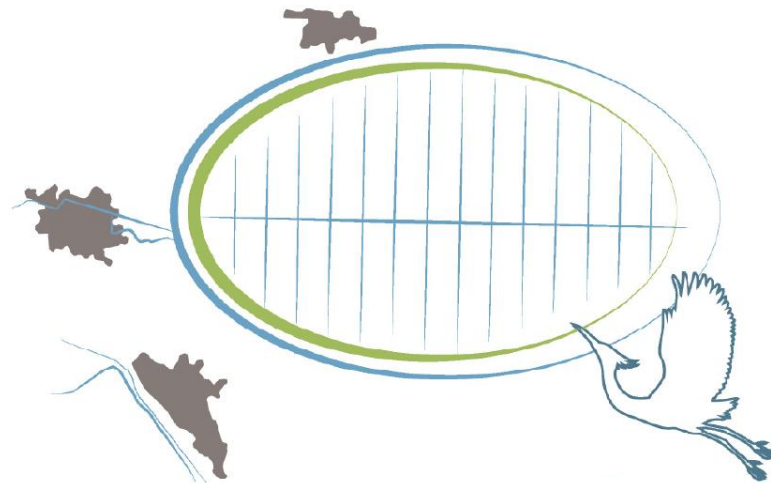




PUG

Piano Urbanistico Generale

**dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie
(Argenta – Ostellato – Portomaggiore)**

Novità introdotte dalla LR 24/2017

- Un unico **Piano Urbanistico Generale (PUG)** che sostituisce i PSC ed i RUE vigenti. Il PUG si concentra essenzialmente sui temi della **rigenerazione e riqualificazione delle aree già urbanizzate e del territorio rurale**
- **Eliminazione delle aree di espansione**, ad eccezione di una quota pari al 3% del territorio urbanizzato in essere alla di entrata in vigore della LR 24/2017, utilizzabile solo per:
 - attività economiche, secondarie o terziarie, servizi pubblici o privati
 - per residenza sociale (ERS ed edilizia convenzionata)
 - eventualmente per una quota di residenza libera, solo se associata a interventi di rigenerazione urbana o sociale all'interno del TU

Esaurito il 3% scatta il **consumo di suolo a saldo zero**.
Il consumo a saldo zero scatta comunque nel 2050, anche se il 3% non risulta esaurito.
- Attuazione del PUG attraverso **Accordi Operativi** per il residenziale ed usi assimilabili e per le espansioni produttive, e **Procedimento Unico** (Art. 53) per l'ampliamento di attività produttive esistenti. Sono esclusi da tali forme di attuazione gli interventi ordinari realizzabili con intervento diretto in base alla Disciplina del PUG.

Ambito territoriale del PUG

Avendo i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore conferito all'Unione dei Comuni Valli e Delizie l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, è l'Unione stessa ad elaborare ed approvare gli strumenti di pianificazione urbanistica disciplinati dalla LR 24/2017 e dalla LR 15/2013, con riferimento al territorio dei Comuni partecipanti.

Con la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale fra l'Unione ed i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come richiesto dalla Regione ai fini dell'assegnazione del contributo per la redazione del PUG (giusto atto SP 64 del 19.03.2019), gli enti in argomento hanno di fatto espresso la volontà di redigere il PUG in forma intercomunale, da perfezionarsi secondo i dettami del comma 2 dell'art. 3 *“Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso”*, ossia come una variante di adeguamento che unifichi gli strumenti vigenti (PSC – RUE – POC) e li conformi ai contenuti richiesti dalla L.R. 24/2017, il tutto con tempi ridotti della metà.

Territorio urbanizzato e quota del 3%

Come già specificato, l'ambito territoriale di applicazione del PUG è tutto il territorio dell'Unione, e nel suo complesso è stato quindi determinato:

- **Territorio urbanizzato (TU)** pari a 1.463 ettari (riferito a tutti i centri urbani dell'Unione)
- **Quota del 3%** ai fini dell'attuazione del PUG pari a 44 ettari

Valutate le opportunità di rigenerazione/riconversione presenti all'interno dei territori urbanizzati, sono stati definiti i seguenti criteri di allocazione della quota del 3%:

- **nuovi insediamenti per attività ricettive, turistiche, sportive, sociali, culturali o comunque riferite al tempo libero** potranno localizzarsi in contiguità al perimetro urbanizzato di tutti i centri abitati, con preferenza per i tre capoluoghi comunali;
- **nuovi insediamenti di Edilizia Residenziale Sociale e relative attività complementari** (commercio di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, attività terziarie e di servizio correlate alla residenza) potranno localizzarsi prioritariamente in contiguità al perimetro urbanizzato dei tre capoluoghi comunali, e, secondariamente, per non più dello 0,5% del TU, in contiguità al perimetro urbanizzato di Santa Maria Codifiume, Consandolo, Dogato, Gambulaga e Longastrino;
- **medie strutture di vendita, e insediamenti commerciali definiti di “rilevanza comunale” o “sovra-comunale” nella vigente pianificazione provinciale (questi ultimi nei limiti e alle condizioni definite nella stessa pianificazione provinciale)** si considerano ammissibili in contiguità al perimetro urbanizzato dei centri di Ostellato, Santa Maria Codifiume, Filo, Longastrino, Dogato, Gambulaga. Sono inoltre ammissibili, limitatamente a quelle non alimentari, ad espansione del polo industriale di Ripapersico.
- **nuovi insediamenti di tipo produttivo manifatturiero o logistico:** potranno localizzarsi ad espansione dei soli poli produttivi di rilievo sovra comunale e di interesse strategico (*area SIPRO di Ostellato – Area Sant'Antonio di Argenta – Area di San Biagio – Area IL PERSICO di Portomaggiore*)

Struttura del Piano

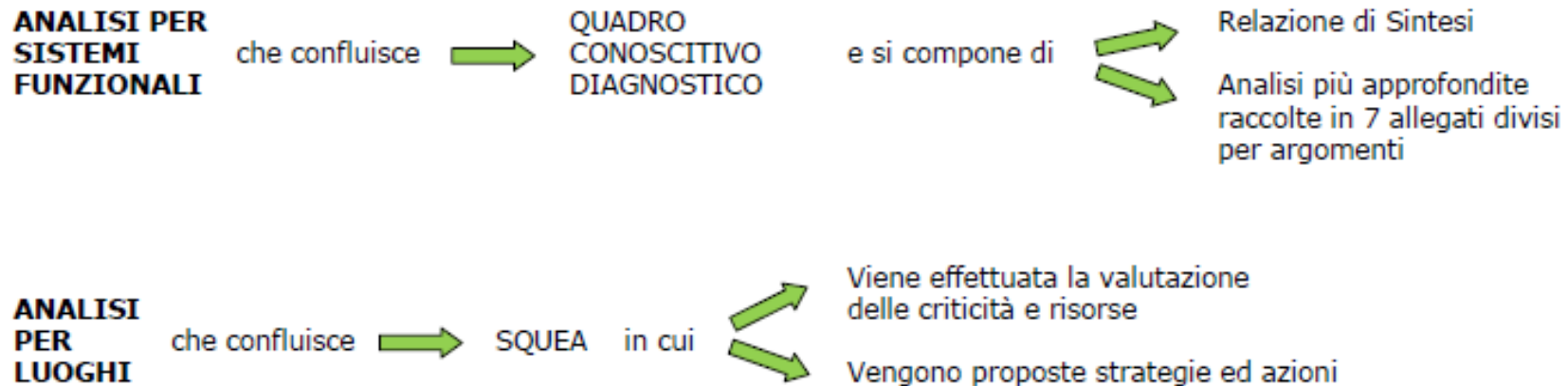
Il PUG si compone dei seguenti elaborati:

- *Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD)*
- *Disciplina degli interventi diretti*
- *Valutazione ambientale strategica (ValSat)*
- *Valutazione di incidenza (Vinca)*
- *Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA)*

Quadro Conoscitivo diagnostico

Oltre a descrivere il territorio dal punto di vista geologico, sismico, dell'evoluzione insediativa, demografica ed economica, analizza ed interpreta i dati raccolti con un taglio critico-diagnostico, propedeutico sia alla Valutazione di Sostenibilità (ValSat) che alla strategia (SQUEA).

Si compone di due differenti tipi di analisi del territorio:



Disciplina degli interventi diretti

Contiene le disposizioni normative che disciplinano l'attività edilizia soggetta ad intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato, con riferimento alle zone urbane consolidate suddivise tra residenziali (zone R) e produttive (zone P), i centri storici, il territorio rurale, la tutela dell'identità storico culturale e dell'ambiente, le dotazioni territoriali e le infrastrutture.

È dotata di una cartografia geometrica afferente ai centri urbani ed alle aree rurali.

La disciplina proposta recepisce appieno gli aspetti innovativi della LR 24/2017, essendo basata sul concetto di superare le regole di tipo tradizionale delle zone urbane consolidate (indice per mq), basandosi invece sulla valutazione delle tipologie e volumetrie esistenti, fornendo incentivi in termini di incremento edilizio, rapportati al livello di miglioramento che si ottiene, onde favorire l'ammodernamento e l'efficientamento del patrimonio edilizio.

Disciplina degli interventi diretti - **AMPLIAMENTI**

Al fine di incentivare la demolizione e ricostruzione degli edifici, per quanto attiene l'ampliamento vengono previsti due tipi di **parametri limitanti**:

- La superficie massima realizzabile in ampliamento (dai 20 ai 60 mq a seconda della zona)

Come previsto dalla LR 24/2017, tutti gli ampliamenti ammissibili sono inoltre vincolati al concetto di **rigenerazione ed efficientamento dell'immobile nel suo complesso**, e quindi viene richiesta la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, oltre ad un passaggio di una o due classi per quanto attiene la prestazione energetica di tutto l'edificio, compreso l'ampliamento.

Disciplina degli interventi diretti – **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

La normativa PUG incentiva particolarmente gli interventi di **demolizione e ricostruzione**, soprattutto per gli edifici di bassa qualità, prevedendo due casistiche:

- Ricostruzione della superficie preesistente legittimamente in essere più la stessa superficie in ampliamento ammessa nei casi di ristrutturazione
- Senza limitazioni se il nuovo edificio raggiunge la classe NZEB (Edifici Energia Quasi Zero)

In entrambi i casi è comunque obbligatorio il rispetto della distanza dai confini, dell'altezza massima (si vuole assolutamente evitare che nascano degli edifici svettanti rispetto allo skyline di zona) e del mantenimento della superficie permeabile.

Disciplina degli interventi diretti – **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono inoltre incentivati interventi che **accorpino più lotti contigui**, prospettiva certo non facile nel contesto dell'Unione, ma quanto mai opportuna nei casi in cui si ha un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo (lotti piccoli intasati da costruzioni accessorie, distanza ravvicinate fra gli edifici, sedi stradali molto strette e sovente prive di marciapiedi, dotazioni di verde al minimo), per dare luogo ad una riedificazione di maggiore respiro liberando spazi a terra, sia per uso pubblico (miglioramento dei marciapiedi, alberature stradali, parcheggi, ecc.), sia per verde privato.

Valutazione ambientale strategica (ValSat)

Contiene la descrizione degli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del PUG, oltre che delle misure individuate al fine di incrementare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni ammesse. Non ha funzione decisionale, bensì funzione di orientamento del PUG verso criteri di sostenibilità ambientale, quindi uno strumento integrato che valuta la coerenza delle proposte con le criticità ed opportunità emerse nel quadro diagnostico.

Valutazione di incidenza (Vinca)

È lo specifico procedimento amministrativo, di carattere preventivo, finalizzato alla valutazione degli effetti delle trasformazioni del territorio sulla conservazione della biodiversità.

Per quanto riguarda l'Unione i siti da preservare sono quelli di Rete Natura 2000 (Valle del Mezzano, Valli di Argenta, ecc.) ed alla luce delle analisi effettuate, tenendo conto delle misure di mitigazione e dei modesti interventi ivi previsti dal PUG, è possibile concludere in maniera oggettiva che il PUG stesso non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà la salvaguardia della fauna, e tenderà a preservare le specie arboree, arbustive e erbacee presenti.

Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA)

Costituisce l'elaborato chiave della nuova forma di piano proposta dalla LR 24/2017.

Il primo capitolo, recependo l'analisi per luoghi del QCD, descrive lo **scenario** delle principali criticità del territorio e le loro tendenze evolutive, e quindi evidenzia le sfide che il governo del territorio deve affrontare con il PUG.

Il secondo capitolo espone la **'vision'** della possibile evoluzione positiva del territorio dell'Unione, ossia le linee generali della strategia assunta, riassumibili con il termine "rigenerazione" (delle aree urbane, del paesaggio, del patrimonio edilizio, della coesione sociale, delle ragioni di sviluppo economico).

Nella SQUEA vengono inoltre esplicitati:

- *I criteri di allocazione del 3% di aree da urbanizzare*
- *le condizioni di sostenibilità e i requisiti da assicurare nel caso di rilevanti trasformazioni, da governare attraverso Accordi Operativi;*
- *i criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti.*

Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA)

La strategia proposta dalla SQUEA viene declinata in tre principali filoni (o “macro-strategie”), in cui sono ripresi gli specifici elementi di criticità e le risorse su cui costruire gli obiettivi e le azioni proposte:

- *valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale*
- *rigenerazione e resilienza del sistema dei centri abitati*
- *consolidamento dell’accessibilità e dell’attrattività economica del territorio*

Per ciascuna delle tre “macro-strategie” della SQUEA, gli obiettivi e le azioni sono poi articolati anche “per luoghi”, o parti del territorio evidenziandone le distinte caratteristiche e criticità, e le distinte risorse ed opportunità da sfruttare.

Di seguito una illustrazione dei principali “luoghi” trattati

SQUEA – Criticità rilevate comune di ARGENTA

- Il rischio di amplificazione sismica che interessa tutta una larga fascia centrale dell'abitato lungo il dosso del Primaro ai due lati della Via Giacomo Matteotti
- Il rischio idraulico rispetto all'argine del Reno, con particolare riferimento alla fascia prossima
- Il traffico intenso, anche di veicoli pesanti, lungo la SS 16 che, fino a quando non verrà completata la nuova sede, impatta sensibilmente, sia dal punto di vista acustico che della sicurezza della circolazione, su tutta la fascia attraversata, che comprende anche strutture scolastiche e ospedaliere
- Nella zona sud, la quasi contiguità fra grandi insediamenti produttivi e tessuti residenziali
- La presenza di alcuni immobili inutilizzati nell'area centrale, sia privati che pubblici: un edificio in Piazza Garibaldi, l'ex-Centro per l'impiego, la Sala Giardino, la ex-palazzina uffici presso l'Ospedale
- Ancora riguardo alla viabilità, alcune intersezioni critiche dal punto di vista della sicurezza che richiedono interventi puntuali di razionalizzazione, tipo l'intersezione fra la SS.16 e la Via Matteotti presso il tempio della Celletta.

SQUEA – Strategie comune di ARGENTA

L'obiettivo principale è l'estensione della **qualità urbana** a tutto l'abitato, attraverso:

- La rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati, anche attraverso gli incentivi proposti dalla disciplina degli interventi diretti
- Riqualificazione ed integrazione dei percorsi urbani
- Valorizzazione degli spazi verdi urbani
- Qualificazione dei margini fra l'abitato ed il territorio agricolo
- Incremento della dotazione di alberature lungo le strade, nei parcheggi, nelle aree verdi, al fine di migliorare il microclima estivo

Una volta in esercizio la nuova sede della S.S. 16, sarà poi il momento per un progetto pubblico di organica riprogettazione dell'attuale sede stradale, sufficientemente ampia da poterla trasformare in un grande 'boulevard' urbano.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **ARGENTA**

L'ex stabilimento logistico-agroalimentare a nord (TRE SPIGHE)

Lo stabilimento, in parte dismesso, occupa la porzione centrale di un'area di circa 7 ettari posta a nord della ferrovia, una posizione un tempo isolata e marginale rispetto all'abitato, ma che, con la realizzazione del tratto della nuova SS.16 che per il momento termina ad Argenta, si trova ora affacciata sul primario percorso di entrata/uscita; e questa posizione sarà ancora più privilegiata in seguito al prolungamento della nuova sede della Statale verso Ravenna.

Si tratta quindi di un'opportunità strategica per collocarvi funzioni che traggano vantaggio dalla 'vetrina' sulla statale e che dotino Argenta di un portale di accesso, un polo di funzioni con un'attrattività sovralocale.



SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di ARGENTA

L'area centrale a sud della piscina comunale

In posizione molto centrale rispetto all'intero abitato, trattasi di un'ampia area di proprietà comunale di circa quattro ettari che ospita impianti sportivi: la piscina, un campo da calcio, campi da tennis; un'area pregiata e frequentata, oggetto di un progettato intervento comunale di ulteriore qualificazione.

Data la collocazione per molti aspetti pregiata nel contesto urbano e la ridotta quantità dei volumi edificati, si può auspicare per questo gruppo di edifici privati un intervento di complessiva ristrutturazione urbanistica e addensamento, che incrementi i volumi sviluppandoli in altezza e contenga nuove funzioni (residenza, uffici), oltre a riproporre spazi commerciali e pubblici esercizi ai piani terreni.



SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **ARGENTA**

L'area commerciale a sud

Si tratta di un'area di circa 7 ettari in fregio alla SS-16, sorta inizialmente come zona produttiva ma evoluta nel tempo per attività commerciali e di servizio: vendita di mobili, una palestra, un distributore. Sono rimaste però le connotazioni originarie di area produttiva, per le caratteristiche di bassa qualità morfologica dei manufatti e per l'estensione di ampi piazzali asfaltati.

L'attuale stato di dismissione del più grande capannone consente oggi di prospettare la possibilità di un'organica riqualificazione dell'area e degli immobili, un mix funzionale vario con prevalenza di attività terziarie e commerciali, senza escludere a priori l'eventuale presenza di una quota minoritaria di residenza



SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **ARGENTA**

La zona di Via Crocetta

Si tratta di un insieme di aree per circa 3 ettari, all'estremo nord-est dell'abitato, dove all'originaria presenza di edifici agricoli si sono aggiunte nel tempo alcune altre residenze e alcuni edifici artigianali o magazzini, dando luogo quindi ad un certo 'disordine' urbanistico. Alcuni immobili sono attualmente in disuso o sottoutilizzati.



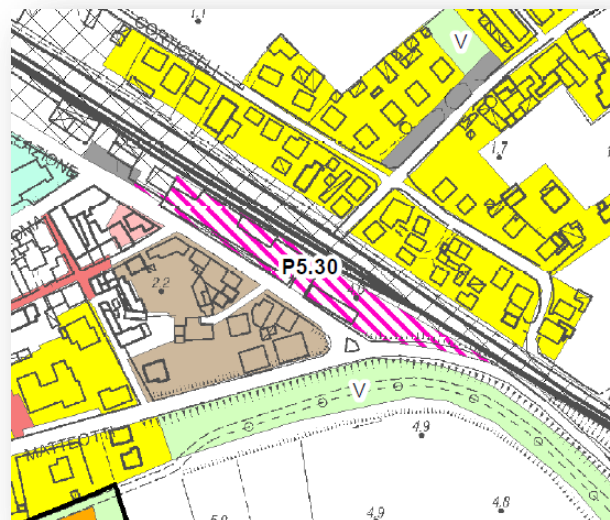
Il recupero o sostituzione delle parti sottoutilizzate può accompagnarsi ad un sostanziale addensamento di volumi e di funzioni che riproponga un'immagine complessiva più compiutamente urbana. Sono ammissibili tutte le funzioni compatibili in un ambiente urbano.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di ARGENTA

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì alcuni lotti come **zone P5**, in quanto ospitanti varie attività economiche (commerciali, logistiche, produttive, artigianali) inserite nel contesto urbano residenziale.

In caso di dismissioni delle attività in essere, potrebbero essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane o residenziali, anche coinvolgendo l'edilizia immediatamente circostante, il tutto disciplinato con Accordo Operativo, anche al fine di governare i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

Fra queste aree si segnala in particolare, per la rilevanza e l'interesse della posizione, il **Molino SIMA** presso la stazione ferroviaria, per cui è stato previsto, con Procedimento Unico, un ampliamento del volume e della superficie legittimamente in essere per una quantità massima pari a quella che è stata oggetto in precedenza di autorizzazioni provvisorie rilasciate dal Comune. L'ammissibilità dell'intervento è condizionata alla cessione al Comune di un'altra area (esterna alla zona P5) per attrezzature e spazi collettivi.

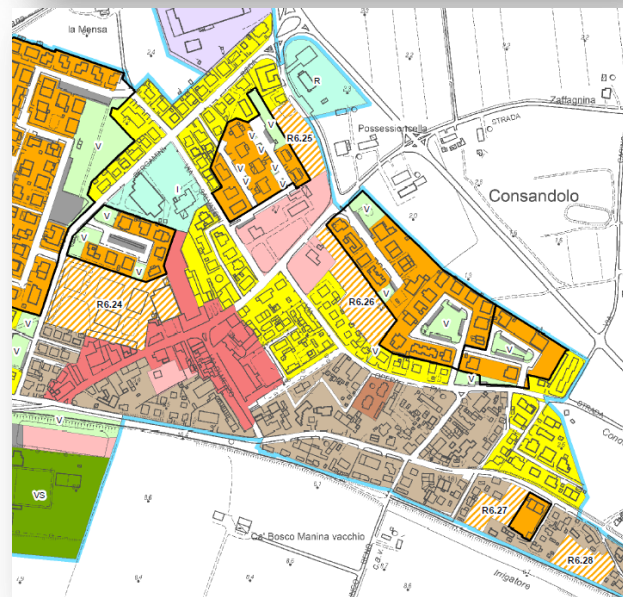
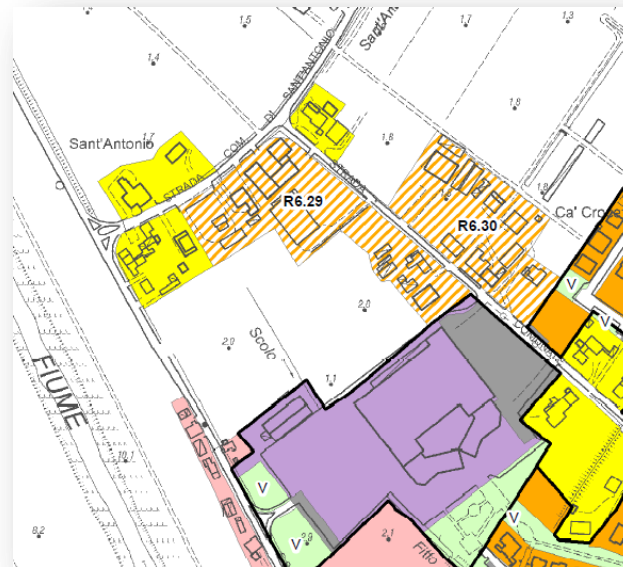


SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di ARGENTA

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì delle aree come **zone R6**, caratterizzate dalla presenza di immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ed altre particolari casistiche.

In tali zone, oltre ad essere consentiti gli interventi ordinari di qualificazione edilizia, vengono prospettati interventi più complessi:

- di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni
- di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo.



SQUEA – Criticità rilevate comune di

PORTOMAGGIORE

- Una fascia soggetta al rischio di amplificazione sismica per liquefazione
- La presenza di una centrale elettrica di trasformazione all'interno dell'area urbana, che implica che diverse fasce di edifici residenziali ricadano all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti che vi convergono
- Diverse aree della prima periferia (a sud-est, a nord-est e nord-ovest) hanno subito in passato allagamenti locali per difficoltà della rete di deflusso
- La presenza di alcune altre attività produttive impattanti (tipo il cementificio)
- La presenza di alcuni gruppi di isolati residenziali carenti di spazio pubblico: strade strette e prive di marciapiedi, carenza di verde e di parcheggi
- Alcune circoscritte situazioni di degrado dovute ad edifici in disuso.

SQUEA – Strategie comune di **PORTOMAGGIORE**

L'obiettivo principale è quello di rafforzare la qualità e riconoscibilità del centro urbano. A questo fine si individuano due progetti urbani che possono completare e dare un più ampio respiro ad interventi già avviati dalle Amministrazioni comunali negli anni scorsi:

- il progetto di un “**Anello Verde-Blu**”, che circonda buona parte dell’abitato, costituito dal corso tombato dello Scolo Bolognese a sud, dal Canale Diversivo a est e nord e dal canale Allacciante a ovest, completando per dare continuità ai percorsi pedonali e ciclabili lungo l’intero anello, in modo da renderlo compiutamente percorribile, ed incrementando la massa vegetale con nuove piantumazioni arboree
- il progetto di un “**Anello Storico**”, ossia spazi urbani che connettano il sistema delle piazze centrali con le risorse archeologiche da mettere in luce e valorizzare in Piazza della Repubblica, valorizzando il circuito Piazza Umberto I - Corso Vittorio Emanuele II - Piazza della Repubblica - Via Mazzini.

SQUEA – Strategie comune di PORTOMAGGIORE

Altri interventi che richiedono necessariamente l'iniziativa pubblica, ma di minore rilevanza strategica, dovrebbero riguardare:

- il completamento e miglioramento della rete dei percorsi ciclopedonali all'interno dell'area urbana: in particolare si tratta di qualificare i percorsi di connessione con il centro, con la stazione, con i maggiori servizi di uso frequente: le sedi scolastiche, il polo sportivo;
- la rifunzionalizzazione, anche per funzioni private, di alcuni immobili attualmente inutilizzati;
- l'incremento della dotazione di alberature urbane: lungo le strade ove vi sia lo spazio, in alcune piazze e parcheggi (ad es. presso Portoinforma, in Via Bottazzi, nei parcheggi delle strutture commerciali) al fine di migliorare il microclima estivo;
- l'eventuale estensione del polo sportivo.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

La centrale elettrica e i suoi dintorni

Una cospicua centrale elettrica in una zona ormai centrale dell'abitato costituisce una presenza ingombrante e impattante non solo per se stessa, ma anche e soprattutto per i numerosi elettrodotti che vi si dipartono e fanno sì che porzioni significative di tessuti urbani residenziali ricadano all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti stessi.



Anche se la possibilità di rilocalizzarla non è nelle competenze dell'Amministrazione Comunale e del Piano Urbanistico Comunale, il PUG non può che segnalare questo problema che incide sensibilmente sulla qualità urbana, come tema su cui lavorare, come la più importante, anche se non la più prossima, operazione di rigenerazione urbana.

L'allontanamento della centrale, fra l'altro libererebbe una vasta area centralissima e strategica per la città a baricentro fra le piazze centrali, la stazione e il centro commerciale, un'area quindi ad alta appetibilità per un vasto ventaglio di funzioni.

Nei dintorni sorgono poi vari capannoni di attività logistiche (magazzino per la frutta) o produttive che rappresentano anch'esse cospicue opportunità di trasformazione, di cui appare più agevola la fattibilità, rispetto all'area della centrale.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

Piazza della Repubblica

Rappresenta una potenzialità inespressa del centro storico: un piazzale vasto e anonimo sotto al quale dovrebbero esserci le fondamenta dell'antica rocca medioevale di Portomaggiore. Per mettere in luce i resti che giacciono sotto piazzale sono già stati sviluppati progetti che tuttavia non hanno ancora intercettato le risorse necessarie.



Questo resta un progetto importante di iniziativa pubblica, anche perché la rimessa in luce di quanto resta della rocca e del suo fossato appare del tutto compatibile con il mantenimento di una vasta piazza per altri usi urbani.

Il progetto di valorizzazione della piazza può essere altresì sinergico con il recupero e riutilizzo da parte privata di alcuni contenitori dismessi e/o degradati che vi si affacciano: il vecchio Mulino, che ha anche un certo valore di testimonianza del passato del paese, e alcuni retri di corpi di fabbrica accessori di un isolato su Corso Vittorio Emanuele.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

L'area dismessa della ex-Colombani

Il recupero di quest'area dismessa all'estremo est dell'abitato, per realizzarvi una nuova zona residenziale e nuove aree a verde, era già uno degli obiettivi individuati e messi in gioco con PSC oltre 12 anni fa, ma la scarsità della domanda non ha finora prodotto una reale fattibilità.

Il tema non può che essere riproposto oggi, prospettando

interventi meno ambiziosi e ammettendo anche l'ipotesi di una trasformazione parziale per stralci funzionali.

Resta fermo comunque l'obiettivo che la trasformazione dell'area porti alla sistemazione a verde alberato di un'ampia fascia lungo il canale Diversivo/Allacciante, per completare l'Anello verde-blu, e alla realizzazione lungo questa fascia di un percorso ciclopedonale che la colleghi l'area da un lato verso il centro abitato e dall'altro verso Portoverrara.



SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

Quartiere Porta Ferrara: la riqualificazione ingresso ovest della città

Con il completamento della circonvallazione, questo ingresso alla città, lungo la Provinciale 29, da ingresso secondario rispetto a quello più frequentato da sud, è tornato a essere l'ingresso principale, per chi proviene da Ferrara, e gli effetti si sono già visti con l'insediamento di due nuove attività commerciali proprio all'intersezione con la circonvallazione.



È un insediamento marcatamente misto, eterogeneo sia per attività che per tipologie, e carente di servizi e di spazi pubblici, con la presenza un'unica attività effettivamente conflittuale con le presenze residenziali, ossia un cementificio.

Complessivamente è un'area problematica, in cui però si evidenziano potenzialità significative di trasformazioni, sia fisiche che funzionali, anche per la presenza di qualche immobile dismesso, intervenendo anche per stralci funzionali.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

La zona di Via Carlo Cattaneo

Tutta la zona prettamente residenziale che si stende ai due lati di Via Cattaneo presenta criticità urbanistiche sensibili: un reticolo di strade minori quasi tutte molto strette e spesso prive di marciapiedi, assenza di aree di verde pubblico e scarsità di spazi parcheggio, un tessuto edilizio composto prevalentemente da case uni-bifamigliari molto addensate su lotti piccoli.



Sugli isolati densamente costruiti a sud della Via Cattaneo poco si può fare se non provare ad incentivare interventi che accorpino più lotti contigui per una riedificazione che abbia maggiore respiro.

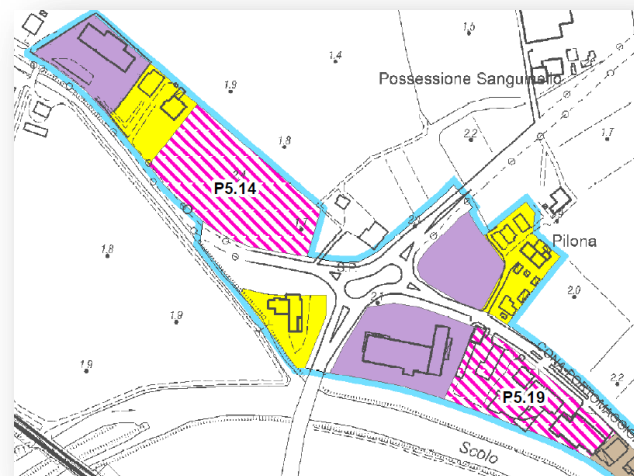
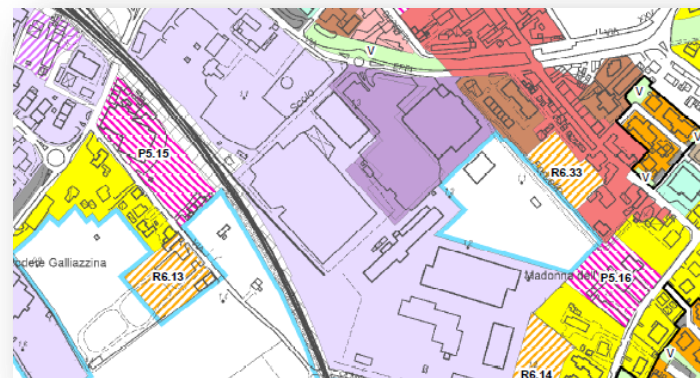
Possono essere forniti incentivi sostanziosi ad interventi che:

- demoliscano l'edificato lungo la strada,
- ricostruiscano volumi maggiori nelle aree libere più distanti, verso il limite del rispetto cimiteriale,
- cedano ad uso pubblico le aree liberate lungo la strada, sistemate a verde e parcheggi, per recuperare almeno in parte le carenze della zona.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì alcuni lotti come **zone P5**, in quanto ospitanti varie attività economiche (commerciali, logistiche, produttive, artigianali) inserite nel contesto urbano residenziale.

In caso di dismissioni delle attività in essere, potrebbero essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane o residenziali, anche coinvolgendo l'edilizia immediatamente circostante, il tutto disciplinato con Accordo Operativo o Permesso di costruire convenzionato, anche al fine di governare i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

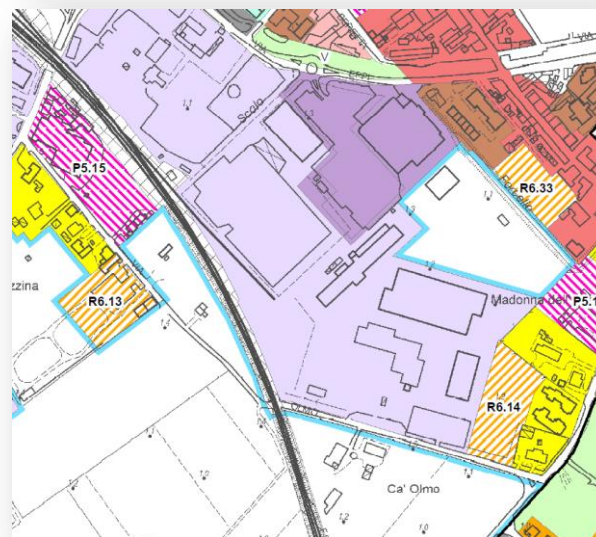
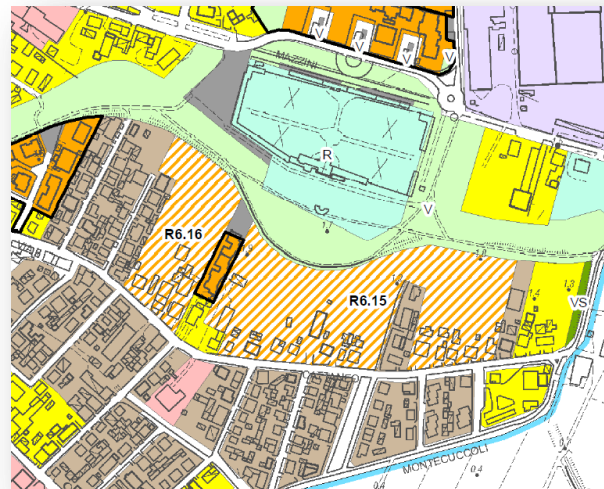


SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **PORTOMAGGIORE**

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì delle aree come **zone R6**, caratterizzate dalla presenza di immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ed altre particolari casistiche.

In tali zone, oltre ad essere consentiti gli interventi ordinari di qualificazione edilizia, vengono prospettati interventi più complessi:

- di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni
- di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo.



SQUEA – Criticità rilevate comune di OSTELLATO

- La dinamica demografica, che vede i fenomeni di invecchiamento della popolazione e scarsità di ricambio in particolare nelle fasce di età lavorativa, fenomeno che riguarda tutta l'Unione, ma più marcato ad Ostellato
- Il rischio di amplificazione sismica nella fascia nord lungo il dosso del Padovetere
- La disattivazione del servizio ferroviario sulla tratta Portomaggiore-Ostellato, unita con la carenza di offerta di trasporto pubblico su gomma che colleghi con gli altri capoluoghi dell'Unione, cosa che penalizza ad esempio l'utenza dell'Istituto Agrario
- La debolezza dell'offerta commerciale
- L'attuale impraticabilità dello sviluppo della navigabilità turistica lungo il Canale Navigabile, in attesa del completamento degli interventi da tempo previsti, ivi compreso la realizzazione di una prevista darsena turistica proprio presso Ostellato

SQUEA – Strategie comune di **OSTELLATO**

Ostellato può puntare a valorizzare la propria **posizione di snodo** di una serie di itinerari, in parte in essere e in parte da costruire e promuovere, del **turismo 'lento' e 'sostenibile'**, nelle sue diverse modalità: la ferrovia, la bicicletta, l'equitazione, e domani con la darsena di cui è prevista la realizzazione lungo il Navigabile, anche il diportismo.

Per dare concretezza a questo ruolo occorre che Ostellato **si proponga come posto di tappa e di transito**, capace di offrire più servizi, in particolare i servizi di ricettività e ospitalità, nelle loro differenti forme:

- strutture agrituristiche e B&B,
- strutture ricettive e ristorative classiche,
- aree attrezzate per il campeggio e per la sosta di camper.

A quest'ultimo proposito, al di là di quanto già oggi può offrire la struttura dell'Oasi delle Vallette e altre strutture ricettive in essere, sarebbe utile che anche proprio attorno al centro abitato sorgessero aree attrezzate con servizi per camper e campeggio.

SQUEA – Strategie comune di **OSTELLATO**

Ulteriori strategie di iniziativa pubblica per il territorio di Ostellato riguardano:

- l'assetto definitivo degli spazi aperti a sud dell'abitato fino alla Circonvallazione Dosso Rastrello e alle zone umide, arrivando a sistemare l'intera area dal margine urbano fino al campo sportivo come un grande **parco-campagna**, anche coinvolgendo l'Istituto Agrario, nonché risorse e iniziative private anche, per attrezzarne una parte per sosta camper, campeggio strutture ricettive e altri servizi;
- il recupero della **Villa Tassoni**, di proprietà della regione, e il suo riutilizzo per servizi rivolti sia ai residenti che ai flussi turistici;
- l'attività di riqualificazione e arredo delle sedi stradali, che potrebbe proseguire coinvolgendo ad es. Via XX Settembre fino alla Stazione ferroviaria.
- il ripensamento e riqualificazione fisica e funzionale dell'immobile del Museo del territorio.

SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **OSTELLATO**

Centro operativo comunale

All'interno del territorio urbanizzato si individua una sola area che potrebbe eventualmente essere oggetto di una riconversione.

Si tratta dell'area all'estremità est dell'abitato prima della zona artigianale, oggi occupata in prevalenza da alcuni capannoni del Centro operativo comunale per la Protezione Civile e dall'isola ecologica.

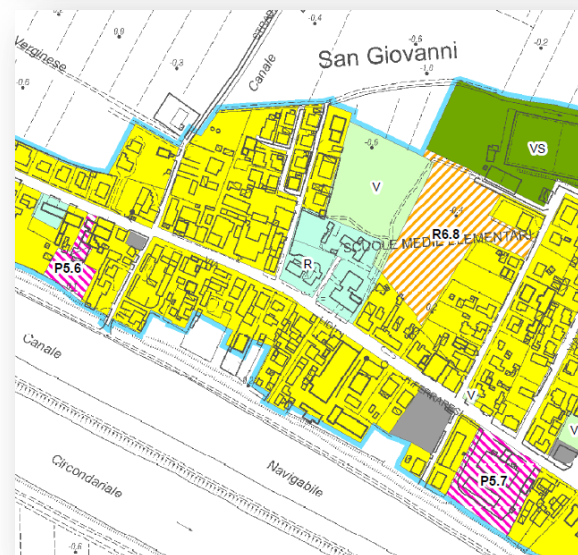
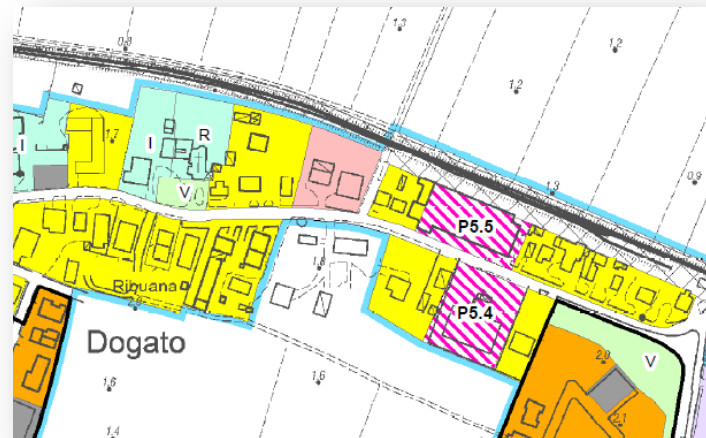
In caso di eventuale ricollocazione delle attività in essere può essere trasformata in un nuovo piccolo insediamento per residenza e servizi.



SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **OSTELLATO**

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì alcuni lotti come **zone P5**, in quanto ospitanti varie attività economiche (commerciali, logistiche, produttive, artigianali) inserite nel contesto urbano residenziale.

In caso di dismissioni delle attività in essere, potrebbero essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane o residenziali, anche coinvolgendo l'edilizia immediatamente circostante, il tutto disciplinato con Accordo Operativo o Permesso di costruire convenzionato, anche al fine di governare i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

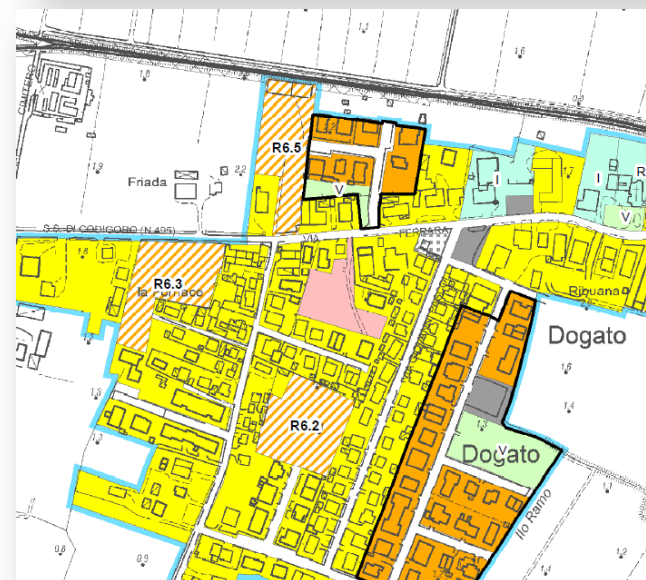
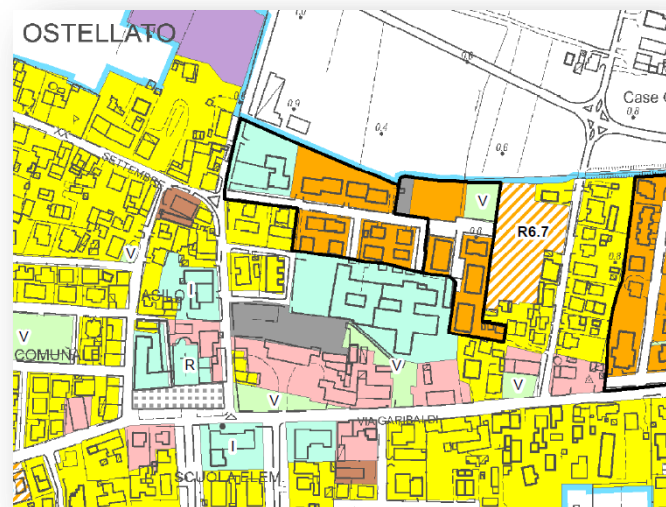


SQUEA – Aree problema/opportunità nel TU comune di **OSTELLATO**

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua altresì delle aree come **zone R6**, caratterizzate dalla presenza di immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ed altre particolari casistiche.

In tali zone, oltre ad essere consentiti gli interventi ordinari di qualificazione edilizia, vengono prospettati interventi più complessi:

- di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni
- di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo.



SQUEA – Centri minori

La SQUEA analizza altresì tutti i centri abitati minori dei tre comuni, individuandone risorse e criticità, per poi procedere alla definizione:

- delle opportunità di rigenerazione dei tessuti esistenti
- degli obiettivi e azioni per la città pubblica
- delle aree problema/opportunità di trasformazione nel TU

SQUEA – Centri minori ARGENTA

Città Pubblica	Santa Maria Codifiume: Dotare via Minozzi di pista ciclabile San Nicolò, Ospita Monacale, Traghetto: Valorizzare l'affaccio delle località sul Po Morto e il percorso di Via Zenzalino Consandolo: migliorare la qualità del margine sud del centro abitato e la relazione con la fascia dell'argine ex – fluviale (Riqualificare Via Nazionale Sud; sistemazione della ciclabile sull'ex argine ed il percorso lungo il vecchio Argine del Primaro) Consandolo: Area sportiva: realizzare la copertura della tribuna San Biagio: A seguito della realizzazione della SS 16, riqualificare Via Amendola creando marciapiedi alberati e realizzare una ciclabile fino ad Argenta
Tessuti edilizi consolidati	Incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, ponendo cautela negli incentivi volumetrici in corrispondenza degli ambiti particolarmente sigillati
Aree problema / opportunità nel TU	Individuare funzioni urbane e residenziali nel caso di dismissione di attività economiche in contesto residenziale Recuperare edifici non abitativi dismessi e riutilizzare le aree occupate da ruderi Utilizzare le aree libere intercluse nel caso di necessità insediative Migliorare ed incrementare l'offerta abitativa attraverso l'addensamento

SQUEA – Centri minori PORTOMAGGIORE

Città Pubblica	Gambulaga: Utilizzare l'edificio delle ex scuole e l'edificio dismesso in adiacenza della chiesa in Via Verginese per consolidare l'offerta di servizi per le attività associative e comunitarie. Ripapersico: riconvertire parte della ex scuola elementare per edilizia residenziale pubblica o altri servizi. Portoverrara: potenziare il percorso esistente pedonale / ciclabile lungo l'argine per il collegamento con il capoluogo Portorotta: sistemazione di un percorso di collegamento con il capoluogo con una ciclabile in sede propria dotata di alberature
Tessuti edilizi consolidati	Incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, ponendo cautela negli incentivi volumetrici in corrispondenza degli ambiti particolarmente sigillati
Aree problema / opportunità nel TU	Gambulaga: completare alcune aree libere semi urbanizzate. Riconvertire alcuni edifici dismessi ad uso abitativo. Incentivare interventi di ristrutturazione urbanistica con riaccorpamento fondiario e recupero di spazio libero a terra. Portoverrara: utilizzare l'area libera semi urbanizzata per esigenze abitative Maiero e Quartiere: riconvertire immobili non abitativi ad uso residenziale

SQUEA – Centri minori OSTELLATO

Città Pubblica	Medelana: prevedere un piano di recupero per migliorare l'assetto e l'arredo degli spazi Ripristinare la pista da Ostellato a San Giovanni e ripristinare e migliorare la rete di marciapiedi. Incrementare la dotazione di alberature negli spazi urbani disponibili
Tessuti edilizi consolidati	Incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, ponendo cautela negli incentivi volumetrici in corrispondenza degli ambiti particolarmente sigillati
Aree problema / opportunità nel TU	Riconvertire immobili non abitativi a funzioni urbane e residenziali