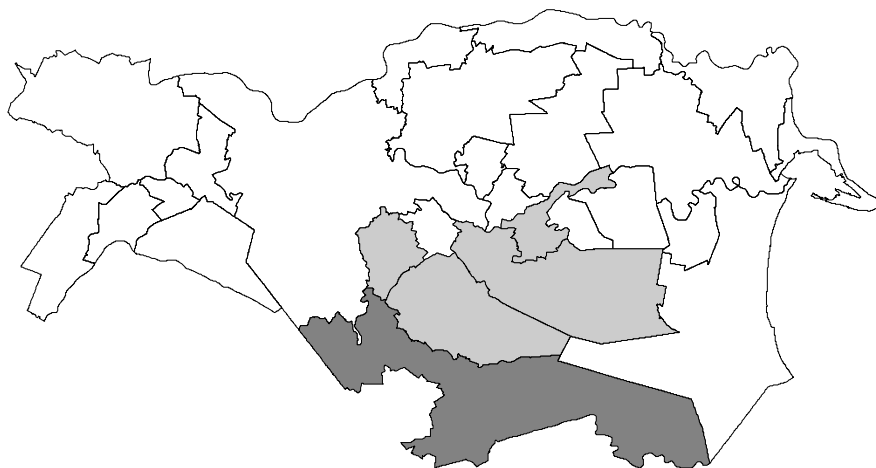


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
ARGENTA
POC

Adottato con DCC n.71 del 06/09/2010

Documento programmatico per la qualità urbana

Modifiche apportate in accoglimento di osservazioni, riserve e pareri

Stesura per l'approvazione
Approvazione con delibera del C.C. N° del/....../2011

Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA

Comune di
ARGENTA

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

POC

**Documento programmatico
per la qualità urbana**

a cura di:

- arch. Filippo Boschi
- arch. Anna Trazzi (collaborazione)

Giugno 2010

INDICE

PREMESSA.....	1
PARTE I – L’ASSETTO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE.....	2
1. Strategie, obiettivi e criticità individuate	2
1.1. Elementi dell’identità territoriale e strategie di valorizzazione	3
2. I centri urbani: strategie e criticità	6
2.1. Il capoluogo.....	6
2.2. Gli altri centri	7
3. Fabbisogno abitativo e dimensionamento del PSC in forma associata	9
PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	10
4. Il quadro dei bisogni e le scelte strategiche del 1° POC	10
4.1. Obiettivi e priorità del 1° POC per la qualità urbana.....	10
4.2. Gli ambiti di espansione e trasformazione residenziale: criteri generali di dimensionamento.....	12
4.3. I fabbisogni di dotazioni territoriali e le previsioni del POC;	15
4.4. Edilizia sociale;	17
5 – infrastrutture per la mobilità, dotazioni tecnologiche e valorizzazione ambientale.....	18
5.1. Il sistema delle infrastrutture stradali	18
5.1.1. La s.s. 16, il nuovo accesso ad argenta e il raccordo con l’adriatica.....	18
5.1.2 gli interventi minori sul resto del territorio	20
5.2. Il sistema delle dotazioni tecnologiche	20
5.2.1. Il sistema delle dotazioni per la gestione delle acque	20
5.2.2. Impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti	21
5.3. Il sistema degli elementi strategici per la valorizzazione dell’ambiente.....	21
5.3.1. Il sistema degli itinerari di fruizione.....	22
5.3.2. Il sistema degli interventi per la rinaturalizzazione delle rete ecologica	22
5.3.3. Il sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.	23
6 – il sistema insediativo residenziale urbano, aspetti qualitativi ed operativi.....	24

6.1. Il capoluogo.....	25
6.1.1. Gli ambiti di trasformazione del settore nord	25
6.1.2. Gli ambiti di trasformazione del settore est	26
6.1.3. Il progetto del nuovo parco del Reno e la riqualificazione degli spazi pubblici centrali.....	26
6.2. Le frazioni.....	27
7. Gli ambiti di riqualificazione urbana residenziali: obiettivi ed indirizzi per l’attuazione	29
7.1. Obiettivi, criteri di trasformazione, elementi del disegno urbano e dimensionamento	30
7.1.1. Obiettivi generali.....	30
7.1.2. Obiettivi e indirizzi di intervento	30
7.1.3. Elementi del disegno e della qualità urbana.....	33
7.1.4. Dimensionamento complessivo e dotazioni territoriali	34
7.2. I 6 ambti di riqualificazione urbana a carattere residenziale	35
8 – il sistema produttivo.....	47
8.1. Il polo produttivo AEA sovralocale di Argenta.	47
9 – politiche e interventi per il territorio rurale.....	49
9.1. Politiche di valorizzazione del territorio rurale	49
9.2. Nuclei residenziali in territorio agricolo	49
9.3. Impianti programmati dal POC in territorio rurale.....	49
9.4. Impianti di produzione di energia FER.....	50

PREMESSA

Il Documento programmatico per la qualità urbana è stato introdotto dalla recente legge regionale n.6 del 6 luglio 2009, quale elaborato di accompagnamento al POC “che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua 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”.

Nel caso di Argenta alle finalità previste dalla legge, il presente documento illustra anche la strategia più complessiva di assetto ed infrastrutturazione del territorio previsto nel presente POC. Infatti è importante sottolineare come il territorio di Argenta abbia una realtà urbana particolarmente articolata, costituita dal capoluogo e da numerose frazioni, e veda una forte integrazione con gli assetti territoriali, costituiti da sistemi ambientali, paesaggistici, infrastrutturali che di volta in volta hanno un ruolo strutturante di scala vasta ma allo stesso tempo assumono anche un rilievo locale significativo.

Inoltre il presente documento, in finalità aggiunta a quanto previsto dalla legge, tratta in maniera articolata ed approfondita le porzioni urbane residenziali degli ambiti di riqualificazione (AR-R), secondo quanto previsto dal PSC (art. 5.3).

Il POC individua, quindi, procedure attuative articolate in ordinari titoli abitativi diretti o in progetti unitari attuativi, a seconda degli obiettivi, delle condizioni, delle opportunità che ogni singolo ambito propone. In pieno accordo con quanto disposto dal PSC, il POC definisce gli elementi salienti e rilevanti dell’assetto fisico-morfologico delle porzioni interessate nel rispetto di quanto contenuto nelle schede di Valsat dello stesso PSC e ne stima il dimensionamento urbanistico.

PARTE I – L'ASSETTO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE

1. STRATEGIE, OBIETTIVI E CRITICITÀ INDIVIDUATE

Il Psc di Argenta, adottato il 5/11/2007 e approvato il 5/10/2009 è il frutto di un lavoro condiviso con altri 4 comuni, Portomaggiore, Migliarino, Ostellato e Voghiera, con cui è stato elaborato il Piano Associato. L'impostazione assunta fin dall'inizio, di pianificazione attenta alle dinamiche di scala vasta, ha segnato l'impronta complessiva del Piano attento a dettare strategie anche di scala vasta che tentassero anche di riequilibrare alcune dinamiche che negli anni recenti avevano visto l'emergere di particolarismi e localismi oramai ingiustificati. Il valore del pianificare a scala vasta è stato rafforzato anche da due considerazioni, diverse ma altrettanto valide. La prima questione è che le dinamiche di trasformazione territoriali agiscono oramai ad una scala che esula i confini comunali così come la pianificazione strutturale e infrastrutturale può rispondere al meglio se determinata in accordi che comprendano territori più ampi di quelli comunali. Il secondo aspetto rilevante è la mancanza a scala provinciale di un Piano adeguato alla legge urbanistica regionale, che assuma proprio il compito di equilibrare le scelte organizzative spaziali al di sopra dei limiti amministrativi comunali. Nello stesso tempo poi il Piano Territoriale Regionale, il livello programmatico più alto, è soggetto ad una lunga e perdurante revisione che ancora non è arrivata a dettare le linee dello sviluppo regionale. In questo "vuoto" di pianificazione di scala vasta è prevalsa la consapevolezza dei 5 comuni associati di darsi linee programmatiche di sviluppo comuni che riguardassero non solo i bisogni particolari di ogni singola realtà ma anche la necessità di dotarsi di un assetto sovra locale condiviso.

Per queste ragioni ogni singolo piano declina e articola una serie di scelte strategiche che hanno una dimensione di scala vasta e che hanno in buona misura anche orientato le specifiche determinazioni di sviluppo urbano locale.

Le strategie e gli obiettivi del territorio di Argenta rientrano quindi in un disegno più complessivo che riguarda:

- La configurazione di un sistema spaziale per la valorizzazione delle risorse diffuse sul territorio;
- Il rafforzamento del sistema relazionale infrastrutturale;
- La razionalizzazione e riorganizzazione del sistema degli ambiti specializzati per attività produttive;
- Consolidamento e qualificazione selettiva dell'armatura urbana;

1.1. Elementi dell'identità territoriale e strategie di valorizzazione

Il PSC Associato affronta il tema delle identità territoriale attraverso il riconoscimento puntuale dei principali elementi naturali ed antropici che caratterizzano il paesaggio dei 5 comuni e predisponendo, per la loro valorizzazione, la *configurazione di un sistema complesso* che vuole essere il riferimento d'insieme per passare ad una tutela attiva e ad una valorizzazione del territorio. In questo scenario il territorio Argentano costituisce un importante luogo di raccordo fra i sistemi ambientali ferraresi, in particolare articolati lungo il Po di Primaro, quelli bolognesi, fino a quelli costieri ravennati.

Gli elementi dell'identità territoriale sono stati in parte desunti dal Ptcp e in parte arricchiti dagli approfondimenti operati nella redazione del PSC Associato. Dal Ptcp si assume l'impianto delle *tutele ambientali e paesaggistiche* quali elementi di salvaguardia e valorizzazione della struttura morfologica originaria, quale aspetto principale di connotazione e riconoscimento di questi territori, oggetto di bonifiche relativamente recenti. Una struttura che si basa fondamentalmente sull'acqua e sui suoi negativi, i dossi fluviali di limitate altezze, e sulle depressioni. L'acqua, sia quella non più visibile – che ha lasciato però in evidenza il sistema dei dossi – e quella ancora tangibile – nei corsi d'acqua che innervano il territorio – è il vero elemento morfogenetico, sulla cui trama si è sedimentata l'attività umana, localizzando strutture edilizie di interesse architettonico o documentale sia in territorio rurale che urbano.

Dal Ptcp vengono anche assunti gli elementi da tutelare per il loro valore paesaggistico, riconosciuto all'interno delle diverse *Unità di Paesaggio*.

Unità di paesaggio delle Valli del Reno	Unità di paesaggio delle terre vecchie	Unità di paesaggio delle Valli
b) strade panoramiche: strada d'argine del Reno e del Po di Primaro; c) dossi principali: Reno e Po di Primaro e relativi paleo alvei, divagazioni e con di rotta; d) Rete idrografica ed aree umide: Reno, Po di Primaro e Oasi di Campotto; g) Parchi: Oasi di Campotto (stazione del parco del Delta del Po); e) Siti e paesaggi degni di tutela: tratti prospicienti il paleo alveo del Po di Primaro, in particolare l'asola a sud di Consandolo e Boccaleone tra ex-Primaro e drizzagno del Reno.	a) strade storiche: tracciati della vecchia Statale 16, lungo il Primaro; b) strade panoramiche: tratti di strada d'argine lungo il Primaro; c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi precedenti; d) Rete idrografica ed aree umide: Po di Primaro; f) Zone agricole pianificate: presenza di alcuni bacini bonificati in limitate zone umide limitrofe alla UdP della "Gronda"; e) Siti e paesaggi degni di tutela: antichi dossi ancora integri e riconoscibili.	a) strade storiche: porzione del tracciato della Romea; tracciato della strada provinciale Longastrino-S.Alberto (sott'argine); b) Strade panoramiche: tracciato Longastrino-S.Alberto (soprargine); perimetro del canale circondariale; c) Dossi principali: coincidono di fatto con gli elementi precedenti; d) Rete idrografica principale ed aree umide: bacino del canale circondariale e valli residue; e) Zone agricole pianificate: bonifica del Mezzano e del Mantello; g) Parchi: le valli di Comacchio h) siti e paesaggi degni di tutela: l'intero Mezzano come "paesaggio semi-naturale protetto".

La parte occidentale del territorio comunale di Argenta ricade inoltre 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:

per il capoluogo:

- Il tessuto del centro storico e le sue eccellenze, quali la Chiesa di San Domenico, Chiesa di San Lorenzo e Convento dei Cappuccini, e altri beni diffusi;
- La Pieve di San Giorgio;
- La Celletta;
- Il sistema dei dossi del antico corso del Po di Primaro;
- Il corso del fiume Reno;

per i centri lungo il Po di Primaro:

- il sistema delle ville storiche presso San Nicolò e Ospital Monacale;
- Il corso e il dosso del Po di Primaro;
- Il sistema dei nuclei storici e dei beni fra cui le chiese parrocchiali;

per il centro di Santa Maria Codifiume:

- Il nucleo storico e le ville storiche lungo l’asse di via Fascinata;

per il centro di Consandolo:

- Il centro storico e le sue ville storiche;
- Il sistema dei dossi del antico corso del Po di Primaro;

per gli altri centri:

- La delizia di Benvignante;
- Vari beni diffusi nei piccoli nuclei storici di Longastrino e Boccaleone;
- sistema dei dossi del antico corso del Po di Primaro, il fiume Reno e l’oasi di Campotto, a San Biagio e a Campotto.

Deve essere però evidenziato che l'identità di questi territori si basa su elementi di natura e dimensioni diverse ma che si legano in sistemi tanto interrelati per cui elementi di scala territoriale agiscono anche come risorse locali, a disposizione degli abitati contermini. Questo dato è stato posto alla base delle strategie del PSC per la valorizzazione degli elementi identitari che si rivolge sia a una utenza allargata con fini turistico ricreativi, sia agli abitanti con fini ricreativi, fino a casi particolari, in cui sviluppare la mobilità ciclabile fra centri limitrofi.

La strategia del PSC Associato riprende anche progettualità sviluppate negli anni passati fra cui, di particolare interesse per il territorio argentano, vi è il "Progetto Primaro" sviluppato a partire dagli anni '90 e solo in parte realizzato. Si tratta di un progetto per la valorizzazione del percorso lungo il corso del Po di Primaro, con varie azioni distribuite sul territorio.

2. I CENTRI URBANI: STRATEGIE E CRITICITÀ

Il territorio del Comune di Argenta è connotato dalla presenza di un notevole numero di centri abitati dislocati su un territorio ampio e dalla forma allungata. Questa particolare conformazione dei limiti amministrativi fa sì che molte frazioni abbiano sviluppato un grado di autonomia ed indipendenza dal capoluogo e si riconoscano attorno a sistemi storici in connessione anche con altri centri del ferrarese o delle province limitrofe. In sintesi si può quindi riconoscere un sistema centrale imperniato su Argenta (con Boccaleone e Campotto), un sistema orientale, con Filo e Anita, che ha in Longastrino e San Biagio le due realtà principali, un sistema lungo il Po di Primaro, costituito da San Nicolò, Ospital Monacale e Traghetto, che si relaziona con gli altri due centri di rilievo del territorio, Consandolo e Santa Maria Codifiume, oltre ai centri di Bando e Benvignante.

Il PSC ha riconosciuto questa particolare distribuzione dei centri urbani facendo assumere rilievo territoriale non solo al capoluogo ma anche ad altre realtà urbane maggiori e dotate di una più vasta gamma di servizi, che costituiscono i riferimenti territoriali anche per lo sviluppo urbano.

2.1. Il capoluogo

Argenta si sviluppa a partire dall'asse storico di collegamento fra Ferrara e Ravenna. Sebbene il suo centro urbano sia stato quasi completamente riedificato nel secondo dopoguerra, con alcune importanti eccezioni, alcuni segni di matrice storica sono ancora percepibili, avendo di fatto costituito gli elementi di riferimento della ricostruzione. Gli assi centrali odierni, traslati rispetto all'antico asse di sviluppo, formano una croce ai cui capi si collocano alcuni importanti complessi urbani, la stazione ferroviaria e ciò che rimane del tessuto storico, dove altresì si trovano contenitori edilizi di rilievo.

L'altro elemento che ha guidato la crescita fisica e funzionale dell'abitato contemporaneo è la statale Adriatica, lungo la quale si è concentrato lo sviluppo urbano; la ferrovia e il sistema idraulico del fiume Reno hanno invece formato delle barriere alla crescita urbana. Lo sviluppo recente è avvenuto in continuità con l'abitato, ad eccezione della nuova area produttiva di S. Antonio, segnando tre direttrici di espansione: verso sud-est, a nord ovest e verso l'argine del Reno. Inoltre vi sono stati una serie di completamenti sempre iscritti entro il sistema dei dossi e degli argini, veri segni ordinatori del territorio.

In particolare gli obiettivi specifici che il piano intende perseguire per il capoluogo e gli effetti attesi dal raggiungimento di detti obiettivi si articolano su tre temi principali: la dotazione e qualificazione degli spazi aperti, la riqualificazione dei tessuti degradati e lo sviluppo insediativo.

Incrementare la qualità dei centri urbani, è un obiettivo che il piano intende perseguire attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici e tramite la creazione di un sistema integrato di spazi e di percorsi che connettano le diverse parti della città, per favorire la mobilità non motorizzata e l'accessibilità ai servizi urbani, ma anche per valorizzare i luoghi dell'identità collettiva e le attività commerciali del centro. In tal senso l'edificazione di nuovi ambiti dovrà assicurare la continuità dei

percorsi e offrire adeguate dotazioni di servizi e attrezzature collettive, andando anche ad integrare le eventuali carenze specifiche.

Spazi degradati nel capoluogo si ritrovano soprattutto lungo l'asse della Statale 16, che genera situazioni di conflittualità con l'abitato: infatti se da una parte la presenza di un'arteria importante ha generato lo sviluppo di strutture commerciali e attività che richiedono un buon livello di accessibilità, dall'altra i nuclei residenziali ne risultano penalizzati. Il declassamento della strada offrirà quindi numerose opportunità di trasformazione in favore di una riconversione del vecchio tracciato in asse urbano capace di favorire attività e funzioni più compatibili con la dimensione residenziale e di creare una nuova porta di accesso al paese. D'altra parte anche la realizzazione del parco urbano del Reno costituisce un motore di riqualificazione dei tessuti esistenti, favorendo la densificazione di vuoti marginali e l'intervento sulle aree interstiziali o di frangia.

Un ulteriore obiettivo del piano è quello di perseguire politiche insediative che impongano lo sviluppo urbano in adiacenza dei tessuti consolidati, individuando come principale direttrice di crescita la parte nord dell'abitato, che costituirà anche la porta di accesso al capoluogo, e la parte sud-est, maggiormente vocata alla realizzazione di parchi urbani. Tale strategia permette di potenziare la connessione tra i nuovi quartieri residenziali e l'esistente, sia nell'integrazione degli spazi pubblici, sia nella possibilità di usufruire di nuove attrezzature, auspicando inoltre ad una maggiore definizione dei margini urbani per forma e per qualità degli spazi.

Le criticità che il PSC ha riscontrato nel capoluogo, riguardano principalmente i conflitti tra residenza ed infrastruttura. Infatti, anche una volta realizzata la nuova sede della SS 16, permarranno situazioni critiche soprattutto nella zona occidentale dove la Provinciale per Bando e l'attuale tracciato della statale manterranno un ruolo importante e conseguente traffico pesante. Ulteriori criticità potrebbero emergere nell'attuazione degli ambiti di nuovo insediamento a nord e a ovest dell'abitato: occorrerà quindi mitigare gli effetti negativi delle infrastrutture di trasporto, tramite il mantenimento di ampie distanze tra i nuovi edifici e le infrastrutture stesse e attraverso l'inserimento di ampie fasce verdi che contribuiscano anche a configurare il margine urbano.

Occorre inoltre considerare i conflitti che si generano tra zone residenziali e ambiti produttivi.

2.2. Gli altri centri

I centri minori presentano una struttura urbana certamente meno complessa anche se in alcuni casi è da rimarcare una particolare organizzazione riferibile a sistemi territoriali come quello del Po di Primaro che induce a considerare le frazioni di San Nicolò, Ospital Monacale e Traghetto come singoli fatti urbani ma anche come sistema unitario strettamente correlato al corso del fiume.

Il piano si prefigge obiettivi differenti, articolati sulle caratteristiche specifiche delle diverse località. A Consandolo e Santa Maria Codifiume, che tra i centri minori sono quelli che presentano una complessità maggiore, appare importante puntare su due aspetti principali: gli spazi pubblici e di connessione e le opportunità di localizzazione dello sviluppo insediativo.

In entrambe le località, si tratta di intervenire su aree dismesse o degradate (sull'infrastruttura principale e in ambiti produttivi), cogliendole come opportunità d'integrazione della rete che connette gli spazi pubblici e i servizi, tra loro e all'interno degli insediamenti residenziali, e come ulteriore possibilità di valorizzazione e collegamento degli elementi del patrimonio ambientale. Incrementare la qualità urbana di Consandolo e Santa Maria Codifiume, significa quindi puntare sui servizi e sugli spazi pubblici, che siano preesistenti da potenziare, o nuovi da realizzare.

Politiche simili sono da attuare anche per quanto riguarda lo sviluppo insediativo, infatti in entrambi i centri si auspica uno sviluppo in continuità ed in aderenza con i quartieri già realizzati, prestando attenzione al riordino urbanistico, ed alla definizione dei margini urbani. L'attuazione delle previsioni insediative dovrà inoltre procedere contestualmente all'adeguamento della dotazione di servizi e alla compatibilità con le attività produttive.

Le criticità che si evidenziano a Consandolo, riguardano principalmente l'attuale S.S.16 che, anche una volta declassata, richiede comunque misure di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.

Santa Maria Codifiume potrebbe invece presentare criticità legate alla qualificazione dell'area centrale ed eventualmente dei servizi. All'incremento della popolazione dovuta all'attuazione di nuove zone residenziali dovrà, quindi corrispondere un incremento adeguato della presenza di servizi e di attività commerciali, qualificando ulteriormente l'asse di via Fascinata.

Nelle località di San Biagio, Longastrino e Filo è atteso un miglioramento ed un eventuale potenziamento dei servizi di base e degli spazi pubblici di aggregazione, connessi ed integrati con gli ambiti di nuovo insediamento, prestando, però attenzione all'inadeguatezza delle reti di scolo.

Per i centri lungo il Po di Primaro, San Nicolò e Ospital Monacale, il PSC prevede insediamenti residenziali in continuità con i tessuti urbani, che d'altra parte possono costituire la criticità maggiore, data la particolare valenza storica ed ambientale del paesaggio. Il PSC promuove soprattutto la valorizzazione del sistema del Po di Primaro, con diverse azioni fra cui ad esempio la realizzazione dei "giardini fluviali".

A Bando e Boccaleone, il piano individua zone di espansione contigue all'attuale territorio urbanizzato, prestando attenzione ai conflitti che si possono creare con le aree artigianali (Bando) e con elementi di pregio ambientale, per i quali si prevedono adeguate misure di mitigazione.

Per Campotto, Anita e Benvignante il PSC impone una crescita urbana da ricavarsi contenendo il consumo di suolo, attraverso operazioni di completamento, anche in considerazione del particolare valore storico e paesaggistico che interessa le aree (Benvignante e Campotto).

3. FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO DEL PSC IN FORMA ASSOCIATA

Il PSC in forma associata ha definito “il fabbisogno abitativo primario”, quale riferimento per soddisfare la nuova domanda abitativa per il periodo temporale assunto dal PSC, a partire dalla lettura ed interpretazione di diversi dati, fra cui quelli di andamento demografico e della produzione edilizia recente. Sulla base di una stima complessiva del fabbisogno si è poi desunto il dimensionamento complessivo per i 5 comuni e successivamente il dimensionamento riferito alle singole realtà comunali.

Assunto per il piano strutturale un orizzonte temporale di 15 anni, il Documento Preliminare quantifica 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 Documento Preliminare propone un dimensionamento dello sviluppo urbano pari a una potenzialità di 3.000 alloggi, ossia il 50% in più, per tenere conto in primo luogo gli orientamenti delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, ossia l'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.

Sulla base del dimensionamento complessivo per i 5 Comuni si è arrivati a definire il dimensionamento per i singoli Comuni attraverso l'applicazione di diversi parametri, sulla popolazione, numero di famiglie, trend socio-economici e produzione edilizia dell'ultimo decennio.

Per il Comune di Argenta il dimensionamento complessivo è fissato in 1.350 (pari a 155.250 mq di Superficie Complessiva) di cui:

- circa 295 alloggi sono realizzabili attraverso il completamento di Piani urbanistici attuativi approvati ed in corso di attuazione;
- non meno di 171 alloggi si stima che possano essere realizzati all'interno del territorio urbanizzato, attraverso interventi di addensamento negli ambiti urbani consolidati.
- 884 alloggi da programmare attraverso il POC, di cui 40 al massimo potrà essere realizzato a completamento dei nuclei residenziali in territorio rurale.

PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE

4. IL QUADRO DEI BISOGNI E LE SCELTE STRATEGICHE DEL 1° POC

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

Il presente POC regola gli sviluppi insediativi residenziali, produttivi e commerciali, gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e per il trasporto di energia, le dotazioni ambientali e per la gestione delle acque, i singoli interventi in territorio rurale e gli interventi per la valorizzazione ambientale, per la fruizione e per il rafforzamento della rete ecologica.

4.1. Obiettivi e priorità del 1° POC per la qualità urbana.

Il primo Piano Operativo assume e declina gli obiettivi dal PSC, verificandone la fattibilità e cercando di perseguire quelli ritenuti fondamentali e prioritari. Entro la cornice del PSC, il 1° POC ha dovuto inoltre confrontarsi con i diversi gradi di "maturazione" di alcune condizioni. Si è dovuto cioè prendere atto più precisamente della tempistica di alcune importanti trasformazioni, dalla dismissione di attività produttive, ipotizzata nel PSC per diversi ambiti di riqualificazione, che si è verificata solo in pochi casi e in un solo caso si è accompagnata ad una richiesta di trasformazione, alla diversa tempistica di realizzazione della nuova SS. 16, che avverrà con l'inversione temporale nella realizzazione dei due stralci funzionali previsti.

Infine il 1° POC ha dovuto considerare anche le risposte che gli operatori privati hanno dato alla più ampia offerta messa in campo dal PSC, delineando di fatto un quadro delle trasformazioni future che, seppur ovviamente ricadente entro le previsioni del PSC, è stato armonizzato per cercare di conseguire fin da subito alcuni obiettivi e principi, senza peraltro poter perseguire tutti quelli previsti dal PSC. In definitiva dal PSC al POC il quadro degli obiettivi si è dovuto confrontare con una più realistica possibilità attuativa che ha in parte condizionato le scelte degli obiettivi da perseguire entro questo 1° POC.

In sintonia con l'impostazione strategica del PSC si possono riconoscere una serie di obiettivi di scala vasta che riguardano l'assetto complessivo del territorio a cui il 1° POC cerca di dare risposte, anche in concorso con gli altri enti che operano sul territorio; in aggiunta il PSC fissa una serie di obiettivi generali, veri e propri principi, che devono guidare lo sviluppo equilibrato del territorio argentano. Infine il PSC scende di scala individuando una serie di bisogni ed obiettivi localizzati con cui il 1° POC si è confrontato cercando le condizioni per il loro soddisfacimento.

Rimandando ai capitoli specifici del presente documento e alla "Relazione Generale e Valsat" paragrafo A.2 del presente POC per una dettagliata analisi di rispondenza fra tutti gli obiettivi del PSC e i principi e gli interventi programmati nel 1° POC, di seguito si illustrano in forma tabellare le priorità assunte per il conseguimento della qualità urbana in rispondenza a specifiche indicazioni del PSC.

Quadro sintetico degli obiettivi di PSC e degli interventi programmati nel primo POC per gli ambiti urbani.

Localizzazione	PSC e POC	Dimensionamento e politiche residenziali	Dotazioni principali	Principali infrastrutture per la mobilità	Riqualificazione urbana e benessere ambientale	Qualificazione e nuovi spazi pubblici	Miglioramento servizi	Mobilità sostenibile
Argenta	PSC	- 50.808 mq di SC (442 alloggi) minimo; - Promozione dell'edilizia sociale; - 250 alloggi attraverso addensamento e riqualificazione urbana;	Parco del Reno	- Completamento SS. 16; - Miglioramento ingressi urbani sulla SS.16;	- Riqualificazione aree produttive; - Qualificazione attuale SS. 16; - Ampliamento area produttiva sovra locale come APEA; - Qualificazione di alcuni margini urbani e mitigazione degli impatti;	- Potenziamento spazi aperti centrali - Parco attorno al cimitero;	- Potenziamento servizi urbani;	- Percorsi di collegamento con tessuti periferici e parco del Reno
	POC	- 36.684 mq di SC (319 alloggi), di cui circa 100 alloggi da riqualificazione urbana e addensamento di in ambiti AR-P (programmati dal POC) - 93alloggi in ambiti AR-R non programmati dal POC;	- 8,5ha circa per il Parco del Reno;	- 1 lotto nuova SS. 16; - Potenziamento svincoli fra SS.16 e via S. Antonio;	- Riqualificazione ambito produttivo e ambiti residenziali AR-R; - 1 lotto della area produttiva sovra locale in forma di APEA;	- Ampliamento del sistema degli spazi pubblici di Piazza Garibaldi - via Matteotti;	- Acquisizione area per eventuale ampliamento dell'area del campo sportivo ad ovest.	- Piste ciclabili entro ambiti di espansione

Altri centri	PSC	- 50.808 mq di SC max (442 alloggi); - 4.600 mq di SC (40 alloggi) nei Nuclei Rurali;	Dotazioni ecologiche a Consandolo ;	- Rifacimento SC di Anita	- Riqualificazione opificio a Consandolo; - Riqualificazione ambito lungo argine a S.M.Codifiume; - Riqualificazione ex-fornace a Campotto; - Riqualificazione ex-Zuccherificio di Molinella; - Compatibilizzazione con la residenza area produttiva sud-ovest di S.M.Codifiume; - Riconfigurazione e mitigazione ambientale margine urbano nord verso la SS.16 a Consandolo;	- Qualificazione di via Fascinata a S.M.Codifiume; - Realizzazione "giardini fluviali" a S. Nicolò, O. Monacale e Traghetto; - Qualificazione degli spazi pubblici a Consandolo;	- Potenziamento servizi a Consandolo, S.M.Codifiume e Longastrino.	- Miglioramento connessioni fra centro e il cimitero a Consandolo; - Miglioramento collegamenti fra il centro e il sistema fluviale a S. Biagio e Consandolo
	POC	- 24.115 mq di SC (210 alloggi); - 20 alloggi circa in ambiti AR-R non programmati dal POC; - 2.300 mq di SC (20 alloggi) nei Nuclei Rurali;		- variante di tracciato SC Anita di collegamento con la S.P. 10.	- Riqualificazione ambito lungo argine a S.M.Codifiume; - Parziale compatibilizzazione con la residenza area produttiva sud-ovest di S.M.Codifiume;	- riqualificazione percorso primario - riqualificazione ex stada provinciale a consandolo - pista ciclabile via fascinata e via cervellati fino al cimitero a S.M Codifiume	- Potenziamento aree verdi e dotazioni di mobilità connesse agli ambiti di nuova espansione;	- Pista ciclabile di collegamento verso il cimitero entro ambito di espansione a Consandolo; - pista ciclabile tra zona produttiva e centro a Bando entro il comparto di espansione.

4.2. Gli ambiti di espansione e trasformazione residenziale: criteri generali di dimensionamento.

Il PSC fissa un dimensionamento di 155.250 mq di Sc, pari a 1350 alloggi, di cui 33.925 mq di Sc per il completamento dei piani particolareggiati in corso di attuazione, 19.665 mq di Sc di completamento all'interno del territorio urbanizzato, 101.615 mq di Sc, pari a 884 alloggi, da attuate con la pianificazione operativa. Il presente POC opera il proprio dimensionamento rispetto ai 101.615 mq di Sc per quanto attiene gli ambiti di nuovo insediamento, gli ambiti di riqualificazione porzioni produttive (AR-P) e i vuoti urbani interni al territorio consolidato, definiti AC-PUA e attuabili attraverso piani attuativi unitari. Inoltre il presente POC valuta i diritti edificatori delle porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione (AR-R) traguandoli al dimensionamento previsto dal PSC per gli interventi di completamento all'interno del territorio urbanizzato.

Considerando che l'arco temporale su cui è stato dimensionato il PSC è di 15 anni e quello del POC è di 5, si potrebbe attendere un dimensionamento del POC pari ad un terzo di quello stabilito dal PSC. Tuttavia anche sulla base delle manifestazioni di interesse, si è scelto di accogliere le proposte ritenute congruenti con gli obiettivi del PSC e dell'Amministrazione Comunale secondo i criteri indicati nella Valsat e nelle valutazioni tecniche allegate alle delibere di indirizzi espresse dalla Giunta nell'ambito del procedimento di valutazione delle proposte. A seguito della fase concertativa, per tutti gli interventi programmati sono stati stipulati accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/00. In alcuni accordi sono stati previsti due tipi di diritti edificatori :

- diritti assegnati: a disposizione dei proponenti dall'approvazione del POC, per i cinque anni di sua validità ;
- diritti prenotati: a disposizione dei proponenti su loro richiesta, condizionata alla realizzazione dell'80% della SC derivante dai diritti assegnati entro 3 anni dall'approvazione del POC.

Vale la pena poi ricordare che gli ambiti di intervento programmati dal POC, che non venissero attuati, non generano residui edificatori per la pianificazione operativa successiva.

Con gli accordi stipulati quindi si sono impegnati un complesso di 81.591 mq di SC di cui 60.799 corrispondenti ai diritti assegnati e 20.792 corrispondenti ai diritti prenotati.

Considerando poco probabile l'utilizzo dei diritti prenotati entro i termini previsti, nelle considerazioni che seguono si farà riferimento alla sola quota dei diritti assegnati, valutando che nel presente 1° Piano Operativo Comunale è stata quindi prevista una quota di Superficie complessiva a fini residenziali di oltre il 60% del dimensionamento del PSC.

Inoltre il POC ha stimato la quota di Sc attuabile negli ambiti AR-R. Come già detto questa quota non è direttamente programmata dal POC, però risulta importante arrivare ad una stima previsionale perché evidentemente questa quota di nuova superficie complessiva agisce sul dimensionamento complessivo, sul sistema delle dotazioni e sulle reti.

Come si evince dalla tabella seguente, la stima del dimensionamento degli ambiti AR-R risulta pari circa il 60% di quanto il PSC ha previsto per gli interventi di completamento ed addensamento in ambito urbanizzato. Tale quota risulta in linea non solo con il resto della programmazione del POC

ma soprattutto coerente con le altre potenzialità di completamento diffuse e sparse sul resto degli ambiti consolidati ma di dimensioni inferiori a quelle degli ambiti AR-R.

Tabella: raffronto fra dimensionamento del PSC e stima di attuazione del 1° POC

	<i>Soglia massima da PSC (mq di Sc)</i>	<i>Previsione 1° POC (mq di Sc)</i>	<i>% PSC/1° POC</i>
Dimensionamento quota POC	101.615	60.799	60,0%
Dimensionamento quota completamento ambiti consolidati	19.665	11.868	60,2%

Le scelte operate dal presente POC sul complesso delle proposte giunte a seguito dello specifico bando sono state orientate da criteri di selezione, desunti anche dal PSC e di seguito sinteticamente riportati:

- cercare di concentrare gli ambiti di attuazione nel capoluogo;
- distribuire in maniera il più possibile equilibrata gli ambiti di intervento sulle altre frazioni privilegiando le più grandi;
- privilegiare gli ambiti di riqualificazione produttiva (AR-P) e i completamenti all'interno dei centri per limitare il consumo di suolo;
- privilegiare gli ambiti di nuovo insediamento nei settori di nord-ovest e sud-est del capoluogo, come indicato dal PSC;
- di sostenere gli ambiti in grado di attuare, attraverso gli strumenti della perequazione, la realizzazione delle dotazioni territoriali strategiche (es. Parco del Reno);
- di sostenere gli ambiti di nuovo insediamento che attraverso gli accordi si facessero carico di realizzare, anche parzialmente, opere per il miglioramento della mobilità.

Il risultato finale, ovvero il dimensionamento del presente POC, arriva a prevedere circa il 30% degli interventi in ambiti di riqualificazione AR-P e in ambiti interni al territorio consolidato AC-PUA; in sostanza viene contenuto il consumo di suolo di circa un terzo delle previsioni del POC.

La ripartizione della programmazione degli interventi del POC fra capoluogo e frazioni attribuisce ad Argenta una quota di più del 55%, non troppo distante dalla ripartizione fissata dal PSC da conseguire nei 15 anni del 65%. Il POC prevede 10 ambiti di nuovo insediamento (ANS2), 5 ambiti urbani consolidati da assoggettare a piano attuativo (AC-PUA) e 2 ambiti di riqualificazione (AR-P), distribuiti in totale su 8 località.

Infine è interessante confrontare la ripartizione degli interventi programmati per frazione con la soglia indicativa di riferimento contenuta nella Valsat del PSC. Si osserva come in tutti i casi tale soglia non solo non venga superata ma al massimo si raggiunga il 51%.

Tabella: riepilogo del dimensionamento programmato dal POC per tipologia di ambiti.

	Sc (mq)	% su totale
ANS	44.105	72,5
AR-P	11.543	19,0
AC-PUA	5.151	8,5
Totale	60.799	100

Tabella: rapporto distribuzione dimensionamento "quota POC" fra Capoluogo e frazioni

Località	Totale dim. 1° POC (mq di Sc)	Distribuzione (mq di Sc)	% Distribuzione dimensionamento	% Distribuzione dimensionamento indicativa da PSC
Argenta	60.794	36.684	60,34%	50%
Frazioni		24.115	39,66%	50%

Tabella: rapporto fra dimensionamento 1° POC e soglie indicative del PSC per località

Località	PSC soglie di riferimento da Valsat per gli ambiti ANS2, AR-P		POC programmazione di attuazione per ambiti ANS2, AR-P		% attuazione 1°POC rispetto soglie PSC
	SC (mq)	Alloggi	SC (mq)	Alloggi	
Argenta	101.615	884	36.864	321	36%
S.M.Codifiume	27.600	240	7.243	63	26%
Ospital M.	5.750	50	2.993	26	52%
S. Nicolò	6.325	55	1.902	17	30%
Traghetto	7.475	65	-	0	0%
Consandolo	14.375	125	5.930	52	41%
S. Biagio	7.475	65	-	0	0%
Bando	3.450	30	1.590	14	46%
Filo	3.450	30	-	0	0%
Boccaleone	4.025	35	2.057	18	51%
Longastrino	11.500	100	2.400	21	21%

Anita	2.300	20	-	0	0%
Campotto	3.450	30	-	0	0%
Benvignante	2.300	20	-	0	0%

4.3. I fabbisogni di dotazioni territoriali e le previsioni del POC;

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

Il PSC, nel calcolare il fabbisogno di dotazioni in rapporto agli abitanti, prevede, per l'orizzonte temporale di riferimento (anno 2020), che la popolazione rimanga stabile; stima cautelativa, in quanto lo scenario demografico, di cui al Quadro Conoscitivo, presume una diminuzione degli abitanti. Il PSC assume come dotazione-obiettivo di attrezzature e spazi collettivi 30 mq/ab: obiettivo, ampiamente raggiunto a livello comunale, con una quota superiore ai 35 mq/ab, con qualche deficit a livello locale con quote che vanno dai 26 ai 56 mq/ab (come riportato nelle specifiche tabelle della Valsat), considerando il rapporto tra le aree già attuate di circa 798.000 mq e la popolazione esistente di 22.570 abitanti (anno 2009).

Anche se le previsioni di crescita all'orizzonte temporale del PSC prospettano una diminuzione demografica, lo stesso piano strutturale precisa la necessità di verificare il dato in riferimento ai diversi bacini di riferimento ed alle diverse tipologie: in considerazione di ciò, il primo POC ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi in ciascuna località, prevede alcuni aumenti che vanno ad integrarsi alle dotazioni da realizzare in proporzione ai nuovi insediamenti o per esigenze puntuali. Queste nuove quote di dotazioni sono utili a migliorare alcune bisogni estremamente localizzati e soprattutto a garantire ad alcune attrezzature un possibile futuro sviluppo, come nel caso del campo sportivo di Argenta. Per l'incremento delle dotazioni territoriali previste dal POC per località si rimanda alla specifica parte della Valsat, riportando comunque il dato complessivo di 140.277 mq di nuove dotazioni territoriali previste.

Per il Comune di Argenta il tema delle dotazioni si pone quindi non come problema quantitativo, obiettivo già raggiunto, e neanche sotto il profilo della distribuzione sul territorio, ma semmai come questione qualitativa, dove cioè ricercare una sempre migliore integrazione con le aree residenziali e il sistema degli spazi pubblici e dei percorsi ciclabili, per garantirne una maggior accessibilità. Per questi motivi, oltre a colmare deficit puntuali, e nonostante non sia emersa la necessità di adeguare sostanzialmente i servizi principali del capoluogo e delle frazioni, il POC persegue l'obiettivo di dotarsi di una grande attrezzatura territoriale quale il Parco urbano del Reno ad Argenta, che si ponga a servizio del capoluogo ma anche di tutto il territorio raccordandosi al sistema delle aree di valenza ambientale e fruizione turistica, anche tramite la rete territoriale di piste ciclabili, che il piano operativo intende potenziare e sviluppare su tutto il territorio comunale. Questo progetto appare come la più importante dotazione prevista dal PSC e

messa in attuazione dal 1°POC. Infatti il presente POC, attraverso il sistema della perequazione, porterà ad acquisire alla mano pubblica circa 8,5 ha per il Parco Urbano del Reno, pari a circa il 28% della configurazione finale prevista dal PSC, che ammonta a circa 31 ha.

Dotazioni territoriali degli ambiti produttivi.

Il PSC, per le aree produttive, assume la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, in assenza di determinazioni diverse da parte del PTCP, pari al 15% della superficie territoriale interessata. Poiché però al momento della stesura del PSC la percentuale di dotazioni esistenti a servizio degli ambiti produttivi era meno del 4% della superficie territoriale – quota ben lontana dal 15% dell’obiettivo – il PSC individua il percorso di conseguimento dell’obiettivo in un progressiva avvicinamento alla quota prefissata. D’altra parte la quantità necessaria a colmare l’attuale deficit appare difficilmente perseguibile nel medio termine. Inoltre il PSC ha riconosciuto sul territorio argentano ben 16 ambiti produttivi e ha operato un severo contenimento delle espansioni, consentendo per lo più modesti incrementi per soddisfare bisogni localizzati promuovendo piuttosto lo sviluppo di un grande ambito produttivo in forma di APEA. Ne deriva quindi che i deficit di dotazioni per i singoli ambiti potranno essere colmati solo a seguito di espansioni o di azioni perequative, non sempre di facile attuazione.

Tabella: dotazioni territoriali esistenti negli ambiti produttivi

	<i>ST totale</i>	<i>Dotazioni esistenti (mq)</i>	<i>Obiettivo PSC (15% ST tot)</i>
Ambiti Produttivi attuati	1.026.534	40.693	153.980

A fronte di questa situazione il POC assume l’obiettivo di raggiungimento graduale della soglia del 15%. Ai nuovi ambiti produttivi viene quindi richiesta una cessione per dotazioni pari al 15% della superficie territoriale a cui si aggiunge un’altra quota per iniziare il recupero del deficit complessivo.

Tabella: dotazioni territoriali richieste nei nuovi ambiti produttivi dal POC

	<i>ST totale</i>	<i>Obiettivo PSC (15% ST tot)</i>	<i>Dotazioni aggiuntive (mq)</i>	<i>Totale dotazioni (mq)</i>
Ambiti Produttivi previsti dal 1°POC	147.971	18.081	7.835	25.916

4.4. Edilizia sociale;

Il POC, relativamente ai primi cinque anni, non programma la realizzazione di nuove quote di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione. Questa scelta, è dovuta alla mancanza di una reale domanda di edilizia economica e popolare, a fronte di un consistente patrimonio per l'edilizia sociale che Argenta ha a disposizione per aver promosso negli anni passati tali politiche. Nel contesto nel quale si opera attualmente l'offerta abitativa sul libero mercato garantisce una certa varietà e differenziazione, tali per cui non si ritiene necessari interventi attivi da parte dell'amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.

5 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, DOTAZIONI TECNOLOGICHE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

5.1. Il sistema delle infrastrutture stradali

Il piano operativo, recependo gli intenti desunti dagli strumenti sovraordinati per la riconfigurazione dell'assetto infrastrutturale del territorio comunale di Argenta, si pone due ordini di obiettivi: uno di carattere più generale, che comprende il completamento della rete di infrastrutture viarie che miri alla riduzione delle criticità e delle interferenze con il sistema ambientale ed insediativo, nonché lo sviluppo di mobilità alternative e sostenibili anche attraverso il potenziamento della rete di piste ciclabili; l'altro, di carattere più specifico, si articola nella definizione e localizzazione sul territorio degli interventi tra cui, il completamento della "grande rete" definita dal PRIT che prevede il completamento della nuova variante del tratto "argentano" della S.S.16, la realizzazione della "rete di base principale" di interesse regionale che prevede il miglioramento delle connessioni nord-sud (direttrice Bologna-Rovigo con la Molinella-Cona;) e che interessa il territorio argentano presso Traghetto con la variante alla Sp 10 e la realizzazione di alcuni percorsi ciclabili in fase di realizzazione dei comparti edificatori.

5.1.1. La s.s. 16, il nuovo accesso ad argenta e il raccordo con l'adriatica

Nel quadro della "Grande Rete", il tema principale che insiste sul territorio del comune di Argenta riguarda il completamento della nuova sede per la S.S. 16 da Consandolo al ravennate, prevista da molto tempo e ora in corso di realizzazione per un primo stralcio da Consandolo ad Argenta.

Questa arteria è destinata ad irrobustire e migliorare nettamente quella che oggi riveste il ruolo di principale matrice insediativa dove si manifestano i segni di maggiore dinamismo economico: la nuova sede della S.S. 16 si rende quindi indispensabile sia per assecondare un processo di consolidamento economico, demografico e sociale di questa porzione di territorio, sia per il miglioramento delle condizioni ambientali, di qualità urbana e di sicurezza della circolazione in diversi centri cospicui: Argenta, Consandolo, San Biagio.

D'altra parte, la scelta di dividere in due stralci funzionali la variante della Statale 16 e l'inversione temporale nella realizzazione dei due lotti di intervento produrranno una situazione di viabilità locale, impreveduta dagli strumenti strategici ma nevralgica per il POC. Ci si trova quindi necessariamente a considerare anche gli impatti negativi, seppur "temporanei", dovuti alla configurazione "provvisoria" della viabilità sovracomunale, mai considerata negli strumenti sovraordinati, e che esalta anziché risolverle le criticità già presenti: il traffico proveniente dalla Statale verrebbe infatti ad interrompersi in corrispondenza di una viabilità locale assolutamente inadeguata a supportare i flussi veicolari in previsione. Ciò impone di considerare nel 1° POC uno scenario alternativo, anche per la rete viaria urbana, diverso da quanto previsto nel PSC e che potrebbe richiedere anche la revisione del PUT.

In questo quadro, il primo piano operativo, si ripropone quindi di considerare le principali situazioni di criticità che l'apertura del nuovo tracciato produrrà, con un'attenzione particolare al nuovo sistema di accesso urbano e territoriale che nel capoluogo vedrà la realizzazione di:

- Un nuovo svincolo della nuova S.S.16 sulla S.P. S. Antonio, che diventerà quindi la nuova porta di accesso alla città. Sulla stessa provinciale, all'altezza dello svincolo con la S.S. 16, graveranno anche gli innesti dell'espansione dell'ambito produttivo sovralocale Sant'Antonio e del nuovo polo commerciale e terziario dell'ambito di riqualificazione AR 3.
- Un nuovo svincolo di raccordo fra la SP S. Antonio e l'attuale S.S. 16.

Si viene così a configurare un sistema di accesso particolarmente complesso sia per il numero di innesti e il loro peso in termini trasportistici (S.S. 16, la via S. Antonio che funge da circonvallazione dell'abitato, Polo Produttivo sovra locale di Argenta, nuovo polo terziario/commerciale), sia per gli enti coinvolti (ANAS, Provincia di Ferrara, Comune di Argenta, privati), sia per le tempistiche di realizzazione, sia per l'importanza anche di disegno urbano specialmente dello svincolo con la nuova S.S. 16, sia per le criticità ambientali che tale sistema muove.

Inoltre non si è ancora pervenuti ad una soluzione definitiva, che preveda cioè già gli espropri di ANAS, per realizzare i due svincoli sopra elencati, mettendo di fatto il 1° POC nell'impossibilità di individuare correttamente le soluzioni di svincolo viarie, che, ricordiamo, verrebbero automaticamente assoggettate ad esproprio. Inoltre la non precisa individuazione delle soluzioni e il necessario confronto che successivamente bisognerà aprire con la Provincia per la determinazione delle caratteristiche degli altri svincoli, induce il POC a fare valere le disposizioni cartografiche e di vincolo del PSC e ad avanzare una serie di obiettivi qualitativi che saranno oggetto di confronto fra i vari Enti a cui la progettazione successiva dei PUA dovrà conformarsi. In particolare si evidenzia la necessità per la nuova porta di accesso Nord di considerare:

- gli aspetti del disegno urbano che richiedono una definizione chiara delle gerarchie stradali e dell'ingresso ad Argenta, che sarà segnato dal nuovo polo commerciale/terziario;
- una soluzione viabilistica chiara che distingua i diversi flussi di traffico, da quelli rivolti all'ambito produttivo, a quelli al polo terziario/commerciale, a quelli diretti al capoluogo, che in un primo tempo si sommeranno a quelli di attraversamento lungo la S. Antonio;
- la minimizzazione del consumo di suolo;
- l'inserimento paesaggistico;
- la minimizzazione delle criticità ambientali e le eventuali opere di mitigazione;
- la sicurezza stradale;

Infine il POC considera necessariamente gli interventi di mitigazione degli impatti negativi indotti dal flusso veicolare di attraversamento del centro capoluogo derivati dallo schema viario temporaneo.

5.1.2 gli interventi minori sul resto del territorio

Gli interventi a livello locale individuati dal piano operativo sono volti principalmente a migliorare le condizioni di sicurezza e qualità urbana nelle località che presentano le maggiori criticità. La riqualificazione del percorso parallelo all'argine del Po di Primaro, negli attraversamenti di S.Nicolò, Ospital Monacale e Traghetto, assume particolare importanza, in quest'ottica in quanto consente di migliorare i principali punti di strozzatura, di pericolosità e di conflitto con gli insediamenti; analogamente, la realizzazione di una variante di tracciato alla strada comunale di Anita per collegare la viabilità provinciale dell'argine Agosta con la S.P. 10 all'altezza del ponte sul Reno con il rifacimento della strada comunale in nuova sede al piede dell'argine, lasciando l'attuale percorso arginale paleolaveo del Reno riservato alla fruizione pedonale, ciclabile e equitabile, in relazione del Parco del Delta, permette non solo di superare i limiti geometrici e morfologici del percorso attuale, ma anche di valorizzarne il pregio ambientale e storico-testimoniale.

Per quanto riguarda le altre strade provinciali e statali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti e provvede alle necessarie armonizzazioni con le opere di competenza comunale, preoccupandosi dell'attuazione delle opere e delle sistemazioni a verde complementari alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

5.2. Il sistema delle dotazioni tecnologiche

5.2.1. Il sistema delle dotazioni per la gestione delle acque

Recependo la programmazione degli enti competenti, il piano operativo prevede tre tipologie d'intervento per quanto riguarda il sistema della gestione delle acque: interventi di nuova urbanizzazione, interventi di adeguamento delle reti esistenti ed interventi sul sistema dei depuratori.

Pur dando atto che a livello comunale la superficie non urbanizzata, quindi permeabile, è in percentuale elevatissima nell'ordine del 94%, in considerazione della manifestate fragilità del sistema di scolo delle acque, in particolare a ridosso dei centri abitati, al fine di salvaguardare l'efficienza della rete scolante ciascun intervento, compresi quelli programmati e disciplinati da specifica "scheda progetto", che preveda la copertura o l'impermeabilizzazione del suolo, deve garantire il mantenimento della percentuale minima di superficie permeabile.

Oltre alle opere necessarie alla urbanizzazione dei comparti di attuazione degli ambiti di espansione, il piano operativo prevede la realizzazione di ulteriori interventi specifici, volti al potenziamento dei depuratori esistenti o alla creazione di nuovi depuratori.

5.2.2. Impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti

Il sistema degli impianti di smaltimento e recupero rifiuti è trattato in modo organico nel Piano Provinciale di settore, solo in relazione allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, mentre il RUE disciplina solo gli interventi ordinari sugli impianti esistenti. Ne deriva la necessità di programmare l'adeguamento del sistema degli impianti di trattamento dei rifiuti speciali. Tale tema è sempre più intrecciato col tema degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili e con il tema della produzione di materie prime secondarie, quali gli inerti di demolizione edile. Per questi motivi in fase di redazione del presente POC non è stato possibile ipotizzare un sistema organico per le motivazioni già espresse in ordine agli impianti di produzione energetica, e analogamente a quest'ultime si valuteranno le proposte dei privati registrate nel piano operativo in sede di pianificazione attuativa.

5.3. Il sistema degli elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente

Come sottolineato anche nel PSC il territorio comunale di Argenta offre notevoli potenzialità per la valorizzazione delle ricche risorse naturali esistenti: la presenza di un patrimonio di risorse diffuse rappresenta un'opportunità di sviluppo allo stesso tempo locale e provinciale. L'obiettivo del PSC di creare un sistema complesso in grado di connettere e quindi valorizzare la molteplicità di risorse ambientali del Comune di Argenta, viene recepito dal POC, che per l'attuazione di tale strategia prevede:

- L'identificazione di alcune matrici morfologiche ed ambientali principali e secondarie lungo i principali corsi d'acqua (da considerarsi quali corridoi ecologici principali o secondari)
- Interventi di gestione del paesaggio e di rinaturalizzazione di aree quali ex-cave o bacini di raffreddamento degli impianti industriali, coerente con la costituzione di una rete ecologica di scala vasta
- La definizione di un sistema di itinerari di fruizione del territorio, fondato prevalentemente sulla realizzazione di una rete di piste ciclabili integrato con le risorse presenti nei differenti contesti
- L'articolazione dell'offerta turistica e lo sviluppo di attività ricettive distribuite sul territorio tali da promuovere forme di sviluppo economico compatibile con l'ambiente.

Il piano operativo suddivide il territorio in aree che possano rientrare in due categorie di zone, che saranno oggetto di due strategie d'intervento differenti:

- Le zone di tutela dei corsi d'acqua: in cui si privilegia la realizzazione o il potenziamento di parchi, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, la creazione e l'integrazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili, la sistemazione a verde dei corridoi ecologici che possano diventare luoghi per il tempo libero e lo svago.
- Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale: in questo caso saranno potenziati sentieri, percorsi cicloturistici, le ippovie e gli altri itinerari non carrabili al servizio del tempo libero, adottando rigorose misure di impedimento del traffico veicolare nei percorsi fuori strada; d'importanza strategica sarà la realizzazione di un ampio parco pubblico urbano a

ridosso dell'Argine sinistro del Reno ad Argenta, nonché la valorizzazione ambientale delle vasche dell'ex-zuccherificio di Molinella.

5.3.1. Il sistema degli itinerari di fruizione

Nel POC, il sistema degli itinerari di fruizione si articola principalmente nella realizzazione e nel potenziamento della rete di piste ciclabili, nella valorizzazione delle strade panoramiche, nello sviluppo di un sistema di diportismo fluviale e nella realizzazione di un sistema di nodi di interscambio, che nell'insieme siano in grado di fornire ai fruitori del territorio una molteplicità di percorsi, differenziati sia dal punto di vista morfologico-paesaggistico che funzionale.

Il "percorso Primaro" di piste ciclabili parte da Ferrara e si sviluppa per 45 km, permettendo di collegare tutti i punti di maggiore valore naturalistico presenti sul territorio comunale, inclusi il Po morto di Primaro, la stazione del parco del delta del Po e le Valli di Comacchio. Gran parte di questo tracciato è tutt'ora già fruibile, il piano operativo si propone quindi di completarlo con interventi puntuali volti all'adeguamento e alla messa in sicurezza dei tratti promiscui con la rete stradale.

Per la valorizzazione delle strade panoramiche il POC, prevede la realizzazione di un documento che contenga un'accurata documentazione fotografica e schedatura degli scenari notevoli, che dovrà essere approvato dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, capace di individuare e valorizzare le peculiarità del paesaggio includendo le indicazioni per la loro salvaguardia.

Per quel che riguarda il diportismo fluviale, si considera di particolare interesse solo se inserito all'interno di un sistema sovracomunale quale il progetto dell'idrovia Ferrarese. A livello comunale il piano operativo si concentrerà su interventi di valenza strettamente locale di "micro diportismo fluviale", per natanti di piccolissima taglia non motorizzati, distribuiti sulle vie d'acqua del "percorso primario" in corrispondenza degli abitati di Ospital Monacale, Traghetto e San Nicolò e sul canale della Botte in località di Traghetto, oltre a due attracchi previsti tra i percorsi di fruizione della stazione di Campotto del Parco del delta del Po. Si intende in tal modo valorizzare la "fruizione leggera" delle vie d'acqua esistenti, nel rispetto delle loro attuali caratteristiche.

I nodi d'interscambio svolgono un ruolo di particolare importanza all'interno del sistema degli itinerari di fruizione del territorio, in quanto luoghi di connessione tra i diversi percorsi. Pertanto il piano operativo si propone di realizzare diverse strutture, in aggiunta agli interventi ammessi dal RUE, tra cui strutture coperte per la sosta all'aperto, parcheggi sia per la sosta dei veicoli privati che dei mezzi di trasporto pubblico, aree attrezzate per la sosta di camper, edifici per le attività d'informazione, assistenza, didattica ed esposizione rivolte ai fruitori dei percorsi ed edifici facilmente amovibili per il ristoro e la vendita di prodotti accessori.

5.3.2. Il sistema degli interventi per la rinaturalizzazione delle rete ecologica

In considerazione del sistema diffuso delle risorse naturali ed ambientali del comune di Argenta, obiettivo di fondo del piano operativo, è quello di ridurre l'isolamento reciproco delle maggiori

aree protette costruendo attorno ad esse e fra esse una rete costituita da nodi e corridoi, integrata da *stepping stones*, capaci di produrre sinergie attraverso la reciproca connessione.

In tal senso, notevole importanza rivestono i corridoi ecologici, per i quali sono previsti 9 interventi di sistemazione ambientale per complessivi 144 ha. In particolare due progetti per la valorizzazione e la fruizione ambientale, quali nuovi *stepping stones*, si pongono come primari: l'intervento di rinaturalizzazione a Campotto di circa 61 ha e la trasformazione di un'area di 94ha nel Mezzano da territorio agricolo a naturalistico.

Ulteriori incrementi della rete ecologica avverranno attraverso interventi puntuali, quali:

- La progettazione e realizzazione di nuovi corridoi ecologici, per integrare la rete esistente ed aumentarne l'efficacia nella conservazione e diffusione della bio-diversità
- Progetti riguardanti aree a ridosso dei corridoi ecologici esistenti primari e secondari, che possano contribuire al loro consolidamento e rafforzamento
- Realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali che contribuiscano alla compensazione e mitigazione dei singoli interventi programmati dal POC, perseguendo l'obiettivo di dare continuità alla rete ecologica, compatibilmente con la loro funzionalità.

5.3.3. Il sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.

Punto cardine del sistema di fruizione ambientale del territorio comunale è rappresentato dagli interventi previsti dal Piano di stazione del Parco, recentemente approvato in Regione. A questo si deve però aggiungere il valore strategico del parco pubblico urbano della zona a ridosso dell'Argine sinistro del Reno ad Argenta, per l'attuazione del quale è stata programmata l'acquisizione tramite perequazione di circa 8,5ha dell'area. Il presente POC programma inoltre altri progetti d'intervento, che si concentrano principalmente nel Centro Ippico e Veterinario di San Biagio.

A favore del potenziamento e della valorizzazione dell'offerta ricreativo-turistica del territorio, il piano operativo prevede inoltre di ammettere in via ordinaria e con intervento diretto, interventi di ampliamento una tantum di edifici esistenti per gli usi connessi alle attività ricreative, culturali, sportive e ricettive, nonché la realizzazione di manufatti attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione e percorsi di fruizione.

6 – IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE URBANO, ASPETTI QUALITATIVI ED OPERATIVI

Le politiche insediative che il POC intende attuare rispondono alle necessità innescate dalle dinamiche recenti, che si sintetizzano in due dati di rilievo: il contenimento di fenomeni di diffusione insediativa e la perdita demografica delle frazioni minori a fronte di una prevalente tenuta demografica dei centri maggiori. Ricercare un nuovo modello di qualità insediativa significa quindi, garantire una dimensione urbana che sia in grado di offrire un'adeguata qualità e diversificazione di servizi e attrezzature capaci di attirare e trattenere la popolazione sul territorio. Di notevole importanza nelle strategie definite dal PSC e recepite dal piano operativo, è anche l'attenzione alla mobilità privata, quindi alle infrastrutture ed all'accessibilità degli insediamenti residenziali.

Concentrare l'offerta insediativa nei centri maggiori significa anche tutelare e valorizzare le risorse ambientali: il disegno urbano dovrà ricercare una delimitazione morfologica dei limiti urbani, con una maggiore attenzione nella definizione del margine città-campagna. Inoltre il piano operativo dovrà garantire la messa in rete dei percorsi e degli spazi aperti urbani integrandosi con il sistema più ampio della scala territoriale.

Gli obiettivi specifici che il POC si prefigge riguardano quindi:

- la predisposizione di un'offerta insediativa congruente con la continuità della produzione edilizia sui livelli quanto meno degli ultimi anni;
- la priorità al recupero del patrimonio edilizio dismesso e alla trasformazione degli insediamenti obsoleti incongrui nelle loro attuali collocazioni;
- il consolidamento e sviluppo dei centri maggiori ove si concentra, sia in termini quantitativi che qualitativi, l'offerta di servizi alla popolazione;
- il consolidamento anche di alcuni centri intermedi a condizione che possa essere mantenuta nel tempo una dotazione quanto meno dei servizi di base a maggior frequenza d'uso;

Nello specifico della scelta per l'attuazione delle politiche insediative, nei diversi centri del comune, il piano operativo prevede di :

- concentrare le potenzialità più estese nei centri in cui è presente una dotazione di servizi maggiore, o quantomeno una dotazione di servizi di base;
- limitare la quota massima di alloggi insediabili complessivamente nei centri minori;
- ridurre le situazioni di degrado per la presenza di attività incompatibili con un tessuto residenziale;
- recuperare e riqualificare le aree interne o contigue all'abitato attualmente sottoutilizzate o in disuso;

- migliorare la dotazione di spazi collettivi laddove risultino, più che quantitativamente insufficienti, mal distribuiti all'interno del centro;
- favorire la realizzazione di connessioni riqualificando spazi e percorsi che collegano le principali attrezzature (servizi, parchi e parcheggi) con i quartieri residenziali e i centri urbani per migliorare le condizioni della loro accessibilità.

6.1. Il capoluogo

Argenta è il centro urbano che presenta la maggiore complessità e offre una ampia gamma di servizi anche sovra comunali, è quindi obiettivo strategico del POC estendere la qualità urbana a tutto l'abitato, valorizzando gli elementi di grande pregio ambientale, riqualificando le parti di tessuto che ospitano attività non compatibili con la residenza, localizzando i nuovi insediamento in ordinate addizioni del tessuto urbano, in risposta ad una domanda edilizia vivace, e lavorando già in previsione del declassamento dell'attuale S.S. 16.

Si prospetta che la futura espansione di Argenta avverrà prevalentemente a nord e a nord-ovest, in continuità con le recenti urbanizzazioni. Li infatti sono concentrate le aree che appaiono più vocate e meno problematiche per ospitare le nuove quote di insediamenti urbani, mentre verso il fiume Reno è prevista la realizzazione del parco urbano e di limitati interventi di completamento del margine edificato verso il parco stesso.

Per perseguire questi obiettivi, il POC, intende attuare diversi ambiti di trasformazione a nord, est e sud-ovest dell'urbanizzato.

6.1.1. *Gli ambiti di trasformazione del settore nord*

L'ambito di Via Michelangelo Porcari è occupato da un'unica attività per lo stoccaggio di generi alimentari. Una volta realizzata la nuova S.S. 16, quest'ambito costituirà la porta di accesso ad Argenta dalla nuova arteria e quindi assumerà un'importanza ben diversa da quella attuale anche per l'immagine urbana. Dal momento che l'attività in essere viene dismessa, il piano operativo ritiene opportuno prevederne un riuso che valorizzi maggiormente questa localizzazione privilegiata, ancora per attività economiche attività legate al commercio e al terziario, anche in relazione allo sviluppo del limitrofo ambito produttivo sovralocale, escludendo invece una trasformazione esclusivamente residenziale, come peraltro già previsto dal PSC. Il disegno complessivo, come riportato nello schema direttore della apposita scheda di POC, prevede la separazione fra area terziaria e commerciale ed area residenziale, collocata ad est in continuità con gli altri ambiti consolidati residenziali. In particolare l'intervento, interessando una parte di abitato separato dalla ferrovia dal nucleo di servizi principale, dovranno dovrà prevedere per la parte residenziale adeguati spazi per attrezzature e dotazioni, che possano essere a servizio anche delle aree limitrofe.

A sud della ferrovia si trova, invece l'ambito di Via Canove, che sarà attuato inserendovi prevalentemente residenze, servizi ed attrezzature collettive, che rafforzare rafforzino in particolare il vicino campo sportivo. In fase attuativa, nella definizione delle tipologie edilizie

ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità del comparto con i tessuti insediativi adiacenti ed il mantenimento degli allineamenti prevalenti indicati nello schema direttore. L'accessibilità viene organizzata dalle strade interne, adeguando anche la sede stradale di via Canove.

L'ambito di Via Natale Gaiba, uno dei due AR-P, si sviluppa a ridosso della statale 16, che sarà declassata solo in un secondo momento, quando sarà realizzato anche il secondo lotto. In conseguenza di ciò il POC prevede che il nuovo edificio si distanzi dalla sede stradale per mitigare gli effetti negativi ambientali. Inoltre prevede che con l'attuazione del comparto sia realizzato l'adeguamento di via Gaiba per il tratto ad esso prospiciente, per ottenere una sezione complessiva adeguata. Sotto il profilo del disegno urbano il POC persegue l'obiettivo di garantire l'omogeneità del comparto con i tessuti insediativi adiacenti ed il mantenimento degli allineamenti prevalenti indicati nello schema direttore.

6.1.2. Gli ambiti di trasformazione del settore est

A est del territorio urbanizzato si trova l'ambito di Via Correggiolo-Colombarina, che si presta ad ospitare prevalentemente residenze, oltre ad eventuali attività commerciali e servizi, che potrebbero servire anche le vicine residenze. In particolare questo ambito di nuovo insediamento dovrà farsi carico di adeguare la viabilità esistente di adduzione, rispettare i rapporti spaziali e il valore paesaggistico del complesso rurale di pregio presente nell'area, farsi carico di risolvere il sistema della viabilità locale di tutto il settore, reso meno efficiente dal progetto ANAS della nuova statale 16.

6.1.3. Il progetto del nuovo parco del Reno e la riqualificazione degli spazi pubblici centrali

L'ambito ANS3(2) a sud del territorio urbanizzato costituisce un'unica ampia fascia di territorio fra l'abitato e il fiume Reno, indicata dal PSC prevalentemente per costituire il grande parco urbano di Argenta, dalle dimensioni notevoli, di circa 31 ha, con sviluppo lineare lungo l'argine del Reno. Il parco del Reno sarà anche l'occasione per definire il margine urbano di Argenta verso il suo fiume. Infatti le porzioni più prossime all'abitato e fuori dal vincolo della fascia di pertinenza fluviale del PSAI del Reno possono ospitare anche piccole quote di edificazione tese a omogeneizzare e riqualificare il fronte edificato verso il parco. Inoltre il parco urbano si collegherà al resto del sistema dei percorsi e costituirà la grande area verde a servizio di Argenta, ma anche elemento "nodale" nella rete territoriale di valorizzazione, ponendosi lungo l'itinerario del Reno, a sistema con le Oasi di Campotto e il parco della Pieve di san Giorgio." Il PSC individuava il percorso attuativo di questa grande superficie in una progressiva acquisizione tramite i meccanismi della perequazione urbanistica, quindi come quota extra standard che gli ambiti di nuovo insediamento cederanno all'Amministrazione Comunale.

Il Parco del Reno è un progetto già presente nel PRG del 1990 che però non ha visto attuazione non avendo ricevuto finanziamenti neanche con la richiesta del PRU associato ad altri comuni, richiesta non accolta. Il presente POC quindi riesce finalmente a dare avvio a questo progetto su cui nel frattempo il Comune è già intervenuto stanziando nel 1999 le prime risorse per la

realizzazione di una pista ciclabile con opere complementari che collega il centro urbano con la sommità arginale per proseguire poi parallelamente al Reno fino a raggiungere la via Cardinale e ricollegarsi alla pista ciclabile per la pieve di S. Giorgio.

Il POC ha quindi avviato questo progetto strategico per il capoluogo e per l'intero territorio attraverso la perequazione di due ambiti di intervento che cederanno circa 8,5 ha per costituire il primo nucleo del parco urbano del Reno.

Il secondo intervento di rilievo dell'Amministrazione Comunale è quello di continuare nella riqualificazione degli spazi centrali di Argenta. Si tratta di un progetto già avviato nel 2001, attraverso due strumenti, il Piano di valorizzazione commerciale e il PRU via Matteotti - via Mazzini, che hanno già realizzato una serie di interventi di qualificazione degli spazi aperti e di immobili, come il recupero dell'ex Mercato. Il Comune quindi conferma la volontà di portare a compimento il disegno finale di riqualificazione, intervenendo sulla via Matteotti e Piazza Garibaldi.

6.2. Le frazioni

In aggiunta alle trasformazioni nel capoluogo, il piano operativo prevede di attuare una serie di interventi anche nei centri minori. Interventi di maggior consistenza sono individuati nelle frazioni più cospicue e meglio dotate di servizi e attrezzature: Consandolo, Santa Maria Codifiume e Longastrino.

Consandolo, oltre ad essere localizzato sulle direttrici viarie di collegamento del ferrarese con Bologna, è caratterizzato da un buon livello di accessibilità anche dal sistema di trasporto pubblico su ferro, oltre ad essere un centro dotato di un certo grado di complessità non solo morfologica, ma anche funzionale. Il piano operativo prevede di attuare due comparti a Consandolo, uno tramite PUA all'interno di un ambito consolidato, tra via Nazionale Sud e via Canapa: data la presenza di una strada classificata come storica e panoramica, la Sp 65, il PUA dovrà normare l'intervento nel rispetto e nella salvaguardia dei coni visuali e prestando attenzione al corretto inserimento paesaggistico; l'altro nella zona nord (via Guido Rossa), in cui si localizzeranno tipologie insediative complesse di media densità, in omogeneità e continuità con i tessuti insediativi adiacenti, prestando attenzione agli allineamenti e nelle quali lo spazio pubblico e i percorsi disegnano una trama strutturale interna anche a servizio delle edificazioni circostanti. Particolare importanza dovranno avere le connessioni ciclopedonali fra il vicino centro urbano e il cimitero, valorizzando la presenza del corso d'acqua a nord e definendo così un nuovo margine tra città e campagna.

Santa Maria Codifiume, per la sua localizzazione decentrata rispetto ai principali flussi di traffico e al capoluogo, ha richiesto una dotazione di servizi tale da renderlo autosufficiente, almeno per i servizi di base. Per questo motivo il piano operativo lo ritiene idoneo per l'attuazione di 2 ambiti di espansione: il primo è situato nella zona sud-est e il primo stralcio di attuazione prevede, collegato al nuovo insediamento residenziale a bassa e media densità, la realizzazione di una strada di

gronda, in grado di servire anche le future fasi di attuazione dell'ambito e tutto il settore est, e l'acquisizione alla mano pubblica di due ambiti ANS3 destinati a attrezzature, spazi collettivi o dotazioni ecologiche e ambientali. Il secondo ambito consiste nella completa attuazione di un nuovo comparto residenziale di circa due 2 ha, a completamento della porzione nord-ovest dell'ambito urbano consolidato, che andrà a rafforzare l'insediamento lineare sviluppatosi lungo la via Fascinata e ridefinendo il limite città-campagna. Longastrino è un centro di ridotta consistenza, che tuttavia funge da presidio per un vasto territorio scarsamente insediato e parzialmente gravitante sul ravennate. Nonostante la popolazione sia in diminuzione il POC prevede l'attuazione di un comparto che si estende a est dell'abitato nel quale si intende inserire, oltre a edilizia privata, una cospicua quota di attrezzature e spazi collettivi, che vadano a potenziare la dotazione di servizi del centro.

Per quanto riguarda gli altri centri dove non è presente un'adeguata dotazione di servizi di base, si ritiene necessario limitare l'espansione urbana a quantità minime necessarie da un lato a dare risposta a bisogni abitativi specifici puntuali e dall'altro a offrire l'opportunità di dotare e di ampliare le frazioni minori di alcune attrezzature o spazi urbani. Il piano operativo si propone di attuare nuovi ambiti d'intervento a San Nicolò, Boccaleone, Bando e Ospital Monacale. In particolare per il sistema dei centri lungo il Po di Primaro, il POC recepisce l'intenzione del PSC di coniugare il più possibile le richieste di espansione edilizia con la valorizzazione del sistema ambientale e storico-paesaggistico di grande pregio.

Per tutti i comparti di nuova attuazione, il POC detta direttive ed indirizzi sulla realizzazione della nuova viabilità interna all'ambito, sugli innesti alla viabilità esistente, e sull'eventuale adeguamento delle strade esistenti alle necessità legate al nuovo carico urbanistico. Analogamente prescrive l'inserimento di tipologie edilizie che siano in continuità con i tessuti residenziali esistenti, fornendo uno schema direttore dell'area d'intervento che governi la distribuzione viaria ed edilizia, gli accessi e le superfici destinate a attrezzature e spazi collettivi.

7. GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RESIDENZIALI: OBIETTIVI ED INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Il PSC individua 6 ambiti di riqualificazione in cui sono presenti porzioni *“occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, considerati ‘da riqualificare’ in quanto a ridosso degli insediamenti produttivi, e quindi attualmente afflitti da questa contiguità e destinati a beneficiare della riqualificazione di tali ambiti produttivi, ovvero in quanto caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di degrado per i quali siano opportune operazioni di riqualificazione, anche attraverso sostituzione”*. Queste parti di territorio già urbanizzato, individuate puntualmente dal PSC, sono però caratterizzate da una articolata varietà di situazioni e da una forte frammentazione proprietaria che rende difficilmente possibile una attuazione per comparti di grandi dimensioni, per cui si rende necessario elaborare una strategia di intervento più complessa, come peraltro già ipotizzato nel PSC, che parta dal riconoscimento che queste porzioni sono per molti aspetti equiparabili al resto del territorio urbanizzato a prevalente funzione residenziale. Infatti il PSC riconosce come criticità non tanto le carenze di dotazioni o l'assenza di servizi, quanto piuttosto rileva un disordine edilizio e un degrado puntuale che deve essere superato attraverso indicazioni di assetto spaziale e con interventi edilizi che arrivino a prevedere anche la sostituzione.

Come enunciato in premessa, il presente documento si fa quindi carico di specificare meglio gli obiettivi e gli indirizzi di trasformazione urbana, di definire l'assetto fisico-morfologico di massima, di stabilire la tipologia di intervento e di stimare il dimensionamento delle porzioni stesse, rispondendo così al PSC.

Infatti il PSC prevede una duplice possibilità di attuazione di questi ambiti o *“attraverso un piano urbanistico attuativo, oppure, laddove le previsioni del POC definiscano compiutamente l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione, anche attraverso ordinari titoli abilitativi diretti preceduti dall'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo”*(art. 5.3 comma5).

Il PSC specifica poi meglio il processo attuativo che prevede *“per gli interventi di trasformazione e per quelli di cambio d'uso che comportino incrementi di carico urbanistico, l'inserimento nel POC preferibilmente definito attraverso accordi di programma o accordi con i privati ai sensi della L. 241/90 o della L.R. 20/2000; il POC stabilisce l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nelle schede di VALSAT e dei parametri e indicazioni per ciascun ambito”* (art. 5.3 comma 5).

In alternativa il PSC prevede *“per le aree prevalentemente residenziali, interventi di recupero degli immobili esistenti, senza cambio d'uso e con possibilità di modesti incrementi della SC entro il 20% di quella esistente; qualora le attività produttive siano ancora attive, fino al momento della dismissione e trasformazione il RUE consente gli interventi necessari alla loro permanenza e al soddisfacimento delle loro esigenze produttive”* (art. 5.3 comma 4).

Vista però la volontà di creare un'immagine il più possibile unitaria e la interconnessione fisico-funzionale fra le diverse situazioni all'interno delle porzioni residenziali degli AR, è apparso indispensabile definire dei criteri di assetto spaziale-morfologico per il conseguimento degli

obiettivi di qualità urbana da applicarsi sia ai casi di attuazione diretta che di attuazione indiretta, in modo da fornire un disegno complessivo di riferimento.

Il POC, rispondendo al PSC, individua gli obiettivi specifici, gli elementi del disegno urbano che definiscono l'assetto fisico-morfologico di massima, specifica le procedure di attuazione e ne stima il dimensionamento per il periodo di valenza del POC stesso.

Inoltre, proprio per il procedimento di attuazione di queste porzioni e per il fatto che si tratta di ambiti urbani consolidati, il dimensionamento previsto viene computato nella quota che il PSC riserva agli *"interventi realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di consolidamento o sostituzione e interventi attuabili tramite PUA, sempre ricompresi negli ambiti urbani consolidati"* (art. 4.2 - Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari).

7.1. Obiettivi, criteri di trasformazione, elementi del disegno urbano e dimensionamento

7.1.1. Obiettivi generali

Per il PSC costituiscono *"ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità"*. In particolare per le porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione gli elementi del degrado sono imputabili in certi casi alla contiguità con attività produttive, in prospettiva da delocalizzare negli ambiti produttivi sovralocali, in altri casi alla presenza di infrastrutture per la mobilità particolarmente gravate da traffico, di cui peraltro è previsto il declassamento al loro ruolo di strade urbane, e in altri casi ancora da un disordine urbanistico e da una qualità urbana complessiva ed edilizia non sempre adeguata.

Inoltre è da evidenziare che gli ambiti di riqualificazione interessati dalle porzioni residenziali si collocano in posizioni di rilievo, configurando per Argenta e in parte per Santa Maria Codifiume, le porte di accesso all'abitato. Obiettivi generali per queste porzioni sono quindi quelle di provvedere ad un miglioramento del patrimonio edilizio da accompagnarsi però ad un innalzamento dell'immagine e della qualità urbana, arrivando così a riqualificare quelli che sono gli accessi principali al capoluogo.

Le 6 situazioni corrispondono agli ambiti AR 1, AR 2, AR 4, AR 5, AR 6, AR 7 e presentano alcune peculiarità specifiche, che portano ad articolare obiettivi, indirizzi ed elementi del disegno urbano, come di seguito illustrato, in ragione delle proprie condizioni, criticità e potenzialità.

7.1.2. Obiettivi e indirizzi di intervento

Vengono individuati 3 obiettivi per il miglioramento delle qualità ambientali ed urbanistiche.

- Miglioramento ambientale. Con questo obiettivo si riconoscono situazioni abitative ad oggi gravate da condizioni ambientali sfavorevoli, in cui cercare un miglioramento della

qualità urbana incentivando la demolizione con ricostruzione in contesti urbani più favorevoli, riconoscendo un Diritto Edificatorio addizionale orientativamente fino al 100% della Sc esistente.

- Riorganizzazione edilizia. Questo obiettivo mira a migliorare la qualità edilizia dell'edificato, incentivando anche l'adeguamento dei fabbricati esistenti o la loro sostituzione, e a rafforzare e migliorare alcuni caratteri urbani attraverso il rispetto di alcune semplici linee guida del disegno urbano; si applica ai contesti già chiaramente definiti e dove non sono prevedibili al momento grandi interventi di riorganizzazione urbana.

- Riqualificazione dei tessuti urbani. Con questo obiettivo si colgono le opportunità date da particolari fattori, quali la presenza di attività produttive o ampie aree libere interne all'urbanizzato, per prevedere un ridisegno urbano profondo che contempli, ad esempio, anche un nuovo sistema di distribuzione carrabile e dotazioni di parcheggi e di verde pubblico.

Vengono poi individuate 4 indirizzi di intervento, perimetrati puntualmente nella cartografia specifica.

- *Ampliamento minimo*. Si consente un ampliamento del 5% della Sc esistente per soddisfare necessità di miglioramento minimale dell'abitazione. Questo indirizzo si applica dove la tipologia edilizia è particolarmente articolata e densa o dove si persegue l'obiettivo di miglioramento ambientale.
- *Ampliamento integrativo*. Si consente un ampliamento del 20% della Sc esistente.
- *Addensamento*. Si consentono gli interventi edilizi previsti per gli ambiti urbani consolidati con un UT max = 0,30 mq/mq di Sc. Tale indice può essere innalzato fino 0,35 mq/mq di Sc nel caso di adeguamento degli edifici esistenti o di sostituzione edilizia.
- *Ridisegno urbano*. L'area andrà attuata attraverso uno specifico Piano Unitario Attuativo, con indice territoriale UT per il capoluogo di 0,25 mq/mq e per le frazioni di 0,20 mq/mq. I diritti edificatori conseguenti risultano però più elevati in conseguenza della edificazione presente nei perimetri di PUA. In fase transitoria è consentito un ampliamento del 5% per gli edifici di uso residenziale; tale quota andrà poi sottratta nel calcolo dei diritti edificatori generati dal PUA.

Tutti gli interventi ammessi devono rispettare gli elementi del disegno urbano riportati nelle specifiche cartografie e di illustrati al paragrafo 7.1.4., concorrendo al miglioramento della qualità urbana.

7.1.3. Parametri urbanistico-edilizi

Per le porzioni AR-R si dettano le seguenti disposizioni urbanistico-edilizie:

- *Interventi ammessi.* Nelle porzioni AR-R, degli ambiti AR(1), AR(2), AR(4), AR(5), AR(6), AR(7) del PSC, la cui trasformazione non è programmata dal presente POC, sono ammessi tutti gli interventi ordinari ammessi negli AUC (MO, MS, RS, RRC, RE, AM, NC).

Ove esplicitamente richiesto, le trasformazioni effettuate mediante PU devono coinvolgere tutti i soggetti interessati e rispettare i seguenti parametri:

- *Dotazioni.*
 - *P1:* parcheggi pubblici, in misura non inferiore ai posti auto esistenti aumentati di 20 mq ogni 100 mq di SC in aumento dell'esistente,
 - *P3:* parcheggi privati, in misura non inferiore un posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, due posti auto per ogni unità immobiliare ad uso terziario, ed in misura pari alla dotazione richiesta ai sensi dell'art. II.5 del RUE (riportato all'art. 2.8 del POC), per le unità immobiliari ad uso commerciale.
 - *U:* spazi pubblici attrezzati, come percorsi pedonali e ciclabili, verde a corredo e verde attrezzato da sistemarsi in accordo con l'amministrazione, nella quantità complessiva minima pari a quella esistente maggiorata del 20%;
 - *SPmin:* superficie permeabile maggiorata del 10% rispetto l'esistente;
 - *Qmax :* superficie coperta minore o uguale a quella esistente all'interno del comparto;

Per tutti gli indirizzi di interventi sono previsti i seguenti parametri:

- *Altezza massima - (H)max:* m 10.50 o preesistente se superiore; Diversa proposte sono ammesse previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica, nel rispetto della altezza massima di m 13, 00;
- *(De)min e (Dc)min:* è possibile, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle disposizioni del codice civile in materia, l'edificazione a confine ed in aderenza, qualora l'impianto urbano comprenda edificazione a cortina o a corte. E' comunque prescritto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate disciplinato dall'art. I.6 del RUE.
- *Usi ammessi.* Congruentemente con le disposizioni del RUE (dell'art. III.12), negli AR-R sono ammessi i seguenti tipi d'uso: a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), e1 ed

e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1(mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

7.1.4. Elementi del disegno e della qualità urbana.

Per il raggiungimento della qualità urbana vengono previsti una serie elementi di disegno urbano da perseguire attraverso interventi in parte di competenza della sfera pubblica e in parte di competenza dei privati. In particolare si prevede:

- *Riqualificazione dell'asse viario principale*, quale elemento pubblico per eccellenza. Nel caso del Capoluogo questo potrà avvenire una volta realizzata la nuova SS. 16 e declassata l'attuale sede a strada urbana. Gli interventi prevedibili ora sono quelli del ridisegno della attuale sede stradale con inserimento di marciapiedi e piste ciclabili, se richieste, e, che nel caso dell'ambito AR 1, potrebbe prevedere la realizzazione di un ampio viale alberato che segni l'ingresso dell'abitato, fino alla *Celletta*.
- *Allineamento dei fronti edilizi*. Le nuove costruzioni così come gli ampliamenti non possono porsi oltre l'allineamento previsto in cartografia, mantenendo così una distanza adeguata dalla strada e, possibilmente, ricostruendo un filo stradale arretrato unitario.
- *Permeabilità visiva*. Si intende salvaguardare la permeabilità visuale ortogonale alla strada principale evitando di costruire in maniera continua sul fronte strada.
- *Discontinuità edilizia*. Si intende preservare il carattere discontinuo, ma secondo un allineamento prevalente, delle quinte stradali, evitando la realizzazione di fronti edilizi continui fra più immobili.
- *Ridisegno della sede stradale*. Si intende definire un nuovo ruolo urbano che l'attuale SS.16 dovrà avere una volta realizzata la variante. La sezione stradale andrà quindi rivista recuperando spazio all'attuale sede per inserire marciapiedi, eventuali piste ciclabili, e, nel caso, apparati vegetazionali quali filari alberati.
- *Strade di distribuzione carrabile*. Si individuano, in maniera indicativa i possibili assi di distribuzione ai nuovi interventi soggetti a PUA in modo da limitare gli innesti sulla viabilità principale.
- *Edifici di possibile recupero*. Vengono individuati alcuni edifici che potrebbero, per le loro caratteristiche tipologiche e per il loro possibile valore documentale, essere meritevoli di recupero.
- *Mantenimento e potenziamento delle quinte vegetali*. Si vuole mantenere e potenziare l'apparato vegetazionale riconosciuto di valore paesaggistico ed ambientale e potenziarlo.
- *Garage e annessi*. I garage e gli annessi vanno localizzati in maniera il più possibile non visibile dalla strada principale e preferibilmente integrati nel corpo di fabbrica principale.

7.1.5. Dimensionamento complessivo e dotazioni territoriali

Il PSC assegna agli ambiti urbanizzati consolidati un dimensionamento massimo di 171 alloggi pari a 19.665 mq di Sc. Come già detto le porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione sono state considerate, ai fini del dimensionamento, come ambiti urbani consolidati. In effetti si tratta a tutti gli effetti di parti urbane consolidate soggetti alle medesime modalità attuative e che condividono gli stessi obiettivi generali degli AUC. Anzi si può affermare che queste porzioni sono le parti consolidate residenziali che più necessitano di un innalzamento della qualità urbana ed edilizia, prevedendo anche interventi di sostituzione che rinnovino l'attuale stock di media-bassa qualità.

Ai fini del dimensionamento si sono applicati gli stessi criteri di calcolo applicati nel POC, in particolare per la conversione della superficie esistente in Sc e per il calcolo dei Diritti Edificatori delle superfici residenziali, accessorie e produttive all'interno dei PUA.

La tabella seguente illustra lo scenario massimo di incremento possibile per le porzioni degli ambiti in questione. Viene poi stimata la previsione di attuazione di queste porzioni, che nell'arco dei 5 anni del POC, viene computata al 75% del totale possibile. Questa riduzione appare quantomeno plausibile in funzione di alcuni fattori di incertezza che si traducono in un non completo sfruttamento delle possibilità edificatorie nell'arco di tempo del POC, come peraltro finora avvenuto. Inoltre alcune situazioni come i PUA richiedono procedimenti più complessi e anche la dismissione delle attività presenti potrebbero avvenire in tempi superiori a quello del POC. Infine si evidenzia che gli incrementi previsti in diversi casi non saranno possibili, se non in parte, stante una serie di vincoli che gravano su singoli specifici lotti degli ambiti in questione.

TOTALE INCREMENTO			Con premio	
Intervento	SC mq	Alloggi	SC mq	Alloggi
Ampliamento minimo (5%)	164	1	=	=
Ampliamento integrativo (20%)	567	5	=	=
Indice UT 0,30. Con premio fino a 0,35	3.467	30	6.498	57
PUA	8.595	75	=	=
TOTALE			15.824	138
Previsioni di realizzazione pari al 75%			11.868	103

La quota risultante, di 103 alloggi, nel caso di sfruttamento del premio, viene quindi considerata attendibile e lascia, come si evince, una discreta capacità edificatoria residua per gli altri ambiti urbani consolidati. Tale quota verrebbe poi incrementata di altri 785 mq di SC pari a 7 alloggi, nel caso venisse sfruttato il Diritto Edificatorio premiante per la demolizione e rilocalizzazione delle superfici esistenti attualmente nel sottoambito di "Miglioramento ambientale".

Le porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione si collocano prevalentemente ad Argenta ed uno solo a Santa Maria Codifiume, in posizioni centrali o strettamente relazionati al resto del territorio urbanizzato. Si tratta quindi di incrementi previsti in contesti urbani in cui vi è un dotazione di servizi che già supera lo standard richiesto e che quindi non andrà ad incidere in maniera significativa sulla attuale offerta di dotazioni. Inoltre bisogna considerare che l'incremento previsto sarà realizzato per la grande maggioranza (oltre il 70%) attraverso Piani Unitari Attuativi che prevedono la realizzazione di dotazioni, con la richiesta in particolare di aree verdi e parcheggi.

7.2. I 6 ambiti di riqualificazione urbana a carattere residenziale

Per ogni ambito di riqualificazione, limitatamente alla porzione residenziale AR-R, vengono illustrati con schede descrittive gli obiettivi per il miglioramento della qualità ambientale, i relativi indirizzi di intervento, gli elementi del disegno urbano, il dimensionamento massimo previsto.

Vengono inoltre riportati i principali elementi di criticità ambientale desunti dalle schede di Valsat del PSC, come richiesto dallo stesso strumento urbanistico generale, a cui si rimanda per una più completa analisi delle criticità rilevate.

Ambito AR-R 1 (Argenta)

L'ambito di riqualificazione urbana 1 è in gran parte interessato da porzioni produttive. Le porzioni residenziali si collocano lungo l'attuale SS. 1, con la tipologia prevalente della casa isolata su lotto che definisce in maniera chiara la strada. L'edilizia si connota per una qualità media, con alcune punte di degrado. L'aspetto strutturante più rilevante è dato dal fatto che questo ambito nel suo insieme costituisce la "porta d'accesso" sud di Argenta. L'obiettivo principale per questo ambito è proprio quello di incrementare la qualità urbana di questo sistema di ingresso attraverso un ridisegno complessivo della sede stradale, una volta che sarà declassata con la costruzione della nuova statale, verso una sorta di viale urbano, dotato di marciapiedi ampi e ciclabili e alberature a filare. Perciò diviene importante che anche le nuove edificazioni o ampliamenti continuino a mantenere evidente l'attuale allineamento dei fronti edilizi, arretrato rispetto al filo viario di 7,5 m., contribuendo così a formare la nuova quinta stradale, che dovrà sempre essere caratterizzata dall'attuale fronte discontinuo, in cui mantenere alcuni passaggi carrabili o pedonali per una miglior connessione con il resto del territorio consolidato o con quello di previsione. Il miglioramento della qualità edilizia viene perseguito attraverso l'incentivo di Sc per adeguare le strutture edilizie esistenti o per realizzarne di nuove previa demolizione delle esistenti.



Inquadramento e obiettivi



Indirizzi di intervento ed elementi del disegno urbano

Dimensionamento

Ambito 1						
Intervento	Esistente				Incremento max	
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio	SC (mq)	Alloggi
Ampliamento minimo (5%)	7.139	3.754	2.503	0,35	125,13	1,1
Indice UT = 0,30 fino a 0,35	31.632	12.607	8.405	0,27	2.667	23,2
PUA (indice UT = 0,25)	2.385	99	50	-	645,71	5,6
TOTALE					3.437,55	29,89

Il dimensionamento massimo è stato calcolato considerando l'indice premiante dello 0,35.

Principali elementi di criticità individuati dalla scheda di Valsat -PSC

Le principali criticità della porzione residenziale dell'ambito sono riferibili all'inquinamento acustico ed atmosferico della strada statale 16 e parzialmente ad alcune attività produttive limitrofe. La classe acustica è la 4. Sia la rete di approvvigionamento idrico che la rete di smaltimento reflui sono in grado di sopportare solo modesti carichi aggiuntivi.

Fra le indicazioni per l'attuazione si segnala che *"l'intervento di riqualificazione dovrebbe avvenire solo in conseguenza della realizzazione della variante alla SS16 e alla dismissione delle attività particolarmente impattanti oggi presenti nell'area"*, intendimento che riguarda soprattutto le porzioni produttive in cui sono possibili trasformazioni significative.

Infine si riporta l'obiettivo di disegno urbano più complessivo per tutto l'ambito che *"presenta diverse occasioni per rafforzare il sistema degli spazi pubblici di Argenta e ridefinire il rapporto con la campagna segnando la porta sud dell'abitato. In particolare si segnala la possibilità di riqualificare la SS 16, una volta declassata, come strada urbana, di costruire una porta di accesso al parco lungoreno, anche collocandovi attrezzature urbane e per il tempo libero e, infine, di dare continuità alla trama dei percorsi, nella parte nord-est dell'ambito, valorizzando il sistema del dosso, fino ad arrivare alla Celletta"*.

AR-R 2 (Argenta)

L'ambito ricomprende un originario insediamento agricolo a cui si sono sommate nel corso del tempo attività artigianali e residenze. Oggi l'ambito si configura oramai come estrema pendice dell'abitato di Argenta e si presenta come occasione per riorganizzare l'insieme edilizio, cresciuto in maniera disordinata, quale nuovo ingresso di Argenta. L'assetto di questo ambito dipenderà in larga parte dal disegno finale che assumerà il nuovo raccordo fra la strada Sant'Antonio e l'attuale SS.16. Allo stato attuale viene quindi prescritto il mantenimento di un allineamento arretrato rispetto alla sede stradale S. Antonio di 7,5 m., e il mantenimento della visuale sulla campagna. Se

il raccordo avverrà con un bypass che cingerà l'ambito a nord, bisognerà prevedere adeguate fasce di rispetto stradale e di ambientazione. Infine si individuano alcuni edifici con caratteristiche tipologiche rurali e di possibile valore documentale che potrebbero essere meritevoli di recupero.



Inquadramento e obiettivi



Indirizzi di intervento ed elementi del disegno urbano

Dimensionamento

Ambito 2						
Intervento	Esistente				Incremento max	
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio	SC (mq)	Alloggi
Indice UT = 0,35	11.058	3.260	2.173	0,20	1.697	14,8
TOTALE					1.697	14,76

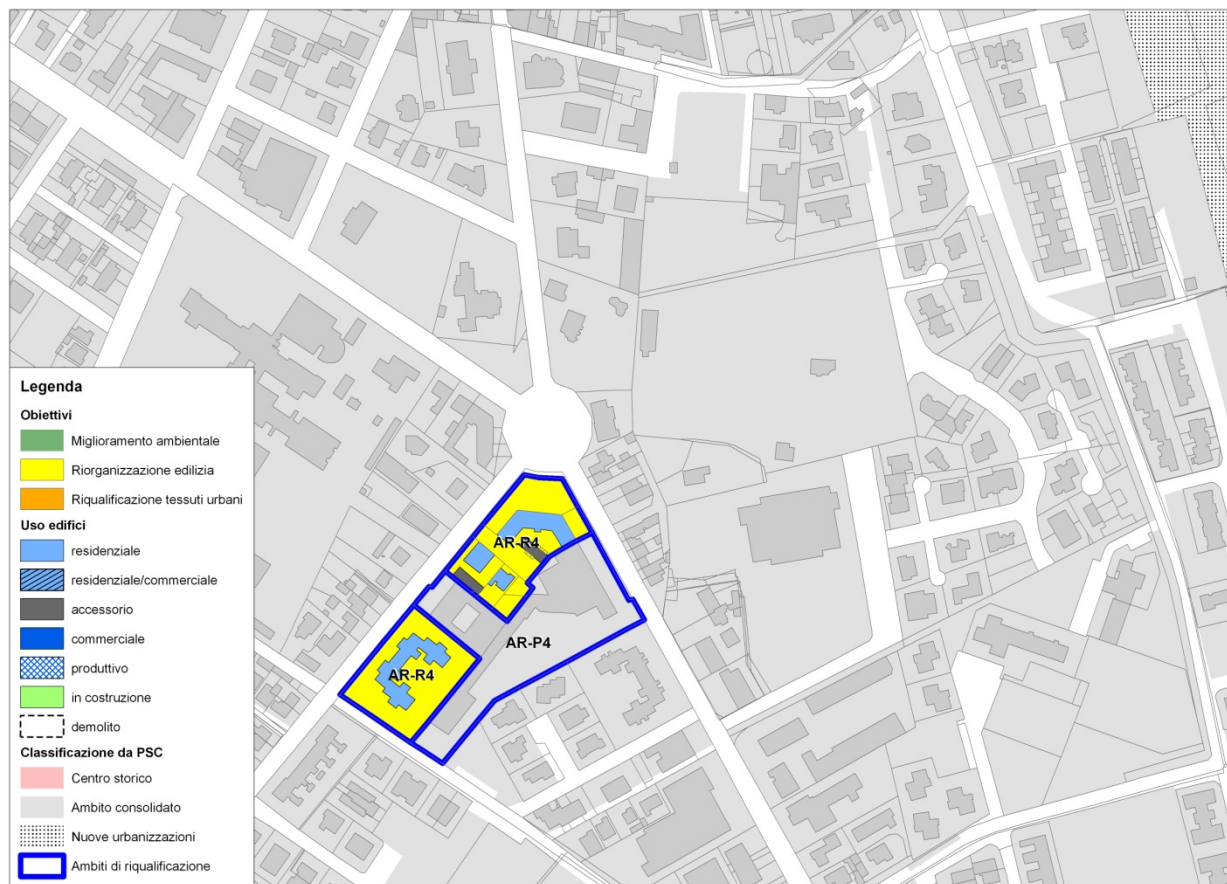
Il dimensionamento massimo è stato calcolato considerando l'indice premiante dello 0,35.

Principali elementi di criticità individuati dalla scheda di Valsat -PSC

Le principali criticità rilevate riguardano il fabbisogno idrico, capace di supportare solo limitati carichi aggiuntivi e lo smaltimento dei reflui con la fognatura esistente che è in grado di ricevere solamente le acque nere, attraverso il collettore principale di via Crocetta. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nel sistema di scolo del Consorzio di Bonifica e, previa verifica, nel collettore per acque meteoriche esistente in via Canova. Altra criticità rilevata deriva dall'inquinamento acustico ed atmosferico prodotto dalla strada statale 16 e dalla strada comunale di S. Antonio, destinata in futuro ad essere una importante arteria di collegamento con la zona produttiva di "Via Copernico" e con la nuova SS16. Classe acustica: 4 e piccola porzione in 3

AR-R 4 (Argenta)

Questo ambito definisce una parte di isolato urbano che si pone fra il nucleo storico e lo sviluppo residenziale verso il fiume, vicino a due grandi attrezzature come l'ospedale e il polo sportivo. La porzione residenziale è caratterizzata da una chiara definizione formale urbana che non necessita di particolari interventi. Al contrario le possibilità di trasformazione dell'ambito sono date dalla porzione produttiva che però non rientra nell'ambito di questo primo POC. Per la porzione residenziale viene prevista una riorganizzazione edilizia che riconosce lo stato di fatto comprensivi dei recenti interventi.



Inquadramento e obiettivi



Indirizzi di intervento ed elementi del disegno urbano

Dimensionamento

Ambito 4				
Intervento	Esistente			
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio
Indice UT = 0,35	8.587	6.108	4.072	0,47
TOTALE				

Incremento max	
SC (mq)	Alloggi
-	-
-	-

La porzione residenziale dell'ambito risulta già densamente edificata con un indice medio dello 0,47. Vengono consentiti modesti ampliamenti, per fare fronte alle eventuali necessità delle attività commerciali in essere, fino al 20% della Sc attualmente destinata alla stessa attività commerciale.

Principali elementi di criticità individuati dalla scheda di Valsat -PSC

Non vengono individuate particolari criticità.

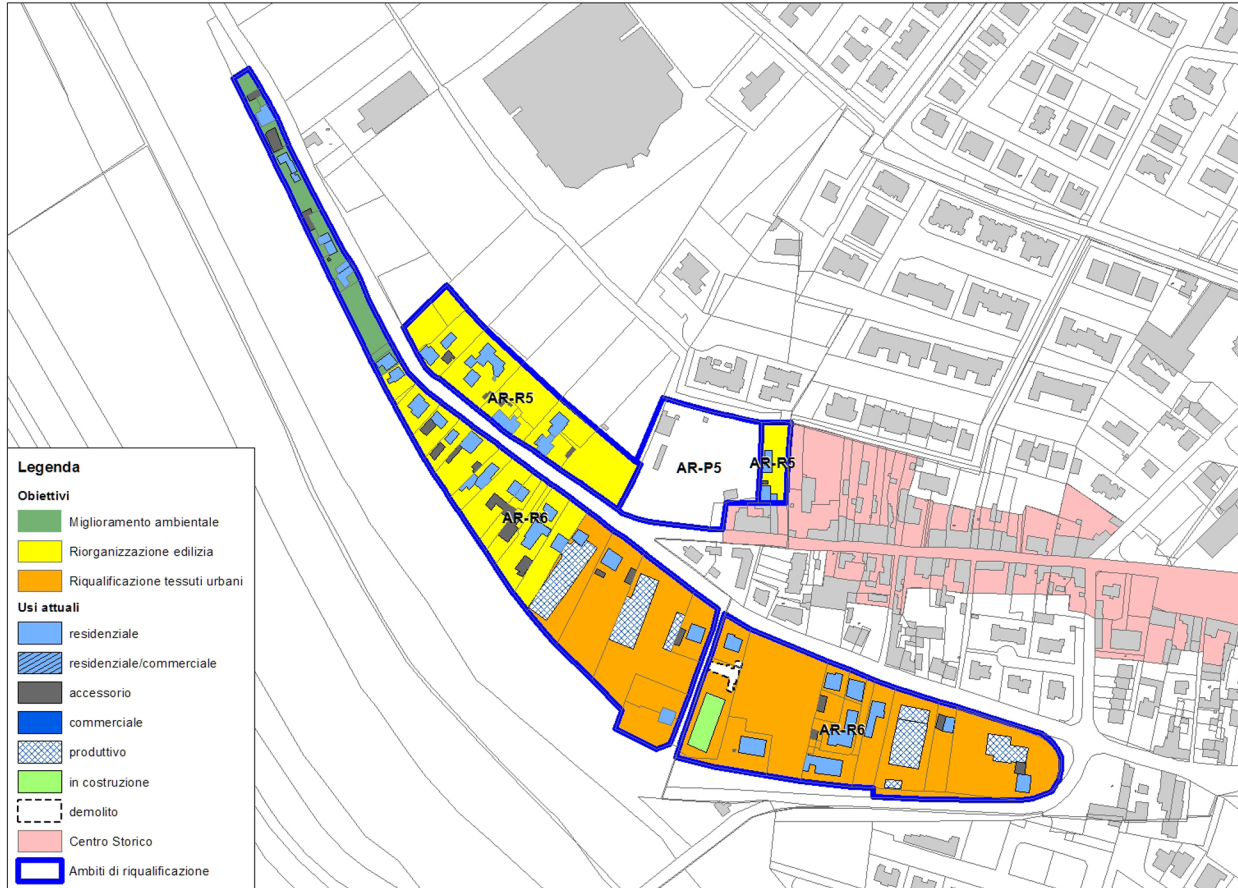
AR-R 5 (Argenta) e AR-R 6 (Argenta)

Si tratti di due ambiti che assieme costituiscono l'attuale porta di accesso al centro di Argenta per chi proviene da Nord. L'obiettivo generale è quello di valorizzare questo accesso preservando e potenziando il rapporto con il fiume, costituito dall'argine e dalla vegetazione, migliorando la quinta edilizia prospiciente la strada statale e prospettando un futuro ridisegno della stessa che contempli la presenza di ampi marciapiedi anche alberati ed eventuali poste ciclabili. Inoltre si persegue l'obiettivo di migliorare la qualità edilizia dei fabbricati, non sempre adeguata, e di delocalizzare le attività produttive oramai incongrue nel contesto urbano.

Si riconoscono essenzialmente tre parti. La prima caratterizzata da forti limitazioni date dalla esigua profondità dei lotti schiacciati fra il piede dell'argine e la SS. 16. Questa parte soffre di condizioni ambientali e di vincoli tali da non rendere prevedibili incrementi edilizi; al contrario si vuole liberare quest'area dall'edificazione, lasciando spazio a sistemazioni più adeguate. Per raggiungere questo obiettivo si incentiva la demolizione con ricostruzione in contesti urbani più favorevoli, riconoscendo un Diritto Edificatorio addizionale fino al 100% della Sc esistente. Per soddisfare eventuali necessità minimali di adeguamento abitativo viene comunque riconosciuta la possibilità di ampliamento fino al 5% della Sc.

La parte centrale presenta minori vincoli, tali da consentire una riorganizzazione edilizia che dovrebbe portare ad un adeguamento agli standard attuali dei fabbricati, che soprattutto nell'ambito 5, presentano casi in pessime condizioni abitative. Per raggiungere questo obiettivo vengono quindi previsti limitati incrementi, articolati diversamente fra i due ambiti in ragione di condizioni di criticità diverse. Nell'ambito 5 oltre ad alla scarsa qualità edilizia si evidenzia la vicinanza alla SS. 16 di diversi manufatti, con conseguenze sia di carattere ambientale sia di sicurezza stradale. Per quest'ambito viene quindi preferita una riconfigurazione urbana con arretramento dei corpi di fabbrica e costruzione di un nuovo allineamento stradale. Per l'ambito 6 si richiede di mantenere l'attuale allineamento prevalente, che dista 7,5 m. dal filo stradale, come riferimento anche per i possibili ampliamenti. In aggiunta viene preservato il rapporto visuale con l'argine, rapporto che potrebbe venire rafforzato da nuove masse vegetali sul retro dei lotti. Sia gli interventi di vegetazione che quelli edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni e limitazioni di sicurezza idraulica.

La terza parte presenta una situazione attuale differente che apre diverse opportunità. Questa parte è infatti caratterizzata da un edificato compatto che si alterna ad ampi spazi liberi e ad attività produttive. Vi è quindi la necessità e la possibilità di guidare questo consistente sviluppo accompagnandolo con le dovute dotazioni attraverso una serie di Piani attuativi che rispondano comunque ad alcuni principi di assetto generale, quali: l'allineamento dei fronti edilizi, la permeabilità visiva verso l'argine e la vegetazione da mantenere, una diversa organizzazione degli accessi carrabili, il ridisegno della SS 16. Vengono poi censiti alcuni edifici, di possibile valore documentale, che potrebbero essere meritevoli di recupero. Infine si segnala il lotto d'angolo come particolarmente meritevole di attenzione progettuale.



Inquadramento e obiettivi



Indirizzi di intervento ed elementi del disegno urbano

Dimensionamento

Ambito 5

Intervento	Esistente				Incremento max	
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio	SC (mq)	Alloggi
Indice UT = 0,35	8.884	1.793	1.195	0,18	1.914	14

TOTALE

1.914	14
--------------	-----------

Ambito 6

Intervento	Esistente				Incremento max	
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio	SC (mq)	Alloggi
Ampliamento minimo (5%)	3.624	1.172	781	0,22	39	0,3
Ampliamento integrativo (20%)	9.951	2.965	1.977	0,20	395	3,4
Indice UT = 0,35	11.182	4.422	2.948	0,26	966	8,4
PUA (indice UT = 0,25)	15.819	3.613	1.900	0,12	5.855	50,9

TOTALE

7.216	62,75
--------------	--------------

Il dimensionamento massimo è stato calcolato considerando l'indice premiante dello 0,35. Dalla tabella si evince come la gran parte dell'incremento edilizio sarà perseguito attraverso PUA.

Inoltre se tutto il sottoambito di "Miglioramento ambientale" sfruttasse altrove il Diritto Edificatorio premiante per la demolizione e rilocalizzazione avremmo un incremento di altri 785 mq di SC pari a 7 alloggi.

Principali elementi di criticità individuati dalla scheda di Valsat -PSC

Si segnalano limitate criticità allo smaltimento delle acque meteoriche non escludenti l'edificabilità, mentre altre criticità di inquinamento acustico ed atmosferico derivano dalla strada statale 16. Classe acustica: 4 e porzione in 3. Mentre per il solo ambito 5 si evidenzia che la fognatura esistente è in grado di ricevere solamente le acque nere.

AR-R 7 (Santa Maria Codifiume)

L'ambito, situato lungo la strada provinciale verso Traghetto, rappresenta una delle porte di accesso al centro di S.M. Codifiume, ed è costituito da una sequenza di case, che si compattano verso il centro, che presentano limitate condizioni di degrado, dovute sia alle condizioni degli immobili sia alle densità di occupazione del suolo. In particolare nella prima parte si ravvisa la

necessità di incrementare la qualità edilizia di alcuni fabbricati e di preservare il rapporto visuale con la parte retrostante, oggi a campagna e in futuro a verde urbano. Gli ampliamenti previsti dovranno avvenire rispettando l'allineamento e non occludendo la visuale, per cui anche gli eventuali edifici accessori andranno collocati in posizione retrostante il fabbricato principale. La parte più a ridosso del centro abitato presenta invece un disordine urbano che richiede un intervento di riorganizzazione più complesso, da attuarsi tramite PUA. Infine per la porzione terminale non si individuano particolari necessità di riqualificazione e si equipara di fatto al regime degli Ambiti Urbani Consolidati.



Inquadramento e obiettivi



Indirizzi di intervento ed elementi del disegno urbano

Dimensionamento

Ambito 7

Intervento	Esistente				Incremento max	
	ST (mq)	Su (mq)	Pari a Sc (mq)	Indice medio	SC (mq)	Alloggi
Ampliamento integrativo (20%)	6.750	1.288	859	0,13	171,73	1,5
Indice UT = 0,35	1.556	1.017	678	0,44	0	0
PUA (indice UT = 0,20)	4.002	1.941	1.294	0,32	2094,4	18,2

TOTALE

2.266 19,71

Il dimensionamento massimo è stato calcolato considerando l'indice premiante dello 0,35. Mentre per i PUA si è usato un indice più basso del capoluogo, che però in virtù del riconoscimento delle superfici esistenti porta ad un indice di diritto edificatorio ben più elevato.

Principali elementi di criticità individuati dalla scheda di Valsat -PSC

L'area di espansione è posta ad una quota lievemente inferiore a gran parte del centro abitato e della fognatura esistente; fattore che costituisce una modesta criticità allo smaltimento delle acque meteoriche, tale da non inibire l'edificazione anche se dovrà essere considerato in sede di nuovo intervento. La rete idrica esistente è capace di sopportare solo modesti estendi menti, per cui andrà effettivamente verificata nei PUA la necessità di eventuali adeguamenti. Altra criticità, peraltro limitata, è data dall'inquinamento acustico ed atmosferico prodotto dalla vicina strada di scorrimento. L'ambito ricade in classe acustica 3.

7.3: L' Ambito di riqualificazione urbana di Campotto AR-9

L'ambito AR-9, ubicato a Campotto, interessa in buona parte l'area dell'Ex Fornace, ma ricomprende anche un comparto produttivo attuato a seguito di Piano Particolareggiato per insediamenti Produttivi, in conformita' al PRG previgente.

In conformita' alle norme del PSC, in tale ambito possono essere prevedibili indirizzi di trasformazione differenziati o alternativi :

- ambiti nei quali si considera opportuna un'evoluzione delle attivita' in essere nella direzione di attivita' ancora di tipo produttivo, con permanenza, consolidamento e ampliamento di tali attivita di tale tipo.
- ambiti nei quali si considera opportuna una totale trasformazione degli insediamenti esistenti e la loro sostituzione con attivita' dei servizi, o attivita' commerciali e terziarie, o un mix di destinazioni d'uso con quota parte di residenziale .

Pertanto, se la riqualificazione dell'area dell'ex fornace offre la possibilita' di valorizzare la struttura edilizia di pregio esistente e preferibilmente verificare la possibilita' di una sua riconversione in attivita' legata al turismo (in relazione anche alla presenza al contorno della Stazione "Oasi di Campotto" del Parco del Delta del Po), dall'altra invece la riconversione ad altro uso del comparto produttivo gia' attuato risulta del tutto improbabile , considerato che alcuni lotti gia' urbanizzati , ma non ancora edificati, sono stati acquistati proprio per la loro destinazione e vocazione produttiva.

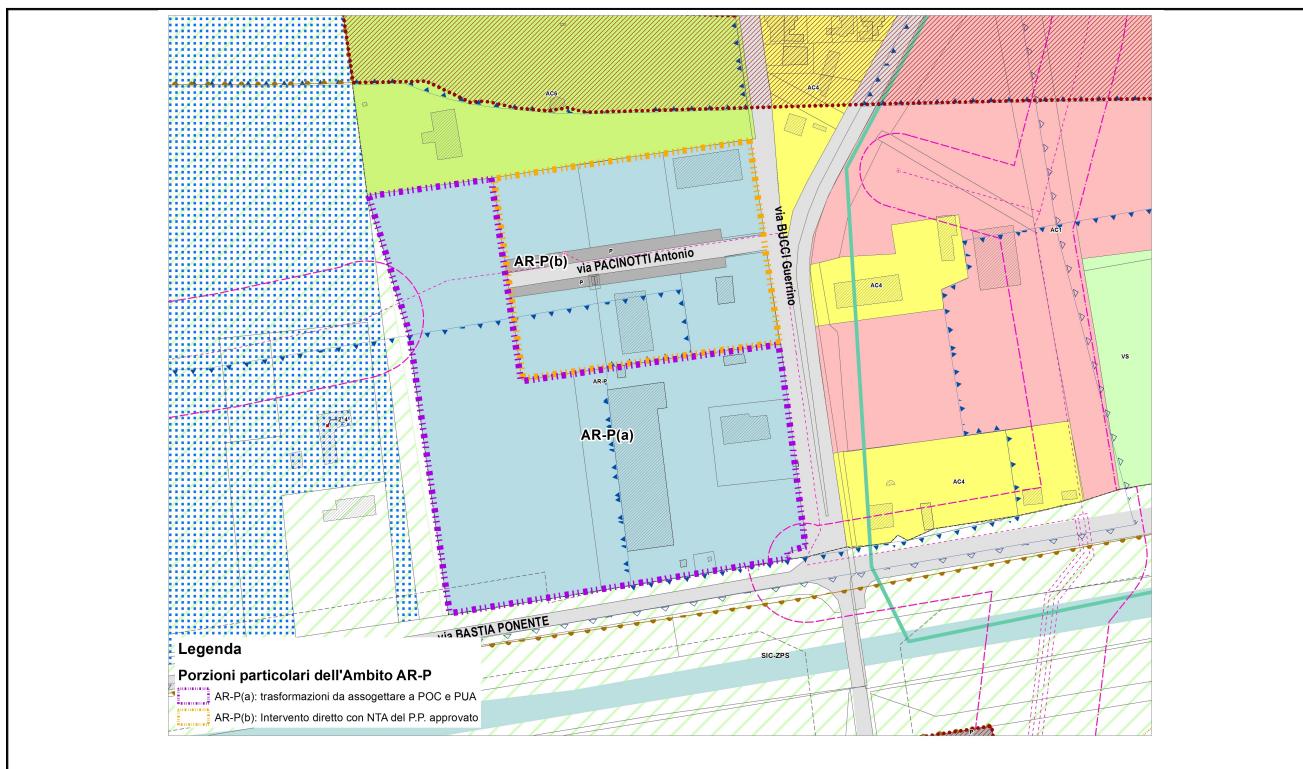
Il PSC ha definito l'entita' dei Diritti Edificatori in tale ambito con SC pari a quella pre-esistente, di cui il 50 % max con destinazione residenziale, tenendo conto dei carichi urbanistici massimi realizzabili e degli standard di qualita' urbana e ambientale da perseguire e rispettare in ciascuna porzione urbana e nell'ambito .

E' opportuno pertanto individuare 2 sub ambiti/comparti AR-9(a) e AR-9(b) come nello schema sottoriportato , precisando che quanto indicato dal PSC in termini di SC max e di percentuale max da destinare alla residenza e' da intendersi riferito al solo comparto di riqualificazione/trasformazione AR-9 (a) , mentre per il sub comparto AR-9 (b) si deve fare riferimento alle norme del POC di cui art. 6.3, specificando pero' che le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti superiori al 20% non saranno da assoggettarsi a PUA, poiche' si fara' riferimento al piano particolareggiato gia' approvato.

Pertanto: si individuano le seguenti differenti modalita' attuative;

- per il sub-ambito AR-9(a) qualsiasi trasformazione sara' da assoggettarsi a programmazione nel POC e a successivo PUA.
- per il sub-ambito AR-9(b), si interverra' con intervento diretto, perche' si interviene in lotti gia' urbanizzati a seguito di Piano Particolareggiato, con standard gia reperiti e con indici e modalita' fissate dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato dell'area.

SCHEMA CON TABELLA/ LEGENDA



- Principali elementi di Criticita' individuati dalla scheda di Valsat –PSC

Non si segnalano particolari criticita' idriche, fognarie, ne legate alle reti. Si segnala pero' la presenza di numerosi vincoli ambientali e paesaggistici al contorno dell'ambito.

L'ambito ricade in classe acustica 4.

8 – IL SISTEMA PRODUTTIVO

In linea con quanto specificato nel PSC associato, le caratteristiche principali del settore produttivo sul territorio sono due: la prevalenza della piccola o piccolissima dimensione dell'insediamento e la diffusione e frammentarietà delle aree produttive.

Caratteristiche che sembrano contrastare con il quadro economico attuale, nonostante nel Quadro Conoscitivo si sia registrata la sostanziale tenuta del sistema produttivo locale, per cui l'incertezza di prospettiva non derivano tanto dalla situazione locale, quanto da quella internazionale. La pianificazione si è quindi posta il problema delle prospettive e possibilità di crescita del settore, interrogandosi sulla situazione attuale e futura anche rispetto alle linee di indirizzo regionali, delineando una crescita più qualitativa che quantitativa, che punti su un'elevata accessibilità alla rete primaria, sulla dotazione adeguata di infrastrutture ambientali e di servizi all'impresa. Il PSC associato è quindi giunto a proporre una forte selezione qualitativa dell'offerta incentrata su pochi ambiti specializzati in grado di svolgere un ruolo sovralocale, sui quali concentrare le maggiori ipotesi di sviluppo. Nel comune di Argenta il PSC ha individuato l'area produttiva a nord di Via Copernico unitamente all'area produttiva di San Biagio a sud, l'una di carattere prevalentemente manifatturiero, direttamente affacciata sul tracciato futuro della S.S. 16, e per la quale viene prevista una sua qualificazione in A.P.E.A., l'altra caratterizzata dalla presenza di insediamenti attualmente dismessi e per la quale si prospetta una totale qualificazione e riuso a favore di una vocazione nelle attività logistiche, che insieme andranno a formare il polo produttivo sovralocale.

Il POC in pieno accordo con il PSC concentra le previsioni di sviluppo produttivo nell'ambito sovralocale di Argenta con una superficie di circa 13,5 ha di St.

Il POC, in accordo con quanto previsto dal PSC, oltre all'individuazione e all'attuazione dell'ambito di rilievo sovralocale, si occupa anche di prevedere e dimensionare un ambito specializzato di rilievo comunale, finalizzato essenzialmente al consolidamento e sviluppo delle attività locali, a Santa Maria Codifiume, per una superficie complessiva di circa 1,5 ha di St.

8.1. Il polo produttivo AEA sovralocale di Argenta.

Gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale rappresentano un'occasione significativa per attivare politiche tese alla sostenibilità e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti, essendo luoghi privilegiati e prioritari per attivare politiche per la migliore gestione dei rifiuti, per il risparmio idrico, per una gestione sostenibile della mobilità indotta, nonché per il risparmio energetico. E' quindi in questi ambiti che si potrà costruire e promuovere un percorso di avvicinamento per divenire a tutti gli effetti Aree Ecologicamente Attrezzate.

Nella realizzazione del polo produttivo sovralocale, il piano operativo, si occupa di attuarne un primo stralcio nell'ambito di espansione ASP2, localizzato fra l'attuale area produttiva di via Copernico ad Argenta e il tracciato della nuova S.S. 16, all'interno però di un disegno di massima già definito come riportato nella specifica scheda di POC

Tale intervento prevede sia le opere infrastrutturali che la predisposizione degli strumenti tecnico amministrativi per la gestione unitaria del comparto, secondo le caratteristiche di Area Ecologicamente Attrezzata.

In tal senso, il piano operativo prevede un adeguamento dell'intersezione tra via S. Antonio e la via Pioppa Storta, che da una parte presenta criticità destinate ad aumentare con la realizzazione del comparto e dall'altra offre un'occasione per ripensare l'accesso nord alla città, in relazione alla realizzazione della nuova Statale 16, che permetterà all'intero ambito di essere facilmente raggiungibile dalla rete stradale primaria.

Oltre agli aspetti dimensionali e funzionali che troveranno prescrizioni specifiche nelle norme, il presente POC dispone una serie di misure che garantiscano l'aderenza agli standard previsti dalla legge regionale per le AEA, tra cui: la realizzazione di fasce di mitigazione a contorno del comparto, la definizione di uno schema distributivo che possa garantire le condizioni per massimizzare l'utilizzo della luce naturale e lo sfruttamento dell'energia solare per il rispetto dei requisiti regionali di produzione energetica da fonti rinnovabili, l'inserimento di tipologie edilizie che siano in armonia con il contesto, la realizzazione di un sistema di raccolta separato delle acque nere e bianche, con l'adeguamento della rete di smaltimento, attraverso la realizzazione di un collettore e di un nuovo canale con funzione di sistema lineare di laminazione.

9 – POLITICHE E INTERVENTI PER IL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale, nel complesso di tutti gli elementi che lo costituiscono, offre l'opportunità per una molteplicità d'interventi che vanno dal recupero dei singoli elementi insediativi diffusi di rilievo storico testimoniale, alla messa a sistema di tutto il patrimonio naturalistico ambientale, da valorizzare come descritto approfonditamente nel capitolo 5.3, al recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale per funzioni connesse all'agricoltura e non, alle previsioni di densificazione dei nuclei rurali, alle problematiche legate alle aziende agricole, nonché alla gestione degli impianti produttivi in territorio rurale, agli impianti connessi all'attività agricola, agli impianti per l'ambiente, agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

9.1. Politiche di valorizzazione del territorio rurale

Il PSC demanda la gestione del territorio rurale al RUE lasciando al POC la programmazione di specifici casi rilevanti per dimensioni o valenza dell'intervento. In particolare il POC interviene nelle aree destinate alla valorizzazione ambientale del territorio rurale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, così come nel sistema di potenziamento e rinaturalizzazione delle reti ecologiche descritte nel cap. 5.3.

9.2. Nuclei residenziali in territorio agricolo

Il PSC assegnava la possibilità al POC di programmare un massimo di 40 alloggi da realizzare a completamento dei nuclei residenziali in territorio rurale, nei lotti liberi ivi inclusi. Il presente POC programma la realizzazione di 20 alloggi di Sc, pari al 50% del tetto massimo di alloggi, disponendo nelle norme generali le condizioni di localizzazione.

9.3. Impianti programmati dal POC in territorio rurale.

Il piano operativo si occupa degli interventi non realizzabili per intervento edilizio diretto secondo la disciplina del RUE, per i nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e, in accordo, con le norme contro dedotte del PSC, consentendo la riconversione ad altro uso degli impianti dismessi in territorio rurale, oltre al consolidamento delle attività già insediate, con modesti ampliamenti per il soddisfacimento delle esigenze produttive.

Per quanto riguarda gli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, il PSC demanda al POC gli ampliamenti superiori al 50% dell'esistente. Per cui il presente POC inserisce nella programmazione la richiesta di raddoppio di un impianto a San Nicolò, intervento normato dalla apposita scheda.

Per quanto attiene agli impianti produttivi in territorio rurale, il POC accoglie una sola richiesta di riconversione di un allevamento dismesso presso la frazione di San Nicolò per l'insediamento di

un'attività artigianale, previa verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità, così come riportate nell'apposita scheda.

9.4. Impianti di produzione di energia FER

In tema di impianti per la produzione di energia si deve considerare la variabilità del quadro tecnico programmatico, come elemento condizionante che non ha consentito di definire una politica generale in base alla quale stabilire una precisa programmazione. Inoltre bisogna registrare un quadro legislativo e giurisprudenziale che a più riprese ha considerato illegittimi, perché contrastanti con obiettivi di scala superiore comunitaria, criteri di esclusione degli impianti da fonti di energia rinnovabile adottati, più o meno sporadicamente, dagli Enti locali.

Il RUE, in accordo con le disposizioni del PSC, fissa la soglia di 1Mw per l'intervento diretto nella realizzazione degli impianti di fonti rinnovabili. Conseguentemente il presente Piano operativo ha registrato le manifestazioni d'interesse dei privati per la realizzazione di impianti e ne ha verificato la compatibilità urbanistica con la programmazione generale arrivando a prevedere la realizzazione di due impianti sopra al Megawatt di potenza. In particolare si tratta di due impianti di fotovoltaico a terra, di cui uno di circa 2Mw e l'altro di circa 11Mw suddiviso in due stralci funzionali; quest'ultimo presenta limitate criticità ambientali e paesaggistiche relative alla presenza del vincolo paesaggistico di un corso d'acqua tutelato e di un dosso di rilevanza storico-testimoniale. Il POC, nelle specifiche schede, dispone i criteri e gli strumenti per la più precisa valutazione e conseguente mitigazione, da prevedere in sede di autorizzazione.