



## PROGETTO DI REINDUSTRIALIZZAZIONE DELL' AREA EX CIP - EX CARBOCHIMICA

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROPOSTA DI REVISIONE AL P.P.LOG

#### STATO DI FATTO

Il piano per insediamenti produttivi denominato P.P. Log comprende le aree e gli impianti industriali posti a nord della ferrovia, perimetrati con apposita simbologia nella tav.2.2. del P.R.G.

Essenzialmente il perimetro del comparto include l'insediamento ex-Cip, l'insediamento della ex-Carbochimica e l'area dell'ex podere Loghetto. I tre nuclei sono contigui e sono compresi tra la ferrovia, via Marconi e via Martiri delle Carzole.

Complessivamente l'estensione territoriale del piano somma a mq. 185.450 circa. In tale estensione non è compresa la superficie del tratto di canale Venzola attraversante il comparto (mq. 3.695).

L'area offre ottime caratteristiche di accessibilità in quanto limitrofa allo svincolo della tangenziale nord, distando pochi chilometri dal casello della autostrada quindi facilmente accessibile anche dal centro cittadino soprattutto in prospettiva delle nuove penetrazioni pedonali e ciclabili rese possibili dal riassetto viabilistico così come prefigurato nell'elaborato A01; altri percorsi carrabili sono previsti oltre all'esistente sottopasso di via Marconi (nello specifico vedasi progetti pertinenti realizzazione linea alta capacità).

Il P.P.Log è altresì ubicato in un contesto che vede in adiacenza il nuovo comparto produttivo SOPRIP ubicato a nord della via Marconi, nonché il definitivo completamento del quartiere produttivo delle Carzole con la realizzazione degli ultimi episodi edilizi.

L'andamento altimetrico è "pianeggiante", buona o discreta è la dotazione esistente di reti di servizio che tuttavia verranno rafforzate e omogeneizzate alla luce dei nuovi programmi di espansione e consolidamento.

Il primo tema che riteniamo utile affrontare è quello relativo al momento di formazione del piano attuativo; in sostanza perché oggi si dà corso alle previsioni del PRG già definite nel 1996. E' possibile affrontare l'argomento solo tenendo conto di una molteplicità di fattori che mutuamente si intrecciano e raccordano tra loro e rendono oggi non solo opportuno dare seguito alle linee di pianificazione territoriale già definite per le aree interessate, ma oltre modo necessario volendo cogliere appieno le potenzialità di un programma organico di trasformazione urbana dal quale non possono essere omessi i destini delle aree e dei siti interessati dalla perimetrazione del "P.PLog".

Innanzitutto il disegno perseguito dal Comune di Fidenza negli ultimi anni ha visto definirsi:

- da una parte il programma degli interventi di bonifica, con l'inclusione delle aree più problematiche di CIP e Carbochimica nei siti di interesse nazionale (in fase di avanzata realizzazione sul DM 468/2001), consente di delineare tempi e modalità aggiornati della progettazione ed esecuzione degli interventi di riutilizzo produttivo delle aree ex CIP ed ex Carbochimica acquisite dal Comune di Fidenza dalle Curatele Fallimentari rispettivamente nel 2001 e nel 2005 (quest'ultima in cessione volontaria di procedura espropriativa proprio legata all'attuazione del piano particolareggiato);

- dall'altra il quadro infrastrutturale e degli interventi edilizi già avviati ha modificato fortemente il destino di questa parte di città a nord del rilevato ferroviario indicando "in fieri" un riscatto (certo nel quadro di un destino produttivo) ben diverso dalle attività in passato insediate. Senza voler sviluppare il tema, riteniamo importante citare, a titolo esemplificativo, gli interventi più importanti: l'Outlet center, il suo recente ampliamento e il completamento del plesso commerciale con l'adeguamento della viabilità di uscita dal casello autostradale, il completamento della tangenziale nord, la nuova Area Marconi di Soprip, gli interventi connessi alla realizzazione della nuova linea ad Alta Capacità, che garantiscono, tra l'altro, una maggiore permeabilità pedonale e carrabile del rilevato ferroviario e prevedono l'uscita intermedia sulla tangenziale nord proprio dietro al cimitero.

Di fatto un disegno da lungo tempo atteso si sta facendo sostanza e la principale modifica di ruolo e rango urbano è prevista per gli spazi e le aree oggetto di interventi di nuova edificazione o trasformazione posti tra il rilevato ferroviario e la tangenziale nord. Tale cambiamento incide sulla caratterizzazione del sistema viario di accesso al centro urbano (via Marconi in primis) e sulle caratteristiche tipologiche e funzionali degli spazi pubblici e privati.

Le opportunità insite nel nuovo disegno urbano devono essere colte soprattutto nell'attuazione del piano "PPLOG" che rappresenta, non solo per dati dimensionali, l'episodio più significativo e rilevante.

## QUESTIONI AMBIENTALI

Come già evidenziato il piano comprende le aree e gli insediamenti della ex Cip e della Carbochimica i quali sono caratterizzati da un significativo "inquinamento" che non è opportuno o necessario trattare e approfondire in questa sede ( vedasi a proposito la ricca documentazione storico – scientifica esistente ed elaborata per i siti Cip e Carbochimica nella complessa ed articolata attività di bonifica in corso).

Motivo "ispiratore" del P.P.Log, così come pensato e concepito nel piano regolatore generale, è stato ed è appunto l'esigenza di prevedere una concreta riqualificazione di una ampia zona "inquinata", ubicata a ridosso del centro urbano.

Il progetto di reindustrializzazione dell'area ex-Cip e ex-Carbochimica muove da queste fondamentali operazioni di bonifica dei siti inquinati, condizione preliminare ed ineliminabile, per riflettere su una importante porzione di territorio che viene ad essere restituito alla città di Fidenza.

A ciò l'amministrazione comunale e altre amministrazioni competenti (regionale e statale) hanno attivamente operato in questi anni fino alla sottoscrizione dell'APQ con i Ministeri dello Sviluppo Economico e dell'Ambiente, la Regione Emilia Romagna e la Provincia di Parma l'8 aprile 2008.

Come conseguenza degli obiettivi raggiunti si è potuto realisticamente considerare il progetto di trasformazione delle aree e degli impianti in una logica di valorizzazione economica ed ambientale, compatibile con le caratteristiche urbane e morfologiche che intanto si sono venute a determinare in tutto il territorio comunale ubicato a nord della ferrovia (vedasi nuovi insediamenti in corso di realizzazione e in progetto) nei confronti dei quali il P.P.Log dovrà rappresentare l' elemento di valorizzazione e di attrazione.

Il progetto, quindi, in tutti i suoi aspetti volutamente non considera e non comprende tutta la fase "a monte" (bonifiche, dismissione di impianti, demolizioni, etc.) le quali hanno valenza propria, se non negli adempimenti amministrativi con precisi obblighi convenzionali rispetto al tempo di esecuzione degli interventi, tuttavia, ancorchè in una logica di coerenza generale, riflette sulla possibilità di realizzare l'intervento per stralci funzionali.

## PROGETTO

L'ampia estensione territoriale, la importante ubicazione, la valenza attribuita dal piano regolatore alla zona, i differenti regimi di utilizzo delle aree hanno presentato aspetti di sfida per la redazione del piano particolareggiato ed oggi per la sua revisione. Non solo; la restituzione di quest'area alla città di Fidenza induce ad una profonda riflessione sulla modalità di ricucitura di questa porzione di territorio con vocazione ormai profondamente urbana.

Il progetto ha dovuto considerare una temporizzazione diversa e differita nel tempo per i principali segmenti che lo compongono.

In particolare ci si riferisce :

- a. esigenza manifestata dalla Amministrazione di attivare l'area ex podere Loghetto;
- b. realizzazione ed esito del piano di bonifica dell'area ex Cip in fase più avanzata;
- c. previsione di dismissione degli impianti ex Carbochimica, realizzazione delle bonifiche ambientali con tempi più lunghi per la parte più densamente inquinata ed occupata da attrezzature (impianti, fabbricati, serbatoi) della fabbrica.

Il quadro unitario in cui necessariamente ed opportunamente avviene la progettazione, onde non registrare episodi urbanistici ed edilizi diversi e frammentati, deve quindi affrontare i problemi dati dal fatto che la concreta realizzazione non potrà essere temporalmente unitaria .

Già però il dettato dell'art.27 delle norme del P.R.G. ammette e considera che lo strumento unitario sia attuabile per stralci funzionali separati. In tal senso il progetto prevede la divisione in zone di intervento corrispondenti (fatto salvo qualche minimo raccordo da regolare convenzionalmente tra i nuclei B e C) ai tre nuclei originari che vengono denominati:

comparto A: area podere Loghetto;

comparto B: area Carbochimica;

comparto C: area "ex CIP".

Per ognuno di essi, pur essendo evidenti le connessioni e relazioni a " regime ", è però possibile prefigurare un utilizzo singolarmente definito. In tal modo, pur evidentemente scontando qualche aggravio operativo e di costo in opere di urbanizzazione, viene garantita la fattibilità in rapporto alle esigenze temporali che si sono manifestate.

Il comparto A (ex podere Loghetto) mantiene la sua autonomia funzionale in quanto l'accessibilità è comunque garantita da via Martiri delle Carzole ed in particolare da svincolo in rotatoria posto alla confluenza della stessa strada con strada provinciale 12;

Il comparto C (ex CIP) è servito da una strada di penetrazione da via Marconi per la quale è possibile anche il "ritorno": l'accessibilità è quindi assicurata anche in mancanza della connessione con la viabilità di comparto B (Carbochimica).

La previsione progettuale di via Cavallotti e le penetrazioni laterali sono utili e funzionali al comparto B (Carbochimica) il quale comunque, anche nel periodo di dismissione e bonifica può funzionare di propria vita.

Un elemento di particolare considerazione è la rotatoria prevista allo confluenza delle vie Cavallotti, Bologna, Marconi, Carzole. E' indubbio che tale opera rappresenta una dotazione viaria di interesse non riferibile esclusivamente alle attività di comparto bensì di valenza generale. La rotatoria infatti non serve esclusivamente a disciplinare i flussi di comparto ma è utile anche in rapporto all'antistante comparto SOPRIP e all'esistente comparto "Lodispago" di via Bologna, di cui è auspicabile il completamento.

Segna, inoltre, in connessione con il riassetto dello svincolo della tangenziale sulla SP12 l'ideale portale di ingresso in città.

La scelta quindi di procedere ad un progetto che distingua nettamente le possibili fasi operative deriva, oltre che da considerazioni di carattere morfologico, anche da caratteristiche intrinseche delle aree e loro valorizzazione.

**Comparto A (ex podere Loghetto):** è definito un unico comparto al quale è attribuita una destinazione ammissibile per attività produttive manifatturiere, uffici pertinenti, magazzini, strutture di supporto alle aziende. E' esclusa l'ammissibilità di altre destinazioni pure contemplate dalle norme tecniche.

E' una scelta che deriva dalla configurazione del comparto, dalla necessità di addivenire ad una tempestiva alienazione, dal fatto che nel territorio comunale non sono presenti pezzature di aree di quelle dimensioni, atte ad ospitare attività produttive di considerevoli dimensioni. E' una scelta, questa, che può essere compiuta in un piano "pubblico" in quanto non corrisponde immediatamente a considerazioni di ordine economico. Vuole rispondere ad un settore di domanda che difficilmente trova riscontro nel locale mercato "privato" delle aree il quale è caratterizzato dall'estremo frazionamento, tutto rivolto ad una tipologia insediativa di piccole dimensioni .

Si vuole offrire una opportunità insediativa che superi tale soglia, che favorisca un intervento unico e dimensionalmente importante.

Sul comparto "A" del piano è oggi in corso di realizzazione l'intervento del Gruppo "Bormioli Rocco e Figlio S.P.A." (che ha acquisito l'area in asta pubblica dal Comune di Fidenza); con tale intervento l'azienda amplia così considerevolmente l'area aziendale dello stabilimento di Fidenza - dove hanno sede anche le attività direzionali del Gruppo – ubicato proprio là di là della fascia ferroviaria Milano – Bologna.

**Comparto A1-A2-C (Carbochimica):** è il comparto più grande e significativo del P.P.Log. E' il comparto che è più interessato dai processi di riqualificazione, valorizzazione che il piano persegue. Non a caso è interessato dalla completa rivisitazione della viabilità: rotatoria, trasformazione di via Cavallotti in viale alberato, destinazioni d'uso e funzioni ammissibili che potrebbero comprendere anche attività di servizio alle aziende.

Ambisce ad essere il comparto di vetrina dell'insediamento complessivamente inteso. Le modalità insediative e le tipologie rispondono ad interessi ed opportunità plurime: saranno le condizioni di mercato a determinarne le fattezze. Il tutto però con alcuni "vincoli" progettuali, quali il disegno e l'allineamento dei fronti su via Marconi e Cavallotti che appositamente non sono lasciati di libera interpretazione in quanto si vuole perseguire un risultato di qualità edilizia ed urbanistica non solito negli insediamenti produttivi fin qui realizzati.

**Comparto B (ex Cip):** la bonifica integrale del sito segna il ritorno all'uso di un'area che per troppo tempo è stata considerata "maledetta" dal senso comune cittadino per le traversie che l'hanno contraddistinta; il progetto la rende a destinazioni produttive manifatturiere e di servizio direzionale.

Un 'ampia zona di verde pubblico ne segna il limite con la ferrovia . Il riuso di questa porzione d'area prevede la completa sostituzione delle strutture esistenti in quanto non più compatibili con ogni altra destinazione. Il mantenimento di elementi di "memoria" è stato affrontato ma considerazioni di carattere igienico - ambientale ed economico hanno portato alla conclusione che solo una radicale sostituzione del tessuto esistente nell'area ne avrebbe potuto determinare le condizioni di riuso e di utilizzo.

L'unico elemento esistente deputato a manifestare la storia del luogo è rappresentato dalla restaurata bella "Torre dell'Acqua" in cemento armato.

Costituisce preciso vincolo di comparto, la progettazione ed esecuzione dell'intervento di recupero di tale manufatto.

### **Opere stradali e viabilità pedonale ciclabile**

Il comparto, come già detto, è ottimamente servito e raggiungibile dalla viabilità esistente. Quella di progetto contribuisce a valorizzare la qualità della proposta insediativa. E' prevista infatti una percorribilità pedonale e ciclabile in sede propria per tutto il fronte nord tale da assicurare il collegamento con il centro urbano. Per tale opera è prevista una particolare attenzione data dalla finitura della pavimentazione e propria illuminazione. L'accesso principale da via Cavallotti è contraddistinto dalla realizzazione di un sistema di rotonde che si sviluppano lungo la direttrice est-ovest disimpegnando tutto il sistema viabilistico dei nuovi comparti in attuazione; lungo la via Marconi è previsto un doppio impianto di alberature di alto fusto, tanto da renderlo a viale. I parcheggi sono distribuiti in tutto il comparto in base alle previste e specifiche destinazioni d'uso e saranno realizzati in masselli autobloccanti e alberature d'ombra.

E' opportuno soffermarsi, ulteriormente, sulla giacitura della nuova viabilità che, confermando come asse portante la rinnovata via Cavallotti, costruisce perpendicolarmente a questo e in coerenza con le logiche di sviluppo urbanistico della città di Fidenza un nuovo impianto stradale su cui concentrare gli spazi funzionali alle nuove attività e sviluppare i collegamenti tra i tre comparti. La nuova ipotesi si propone di limitare il traffico di mezzi pesanti su via Marconi (comunque ampliata con sezione carrabile costante di 8 mt) che viene pensato e disegnato come un vero e proprio viale di ingresso alla città con ampio spazio laterale a verde pubblico.

Già in fase di piano attuativo, tale carattere viene rafforzato dalle scelte morfologiche legate agli allineamenti, alle altezze ed al disegno unitario dei singoli lotti definiti dal piano.

Con la progressiva attuazione delle previsioni di piano attuativo si renderà indispensabile una diversa priorità da attribuire alla viabilità di uscita dallo svincolo Anas con una preminenza per la direzione via Marconi -svincolo tangenziale.

### **Verde pubblico**

Il verde pubblico di progetto trova la sua principale ubicazione di forma compatta nella zona a sud del comparto, lungo il tratto antistante la ferrovia (verde di protezione ambientale). La scelta deriva, oltre che da esigenze di carattere ambientale (bonifica), dalla opportunità di distanziare gli insediamenti dai rumori e dai disturbi determinati dalla linea ferroviaria. Altresì tutta la fascia immediatamente prospiciente la viabilità di via Marconi - Carzole è destinata ad ospitare attrezzature di verde pubblico (il pedonale/ ciclabile appunto) e alberature di alto fusto (verde strutturante l'assetto urbano).

Si è posizionato secondo la logica dianzi evidenziata anche la parte più rilevante del verde aziendale prescritto dal PRG.

La concreta realizzazione del verde pubblico consisterà nella sistemazione del terreno vegetale post-bonifica, formazione di manto erboso omogeneo, messa a dimora di alberature.

Il progetto esecutivo dovrà inoltre prevedere la sistemazione di eventuali percorsi, elementi di arredo ( panchine, cestini, etc.).

## Dati di progetto

La sintesi complessiva dei dati di progetto risulta dal seguente prospetto :

Estensione complessiva del P.P.Log = mq. **185.450** ( circa )

Estensione complessiva dei rii Bergnola e Venzola ( tratti attraversanti il comparto) = mq. 4.295 (circa)

Utilizzazione territoriale (Ut) = 0.50 mq /mq.

Superficie lorda realizzabile ( Sl ) = mq. **92.725**

Superfici fondiarie (Sf) = mq. **147.072**

Superfici parcheggi pubblici (P1) = mq. **8.042**

Superfici verde attrezzato (Va) = mq. **15.612**

Destinazioni ammesse: vedasi art. 25 e 27 delle N.T.A. del P.R.G.

Le potenzialità edificatorie e gli standards urbanistici pubblici sopra riportati non sono stati equamente e proporzionalmente distribuiti ed individuati nei singoli comparti di intervento ma nella loro ubicazione e dimensionamento si è tenuto conto anche di altri criteri quali le necessità funzionali degli insediamenti, le posizioni idonee e le diverse destinazioni ammesse ovvero i diversi carichi urbanistici.

Di seguito sono riportati gli specifici dati di comparto:

### **comparto A** ( ex podere Loghetto )

estensione territoriale mq. 72.375 ( circa )

Sl = mq. 40.000

### **comparto A1** ( ex Carbochimica )

Sf = mq. 15.277

Sl = mq. 9.137

### **comparto A2** ( ex Carbochimica )

Sf = mq. 4.938

Sl = mq. 1.300

### **comparto C** ( ex Carbochimica )

Sf = mq. 31.739

Sl = mq. 20.423

### **comparto B** ( ex Cip )

Sf = mq. 22.747

Sl = mq. 9.480

Per quanto attiene il comparto "A1-A2" (Carbochimica) è stata attribuita pienamente la relativa potenzialità edificatoria concentrando come già evidenziato tutte le possibilità di intervento legate al centro servizi alle imprese con una percentuale di ammissibilità del 12,94% inferiore al limite massimo previsto dalle NTA del 20% riferito a tutto il piano attuativo.

## Unità residenziali

La proposta di revisione al P.P.Log. conferma, inoltre (e non solo per il carattere di APEA conferito a tutta l'area dal PRG con deliberazione di Consiglio Comunale del 16 maggio 2008), la non previsione dell'insediatibilità di unità residenziali. E' una scelta progettuale "forte" che rompe con una tradizione consolidata nel panorama degli insediamenti produttivi che si sono realizzati a Fidenza in passato.

Le motivazioni che stanno alla base di questa determinazione sono diverse ma principalmente gli elementi che l'hanno imposta sono due:

a - motivazione ambientale, le aree di intervento non sono vocate ad ospitare funzioni residenziali; ancorché bonificati i siti interessati non sono ottimali per considerare la permanenza residenziale;

b - impianto morfologico ed assetto urbanistico; generalmente le condizioni di inserimento "residenziale" nelle zone produttive risultano di scadente qualità; i lotti e le superfici fondiarie proposte dal piano non inducono alla proposizione dello schema casa - capannone riscontrabile in molti insediamenti. Gli assetti e gli allineamenti previsti, ed in alcuni casi imposti, prediligono un edilizia di tipo non residenziale.

Si è preferito quindi escludere dal contesto delle ammissibilità la edificabilità residenziale ancorché legata ai titolari ed al personale di custodia e sorveglianza degli immobili vista anche a immediata vicinanza con il sistema insediativo storico.