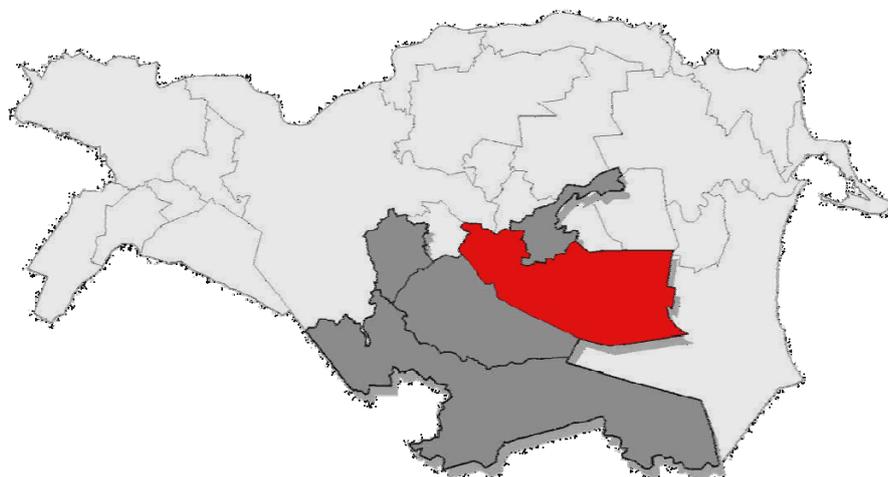


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
OSTELLATO

POC

Piano Operativo Comunale
(L.R. 20/2000)

Allegato alla delibera del
Consiglio Unione Valli e Delizie
n. 5 in data 19.03.2014

**Documento programmatico per
la qualità urbana**

Stesura per approvazione
marzo 2014

Sindaco di Argenta: *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino: *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato: *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore: *Nicola Minarelli*
Sindaco di Voghiera: *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale:

ing. Luisa Cesari – responsabile dell'ufficio di piano

Ufficio di piano: :

Comune di Argenta: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori: *d.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*

Comune di Migliarino: *arch. Antonio Molossi*

Comune di Ostellato: *geom. Claudia Benini*

Comune di Portomaggiore: *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*

Comune di Voghiera: *arch. Marco Zanoni*

Collaboratori: *geom. Massimo Nanetti*

Progettisti:

Ufficio di Piano: *ing. Luisa Cesari*

Collaboratori Ufficio di Piano: *geom. Claudia Benini, geom. Gabriella Romagnoli*

Collaboratori esterni: *arch. Barbara Marangoni, dott. Thomas Veronese*

Cartografia: *geom. Paolo Orlandi*

COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

POC 2014-2019 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

a cura dell'arch. Barbara Marangoni

File	Fase	Redatto		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma
POC 2013-20018					
Documento Programmatico	bozza	14.02.2013	MB	11.06.2013	BC
Documento Programmatico	Richiesta pareri	11.06.2013	MB	11.06.2013	BC - CL
Documento Programmatico	Adozione	09.08.2013	MB	12.08.2013	BC - CL
DPQU_ostellato_MOD_APP	Controdeduzione	12.03.2014	MB	12.03.2014	BC - CL
DPQU_ostellato_APP	Approvazione	12.03.2014	MB	12.03.2014	BC - CL

Adozione Delibera del Consiglio Comunale

n. 44 del 28.08.2013

Approvazione Delibera del Consiglio Comunale

n. del

MARZO 2014

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – LO SFONDO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE.....	3
1 – Strategie ed obiettivi e criticità esistenti.....	3
1.1. Parti di città: criticità e strategie.....	3
1.1.1 Il capoluogo	3
1.1.2 I centri minori	5
2 – Elementi dell’identità territoriale.....	10
3 – Fabbisogno abitativo e dimensionamento	12
3.1 Scenari prefigurati per il PSC in forma associata e per i PSC comunali.....	12
PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	14
4. Il quadro dei bisogni e le scelte strategiche del I° POC	14
4.1 Obiettivi e priorità del I° POC per la qualità urbana.....	14
4.2 Scelte strategiche per il dimensionamento e lo sviluppo residenziale	15
4.3 Fabbisogni di dotazioni territoriali ed edilizia residenziale sociale	16
5 - Infrastrutture per la mobilità, dotazioni tecnologiche e valorizzazione ambientale.....	17
5.1 Il sistema delle infrastrutture.....	17
5.1.1 Le infrastrutture per la viabilità	17
5.1.2 I progetti dell’idrovia.....	18
5.2 Il sistema delle dotazioni tecnologiche	18
5.2.1 Impianti per la depurazione	18
5.3 Parco del Delta del Po e aree della gronda del Mezzano	19
6 – Centri urbani: strategie e criteri di intervento	19
6.1 Articolazione della gamma di attività per il capoluogo.....	20
6.2 Potenziamento del ruolo di Rovereto	22
7 – Sistema produttivo	24
7.1 Consolidamento della SIPRO quale ambito produttivo sovra comunale.....	24
7.2 Politiche per l’APEA.....	25
8 – Politiche e interventi per il territorio rurale.....	26
8.1 Nuclei residenziali in territorio agricolo	26
8.2 Potenziamento delle attività agricole esistenti.....	26
8.3 Mantenimento delle attività come presidio per il Mezzano.....	26

PREMESSA

In attuazione della L.R. 20/2000, art. 30 e delle sue successive modificazioni, il Piano operativo (POC) è lo strumento attraverso il quale sono disciplinati gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio nel rispetto delle condizioni, delle strategie, dei criteri fissati dal piano strutturale (PSC).

Al POC è affidato quindi il ruolo di definire le regole di assetto, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistico edilizi per gli ambiti di nuovo insediamento (residenziale e produttivo), specificandone le modalità di attuazione, i contenuti fisico-morfologici, e gli eventuali approfondimenti che si rendano necessari a definire le mitigazioni degli effetti prodotti.

In relazione alla gestione della trasformazioni, al POC è anche assegnato il ruolo di definire e quantificare le dotazioni territoriali, i servizi e le opere pubbliche che è necessario realizzare.

Il presente documento illustra le strategie generali del piano finalizzate al miglioramento della qualità. Come richiesto dalla legge regionale 6/2009 l'obiettivo è di individuare per parti significative della città o del territorio "i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile".

La descrizione è rivolta alla comprensione della filosofia generale, dei principi e delle azioni che sono alla base del programma di interventi del prossimo quinquennio. Le argomentazioni si fondano:

- sull'analisi delle politiche e degli interventi sviluppati nel corso del recente passato dall'Amministrazione comunale;
- sul fabbisogno espresso soprattutto in riferimento alle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi;
- sugli interventi programmati anche da altri Enti sul territorio di Ostellato, interventi che possono avere delle ricadute dal punto di vista delle politiche territoriali;
- sulla coerenza delle scelte proposte dall'Amministrazione comunale per i prossimi cinque anni.

PARTE I – LO SFONDO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE

1 – STRATEGIE ED OBIETTIVI E CRITICITÀ ESISTENTI

Il PSC del Comune di Ostellato, approvato con delibera di C.C. n. 86 del 27/11/2009, fissa le strategie e gli obiettivi per il territorio comunale e per l'area vasta dei 5 Comuni confinanti con i quali ha elaborato il piano strutturale in forma associata.

Per l'area vasta definisce gli obiettivi generali strategici in relazione:

- alla valorizzazione del patrimonio naturale e storico;
- al completamento e all'adeguamento del sistema infrastrutturale;
- alla razionalizzazione e riorganizzazione del sistema degli ambiti produttivi;
- all'orientamento per lo sviluppo insediativo e ai criteri generali da seguire per il raggiungimento di una migliore qualità urbana.

Per il territorio comunale i PSC danno applicazione e coerenza alle strategie generali fissate per l'area vasta e definiscono le condizioni di lungo periodo che orientano la trasformazione nei centri urbani e nel territorio rurale.

1.1. Parti di città: criticità e strategie

La struttura insediativa che connota il territorio comunale ha come riferimento principale il capoluogo di Ostellato che accoglie servizi e strutture anche di rilievo intercomunale e si colloca su uno dei principali accessi alle aree naturali e turistiche del Delta del Po, costituendo uno dei nodi della rete territoriale del Basso ferrarese

Oltre al capoluogo, connotano il territorio anche una serie di centri minori localizzati in sequenza lungo le principali arterie di collegamento stradale, strutture storiche di sviluppo dell'abitato fin dalla loro origine. Pur nel riconoscimento di una loro identità specifica, il PSC mette in relazione questi centri interpretandoli come parte di un unico sistema insediativo, che potrebbe funzionare sinergicamente e in forma coordinata. Verso est il centro di San Giovanni svolge un ruolo peculiare in quanto decentrato in direzione del mare rispetto ad Ostellato, in una posizione a presidio di una vastissima area scarsamente abitata.

L'assetto insediativo si fonda, quindi, sia dal punto di vista morfologico, sia funzionale, sull'esistenza di più polarità, localizzate in parti diverse del territorio comunale. Le scelte del PSC confermano la matrice di organizzazione territoriale originaria assegnando importanza al capoluogo e attribuendo un ruolo per il territorio anche alle frazioni: ad ovest al sistema dei centri da Medelana a Dogato e ad est a San Giovanni.

Nel periodo intercorso tra la conclusione della Conferenza di pianificazione del Piano strutturale e l'adozione dello stesso, numerose aree identificate quali aree di potenziale sviluppo insediativo, avevano già avviato l'iter di approvazione. Si trattava, infatti, di previsioni del piano regolatore non ancora attuate, per le quali era possibile presentare proposta di intervento. I piani attuativi che hanno avviato l'iter procedurale proprio in questa fase del processo di pianificazione sono localizzati ad Ostellato, Dogato e a San Giovanni.

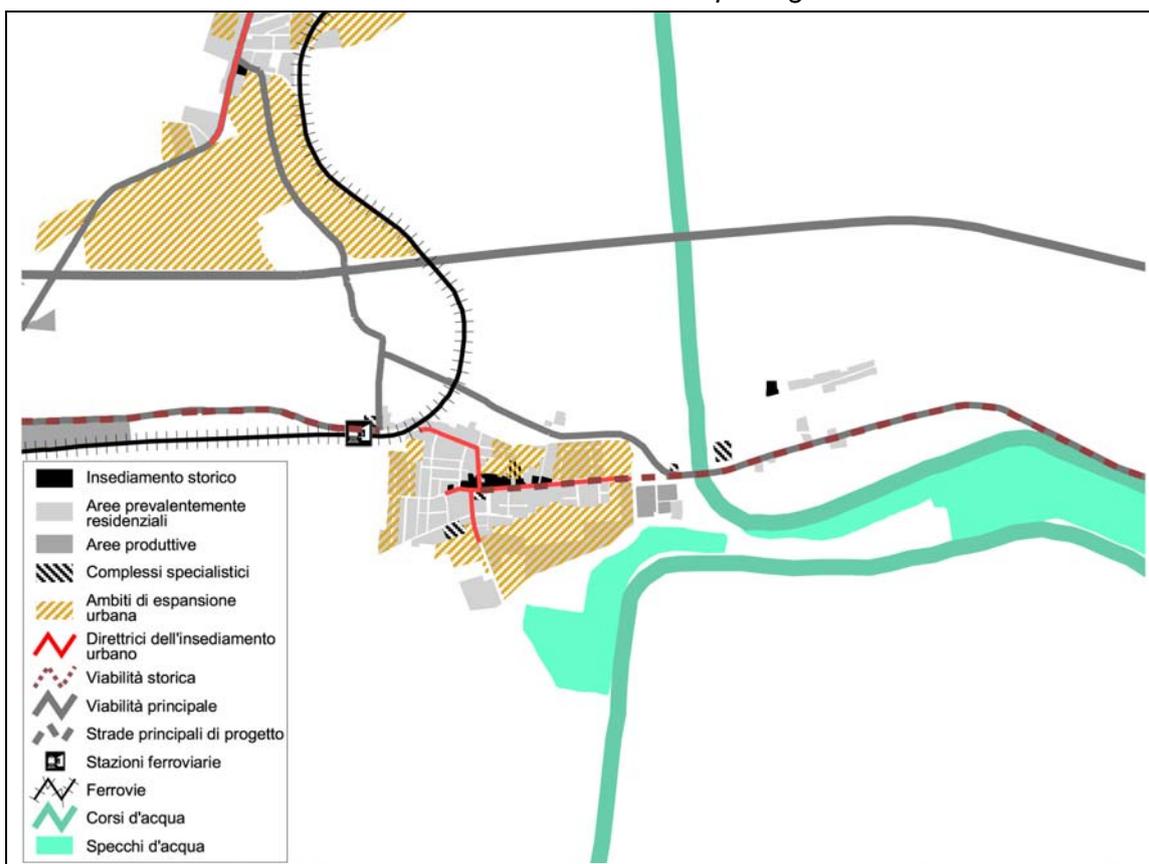
1.1.1 Il capoluogo

L'insediamento di Ostellato presenta un impianto lineare, cresciuto lungo l'asse storico che porta a Comacchio e al mare (l'attuale via Garibaldi). La struttura urbana, piuttosto semplificata, si organizza attorno alla strada storica e al percorso ad essa perpendicolare che conduce all'attuale stazione ferroviaria a nord e alla strada verso il

Mezzano a sud. Le direttrici principali di sviluppo sono ad est e a ovest del centro urbano e si strutturano sulla base di un reticolo stradale regolare e parallelo alla viabilità principale. A questa struttura urbana essenziale, corrisponde un'articolazione dei tessuti altrettanto limitata e dominata dalla presenza di un edilizia a bassa densità di massimo due piani di altezza. La realizzazione della nuova circonvallazione a nord del centro abitato ha permesso di deviare dal centro urbano il traffico in attraversamento da e per Comacchio definendo nuovi limiti all'insediamento urbano. A sud e a est i limiti sono costituiti dal reticolo delle acque: dal Canale Navigabile interessato dal progetto dell'idrovia a est e il Canale Circondariale a sud, dove si affaccia un vasto parco urbano che media il rapporto tra il capoluogo e le aree della gronda del Mezzano.

I servizi presenti ad Ostellato, si collocano prevalentemente lungo gli assi principali e nella porzione del centro a sud dell'insediamento, dove si trovano i servizi sportivi, gli spazi per il tempo libero e le nuove attrezzature culturali cittadine. Le politiche perseguite nei piani precedenti hanno incrementato nel tempo la dotazione di attrezzature e servizi che, per qualche aspetto, costituiscono un riferimento per un territorio anche extra-comunale. La quantità di servizi presente è superiore a tutti gli altri centri nel territorio comunale. La verifica degli standard è ampiamente soddisfatta rispetto ai requisiti minimi di legge.

Schema dell'insediamento urbano di Ostellato e Campolungo



(Fonte: Quadro conoscitivo del PSC – Sistema insediativo)

Tali elementi sono quindi oggi in grado di individuare parti del tessuto urbano, diverse per morfologia e funzionamento. Pur nella limitata complessità di un centro di queste dimensioni è possibile distinguere:

- il “centro urbano” vero e proprio, costituito dall'edificazione lineare sulle strade di via Garibaldi e in parte di via Roma, che costituisce il nucleo di edificazione e di attività con un ruolo di riferimento per tutto il centro urbano. Di recente si

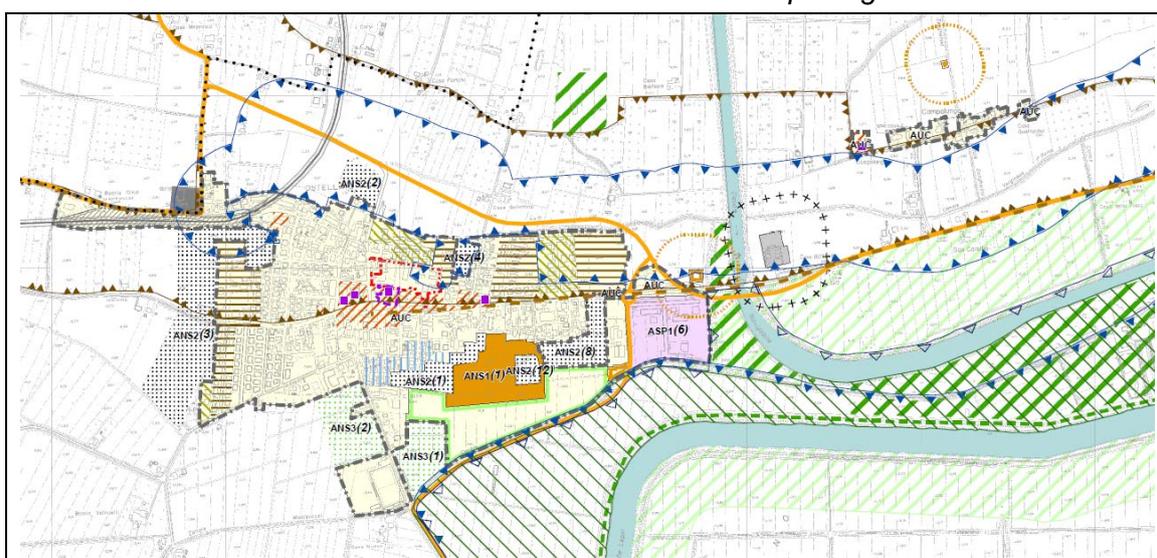
sono attuati alcuni interventi di “riqualificazione” che hanno migliorato la qualità dei principali spazi pubblici e, pur mancando un vero e proprio centro storico, hanno rafforzato l’immagine di un ‘centro’ del paese;

- il settore a nord e a ovest del capoluogo, dove prevale un insediamento residenziale a bassa densità. Tranne che per l’area sul margine nord-occidentale, costituita da un’edificazione lineare su strada, compatta e di vecchio impianto, le tipologie edilizie dei tessuti più recenti sono edifici isolati sul proprio lotto, esito della realizzazione di piani attuativi risalenti ad epoche diverse. In queste aree, ed in particolare nelle zone di più recente edificazione, la quantità e la distribuzione delle aree a verde pubblico e parcheggi sono soddisfacenti.
- Il settore meridionale, dove sono concentrate le principali dotazioni per servizi come le scuole, gli impianti sportivi e il Museo del Territorio. Il tessuto residenziale, più ad est, nasce dallo sviluppo di un edificato di origine storica e si struttura su una viabilità a pettine rispetto a questo asse, spesso su strade non adeguatamente dimensionate, con una carenza complessiva di dotazioni a parcheggi. A ridosso di tale tessuto è stato realizzato il parco urbano, con scarse possibilità di permeabilità tra questo e via Garibaldi.

Il Piano strutturale per il capoluogo si allinea alle previsioni del piano regolatore confermando le potenzialità di sviluppo residenziale per il capoluogo a sud ed introducendo un’ulteriore possibilità verso ovest. Prevede, inoltre, di completare il “parco urbano” a sud pensando ad un potenziamento delle relazioni e della permeabilità con via Garibaldi attraverso la riqualificazione di strade e spazi pubblici dei tessuti localizzati a sud dell’asse storico. Il PSC assegna importanza anche alla stazione ferroviaria favorendo i collegamenti ciclopedonali, per i quali propone di estendere la rete anche verso i quartieri residenziali più esterni. Sulle zone produttive esistenti, per la loro prossimità con aree di alto valore ambientale, si dovranno prevedere, secondo il piano strutturale, interventi di miglioramento della qualità morfologica ed ambientale.

Successivamente alla conclusione della Conferenza di pianificazione del piano strutturale, un’ampia porzione delle previsioni di sviluppo residenziale a sud del capoluogo hanno trovato attuazione proseguendo l’urbanizzazione fino al parco urbano.

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: Ostellato-Campolungo

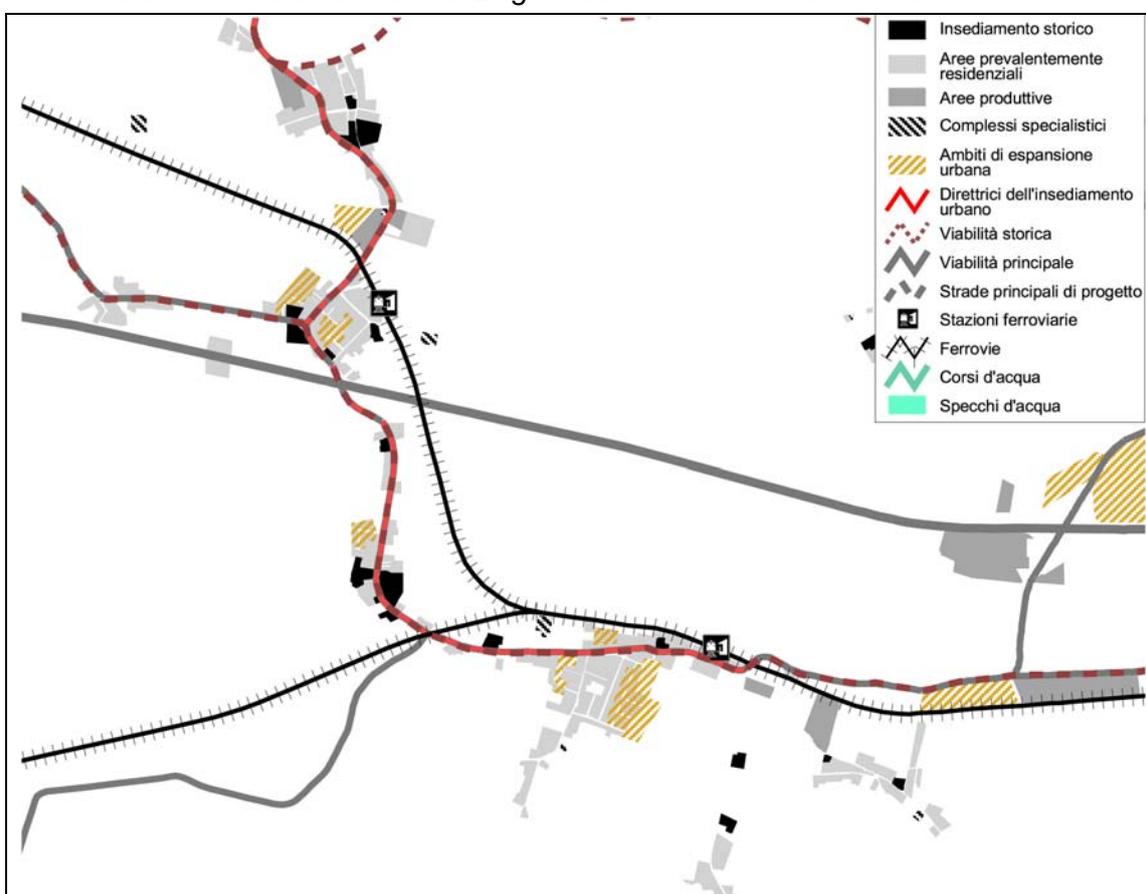


1.1.2 I centri minori

I centri minori del sistema insediativo Medelana-Dogato presentano una struttura urbana assai ridotta e frammentata, ma comunque riconducibile all’asse viario

principale di collegamento territoriale. Questo insediamento lineare, che si sviluppa con discontinuità lungo la strada provinciale, presenta un'articolazione dei tessuti analoga alle realtà dei centri secondari, dove prevale una tipologia insediativa residenziale a bassa densità e dove gli insediamenti produttivi sono di piccola estensione, incapaci di costituire un vero e proprio tessuto. L'asse strutturante è punteggiato da ville e piccoli nuclei storici, che solo in alcuni casi hanno costituito i riferimenti per lo sviluppo urbano recente. Fa eccezione il centro di Dogato, centro con una maggiore dimensione demografica e con una gamma articolata di servizi. L'omogeneità dei tessuti costitutivi e le strette complementarità funzionali che li caratterizzano rendono legittimo considerare, da parte del PSC, questi come un unico aggregato che solo nell'insieme raggiunge livelli dimensionali e un'articolazione di servizi da centro urbano. Sull'asse di collegamento della viabilità si organizzano le attività e i servizi principali e scorre la pista ciclabile che li collega anche al capoluogo. Tali centri possono usufruire delle opportunità legate alla presenza delle due linee ferroviarie che li collegano con Bologna da un lato, grazie al prolungamento della Portomaggiore-Bologna verso Dogato, e con Ferrara e Codigoro dall'altro. Le stazioni di Dogato e Rovereto forniscono una buona accessibilità ferroviaria a tutto l'aggregato.

Schema del sistema insediativo di Dogato-San Vito-Rovereto-Medelana



(Fonte: Quadro conoscitivo del PSC – Sistema insediativo)

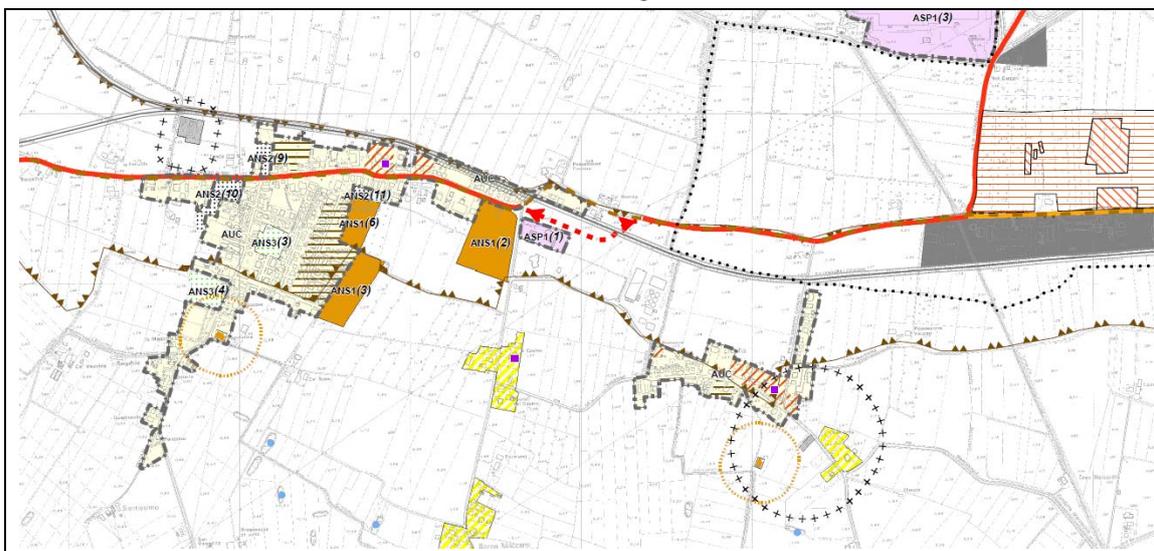
Più in dettaglio possiamo distinguere da est verso ovest i seguenti centri.

1. *Dogato*, dove l'urbanizzato è cresciuto partendo dalla strada e si è sviluppato, secondo un disegno reticolare, verso la campagna a sud. Presenta la maggiore quantità di servizi e il maggior numero di abitanti di tutti i centri frazionali, secondo solo ad Ostellato. Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono localizzati in prevalenza lungo il principale asse della viabilità, anche se gli impianti sportivi sono localizzati a sud. Gli standard sono soddisfatti anche oltre quanto previsto dalla legge. Libolla rappresenta in parte un'eccezione tra i centri del sistema insediativo perché rimane defilata rispetto alla strada principale e si pone piuttosto come elemento di continuità

fra Dogato e Ostellato, lungo un asse oggi secondario. Libolla non soddisfa la quantità di standard prevista dalla legge, ma la vicinanza con il centro di Dogato facilita un uso delle stesse dotazioni anche da parte del centro di Libolla.

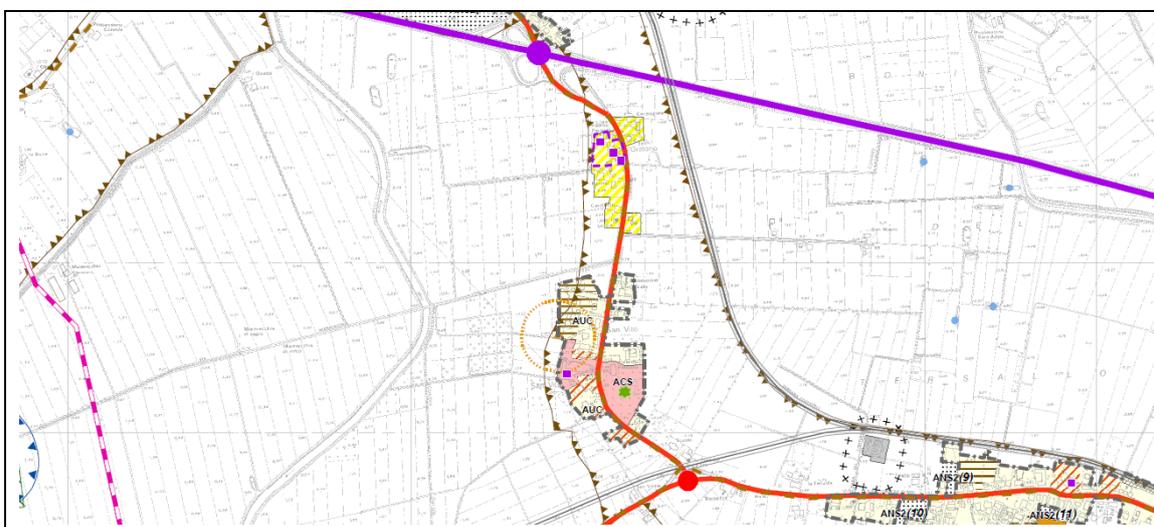
Per questo centro, come per gli altri centri appartenenti al sistema insediativo lungo la provinciale, il PSC prevede di rafforzare i servizi di base e di contenere lo sviluppo insediativo agli ambiti che ricompongono la forma urbana dei centri frazionali. Le previsioni di sviluppo residenziale sono localizzate prevalentemente ad est. Porzioni più modeste di ambiti per nuovi insediamenti sono previsti quali ricomposizione dei margini urbani. Successivamente alla conclusione della Conferenza di pianificazione del PSC le previsioni per questo centro hanno trovato attuazione quasi completa, almeno per quanto riguarda le previsioni di sviluppo più consistenti a ovest. Rimangono ancora da attuare solo ambiti di nuovo insediamento di modesta estensione.

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: Dogato-Libolla



2. *San Vito*, centro dove è localizzata l'omonima Pieve, ha una dimensione demografica modesta (è il centro con minor numero di residenti) e una quantità di servizi che in rapporto al numero di abitanti insediati risulta piuttosto elevata. La verifica degli standard è ampiamente soddisfatta. Per questo centro il PSC non prevede ipotesi di sviluppo insediativo.

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: San Vito



3. *Rovereto*, centro abitato a ridosso della Ferrara-mare, è il nodo della struttura insediativa con più facile accessibilità viabilistica e ferroviaria. Si trova infatti, in

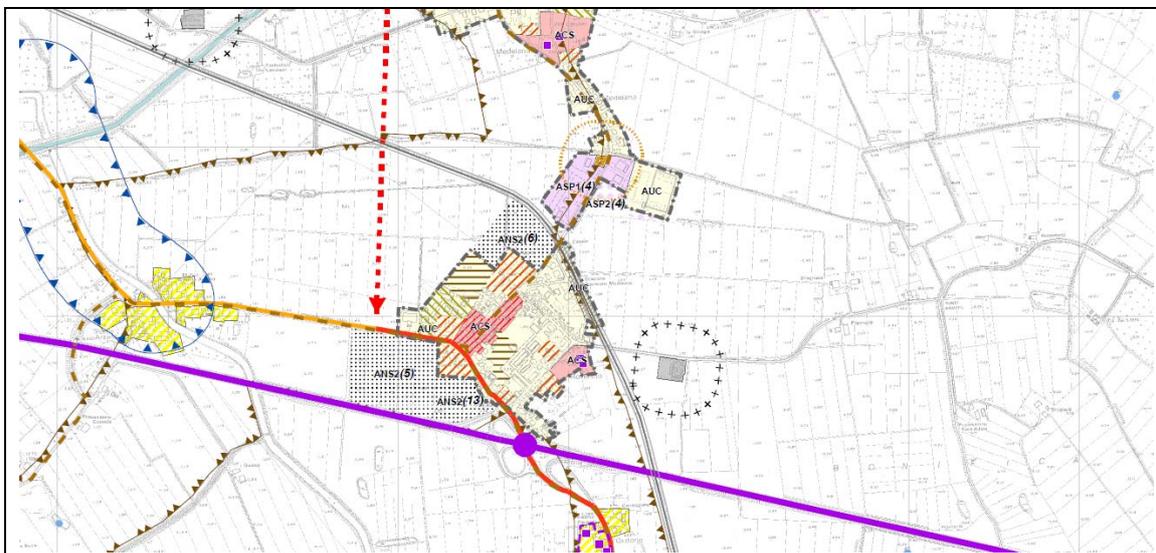
corrispondenza di una delle uscite dell'asse di scorrimento che collega il capoluogo provinciale con la costa e con la Roma; è dotata di una stazione ferroviaria lungo la linea Ferrara-Codogoro. Criticità maggiore al centro urbano derivano proprio da questa condizione, da un lato privilegiata e dall'altro svantaggiata, per l'impatto che le due infrastrutture, ed in particolare quella stradale, esercitano sui tessuti residenziali. A Rovereto il PSC riconosce anche un tessuto di origine storica in corrispondenza della chiesa e della struttura di più antico insediamento lungo la Provinciale.

I servizi sono localizzati in corrispondenza dei centri religiosi e all'interno delle aree attuate con piani particolareggiati nel corso dell'ultimo decennio. Dalla verifica degli standard, i minimi di legge risultano complessivamente soddisfatti in termini di quantità, anche se il verde pubblico non sembra essere adeguato per il centro sia dal punto di vista della quantità, sia della qualità. Manca, infatti, un parco che possa svolgere il ruolo di "parco urbano".

Il piano strutturale per questo centro prevede modeste quantità di sviluppo insediativo residenziale: a nord-ovest, a completamento dell'edificazione esistente, in un'area parzialmente a ridosso del tracciato ferroviario. Gli altri ambiti di nuovo insediamento a sud, per la presenza della Ferrara-Mare prevedono modeste quantità di residenza e sono perlopiù destinate a funzioni ricettive-ricreative e a servizi. Come per Medelana, i tessuti del centro storico sono assoggettati ad una disciplina particolare che ammette deroga alla conservazione integrale, ammettendo la possibilità di migliorare le situazioni di degrado attraverso operazioni di riconfigurazione dell'esistente.

In questo centro non è stata avviata l'attuazione di PUA dopo la conclusione della Conferenza di pianificazione del piano strutturale, in quanto gli ambiti di nuovo insediamento costituiscono tutte nuove previsioni insediative non definite in sede di piano regolatore.

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: Rovereto



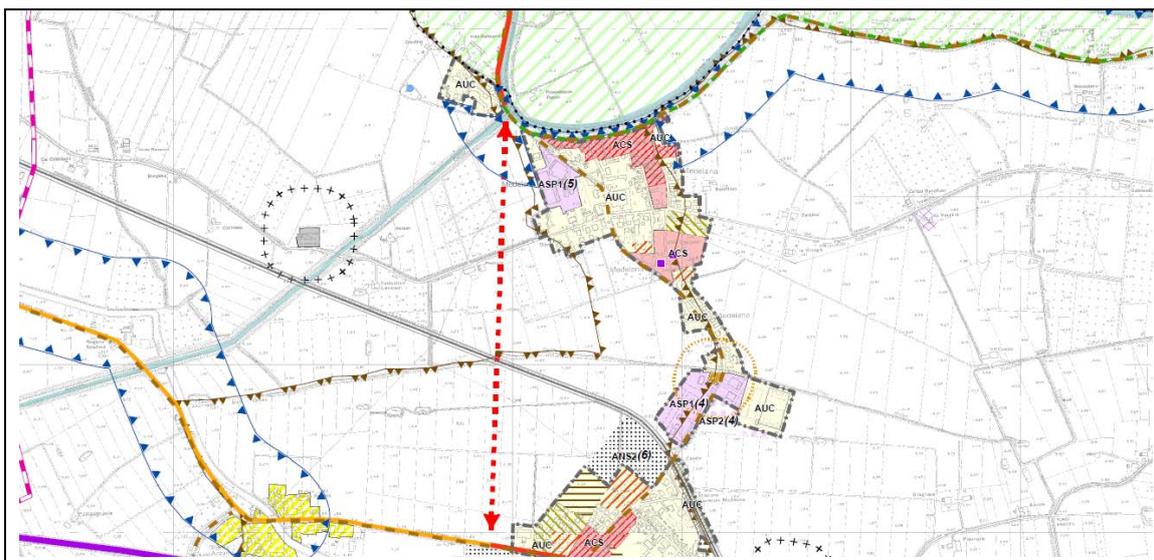
4. *Medelana*, centro urbano localizzato lungo il Po di Volano, ha nel corso d'acqua e nella strada provinciale le strutture di riferimento. La dimensione demografica del centro è paragonabile a quella di Rovereto localizzato a sud in diretta continuità con l'edificato di Medelana. La struttura urbana si fonda sulla presenza di un reticolo di strade perpendicolare all'asta del fiume e presenta un tessuto storico piuttosto esteso, dove oggi sono presenti condizioni di degrado degli edifici e degli spazi comuni.

I servizi sono localizzati in prevalenza lungo la provinciale e lungo il principale viale d'accesso al centro urbano. La verifica degli standard rispetto ai minimi di legge risulta essere ampiamente soddisfatta dal punto di vista quantitativo.

Il PSC per questo centro urbano prevede di intervenire soprattutto all'interno del consolidato ed in particolare all'interno del tessuto storico, dove sono state riscontrate situazioni che necessitano di una riconfigurazione complessiva soprattutto per quanto riguarda i fabbricati accessori sulle corti collettive. Per esigenze di riqualificazione e per il carattere del tessuto esistente il PSC li individua quali "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20".

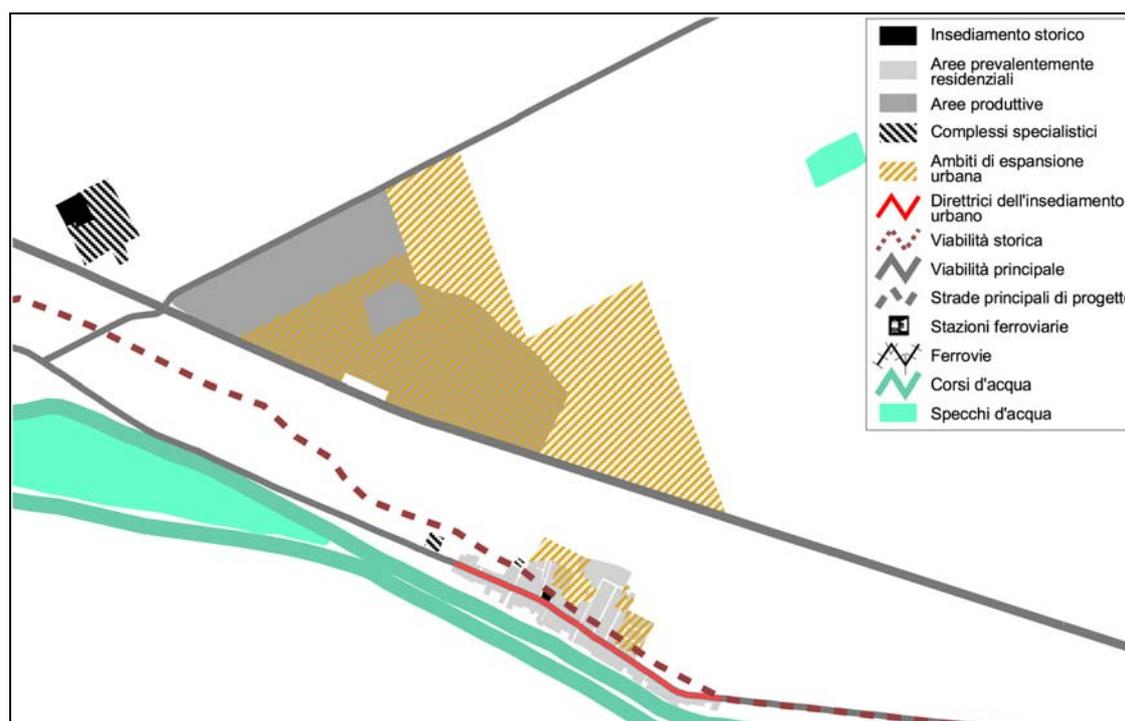
Per questo centro il PSC non prevede la localizzazione di ambiti di nuovo insediamento, ma individua la possibilità di localizzare una quantità di alloggi, non superiore a 10, nel rispetto di alcuni criteri di sostenibilità indicati nella normativa (art. 5.6 delle Norme del PSC).

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: Medelana



Il centro di *San Giovanni* si dispone lungo la strada per i Lidi, strada che corre lungo un percorso parallelo al tracciato storico. Si tratta di un centro di dimensioni contenute che presenta un tessuto edilizio prevalentemente residenziale a bassa densità.

Schema del sistema insediativo di San Giovanni



(Fonte: Quadro conoscitivo del PSC – Sistema insediativo)

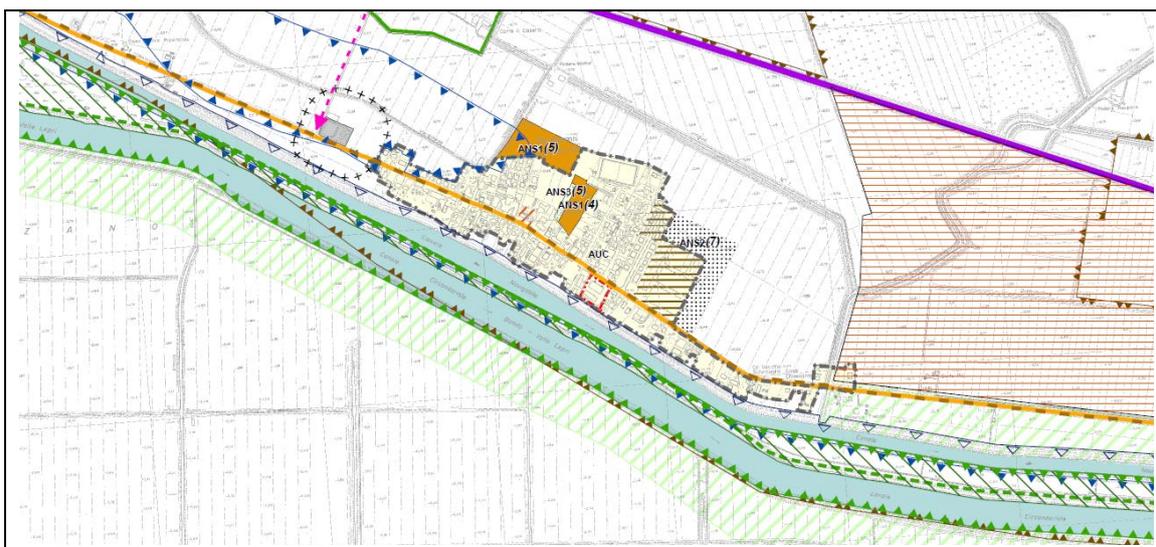
L'edificato lungostrada si sviluppa verso nord, dove si sono concentrate anche le recenti espansioni e previsioni di Piano regolatore. A sud, il Canale Navigabile ha costituito il limite fisico allo sviluppo insediativo. A nord della Ferrara-Mare è localizzato l'ambito produttivo di rilievo sovra comunale della SIPRO.

La localizzazione decentrata rispetto al territorio comunale ha richiesto lo sviluppo di una gamma di servizi piuttosto articolata, che rendessero il centro abitato autonomo almeno per quanto riguarda i servizi di base. Le dotazioni per attrezzature collettive e servizi sono localizzate in un nucleo centrale che si sviluppa a partire dal centro religioso sulla provinciale per estendersi con le aree a parco e alle attrezzature sportive verso nord. Dalla verifica degli standard, si evince come le quantità di standard siano ampiamente superiori a quanto richiesto dalla legge in rapporto al numero di abitanti. Sia dal punto di vista delle quantità che della qualità non sembra esistano criticità e problematiche.

È Infine da notare la presenza della vicina area produttiva Sipro di dimensioni rilevanti.

Per questo centro il PSC conferma le previsioni del piano regolatore, completando l'insediamento a nord-ovest e all'interno dell'urbanizzato esistente. Prevede un'ulteriore possibilità di sviluppo ancora verso est, direttrice privilegiata delle più recenti espansioni. Successivamente alla conclusione della Conferenza di pianificazione del PSC, come è avvenuto nel capoluogo e a Dogato, anche a San Giovanni, è stata data attuazione quasi completa alle previsioni del piano regolatore.

Stralcio della Tavola 3 del PSC di Ostellato: San Giovanni



2 – ELEMENTI DELL'IDENTITÀ TERRITORIALE

In coerenza con la pianificazione sovraordinata il piano strutturale individua il quadro delle tutele dell'ambiente e dell'identità storico-culturale, nonché quelle relative alla sicurezza del territorio.

Dal *PTCP* assume l'*impianto delle tutele ambientali e paesaggistiche* finalizzate alla salvaguardia della struttura morfologica originaria che costituisce l'identità di un territorio di bonifica prevalentemente recente. Una struttura fondata sull'alternanza di dossi fluviali di modesta entità e depressioni; dossi caratterizzati dai corsi d'acqua e dai relativi ambiti fluviali e da un sistema territoriale a maglia reticolare con centri di piccole dimensioni; depressioni connotate dalla presenza di un insediamento diffuso rado e quasi completamente inesistente nelle aree di bonifica più recente del Mezzano, e aree coltivate.

Dal PTCP riprende, inoltre, il riconoscimento degli elementi da tutelare per il valore paesaggistico loro attribuito all'interno delle diverse Unità di paesaggio.

Selezione degli elementi ricadenti nel territorio comunale di Ostellato da tutelare per il loro valore paesaggistico (Fonte: PTCP-PSC)

Unità di paesaggio delle terre vecchie	Unità di paesaggio della Gronda
<p>a) Strade storiche: tracciati della provinciale per Comacchio lungo il Volano; tracciato del paleoalveo dell'antico Po di Ferrara, provinciale Masi Torello-Ponte Arzana-Rovereto</p> <p>b) Strade panoramiche: i tratti di strada d'argine lungo il Volano</p> <p>c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi sopra citati.</p> <p>d) Rete idrografica principale: Po di Volano.</p> <p>e) Zone agricole pianificate: presenza di alcuni bacini bonificati in limitate zone limitrofe alla UdP della "Gronda".</p>	<p>a) Strade storiche: tracciato della provinciale per Comacchio.</p> <p>b) Strade panoramiche: strada del Volano da Medelana a Migliarino.</p> <p>c) Dossi principali: dosso del Volano.</p>
Unità di paesaggio delle Valli	Unità di paesaggio delle Risaie
<p>b) Strade panoramiche: perimetro del canale Circondariale.</p> <p>c) Dossi principali: coincidono con gli elementi precedenti.</p> <p>d) Rete idrografica principale e zone umide: Vallette di Ostellato, altre zone umide minori intorno al canale Circondariale e valli residue.</p> <p>e) Zone agricole pianificate: bonifiche del Mezzano.</p> <p>f) Siti e paesaggi degni di tutela: l'intero Mezzano come "paesaggio semi-naturale protetto".</p>	<p>a) Strade storiche: provinciale Ostellato-Comacchio.</p> <p>b) Dossi principali e strade panoramiche: dosso del Volano; paleoalveo del Padovetere (zona S. Giovanni di Ostellato).</p> <p>d) rete idrografica principale: Po di Volano.</p> <p>e) Zone agricole pianificate: bonifiche di valle Gallare e di valle Trebba (Ostellato); "grande bonificazione ferrarese" (Migliarino).</p>

La porzione nord-occidentale del territorio comunale di Ostellato ricade inoltre nelle aree perimetrate all'interno del Sito Unesco "Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po".

Il territorio di Ostellato è anche interessato, solo in piccola parte dal Parco del Delta del Po. Ricade, infatti, all'interno del perimetro del Parco relativamente alla Stazione del Centro storico di Comacchio. Con il Piano di stazione, recentemente adottato, è stata accolta la proposta, presente nel piano strutturale, di allargare il perimetro del Parco interregionale a comprendere le aree delle Anse vallive di Ostellato.

Relativamente ai centri urbani gli elementi ritenuti significativi per l'identità territoriale, per i quali avviare politiche e interventi di salvaguardia e valorizzazione, sono:

per il capoluogo

- Il parco urbano a sud in relazione alla vicinanza con le aree della gronda del Mezzano;
- Il canale Navigabile a est;
- Il tessuto consolidato di origine storica attestato attorno alla piazza principale.

per i centri minori di Rovereto e San Vito

- La strada storica di collegamento tra i centri urbani;

- La Pieve e il sistema delle ville e delle corti rurali;
- Il tessuto storico di Rovereto.

per il centro minore di Medelana

- La strada storica di collegamento tra i centri urbani;
- Il Po di Volano e la strada arginale;
- Il sistema delle ville e delle corti rurali di origine storica inglobate nell'urbanizzazione consolidata;

per il centro di Dogato e di Libolla

- La strada storica di attraversamento di Dogato che collega il centro a San Vito e a Ostellato;
- La presenza di alcune corti rurali interne al tessuto consolidato esistente;

per il centro di San Giovanni

- La strada storica di collegamento tra Ostellato e Comacchio;
- Il sistema del Canale Navigabile e del Canale Circondariale a sud.

3 – FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

3.1 Scenari prefigurati per il PSC in forma associata e per i PSC comunali

Nell'ambito del PSC sono state effettuate valutazioni per il calcolo del "fabbisogno abitativo primario" per far fronte alla nuova domanda abitativa della popolazione residente nell'arco temporale del piano strutturale. A partire dalla lettura dell'andamento registrato e previsto dei fenomeni demografici e dell'attività edilizia (in termini di alloggi e di volume realizzato) si è arrivati a definire per i cinque comuni nel loro complesso prima, e per i singoli comuni poi, il dimensionamento complessivo dei singoli PSC comunali.

Assunto per il piano strutturale un orizzonte temporale di 15 anni, il PSC associato quantifica nel complesso un fabbisogno massimo di circa 2.000 alloggi, che da un punto di vista demografico non è determinato da previsioni di incremento della popolazione (prevista viceversa in calo nelle proiezioni al 2019, più o meno accentuato a seconda delle stime sull'entità del flusso migratorio) ma essenzialmente da previsioni di incremento del numero di famiglie in relazione alla ulteriore diminuzione della dimensione media delle stesse.

A fronte di ciò il PSC ha proposto un dimensionamento dello sviluppo urbano pari a una potenzialità di 3.000 alloggi, ossia il 50% in più, per tenere conto in primo luogo degli orientamenti delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, ossia dell'esigenza di favorire i fattori che aiutino a contenere la riduzione della popolazione e della forza lavoro, considerando questo un aspetto della sostenibilità sociale del piano. Altri fattori che sono stati considerati per stabilire un dimensionamento superiore al fabbisogno sono l'incertezza intrinseca delle proiezioni demografiche, la vischiosità del mercato dell'edilizia e le esigenze di turnover del patrimonio edilizio.

Stabilito il dimensionamento complessivo la quantità di alloggi prevista nei PSC dei singoli comuni è stata distribuita facendo ricorso ad alcuni parametri statistici quali la popolazione residente, l'incremento del numero di famiglie e del numero di alloggi occupati e la quantità di produzione di nuovi alloggi per l'ultimo decennio.

In base a queste considerazioni e a questi calcoli, nel comune di Ostellato la quantità di alloggi complessivamente prevista è stata computata in 420 alloggi pari a circa

48.300 mq di Superficie complessiva (SC) da considerare comprensivi sia dell'offerta in aree di nuovi insediamenti, sia della nuova offerta ottenibile da interventi di recupero o trasformazione di insediamenti esistenti. Circa 308 alloggi (35.420 mq di SC) sono realizzabili attraverso il completamento dei numerosi piani urbanistici Attuativi approvati e in corso di attuazione. Circa 45 sono realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di addensamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati.

Solo 68 alloggi (7.820 mq di SC) sono da gestire attraverso il POC all'interno degli ambiti di nuovo insediamento. Questi comprendono anche i 20 alloggi (2.300 mq) programmabili nei centri minori di Medelana, Libolla, San Vito e Campolungo e nel nucleo rurale di Alberlungo.

PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE

4. IL QUADRO DEI BISOGNI E LE SCELTE STRATEGICHE DEL I° POC

Il Piano operativo comunale individua e disciplina gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità alle previsioni del Piano strutturale e coerentemente con le disposizioni di tipo generale del RUE.

Il presente POC regola gli sviluppi insediativi per gli ambiti di nuovo insediamento e i singoli interventi nel territorio rurale.

4.1 Obiettivi e priorità del I° POC per la qualità urbana

Il primo Piano operativo assume e declina gli obiettivi del PSC, verificandone la fattibilità e cercando di perseguire quelli ritenuti fondamentali e prioritari. Entro la cornice del PSC, il I° POC si è dovuto confrontare con le diverse situazioni del contesto. Si è dovuto prendere atto degli interventi che sono stati attuati tra la chiusura della conferenza di pianificazione e l'adozione del piano strutturale, in particolare, in riferimento alle previsioni residenziali. Si è dovuto, infine, considerare anche le risposte che gli operatori privati hanno dato alla più ampia offerta messa in campo dal PSC, delineando di fatto un quadro delle trasformazioni future che, seppur ovviamente ricadente entro le previsioni del PSC, è stato armonizzato per cercare di conseguire fin da subito alcuni obiettivi e principi, senza peraltro poter perseguire tutti quelli previsti dal PSC.

In definitiva dal PSC al POC il quadro degli obiettivi si è dovuto confrontare con una più realistica possibilità attuativa che ha condizionato le scelte e gli obiettivi da perseguire entro questo I° POC.

In sintonia con l'impostazione strategica del PSC si possono riconoscere una serie di obiettivi di scala vasta che riguardano l'assetto complessivo del territorio a cui il I° POC si allinea nel programmare gli interventi di trasformazione. Il PSC fissa una serie di obiettivi generali che devono perseguire lo sviluppo equilibrato del territorio, al quale il I° POC dà parziale attuazione con la programmazione di alcuni interventi.

Rimandando ai capitoli specifici del presente documento e alla "Relazione generale e Valsat", paragrafo 3.1 del presente POC per una dettagliata rispondenza fra gli obiettivi del PSC e gli interventi programmati nel POC, di seguito si riportano le priorità assunte per il conseguimento delle qualità urbana in rispondenza a specifiche indicazioni del PSC.

Quadro sintetico degli obiettivi di PSC e degli interventi programmati nel I° POC

Loc	PSC e POC	Dim. residenziale	Dotazioni	Infrastrutture per la mobilità	Qualità urbana	Miglioramento servizi	Mobilità sostenibile
OSTELLATO	PSC	> 4.692 mq di SC (ANS)	-	-	- Valorizzazione della stazione ferroviaria	- Completamento parco urbano a sud - Riorganizzazione del sistema della sosta (via Garibaldi)	- Potenziamento delle connessioni ciclopedonali tra le principali attrezzature urbane, il centro città e i quartieri residenziali
	POC	-	-	-	- Riqualificazione del margine urbano settentrionale - Ampliamento della gamma di attività	- Incremento della dotazione a parcheggi e a verde pubblico	- Percorso di collegamento tra gli ambiti e il centro urbano

ALTRI CENTRI	PSC	< 3.128 mq di SC (ANS) < 20 alloggi nei centri e nuclei minori	- Dotazioni per la riduzione delle criticità generate dalla Ferraramare	- Realizzazione della variante alla provinciale Medelana-Rovereto - Realizzazione di un collegamento tra San Giovanni e la SIPRO - Nuovo cavalcavia ferroviario a Dogato	- Riqualificazione delle porzioni urbane più antiche	- Potenziamento dei servizi di base per il sistema Dogato-Medelana	- Consolidamento del collegamento esistente lungo la strada storica
	POC	- 2.000 mq di SC (ANS) - 10 alloggi nei centri e nuclei minori	- Parco urbano a Rovereto - Fascia boscata sulla Ferraramare a Rovereto	-	- Valorizzazione di Villa Buosi - Realizzazione di nuove funzioni attrattive	- Realizzazione di un parco urbano a Rovereto	- Realizzazione di nuovo tratto di percorso ciclopedonale alternativo

4.2 Scelte strategiche per il dimensionamento e lo sviluppo residenziale

Il Piano strutturale, come evidenziato nel precedente paragrafo 3.1, fissa un dimensionamento residenziale di 420 alloggi, pari a circa 48.300 mq di Superficie complessiva, di cui 35.420 mq (308 alloggi) per il completamento dei piani particolareggiati in corso di attuazione e 5.175 mq (45 alloggi) quale addensamento all'interno dei tessuti già consolidati nel territorio urbanizzato.

Da queste considerazioni si evince che il presente POC si confronta con una potenzialità edificatoria residenziale massima limitata, e pari a 7.820 mq di SC (circa 68 alloggi) che rappresentano solo il 16% del totale. In questa quota devono anche rientrare le quantità di alloggi che il Piano operativo prevede di programmare per i centri minori e per i nuclei rurali dove non sono presenti ambiti di nuovo insediamento, ai sensi di quanto indicato nell'art. 5.6 delle Norme del PSC.

L'anomalia dei dati presentati è costituita da una percentuale molto elevata di SC in piani particolareggiati in corso di attuazione: più del 73% del dimensionamento residenziale totale è rappresentato dalla SC in fase di realizzazione. Già si è detto che, successivamente alla conclusione della Conferenza di pianificazione del piano strutturale, alcune aree di espansione del Piano regolatore avevano avviato l'iter di

approvazione in conformità a quanto ammesso dal piano strutturale stesso ed in particolare:

- A sud di *Ostellato* è stato approvato un PUA, identificato dal PSC come ANS1(1), per un volume residenziale di 35.831 mc;
- A *Dogato* sono stati approvati tre PUA, identificati dal PSC come ANS1(2), ANS1(3), ANS1(6), per un totale di volume residenziale di 46.617 mc;
- A *San Giovanni* sono stati approvati due PUA, identificati dal PSC come ANS1(4), ANS1(5), per un totale di volume residenziale di 21.990 mc.

La quantità di alloggi prevista nei piani è complessivamente pari a circa 209 alloggi sui 308 previsti (considerato 500 mc l'alloggio medio, come risulta da elaborazioni dei dati del Quadro conoscitivo). Di questa quantità si deve considerare che la maggior parte, ancora oggi è sostanzialmente non edificata e quindi ancora disponibile sul mercato. Per questo motivo si è ritenuto che i centri di *Ostellato*, *Dogato* e *San Giovanni* non necessitassero di incrementi in termini di fabbisogno residenziale, visto che il fabbisogno può essere soddisfatto ampiamente dalla quota in disponibilità presso questi centri.

Per le altre frazioni il I° POC definisce politiche di sviluppo residenziale, anche se limitate al rispetto del dimensionamento complessivo per gli ambiti di nuovo insediamento e delle soglie di Valsat per le frazioni.

Per *Rovereto*, dove sono presenti ambiti per il nuovo insediamento con destinazione residenziale sono programmati quantità di SC residenziale di 2.000 mq.

Per gli altri centri di *Medelana*, *Libolla*, *San Vito* e *Campolungo* e per il nucleo rurale di *Alberlungo*, il I° POC intende programmare il 50% degli alloggi disponibili quali interventi edilizi integrativi per i centri/nuclei di più piccole dimensioni, computati nel PSC in un massimo di 20 alloggi.

Nel I° POC vengono perciò programmati una quantità di alloggi modesta costituita da un totale di 27 alloggi sui 68 ancora disponibili. Rispetto al totale di SC ancora programmabile nei POC tale quantità rappresenta il 40%.

Tabella di confronto tra dimensionamento residenziale del PSC e del primo POC

Ambiti	Programmati nel PSC		Programmati nel POC		
	SC (mq)	Alloggi	SC (mq)	Alloggi	% rispetto PSC
Ambiti di nuovo insediamento	< 7.820	<68	2.000	17	25%
Modesti interventi integrativi nei centri minori e nei nuclei rurali	< 2.300	< 20	1.150	10	50%

4.3 Fabbisogni di dotazioni territoriali ed edilizia residenziale sociale

Rimandando alla "Relazione generale e Valsat" del POC per un'analisi più approfondita, di seguito si riportano alcune valutazioni sintetiche in merito alla stato delle dotazioni territoriali e alle politiche di incremento e qualificazione intraprese dal presente POC.

Il PSC, nel calcolare il fabbisogno di dotazioni in rapporto agli abitanti, prevede, per l'orizzonte temporale di riferimento (anno 2020), che la popolazione rimanga stabile; stima cautelativa, in quanto lo scenario demografico, di cui al Quadro conoscitivo, presume una diminuzione degli abitanti. Il PSC assume come dotazione-obiettivo di attrezzature e spazi collettivi 30 mq/ab: obiettivo ampiamente raggiunto a livello

comunale, con una quota superiore ai 56 mq/ab, con deficit solo per la località di Libolla (si veda a proposito la ricognizione delle dotazioni presente nella prima parte della “Relazione generale e Valsat”).

Anche se le previsioni di crescita all’orizzonte temporale del PSC prospettano una diminuzione demografica, lo stesso piano strutturale precisa la necessità di verificare il dato in riferimento ai diversi bacini di riferimento ed alle diverse tipologie: in considerazione di ciò, il 1° POC ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento di obiettivi di qualità per le stesse, prevede alcuni aumenti che vanno ad integrarsi alle dotazioni da realizzare per legge in proporzione ai nuovi insediamenti (dotazioni-obiettivo). Queste nuove dotazioni sono utili a migliorare alcuni bisogni estremamente localizzati, come ad esempio la necessità di superare il deficit di verde pubblico nel caso del centro urbano di Rovereto.

Oltre ai minimi di legge, quantificati in un complesso di **6.781 mq** di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi, le quantità di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi previste dal POC è quantificabile in totale in circa **35.800 mq** di nuove dotazioni previste. Tale incremento è finalizzato in prevalenza alla realizzazione di un parco urbano a servizio dell’intero centro di Rovereto.

Per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi *negli ambiti produttivi* la ricognizione presente nella “Relazione generale e Valsat”, alla quale si rimanda, evidenzia il superamento del fabbisogno del 15% dovuto per legge.

Il *fabbisogno di edilizia scolastica* è stato verificato sulla base dell’attuale capacità delle scuole di ospitare gli alunni dell’anno 2012/2013: la scuola primaria e secondaria di 1° grado complessivamente contano su 332 alunni. Alla scuola secondaria di II° grado sono iscritti 146 alunni. Sulla base del trend delle nascite è stata effettuata una proiezione della popolazione scolastica fino al 2019. Visto che da questi dati non sembrano risultare cambiamenti sostanziali, si ritiene che non vi sia fabbisogno né di nuovi plessi scolastici, né di ampliamenti per quelli esistenti.

In relazione *all’edilizia residenziale sociale* il POC relativo al primo quinquennio non programma la realizzazione di nuove quote di alloggi. Nel contesto nel quale opera attualmente il comune di Ostellato, l’offerta abitativa sul libero mercato è già piuttosto articolata e differenziata da non necessitare, almeno al momento, di interventi attivi da parte dell’amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.

5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, DOTAZIONI TECNOLOGICHE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

5.1 Il sistema delle infrastrutture

5.1.1 Le infrastrutture per la viabilità

Il piano operativo non programma interventi significativi sulle infrastrutture per la viabilità considerando gli ingenti interventi di manutenzione operati negli ultimi anni da parte dell’Amministrazione comunale e considerato il buon livello di infrastrutturazione raggiunto nel territorio rispetto ai principali centri abitati. Sono state asfaltate tutte le più significative strade bianche che svolgevano un ruolo di collegamento per le aziende agricole e per il territorio in generale. Si tratta in particolare della Strada Argine Mezzano (2010), della Strada Valle Lepri (2010), di Via Cantone Quinta (2009), e di Via Volania (2009).

Rispetto agli interventi programmati nel POC non si è ritenuto necessario prevedere la programmazione di nuove infrastrutture. Gli insediamenti futuri previsti dal piano operativo si concentrano nel centro urbano di Rovereto, dove in realtà il PSC individua un nuovo tracciato per la viabilità come variante della provinciale in attraversamento di Rovereto e Medelana. Le motivazioni che avevano portato all'individuazione di questo tracciato, dipendevano in larga parte da ragionamenti sviluppati in concertazione con la Provincia a scala sovracomunale. Le previsioni di sviluppo insediativo per i Comuni localizzati a nord di Ostellato, ed in particolare, a Copparo, avevano portato a stimare un incremento di carico sulla rete di base regionale, e quindi sull'attuale strada provinciale che attraversa i centri urbani. In realtà, il progressivo decremento dei flussi di traffico registrati nella postazione regionale 376, localizzata nella provinciale 68 a sud di Rovereto, unitamente alla decadenza delle previsioni di sviluppo insediativo dei Comuni limitrofi, hanno portato ad una rivalutazione, almeno al momento e per le esigenze attuali, della scelta effettuata in sede di PSC.

5.1.2 I progetti dell'idrovia

Le problematiche di natura infrastrutturale relative alla definizione e alla realizzazione dell'idrovia sono affrontate e risolte in sedi sovraordinate rispetto all'operatività dei piani comunali. Per il territorio di Ostellato la rete idroviaria prevede la realizzazione di due progetti ed in particolare:

- la costruzione di un nuovo ponte sul Canale Navigabile con la demolizione dell'esistente e l'adeguamento della viabilità esistente. Di tale progetto dovrebbero essere conclusi i lavori a settembre del 2014;
- la realizzazione dell'idrovia nel tratto compreso tra Migliarino e Valle Lepri, comprensiva delle difese spondali, degli adeguamenti delle curve presso il ponte di Ostellato e presso l'ex-zuccherificio, oltre che in località Cavallara. Tali interventi sono in corso di realizzazione, ma non sono ancora stati conclusi.

Il POC non programma interventi direttamente connessi con la realizzazione dell'idrovia, anche se quanto programmato per il capoluogo di Ostellato va nella direzione di un possibile potenziamento del ruolo attrattivo del capoluogo e dell'immagine dello stesso da uno dei principali accessi dalla circonvallazione, una visione coerente con il progetto di valorizzazione per la nautica da diporto insito nel progetto dell'idrovia.

5.2 Il sistema delle dotazioni tecnologiche

5.2.1 Impianti per la depurazione

Nella valutazione della sostenibilità del Piano strutturale, a livello comunale, di località e d'ambito, si fanno presenti le criticità connesse al sistema di depurazione ed in particolare per il capoluogo si fa presente la criticità dei centri collegati al depuratore di Ostellato. Si ricorda che i centri urbani identificati sul territorio sono tutte "aree servite", aree quindi collegate ad un sistema di depurazione. Nel caso di Ostellato, vista l'entità degli interventi previsti dal PSC per il capoluogo, viene segnalata la difficoltà dell'impianto ad ospitare un cospicuo recapito, in termini di abitanti equivalenti, e la vetustà delle tecnologie utilizzate.

Per rispondere alle molteplici problematiche degli impianti esistenti per il capoluogo e per i centri abitati più vicini, localizzati nei limitrofi Comuni di Migliarino e di Migliaro, CADF, ente gestore della rete smaltimento reflui e depurazione, ha progettato la realizzazione di un nuovo depuratore intercomunale localizzato nel territorio di Migliarino. Il depuratore centralizzato sfrutta le più moderne tecnologie con il trattamento a Cicli alternati in vasca unica e specifica stazione di riduzione fanghi. Le

tecnologie utilizzate permetteranno, inoltre di ottimizzare i processi depurativi (in particolare abbattimento dei carichi organici e dell'azoto) con riduzione dei costi di energia elettrica e consistente riduzione dei fanghi di supero e conseguentemente riduzione dei costi di smaltimento.

Tale impianto è oggi in corso di realizzazione e si può dire ormai ultimato. A fine 2012 erano già state posate le condotte di collettamento per i Comuni che si servono di questa nuova dotazione, tra cui anche Ostellato (si veda a questo proposito quanto riportato nel capitolo 1 della "Relazione generale e Valsat" del presente POC). E' possibile, perciò, prevedere l'entrata in esercizio in tempi brevi del nuovo depuratore intercomunale.

5.3 Parco del Delta del Po e aree della gronda del Mezzano

Il 20 dicembre del 2012 è stato adottato il nuovo Piano territoriale per la Stazione del Parco del Delta del Po: Centro storico di Comacchio. Entro i confini del perimetro di una delle sei stazioni del Parco sono state definite le politiche di conservazione, di salvaguardia e di valorizzazione della vasta porzione di territorio compresa tra Comacchio ed Ostellato. Il perimetro del Parco del precedente Piano territoriale, adottato nel 1993, ricadeva solo per una piccola porzione all'interno del territorio di Ostellato, come si evince dalla Tavola 2 del PSC. Oggi tale perimetro è stato esteso a ricomprendere le aree umide residue della corona settentrionale del Mezzano, denominate Vallette di Ostellato, congiungendo l'ambito di Valle Lepri (estremità occidentale della Stazione come definita dalla legge istitutiva) al corridoio ambientale che prosegue attorno allo stesso Mezzano fino all'oasi di Bando, nella bonifica argentano-portuense (si veda proposta indicata nella Tavola 2 del PSC).

Il piano aggiorna e integra tra loro strumenti e politiche rivolte alla valorizzazione di un territorio connotato da forti valenze sia culturali che paesistico ambientali, un territorio nel quale sono riconosciuti a livello europeo habitat di interesse comunitario, tutelati attraverso l'individuazione di siti di interesse comunitario e delle zone a protezione speciale. Un territorio connotato dalla presenza di paesaggi unici per il loro valore di patrimonio, tanto da essere individuati parte integrante del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento ed il suo Delta del Po".

Gli indirizzi del piano sono stati codificati all'interno di alcuni progetti ritenuti strategici per la valorizzazione delle risorse presenti. Per il territorio di Ostellato riveste particolare interesse il progetto su "Valle Pega e le aree archeologiche" rivolto in particolare alla valorizzazione del sistema storico-archeologico del contesto agro-naturale. Interessa l'area del Comune di Ostellato anche il progetto relativo alla manutenzione dei territori di bonifica. La zonizzazione del Parco classifica i territori orientali e gli specchi d'acqua come zona C di protezione ambientale, mentre le restanti parti sono classificate come aree contigue.

Il piano operativo non programma interventi ricadenti all'interno delle aree del Parco anche se occorre ricordare che l'Amministrazione Comunale da tempo è impegnata con interventi di ripristino ambientale nell'area delle Vallette.

6 – CENTRI URBANI: STRATEGIE E CRITERI DI INTERVENTO

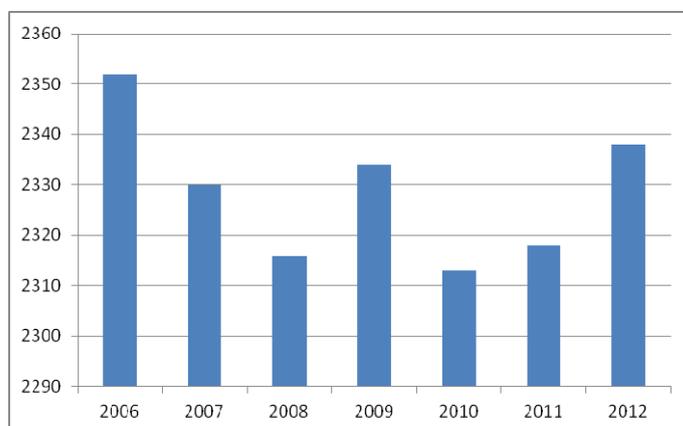
Il primo POC del Comune di Ostellato si concentra, in ambito urbano, sul **potenziamento delle attività** presenti nel capoluogo e nel centro di Rovereto, limitando gli interventi di sviluppo esclusivamente residenziale. In funzione delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti privati, potenziali attuatori dell'intervento, è stato possibile indirizzare le finalità delineate nel PSC e individuare una strategia d'azione che si fonda:

- A_sull'incremento delle attività attrattive nel centro capoluogo e sulla qualificazione del principale ingresso ad Ostellato dalla circonvallazione e dalla provinciale;
- B_sulla realizzazione di un nucleo di attività diversificate a Rovereto che consentano di realizzare dotazioni a verde pubblico, per rispondere alle carenze riscontrate per questa località, e nuove attività ricettive lungo uno dei sistemi di fruizione principali del territorio dei 5 Comuni.

6.1 Articolazione della gamma di attività per il capoluogo

L'evoluzione della popolazione residente nel capoluogo per il periodo intercorso tra l'adozione del PSC e la predisposizione del Piano operativo, mostra un andamento pressoché costante, con una diminuzione complessiva di solo l'1% degli abitanti. Più nel dettaglio dal 2006 fino al 2009 si registra una lieve diminuzione, compensata da trend positivi negli anni seguenti.

Popolazione (2006 -2012): Ostellato-Campolungo



(Fonte: Comune di Ostellato – Ufficio Anagrafe)

Visto il trend della popolazione del capoluogo e perciò possibile ritenere che le quantità di alloggi ancora disponibili dalla realizzazione dei piani attuativi avviati dopo la conclusione della Conferenza, computati in circa 72 alloggi, sia sufficiente a soddisfare le domande provenienti da un'eventuale crescita della popolazione nel centro abitato, come già argomentato nei paragrafi precedenti.

Le strategie del piano operativo per il capoluogo non puntano perciò sullo sviluppo della residenza, quanto piuttosto sul miglioramento della qualità del centro urbano, promuovendo l'insediamento di attività che possano avere un grado di attrazione per il resto del territorio. L'obiettivo è quello di potenziare il ruolo di riferimento, insieme ad altri centri, che il capoluogo svolge per l'area del Basso ferrarese. Ciò è tanto più vero se si considerano le potenzialità che possono derivare:

- dallo sviluppo dell'idrovia e dai potenziali incrementi di fruitori connessi alla valorizzazione del corso d'acqua, non solo per il traffico delle merci, quanto piuttosto per la nautica da diporto e per lo sviluppo degli itinerari di fruizione ad essa connessi;
- dall'allargamento dei confini del Parco del Delta del Po all'area delle Vallette, di cui il centro capoluogo costituisce un avamposto, essendo contiguo alle aree della gronda del Mezzano;
- dalla caratterizzazione del capoluogo come ingresso principale all'area ex-valliva del Mezzano, centro in cui è ospitato il Museo del territorio quale luogo che racconta l'evoluzione di queste terre d'acqua.

Il POC programma per il capoluogo l'edificazione di una delle aree ritenute più strategiche per la riqualificazione dell'immagine del centro urbano: l'ambito a nord di Ostellato che si attesta in corrispondenza del principale accesso al sistema degli spazi pubblici localizzati all'incrocio tra via Roma e via Garibaldi. Il margine settentrionale dell'abitato, percepibile con evidenza dalla circonvallazione, è eterogeneo e si presenta come una sequenza di retri e di fabbricati accessori alle residenze che si affacciano lungo via XX Settembre. Con l'insediamento dell'ambito a nord del capoluogo è possibile riconfigurare l'assetto delle aree di bordo conferendo una maggiore qualità e caratterizzazione ad un luogo oggi indifferenziato.

Per questo ambito, al quale il POC attribuisce un ruolo di cerniera tra l'abitato e il suo territorio, diventa fondamentale puntare sulla qualità insediativa ed edilizia dell'intervento. In coerenza con il piano strutturale si prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita commerciale, che in futuro potrebbe ospitare anche attività di commercializzazione dei prodotti locali, qualificandosi come un punto di vendita connesso con il territorio di produzione.

Dal punto di vista dell'assetto urbanistico il piano operativo si fonda sull'ipotesi di edificazione della struttura di vendita in un'area arretrata sia rispetto alla circonvallazione che rispetto alla strada di accesso al centro abitato, dove si prevede debbano essere organizzati gli accessi ai parcheggi e debba essere realizzato un percorso ciclopedonale di collegamento tra la struttura e via XX settembre.

Schema direttore dell'ambito localizzato a nord del capoluogo di Ostellato



Nelle schede di valutazione si chiede di considerare con particolare attenzione le relazioni che tale ambito intrattiene con il contesto nel quale è inserito, sia limitando gli impatti verso il contiguo tessuto residenziale, sia sfruttando le potenzialità che gli derivano dalla sua particolare localizzazione. Se, infatti, tale intervento può avere il vantaggio di “mascherare” parzialmente il margine urbano esistente, l’alternativa proposta dalla sua edificazione, deve considerare che tutti i “fronti”, in egual misura, rivestono un’importanza per l’immagine del capoluogo e dell’attività stessa. I criteri da seguire nella realizzazione dell’intervento sono finalizzati all’eliminazione delle situazioni di degrado connesse alle funzioni di servizio dell’attività, e in riferimento all’uso della vegetazione, alla composizione dei prospetti e ai materiali utilizzati, si dovrà tendere ad una mediazione del rapporto tra un volume di dimensioni significative e il contesto nel quale è inserito.

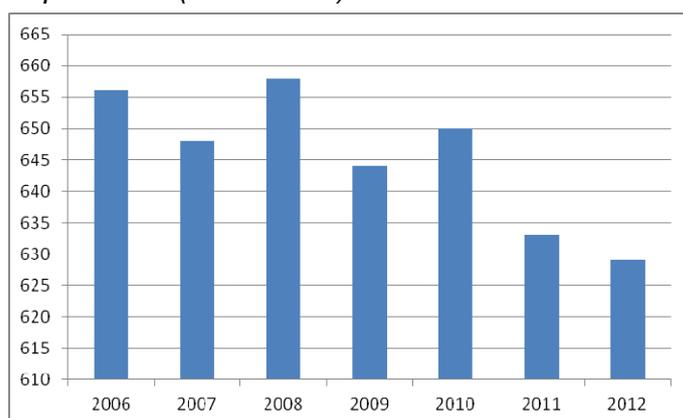
6.2 Potenziamento del ruolo di Rovereto

Diversamente da Ostellato, San Giovanni e Dogato, a Rovereto non è stato avviato l’iter di approvazione di nessun piano attuativo residenziale prima dell’azione del PSC. Fino ad oggi la domanda di alloggi è stata soddisfatta attraverso le quantità residue contenute nei PUA approvati in una fase precedente alla predisposizione del piano strutturale.

La popolazione di questo centro abitato, già di dimensioni medio-piccole, ha un’evoluzione tendenzialmente di decrescita, registrando una riduzione del numero di abitanti che, dal 2006 al 2012, è di circa il 4%. Tale trend è particolarmente evidente in questi ultimi tre anni, periodo nel quale, al contrario, aumenta il numero di abitanti del capoluogo.

Tuttavia, per rispondere ad un’eventuale domanda futura di residenza, altrimenti non soddisfabile, il POC programma, per questo centro, una quantità modesta di edificazione residenziale, limitata a circa 17 alloggi. La Superficie complessiva realizzabile è ritenuta sufficiente a rispondere alla possibile nuova domanda di residenzialità che potrebbe essere generata dall’insediamento delle nuove attività previste nel POC.

Popolazione (2006 -2012): Rovereto



(Fonte: Comune di Ostellato – Ufficio Anagrafe)

Le strategie del piano operativo per Rovereto puntano alla riqualificazione dell’intero centro abitato attraverso l’attuazione congiunta dei due ambiti di nuovo insediamento localizzati a sud del centro urbano.

In tali ambiti è possibile realizzare una modesta quantità di superficie complessiva residenziale, rispondendo così al fabbisogno. Un’altrettanto modesta quantità di superficie complessiva residenziale non era programmabile all’interno del più vasto ambito a nord-ovest di Rovereto, dove l’attuazione dell’intervento si giustifica solo a

Lo schema direttore, pur ammettendo che tali ambiti possano essere attuati in fasi diverse, si struttura sulla configurazione di un progetto unitario. Con i limiti imposti dall'autonomia che l'organizzazione degli ambiti devono garantire, si è proceduto a definire il sistema degli accessi e le percorribilità interni alle aree di nuova edificazione: ad est è l'accesso alle nuove attività ricettive-ricreative, a ovest quello degli insediamenti residenziali e al centro operativo del Consorzio di Bonifica.

“Spazio comune” e nervatura portante per entrambe gli interventi è lo spazio pubblico nelle forme di fascia boscata, densamente vegetata e di spazio aperto di rispetto lungo le infrastrutture e di parco urbano più all'interno degli ambiti. Contribuiscono alla formazione del parco anche il sistema delle dotazioni ecologico-ambientali previste per la laminazione delle acque. La scelta effettuata è stata quella di garantire il rispetto dell'invarianza idraulica realizzando bacini di accumulo poco profondi e di grande ampiezza ottenuti realizzando estese depressioni del suolo dalla morfologia irregolare e naturaliforme. Tali depressioni nei periodi asciutti possono essere considerati ed essere fruiti come parte integrante delle aree a parco.

L'attuazione dell'ANS2(13) comprende, nel medesimo comparto, anche la porzione di ambito consolidato a sud della strada provinciale costituita dalle pertinenze di Villa Buosi, presenza che ha condizionato la localizzazione degli interventi mantenendo una distanza di rispetto e garantendo la visibilità dalla strada storica.

7 – SISTEMA PRODUTTIVO

7.1 Consolidamento della SIPRO quale ambito produttivo sovra comunale

Il Piano strutturale dei 5 comuni individua nell'ambito sovracomunale della SIPRO una delle principali opportunità di sviluppo insediativo per i territori della provincia di Ferrara localizzati a sud-est dei confini amministrativi.

Alla SIPRO il PSC attribuisce un ruolo primario nella strategia di rilocalizzazione e di razionalizzazione delle aree produttive. Fra gli ambiti specializzati di rilievo sovracomunale, per l'ampiezza e per il ruolo che le è stato riconosciuto anche nella programmazione degli investimenti da parte regionale, la SIPRO, appare come l'area elettiva per offrire in questo territorio possibilità di insediamento per attività anche di grandi dimensioni di provenienza regionale ed extra-regionale. Per essa il piano strutturale prevede di potenziare/valorizzare i collegamenti infrastrutturali esistenti e l'offerta di servizi alle imprese e agli addetti; nuove opportunità possono inoltre derivare dal potenziamento dell'idrovia che passa in prossimità. Le ipotesi di sviluppo, presentate in alternativa tra loro, sono individuate nell'area a nord-est dell'attuale insediamento produttivo, in diretta continuità con l'ambito esistente, oppure nell'area ad ovest della SP 32. Si prospetta, inoltre, la possibilità di un ulteriore sviluppo dell'ambito produttivo anche a sud della Superstrada, dove è già stato realizzato un centro-servizi alle imprese, per quelle attività commerciali o di servizio che possano trarre vantaggio da un affaccio diretto sulla Superstrada.

La situazione economica creatasi in questi anni ha avuto come effetto diretto la contrazione del settore produttivo, con numerosi casi di ristrutturazioni aziendali, se non vere e proprie chiusure delle attività. Tutto ciò ha, purtroppo, aumentato la disponibilità degli immobili all'interno dell'area produttiva che può contare su un offerta di aree già urbanizzate e nel 50% dei casi già edificate, disponibili per eventuali investitori.

Attualmente il perimetro dell'area SIPRO, si sviluppa su 135 ha di zona produttiva, convenzionalmente divisa in quattro comparti:

- un primo comparto, attuato, risalente al 1975 e concluso dal 1990, nel quale ad agosto del 2012 risultavano disponibili almeno due immobili edificati e un lotto inedito per un totale di 37.400 mq di superficie fondiaria;
- un secondo comparto, attuato, realizzato tra il 1990 e il 2002, dove sono disponibili due lotti edificati e altrettanti non edificati per una superficie fondiaria di 57.600 mq;
- un terzo comparto, attuato, risalente al periodo dal 2003 al 2006, dove nessun lotto è stato ancora venduto, con una disponibilità di 99.000 mq per l'edificazione;
- un quarto comparto, non di proprietà SIPRO, che offrirà ulteriori 10 ha di superficie fondiaria vendibile.

Nell'ottica di una pianificazione, come quella operativa, che prevede un tempo di validità di circa 5 anni, si ritiene che le quantità disponibili possano essere sufficienti a soddisfare la domanda di insediamento delle attività produttive, anche prevedendo ipotesi di trasferimento da altri contesti.

A seguito dell'accoglimento di un'osservazione, il POC prevede la possibilità di ampliare, rispetto a quanto indicato dal PPIP, la gamma di destinazioni d'uso dell'ambito specializzato per attività produttive in corso di attuazione tra Medelana e Rovereto, ammettendo tra gli usi consentiti anche i pubblici esercizi (b2), purché non determinino incrementi di carico urbanistico.

7.2 Politiche per l'APEA

Gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale sono quelli prioritari per costruire e promuovere un percorso di avvicinamento finalizzato alla trasformazione a tutti gli effetti in Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA).

L'area SIPRO dal 2008 ha effettuato richiesta di accesso ai fondi regionali (fondi POR) per la trasformazione in area ecologicamente attrezzata, richiesta aggiornata nel 2010 in relazione alla possibilità di inserimento di interventi di carattere energetico.

Nel 2010 è stata anche identificata la "SIPRO Agenzia per lo sviluppo Ferrara S.p.A" come unico soggetto gestore delle APEA per la Provincia di Ferrara e quindi anche per l'area di Ostellato.

Il piano regionale degli interventi finanziabili prevede la realizzazione dei seguenti interventi di carattere ambientale ed energetico:

- la costituzione di reti di monitoraggio delle emissioni inquinanti per la verifica periodica delle prestazioni ambientali;
- la realizzazione di interventi di qualificazione e adeguamento della gestione delle acque bianche;
- il potenziamento del collegamento telematico alla rete della banda larga;
- la messa in sicurezza stradale attraverso l'adeguamento degli accessi e della viabilità interna dell'area con inserimento di rotatorie;
- la realizzazione di tre impianti fotovoltaici a terra rispettivamente di 500 kw, 999 kw e 790 kw;
- l'adeguamento della pubblica illuminazione esistente e la realizzazione di nuovi pali per l'illuminazione pubblica dotati di pannelli fotovoltaici;
- la realizzazione di una cabina primaria e la realizzazione di impianti fotovoltaici su parcheggi pubblici interni all'area.

Il finanziamento per tutta l'area è computato in un complesso di circa 2.275.000 euro a fronte di un costo di investimento di oltre 16 milioni di euro.

Gli interventi di carattere energetico sono già stati realizzati seppur secondo un'ipotesi più ridotta: due impianti di potenza rispettivamente di 498,75 kw e 975,36 kw.

8 – POLITICHE E INTERVENTI PER IL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale, nel complesso di tutti gli elementi che lo costituiscono, offre l'opportunità per una molteplicità di interventi che vanno dal recupero dei singoli elementi insediativi diffusi di rilievo storico-testimoniale, alla messa a sistema di tutto il patrimonio naturalistico-ambientale, al recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale per funzioni connesse all'agricoltura e non, alle previsioni di densificazione dei nuclei rurali, alle problematiche legate alle aziende agricole, nonché alla gestione degli impianti produttivi in territorio rurale, agli impianti connessi all'attività agricola, agli impianti per l'ambiente.

Dei 7 interventi programmati per il POC, 4 sono localizzati nel territorio rurale e interessano l'ampliamento di realtà già presenti sul territorio. La strategia scelta dall'Amministrazione comunale per questo quinquennio è stata quella di soddisfare i bisogni delle attività insediate favorendone un potenziamento nei limiti dati dalle condizioni di sostenibilità.

8.1 Nuclei residenziali in territorio agricolo

Il PSC assegnava la possibilità al POC di programmare un massimo di 20 alloggi da realizzare a completamento dei centri minori e dei nuclei rurali, nei lotti liberi inclusi.

Il 1° POC, a fronte di quanto già trattato nei paragrafi relativi al dimensionamento residenziale, ha scelto di programmare una quantità di 10 alloggi pari al 50% di quanto a disposizione.

8.2 Potenziamento delle attività agricole esistenti

Il Piano operativo si occupa degli interventi non realizzabili con intervento edilizio diretto secondo la disciplina del RUE per gli impianti produttivi isolati in territorio rurale e per le attività esistenti.

Per quanto riguarda gli impianti produttivi di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, il PSC demanda al POC gli adempimenti superiori al 50% dell'esistente. Pertanto il presente POC inserisce nella propria programmazione un ampliamento di un impianto di essiccazione che successivamente all'approvazione del PSC era già intervento sull'impianto, ampliando i magazzini di conservazione dei cereali. Con l'intervento proposto la consistenza dell'ampliamento supererebbe la soglia indicata dal PSC, assoggettando la realizzazione all'inserimento nel POC.

Un altro intervento ha a che fare con l'articolazione della gamma di attività offerte a alle aziende agricole: un deposito di gasolio agricolo e di autotrazione realizzato per servire i fondi delle zone agricole limitrofe.

In entrambe i casi si è intervenuti all'interno dell'area pertinenziale relativa all'attività esistente, non consumando ulteriore suolo destinato alle coltivazioni.

In accoglimento ad un'osservazione, il POC ammette, per il caso specifico, la possibilità di introdurre nuove destinazioni d'uso relative ad un complesso edificato già esistente localizzato ad ovest di via Argine Mezzano. Il POC amplia le attività ammesse introducendo la possibilità di esercitare usi d2 (commercio all'ingrosso) e b1 (esercizio commerciale di vicinato) esclusivamente per l'attività richiesta e per gli immobili già presenti nel complesso, senza realizzare nuove costruzioni, né ampliamenti.

8.3 Mantenimento delle attività come presidio per il Mezzano

Il piano operativo programma anche due interventi all'interno dell'area ex-valliva del Mezzano per la quale il Piano strutturale conferma la sua attitudine a territorio spiccatamente orientato alla produzione agricola, anche se prevede che possano esistere altre utilizzazioni che vanno nella direzione della valorizzazione ambientale. Il

futuro delineato per l'agricoltura del Mezzano, secondo il PSC, potrà orientarsi verso due distinte linee di comportamenti aziendali: da un lato le grandi aziende estensive e dall'altro le aziende semi-intensive e intensive orientate al vivaismo e all'orticoltura per il prodotto fresco. Escludendo lo sviluppo di abitazioni, nel Mezzano è perciò prevista la possibilità di intervenire laddove siano già presenti nuclei di attività e di edificazione. I nuovi orientamenti culturali necessitano, infatti, di edifici di servizio da prevedere all'interno di ciò che già esiste, al fine di garantire forme di presidio sull'area del Mezzano attraverso le attività che vi vengono esercitate.

Il contesto impone che ogni intervento debba rispettare le condizioni e peculiarità paesaggistiche e ambientali.

Uno degli interventi programmati nel POC, di modesta entità, riguarda l'ampliamento di magazzini utilizzati per un'attività vivaistica.

L'altro intervento, consiste nell'ampliamento di un allevamento avicolo esistente, esito della conversione e della riqualificazione ambientale di un allevamento bovino dismesso la cui opportunità di localizzazione in un contesto diverso da quello non abitato del Mezzano, avrebbe comportato limiti e ulteriori criticità.

Data l'entità dell'intervento e tenuto conto della gestione sovra-comunale delle politiche sul Mezzano, occorre prevedere la sottoscrizione di un Accordo-Inter-istituzionale tra gli enti interessati.