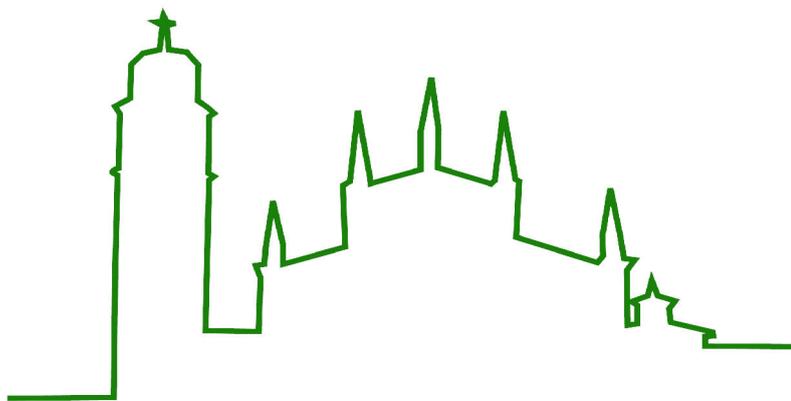




Comune di Fiorenzuola d'Arda

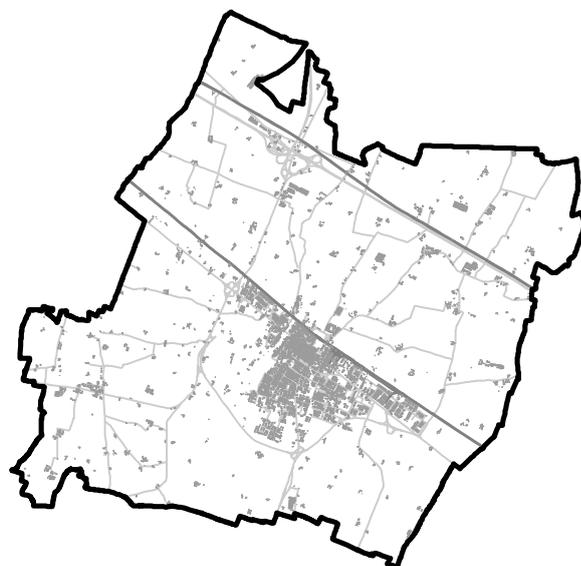
# P.U.G.

Piano Urbanistico Generale



## PROGETTO

**STRATEGIA  
PER LA QUALITA' URBANA  
ED ECOLOGICO AMBIENTALE**



## D.I.

### Documento di Indirizzi

**Sindaco** Romeo Gandolfi

**Assessore  
all'Urbanistica** Franco Brauner

**Ufficio di  
Piano** arch. Elena Trento  
*(Responsabile del procedimento)*  
arch. Valentino Zucconi  
*(Garante della comunicazione  
e della partecipazione)*  
geom. Lorenza Ghilardotti  
dott. Adalberto Squarcia  
dott.ssa Marilena Calmi

**Progettisti incaricati** dott. urb. Alex Massari  
arch. Fabio Ceci  
arch. Luca Pagliettini  
geol. Gabriele Corbelli  
arch. Denis Aldedja

Assunzione Proposta PUG  
Del. C.C. n. del. . .

Adozione Proposta PUG  
Del. C.C. n. del. . .

Approvazione PUG  
Del. C.C. n. del. . .

Data elaborazione  
Aprile 2023



## PREMESSA

Il presente Documento di Indirizzo Strategico per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), costituisce lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale avvia il confronto con i cittadini, e con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici sul futuro di Fiorenzuola d'Arda.

Un confronto sugli obiettivi e sulle strategie di governo del territorio fortemente connotati, ed allineati, con i principi della nuova Legge Urbanistica Regionale 24/2017, sui temi della sostenibilità territoriale e della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Principi e obiettivi proposti dalla nuova disciplina urbanistica, che dovranno declinarsi negli obiettivi e nelle azioni della "Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale" del PUG.

Il Documento di Indirizzo Strategico per il PUG costituisce pertanto:

- il [quadro metodologico](#) che il Piano, nelle sue varie componenti ed attività, porrà come riferimento per la sua elaborazione;
- il [quadro degli obiettivi strategici](#) che l'Amministrazione pone come elemento di discussione con i propri cittadini e come primo elemento di riferimento per l'eventuale Consultazione Preliminare (art.44 della LUR).  
Quadro che muove dai macro-obiettivi sostanzialmente proposti dalla LUR (valorizzazione dell'identità territoriale, miglioramento della qualità e fruibilità dei sistemi insediativi e del territorio rurale, incremento della capacità di adattamento e di resilienza dei sistemi urbani e territoriali).  
Quadro che pertanto verrà declinato, incrementato, perfezionato, nelle more dell'assunzione della Proposta di Piano, a seguito del completamento del quadro delle conoscenze (al quale la Consultazione Preliminare è chiamata a contribuire) e della prosecuzione del percorso partecipativo sia istituzionale (sempre legato alla Consultazione), che con la comunità.

Un allegato, riferito alle elaborazioni condotte in questa prima fase, da verificare e implementare, è costituito da:

- [Allegato 1: Schema di assetto strategico](#)

Che contiene una raffigurazione dei principali temi strategici a livello comunale per la definizione del futuro assetto territoriale.





## QUADRO METODOLOGICO





## LA FORMA

La Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 introduce novità rilevanti (cfr. Art. 31 e segg.) in merito a forma e contenuti del Piano Urbanistico Generale. Contenuti che il PUG deve valorizzare senza disperdere l'importante patrimonio di strumenti ed esperienze prodotti da un precedente percorso urbanistico pluridecennale come quello di Fiorenzuola.

La direzione scelta è quella nella quale all'interno degli elaborati costitutivi del PUG (Strategia, Disciplina, Valsat) siano compresenti le diverse e interagenti dimensioni (strategica, regolativa e programmatico-progettuale) e i diversi livelli di coerenza, prescrittività e indirizzo, richiesti dal nuovo approccio pianificatorio. Questa differenza deve garantire la gestione e l'attuazione del Piano con la flessibilità e il rigore necessari nelle diverse situazioni d'intervento (salvaguardia delle invariati strutturali, rigenerazione diffusa e concentrata, nuova urbanizzazione) e rendere efficaci e misurabili gli Obiettivi Strategici dichiarati nei tempi differenziati delle decisioni effettive.

Questo repertorio di elaborati, di Strategie, di Obiettivi, di Progetti-Guida o Progetti-Direttori, di Disciplina definisce la nuova forma di Piano.

Nuova forma di Piano che però non deve stravolgere completamente lo strumento urbanistico vigente, sino alla approvazione definitiva del PUG. Piano che deve essere, per quanto compatibile, in continuità con il precedente per quanto riguarda principalmente la regolamentazione e la gestione della città costruita e consolidata.

L'urbanistica, a differenza della progettazione edilizia, ha tempi medio-lunghi per la sua attuazione.

Un buon Piano lo si vede nella sua persistenza nel tempo e deve confrontarsi con il passato ma deve saper progettare le sfide del futuro. Sfide che sono completamente diverse dal periodo cinquantennale precedente: finito il tempo della espansione e dello sviluppo per aggiunte e addizioni continue (più strade, più edilizia) si tratta ora e per i prossimi decenni di governare le trasformazioni climatiche e la salvaguardia del territorio.

Il nuovo strumento urbanistico, elaborato ai sensi della LR.24/2017, sarà articolato in:

- [Quadro Conoscitivo Diagnostico](#), che costituisce il riferimento per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del PUG e per la Valsat. Un'analisi mirata, articolato in sistemi funzionali, rivolto a fornire una lettura organica dello stato di salute del sistema urbano e territoriale nel suo complesso. Una diagnosi delle vulnerabilità e dei punti di forza, con riferimento non soltanto ai fenomeni e agli aspetti tipicamente urbanistici, ma rispetto ad un più vasto contesto di tematiche (ambientali, sociali, economiche), di livelli territoriali (dal livello sovra e regionale a quello locale) e di politiche e azioni di governo che hanno influenza sugli esiti dell'attuazione.
- [Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale \(Valsat\)](#), che, accompagnando l'intero processo di formazione ed approvazione del PUG, contribuisce alla definizione degli obiettivi della Strategia, alla valutazione delle Disposizioni della Disciplina ed al monitoraggio delle azioni di Piano.
- [Tavola dei Vincoli e relativa Scheda](#), che ricostruisce il quadro delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio.
- [Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale](#), che individua gli obiettivi e i limiti alle trasformazioni del territorio.
- [Disciplina degli Interventi](#), che guida, attraverso indirizzi e prescrizioni, gli interventi di trasformazione sul territorio comunale, in coerenza con gli Obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale. La disciplina degli interventi diretti è corredata da specifica cartografia di dettaglio. Le disposizioni per gli interventi di natura straordinaria trovano una rappresentazione esemplificativa, per alcune parti del territorio comunale, nelle "Aree progetto" (schemi guida per la progettazione di alcune parti di città e/o di territorio che per rilevanza costituiscono elementi strategici per la rigenerazione Urbana e Territoriale di Fiorenzuola d'Arda).

### [Quadro Conoscitivo Diagnostico](#)

Il Quadro Conoscitivo degli strumenti urbanistici vigenti segue sostanzialmente l'articolazione indicata dalla DCR 173/2001: Sistema Economico e





Sociale, Sistema Ambientale, Sistema Territoriale, Sistema della Pianificazione. Ricomprendendo tematiche che dovranno essere necessariamente riprese, approfondite e riorganizzate (con il passaggio dai “Sistemi territoriali” della L.R. 20/2000 ai “Sistemi funzionali” della L.R. 24/2017).

Premesso che, ai sensi dell’art.22 della L.R.24/2017, i Comuni utilizzano, per la definizione del proprio Quadro Conoscitivo, principalmente i dati e le conoscenze fornite dagli Enti sovraordinati e da quelli coinvolti nella procedura di Consultazione Preliminare, il nuovo PUG dovrà comunque provvedere ad integrarli, in relazione agli approfondimenti a scala locale.

Gli obiettivi prioritari della nuova LUR per i nuovi strumenti urbanistici, finalizzati alla definizione di politiche di riuso e di rigenerazione urbana e territoriale, devono necessariamente muoversi a seguito di una approfondita indagine del sistema insediativo esistente.

Ad esempio attraverso una specifica analisi delle tipologie, delle altezze e delle densità degli edifici, così come un’analisi della morfologia, della funzionalità e della qualità dei tessuti urbani (che evidenzia i tessuti storici, i tessuti omogenei/disomogenei, a differente densità e/o concentrazione volumetrica, i tessuti o gli elementi incoerenti per tipologia ed immagine con il contesto immediatamente adiacente, o le aree edificate di non tessuto, che per processi di degrado, abbandono e sotto utilizzo hanno perso o stanno perdendo il rapporto con il luogo).

Aree che possono offrire occasioni importanti per la riqualificazione funzionale e formale del tessuto; anche in riferimento alle “Opere incongrue” (art. 14 della L.R. 24/2017) e per individuare gli eventuali elementi per costituire l’“Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana” (art. 15 della L.R. 24/2017).

Un’analisi indispensabile per caratterizzare i diversi Tessuti omogenei in termini di criticità e potenzialità, spesso non presente nei Quadri Conoscitivi elaborati in base alla L.R. 20/2000, ma che oggi si rivela indispensabile alla elaborazione della nuova Disciplina edilizia per gli interventi diretti nel Territorio urbanizzato, oltre che per indirizzare e governare i futuri Accordi Operativi.

Si riporta di seguito un’ipotesi di articolazione delle elaborazioni da svolgere per i differenti Sistemi Funzionali del Quadro Diagnostico:

QC_R	Relazione Illustrativa	Testuale
<b>SF1- TUTELA/RIPRODUCIBILITÀ DELLE RISORSE NATURALI</b>		
QC_SF1.1	Sistema degli elementi naturali	1:10.000
QC_SF1.2	Servizi ecosistemici	1:10.000
QC_SF1.3	Elementi per la definizione della rete ecologica – Rete verde e blu	1:10.000
<b>SF2- PAESAGGIO</b>		
QC_SF2.1	Evol. storica dei centri urbani	Varie
QC_SF2.2	Analisi del sist. insediativo sparso	1.10.000
QC_SF2.3	Analisi paesistico identitaria	1.10.000
QC_SF2.4	Analisi del paesaggio storico	1.10.000
<b>SF3- AGRICOLTURA</b>		
QC_SF3_1	Uso reale del suolo	1:10.000
QC_SF3_2	Capacità d’uso del suolo e potenzialità ai fini agro-forestali	1:10.000
<b>SF4- SICUREZZA TERRITORIALE</b>		
QC_SF4_1	Carta geolitologica con ubicazione indagini	1.10.000
QC_SF4_2	Microzonazione Sismica- Serie	1.10.000
QC_SF4_3	Carta geomorfologica	1.10.000
QC_SF4_4	Carta idrologica	1.10.000
QC_SF4_5	Carta di sintesi delle problematiche geologiche	1.10.000
QC_R (all1)	Relazione geologico sismica (Allegato alla Relazione del QC)	Testuale
<b>SF5- BENESSERE AMBIENTE PSICO FISICO</b>		
QC_SF5_1	Microclima urbano	1:5.000
<b>SF6- SISTEMA INSEDIATIVO</b>		
QC_SF6_1A	Usi urbani e qualità dei fabbricati	1.5.000
QC_SF6_1B	Tipi edilizi e altezze degli edifici	1.5.000
QC_SF6_1C	Densità fondiaria	1.5.000
QC_SF6_1D	Indice copertura	1.5.000
QC_SF6_2	Attrezzature e spazi pubblici	1.10.000
QC_SF6_3	Rete fognaria e depurazione	1.10.000
QC_SF6_4	Rete acquedotto	1.10.000
QC_SF6_5	Rete gas	1.10.000
QC_SF6_6	Rete elettrica	1.10.000
QC_SF6_7	Stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti	1.10.000
QC_SF6_8	Delimit. Territorio Urbanizzato	1.10.000
QC_SF6_9	Censimento delle aree dismesse	Varie
<b>SF7- STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA</b>		
QC_SF7_1	Struttura socio-economica	Testuale
<b>SF8- MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ</b>		
QC_SF8_1	Infrastrutture per la mobilità	1.10.000

### Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale

I nuovi orientamenti regionali sulla Valsat suggeriscono in sintesi il passaggio da una valutazione degli effetti delle scelte di Piano sulle “componenti ambientali”, alla definizione del Quadro dei condizionamenti e delle compatibilità delle trasformazioni urbane e territoriali, articolato per “Sistemi Funzionali” (Ambiti territoriali con





specifiche caratteristiche ambientali e insediative, e quindi funzioni ecosistemiche, di vulnerabilità e resilienze), alla base della definizione della Strategia del PUG e dei futuri Accordi Operativi.

Un approccio metodologico che segna un cambio di passo rispetto alle impostazioni precedenti, in cui la Valsat si integra quindi profondamente nel processo formativo del PUG in tutte le sue fasi: conoscitiva, strategica e progettuale, intervenendo attivamente anche al processo partecipativo in tutte le diverse fasi.

Fungendo da “rete di contenimento” delle trasformazioni (definendo il limite oltre al quale gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale non possono andare nella disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio), proponendosi come “strumento di validazione” (cartina di tornasole) circa la correttezza delle scelte operate dalla strategia.

La Valsat, quindi, si salda con la Strategia per indicare i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal PUG, costituiscono il quadro di riferimento per gli Accordi Operativi e fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali da perseguire con gli interventi.

Si riporta di seguito un'ipotesi di articolazione delle elaborazioni da svolgere per la Valsat:

VST_R1	Documento di Valsat	Testuale
VST_R2	Sintesi non tecnica	Testuale
VST_1.a	Sintesi elementi strutturali dei sistemi funzionali – Risorse ambientali	1.10.000
VST_1.b	Sintesi elementi strutturali dei sistemi funzionali – Paesaggio storico identitario	1.10.000
VST_1.c	Sintesi elementi strutturali dei sistemi funzionali – Ambiente urbano e dell'accessibilità	1.10.000
VST_1.d	Sintesi elementi strutturali dei sistemi funzionali – Sicurezza e sostenibilità territoriale	1.10.000
VST_2	Quadro dei condizionamenti	1.10.000

### Strategia per La Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

La Strategia per il Comune di Fiorenzuola d'Arda supporta un sistema logico sequenziale (griglia ordinatrice) che, partendo dagli esiti del Quadro conoscitivo e diagnostico per sistemi funzionali

(componenti strutturali, elementi di criticità e di valore), consolidati nel Quadro dei condizionamenti condiviso dalla Valsat, ne deriva un Quadro Strategico complessivo ed unitario che:

- fornisce risposte sul medio lungo periodo alle criticità dei sistemi funzionali;
- risponde agli obiettivi di qualità ambientale e paesistica;
- tiene conto dei “temi e luoghi” emersi nel percorso di coinvolgimento dei cittadini nella predisposizione del nuovo strumento urbanistico.

In quest'ottica la Strategia si presenta necessariamente aperta e flessibile ad accogliere i necessari adattamenti volti a rispondere sul medio-lungo periodo alla “conversione ecologica” prevista nel quadro delle politiche nazionali ed europee, permettendo di intercettare, mediante la componente più propriamente progettuale, possibili fonti di finanziamento a supporto delle scelte programmatiche (interventi e/o politiche di tipo pubblico) individuate dall'Amministrazione, oltre a consentire alla popolazione di accedere al complesso panorama di incentivi finanziari e fiscali a supporto della rigenerazione/riqualificazione urbana.

Gli obiettivi e i limiti alle trasformazioni derivanti dalla Strategia rappresentano, insieme alla Tavola dei Vincoli, riferimento necessario da rispettare in tutte le politiche attivate da soggetti pubblici o privati per la trasformazione del territorio.

Essi contribuiscono quindi direttamente alla definizione delle Disposizioni Generali per la Disciplina degli interventi, costituendo elementi di riferimento, indirizzo e verifica, sia per gli interventi ordinari attuabili attraverso titolo abilitativo diretto, sia per quelli non ordinari attivabili attraverso Piani Particolareggiati o Accordi Operativi.

La Strategia del Piano Urbanistico Generale sarà indicativamente composta:

- dello “Schema di assetto strutturale-strategico”, che illustra graficamente, con carattere ideogrammatico, gli obiettivi per il territorio comunale nel suo complesso sulla base della “Griglia degli elementi strutturali” che lo connotano;
- della “Relazione illustrativa della Strategia”, che:





- descrive obiettivi e linee di azione per la qualificazione del territorio (urbanizzato e rurale);
- evidenzia gli aspetti problematici riscontrati, specificando gli obiettivi perseguiti, gli interventi previsti sia puntuali che generali sull'intero tessuto urbano, l'assetto delle attrezzature e degli spazi collettivi, le prestazioni di qualità urbana ed ecologico-ambientali richieste agli interventi previsti.
- degli Allegati alla "Relazione illustrativa della Strategia", relativi a:
  - le esplorazioni progettuali relative alle Aree Progetto, come elementi di suggestione per innescare il confronto con i cittadini;
  - la descrizione delle attività svolte dal percorso di partecipazione del PUG.
- dello "Schema di assetto del territorio urbanizzato", che articola e specifica, sempre con carattere ideogrammatico, gli obiettivi dello Schema di assetto strutturale-strategico, declinandoli all'interno del territorio urbanizzato.

### Disciplina degli Interventi

La Disciplina degli Interventi, ai sensi degli artt. 7, 32, 33, 34 e 35 della LUR guida, attraverso indirizzi e prescrizioni, gli interventi di trasformazione sul territorio comunale, in coerenza con gli Obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, ed è costituita:

- a livello cartografico da elaborati relativi alla Disciplina dell'edificato, che individua, con elementi geometrici (scritti, descritti o disegnati) le trasformazioni attuabili attraverso intervento diretto (nel centro storico, nel tessuto urbano e nel territorio rurale), rivolte alla qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- a livello normativo dalle Disposizioni normative rivolte alla disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio urbanizzabile (nei limiti di quanto ammesso dalla nuova LUR), nel tessuto (norme premiali comprese), funzionali alla attività agricola e alla valorizzazione del paesaggio. Norme che dovranno allinearsi con il Regolamento Edilizio (anche in riferimento al recente adeguamento alla DGR 922/2017 dei RUE vigenti).

Le disposizioni normative del PUG dovranno essere formulate in modo semplice, diretto e tendenzialmente non interpretabile.

Uno strumento utile per offrire un orientamento rispetto al raggiungimento degli obiettivi qualitativi e prestazionali del Piano, sarà costituito dalle Linee Guida (da allegare al Regolamento Edilizio):

- per gli interventi sugli edifici di valore architettonico e storico-testimoniale, così come per tutti gli interventi all'interno del territorio rurale;
- per gli interventi sul paesaggio e sugli spazi di pertinenza dei fabbricati.

Si tratta di strumenti di indirizzo, per i progettisti, per orientare le trasformazioni in un'ottica di qualità urbana e del paesaggio, che possono costituire riferimenti per la valutazione delle proposte di trasformazione edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.





## IL PERCORSO DI ELABORAZIONE

Il ritorno ad un unico strumento (il PUG), rispetto all'articolazione precedente (PSC, RUE, POC), porta con sé anche una rimodulazione del percorso procedurale di approvazione del Piano.

Se dal punto di vista formale l'“avvio” del processo di elaborazione del PUG è segnato dall'assunzione in Giunta della proposta di Piano, è chiaro che le operazioni per arrivare a questo primo atto, sono la conseguenza di un approfondito e impegnativo lavoro di:

- conoscenza del territorio e individuazione degli elementi di criticità e di resilienza e valutazione (attraverso il Quadro Diagnostico e il Documento di Valsat Preliminare);
- definizione degli obiettivi principali, dei temi e dei luoghi strategici, attraverso il confronto con i cittadini;
- condivisione e implementazione del quadro delle conoscenze e degli obiettivi strategici attraverso il primo step di partecipazione “istituzionale” costituito dalla Consultazione Preliminare (o dalla fase di “scoping” sul Documento Preliminare di Piano).

Gli esiti di questa prima fase, porteranno alla definizione delle Strategie per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e delle disposizioni normative e cartografiche riferite alla Disciplina degli Interventi, quindi sostanzialmente della elaborazione completa della documentazione relativa alla Proposta di PUG da assumere in Giunta.

All'Avvio della “Fase di formazione del Piano”, normata dall'art.45 della L.R. 24/2017, costituita dall'“Assunzione”, segue il deposito del Piano e la tradizionale (istituzionale) fase di consultazione del pubblico e di raccolta delle osservazioni da parte dei soggetti interessati dagli effetti del Piano.

Fase che si conclude con l'adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale, comprensivo delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Con l'adozione del Piano inizia la “Fase di approvazione del Piano”, normata dall'art. 46 della L.R. 24/2017, dedicata all'espressione

degli Enti e del CUAV (il Comitato Urbanistico di Area Vasta).

Il Piano adottato viene infatti trasmesso al CUAV, che esaminata la documentazione, esprime il proprio parere motivato.

Sulla base dei pareri raccolti in questa fase, il Consiglio Comunale adegua e approva definitivamente il PUG.

## IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE

Il senso comune di appartenenza ad un territorio è strettamente legato al modo in cui questo territorio è governato, e aumenta nel momento in cui le scelte strategiche per governarlo, tutelarlo, valorizzarlo, sono condivise.

Un portale dedicato sul sito istituzionale, illustrerà il percorso ed i suoi risultati, così come ogni avanzamento nella redazione dello Piano Urbanistico Generale.

Sarà inoltre individuato un indirizzo mail dedicato a chi avesse quesiti da porre.





## QUADRO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI





## I PRIMI ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'elaborazione condivisa delle scelte strategiche del Piano costituirà uno degli elementi metodologici cardine del nuovo strumento.

Un percorso di partecipazione e condivisione che il Comune di Fiorenzuola d'Arda dovrà avviare per attivare un confronto sui temi cardine della nuova pianificazione urbanistica.

Il nuovo PUG raccoglierà gli stimoli derivanti dal percorso di partecipazione, elaborandoli:

- alla luce delle linee strategiche proposte dalla nuova Legge Urbanistica Regionale rivolta al contenimento del consumo di suolo, alla riqualificazione urbana e territoriale, alla sostenibilità e qualità ambientale;
- in riferimento alla revisione complessiva di uno strumento urbanistico che, pur perfezionato e aggiornato nel corso degli ultimi quindici anni, sconta l'originario impianto dei Piani elaborati ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 20/2000.
- rispetto ad un concetto, quello di "rigenerazione urbana", che implica necessariamente un approccio integrato e intersettoriale, rispondendo ad una domanda di qualità (ambientale, sociale, urbana) che non può essere soddisfatta da soli interventi fisici, ma richiede una elevata capacità di coordinamento delle politiche urbane e sociali in funzione della contestuale realizzazione di interventi pubblici e privati che concorrono a rinnovare e riqualificare i sistemi urbani.

Gli esiti dell'approfondimento sul Quadro delle Conoscenze consegnano alla Strategia l'immagine di un territorio caratterizzato, in estrema sintesi da:

- un sistema insediativo che vede il ruolo principale del Capoluogo come centro di servizi e capitale della Val d'Arda, e ad un sistema di centri minori (San Protaso, Baselicaduce), che costituiscono da sempre un importante presidio insediativo storico del territorio;
- un sistema produttivo che potrà valorizzarsi necessariamente attraverso la qualificazione e il potenziamento dei poli produttivi esistenti, consolidando la vocazione produttiva e logistica della Barabasca, all'interno di una strategia di sviluppo sovracomunale.

## Il contenimento del consumo di suolo

La L.R. 24/2017 segna un consistente cambio di passo nell'incisività con la quale dispone l'avvicinamento all'obiettivo europeo di "consumo di suolo zero" al 2050. E lo fa:

- fissando una soglia massima di consumo di suolo (3% dell'estensione del TU al 01.01.2018);
- disincentivando gli interventi che comportano la nuova occupazione di suolo agricolo (limiti quantitativi, limiti di usi, applicazione del contributo straordinario ai sensi del DPR 380/2001, così come recepito dalla Regione Emilia Romagna con la DAL 186/2018);
- incentivando gli interventi di riuso e rigenerazione urbana (attraverso i parziali scomputi degli oneri di urbanizzazione e gli incentivi volumetrici di cui all'art.8, le semplificazioni procedurali di cui all'art.11, i finanziamenti regionali previsti all'art.12).

L'obiettivo della riduzione del consumo di suolo potrà essere raggiunto dal PUG attraverso nuove modalità di azione quali:

- la desigillazione dei settori urbani a bassa permeabilità;
- la riduzione delle isole di calore negli isolati urbani antecedenti il DM 1444/1968 e quindi poveri di standard a verde (ad esempio i quartieri residenziali dell'immediato dopoguerra);
- il recupero degli spazi marginali a lato delle infrastrutture stradali e ferroviarie quali aree di riequilibrio ambientale (come gli spazi non edificati a margine della tangenziale e del casello autostradale, nonché i terreni contigui alla linea dell'Alta Velocità ferroviaria), sull'esempio del "Kilometro verde" di Parma in corso di progettazione a margine del fronte sud dell'Autostrada del Sole.

## Riqualificazione, sostenibilità e qualità urbana e territoriale

La pianificazione urbanistica si trova quindi ad affrontare un approccio metodologico sostanzialmente diverso, e relativamente nuovo, rivolto ad una corretta calibrazione degli obiettivi di sviluppo in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione/rigenerazione della realtà territoriale. Con una legge che prevede strategie e politiche nettamente diverse tra le aree che

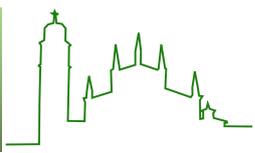




ricadono nel territorio extraurbano e quelle che ricadono all'interno del perimetro del TU:

- **all'interno** del territorio urbanizzato (sui tessuti esistenti) vengono favoriti gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, che, articolati sulla base del diverso livello di trasformazione prodotto (qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, addensamento e sostituzione urbana) si inquadrano all'interno di una "Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale", rivolta principalmente al consolidamento ed al potenziamento della funzionalità del sistema insediativo (accessibilità, fruibilità, sicurezza, ricchezza dell'offerta);
- **all'esterno** vengono privilegiati interventi a favore degli operatori agricoli, di tutela e riqualificazione del paesaggio e del patrimonio esistente, oltre a: qualificazione del sistema insediativo diffuso, non più connesso all'agricoltura, con valorizzazione degli elementi morfologici e tipologici della tradizione rurale; valorizzazione degli ambiti rurali e dei sistemi di valore ecologico/paesaggistico ambientale; potenziamento della fruibilità del territorio attraverso un sistema di percorsi di mobilità dolce.

Il tutto improntato su politiche e azioni che favoriscano l'adattamento e la resilienza urbana dei sistemi insediativi esistenti ed il potenziamento dei servizi ecosistemici a livello territoriale, l'integrazione nelle politiche più generali rivolte alla realizzazione di uno "Smart Country" (un territorio "intelligente", sostenibile, gestito in modo sempre più integrato con le nuove tecnologie ICT dell'informazione e della comunicazione).





## MACRO-OBIETTIVI E LINEE DI INDIRIZZO

### 1. Valorizzare il ruolo e l'identità delle principali polarità funzionali sia all'interno del Comune sia rispetto all'area vasta

Si tratta dell'indirizzo di fondo, che declina obiettivi e azioni trasversali a quelli legati alla qualità ed alla resilienza, da perseguire attraverso azioni che si rivolgono ai temi della riqualificazione urbana, della valorizzazione del paesaggio e del territorio rurale, della risposta proattiva ai cambiamenti climatici.

Una strategia sottesa da alcune linee di azione a livello locale, in riferimento ai seguenti temi:

- Definizione dell'identità e del ruolo del Comune, rispetto all'ambito territoriale provinciale, ma soprattutto rispetto alla posizione baricentrica che Fiorenzuola ha rispetto alle città di Piacenza e Fidenza. Inoltre, la posizione di cerniera rispetto al territorio provinciale (quello della provincia di Piacenza, ma anche quello parmense), la prossimità con la città di Fidenza, l'asse di attraversamento autostradale con il relativo casello, la stazione ferroviaria, la vicinanza con il polo storico-culturale di Castell'Arquato, consentono la valorizzazione delle proprie eccellenze industriali, commerciali e di servizio (polo produttivo della Barabasca, Ospedale, centro del Capoluogo come centro commerciale naturale), nonché la valorizzazione paesaggistica e ambientale (Torrente Arda).
- Rafforzamento del ruolo e delle funzioni urbane, del Capoluogo e delle frazioni, anche attraverso il potenziamento e la riorganizzazione delle dotazioni territoriali. Ad esempio:
  - il Capoluogo e la riorganizzazione maggiormente policentrica del sistema dei servizi, in riferimento alle attrezzature scolastiche, ai servizi amministrativi comunali, alle attrezzature culturali (Teatro "Giuseppe Verdi", biblioteca comunale), e ai luoghi sportivi, per gli eventi e per il tempo libero (centro sportivo Nord e centro sportivo Sud);
  - il sistema insediativo relativo alle frazioni (Baselicaduice, San Protaso), il rapporto con il centro Capoluogo e la loro connotazione nel sistema dell'offerta residenziale e produttiva e dell'offerta turistica legata alle risorse paesaggistico ambientali;
- l'asse nord - sud lungo la SP 462R ed il rapporto con il territorio contermini di Cortemaggiore, che vanno oltre il confine comunale e interessano il Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale (PPST) "Barabasca-CARECO" che i due Comuni condividono, anche alla luce dell'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia.
- Rafforzamento del sistema produttivo e artigianale, attraverso il potenziamento e la valorizzazione del sistema artigianale della Barabasca, mediante la realizzazione di un vero e proprio polo produttivo e logistico, in linea con gli interventi realizzati (New Cold) e in corso di attuazione nel PPST "Barabasca-CARECO". Il PUG dovrà inoltre garantire il completamento dei vari insediamenti artigianali esistenti, soprattutto nel Capoluogo lungo Via Europa e la Via Emilia Ovest.
- Potenziamento del sistema commerciale, attraverso la disciplina delle parti di città in cui consentire l'insediamento di nuove strutture di vendita, individuando assi viari in cui permettere la realizzazione di tali interventi (per esempio Via Europa / Via Emilia Ovest), ad integrazione degli interventi già realizzati o in corso di attuazione, come ad esempio l'ambito produttivo/commerciale ASP\_C16 all'ingresso del Capoluogo e la riqualificazione dell'area ex Mercatone Uno. Nonché favorendo la realizzazione di una struttura limitrofa al casello autostradale che consenta l'esposizione e vendita dei prodotti del territorio e le manifestazioni di promozione turistica ed economica della Val d'Arda.
- Rafforzamento delle sinergie e del sistema dei collegamenti, attraverso:
  - la candidatura di Fiorenzuola come sede della nuova stazione ferroviaria dell'Alta Velocità, sfruttando la posizione intermedia tra Milano e Reggio Emilia, la vicinanza al casello dell'autostrada A1/A21 e la posizione strategica tra Parma e Piacenza;
  - il completamento dello scalo ferroviario;
  - la realizzazione di un parcheggio scambiatore in corrispondenza del casello autostradale;
  - il potenziamento dei collegamenti territoriali tra Fiorenzuola d'Arda e i Comuni limitrofi attraversati dalla Via Emilia (Cadeo e Pontenure) al fine di deviare il traffico dei





- mezzi pesanti mediante un bypass viabilistico collegato direttamente all'area del casello autostradale di Fiorenzuola;
- il potenziamento dei collegamenti ciclabili tra il Capoluogo, i centri minori (es. pista ciclopedonale di Baselicaduce), ma soprattutto all'interno del tessuto urbano consolidato, quale vera e propria alternativa alla mobilità privata su gomma, così da procedere ad una progressiva pedonalizzazione dei luoghi notevoli della città e all'ampliamento delle zone 30;
  - l'ulteriore miglioramento dei sentieri lungo la direttrice del Torrente Arda, come elementi strutturanti di una rete di fruibilità escursionistica legata agli aspetti paesaggistico-naturali, culturali, enogastronomici.

## 2. Rafforzare l'armatura urbana e migliorare la qualità degli insediamenti

Il secondo Obiettivo Principale accoglie pienamente le disposizioni della nuova LUR per quanto attiene il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana, confermando e qualificando la struttura insediativa esistente, partendo dal sistema della città pubblica, orientando le trasformazioni verso la qualificazione paesaggistica, e recuperandone, anche in chiave identitaria, il rapporto con il territorio rurale che lo circonda.

Un obiettivo virtuoso, condivisibile, necessario in un'ottica di miglioramento della sostenibilità urbana e territoriale, che il Comune di Fiorenzuola d'Arda ha comunque già iniziato a perseguire anche attraverso gli strumenti urbanistici vigenti ed il loro costante aggiornamento/adequamento.

L'approfondita analisi dei tessuti esistenti permetterà al Piano di evidenziare le opportunità e le criticità che emergono sia in relazione alla città privata, che, soprattutto a quella pubblica. Puntando alla valorizzazione dello spazio pubblico come piastra continua su cui definire le trasformazioni, nonché alle tecniche legate alla green economy e progettazione sostenibile del territorio (costruito e non).

Tale approccio dovrà anche favorire lo sviluppo economico del territorio e delle sue varie parti di città (vocazioni), con particolare riferimento al sistema delle attività economiche e turistiche.

La Strategia punta al disegno unitario dello spazio pubblico ed alla qualificazione diffusa delle dotazioni territoriali esistenti, al loro potenziamento e specializzazione, sulla base del ruolo che i nodi del sistema insediativo riusciranno nel tempo a consolidare e valorizzare:

Si tratta di interventi di miglioramento diffuso del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici, attraverso:

- la riorganizzazione del sistema degli edifici comunali;
- la riconversione per funzioni pubbliche di aree dismesse (per esempio l'area dell'ex gasometro di Viale Cairoli);
- il potenziamento delle attrezzature scolastiche (area del nuovo asilo nido e della nuova scuola primaria; nonché area di espansione del Campus);
- il potenziamento delle attrezzature sportive (area per il nuovo palazzetto dello sport);
- il mantenimento dei servizi di base all'interno dei centri frazionali;
- il coordinamento dell'offerta non pubblica rappresentata dai luoghi dell'associazionismo e del commercio di vicinato;
- l'individuazione di un'area per il nuovo canile intercomunale;
- il potenziamento delle aree per la sosta lungo Via Cappuccini in prossimità della ditta Cargill, funzionale alle attrezzature scolastiche in considerazione di un possibile doppio accesso al campus (quello esistente da Viale Illica e quello di progetto da Via Cappuccini).

Dotazioni territoriali la cui qualificazione dovrà necessariamente essere legata a:

- la valorizzazione dell'accessibilità e fruibilità, in un'ottica di reti urbane, in primo luogo attraverso la rete di percorsi legati alla mobilità dolce (interni ed esterni al Territorio Urbanizzato);
- la qualificazione paesaggistica degli spazi, volta anche al riconoscimento ed identificazione da parte della popolazione;
- la sostenibilità ambientale, in ordine a sicurezza idrogeologica, adeguatezza tecnologica, sostenibilità energetica, riduzione degli impatti.

Inoltre sarà fondamentale la definizione del sistema dei punti e dei luoghi di eccellenza, e la costruzione del sistema dei luoghi centrali,





evidenziandone la riconoscibilità e il rapporto di fruizione e valorizzazione con il restante sistema territoriale. Si tratta di intervenire sui “landmarks” urbani e territoriali, gli elementi identitari e strategici del territorio (passati, esistenti e futuri), anche attraverso concorsi di progettazione. Luoghi della storia e della vita comune, da valorizzare e da mettere/mantenere in rete a partire dall'eccellenza rappresentata dal sistema dei luoghi della città di antico impianto (Piazza dei Caduti, Piazza Fratelli Carlo e Giovanni Molinari, Piazza Andrea Casalino, Corso Garibaldi, Piazza Cavour), ma anche dalle nuove centralità della città contemporanea sia esistenti (Stazione Ferroviaria, Teatro, Ospedale) sia future (nuovo polo scolastico, ex scuola di Baselica da trasformare in “Centro arti visive e audio”, progetto “Porta Piacenza” contraddistinto da interventi lungo Via Europa nel tratto che si sviluppa dallo svincolo viabilistico con la SP 462 al centro storico di Fiorenzuola, prevedendo il recupero degli elementi del paesaggio riconoscibili lungo l'asse viario, tra cui la torre dell'ex acquedotto nominata “Vascone”). La strategia per la rigenerazione dei luoghi centrali dovrà orientarsi sia verso una riqualificazione “fisica” degli spazi (qualità dei materiali, valorizzazione delle emergenze architettoniche, introduzione di un abaco dei colori per gli interventi sulle facciate, sistemazione delle aree pedonali, a favore di una maggiore relazione funzionale con edifici pubblici ed esercizi commerciali e dell'eliminazione di eventuali barriere architettoniche), sia attraverso una valorizzazione della vitalità del tessuto sia attraverso specifiche politiche commerciali e di marketing urbano.

La futura eventuale domanda di funzioni residenziali potrà trovare principalmente risposta nelle aree già urbanizzate, in quelle in corso di urbanizzazione, nel recupero del patrimonio edilizio esistente esterno al territorio urbanizzato. All'interno del TU, la dimensione territoriale e le caratteristiche degli insediamenti esistenti sono tali da proporre interventi di riuso e rigenerazione urbana che la Strategia assegna in modo diffuso agli interventi ordinari, individuando solo in pochi casi interventi complessi da affrontare attraverso Accordi Operativi.

La rigenerazione dei tessuti, quindi, si attuerà in modo graduale e diffuso attraverso le prestazioni

di miglioramento della qualità edilizia (architettonica, energetica e sismica), di rafforzamento delle dotazioni territoriali (a cui sono chiamati gli interventi comportanti aumento di carico urbanistico) e di incremento delle dotazioni ecologico-ambientali, a cui gli interventi sono solidalmente chiamati.

Si fa ad esempio riferimento:

- agli ambiti residenziali di ricucitura dei tessuti urbani nei margini interni alla tangenziale;
- alle aree di saturazione (vuoti urbani);
- alle aree dismesse da rifunzionalizzare (per esempio l'area del deposito ENI da bonificare, valorizzare e rifunzionalizzare per funzioni complementari e compatibili con la residenza, nonché funzioni terziarie e legate allo svago);
- al tessuto edilizio prevalentemente residenziale posto a corona del centro storico;
- ai siti produttivi più interni già interessati da una progressiva sostituzione funzionale.

Eventuali integrazioni, completamenti e modesti rafforzamenti del sistema insediativo potranno avvenire anche attraverso interventi di “sealing/desealing” a bilancio zero, cioè di incremento insediativo a fronte della restituzione di medesime quote di aree permeabili.

Si tratta ad esempio delle possibilità ammesse per il trasferimento (e “rinaturazione” dei luoghi) di:

- aree o fabbricati definiti “incongrui”, interni o posti ai margini del sistema urbano;
- di complessi rurali dismessi o sottoutilizzati, che costituiscono elementi di “detrazione della qualità paesaggistico-ambientale” del territorio;
- di fabbricati recenti non più connessi all'attività agricola (sempre attraverso le quote trasferibili ai sensi dell'art. 36, comma 5 della LUR)

La politica abitativa sociale del Comune troverà principalmente applicazione (oltre che negli interventi di riqualificazione interni al TU) negli eventuali interventi di completamento e ridefinizione dei margini urbani proposti dal PUG attraverso Accordo Operativo.

La domanda di funzioni produttive, oltre che nel completamento delle aree artigianali esistenti, potrà trovare sviluppo principalmente attraverso:

- il potenziamento del sistema industriale e logistico della Barabasca;





- la riqualificazione e rafforzamento del sistema produttivo e commerciale lungo Via Europa e la Via Emilia Ovest;
- il recupero a fini produttivi e artigianali di aree degradate o sottoutilizzate, per esempio l'area in corrispondenza del canale intercomunale nel settore est del Capoluogo.

### **3. Potenziare la qualità, funzionalità e fruibilità del territorio rurale e del paesaggio**

Il terzo Obiettivo Principale si rivolge alla valorizzazione del territorio rurale e delle aree di valore naturale e paesaggistico ambientale, ed al rafforzamento degli elementi che li caratterizzano, per lo sviluppo di un'agricoltura sempre più orientata verso la sostenibilità e per rispondere all'esigenza della qualificazione paesaggistica del territorio.

Premesso che le misure di tutela delle principali Aree di Valore Ambientale del territorio comunale (Torrente Arda e corridoi secondari del reticolo idrografico minore), sono di fatto già delineate dalle disposizioni sovraordinate (PTCP della Provincia di Piacenza), è opportunità per il Comune attivare politiche rivolte ad una loro valorizzazione e fruibilità sostenibile. Si tratta ad esempio di valorizzare il recupero delle aree golenali dismesse da funzioni agricole ed estrattive in un'ottica di fruibilità naturalistica. O, ancora ad esempio, di integrare il sistema dei collegamenti di "mobilità dolce" funzionale ai sistemi insediativi (casa-lavoro, casa-scuola), con quelli rivolti alla fruibilità di tipo turistico ricreativo e per il tempo libero del territorio, in particolare con la ciclabile Fiorenzuola - Cortemaggiore, quale opera pubblica connessa all'attuazione del PPST "Barabasca-CARECO", e con il potenziamento della pista ciclopedonale per Castell'Arquato lungo il Torrente Arda.

Queste strategie di valorizzazione riusciranno ad essere tanto più efficaci, quanto più verranno inserite in un programma di valorizzazione dell'intero territorio provinciale e di sviluppo di una rete di fruibilità turistica legata agli aspetti paesaggistico-naturali, culturali, enogastronomici. Valorizzazione che quindi dovrà necessariamente guardare anche oltre ai limiti comunali, verso i Comuni limitrofi della riviera del Po, nonché verso quelli insediati lungo la Via Emilia e la città di Parma.

Una strategia di fondamentale importanza sarà l'individuazione di un ambito specifico da

assoggettare a progettazione di dettaglio sul margine occidentale del Capoluogo, entro i limiti della circoscrizione sud, da destinare alla realizzazione del "Parco dell'Arda". Tale strategia si pone come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree lungo l'asta del torrente, con due finalità principali:

- incentivare la fruibilità dell'Arda legata al tempo libero, favorendo il collegamento e la maggiore connessione tra il corso d'acqua e il Capoluogo;
- garantire la funzionalità delle aree di pertinenza del torrente come elemento della rete ecologica di rango territoriale, mediante interventi di riqualificazione naturalistica.

La valorizzazione dell'economia agricola come necessario substrato culturale (valori identitari e di immagine) dei processi di evoluzione dell'economia locale, dovrà passare attraverso:

- la promozione della multifunzionalità aziendale come fattore di sostenibilità e di offerta dei servizi di fruizione (vendita diretta dei prodotti, fattorie didattiche, manutenzione del verde pubblico ...);
- il miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva, con riferimento ai comparti gastronomici ed agroalimentari (agriturismi, bed & breakfast, turismo rurale) nonché al potenziamento dei percorsi naturalistici e ciclabili.

Un altro aspetto strategico per la qualificazione del territorio rurale riguarda la definizione di criteri qualitativi per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione ordinaria in territorio rurale.

Significa prestare attenzione ai materiali, alle tipologie e alle regole di composizione morfologica degli insediamenti, eventualmente specificando i criteri generali a seconda degli ambiti di riferimento (Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale, di rilievo paesaggistico o periurbani). Significa definire (ad esempio attraverso la predisposizione di abachi di riferimento) un sistema di indirizzi per le trasformazioni rivolte sia alle esigenze degli IAP (Imprenditori Agricoli Professionali), sia al recupero del patrimonio edilizio non più connesso a tale attività (in un'ottica di valorizzazione del sistema insediativo esistente dal punto di vista della sua immagine storica, paesistica e di equilibrio ambientale). Interventi, ad esempio, che potranno arrivare anche alla





ricomposizione morfologica di fabbricati di modeste dimensioni, orientati a riproporre impianti tipologici e materiali legati alla tradizione della pianura piacentina.

#### 4. Incrementare la capacità di adattamento e di resilienza dei sistemi urbani e territoriali

Come il primo, anche il quarto e ultimo Obiettivo Principale è trasversale a quelli precedenti e riguarda complessivamente tutti gli interventi e le politiche da attivare sia all'interno del Territorio Urbanizzato che in quello Rurale.

La nuova LUR assegna specifiche prestazioni agli interventi di trasformazione sul patrimonio esistente rivolte principalmente al miglioramento dell'efficienza energetica ed alla sicurezza contro gli eventi naturali (resilienza degli insediamenti), che dovranno essere esplicitate nella disciplina proposta dal PUG per il riuso e la rigenerazione.

Si tratta di assumere specifiche azioni e buone pratiche per:

- la mitigazione degli effetti del riscaldamento e conservazione della permeabilità dei suoli;
- la gestione del ciclo delle acque naturali e artificiali;
- il contenimento energetico;
- l'inquinamento acustico;
- la riduzione dei rischi idrogeologici;
- la gestione dei rifiuti urbani.

Si tratta di uno degli obiettivi principali della "Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale" da perseguire, ad esempio:

- orientando gli interventi pubblici e privati alla realizzazione della Rete Ecologica Locale (urbana e rurale), che si interfaccia con la Rete di Fruizione che definisce i luoghi e le mete da valorizzare, attraverso il sistema della mobilità dolce (piste ciclopedonali);
- prevedendo e/o potenziando aree di forestazione all'interno del sistema insediativo urbano, nonché legando gli interventi in ambito rurale a prestazioni specifiche di rafforzamento della vegetazione arborea come elemento di valorizzazione del paesaggio rurale, per mitigare alcuni insediamenti o per la caratterizzazione di alcune aziende sparse;
- rivolgendo un analogo contributo ad interventi per la riduzione del rischio idraulico legati al reticolo idrico secondario, con il coordinamento e la gestione degli Enti competenti.

Il rafforzamento della rete ecologica in ambito rurale dovrà quindi relazionarsi ai principali spazi verdi urbani, siano essi storici che contemporanei. Altresì, assume particolare importanza anche il potenziamento del sistema dei servizi ecosistemici (pubblici e privati) a livello territoriale e all'interno del sistema insediativo. La visione integrata del progetto urbano dovrà mettere in relazione le dinamiche del sistema agricolo con quello dei centri urbani attraverso l'implementazione di servizi ecosistemici esistenti e/o da generare. A livello territoriale, tali servizi individuano le funzioni ecologiche che le aree naturali e le aree agricole da sempre esercitano sull'ambiente e che contribuiscono a ridurre gli impatti ambientali prodotti dai sistemi insediativi ed infrastrutturali. È anche in quest'ottica che il PUG dovrà puntare sulla ricostituzione e potenziamento dei corridoi ecologici e, a livello urbano, sulla salvaguardia dei suoli permeabili (pubblici e privati).

Elemento di rilevanza del PUG è la proposta di "assorbimento" nel territorio delle infrastrutture territoriali (sul modello del "Kilometro verde" di Parma), attraverso la creazione di ampie fasce boscate rivolte a mitigare, in prima istanza, gli effetti di rilevante impatto (paesaggistico-visivo ed ecologico-ambientale) che un'infrastruttura può comportare sul territorio e assolvere, con il tempo, ad una molteplicità di funzioni, tra le quali la creazione di un nuovo habitat, la ricucitura e riconnessione dell'ecosistema territoriale, la protezione delle colture e del suolo dall'inquinamento, la realizzazione di fasce di mitigazione tra abitato ed attività produttive e la riconnessione delle aree verdi lungo la tangenziale creando una "cintura verde" che riconnette le aree di frangia.

Altresì, un ulteriore intervento funzionale a raggiungere i suddetti obiettivi è la previsione di fasce di alberature a reddito (es. pioppeti), con la loro realizzazione a carico degli imprenditori agricoli previo appositi contributi.

#### ELEMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA STRATEGIA

Come anticipato in premessa, gli obiettivi della Strategia costituiscono riferimento per gli interventi:

- non ordinari, attivabili attraverso Piani Particolareggiati o Accordi Operativi;
- ordinari, attuabili attraverso titolo abilitativo diretto.





Gli interventi non ordinari, riguardano trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale, se proposte:

- in coerenza con la Strategia, la Valsat, le disposizioni generali dell'elaborato DN (Disposizioni normative per la Disciplina degli Interventi);
- nel rispetto delle disposizioni contenute nella Tavola e Scheda dei Vincoli;

Si precisa che il PUG del Comune di Fiorenzuola d'Arda individuerà in modo specifico, ma non esaustivo, gli interventi di rigenerazione realizzabili attraverso Accordo Operativo.

Potranno infatti essere proposti Accordi Operativi sulle aree che la Strategia individua come interventi di completamento e/o riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto, in caso si manifesti l'esigenza di perfezionare le disposizioni normative specifiche proposte per gran parte di essi dalla Disciplina (attraverso PdC Convenzionato).

Possono tuttavia essere altresì attivati interventi, attraverso le procedure di cui all'art. 38 della LUR, anche sulle altre parti del territorio comunale, se coerenti con gli obiettivi della Strategia e della Valsat.

Gli interventi ordinari, riguardano trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale e coerenti alla Strategia ed alla Valsat, se proposte nel rispetto:

- delle disposizioni dell'elaborato DN (Disposizioni normative per la Disciplina degli Interventi), e della Tavola e Scheda dei Vincoli;
- delle disposizioni e indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati (Linee guida per gli interventi sui fabbricati, Linee guida per gli interventi sul paesaggio).

Le dimensioni, le caratteristiche e le esigenze del sistema territoriale ed insediativo di Fiorenzuola portano alla elaborazione di un PUG che consegna sia alla dimensione ordinaria, e quindi alla Disciplina degli interventi diretti, sia alla dimensione non ordinaria, e quindi agli Accordi Operativi, l'attuazione degli Obiettivi della Strategia.

Per quanto riguarda la disciplina ordinaria del Territorio Rurale, questa sarà rivolta ad esempio:

- alla tutela e valorizzazione delle attività agricole, precisando usi e parametri edificatori in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli ambiti interessati;
- alla gestione degli interventi riguardanti gli allevamenti e agli impatti che questi generano in termini ambientali e viabilistici;
- alla promozione del riuso del patrimonio edilizio esistente, che ne definisce valori architettonico testimoniali e, in caso di recupero ad attività diverse da quelle agricole, usi ed interventi ammissibili;
- alla valorizzazione del paesaggio, attraverso la possibilità di trasferimento della capacità edificatoria delle "Opere incongrue", e dei fabbricati produttivi recenti eventualmente non più connessi all'attività agricola, specificamente individuati dalla schedatura;
- al potenziamento delle dotazioni ecologiche, attraverso l'obbligo di messa a dimora di alberi e arbusti in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento proposto (ambito agricolo interessato, in riferimento alla Rete Ecologica Locale) o attraverso l'eventuale contributo per la realizzazione di opere rivolte, ad esempio, alla riduzione del rischio idraulico.

La disciplina per il Territorio Urbanizzato, e nello specifico per gli Ambiti Urbani Consolidati, sarà rivolta alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana.

Una disciplina che, partendo dal presupposto che l'attribuzione dei diritti edificatori compete al PUG (oltre che attraverso gli Accordi Operativi) limitatamente agli interventi di "qualificazione edilizia" e/o "ristrutturazione urbanistica" (art. 7, comma 4, lett. a) e b) della LUR), e che tutti gli interventi ammessi dal Piano sono rivolti al consolidamento e qualificazione dell'assetto edilizio e funzionale esistente, e quindi sono configurabili come quelli indicati all'art.7, comma 4, lett. a) e b) della LUR:

- suddivide gli insediamenti in Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali ed in Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente produttivi;
- definisce, per ciascuno di essi, le strategie d'intervento volte al consolidamento dei tessuti, alla valorizzazione degli elementi architettonici, artistici, storico-culturali e testimoniali, alla qualificazione energetica ed edilizia, anche





attraverso modesti interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica;

- assegna conformatività alla massima parte delle aree interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato.

La Disciplina definirà poi puntualmente le disposizioni per quegli interventi, configurabili come "Ristrutturazione urbanistica", di "Qualificazione morfologica e funzionale" e di "Completamento e ridefinizione morfologica e funzionale":

- le prime riguardano normalmente aree compromesse (incomplete, in disuso e/o sottoutilizzate) in zone già edificate, nelle quali si prevede la possibilità di un riordino morfologico (eventuale sostituzione, demolizione, qualificazione edilizia), anche con sostanziali trasformazioni degli usi, con potenziamento degli spazi pubblici, e qualificazione architettonica, energetica e sismica dei tessuti esistenti.
- le seconde riguardano aree intercluse o di frangia, volte principalmente al potenziamento delle dotazioni urbane.

L'assunzione obbligatoria dei parametri minimi di qualificazione edilizia (energetica e sismica) è affiancata da puntuali disposizioni circa:

- il potenziamento delle dotazioni territoriali in relazione alla consistenza ed al contesto in cui si trovano tali aree (verranno specificate le esigenze minime di spazi per la sosta e/o di attrezzature pubbliche da assicurare all'interno dell'area di intervento e quelle eventualmente da reperire esternamente, anche in relazione a specifici obiettivi indicati dalla Strategia);
- al potenziamento delle dotazioni ecologiche, attraverso differenti indicazioni sulla permeabilità dei suoli e/o, come per gli interventi in territorio rurale, sull'obbligo di rafforzamento del sistema vegetazionale, in relazione alla dimensione dell'intervento proposto.

Per gli interventi di "Completamento e ridefinizione morfologica e funzionale", come per quelli all'interno delle aree libere dei tessuti prevalentemente residenziali e/o produttivi, sono ammessi incrementi della capacità edificatoria, attraverso meccanismi perequativi o trasferimenti di volume (interventi di *desealing*), e quindi attraverso il perseguimento degli obiettivi di

qualificazione e potenziamento del sistema delle Dotazioni Territoriali (ecologiche comprese).

Per gli interventi (interni e/o esterni al Territorio Urbanizzato), che assolvano particolari prestazioni in termini di efficienza energetica, e/o di sostenibilità dell'edificio in relazione alle disposizioni per l'incremento della resilienza degli insediamenti e del territorio, saranno ammessi incentivi di tipo fiscale in termini di riduzione del Contributo di Costruzione.

La modifica e/o l'integrazione delle azioni della Strategia (ad esempio l'individuazione, attraverso Accordo Operativo, di ulteriori interventi di "Qualificazione morfologica e funzionale" o di "Completamento e ridefinizione morfologica e funzionale", o il perfezionamento di quelli individuati), se coerente con gli Obiettivi fissati, non costituisce variante al PUG.





Allegato 1  
Schema di assetto strategico  
*Scala 1:30.000*



