

PROT. n. 147.....

Arrivo 27.03.2017.....

**STUDIO ASSOCIATO D'INGEGNERIA BOTTAI**

Dott. Ing. Giuseppe Bottai

Dott. Ing. Michele Bottai

Viale Mentana n°92 - 43121 Parma

tel. e fax 0521 229680

e-mail: tecnico@studiobottai.com

C.F. e P.I. 02527710343

Spett.

STU Authority

Via G. Falcone 30 A

43121 PARMA

\*\*\*\*\*

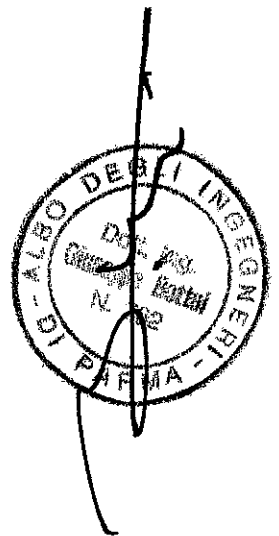
**Oggetto: Valutazione del compendio immobiliare costituito da un ampio appezzamento di terreno edificabile, ricompreso nel sub-ambito di trasformazione 04S5, Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo Fratelli Cervi ed identificato nel NCT del Comune di Parma al foglio 2 mappali 965-966.**

\*\*\*\*\*

--- 1 ---

**Premessa**

- Lo scrivente Dott. Ing. Giuseppe Bottai, con studio in Parma, in Viale Mentana n.92, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n.762, è stato incaricato dal Sig. Liquidatore della STU Authority, Dott. Nicola Rinaldi, di effettuare la stima del



compendio immobiliare costituito da un ampio lotto di terreno, individuato con i mappali 965 – 966 del NCT del Comune di Parma al foglio 2, ricompreso nel sub-ambito di trasformazione 04S5 Comparto Nord Parco Ducale, Viale Piacenza – Area campo sportivo Fratelli Cervi.

--- 2 ---

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

- In data 24 febbraio 2017 lo scrivente, accompagnato dal Dott. Federico Faccini di Authority STU spa in liquidazione, ha effettuato un sopralluogo all'area oggetto di stima, al fine di reperire elementi utili alla stesura della presente relazione peritale, ha altresì provveduto allo scatto di alcune fotografie dell'area oggetto di stima e delle zone di contorno.

--- 3 ---

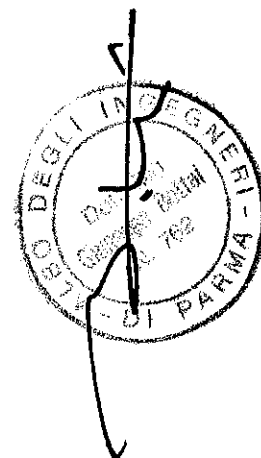
### **Dati catastali**

- L'area oggetto di stima figura censita nel Catasto Terreni del Comune di Parma, al foglio 2, mappale 965, ente urbano, esteso ad ettari 00.4311 e mappale 966, ente urbano, esteso ad ettari 00.43.10.

--- 4 ---

### **Descrizione dell'area in oggetto**

- L'area oggetto di stima è estesa a complessivi mq. 8.621,00 catastali, si trova in posizione semicentrale per la città di Parma, in direzione nord-ovest rispetto al centro ed è ricompresa fra Viale Piacenza e la linea ferroviaria Milano - Bologna; si tratta di un lotto



pianeggiante, di forma irregolare, con confini ad andamento prevalentemente rettilineo, lambito lungo i lati nord e ovest dalla viabilità, ricompreso in una zona completamente urbanizzata.

Come si evince dalla documentazione fotografica e come è stato possibile rilevare direttamente, l'area in oggetto, costituita di un solo corpo, è pianeggiante, di forma irregolare, con infrastrutture al contorno e servita da viabilità pedonale, ciclabile e carrabile, pertanto il lotto si può considerare di fatto urbanizzato e servito anche da mezzi pubblici.

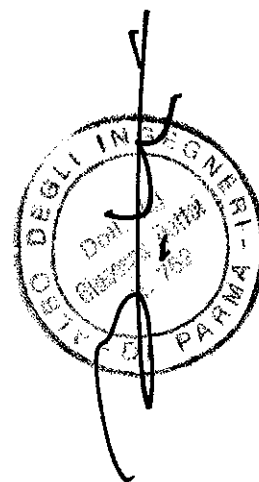
--- 5 ---

#### **Destinazione urbanistica**

- L'area ha come funzione caratterizzante quella di tipo residenziale, così come indicata nella Tavola di PSC n°7 nel settore territoriale 04 – Ospedale, ambito territoriale PFN 4B, sub ambito EFSA F5 denominato Polo Direzionale EFSA.

La funzione caratterizzante è di tipo residenziale, con funzioni ammesse per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza.

La superficie fondiaria di progetto ammessa è pari a mq. 8.621,00 con una superficie utile lorda di progetto di complessivi mq. 18.000,00, con un'utilizzazione residenziale minima pari a mq. 11.700,00 ed un'utilizzazione a carattere commerciale massima pari a mq. 6.300,00. Per quanto attiene la disciplina degli ambiti territoriali e delle zone urbanistiche, si rimanda agli allegati.

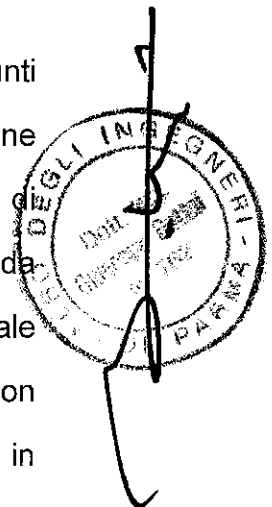


--- 6 ---

### Valutazione

Considerato che lo strumento urbanistico attribuisce, come visto in precedenza, all'area oggetto di stima caratteristiche edificabili con elevata cubatura e che la stessa è sicuramente appetibile per ubicazione, accessibilità, sviluppo della zona, esistenza di opere di urbanizzazione quali viabilità e reti, considerato inoltre che sono ammesse destinazioni residenziali per mq. 11.700,00 e destinazioni a carattere commerciale per un massimo di 6.300,00 mq., lo scrivente ritiene che il valore commerciale del terreno in oggetto, possa essere determinato, parametrandolo con altri immobili aventi caratteristiche simili, andranno pertanto considerati l'ubicazione dell'area in relazione al centro urbano, la dotazione di servizi della zona, il trasporto pubblico, ecc., la facile o meno accessibilità, la presenza di attrezzature a carattere collettivo quali negozi, supermercati, scuole, palestre, ecc., i collegamenti e le distanze dai pubblici uffici, la collocazione della stessa in riferimento al contesto in cui si trova.

L'area in oggetto presenta buoni requisiti in riferimento ai punti precedentemente esposti, una discreta ubicazione in posizione semicentrale, di facile accesso, perché dotata di buona viabilità e di un buon numero di esercizi commerciali. Tenendo altresì nel dovuto conto l'attuale andamento del mercato immobiliare che si presenta non particolarmente vivace, il valore commerciale si quantifica pertanto in



€/mq. 950,00 di superficie fondiaria. Al fine di verificare la bontà della stima eseguita, è possibile effettuare un raffronto con il valore che risulta da una stima analitica, ottenuta dal prezzo di mercato unitario di un ipotetico complesso edilizio realizzabile in loco, detratte tutte le spese da sostenere per la realizzazione dello stesso, nella sostanza la stima analitica è basata sulla determinazione del valore venale dell'area mediante il più probabile prezzo di trasformazione, derivante dalla differenza di due termini, tra il più probabile valore venale del complesso costruibile sull'area ed il più probabile valore dei costi da sostenere per l'esecuzione dello stesso edificio. Il metodo citato è particolarmente efficace nelle posizioni di periferia o semicentrali dove si è in un regime di concorrenza per terreni del tipo in esame. Il valore dell'area edificabile viene così determinato:

$$Va = Vm - (Cu + Cc + P) / (1+r)^n$$

Si ha pertanto:

Valore di mercato del costruito:

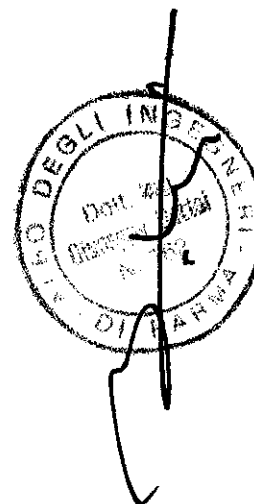
- residenziale: mq. 11.700 x €/mq. 2.600,00 = € 30.420.000,00

- commerciale: mq. 6.300,00 x €/mq. 2.300,00 = € 14.490.000,00

sommano € 44.910.000,00

Si precisa che i prezzi unitari di vendita ricomprendono l'incidenza delle parti accessorie quali balconi, terrazzi, porticati, cantine, box auto, ecc.

- Cu: Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore, delle spese generali e degli oneri professionali,



considerando l'incidenza delle parti accessorie (balconi, terrazzi, autorimesse, cantine, ecc.):

- residenziale mq. 11.700 x €/mq. 1.500,00 = € 17.550.000,00

- commerciale mq. 6.300,00 x €/mq. 1.350,00 = € 8.505.000,00

sommano € 26.055.000,00

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: € 3.495.000,00

- Spese di piccola manutenzione e relative all'organizzazione commerciale:

5% sul costo di costruzione € 1.302.750,00

- Spese di registrazione e trascrizione volturali relative all'acquisto

del terreno: 10% del costo presunto del terreno, più spese notarili

€ 840.000,00

- Profitto dell'Imprenditore:

10% sul valore di mercato del fabbricato € 4.491.000,00

Si considera di attualizzare il valore del bene considerando un tempo di circa due anni che potrà intercorrere tra la data di stima e l'inizio della produttività del cespite, attribuendo un saggio del 4%.

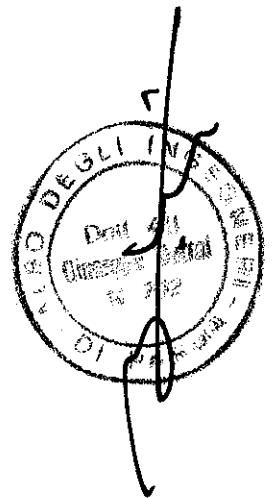
Si ha pertanto:

$$Va = 44.910.000,00 - (3.495.000,00 + 28.197.750,00 + 4.491.000,00) / (1+0.04)^2$$

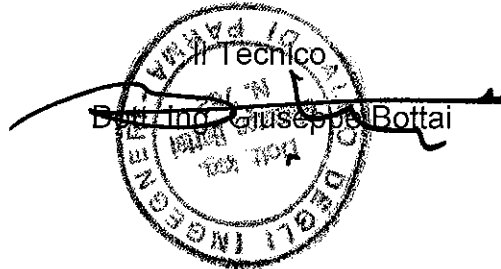
Da cui Va= 8.067.908,65 che si arrotonda in € 8.067.000,00

- Per un valore unitario di € 935,73

- Visto il risultato ottenuto, si conferma il valore del terreno al mq. in €/mq. 950,00, per complessivi € 8.189.590,00



che si arrotondano in € 8.180.000,00 (Euro  
ottomilionicentottantamila/00).



Parma, li 07 marzo 2017

**Allegati:**

- a) Documentazione fotografica del lotto
- b) Planimetria catastale
- c) Visure catastali
- d) Normativa di riferimento PSC - RUE

# **Allegato**

**“ a ”**



# **Documentazione fotografica**



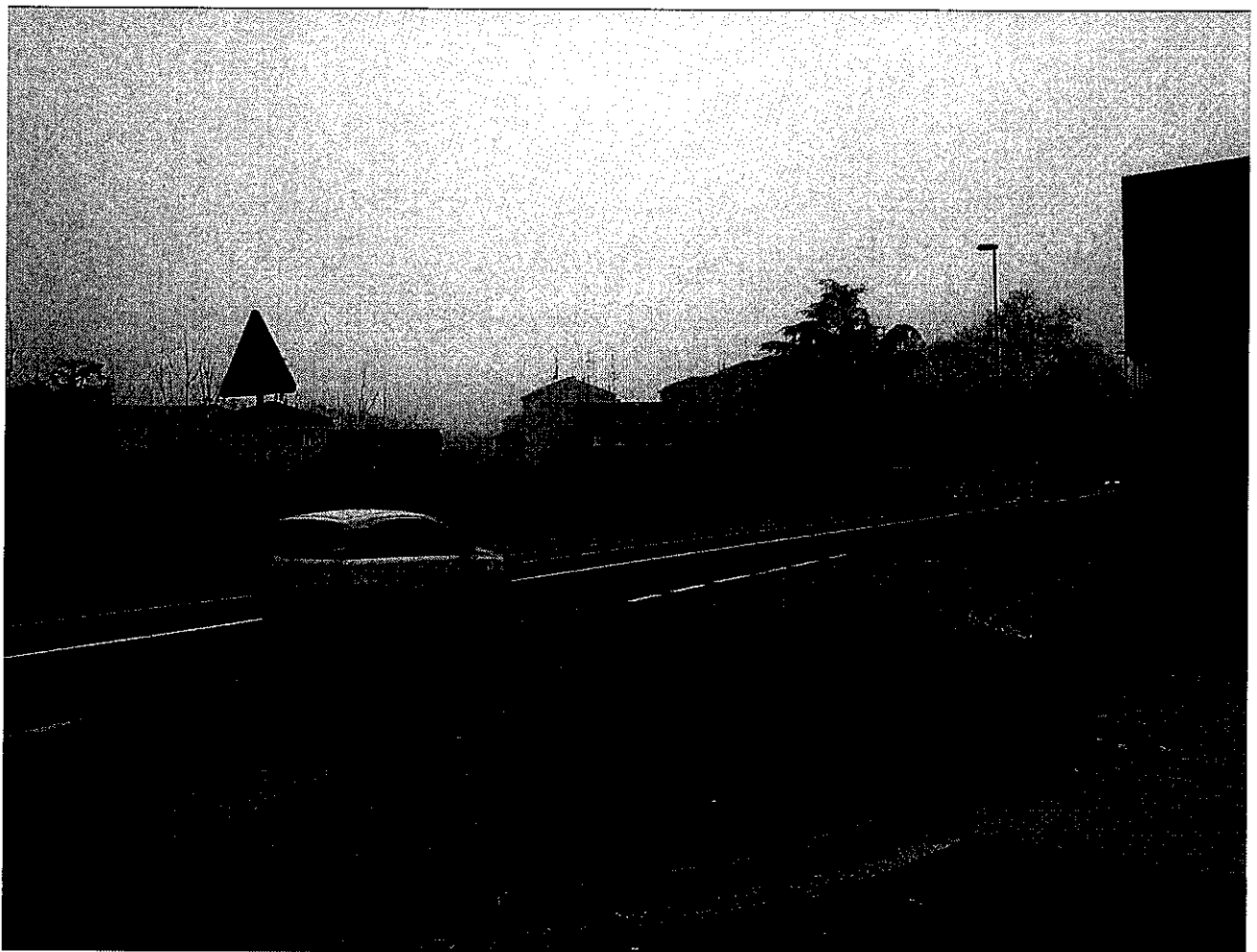












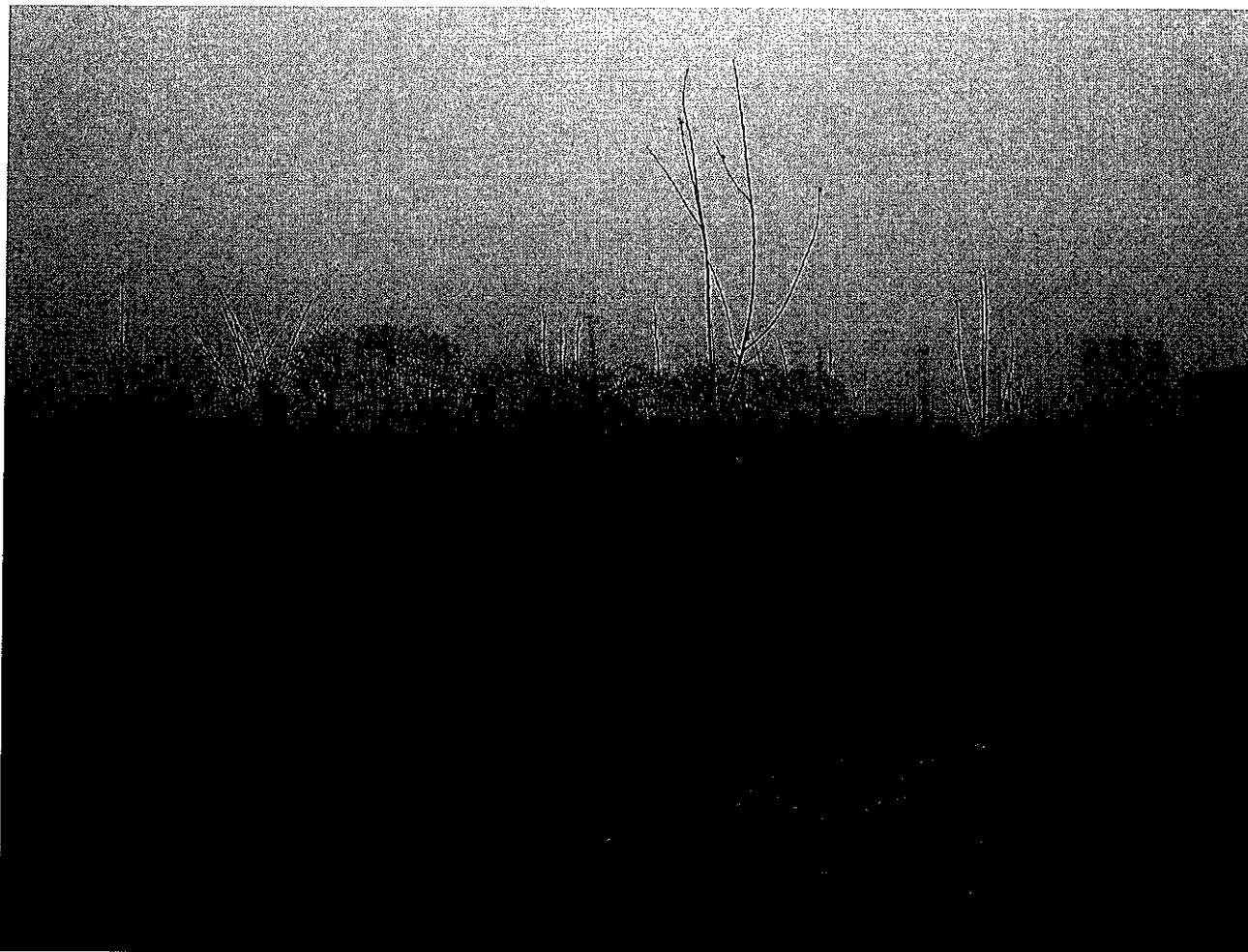






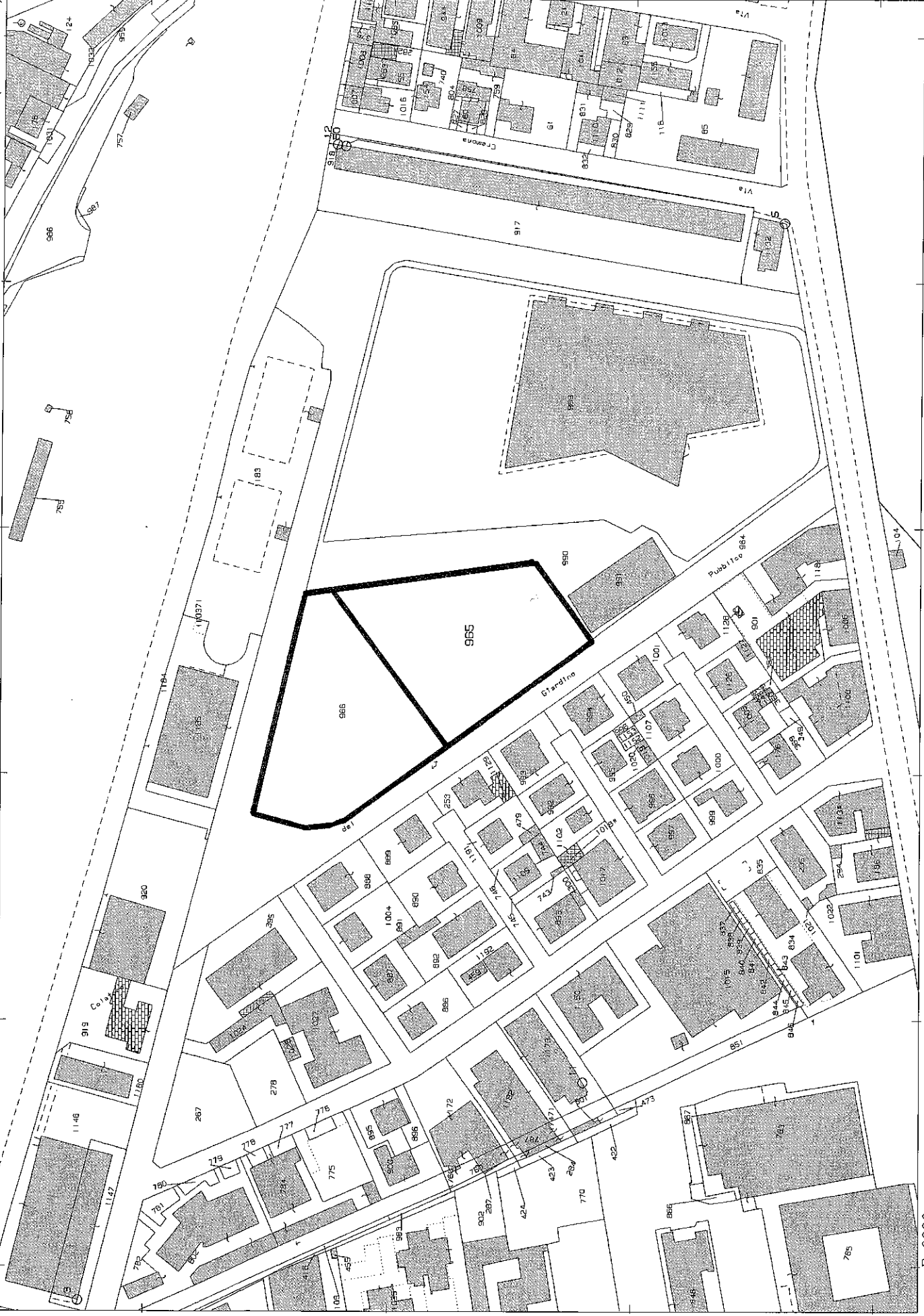






# **Allegato**

**“ b ”**



# **Allegato**

**“ C ”**





Direzione Provinciale di Parma  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2017 - Ora: 11.08.06 Fine  
Visura n.: T130757 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PARMA ( Codice: G337A)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di PARMA (Provincia di PARMA)</b> <b>Foglio: 2 Particella: 965</b>	

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha. are ca	Deduz	
1	2	965		-	ENTE URBANO	43 11		Dominicale Agrario
FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 protocollo n. PR0122862 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 122862.1/2010)								

Notifica

Partita

1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Parma  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2017 - Ora: 11.09.48 Fine  
Visura n.: T132066 Pag. 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PARMA ( Codice: G337A)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di PARMA (Provincia di PARMA)</b> <b>Foglio: 2 Particella: 966</b>	

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale
1	2	966		-	ENTE URBANO	43 10				
Notifica				Partita			1			

Unità immobiliari n. 1

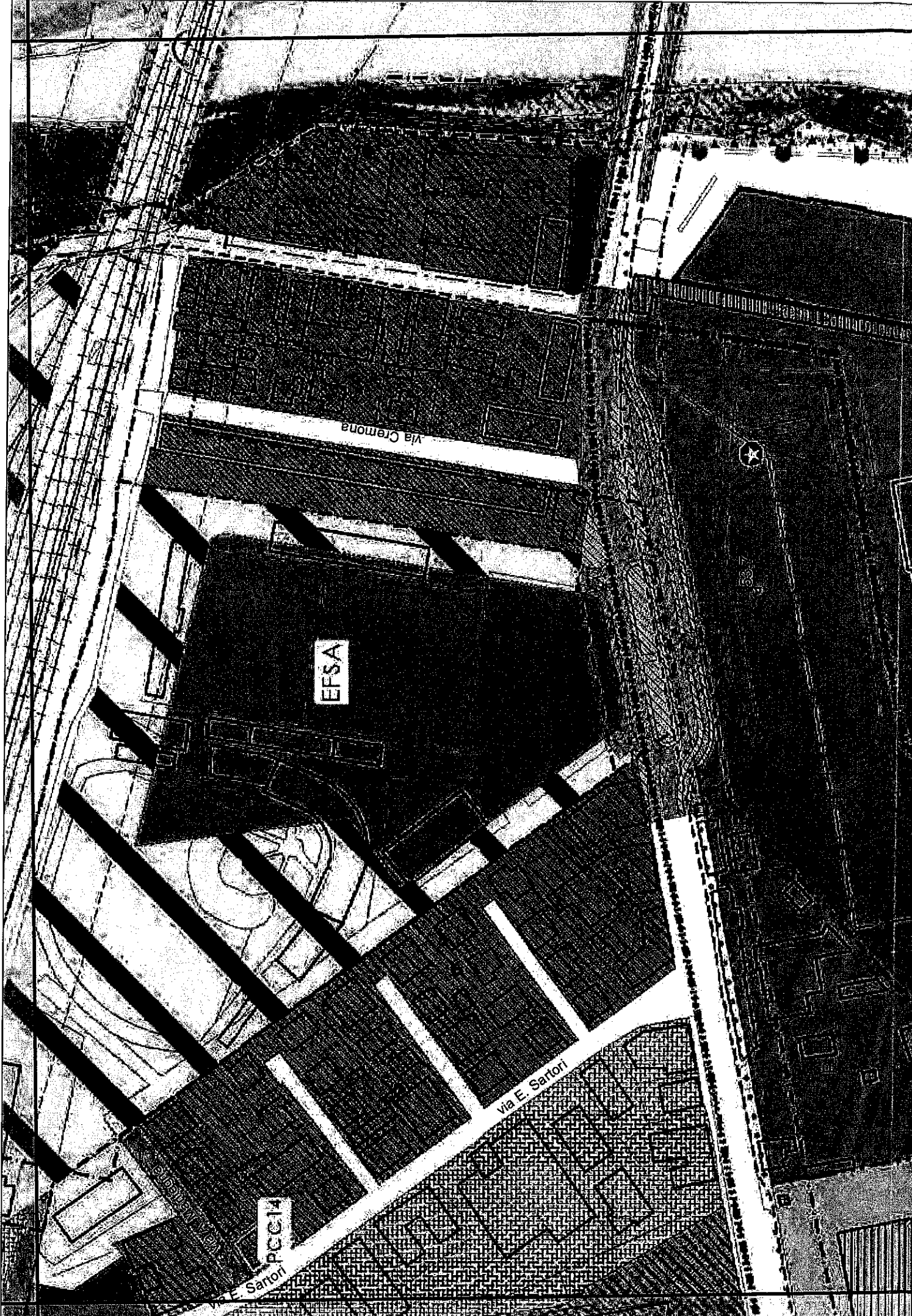
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria


# **Allegato**

**“ d ”**



## V - VINCOLI AMBIENTALI


### Ambiti di gestione ambientale del territorio

Art. 6.12 RUE  Siti della Rete Natura 2000

### Aree di valore naturale e ambientale

Art. 6.14 RUE  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

Art. 6.14 RUE  Corsi d'acqua di particolare pregio comunale


Art. 6.18 RUE  Aree di riequilibrio ecologico

Art. 6.111 RUE  Zone di tutela dei fontanili, tutela assoluta


Art. 6.111 RUE  Zone di tutela dei fontanili, tutela allargata

Art. 6.112 RUE  Aree protette per rischi d'incendi (L.353/00)


Art. 6.110 RUE  Sistema boschivo e arbustivo


Art. 6.13 RUE  Invasi ed alvei dei corsi d'acqua


### Rischio idraulico


Art. 6.15 RUE  Fascia di deflusso della piena - Fascia A (P.S.F.F. e P.A.I.)

Art. 6.16 RUE  Fascia di esondazione - Fascia B (P.S.F.F. e P.A.I.)


Art. 6.17 RUE  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C (P.S.F.F. e P.A.I.)

Art. 6.17 RUE  Area di inondazione per piena catastrofica - Fascia C (P.S.F.F. e P.A.I.)


Art. 6.53 RUE  Zone di tutela idraulica

Art. 6.57 RUE  Cassa d'espansione


### Aree di salvaguardia


Art. 6.510 RUE  Settori di ricarica di tipo A


Art. 6.510 RUE  Settori di ricarica di tipo B

Art. 6.510 RUE  Settori di ricarica di tipo D

Art. 6.512 RUE  Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili


Art. 6.513 RUE  Zona di rispetto ristretta dei pozzi idropotabili (60 gg. o 200 m)


Art. 6.513 RUE  Zona di rispetto allargata dei pozzi idropotabili (180 gg.)


Art. 6.511 RUE  Zone di riserva per nuovi pozzi idropotabili


### Aree di rischio da attività antropica

Art. 6.66 RUE  Fascia di rispetto cimiteriale (D.P.R.285/90)

Art. 6.524 RUE  Aree oggetto di messa in sicurezza permanente (DM 471/99-DLgs. 152/2006)

Art. 6.523 RUE  Area di danno - RIR (DM 9/05/01) - lesioni irreversibili (550 m)

Art. 6.524 RUE  Siti contaminati


Art. 6.524 RUE  Aree sottoposte a procedura di bonifica (DLgs. 152/2006)


## VI - CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO


Art. 2.22 RUE  Restauro scientifico

Art. 2.23 RUE  Edifici da sottoporre a restauro e risanamento conservativo


Art. 6.33 RUE  Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale

Art. 2.24 RUE  Edifici soggetti a ripristino tipologico

Art. 2.215 RUE  Recupero e risanamento delle aree libere

Art. 2.25 RUE  Edifici da sottoporre a ristrutturazione

Art. 2.213 RUE  Edifici da sottoporre a ristrutturazione urbanistica


Art. 2.212 RUE  Demolizione senza ricostruzione

Art. 3.226 RUE  Comparto di ristrutturazione

## VII - ELEMENTI DEL PSC E DEL POC


Art. 3.1 RUE  Ambiti territoriali


Art. 3.252 RUE  Schede norma

Art. 3.18 RUE  Sub - ambiti urbani di trasformazione

### Insedimenti storici soggetti a disciplina particolareggiata

Art. 3.15 RUE  Città storica

Art. 3.18 RUE  Ambito urbano di riqualificazione "Ex-mura" di interesse storico testimoniale

Art. 3.15 RUE  Centri storici minori

V - Vincoli ambientali  
VI - Categorie e modalità di intervento  
VII - Elementi del PSC e del POC

Adozione con atto di C.C. num. 11 del 27.01.2009  
Approvazione con atto di C.C. num. 71 del 20.07.2010  
Aggiornamenti:  
D.D n.55 del 06.08.2012

**RUE**

06.09.2010

Legenda

Comune di Parma

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- 5 La disciplina per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita è inserita nel regolamento collegato R10 delle presenti norme

#### **Art. 3.2.49 Zona ricettiva-alberghiera ZTR**

##### DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le zone ricettive alberghiere sono destinate all'insediamento di alberghi e pubblici esercizi, corrispondenti agli usi Uh.
- 2 Oltre a tali destinazioni è ammessa la residenza di servizio in misura non superiore a mq. 300, nonché l'insediamento degli usi Ug quali pertinenze alla funzione principale.

##### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3 Ove non diversamente specificato sulle tavole di Piano l'attuazione di tali zone avviene attraverso intervento edilizio diretto.

##### PARAMETRI URBANISTICI

- 4 All'interno delle presenti zone gli interventi si attuano applicando l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,65$  mq/mq; per gli interventi su edifici non soggetti alle disposizioni dell'Art. 3.2.12 e dell'Art. 6.3.3, l'altezza massima degli edifici potrà raggiungere m 20,00 nel capoluogo e m. 9,50 nelle frazioni.

#### **Art. 3.2.50 Indirizzi al sistema del commercio**

DD n. 1468

- 1 La cartografia di RUE individua gli assi stradali dove favorire lo sviluppo del sistema commerciale, attraverso la possibilità di insediare medie strutture di vendita, limitatamente alle zone urbanistiche ZB, ZP, ZCD prospicienti i fronti commerciali da potenziare. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita deve essere preceduta da una valutazione di impatto in ordine agli effetti del maggiore carico urbanistico, con particolare riferimento al traffico eventualmente generato, al rumore ed al rispetto dei vincoli architettonici, da realizzarsi a carico del soggetto attuatore.
- 2 L'insediamento dovrà, altresì, avvenire nel rispetto della vigente normativa commerciale di settore e della pianificazione comunale e di quella sovraordinata nonché di tutte le altre norme insistenti sulla materia.
- 3 Al fine di favorire la razionalizzazione del sistema commerciale e la sua funzione di servizio agli insediamenti, la Giunta Comunale può procedere all'applicazione dell'art. 2.4.5 comma 4 limitatamente alla dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle strutture commerciali poste lungo i fronti commerciali da potenziare.
- 4 La disciplina per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita è inserita nel regolamento collegato R10 delle presenti norme

#### **Art. 3.2.51 Edifici da demolire previo ampliamento attività**

- 1 Il presente regolamento individua gli edifici per i quali non si evidenziano particolari caratteristiche meritevoli di tutela. Tali edifici, individuati con apposito segno grafico; possono essere demoliti solo contestualmente all'ampliamento dell'attività produttiva in essere.

### **Sezione 5 – Aree di trasformazione**

#### **Art. 3.2.52 Schede Norma –Sub ambiti di trasformazione**

- 1 Le Schede Norma – Sub ambiti di trasformazione interessano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile interne agli Ambiti Territoriali, dove si concentrano i nuovi interventi urbanistici di espansione e riqualificazione previsti nel PSC.
- 2 Le Schede Norma sono disciplinate dall'Art. 22 del PSC e si attuano nel rispetto dei contenuti delle Schede relative.
- 3 Nella cartografia di RUE le schede Norma e i Sub Ambiti sono rappresentate come aree da attuarsi tramite il POC.
- 4 Con riferimento alla Superficie Fondiaria riservata ad edilizia residenziale pubblica/sociale prevista nelle schede norma e nei sub ambiti di trasformazione in cessione a favore del Comune di Parma, il Comune si riserva, in sede di rogito, di indicare se stesso o altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva l'accordo. Il Comune e/o il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto dell'accordo stesso nonché gli oneri conseguenti.

**Art. 3.1.5 Città storica e centri storici minori<sup>A2</sup>**

- 1 Il RUE, in coerenza con le prescrizioni del PSC, individua gli edifici da assoggettare a restauro e a restauro e risanamento conservativo e definisce i principali indirizzi urbanistici relativamente ai servizi e alla rete commerciale.
- 2 I modi di intervento e le destinazioni d'uso consentite sono dettati dall'apposita Disciplina particolareggiata degli insediamenti storici contenuta nell'Allegato A2.
- 3 Ai sensi dell'art. A3 comma 4 della L. R. 20/00, all'interno dell'area di piazza Ghiaia -ponte romano – via Romagnosi, così come individuata nella cartografia di RUE, è consentita la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 23.500 finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale dell'area.

**Art. 3.1.6 Ambito urbano da riqualificare "Ex mura"**

Var. 233

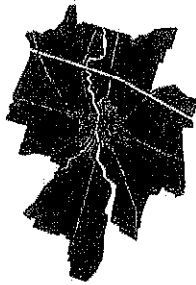
- 1 L'Ambito urbano da qualificare AR2 - "Ex mura" interessa l'area in precedenza occupata dai bastioni della città storica e gli insediamenti sopravvenuti successivamente al loro abbattimento.
  - 2 In relazione alla presenza di edifici e manufatti di valore storico e architettonico e per la qualità dell'impianto urbano e della rete degli spazi pubblici, il PSC ed il RUE perseguono per questo ambito la conservazione della città esistente e la sostituzione delle parti che risultano in contrasto con i caratteri urbani complessivi.
  - 3 Il RUE disciplina gli insediamenti esistenti sino all'approvazione e al recepimento nel RUE stesso della Disciplina Particolareggiata relativa all'Ambito urbano da riqualificare "Ex mura".
- 3 bis Il RUE distingue all'interno dell'ambito urbano "Ex Mura":
- a) la zona iscritta all'interno del perimetro dei viali di circonvallazione alla quale si applicano le modalità d'intervento del Titolo 3, Capo 2, Sezione 2 – Centri storici delle presenti NTA, nonché le disposizioni contenute negli allegati a codeste NTA e nei Regolamenti Comunali che fanno riferimento al "centro storico";
  - b) la zona esterna al perimetro dei viali di circonvallazione per la quale vigono le disposizioni transitorie di cui all'art. 3.1.6 comma 3.

**Art. 3.1.7 Delimitazione del territorio urbanizzato**

- 1 La delimitazione del territorio urbanizzato è rappresentata nelle tavole di RUE con apposita simbologia grafica.

**Sezione 3 – Sub-ambiti urbani di trasformazione****Art. 3.1.8 Sub – ambiti urbani di trasformazione<sup>B2</sup>**

- 1 La cartografia di RUE recepisce i sub-ambiti urbani di trasformazione individuati dal PSC, che si attuano attraverso il POC:
- 2 Il RUE, come richiesto dal comma 4 dell'Art. 147 del PSC, per i sub-ambiti direzionali, ricettivi e commerciali, individua le zone in cui è ammessa la realizzazione delle medie strutture di vendita.
- 3 In coerenza con il comma 6 art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, all'interno dei Sub – Ambiti di riqualificazione, le previsioni urbanistiche diventeranno efficaci subordinatamente al loro inserimento nel POC. Sino all'approvazione del POC relativo al Sub – Ambito di riqualificazione, le attività produttive in essere saranno soggette alle destinazioni urbanistiche del piano pre – vigente, applicando le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza. Nel caso il piano previgente classifichi l'area quale ZDR e ZCM si applica la disposizione normativa del presente regolamento con riferimento alla norma ZCD.



# PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Ivano Savi  
Fabio Ceci  
Giorgio Neri  
(Ambiter)

Coordinamento  
Progettazione  
Val.S.A.T. - Aspetti Ambientali

## Ambiti Territoriali

### CTD

#### Cartografia di progetto - Dettaglio

Adozione con atto di C.C. n. 55 del 13.04.06  
Controdeduzione con atto di C.C. n. 185 del 20.11.06  
Approvazione con atto di C.C. n. 46 del 27.03.07

Elvio Ubaldi  
Daniele Galvani  
Stelio Manuele

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
Segretario Generale

## Territorio comunale Scala 1:10.000

### Aggiornamenti:

DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 35 del 26/04/2007  
DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 116 del 20/12/2007  
DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 23 del 28/02/2008  
DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 27 del 06/03/2008  
DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 28 del 06/03/2008  
DECRETO DIRIGENZIALE SETTORE  
TERRITORIO N. 88 del 29/07/2008  
VARIANTE N. 134 approvata con  
atto di C.C. 164 del 05/12/2008  
VARIANTE N. 186 approvata con  
atto di C.C. 39 del 20/04/2010  
VARIANTE N. 196 approvata con  
atto di C.C. 100 del 09/11/2010  
DECRETO DEL DIRETTORE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE N.132  
del 23/12/2010  
VARIANTE N. 200 approvata con  
atto di C.C. 120 del 07/12/2010  
VARIANTE N. 203 approvata con  
atto di C.C. 2 del 27/01/2011  
DECRETO DEL DIRETTORE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE N.8  
del 02/02/2011  
DECRETO DEL DIRETTORE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE N.48  
del 15/06/2011



Assessorato Urbanistica  
Settore Pianificazione Territoriale

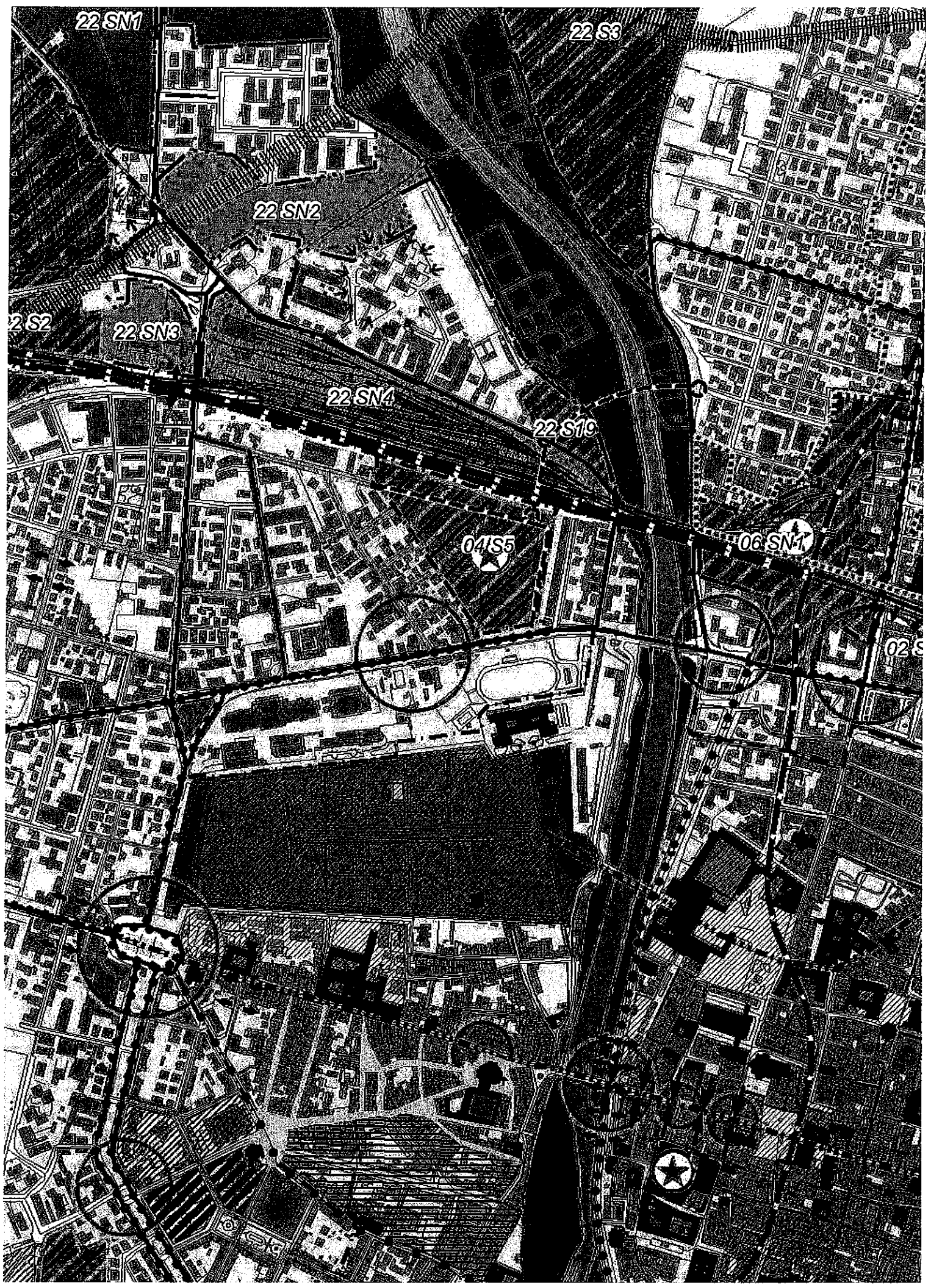
Comune di Parma

Foglio 7

01

CTD





**Funzioni caratterizzanti**

- art. 145 Produttivo
- art. 146 Residenza
- art. 147 Commerciale - Direzionale - Ricettivo
- art. 149 Funzioni miste
- art. 22 SN Commerciale
- art. 22 SN Direzionale
- art. 22 SN Produttivo
- art. 22 SN Residenza
- art. 22 SN Funzioni miste
- art. 148 Servizi locali
- art. 148 Servizi sovralocali
- art. 150 Verde privato
- art. 134 Nuovi centri storici
- POC-RUE vigente
- Aree in corso di approvazione

**Parchi Urbani e Territoriali**

- art. 38 Parco Regionale
- art. 166 Parco Territoriale
- art. 166 Parco Territoriale di progetto
- art. 24 Parco Urbano e sub-urbano
- art. 24 Parco Urbano e sub-urbano di progetto
- art. 25 Area di mitigazione
- Fiumi e canali

**art. 43 Rete ecologica**

- Formazioni ripariali (buffer zone)
- Rete ecologica ad elementi diffusi
- Rete ecologica di bacino - Ricostruzione formazioni lineari

**art. 144 Poli funzionali**

- esistenti (PTCP)
- di progetto (PTCP)
- di indirizzo

**art. 167 Servizi sovralocali**

- esistenti
- di progetto

- art. 20 Ambiti Territoriali (LR 20/2000)
- Delimitazione del territorio urbanizzato (art. 13 L.R. 47/78)

**art. 19 Itinerari oggetto di valorizzazione**

- Itinerario tematico storico culturale
- Itinerario tematico commercio e funzioni pubbliche
- Itinerario tematico per il tempo libero
- Risanamento della carreggiata
- Asse da riqualificare e potenziare

**Viabilità**

- art. 155 esistente**
- Autostrada A
  - Extraurbana Regionale B-C
  - Extraurbana di primo livello B-C
  - Extraurbana di secondo livello C
  - Urbana di scorrimento D
  - Strada urbana di penetrazione E
  - Strada urbana di collegamento E
  - Strada urbana di collegamento locale F
  - Strada extraurbana locale

- art. 155 di progetto**
- Autostrada A
  - Extraurbana Regionale B-C
  - Extraurbana di primo livello B-C
  - Extraurbana di secondo livello C
  - Strada urbana di scorrimento D
  - Strada urbana di collegamento locale F1

**art. 157 Trasporto pubblico in sede propria**

- Linea ferroviaria esistente
- Linea ferroviaria Alta Velocità / Alta Capacità
- Linea ferroviaria di progetto
- Linea metropolitana

**Indirizzi delle schede di Ambito Territoriale**

**art. 19 Sistema delle centralità e dei luoghi del commercio**

- Strutture da riconvertire ad altri usi
- Miglioramento dell'accessibilità
- Grandi strutture di vendita in previsione
- Assi viari da riqualificare attraverso inserimento di piccoli esercizi commerciali
- Tratti stradali in cui disincentivare la conurbazione a fronte commerciale
- Fronti commerciali da potenziare
- Centralità commerciali esistenti da potenziare

**art. 19 Dotazioni territoriali**

- Messo in sicurezza delle intersezioni stradali
- Strade di quartiere da riqualificare
- Interventi di messa in sicurezza su strada trafficata
- Aumento integrazione
- Continuità
- Interventi di mitigazione
- Linea alta tensione da risanare
- Miglioramento dell'accessibilità
- Servizi / attività / infrastrutture da delocalizzare

**art. 19 Città storica**

- Edifici monumentali
- Zone di riduzione del traffico veicolare di progetto
- Aree pedonali di progetto
- Aree da rifunzionalizzare
- Aree per servizi alla popolazione
- Aree per strutture ricettive



**PSC**

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Ivano Savi  
Fabio Ceci  
Giorgio Neri  
(Ambiente)

Coordinamento  
Progettazione  
VALS.A.T. - Aspetti Ambientali

Elvio Ubaldini  
Daniela Galvani  
Stefano Manuele



**Ambiti Territoriali**

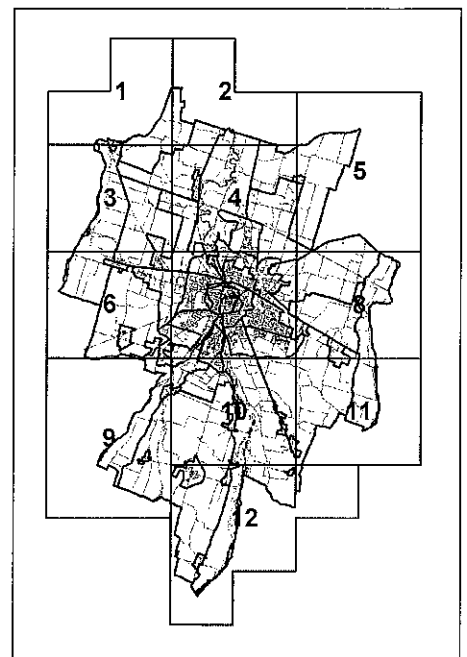
**CTD**

**Cartografia di progetto - Dettaglio**  
Adozione con atto di C.C. n. 53 del 13.04.06  
Controdeduzione con atto di C.C. n. 185 del 20.11.06  
Approvazione con atto di C.C. n. 46 del 27.03.07

**Territorio comunale**  
Scala 1:10.000

**Agglomeramenti:**

**Assessorato Urbanistica**  
**Settore Pianificazione Territoriale**



## **1. CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

- **Localizzazione:** l'ambito urbano si trova intorno all'asse della via Emilia nella parte ovest rispetto al centro città. Esso è perimetrato a nord dalla linea ferroviaria Milano – Bologna, ad est da viale del Mille e via Savani, a sud da via Volturmo e a ovest dalla tangenziale nord e da via Guerci.

- **Caratteri morfologici e funzionali:** l'ambito è caratterizzato da tre macro – aree con funzioni differenti. La prima, costituita da insediamenti produttivi di scarsa qualità ed in parte sotto-utilizzati collocata oltre il sedime della ferrovia Pontremolese. La seconda, costituisce la maggior parte dell'ambito ed è formata da insediamenti residenziali compatti ad isolati regolari e formalmente riconoscibili. La terza ed ultima macro – area è rappresentata dal recinto dell'Ospedale Maggiore, centro riconosciuto dell'ambito.

Per quanto riguarda le strutture commerciali l'area è caratterizzata da numerosi esercizi di vicinato ed una buona quantità di medio-piccole strutture, concentrati prevalentemente nella parte nord dell'ambito urbano strutturato lungo via Gramsci e viale Piacenza.

- **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche**

### ***Risorse naturali***

**Acque superficiali e sotterranee:** l'ambito è interamente attraversato in sotterraneo dal Canale Abbeveratoia, che presenta condizioni idrauliche di saturazione.

Il sistema delle acque sotterranee è caratterizzato interamente da Zone con protezione parziale degli acquiferi principali. E' inoltre presente un pozzo idropotabile (Giovanardi) con le relative zone di rispetto, oltre alle zone di rispetto dei pozzi localizzati in settori vicini. L'ambito è infine interamente interessato dalla zona di tutela AMPS (zona 1).

**Rischio idraulico:** la porzione nord-orientale dell'ambito è interessata da inondazione per piena catastrofica del torrente Parma.

**Biodiversità e paesaggio:** l'ambito risulta essere interamente edificato.

### ***Pressioni antropiche***

**Rumore:** il clima acustico dell'ambito è fortemente influenzato dall'ampia urbanizzazione della zona e dall'attraversamento di numerosi infrastrutture viarie ad alto traffico, con particolare riferimento all'area particolarmente protetta dell'Ospedale. La porzione settentrionale dell'ambito è inoltre interessata dalla presenza di una zona artigianale, che determina un elevato rumore ambientale senza comunque interessare in modo significativo aree residenziali.

**Sistema fognario:** l'ambito è servito dal depuratore Parma Ovest, sebbene siano presenti due ampie zone con presenza di scarichi non collettati a depurazione (lungo via Emilia e nella zona compresa tra l'Ospedale e viale del Mille).

**Radiazioni non ionizzanti:** l'ambito è interessato dall'attraversamento di tre linee ad alta tensione, due nella porzione meridionale dell'ambito collegate alla cabina primaria di via Volturmo e una nella porzione settentrionale, che determinano un impatto particolarmente significativo sulle aree residenziali presenti nella porzione occidentale e meridionale dell'ambito.

**Attività a rischio potenziale di incidente:** l'ambito è interessato dalla presenza di numerosi depositi di combustibili e, nella porzione settentrionale, da un'attività di cromatura a rischio ambientale potenziale e da un'attività a rischio di incendio di materiale plastico con esalazioni potenzialmente tossiche.

- **Aspetti problematici riscontrati:**

- Presenza di attività inserite in contesti non idonei, anche a rischio potenziale di incidente;
- Esistenza di aree sotto-utilizzate, in disuso;
- Impatto del traffico ferroviario sulle residenze;
- Impatto del traffico veicolare attratto dal complesso ospedaliero sulle residenze;
- Impatto del traffico veicolare attratto dalla struttura commerciale di piazza Caduti del Lavoro;
- Mancanza di parcheggi;
- Insediamenti scarsamente collegati con il tessuto circostante;
- Presenza di elementi tecnologici ad alto impatto ambientale (elettrodotti e cabine relative);
- Condizioni di saturazione del sistema di drenaggio;
- Presenza di pozzi idropotabili;
- Presenza di aree edificate non collettate a pubblica fognatura.

## 2. DISCIPLINA GENERALE

**Politiche urbanistiche generali che si vogliono perseguire:** gli interventi proposti cercano di trovare soluzione ai problemi di alcune aree dell'ambito – ma non solo – , estremamente vicine in linea d'aria al centro città, ma in realtà isolate da un punto di vista fisico a causa delle numerose barriere infrastrutturali che le cingono. Inoltre molte aree nate come produttive, ora si presentano in parte obsolete o dimesse, nonché adiacenti a quartieri residenziali. Il riferimento è alla zona del Centro Agro – Alimentare a nord, al quartiere produttivo a nord-ovest dell'ambito, all'area per impianti tecnologici Enel a sud, e al recinto dell'Ospedale Maggiore. In particolare la riqualificazione del comparto ex Enel a sud con funzioni ricreative e commerciali, rappresenta l'occasione per fornire servizi agli addetti dell'Ospedale e nondimeno, avviare un processo di progressiva valorizzazione dell'Oltretorrente.

- **Obiettivi particolari e complementari:**

- Ridurre l'impatto ambientale e funzionale del complesso ospedaliero;
- Riduzione degli impatti ambientali da traffico veicolare, in particolare in prossimità del complesso Ospedaliero;
- Ampliare i punti di connessione fra quartiere e recinto ospedaliero;
- Rafforzare la funzione centrale dei principali assi stradali anche attraverso nuovi esercizi commerciali;
- Collegare a rete gli spazi per servizi pubblici;
- Eliminare le attività produttive incongrue;
- Potenziare il verde;
- Abbattere le barriere infrastrutturali tra parti di città;
- Garantire l'allaccio delle fognature delle edificazioni esistenti.

- **Interventi di trasformazione / riqualificazione proposti:**

*Generali*

- Migliorare la qualità degli spazi aperti pubblici di connessione tra le strutture commerciali.
- Delocalizzare l'attività a rischio ambientale potenziale e di quella a rischio di incendio presenti nella porzione settentrionale dell'ambito.
- Realizzare ulteriori parcheggi eccedenti a quelli previsti dalla normativa vigente in prossimità delle nuove strutture di vendita.
- Potenziare il sistema dei percorsi ciclabili.
- Collegare al sistema fognario comunale gli edifici attualmente non collettati.
- Realizzare un sistema coordinato di insegne e recinzioni delle aree commerciali lungo la via Emilia.

*Puntuali*

- Riqualificare il sub-ambito individuato in via Volturno secondo la pianificazione vigente, tramite l'insediamento di nuova residenza e strutture commerciali medio – grandi.
- Restaurare e rifunzionalizzare il Sanatorio presso l'Ospedale Maggiore.
- Salvaguardare le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.
- Abbattere le barriere fisiche tra i quartieri Pablo e di via Bonomi attraverso l'allargamento dell'attuale sottopasso ferroviario tra via Buffolara e via Bernini. Quest'ultimo, oltre a diventare snodo tra percorsi veicolari e ciclo-pedonali, rappresenterà una nuova polarità d'unione per i due quartieri;
- Riqualificare il quartiere artigianale a nord-ovest dell'ambito, attraverso programmi di progressiva sostituzione delle attività produttive con residenza, e la creazione di una nuova rete stradale funzionale al collegamento con il quartiere Pablo.
- Potenziare le connessioni tra recinto ospedaliero e quartieri adiacenti – centro storico compreso – e delle dotazioni commerciali a servizio di questi, attraverso la riqualificazione dell'area Ex Enel con strutture inerenti al commercio e ricreative. Questo intervento si inserisce anche nell'insieme delle proposte per la riqualificazione dell'Oltretorrente.
- Potenziare i fronti commerciali nel tratto di via Gramsci e via Emilia ovest.
- Delocalizzare la struttura commerciale situata in piazza Caduti del Lavoro.
- Potenziare la centralità dell'asse della via Emilia attraverso l'insediamento di nuove funzioni commerciali.
- Spostare o interrare l'elettrodotto nella porzione nord-occidentale dell'ambito.
- Dismettere gli elettrodotti AT nella porzione meridionale dell'ambito.
- Creazione di una Kyoto forest a compensazione degli impatti generati dal centro urbano.

### 3. DOTAZIONI TERRITORIALI

#### • Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- Infrastrutture per la mobilità:
  - Ridurre l'isolamento fisico dei quartieri dovuto alle barriere infrastrutturali, attraverso lo spostamento ad ovest (già previsto) della linea ferroviaria Pontremolese e il prolungamento a nord dell'attuale via Bernini con la realizzazione del sottopasso ferroviario della linea Milano – Bologna.
  - Creare nuovi collegamenti ciclo-pedonali tra parti di città, tramite il riutilizzo della massicciata ferroviaria – della quale si prevede la dismissione – a pista ciclo-pedonale protetta.
  - Realizzare una rete ciclabile di collegamento territoriale lungo la direttrice via Ferrarini (Parco del Tarò) e via Savani (Colorno).
  - Viabilità primaria: viale Piacenza, viale dei Mille, via Fleming. Gli interventi infrastrutturali (adeguamento delle sedi stradali e dei nodi) e di gestione del traffico devono essere rivolti alla fluidificazione e messa in sicurezza della circolazione.
  - Viabilità secondaria/di quartiere: via Voltorno, via Antonio Gramsci (da declassare e riqualificare). Particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli accessi all'Ospedale Maggiore.
  - Viabilità locale: la rete della viabilità locale dovrà essere progressivamente adeguata secondo criteri di moderazione del traffico (isole ambientali), con provvedimenti a favore della mobilità ciclo-pedonale e per la limitazione degli impatti del traffico veicolare sul clima acustico.
  - Realizzare un percorso ciclabile di connessione territoriale lungo via Ferrarini (direttrice Vigolante, Vicofertile e Parco del Tarò) e lungo via Savani (direttrice Baganzola e Colorno).
  - Il percorso ciclabile esistente lungo la via Emilia dovrà essere collegato alla rete ciclo-pedonale del centro storico. Dovrà essere garantita adeguata accessibilità ciclabile e pedonale all'ospedale e agli altri servizi presenti nell'area.
  - Si dovrà valutare l'opportunità di inserire sistemi di protezione e asservimento del trasporto pubblico (*bus priority*) ponendo attenzione all'integrazione con i tratti esistenti.
  - Estendere la zona a sosta tariffata/regolamentata a corona del centro storico, in modo da garantire una adeguata disponibilità di sosta per la breve durata senza aumentare l'offerta di parcheggi centrali.
  - Applicare sistemi telematici (ITS) per l'indirizzamento dinamico ai parcheggi in funzione della disponibilità di posti liberi.

#### • Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni e standard minimi di qualità ecologico-ambientale devono accompagnare gli interventi di trasformazione e riqualificazione proposti.

Dotazione	Fabbisogno	Requisiti prestazionali	Localizzazione
Collettamento a depurazione delle aree attualmente non servite	aree attualmente non collettate	per le aree attualmente non collettate, realizzare reti separate delle acque nere e delle acque bianche; le acque nere dovranno essere collegate alla rete fognaria comunale e recapitate al depuratore Parma Ovest; le acque bianche dovranno essere convogliate in opportuni sistemi di laminazione (sovradimensionamento delle tubazioni e/o riciclo delle acque meteoriche) in modo che i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non determinino una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.	-
Misure di risparmio energetico	Consumo termico non superiore a 50 kWh/m <sup>2</sup>	Per tutte le nuove edificazioni (ed eventualmente le ristrutturazioni secondo quanto indicato dal nuovo PEC) dovranno essere intraprese le azioni di risparmio energetico da individuare tra quelle di seguito elencate: orientamento degli edifici, serramenti a bassa trasmittanza, certificazione energetica, collegamento alla rete di TLR e cogenerazione di quartiere, contabilizzazione energetica, valvole termostatiche, sistemi di illuminazione ad alta efficienza, impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici.	-
Interramento o spostamento della rete elettrica AT "For-PR FS"	Da definire in sede di POC	garantire il rispetto del limite di qualità (0,2 microT), che non dovrà interessare recettori sensibili o edifici in cui sia richiesta la presenza di persone per 4 o più ore giornaliere; in seguito all'eventuale interramento dovrà essere misurata l'ampiezza della fascia di rispetto citata per verificare la correttezza delle previsioni effettuate	-
Dismissione della cabina AT di Via Voltorno	Da definire in sede di POC	se del caso, bonificare l'area	-
Dismissione di parte della rete elettrica AT "n.605" e "n.679"	Da definire in sede di POC	-	-
Aree per forestazione urbana e territoriale (Kyoto forest)	10,5 ha complessivi di settore	-	come da Tavola "Rete ecologica"
Connessione tra	Da definire in sede di POC-RUE	-	come da Tavola "Rete ecologica"

Dotazione	Fabbisogno	Requisiti prestazionali	Localizzazione
la rete ecologica urbana e la rete ecologica di bacino			ecologica"
Siepi perimetrali di mitigazione visiva dell'edificato	Da definire in sede di POC	-	-

Per ulteriori specificazioni sulle caratteristiche delle mitigazioni si rimanda alla Val.S.A.T. – allegato 4.B.

- **Attrezzature e spazi collettivi**

- Attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:

- Allargare l'attuale sottopasso ferroviario tra via Buffolara e via Bernini allo scopo di favorire l'abbattimento delle barriere fisiche tra le due parti di città la cui integrazione sarà agevolata anche dalla realizzazione della nuova pista ciclabile sul sedime della linea ferroviaria Parma-La Spezia che come da progetto subirà uno spostamento ad ovest;
- Completare il sistema delle piste ciclabili urbane collegando viale Piacenza con via Fleming all'altezza di piazza Caduti del Lavoro;
- Inserire nuovi servizi a scala locale nel quartiere residenziale sul confine ovest dell'ambito;
- Potenziare la pedonalità lungo le strade di quartiere di via La Grola, via San Pier Damiani, via Bocchi e via Savani, favorendo la messa in rete dei servizi esistenti (scuola Elementare Racagni, scuola materna Arlecchino con le aree a verde pubblico attrezzato e gli altri servizi a scala locale);
- Delocalizzare la scuola materna Marchi (mal collocata) attestata su via Emilia Ovest e circondata dalla tangenziale;
- Potenziare il verde mediante la previsione di aree a verde pubblico attrezzato nella parte nord-ovest dell'ambito;

- Spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale:

- Collegare con percorsi pedonali e ciclabili le nuove attrezzature ed uffici EFSA al Parco Urbano e Sub - Urbano;
- Dismettere gli elettrodotti AT nella porzione meridionale dell'ambito che interessano parte della zona ospedaliera;
- Creare un collegamento con i servizi sovracomunali delle attrezzature anonarie;

- **Prestazioni di qualità urbana richieste:**

- o Proteggere dalla ferrovia le funzioni residenziali esistenti e previste nella parte nord dell'ambito, attraverso la creazione di un parco urbano.
- o Realizzare una nuova stazione ferroviaria sulla linea Parma – La Spezia quale nuova Porta d'ingresso ovest della città, posta in corrispondenza del collegamento con la tangenziale nord sulla via Emilia.

#### 4. SUB – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di ottenere gli obiettivi prefissati, l'ambito AR 4a "Ospedale" comprenderà al suo interno i seguenti:

- **Sub – ambiti di trasformazione**

Sub - ambito	Codice	Funzione caratterizzante	Ut Indice di Utilizzazione Territoriale [m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ]	Ut Parziale [m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ]	St Superficie Territoriale [m <sup>2</sup> ]	SLU Superficie Lorda Utile [m <sup>2</sup> ]	Polo Funzionate	ERP [%]	Abitanti teorici [ab]	Standard in loco minimi [m <sup>2</sup> ]
		Residenza		0,2		40.231		30%	1.208	
Via Bernini	04 S1	Commercio + Direzionale / Ricettivo	0,25	0,05	201.156	10.058				34.221
Stazione Ferroviaria Emilia Ovest	04 S2	Servizi	0,1	0,1	26.189	2.619				
		Residenza		0,1		3.103		30%	93	
Via Gramsci	04 S3	Commercio + Direzionale / Ricettivo	0,3	0,2	31.027	6.205				8.069
		Residenza		0,1		5.276		30%	156	
Enel via Volturno	04 S4	Commercio + Direzionale / Ricettivo	0,3	0,2	52.765	10.553				13.722

- **Schede Norma di trasformazione / riqualificazione PSC previgente**

Scheda Norma	Sub – ambito	Funzione caratterizzante	St Superficie Territoriale [m <sup>2</sup> ]	SLU Superficie Lorda Utile [m <sup>2</sup> ]	Abitanti teorici [ab]	Standard [m <sup>2</sup> ]
Scheda Norma B2 - Via Ferrarini	04 SN1	Residenza	12.200	6.100	183	5.307
Scheda Norma B8 – Via Fleming	04 SN2	Residenza	19.743	9.775	294	8.504

<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b> PFN 4b
<b>STATO DI ATTUAZIONE</b> Di indirizzo
<b>DENOMINAZIONE</b> Polo direzionale "EFSA" (Autorità europea per la sicurezza alimentare)
<b>LOCALIZZAZIONE</b> Viale Piacenza, Parma - Settore 04 "Ospedale"

Estratto cartografico con individuazione del polo funzionale





**DATI IDENTIFICATIVI**

<b>DATI DIMENSIONALI</b>	Superficie complessiva (mq)	50393
--------------------------	-----------------------------	-------

<b>ATTIVITÀ PREVALENTI PREVISTE</b>	Attività direzionali Ricerca scientifica
---	---

<b>CARATTERI SPAZIALI E MORFOLOGICI</b>	Nuovo insediamento	Complesso di edifici che ospiteranno le attività direzionali dell'EFSA, con caratteri tipologici e funzionali differenti da quelli del tessuto urbano in cui andranno ad inserirsi. Sono previsti spazi aperti pubblici e semi-pubblici pertinenziali, sulla tipologia della corte aperta Il polo confinerà a nord con la linea ferroviaria milano-Bologna
	Sistema insediativo di appartenenza	Il polo si colloca all'interno del nucleo urbano della città caratterizzato da isolati residenziali con tessuto consolidato, che presentano una buona qualità e manutenzione degli spazi aperti.

<b>CARATTERI FUNZIONALI DELL'AREA</b>	<p>L'area è formata da insediamenti residenziali compatti ad isolati regolari e formalmente riconoscibili. E' caratterizzata da numerosi esercizi commerciali di vicinato ed una buona quantità di medio-piccole strutture, concentrate prevalentemente lungo via Gramsci e viale Piacenza.</p> <p>L'area presenta spazi urbani morfologicamente riconoscibili caratterizzati da una significativa presenza di attività terziarie oltre la residenza</p>
---	--

<b>ATTRATTIVITÀ</b>	Di persone	elevata
	Di merci	scarsa

<b>BACINO D'UTENZA</b>	Sovralocale
------------------------	-------------

## DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b>	Rete viaria	Il polo funzionale presenta una buona accessibilità viaria dalle strade di collegamento urbano e territoriale e dalla tangenziale
	Rete ferroviaria	Il polo di colloca in prossimità della stazione ferroviaria
	Rete ciclabile	Il polo funzionale presenta una buona accessibilità dalla rete ciclabile ed è ben collegato alla rete ciclabile urbana
	Rete del trasporto pubblico	Il polo è ben servito dalla rete degli autobus urbani
<b>DOTAZIONI TECNOLOGICHE</b>	Collegamento alle reti tecnologiche principali: <ul style="list-style-type: none"><li>- rete fognaria e smaltimento reflui: collegamento al depuratore ovest</li><li>- acquedotto</li><li>- gasdotto</li><li>- teleriscaldamento</li></ul>	
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>	Buona dotazione di attrezzature, servizi e spazi collettivi nelle vicinanze del polo, grazie alla sua posizione centrale	

## COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

### Aria

Per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere previsto, se tecnicamente attuabile, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento, oppure dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico).

Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previste caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate.

Inoltre, si dovrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico).

Infine dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitare la dispersione di calore e il consumo di energia elettrica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, l'applicazione della certificazione energetica, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dall'Approfondimento Tematico C "Stima delle emissioni da impianti termici" della Valsat.

### Rumore

In fase progettuale dovranno essere previste idonee misure per la limitazione del rumore ambientale generato dalla linea ferroviaria.

In fase di progettazione dovrà quindi essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata al rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente realizzate con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree ed arbustive. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.

### Risorse idriche

Innanzitutto dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque

meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento della nuova area direzionale alla rete fognaria esistente, con recapito al depuratore Parma Ovest, previa verifica della capacità del depuratore medesimo; l'eventuale insufficienza nella capacità depurativa dovrà essere sopperita tramite opportuno adeguamento dell'impianto o, in alternativa, attraverso la realizzazione del nuovo depuratore comunale previsto nel settore produttivo lineare, pena la non attuazione della previsione di piano.

La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare del MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali e i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura.

Per evitare il sovrasfruttamento idrico, le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici devono essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Inoltre dovranno essere incentivati l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari, nelle apparecchiature irrigue e comunque progetti di sensibilizzazione degli utenti.

Infine in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità della raccolta, del trattamento, dello stoccaggio e del riutilizzo per usi compatibili delle acque grigie derivanti dagli scarichi dei lavabi e delle docce.

#### **Suolo e sottosuolo**

Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

#### **Consumi e rifiuti**

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati si presenta la necessità, da parte del gestore del servizio di raccolta, di attrezzare l'area con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

#### **Energia ed effetto serra**

Per limitare i consumi energetici dovrà essere previsto, se tecnicamente attuabile, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento, oppure dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili; inoltre, dovranno essere previsti sistemi di contenimento della dispersione di calore e di risparmio energetico, anche in relazione alle tipologie costruttive e all'orientamento degli edifici e delle loro parti.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dall'Approfondimento Tematico C "Stima delle emissioni da impianti termici" della Valsat.

#### **Mobilità**

L'ambito dovrà essere adeguatamente servito da percorsi ciclabili e pedonali per garantire l'incentivazione degli spostamenti casa-lavoro con sistemi di mobilità lenta.

L'ambito dovrà essere adeguatamente servito da sistemi di trasporto pubblico.

**ACCESSIBILITÀ**

Pedonale e ciclabile

elevata

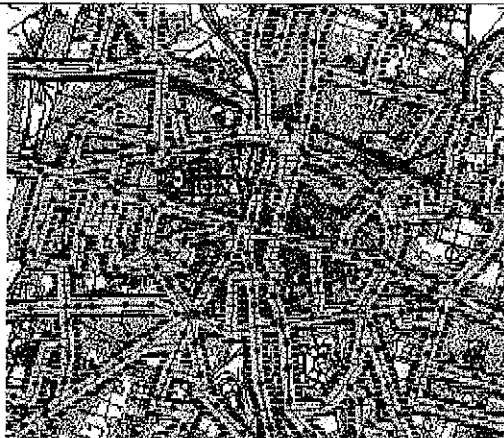
- Rista ciclabile da P1cp
- Rista ciclabile esistente
- Rista ciclabile inpreisione



Trasporto pubblico

elevata

- Fermata autobus urbano
- Linea urbana
- Accessibilità di 50 me m
- Accessibilità di 100 me m



Viabilistica

buona

- Autostrada
- Tangenziale
- Strada circolare di collegamento urbano
- Strada radiale di collegamento territoriale
- Strada radiale di collegamento urbano
- Interconnessione A1/A2 (in costruzione)
- A16 e A10 (in costruzione)
- Mezzanine le stria



## CRITICITÀ RILEVATE

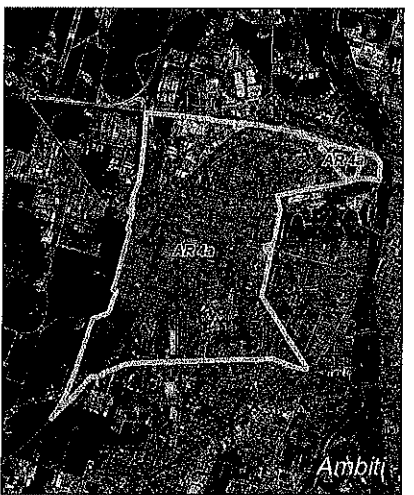
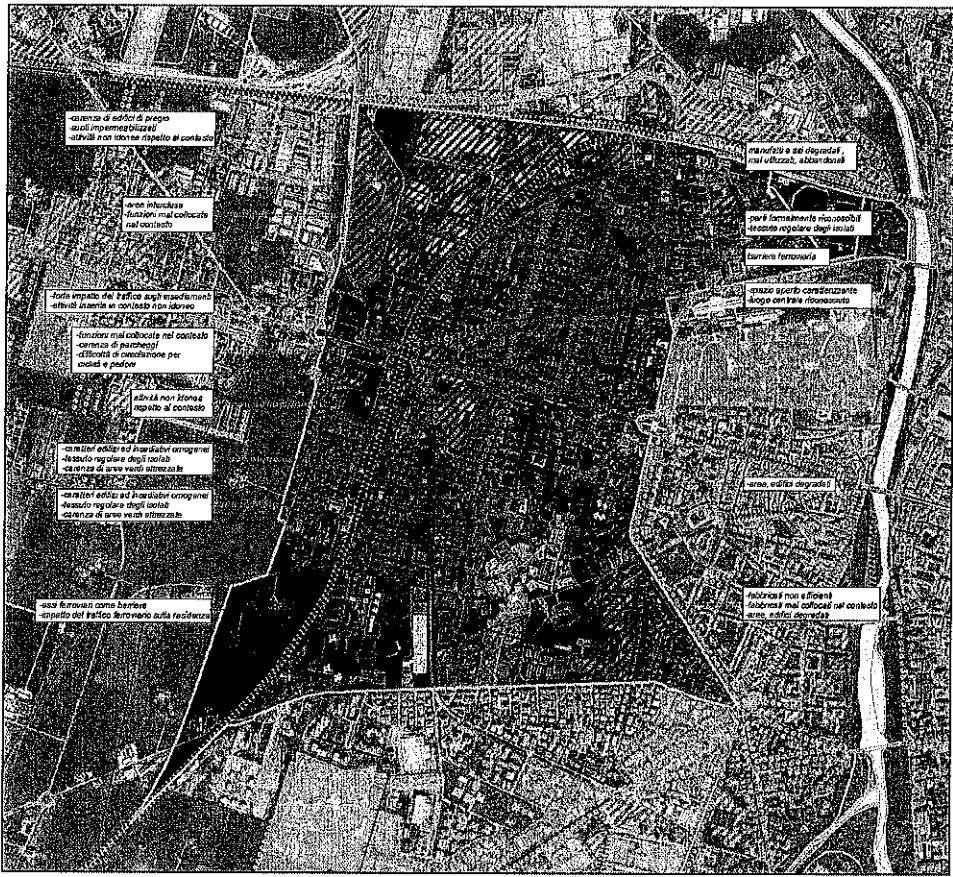
CRITICITÀ FUNZIONALI	Carenza di spazi per l'ampliamento delle attività Scarsità di parcheggi
CRITICITÀ INFRASTRUTTURALI	Difficoltà nei collegamenti con la viabilità di livello regionale e nazionale Problemi della sicurezza nelle intersezioni stradali Traffico elevato
CRITICITÀ AMBIENTALI	<b>Rumore:</b> elevati livelli di rumore ambientale causati dalla vicinanza all'asse ferroviario

## OBIETTIVI PROPOSTI DAL PSC

OBIETTIVI GENERALI DI QUALITÀ	Incremento dell'integrazione spaziale e funzionale del polo e il contesto, con attenzione allo sviluppo di attività attrattive e servizi Favorire l'integrazione del polo EFSA con altre funzioni terziarie e per il tempo libero e quale sede di funzioni direzionali e di servizio Miglioramento dell'accessibilità dell'area mediante nuove opere infrastrutturali
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	
Indirizzi insediativi	Individuare e valorizzare i percorsi tematici che coinvolgono la rete dei servizi sovralocali (teatri, musei, spazi espositivi...) Migliorare la qualità spaziale e funzionale degli spazi aperti di pertinenza e degli spazi pubblici di connessione con l'inserimento di fasce verdi Predisporre parcheggi di pertinenza e a servizio delle attività prossime all'area
Indirizzi infrastrutturali	Predisporre percorsi ciclopedonali di connessione con gli insediamenti periferici Creazione di una nuova viabilità di collegamento con l'autostrada attraverso il progetto "Ponte nord"
Indirizzi ambientali	Limitare l'esposizione al rumore ambientale Incentivare il risparmio energetico

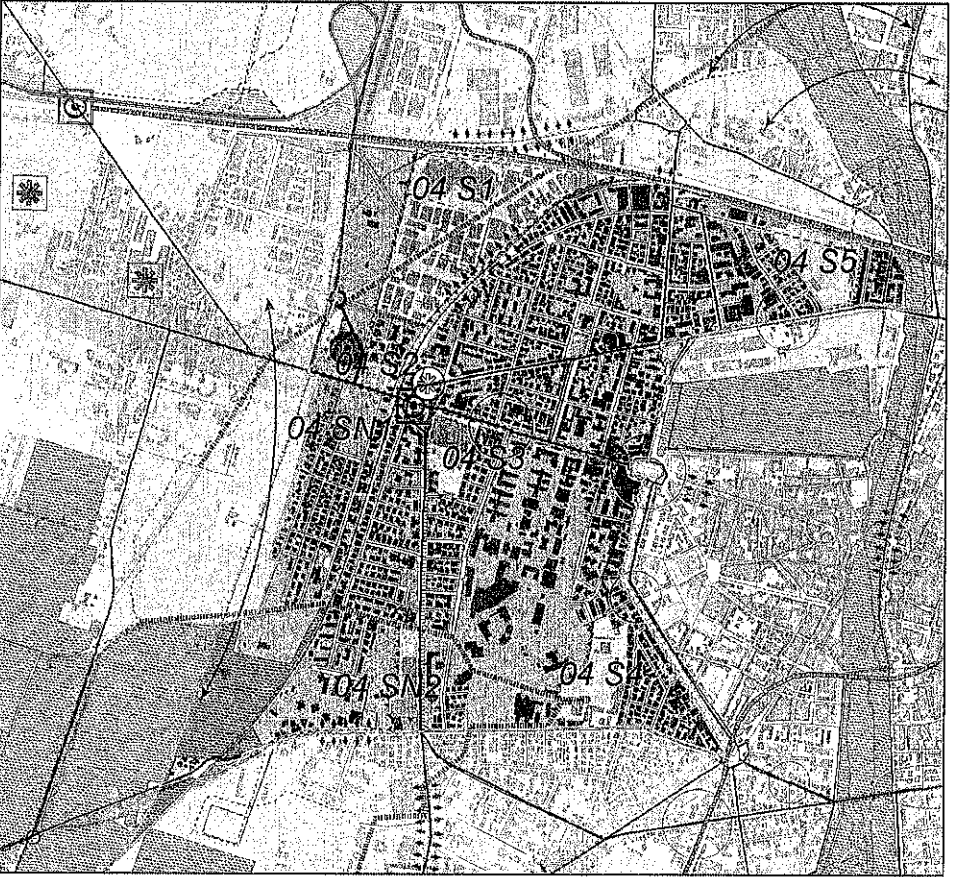
## SUB-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sub - ambito	Codice	Funzione caratterizzante	Ut Indice di Utilizzazione Territoriale [m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ]	Ut Parziale [m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ]	St Superficie Territoriale [m <sup>2</sup> ]	SLU Superficie Lorda Utile [m <sup>2</sup> ]	Polo Funzionale	Edilizia convenzionata [%]	Abitanti teorici [ab]	Standard In loco minimi [m <sup>2</sup> ]
Efsa	4 S5	Servizi sovrالocali				15.820	Polo Funzionale	30%	540	10.800
		residenza				18.000				



	Landmark negativo		Limite spaziale riconoscibile
	Landmark positivo		Margine irregolare dell'edilizia
	Alture		Viale pregevoli
	Barriere stradali e ferroviarie		Alture altissime
	Margine continuo situazioni contestuali		Spazi aperti deboli
	Corse acqua degradate		Spazi aperti forti
	Elementi lineari forti		Spazi edificati deboli
	Dietrodotto		Spazi edificati forti

**Problematiche e opportunità**



<b>Sub-Ambiti</b>	<b>Mobilità su ferro di progetto</b>
	Sub-Ambiti di progetto
	Schede Natura
	Ferrovia
	Metropolitana
<b>Servizi</b>	<b>Mobilità su ferro esistente</b>
	Ferrovia
	Autosstrada A
	Strada extraurbana regionale B-C
	Strada extraurbana di primo livello B-C
	Strada extraurbana di secondo livello C
	Strada urbana di accorciamento D
	Strada urbana di collegamento E
	Strada urbana di collegamento locale F1
	<b>Viabilità di progetto</b>
	Messa in sicurezza delle intersezioni stradali
	Servizi ed infrastrutture da potenziare
	<b>Viabilità esistente</b>
	Centri commerciali esistenti da potenziare
	Franchi commerciali da potenziare
	Assi Viali da riqualificare attraverso l'insediamento di piccoli esercizi commerciali
	Tratti stradali in cui disincanare la circolazione e frange commerciali
	Strutture da riconvertire ad altri usi
	Miglioramento dell'accessibilità
	Grandi strutture di vendita in previsione

**Disciplina generale**

Ambiti: AR 4a, PFN 4b

Quartiere urbano II "Ospedale"

04