch. Beatrice Peri, arch. Samanta Maccari, arch. Andrea Cantini, arch. Antonella Fornari, Geom. Alessandra Gatti, Dott.ssa M. Beatrice Corvi, arch. Milena Mancini, arch. Bianca Pelizza, arch. Patrizia Rota, arch. Federica Zatti, ing. Devis Sbarzaglia, arch. Nicole Mariotti, arch. Sabino Pellegrino

---

Gruppo di lavoro incaricato

---

Capogruppo:

---

arch. Andreas Faoro (UNLAB)

---

RTI:

---

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

---

SIT: arch. Federico Ghirardelli

---



Comune di Parma



Si illustrano di seguito sinteticamente i principi assunti nella predisposizione delle disposizioni per gli interventi diretti, alla luce degli esiti del Quadro Conoscitivo Diagnostico, della Valsat e della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG.

In sede di elaborazione del Piano, si è ovviamente tenuto conto della precedente, recente, zonizzazione del PSC/RUE, predisposta tuttavia secondo logiche necessariamente diverse da quelle dettate dalla nuova legge urbanistica regionale.

La normativa del PUG è stata predisposta al fine di assicurare un primo livello di agevole trasformabilità del territorio esistente, soprattutto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in un'ottica di incentivo dei processi rigenerativi.

Si sono pertanto strutturate nelle seguenti parti di territorio:

- **LA CITTA' DA VALORIZZARE: Il sistema insediativo della città storica e del patrimonio storico diffuso**
- **LA CITTA' DA CONSOLIDARE: I tessuti insediati del territorio urbanizzato**
- **LA CITTA' PUBBLICA: Il sistema delle infrastrutture, delle attrezzature e degli spazi collettivi**
- **LA CITTA' VERDE: Il sistema delle dotazioni ecologiche e delle infrastrutture ambientali**
- **IL TERRITORIO RURALE: Il sistema produttivo agricolo ed il patrimonio edilizio sparso**

### **LA CITTA' DA VALORIZZARE**

E' costituita dai tessuti di valore storico e storico-ambientale, da tempo individuati e tutelati dalla pianificazione urbanistica.

Ricomprende le seguenti parti di città:

- **R0: Tessuti dei Centri Storici, in riferimento a quello del Capoluogo e a quelli definiti dall'attuale PSC (San Pancrazio, Vigatto, Mariano, Panocchia);**
- **R1: Tessuti residenziali o misti da conservare (in quanto di pregio storico o ambientale o derivanti da interventi a progettazione unitaria), come ad esempio le aree attorno alla Cittadella, o alcuni Peep "storici" come quelli di via Sidoli, di via Montanara, di via Volturmo).**

Il PUG prevede interventi conservativi e politiche e azioni di valorizzazione e qualificazione del tessuto economico e sociale.

Rispetto alla pianificazione pre-vigente, il nuovo Piano è intervenuto attraverso una rivisitazione e un aggiornamento delle categorie di intervento, finalizzate a valorizzarne l'impianto morfologico (individuazione dei fronti edificati/allineamenti da mantenere anche in caso di interventi di demo-ricostruzione, riconoscimento del sistema di valori delle architetture novecentesche, ..)

### **LA CITTA' DA CONSOLIDARE**

E' costituita dai restanti tessuti urbanizzati che caratterizzano la "città privata", articolandosi di conseguenza in un insieme articolato ed eterogeneo di ambiti.

Vengono individuate:

- **le parti di città prevalentemente residenziali o caratterizzati da attività compatibili con la residenza (Tessuti R2);**

- le parti specializzate, per attività produttive, terziarie, commerciali (Tessuti P1 e P2)
- La proposta di articolazione per Tessuti della Disciplina del PUG deriva dall'esigenza di lettura per parti della città che evidenziano caratteristiche omogenee e che quindi richiedono una disciplina anch'essa omogenea.
- Una lettura che nasce dal Quadro Diagnostico, ma che necessariamente si è confrontata anche con una rilettura della zonizzazione dello strumento vigente, arrivando a proporre un'articolazione estremamente più contenuta e semplificata rispetto alle Zone B, P, ZCD, ZTR del RUE vigente.
- Accanto a tale lettura semplificata è stata tuttavia associata una ulteriore lettura indirizzata a individuare limiti e condizionamenti alle trasformazioni, identificando:
  - le "Aree a verde privato" (Avp): partizioni prevalentemente inedificate e/o caratterizzate dalla presenza di giardini e aree private, di cui si prevede la salvaguardia per ragioni storiche, ambientali o ecologiche. Aree generalmente a bassa densità, spesso caratterizzate da un elevato rapporto di permeabilità dei suoli, da salvaguardare, e il cui obiettivo risulta pertanto principalmente quello di consolidare il loro ruolo di servizi ecosistemici all'interno del territorio urbanizzato;
  - le "Aree cortilizie produttive (Acp)": partizioni inedificate e non edificabili, pertinenti alle attività produttive;
  - le "Aree soggette a limitazioni verso nuovi usi residenziali (Alr)": partizioni all'interno delle quali non è ammessa l'introduzione di funzioni residenziali mediante intervento edilizio diretto;
  - le "Aree soggette a verifica dei cambi d'uso (Avcd)": partizioni caratterizzate da commistione di usi residenziali e produttivi, all'interno delle quali favorire interventi di cambio d'uso, da assoggettare a procedure di verifica di sostenibilità;
  - gli "Interventi di riqualificazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale (PCc)": partizioni la cui trasformazione, rivolta al completamento e/o rifunzionalizzazione del tessuto, la cui attuazione può avvenire previa presentazione di permesso di costruire convenzionato.
- le "Aree oggetto di trasformazioni strategiche": partizioni che, per caratteristiche e localizzazione, non appaiono idonee a trasformazioni per intervento diretto, ma che appaiono vocate ad intervento complesso (corrispondenti alle aree da assoggettare ad Accordo Operativo);
- le "Aree ad Impianto Urbano Unitario (TUIU), Aree ad Impianto Urbano Unitario da Tutelare (TUIUT), Aree ad Impianto Urbano Unitario da Preservare (TUIUP)": partizioni rispetto alle quali gli interventi dovranno prestare particolare attenzione al mantenimento dell'impianto morfologico unitario che ne ha caratterizzato la formazione;
- le "Aree RIFO (Riduzione Footprint)": partizioni riferite a tessuti con caratteristiche di copertura delle superfici fondiarie tali da incentivare interventi di riduzione dell'impronta dei fabbricati esistenti;
- le "Aree Productive City (Apc)": partizioni "transitorie" (in cui sono ammessi, attraverso le disposizioni ordinarie, specifici interventi in attesa di una trasformazione più complessa ed in linea con la Strategia del PUG), riferite all'ambito strategico "Productive City", ove favorire lo sviluppo di un mix funzionale compatibile con il contesto urbano;
- le "Aree Eco District": partizioni "transitorie" riferite all'ambito

- **strategico “Eco District”, ove favorire lo sviluppo delle attività esistenti, incrementandone la sostenibilità ambientale e territoriale;**
- **le “Aree RIMAP (Rigenerazione dei MArgini dei Parchi), Aree RIMAOS (Rigenerazione dei MArgini dell’OSpedale), Aree RIMAGREEN (Rigenerazione dei MArgini del GREEN ring)”:** partizioni “transitorie” riferite all’ambito strategico “RiMaP”, **ove incentivare le relazioni dei tessuti insediati con gli spazi verdi circostanti, “RiMaOS”, ove incentivare le relazioni dei tessuti insediati con il sistema ospedaliero, “RiMaGREEN”, ove incentivare le relazioni dei tessuti insediati con il sistema dei grandi viali urbani, attraverso la rifunzionalizzazione degli spazi al Piano Terra**

La nuova impostazione si orienta verso una considerevole indifferenza funzionale tra Usi residenziali e usi compatibili con la residenza (che vanno da quelli direzionali a quelli ricettivi, ai servizi e attrezzature pubbliche, ai pubblici esercizi, alle attività commerciali (alimentari e non) fino a 800mq di Superficie di vendita), assicurando la massima flessibilità gestionale, nell’ambito dei condizionamenti derivanti dal contesto.

Per quanto riguarda i tessuti residenziali, sulla base di tale duplice classificazione, viene controllata anche attraverso la dimensione ordinaria degli interventi, l’attivazione degli interventi incentivanti di riqualificazione dell’edificato esistente (Rooftop, Piano Extra, Rifo) previsti dalla Strategia.

Tale attivazione avviene in maniera differenziata tra capoluogo (R2c) e frazioni (R2f) rispetto ad alcuni parametri dimensionali (come le altezze massime) o rispetto all’ammissibilità degli interventi di riduzione del footprint dell’impronta del fabbricato (riconosciuta solo per i tessuti R2c).

Tutti gli incentivi, legati alla Strategia del Piano, agiscono attraverso il meccanismo di requisiti prestazionali predisposto dalla Valsat e vedono le possibilità incrementali legate, oltre che alla risposta alle disposizioni di legge su efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, a misure rivolte:

- **all’incremento della permeabilità dei suoli**
- **al riutilizzo delle acque meteoriche**
- **all’accessibilità, in relazione alle caratteristiche della viabilità veicolare ed alla continuità con la rete dei percorsi ciclo-pedonali.**

Vengono inoltre previste disposizioni specifiche per il miglioramento della qualità urbana, per quegli interventi di riqualificazione e in alcuni casi di completamento interni al tessuto, regolati dalle disposizioni normative contenute nelle schede Pcc di cui allo specifico allegato alle norme.

Anche i tessuti produttivi presentano una semplificazione rispetto all’attuale articolazione del RUE, analoga a quella dei tessuti residenziali.

- **P1: Tessuti specializzati a destinazione produttiva;**
- **P2: Tessuti specializzati a destinazione commerciale-direzionale-ricettivo.**

Anche in questo caso, gli interventi che vanno oltre la dimensione conservativa richiedono una risposta a specifici requisiti prestazionali legati alla qualificazione dell’involucro edilizio, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, all’utilizzo di coperture e pareti verdi, all’incremento delle connessioni ciclopedonali.

Rispetto alle possibilità di intervento del tessuto residenziale (ove si prevedono potenzialità incrementali rispetto all’esistente), il PUG prevede per i tessuti specializzati il mantenimento di un parametro edificatorio di utilizzazione fondiaria, con possibilità di edificazione quindi anche su lotti liberi, in considerazione del conclamato interesse pubblico rappresentato dallo sviluppo delle attività economiche.

I limiti di utilizzazione fondiaria previsti differenziano i due tessuti (UF=0,6/0,7 mq/mq), oltre alla connotazione maggiormente produttiva, artigianale degli usi ammessi negli ambiti P1 (e non ammessa negli ambiti P2), e quella ricettiva ammessa negli ambiti P2 (e non negli ambiti P1).

Le attività commerciali risultano ammesse all’interno di entrambi i tessuti fino alle strutture di vendita medio-piccole (1.500mq di Sv) con limitazione di quelle

alimentari all'interno dei tessuti P1.

## CITTÀ PUBBLICA E CITTÀ VERDE

Gli obiettivi individuati dalla Strategia relativamente alla città pubblica ed al miglioramento della sostenibilità ambientale del territorio, hanno portato a ricostruire, attraverso la Disciplina, il quadro della robusta struttura della città pubblica esistente e del sistema delle aree di mitigazione e di forestazione in esistenti, in corso e previste, che costituiscono la rete di dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali dell'attuale sistema urbano e territoriale.

Un quadro della situazione esistente sul quale si innestano gli interventi e le azioni prefigurate dallo "Schema di assetto strategico delle correlazioni e dei servizi" della Strategia del PUG.

## TERRITORIO RURALE

Sulla base della nuova legge urbanistica regionale e del successivo atto di coordinamento tecnico, trova pienamente conferma l'indirizzo di salvaguardia e conservazione del territorio agricolo indicato dalla Regione Emilia-Romagna.

Il Territorio Rurale risulta principalmente destinato alla qualificazione ed allo sviluppo dell'attività agricola sostenibile e di qualità.

Per tale ragione, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato il PUG limita fortemente le trasformazioni (intese come nuova edificazione) attuabili per intervento diretto, condizionando l'attivazione di modesti interventi al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo.

Ulteriori, più rilevanti interventi, potranno essere attivati, esclusivamente agli Imprenditori Agricoli Professionali, attraverso la presentazione di un P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda agricola).

Il Piano stabilisce quindi le soglie dimensionali che caratterizzano gli interventi che necessitano di P.R.A. e quelli, invece, possono seguire le procedure ordinarie di titolo abilitativo in quanto non rivestono un Rilevante Impatto Ambientale (la soglia che il PUG propone, rispetto agli interventi che necessitano di P.R.A., è indicativamente allineata con i limiti quantitativi dei parametri esistenti nell'attuale RUE).

Sulla base delle analisi conoscitive e della Strategia, si evidenzia come, in particolare:

- **Vengano previsti incentivi (ad esempio relativamente ad un incremento degli indici di utilizzazione fondiaria) per le Aziende Biologicamente Certificate;**
- **Vengano previste specifiche in alcune specifici ambiti paesaggistici, prevedendo valori leggermente minori nelle parti di territorio rurale più sensibili dal punto di vista paesaggistico come quelli posti a sud del capoluogo (gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico);**
- **Vengano previste limitazioni di particolare valore naturale ed ambientale (posti in prossimità dei corridoi ecologici principali (prevedendo, ad esempio, l'impossibilità di insediamento di nuove unità aziendali all'interno di tali ambiti).**

Una disciplina specifica riguarda, naturalmente, anche il tema del riuso del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'attività agricola.

Anche in questo caso, la disciplina del Piano riprende direttamente quanto puntualmente previsto dall'art.36 della LUR, rispetto alle possibilità di riutilizzo, agli usi residenziali e connessi, per quelle tipologie edilizie già residenziali o con tipologia rurale tradizionale (le vecchie stalle, i rustici, i fienili).

Una limitazione alle trasformazioni ad altri usi per i fabbricati produttivi recenti (es. stalle prefabbricate o altri edifici con tipologia produttiva posti in territorio rurale), per i quali in caso di dismissione agli usi originari, le possibilità sono esclusivamente quelle di eventuale demolizione, ripristino della naturalità dei luoghi e trasferimento di una quota della superficie coperta originaria all'interno del TU o ai margini di esso, nelle modalità fissate dalla legge.

All'interno della disciplina del sistema edificato esistente all'interno del territorio Rurale, si è poi provveduto all'introduzione della perimetrazione degli insediamenti edificati sparsi in territorio rurale, ossia di quegli insediamenti annucleati, che non hanno, generalmente neppure come origine, una connotazione agricola, ma che nello stesso tempo non presentano quei requisiti di cui all'art.32 della LUR per essere delimitati all'interno del TU e per i quali il PUG non mette in campo specifiche Strategie per la Qualità Urbana ed ecologico-ambientale.

Delimitazioni all'interno delle quali gli interventi ammessi sono quelli di trasformazione all'interno delle volumetrie esistenti, quindi senza incentivi, ma con qualche flessibilità in più rispetto alle possibilità ammesse per le tipologie del territorio rurale.

Un'attenzione specifica ha infine riguardato i procedimenti che, come l'art.53, permettono lo sviluppo delle attività adibite ad esercizio di impresa che dimostrano esigenze di ampliamento di un fabbricato aziendale sia strettamente funzionale e necessaria allo sviluppo economico dell'attività agricola.

Una procedura che, come l'art.53, affianca ai normali elaborati necessari al titolo edilizio, un'ulteriore serie di documentazione e una procedura di valutazione, che non è immediata, e che costituisce sicuramente un impegno per chi la deve elaborare e per chi la deve esaminare.







Comune di Parma

