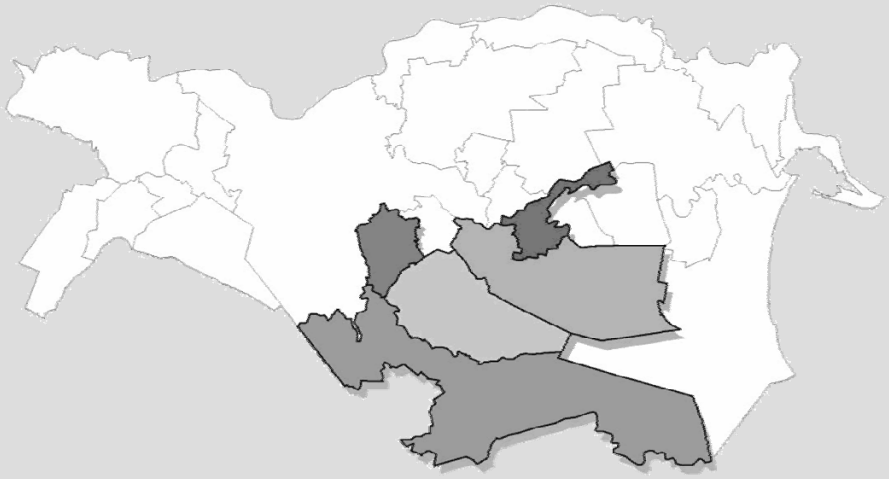
Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
PORTOMAGGIORE

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

POC

Documento programmatico per la qualità urbana

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010

Stesura approvata

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Gian Paolo Barbieri*
Sindaco di Voghiera *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale
arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Ufficio di Piano
Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*
collaboratori – *dr.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, Arch. Leonardo Monticelli

collaboratori: *Geom. Gabriella Romagnoli, Arch. Barbara Marangoni*
cartografia: *Geom. Orlandi Paolo*

COMUNI DI ARGENTA, MIGLIARINO, OSTELLATO,
PORTOMAGGIORE E VOGHIERA

POC

COMUNE DI PORTOMAGGIORE

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

A cura di
Arch. Barbara Marangoni
Ing. Luisa Cesari
Geom. Gabriella Romagnoli

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 4

2 – Elementi dell'identità territoriale 5

3 – Fabbisogno abitativo e dimensionamento 6
3.1 Scenari prefigurati per il PSC in forma associata e per i PSC comunali 6

PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE 10

4. Scelte strategiche per il dimensionamento e lo sviluppo residenziale 10

5 - Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità 11
5.1 – Gli obiettivi e gli interventi per le dotazioni territoriali e gli spazi pubblici urbani 11
5.1.1 Il restauro del teatro cittadino e la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico 11
5.1.2 Adeguamento del sistema di attrezzature di rango comunale 12
5.1.4 Potenziamento delle dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche e ambientali 13
5.1.5 La riqualificazione degli spazi pubblici dei centri minori 16
5.1.6 Edilizia residenziale pubblica 17
5.2 – Gli obiettivi e gli interventi per la mobilità 17
5.2.1 La realizzazione di una "circonvallazione interna" nel settore sud-orientale 18
5.2.2 Il completamento della rete della mobilità dolce quale connessione privilegiata tra i nuovi insediamenti e il centro urbano 19

6 – Un progetto complesso per il capoluogo 22
6.1 Gli ambiti di trasformazione nel settore sud-orientale 22
6.1.1 Gli ambiti di trasformazione AR(1)-b, ANS2(1), ANS2(9)-ANS3(5) 22
6.1.2 Gli ambiti di trasformazione ANS2(6) 23
6.2 Gli ambiti di trasformazione a ovest della città 25

7 – Politiche e interventi per il territorio rurale 30
7.1 Politiche di valorizzazione del territorio rurale 30
7.1.1 Interventi di valorizzazione turistica 30
7.2 Gestione degli impianti per le energie rinnovabili 31

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) e per gli ambiti di riqualificazione, 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 urbana. Come richiesto dalla legge regionale 6/2009 l'obiettivo è di individuare per parti significative della città "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".

PARTE I – LO SFONDO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE

1 – STRATEGIE ED OBIETTIVI E CRITICITÀ ESISTENTI

Il PSC del Comune di Portomaggiore, approvato con delibera di C.C. n. 8 del 15/02/2010, 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 di Portomaggiore (QC capitolo C.3.1) si fonda sulla presenza di un centro abitato di maggiori dimensioni, pressoché baricentrico circondato da alcuni centri minori (Portoverrara, Portorotta e Ripapersico), di matrice generalmente lineare, localizzati sulle principali direttrici di collegamento territoriale. Si tratta, quindi di un impianto fortemente accentrato sulla polarità del capoluogo, sia morfologicamente che funzionalmente, al quale si combina un sistema di centri di più piccola estensione localizzati lungo la principale viabilità di collegamento con Ferrara (Gambulaga-Runco e Quartiere) e con Codigoro (Sandolo-Maiero).

Le scelte del PSC confermano la matrice di organizzazione territoriale originaria assegnando al capoluogo, centro dotato di una quantità e di un'articolazione più elevata di attrezzature e servizi, le maggiori potenzialità di sviluppo insediativo.

1.1.1 Il capoluogo

Le direttrici principali di accesso dal territorio extraurbano e il sistema dei corsi d'acqua che lo attraversano sono i riferimenti morfologici principali attorno ai quali il centro urbano è cresciuto e costituiscono le strutture portanti sulle quali il PSC ha attestato le potenziali aree di sviluppo.

L'evoluzione del capoluogo ne ha messo in evidenza il ruolo morfogenetico rispetto alle diverse espansioni succedutesi dal dopoguerra; accrescimenti che progressivamente hanno ampliato le dimensioni del tessuto edificato a partire dal nucleo storico originario, attorno al quale si sono concentrate le attività di maggior pregio. La presenza dei corsi d'acqua, in particolare ha governato la crescita urbana funzionando da limite per lo sviluppo residenziale e segnando il confine tra il centro urbano e le aree produttive. Gli assi stradali principali, con andamento sud-est nord-ovest e nord-est sud-ovest hanno svolto il ruolo di strutture sulle quali, anche storicamente, si sono sviluppati insediamenti lineariformi verso l'esterno.

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 medie dimensioni è possibile distinguere:

- il *centro urbano,* costituito dal *nucleo storico* e dai tessuti esistenti compresi tra il canale Diversivo, a nord, e via Eppi-via XXV Aprile e il tracciato ferroviario a sud.

  Le criticità principali sono da attribuire al degrado e alla scarsa qualità di alcune porzioni di tessuto urbano. L'orientamento del piano strutturale è di conservare il tessuto storico e le sue eccellenze e di migliorare complessivamente la qualità degli spazi pubblici ipotizzando anche interventi di complessiva riconfigurazione degli spazi urbani.
- Il *settore nord-occidentale*, connotato dalla contiguità con il Canale Diversivo e caratterizzato dalla presenza di un'area attrezzata per le attività sportive e da livelli elevati di accessibilità dal resto del territorio extraurbano. Il piano strutturale la individua come l'area più opportuna per la creazione di un parco urbano affacciato sul canale Diversivo nel quale localizzare possibili ampliamenti delle attrezzature per lo sport. A nord-ovest è individuato anche un potenziale ambito di nuovo insediamento attraverso il quale poter realizzare un'ampia porzione del Parco urbano.
- Il *settore occidentale*, caratterizzato dalla presenza di un tessuto misto artigianale e residenziale con problematiche di compatibilità tra le due tipologie di tessuto. Il piano strutturale li riconosce quali ambiti da assoggettare a un processo di progressiva riqualificazione con delocalizzazione e sostituzione delle attività maggiormente impattanti, qualificazione degli spazi pubblici e delle connessioni con il centro. Avviato il processo, potrebbero essere realizzati anche i potenziali ambiti di nuovo insediamento identificati sul margine occidentale.
- Il *settore nord-orientale,* caratterizzato dalla presenza dello stabilimento dismesso delle Ex-conserve Italia e da un'ampia zona rimasta inedificata tra il tessuto urbanizzato e il canale Diversivo. Tali aree sono identificate quali possibili zone per lo sviluppo di insediamenti residenziali condizionati alla realizzazione di una parte della circonvallazione orientale.
- Il *settore sud-orientale,* che comprende parti di tessuto eterogenee, sia per epoca storica che per funzioni e tipologie. Attività produttive ancora in esercizio convivono con un tessuto residenziale che in alcune parti risulta critico per l'inadeguatezza del reticolo stradale e per la carenza di dotazioni, in particolare a parcheggio. A tali criticità si sommano condizioni di sovraccarico delle strade locali per i flussi di traffico di attraversamento. Il piano strutturale individua per questo settore, come del resto per il settore occidentale, ampie possibilità di trasformazione che vanno dalla riqualificazione e riconversione delle aree produttive più vicine al centro e alla loro integrazione con il contesto, alla individuazione di potenziali nuovi ambiti di insediamento residenziale. La risoluzione delle criticità legate al traffico di attraversamento è affidata, soprattutto, alla realizzazione della circonvallazione est.
- Il *settore settentrionale*, a nord del canale Diversivo, e il *settore meridionale*, a sud del tracciato ferroviario. Sono prevalentemente occupati da attività produttive per le quali il piano strutturale prevede possibilità di sviluppo nelle zone più direttamente accessibili dalla rete di base.

1.1.2 I centri minori

I centri minori presentano una struttura urbana assai ridotta e frammentata, ma comunque riconducibile all'asse viario principale di collegamento territoriale. Solo Portoverrara e Gambulaga presentano un livello di complessità più elevato, una dotazione di attrezzature e spazi collettivi esistente quantitativamente adeguata e un numero di abitanti compreso tra 700 e 1.000.

Solo in queste due realtà, e nei centri minori ad essi afferenti, il piano strutturale individua, infatti, potenziali ambiti per nuovi insediamenti.

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 progressivamente più rado da ovest verso est e oggi aree intensamente 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 Portomaggiore da tutelare per il loro valore paesaggistico (Fonte: PTCP-PSC)

Unità di paesaggio delle terre vecchie	Unità di paesaggio della Gronda	Unità di paesaggio delle Valli
a) Strade storiche: dosso di Voghiera e Voghenza; c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi sopra citati. e) Zone agricole pianificate: presenza di alcuni bacini bonificati in limitate zone limitrofe alla UdP della "Gronda".	c) Dossi principali: paleoalveo del Padovetere evidentissimo nella zona del Verginese; altri dossi secondari: Portomaggiore-Oasi di Bando; paleoalveo del Sandolo. d) Rete idrografica principale: fossa Bolognese; fossa Sabbiosola. e) Zone agricole pianificate: bacini di bonifica di fine ottocento e inizio novecento di corona al Mezzano. f) Siti e paesaggi degni di tutela: tratti della strada provinciale Voghiera-Portomaggiore; paleoalveo del Sandolo.	b) Strade panoramiche: perimetro del canale Circondariale. c) Dossi principali: coincidono con gli elementi precedenti. d) Rete idrografica principale e zone umide: oasi di Bando, altre zone umide minori intorno al canale Circondariale e valli residue. e) Zone agricole pianificate: bonifiche del Mezzano e del Mantello. f) Siti e paesaggi degni di tutela: l'intero Mezzano come "paesaggio semi-naturale protetto".

La porzione occidentale del territorio comunale di Portomaggiore ricade inoltre nelle aree perimetrate nel Sito Unesco "Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po".

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

<u>per il capoluogo</u>

- il tessuto del centro storico (in particolare via Vittorio Emanuele e via Garibaldi) e le sue eccellenze e il patrimonio storico diffuso nel centro urbano
- il complesso di Villa Aventi
- l'area archeologica di Piazza della Repubblica
- il sistema dei corsi d'acqua costituiti dal canale Diversivo a nord e dallo Scolo Bolognese a est e a ovest

per i centri minori di <u>Gambulaga e Runco</u>

- via Verginese sulla quale sono attestate le risorse storiche e gli spazi pubblici di maggior pregio

- il dosso del Padovetere

per i centri minori di Sandolo e Maiero

- Pieve di Sandolo e altre presenze storiche

per il centro di Quartiere

- Il dosso del Sandolo.

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 Portomaggiore la quantità di alloggi complessivamente prevista è stata computata in 720 alloggi pari a circa 79.200 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. Di questi, 510 alloggi (56.100 mq di SC) sono da gestire attraverso il POC con un minimo di 50 alloggi (5.500 mq di SC) per gli ambiti di riqualificazione ed un massimo di 395 alloggi (43.450 mq di SC) per gli ambiti di nuovo insediamento. A questi si aggiungono i 65 alloggi (7.150 mq) programmabili in alcuni centri minori e nei nuclei rurali.

Quadro sintetico delle strategie per la qualità urbana definite nel PSC articolate per settori urbani

Localizzazione		Dimensionamento residenziale da gestire con il POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
PORTOMAGGIORE	Centro urbano e centro storico	5.500 mq di SC (50 alloggi) AR + 36.850 mq di SC res (335 alloggi) ANS	-	-	Eccellenze storiche Tessuto storico lungo via Vittorio Emanuele e via Garibaldi Patrimonio storico diffuso Area archeologica in Piazza della Repubblica Canale Diversivo	Potenziamento della dotazione di servizi nella trasformazione di Piazza della Repubblica Miglioramento dell'offerta qualitativa dei servizi integrandoli con quelli negli ambiti consolidati Miglioramento delle dotazioni a parcheggio laddove carenti	Qualificazione degli spazi pubblici del centro storico e riconfigurazione dei luoghi dell'identità collettiva Valorizzazione delle attività insediate negli spazi pubblici centrali del centro storico Qualificazione dell'immagine urbana con progetti tematici Creazione di un sistema continuo di spazi aperti lungo le aree dell'ex scolo bolognese e lungo il Diversivo Qualificazione dell'area di Piazza della Repubblica	Riduzione delle situazioni di degrado	Gestione della convivenza tra mobilità carrabile e pedonale nel centro storico Potenziamento delle connessioni interne al centro capoluogo ed in particolare dove si addensano i servizi
	Settore nord-occidentale		Parco urbano lungo il Diversivo	-	Canale Diversivo	Potenziamento della dotazione di spazi aperti lungo il Diversivo Ampliamento della zona attrezzata per le attrezzature sportive	Valorizzazione degli spazi aperti liberi lungo il Diversivo	-	Potenziamento delle connessioni tra il centro e i tessuti periferici

Localizzazione		Dimensionamento residenziale da gestire con il POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
PORTOMAGGIORE	Settore occidentale	5.500 mq di SC (50 alloggi) AR + 36.850 mq di SC res (335 alloggi) ANS	Dotazioni ecologiche e ambientali lungo lo scolo Bolognese	-	Sistema scolo Bolognese-Canale Diversivo	Potenziamento della dotazione di spazi aperti lungo lo scolo Bolognese Potenziamento delle attività e gli usi collettivi nelle aree produttive riqualificate	Valorizzazione degli spazi aperti liberi lungo lo scolo Bolognese	Conversione delle aree produttive di vecchio impianto verso funzioni compatibili con la residenza Mitigazione degli impatti della circonvallazione	Potenziamento delle connessioni tra il centro e i tessuti periferici
	Settore nord-orientale		-	Circonvallazione est (SP48-SP68)	Canale Diversivo	Potenziamento della dotazione di spazi aperti lungo il Diversivo	Valorizzazione degli spazi aperti liberi lungo il Diversivo	Mitigazione degli impatti della circonvallazione	Potenziamento delle connessioni tra il centro urbano e i quartieri a est
	Settore sud-orientale		Parco urbano a sud del cimitero	Circonvallazione est (SP48-SP68)	Presenze storiche quali Villa Aventi	Potenziamento delle attività e gli usi collettivi nelle aree produttive riqualificate	Creazione di spazi pubblici di rispetto a Villa Aventi	Conversione delle aree produttive di vecchio impianto verso funzioni compatibili con la residenza Mitigazione degli impatti della circonvallazione est e della ferrovia	Potenziamento delle connessioni tra il centro urbano e i quartieri residenziali a est
	Settore settentrionale	52.260 mq di SC prod ASP	-	Circonvallazione est (SP48-SP68)	Canale Diversivo	Potenziamento delle dotazioni	-	-	-
	Settore meridionale	Parte dei 36.850 mq di SC res ANS + 96.700 mq di SC prod ASP	-	-	-	-	-	Recupero delle aree dismesse	-
						Potenziamento delle dotazioni	-	Eventuale qualificazione come APEA	-

Localizzazione		Dimensionamento residenziale da gestire con il POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
SS 16	Ripapersico	78.024 mq di SC prod ASP	-	-	-	Potenziamento delle dotazioni	-	Eventuale qualificazione dell'area produttiva come APEA	-
CENTRI MINORI E NUCLEI RURALI	Portoverrara Portorotta Ripapersico	6.600 mq di SC res (60 alloggi) ANS + 6.600 mq di SC res (60 alloggi) modesti interventi integrativi	-	Circonvallazione est (SP48-SP68)	Sistema scolo bolognese-Fossa di Porto Dossi	-	Miglioramento della qualità urbana dei centri minori	Eventuale qualificazione dell'area produttiva come APEA	Potenziamento delle connessioni con il capoluogo seguendo i corsi d'acqua
	Gambulaga Runco		Parco sportivo a nord di Galmbulaga	-	Via Verginese matrice storica Dossi	Potenziamento delle dotazioni di spazi aperti attrezzati per lo sport		-	-
	Sandolo Maiero		-	-	Pieve di Sandolo e altre presenze storiche	-		-	-
	Quartiere		-	-	Dossi	Potenziamento delle dotazioni di spazi aperti in relazione all'attuazione degli ambiti		Riconversione a fini residenziali di aree produttive dismesse	-
	Nuclei rurali	550 mq di SC (5 alloggi) modesti interventi integrativi	-	-	Dossi	-		-	-
	TOTALI DA PSC	56.100 mq di SC res 510 alloggi 226.984 SC prod							

PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE

4. SCELTE STRATEGICHE PER IL DIMENSIONAMENTO E LO SVILUPPO RESIDENZIALE

Nel primo Piano Operativo Comunale è stata programmata la realizzazione di una percentuale di alloggi elevata rispetto al dimensionamento complessivo del piano e superiore ad un terzo della quantità totale programmata nel PSC.

Considerando 15 anni l'orizzonte temporale del piano strutturale e 5 anni quello del POC, sarebbe stato prevedibile programmare nel primo Piano operativo la realizzazione del 33% circa del dimensionamento totale. Tuttavia, anche sulla base delle manifestazioni di interesse e delle proposte presentate dai privati, si è scelto di orientare fin dal primo POC le linee di sviluppo futuro per gli ambiti di trasformazione, concentrandosi su quelle proposte che nel loro insieme fossero in grado di risolvere, attraverso il coordinamento dei loro impianti, alcune delle criticità riscontrate in sede di elaborazione del PSC e presentassero, dopo aver eseguito ulteriori approfondimenti sull'adeguatezza delle reti e sulla capacità di scolo delle acque, le migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale senza prevedere interventi di natura strutturale.

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 riqualificazione	> 5.500	> 50	2.708	25	49%
Ambiti di nuovo insediamento	< 43.450	<395	29.034	264	67%
Modesti interventi integrativi nei centri minori e nei nuclei rurali	< 7.150	< 65	7.150	65	100%

Le principali scelte strategiche per le trasformazioni sono state quindi quelle:

- di concentrare l'attuazione degli ambiti di nuovo insediamento nel capoluogo;
- di privilegiare la realizzazione degli ambiti di nuovo insediamento nel settore sud-orientale che oltre a presentare minori problematiche in relazione all'adeguamento delle reti, presentano maggiori potenzialità nella risoluzione delle problematiche esistenti (flussi di traffico di attraversamento e carenza di dotazioni a parcheggio);
- di coordinare, utilizzando gli strumenti della perequazione, l'attuazione degli interventi con la cessione di alcune aree, necessarie alla realizzazione di attrezzature pubbliche, o con la realizzazione di alcune opere per il miglioramento della mobilità.

Per i *centri minori*, al contrario, il primo POC non prevede l'attuazione di ambiti di nuovo insediamento e si limita a programmare i modesti interventi integrativi quantificati nel PSC in un massimo di 7.150 mq di SC, pari a circa 65 alloggi. La soglia fissata per ogni singolo centro è di 20 alloggi per i centri minori di Portoverrara, Ripapersico, Portorotta, Gambulaga, Runco, Quartiere, Maiero e Sandolo con un

massimo di 60 alloggi totali. Nei nuclei rurali sono programmati un massimo di 550 mq di SC pari a circa 5 alloggi. Tali quantità sono attuabili solo nel rispetto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PSC (art. 5.6).

5 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

5.1 – Gli obiettivi e gli interventi per le dotazioni territoriali e gli spazi pubblici urbani

Le dotazioni esistenti di attrezzature e spazi collettivi di rango comunale e gli spazi pubblici più rappresentativi sono concentrati in prevalenza nel centro urbano del capoluogo. Nelle aree periferiche e nei borghi sono, invece, distribuiti quasi esclusivamente spazi a verde pubblico e parcheggi, a servizio dei comparti residenziali.

Gli obiettivi che l'amministrazione comunale definisce per il primo POC sono coerenti con la struttura e il funzionamento attuale del sistema. Per il nucleo centrale viene confermato il ruolo di luogo dell'identità culturale e storica del territorio e di area in cui localizzare le attrezzature e gli spazi collettivi di rango comunale. Gli interventi programmati dovranno perciò rafforzare e migliorare l'efficienza del sistema attraverso il potenziamento e la qualificazione dei servizi presenti, utilizzati dall'intera popolazione e non solo dai residenti della parte di città.

Per le aree periferiche l'obiettivo è più limitato ed è quello di rispondere alle esigenze del settore urbano ampliando il sistema delle dotazioni territoriali, in prevalenza verde pubblico e parcheggi, in funzione dell'incremento di carico urbanistico e rendendo più efficiente il sistema periferico rispetto alle aree centrali.

Anziché localizzare le attrezzature di rango comunale nelle aree periferiche si è preferito mantenere la struttura e il funzionamento dell'attuale assetto territoriale, facilitando l'accessibilità ai servizi presenti nel centro urbano con la realizzazione di connessioni ciclopedonali attuate in parte dai privati.

Le principali operazioni programmate dal primo POC e trattate in dettaglio nei paragrafi seguenti riguardano:

- nel centro storico il restauro di eccellenze storico-architettoniche e la riqualificazione di spazi pubblici;
- nel centro urbano e nel settore nord-occidentale il miglioramento della dotazione di attrezzature sportive e per l'istruzione;
- nelle aree periferiche ed in particolare nel settore sud-orientale il potenziamento delle dotazioni territoriali a servizio dei nuovi comparti residenziali e produttivi;
- nei centri minori la riqualificazione di alcuni luoghi pubblici centrali.

5.1.1 Il restauro del teatro cittadino e la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico

Il piano operativo si propone di intervenire sulla qualità del centro storico prevedendo, nell'arco della durata del piano, la realizzazione o l'avvio di alcuni interventi significativi, di particolare importanza per il miglioramento dell'immagine del centro urbano.

In diretta continuità con il programma sviluppato negli ultimi anni dall'amministrazione comunale, che ha appena concluso il restauro della sede municipale e la sistemazione di Piazza Umberto I, si programma per il prossimo quinquennio il restauro del **Teatro**

Concordia. Nel perseguire la politica di valorizzazione delle eccellenze storico-architettoniche, viene recuperato uno degli edifici simbolo dell'identità culturale del centro urbano, proseguendo nell'azione di rivitalizzazione del centro e delle sue funzioni pubbliche.

I medesimi obiettivi sono alla base della programmazione degli interventi relativi alla sistemazione degli **spazi pubblici del centro storico**. Si intende così proseguire nella riqualificazione degli spazi urbani centrali, che fino ad oggi hanno coinvolto le principali strade del nucleo storico (via Vittorio Emanuele II e parte di Piazza Umberto I), innescando un processo di progressiva ristrutturazione degli edifici antistanti tali vie. Gli interventi programmati dovrebbero estendere tale filosofia anche agli spazi contigui gli edifici pubblici principali. In particolare nell'immediato saranno realizzati gli interventi di riqualificazione degli spazi che collegano la Chiesa della Collegiata a Piazza Umberto I (Piazza Giovanni XXIII e di via D. Alighieri), unendo idealmente e non solo fisicamente due dei luoghi urbani più rappresentativi. Nei prossimi anni si darà completamento al più ampio progetto di sistemazione e riqualificazione dell'insieme degli spazi pubblici urbani dell'area centrale.

5.1.2 Adeguamento del sistema di attrezzature di rango comunale

Nel capoluogo le attrezzature sportive e scolastiche esistenti presentano carenze sia in termini di soddisfacimento della domanda, sia di invecchiamento dei manufatti.

Per le **attrezzature per l'istruzione**, la necessità di rispondere ad un aumento della domanda, determinato dall'andamento crescente della popolazione nelle fasce di età più giovani, unitamente alle necessità di ampliare gli spazi a servizio delle attività scolastiche, richiedono l'adeguamento delle dotazioni esistenti.

L'amministrazione ha valutato la convenienza e le criticità di diverse soluzioni poste in alternativa tra loro, tra le quali l'ampliamento dell'attuale scuola media di via Fiume, l'ampliamento dell'ex scuola media di via Roma o la realizzazione di una nuova scuola media al polo scolastico di via Valmolino. L'ultima proposta è risultata migliore da molteplici punti di vista. Tale attrezzatura dovrebbe essere realizzata in contiguità ad attrezzature scolastiche già realizzate (attrezzature sportive e aula magna). Permetterebbe, inoltre, una facile cantierizzazione dell'opera senza interruzioni dell'attività scolastica, come invece dovrebbe avvenire per le altre soluzioni proposte. Risulta più conveniente anche dal punto di vista economico, per le minori spese da sostenere in relazione all'assenza del costo di demolizione degli edifici esistenti. Per questi motivi la scelta è stata orientata verso la realizzazione di un **nuovo fabbricato in ampliamento del Polo Scolastico** già esistente a ovest del centro urbano. Un nuovo complesso edificato potrà rispondere a più moderne caratteristiche prestazionali ed essere adeguato ai requisiti della sicurezza richiesti dalla normativa. Analogamente un nuovo edificio potrà essere realizzato con l'obiettivo del contenimento del consumo energetico attraverso il rispetto dei requisiti costruttivi equiparabili alla classe energetica B.

Gli interventi programmati nel primo POC intendono dare attuazione ad una prima parte dell'edificio scolastico, da realizzare al fine di rispondere alla domanda più urgente di nuove aule per gli studenti e di ulteriori funzioni di servizio (12 aule e 5 aule speciali, sala insegnanti e servizi, segreteria e uffici direttivi). La composizione dell'edificio, basata su una struttura modulare, ammetterebbe la possibilità di possibili futuri ampliamenti al fine di soddisfare eventuali nuove domande.

Per le **attrezzature sportive**, l'attuale impianto della piscina comunale, localizzato in via Ghana, richiede onerosi interventi di manutenzione che risolverebbero solo in parte le criticità registrate migliorando solo parzialmente l'offerta di servizi sia in termini quantitativi che qualitativi. La realizzazione di un nuovo complesso sportivo, al contrario, permetterebbe l'inserimento di ulteriori attività associate all'impianto natatorio coperto con la possibilità di realizzare anche una vasca outdoor, ampliando

quindi l'offerta ad altre funzioni ed estendendo il potenziale bacino di utenza non più al solo comune di Portomaggiore. Allo stesso modo la realizzazione di un nuovo impianto permetterebbe l'adozione di nuove caratteristiche e prestazioni in grado di rispondere agli obiettivi del contenimento dei costi di gestione e di manutenzione e di consumo energetico.

Nel primo POC l'amministrazione comunale intende, così, realizzare un nuovo impianto natatorio nel settore che il PSC ha indicato come più idoneo per la localizzazione di nuove attrezzature per lo sport di rango comunale. Il buon livello di accessibilità, sia dal centro urbano che dal resto del territorio, e la presenza di attrezzature sportive già esistenti, unitamente all'ipotesi di realizzare un esteso parco urbano lungo il Diversivo, inquadrano l'intervento nell'attuazione di un più ampio progetto di sistemazione di spazi collettivi a nord-ovest della città.

5.1.4 Potenziamento delle dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche e ambientali

Il bilancio della dotazione di *attrezzature e spazi collettivi* effettuato in sede di PSC e approfondito in sede di POC sulla base della popolazione del 2006 non ha mostrato sostanziali carenze dal punto di vista quantitativo, in particolare nel centro capoluogo dove sono concentrati tutti i servizi di rango comunale e dove sono ampiamente superate le dotazioni obiettivo fissate per legge per la residenza.

Gli interventi di adeguamento e ampliamento di alcune delle strutture esistenti, come descritto nel precedente paragrafo, puntano sul miglioramento del servizio offerto non tanto in termini di maggiore estensione di aree, ma di qualità degli spazi e delle attrezzature rese disponibili, rispondendo anche alla potenziale nuova domanda proveniente dagli incrementi di popolazione dei nuovi ambiti di espansione previsti in attuazione nel primo POC.

A fronte del superamento di alcune criticità puntuali, precedentemente segnalate, l'amministrazione comunale ha quindi ritenuto opportuno destinare le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti per legge per gli ambiti di nuovo insediamento (30 mq/ab o 65 mq ogni 100 mq di SC) esclusivamente a verde pubblico e a parcheggi.

Le aree pubbliche così acquisite, secondo quanto definito negli schemi di progetto, dovrebbero avere non solo la funzione di rispondere a standard quantitativi, così come disposti dalla normativa, ma di migliorare la qualità degli insediamenti di nuovo impianto oltre che del tessuto già esistente. In particolare per quanto riguarda il verde pubblico gli obiettivi generali che si intendono perseguire nell'organizzazione dell'assetto territoriale sono:

- di mediare il rapporto tra i nuovi insediamenti e le presenze storico-architettoniche o storico testimoniali di pregio;
- di mediare le relazioni con la campagna circostante costituendo delle fasce tampone che definiscono con maggiore compiutezza i margini dell'edificato urbano;
- di definire un sistema di spazi pubblici il più possibile coordinato con le aree pubbliche acquisite durante l'attuazione dei piani particolareggiati già conclusi;
- di qualificare, in alcuni casi, gli spazi infrastrutturali principali contribuendo al rafforzamento, dal punto di vista percettivo, di una gerarchia stradale.

Nel caso della dotazione di parcheggi gli obiettivi generali adottati nella predisposizione degli assetti delle aree, finalizzati alla qualificazione degli insediamenti, sono:

- di ottimizzare la distribuzione dei parcheggi nelle diverse parti dell'insediamento, rendendoli così facilmente accessibili;

- di rispondere, in alcuni casi, alle carenze delle aree limitrofe, localizzando la maggioranza delle dotazioni a parcheggio in corrispondenza delle aree al confine con il tessuto esistente.

Laddove ritenuto necessario sono state, inoltre, richieste delle quote di attrezzature e spazi collettivi superiori ai limiti richiesti di legge. Tali ulteriori contributi, ottenuti dalla trasformazione di opere di urbanizzazione secondaria in attrezzature e spazi collettivi, sono spesso stati risarciti con un incremento di potenzialità edificatoria proporzionale al costo della sistemazione delle aree.

Per gli *insediamenti produttivi* il bilancio delle dotazioni e attrezzature collettive ha messo in rilievo deficit non solo qualitativi, ma prima ancora carenze quantitative da attribuire, in particolare, alle aree produttive di più antico impianto. Il POC intende affrontare tale criticità innalzando la dotazione richiesta rispetto a quanto stabilito dalla legge. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto in funzione della percentuale di espansione prevista e della sua vocazione alla qualificazione. Per i nuovi ambiti specializzati per attività produttive la percentuale di incremento, calcolata dividendo il deficit riscontrato per la superficie territoriale incrementata in relazione alla vocazione alla qualificazione, è pari a circa il 3,43% della Superficie territoriale reale. A questi ambiti si chiederanno, quindi, dotazioni territoriali pari a circa il 18,43% della ST invece del 15% richiesto dalla legge.

Anche in questo caso gli obiettivi generali perseguiti nella definizione dell'assetto territoriale, finalizzati all'innalzamento della qualità degli insediamenti, sono:

- di concentrare gli spazi aperti a verde pubblico in alcune aree di grande estensione che siano in grado di svolgere il ruolo di parchi all'interno dell'insediamento produttivo e di mediare le relazioni con i complessi rurali esistenti;
- di mediare il rapporto tra insediamenti produttivi e la campagna circostante prevedendo, laddove possibile, ampie fasce di verde pubblico di filtro, soprattutto sui confini percepiti dai centri abitati o limitrofi a complessi di pregio storico-testimoniale;
- di garantire una continuità con l'impianto degli insediamenti produttivi limitrofi, sia per quanto riguarda il reticolo stradale che il sistema di organizzazione degli spazi pubblici;
- di rendere facilmente accessibili gli spazi a parcheggio in ogni porzione dell'insediamento.

Tabella delle dotazioni territoriali richieste agli ambiti di trasformazione residenziali

Ambito	**Dotazioni minime**			**Dotazioni richieste**			**Incremento**	
	P1	*U*	*U2*	*P1*	*U*	*U2*	*P1*	*U*
AR(1)-b	384	865	337	385	865	337*	1	---
AR(3)-a	158	354	---	158	354	---	---	---
ANS2(9)- ANS3(5)	2.482	5.585	4.136	3.391	5.585	3.270 **	909	---
ANS2(1)	1.453	3.270	6.944	1.587	7.238	2.842 **	134	3.968
ANS2(3) - ANS3(1)	421	948	10.774	425	1.914	9.804 **	4	966
ANS2(6)	1.450	3.262	5.278	1.593	8.753	585*	143	5.491
Totale	**6.348**	**14.284**	**27469**	**7.539**	**24.709**	**16.838**	**1.191**	**10.425**

* Realizzazione di una pista ciclabile

** Realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali

Tabella delle dotazioni territoriali richieste agli ambiti di trasformazione produttivi

Ambito	Dotazioni minime		Dotazioni richieste		Incremento
	P1 + U *(15% x ST)*	*U2*	*P1 + U* *(18,43% x ST)*	*U2*	*P1 + U* *(3,43% x ST)*
ASP2(2)	15.678	--	19.263	--	3.585
ASP2(3)	23.644	--	29.050	--	5.407
Totale	**39.322**	**--**	**48.313**		**8.992**

In coerenza con le strategie di potenziamento degli spazi aperti e della loro qualità, alcuni interventi si connotano anche per la loro contiguità con i corsi d'acqua definiti dal PSC come corridoi ecologici secondari. In questi casi, con l'attuazione degli interventi, ci si pone l'obiettivo di potenziare anche alcuni tratti della rete ecologica esistente.

Per quanto riguarda le *dotazioni ecologiche ed ambientali* richieste ai nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi, il primo POC intende configurarle come un unicum nel disegno degli spazi aperti dell'intero comparto.

Le zone destinate alla mitigazione degli insediamenti dalle infrastrutture stradali e ferroviarie sono, infatti, integrate al sistema degli spazi aperti a verde pubblico presenti all'interno dei nuovi insediamenti. Pur non essendo state computate nella verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, rispetto ai minimi fissati per legge, tali dotazioni contribuiscono comunque ad aumentare lo spazio aperto fruibile dagli abitanti.

La stessa logica è alla base delle scelte progettuali per affrontare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche nei diversi ambiti di trasformazione. Lo studio elaborato dal Consorzio di bonifica, relativo alla compatibilità idraulica degli interventi previsti nel PSC e l'analisi di dettaglio per quelli programmati dal POC, è arrivato a prefigurare soluzioni alternative possibili in funzione degli scenari di trasformazione. Le problematiche di allagamenti, la scarsa capacità dell'attuale rete scolante di accogliere ulteriori incrementi significativi di portata, unitamente all'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli quale esito delle trasformazioni, impongono interventi finalizzati al mantenimento dell'invarianza idraulica.

Alla luce delle analisi effettuate per i singoli ambiti e per settore di città, il consorzio presenta soluzioni diversificate: dalla realizzazione, per le situazioni più critiche, di interventi strutturali di grande entità, ad interventi più contenuti mirati al mantenimento dell'invarianza idraulica nel caso di eventi piovosi di grande portata. Le possibili alternative proposte in quest'ultimo caso riguardano il risezionamento di tratti della rete esistente, trasformati per aumentarne localmente la capacità, o la realizzazione di vasche di accumulo dimensionate proporzionalmente all'estensione dell'intervento.

Gli interventi strutturali di grande portata e a scala territoriale, prefigurati dallo studio del Consorzio, implicano oneri economici non sostenibili dalla sola Amministrazione comunale, e necessitano di una compartecipazione di soggetti pubblici interessati, con l'istituzione di un tavolo di lavoro aperto tra Regione, Consorzio, Ente gestore della rete fognante e Comune, per definire l'entità delle opere da porre in campo, la loro fattibilità e la localizzazione degli interventi, e la quantificazione della spesa con suddivisione degli oneri a carico dei singoli soggetti con relativo reperimento dei fondi. A queste valutazioni dovrebbero succedersi la progettazione definitiva/esecutiva e gli espropri delle aree interessate.

Il porre in campo una simile strategia comporterebbe una tempistica non compatibile con quella prefiguratasi per l'approvazione del primo POC, approvazione che determina non solo il completamento del sistema di pianificazione comunale (PSC-

RUE-POC) ai fini dell'efficacia degli stessi come previsto dalla L.R. 20/2000, ma anche la possibilità di realizzo degli interventi programmati con sprone per l'economia locale.

Partendo da questi presupposti, l'amministrazione comunale ha quindi inteso escludere l'inserimento di quegli ambiti che necessitano in maniera imprescindibile di interventi strutturali di grande portata, privilegiando quelle proposte in cui era invece possibile mettere in atto le alternative prospettate dal Consorzio ai fini del contenimento dell'invarianza idraulica del primo POC.

Attraverso tale scelta si è quindi dato valenza di progettazione preliminare, correlata da un dimensionamento di massima, alla suddetta analisi del Consorzio, individuando soluzioni sì puntuali per singolo ambito, del resto concordate con lo stesso Consorzio, ma sempre in un ottica territoriale generale.

La scelta effettuata è stata prevalentemente quella di creare vasche di accumulo attraverso la formazione di depressioni del suolo, integrate al verde pubblico, allagabili solo nei casi di eventi eccezionali. La superficie potenzialmente allagabile dovrebbe essere molto più estesa rispetto alla realizzazione di vasche artificiali. Tuttavia la ridotta profondità e la permeabilità del suolo accorcerebbero i tempi di prosciugamento delle acque accumulate, anche in presenza di litologie argillose. Tali aree si presterebbero, inoltre, ad essere utilizzate nei periodi asciutti, prevalenti rispetto a quelli allagati, come parco urbano o di quartiere. Ne consegue che dovranno il più possibile essere coordinati con il disegno degli spazi aperti a verde pubblico proposti negli schemi di assetto urbanistico.

La gestione e manutenzione degli invasi, essendo trattati a parco pubblico, entreranno a far parte del piano comunale di manutenzione del verde, pur restando la proprietà dell'area a carico della stessa lottizzazione. Le criticità che possono sopraggiungere dai temporanei allagamenti potranno essere contrastate dall'amministrazione comunale monitorando tali aree dal punto di vista della proliferazione degli insetti, determinando il periodo medio di piena dell'invaso, e conseguentemente adottando tutte le soluzioni necessarie, dalla disinfestazione a ad altri interventi richiesti dal protocollo Arpa in materia.

In fase di analisi delle proposte, inoltre, si è cercato di perseguire quanto più possibile la concentrazione degli invasi di laminazione, anche se, in alcuni casi, la collocazione delle stesse a notevoli distanze, non ha sempre consentito il raggiungimento del risultato, anche nell'ipotesi di aree esterne al perimetro dell'ambito, soluzione che peraltro avrebbe richiesto una campagna di espropri pubblici con ingente impiego di risorse comunali. Inoltre in alcuni casi la mancanza di possibili alternative perseguibili, dovute ai problemi morfologici propri dell'ambito, fa assumere un carattere definitivo alle soluzioni poste in atto, per l'impossibilità di applicazione delle soluzioni strutturali proposte dal Consorzio di Bonifica.

L'Amministrazione ha anche richiesto che vengano adottati idonei accorgimenti per ridurre da un lato l'impermeabilizzazione dei suoli, prescrivendo l'utilizzo di pavimentazioni parzialmente drenanti e dall'altro prescrivendo/suggerendo la realizzazione di sistemi di accumulo locali interni ai singoli lotti o a gruppi di lotti che non devono essere computati nel calcolo dell'invarianza idraulica, essendo pensati come misura per il risparmio idrico, ma che comunque possono contribuire a ridurre la quantità delle acque meteoriche scolanti.

5.1.5 La riqualificazione degli spazi pubblici dei centri minori

Per la quota di nuova edificazione programmata per i centri minori e per i nuclei rurali, (massimo 20 alloggi per ogni centro minore e 5 alloggi per i nuclei rurali), non si prevede un incremento della dotazione di spazi ed attrezzature collettive. Se si interpretano i dati per sistema funzionale di centri contigui e non per centri isolati (Runco connesso a Gambulaga, Maiero connesso a Sandolo, Portoverrara, Portorotta e Ripapersico connessi a Portomaggiore) l'estensione di aree per attrezzature e spazi

collettivi esistente supera ampliamente le soglie quantitative minime fissati dallo standard di legge.

Tranne che per Sandolo, dove è stata manifestata l'esigenza di ampliare gli spazi adiacenti al centro civico (ampliamento realizzato attraverso l'esproprio di 5.598 mq), la strategia scelta non è stata quindi quella di incrementare la dotazione, quanto di migliorare le attrezzature esistenti anche attraverso il miglioramento della qualità degli spazi pubblici urbani centrali, spesso antistanti le attrezzature e gli spazi collettivi.

Nel piano triennale delle opere pubbliche infatti si prevede:

- per Runco gli interventi di ristrutturazione dell'area adiacente il campo da calcio. Tali interventi sono finalizzati sia al miglioramento dell'accessibilità all'attrezzatura, sia alla creazione di una polarità sportiva e ricreativa che svolga per la frazione il ruolo di luogo collettivo e di aggregazione della comunità, al pari del centro civico già esistente;
- per Maiero la realizzazione di una piazza antistante le attrezzature esistenti. La nuova organizzazione degli spazi pubblici renderebbe disponibile un'area pubblica anche allo svolgimento di manifestazioni temporanee;
- per Portoverrara la riqualificazione degli spazi pubblici contigui al complesso religioso. L'intervento prevede una nuova configurazione per lo spazio compreso tra la nuova rotonda e la chiesa di San Clemente, con la realizzazione di una piazza antistante l'edificio religioso che ne rafforza il significato e il valore rappresentativo dell'identità della collettività. Verso la rotonda lo spazio aperto viene organizzato per dare risposta ad esigenze di carattere funzionale attraverso al realizzazione di un parcheggio.

5.1.6 Edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda l'ERS, il POC relativo al primo quinquennio non programma la realizzazione di nuove quote di alloggi negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione. La mancata attuazione delle numerose aree per l'edilizia economica e popolare, individuate negli strumenti urbanistici generali più recenti, ha messo in luce l'assenza di una reale domanda in questo senso. Nel contesto nel quale opera attualmente il comune di Portomaggiore, 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.

Tuttavia, al fine di poter rispondere ad eventuali nuove domande, viene programmata la trasformazione di alcuni edifici pubblici esistenti non più utilizzati come la scuola elementare di Ripapersico. Negli ultimi anni tale politica si è dimostrata efficiente in questo contesto territoriale dove sono stati realizzati due interventi, nelle scuole dei centri minori di Runco e di Portoverrara, per alloggiare nuclei familiari che già risiedevano in complessi di edilizia residenziale pubblica. Con l'attuazione di tale politica si raggiunge il duplice obiettivo di migliorare la qualità degli alloggi per l'edilizia sociale, oggi ormai vetusti, e di valorizzare il patrimonio edilizio pubblico in disuso.

5.2 – Gli obiettivi e gli interventi per la mobilità

I recenti interventi sulla rete di base di interesse regionale hanno consentito di superare le criticità determinate dai flussi di traffico che dalla statale 16 proseguivano verso la provinciale per Ostellato e Codigoro attraversando il centro abitato di Portomaggiore. La realizzazione della nuova tangenziale ovest, tra la SS 16 e la SP 68, svolge, infatti, il ruolo di circonvallazione degli abitati più densi ed in particolare del capoluogo e costituisce sul lato occidentale del centro urbano l'asse dal quale si organizzano gli accesi.

Una volta realizzate le intersezioni tra la nuova infrastruttura e la viabilità locale, ci si pone il problema di adeguare la principale viabilità dei settori occidentali al nuovo ruolo assunto di assi preferenziali di accesso alla città.

È già stata conclusa la sistemazione dell'infrastruttura che garantisce l'accesso da nord su via Parolia; in programma nel primo POC è l'intervento di riqualificazione di via Ferrara. In entrambe i progetti le opere realizzate perseguono:

- la separazione dei flussi attraverso la realizzazione di percorsi diversificati per le differenti modalità di movimento, carrabile e ciclopedonale;
- la riduzione della velocità dei veicoli introducendo interventi di traffic calming;
- il miglioramento dell'immagine e del decoro del centro con la definizione di un progetto unitario.

Via Parolia è la porta d'accesso che intercetta le polarità sportive, mentre via Ferrara è considerato l'asse privilegiato per le funzioni del centro urbano.

Problematico risulta ancora il settore orientale. Come già evidenziato nel PSC il reticolo esistente, realizzato in gran parte nel dopoguerra, oltre a risultare inadeguato a supportare ulteriori incrementi di carico, risulta gravato da flussi di traffico che attraversano il centro abitato per raggiungere le strade provinciali verso il mare dalla statale 16 e viceversa.

Nel tempo lungo la soluzione prospettata dal PSC, in adeguamento ad un progetto provinciale, è di realizzare un'infrastruttura che svolga il ruolo di circonvallazione orientale del capoluogo portuense. La realizzazione di tale opera non risulta tuttavia, ad oggi, né programmata, né finanziata.

Nell'eventuale attuazione degli ambiti di nuovo insediamento in questo settore di città occorrerà quindi prospettare interventi che possano, almeno in parte, superare le criticità riscontrate. Ciò potrà avvenire in particolare attraverso le seguenti azioni, trattate in dettagli nei successivi paragrafi:

- la realizzazione nel settore sud-orientale di una "circonvallazione interna", ottenuta anche razionalizzando tratti della viabilità locale principale, che possa ridurre gli effetti negativi dei flussi di traffico in attraversamento soprattutto nei tratti critici rilevati;
- un incremento delle dotazioni complessive del settore di città attraverso un sovradimensionamento degli spazi a parcheggio dei nuovi ambiti residenziali, soddisfacendo così alle carenze riscontrate;
- la razionalizzazione e il completamento di una rete della mobilità dolce che potenzi le connessioni tra le aree periferiche e il centro urbano.

5.2.1 La realizzazione di una "circonvallazione interna" nel settore sud-orientale

Con il primo POC l'amministrazione comunale intende completare e adeguare il sistema infrastrutturale dell'intero settore urbano a sud-est del capoluogo.

L'opera ritenuta prioritaria è la realizzazione di un tratto di viabilità che collega via C. Cattaneo a via Mazzini. Tale tratto di nuova infrastruttura, oltre a facilitare l'accesso da est ai quartieri residenziali, potrebbe ridurre le criticità determinate dai flussi di traffico in attraversamento. Attualmente il collegamento principale in direzione sud-ovest nord-est avviene percorrendo via Aventi, il tratto terminale di via G. Bruno, quello più urbano della strada Crocetta e, infine, via Montecuccoli, che, all'altezza del depuratore, si innesta sulla provinciale per Portoverrara. È in particolare quest'ultimo tratto a presentare le condizioni più critiche, per andamento e caratteristiche morfologiche del tracciato. La soluzione proposta nel primo POC è di razionalizzare la rete esistente realizzando una sorta di nuova "circonvallazione interna" che preveda il trasferimento

del traffico da via Montecuccoli alla nuova infrastruttura, progettata per rispondere alle nuove esigenze.

Il miglioramento delle prestazioni della circonvallazione interna dovrà inoltre prevedere, all'interno dell'attuazione degli ambiti, nuovi interventi di messa in sicurezza della strada, in particolare nei confronti delle intersezioni con i reticoli viari dei nuovi comparti. Tra questi ricade la realizzazione di una rotonda su via Aventi che gestisca le intersezioni con via Olmo e via delle Rose.

Altrettanto importante per l'efficienza del sistema viabilistico risulta la strategia adottata di organizzare i reticoli stradali dei comparti residenziali dando attuazione ad un disegno d'insieme. Il mosaico degli schemi per l'assetto urbanistico ed edilizio configura un reticolo della viabilità a sviluppo continuo, con solo in alcuni casi un'organizzazione a fondo chiuso, mentre più spesso la viabilità interna all'ambito si propone come alternativa alla percorribilità principale. Tale strategia consente maggiori punti di accesso ai nuovi ambiti, evitando ulteriori sovraccarichi sull'esistente, e moltiplica i potenziali percorsi alternativi per la mobilità interna del settore orientale.

5.2.2 Il completamento della rete della mobilità dolce quale connessione privilegiata tra i nuovi insediamenti e il centro urbano

Il disegno proposto dal primo POC prevede la concentrazione delle attrezzature e dei servizi di rango comunale nel centro urbano, mentre nelle aree periferiche sono localizzati i principali nuovi insediamenti residenziali con gli spazi collettivi di quartiere. Il funzionamento di un impianto urbano di questo tipo presuppone un efficiente sistema di collegamenti tra le aree centrali e quelle al margine del capoluogo.

La relativa estensione del tessuto edificato e la distanza in genere contenuta tra aree centrali e periferiche sono le caratteristiche del sistema che amplificano le potenzialità della rete dei percorsi ciclopedonali di funzionare efficientemente da collegamenti principali per la popolazione residente. Attualmente il sistema dei percorsi ciclopedonali è fondato sulla presenza di due dorsali principali che collegano le aree centrali di Portomaggiore ai borghi periferici e ai centri minori limitrofi.

La dorsale est-ovest connette Portoverrara alla tangenziale ovest e segue la traccia dello Scolo Bolognese: il percorso parte dal centro di Portoverrara e attraverso la strada arginale parallela allo Scolo Bolognese raggiunge i quartieri orientali del capoluogo dove entra nel Parco retrostante il cimitero. Da qui prosegue verso ovest lungo gli spazi aperti ottenuti dal tombinamento dello Scolo Bolognese (via Cattaneo, via Eppi, Piazzale Cavallari, via Bottazzi). La riqualificazione di via Ferrara permetterà di proseguire il percorso fino alla tangenziale ovest.

La dorsale nord-sud collega Ripapersico a Sandolo: da Ripapersico il percorso accede al capoluogo oltrepassando il sottopasso e collegandosi con il sistema dei percorsi della dorsale est-ovest realizzati sull'ex Scolo Bolognese. Dal nodo del ponte di via Volpi si dirige a nord attraverso via Parolia e oltre la tangenziale raggiunge Sandolo su una strada ad accessibilità carrabile limitata ai residenti.

Al sistema delle due dorsali principali si aggiunge il percorso che dal centro storico attraverso via Vittorio Emanuele II raggiunge i borghi periferici su via G. Bruno.

La presenza di una struttura complessa nella quale sono quasi complete le dorsali principali permette all'amministrazione di effettuare delle scelte che pur realizzando tratti limitati siano in grado di rendere più efficiente il sistema nel suo complesso. Il POC sceglie, così, di potenziare la rete esistente soprattutto laddove nei prossimi anni e nel recente passato sono cresciuti gli insediamenti residenziali di una certa consistenza.

In particolare i quartieri a sud-est possono usufruire della rete esistente realizzata in sede promiscua con la strada carrabile sugli assi portanti della viabilità storica verso il centro storico e la zona a traffico limitato. Tale tratto è collegato alla dorsale est-ovest.

Si tratterrà di estendere tale rete verso l’esterno e di connetterla con i tratti previsti nei nuovi insediamenti. Le principali connessioni previste sono:

- dal centro storico a via Aventi, attraverso via G. Bruno e alcuni nuovi tratti in sede propria interni al tessuto edificato;
- dal complesso di via Aventi e il Parco Cesari a via Piemonte verso nord;
- quest’ultimo tratto da congiungere alla pista ciclabile in sede propria, attestata su via Portoni-Brandissoli, per proseguire verso nord fino a intercettare il Parco urbano realizzato nell’area dell’ex-scolo Bolognese sul retro del cimitero.

MOSAICO DEGLI SCHEMI DIRETTORI, COMPARTO SUD EST - PORTOMAGGIORE

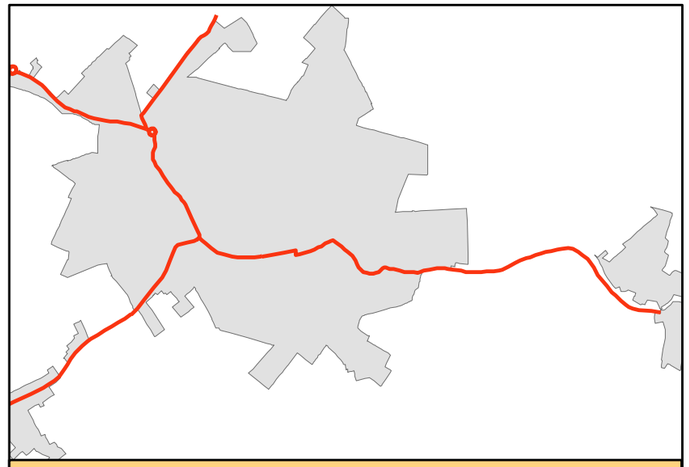
Legenda

Mobilità

- Circonvallazione Interna
- Ciclabile esitente
- Ciclabile a carico del Comune
- Ciclabile di progetto
- Strade di distribuzione principali
- Strade di distribuzione secondarie
- Vista libera
- Perimetro ambito

Schema direttore

- POC - corte colonica
- POC - rotonda di progetto
- POC - strada di progetto
- Edifici Tutelati - Villa Aventi
- P1 - Superficie per parcheggi pubblici di progetto
- SFpro - Superficie fondiaria di progetto
- STR - Rotonda esistente
- STR - marciapiedi
- STR - Superficie della viabilità di progetto
- U2 - Dotazione ambientale
- U U2 - Superficie per attrezzature e spazi collettivi di progetto
- U U2 - Verde di progetto



STRUTTURA PRINCIPALE DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE URBANA

Base su estratto della cartografia del POC - Scala 1:5.000

6 – UN PROGETTO COMPLESSO PER IL CAPOLUOGO

Il perseguimento di alcuni degli obiettivi principali, programmati per il primo POC ed esposti nei paragrafi precedenti, richiedono la previsione di comparti di nuova urbanizzazione piuttosto ampi al fine sia di acquisire le aree per le dotazioni territoriali, sia di realizzare alcuni interventi prioritari per migliorare la mobilità.

6.1 Gli ambiti di trasformazione nel settore sud-orientale

Il settore sud-orientale è quello in cui vengono concentrati la maggior parte degli interventi residenziali programmati nel primo POC disegnando una complessiva ristrutturazione del sistema dei movimenti, della mobilità carrabile e della mobilità dolce e garantendo l'acquisizione delle aree per la realizzazione di una delle principali nuove dotazioni programmate.

Gli ambiti di trasformazione dell'area orientale raggiungono i valori massimi di capacità insediativa, fissati dai limiti di sostenibilità territoriale e ambientale, usufruendo:

- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà dell'area (diversificati a seconda delle condizioni nelle quali l'area ricade – art. 4.6 delle Nta del PSC e art. 3.10 del POC);
- dei diritti edificatori acquisiti dai proprietari di altri comparti che l'amministrazione intende acquisire gratuitamente per la realizzazione di dotazioni e attrezzature collettive;
- dei diritti edificatori ceduti in cambio dell'acquisizione di aree per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi in quantità superiore a quanto dovuto per legge (65 mq ogni 100 mq di SC o 30 mq/ab).
- dei diritti edificatori ceduti in cambio della realizzazione di alcune opere infrastrutturali prioritarie per la qualificazione dell'intero settore urbano (tratti di strade, tratti di percorsi ciclopedonali, opere per la messa in sicurezza di strade).

6.1.1 Gli ambiti di trasformazione AR(1)-b, ANS2(1), ANS2(9)-ANS3(5)

L'assetto urbanistico delle aree di trasformazione costituite dalla porzione di ambito AR(1)-b e dagli ambiti di nuovo insediamento ANS2(1) e ANS2(9) sono chiamati a rispondere ad alcune esigenze che l'amministrazione comunale esprime relativamente a quella parte di città. L'insieme dei comparti dovrebbe contribuire in modo sostanziale:

- alla messa in sicurezza di via Aventi, che assume il ruolo di accesso principale ai quartieri da sud, in particolare in corrispondenza delle intersezioni con il reticolo della viabilità di distribuzione;
- alla realizzazione di connessioni ciclopedonali che dagli ambiti di nuovo insediamento e dai quartieri orientali portano al nucleo centrale.

Tali obiettivi sono raggiunti attraverso il coordinamento delle proposte di impianto e la predisposizione di manovre perequative che interessano diversamente gli ambiti.

Gli schemi di massima dell'assetto urbanistico-edilizio dell'**ANS2(1)** e della porzione di **AR(1)-b** prevedono la realizzazione di un *nuovo tratto della viabilità in variante alla via Olmo*, finalizzato alla razionalizzazione del reticolo esistente e alla qualificazione degli accessi all'area artigianale ancora esistente. Per la cessione dell'area e la realizzazione dell'infrastruttura comprensiva della *rotonda su via Aventi*, i proprietari dell'ambito ANS2(1), che si impegnano a costruirla, ricevono una quota di edificabilità aggiuntiva rispetto a quanto dovuto secondo gli indici perequativi fissati dal PSC.

Per la cessione delle aree e la realizzazione di una quota di verde pubblico e di parcheggi maggiore rispetto a quanto stabilito dalla legge, all'ambito ANS2(1) viene, inoltre assegnata un'ulteriore potenzialità insediativa che si va ad aggiungere alle precedenti pur rimanendo all'interno dei valori di soglia fissati dalla Valsat del PSC.

La sede dell'attuale via Olmo dovrà essere mantenuta per poter garantire l'accesso ad una residenza, mentre l'area pubblica attestata sull'attuale incrocio viene trasformata in parcheggio e pista ciclabile, incrementando le dotazioni a servizio del comparto.

Per l'ambito AR(1)-b le aree a verde pubblico cedute sono chiamate a svolgere un ruolo di mitigazione acustica e visiva dagli impianti artigianali ancora in esercizio; analogamente per l'ambito ANS2(1) la maggiore concentrazione di aree a verde pubblico e le aree per le dotazioni ecologico-ambientali sono attestate sul confine con il tracciato ferroviario svolgendo la duplice funzione di parco di quartiere e di barriera acustica.

L'insieme degli ambiti di trasformazione contribuisce, inoltre, a realizzare un *collegamento ciclopedonale tra i quartieri orientali e via Giordano Bruno*, strada storica sulla quale è attualmente presente una pista ciclabile su sede stradale che si collega con il centro storico.

- Per il primo tratto, da via Giordano Bruno all'ambito AR(1)-b proposto per l'attuazione nel POC, i proprietari si sono resi disponibili a cedere le aree per la realizzazione della pista ciclabile in sede propria direttamente con accordo bonario. Per quanto riguarda la realizzazione, solo una parte viene affidata al Comune, mentre i primi 50 m verranno realizzati dai proprietari dell'AR(1)-b.
- Per il secondo tratto, dall'ambito AR(1)-b a Villa Aventi, i proprietari dell' ambito realizzano la parte ricadente nell'area destinata a verde pubblico del comparto. La restante parte verrà realizzata dal Comune sulla sede stradale di via Olmo e si andrà a collegare alla pista ciclabile già realizzata nel parco Cesari.
- Il terzo tratto, interno all'ambito ANS2(9), rientra nell'articolazione della sede stradale definita per gli assi principali. Tale tratto garantisce il collegamento tra via Aventi e via Piemonte e potenzialmente, nei prossimi piani operativi, anche tra via Aventi e via Crocetta.

Oltre a quanto specificato l'ambito **ANS2(9)** è interessato da una manovra perequativa complessa che coinvolge anche l'ambito ANS3(5) destinato a dotazioni territoriali ed in particolare alla realizzazione del *nuovo impianto natatorio*. L'acquisizione dell'area da parte del Comune viene garantita dal trasferimento dei diritti edificatori propri dell'ANS3(5) all'ANS2(9) per una quantità di SC pari a circa 2.136 mq. Per la cessione delle aree e la realizzazione di una quota maggiore di parcheggi rispetto a quanto stabilito dalla legge, all'ambito ANS2(9) viene, inoltre assegnata un'ulteriore potenzialità insediativa che si va ad aggiungere alle precedenti pur rimanendo all'interno dei valori di soglia fissati dalla Valsat del PSC, oltre i quali sarebbe necessario realizzare la circonvallazione est.

L'assetto urbanistico dell'area si fonda sulla prosecuzione della viabilità del comparto di recente attuazione e propone un reticolo di forma regolare che si innesta su via Piemonte, facilitando le connessioni tra il tessuto interno al comparto e le aree limitrofe. Il complesso di Villa Aventi è visibile dalle strade principali dell'ambito ed è protetto da una fascia di spazio aperto inedificabile (verde pubblico, dotazioni ecologico-ambientali e parcheggi).

6.1.2 Gli ambiti di trasformazione ANS2(6)

L'attuazione dell'ambito **ANS2(6)** rende possibile il completamento del disegno programmato per il primo POC, secondo il quale viene realizzata una sorta di

circonvallazione interna per il settore orientale. Seppur senza averne disegnato l'andamento del tracciato, già il PSC vincolava l'attuazione dell'ambito alla realizzazione dell'infrastruttura di collegamento, per evitare ulteriori sovraccarichi sulla rete esistente. Il nuovo tracciato, così come individuato nel POC, dovrà ricadere su aree di esclusiva proprietà del Comune, mentre la realizzazione della stessa dovrà essere parzialmente a carico dei privati.

Del resto i diritti edificatori spettanti alla proprietà per l'edificazione dell'ambito sono estremamente ridotti in quanto la porzione di ambito in attuazione ricade quasi integralmente in un'area vincolata. I diritti edificatori delle aree in vincolo, secondo quanto disposto dall'art. 4.6 del PSC e dall'art. 3.10 del POC, vengono ridotti a 0,03 mq di SC ogni mq di ST rispetto a 0,15 per le aree non vincolate.

L'attuazione dell'ambito potrà quindi concretizzarsi se ai proprietari dell'ANS2(6) verrà riconosciuta una potenzialità edificatoria aggiuntiva, valutata come equo compenso per le opere richieste, pari a circa il 40% della nuova infrastruttura.

Per la cessione delle aree e la realizzazione di una quota di verde pubblico e di parcheggi maggiore rispetto a quanto stabilito dalla legge, all'ambito ANS2(6) viene, inoltre assegnata un'ulteriore potenzialità insediativa che si va ad aggiungere alle precedenti pur rimanendo all'interno dei valori di soglia fissati dalla Valsat del PSC.

Lo schema dell'assetto urbanistico si fonda su uno disegno della viabilità regolare che si sviluppa in continuità con quello dei comparti di recente attuazione. La presenza di un antico macero, oggi tombinato condiziona l'assetto del nuovo comparto e diventa il fulcro degli spazi pubblici a verde che in parte interessano l'area centrale e in parte sono localizzati a ridosso della campagna, a consolidare il margine urbano orientale. I parcheggi, dimensionati per quote superiori a quanto richiesto per legge, sono concentrati sulla strada parallela a via Montecuccoli e possono essere utilizzati anche per supportare le carenze del tessuto compreso tra via Cattaneo e via Montecuccoli.

Tabella sintetica sull'articolazione dei diritti edificatori per gli ambiti nel settore sud-orientale

Superficie Complessiva	**AR(1)-b**	**ANS2(1)**	**ANS2(9) – ANS3(5)**	**ANS2(6)**
SC per diritti edificatori spettanti alla proprietà dell'area	1.921 mq	4.360 mq	7.574 mq	1.882 mq
SC per diritti edificatori acquisiti dai proprietari di altri comparti	0 mq -	0 mq -	2.136 mq Acquisita da ANS3(5) per piscina	0 mq -
SC per diritti edificatori ceduti in cambio di aree per verde pubblico e parcheggi extra-standard	0 mq -	418 mq Quota aggiuntiva parcheggi e verde	2.700 mq Quote aggiuntive parcheggi	3.237 mq Quota aggiuntiva parcheggi e verde
SC per diritti edificatori ceduti in cambio della realizzazione di alcune opere infrastrutturali	0 mq -	2.488 mq Rotonda tra via Aventi e via Olmo e cessione dell'area sulla quale insiste	0 mq -	2.130 mq Nuovo tratto stradale via Cattaneo - via Mazzini con percorsi ciclopedonali
SC totale	**1.921 mq**	**7.266 mq**	**12.410 mq**	**7.249 mq**

6.2 Gli ambiti di trasformazione a ovest della città

Nel settore occidentale il primo POC non programma interventi di grande consistenza. Le indagini e gli approfondimenti svolti in relazione alle capacità delle reti tecnologiche di supportare ulteriori carichi hanno infatti messo in evidenza numerose criticità, soprattutto per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico. L'attuazione degli ambiti avrebbe richiesto interventi strutturali di notevole portata quali il potenziamento della linea, l'allaccio all'adduttrice principale di via delle Anime con aggancio della condotta al cavalcaferrovia.

Per questi motivi ci si è limitati all'attuazione di porzioni limitate degli ambiti di trasformazione. A nord dello Scolo Bolognese viene inserita una porzione dell'ambito di riqualificazione **AR(3)-a**, area dismessa originariamente sede di un'attività di rivendita del gas, dando così avvio al processo di riconversione delle aree produttive, soprattutto lungo il fronte del corso d'acqua.

Per gli ambiti di nuovo insediamento si è programmata l'attuazione di una piccola porzione degli ambiti **ANS2(3)** e **ANS3(1)**, estensione limitata dalle condizioni critiche di approvvigionamento alla rete idrica. Ai diritti edificatori che spettano ai proprietari è da sommare una potenzialità edificatoria aggiuntiva quale risarcimento per la realizzazione di alcuni tratti di pista ciclabile, integrati alla rete esistente. Tali tratti, oltre a connettere i nuovi ambiti al centro urbano, potrebbero favorire la fruizione del corso d'acqua attraverso l'organizzazione di un sistema di spazi pubblici a ridosso del canale.

Per la cessione delle aree e la realizzazione di una quota di verde pubblico e di parcheggi maggiore rispetto a quanto stabilito dalla legge, agli ambiti ANS2(3)-ANS3(1) viene, inoltre assegnata un'ulteriore potenzialità insediativa che si va ad aggiungere alle precedenti pur rimanendo all'interno dei valori di soglia fissati dalla Valsat del PSC.

Tabella sintetica sull'articolazione dei diritti edificatori per gli ambiti nel settore occidentale

Superficie Complessiva	**AR(3)-a**	**ANS2(3) – ANS3(1)**
SC per diritti edificatori spettanti alla proprietà dell'area	788 mq	1.080 mq
SC per diritti edificatori acquisiti dai proprietari di altri comparti	0 mq -	0 mq -
SC per diritti edificatori ceduti in cambio di aree per verde pubblico e parcheggi extra-standard	0 mq -	895 mq Aree a verde pubblico per realizzare un parco che circonda l'edificazione comprensivo di un tratto di pista ciclabile, e piccola quota aggiuntiva a parcheggio
SC per diritti edificatori ceduti in cambio della realizzazione di alcune opere infrastrutturali	0 mq -	131 mq -
SC totale	**788 mq**	**2.106 mq**

Quadro sintetico delle strategie e degli interventi programmati per la qualità urbana nel PRIMO POC articolati per settori urbani

Localizzazione		Dimensionamento residenziale/ produttivo Primo POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
PORTOMAGGIORE	Centro urbano e centro storico	0 mq di SC res (0 alloggi)	-	-	Eccellenze storiche Tessuto storico lungo via Vittorio Emanuele e via Garibaldi Patrimonio storico diffuso Area archeologica in Piazza della Repubblica Canale Diversivo	Miglioramento dell'offerta qualitativa dei servizi integrandoli con quelli negli ambiti consolidati: ***Restauro del Teatro Concordia***	Qualificazione degli spazi pubblici del centro storico: ***Riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII, via D. Alighieri e sistema degli spazi pubblici centrali*** e riconfigurazione dei luoghi dell'identità collettiva: ***Restauro del Teatro Concordia***	-	Gestione della convivenza tra mobilità carrabile e pedonale nel centro storico: ***Riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII, via D. Alighieri e spazi pubblici centrali*** Potenziamento delle connessioni interne al centro capoluogo ed in particolare dove si addensano i servizi: ***Riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII, via D. Alighieri e spazi pubblici centrali***
	Settore nord-occidentale	0 mq di SC res (0 alloggi)	Parco urbano lungo il Diversivo ***Qualificazione dell'area sportiva con incremento della ST a verde sportivo di 17.800 mq***	-	Canale Diversivo	Ampliamento della zona attrezzata per le attrezzature sportive: ***Realizzazione del nuovo impianto natatorio in sostituzione dell'esistente***	-	-	-

Localizzazione		Dimensionamento residenziale/ produttivo Primo POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
PORTOMAGGIORE	Settore occidentale	***788 mq di SC*** ***di cui 551 mq di SC res in AR(3)- a*** ***(12 ab. teorici)*** ***+*** ***2.106 mq di SC res ANS2.3*** ***(47 ab. teorici)***	Dotazioni ecologiche e ambientali lungo lo scolo Bolognese ***Potenziamento complessivo delle dotazioni:*** ***P1 = 810 mq*** ***U =2.779 mq*** ***U2 =10.141 mq***	-	Sistema scolo Bolognese-Canale Diversivo	Potenziamento della dotazione di spazi aperti lungo lo scolo Bolognese: ***Potenziamento delle aree a verde pubblico e delle dotazioni ecologiche ed ambientali rispettivamente per 163 e 8.840 mq (ambiti AR3-a e ANS3(1))*** Potenziamento delle attività e gli usi collettivi nelle aree produttive riqualificate: ***Articolazione delle attività residenziali e realizzazione di 236 mq di SC per funzioni terziarie su via Ferrara (AR3-a)***	Valorizzazione degli spazi aperti liberi lungo lo scolo Bolognese: ***Riqualificazione di parte degli spazi aperti sullo Scolo Bolognese attraverso la realizzazione di una fascia di verde pubblico a potenziamento della rete ecologica (AR3-a) e valorizzazione del corridoio ecologico tramite l'attuazione e le sistemazioni delle dotazioni ecologiche in fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione dell'ambito ANS3(1)***	Conversione delle aree produttive di vecchio impianto verso funzioni compatibili con la residenza: ***Trasformazione di un'area dimessa per la vendita del gas***	Potenziamento delle connessioni tra il centro e i tessuti periferici: ***Realizzazione di una porzione di circa 170 m lineari di collegamenti ciclopedonali***
	Settore nord-orientale	0 mq di SC (0 alloggi)	-	Circonvallazione est (SP48-SP68)	Canale Diversivo	-	-	-	-

Localizzazione		Dimensionamento residenziale/ produttivo Primo POC	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	Qualificazione spazi pubblici	Benessere ambientale	Mobilità sostenibile
PORTOMAGGIORE	Settore sud-orientale	***1.921 mq di SC res in AR(1)-b*** ***(43 ab. teorici)*** **+** ***26.925 mq di SC res ANS2(9) ANS2(6) ANS2(1)*** ***(598 ab. teorici)***	***Potenziamento complessivo delle dotazioni***: ***P1 = 6.571 mq*** ***U =21.576 mq*** ***U2 =6.697 mq***	Circonvallazione est (SP48-SP68): **attuazione di una circonval. interna**	Presenze storiche quali Villa Aventi	**Potenziamento degli spazi collettivi**	Creazione di spazi pubblici di rispetto a Villa Aventi: **Realizzazione di un parco pubblico urbano e conservazione di spazi aperti di estensione complessiva di 5.095 mq attorno al complesso storico**	Mitigazione degli impatti della circonvallazione est e della ferrovia: **Realizzazione di una fascia alberata di mitigazione della ferrovia sugli ambiti residenziali di nuovo impianto (ANS2(1))**	Potenziamento delle connessioni tra il centro urbano e i quartieri a est: **Realizzazione di tratti di pista ciclabile che da via G. Bruno si connettono a via Piemonte e da via Portoni-Brandissoli a via Mazzini per complessivi 1.041 m lineari circa**
	Settore settentrionale	**51.028 di SC prod ASP**	***Potenziamento complessivo delle dotazioni***: ***U_{TOT} 19.263 mq***	Circonvallazione est (SP48-SP68) **attuazione di una porzione della circonval. est**	Canale Diversivo	Potenziamento delle dotazioni: ***Incremento degli spazi a parcheggi e delle aree a verde in particolare sul confine dell'ambito***	-	**Valutazioni emissioni attività produttive**	-
	Settore meridionale	0 mq di SC (0 alloggi) **+** 0 mq di SC prod ASP	***Potenziamento complessivo delle dotazioni***: ***U_{TOT} 0 mq***	-	-	-	-	Recupero delle aree dismesse	-
						Potenziamento delle dotazioni delle aree produttive	-	**Valutazioni emissioni attività produttive**	-

Localizzazione		Dimensionamento residenziale/ produttivo **Primo POC**	Dotazioni territoriali principali	Infrastrutture per la mobilità principali	Elementi dell'identità territoriale	Obiettivi			
						Miglioramento servizi	**Qualificazione spazi pubblici**	**Benessere ambientale**	**Mobilità sostenibile**
SS 16	Ripapersico	**78.024 mq di SC prod ASP**	***Potenziamento complessivo delle dotazioni***: ***U_{TOT} 29.050 mq***	-	-	Potenziamento delle dotazioni delle aree produttive: ***Incremento degli spazi a parcheggio e del verde in corrispondenza dell'accesso principale e della corte rurale***	-	Eventuale qualificazione dell'area produttiva come APEA: ***ASP2(3) possibile APEA*** **Valutazioni emissioni attività produttive**	-
CENTRI MINORI E NUCLEI RURALI	Portoverrara Portorotta Ripapersico	***6.600 mq di SC*** ***modesti interventi integrativi***	-	circonvallazione est (SP48-SP68)	Sistema scolo bolognese-Fossa di Porto Dossi	-	Miglioramento della qualità urbana dei centri minori: ***Interventi di riqualificazione degli spazi pubblici centrali di Maiero, Sandolo,Runco e Portoverrara***	Eventuale qualificazione dell'area produttiva come APEA: ***ASP2(3) possibile APEA***	-
	Gambulaga Runco		Parco sportivo a nord di Galmbulaga	-	Via Verginese matrice storica Dossi	-		-	-
	Sandolo Maiero		**Incremento del centro civico 5.598 mq**	-	Pieve di Sandolo e altre presenze storiche	-		-	-
	Quartiere		-	-	Dossi	-		-	-
	Nuclei rurali	***550 mq di SC*** ***modesti interventi integrativi***	-	-	Dossi	-		-	-
		31.740 mq di SC di cui 31.503 mq res 129.052 SC prod							

7 – POLITICHE E INTERVENTI PER IL TERRITORIO RURALE

7.1 Politiche di valorizzazione del territorio rurale

Per il territorio rurale e per l'insieme delle risorse diffuse in esso presenti, il PSC delinea alcune strategie generali finalizzate alla salvaguardia degli elementi di pregio e alla promozione di nuove attività compatibili con il contesto.

Il piano strutturale intende cogliere per quest'area intermedia tra Ferrara e il Delta del Po l'opportunità di valorizzare il proprio patrimonio attraverso la messa in rete delle potenzialità esistenti e il miglioramento delle qualità del territorio. In coerenza con tali obiettivi il PSC promuove lo sviluppo di attività in grado di avviare un'economia turistica a supporto di quella culturale e naturale già affermata nel contesto provinciale.

Del resto il Comune di Portomaggiore sta predisponendo la richiesta per inserire parte del suo territorio (Canale Circondariale e Oasi di Bando) all'interno della Stazione Centro storico e valli di Comacchio del Parco regionale del Delta del Po.

7.1.1 Interventi di valorizzazione turistica

L'amministrazione comunale nel primo POC intende dare avvio a quanto prefigurato nel PSC privilegiando proposte che riuniscano finalità di conservazione e recupero dell'esistente (patrimonio storico e aree a vocazione semi-naturale) a interventi di potenziamento del sistema della ricettività e delle attività legate al tempo libero. Così facendo si intende sia diversificare e potenziare l'offerta turistico-ricettiva, funzioni che nel tempo lungo potrebbero alimentare un'economia integrativa a quella agricola, che conservare/valorizzare alcuni elementi di valore presenti.

La filosofia adottata è quella di dare l'opportunità alle attività compatibili con il contesto di svilupparsi, senza tuttavia che queste ultime alterino in modo irreversibile i caratteri del territorio. Cessate le attività in corso si richiede, infatti, di ristabilire lo stato di fatto per tutte quelle attività e quelle trasformazioni che esercitino un effetto sul contesto e che nel momento di cessazione dell'attività non dovessero essere più facilmente utilizzabili. Al contrario si richiede che siano mantenute quelle porzioni dell'intervento che possono migliorare la qualità del territorio comunale sia in termini di articolazione dell'offerta ricettiva che di recupero di elementi di pregio. A questo fine le trasformazioni proposte potranno essere realizzate in parte con tecniche e materiali tali da favorire una loro facile rimozione, ed in parte con tecniche e materiali più "stabili". Per queste ultime viene richiesto il mantenimento nel tempo della destinazione ricettiva pur a fronte del cambiamento delle attività.

I due interventi programmati dal presente POC e finalizzati alla valorizzazione turistica del territorio rurale, riguardano:

- il recupero di parte di una corte rurale tutelata sulla strada provinciale per Ferrara, al quale si affianca un complesso a destinazione ricettiva;
- la valorizzazione della ex-Cava Campanella attraverso l'ampliamento delle strutture ricettive e delle attività presenti nell'area, utilizzata un tempo per attività estrattive ed oggi già rinaturalizzata.

La *valorizzazione della ex-cava Campanella* si inserisce all'interno di un ambito più complesso che già il PSC individua come finalizzato alla valorizzazione culturale. L'area della ex-cava è limitrofa alla Delizia del Verginese per la quale il PSC prospetta possibilità di utilizzo più intenso congiuntamente allo sviluppo delle attività connesse nelle corti tutelate.

Nella configurazione d'insieme prefigurata dalla tavola 2 del PSC tale area potrebbe rivestire un ruolo strategico all'interno del progetto complessivo di valorizzazione territoriale e paesaggistica. Oltre ad essere contigua al sistema delle delizie del Verginese:

- ricade all'interno della matrice principale di origine storica del territorio sud-orientale della provincia;
- viene intercettata da uno dei principali itinerari di fruizione turistica e culturale lungo il paleoalveo del Padovetere, che già la Provincia individua nella rete dei percorsi ciclabili in ambito extra-urbano;
- costituisce un nodo ecologico di livello locale che fa da cerniera tra due connessioni ecologiche in direzione nord-sud ed est-ovest.

Gli elementi del contesto, la progettualità prefigurata dal PSC e la presenza di attività ricettive in loco, ammettono una trasformazione dell'area finalizzata all'ampliamento delle attività ricettive e all'articolazione delle stesse, a condizione di poter comunque garantire buoni livelli di qualità ambientale e di conservare il ruolo di nodo ecologico di livello locale. Nelle sistemazioni prefigurate l'intervento potrebbe contribuire a potenziare il ruolo ecologico dei corridoi con la realizzazione di una più fitta vegetazione, facilitando le connessioni con il bacino d'acqua.

In coerenza con quanto sopra descritto, nel momento della dismissione delle attività in essere, saranno mantenute alcune strutture da riutilizzare per funzioni di tipo ricettivo, mentre per quanto riguarda il resto delle trasformazioni occorrerà ristabilire lo stato di partenza. Particolare attenzione si chiede nei confronti dei possibili rischi di contaminazione per le acque superficiali direttamente collegate alle falde acquifere.

Lungo l'asse della viabilità sul paleoalveo del Sandolo è programmato l'altro intervento del primo POC che unisce al recupero di un edificio in un complesso tutelato, la realizzazione di una serie attrezzature ricettive con tipologie e materiali tali da essere facilmente rimosse una volta cessata l'attività.

7.2 Gestione degli impianti per le energie rinnovabili

L'Amministrazione comunale, in ambito di energia, promuove da un lato politiche di contenimento del consumo energetico, qualificando il patrimonio esistente e richiedendo prestazioni elevate alla nuova edificazione soprattutto residenziale, e dall'altro favorisce l'insediamento di impianti per la produzione di energie rinnovabili sul proprio territorio.

Le politiche di contenimento del consumo energetico agiscono in primo luogo sulla promozione della certificazione energetica degli edifici. Tale materia è stata trattata all'interno del RUE in accordo con i regolamenti edilizi degli altri Comuni del PSC associato (Argenta, Migliarino, Ostellato, Voghiera).

Nell'Allegato A, infatti, tra i requisiti cogenti per tutta la nuova edificazione viene elencato il raggiungimento delle caratteristiche costruttive equiparabili alla classe energetica B. Ulteriori innalzamenti sono possibili utilizzando meccanismi incentivanti riferiti, in alternativa, ad uno scomputo:

- del 50% del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione secondaria
- oppure del 10% della SC di progetto, utilizzata per il calcolo del contributo di costruzione.

Tali incentivi vengono applicati anche all'esistente quando gli interventi predisposti portino ad un innalzamento della classe dell'edificio di uno o due livelli.

Le politiche di produzione di energia da fonti rinnovabili perseguono, in armonia con quanto sancito dalla legislazione nazionale, ed in particolare dal D.Lgs 387/2003, un equilibrio tra le esigenze di sviluppo e la tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. Il PSC (art. 5.10, comma 13) demanda al POC di gestire la localizzazione e le regole per la realizzazione degli impianti al di sopra delle soglie fissate per l'autorizzazione ambientale unica (D.Lgs 387/2003). Per gli impianti fotovoltaici, unici impianti FER programmati nel POC, tale soglia è fissata in 20 Kw, potenza al di sotto della quale gli impianti possono essere gestiti direttamente con il RUE.

In coerenza con quanto sopra, l'amministrazione comunale ha scelto di promuovere la realizzazione di tali impianti pur controllandone gli effetti sul paesaggio e i conflitti con le strategie e le politiche già definite nel piano operativo adottato.

Complessivamente nel primo POC sono programmati 6 impianti fotovoltaici a terra in territorio rurale ma non connessi all'attività agricola, per una potenza nominale pari a circa 12, 7 MW. Si tratta solo di una parte dell'insieme di proposte pervenute in fase di osservazione sulle quali l'Amministrazione ha sviluppato un'analisi comparata relativamente alle interferenze dei singoli impianti con le tutele paesaggistiche e ambientali. Sulla base di questa analisi ha poi operato una selezione degli impianti meno impattanti.

Gli strumenti urbanistici già approvati (PSC e RUE), ed in particolare il piano strutturale, configurano, infatti, un quadro di tutele all'interno delle quali occorre controllare con maggiore attenzione le trasformazioni, se non, in alcuni casi, escluderle totalmente. La rilevanza del livello di tutela e la possibilità di individuare cartograficamente le aree assoggettate, sono i primi riferimenti per poter fissare alcuni criteri di ammissibilità degli interventi rispetto alla loro localizzazione.

Le interferenze tra le proposte presentate e i livelli di tutela più restrittivi, finalizzati a conservare le risorse di maggior pregio e le più rare, sono state considerate fattori direttamente escludenti la realizzazione degli impianti. In altri casi l'esclusione è l'esito del sovrapporsi, sulla medesima area proposta per l'intervento, di livelli di tutela differenziati. Se la sovrapposizione di aree tutelate interferisce con l'area intervento per una percentuale superiore al 40%, si è ritenuto ragionevole escluderlo dall'attuazione.

La filosofia adottata tenta di definire, all'interno di un quadro di tutele già definito e condiviso in ambito provinciale, criteri il più possibile omogenei e "oggettivi" attraverso i quali controllare le trasformazioni. In alcuni casi, la localizzazione e l'entità degli interventi proposti richiedono ulteriori approfondimenti, preliminari alle realizzazioni, con proposte per l'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto. Le proposte dovranno tenere in considerazione gli elementi di maggior pregio e gli impianti dovranno, in via preferenziale, non essere localizzati nelle aree di tutela.

Al fine di contenere il consumo di suolo del territorio rurale si chiede, inoltre, di ridurre al minimo l'occupazione del territorio rurale, che risulta sovradimensionata per estensione negli interventi proposti, e di dimostrare l'insussistenza di alternative all'intervento, ovvero una loro maggiore onerosità in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.

Per gli interventi contigui ad aree vulnerabili, come la ZPS del Mezzano, si richiedono ulteriori valutazioni (VINCA) finalizzate a verificare la sostenibilità dell'intervento.

Come per gli altri interventi nel territorio rurale, anche per gli impianti fotovoltaici, nel caso di dismissione, occorrerà provvedere alla demolizione degli impianti e alla bonifica del terreno, ripristinando così le condizioni originarie.