



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

**Piano Strutturale Comunale
Relazione**



amministrazione comunale

Sindaco..... **Giovanni Compiani**

Assessore all'Urbanistica..... **Carla Danani**

Redazione e Responsabile del Procedimento.....**arch. Elena Trento**

consulente tecnico-scientifico

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione

*Laboratorio di Progettazione Ecologica (LPE)
del Territorio per lo sviluppo locale autosostenibile*

prof. Giorgio Ferraresi



Procedura amministrativa

Adozione DP DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n.11 del 28.01.2006 e n. 108 del 06.11.2006

ADOZIONE PSC: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 27 del 08.07.2010

APPROVAZIONE PSC: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n.del 20.12.2010

RESPONSABILE TECNICO E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Elena Trento – Settore Pianificazione del territorio del Comune di Fiorenzuola d'Arda

CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA

Politecnico di Milano

DiAP - Dipartimento di Architettura e Pianificazione

LPE - Laboratorio di Progettazione Ecologica del Territorio per lo sviluppo locale autosostenibile

COORDINATORE

prof. Giorgio Ferraresi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

arch. Ruggero Bonisoli

arch. Paolo Dell'Orto

arch. Francesca Odorizzi

arch. Franco Resnati

INDICE

PREMESSA	5
1. I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	12
1.1 Articolazione del P.S.C. in rapporto al quadro legislativo regionale, le diverse immagini della dimensione strutturale	12
2 SINTESI DELLE PROPOSTE PROGETTUALI	16
2.1 La proposta progettuale per sistemi funzionali	16
2.1.1 Il sistema della produzione agraria e del paesaggio rurale	16
2.1.2 Il sistema della residenza.	17
2.1.3 Il sistema della produzione	18
2.1.4 Il sistema della commercializzazione	19
2.1.5 Il sistema delle infrastrutture per le mobilità	21
2.2 Gli obiettivi strategici di valenza pubblica	23
2.3 Il dispositivo perequativo, il concorso dei privati nel raggiungere obiettivi generali di qualità urbana e territoriale	25
2.4 La Rete Ecologica Locale	26

PREMESSA

Processo e opzioni fondamentali

Il processo di pianificazione ha preso le mosse da *un primo documento dell'Amministrazione comunale*, che si è posto come "testo politico di indirizzo".

Attraverso un percorso di partecipazione e consultazione con la società insediata (cittadinanza e associazione di categoria) si è disegnato lo scenario strategico depositato nel documento preliminare. Dopo la chiusura della conferenza di pianificazione, che ha discusso il documento preliminare con tutti gli enti competenti, si è coerentemente arrivati alla definizione del Piano Strutturale Comunale.

Due sono le *meta - opzioni di base*:

A. - La responsabilità ambientale e territoriale come scelta di merito

Quest'opzione può essere ricondotta al *concetto di sostenibilità in termini generali*: ma la sostenibilità *non è qui intesa (solo) come compatibilità o mitigazione* del carico insediativo e del degrado, ma piuttosto (in termini "territorialisti") come riscoperta, rispetto e valorizzazione attiva della *struttura territoriale e dei suoi caratteri distintivi*.

Si tratta di un approccio di:

- *riconoscimento e consapevolezza* di un patrimonio (suoi valori e criticità) e dei codici genetici, fondativi: caratteri del territorio sia fisico/geologici, naturali/paesistici, ambientali, sia insediativi, sia sociali, antropici, espressi dalle culture in campo; questi sono *gli elementi "statutari" del territorio*;
- *assunzione di questi come "posta in gioco" non rinunciabile, da trattare in termini attivi ma non distruttivi*: come progetto di valorizzazione, appunto, che incorpora l'innovazione riproducendo il valore territoriale in nuovi termini; queste *sono le azioni proprie della strategia trasformativa cioè dello scenario progettuale*.

In tal senso le scelte si indirizzano

- *a contenere il consumo di suolo non in termini di pura difesa e vincolo* ma come riattivazione del valore delle risorse del territorio aperto;
- *a confrontare e equilibrare le scelte* tra espansione e ristrutturazione, tra i diversi pesi e modi di industria, commercio, agri-

coltura, tra qualità e quantità, tra relazioni interne ed esterne. *Per una qualificazione complessiva dei sistemi funzionali integrati* in coerenza con le risorse territoriali, offrendo nuove opportunità alla città.

I temi/luoghi delle scelte riguardano in particolare:

- *gli spazi aperti ed i territori agricoli* intesi come risorsa preziosa,
- *i luoghi dell'abitare e della convivialità, a partire dal centro storico*, inteso come *nodo della rete policentrica urbana e territoriale*, luogo storico dell'abitare e dello scambio culturale, civile, commerciale;
- *gli spazi della produzione secondaria e della commercializzazione*, cui debbono essere dedicati spazi adeguati (anche in rapporto con le grandi infrastrutture) ma che *non siano svendita di territorio*; una *opzione di qualità e integrazione* come scelta primaria;
- la necessità da una ridefinizione di ruolo della *mobilità forte e veloce che porti alla percorribilità lenta del territorio come esito*.

Il Piano conduce questi ed altri temi alla coerenza con *un elemento basilare di interpretazione e di progetto* di territorio, storia e azioni propositive: *Fiorenzuola come nodo di relazioni territoriali*, come polo del territorio, come snodo di scambio della direttrice del sistema urbano della *via Emilia* (ripreso parallelamente dalle grandi infrastrutture recenti) in relazione incrociata con *l'asse collina/pianura/grande fiume*, più naturalistico ed "agro/territoriale" ma altrettanto strutturale e fondativo.

Tali elementi (via Emilia, collina, pianura, fiume, ...) rappresentano vere e proprie *strutture e processi di lunga durata* che hanno costruito il territorio e che *si ripropongono come base* per una riqualificazione delle economie e dei modi di vita.

B. - La partecipazione e l'interazione con la società come metodo

La proposta prima e la pratica effettiva poi hanno inteso condurre il processo di redazione il più possibile verso una "costruzione sociale" del Piano: se si conviene che il piano territoriale è un processo in cui si decide su questioni fondamentali di "destino comune", si tratta di riconoscere che esso è questione di interesse della società insediata e su di esso la società può e sa prendere parola.

Ciò che è stato messo in atto, pertanto, in particolare costruendo lo scenario depositato nel Documento Preliminare, è un processo multiplo:

- un percorso "partecipativo" coinvolgente direttamente i cittadini, *"i mondi di vita"*, per ascoltare un *"sapere comune"* direttamente derivato dall'esperienza vitale nel territorio e che va a integrare il sapere esperto. Si è attivata così una preziosa dimensione del sapere che è sia cognitiva che produttiva di proposta o meglio di *"volizioni sociali"*: il che può rendere il processo decisionale più efficace (coinvolgendo ed attivando i soggetti primari direttamente interessati) ed ulteriormente legittimato;

- un percorso con i rappresentanti istituzionali (il Comune, i Comuni contermini, la Provincia e gli altri Enti....)
- un percorso con i portatori di interessi di impresa, di lavoro, di proprietà (le associazioni di categoria, i sindacati...).

La sostanza del rapporto di interazione si è già espressa e si esprimerà nell'impegno assunto dall'Amministrazione di considerare sistematicamente e di argomentare adeguatamente e pubblicamente la propria posizione e assunzione di responsabilità sui vari temi posti dai soggetti sociali nel processo partecipativo; motivando e discutendo le convergenze o le eventuali divergenze o diverse definizioni dei problemi. Tendendo a concludere un chiaro patto sociale condiviso.

Il Piano Strutturale di Fiorenzuola d'Arda si configura così come un piano che sa offrire opportunità imprenditoriali in un quadro di sostenibilità, che sa rispettare la multivocazionalità del nostro territorio (dove possano svilupparsi imprenditoria agricola, industria, artigianato e commercio), che sa rispondere alle esigenze di edilizia sociale e di spazi per la fruizione collettiva: in un quadro condiviso, di riordino delle funzioni e di contenimento nell'uso di suolo.

In data 07 maggio 2009 è stato stipulato l'Accordo di Pianificazione con la Provincia di Piacenza, in quanto ente di coordinamento territoriale che prende in carico le risultanze della Conferenza di Pianificazione.

Dal punto di vista metodologico, attraverso un approccio partecipativo e territorialista, il Piano ha definito le precondizioni per uno sviluppo qualitativo caratterizzato da innovazione, efficienza, sostenibilità e valorizzazione delle risorse territoriali.

1. TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Il PSC muove dalla scelta di conservare-conferire una "forma territoriale" alla città, riprendendone i caratteri genetici nella direzione nord-sud, interpretati come limite all'espansione urbana, e interpretando la "tangenziale" come strada extraurbana: pertanto il territorio circostante alla variante alla ss. 9 non viene interessato da future lottizzazioni, così come sono escluse ulteriori espansioni oltre l'asta della tangenziale verso sud, oltre la linea ferroviaria verso nord (ad esclusione del rafforzamento dell'area all'intorno del casello autostradale in località Barabasca), a est della strada del Bagnolo, e ad ovest della sp. 462 Carpaneto/Cortemaggiore.

Si evita, inoltre, di saturare con previsioni di urbanizzazione l'asta della via Emilia: mantenendo alcuni coni visivi dalla via Emilia verso la collina.

Ulteriore scelta strategica è il rafforzamento del corridoio vallivo, lungo la strada provinciale per Cortemaggiore, che

viene tuttavia anche valorizzato e preservato nella continuità agricolo-paesaggistica.

Il processo di pianificazione comunale prevede gli strumenti per favorire meccanismi perequativi che, attraverso l'equa distribuzione dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni pianificate, perseguano l'obiettivo della realizzazione delle dotazioni territoriali anche attraverso modalità concorsuali.

La definizione degli ambiti di progetto, anche sotto il profilo della loro denominazione, è coerente con la L.R. n. 20/2000 in relazione allo stato di fatto o di progetto degli ambiti stessi, e le azioni di mitigazione e compensazione previste nella VALSAT trovano riscontro nelle norme e/o nelle tavole del Piano.

Insedimenti residenziali. Le previsioni di nuove espansioni residenziali interpretano l'idea di "ricostruire e completare le aree di frangia", contenendo il consumo di suolo. Condividendo la politica della residenza, già indicata nel Documento preliminare, in termini di ricucitura dell'urbanizzato, riqualificazione delle aree pubbliche, contenimento della dispersione insediativa, che rappresenta una scelta coerente con il PTCP 2007, il PSC sviluppa adeguate azioni in merito alla sussistenza di ambiti da assoggettare a specifiche politiche di riqualificazione.

Uno degli obiettivi è l'incremento dell'offerta abitativa, per la locazione o la vendita, a condizioni maggiormente favorevoli rispetto a quelle di mercato, attraverso modelli di perequazione sociale. Per quanto riguarda le politiche per l'edilizia residenziale sociale, sono individuate aree per ERS in modo diffuso sul territorio comunale, al fine di incentivare la coesione sociale, e si costruisce una riserva di aree oggetto di cessione in ciascuno comparto residenziale (da destinarsi da ulteriore quota di ERS o altri servizi pubblici, o da monetizzare per il raggiungimento di ulteriori obiettivi sociali e collettivi, di volta in volta individuati nelle loro priorità e fabbisogno dal POC).

Il fabbisogno e le priorità specifiche in termini di dotazioni territoriali trovano una loro prima lettura nel quadro conoscitivo e sono elencati come obiettivi prioritari in fregio alle Norme del PSC, saranno poi di volta in volta specificati in occasione della redazione del POC.

Insedimenti produttivi. La dimensione del progetto parte dall'analisi delle caratteristiche potenziali del territorio per sfruttarne al meglio le potenzialità, secondo criteri di sostenibilità e tenendo conto del ruolo di centro ordinatore che il

PTCP assegna a Fiorenzuola.

Il PSC crea le condizioni urbanistiche per favorire l'attivazione di politiche per la delocalizzazione delle imprese di autotrasporto verso le aree presso il casello autostradale.

La qualificazione di nuove aree per interventi produttivi in genere vede in particolare il potenziamento del polo Barabasca: si prevede un potenziamento dell'ambito produttivo già qualificato a sud dell'autostrada e inoltre un ulteriore ambito di espansione tra TAV ed il confine con il Comune di Cortemaggiore; tale ambito nord lo si propone, anche in coerenza con il PTCP 2007, come dotato di rilievo sovracomunale e da svilupparsi quindi come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Si è inteso inoltre consolidare la destinazione per attività artigianali della località Vezzara, ampliando il comparto in direzione sud all'interno comunque del limite della "tangenziale".

Insedimenti commerciali. Il settore del terziario commerciale viene promosso nel PSC mediante due azioni principali, una denominata "Scambiatore" e una denominata "Porta Parma".

La prima azione riguarda la località "Barabasca", quale localizzazione logisticamente più idonea alla previsione dello "Scambiatore": comparto per l'approdo, la sosta, lo scambio fra la viabilità di attraversamento e quella di fruizione del territorio, l'accoglienza, e la promozione del territorio e dell'offerta/produzione eno-grastonomica della Val d'Arda; sul complesso dell'area trovano localizzazione funzioni ricettive, espositivo/commerciali, servizi per l'informazione e l'accoglienza, esercizi di vicinato, le aree per dotazioni pubbliche e impianti per la distribuzione carburanti.

La seconda azione (insediamento commerciale di "Porta Parma" in corrispondenza dell'ingresso da est del capoluogo) prevede il recepimento delle previsioni contenute nel PTCP 2007 (previsione di una grande struttura di vendita di tipo extra-alimentare) e l'attuazione di medie strutture di vendita in coerenza con quanto disciplinato nelle norme del PTPC 2007 stesso; si intende, in questo modo, intercettare i flussi in uscita verso la grande distribuzione localizzata in altri comuni, anche fuori provincia. Si prevede inoltre, sempre in direzione Ovest, la riqualificazione di aree dismesse lungo l'asta della via Emilia.

A queste azioni si prevede di affiancare politiche di riqualificazione urbana per l'attuazione di azioni intersettoriali che hanno come obiettivo la rivitalizzazione del Centro Storico: in questa direzione sono già state approvate le "Linee

guida per la riqualificazione del centro Storico”, che vanno a corredare il RUE.

2. TUTELA E QUALIFICAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE, NATURALE E DEL PAESAGGIO

La cura per l'identità territoriale e per un adeguato inserimento delle trasformazioni nel quadro complessivo del processo, anche di lunga durata, che ha costruito il territorio, è un elemento caratterizzante e strutturante del PSC.

Sistema insediativo storico e risorse storiche e archeologiche. La schedatura degli edifici storici e l'analisi particolarmente approfondita svolta per ricostruire le matrici dell'identità storico-culturale del territorio, di cui il censimento completo dell'architettura rurale e del centro storico rappresentano il fondamentale supporto conoscitivo, sono intese in funzione di politiche di trasformazione congruenti e idonee a sostenere la valorizzazione del patrimonio insediativo storico.

Sistema delle reti ecologiche. Il PSC assume il nuovo Assetto vegetazionale nella sua articolazione più aggiornata rappresentata dal PTCP 2007. Gli obiettivi specifici del Piano, concorrenti al raggiungimento della politica generale di qualità ambientale e del paesaggio, sono coerenti con gli indirizzi del PTCP 2007: formazione della rete ecologica comunale, riqualificazione ecologica e di relazione attiva degli ambiti fluviali con il sistema insediativo e con lo spazio collettivo urbano, miglioramento delle componenti eco-sistemiche del paesaggio agricolo.

3. AMBITI AGRICOLI

Lo spazio aperto è stato inteso non come elemento residuale rispetto all'edificabile, ma come fattore strutturante la forma territoriale e quindi qualificante il Piano. Coerentemente con la L.R. n. 20/2000 e il PTCP 2007, gli assi di intervento individuano tre principali obiettivi:

- riconoscere e sostenere l'attività di impresa agricola rafforzandone, nelle forme consentite dalla pianificazione urbanistica, la pluriattività;
- stabilire un articolato di norme generali di base per gli interventi;
- individuare possibilità di intervento più complesse collegando le trasformazioni funzionali e morfologiche degli insediamenti rurali con gli elementi del paesaggio agrario ad essi connessi.

La regolamentazione ordinaria degli interventi di trasformazione consentiti viene rimandata alla definizione del RUE, mentre le trasformazioni complesse saranno sottoposte a pianificazione esecutiva qualora gli interventi proposti

comportino modifiche sostanziali nelle morfologie degli insediamenti o un particolare impatto sul territorio.

4. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Nel caso dei comparti produttivi in ampliamento in zona Barabasca si prevede di adeguare la viabilità: sia l'accesso dalla provinciale alle nuove aree di espansione, sia lo snodo di accesso al casello dell'autostrada.

Fra gli interventi di miglioramento dell'infrastruttura viaria si prevede l'individuazione di un nuovo sottopasso della ferrovia utile al miglioramento dei flussi di traffico determinati dalla presenza dell'ampliamento del presidio ospedaliero della Val d'Arda e dai parcheggi pubblici a nord della ferrovia. La localizzazione del nuovo sottopasso dovrà essere studiata nel tratto fra l'attuale sottopasso ed il deposito ENI.

Per quanto concerne la mobilità ciclo-pedonale, la rete che risulta dall'insieme dell'esistente e di progetto è coerente con la politica di relazione collina/pianura/grande fiume, che è uno dei elementi basilari del Piano, nonché con la prospettiva di collegare tra loro, in sicurezza, frazioni rurali e capoluogo. In particolare, la rete dei percorsi attualmente esistente viene completata prevedendo, oltre al percorso che collega Fiorenzuola a Castell'Arquato, un circuito ciclopedonale che collega il capoluogo alla frazione di Baselica e due nuove passerelle di attraversamento del torrente Arda: una a nord, in collegamento al polo sportivo settentrionale e di servizio al quartiere Madonna Arda, e una a sud.

Considerati gli obiettivi generali specifici e le azioni che, comunque, tendono alla razionalizzazione del sistema viabilistico sia urbano che extraurbano, si prevede di raccordare la prevista variante alla ss.9 in località Alseno con il tratto in località Fiorenzuola attraverso un'intersezione a rotatoria che serva in modo adeguato l'accesso alla strada del Bagnolo che porta anche a Chiaravalle della Colomba.

1. I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

1.1 Articolazione del P.S.C. in rapporto al quadro legislativo regionale, le diverse immagini della dimensione strutturale

I contenuti del PSC vengono organizzati secondo tre distinte modalità al fine di esplicitare nel modo più chiaro possibile i contenuti strutturali della proposta di progetto.

A. Al primo livello il territorio comunale viene classificato per “**macrostrutture**”:

- **Ambiti Rurali.** Rientrano in questa classificazione tutte le porzioni di territorio comunale esterne ai centri abitati. In questo senso risultano ambiti rurali anche gli “elementi” insediativi presenti in misura rilevante nel territorio comunale, insediamenti rurali, cascine, architetture rurali sottoposte a schedatura nel QC, insediamenti aziendali agricoli, puntuali insediamenti produttivi, e le infrastrutture minori per la mobilità oltre i limiti di individuazione dei centri abitati.
- **Ambiti Urbanizzati.** Sono classificati come ambiti urbanizzati le porzioni di territorio comunale all’interno dei perimetri di identificazione dei centri abitati o caratterizzati dalla prevalente presenza di manufatti ed elementi infrastrutturali artificiali. Oltre ai nuclei abitati appartengono a questa classificazione anche le maggiori infrastrutture per la mobilità, autostrada e relativi sistemi di intersezione, linee ferroviaria ordinaria e TAV, e gli insediamenti produttivi che abbiano carattere di continuità e consistenza rilevante.
- **Ambiti Urbanizzabili** Sono quelle porzioni di territorio comunale dove la programmazione urbanistica prevede nuovi insediamenti indifferentemente rispetto alle funzioni prevalentemente insediabili. Inoltre sono aggregate a questa classe le aree che prevedevano nella pianificazione previdente insediamenti e che alla data di formazione del PSC non risultavano ancora interessati da interventi atti a concretizzare le previsioni normative mediante l’attivazione della procedura amministrativa per l’approvazione dei progetti di trasformazione. Unica eccezione rispetto a queste condizioni al contorno risulta essere attribuita all’ambito denominato “P.I.P. Barabasca”. Per tale ambito pur essendo avviato il procedimento amministrativo per iniziativa dello stesso Comune di Fiorenzuola d’Arda, si ritiene che per la particolarità del soggetto promotore, il Comune appunto, si possa considerare tale ambito a tutti gli effetti come una previsione di nuovo insediamento.

B. Un secondo livello rappresenta le porzioni di territorio comunale in modo più articolato al fine di differenziare le diverse specifiche strutturali dei macro ambiti sopra descritti. La **ri-articolazione** consente di individuare le seguenti classificazioni per i tre diversi macro ambiti sopra descritti.

Per gli ambiti rurali si distinguono:

- **Ambiti di Valore Naturalistico.** Appartengono a questa classe l'asta fluviale dell'Arda e i relativi ambiti di vegetazione spondale. Inoltre le fasce contermina le "acque" pubbliche presenti sul territorio comunale, tre cui quelle del rio Chiavenna.
- **Ambiti di Rilevanza Paesistica.** Sono state così classificate le porzioni di territorio comunale che rinforzano al funzioni paesistiche delle aste fluviali. La loro delimitazione, assumendo un carattere prevalentemente paesistico, è costituita dall'insieme di elementi, ad elevata naturalità o antropici, presenti sul territorio e ritenuti significativi nel determinare i caratteri del paesaggio rurale di Fiorenzuola d'Arda;
- **Ambiti di Valore Produttivo.** Sono gli ambiti della produzione agraria ancora oggi caratterizzati dalla prevalente presenza di attività colturali;
- **Elementi dell'Insediamento Rurale.** Sono costituiti dagli insediamenti rurali oggetto di schedatura in sede di formazione del Quadro Conoscitivo. Inoltre la regolamentazione prevede una relazione tra le specifiche caratteristiche morfologiche e l'ammodernamento o rifunzionalizzazione degli insediamenti.
- **Servizi Collettivi.** Sono le infrastrutture e attrezzature di interesse pubblico esterne agli ambiti urbanizzati e riguardano, ad esempio le cabine per la trasformazione energetica.
- **Dotazioni Ecologico Ambientali.** Costituiscono specifici ambiti dello spazio aperto che svolgono un ruolo attivo nella mitigazione ambientale delle principali infrastrutture per le mobilità. Le principale aree dedicata a questa funzione di riequilibrio ecologico è localizzata lungo l'A1 e la TAV.

Per gli ambiti Urbanizzati sono state introdotte le seguenti sotto classi:

- **Ambiti di Centro Storico.** Sono i tessuti insediativi urbani di antica formazione che mantengono i caratteri derivanti dalla stratificazione storica dell'insediamento umano. Oltre al centro storico del capoluogo sono stati individuati i nuclei di Baselica Duce e di S. Protaso. Oltre agli edifici comprendono anche i manufatti e gli spazi non edificati che saranno oggetto di più dettagliata classificazione nel dispositivo regolamentativo specifico per tali ambiti;

- **Ambiti Urbani Consolidati.** Comprendono i tessuti insediativi di recente formazione che individuano i centri edificati continui con funzioni insediate prevalentemente residenziali;
- **Ambiti Specializzati Produttivi di rilevanza Comunale.** Comprendono i tessuti esistenti con funzioni insediate prevalentemente non residenziali: produttivi, commerciali e terziari. Con riferimento agli ambiti produttivi specializzati il PTCP individua già per Fiorenzuola d'Arda un ambito sovra-comunale consolidato corrispondente alla zona produttiva lungo la via Emilia est verso Parma.
- **Ambiti per Servizi Collettivi.** Vengono classificati i servizi non a diretto servizio dell'insediamento, siano essi di proprietà pubblica o privati purché assolvano ruoli di interesse generale. Tali ambiti costituiscono la componente più rilevante della "città pubblica". Sono esclusi da tali ambiti le aree per la sosta veicolare e per il verde di quartiere diffuse nei tessuti consolidati.
- **Ambiti di Riqualificazione.** Comprendono i tessuti urbanizzati per i quali il PSC prevede specifici interventi di riqualificazione, formale, morfologica, funzionale. Sono ulteriormente identificati due sotto classi in rapporto alle funzioni prevalentemente insediabili:
 - o ambiti prevalentemente **residenziali**;
 - o ambiti **specializzati produttivi**. In questi vengono comprese tutte le funzioni non residenziali.

Per gli ambiti urbanizzabili si evidenziano le seguenti sotto classi:

- **Ambiti per Nuovi Insediamenti.** Prevalentemente residenziali, comprendono le porzioni di territorio nelle quali il PSC propone specifici interventi per nuove edificazioni e infrastrutturazioni. Il dispositivo normativo viene affiancato con le "schede di indirizzo progettuale" nelle quali sono maggiormente dettagliati gli elementi di progetto in particolare rispetto all'individuazione delle aree pubbliche da prevedere all'interno dei singoli comparti;
- **Ambiti specializzati per attività terziarie e commerciali.** Comprendono le aree che il PSC propone come strutture commerciali di rilevanza sovra comunale e che risultano specializzate per le funzioni insediabili;
- **Ambiti Specializzati Produttivi di rilevanza Comunale.** Comprendono le aree di nuovo insediamento con funzioni insediabili prevalentemente produttive. Anche per queste aree il dispositivo normativo viene affiancato da specifiche schede di indirizzo progettuale che esplicitano in particolare gli indirizzi progettuali rispetto all'infrastrutturazione interna agli ambiti e le intersezioni tra le nuove viabilità con quelle esistenti.
- **Ambiti Specializzati Produttivi di rilevanza Sovracomunale.** Con riferimento agli ambiti produttivi specializ-

zati il PTCP 2007 in adozione individua per Fiorenzuola d'Arda un ambito sovra-comunale di sviluppo territoriale corrispondente alla zona produttiva della BARABASCA NORD, tra la TAV ed il Comune di Cortemaggiore; se confermata la valenza sovracomunale dell'area si tratterà di un ambito APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata).

- **Ambiti per Servizi Collettivi.** comprendono le aree che il PSC prevede destinate a funzioni collettive non a stretto servizio dell'insediamento in ambiti attualmente non urbanizzati ma a diretto contatto con gli ambiti urbanizzati o a strutture collettive esistenti.

C. Il terzo livello del PSC è costituito dall'insieme dei vincoli sovraordinati che condizionano gli interventi di trasformazione territoriale. In gran parte derivano dalla pianificazione Provinciale. Inoltre sono individuate le fasce di rispetto previste dalle legislazioni nazionali quali quelle stradale, ferroviaria, cimiteriale, per gli impianti di depurazione delle acque, ecc...

2. SINTESI DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

2.1 La proposta progettuale per sistemi funzionali

Il progetto incorporato nel P.S.C. è sintetizzabile descrivendone gli assi tematici principali:

- per l'**ambito rurale** sono state individuate possibili azioni differenziate in relazione al disegno territoriale e alla "rilevanza" della trasformazione proposta;
- il sistema della **residenza** viene qualificato mediante interventi di nuovo insediamento e interventi di riqualificazione in comparti interni ai tessuti urbanizzati;
- per il sistema della **produzione** si prevedono una serie di nuovi insediamenti in particolare nel nodo produttivo della "Barabasca";
- il sistema del **commercio** si concretizza mediante la previsione di un nuovo ambito specializzato di valore sovralocale e la riqualificazione di alcune aree interne produttive in corso di dismissione.

2.1.1 Il sistema della produzione agraria e del paesaggio rurale

Il PSC disegna alcuni **assi di intervento** che individuano **tre** principali **obiettivi**:

- riconoscere e **sostenere l'attività di impresa agricola**, favorendone, nelle forme consentite dalla pianificazione, la **pluriattività**;
- introdurre modalità di intervento con una **regolamentazione** di base **generale**;
- individuare **condizioni di intervento più complesse** collegando le trasformazioni funzionali e morfologiche degli insediamenti rurali con gli elementi del paesaggio agrario ad essi connessi.

A. La regolamentazione ordinaria degli interventi di trasformazione consentiti viene rimandata alla definizione del RUE, così come indicato nel dettato legislativo. Sono comunque ammessi per gli insediamenti esistenti adeguamenti tecnologici, residenza, trasformazione e commercializzazione dei prodotti locali, ricettività in particolare agrituristica. Le modificazioni in via ordinaria sono consentite alle seguenti condizioni:

- rispetto e salvaguardia delle tipologie e morfologie degli insediamenti rurali;
- siano compatibili con i caratteri propri del territorio agricolo.

B. Le trasformazioni complesse sono sottoposte a **pianificazione esecutiva**. Si identificano come tali gli interventi che comportino **modifiche sostanziali** delle **morfologie** degli insediamenti e la **trasformazione delle pertinenze** per motivate attività d'impresa, incluse le forme produttive di agrienergia.

Alla pianificazione esecutiva è demandato l'incarico di **qualificare** non solo gli **interventi edilizi** ma anche il progetto degli **elementi del paesaggio rurale**, dimostrandone congruità con i **caratteri del paesaggio rurale** e la **sostenibilità** in particolare rispetto ai fattori inquinanti per i maggiori carichi insediativi. Le indicazioni di intervento ammesso sono rimandate al RUE con la specifica identificazioni di sotto classificazioni degli ambiti rurali.

2.1.2 Il sistema della residenza.

Per questo sistema le proposte del PSC individuano una serie di interventi per nuovi insediamenti e di riqualificazione dell'esistente. La matrice progettuale è costituita dallo spazio pubblico che assume il ruolo di elemento generatore del progetto. lo spazio pubblico è oggetto di due diversificate politiche progettuali.

- La prima mediante l'individuazione, nelle **schede di indirizzo**, di aree e dotazioni che agiscono in modo sinergico con le dotazioni pubbliche esistenti. Gli spazi pubblici individuati nel progetto urbano completano e potenziano la rete strutturale della "**città pubblica**".
- Il secondo meccanismo è affidato ai **dispositivi perequativi**, più avanti descritti nel dettaglio, che consentono all'AC di immaginare iniziative per il raggiungimento di **obiettivi di ordine generale** mediante il reperimento di aree o di risorse finanziarie.

Il dimensionamento complessivo per la residenza individua, per nuovi insediamenti, superfici territoriali pari a **mq. 193.614**, distribuiti su **9 comparti**, 7 dei quali localizzati nel capoluogo e due nella frazione di Baselica Duce.

Inoltre sono proposti **22 ambiti di riqualificazione**, di cui due a S. Protaso, che comportano una superficie territoriale per queste politiche pari a **mq. 237.591**

Il totale delle superfici disponibili assume quindi il valore di **mq 431.205**.

Questo complesso di interventi, assoggettato a diversificati indici di edificazione, comporta una previsione volumetrica complessiva per funzioni residenziali pari a **mc. 365.343**. A questi **si aggiungono circa mc. 200.000** per interventi **in corso** di realizzazione, cioè non ancora costruiti, e quindi non ancora immessi sul mercato.

I dati elaborati dall'UTC individuano negli ultimi 15 anni circa una **volumetria realizzata** pari a **mc. 333.000**. I dati confermano che il **complesso di volumetrie per la residenza a disposizione nella programmazione territoriale** dei prossimi anni a Fiorenzuola d'Arda somma a **circa mc. 565.343**.

Tale valore consente di valutare la disponibilità per edilizia residenziale, in ambiti di recente formazione, **per un orizzonte temporale almeno ventennale**.

A questo valore devono essere **aggiunte** le quote di **nuove residenze derivanti da micro trasformazioni e sostituzioni edilizie puntuali** all'interno dei tessuti consolidati. Si rileva che la tendenza di incremento delle dotazioni residenziali degli ultimi 5 anni è stata, per valutazione comune, molto accelerata rispetto agli anni precedenti e che, attualmente, il mercato immobiliare ha subito una forte riduzione degli scambi. In questo quadro è sostanzialmente ipotizzabile una dilatazione in avanti dei tempi di validità della proposta di PSC.

La rilevanza delle azioni possibili per l'aumento delle dotazioni residenziali mette anche in rilievo la necessità di predisporre **i POC di attuazione secondo modalità gestionali attente** in modo da utilizzare al meglio le risorse, fisiche e finanziarie, per il raggiungimento degli obiettivi dell'AC.

2.1.3 Il sistema della produzione

Per le aree produttive il PSC propone l'attivazione di una strategia, ampiamente contenuta nel DP, per favorire la **delocalizzazione** delle imprese di autotrasporto verso le aree **presso il casello autostradale**; propone inoltre la qualificazione di nuove aree per interventi produttivi in genere.

Il complesso delle aree per **nuovi insediamenti** produttivi ammonta a circa **mq. 594.800**

I dati in capo all'UTC riportano l'attuazione (e per attuazione si intende il semplice convenzionamento) di **aree produttive ne-**

gli ultimi 15 anni (marzo '93 - marzo 2008) per una superficie complessiva pari a circa **mq. 577.000**. Dal totale di superficie territoriale attuata, è utile scorporare il dato riferito alla quota di superficie territoriale che **ad oggi non risulta insediata** da alcuna attività produttiva e disponibile a mercato (non sono cioè qui comprese le superfici acquisite da attività per futuri ampliamenti) che ammonta a complessivi **mq. 252.000**: rimane il dato di **effettivo insediamento** delle attività produttive su complessivi **mq. 325.000**.

In coerenza con le scelte dell'Amministrazione Comunale, che ha privilegiato la possibilità di insediamento per attività ad alto valore aggiunto, escludendo quindi l'insediamento di ulteriore logistica di base oltre a quella che è già storicamente presente sul territorio, e tenuto conto dei processi di de-industrializzazione e delocalizzazione industriale che investono a livello più generale i paesi europei, si può ipotizzare, per mera analogia con quanto avvenuto nell'arco dei 15 anni precedenti, che il PSC offra quindi la copertura del fabbisogno di aree per tali attività produttive per un orizzonte temporale almeno ventennale. Le qualificazioni produttive, confermate e di nuovo insediamento, previste da questo PSC sono, infatti, complessivamente circa **mq. 850.000**

La quantità di superficie territoriale a disposizione dovrà quindi essere utilizzata come risorsa al fine di realizzare aree produttive con migliori caratteristiche costruttive, morfologiche e nel progettare opere di mitigazione ambientale. Un tale quantitativo di aree dovrà essere attentamente governato;

2.1.4 Il sistema della commercializzazione

Il settore del terziario commerciale viene promosso nel PSC mediante **due azioni principali**, una denominata **"scambiatore"** e una denominata **"Porta Parma"**.

Per quanto riguarda la previsione dello **"Scambiatore" all'uscita del casello autostradale in loc. Barabasca**, si tratta della localizzazione di funzioni ricettive, espositivo/commerciali, servizi per l'informazione turistica e l'accoglienza, esercizi di vicinato di servizio alla funzione ricettiva: una vetrina per l'esposizione e vendita dei prodotti tipici del territorio. In corrispondenza dell'ingresso da est all'insediamento di Fiorenzuola, l'ambito **commerciale** di "Porta Parma" localizza la previsione del nuovo **Ambito Specializzato per il Commercio** e prevede la **riqualificazione di aree dismesse** più interne.

A queste azioni bisogna poi aggiungere le **politiche di rivitalizzazione del Centro Storico**, che trovano una prima concreta ri-

sposta nella predisposizione delle Linee Guida per la riqualificazione del Centro Storico, nonché nella difesa della continuità commerciale anche attraverso l'esclusione della possibilità di inserire alcune funzioni urbane al piano-terra degli edifici del Centro Storico (cfr. Norme PSC).

La previsione per nuove aree commerciali è connessa a compensazioni e perequazioni per il raggiungimento degli obiettivi dell'AC: il PSC propone in modo molto esplicito la **relazione** tra **insediamenti commerciali e ricettivi** in rapporto al miglioramento della "**città pubblica**", in particolare prevedendo aree, strutture, e sistemazioni infrastrutturali che consentiranno un miglioramento complessivo nella qualità insediativa di Fiorenzuola d'Arda.

L'offerta commerciale prevede una struttura di grande distribuzione extraalimentare e una struttura di vendita medio-grande alimentare collocate a Porta Parma, e si completa con la previsione dell'ampliamento della struttura commerciale alimentare esistente nella già attuata aggregazione di strutture medio-piccole (inferiore a mq. 5000 di sv) in località Torchina, in via A. Einstein, nella zona sud della città. Le strutture di vendita sono previste in base all'analisi dell'evoluzione della domanda di beni e servizi all'interno del territorio comunale, rispetto alla quale non è sufficiente analizzare solo il rapporto fra il numero degli abitanti e la presenza di strutture su un territorio, in quanto questo indice è relativo esclusivamente alla funzione di prossimità al consumatore, che si realizza principalmente attraverso la tipologia dell'esercizio di vicinato. Si è trattato, piuttosto, di valutare inoltre l'influenza sovracomunale delle previsioni: la particolare accessibilità delle strutture previste rispetto al bacino d'utenza di effettivo richiamo, e la loro funzione di 'cattura' della migrazione dei consumi alimentari verso i comuni confinanti, che non è concorrenziale alla rete di commercio di vicinato.

Da un punto di vista generale, rispetto ai dimensionamenti, si può osservare che :

1. **per quanto riguarda Porta Parma**: la previsione di insediamento della Grande Distribuzione è inserita già nel PTCP 2000. Giova ricordare che sull'asse della via Emilia, da Piacenza a Fidenza (36 km.) l'unica struttura di grande distribuzione diversificata oggi è a Montale, cioè proprio alla periferia est del capoluogo di provincia. Nel complesso l'insediamento di Porta Parma si colloca su un sistema viario di estrema importanza, che consente di estendere l'effetto gravitazionale anche sul versante parmense, oltre che in direzione Vernasca/Carpaneto/Cortemaggiore. L'insediamento, che si completa appunto con la medio-grande struttura di vendita alimentare, consente inoltre di limitare il forte flusso in uscita verso altri ambiti del territorio provinciale, ma anche gli spostamenti verso gli insediamenti commerciali dell'area lombarda, in particolare verso San Rocco al Porto e Cremona. Si prospetta, pertanto, un evidente effetto positivo in termini di riduzione dei volumi complessivi di traffico. La struttura commerciale di GD e la struttura di vendita alimentare medio-grande integrano e completano il sistema distributivo comunale inserendo una tipologia che, grazie alla propria dimensione, ha nel mercato un posizionamento diverso

rispetto alle attività commerciali già operanti a Fiorenzuola: ciò ne limita, conseguentemente, gli effetti concorrenziali. Il moderno consumatore tende infatti a frequentare, con differenti frequenze d'acquisto, sia le strutture despecializzate a libero servizio, sia le grandi strutture specializzate, sia la rete di vendita tradizionale di vicinato. L'area individuata è inoltre inserita in un quadrante dalle forti prospettive di riqualificazione ai fini commerciali, prova ne sono infatti le previsioni di riqualificazione di ambiti già costruiti ed oggi in parte dismessi, che sul fronte Via Emilia verranno a completare la definizione di una identità commerciale specifica per questa zona identificata come Porta Parma.

2. La previsione di ampliamento della struttura di vendita medio-piccola alimentare già esistente in **località Torchina**: risponde all'opportunità di offrire un miglioramento del servizio commerciale nella composizione dell'"Asse di servizi sud" , individuato già nel Documento Preliminare come essenziale per una politica cittadina di riqualificazione urbana della "Città di Dodi". Si valuta peraltro che la sua localizzazione in prossimità della variante alla ss. 9 via Emilia in direzione sud, oltre che in prossimità delle più recenti o immediatamente prossime espansioni residenziali, possa intercettare quei consumi alimentari che oggi si rivolgono a strutture di analoga dimensione presenti nei comuni contermini. Nell'attuale fase economica, in cui le famiglie italiane sono costrette ad attuare le necessarie strategie di risparmio, come evidenziato anche recentemente dall'Istat, si razionalizzano gli acquisti e si privilegiano le tipologie di vendita più competitive. In quest'ottica, un insediamento commerciale come quello ipotizzato presenta sicuramente significativi vantaggi in termini di: competitività dei prezzi, assortimento merceologico, organizzazione e gestione dei reparti, garanzia sulla qualità e sulla sicurezza dei prodotti e dei servizi.

Non ci sono, inoltre, e questo non è di certo fattore di minore importanza, controindicazioni di natura ambientale, non manifestandosi interferenze con elementi ambientali di pregio.

2.1.5 Il sistema delle infrastrutture per le mobilità

La mobilità veicolare di Fiorenzuola ha subito una **modificazione** rilevante per l'entrata in funzione della **circonvallazione sud**. Inoltre l'**intersezione** tra viabilità **autostradali** e locali, presso il casello, ha già trovato parziale soluzione con le recenti opere di **raccordo tra l'A1 e l'A21**, tanto che i responsabili dell'ente gestore dell'autostrada del Sole hanno recentemente ribadito che il carico del casello autostradale è rientrato entro i limiti di criticità.

I nuovi insediamenti del polo produttivo della "**Barabasca**" consentono di ripensare ulteriormente il sistema delle viabilità locali, aumentando ulteriormente la selezione dei flussi. Nel caso del comparto produttivo **a nord** la previsione del PSC è di rea-

lizzare una **intersezione a raso tra la SP 462** e le viabilità di distribuzione interna ai lotti **in posizione baricentrica** lungo l'asse nord sud. In questo modo il traffico pesante ha **un unico punto di intersezione** evitando la proliferazione delle intersezioni sulla provinciale. Il **nodo centrale** della Barabasca trova **una proposta di soluzione, concordata con la Società Autostrade**, con la realizzazione di una **intersezione a rotatoria a raso** posta ad una distanza adeguata rispetto all'uscita autostradale. La **posizione baricentrica** dell'intersezione consente la **distribuzione alle viabilità esistenti** e ai diversi comparti, produttivo e ricettivo, qui localizzate. Al fine di evitare **l'eccessivo transito di mezzi pesanti sulla SP 462** il PSC propone **un "anello" interno** all'area produttiva con **due soli punti di intersezione** con la provinciale, **quello appena descritto** e uno in **corrispondenza** delle viabilità di distribuzione dei comparti **"ASP_C8/9"**. In questo modo il traffico pesante può attraversare l'area produttiva in direzione nord sud senza intralciare la viabilità provinciale.

Ulteriori proposte del PSC riguardano la sistemazione **delle intersezioni lungo l'asse urbano della ex via Emilia** a partire dalla porta Parma fino al ponte sull'Arda. **In Porta Parma** l'asse viario diventa **un asse attrezzato urbano** con una **intersezione a ovest** in prossimità del deposito ENI. Questa previsione ha come elemento di ulteriore qualificazione **il potenziamento** e il **collegamento interno tra la via Di Vittorio e via P.mo Maggio** in modo da prevedere il mantenimento **del traffico pesante nella parte interna all'area produttiva**. In corrispondenza del **ponte sull'Arda** la nuova **intersezione** consente lo smistamento dei flussi urbani lungo le **due direttrici che delimitano il Centro Storico** a nord, via Roma, e a sud, ex via Emilia. È soprattutto questo asse che ha trovato maggior giovamento nell'entrata in funzione della circonvallazione, riportando i livelli di congestione ampiamente entro le soglie di criticità. Questo sistema consente di prevedere **ulteriori azioni di gestione del traffico** in corrispondenza **dell'ospedale** consentendo di migliorare la relazione e ridurre i fattori inquinanti, **tra la nuova e la vecchia struttura ospedaliera**.

Di tale razionalizzazione può far parte anche la creazione di un'intersezione rotatoria fra Viale Matteotti-Viale Verani e Viale Illica.

Oltre il ponte, **in direzione Piacenza**, sono previsti altri interventi per **razionalizzare le intersezioni**. La razionalizzazione delle intersezioni consentirà studi di dettaglio per la **riprogettazione di tale asse** in considerazione del fatto che costituisce la porta di **ingresso da Piacenza**.

Fra gli interventi di miglioramento dell'infrastruttura viaria si segnala inoltre la necessità di individuare **un nuovo sottopasso della ferrovia** utile al miglioramento dei flussi di traffico determinati dalla presenza dell'ampliamento del presidio ospedaliero della Val d'Arda e del realizzando parcheggio pubblico in Viale Corridoni.

La localizzazione del nuovo sottopasso, da valutare in accordo con la competente R.F.I., è da prevedere nel tratto tra l'attuale

sottopasso ed il Deposito ENI. Va opportunamente perseguito l'obiettivo minimale di un passaggio ciclopedonale che attraversi la ferrovia e colleghi i parcheggi di viale Corridoni con via Roma.

Ultimo intervento strutturale risulta quello di **potenziamento e prosecuzione** della viabilità **sul margine occidentale della "città di Dodi"**, lungo l'Arda **tra la ex via Emilia e il polo sportivo meridionale**. Le opere connesse ai nuovi insediamenti residenziali e a quelli di riqualificazione consentono di realizzare un **percorso continuo ai margini dell'edificato** che collega al centro storico, a nord, e alla circonvallazione, a sud, il polo sportivo.

Per quanto riguarda la mobilità ciclo-pedonale, la rete dei percorsi attualmente esistente viene completata in corrispondenza degli ambiti per nuovi insediamenti e di riqualificazione. In particolare si realizza un anello continuo lungo il limite meridionale dell'insediamento del capoluogo collegando in più punti il "Parco dell'Arda" e prevedendo due nuove passerelle di attraversamento. Una a nord, in collegamento al polo sportivo settentrionale e di servizio al quartiere Madonna Arda, e una a sud.

Va comunque garantita la continuità ciclo pedonale tra l'aggregato urbano e il territorio agricolo, che bypassi la circonvallazione a sud come porta paesistico-fruitiva verso Castell'Arquato.

Gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità veicolare, sopra descritti, saranno accompagnati in sede di progettazione di dettaglio da **opportune opere** per consentire la continuità **dei percorsi ciclo-pedonali**, in particolare in corrispondenza delle intersezioni a rotatoria.

2.2 Gli obiettivi strategici di valenza pubblica

Viene individuata una serie di obiettivi per concretizzare il potenziamento della struttura urbana e territoriale e l'offerta alla cittadinanza di luoghi per la fruizione collettiva, con una serie di iniziative supportate dal concorso degli operatori privati attraverso la definizione di meccanismi perequativi. Gli obiettivi individuano precisi comparti di intervento e, nel caso delle dotazioni per la residenza, con la definizione di un progetto di "settore" che coinvolge il complesso delle aree sottoposte a trasformazione urbanistica.

Al successivo punto 2.3 si indicano i criteri in base ai quali le diverse funzioni previste contribuiscono in maniera differenziate

alle cessioni di aree per servizi collettivi.

A. Obiettivi puntuali:

- **“parco dell’Arda”**, con un ambito specifico da assoggettare a progettazione di dettaglio sul margine occidentale dell’insediamento entro i limiti della circonvallazione sud;
- **“area verde attrezzata Quartiere Posta Cavalli”**, che prevede l’acquisizione di aree non ancora di proprietà pubblica al fine di dotare la zona residenziale a ovest del T. Arda, di uno spazio attrezzato per la fruizione collettiva, bari-centrico rispetto al contesto;
- **“poli sportivo sud e nord”**, che prevede l’acquisizione delle aree non ancora di proprietà pubblica dove sono attualmente presenti i campi sportivi e oltre;
- **“ciclodromo”**, previsto nell’area tra il margine dell’edificato meridionale e la circonvallazione;
- **“polo scolastico”**, mediante l’acquisizione delle aree per il completamento del polo scolastico attualmente in essere. Questo obiettivo risulta connesso al progetto di riqualificazione dell’ambito delle attuali scuole elementari;
- **“palazzetto Porta Parma”**, che comprende l’acquisizione delle aree e la realizzazione della infrastruttura.
- **ampliamento del cimitero di Fiorenzuola d’Arda**, mediante l’acquisizione dell’area indicata dagli Uffici Comunali nella quale si prevede l’ampliamento;
- **ampliamento del cimitero di S Protaso**, mediante la realizzazione di una struttura di ampliamento del cimitero esistente;
- **“scambiatore territoriale”**, presso la Barabasca, per la realizzazione di una struttura che consenta l’esposizione dei prodotti locali del territorio e la promozione turistica ed economica della Val d’Arda;
- **“passerelle ciclopedonali nord e sud”**, i due percorsi sono di servizio rispettivamente, quella a sud a tutto l’abitato di via san Protaso e via Valla, quella a nord a servizio del quartiere di via Madonna Arda;
- **“nuova sede della polizia municipale”**, prevista sull’asse della via Emilia.
- **“canile municipale” da ri-localizzare** a seguito di valutazione di sostenibilità
- **“Parco di quartiere Posta Cavalli”**

B. Obiettivi di settore:

- Potenziamento delle dotazioni di **“Edilizia Residenziale Sociale”** mediante l’acquisizione di **aree per interventi** e il **reperimento di risorse** finanziarie attraverso le “monetizzazioni”.

2.3 Il dispositivo perequativo, il concorso dei privati nel raggiungere obiettivi generali di qualità urbana e territoriale

La L.R. E.-R. n. 20/2000 stabilisce che i **soggetti privati devono concorrere al miglioramento della qualità urbana e territoriale** nel suo complesso, mediante **dispositivi “perequativi”**.

Il modello perequativo introdotto nel P.S.C. di Fiorenzuola d'Arda prevede che il **concorso** dei soggetti privati sia indirizzato al raggiungimento di una serie di **obiettivi**, indicati nel P.S.C. come **“Obiettivi dell'Amministrazione”**, che consentano di migliorare le dotazioni territoriali collettive. I dispositivi “perequativi” messi in campo sono quindi da interpretare come forme ordinate e trasparenti mediante le quali i soggetti privati “concordano” con l'AC il proprio contributo in un quadro di **“perequazione sociale”**.

Nel concreto, le quote aggiuntive di **standard di “qualità urbana”** espresse in termini di superficie nelle tabelle normative, si possono attuare anche con il meccanismo della cosiddetta **monetizzazione**. In ogni caso il valore di tale cessione **viene valutato secondo i criteri specificati nel RUE**.

Una citazione autonoma riguarda il **miglioramento delle dotazioni residenziali** per le fasce di popolazione più deboli.

La stessa L.R. 20 attribuisce all'Edilizia Residenziale Sociale il valore di dotazione territoriale di interesse generale. L'aumento delle residenze immesse sul mercato a condizioni favorevoli, per l'acquisto o la locazione, è quindi un obiettivo suggerito anche dalla legislazione regionale e corrispondente a quanto emerso dal QC. Le aree per ERS sono state identificate in modo diffuso sul territorio comunale.

Le **risorse fisiche e finanziarie** per il raggiungimento di questo obiettivo devono essere composte mediante il contributo complessivo di tutti i soggetti privati che hanno disponibilità di trasformazioni territoriali in senso insediativo, ambiti di **nuovo insediamento e riqualificazione residenziale**, previsti nel P.S.C.

Il dispositivo perequativo può essere pensato come una sorta di **“bilancio”** applicato alle dotazioni territoriali di interesse generale. Bilancio che vede nelle **voci di “entrata”** le quote di contributo del privato e **come uscita gli specifici obiettivi** che di

volta in volta l'AC indicherà in modo esplicito nel dare corso al P.O.C. per il raggiungimento dell'obiettivo E.R.S.

La perequazione prevede l'identificazione di tre quote per il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti:

- **un primo livello** è quello relativo alla cessione, o monetizzazione dove consentito, dei livelli minimi previsti dalla L.R. in rapporto alle funzioni insediabili:
 - o **30 mq ogni abitante teorico** nei comparti **residenziali**, dove ogni 100 mc si prevede l'insediamento di un abitante;
 - o **15% della superficie territoriale** per gli insediamenti **produttivi**;
 - o **100% della superficie realizzabile** per gli insediamenti **terziari e commerciali**.
- **un secondo livello**, che è stato valutato in una quota pari a 20 mq./abitante teorico insediabile calcolata sugli ambiti residenziali; negli ambiti commerciali o a funzione mista sono state individuate perlopiù misure di compensazione specifiche; negli ambiti produttivi si è "convertita" la quota di standard aggiuntivo in standard di qualità ambientale all'interno del comparto medesimo che rimane di proprietà privata.
- **un terzo livello**, applicato ai soli ambiti residenziali, che consente l'acquisizione di aree disponibili all'utilità pubblica all'interno dei comparti. In alcuni comparti nel totale delle dotazioni pubbliche è prevista una quota specifica per l'ERS.

Nelle tavole di dimensionamento sono quindi identificate le **dotazioni indotte dall'intervento**, quelle per il **miglioramento delle dotazioni pubbliche**, la quota relativa alle aree per l'ERS.

Le dotazioni pubbliche derivanti dai calcoli presentati vengono **quindi confrontate con i contenuti progettuali delle schede di indirizzo** in modo da identificare all'interno dei comparti alcune aree di acquisizione al pubblico e, per differenza, individuare il dimensionamento complessivo per il raggiungimento degli obiettivi dell'AC.

2.4 La Rete Ecologica Locale

La rete Ecologica del Comune di Fiorenzuola si pone quale obiettivo quello di definire un assetto ecosistemico di progetto in grado di costituire un supporto fisico per ridurre e migliorare la qualità ecosistemica e paesaggistica dello spazio rurale considerando la necessità di ridurre le criticità aggiuntive derivanti dalle proposte del PSC e nel contempo ridurre le criticità di fondo che attualmente si manifestano sul territorio comunale. La rete ecologica comunale prende a riferimento gli obiettivi

strategici della “Qualità ambientale” e della “Qualità del Paesaggio” fissati del PTCP adottato.

La rete ecologica locale del Comune di Fiorenzuola d’Arda assume gli obiettivi e le componenti dello schema Direttore della rete ecologica provinciale e ne approfondisce l’articolazione funzionale ed ambientale alla scala comunale garantendo (Art. 67 comma 6 (D) N.T.A. del P.T.C.P.):

- a. La salvaguardia dei biotopi e delle cenosi vegetali di interesse naturalistico presenti;
- b. La continuità degli elementi portanti della rete ecologica di rilevanza territoriale;
- c. La valorizzazione dei territori rurali in qualità di aree a connettività diffusa con particolare riferimento agli ambienti periurbani;
- d. Il rafforzamento del sistema del verde urbano come sistema continuo e integrato di spazi di rigenerazione ambientale ad alta densità di vegetazione.
- e.

Gli elementi della rete ecologica locale costituiscono riferimento per gli interventi di compensazione ambientale ai sensi dell’ Art. 67 comma 9 (I) N.T.A. del P.T.C.P.

Per l’attuazione degli interventi si farà riferimento alle indicazioni del PTCP e delle specifiche linee guida che saranno predisposte dall’Amministrazione Provinciale.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica locale sono i seguenti:

1. Corridoi ecologici primari fluviali, di valenza sovracomunale

Costituiscono la specificazione locale dei corridoi Ecologici fluviali primari dello schema direttore della rete ecologica provinciale e riguardano il corso del T. Arda e del T. Chiavenna e rappresentano i principali assi di connettività di rilevanza territoriale. Il ruolo di tali corridoi è quello di massimizzare la loro funzionalità ecosistemica attraverso la messa in atto di interventi di riqualificazione e di ricostruzione di habitat acquatici e perifluviali anche attraverso azioni di miglioramento dell’assetto idromorfologico. In questi ambiti tutti gli interventi devono concorrere alla attuazione di questo obiettivo; il corridoio ecologico costituisce quindi condizionamento allo svolgimento di attività e alla redazione di progetti di trasformazione. Le attività svolte all’interno dei corridoi dovranno essere concordate con l’Amministrazione Comunale al fine di definirne i limiti di compatibilità considerando anche i contenuti del PTCP e delle specifiche linee guida che saranno predisposte dall’Amministrazione Provinciale.

Il corridoio dell'Arda rappresenta asse fondante del Parco fluviale istituito dall'Amministrazione Comunale.

2. Corridoi su corsi d'acqua, di valenza locale

Costituiscono la rete locale di corridoi basata sul sistema idrografico minore formato da corsi d'acqua a prevalente funzione mista e rappresenta, integrata con gli elementi di cui al punto 3 successivo, il sistema di innervazione e di connettività prevalente del territorio comunale. Questo sistema mette in rete anche i fontanili e le risorgive presenti in ambito comunale. Il ruolo di questo sistema è quello di implementare la funzionalità ecologica della rete minore contemperando le esigenze della loro funzionalità idraulica ed irrigua con quelle del miglioramento della funzionalità eco paesistica dello spazio rurale. I fontanili e le risorgive saranno oggetto di specifici piani di mantenimento e riqualificazione.

Il miglioramento della funzionalità eco paesistica sarà quindi ottenuto attraverso la definizione di interventi sugli alvei e sulle loro pertinenze in modo da ridurre le criticità attuali (idrauliche, idroqualitative) concordati con i soggetti gestori delle acque e degli alvei e con i proprietari dei fondi interessati. Ogni tratto di corridoio dovrà quindi essere oggetto di specifica progettazione e piano attuativo.

3. Elementi lineari di connessione, di valenza locale da conservare e/o formare

Costituisce il sistema delle siepi e dei filari dello spazio rurale e partecipa col precedente alla formazione della rete ecopaesaggistica comunale. La rete ecologica locale promuove il mantenimento delle attuali alberate, la loro riqualificazione e implementazione al fine di formare un sistema più diffuso e continuo. Ogni tratto di corridoio dovrà quindi essere oggetto di specifica progettazione e piano attuativo concordato con i proprietari dei fondi e con i diversi soggetti competenti.

4. Ambiti di inserimento delle infrastrutture

Sono fasce territoriali collocate in fregio alle principali infrastrutture che interessano il territorio comunale. Hanno la finalità di migliorare l'inserimento ambientale di tali opere; ospitano al loro interno gli interventi di mitigazione e compensazione già previsti dai progetti di ogni singola infrastruttura e definiscono ambiti per ospitare ulteriori opere di inserimento ambientale per la riduzione delle criticità residue o per ridurre eventuali criticità che possono insorgere successivamente in funzione anche dello sviluppo delle attività sul territorio. Eventuali trasformazioni urbane che interessano tali fasce dovranno considerare

la messa in atto di provvedimenti di riduzione delle future criticità potenziali privilegiando gli interventi che massimizzano il ruolo ecosistemico e paesaggistico.

5. Aree per compensazione ecologica degli ambiti urbanizzabili

All'interno dei corridoi ecologici primari sono individuate di massima le aree potenzialmente assoggettabili a interventi di ricostruzione di habitat utili al miglioramento della funzionalità ecologica del corridoio. Queste aree costituiscono riferimento per l'attuazione di provvedimenti di compensazione ecologica degli ambiti urbanizzabili; tali interventi saranno oggetto di specifica progettazione concordata con l'A.C. con le autorità idrauliche, con tutte le altre autorità e con i proprietari dei fondi; potranno altresì essere individuati interventi compensativi nelle altre aree appartenenti al corridoio fluviale. Le aree per la compensazione ecologica costituiscono inoltre riferimento per gli interventi di mitigazione e compensazione legati ad altre eventuali opere che interessano il corridoio fluviale.

6. Aree di riqualificazione di frangia

A queste aree è affidato il ruolo di migliorare l'assetto ecopaesaggistico delle aree di frangia urbana attraverso la realizzazione di sistemi lineari (siepi e filari) posti negli spazi rurali al margine dell'edificato ed interni alla tangenziale; concorrono altresì alla riduzione delle criticità da questa indotte rispetto al tessuto residenziale. La realizzazione di queste strutture può essere definita tramite l'attuazione degli interventi degli ambiti urbanizzabili interessati.

Gli elementi funzionali della rete ecologica comunale costituiscono inoltre la declinazione locale degli obiettivi ed indirizzi anche per gli altri elementi funzionali dello schema direttore della rete ecologica provinciale che interessano il territorio comunale.