



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

SQUEA
REL
Relazione

ELABORATO
SCALA

RELAZIONE DELLA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

DATA

giugno 2023

Sindaco

Agr. Fabio Tosi

Responsabile Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*
MATE Engineering Soc. Coop.



Assunto

Del. C.C. n. del

Adottato

Del. C.C. n. del

Approvato

Del. C.C. n. del



Comune
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Geom. Giuliano Masina - *Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Arch. Antonio Molossi - *Responsabile Settore Ambiente e Protezione Civile*
Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*
Dott.ssa Rita Crivellari - *Segretario Generale*
Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile settore Finanza e Personale*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*
Ing. Elettra Lowenthal - *Va/SAT*
Arch. Morena Scrascia - *Va/SAT*
Ing. Chiara Cesarini

Arch. Francesco Vazzano
Arch. Michele Avenali
Arch. Anna Luciani

SOMMARIO

0. PREMESSA	4
1. FISCAGLIA A CONSUMO ZERO: RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO (OS 1)	6
2. FISCAGLIA RIGENERATA: PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA (OS 2)	7
<i>OBIETTIVI PER I CENTRI PRINCIPALI: MIGLIARINO, MIGLIARO E MASSA FISCAGLIA</i>	7
<i>OBIETTIVI PER I CENTRI MINORI</i>	8
<i>OBIETTIVI TRASVERSALI A TUTTI I CENTRI URBANI</i>	8
3. FISCAGLIA INFRASTRUTTURA DI PAESAGGIO: VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITÀ (OS 3)	10
<i>TUTELA</i>	10
<i>VALORIZZAZIONE</i>	10
<i>STRATEGIE DI AREA VASTA PER LA VALORIZZAZIONE LOCALE</i>	11
4. FISCAGLIA FERTILE: VALORIZZARE LA PRODUZIONE AGRICOLA (OS 4)	12
<i>TERRITORIO</i>	12
<i>STRUTTURE / AZIENDE</i>	12
5. FISCAGLIA ATTRATTIVA: VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO CULTURALE (OS5)	13
6. FISCAGLIA COMPETITIVA: MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO (OS 6)	14
<i>INFRASTRUTTURE PER IL PRODUTTIVO</i>	14
<i>PRODUTTIVO</i>	14
<i>PRODUTTIVO CULTURALE</i>	14
<i>COMMERCIO DI PROSSIMITÀ</i>	14
7. FISCAGLIA SOSTENIBILE: MIGLIORARE LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	15
8. I CINQUE CAPISALDI	16
9. I PROGETTI GUIDA (Allegato)	24
<i>I CLUSTER</i>	29
10. INDIRIZZI METAPROGETTUALI/STRATEGICI PER I CENTRI	34
<i>CENTRI STOICI</i>	34
<i>I LUOGHI DEL FIUME</i>	36
<i>QUARTIERI SUL FIUME</i>	41
11. IL TERRITORIO URBANIZZATO	44
<i>Gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo</i>	45
<i>Superficie del TU nelle diverse frazioni</i>	46
<i>Direttive per gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo</i>	46
12. ACCORDI OPERATIVI.....	48
13. CRITERI PER LA QUALITÀ DEL COSTRUITO	50
14. LISTA DELLE ESIGENZE DELLA CITTA' PUBBLICA	57
15. LA COMPONENTE PARTECIPATIVA	62
16. GLOSSARIO MINIMO	63

O. PREMESSA

gli obiettivi a scala locale sono stati riorganizzati per tematismi sulla base dei 7 macro obiettivi individuati dalla Legge Regionale 24/2017

Gli obiettivi generali del PUG (in sintesi, ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 24/2017: verranno messi a sistema all'interno dello schema di assetto del territorio urbanizzato (art.33 comma 2 L.R. 24/2017)¹ attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, la quale *persegue l'obiettivo di rafforzare attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale* (art.34 comma 1 L.R. 24/2017) e che declinerà quegli obiettivi concretizzandoli in una serie di azioni puntuali, diffuse o strategiche.

Occorre puntualizzare come la nuova legge regionale, applicata a un territorio come questo, si presti a una interpretazione ricca di implicazioni ambientali: la prefigurazione dell'elemento 'paesaggio' come (infra)struttura del piano e come legante di ogni azione strategica – non più solo quelle riguardante i vuoti, ma anche quelle inerenti al costruito – comporta una rottura della dicotomia urbanizzato/rurale a vantaggio di una compenetrazione tra le due famiglie strutturali di elementi, finalmente collaboranti con il fine di generare tutela e valorizzazione dell'urgenza ambientale e, al contempo, nuova qualità insediativa. Di fatto, il paesaggio ricopre il ruolo di *principio ordinatore*, strumento di definizione di una strategia pianificatoria complessiva che, attraverso i macro-obiettivi prefigurati dalla legge regionale, è in grado di garantire l'incremento della qualità urbana e ambientale nonché la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, consentendo una ripartenza economica e sociale del territorio intero

Diventa importante anzitutto evidenziare come, per Fiscaglia, il PUG costituisca uno strumento per una sintonizzazione dei processi e per una ricerca di identità tra i tre nuclei storici insediati lungo il Po di Volano, Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia.

Premessa del lavoro sul PUG di Fiscaglia è il principio fondativo che traspare dalla nuova generazione di piani: il vuoto come struttura del piano, per la prima volta dopo una serie di leggi – dal 1942 a oggi – che avevano individuato nel costruito il motore pulsante dell'urbanità e dello sviluppo economico e sociale che essa pretendeva di portare con sé. A differenza del livello di applicabilità che tale principio fa scaturire in ambito urbano consolidato e in ambito metropolitano, nei territori caratterizzati da forme di *sprinkling* e, in generale, da una netta predominanza di ambiente e paesaggio rispetto alle parti urbanizzate, spesso pulviscolari e discontinue, questo principio dà per la prima volta la possibilità di costruire un ragionamento sulla potenziale messa a sistema dei vuoti come generatori di socialità, accessibilità, valore economico e sociale. All'interno di un panorama edilizio di qualità spesso banale e rinsecchito da una quantità sensibile di volumi dismessi, inutilizzati, talvolta invendibili, obiettivo primario diventa quello di riorganizzare gli spazi vuoti – siano essi all'interno del costruito o ai margini tra questo e la campagna – per disegnare una forma di senso all'urbanità. Per la prima volta, gli strumenti di piano suggeriscono dunque le seguenti opportunità:

- superare l'atavica dicotomia tra città e campagna (urbanizzato/natura) a vantaggio di una compenetrazione fertile tra le parti, con il valore aggiunto di ridisegnare in termini qualitativi i margini tra costruito e ambiente (principio di rur-urbanità)

¹ Lo schema di assetto del territorio urbanizzato (art.33 comma 2 L.R. 24/2017) ha il compito di individuare le parti della città che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico-culturale, e di rivestirle di una disciplina uniforme. Su ognuna di queste porzioni omogenee si caleranno gli obiettivi generali del PUG.

- riconferire senso alla forma dell'urbanizzato, non necessariamente come poligono leggibile e circa compatto bensì, in proiezione inversa, come reticolo di comunicazioni fisiche cui si appoggiano grappoli di costruito, spesso frammentari ma comunque collegati da strade e percorsi di differente scala gerarchica.
- attribuire allo strumento di piano la facoltà di contribuire, attraverso i precedenti punti, alla sostenibilità ambientale e al governo dei cambiamenti climatici, predisponendo le condizioni fisiche per mitigazione e adattamento

Innestare la componente ambientale all'interno del Piano come parte del sistema, capillare e pervasiva, permette di ridefinire il senso degli insediamenti nebulizzati, parcellizzati, all'interno di un disegno di suolo (*figure ground*) in cui paesaggio e tessuto urbanizzato danno luogo a una intersezione continua, ove il primo innerva il secondo diventandone 'telaio portante e portatore' di funzioni ecosistemiche.

Con queste premesse sono stati individuati gli obiettivi di piano, declinati sulla realtà fiscagliese. Si pone in evidenza come alcuni di essi abbiano tratti qualitativi trasversali ai macro-obiettivi definiti dalla legge regionale:

- Fiscaglia a consumo zero: ridurre il consumo di suolo (OS 1)
- Fiscaglia rigenerata: promuovere la rigenerazione urbana (OS 2)
- Fiscaglia infrastruttura di paesaggio: valorizzare il paesaggio e la biodiversità (OS 3)
- Fiscaglia fertile: valorizzare la produzione agricola (OS 4)
- Fiscaglia attrattiva: valorizzare il patrimonio storico culturale (OS 5)
- Fiscaglia competitiva: migliorare il sistema produttivo (OS 6)
- Fiscaglia sostenibile: migliorare la sostenibilità degli interventi (OS 7)

1. FISCAGLIA A CONSUMO ZERO: RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO (OS 1)

contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici

Il funzionamento del suolo è - su scala provinciale e in particolare sul territorio fiscagliese - vincolato a una condizione di perenne mantenimento di un dinamico equilibrio tra sistema dei terreni e sistema delle acque. Tale condizione e i relativi condizionamenti impongono alcuni principi validi a scala generale: il mantenimento di una elevata qualità ecologica degli insediamenti, evitando situazioni di inquinamento e rischi; la riduzione del rischio sismico e idraulico; l'estensione delle politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili (esondabilità, subsidenza, erosione, etc) e di rischio. Coerentemente a questo, vengono definiti all'interno del territorio gli obiettivi necessari a scala fisica e di processo.

Obiettivi generali sul territorio

(connessi ai macro-obiettivi: 2 - *promuovere la rigenerazione urbana* e 3 - *valorizzare il paesaggio e la biodiversità*):

- **ripensare alcune ipotesi insediative non compatibili con la difesa del territorio**, per evitare conflitti in tema di esondabilità e di rispetto dei corpi arginali
- **adeguare reti fognarie eventualmente carenti** relative agli insediamenti esistenti

Obiettivo di processo:

- **operare una riclassificazione del territorio urbanizzabile.** Le aree interessate assumeranno una classificazione congruente con lo stato di fatto. Nel PUG solo le previsioni conformate, ancorché non trasformate, come le aree comprese nei PUA approvati e in generale le aree ricadenti nelle situazioni previste all'art. 32 comma 2 della LR 24/2017, saranno incluse nel perimetro del territorio urbanizzato.

2. FISCAGLIA RIGENERATA: PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA (OS 2)

favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)

Il macro-obiettivo relativo alla rigenerazione urbana assume sul territorio di Fiscaglia due declinazioni possibili, in virtù delle esigenze riscontrate. È difatti plausibile una differenziazione tra i tre nuclei abitati più strutturati di Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia, che appaiono accomunati per dimensioni e forma, e i centri minori corrispondenti alle frazioni di Cornacervina, Valcesura, Borgo Cascine, le cui dinamiche di sviluppo scontano lo sfrangiamento tipico degli agglomerati lineari su strada e dunque una forma urbana fragile, non compatta e dispersa nella trama agricola predominante. Tale suddivisione – suggerita dall'analisi del Quadro Conoscitivo Diagnostico – aiuta a orientare le traiettorie di rigenerazione a seconda che ci si trovi all'interno di una delle tre macro-frazioni o in una più piccola, declinando, di volta in volta, le istanze di dotazioni alla scala di funzioni per la collettività attualmente mancanti o a quella di spazi pubblici di connessione. Con tali premesse, sono stati definiti i principi da seguire: il consolidamento e la definizione della struttura morfologico-funzionale e dell'identità degli insediamenti, mettendo in rete gli spazi pubblici, potenziando assi, luoghi centrali, dotazioni e definendo i margini; il recupero e la riqualificazione dei centri abitati, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali e altri usi compatibili con i luoghi e con la residenza, in particolare quelle commerciali e turistico-culturali; la qualificazione de gli spazi urbani e il miglioramento della vivibilità negli aggregati minori; la garanzia dell'efficienza insediativa attraverso un'adeguata presenza di dotazioni territoriali e di un efficace sistema di accessibilità; la realizzazione e il mantenimento del sistema del verde urbano sviluppando continuità di connessioni tra questo e il verde rurale; il mantenimento e la preservazione dei servizi collettivi, anche sfruttando il patrimonio pubblico con collaborazioni pubblico/privato, es: contratti di partenariato pubblico e privato, richiamati nella parte IV del codice dei contratti pubblici contenuto nel Dlgs 50/2016.

In tal modo, sono stati definiti gli obiettivi per i centri principali, quelli per i centri minori e quelli trasversali, indipendenti dalle caratteristiche dei tessuti insediativi.

OBIETTIVI PER I CENTRI PRINCIPALI: MIGLIARINO, MIGLIARO E MASSA FISCAGLIA

- **recuperare e valorizzare a livello architettonico e funzionale la Torre Tieni** (*vedi anche obiettivi 3 e 4: utilizzare lo spazio della Torre come centralità per la promozione turistica e culturale del territorio in relazione alla fruizione del paesaggio*)
- **valorizzare e connettere il sistema dei 'Quartieri sul Fiume'**
- **riorganizzare e mettere a sistema gli spazi pubblici nei 'Centri Storici', nei 'Quartieri sul Fiume' e nei 'Centri Consolidati' residenziali di recente formazione**
- **riqualificare gli spazi collettivi e le connessioni lente delle 'Frange Rururbane'**
- **riqualificare/rigenerare le aree dismesse e degradate presenti nel territorio comunale** (vedi tabella di coerenza tra obiettivi e azioni)

OBIETTIVI PER I CENTRI MINORI

- **favorire lo sviluppo dei centri minori a struttura morfologica e funzionale debole**, risolvendo nello stesso tempo i problemi legati alla viabilità, anche lenta e intermodale, per offrire le condizioni di riqualificazione e di consolidamento morfologico e funzionale anche con l'arricchimento di dotazione pubblica e di servizi privati

Obiettivo di processo:

- **Semplificazione procedurale**

OBIETTIVI TRASVERSALI A TUTTI I CENTRI URBANI

- **favorire la tutela e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente** in sintonia con le caratteristiche insediative e con la dimensione familiare degli insediamenti minori assicurando nel contempo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione
- **promuovere la qualità urbana a tutte le scale e in tutte le fasi del processo di trasformazione dell'insediamento**, avendo cura che gli interventi di stratificazione della città esistente perseguano, in modo integrato alla funzionalità e alla economicità, la qualità urbana e cioè: la qualità nell'accessibilità, nelle condizioni ecologico-ambientali (sostenibilità), nella dotazione e nella conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e nella loro capacità di costituire luoghi di socializzazione e di identità, nell'architettura dei manufatti
- **ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado** ambientale, ecologico e paesaggistico, o per mancanza di identità o di adeguate dotazioni territoriali;
- **individuare nuovi alloggi ERS**: individuare la quota minima di alloggi liberi per il "parcheggio" degli inquilini delle unità in corso di riqualificazione.

In base all'art. 9 delle LR 24/2017 il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici.

- **definire la rete di infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici**
- **assicurare una efficiente rete di banda larga** per scuola, sanità e servizi collettivi in generale
- promuovere progetti che, attraverso convergenze di interesse tra cittadini e imprese, sviluppino un percorso per la costituzione di Comunità Energetiche che valorizzino le risorse del territorio
- **generare e/o favorire, in campo energetico e nella rigenerazione di edifici o ambiti territoriali, processi di decarbonizzazione e circuiti virtuosi di economia circolare e bioeconomia**

Obiettivi di processo:

- **agevolare la riqualificazione funzionale dei singoli edifici a opera dei privati nel territorio urbanizzato.**

A tal fine risulta importante una semplificazione procedurale. Assoggettare a permesso di costruire non convenzionato gli interventi di ristrutturazione edilizia a uso abitativo

con ampliamento entro il 20% della superficie complessiva esistente, con possibilità di esenzione totale di tali interventi. Prevedere incentivi volumetrici per la riqualificazione del patrimonio esistente. Operare la monetizzazione delle dotazioni pubbliche dovute

- **ridisegnare la composizione dei margini urbani**

Per facilitare questo processo: incentivare fenomeni di aggregazione delle unità immobiliari coinvolte in comparti organici di intervento ipotizzando un premio volumetrico utilizzabile anche al di fuori del territorio urbanizzato attraverso interventi di nuova costruzioni attuabili attraverso accordo operativo al fine di ridisegnare il margine urbano. A tal fine, è plausibile ipotizzare la proposta di un accordo con la provincia per la definizione e una congrua assegnazione della quota di consumo di suolo prevista dalla legge.

3. FISCAGLIA INFRASTRUTTURA DI PAESAGGIO: VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITÀ (OS 3)

tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità

Il tema della valorizzazione e quello della tutela rappresentano due aspetti interconnessi del medesimo obiettivo. Per chiarezza espositiva, abbiamo comunque optato per una suddivisione tra i due per evidenziare quegli obiettivi che mirano a coprire una urgenza esistente, ancor prima che a svilupparne le potenzialità. In ultimo, nella consapevolezza che pianificare su un territorio ad alto valore paesaggistico e ambientale significhi in realtà porre le condizioni per una serie di strategie sovralocali che, in continuità ecosistemica, travalicano i confini amministrativi, abbiamo sottolineato quegli obiettivi che, tra gli altri, più necessitano di un inquadramento di (micro) area vasta. Va sottolineato come la valorizzazione del paesaggio – intesa entro una visione a rete che preveda massima continuità fisica tra urbano e rurale - sia la modalità più efficace per migliorare la qualità urbana attraverso il recupero di risorse per la riqualificazione degli spazi pubblici. Le mosse principali da sviluppare si orientano nella direzione di: assicurare la tutela delle risorse ambientali e culturali (vedi anche obiettivo 5); assicurare lo svolgimento dei cicli biologici ed ecologici nel territorio e negli insediamenti; realizzare e mantenere la rete ecologica, integrando le emergenze naturalistiche attraverso la ricostruzione dei corridoi ecologici e la messa in rete dei servizi di fruizione. Si individuano, secondo queste premesse, differenti obiettivi di tutela e valorizzazione, così come strategie di area vasta per la valorizzazione locale.

TUTELA

- **garantire la tutela dei corpi idrici superficiali** sia in termini di rischio e dissesto idrogeologico, sia in termini di inquinamento e di contenimento del consumo della risorsa idrica in relazione alle attività agricole
- **garantire la difesa del sistema dunoso**
- **favorire la riqualificazione naturalistica o ambientale di ambiti o aree particolarmente degradati**

VALORIZZAZIONE

- **mettere a sistema il complesso delle risorse naturalistiche e culturali caratterizzanti il territorio comunale**
 - Infrastrutture verdi e blu
 - Siti natura 2000
 - Zone umide
 - Aree di riequilibrio ecologico
 - Aree UNESCO
 - Argine Po
 - Aree boscate
 - Aree di connettivo diffuso
 - Po di Volano
 - Sistema idrografico principale e secondario

- SIC/ZPS
 - Percorsi ciclabili a scala locale e connessioni a scala vasta (VenTo, Adriatica)
 - Patrimonio storico culturale diffuso + Torre Tieni
 - Valorizzazione naturalistica e turistica dell'ex Fornace Tedeschi a Migliaro
 - Valorizzazione naturalistica e turistica dell'ex lottizzazione Vallicella a Migliarino
 - Valorizzazione naturalistica dell'ex discarica San Pietro a Massa Fiscaglia
- **introdurre le risorse naturalistiche e culturali in circuiti di valorizzazione compatibile, privilegiando forme di fruizione caratterizzate da attenzione ai valori propri di tali risorse** e quindi capaci di concretizzarsi secondo modalità rispettose dei luoghi e dei valori che essi contengono ed esprimono
- **demolire strutture incongrue e/o fatiscenti in contesti di particolare pregio ambientale.**

Obiettivo di processo:

- **inserire le strategie pianificatorie all'interno di una corretta programmazione temporale finalizzata al recupero di fondi e finanziamenti per la valorizzazione ambientale**
- **Garantire, in coerenza con l'Agenda Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, il rispetto della normativa relativa alla necessità di assenza di impedimenti fisici per una larghezza di almeno quattro metri del rilevato arginale dal ciglio di sponda (Regio Decreto 523 del 1904)²**

STRATEGIE DI AREA VASTA PER LA VALORIZZAZIONE LOCALE

(Favorire Accordi territoriali e progetti condivisi ai diversi livelli amministrativi, es: accordo ex art.58 tra comune e provincia)

- **valorizzare il paesaggio come infrastruttura – principio di Metropoli di Paesaggio** - per riconnettere strategicamente la mobilità sostenibile intermodale (infrastrutture verdi e blu) alla rivitalizzazione del patrimonio storico, artistico e paesaggistico diffuso *(vedi primo obiettivo della "Valorizzazione")*
- **mettere a sistema i percorsi a scala locale con le infrastrutture di scala provinciale, regionale e nazionale**, in particolare le ciclovie VenTo e Adriatica
 - realizzare la pista ciclabile in sinistra idraulica del Po di Volano a Migliarino
 - realizzare il collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia
 - realizzare i tracciati ciclabili di connessione dei tre centri principali a completamento della rete interna
- **realizzare le connessioni di terra e di acqua necessarie per un comprensorio della pesca che possa comprendere il territorio tra Fiscaglia, Ostellato, Portomaggiore e Argenta (Fish Valley)**

² Il Regio Decreto 523 del 1904 stabilisce come vincoli il rispetto di quattro metri dal ciglio di sponda per quanto concerne recinzioni, alberature e opere facilmente amovibili e dieci metri per quanto concerne costruzioni fisse

4. FISCAGLIA FERTILE: VALORIZZARE LA PRODUZIONE AGRICOLA (OS 4)

tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che li connotano

Nell'ambito di competenza del PUG, la valorizzazione della produzione agricola si sviluppa per almeno due filoni tematici: quello territoriale, comprendente la capacità di valorizzare volumi, tessiture e prodotti attraverso un rapporto equilibrato tra valorizzazione turistica e recupero del nesso lavorativo uomo/terra; quello relativo alle strutture aziendali, sia sotto il profilo fisico che sotto quello gestionale. A tal fine, il territorio rurale deve essere inserito nel circolo virtuoso di uno sviluppo locale basato sull'uso coordinato e compatibile delle risorse in esso presenti, con particolare attenzione alla promozione e allo sviluppo di innovazione tecnologica a favore di un rinnovamento aziendale, anche in chiave di agricoltura 4.0. A tale riguardo, vengono definiti precisi obiettivi per il territorio, così come per i potenziali insediamenti di nuova generazione, da sviluppare soprattutto attraverso la rigenerazione e la riqualificazione dell'esistente.

TERRITORIO

- **promuovere la rigenerazione del territorio rurale** individuando le aree la cui immagine e la cui potenzialità economica risulta deteriorata da insediamenti incongrui e da relitti di attività dismesse
- **promuovere e realizzare aree per l'agricivismo urbano**

STRUTTURE / AZIENDE

- **qualificare e valorizzare le strutture produttive, sia attive che dismesse**, anche attraverso la Realizzazione di opere di mitigazione, accessibilità in sicurezza.
- **Incentivare iniziative di rigenerazione funzionale – anche temporanea - degli spazi esistenti** (e delle botteghe) in cui organizzare iniziative quali mercati e fiere, orientate alla valorizzazione e alla distribuzione dei prodotti locali.
- **Valorizzare e connettere il sistema delle darsene dei 'quartieri sul fiume'** *(vedi anche obiettivo 2)*

5. FISCAGLIA ATTRATTIVA: VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO CULTURALE (OS5)

contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale

L'obiettivo di valorizzazione storico-culturale non può prescindere – in logica di sistema - da un collegamento necessario, da un lato, con la componente infrastrutturale lenta e intermodale e, dall'altro, con la valorizzazione e la continuità paesaggistica, in coerenza con la tutela delle risorse ambientali e culturali del territorio.

- **valorizzare i singoli contenitori diffusi (ad esempio ex cinema di Massa Fiscaglia, ex macello di Migliarino) all'interno del medesimo sistema territoriale come nodi (centralità) della rete di valorizzazione turistica e culturale**
- **Valorizzare la nuova area archeologica relativa alla scoperta della "seconda torre", prospiciente alla torre Tieni, finalizzata a una narrazione territoriale complessiva**
- **Valorizzare il Trotto come tema storico per la memoria e la conoscenza di una vocazione locale**

Obiettivo di processo:

inserire le strategie pianificatorie all'interno di una corretta programmazione temporale finalizzata al recupero di fondi e finanziamenti per la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio architettonico e culturale

6. FISCAGLIA COMPETITIVA: MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO (OS 6)

promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie

Lo sviluppo di obiettivi riguardanti il sistema produttivo attiene a due macro-famiglie di temi: la prima riguarda le infrastrutture, *conditio sine qua non* per una possibile ripartenza; la seconda concerne gli interventi sull'apparato esistente e sulle sue opportunità di riqualificazione. Questo macro-obiettivo è strettamente connesso con i temi del macro-obiettivo 4, relativo alla produzione agricola. Il principio generale consiste nell'assicurare una rete di infrastrutture integrata, ecosostenibile, efficiente e sicura, congruente con i valori paesaggistici, che garantisca e sviluppi le grandi relazioni territoriali, le relazioni intercomunali, quelle tra le parti del territorio comunale e tra gli insediamenti. Questa condizione permetterà di ottimizzare la disponibilità di aree produttive e per attività, in relazione alle caratteristiche dei siti, alla presenza delle reti, puntando all'efficienza logistica e alla compatibilità ambientale e perseguendo un modello di sviluppo (prevalenza di terziario e servizi) socialmente sostenibile in quanto capace di rispondere in modo più adeguato a una offerta di lavoro calante - ma di qualità più evoluta - puntando sulla vocazione culturale e turistica della città.

INFRASTRUTTURE PER IL PRODUTTIVO

- **favorire le migliori condizioni di accessibilità locale in coerenza con un progetto di trasporto collettivo integrato**
- **assicurare il buon funzionamento della rete della mobilità delle persone e delle merci in particolare per le attività stagionali**
- **assicurare una efficiente rete di banda larga per tutto il sistema produttivo, anche le aree a fallimento di mercato**

Obiettivo di processo:

- **organizzare un modello gestionale per il trasporto e la residenza temporanea dei lavoratori stagionali**

PRODUTTIVO

- **privilegiare forme di sviluppo a basso consumo di energia e di materia, a basso impatto ecologico, garantendo efficienza logistica nelle scelte insediative delle attività produttive**
- **individuare aree-tampone** collocate tra le attuali aree produttive e il limitrofo territorio rurale per ricucire e ripensare in termini di qualità urbana ed ecologico-ambientale i margini tra edificato e rurale

PRODUTTIVO CULTURALE

- **consolidare Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale**
- Individuare aree pubbliche lungo il fiume per l'inserimento temporaneo di iniziative culturali e ludiche

COMMERCIO DI PROSSIMITÀ

- **qualificare il sistema dell'offerta commerciale, razionalizzando la sua presenza nei tre centri di Fiscaglia sostenendo forme sostenibili di accessibilità al centro e progetti integrati di qualificazione dell'intero territorio in funzione dell'offerta commerciale**

7. FISCAGLIA SOSTENIBILE: MIGLIORARE LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione

Questo punto non viene considerato un obiettivo, bensì un macro-tema trasversale non negoziabile, poiché contiene le basi per uno sviluppo sostenibile e per la corretta attuazione di tutti gli obiettivi descritti. Il principio-guida consiste nel promuovere e assicurare la sostenibilità degli insediamenti attraverso l'attenzione al regime idraulico e la cura del ciclo dell'acqua, il contenimento del consumo energetico tramite il ricorso a fonti energetiche alternative e alla bioedilizia, l'uso del verde pubblico e privato in modo significativo e coerente con le caratteristiche ambientali, ecologiche e paesaggistiche dei luoghi.

- **organizzare una rete infrastrutturale dolce terra-acqua su tutto il territorio, funzionale alle comunità (spostamenti casa-scuola e casa-lavoro) e ai turismi**
- **avvalersi della normativa esistente per ricavare l'ambito di un lungo-fiume ciclopedonale che attraversi i tre nuclei principali sul Po di Volano**
- **de-rubricare le strade minori asfaltate a categoria F bis per l'incremento della rete ciclabile**
- **de-paving per le strade meno frequentate e in cattive condizioni manutentive**
- **censire gli edifici da riqualificare sotto il profilo energetico e sismico**

Può essere prevista una stima qualitativa per porzioni di territorio urbanizzato desumendola dalla data di conformazione del tessuto insediativo.

- **censire le aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e quelle degradate**

8. I CINQUE CAPISALDI

Cinque sono i capisaldi che il Piano Urbanistico Generale prefigura come condizioni da raggiungere attraverso azioni prioritarie, per lo più di origine pubblica, a supporto degli interventi di qualificazione edilizia e di rigenerazione urbana. I capisaldi esprimono coerenza e continuità con i principi strategici che governano la SQUEA e con i relativi progetti-guida e permettono di individuare le priorità degli interventi di natura pubblica che, affiancati alle premialità urbanistiche e fiscali introducibili dalla disciplina del PUG, siano capaci di incrementare la propensione all'intervento dei privati.

Il mosaico del verde urbano

L'intreccio tra gli spazi di socialità storici (parchi, giardini, piazze) e la presenza pulviscolare – tra i tessuti edilizi storici e consolidati - di aree verdi derivanti dalla risposta episodica agli standard richiesti delle urbanizzazioni succedutesi negli ultimi quaranta anni genera un quadro del verde contraddittorio quanto potenzialmente fertile: le principali frazioni (Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia) conservano una rete latente di aree che, se messa a sistema, può incidere in modo efficace sulle connessioni lente tra i luoghi della collettività e sulla loro fruibilità, sulla mitigazione ambientale (attraverso permeabilità dei suoli e vasche di laminazione), sul benessere alla persona (attraverso l'ombreggiamento e il contrasto alle isole di calore).



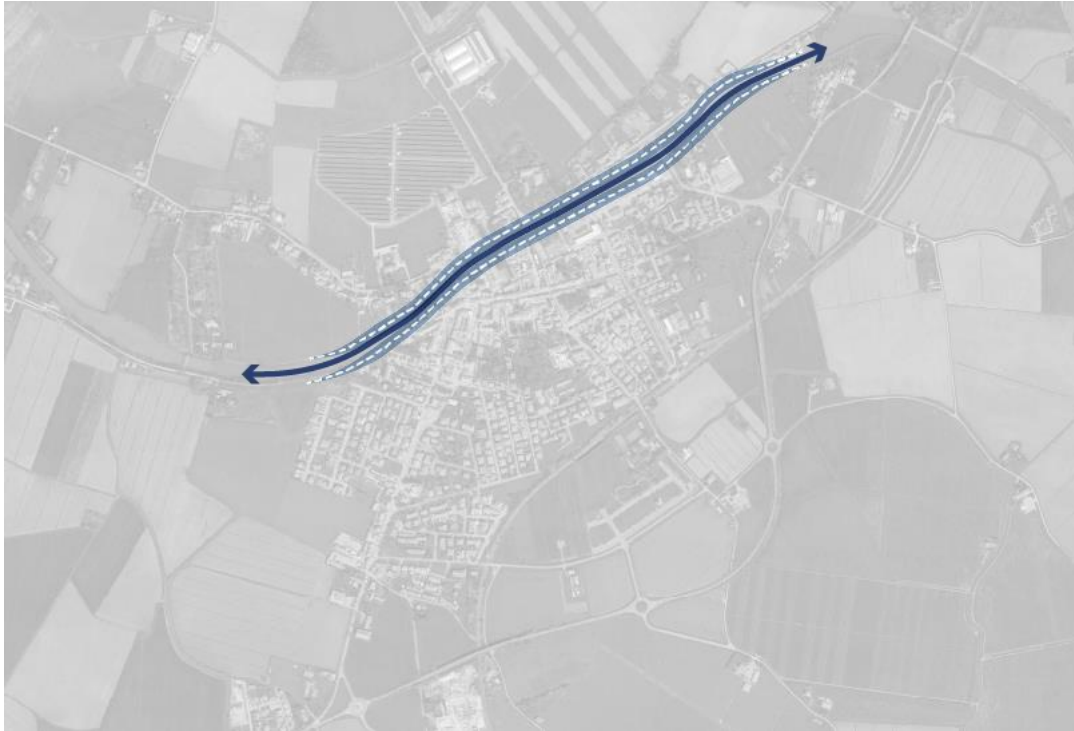


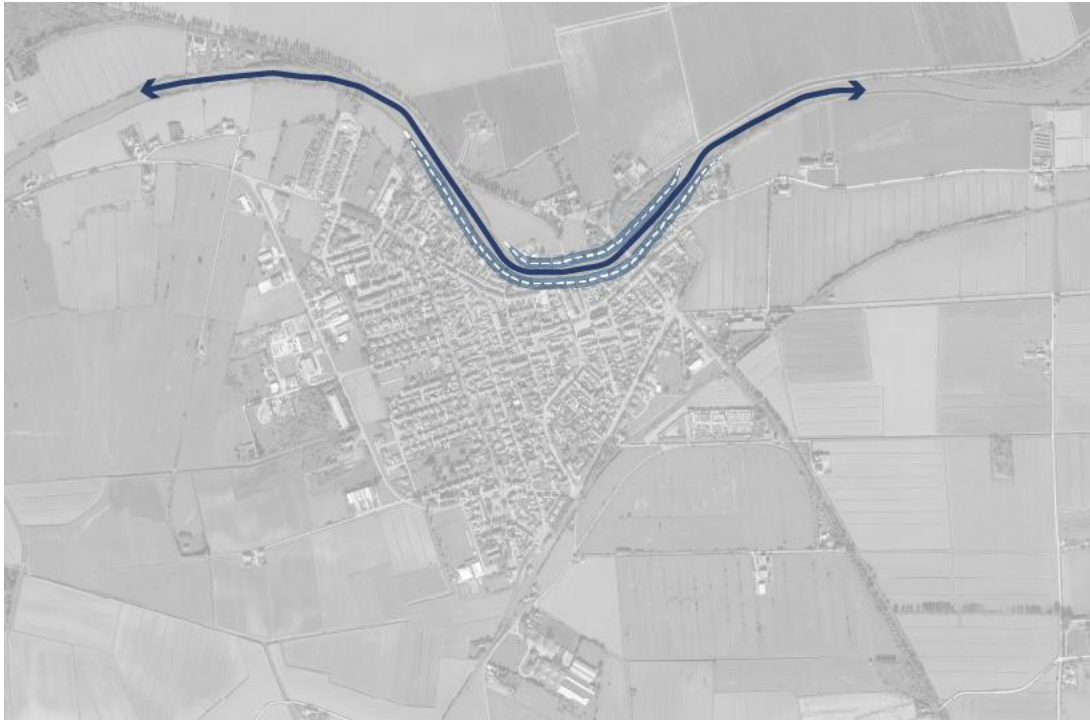
- Connessioni verdi (mobilità lenta)
- Aree verdi interne da riqualificare

Il disegno di una infrastruttura collettiva di paesaggio sulle sponde

La situazione spondale sul Po di Volano manifesta la presenza insistente di porzioni di suolo demaniale privatizzato nel tempo dalla colonizzazione di giardini relativi alle residenze che si affacciano sul fiume. Considerata la valenza strategica dell'infrastruttura-paesaggio costituita dal fiume, il PUG si prefigge come obiettivo prioritario quello di liberare le superfici lineari in

fregio alle sponde arginali per destinarle alle connessioni di mobilità lenta e all'inserimento di spazi di socialità, con l'obiettivo di cucire – sotto il profilo fisico e di appartenenza emotiva – la continuità dell'intero comune.





I luoghi del riuso temporaneo

All'interno di un Piano che interpreta la rigenerazione come la più importante risorsa per una ripartenza economica e sociale, le aree dismesse emerse dal quadro conoscitivo rappresentano – insieme alle fasce spondali che accompagnano il Po di Volano attraverso tutto il territorio comunale - i puntelli strategici prioritari. Per tale motivo, su tutti questi ambiti la rigenerazione viene promossa e agevolata anche attraverso interventi di riuso temporaneo, in deroga alla disciplina e funzionali all'innescare di processi più ampi e articolati, con il concorso dei privati.





La valorizzazione dei quartieri sul fiume

I “quartieri sul fiume” sono costituiti da quelle porzioni interne al tessuto storico o consolidato ritenute nevralgiche per posizione e affaccio sul Po di Volano. Su tali nuclei il Piano punta per innescare processi di riqualificazione e rifunzionalizzazione che possano riaccendere il rapporto con il fiume (anche di concerto all’integrazione della rete di mobilità lenta) e arricchire i centri abitati di nuove attività – in luogo delle attuali residenze – a servizio della collettività e dei turisti lenti.

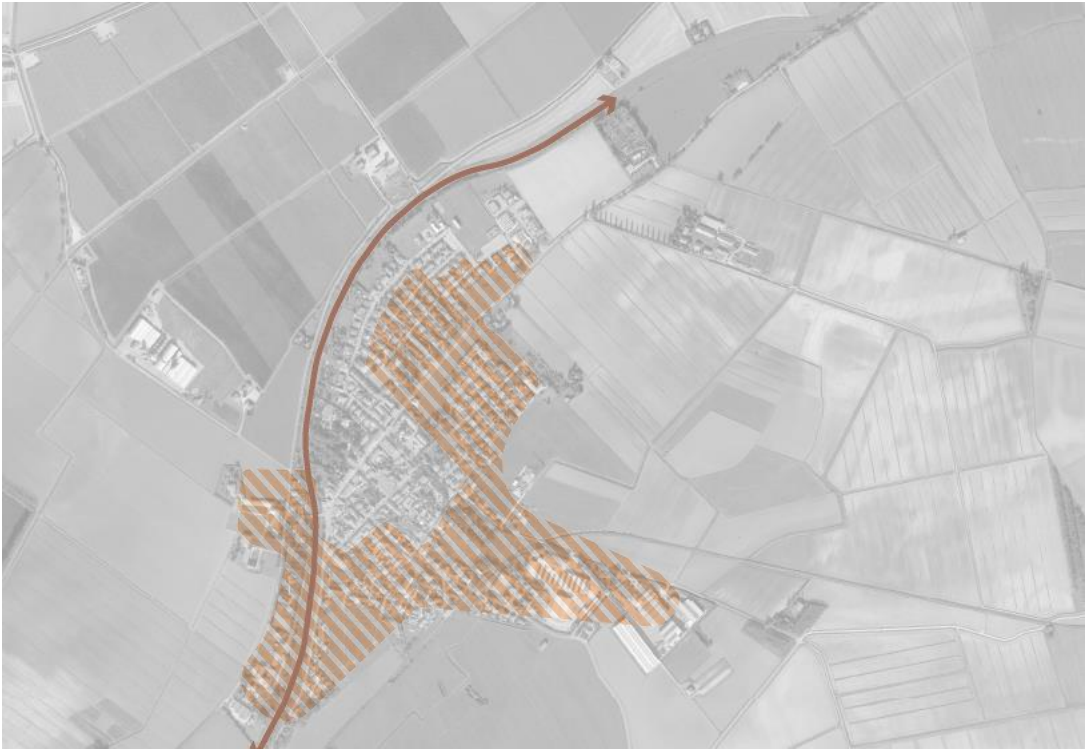




Il contributo degli spazi privati nell'incremento di permeabilità dei suoli

Se, da un lato, la mediamente mediocre qualità edilizia dei centri consolidati e delle frange rururbane può essere migliorata attraverso interventi legati alla sostenibilità energetica e alle esigenze sismiche, dall'altro si avverte la necessità di un adeguamento degli spazi aperti di proprietà privata verso nuovi standard di permeabilità che possano concorrere con lo sforzo pubblico di messa a sistema del verde. Per questo motivo il Piano mira ad agevolare gli interventi di natura privata che prevedano la desigillazione delle superfici impermeabili a vantaggio di quelle drenanti e, più in generale, degli apparati vegetali.





9. I PROGETTI GUIDA (Allegato)

L'insieme ragionato delle azioni corrispondenti ai sette diversi obiettivi strategici costituisce l'ossatura della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e fonda la propria ragion d'essere sulla coerenza con la diagnosi scaturita dal Quadro Conoscitivo. Su tale base, la struttura del Piano prevede un ulteriore momento di selezione, capace di individuare le azioni (dunque i progetti) prioritarie a scala territoriale per accorparle all'interno di una o più narrazioni di senso, trasversali agli obiettivi strategici e ai luoghi del Piano (Centri Stoici, Quartieri sul Fiume, Centri Consolidati, Frange rururbane, Territorio Rurale): i Progetti-Guida.

I Progetti Guida (PG) costituiscono la modalità strategico operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città.

I Progetti Guida, incentrati sulle Componenti Paesaggistiche e Insediative, strutturanti e qualificanti, della natura, storia e infrastrutturazione territoriale e urbana, approfondiscono e correlano le Azioni Progettuali principali, attraverso una **selezione di progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale.**

I Progetti Guida costituiscono lo strumento necessario per il Comune al fine di costruire programmi integrati da finanziare con **risorse private e pubbliche** (europee, nazionali e regionali) a partire dai nuovi Fondi strutturali europei 2021 2027 e dal PNRR, di cui potranno costituire il riferimento principale per **indirizzarne l'utilizzo verso obiettivi spazialmente definiti.**

I Progetti Guida sono azioni o sistemi di azioni che hanno come riferimento luoghi e ambiti precisi all'interno del territorio e hanno la capacità di condensare, all'interno di una narrazione coerente, uno o più obiettivi strategici generati dalla SQUEA.

Sul territorio sono stati individuati due Progetti Guida di scala territoriale che comprendono azioni di scala locale (SQUEA – ALL_1 Progetti Guida):

- **PG.1 – La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano.** La direttrice est-ovest del Po di Volano costituisce una spina centrale della rigenerazione urbana della comune di Fiscaglia lungo la quale si alternano edifici e complessi speciali dismessi (come la sede dell'ex macello), nodi intermodali di un possibile sistema idroviario, tessuti e spazi pubblici esistenti e da riqualificare che possono svolgere un ruolo centrale nel processo di qualificazione funzionale e di rigenerazione dei tessuti urbani, dei quartieri sul fiume e dei lembi di connessione tra una frazione e l'altra.
- **PG.2 - Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna.** La riqualificazione/rigenerazione delle stazioni ferroviarie come hub intermodali a scala territoriale e la loro messa a sistema con una rete di piste ciclabili di scala comunale generano le condizioni per un più ampio progetto di qualificazione paesaggistica lineare e di riconnessione trasversale tra le frange urbane e, in generale, tra gli agglomerati più isolati; questo permette la costruzione di un nuovo telaio di infrastrutture leggere che consente di intercettare e mettere in relazione una costellazione di spazi aperti e pubblici, con l'obiettivo di risignificare luoghi, dotazioni, polarità.

PROGETTO GUIDA	AZIONI LOCALI	CATEGORIE DELLE AZIONI
PG.1 – La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano.	PG1.01 desigillazione e parziale rinaturalizzazione dell'area ex fornace Tedeschi a Migliaro con potenziale trasformazione in ricettivo turistico per valorizzazione della contigua oasi	Progetti di rinaturalizzazione dei luoghi
	PG1.02 desigillazione e parziale rinaturalizzazione dell'area ex lottizzazione Vallicella a Migliarino con potenziale trasformazione in ricettivo turistico per valorizzazione della contigua oasi	Progetti di rinaturalizzazione dei luoghi
	PG1.03 recupero e valorizzazione a livello architettonico e funzionale della Torre Tieni	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.04 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Decotrain a Migliaro	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.05 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex COC a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.06 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex silos a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.07 riqualificazione/rigenerazione dell'area di lottizzazione Boschetto a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.08 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Cinema a Massa Fiscaglia	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.09 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex piscina a Massa Fiscaglia	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.10 riqualificazione/rigenerazione	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili

	di area e immobili ex Consorzio Agrario a Migliarino	
	PG1.11 riqualificazione/rigenerazione (bonifica e rinaturalizzazione) dell'area di ex Fornace Sace	L'area e l'edificio si configura come incongruo/detrattore di paesaggio. Il volume dovrà essere eliminato e l'area bonificata e rinaturalizzata. Parte della volumetria, fino a un massimo del 50% potrà essere recuperato
	PG1.12 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex chiesa di Valcesura	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.13 realizzazione della pista ciclabile in sinistra idraulica del Po di Volano a Migliarino	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG1.14 realizzazione del collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG1.15 realizzazione degli interventi di consolidamento spondale diffusi lungo il Po di Volano per consentire l'attuazione dell'infrastruttura di paesaggio	Lavori sul fiume
	PG1.16 realizzazione delle connessioni di terra e di acqua necessarie per un comprensorio della pesca che comprende il territorio tra Fiscaglia, Ostellato, Portomaggiore e Argenta (Fish Valley)	Valorizzazione darsene e mobilità terra-acqua
	PG1.17 realizzazione dei lavori necessari alla costituzione di un Parco Fluviale attrezzato (FLUB) sul Po di Volano in corrispondenza dei tre centri principali (valorizzazione delle aree verdi spondali in destra idraulica a Migliaro, aree ludico/ sportive per giochi tra terra e acqua,	Lavori sul fiume

	interventi di balneabilità per porzioni circoscritte del Po di Volano, strutture per il bird-watching, aree attrezzate per sosta camper e camping/ glamping)	
	PG1.18 valorizzazione e connessione del sistema delle darsene dei 'quartieri sul fiume'	Valorizzazione darsene e mobilità terra-acqua
	PG1.19 riqualificazione e consolidamento dell'area CAPSI a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.20 valorizzazione dell'oasi isola Tieni	Progetti di rinaturalizzazione dei luoghi
	PG1.21 riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Macello a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.22 riqualificazione/rigenerazione dello stadio di Migliaro	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.23 riqualificazione/rigenerazione della piazza di Migliaro	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.24 riqualificazione/rigenerazione delle Case Le Torrette a Migliaro	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
	PG1.25 riqualificazione/rigenerazione area ex supermercato in via A.Forti a Migliarino	Progetti di riqualificazione e rigenerazione di immobili
PG.2 - Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna		
	PG2.01 organizzazione di una rete infrastrutturale dolce terra-acqua su tutto il territorio, funzionale alle comunità (spostamenti casa-scuola e casa-lavoro) e ai turismi -> progetto MetroScuola	Progetto metroscuola
	PG2.02 riqualificazione della stazione ferroviaria di Migliarino come hub intemodale	Riqualificazione di stazioni ferroviarie

	PG2.03 riqualificazione della stazione ferroviaria di Migliaro come hub intermodale	Riqualificazione di stazioni ferroviarie
	PG2.04 riqualificazione della stazione ferroviaria di Massa Fiscaglia come hub intermodale	Riqualificazione di stazioni ferroviarie
	PG2.05 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Fossa, via Bianchetta e via Ribega (frangia urbana di Cornacervina)	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.06 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Valcesura e via San Vitale (frangia urbana di Valcesura)	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.07 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via San Vitale e via Sfrondabò (frange urbane di Cascina e Case Canove)	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.08 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Nespolaro e via Colombara (frangia urbana di Valcesura)	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.09 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra oasi ex Fornace Tedeschi e oasi Vallicella	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.10 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Ribega, via Rabbiosa e Oasi Vallicella	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.11 riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla chiesa di Borgo Cascina	Riqualificazione delle dotazioni
	PG2.12 riqualificazione del sagrato dell'antica Pieve di Cornacervina e degli spazi attigui	Riqualificazione delle dotazioni
	PG2.13 riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla chiesa di Sant'Antonio a Gallumara	Riqualificazione delle dotazioni
	PG2.14 riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla	Riqualificazione delle

	chiesa di Santa Margherita e San Marco a Valcesura	dotazioni
	PG2.15 riqualificazione dello spazio verde pubblico parzialmente attrezzato, localizzato sulla confluenza tra la vecchia via Valcesura e la nuova diramazione dalla SP68	Riqualificazione delle dotazioni
	PG2.16 realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Valcesura, cimitero e stazione di Migliaro	Realizzazioni di ciclopedonali
	PG2.17 riqualificazione della stazione ferroviaria di Valcesura come hub intermodale	Riqualificazione di stazioni ferroviarie

I CLUSTER

All'interno di ciascun progetto-guida sono stati individuati dei grappoli (clusters) di progetti ritenuti prioritari per la strategia complessiva. Essi rispondono a tre diverse famiglie di caratteri, non necessariamente contestuali:

- appartengono già a progetti candidati (o in procinto di esserlo) da parte dell'Amministrazione Comunale su assi tematici del PNRR o di altre fonti di finanziamento
- seguono un principio di prossimità fisica all'interno delle dinamiche di rigenerazione
- sono strettamente connessi alle infrastrutture di paesaggio per la mobilità

I clusters sono formati da progetti appartenenti anche a differenti categorie di azioni e assumono il ruolo di ossatura primaria all'interno della molteplicità di interventi delineati all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.

CLUSTER PROGETTO GUIDA - PG.1

- **Cluster Migliaro-Rigenera**

Questo cluster è formato da due interventi prioritari: quello di riqualificazione del piccolo stadio di Migliaro, situato in prossimità del fiume, per il quale l'Amministrazione sta già cercando finanziamenti pubblici attraverso bandi PNRR, e quello relativo alle due piazze centrali della stessa frazione, per le quali il comune ha già trovato parte dei finanziamenti e che possono trovare connessione con il progetto precedente attraverso una nuova cucitura ciclopedonale lungo il Po di Volano. (PG.1-22, PG.1-23)

*Natura degli spazi*_Il cluster raggruppa due sistemi di spazi assai diversi, regolati dalla presenza del vuoto come regolatore di paesaggio: nel caso dell'ambito dello stadio, come elemento di connessione urbana tra agglomerato e Po di Volano; nel caso delle piazze centrali, come cucitura di un centro che, al momento, non esiste.

*Posizione logistica*_Nel caso dello stadio, la condizione strategica è data dalla localizzazione sul Po di Volano e, al tempo stesso, come coronamento del tessuto urbano resi-

denziale a est del paese e filtro nei confronti di un'area produttiva posta in ambito non adeguato, come porta est di Migliaro.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di ripensare questo tratto di destra-Volano come nuova centralità tra costruito e paesaggio, integrando alla funzione stadio altre attività e servizi per la cittadinanza, a compimento del quartiere e in diretta connessione con la mobilità ciclabile e la via d'acqua (con la possibilità dell'inserimento di un approdo). Per quanto concerne il sistema delle piazze, l'obiettivo è riconfigurare l'aspetto qualitativo e di mobilità lenta del centro di Migliaro, riconferendo al Teatro Severi e al gruppo di immobili di pregio sulla SP68 un ambito di respiro (piazzetta Villa e via di Mezzo) e alla sede del comune un vero spazio di socialità al posto di un parcheggio (su piazza XXV Aprile) per raggiungere quella dignità di contesto che meritano.

- **Cluster APPIfarm**

Questo cluster è formato dal sistema di interventi che costituiscono il nuovo distretto produttivo APPIfarm (Ambiente Paesaggio Produzione Innovazione) a sud dell'abitato di Migliarino e connesso alla darsena, possibile oggetto di intervento di valorizzazione ('quartieri sul fiume'), attraverso una pista ciclabile esistente. La prima parte del progetto ha ricevuto un finanziamento da parte della RER, all'interno del bando sulla rigenerazione 2021. (PG.1-18, PG.1-05)

*Natura degli spazi*_Il cluster raggruppa due edifici desueti e disponibili alla rigenerazione, contornati da un sistema di spazi verdi contigui ai terreni agricoli.

*Posizione logistica*_Questo ambito si presenta come porta di accesso sud a Migliarino, primo episodio urbano visibile dall'uscita della superstrada, a ridosso della rotonda che permette l'entrata nel centro del paese.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di rigenerare un sistema di spazi ormai senza significato da diversi anni, con l'opportunità di renderli un distretto produttivo innovativo sulla filiera delle conoscenze e dei lavori generabili sul binomio "ambiente-paesaggio", attraverso un processo gestionale in grado di coinvolgere pubblico e privato, nuove start up, aziende operanti sul territorio, enti di formazione e università.

- **Cluster Migliarino-Rigenera**

Questo cluster è formato dal sistema di tre interventi tra loro contigui e posizionati sulla sponda destra del Po di Volano: la rigenerazione dell'area di proprietà pubblica dell'ex Macello, quella di area e immobili di proprietà privata dell'ex Consorzio Agrario e quella di area e immobili dell'ex silos, anch'essi di proprietà privata. I tre edifici rivestono particolare importanza sia per posizione che per dimensioni e la loro prossimità al fiume, unita alla contiguità tra i volumi, li rende, in potenza, un intervento sistemico di grande interesse. (PG.1-06, PG.1-10, PG.1-19, PG.1-21).

*Natura degli spazi*_Il cluster raggruppa un sistema di immobili di natura architettonica e dimensioni eterogenee ma, forse proprio per questo, interessanti contenitori per la rigenerazione, con la possibilità di funzioni e attività articolate così come spazialmente suggestive (come, ad esempio, all'interno dell'ex silos).

*Posizione logistica*_Questa porzione urbana conserva una posizione fondamentale per almeno tre motivi: siede sul Po di Volano; chiude, di fatto, l'agglomerato urbano a est; è contigua a un'altra area di potenziale futura trasformazione, costituita dall'ambito produttivo del CAPSI.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di ripensare questo tratto di destra-Volano, perseguendo, anche in modo incrementale, una trasformazione volta a inserire

funzioni e servizi attinenti ai turismi lenti e alla socialità, così come al produttivo tecnologico non invasivo (garante dei principi DNSH) e potenzialmente collegato alla didattica universitaria.

- **Cluster Massa-Rigenera**

Questo cluster è formato da due dei più importanti interventi di rigenerazione nella frazione di Massa Fiscaglia: quello relativo alla ex piscina, per il quale l'Amministrazione sta già cercando finanziamenti pubblici attraverso bandi PNRR, e quello relativo all'ex cinema, immobile di proprietà privata nevralgico per posizione e valore identitario. I due interventi sono connessi dalle azioni di valorizzazione del sistema delle darsene dei 'quartieri sul fiume'. (PG.1-09, PG.1-08, PG.1-18).

*Natura degli spazi*_Il cluster raggruppa due ambiti diversi: quello relativo alla ex piscina, sul fronte ovest del paese, in prossimità della sponda destra del Po di Volano; quello dell'ex cinema, all'interno del centro sto(r)ico, sulla via Provinciale e, anch'esso, sul fronte del Volano. Nel primo caso, si tratta di un sistema di spazi (volumi e vasche all'aperto) in condizioni mediocri; nel secondo, invece, si tratta di un unico grande contenitore, con una interessante facciata modernista in cemento armato e vetro, dalle linee geometriche minimali.

*Posizione logistica*_Il primo ambito si presenta come porta di accesso ovest a Massa Fiscaglia sul fiume e coronamento del piccolo quartiere costituito dalla lottizzazione di residenza a due piani che popola le via Berlinguer e Pasolini; il secondo è, per posizione, una centralità nel tessuto storico di Massa Fiscaglia, a ridosso della darsena sul fiume e prossimo alla via pedonale Giordano Bruno.

*Obiettivo*_L'obiettivo è duplice: da un lato fornire Massa Fiscaglia di una polarità sul fiume che permetta contestualmente la riqualificazione e la fruizione spondale e l'inserimento di un nuovo, importante servizio per la collettività, costituito da un complesso di idrokinesiterapia; dall'altro la riattivazione di un luogo centrale importante (per dimensioni, storia e posizione), capace di ospitare attività poliedriche, sia a tema culturale che come ricettivo e ristorativo in coerenza con le opportunità generate dai turismi lenti

CLUSTER PROGETTO GUIDA - PG.2

- **Cluster Metro-Scuola Migliaro**

Questo cluster è formato dal sistema delle stazioni – di cui Migliaro costituisce il nodo centrale - da organizzare secondo due interventi: la rigenerazione della stazione stessa, come hub multifunzionale in cui la fermata è parte di un sistema di attività più ampio; la fruizione della linea ferroviaria come trasporto intermodale casa-scuola per gli studenti delle tre frazioni principali, con l'obiettivo di sottrarre, nelle ore più frequentate, una parte del traffico su gomma. (PG.2-03)

*Natura degli spazi*_Il cluster ingloba la stazione ferroviaria di Migliaro, attualmente in uso e costituita da un corpo di fabbrica a due piani in mattoni, recentemente ritinteggiato di verde nel basamento per evidenziarne il ruolo di landmark urbano, anche in chiave turistica.

*Posizione logistica*_La stazione è localizzata nella porzione sud del paese, sul fuoco prospettico di via Erbe, direttrice est-ovest proveniente dalla SP68 e dal Po di Volano.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di dotare il paese di un servizio metropolitano per le scuole, ottimizzando la possibilità del doppio-binario e la presenza di fermate in ognuna delle tre macro-frazioni. Nel caso di Migliaro, il servizio assume ancora

maggior rilievo poiché gli abitanti di questa frazione sono costretti a spostarsi a Migliarino o a Massa Fiscaglia per recarsi a scuola.

- **Cluster Metro-Scuola Massa Fiscaglia**

Questo cluster è formato dal sistema delle stazioni – di cui Massa Fiscaglia costituisce l'estremità est – da organizzare secondo due interventi: la rigenerazione della stazione stessa, come hub multifunzionale in cui la fermata è parte di un sistema di attività più ampio; la fruizione della linea ferroviaria come rasporto intermodale casa-scuola per gli studenti delle tre frazioni principali, con l'obiettivo di sottrarre, nelle ore più frequentate, una parte del traffico su gomma. (PG.2-04)

*Natura degli spazi*_Il cluster ingloba la stazione ferroviaria di Massa Fiscaglia, attualmente in uso e costituita da un corpo di fabbrica a due piani in mattoni, recentemente ritinteggiato di giallo nel basamento per evidenziarne il ruolo di landmark urbano, anche in chiave turistica.

*Posizione logistica*_La stazione è localizzata nella porzione sud del paese, sul fuoco prospettico di due direttrici: via Bulgarelli, proveniente dalla SP68 e l'asse via Fossa Circondariale – via IV novembre, asse tangenziale proveniente dalla porzione est del paese.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di dotare il paese di un servizio metropolitano per le scuole, ottimizzando la possibilità del doppio-binario e la presenza di fermate in ognuna delle tre macro-frazioni. Nel caso di Migliarino, la distanza tra stazione e scuola elementare è di due minuti a piedi e un minuti in bicicletta.

- **Cluster Metro-Scuola Migliarino**

Questo cluster è formato dal sistema delle stazioni – di cui Migliarino costituisce l'estremità ovest - da organizzare secondo due interventi: la rigenerazione della stazione stessa, come hub multifunzionale in cui la fermata è parte di un sistema di attività più ampio; la fruizione della linea ferroviaria come trasporto intermodale casa-scuola per gli studenti delle tre frazioni principali, con l'obiettivo di sottrarre, nelle ore più frequentate, una parte del traffico su gomma. (PG.2-02).

*Natura degli spazi*_Il cluster ingloba la stazione ferroviaria di Migliarino, attualmente in uso e costituita da un corpo di fabbrica a due piani in mattoni, recentemente ritinteggiato di blu nel basamento per evidenziarne il ruolo di landmark urbano, anche in chiave turistica.

*Posizione logistica*_La stazione è localizzata nella porzione sud del paese, sul fuoco prospettico di via Matteotti, uno degli assi nord-sud di Migliarino, all'estremità opposta del CAPSI e della sponda del fiume.

*Obiettivo*_L'obiettivo è quello di dotare il paese di un servizio metropolitano per le scuole, ottimizzando la possibilità del doppio-binario e la presenza di fermate in ognuna delle tre macro-frazioni. Nel caso di Migliarino, la distanza tra stazione e i due plessi scolastici è di un minuto in bicicletta e quattro/cinque minuti a piedi.

- **Cluster Valcesura**

Questo cluster è formato dal sistema di quattro interventi: la rigenerazione dell'immobile della ex stazione di Valcesura; la riorganizzazione di due spazi aperti (quello davanti alla chiesa di Santa Margherita e San Marco a Valcesura e quello relativo al verde pubblico parzialmente attrezzato, localizzato sulla confluenza tra la vecchia via Valcesura e la nuova diramazione dalla SP68); la realizzazione di nuovo tracciato ciclopedonale tra via Valcesura, cimitero e stazione di Migliaro. L'obiettivo è

costituito dalla riattivazione di una frazione importante – Valcesura, appunto – in posizione nevralgica tra Migliarino e Migliaro. (PG.2-17).

Natura degli spazi_ Il cluster raggruppa tre diversi spazi: l'immobile della ex stazione di Valcesura; due spazi aperti di cui uno parzialmente pavimentato (corrispondente all'ex sagrato della chiesa di Santa Margherita e San Marco) e uno verde e parzialmente attrezzato. A essi si aggiunge la realizzazione di nuovo tracciato ciclopedonale tra via Valcesura, cimitero e stazione di Migliaro.

Posizione logistica_ Il cluster raggruppa tre diversi spazi: l'immobile della ex stazione di Valcesura; due spazi aperti corrispondenti a quello davanti alla chiesa di Santa Margherita e San Marco e quell'ambito di verde pubblico parzialmente attrezzato, localizzato sulla confluenza tra la vecchia via Valcesura e la nuova diramazione dalla SP68. La realizzazione di nuovo tracciato ciclopedonale tra via Valcesura, cimitero e stazione di Migliaro si pone come asse di connessione prioritario per la riattivazione della frazione.

Obiettivo_ L'obiettivo è quello di rigenerare un sistema di spazi privati del proprio carattere collettivo, nonostante Valcesura stessa costituisca una delle frazioni più antiche e identitarie del territorio. Tale riattivazione si gioverebbe della messa a sistema con alcuni servizi alla collettività già esistenti in loco, dal circolo Arci alla presenza di alcune associazioni.

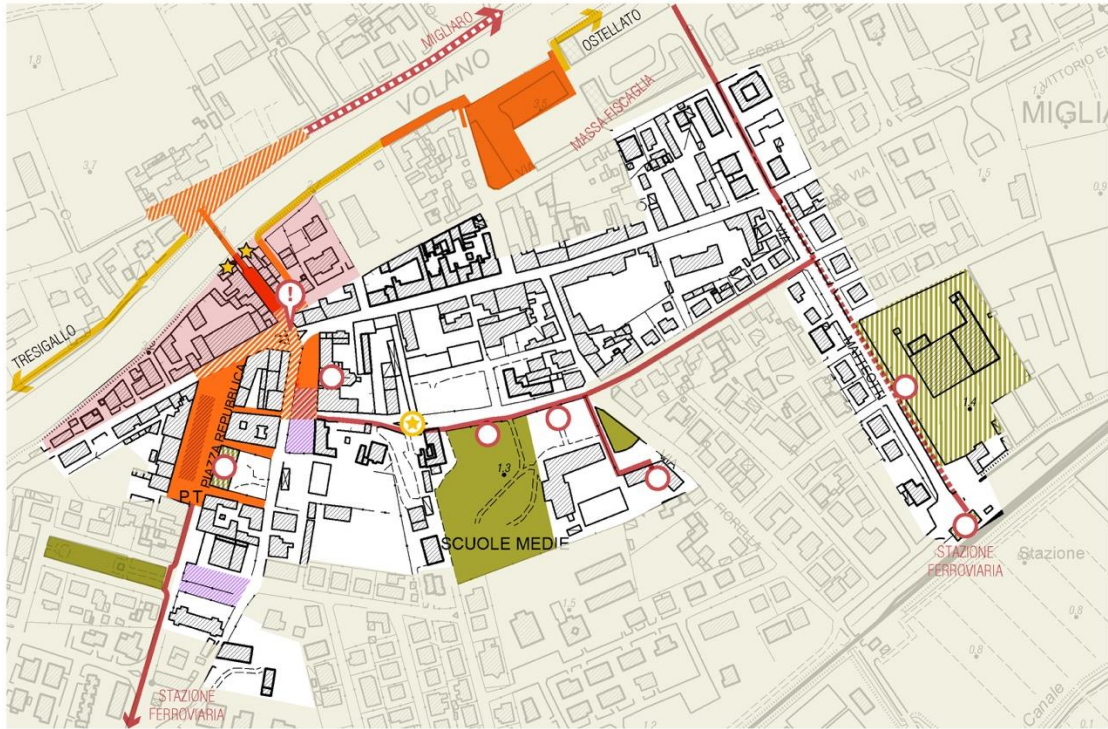
10. INDIRIZZI METAPROGETTUALI/STRATEGICI PER I CENTRI

A completamento della documentazione di SQUEA, si riportano i diagrammi metaprogettuali che individuano, all'interno di ciascuno dei luoghi del Piano, le azioni prioritarie sviluppate come esiti del Quadro Conoscitivo Diagnostico, all'interno della strategia. La denominazione scelta rimanda alle caratteristiche peculiari individuate per ogni "luogo del Piano" e viene conseguentemente descritta, insieme ad altri termini ritenuti importanti, in un "glossario minimo" finale.

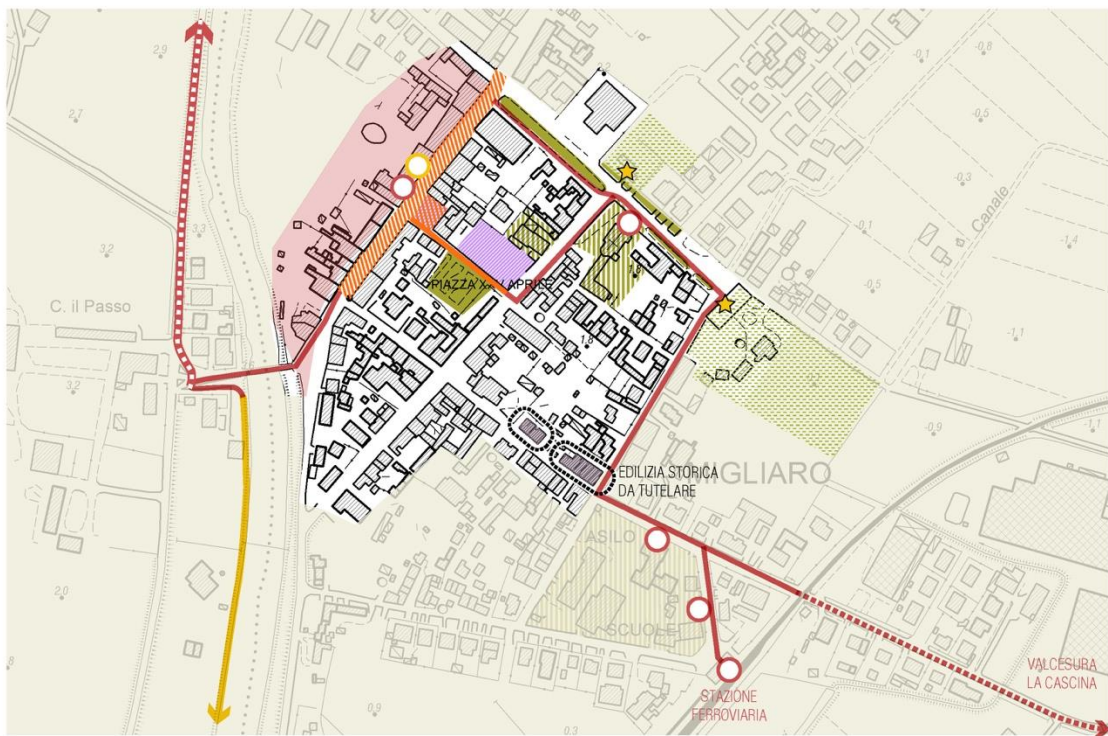
CENTRI STOICI



Massa Fiscaglia



Migliarino



Migliaro

LEGENDA

APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI CENTRI "STOICI"

 Quartieri sul fiume	 Edifici in stato di abbandono	 Area pubblica verde
 Residenziale	 Area parcheggio	 Area pubblica pavimentata
 Produttivo artigianale	 Verde privato oggetto di tutela	 Percorsi ciclabili
 Servizi pubblici	 Emergenze storiche monumentali	

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

 Percorso pedonale	 Differenziazione della pavimentazione Rallentamento auto/continuità pedonale	 Trattamento del fronte rivolto verso il fiume
 Percorso ciclabile esistente	 Intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile	 Verde privato convertito in verde pubblico
 Nuovo percorso ciclabile	 Polarità urbane esistenti da riconnettere	 Azioni che coinvolgono proprietà private
 Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo	 Immobili da recuperare e riconnettere	
 Riqualficazione tratto ciclabile esistente rifacimento del manto segnaletica aree di sosta consolidamento spondale		

I LUOGHI DEL FIUME

La redazione strategica dei luoghi sul fiume costituisce uno dei cardini dell'intera impostazione concettuale del Piano Urbanistico Generale. Partendo dal presupposto di fiume come infrastruttura fisica e sociale, in grado di connettere luoghi così come di generare senso di appartenenza e opportunità per le persone, la filosofia d'approccio prevede – almeno per i tre centri principali – il disegno di un assetto programmatico in grado di dialogare su due fronti: da un lato, con la fissità delle dinamiche imprenditoriali, l'assenza di trasformazioni, la diffidenza del tessuto locale nei confronti di azioni progettuali orientate al cambiamento della forma dei luoghi; dall'altro con le grandi potenzialità che l'organismo territoriale manifesta "sotto pelle", e che necessitano di momenti di innesco con l'obiettivo di risalire la china dello spopolamento e della mancanza di possibilità.

Serve dunque un approccio incrementale, che la natura stessa della SQUEA può dare e che, proprio per questo, abbisogna fin da subito di un disegno cui puntare, nella consapevolezza che dinamiche e abitudini locali avranno tempo e modo di approcciare al cambiamento di senso dei luoghi, attraverso trasformazioni per gradi.

Le leve utilizzate per favorire il cambiamento della forma (per i luoghi stessi) di prospettiva (per le persone) sono quattro: tre si riferiscono ad ambiti e superfici; una si riferisce alle connessioni. Per quanto concerne gli ambiti, la strategia individua dunque tre contenuti urbani su cui lavorare: i quartieri sul fiume; gli ambiti produttivi all'interno del tessuto consolidato; gli spazi pubblici permeabili.

I Quartieri sul fiume: per questi settori, talvolta discontinui, l'obiettivo dichiarato è quello di riuscire a generare economie di scala riqualificando immobili lungo il fiume favorendo la loro trasformazione in servizi annessi ai turismi lenti (settore ricettivo e ristorativo) e, più in genera-

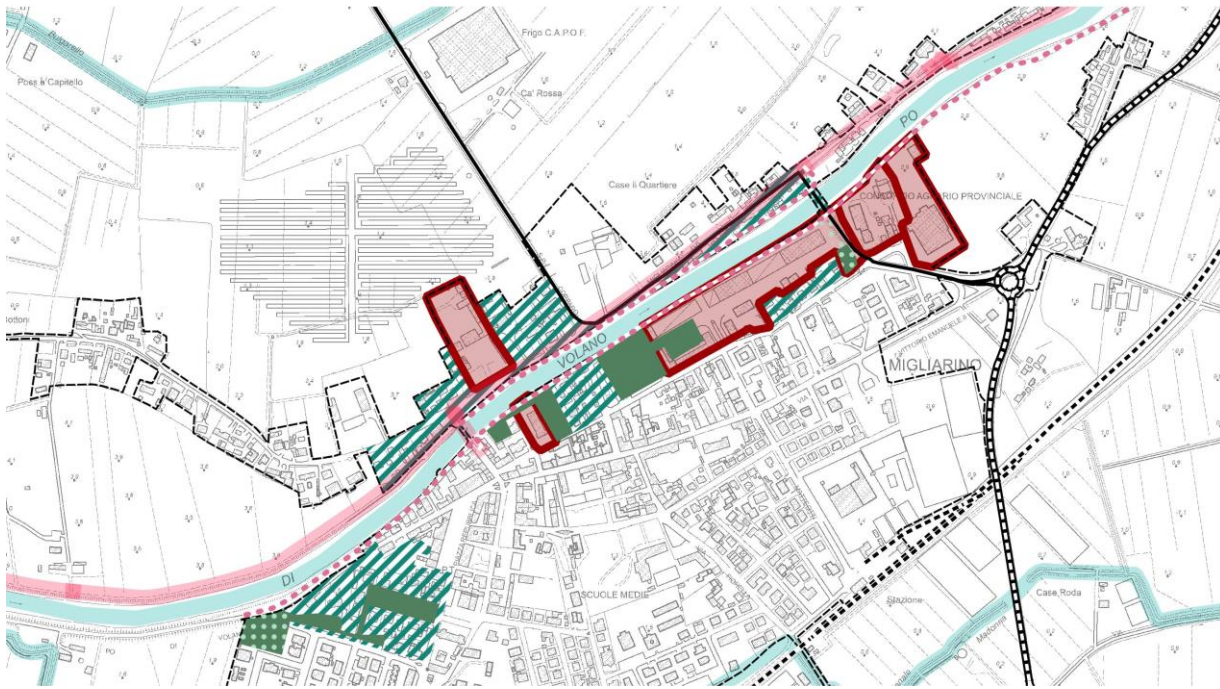
le, a botteghe e piccoli esercizi commerciali (magari anche legati alla pesca), ottimizzando almeno due peculiarità che Fiscaglia detiene: rappresentare uno dei centri di una potenziale Fish Valley di livello internazionale; coprire un territorio mediano tra due ciclovie nazionali (VenTo a nord e Adriatica a est), così come tra Ferrara e il mare. Sotto il profilo disciplinare, al netto della possibilità del cambio d'uso (da residenza a qualsivoglia altra funzione) estesa su tutto il territorio urbanizzato, la strategia favorisce eventuali investimenti sulle trasformazioni delle residenze appartenenti ai Quartieri sul fiume attraverso una premialità: la possibilità di ampliare volumetricamente di un piano l'edificio esistente, a patto di eliminare la residenza dal piano terra e riservare almeno quel livello a una funzione commerciale. A tale azione viene richiesta una duplice garanzia spaziale: il mantenimento, a piano terra, della visuale sul fiume; l'accesso semi-pubblico al retro, che si trasformerà in fronte-fiume.






Gli ambiti produttivi all'interno del tessuto consolidato: questo tema riguarda tutte quelle aree che, pur generando economie, conservano un ruolo completamente inadatto al tessuto urbano, depauperandolo della qualità richiesta e di nuove opportunità. Per tutte queste aree la strategia propone una "delocalizzazione assistita e non vincolante", attuabile attraverso un naturale processo di esaurimento delle attività esistenti; nel momento di cessazione dell'attività, chi rileverà potrà farlo delocalizzando in aree più consone alle esigenze aziendali, traendone premialità sotto il profilo volumetrico e fiscale. L'obiettivo è quello di un processo incrementale che porti, in un futuro prossimo, alla delocalizzazione del produttivo invasivo e all'inserimento di altre attività - commerciale, terziario, servizi alla collettività, servizi ai turisti, in generale rispondenti ai criteri DNSH - mettendo a valore le azioni di rigenerazione verso una migliore qualità urbana e sistematizzando gli inserimenti con gli interventi pubblici in atto.

Gli spazi pubblici permeabili: i due precedenti temi acquistano ulteriore spessore e ragion d'essere all'interno della progettualità pubblica che l'amministrazione sta già sviluppando e che continuerà a sviluppare nei prossimi anni. Per questo la strategia complessiva mostrerà, tra le altre cose, anche le azioni prioritarie sulla città pubblica che potranno essere portate avanti dall'amministrazione stessa a corredo o, meglio, a stimolo delle iniziative dei privati, garantendo al Piano quel nesso tra iniziativa pubblica e privata che costituisce la premessa per una generazione di nuove economie e socialità. Sotto tale profilo, diventa fondamentale la messa a sistema degli spazi pubblici permeabili in prossimità del fiume, sotto-categoria di luoghi appartenente a uno dei cinque capisaldi che caratterizzano il Piano. Ciascuno dei tre centri possiede una serie di spazi, per lo più di natura pubblica ma anche privati, la cui messa in connessione garantirebbe circuiti di qualità urbana ed ecologico ambientale, continuità di paesaggio, mobilità lenta e in sicurezza, ombreggiamento e, in taluni casi, anche la capienza datta per trasformarsi all'uopo in vasche di laminazione.

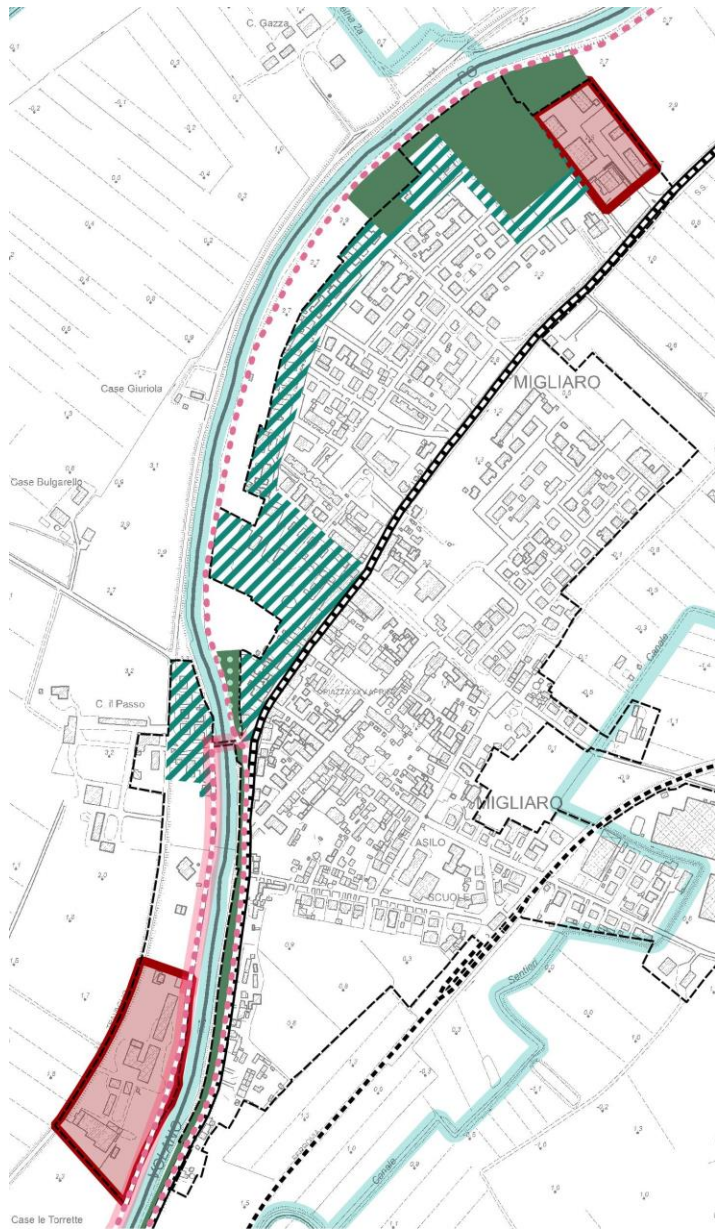
Per quanto attiene al tema delle connessioni, intrinsecamente legato all'ultimo (e non solo) dei tre argomenti precedenti, la strategia – laddove la proprietà privata, ancorché non rispondente al Regio Decreto del 1904, lo permette – prevede una continuità fisica di percorsi ciclabili sulle sponde del Po di Volano, anche in logica di intermodalità con gli approdi, nonché tratti di collegamento che attraversano parti del consolidato e mettono in relazione il sistema di spazi verdi pubblici.









L'unione di queste famiglie di temi appronta un territorio in grado di pensare alle sfide della contemporaneità in modo potenzialmente molto efficace: la filiera dei turismi lenti diventa uno degli obiettivi economici da perseguire per contrastare il fenomeno dello spopolamento con la generazione concreta di posti di lavoro e, contestualmente, di qualità del vivere; al tempo stesso, il disegno degli interventi prioritari riguardanti le parti di città pubblica garantisce la suddetta qualità e conferisce forza agli investimenti dei privati.



-  Quartieri sul fiume
-  Aree produttive da dislocare
-  Spazi verdi pubblici e privati potenziali
-  Aree verdi strategiche di laminazione
-  Percorsi ciclabili di progetto
-  Rete ciclabile esistente
-  Rete dei canali
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato






Migliarino



-  Quartieri sul fiume
-  Aree produttive da dislocare
-  Spazi verdi pubblici e privati potenziali
-  Aree verdi strategiche di laminazione
-  Percorsi ciclabili di progetto
-  Rete ciclabile esistente
-  Rete dei canali
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

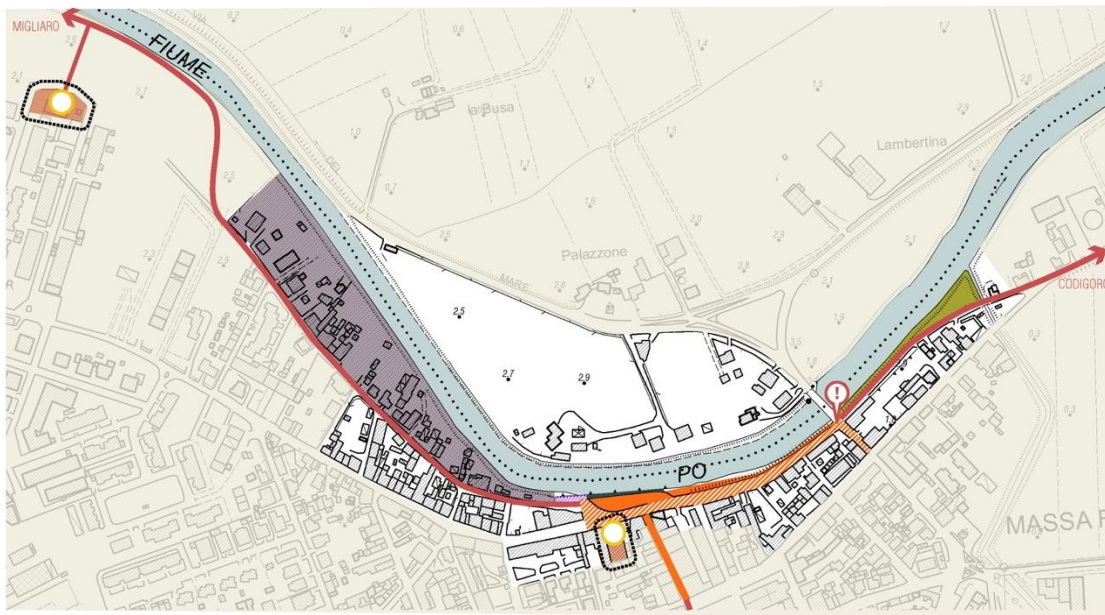
Migliaro



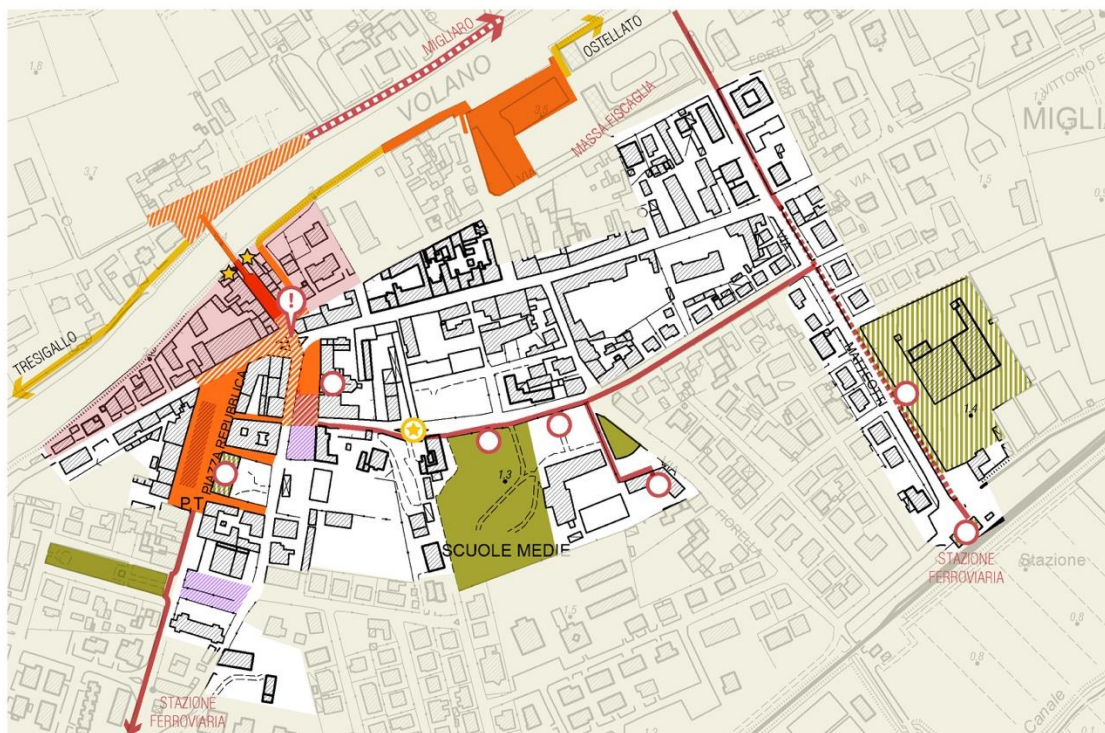
-  Quartieri sul fiume
-  Aree produttive da dislocare
-  Spazi verdi pubblici e privati potenziali
-  Aree verdi strategiche di laminazione
-  Percorsi ciclabili di progetto
-  Rete ciclabile esistente
-  Rete dei canali
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

Massa Fiscaglia

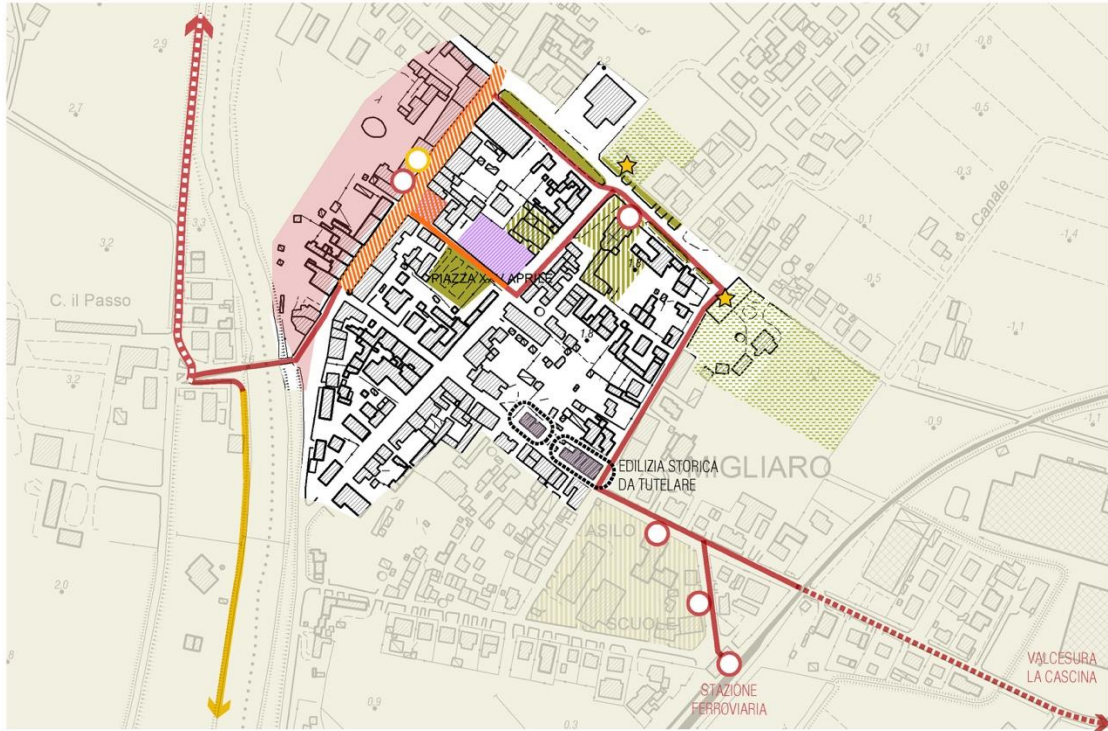
QUARTIERI SUL FIUME



Massa Fiscaglia



Migliarino



Migliaro

LEGENDA

APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI QUARTIERI SUL FIUME

 Tessuto storico (centri stoici)	 Edifici in stato di abbandono	 Area pubblica verde
 Residenziale	 Area parcheggio	 Area pubblica pavimentata
 Produttivo artigianale	 Verde privato oggetto di tutela	 Percorsi ciclabili
 Servizi pubblici	 Attracco	

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

 Percorso pedonale	 Differenziazione della pavimentazione Rallentamento auto/continuità pedonale	 Trattamento del fronte rivolto verso il fiume
 Percorso ciclabile esistente	 intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile	 Verde privato convertito in verde pubblico
 Nuovo percorso ciclabile	 Polarità urbane esistenti da riconnettere	 Azioni che coinvolgono proprietà private
 Nuovo percorso ciclabile su tratto promisquo	 Immobili da recuperare e riconnettere	
 Riqualificazione tratto ciclabile esistente rifacimento del manto segnaletica aree di sosta consolidamento spondale		

11. IL TERRITORIO URBANIZZATO

Il territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi dell'art. 32, comma 2, della LR 24/2017. Il perimetro si riferisce alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della legge, ovvero il 1° gennaio 2018. Esso comprende:

- a) Le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) Le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) I singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- d) I lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

Non fanno invece parte del territorio urbanizzato(art. 32, c. 3):

- 1) Le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- 2) b)L'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- 3) Le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- 4) Le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

In adempimento a quanto sopra espresso e calando i criteri alla realtà del territorio di Fiscaglia, si è ritenuto coerente confermare come parte del Perimetro del Territorio Urbanizzato alcuni ambiti urbani delle principali frazioni comunali, ancorché il tessuto urbano presenti alcune aree permeabili e nonostante la carenza di dotazioni in quanto nuclei insediativi dotati di una propria identità o vocazione specifica, anche rispetto all'edificato sparso in territorio rurale. In ottica di "tenere vivi" questi nuclei, come presidi sul territorio dotati di un certo grado di identità, storicamente riconosciuta dalla popolazione, la strategia prevede non un implemento delle funzioni pubbliche, ma l'obiettivo di aumentare le connessioni con i centri dotati dei principali servizi e un miglioramento delle infrastrutture per la mobilità. Tali ambiti saranno individuati cartograficamente e disciplinati con apposito apparato normativo.

All'interno della selezione del territorio urbanizzato, si è cercato in alcuni casi di riconfigurare alcuni lembi dei perimetri dei tre centri principali, interpretando ragionamenti sul TU come

uno strumento per portare a compimento il disegno del tessuto esistente. Proprio in quest'ottica, emergono i due casi riguardanti il limite sud dell'abitato di Migliarino e il limite ovest dell'abitato di Massa Fiscaglia.

Nel primo caso, si è pensato di estendere il perimetro del TU alla rotonda di accesso tra via Roma e l'asse della SP68, per completare un ambito che si sta già arricchendo di una nuova centralità: la realizzazione, all'interno dell'area dell'ex Centro Operativo Comunale, del distretto produttivo innovativo di APPIfarm. L'inserimento all'interno del TU anche dell'area in oggetto permetterebbe il completamento – sotto l'aspetto formale e qualitativo – di una porta d'accesso sud a Migliarino per chi esce dalla superstrada.

Nel caso di Massa Fiscaglia, invece, il contesto è differente: in questo caso l'area prescelta, prossima ancorchè non contigua al Po di Volano e stretta tra via Argine Po e la via Provinciale, si trasformerebbe nella porta di accesso ovest a Massa Fiscaglia, introducendo la stessa via Provinciale all'entrata in centro e dando continuità all'opera di rigenerazione del quartiere addossato alle vie Berlinguer e Pasolini, attività iniziata con il progetto di recupero dell'ex piscina. L'inserimento di tale area all'interno del TU darebbe dunque significato e confine a questa porzione dell'abitato.

Rispetto al perimetro definito dal PRG in sede di approvazione del piano, si rileva una diminuzione del perimetro del territorio urbanizzato. Questo è dovuto al fatto che, in base alla nuova definizione di TU della legge, sono state escluse le aree di espansione non attuate. Sono state invece inserite nel perimetro del TU le aree già interessate da interventi di urbanizzazione ed infrastrutturate con disponibilità di lotti liberi derivanti da Piani Attuativi precedentemente adottati e convenzionati. In tali aree l'obiettivo sarà quello di concentrare le richieste di interventi a destinazione residenziale, soddisfacendo il residuo fabbisogno di abitazioni (per un approfondimento di tali aree si rimanda al documento QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi).

In generale la SQUEA individua come luoghi prioritari per la rigenerazione e la trasformazioni del territorio le aree interne al TU e, in particolare:

- I tessuti urbani ancora incompleti, frutto di piani urbanistici attuativi precedentemente approvati, convenzionati.
- Le aree dismesse, come individuate negli elaborati di piano: QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui e SQUEA – ALL 2: Strategia per gli edifici e le aree dismesse.

Gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo

Il territorio urbanizzato così individuato, costituisce il riferimento per la determinazione della quota di consumo massimo di suolo, ai sensi di quanto previsto all'art. 6 della LR 24/2017.

L'estensione del Territorio Urbanizzato del comune di Fiscaglia al 1° Gennaio 2018 risultava pari a 341,661 ettari, quindi la quota massima di ulteriore consumo assentibile ai sensi dell'art. 6 della L.R.24/2017, pari al 3%, risulta quantificata in ettari 10,248.

Attraverso le analisi puntuali effettuate nell'ambito di elaborazione del PUG si è rilevato che il territorio urbanizzato dispone di ampi margini di aumento della capacità insediativa, sia dal punto di vista della disponibilità di aree libere o riorganizzabili, sia dal punto di vista della presenza di dotazioni territoriali. La strategia verte dunque prioritariamente alla migliore utilizza-

zione del territorio urbanizzato esistente, riservando agli interventi di ampliamento (ex Art. 6, LR 24/2017) un ruolo solo marginale.

Superficie del TU nelle diverse frazioni

	Territorio urbanizzato (mq)
Migliarino	1.284.714
Migliaro	718.841
Massafiscaglia	1.002.300
Valcesura	246.472
Cornacervina	82.602
Gallumara	52.365
Borgo Cascina	29.320
TOTALE	3.416.614
Massimo Consumo di suolo (3%): 102.498,42 mq	

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale, di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e di ampliamenti in aree contigue di attività produttive già esistenti e di insediamenti produttivi strategici – previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo – non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo. Non costituiscono inoltre consumo di suolo:

- a) la realizzazione di parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali
- b) la realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio delle imprese agricole
- c) gli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'attività agricola.

Gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo si attuano attraverso:

- Accordo Operativo, in coerenza con quanto contenuto nella SQUEA; nella Valsat, in particolare cap. 9 e Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU e Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU, e con la Disciplina del PUG;
- Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Direttive per gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo

L'individuazione delle aree per l'eventuale allocazione di nuovi insediamenti esterni al Territorio Urbanizzato deve tenere conto dei seguenti criteri generali di compatibilità con gli aspetti di fragilità/vulnerabilità ambientale e con le strategie di valorizzazione ambientale. I criteri generali sotto riportati vengono puntualmente specificati nelle Tabelle dei criteri di valutazione degli Accordi Operativi contenute nella Valsat (cap. 9) e nelle Tavole della Valsat: Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU e Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU

CRITERI GENERALI DI LOCALIZZAZIONE:

- Devono essere rispettati tutti i vincoli di cui alla Carta dei Vincoli e relativa Scheda;
- L'ampliamento del territorio urbanizzato attraverso l'impegno di nuovo suolo da urbanizzare può interessare in via preferenziale le aree già interessate da interventi di lottizzazioni (ancorché incompiuti) come individuati nella tavola QCD-5 - Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo
- In via prioritaria dovranno essere completati i lotti liberi che compattano il perimetro del PTU, saturando le aree esterne al TU ma intercluse nel disegno del perimetro.
- Saranno da favorire gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo localizzati in contiguità al territorio urbanizzato esistente. Gli interventi di nuovo consumo di suolo non potranno dare luogo a spazi aperti interclusi o alla frammentazione delle aree agricole.
- Ove l'area interessata ricada in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica, come individuato nella QCD - 1.1 Rete ecologica, la progettazione deve tenere conto di tale prossimità e deve contribuire, attraverso l'impianto o il consolidamento di vegetazione arborea ed arbustiva, a rafforzare la funzionalità ecologica di quell'elemento della Rete.

12. ACCORDI OPERATIVI

Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto.

Gli Accordi Operativi sono disciplinati dall'art. 38 della L.R. 24/2017 e dal presente testo.

In accordo con l'art. 38 comma 3 Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

- a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;
- b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
- c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39. (...).

L'elenco elaborati da presentare per gli Accordi Operativi è articolato in modo puntuale all'art. 4.6 delle Norme del PUG.

Gli Accordi Operativi sono lo strumento attuativo per progetti di addensamento e sostituzione urbana nel Territorio Urbanizzato e per progetti che comportano nuovo consumo di suolo fuori dal territorio urbanizzato (artt. 5 e 6 della LR 24/2017 e art. 5.1 delle Norme).

Le proposte di AO sia per gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato sia gli interventi fuori dal TU, devono assicurare, la realizzazione delle seguenti opere:

- a) le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia
- b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
- c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
- d) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

Tali progetti inoltre:

- dovranno risultare coerenti con gli obiettivi della SQUEA contenuti nella relazione e cartografati in modo ideogrammatico nelle SQUEA – 1 Schema di Assetto del territorio,

SQUEA – 2 Schema di Assetto Strategico, SQUEA – 3 Strategia per la rigenerazione della città pubblica dovranno confrontarsi con le Tabelle dei criteri di valutazione degli Accordi Operativi contenute nella Valsat (cap. 9) e con le Tavole della Valsat: Allegato 1- Tav 1. Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU e Allegato 2 – Tav 2 Orientamento alla trasformazione dentro il TU dovranno risultare coerenti con quanto previsto dalla Disciplina del PUG, in particolare con gli artt. 4.1, 4.6 e con il Titolo V.

Ogni proposta di Accordo Operativo sarà valutata in termini di coerenza agli obiettivi della SQUEA, a livello qualitativo e quantitativo in termini progettuali e di contributo alla realizzazione delle opere per la città pubblica (elencate in modo non esaustivo nel CAP 14 della SQUEA “Lista delle esigenze della città pubblica”) attraverso la Tabella Valutativa contenuta nella VALSAT cap. 9.

13. CRITERI PER LA QUALITA' DEL COSTRUITO

Efficienza energetica e fabbisogno

Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana devono tendere al massimo risparmio energetico garantendo comunque le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione eccetera), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attento studio dell'involucro dell'edificio. Solo in seconda istanza, il risparmio sarà basato su scelte di carattere tecnologico - impiantistico. Devono sempre essere rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla DGR 967/2015 e s.m.i. Sulla base di un'attenta analisi del sito, la morfologia urbana e l'orientamento degli edifici devono essere indirizzati a:

- favorire un affaccio ottimale all'irraggiamento solare, in modo da massimizzare l'apporto solare e la quantità di luce naturale
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere facilmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per una strategia di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici.

Ai sensi della LR 26/2004, art. 5, deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico dei nuovi insediamenti con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra. In sede di accordo operativo, qualora l'intervento superi la superficie utile totale di 1.000 mq, deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art.5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono tendere a una riduzione complessiva delle emissioni di CO equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nella disciplina edilizia e nella competente legislazione nazionale e regionale.

Riduzione del rischio sismico

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio sono tenuti a favorire la più ampia riduzione del rischio sismico. Solo negli interventi di qualificazione edilizia ordinaria, la limitazione degli interventi a singole parti dell'edificio può esentare dalla verifica complessiva e dei conseguenti interventi relativi al rischio sismico. Il rischio sismico è definito sulla base dei tre parametri: pericolosità, vulnerabilità ed esposizione, e può essere definito come la misura dei danni attesi in un dato intervallo di tempo, in base al livello di sismicità del sito, alla resistenza delle costruzioni e alla natura, qualità e quantità dei beni esposti. L'elevata vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio del Comune di Fiscaglia è evidenziata dal fatto la quasi totalità è stato realizzato in assenza di normative antisismiche ovvero prima degli anni Ottanta, quando ha cominciato a trovare applicazione la prima normativa tecnica del 1974.

Tenuto conto dell'obiettivo generale di innalzare il livello di sicurezza complessivo, gli interventi edilizi, in funzione della loro importanza, devono rispondere alle seguenti categorie, come prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (DM 22.03.2018):

- Interventi di adeguamento che permettono di raggiungere il livello di sicurezza di un edificio nuovo
- Interventi di miglioramento che incrementano il livello di sicurezza dell'edificio, senza raggiungere però il livello previsto per le nuove costruzioni
- Riparazioni o interventi locali che interessano singoli elementi dell'edificio, comportando un miglioramento locale delle condizioni di sicurezza

Ripristino e bonifica

Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana che interessano aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, e che prevedono una variazione di destinazione d'uso da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, devono accertare, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.), lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di stipula dell'accordo operativo devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere garantita la rimozione delle superfetazioni e dei manufatti senza legittimità edilizia e urbanistica. Il progetto deve tendere a un disegno ordinato delle pertinenze, anche attraverso il loro accorpamento. Eventuali componenti edilizie inquinanti o pericolose, in primo luogo quelli realizzati in eternit, devono essere smaltiti secondo le procedure in vigore.

Clima acustico

Ogni intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla classificazione acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso non rispetti le soglie di cui sopra, l'accordo operativo, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, eccetera) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili

Morfologia del progetto

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione urbana devono tendere al migliore inserimento delle addizioni e dei nuovi edifici nel contesto urbano di riferimento. Tutti i parametri di progetto quali la densità edilizia, le altezze, gli allineamenti su strada, le tipologie edilizie, i materiali e le tecniche costruttive sono definiti in rapporto con il contesto nel quale il progetto risulta inserito, spettando al proponente l'onere della dimostrazione dell'inserimento urbano attraverso la redazione degli opportuni elaborati grafici. La documentazione progettuale consiste in un rilievo grafico e fotografico nonché in elaborati di progetto planimetrici, profili urbani, vedute o modelli tridimensionali, estesi al contesto urbano.

Il contesto è costituito dai tessuti urbani circostanti o, in caso di mancanza di una loro significatività, da parti urbane anche non immediatamente adiacenti l'area di intervento che presentano però caratteristiche urbane e territoriali simili.

Una difformità significativa di alcuni o tutti i parametri del progetto rispetto al suo contesto urbano, deve essere motivata e può essere valutata dagli uffici competenti nell'ambito della formalizzazione del titolo abilitativo o della sottoscrizione dell'accordo operativo.

La valutazione della coerenza dei parametri edilizi e urbanistici di progetto rispetto al contesto circostante possono essere determinati attraverso l'analisi semplificata della carta tecnica regionale (CTR) oppure delle ortofoto o altra cartografia idonea, considerando le misurazioni ricavabili, le altezze determinate attraverso la valutazione del numero di piani e un'altezza convenzionale di piano pari a 3,00 m.

È sempre possibile verificare detti parametri anche attraverso la misurazione precisa dello stato di fatto oppure attraverso la consultazione delle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, ad esempio nei progetti più complessi sottoposti ad accordo operativo.

Biodiversità e fattore di biotopo

La qualità ecologica dei progetti di ristrutturazione urbanistica e di addensamento e sostituzione urbana è significativamente influenzata dalla biodiversità e dalle connessioni verdi con il contesto. Per garantire una elevata qualità complessiva, deve essere assicurata un'adeguata dotazione di aree a potenziale biologico e la realizzazione di corridoi verdi di continuità fra tali aree. Sono considerate aree a potenziale biologico:

- le aree verdi caratterizzate dalla presenza di arbusti e alberi ad alto fusto
- le aree verdi a permeabilità profonda.

I progetti di addensamento e sostituzione urbana devono perseguire:

- la conservazione, per quanto possibile, delle alberature esistenti
- la massimizzazione delle aree destinate a verde condominiale o pertinenziale
- l'impianto di alberature ad alto fusto e di vegetazione arbustiva in macchie o siepi
- la realizzazione di aree verdi a permeabilità profonda

Nell'insieme, il progetto deve raggiungere un fattore di biotopo pari ad almeno 0,20. Tale fattore è calcolato come somma delle singole superfici, moltiplicata ognuna con il proprio fattore specifico di biotopo, diviso la superficie complessiva del lotto.

Valori di riferimento per il calcolo del fattore di biotopo

Tipologia di superficie	Fattore di biotopo
Superfici impermeabilizzate (edifici, strade)	0,0

Superfici parzialmente impermeabilizzate (lastricati)	0,1
Superfici semiaperte (ghiaia, autobloccanti)	0,2
Facciate rinverdite	0,4
Verde stradale senza arbusti	0,2
Verde stradale con arbusti	0,4
Frutteti	0,3
Giardino pertinenziale	0,3
Parco con piantumazione arborea	0,5
Verde sportivo	0,3
Gruppi di alberi o filari	
Alberi piccoli (Diametro chioma = 5 m) sup. per albero: 25 m	0,5
Alberi medi (Diametro chioma = 10 m) sup. per albero: 100 m	
Alberi grandi (Diametro chioma = 15 m) sup. per alb.: 200 m	

Il progetto dello spazio pubblico e delle infrastrutture prevede:

- la sistemazione a verde in misura non inferiore al 20% della superficie totale
- l'individuazione di corridoi verdi di connessione, da realizzarsi attraverso fasce piantumate con siepi o filari alberati

Permeabilità del suolo

L'impermeabilizzazione delle superfici urbane è intimamente connessa con la tutela delle acque e del suolo. L'impermeabilizzazione ha effetti sul clima urbano, sull'integrazione delle falde acquifere e sul deflusso delle acque piovane. I progetti di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di addensamento e sostituzione urbana devono dimostrare un indice di permeabilità, calcolato come di seguito indicato, di almeno il 50% nelle aree private. L'indice di permeabilità dell'area di intervento è calcolato come somma delle singole superfici, moltiplicata ognuna con il proprio indice specifico di permeabilità, diviso la superficie complessiva del lotto.

Valori di riferimento per il calcolo dell'indice di permeabilità

Classe	Tipologia di superficie	Fatt. permeabilità
1	superfici impermeabili (strade, edifici, aree con costruzioni interrato)	0%
2	superfici parzialmente permeabili (pavimentazioni semipermeabili)	50%
3	superfici a verde e permeabili in profondità	100%

Risparmio idrico

Per garantire una corretta gestione del ciclo delle acque i progetti di ristrutturazione urbanistica e di addensamento e sostituzione urbana devono perseguire l'obiettivo di preservare il ciclo naturale dell'acqua e ridurre il fabbisogno di acqua potabile complessivo.

Al fine di preservare il ciclo naturale delle acque deve essere favorito lo smaltimento delle acque piovane attraverso evaporazione o infiltrazione e ricarica della falda, limitando i fenomeni di deflusso e scorrimento superficiale. In nessun caso si devono mischiare le acque piovane con le acque reflue.

Al fine di limitare il fabbisogno di acqua potabile, devono essere previsti:

- idonei impianti di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione, la pulizia degli spazi esterni, il circuito antincendio
- sistemi di erogazione dell'acqua potabile dotati di apparati per il risparmio idrico.

Le acque piovane provenienti dai tetti o dalle coperture impermeabili devono essere convogliate, opportunamente filtrate, in una o più cisterne o vasche di accumulo della capacità utile a soddisfare non meno dell'80% del fabbisogno annuo necessario all'irrigazione delle aree verdi private e condominiali e alla pulizia degli spazi esterni.

In caso di mancanza di acqua nei serbatoi di raccolta, possono essere effettuati rabbocchi di acqua potabile provenienti dall'acquedotto pubblico. I serbatoi di raccolta devono comunque essere dimensionati in modo tale da richiedere l'utilizzo di acqua potabile in misura non superiore al 20% del fabbisogno annuo complessivo.

Con specifico riferimento agli insediamenti produttivi, in sede di accordo operativo si devono prevedere (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) soluzioni tecnologiche che massimizzino il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva. In particolare i nuovi insediamenti produttivi devono, a questo fine, prevedere la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi). In ogni caso deve sempre essere previsto il recupero e stoccaggio di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Gestione delle acque bianche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche, progettata secondo quanto disposto al punto precedente, deve prevedere misure per:

- il recupero, l'accumulo e il riutilizzo
- la evaporazione e lo smaltimento per infiltrazione
- la regolazione delle portate di piena prima della immissione nella rete comunale.

Le acque piovane eccedenti la capacità delle vasche di accumulo vengono convogliate in pozzi o trincee a dispersione e smaltite per infiltrazione nel terreno. Solo le acque residue possono essere immesse nella rete per lo smaltimento delle acque bianche. Deve essere comunque garantita l'invarianza idraulica.

Per ciascun progetto di ristrutturazione urbanistica o di addensamento e sostituzione urbana deve essere predisposto un progetto esecutivo dettagliato con raffigurazione grafica dei percorsi delle tubazioni e dell'ubicazione delle apparecchiature e delle cisterne o vasche di accumulo con planimetria generale, piante, e sezioni in scala opportuna, relazione tecnica illustrativa con il calcolo delle portate medie e massime previste, descrizione dettagliata e schemi di

funzionamento delle apparecchiature di filtrazione ed eventuali sistemi di trattamento chimico o biologico previsti, sistema di distribuzione con numero e tipo delle apparecchiature collegate alla rete di riutilizzo dell'acqua piovana.

Sistema fognario e depurazione

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento e sostituzione urbana è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC) finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Per gli ambiti di tipo produttivo, gli interventi devono altresì prevedere il trattamento delle acque di prima pioggia e, in accordo con l'ente gestore, deve essere verificata la possibilità di inviarle alla fognatura delle acque nere o in alternativa prevedere sistemi di depurazione dedicati.

Le acque nere devono essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Per ogni trasformazione, in accordo con l'ente gestore, devono essere definiti gli eventuali interventi necessari sulle infrastrutture fognarie esistenti. L'approvazione dell'accordo operativo è subordinato all'ottenimento del parere favorevole espresso dai competenti uffici. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, nonché degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, tali pareri individueranno le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri eventualmente da porre a carico dei comparti oggetto di trasformazione urbana, laddove le opere a rete da realizzare siano considerate ad uso esclusivo dei soggetti attuatori.

La progettazione delle nuove infrastrutture fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico. In sede di Accordo operativo dovranno essere opportunamente definite le modalità e pertinenze specifiche relative ad eventuali opere di adeguamento di corpi idrici superficiali, all'eventuale acquisizione di scoli per uso pubblico (esistenti e in progetto) ed all'individuazione dei bacini di laminazione. Devono essere specificate le modalità di gestione e il vincolo d'uso e di mantenimento delle infrastrutture.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che sia effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Ogni intervento di addensamento e sostituzione urbana è realizzabile soltanto a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia, gli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nella pianificazione di settore
- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di

apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente

- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche previste, tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di una trasformazione risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al area di intervento, ovvero di opere di laminazione, ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula dell'accordo operativo può avvenire quando tali opere di adeguamento siano state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore dell'intervento, sulla base della convenzione stessa.

In sede di elaborazione dell'accordo operativo, deve essere previsto, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli enti pubblici o delle aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

14. LISTA DELLE ESIGENZE DELLA CITTA' PUBBLICA

La lista delle esigenze della città pubblica è un elenco di esigenze progettuali del Comune di Fiscaglia emerso dall'analisi diagnostica del territorio comunale e in particolare dell'analisi quantitativa e qualitativa delle dotazioni territoriali, e dagli obiettivi definiti nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale. Tale elenco rappresenta un riferimento, non esaustivo, delle progettualità che possono contribuire al miglioramento della qualità pubblica da attuarsi contestualmente ad Accordi Operativi (si veda la Tabella di valutazione degli accordi operativi al Capitolo 9 della Valsat) da attuare da parte del privato come compensazioni alla proposta e alla realizzazione degli Accordi Operativi così come individuati nella Tabella allegata, o attraverso Progetti di Iniziativa Pubblica.

La Lista rappresenta un elenco flessibile e integrabile nel tempo in base alle esigenze territoriali riscontrate dall'Amministrazione Comunale.

La Lista, cartografata nella SQUEA – 3 Strategia per la rigenerazione della città pubblica rappresenta la declinazione per luoghi degli obiettivi della Strategia, costituendosi quale strumento per l'assegnazione di interesse pubblico ad interventi che potranno essere realizzati da parte del privato. La lista è composta da una serie di azioni suddivise per livello di priorità (da 0 – basso, a 3 – alto) attuabili anche per stralci.

DALL'ANALISI DELLE DOTAZIONI

MIGLIARO

Spazio pubblico

- Interventi diffusi di riqualificazione degli spazi verdi in Via Gramsci (installazione di illuminazione, arredo urbano, inserimento di elementi verdi quali alberi, siepi, arbusti ed altri elementi di ombreggiamento).
- Realizzazione marciapiede sul viale della Stazione (Via Erbe).
- Manutenzione ed implementazione dei percorsi interni del Parco degli Anelli in via della Pace e del giardino pubblico in Via di Mezzo.
- Riqualificazione di tutte le aree a parcheggio attraverso:
 - l'introduzione di sistemi di illuminazione a led o a basso consumo;
 - l'introduzione elementi di ombreggiatura quali siepi e piccole alberature;
 - sostituzione ove possibile della pavimentazione impermeabile in pavimentazione drenante;
 - introduzione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Interventi su immobili

- Riqualificazione dell'edificio dell'ex Cinema Severi.
STRALCI
 - 1) Sistemazione dello spazio esterno con sostituzione della pavimentazione e riorganizzazione dell'area a spazio pubblico con elementi di seduta;
 - 2) Rifunionalizzazione dell'edificio ex-delegazione comunale.

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca i tre centri principali di Migliaro, Migliarino e Massafiscaglia lungo il Po di Volano.
- Implementazione della rete di mobilità lenta per una migliore capillarizzazione del territorio e connessione tra gli spazi pubblici.

MIGLIARINO

Spazio pubblico

- Risistemazione dello spazio pubblico della Darsena.
STRALCI
 - 1) Sostituzione della pavimentazione;
 - 2) Riorganizzazione dell'area a spazio pubblico con elementi di seduta e di ombreggiamento.
- Manutenzione del campo sportivo.
STRALCI
 - 1) Sistemazione del manto erboso;
 - 2) Riqualificazione degli spalti.
- Manutenzione ed implementazione dei percorsi interni di Piazza Trento Trieste.
- Allacciamento dei percorsi tra le aree verdi di Via Berlinguer e Via Aldo Moro.
- Manutenzione delle aree verdi che si affacciano su Via Dosso Dossi e Via Aldo Moro.
STRALCI
 - 1) Implementazione dei percorsi interni;
 - 2) Sostituzione dell'arredo urbano ammalorato.
- Implementazione dell'arredo urbano dell'area verde in Via Galileo Galilei.
- Trasformazione dell'area verde in Via Boscone in dotazione ecologica.
- Riorganizzazione dell'area adibita a parcheggio pubblico in Piazza della Repubblica in nuova piazza centrale attraverso un progetto di spazio pubblico che prevedi l'eliminazione dei parcheggi, il rifacimento della pavimentazione, l'installazione di elementi di arredo urbano, di ombreggiamento e illuminazione.
- Risistemazione dell'area compresa tra la Scuola e la sede dell'Usl in Via Fiorella attraverso una riduzione dei parcheggi ed il collegamento con l'area verde adiacente.
- Sistemazione dell'area attorno alla Torre Pavanelli attraverso un progetto di spazio pubblico che comprenda l'inserimento di arredo urbano e una nuova pavimentazione.
- Riqualificazione di tutte le aree a parcheggio attraverso:
 - l'introduzione di sistemi di illuminazione a led o a basso consumo
 - l'introduzione elementi di ombreggiatura quali siepi e piccole alberature
 - sostituzione ove possibile della pavimentazione impermeabile in pavimentazione drenante
 - introduzione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

Interventi su immobili

- Recupero della Torre Pavanelli e dello spazio pertinenziale circostante.
STRALCI
 - 1) Sistemazione dello spazio esterno con sostituzione della pavimentazione e riorganizzazione dell'area a spazio pubblico con elementi di seduta;
 - 2) Rifunzionalizzazione dell'edificio attraverso l'inserimento di funzioni turistico-ricettive.
- Recupero dell'edificio scolastico in Corso Vittorio Emanuele III.
STRALCI
 - 1) Sistemazione del giardino interno;
 - 2) Rifunzionalizzazione dell'edificio scolastico.

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca i tre centri principali di Migliaro, Migliarino e Massafiscaglia lungo il Po di Volano.
- Implementazione (nei pressi dei servizi collettivi principali) della rete di mobilità lenta per una migliore fruizione e accessibilità del centro abitato.

MASSAFISCAGLIA

Spazio pubblico

- Messa a sistema degli spazi verdi e dei giardini compresi tra la SP68, via Melocca, via Aldo Moro e via Circonvallazione e quindi del centro, creando un circuito verde che valorizzi il tessuto residenziale.

STRALCI

- 1) Implementazione dei percorsi interni;
 - 2) Sostituzione dell'arredo urbano ammalorato;
 - 3) Realizzazione di collegamenti ciclopedonali tra le aree.
- Manutenzione del campo sportivo.
STRALCI
 - 1) Sistemazione del manto erboso;
 - 2) Riqualificazione degli spalti.
 - Manutenzione ed implementazione dei percorsi interni di Piazza Trento Trieste.
 - Riqualificazione del parco in via Salvatore Quasimodo e messa in relazione con il campo sportivo.
STRALCI
 - 1) Eliminazione della vegetazione infestante e sistemazione delle aree a verde;
 - 2) Sostituzione arredi ammalorati;
 - 3) Realizzazione di collegamenti pedonali con i campi sportivi adiacenti.
 - Riqualificazione di tutte le aree a parcheggio attraverso:
 - l'introduzione di sistemi di illuminazione a led o a basso consumo;
 - l'introduzione elementi di ombreggiatura quali siepi e piccole alberature;
 - sostituzione ove possibile della pavimentazione impermeabile in pavimentazione drenante;
 - introduzione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Interventi su immobili

- Rifunionalizzazione e recupero dell'edificio dell'ex scuola elementare in via Antonio Gramsci.

STRALCI

- 1) Sistemazione del giardino interno;
- 2) Rifunionalizzazione dell'edificio scolastico.

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca i tre centri principali di Migliaro, Migliarino e Massafiscaglia lungo il Po di Volano.
- Implementazione (nei pressi dei servizi collettivi principali) della rete di mobilità lenta per una migliore fruizione e accessibilità del centro abitato.

BORGO CASCINA

Spazio pubblico

- Riqualificazione dell'area pavimentata antistante la chiesa e sistemazione dell'area verde.

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca le frazioni di Borgo Cascina e Canove con il centro di Migliaro.

CANOVE

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca le frazioni di Borgo Cascina e Canove con il centro di Migliaro.

CORNACERVINA

Spazio pubblico

- Sistemazione del manto erboso del campo sportivo.
- Riqualificazione urbana dello spazio esterno della chiesa attraverso un progetto di spazio pubblico che comprenda una sistemazione dell'area attraverso l'inserimento di arredo urbano, nuova pavimentazione e recupero delle aree verdi.

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca la frazione con il centro di Migliarino.

GALLUMARA

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca la frazione con la ciclabile di progetto lungo il Po di Volano.

VALCESURA

Mobilità lenta

- Creazione di un collegamento ciclopedonale che unisca la frazione con la ciclabile di progetto lungo il Po di Volano.

DALLE STRATEGIE DELLA SQUEA

- Realizzazione della pista ciclabile in sinistra idraulica del Po di Volano a Migliarino (PG1.13)
- Realizzazione del collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia (PG1.14)
- Realizzazione dei lavori necessari alla costituzione di un Parco Fluviale attrezzato (FLUB) sul Po di Volano in corrispondenza dei tre centri principali (valorizzazione delle aree verdi spondali in destra idraulica a Migliaro, aree ludico/ sportive per giochi tra terra e acqua, interventi di balneabilità per porzioni circoscritte del Po di Volano, strutture per il bird-watching, aree attrezzate per sosta camper e camping/ glamping) (PG1.17 r)
- Valorizzazione dell'oasi isola Tieni (PG1.20)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Fossa, via Bianchetta e via Ribega (frangia urbana di Cornacervina) (PG2.05)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Valcesura e via San Vitale (frangia urbana di Valcesura) (PG2.06)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via San Vitale e via Sfrondabò (frange urbane di Cascina e Case Canove) (PG2.07)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Nespolaro e via Colombara (frangia urbana di Valcesura) (PG2.08)

- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra oasi ex Fornace Tedeschi e oasi Vallicella (PG2.09)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Ribega, via Rabbiosa e Oasi Vallicella (PG2.10)
- Riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla chiesa di Borgo Cascina (PG2.11)
- Riqualificazione del sagrato dell'antica Pieve di Cornacervina e degli spazi attigui (PG2.12)
- Riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla chiesa di Sant'Antonio a Gallumara (PG2.13)
- Riqualificazione dello spazio pubblico attorno alla chiesa di Santa Margherita e San Marco a Valcesura (PG2.14)
- Riqualificazione dello spazio verde pubblico parzialmente attrezzato, localizzato sulla confluenza tra la vecchia via Valcesura e la nuova diramazione dalla SP68 (PG2.15)
- Realizzazione di nuovi tracciati ciclopedonali tra via Valcesura, cimitero e stazione di Migliaro (PG2.16)

DALLA RETE ECOLOGICA E DAI SERVIZI ECOSISTEMICI – AZIONI PER LA BIODIVERSITA'

- Manutenzione e conservazione dei maceri esistenti.
- Implementare e connettere i filari e le siepi nella zona a sud est del comune, prevalentemente caratterizzata da risaie.
- A nord del Po di Volano, in corrispondenza dell'areale delle siepi, implementare le siepi lungo i campi e lungo la viabilità campestri.
- Implementare siepi e filari lungo i canali individuati di II livello, ove compatibile con l'uso e la sicurezza idraulica
- Permettere lo sviluppo di siepi e cespugli lungo i corsi d'acqua anche minori, garantendo sempre la sicurezza idraulica.
- Alternare le grandi estensioni agricole a campi nettariiferi e prati spontanei.
- Favorire lo sviluppo delle aree boscate presenti e garantire le connessioni con i nodi e i corridoi ecologici di primo livello.
- Giardini urbani: Compatibilmente con la dimensione del giardino/verde urbano (individuati nella SQUEA e nel QCD-2.3 Schede di analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni) individuare una porzione "selvaggia", per migliorare la biodiversità e le funzioni del suolo.
- Orti urbani: Individuare aree urbane da adibire a orti urbani, privilegiando le aree di margine con il territorio urbanizzato e favorendone la connessione con gli elementi strutturali con la rete ecologica.
- Valorizzare nodi e i corridoi di primo di livello con attività didattiche e divulgative.

15. LA COMPONENTE PARTECIPATIVA

alcuni degli obiettivi del documento sono stati individuati a partire da percorsi di confronto che l'Amministrazione Comunale di Fiscaglia ha affrontato tra il 2020 e il 2021 con una pluralità di attori territoriali.

Il documento degli obiettivi cerca di tracciare un percorso strategico che, in una fase successiva e attraverso gli strumenti di piano, possa delineare gli orizzonti di ripartenza di questo territorio. Per questi motivi esso non può prescindere dalle indicazioni espresse da una serie di portatori d'interesse locali, chiamati a esprimersi in almeno due occasioni ufficiali: durante il Laboratorio Welfare Partecipante (LWP), organizzato dal Comune di Fiscaglia e realizzato con il sostegno della Legge Regionale Emilia Romagna 15/2018, arricchito dalla collaborazione della Coop. Soc. Casa del Cuculo e dal coinvolgimento di tre realtà dell'associazionismo fiscagliese focalizzate sul rapporto con le giovani generazioni: ASD Atletico Fiscaglia, E...state con Noi ASD e Destination Film APS; nel corso del percorso partecipato A.P.I.farm (Ambiente Paesaggio Produzione Innovazione), portato a compimento ancora una volta con il supporto della Legge Regionale Emilia Romagna 15/2018, gestito da Punto3 e da Città della Cultura/Cultura della Città e coadiuvato da diversi partner territoriali (Associazione Metropoli di Paesaggio, SIPRO, Fondazione San Giuseppe C.E.S.T.A., AMI Ferrara, CNA Ferrara, CIA Ferrara, Confcooperative Ferrara, Legacoop Estense Ferrara, Associazione Culturale Oltre le Mura).

Il percorso LWP, il primo in ordine temporale, ha previsto una fase di "consultazione e ingaggio" che ha affrontato quattro macro-temi: la gestione dei conflitti, il lavoro, la vita sociale, il muoversi; a essa è seguita una seconda fase di co-progettazione, finalizzata alla costituzione sperimentale di un welfare di comunità e una fase di presentazione delle proposte con un documento finale e l'istituzione di una Consulta del Welfare. Quest'ultimo atto ha l'obiettivo di garantire all'amministrazione comunale uno strumento per analizzare le criticità dei cittadini in ambito sociale, sanitario, educativo, dell'inclusione e dei beni comuni, favorendo la messa in rete delle competenze presenti sul territorio. Di fatto, esso rappresenta un organismo che valorizza e promuove la partecipazione dei cittadini, da interpellare e interrogare nel prosieguo del piano.

Qualche mese più tardi, l'esperienza portata avanti dal processo partecipato di APPIfarm Fiscaglia ha affrontato - attraverso una serie di incontri, workshop, focus group - il tema della rigenerazione di un sistema di spazi per costituire un distretto produttivo di nuova generazione, capace di attrarre energie creative e generare posti di lavoro sulla scorta delle filiere produttive che il binomio "ambiente-paesaggio" è in grado di offrire. Al di là del tema contingente, il progetto ha dato l'opportunità di esplicitare le urgenze e tarare le potenzialità dei diversi attori che hanno preso parte al percorso. Tra le istanze emerse, si è disvelata la necessità di sviluppare un legame saldo e biunivoco che posizioni l'attività d'impresa in un divenire tra la componente formativa, da un lato, e quella di ricerca e innovazione, dall'altro. L'intero percorso ha dato infine la possibilità di esplorare, anche in chiave pianificatoria, il tema "rigenerazione" all'interno del comune di Fiscaglia. La summa di istanze e bisogni emersi dai percorsi partecipativi finora sviluppati ha definito basi di ragionamento utili alla redazione di questo documento.

16. GLOSSARIO MINIMO

Lo sviluppo della strategia che struttura il documento degli obiettivi ha dato luogo ad alcune definizioni che, pur in parte appartenendo alla semantica urbanistica, necessitano di una esplicitazione puntuale e prodromica rispetto agli interventi da prevedere nella stesura del PUG

Molte delle argomentazioni inerenti agli obiettivi e sviluppate nelle pagine precedenti troveranno corrispondenza nello schema di assetto del territorio urbanizzato³, con il quale si individuano, attraverso una cartografia a carattere ideogrammatico, le parti del tessuto che presentano caratteristiche omogenee, dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale, e che per questo richiedono una disciplina uniforme. All'interno della legenda e per esplicitare determinati contenuti del documento degli obiettivi, sono state utilizzate diciture che rimandano a una spiegazione puntuale. Esse rimandano, da un lato, a una precisa narrazione delle caratteristiche territoriali e, al tempo stesso, assumono carattere propedeutico alle conseguenti azioni strategiche da elaborare all'interno del Piano. Di seguito, la descrizione all'interno di un glossario.

*aree verdi intercluse*_spazi pubblici presenti all'interno dei centri storici e dei centri consolidati; esse necessitano di continuità di connessione interna e – quando possibile – con il verde rurale, con funzione ulteriore di tamponamento micro-climatico (laminazione acque meteoriche e giardini della pioggia)

*archi verdi*_fasce verdi di rispetto contigue alla ferrovia; essi necessitano di organizzazione e connessione con la rete di spazi pubblici, con funzione di anello

*ambiti di valorizzazione a fini prevalentemente turistici*_aree di valenza strategica da considerare in termini di accordo pubblico/privato e caratterizzabili da mixità funzionale a prevalente vocazione turistica

*ambiti di valorizzazione a fini prevalentemente produttivi*_aree di valenza strategica da considerare in termini di accordo pubblico/privato e caratterizzabili da mixità funzionale a prevalente vocazione produttiva

*ambiti di valorizzazione a fini prevalentemente culturali*_aree di valenza strategica da considerare in termini di accordo pubblico/privato e caratterizzabili da mixità funzionale a prevalente vocazione

*centri storici*_ambiti o porzioni di tessuto storico ancora capaci di restituire un'immagine unitaria al sistema per le caratteristiche architettoniche o tipologiche, proprie o in relazione al contesto dell'insediamento; assoggettabili alla disciplina conservativa con destinazioni d'uso residenziali, artigianali e di commercio di vicinato

*quartieri sul fiume*_ambiti attraverso i quali il tessuto urbanizzato dialoga in modo diretto con l'elemento acqua e si presta a connessione di spazi e rigenerazione di funzioni

*centri consolidati*_ambiti del tessuto urbanizzato di più recente costruzione che ospitano funzioni prevalentemente residenziali

*frange rururbane*_piccoli nuclei autonomi all'interno del territorio rurale; essi necessitano di connessioni con i nuclei principali e riorganizzazione degli spazi pubblici

³ ai sensi dell'articolo 24, comma 2, lettera a), della LR 24/2017