



Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 6 del 24.02.2022 "PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FERRARA) - Controdeduzione alle osservazioni e adozione della proposta di piano a norma dell'art. 46 comma 1 della LR 24/2017"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

ELAB

SQUEA

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Piano Urbanistico Generale (PUG) L.R. 24/2017

Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico - Ambientale

PUG 2021

(Piano Urbanistico generale L.R. 24/2014)

SINDACI

Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE

Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO

Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Dott.ssa Francesca Pirani
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

GRUPPO LAVORO ATI

MATE soc coop

Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro
Arch. Chiara Biagi
Arch. Rudi Fallaci
Ing. Elettra Lowenthal
Dott. Paolo Trevisani
Ing. Giuseppe Federzoni



STUDIO SILVA

Dott. Paolo Rigoni
Dott.ssa Gloria Marzocchi



GEOLOGIA

Dott. Geol. Raffaele Brunaldi

SOMMARIO

1. LO SCENARIO	9
1.1 - Le sfide della nuova stagione di pianificazione.....	9
1.2 - Lo scenario ambientale: la sicurezza del territorio e il cambiamento climatico.....	11
1.3 - Lo scenario socio-economico	14
2. - ELEMENTI DI UNA STRATEGIA COMPLESSIVA DI VALORIZZAZIONE.....	17
2.1 – La visione strategica ad una dimensione vasta: il PTAV	17
2.2 – Dopo la pandemia cosa aspettarsi	21
2.3 – Le carte da giocare per questo territorio	23
2.4 – Il filo rosso del PUG: la rigenerazione.....	24
2.5 – Tre grandi linee strategiche.....	25
3. - MACRO-STRATEGIA 1: VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED ECONOMICA DEL TERRITORIO VASTO RURALE.....	27
3.1 – Criticità e risorse.....	28
3.1.1 – Connotati generali del territorio vasto.....	28
3.1.2 - Risorse naturali, biodiversità, servizi ecosistemici	29
3.1.3 – Agricoltura	30
3.1.4 – Risorse turistiche e turismo.....	30
3.2 – Obiettivi e azioni.....	31
3.2.1 – In sintesi obiettivi e azioni secondo la classificazione regionale.....	31
3.2.2 – Sicurezza del territorio	32
3.2.3 – Biodiversità e servizi ecosistemici	32
3.2.4 – Agricoltura sostenibile.....	33
3.2.5 – Sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero	33
3.2.6 – Articolazione del territorio per la declinazione di obiettivi e azioni	34
3.3 - LE TERRE VECCHIE (O BONIFICHE ESTENSI) CON LE DELIZIE	35
3.3.1 – Risorse e criticità	35
3.3.2 –Indirizzi e azioni	36
3.3.3 – Gli itinerari di fruizione.....	37
3.4. - LE BONIFICHE OTTOCENTESCHE, IL MEZZANO E IL SUO CONTORNO DI ZONE UMIDE	39
3.4.1 - Risorse e criticità	39
3.4.2 – Indirizzi e azioni	39
3.4.3 – Gli itinerari di fruizione.....	40
3.5. - IL SISTEMA PO DI PRIMARO/RENO E CAMPOTTO.....	41
3.5.1 - Risorse e criticità	41

3.5.2 – Indirizzi e azioni	41
3.5.3 – L’itinerario di fruizione del Primario/Reno.....	42
3.5.4 – L’affaccio dei centri abitati sul sistema idraulico	43
3.6 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti nel territorio rurale	44
3.7 - Criteri per eventuali Accordi Operativi relativi al territorio rurale.....	45
4MACRO-STRATEGIA: RIGENERAZIONE E RESILIENZA DEL SISTEMA DEI CENTRI ABITATI	47
4.1 Criticità e risorse.....	48
4.2 Obiettivi e azioni.....	50
4.3. – I capoluoghi: ARGENTA.....	52
4.3.1 – Caratteristiche, risorse e criticità.....	52
4.3.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	53
4.3.3 - La rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati	54
4.3.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.....	55
4.3.5 – Altre opportunità di più modesta dimensione	58
4.4. – I capoluoghi: PORTOMAGGIORE.....	59
4.4.1 – Risorse e criticità.....	59
4.4.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	60
4.4.3 - La rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati.....	61
4.4.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.....	62
4.5. - I capoluoghi: OSTELLATO.....	67
4.5.1 – Risorse e criticità.....	67
4.5.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	68
4.5.3 - La disciplina degli interventi diretti nei tessuti edilizi consolidati.....	69
4.5.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione all’interno del T.U.	69
4.6 - I centri abitati minori del comune di ARGENTA	70
4.6.1 – Risorse e criticità.....	70
4.6.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	73
4.6.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.....	73
4.7 - I centri abitati minori del comune di Portomaggiore	75
4.7.1 - Risorse e criticità	75
4.7.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	76
4.7.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.....	77
4.8 - I centri abitati minori del comune di Ostellato	77
4.8.1 - Risorse e criticità	77
4.8.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica	78
4.8.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione	79

4.9 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti	79
4.10 - Criteri di allocazione di eventuali nuove aree da urbanizzare entro il limite del 3%.....	80
4.11 - Condizioni di sostenibilità/requisiti minimi dei nuovi insediamenti negli Accordi Operativi	81
5.MACRO-STRATEGIA: Consolidamento dell'accessibilità e dell'attrattività economica del territorio	85
5.1 – Descrizione, risorse, criticità.....	86
5.1.1 – Il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità del territorio	86
5.1.2 – Le opportunità per gli insediamenti industriali e logistici	88
5.2 - Obiettivi e azioni.....	88
5.2.1 – Obiettivi e azioni riguardo all'accessibilità	89
5.2.2 – Obiettivi e azioni riguardo all'attrattività per insediamenti produttivi	89
5.3 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti e nel caso di Procedimento unico per le attività produttive	92
5.4 - Condizioni di sostenibilità/requisiti minimi dei nuovi insediamenti negli Accordi Operativi	93

1. LO SCENARIO

1.1. LE SFIDE DELLA NUOVA STAGIONE DI PIANIFICAZIONE

I Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno una consolidata esperienza di gestione comune della pianificazione urbanistica, avviata fin dal 2003 per l'elaborazione congiunta dei 3 PSC e dei RUE in forme marcatamente omogenee, e proseguita con la costituzione dell'Unione e l'istituzione del SUE e del SUAP unitari a livello di Unione.

La strumentazione vigente (e il Quadro conoscitivo a suo tempo prodotto, tuttora solido almeno per quanto riguarda gli aspetti fisici e naturalistici) consentirebbe, su un piano formale, di elaborare "un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG)", un'operazione quindi speditiva e con procedura semplificata.

Ma non ci si nasconde che nel dodicennio trascorso sono sensibilmente mutati diversi aspetti delle tendenze in atto e dello scenario; e poi, al di là dei numeri, c'è una nuova sensibilità in materia di sostenibilità, è cresciuta la consapevolezza della necessità di affrontare nuovi rischi e nuove sfide. Ciò richiede di cogliere questa occasione per coinvolgere la società locale in una riflessione approfondita sul proprio futuro, sulle strategie evolutive da perseguire con tutti gli strumenti del governo locale, fra i quali, non ultima ma non di per sé determinate, la strumentazione urbanistica.

Proprio il sistema ambientale, nella sua apparente invarianza, ci lancia oggi segnali allarmanti riconducibili ai cambiamenti climatici, che richiedono di ripensare profondamente le modalità d'uso del territorio e le condizioni di efficienza e sostenibilità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, e ciò anche in un contesto a densità antropica relativamente contenuta quale quello ferrarese.

Un obiettivo centrale del nuovo Piano è quello di assumere la complessità dei rischi naturali e antropici come un'occasione ineludibile per un ripensamento e una modificazione incrementale in senso resiliente delle città e del territorio. La molteplicità e articolazione dei rischi, la loro reciproca interazione e amplificazione, come anche la multiscalarità delle loro cause naturali e antropiche e delle ricadute sulle comunità, costituiscono contenuti fertili di una crescita di consapevolezza culturale, sociale e tecnica da parte di un campo sempre più vasto di attori di fronte alla precarietà e all'incertezza degli scenari futuri che quei rischi alimentano. I pochi rischi che possiamo considerare di origine esclusivamente naturale si incrociano e si sovrappongono ai tanti rischi di natura antropica, prodotti cioè dai modi in cui abbiamo utilizzato il territorio e trasformato i suoi cicli metabolici.

I nuovi fenomeni indotti dal cambiamento climatico, che producono alternarsi di più lunghi periodi di siccità, picchi di precipitazioni e incremento dei picchi di temperatura, interagiscono con le fragilità, storiche e recenti, di un territorio come questo, caratterizzato dalla totale artificialità e quindi fragilità del sistema di drenaggio, dallo sfruttamento delle falde e dai fenomeni di subsidenza.

Un approccio integrato ai rischi (e alle opportunità) richiede un cambiamento sostanziale delle modalità di conoscenza e interpretazione: richiede di valutare le interazioni, e possibili amplificazioni, fra il rischio sismico e quello idrogeologico con la vetustà/vulnerabilità del patrimonio edilizio e di quello infrastrutturale, le conseguenze della modifica del trend di precipitazioni non solo con la capacità e strutturazione dei sistemi di drenaggio, urbani e territoriali, ma anche con le esigenze delle singole colture agricole e in definitiva con le forme stesse del paesaggio, dove, come nel ferrarese, esso è determinato in modo sostanziale dai modelli colturali.

Con queste interazioni, e con le loro conseguenze sull'efficienza delle infrastrutture del territorio (reti, impiantistica, dotazioni), ma anche sull'economia del territorio (agricoltura, movimenti turistici), sul benessere degli abitanti (microclima) e sulla varietà ecosistemica deve fare i conti il nuovo Piano per individuare strategie di resilienza e adattamento.

Ma anche riguardo al sistema socio-economico occorre un approccio aggiornato che tenga conto di mutamenti di tendenza e differenti consapevolezze rispetto ad una dozzina di anni fa.

Il PSC già 12 anni fa prospettava per questi comuni uno scenario di diminuzione della popolazione, soprattutto nelle classi di età lavoratrici, nonostante allora si prevedesse la continuità di un apporto positivo dall'immigrazione. Da allora la popolazione è effettivamente diminuita ma negli ultimi anni alla permanente negatività del saldo naturale si è aggiunto la sostanziale stagnazione del saldo migratorio, salvo una qualche segno di ripresa nell'ultimo paio d'anni: in particolare il numero di residenti stranieri non cresce più dal 2012. Ciò significa che la diminuzione di forza lavoro non è più compensata da nuovi arrivi, le nascite si sono ulteriormente ridotte e l'età media è cresciuta più di quanto allora prevedibile e sta sensibilmente diminuendo la fascia di popolazione in età attiva, mancando il ricambio di nuove leve. Queste tendenze stessano la compagine sociale in modo diverso dal passato: spostano la domanda di servizi su quelli per gli anziani, cambia la domanda abitativa.

Anche dal punto di vista dell'economia le modifiche sono sensibili: è alquanto ridimensionato il peso economico e sociale del settore edilizio che in passato aveva qui un rilievo occupazionale molto alto, ben oltre la media regionale; si è modificata e attenuata la pressione edificatoria, attenuato il tasso di crescita della mobilità, migliorano alcuni indicatori sulla qualità ambientali e i consumi energetici, segno di cambiamenti anche nei processi produttivi; sono aumentate le attività legate al tempo libero.

La produzione edilizia fino al 2007 ha determinato uno stock immobiliare anche superiore alle reali necessità della domanda attuale di alloggi, quanto meno da un punto di vista quantitativo. Poi lo scenario è decisamente cambiato, determinando una non esigua presenza di immobili inutilizzati e di terreni edificabili ancora disponibili.

L'assetto insediativo appare consolidato e stabile nella distribuzione di pesi residenziali e nei sistemi dei servizi, ma mostra ancora dinamiche per quanto riguarda l'apparato produttivo, commerciale, logistico.

Per quel che riguarda la residenza, la stagnazione dei prezzi a livelli bassi, le grandi difficoltà a completare investimenti avviati in precedenza e rimasti piantati a metà non forniscono alcun segnale di ritorno di una domanda solvibile (se non per segmenti di nicchia), mentre certo rimane una domanda sociale che richiede risposte non di mercato. Ed emerge la diffusa esigenza di adeguamento del patrimonio edilizio di vecchia data, dal punto di vista sismico ed energetico.

Diverso è lo scenario che si prospetta per l'evoluzione nei modi e nei luoghi del lavoro e della distribuzione. In questa regione gli accenni di ripresa economica producono qualche nuova domanda insediativa, che peraltro mostra forme ed esigenze affatto diverse dal passato, richiede nuove modalità di risposta urbanistica, lontane da quella tradizionale delle 'lottizzazioni' artigianali e industriali.

Oggi, nelle aree produttive realizzate nei decenni passati vi sono diffuse presenze di capannoni inutilizzati (oltre che di aree edificabili parzialmente urbanizzate e non attuate). Questo patrimonio edilizio inutilizzato, ancorché tecnicamente obsoleto e da riqualificare o meglio sostituire, rappresenta comunque la risposta a più basso costo e più rapidamente disponibile per esigenze insediative 'ordinarie' di nuove attività economiche in avvio, o comunque non ancora capitalizzate, sovente in settori non manifatturieri ma dei servizi, oppure delle produzioni immateriali o non seriali.

Nel contempo, capita che imprese di successo proiettate all'export, o imprese della logistica, richiedano di realizzare nuovi insediamenti taylor-made, ciascuno tarato su specifiche esigenze tecniche e di localizzazione.

E qualcosa di simile vale per il settore della distribuzione, per il quale, esaurita ormai la stagione dei grandi centri commerciali, si ripropongono comunque esigenze edilizie, nelle forme dell'ammodernamento/potenziamento o eventuale rilocalizzazione dei centri commerciali medi e medio-piccoli, invecchiati dopo qualche decennio di attività.

A fronte di domande di questo tipo, fatta per lo più di episodi non pianificabili né programmabili nel loro sorgere nel tempo e nello spazio, e ciascuno con specifiche esigenze, il PUG deve certo privilegiare la qualificazione/sviluppo di quei poli produttivi in essere, già selezionati nel vigente PSC come i più idonei per quanto attiene l'accessibilità, la minimizzazione degli impatti ambientali e la qualità della loro infrastrutturazione ecologica. Tuttavia non può limitarsi a proporre soluzioni localizzative 'giuste', ma deve fornire all'Unione gli strumenti per una autorevole gestione delle singole istanze (Accordi Operativi),

attraverso una chiara pre-definizione di requisiti di sostenibilità (fra i quali, naturalmente, quelli relativi alla non dispersione, all'accessibilità, al trasporto collettivo, alla mobilità attiva) e ponendo in carico all'investitore tutto quanto necessario a garantire questi diversi profili di sostenibilità.

Questi cambiamenti di tipo socio-economico si sono accompagnati ad un radicale cambiamento di paradigma di tutte le politiche di programmazione e gestione del territorio, sfociate nella recente elaborazione della nuova legge urbanistica della Regione Emilia Romagna.

L'urbanistica, sotto la spinta di documenti programmatici dell'Unione Europea quali il "Quadro d'azione per lo sviluppo urbano sostenibile", lo "Schema di sviluppo dello spazio europeo" e la "Convenzione europea del paesaggio", si trova di fronte ad uno scenario completamente differente, che mette al centro della nuova pianificazione le strategie per la rigenerazione urbana, per la mitigazione delle fonti inquinanti e per incrementare la resilienza delle città e del territorio nei confronti dei cambiamenti climatici.

E' alla luce di queste ragioni sostanziali che l'Unione Valli e Delizie ha elaborato il Piano Urbanistico Generale, il nuovo piano introdotto dalla Legge regionale.

1.2 - LO SCENARIO AMBIENTALE: LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E IL CAMBIAMENTO CLIMATICO

N.B. questo capitolo rappresenta una estrema sintesi di quanto contenuto sull'argomento nel Quadro Conoscitivo Diagnostico (capitoli 2 e 5.1 della Relazione di Sintesi QCD_0, e relativi Allegati QCD-2 e QCD_5), nonché nel Documento Preliminare del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima dell'Unione Valli e Delizie - in corso di approvazione.

Il territorio dell'Unione Valli e Delizie è caratterizzato da una Storia Sismica che, almeno dal XVII secolo in avanti, ha registrato diversi episodi, seppur di medio- bassa intensità, ma che fino ad un recentissimo passato non è mai stata tenuta in considerazione; infatti solo dal 2009 i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore sono stati considerati 'sismici' dalla Legislazione Nazionale.

Sino a quel momento il concetto di protezione sismica nell'edilizia locale non era sostanzialmente presente né dal punto di vista tecnico, né dal punto di vista della percezione del fenomeno: anzi da quest'ultimo punto di vista continuò ad essere sostanzialmente ignorato fino all'anno 2012. Le due scosse del 20 e 29 maggio 2012 hanno riportato all'attenzione di tecnici, amministratori, imprenditori e cittadinanza una realtà naturale per troppo tempo negligenemente ignorata. Ma i concetti di prevenzione e protezione sismica devono fare ancora molta strada.

Poiché la genesi di questo territorio è frutto delle divagazioni e sedimentazioni dei corsi fluviali, la storia degli insediamenti si è necessariamente adattata alla sua storia geologica: quasi tutti i centri abitati, e tutti quelli maggiori, sono sorti sulle sottili strisce di terreno dei dossi fluviali, o dei paleodossi di antichi percorsi fluviali, essendo i dossi le uniche aree un poco rilevate rispetto alle circostanti conche acquee o paludose, quindi gli unici aree parzialmente protetti dagli allagamenti. Ma la natura sabbiosa delle sedimentazioni che hanno nei secoli costruito i dossi fa sì che alla Pericolosità da scuotimento sismico si associa qui diffusamente anche la 'Pericolosità co-sismica derivante dal rischio di liquefazione di tali depositi sabbiosi, e da i suoi effetti: cedimenti post sismici, veicolazione verso la superficie di fluidi composti da sabbie e acque, e possibilità di frane lungo i bordi dei dossi più rilevati (e di quanto su di essi costruito: edifici, strade).

Anche se non tutte le sabbie dei dossi sono liquefacibili, ad oggi sappiamo che i dossi lungo i quali sorgono i centri abitati dell'Unione sono tutti potenzialmente liquefacibili, seppur con livelli di pericolosità diversi.

Se dal 2012 può considerarsi che esista una consapevolezza diffusa del rischio sismico, non può ancora dirsi altrettanto del rischio co-sismico di liquefazione, che interessa estesamente gli insediamenti, ed è reso pesante dalle caratteristiche costruttive degli attuali tessuti urbani, ove nulla, fino al 2009, è stato progettato e realizzato come atto a resistere a un sisma.

Invece la consapevolezza dei rischi idraulici è da sempre connatura alla storia e alla cultura materiali e di questo territorio, frutto di lotta incessante e di equilibri instabili fra terra e acqua. Ma anche su questo aspetto maturano oggi conoscenze e preoccupazioni nuove.

In virtù dello "Studio di Rischio Idraulico" contenuto nel Piano Speditivo di Protezione Civile, le situazioni di criticità idraulica e le specifiche Zone di Pericolo Idraulico di questo territorio sono state bene individuate. Ma proprio in questa fase, tutta la materia dei rischi idraulici ha avuto una nuova sistematizzazione con l'elaborazione del nuovo Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA), riguardante l'intera Valle Padana, discendente dalla "Direttiva Alluvioni" del Parlamento Europeo 2007/60/CE; anche se il procedimento di approvazione non è ancora concluso è a questa elaborazione che occorre riferirsi.

Da essa deriviamo non solo che una serie di porzioni di territorio sono soggette alla probabilità di allagamenti temporanei, 'dal basso', ossia dal reticolo dei canali di bonifica, nel caso in cui il sistema complessivo di allontanamento/sollevamento delle acque non riesca a far fronte allo scolo delle acque di precipitazione; ma deriviamo anche che tutto il territorio è soggetto al rischio di alluvionamento 'dall'alto', ossia nell'ipotesi di rottura o tracimazione degli argini del Po o del Reno, ipotesi considerata a probabilità molto bassa, ma non impossibile, e che porterebbe a spessori d'acqua di oltre due metri.

Ma ciò di cui occorre maturare una nuova consapevolezza è che si tratta di rischi in evoluzione nel tempo (leggi: potenziale peggioramento), in relazione a più fattori dinamici: la subsidenza, l'innalzamento del livello medio del mare, e soprattutto il mutamento climatico.

Questo territorio ha già registrato nell'ultimo trentennio un innalzamento della temperatura media annua di un grado, e, secondo le previsioni dell'ARPAE regionale, registrerà l'innalzamento della media annua di un altro grado e mezzo nel trentennio prossimo, però con variazioni stagionali che porterebbero ad un innalzamento della media estiva di 2,8 gradi.

Parallelamente il territorio ha già registrato negli ultimi decenni un decremento delle precipitazioni annue, e un altro decremento intorno al 10% è previsto da qui al 2050. Ma la modificazione più importante e più foriera di criticità è la diversa distribuzione delle precipitazioni durante l'anno: meno pioggia in inverno, in primavera e in estate e più piogge, e più intense e concentrate, in autunno.

Gli effetti attesi sono molteplici:

- incremento dei picchi di calore estivi;
- incremento della numerosità e della durata delle ondate di calore estive;
- aumento della durata dei periodi di siccità estivi; e aumento dell'evo-traspirazione estiva che incide prevalentemente nel settore agricolo aumentando fabbisogno irriguo delle colture;
- aumento dei picchi di pioggia concentrata (in particolare in autunno ma non solo);
- aumento del numero e dell'intensità di fenomeni atmosferici violenti ed improvvisi quali trombe d'aria, forti grandinate.

Gli impatti attesi sul territorio di Valli e Delizie sono pure molteplici e differenziati:

- incremento dei fabbisogni energetici, in particolare negli edifici per la climatizzazione estiva, ma anche in agricoltura e industria;
- incremento dei fabbisogni idrici, in particolare per le colture agricole, ma anche nell'industria per il raffreddamento impianti;
- diminuzione della produttività e della qualità agricola, aumento dei costi di produzione;
- aumento dei prelievi idrici dalle falde e diminuzione della disponibilità idrica sia dai corpi idrici superficiali che sotterranei;
- riduzione dell'efficienza ed efficacia di tutto il sistema artificiale di drenaggio per lo smaltimento delle punte di precipitazioni intense, con possibilità di allagamenti localizzati temporanei e rischi di alluvioni;
- peggioramento delle condizioni di benessere e di sicurezza dei lavoratori che lavorano all'aperto;
- peggioramento del comfort urbano dovuto alle isole di calore nelle ondate di calore estivo;

- rischi dal punto di vista sanitario: aumento delle patologie legate alla variabilità climatica; aumento dei rischi per nuove patologie; aumento della mortalità nella popolazione anziana dovuta ai colpi di calore.

Tutta la comunità è chiamata ad un impegno per aumentare la resilienza del territorio rispetto a questa evoluzione già in corso.

I Comuni dell'Unione avevano già cominciato ad operare nella direzione della riduzione dei consumi energetici ai fini del contenimento dell'“effetto-serra” aderendo nel 2013 al “Patto dei Sindaci” lanciato dall'Unione Europea ed elaborando ed approvando nel 2015 il primo PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile), con il quale sono stati fissati precisi obiettivi di riduzione delle emissioni da questo territorio, in linea con l'accordo della Conferenza di Parigi del 2015 sul clima (COP21).

In questa fase, l'elaborazione del PUG si giova della contestuale elaborazione della nuova versione di tale strumento: il PAESC – Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima - che integra gli obiettivi in materia di emissioni climalteranti con quelli atti alla mitigazione e all'adattamento al mutamento climatico.

IL PAESC dell'Unione Valli e Delizie aggiorna il target di riduzione delle emissioni al 2030 e definisce una serie di Azioni di Mitigazione, stimandone il contributo quantitativo al raggiungimento del target, nonché una serie di Azioni di Adattamento.

Diverse delle Azioni di Mitigazione e di Adattamento indicate nel PAESC attengono in modo diretto o indiretto al campo di competenza del PUG:

- Introduzione di incentivi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici attraverso un sistema di premialità volumetriche per gli interventi che raggiungano determinate prestazioni oltre i minimi di legge;
- promozione per l'installazione di impianti fotovoltaici su edifici privati (residenziali e non residenziali);
- efficientamento energetico patrimonio edilizio pubblico;
- Installazione impianti fotovoltaici e termici sugli edifici comunali;
- interventi per l'incremento delle forme di mobilità sostenibile (a piedi, in bici, col trasporto pubblico);
- Installazione punti di ricarica per le auto elettriche.
- incremento o ripristino della permeabilità dei suoli nelle aree urbane;
- azioni e disposizioni normative per controllare le condizioni di deflusso delle precipitazioni (invarianza idraulica);
- indirizzi allo stoccaggio dell'acqua piovana per usi compatibili;
- incremento del verde urbano: incremento delle alberature nelle aree pubbliche e private, e lungo le strade, tetti verdi.

Vi è quindi una sinergia stretta fra i due strumenti: il PAESC rappresenta un riferimento stringente per la definizione delle strategie e delle azioni del PUG e simmetricamente il PUG ha il compito di dare un contributo rilevante al raggiungimento dei target di riduzione delle emissioni climalteranti assunto nel PAESC.

1.3 - LO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO

Nell'analisi socio-demografica (si veda nella sintesi del Quadro conoscitivo Diagnostico QCD_0, e più estesamente nell'Allegato QCD_3) sono emerse con chiarezza alcuni elementi di fragilità presenti nell'assetto sociale del territorio dell'Unione Valli e Delizie, con i quali Il Piano urbanistico deve fare i conti:

- La perdita rilevante di popolazione degli ultimi decenni. Nonostante, che nel primo decennio degli anni 2000, l'apporto di immigrati abbia cambiato il segno (con una ripresa consistente di residenti in quegli anni ad Argenta e a Portomaggiore), resta una perdurante tendenza negativa da attribuire al calo delle nascite (e quindi a saldi naturali negativi) e anche ad una emigrazione che sta assumendo dimensioni da non sottovalutare, specie quando tocca giovani con livelli di formazione elevata. Negli ultimi tre decenni la popolazione nei tre comuni risulta in calo. Negli anni '90 Argenta perde popolazione (-1.104); nei primi anni 2000 c'è una ripresa significativa (+690 abitanti), mentre dal 2010 il calo ridiventa importante (-1.106 abitanti). Anche Portomaggiore perde un numero consistente di residenti negli anni '90 (-936), riprende a crescere lievemente nel primo decennio del 2000 (+131), per poi riperdere notevolmente abitanti nel secondo decennio (-756 residenti). Il comune di Ostellato invece perde popolazione in tutti e tre i periodi analizzati (circa -600 residenti per ciascun periodo).
- L'invecchiamento della popolazione autoctona e la consistenza modesta delle classi di età giovanili, fra l'altro alle prese con le difficoltà formative e di inserimento nel mercato del lavoro locale.
- La presenza di un'ampia compagine di immigrati, in prevalenza di età giovanile e infantile, e di origine geografico-culturale prevalentemente omogenea, la cui integrazione nel complesso del corpo sociale locale non è facilitata dalla sostanziale differenza di età, oltre che, ovviamente, di abitudini, tradizioni e comportamenti sociali, fra la gran parte della popolazione autoctona (matura o anziana) e i nuovi arrivati (bambini e giovani).

In sostanza, si può affermare che, se la fase di sviluppo dei primi anni 2000 ha portato ad un ispessimento rilevantissimo della componente migratoria prima dall'Italia e poi soprattutto dall'estero, la fase successiva di crisi ha portato ad un peggioramento di tutti gli indici demografici evidenziando uno squilibrio di lungo termine fra popolazione autoctona fortemente invecchiata sia per la presenza ingente di over 64 anni, sia per la difficoltà di ricambio degli attivi vista la sproporzione fra le robuste classi di età che stanno arrivando al limite dell'età lavorativa e le esigue classi di età di italiani che stanno entrando o sono da poco entrate nel mercato del lavoro.

Diventa difficile sostituire le classi di età lavorative di origine italiana che si approssimano al limite pensionistico con giovani di origine italiana nati localmente, ma anche con giovani immigrati.

Questo peggioramento della composizione della compagine sociale e correlato aggravamento delle condizioni competitive colpisce soprattutto i piccoli e medi centri e, ancora di più, le frazioni e le località marginali, con particolare riferimento alle realtà che più hanno perso residenti negli ultimi anni.

E' questo il quadro generale difficile che rende precaria la tenuta della rete dei servizi e determina un restringimento della presenza del commercio di vicinato in molte parti del territorio dell'Unione Valli e Delizie.

Rispetto al 2008 la **rete commerciale** nei comuni dell'Unione Valli e Delizie registra modifiche di un certo rilievo:

- è cresciuta la presenza di medie strutture alimentari, in particolare di discount;
- è cresciuta la rilevanza delle attività commerciali comprensive di servizi, spesso prevalenti specie per quanto riguarda la prestazione di servizi artigianali sia nell'alimentazione (somministrazione in parallelo alla vendita, preparazioni di alimenti per consumo sul posto, take away, consegne a domicilio, ecc.), sia per quanto riguarda la fornitura di servizi per la persona (salute, bellezza, ecc.) e per la casa (con attività prevalenti rispetto alla vendita di prodotti);

- in sostanza il commercio in senso stretto ha perso terreno rispetto ai servizi, tendenza del resto in sintonia, con tendenze nazionali e con le aspettative della domanda;
- inoltre ha perso terreno il piccolo commercio rispetto alle medie strutture in particolare nel settore alimentare.

Non è mutata invece la debolezza della rete nel comparto non alimentare: resta bassa la dotazione di medie e grandi strutture e, di conseguenza, permane aumentata la probabilità di fuga degli acquisti verso altre località più attrezzate in termini di medi e grandi specialisti o aree commerciali integrate.

Una possibile linea di crescita è legata allo sviluppo di forme di turismo che amplifichino lungo tutto l'arco dell'anno la domanda dei residenti e il consumo di prodotti del territorio.

Nella valorizzazione ambientale del territorio, **l'agricoltura** gioca un ruolo rilevante, se non essenziale, in quanto è il principale fattore di formazione e governo del paesaggio. La fase attuale dell'agricoltura regionale e, a scala più ampia, italiana, è tuttavia caratterizzata da elevate incertezze, conseguenti a fattori esogeni alla Comunità Europea e a fattori endogeni.

Le peculiarità territoriali e produttive dell'area dei tre comuni determinano un taglio particolare di questa incertezza, e per certi aspetti la acuisce. Tra i fattori esogeni, basta ricordare la forte pressione esercitata dai paesi in via di sviluppo e da alcune lobbies del trading internazionale verso l'eliminazione dei vari sostegni all'agricoltura europea. Questa contrazione, unitamente alle caratteristiche socio-strutturali degli operatori del settore, sono alla base della contrazione del numero di aziende e delle modificazioni degli assetti produttivi, prevalentemente nella direzione dei seminativi e dell'estensivazione. Un ulteriore elemento di incertezza è conseguente all'attesa ulteriore riduzione di risorse comunitarie dovuta al re-indirizzamento delle risorse verso settori individuati come maggiormente strategici (ricerca, high-tech, riduzione delle emissioni climalteranti).

I vari attori del settore agricolo sono consci del ruolo strategico che la valorizzazione territoriale e ambientale può giocare per la tenuta e lo sviluppo del settore ma non mancano le difficoltà. La valorizzazione e la difesa della 'tipicità' è da un lungo periodo un tema perseguito da tutta la filiera e per il quale sono state approntate politiche di comunicazione, di sostegno e politiche di affiancamento (es. la tracciabilità); in questo territorio tuttavia il ruolo di produzioni 'tipiche' e di marchi di origine è ancora debole. Nelle politiche aziendali, l'integrazione della produzione con attività complementari riferite all'agriturismo, al tempo libero, alla fruizione ambientale sta procedendo, tuttavia incontra ostacoli nell'età degli imprenditori e nella necessità di acquisire competenze distanti dalla preparazione di un tempo degli addetti (tecniche di rinaturazione, capacità di divulgazione, ecc.).

Infine una voce che ha già cominciato ad essere sostanziale nell'economia di questo territorio è quella del **turismo**, sia nel senso della crescita del numero di attività espressamente rivolte ai flussi turistici, sia nel senso del contributo aggiuntivo di introiti che i flussi turistici possono dare ad attività preesistenti: agricole, commerciali, dei servizi urbani.

Senza disconoscere gli sforzi delle Amministrazioni locali e del Portale "Ferrara –Terra e Acqua", tuttavia si può dire che la crescita dei flussi turistici è stata finora più spontanea e alimentata da fattori esogeni che non progettata e programmata; ma perché possa proseguire e sviluppare tutte le potenzialità che le risorse del territorio offrono, occorre che si superino limiti e condizionamenti presenti nelle infrastrutture (ad es. nelle ciclabili, nella navigazione diportistica), e carenze nei servizi e nella informazione/comunicazione.

2. - ELEMENTI DI UNA STRATEGIA COMPLESSIVA DI VALORIZZAZIONE

2.1 – LA VISIONE STRATEGICA AD UNA DIMENSIONE VASTA: IL PTAV

La cornice generale

L'elaborazione del PUG di Valli e Delizie ha potuto giovare della quasi contemporanea presentazione, da parte della Provincia di Ferrara, della "Proposta di documento degli obiettivi strategici": un primo prodotto che avvia l'elaborazione del nuovo Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV), destinato ad aggiornare e sostituire il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato nell'ormai lontano 1997.

Il documento per il PTAV prende le mosse innanzi tutto col richiamare i contenuti degli atti o documenti di taglio strategico più recenti che costituiscono la **cornice** entro cui collocare la visione strategica del PTAV:

"- L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile fornisce la prima importante premessa al piano per il livello delle istituzioni coinvolte e la portata degli obiettivi posti a livello globale. Essa infatti è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU, che ingloba 17 Obiettivi per lo sviluppo interconnessi e indivisibili, da raggiungere nei successivi 15 anni, ossia entro il 2030, volti a sradicare la povertà in tutte le sue forme e dimensioni, come requisito indispensabile per lo sviluppo sostenibile, nelle sue tre dimensioni – economica, sociale e ambientale – in maniera equilibrata e interconnessa. A partire dalla valutazione di insostenibilità dell'attuale modello di sviluppo tutti i paesi sono chiamati a contribuire alla modifica di tale modello, coinvolgendo tutte le componenti della società.

- La Strategia Italiana per lo Sviluppo Sostenibile SNSvS, approvata dal CIPE il 22 dicembre 2017, rappresenta il primo passo per declinare a livello nazionale i principi e gli obiettivi dell'Agenda 2030, assumendone i 4 principi guida: integrazione, universalità, trasformazione e inclusione e disegnando una visione di futuro e di sviluppo incentrata sulla sostenibilità, quale valore condiviso e imprescindibile per affrontare le sfide globali del nostro paese."

Inoltre, scendendo al livello del nostro territorio, il Patto per il lavoro, siglato nel 2015 tra Regione, le istituzioni locali, le parti sociali, e in particolare:

"- il Focus del Patto per il lavoro rivolto al territorio ferrarese, siglato nel 2018, territorio dove sono stati riscontrati tratti più acuti della crisi economica intervenuta in un quadro complessivo segnato dagli effetti di un lungo periodo di bassa crescita economica e da debolezze strutturali."

Il bilancio del PTCP

Il documento per PTAV compie un'analisi critica delle indicazioni strategiche espresse dal PTCP un quarto di secolo fa:

"Lo spopolamento e le urgenze per il sistema produttivo.

Le caratteristiche uniche del territorio ferrarese, lontano dal modello di città diffusa che caratterizza, seppur con logiche diverse, la conurbazione della via Emilia e la costa romagnola, erano state individuate alla base delle strategie di rilancio che il PTCP si poneva. La ripercussione di andamenti di carattere sovralocale – la recessione, a partire dal 2008, seguita da una regressione che ha condizionato l'economia internazionale almeno fino al 2015 – interpolata con i caratteri già fragili di un sistema economico locale claudicante e privo di qualsivoglia azione organica ha determinato le condizioni, su buona parte dell'areale provinciale, per un sensibile e progressivo spopolamento."

Uno spopolamento che assume un significato anche più pregevole se si considera che la diminuzione riguarda anche la popolazione minorile: Ferrara è l'unica provincia in Emilia-Romagna dove non aumentano i minori.

"Se si legge questo dato in continuità con quello relativo al tasso di disoccupazione giovanile (fino ai ventinove anni), che conferma la tendenza di un decennio posizionando Ferrara al primo posto in

regione e con una percentuale vicina al 20% e superiore alla media nazionale, si può facilmente interpretare il fenomeno dello spopolamento come un processo ancora in itinere e ben lontano da una soluzione.”

Per capire le cause di una situazione così eclatante, il PTAV esprime una valutazione impietosa degli scarsi esiti nel territorio di quegli obiettivi che erano stati individuati dal PTCP per “*un’azione congiunta di ripartenza*”:

“- il processo di valorizzazione delle differenze tra contesti territoriali non sembra essersi sviluppato, ad eccezione del lavoro in atto sul territorio comacchiese, il cui tentativo di ottimizzazione delle risorse paesaggistiche all’interno di un percorso di rinnovamento dell’offerta turistica è già avviato; in generale, sugli altri ambiti territoriali, nessuna dinamica di complementarità è stata attuata e l’obiettivo di una visione complessivamente unitaria ed integrata del futuro della provincia pare ancora lontano;

- la promozione della competitività territoriale, attraverso il sostegno mirato alle politiche di innovazione, di qualificazione paesaggistica e ambientale – ancora un volta al netto del caso comacchiese – non è mai partita se non in forma episodica e senza affrontare un ragionamento sistemico sul tema dell’accessibilità, sia per quanto riguarda i territori inquadrati nell’ambito del nuovo telaio della mobilità disegnato dalle grandi reti in corso di realizzazione, sia per quanto concerne l’altrettanto importante rete di mobilità dolce di rilievo nazionale e internazionale entro cui la provincia è inserita in posizione potenzialmente nevralgica;

- il potenziamento dei legami di coesione territoriale, attraverso politiche di riequilibrio degli effetti polarizzanti dello sviluppo, non è mai avvenuto e, anzi, l’ambizione di consolidare dei centri ordinatori in grado di catalizzare processi di ripresa economica e sociale anche nelle lande più marginali non ha sortito al momento effetto alcuno; se ‘tramite’ vi è stato, si è anzi manifestato come processo opposto, ovvero l’influenza che hanno avuto i territori più problematici nel marginalizzare quelli che avrebbero dovuto essere i centri ordinatori;

Una lettura organica delle problematiche sopra elencate suggerisce come la tematica dello spopolamento non sia derubricabile a una contingenza storica nazionale ma contempli la compresenza di tali e diversi fattori da poter essere definita un’urgenza radicata.”

Fra le ‘urgenze’ di fondo da affrontare viene indicata la complessiva debolezza del sistema produttivo, a sua volta condizionato dall’essere incardinato su un telaio di reti infrastrutturali “*inadeguato rispetto alla condizione regionale*”. Un sistema produttivo costituito da:

“una serie di piccole imprese artigiane e agro-alimentari, da piccole e medie industrie del settore metalmeccanico e dalla presenza del “polo chimico” di Ferrara. Il settore agro-alimentare appare comunque sottodimensionato rispetto alla produzione agricola; quest’ultima è orientata maggiormente all’export di prodotti non trasformati piuttosto che su una decisa valorizzazione delle produzioni e tale aspetto trova riscontro anche nella dimensione medio-grande delle aziende agricole. La promozione dei prodotti e l’innovazione tecnologica in agricoltura sembrano ambiti di prospettiva e di grande potenzialità, a patto di concentrare risorse strutturali su strumenti di contrasto ai cambiamenti climatici e su forme di sostegno al reddito, per consentire quel necessario ricambio generazionale senza il quale è difficile ipotizzare uno sviluppo efficace e competitivo per il territorio rurale della provincia.”

“Per quanto riguarda gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (fra i quali quelli di Argenta, Ostellato e Portomaggiore n.d.r.), pur consolidati dalle previsioni di espansione dei PSC di livello comunale, non si registrano iniziative tali da giustificare grandi prospettive di sviluppo (anche per le aree classificate APEA) e non si rileva particolare appetibilità per l’insediamento di nuove imprese. La disponibilità di suolo per tali destinazioni d’uso si è rivelata un fattore insufficiente per aumentare competitività, attrattività e sviluppo economico.

Sempre più solido appare invece il settore turistico, composto da tre baricentri principali: il litorale comacchiese, il Parco del Delta del Po e il turismo d’arte nella città di Ferrara. Prosegue infatti l’importante percorso di valorizzazione dell’intero territorio provinciale, dai beni culturali alle valli

comacchiesi fino allo sviluppo attraverso il paesaggio di percorsi ciclabili, vie d'acqua e connessioni intermodali a servizio delle aree di interesse turistico e culturale La logica di sistema e di rete tra i "tre turismi", sotto il denominatore comune del rispetto dell'ambiente e della valorizzazione del paesaggio, può consentire di aumentare l'attrattività e, quindi, le presenze anche negli altri comuni del territorio, come prefigura peraltro la Strategia Aree Interne per il Basso Ferrarese"

In sintesi:

"Spopolamento e sistema produttivo richiedono risposte articolate e innovative. Solo un approccio olistico e coraggioso può invertire la tendenza e consentire di "ridurre le distanze" tra il sistema economico ferrarese e quello regionale. Lavorare sulle connessioni, sull'innovazione agricola orientata alla sostenibilità, sulla valorizzazione del paesaggio e dei diversi patrimoni, sembra opzione non più procrastinabile."

La visione del PTAV: i vuoti come armatura del Piano

"L'apparato analitico e conoscitivo del PTCP aveva messo in luce una caratteristica fondamentale del territorio ferrarese: la sua peculiare prevalenza del vuoto, frutto di una antropizzazione blanda, di una struttura insediativa a bassa densità e di un rapporto storicamente complesso con la gestione di un habitat terracqueo di grande suggestione e fragilità. Questa osservazione poneva le premesse per una rivalutazione del "vuoto" come elemento di diversità – rispetto alla grande maggioranza di altri territori del Paese – da cui ripartire per una valorizzazione economica, soprattutto in declinazione turistica."

"Il PTCP aveva già compreso la caratterizzazione dell'assenza di antropizzato come potenziale eccellenza, declinandola soprattutto in ottica turistica, proponendo la promozione e la diversificazione economica degli spazi e delle aree a bassa densità insediativa come obiettivo di sviluppo territoriale, da concretizzarsi attraverso il miglioramento dell'attrattività (anche attraverso diffusione delle tecnologie ICT), l'integrazione delle politiche per il paesaggio, per il patrimonio culturale e per la valorizzazione turistica per una fruizione integrata, il rafforzamento del sostegno al ruolo di tutela del territorio delle comunità rurali, il mantenimento delle aziende agricole sul territorio, secondo un approccio multifunzionale (non solo funzioni ecosistemiche o agro-energetiche, ma anche funzioni ancora produttive)"

Quella lontana intuizione, pur non inverandosi per motivi di ordine esogeno (una recessione di portata mondiale) ed endogeno (una strutturale fragilità imprenditoriale locale), ha marcato una sostanziale differenza con le modalità di interpretazione del territorio della pianificazione precedente e messo in evidenza un valore che, nella realtà attuale, si veste e arricchisce di nuovi significati."

Il PTCP aveva puntato su un rafforzamento dei Centri Ordinatori (fra i quali sono individuati Argenta e Portomaggiore) quali *"ambiti urbani con la capacità o la potenzialità di svolgere un ruolo di polarizzazione di funzioni rare a servizio di un proprio territorio e all'interno di un quadro di oggettive gerarchie"*, in sostanza centri capaci di 'ordinare' un proprio sottosistema di gravitazione composto di centri minori, fornendo a tale sottosistema non solo servizi ma anche una propria caratterizzazione identitaria.

In sintesi, *"riconoscendo come debolezza del sistema ferrarese la carenza di qualità urbane diffuse"*, il tema del coordinamento e della concertazione intercomunale è stato declinato dal PTCP da un lato sul tema dei servizi, alla persona (formazione, sanità, commercio...) e alle imprese, da sviluppare in ciascun sottosistema territoriale gravitante su un centro ordinatore, e dall'altro sulla riorganizzazione delle aree produttive nei poli produttivi sovra comunali.

Oggi peraltro, secondo il PTAV:

".....la condizione attuale non ammette di pensare ai 'poli ordinatori' come realtà già avveratasi o in corso di concretizzazione. Si impone dunque il bisogno di reinterpretare il territorio secondo un

diverso modello di lettura, antepoendo i caratteri del paesaggio a quelli delle micro-centralità antropizzate come possibile struttura di un ragionamento strategico.

Sotto questo profilo, l'organizzazione della rete ecologica provinciale diventa il telaio (infra)strutturale su cui fondare i nuovi obiettivi di Piano."

Utilizzare e valorizzare il vuoto come armatura del piano viene assunto come principio fondativo per leggere questo territorio in termini di opportunità.

" il vuoto coincide di fatto con un continuum paesaggistico che dimensionalmente supera abbondantemente per estensione i 'ritagli' antropizzati e assume, di volta in volta e a seconda delle diverse 'unità di paesaggio' della Provincia, caratteri diversi di una medesima naturalità. 'Uniformità' e 'variazione' sono forse le parole-chiave contestuali in grado di esplicitare le potenzialità del vuoto come elemento ordinatore: il paesaggio come strumento in grado di garantire continuità di azione pervasiva su tutto l'areale provinciale nella diversità e ricchezza dei propri aspetti, Proprio per il carattere di continuità il vuoto- paesaggio si presta a definirsi come infrastruttura ante-litteram, capace di connettere i lembi e le polarità più lontani e di (ri)generarne di nuovi, attraverso la propria azione di innervatura.

Questa considerazione ribalta il ruolo di 'territorio sfortunato' che da molti anni risuona in modo ridondante sui tavoli delle amministrazioni così come dei privati: quella ferrarese è una pianura fertile ancora non "gravemente" compromessa dalle attività antropiche e capace di poter valorizzare il vuoto come sistema."

"Paesaggio come infrastruttura

La concretizzazione operativa di questo approccio concettuale è pressoché immediata: il paesaggio come infrastruttura fisica in grado di connettere capillarmente sia le centralità più grandi sia quelle più marginali, configurandosi come una rete fitta di percorsi di terra e di acqua" "in grado, se rivitalizzati e messi a sistema, di garantire una vera e propria infrastruttura di mobilità sostenibile da fruire con bicicletta, imbarcazione, treno Tale sistema ribalta la logica della rigenerazione urbana e territoriale (in cui la mobilità è solitamente appendice di un riuso), diventando esso stesso il presupposto fondante per un recupero dei territori: ripartenza sociale ed economica e recupero di senso."

"La dimensione produttiva del vuoto: una nuova agricoltura

Se dunque è il vuoto l'armatura su cui fare fondamento, la sensibile percentuale di paesaggio identificabile come 'lavorata dall'uomo' diventa centrale sotto il profilo strategico: la superficie agricola è costantemente tagliata e attraversata da percorsi e costituisce essa stessa una centralità produttiva. Se leggiamo tali caratteristiche con la lente d'ingrandimento dello sviluppo tecnologico in itinere, questo ci suggerisce come la vasta estensione agricola dell'areale ferrarese si candidi a trasformarsi in un ambito privilegiato (per dimensioni e continuità) di sperimentazione e applicazione dei principi e degli strumenti agricoli di nuova generazione, nonché di approfondimento delle interazioni tra questa e il paesaggio. L'agricoltura 4.0 è destinata a diventare quella componente territoriale nella quale infrastruttura e produzione si sovrappongono fino a coincidere, rivelando del paesaggio tutte le nuove potenziali polarità (riconferendo significato ai poli ordinatori del PTCP) in termini abitativi e di servizi."

In sintesi:

"il paesaggio diventa centrale nella pianificazione come mai era stato precedentemente; non tanto come valore spaziale da tutelare bensì come regola di un nuovo equilibrio tra urbanità e ambiente, potenziale (ri)generatore di tessuto economico e sociale".

Gli obiettivi del PTAV

Vengono indicati quattro grandi obiettivi:

7.1 Aumento della resilienza del territorio e potenziamento dei servizi eco sistemici

Significa contrasto e adattamento al cambiamento climatico, conferma e rafforzamento della Rete Ecologica Provinciale, allocazione delle risorse tradizionalmente orientate alla gestione e all'efficienza infrastrutturale verso la manutenzione del paesaggio e la riduzione dei rischi ambientali.

7.2. Rigenerazione dei poli produttivi e specialistici

Si esprime in sostanziale continuità con gli indirizzi del PTCP vigente per il consolidamento di un numero limitato di poli produttivi di rilievo sovracomunale, con l'obiettivo di limitare i fenomeni di dispersione insediativa e di riqualificare le aree industriali inutilizzate e gli insediamenti dismessi.

7.3. Rinforzo della struttura insediativa: policentrismo di grana fine

Con il termine "policentrismo di grana fine" si intende l'obiettivo di reinterpretare il territorio secondo un diverso modello di lettura, antepoendo i caratteri del paesaggio a quelli delle aree urbane come possibile struttura di assetto futuro. La definizione di una scala di priorità, tra i centri principali e quelli più periferici e tra le diverse modalità di trasporto, può concorrere all'organizzazione di diversi livelli di gerarchia, nell'ottica della valorizzazione dell'intero sistema insediativo, assegnando un ruolo nevralgico ai punti di sovrapposizione e di incrocio dei percorsi come elemento generatore di opportunità per aumentare l'attrattività abitativa, turistica e per le attività economiche.

7.4. Aumento delle connessioni

Alla conferma delle numerose opere infrastrutturali già previste negli strumenti di settore (fra le quali – per quel che concerne il territorio di Valli e Delizie - la nuova SS16 nel tratto di Argenta), il PTAV "*si pone l'obiettivo di affiancare un sistema capillare di connessioni sostenibili, sia in termini di mobilità che come dotazione di reti tecnologiche (banda ultra larga per la riduzione del digital divide), capace di riattivare le diverse urbanità, anche le più periferiche, dando luogo a una nuova struttura di assetto territoriale*": quella appunto definita "policentrismo di grana fine". Quindi: rafforzare i servizi di trasporto ricorrendo all'utilizzo di supporti informatici; rispondere alle esigenze di mobilità di anziani e giovani; il territorio ferrarese come snodo privilegiato del sistema delle ciclovie nazionali.

L'aumento della rete di connessioni viene visto come trasversale a tutti gli obiettivi del PTAV, coinvolgendone "*l'aspetto agricolo, l'opportunità turistica, il nodo della sicurezza territoriale e quello della tutela e riproducibilità delle risorse*".

2.2 – DOPO LA PANDEMIA COSA ASPETTARSI

Costretti a ragionare in una condizione del tutto particolare, come al termine (si spera) di una impreveduta, imprevedibile guerra, nell'elaborazione del PUG non è stato possibile limitarsi a descrivere le tendenze di scenario passate, ma, visto il traumatico improvviso modificarsi del contesto, è stato necessario provare a riflettere anche sulle novità vissute in questo particolare 2020/2021, sui possibili effetti non solamente contingenti che questa pandemia potrebbe sedimentare sul tessuto socio-economico e sui comportamenti delle persone.

La crisi del 2008 ci insegna qualcosa, ma non tutto. Gli effetti locali di quella crisi, descritti con dovizia di dati nell'Allegato QCD_3 del Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono stati cospicui; quasi tutti i comparti dell'economia hanno subito contraccolpi evidenti e lo stesso quadro demografico e sociale è, da allora, cambiato.

Cosa succederà dopo la pandemia ancora non lo possiamo prevedere oggi in dettaglio (dipenderà molto da quanto dovranno durare ancora i condizionamenti alle attività e il distanziamento sociale); di certo ci sarà un rinnovato scossone nell'economia e nei comportamenti sociali, fra l'altro uno scossone determinatosi dopo poco più di un decennio dallo scatenamento della crisi finanziaria globale del 2008, mentre ancora si stavano sanando le ferite inferte sul corpo sociale e sull'economia da quella batosta.

Oggi un crollo del PIL dovuto al blocco o al rallentamento per molti mesi di tante attività lascerà pesanti segni e richiederà un lungo minuzioso lavoro di ricucitura sociale e di rilancio dei tanti settori di attività rimasti forzatamente penalizzati. Questa crisi sembra dare colpi ancora più **diseguali** di quella del 2008. L'Ufficio studi di Mediobanca ha già quantificato una stima di crescita del web di oltre 17% (nonostante l'azzeramento

dei viaggi e degli affitti brevi online), una crescita delle vendite della grande distribuzione di oltre il 9%, una impennata della farmaceutica, assieme al capitombolo totale del petrolio e derivati, dell'industria automotive e dei settori legati ai viaggi, alla vita sociale e alle relazioni fra individui e al tempo libero. Inoltre non sappiamo come muteranno le relazioni internazionali: il contrasto stridente USA-Cina è solo il fatto più eclatante. Tante relazioni fra paesi hanno subito improvvisi rivolgimenti, comprese quelle fra i partner dell'Unione Europea, che ha indubbiamente compiuto un salto di qualità. Il rilancio delle esportazioni, in questa situazione, non sarà automatico.

La centralità del web, l'obbligo ad operare on line per tanti mesi, può diventare, in chiave strategica, la trasformazione più radicale e meno contingente indotta dal coronavirus, così come l'approvvigionamento a domicilio, non più veicolato solo dalle grandi piattaforme globali. In questa fase di chiusura, infatti, anche tante piccole attività locali hanno dovuto ripensare il loro rapporto con la clientela organizzando un approvvigionamento porta a porta che, si spera, possa essere un lascito positivo della quarantena anche per la piccola e piccolissima impresa.

Ma a restare inchiodati con la quarantena non sono stati solo i livelli operativi di tante attività ma anche, forse soprattutto, i consumi. Una sorta di provvisoria autarchia ha ridotto la spesa delle famiglie, salvo le voci di primissima necessità, e ha spinto verso un maggior ricorso al mercato locale e alla riduzione degli scambi con il mercato globale, la cui capacità performante riemerge però con aggressività attraverso le potenti piattaforme del commercio on line.

L'altra faccia della medaglia di questo mutamento radicale dei comportamenti quotidiani di consumo e approvvigionamento, è stato il cospicuo risparmio forzato, e quindi l'incremento di risparmio.

Gran parte della popolazione è stata costretta a spendere meno, e ciò ha significato anche un incremento di risorse disponibili per quelle numerose categorie non coinvolte dalla diminuzione di reddito. Uno studio di Nomisma quantifica nella bella cifra di 20 miliardi di euro quanto risparmiato dagli italiani, solo con riferimento ai mesi della prima fase di lockdown.

Il problema è che questi soldi non spesi, se non ripartiranno i consumi, anche per la paura accumulata (e in attesa di un augurabile rimbalzo), andranno a rimpinguare soprattutto i conti correnti conservati, come in riserva "per ogni evenienza", dalle famiglie italiane. Famiglie che già possedevano, ancor prima della fase attuale di risparmio forzato, ben 1.174 miliardi di euro fermi in conti correnti o titoli, praticamente a zero interessi e senza alcun impatto positivo sull'economia, tranne un certo senso di sicurezza sull'immediato futuro.

Del resto uno studio recente dimostra che questa ingente cifra in possesso delle famiglie è cresciuta in modo esponenziale anche dopo la crisi del 2008, effetto solo apparentemente contro-intuitivo, motivato dal clima di incertezza e insicurezza che fa rimandare le spese. Nel 2011, questa imponente forziere, fatto di miriadi di gruzzoletti, era ancora "solo" di 800 miliardi di euro: da allora è cresciuto di quasi il 50%.

In sostanza si acuirà una peculiarità storica dell'economia italiana: per finanziare l'uscita dalla pandemia il debito pubblico crescerà ulteriormente fino a livelli mai raggiunti e, d'altra parte, ci sarà un'ulteriore impennata di risparmio privato, di soldi inutilizzati.

Quello che è successo dopo il 2008 può però insegnarci qualcosa di importante. Alcune valide linee di intervento governative hanno stimolato la rimessa in circolo di una parte di queste risorse private in investimenti che sono diventati l'asse portante della ripresa dopo quella grave crisi, e non si tratta solo delle strategie politiche per l'innovazione dell'apparato industriale (l'efficace azione che va sotto il nome di "industria 4.0"). Dal 2008 sono scattate in avanti, grazie a provvedimenti mirati, miriadi di piccoli e medi investimenti che hanno consentito il rilancio di altre componenti, prima ingessate, del sistema-paese:

- quella energetica, che ha visto l'Italia (innanzitutto con il fotovoltaico diffuso) compiere una forte rapida accelerazione nell'autonomia di approvvigionamento e nella quota di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- quella immobiliare che, con gli incentivi fiscali, ha innescato un diffuso intervento sul patrimonio edificato, producendo innumerevoli migliorie e riduzioni di sprechi nelle abitazioni;

- quella turistica con l'irrompere, al fianco e in competizione con l'offerta tradizionale, del fenomeno degli affitti brevi e del riutilizzo intensivo per il turismo di un patrimonio di immobili (spesso a tal fine ristrutturati), non sempre in precedenza pienamente utilizzato;
- quello della ristorazione e dei locali "da movida" che hanno animato città, periferie e paesi, creando una sorta di filone turistico di breve raggio, anche grazie ad una ulteriore componente, a questa associata, anch'essa cresciuta, fatta di eventi, cultura, sport e spettacoli.

Le modalità come si è uscite, sia pure lentamente, dalla crisi del 2008, può suggerire che occorre non solo rivitalizzare, con i fondi europei, grandi politiche pubbliche per le strutture e infrastrutture (sanità, formazione, ricerca, digitalizzazione, e poi cura - messa in sicurezza - del territorio, ammodernamento/potenziamento delle infrastrutture, ecc.), ma occorre anche rimettere in circolo i tesoretti delle famiglie creando stimoli e occasioni per una **fioritura di progetti locali** che inneschino innumerevoli piccoli e meno piccoli investimenti, nei servizi, nel turismo, nelle piccole start-up innovative. Ed è su questo terreno che anche le politiche e le scelte locali possono svolgere un ruolo strategico, specie nelle aree interne o comunque distanti dalla densità economica e sociali delle grandi aree urbane e suburbane.

Con i diversi provvedimento che hanno introdotto i bonus fiscali portati al 110% e al 90% l'ammodernamento ed efficientamento del patrimonio immobiliare invecchiato diventa uno dei settori che possono maggiormente contribuire a mobilitare queste risorse private famigliari e a innescare un ciclo duraturo di piccoli investimenti locali.

2.3 – LE CARTE DA GIOCARE PER QUESTO TERRITORIO

La presenza in questo territorio di realtà produttive evolute e di esperienze innovative, sia nel comparto agricolo (agricoltura di precisione, produzioni in serra), che in quello artigianale ed industriale (in particolare nell'area SIPRO di Ostellato), rappresenta una condizione importante per un processo di sviluppo che comporti anche una maggiore e migliore integrazione fra le diverse componenti del corpo sociale presente nel territorio dell'Unione. Su queste potenzialità occorre lavorare per creare un più ampio panorama di opportunità, in particolare per le classi di età giovanili presenti nei comuni dell'Unione.

Fra le scelte capaci di risvegliare un dinamismo locale che vada oltre il trauma della pandemia si possono annoverare sia quelle in favore di una agricoltura innovativa di precisione, sia quelle connesse alla ripartenza delle filiere industriali e delle connesse subforniture artigianali di qualità capaci aiutare il rilancio delle esportazioni e di riallocare nel nostro territorio attività e imprese negli ultimi decenni decentrate all'estero.

Queste potenzialità da riattivare non possono però fare a meno di un generale processo di riqualificazione del territorio in chiave di sostenibilità ambientale ma anche di potenziamento dell'armatura infrastrutturale, a cominciare dalla digitalizzazione pervasiva anche delle località minori e delle case sparse.

Ma è nel **settore del turismo** che si intravedono le maggiori opportunità per la nascita di nuove imprese e di nuova occupazione. C'è ampio spazio nel mercato turistico nazionale e internazionale per lo sviluppo di quelle forme di turismo che vanno alla scoperta di territori dotati di risorse naturalistiche e ancora non saturati da frequentazioni massicce.

Una più forte e dinamica presenza di imprese turistiche può dare linfa al turismo ambientale e alle forme di mobilità lenta che possono animare il territorio per molti mesi dell'anno, anche contribuendo a recuperare il patrimonio di abitazioni in disuso nelle zone rurali e nei piccoli centri. Dal punto di vista dell'offerta turistica, le nuove scelte urbanistiche dovranno favorire soprattutto la crescita e la qualificazione del comparto extralberghiero: campeggi, alloggi turistici, recupero per fini turistici delle abitazioni in disuso, sia sparse nel territorio rurale che nei piccoli centri.

Ma a questi nuovi ospiti itineranti occorre fornire un'offerta diversificata di animazione culturale, di eventi collettivi, di proposte commerciali e di ristorazione in sintonia con i valori del territorio. Il tema del turismo rimanda quindi a quello dei servizi.

In un territorio che in generale non presenta carenze (se non puntuali) dal punto di vista dei **servizi pubblici di base** (scuole, sedi aggregative) e degli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi), il tema da aggredire,

anche attraverso il PUG per quello che gli compete, è quello di una crescita e diversificazione qualitativa dei **servizi privati evoluti**:

- sia rivolti alle persone: sanità, commercio specializzato, in particolari per i prodotti locali, ristorazione, eventi, cultura, servizi alla persona, all’abitare e alla mobilità);
- sia rivolto alle imprese: formazione specializzata, centri per le start up, assistenza tecnica e supporto all’imprenditoria.

Se i centri urbani maggiori riusciranno ad offrire a questi nuovi ospiti itineranti anche un’offerta adeguata di animazione culturale, di eventi collettivi, di proposte commerciali e di ristorazione in sintonia con i valori del territorio, **il turismo, nelle sue diverse forme**, può rappresentare in questo scenario **il settore di congiunzione e di sinergia fra economia del territorio rurale ed economia urbana**.

E l’offerta di servizi è la condizione per cogliere opportunità nuove anche dal punto di vista delle **scelte di vita e di residenza**. Basti pensare al bisogno di spazio abitativo non costipato maturato nei mesi di confinamento sociale e di lavoro da casa. Dopo la pandemia, lo stesso abitare in aree non massificate, in zone appartate, se ben connesse al web, il lavorare da casa in spazi meno angusti di quelli di un condominio, con attorno spazi verdi, orti, e una natura ben salvaguardata può essere visto con occhi diversi, può acquisire nuova appetibilità. L’economia digitalizzata di domani può aprire scenari nuovi anche per aree vissute finora come periferiche rispetto alle linee forti dello sviluppo territoriale. In questo senso è però decisiva l’attuazione del “Piano banda ultra-larga dell’Emilia-Romagna” per recuperare il gap delle aree periferiche rispetto a quelle a maggiore densità urbana.

Se questo ‘sogno di mezzo-lockdown’, in qualche modo reso plausibile dai bonus per l’edilizia e dal “Next generation EU”, si avvererà, anche la popolazione residente potrebbe registrare nuove presenze, anche nella componente più giovane e attiva, componente di cui il territorio dell’Unione Valli e Delizie ha robusto bisogno per rifiorire.

2.4 – IL FILO ROSSO DEL PUG: LA RIGENERAZIONE

‘Rigenerazione’ è l’orientamento chiave del PUG, non solo per il patrimonio edilizio; è il filo rosso che tiene insieme in modo coerente gli indirizzi e le azioni da sviluppare anche per lo spazio pubblico urbano, per i servizi, per le infrastrutture a rete, per il paesaggio: si pensi in particolare a quelle parti di territorio rurale dequalificate da attività incongrue o insediamenti sparsi di bassa qualità o in disuso.

Si tratta di stimolare un’evoluzione resiliente degli insediamenti, di gestione le trasformazioni in modo adattivo, visionario e insieme pragmatico, ecologicamente orientato e socialmente condiviso. Un processo di lunga durata di adattamento proattivo e non difensivo alle diverse e specifiche condizioni di degrado, di obsolescenza o di rischio.

Occorre essere consapevoli che la rigenerazione:

- è processo lento e scarsamente programmabile nel tempo e nello spazio, non essendo autonomamente governabile dall’attore pubblico. E’ lecito voler decidere nei Piani quali sono le aree urbane ove la riqualificazione è prioritaria e da promuovere maggiormente, ma di fatto il concreto avvio degli interventi avviene secondo mappe casuali (random) e calendari che dipendono da ‘congiunzioni astrali’ fra molti fattori: il combinarsi di esigenze, intenzioni e priorità di ciascuno dei diversi soggetti privati coinvolti, le disponibilità finanziarie contingenti, ecc.
- è processo non standardizzabile, ossia difficilmente riconducibile a formule ripetibili né per quanto riguarda gli oggetti, né gli strumenti e le procedure. La dimensione locale, le specificità locali, sia dal punto di vista fisico-spaziale che economico-sociale, sono determinanti dell’esito delle politiche volte alla rigenerazione. Lo stesso consenso, da parte della popolazione circostante, sulle singole operazioni di trasformazione e addensamento è tutt’altro che scontato e va ogni volta costruito sul campo attraverso forme di coinvolgimento e partecipazione.
- richiede l’utilizzo coordinato di un insieme di differenti incentivi e azioni a varia scala (statale, regionale, locale) e vario grado di complessità e di efficacia.

IL PUG pertanto deve sviluppare differenti strategie e azioni rapportate ai diversi profili territoriali, alla diversità di oggetti (tessuti edilizi del dopoguerra, aree produttive obsolete, spazi pubblici, brownfiels, ecc.), e a differenti tipologie di interlocutori.

La **rigenerazione delle reti infrastrutturali** richiede una programmazione degli interventi pubblici di lunga durata per la quale diventa necessario individuare le priorità: quali sedi stradali (anche extraurbane) riprogettare per creare gli spazi per la mobilità lenta e sostenibile; su quali reti acquedottistiche intervenire per ridurre le perdite; quali sistemi di drenaggio risonare in rapporto a tempi di ritorno più ravvicinati degli eventi estremi, ecc.. Pur trattandosi di campi di intervento nei quali i Comuni e l'Unione sono solo uno degli attori in campo, il PUG può essere uno strumento utile per coordinare la programmazione e l'attività dei diversi Enti proprietari o gestori di ciascuna rete e per individuare delle priorità.

La **rigenerazione del territorio rurale** richiede un'attenta disciplina degli interventi edilizi diretti per rispondere alle esigenze delle aziende agricole salvaguardando nel contempo i valori paesaggistici; richiede inoltre di individuare le aree la cui immagine e la cui potenzialità economica risulta deteriorata da insediamenti incongrui e da relitti di attività dismesse.

La **rigenerazione del patrimonio edilizio** di vecchia data ha già vissuto una stagione intensa di interventi leggeri sull'involucro e sugli impianti grazie alla politica nazionale degli sgravi fiscali del 50% e 65%. Il risultato è stata una mole di interventi molto rilevante, abbastanza efficace nel ridurre complessivamente i consumi energetici, anche se spesso si è trattato di interventi parziali, poco organici e quindi dai risultati altrettanto parziali. Ma per questa strada non si erano attivati finora interventi più consistenti e organici, che affrontassero anche l'adeguamento sismico e il miglioramento dello spazio non costruito; non si è intaccato se non marginalmente il nocciolo duro dei vecchi edifici a condominio a proprietà frazionata.

Oggi, con la strategia degli ecobonus e sismabonus al 110%, che è prospettabile superi la condizione di provvedimento contingente per diventare strutturali, ci sono le condizioni per superare questo limite. Se come sembra, anche una quota importante delle risorse che ci deriveranno dal "Next generation EU" saranno da dedicare alla rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato, ci sono tutte le condizioni per fare sì che l'obiettivo di una diffusa, generalizzata e duratura stagione di attività edilizia rivolta alla rigenerazione urbana si trasformi finalmente da un auspicio ad una concreta realtà. Questa prospettiva viene anche assunta nel PAESC di Valli e Delizie, nel quale viene fissato un target ambizioso: la riqualificazione energetica di circa il 30% degli edifici abitativi al 2030.

A questo contribuisce il PUG, per la propria parte, incrociando opportunamente gli incentivi fiscali con correlati e robusti incentivi urbanistici.

2.5 – TRE GRANDI LINEE STRATEGICHE

Pur dentro allo scenario di incertezze entro cui ci si deve muovere in questa fase storica, nei punti precedenti si è cercato di sintetizzare le criticità che condizionano l'evoluzione di questo territorio, le risorse presenti e potenziali che si possono valorizzare, gli elementi di novità che si può cercare di cogliere e per rinforzarne le basi economiche e sociali.

Ora si tratta di tradurre nel PUG queste prospettive in una strategia coerente fatta di obiettivi e di linee di azione.

L'Atto di coordinamento emesso dalla Regione Emilia-Romagna sui contenuti di strategia dei nuovi Piani Urbanistici Generali definisce e fornisce per tutti i Comuni un sistema di obiettivi orientato alla sostenibilità al contempo economica, sociale ed ambientale, così articolato:

- l'incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici, anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico;
- la crescita e qualificazione dei servizi e l'adeguamento delle reti tecnologiche;
- l'innovazione e incremento del capitale sociale e l'inclusione; i diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro;
- la tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
- lo sviluppo della mobilità sostenibile;

- la rigenerazione funzionale, sismica ed energetica del patrimonio costruito privato;
- la messa in sicurezza sismica e progressiva riqualificazione energetica del patrimonio di interesse pubblico;
- il contenimento del consumo di suolo e la riduzione dell'impermeabilizzazione;
- il miglioramento del confort urbano, e la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici;
- il riconoscimento e la salvaguardia dei servizi eco sistemici, la qualificazione delle componenti ambientali;
- la riduzione dell'esposizione alle criticità ambientali e ai rischi;
- l'incremento della biodiversità e il miglioramento degli habitat naturali;
- il miglioramento del metabolismo urbano e la promozione dell'economia circolare.

Assumendo a riferimento questi quadro di obiettivi generali, Il PUG ha il compito di declinarli con concreto riferimento alle caratteristiche fisiche, sociali e insediative di questo territorio, alla sua collocazione nel contesto regionale, alle sue criticità, alle risorse disponibili o attivabili, e di individuare precise linee di azione per governare il territorio, sia per quanto riguarda l'iniziativa pubblica dei Comuni, che l'iniziativa privata.

Si tratta di un ruolo importante, anche se evidentemente tutt'altro che esaustivo, dovendo procedere assieme e in compatibilità con ad altre competenze, altre programmazioni, altre priorità definite da altri livelli di governo, definendo le forme di integrazione e di cooperazione tra di esse; si pensi alla programmazione sociale e sanitaria, allo sviluppo del sistema dell'istruzione e della produzione di saperi e conoscenza, alle misure di sostegno alle imprese e all'innovazione tecnologica, produttiva e del lavoro, alle azioni di tutela ambientale degli Enti preposti, alle condizioni e disponibilità della finanza locale.

Nei capitoli che seguono si è scelto, perché è sembrato utile e confacente alle caratteristiche di questo territorio, di descrivere la strategia - e tradurla in obiettivi e linee di azione - articolandola in tre grandi filoni, che possiamo chiamare '**macro-strategie**' o grandi linee strategiche:

- 1) **la valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale**, a dominante agricola o a dominante naturale;
- 2) **la rigenerazione e resilienza del sistema dei centri abitati**;
- 3) **il consolidamento dell'infrastrutturazione che sostiene l'accessibilità e l'attrattività economica del territorio.**

3. - MACRO-STRATEGIA 1: VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED ECONOMICA DEL TERRITORIO VASTO RURALE

Con riferimento all'articolazione in sistemi funzionali con cui è stato articolato e descritto il Quadro conoscitivo-diagnostico del PUG, sono coinvolti i seguenti sistemi funzionali:

- **sicurezza del territorio**, resilienza/adattamento al cambiamento climatico
- **qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche**: identità, risorse storico-culturali
- **società ed economia**: occupazione, agricoltura, turismo, tempo libero

3.1 – CRITICITÀ E RISORSE

3.1.1 – Connotati generali del territorio vasto

Il Basso Ferrarese è un significativo esemplare di fragile equilibrio tra “terra ed acqua”.

Il territorio dei tre comuni dell’Unione Valli e Delizie è l’esito attuale di secolari fenomeni di trasformazione, frutto dell’interazione fra la natura geomorfologica dei luoghi, i fenomeni naturali di costruzione dell’apparato deltizio, e il massiccio intervento umano di bonifica. Ad oggi risulta governato da un complesso sistema idraulico di bonifica, grazie al quale le acque vengono raccolte ed allontanate artificialmente per permettere lo sviluppo delle attività agricole, degli insediamenti abitativi, produttivi e turistici. Gli sforzi sono stati efficaci e hanno dato i risultati attesi, ma l’intensificazione dello sfruttamento nella fase storica più recente ha comportato un prezzo da pagare non trascurabile: una forte perdita di naturalità e di equilibrio degli ecosistemi, base imprescindibile per una gestione sostenibile del territorio e per una sana qualità di vita per l’uomo stesso.

Visto nel lungo periodo l’equilibrio fra terra e acqua resta un equilibrio instabile e precario.

In primo luogo vanno richiamati i rischi relativi alla sicurezza che interessano in modo estensivo tutto il territorio: il rischio sismico, quello co-sismico della liquefazione che riguarda tutti i dossi e paleo dossi, nonché il rischio idraulico e le sue connessioni e potenziali amplificazioni in rapporto al cambiamento climatico, di cui si è detto nel precedente punto 1.2: vedi inoltre più estesamente nell’Allegato QCD_2 del Quadro Conoscitivo Diagnostico.

La lettura del paesaggio alla macro-scala porta ad individuare alcuni connotati comuni all’intero territorio, quelli di un ambiente definibile “*ambiente agro-industriale e di bonifica*”, con parziali differenze fra le bonifiche storiche e quelle meccaniche più moderne:

- Appezamenti coltivati molto ampi (in particolare nelle bonifiche più recenti), tendenza alla monocoltura e alla diffusione della sistemazione agronomica a drenaggio sotterraneo che ha sostituito in gran parte la tradizionale sistemazione “a larghe” o “alla ferrarese” che prevedeva la baulatura e una più fitta rete di scoline.
- Aziende di grandi dimensioni: quasi metà dell’intera SAU è governato da aziende di oltre 100 ettari e un altro 30% è coltivato da aziende dai 30 ai 100 ettari. E la tendenza è all’ulteriore aumento della dimensione aziendale e riduzione del numero di aziende.
- Il tipo di agricoltura che vi viene praticato è di tipo industriale intensivo e la destinazione prevalente è il seminativo per oltre il 90%; altre colture agrarie, pur avendo un rilievo economico, svolgono un ruolo paesaggistico marginale. La tendenza prevalente è all’estensivazione, e ad un’estensione della quota di suolo dedicata a colture per la produzione energetica anziché al cibo, anche se sono presenti episodi in direzione opposta quale il grande impianto di coltivazione idroponica in serra in comune di Ostellato.
- Alla riduzione della rete scolante superficiale e all’adozione di un assetto poderale funzionale alla moderna meccanizzazione agricola, nonché al vasto impiego di diserbanti e fitofarmaci, consegue un ambiente caratterizzato da una scarsissima presenza di elementi naturali, da una ridotta biodiversità e da una limitata varietà anche sotto il profilo paesaggistico.
- Tratto caratteristico di questo paesaggio è la diffusa presenza di dossi, in corrispondenza di alvei attivi o più spesso di paleoalvei, che rappresentano un elemento peculiare sia per le loro caratteristiche geomorfologiche, sia in quanto hanno rappresentato la matrice dello sviluppo degli abitati e della viabilità.
- A parte gli alvei fluviali, peraltro di conformazione completamente artificializzata, le aree di pregio naturalistico sono quindi poche e discontinue aree umide, ancorché importanti, tanto da essere tutelate quali Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po.
- Gli anni più recenti hanno visto un incremento della frequentazione turistica e dell’offerta di servizi turistici, in particolare nella forma dell’agriturismo e del Bed&Breakfast.

3.1.2 - Risorse naturali, biodiversità, servizi ecosistemici

Il territorio dell'Unione contiene alcune importanti aree ad elevata naturalità che caratterizzano prevalentemente la porzione meridionale e orientale del territorio dell'Unione: le stazioni del Parco Naturale Regionale del Delta del Po, le riserve naturali e i siti della Rete Natura 2000.

Ma dall'analisi dello stato degli habitat naturali e semi-naturali emerge il problema che consegue all'elevato grado di artificializzazione del territorio: oltre alla ridotta presenza ed estensione degli elementi naturali, infatti, si rileva fortemente la carenza di connessioni fra loro, ossia il fatto che tali habitat superstiti si trovano in condizione di grave isolamento.

Le aree protette a maggiore naturalità sono collegate fra loro essenzialmente attraverso il reticolo idrografico, ma si tratta di un reticolo fortemente artificializzato che, anche in relazione alle sue modalità di gestione che necessariamente privilegiamo la funzione riferita alla sicurezza idraulica, fatica a svolgere anche il ruolo di rete ecologica e fornisce servizi eco-sistemici alla collettività in misura contenuta rispetto alle sue potenzialità.

Gli effetti della frammentazione degli habitat sono altrettanto preoccupanti di quelli derivanti dalla loro riduzione. Unità ecosistemiche relitte, soprattutto se di piccole dimensioni, possono infatti andare incontro ad alterazione microclimatica e mutamenti dei parametri abiotici del proprio ecosistema, con successivo, indubbio, riflesso sulle componenti biotiche. Un'area di ridotta estensione è soggetta ad una esposizione, ad una luminosità, a tassi di umidità, ad un regime locale dei venti, ad uno smaltimento delle acque meteoriche, ad una distribuzione delle temperature sicuramente diversi rispetto ad unità ecosistemiche dello stesso tipo di più ampie dimensioni. In aree relitte di dimensioni contenute, quindi, si verifica una riduzione fisica degli habitat disponibili, con conseguente aumento delle probabilità di estinzione di specie.

Un altro aspetto collegato indotto dalla frammentazione è la creazione di un effetto margine. Le specie più sensibili, che necessitano di ampi spazi indisturbati, lungo il margine vengono a contatto con le fonti di disturbo dirette (inquinamento, rumore, vibrazioni, luminosità notturna, persecuzione, ecc.) e indirette (diffusione di specie generaliste e alloctone che possono creare forte competizione o predazione) provenienti dall'esterno. L'effetto margine può causare l'estinzione locale di specie e popolazioni sensibili anche se apparentemente l'habitat dell'isola relitta è idoneo.

Anche gli spazi aperti, i terreni coltivati, contribuiscono a comporre il complesso sistema delle infrastrutture verdi e blu esistenti. Tuttavia il paesaggio agrario risulta decisamente omogeneo, non solo per la sua conformazione pianeggiante, ma per la pervasività delle colture seminatrici, per i bassi livelli di biodiversità e una debole caratterizzazione vegetazionale del pattern infrastrutturale (tracciati, scoli, confini ecc.) che lo rende ripetitivo, con ridotti elementi di riconoscibilità e differenziazione e relativamente basso contenuto di biomassa permanente, al netto di quella costituita dai cicli colturali.

Ai fini del PUG è stata condotta un'analisi esplorativa per una valutazione quali-quantitativa dei **servizi eco sistemici** prodotti dal territorio, attribuendo punteggi di valore agli attuali tipi di uso del suolo secondo 15 diversi tipi di 'servizi'¹. L'analisi ha mostrato come la qualità eco sistemica multifunzionale nel territorio di Valli e Delizie sia piuttosto contenuta: con valori poco rilevanti per il 77% della superficie territoriale, corrispondente alle aree agricole coltivate; e con valori mediamente rilevanti o molto rilevanti per circa il 17%, costituito soprattutto dalle zone umide presenti nel territorio di Argenta e di Ostellato.

In sintesi **un sistema di infrastrutture verdi-blu² costituito da pochi grandi punti di eccellenza e da una rete complessivamente debole** (vedi la Tavola QCD_1.2 e la Tavola del PUG n. 2).

¹ Si veda nell'Allegato QCD_1 al Quadro Conoscitivo Diagnostico la metodologia utilizzata e i risultati numerici relativi distintamente a ciascuna delle 15 tipologie di Servizi Ecosistemici considerate e alla loro sommatoria complessiva.

² Le infrastrutture verdi sono corridoi ecologici, fasce riparie, ponti verdi, ecodotti, siepi e filari e tutte quelle entità lineari che permettono di riconnettere le aree naturali o seminaturali (entità puntuali/areali) che sono state artificialmente frammentate da manufatti, urbanizzazioni, strade o linee ferroviarie. I benefici delle infrastrutture verdi si hanno a scale e funzioni diverse:

- forniscono habitat per la flora e la fauna;
- contribuiscono alla mitigazione del cambiamento climatico assorbendo carbonio;

3.1.3 – Agricoltura

Sebbene vi sia una buona diffusione di sistemi irrigui a elevata efficienza, la disponibilità di risorse idriche risulta bassa rispetto ad altre regioni padano-venete, aggravata anche dalle elevate perdite nel sistema di distribuzione e dall'accentuarsi dei deficit idrici estivi.

Le colture con ciclo produttivo primaverile-estivo saranno quindi più esposte agli impatti del cambiamento climatico, con prevedibili diminuzioni anche forti delle rese, già sperimentate durante gli eventi siccitosi del 2003 e 2012, e saranno associate a un maggior rischio di impresa a causa dell'aumento dei costi per le irrigazioni, utilizzate anche in funzione climatizzante.

La risposta del sistema agricolo non può quindi che passare dal potenziamento del sostegno alle aziende per l'introduzione e il mantenimento dell'agricoltura integrata, biologica, conservativa e delle altre tecniche di gestione agroambientale a minor impatto emissivo, compreso il sostegno per la diffusione dell'agricoltura di precisione anche finalizzata alla razionalizzazione delle risorse idriche, tenendo conto che nel territorio dell'Unione vi sono già esempi in questa direzione.

3.1.4 – Risorse turistiche e turismo

Questo territorio è stato finora oggetto di attenzione da parte di una serie di flussi turistici di nicchia, non di massa:

- cicloturismo, ippoturismo, camperismo;
- agriturismo e gastronomia;
- turismo culturale trainato dalle risorse del sito UNESCO delle Delizie Estensi e dalla vicina Comacchio;
- pesca sportiva e altre attività sportive all'aria aperta;
- birdwatching.

I numeri della frequentazione sono ancora complessivamente alquanto limitati ma in aumento e le risorse non mancano, con riferimento a ciascuna delle tipologie sopra elencate.

Anche l'offerta di ricettività è in aumento, nelle forme dell'agriturismo e del bed&breakfast, pur rimanendo un'offerta inferiore alle potenzialità; come è ancora non adeguata l'offerta di altri servizi rivolti all'utenza di passaggio (vedi più estesamente nell'Allegato 3 del Quadro Conoscitivo Diagnostico).

Fra le risorse e potenzialità più significative va richiamato il fatto che questo territorio è interessato da ben quattro ciclovie regionali; in particolare da:

- ER2d – “Ciclovie destra Po dir. Bondeno Comacchio – 77km”: corre a nord della Valle del Mezzano in particolare nel tratto che va da Ostellato in direzione Comacchio;
- ER25 – “Ciclovie dal Po al Santerno – 133km”: corre ad Ovest della Valle del Mezzano e attraversa da Nord a Sud tutti e tre i comuni collegando Ostellato ad Argenta;

-
- riducono gli incidenti che coinvolgono animali selvatici e auto;
 - permettono agli animali di muoversi facilmente e in modo più sicuro da una zona all'altra;
 - aiutano le specie vegetali a diffondersi;
 - possono dare beneficio con opportunità ricreative e tanti altri servizi che offre l'ecosistema;
 - aiutano a prevenire disastri consolidando le sponde dei corsi d'acqua e i versanti;
 - possono essere progettate per il ripristino di aree naturali degradate;
 - migliorano il tessuto urbano alzando la soglia di benessere.

Per infrastruttura blu si intendono, generalmente, le infrastrutture basate su corsi d'acqua e/o canali atti alla navigazione, o a collegare in qualche modo attività antropiche che dipendono dalle acque. Soltanto in correlazione con le infrastrutture verdi, le infrastrutture blu acquisiscono valenze che le connotano fortemente di significati legati all'ecosistema.

- ER19 – “Ciclovía del Reno – 115km”: corre lungo il Fiume Reno e in parte all’interno del comune di Argenta.
- ER37 – “Ciclovía Adriatica – 180km”: attraversa l’intera Valle del Mezzano sbucando solo nella parte più ad ovest del Comune di Argenta. La ER37 appartiene anche alla rete di itinerari nazionali “Bicitalia BI6” ed è stata proposta l’annessione nella rete di itinerari europei “Eurovelo”.

Sulla mobilità ciclistica, anche come opportunità di turismo ed esplorazione del territorio c’è già stato un significativo investimento negli anni passati: Sul portale turistico della Provincia di Ferrara, nella sezione dedicata al cicloturismo, sono proposti e descritti una serie di itinerari intesi a valorizzare i punti di interesse storico-culturale, le campagne, le valli, le stazioni del Parco del Delta e infine raggiungere il mare.

Infine la rete delle ciclabili comunali all’interno dei principali centri abitati o di collegamento fra i centri abitati presenta condizioni diversificate, già relativamente valida e completa in alcune realtà, in altre ancora carente di collegamenti fra abitati vicini.

3.2 – OBIETTIVI E AZIONI

3.2.1 – In sintesi obiettivi e azioni secondo la classificazione regionale

Fra gli **obiettivi generali** della strategia per la qualità urbana e ambientale, per come sono stati codificati nel “Modello dati di base del PUG” prodotto dalla Regione Emilia-Romagna e approvato con D.G.R. 731/2020, sono pertinenti al territorio vasto rurale dell’Unione i seguenti:

- **OB04:** i diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro;
- **OB05:** la tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
- **OB06:** lo sviluppo della mobilità sostenibile;
- **OB07:** la rigenerazione funzionale, sismica ed energetica del patrimonio costruito privato;
- **OB011:** il riconoscimento e la salvaguardia dei servizi eco-sistemici, la qualificazione delle componenti ambientali;
- **OB012:** la riduzione dell’esposizione alle criticità ambientali e ai rischi;
- **OB013:** l’incremento della biodiversità e il miglioramento degli habitat naturali.

Fra le **Politiche e Azioni** codificate a livello regionale, sono pertinenti le seguenti:

- **PA03:** miglioramento delle reti tecnologiche per la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti;
- **PA05:** riciclo rifiuti e raccolta differenziata;
- **PA06:** utilizzo energetico di biomasse locali;
- **PA13:** concorso alla realizzazione di infrastrutture verdi e blu di scala territoriale (extraurbana);
- **PA14:** salvaguardia e potenziamento dei servizi eco sistemici (incremento biodiversità e habitat naturali o seminaturali);
- **PA16:** mitigazione e adattamento rispetto al rischio di alluvioni;
- **PA19:** rigenerazione del patrimonio costruito privato (incluso miglioramento sismico, energetico, aspetti microclimatici, idrogeologici);
- **PA25:** rigenerazione e rifunzionalizzazione di immobili dismessi anche attraverso la sperimentazione di gestioni temporanee;
- **PA29:** valorizzazione del paesaggio agrario, delle filiere agroalimentari, delle produzioni tipiche;
- **PA30:** promozione della multifunzionalità in agricoltura; tutela e rafforzamento dell’agricoltura periurbana di prossimità, favorendo le filiere corte;
- **PA31:** favorire riusi sostenibili (o delocalizzazione) degli edifici agricoli dismessi;

- **PA33:** azioni per la tutela e vitalità degli edifici di pregio; collaborazione alla gestione del sito UNESCO con riferimento alle Delizie Estensi
- **PA05** progetti paesaggistici per ambiti territoriali rurali (aree di specifico interesse, margini urbani, paesaggio rurale storico, reti di connessione paesaggistiche, aree degradate, ...);
- **PA36:** tutela, valorizzazione e potenziamento delle aree naturali protette e degli habitat più importanti salvaguardando funzionalità ecologica e valore paesaggistico ambientale;
- **ALT01:** favorire la nascita di nuova imprenditoria e nuove attività nei servizi turistici e agrituristici;
- **ALT02:** attrezzare e promuovere itinerari di fruizione colleganti le risorse storiche e quelle naturalistiche, in particolare per la mobilità lenta: cicloturismo, ippoturismo, diportistica.

3.2.2 – Sicurezza del territorio

Per quanto riguarda la sicurezza del territorio, il PUG non può che assumere a riferimento:

- gli elaborati della Microzonazione sismica
- gli elaborati geologico-tecnici allegati al Quadro Conoscitivo Diagnostico (fra i quali in particolare la carta della profondità del letto e del tetto delle lenti sabbiose);
- gli elaborati cartografici e regolativo del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

In particolare sono obiettivi della strumentazione urbanistica:

- in cooperazione con gli enti competenti e la programmazione sovraordinata, salvaguardare e incrementare l'efficienza dell'intero sistema idraulico che assicura il drenaggio e deflusso delle acque meteoriche;
- applicare in ogni caso il criterio dell'invarianza idraulica;
- favorire la disponibilità di riserve idriche estive, anche attraverso il mantenimento e incremento di bacini idrici e zone umide;
- governare le trasformazioni del costruito e l'eventuale individuazione di nuove urbanizzazioni tenendo conto del rischio aggiuntivo co-sismico per liquefazione, ove presente.

3.2.3 – Biodiversità e servizi ecosistemici

Gli indirizzi per la pianificazione dell'Unione per le aree extraurbane e periurbane vanno nella direzione del potenziamento delle infrastrutture verdi-blu e della salvaguardia dei servizi eco sistemici.

Per mitigare le criticità sopra descritte di questo territorio, e salvaguardare/ aumentare la biodiversità, l'obiettivo di fondo del piano è quello di cercare di ridurre l'isolamento reciproco delle maggiori aree protette, rafforzando attorno ad esse e fra esse una rete di corridoi e di "stepping stones" di differente valenza che producano sinergie attraverso la reciproca connessione (rete ecologica). A fornire indirizzi progettuali in questa direzione è finalizzata la Tavola n. 2

I processi di rinaturalizzazione di singole aree, che ci sono stati e sono in corso, frutto di situazioni casuali e di scelte individuali "a macchia di leopardo" (ad es. le cave Paiazza e le cave di Traghetto ad Argenta), vanno favoriti ma soprattutto vanno ricondotti ad un 'disegno' territoriale: la trasformazione di altri terreni coltivati in aree naturalistiche dovrebbe preferibilmente avvenire in localizzazioni connesse alla struttura dei corridoi ecologici principali e secondarie delineata nella Tavola n.2 e lungo linee privilegiate di connessione fra essi rappresentata dalla rete dei canali di bonifica.

La lettura del territorio per "infrastrutture verdi-blu" e la conseguente individuazione di progetti e azioni per la loro implementazione rappresenta una naturale evoluzione del disegno territoriale delle reti ecologiche già presente nel pre-vigente PSC: se il concetto di "reti ecologiche" risponde all'esigenza di garantire la sopravvivenza e la possibilità di migrazione/diffusione nel territorio delle specie animali e vegetali, la sua evoluzione nel concetto di "infrastrutture verdi-blu" incorpora negli obiettivi anche quelli di rispondere alle esigenze di benessere (fisico e mentale) della specie umana.

I **servizi eco-sistemici di regolazione** (del clima/qualità dell'aria, regolazione del ciclo dell'acqua, protezione di rischi idraulici ...) hanno in particolare una elevata rilevanza in questo territorio, da potenziare soprattutto

nelle aree urbane e periurbane e nelle aree interessate in passato da allagamenti; nella progettazione degli interventi, anche di infrastrutture e reti tecnologiche, per aumentare la capacità di regolazione e resilienza vanno privilegiare soluzioni rivolte alla minimizzazione delle impermeabilizzazioni, alla desigillazione dei suoli, all'incremento di biomassa arborea, al controllo dei deflussi delle acque.

3.2.4 – Agricoltura sostenibile

L'indirizzo di fondo è quello di un sistema produttivo agricolo che contemperi gli aspetti economico-produttivi, con quelli ambientali, culturali e paesaggistici, e adatti le modalità produttive all'evoluzione climatica.

Pur nella consapevolezza della limitata competenza del PUG rispetto al settore produttivo agricolo e alle scelte delle singole aziende, si danno tuttavia i seguenti orientamenti riguardo all'evoluzione dei modelli colturali:

- salvaguardia della qualità dei terreni, per favorire produzioni agricole a più elevato valore paesaggistico, oltre che economico;
- orientamento all'agricoltura di precisione riferita all'uso razionale degli input di processo, all'utilizzo di sistemi informatici a supporto delle decisioni sulle fasi di processo;
- orientamento a modelli colturali e a sistemi di irrigazione che riducano il fabbisogno idrico;
- utilizzo delle tare e dei terreni a riposo per l'incremento della qualità ecologica e biodiversità delle aree agricole;
- indirizzo allo sviluppo di produzioni tipiche da connotare con specifici marchi di origine, anche quale contributo all'immagine e al marketing del territorio.

Per quanto riguarda le competenze specifiche della strumentazione urbanistica, ossia i fabbisogni di natura edilizia delle aziende, si rimanda al successivo punto 3.7.

3.2.5 – Sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero

Come si è già argomentato, il settore del turismo, nelle sue diverse declinazioni, si può considerare come quello che può offrire nel prossimo futuro le maggiori potenzialità di crescita per nuove piccole imprese e nuova occupazione, costruendo nuovi prodotti per il turismo ambientale e la mobilità lenta, che possono animare il territorio per molti mesi dell'anno.

Il tema è sinergico con la riqualificazione dei centri urbani e in particolare dei capoluoghi comunali, cui spetta il compito di fornire i servizi più evoluti non solo alla popolazione e alle imprese ma anche all'utenza itinerante, diventando anche mete più attrattive in chiave escursionistica e turistica.

Fra le azioni da sviluppare e promuovere si indicano:

- il recupero del patrimonio edilizio sparso ex-agricolo in abbandono o comunque non più funzionale alla produzione agricola;
- l'offerta di servizi turistici e agrituristici presso le aziende agricole: non solo ricettività, ristorazione e vendita di prodotti ma anche micro-aree attrezzate per camper e campeggio;
- il ripristino della possibilità di navigazione da diporto lungo il Navigabile, da Ferrara al mare e viceversa e l'attrezzamento di darsene e punti di servizio lungo il percorso;
- la promozione, la segnaletica e la manutenzione delle ciclabili e delle ippovie. Questi itinerari necessitano di costante manutenzione, soprattutto per quelli che, inoltrandosi nelle zone rurali e aree protette sono in perenne lotta con una vegetazione che rivuole il proprio spazio. La realizzazioni di tali itinerari è spesso legata a finanziamenti sovracomunali che però tendono a coprire le spese di realizzazione dell'infrastruttura lasciando scoperta la sua manutenzione, fattore essenziale per un duraturo utilizzo;

- la risoluzione concorsuale dei conflitti di competenza e di funzioni fra Enti, che possono ostacolare la percorribilità turistica dei percorsi lungo i sistemi arginali, o la pesca sportiva e altre attività del tempo libero nelle zone d'acqua, ferme restando ovviamente le esigenze di sicurezza idraulica;
- l'agevolazione dell'intermodalità: auto-bici-ferrovia-navigazione;
- l'offerta nei centri urbani di servizi rivolti anche all'utenza itinerante, nonché di eventi e di attrattori culturali (ristorazione di qualità, mercati, calendari, orari di apertura di musei e immobili storici, ecc.).

3.2.6 – Articolazione del territorio per la declinazione di obiettivi e azioni

All'interno di connotati fisici e socio-economici relativamente omogenei, l'approfondimento dell'analisi paesaggistica ha portato ad articolare l'interpretazione di questo territorio in Unità di Paesaggio (UdP), operata prima dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) e poi sviluppata e arricchita dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). Quest'ultimo identifica nell'ambito dell'Unione 5 Unità di Paesaggio, 3 delle quali connotano larga parte dell'estensione dell'intera Unione:

- l'Unità di Paesaggio n. 5 "delle Terre Vecchie": comprende le porzioni più occidentali dei tre comuni;
- l'Unità di Paesaggio n. 6 "della Gronda": comprende la parte centrale dei tre comuni nonché tutti i centri urbani più rilevanti (Ostellato, Portomaggiore e i centri limitrofi, Argenta, Consandolo e San Biagio); rappresenta la fascia di transizione con l'Unità di paesaggio seguente;
- l'Unità di Paesaggio n. 7 "delle Valli": comprende la parte più orientale frutto delle bonifiche di fine ottocento e del novecento, ivi compreso la Valle del Mezzano.

Altre due unità interessano questo territorio in misura meno estesa: nel Comune di Argenta l'Unità di Paesaggio n. 4 "delle Valli del Reno", fascia comprendente le porzioni a sud del percorso del Primaro-Reno, con le valli di Campotto; nell'area nord-orientale del Comune di Ostellato l'Unità di Paesaggio n.8 "delle Risaie".

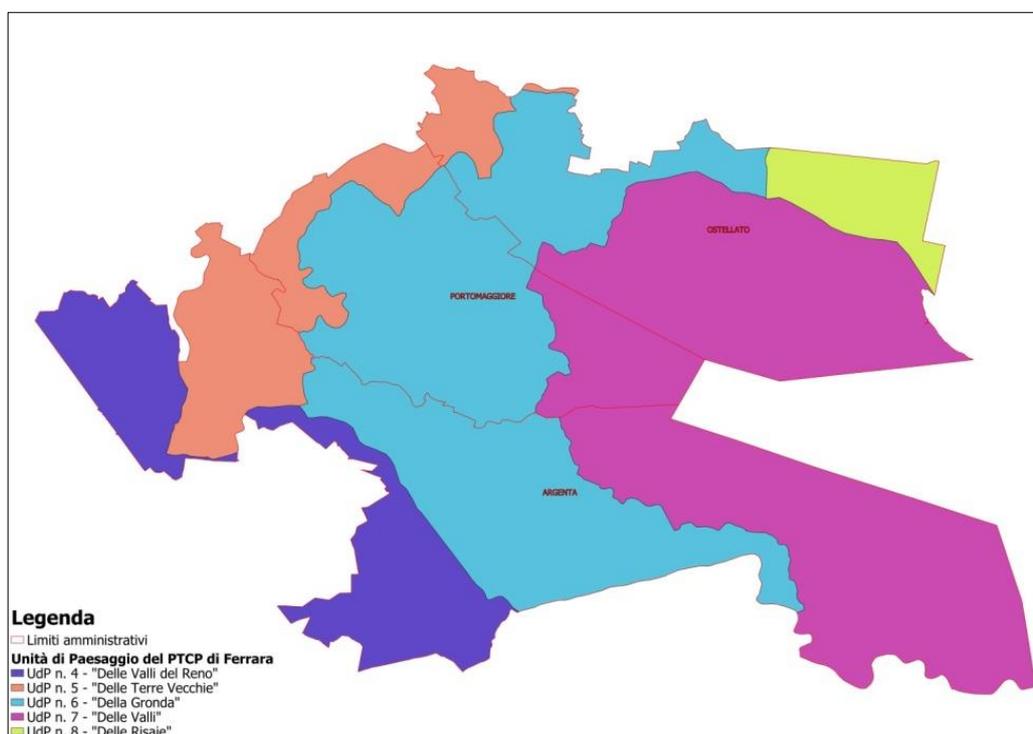


Figura 1 – Unità di Paesaggio individuate dal PTCP di Ferrara.

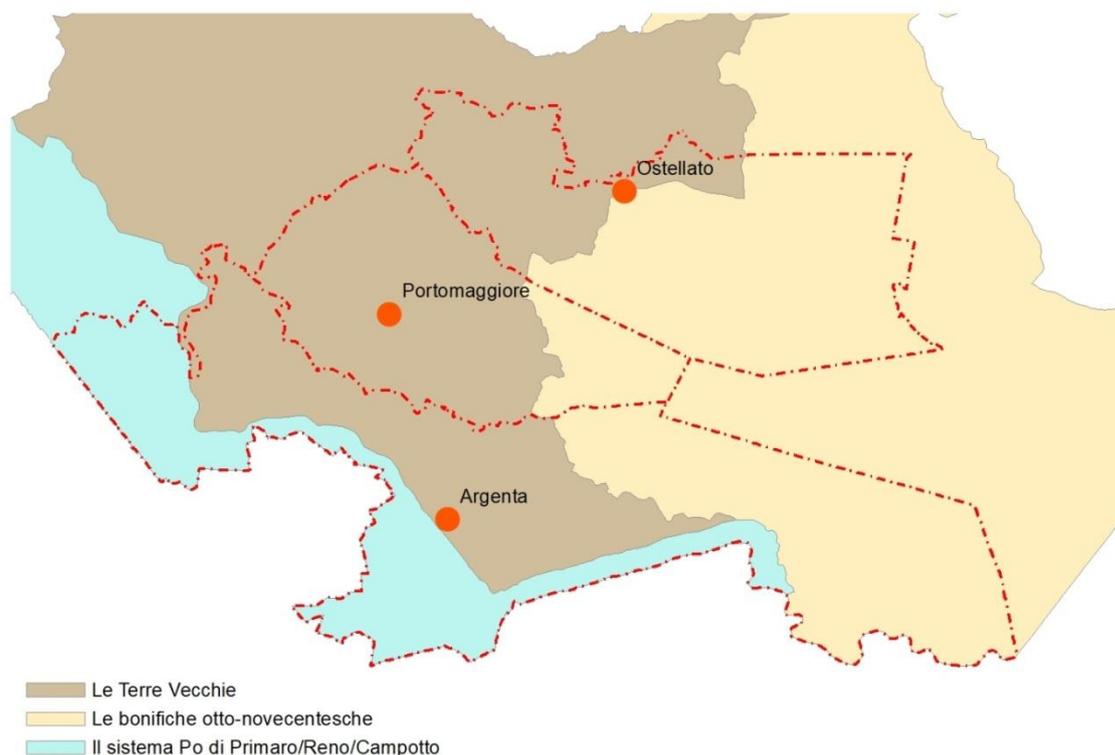


Figura 2 – La rappresentazione della strategia “per luoghi” utilizzata nel PUG

L’esigenza di far emergere quelle differenze di connotazione che si ritiene abbiano un significato strategico in quanto maggiormente influiscono sulla definizione degli obiettivi di Piano e delle azioni da perseguire, ha condotto ad utilizzare nel presente Piano una descrizione/interpretazione delle criticità e delle risorse del territorio e di conseguenza una articolazione degli obiettivi di Piano riferita a tre sole porzioni, parzialmente corrispondenti ad aggregazioni delle 5 UdP del PTCP³:

- **Il territorio delle Terre Vecchie (o bonifiche estensi) con le Delizie** (in buona parte corrispondente alle UdP n.5 e 6);
- **Le bonifiche otto-novecentesche e il Mezzano** (corrispondente alle UdP n.7 e 8);
- **La fascia del Reno-Primaro**, ossia l’UdP n.4, estesa a ricomprendere anche la lunga sequenza di centri abitati che sorgono lungo questo grande dosso: da San Nicolò fino a Longastrino.

E’ a questa articolazione in tre porzioni che fa riferimento, nei punti che seguono una maggiore dettaglio della descrizione delle criticità, delle risorse e della strategia da perseguire con il PUG.

3.3 - LE TERRE VECCHIE (O BONIFICHE ESTENSI) CON LE DELIZIE

3.3.1 – Risorse e criticità

Nella porzione ovest del territorio, i terreni di più antica formazione (ricadenti nell’Unità di paesaggio delle “Terre vecchie”), costituiscono aree di antico insediamento, caratterizzate da una trama stratificata e complessa di infrastrutture e nuclei abitati strutturati sui dossi degli alvei e dei paleoalvei fluviali. La matrice dei centri e nuclei abitati è data da uno stretto rapporto con i dossi degli antichi corsi d’acqua e/o con i corsi d’acqua attuali, così come ad essi e ad altri elementi naturali è riferita la trama dei fondi agricoli.

³ Per un approfondimento degli aspetti di lettura paesaggistica si rimanda all’Allegato QCD_1 del Quadro Conoscitivo Diagnostico

La lettura paesaggistica individua poi una fascia di transizione (corrispondente all'unità di paesaggio "della Gronda") in una posizione intermedia verso le zone di più recente bonifica. Localizzate a corona delle ex Valli di Mantello e del Mezzano; questa fascia presenta caratteri paesaggistici intermedi fra le "terre vecchie" più a monte e quella delle bonifiche recenti più a valle. La quota del terreno si mantiene prevalentemente al di sopra, sia pure di pochissimo, del livello del mare, salvo che in alcune conche.

Come per le terre di più antica formazione, anche in questa fascia di transizione (o "di gronda"), gli alvei e i paleoalvei fluviali assumono un ruolo strutturante per le infrastrutture e gli insediamenti. Per la condizione di relativa sicurezza idraulica gli alvei fluviali sono stati la sede privilegiata degli insediamenti e delle vie di comunicazione, conservando ancora oggi la maglia stradale storica e una densità maggiore rispetto ai territori circostanti.

L'agricoltura governa estesamente il territorio, anche con colture arboricole (frutteto) che però sono in contrazione rispetto ai seminativi.

Ad una prima lettura a larga scala il territorio delle "terre vecchie" e della "gronda", appare quasi privo di aree di valore naturalistico ed ecologico; ad una ricognizione più ravvicinata, esiste tuttavia una discreta rete di aree minute di valore naturale, effettivo o potenziale, sovente costituite da specchi d'acqua (ex-cave, maceri, alcune zone ri-allagate per il ripopolamento della fauna), anche in gruppi di tre o più bacini contigui. L'importanza di tali aree non è da attribuire alla rarità degli habitat presenti, come avviene nel caso degli ambienti salvaguardati nel Parco del Delta, quanto appunto al loro ruolo di connessione ecologica in contesti altamente artificiali, sia dal punto di vista idraulico che delle colture agricole estensive.

E anche dal punto di vista delle risorse storiche, aldilà di alcune presenze eccellenti e ben conosciute, quali le Delizie Estensi (Verginese) o la Pieve di San Vito, esistono diffuse risorse minori, che, tuttavia, nel loro insieme, rappresentano una parte sostanziale del patrimonio identitario di questo territorio.

In questa porzione che copre una larga porzione del territorio dell'Unione, fra le principali criticità si evidenziano:

- l'artificialità dell'intero sistema di scolo, che può essere messo in crisi dall'intensificazione delle precipitazioni autunnali, con possibili allagamenti locali, come è successo in passato;
- il rischio sismico con le estese situazioni di rischio co-sismico per liquefazione nelle fasce costituite da dossi o paleo dossi;
- il possibile peggioramento della siccità estiva che può avere impatti sui modelli colturali applicati;
- la tendenziale estensivazione dei modelli colturali e la carenza di marchi di qualità delle produzioni agricole;
- l'invecchiamento della compagine degli imprenditori agricoli, con le difficoltà del ricambio generazionale.

3.3.2 –Indirizzi e azioni

Stante la scarsa possibilità del PUG di agire sulle problematiche dell'imprenditoria agricola e sui modelli colturali, e stanti i criteri e riferimenti generali di cui al precedente punto 3.2.2 per quanto riguarda la sicurezza del territorio e la sua resilienza rispetto ai mutamenti climatici, il PUG si confronta in specifico sul tema della valorizzazione delle risorse ambientali e storiche attraverso lo sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero, quale maggiore opportunità di integrare e diversificare l'economia locale.

La concezione di bene culturale come risorsa eccellente, a cui è assegnato un valore in sé, si è evoluta nel tempo andando a riconoscere significato ai legami tra il singolo bene e il suo contesto e attribuendo significato testimoniale anche al patrimonio edilizio rurale, all'archeologia idraulica e industriale, ai manufatti ecclesiastici minori, quali testimonianze della vita e della cultura dei luoghi. Anche dal punto di vista dei valori ambientali naturalistici si è superata una lettura polarizzata intorno alle stazioni del Parco del Delta. Oasi, zone umide e relitti di valli, maceri, aree naturali differenti per carattere, si configurano come ingredienti essenziali di una diffusa qualità ambientale ed ecologica.

L'opportunità offerta dalla presenza di un patrimonio di risorse diffuse sul territorio è quella di costituire la premessa per uno sviluppo che sia fondato localmente, ossia sulle risorse locali e sulle persone che vi abitano.

In particolare, il patrimonio edilizio sparso delle terre vecchie è costituito in prevalenza dalle **grandi corti della boaria** che per i loro ampi volumi si prestano bene a riusi finalizzati al turismo e all'agriturismo.

Per l'insieme delle risorse storiche e ambientali diffuse il piano quindi si dà l'obiettivo di valorizzare le relazioni esistenti tra le poche eccellenze monumentali, i nuclei abitati, la struttura morfologica e fondiaria storica, la viabilità di antico impianto sui dossi degli alvei o dei paleo alvei, le attività agricole.

Si evidenzia quindi una pluralità di linee di azione:

- interventi di recupero e riuso qualificato dei complessi storici di eccellenza, che deve essere attuato restaurando correttamente non solo gli edifici ma anche le relazioni tra edifici e spazi di pertinenza e tra complesso edificato e struttura agraria, sia nell'impianto che nelle sue valenze paesaggistiche. Le attività pubbliche e private per il riuso di questi complessi dovrebbero essere inserite all'interno di un circuito ampio di iniziative riferite al Sito Unesco, collegate al sistema museale della città di Ferrara, alle Delizie esterne ai confini dell'Unione (in part. Belriguardo) e alle aree archeologiche, per distribuire sul territorio i luoghi della divulgazione, della trasmissione delle testimonianze legate alla storia, alla cultura e all'identità locale e costituire quindi una sorta di "museo diffuso" sull'area vasta del Basso ferrarese, sul modello già sperimentato altrove degli ecomusei e dei centri etnografici;
- forme di regolamentazione del patrimonio edilizio rurale attente alla conservazione del rapporto tra le diverse strutture edilizie, e tra questi e gli spazi aperti costitutivi delle corti e dei nuclei rurali, e non solo alla tutela del singolo edificio. Il rispetto della tipologia edilizia originaria è solo uno degli aspetti che devono essere considerati, insieme alla conservazione dell'impianto insediativo storico; finalità raggiungibile assegnando pari importanza agli elementi edificati così come alle modalità di accesso alla viabilità, all'orientamento degli edifici e delle corti, all'organizzazione degli spazi in relazione alla strada e al corso d'acqua, alla partizione dei fondi, alla sistemazione agro-paesaggistica;
- la manutenzione e l'adeguamento del sistema idraulico quale condizione essenziale per la sicurezza degli insediamenti, ma anche quale occasione di arricchimento paesaggistico e di miglioramento delle condizioni ecologiche e della biodiversità. Si tratta di praticare forme di gestione e manutenzione (sfalci) degli argini e sponde dei canali che tengano insieme, superandole in positivo, le possibili conflittualità fra sicurezza idraulica, mantenimento e arricchimento dell'apparato vegetazionale e arboreo, e percorribilità pedonale e ciclistica;
- sostegno delle aziende agricole (per quel poco che può essere nelle competenze del PUG), in un percorso evolutivo che dovrebbe portare nella direzione di una maggiore specializzazione di processo e di prodotto, anche attraverso l'affermazione di marchi locali d'origine (DOP, DOC, IGP, ecc.), ancora scarsamente presenti, e alla loro valorizzazione attraverso le "Strade dei Vini e dei Sapori" e altre modalità di marketing;
- costruzione e promozione di itinerari di fruizione che mettano insieme a collana le risorse storiche e ambientali eccellenti e minori, su cui in particolare indirizzare l'iniziativa privata per lo sviluppo di strutture ricettive (agriturismi, bed & breakfast, ostelli, ...) e ricreative (cicloturismo, ippovie, attività sportive all'aperto).

3.3.3 – Gli itinerari di fruizione

L'itinerario delle ville e delle Delizie estensi

Nel territorio delle Terre Vecchie e della gronda è già da tempo ben individuato l'itinerario più corposo di risorse, lungo quella che è una matrice storica primaria di questa porzione di territorio.

Partendo da Ferrara esso si sviluppa lungo la strada per Gualdo e Voghiera e da qui a Medelana e San Vito passando per Gambulaga. Oltre alla **Delizie del Belriguardo e del Verginese, connette la Delizia Dal Buono, la Pieve di San Vito, Villa Massari e Villa Navarra**, numerose corti rurali riconosciute di valore storico-testimoniale. A questo sistema possono essere collegati con brevi ramificazioni i capoluoghi di Portomaggiore e di Ostellato.

Tra Ferrara, Voghiera, Runco e Portomaggiore l'itinerario segue la strada storica lungo il **paleoalveo del Sandolo**. Ha un andamento sinuoso e a tratti si presenta alberata su un lato e costeggiata da un canale. Il piano per le piste ciclabili provinciale prevede su questa strada la realizzazione di un percorso ciclabile che ancora non è stata realizzato, salvo alcuni tratti.

Tra Runco, Gambulaga, il Verginese, Rovereto e Medelana l'itinerario segue la strada storica lungo il **paleoalveo del Padovetere**, a Medelana si riconnette con la viabilità storica lungo le anse del Volano. Lungo la strada si intercettano anche alcuni bacini d'acqua, i laghetti del Verginese e i laghetti della Gattola, individuati dal Piano provinciale come zone di tutela naturalistica, nelle quali comunque l'orientamento alla ri-naturalizzazione può convivere con l'esercizio di attività riferite al tempo libero. Anche qui manca la sede ciclabile separata per tutto il tratto del Verginese, mentre è stata realizzata da Rovereto a Medelana.

Sempre lungo il paleoalveo del Padovetere l'itinerario collega Medelana con San Vito e Dogato, fino a Ostellato. Questo percorso, a tratti alberato, si articola al suo interno in una viabilità carrabile e in un percorso ciclabile tutto in sede propria.

La riconoscibilità della morfologia dei paleoalvei e la presenza lungo il tracciato di alcune tra le risorse storiche più importanti del settore orientale della provincia, rendono questo itinerario il riferimento primario per lo sviluppo di attività turistiche.

La **Delizia del Verginese**, di proprietà della Provincia, consente un utilizzo della struttura per una pluralità di eventi sia di iniziativa pubblica che privata. Al contorno, alcune corti rurali di valore storico-testimoniale sono già state convertite in attività ricettive; altre attività turistiche sono sorte e possono sorgere in rapporto alla presenza di bacini d'acqua.

La **Pieve romanica di San Vito** è, insieme alle Delizie Estensi, la presenza storica più importanti del territorio. Davanti alla chiesa si segnala l'imponente rudere di una villa-palazzo che attende di essere recuperato.

Più discosto rispetto a questo itinerario, ma comunque a questo collegata attraverso il "tour ciclabile delle Delizie" si colloca il quattrocentesco **Castello-Delizia di Benvignante**. Questo, di proprietà pubblica e prossimamente visitabile, e di forte impatto architettonico, può essere il fulcro di altri itinerari che associano valenze storiche e naturalistiche lungo i corsi d'acqua canalizzati che collegano il sistema idraulico nonché itinerario turistico del Primaro (di cui si dirà in seguito) con le aree naturalistiche intorno al Mezzano:

- Lungo i corsi d'acqua **Scolo Bolognese e Fossa di Porto**. Si tratta di un sistema continuo di canalizzazione che si configura per la presenza congiunta dei due corsi d'acqua minori che collegano la matrice del Po di Primaro, in corrispondenza di San Nicolò, con quella del Canale Circondariale, nell'oasi di Bando, attraversando il centro di Portomaggiore (vedi il progetto di "Anello Verde-Blu" nel successivo cap. 4.7.2). In rilevato lungo tutto il loro corso, si distinguono dal resto del territorio per i caratteri paesaggistici.
- Lungo i corsi d'acqua **Fossa Benvignante e Fossa Sabbiosola**. Le due fosse scorrono separatamente per un primo tratto provenienti da San Nicolò e da Benvignante e poi parallelamente tra loro nel tratto successivo fino all'oasi di Bando, costituendo l'altra matrice trasversale che attraversa il territorio di Argenta e Portomaggiore.

Per rendere concreta ed efficace l'offerta di questi itinerari sul mercato turistico occorre un'organica sinergia con il **Piano di gestione del Sito Unesco**.

3.4. - LE BONIFICHE OTTOCENTESCHE, IL MEZZANO E IL SUO CONTORNO DI ZONE UMIDE

3.4.1 - Risorse e criticità

L'unità di paesaggio "delle valli" (insieme con la modesta porzione dell'Unità di Paesaggio "delle risaie" che ricade nel nostro territorio) comprende grossomodo i territori che nella prima metà del XIX secolo risultavano ancora quasi completamente allagati o paludosi, fatti salvi alcuni dossi, e che sono stati bonificati dopo l'unità d'Italia. La quota del terreno è prevalentemente al di sotto del livello del mare.

Si tratta di zone strutturate sulle esigenze idrauliche della rete dei canali di bonifica; le strade principali mantengono i percorsi storici lungo i dossi, ma tutta la trama delle capezzagne agricole e la suddivisione dei campi seguono la maglia perpendicolare del reticolo idrografico minore di bonifica. In particolare il paesaggio della bonifica del Mezzano ha la caratteristica unica essere del tutto privo di edifici adibiti ad abitazione (le uniche costruzioni sono fabbricati di servizio agricoli), mentre altre porzioni (bonifica del Mantello, bonifica delle Gallare,) hanno un appoderamento limitato, a maglie molto larghe.

L'intera area è scarsissimamente popolata. Gli unici due centri abitati che ricadono in questa porzione del territorio sono San Giovanni di Ostellato e Anita.

Nel Mezzano, ma vale in parte anche per le altre porzioni, il terreno ha qualità agronomiche condizionate dalla salinità elevata e dall'imperfetta disponibilità di ossigeno. Le colture arboree sono molto sfavorite sia per gli eccessi di umidità che per gli eccessi di sali e di sodio. Ne deriva un paesaggio aperto, estesamente uniforme e privo di alberature salvo alcuni filari lungo le strade.

Alcuni interventi di messa a riposo delle coltivazioni, rimboschimento e riallagamento attuati negli ultimi decenni da aziende agricole private usufruendo dei fondi comunitari, e l'applicazione dei regolamenti degli Accordi agro-ambientali, hanno contribuito alla caratterizzazione del paesaggio del Mezzano come un ambiente per certi aspetti semi-naturale, la cui qualità ambientale è riconosciuta anche a livello europeo. L'area è stata infatti identificata come Zona a protezione speciale (ZPS)

In particolare intorno al Canale Circondariale che perimetra il Mezzano permane una serie di zone umide e ad evoluzione semi-naturale: Vallette di Ostellato, Oasi di Bando, Valle Trava.

Il Canale Circondariale, insieme con le aree umide che lo affiancano rappresenta quindi un segno territoriale forte di marcata matrice ambientale che caratterizza tutta questa porzione di territorio. Attorno al Canale del resto si sono consolidate la fruizione turistica e le attività turistiche già attive: pesca sportiva, birdwatching, agriturismo, che hanno il loro punto più strutturato nell'Oasi delle Vallette.

Fra le criticità occorre considerare anche che in tutta questa porzione di territorio, la possibilità di recuperare edifici rurali per attività turistiche o agrituristiche risulta molto ridotta a causa dell'assenza di appoderamento in tutto il Mezzano, dell'appoderamento a maglie larghe nelle altre bonifiche, e della minore idoneità delle tipologie edilizie dell'Ente Delta Padano, per la loro di ridotta consistenza volumetrica rispetto alle corti boarili.

3.4.2 – Indirizzi e azioni

L'indirizzo di massima è di valorizzare la caratteristica rara di area a bassissimo livello di insediamento umano, fatto salvo naturalmente il consolidamento dei due centri di San Giovanni e Anita come centri di presidio e di servizio.

Poiché le limitazioni della qualità agronomica dei suoli, che permettono un ridotto range di colture adattabili a questo particolare ambiente pedoclimatico, non consentono alla produzione agricola di evolvere in termini di intensivazione, l'orientamento è quello di consolidare forme di convivenza tra produzione agricola ed evoluzione pseudo-naturale, applicando modelli colturali a basso impatto ambientale, con uso limitato di input esterni al ciclo di produzione (fertilizzanti, fitofarmaci, acqua per l'irrigazione). Ciò potrebbe accompagnarsi, anche per questa zona, alla qualificazione di marchi di origine nella direzione del biologico.

Per il Mezzano in particolare, le politiche settoriali non possono che fare riferimento al Piano di Gestione della ZPS elaborato nel 2018; con il PUG si intende confermare, per quanto riguarda gli interventi di natura

edilizia, la speciale normativa già in essere che esclude l'edificazione abitativa e definisce particolari condizioni alla costruzione di manufatti di servizio alla produzione, finalizzate al mantenimento e valorizzazione di queste sue peculiarità paesaggistiche.

Il processo di rinaturalizzazione di porzioni "a macchia di leopardo", fino ad ora frutto di situazioni casuali (es- ex-cave) o di scelte individuali, va favorito ma soprattutto potrebbe essere indirizzato ad un 'disegno' territoriale: la trasformazione di altri terreni coltivati in aree naturalistiche dovrebbe preferibilmente avvenire in localizzazioni connesse alla linea portante morfologica e ambientale prima individuata nel Canale Circondariale.

Attorno a questa linea portante vanno indirizzate le azioni volte:

- alla realizzazione o ripristino e manutenzione dei percorsi di fruizione turistica (ciclabili, ippovie, idrovia,);
- allo sviluppo di nuove attività ricettive, ristorative e sportive;
- alla promozione turistica.

3.4.3 – Gli itinerari di fruizione

Si evidenziano quindi tre principali itinerari per la valorizzazione e fruizione turistica, che hanno il loro punto di incontro e di snodo in Ostellato.

L'itinerario da Ostellato a Comacchio e al mare

Si sviluppa lungo la duplice via d'acqua costituita dai corsi sub-paralleli del Canale Navigabile e del lato nord del Circondariale. Connette risorse di interesse ambientale e storico di primordine: l'Oasi delle Vallette, l'area archeologica di Spina, il Centro Storico di Comacchio con le sue Valli residue, l'Argine di Agosta, ma lungo il percorso si intercettano anche la zona umida delle vasche dell'ex-zuccherificio di Ostellato, bacini di ex-cave, impianti idrovori storici.

Offre un'ottimale accessibilità sia stradale, dalla Superstrada, sia ferroviaria, dalla Stazione di Ostellato; e consente una percorribilità e una fruizione con plurime modalità, grazie alla strada, alla ciclabile (Ciclovie regionale ER 2d) e allo stesso Canale Navigabile per il diportismo (quando fossero superate le criticità che riguardano il passaggio da Valle Lepri).

La ciclabile però, realizzata in anni passati, è andata completamente in disuso per mancanza di manutenzione fino a diventare impercorribile: il suo ripristino (e la definizione delle competenze e risorse per la sua manutenzione nel tempo) rappresenta un intervento prioritario.

Lo sviluppo del diportismo lungo il 'Navigabile' rappresenta un'altra potenzialità che finora non ha potuto esprimersi, e richiede di completare l'attuazione di progetti da tempo elaborati per la realizzazione di darsene e punti di servizio.

L'itinerario da Ostellato ad Anita e poi da qui fino alla foce del Reno e a Ravenna

Itinerario con caratteristiche esclusivamente ciclistiche o equitabili che si sviluppa lungo la strada arginale del Canale Circondariale Sud (o canale Gramigna Fosse). Corrisponde in parte alla ciclovie ER 25.

Lungo il percorso si incontrano le prime zone umide immediatamente a sud Ostellato, poi quelle di Bando e Trava. Ad Anita l'ostello fornisce un punto di appoggio. Da qui l'itinerario può ricongiungersi con quello precedente lungo la strada-Argine di Agosta, chiudendo un anello, oppure proseguire lungo l'itinerario del Primario-Reno, costeggiando le Valli di Comacchio fino alla foce del Reno oppure indirizzarsi verso Ravenna.

È il percorso a vocazione ciclistica per eccellenza, e può anche corrispondere con uno dei percorsi principali delle ippovie previste nel Basso ferrarese. Attualmente tuttavia, non è praticabile. La praticabilità dell'intero percorso assume un'importanza rilevante nel quadro generale delle azioni per la valorizzazione delle risorse naturali di questa porzione di territorio. Un altro punto di appoggio potrebbe essere utile nella zona di Bando.

L'itinerario da Ostellato a Ferrara lungo il Navigabile e il Volano

Vale la pena di considerare la valenza pure di questo itinerario, anche se interessa solo in parte il territorio di questo PUG. Infatti, una volta che saranno risolte le problematiche tecniche che impediscono la navigazione completa da Ferrara al mare, Ostellato potrà proporsi come snodo di differenti modalità del turismo lento e di itinerari turistici anche a lungo raggio, un nodo intermodale fra la stazione ferroviaria, la darsena sul Navigabile e le ciclovie.

3.5. - IL SISTEMA PO DI PRIMARO/RENO E CAMPOTTO

3.5.1 - Risorse e criticità

Questa fascia di territorio comprende l'unità di paesaggio "delle Valli del Reno", più una fascia di "terre vecchie" lungo il Primaro.

Storicamente il paleoalveo del Primaro costituisce la linea di demarcazione tra i terreni in cui riversano le acque dei torrenti di origine appenninica e le aree più basse soggette alle divagazioni del Po. L'evoluzione di questa parte del territorio ferrarese dipende quindi più dal Reno che dal Po. Con l'inalveamento del Reno nel Primaro, avvenuta nella seconda metà del '700, si è configurato l'assetto definitivo dell'area, ulteriormente modificato nel secolo successivo con la realizzazione dei 'drizzagni' del Reno da Traghetto a Boccaleone, ad Argenta e a Longastrino.

E' la porzione maggiormente insediata e popolata del territorio dell'Unione, in quanto lungo il dosso del Primaro si sono sviluppate Argenta e tutte le sue maggiori località frazionali: San Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto, Consandolo, Boccaleone, San Biagio, Filo e Longastrino; ma al contempo comprende aree di importante valenza naturalistica, in particolare la Stazione di Campotto del Parco del Delta, con la Valle Santa e il Bassarone.

Pure significativi i beni storici: l'ex-abbazia a San Nicolò, la Corte e la Villa Vincenzi-Pasi a Ospital Monacale, la Pieve di San Giorgio e l'impianto idrovoro di Saiarino presso Argenta.

Il Po di Primaro e il Reno compongono insieme una robusta matrice ambientale e paesaggistica che assume caratteristiche molto differenti nei diversi tratti costitutivi: da Ferrara a Traghetto si struttura sul corso d'acqua del Po Morto di Primaro e conserva la morfologia storica dell'alveo; da Traghetto a San Biagio comprende l'insieme dei corsi d'acqua canalizzati che scorrono parallelamente al Reno (Canale della Botte e Canale Lorgana) nonché un tratto dell'Idice. Dopo San Biagio l'antico dosso segna il confine comunale per Filo e Longastrino, mentre il Reno è stato ricanalizzato in posizione esterna al confine dell'Unione salvo tornare sul confine all'altezza di Anita e Boscoforte.

L'economia agricola e il paesaggio agricolo presentano caratteristiche e criticità analoghe a quelle già descritte delle "Terre vecchie". Presso Argenta è insediata una cospicua area industriale, ma anche in quasi tutti gli altri centri sono presenti diverse attività artigianali.

Fra le più significative criticità:

- proprio perché, come tutti i centri abitati, anche molte corti agricole sono sorte sul dosso del paleoalveo, esse sono estesamente interessate dalla possibilità di amplificazione del rischio sismico in relazione alle caratteristiche del sottosuolo;
- l'intera fascia è soggetta al rischio idraulico in caso di evento catastrofico che interessi gli argini del Reno, mentre alcune porzioni sono anche soggette a rischio di alluvionamento 'dal basso' per criticità locali della rete di drenaggio.

3.5.2 – Indirizzi e azioni

Stante la scarsa possibilità del PUG di agire sulle problematiche dell'imprenditoria agricola e sui modelli colturali, e stanti i criteri e riferimenti generali di cui al precedente punto 3.2.2 per quanto riguarda la

sicurezza del territorio e la sua resilienza rispetto ai mutamenti climatici, il PUG si confronta in specifico sul tema della valorizzazione delle risorse ambientali e storiche attraverso lo sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero.

Il tema, in questo caso, sta tutto nella **valorizzazione del corridoio ambientale** del Primaro/Reno con una duplice finalità, peraltro già individuata e perseguita nei decenni passati:

- lo sviluppo della fruizione turistica quale maggiore opportunità di integrare e diversificare l'economia locale con nuove attività economiche: ricettività, ristorazione, attività culturali, promozione dei prodotti locali;
- l'utilizzo del sistema idraulico e delle sue pertinenze e aree contigue per valorizzare i centri urbani lambiti, in termini di dotazioni di verde e di qualità morfologica.

3.5.3 – L'itinerario di fruizione del Primaro/Reno

Il percorso già progettato e descritto nel "Progetto Primaro", elaborato all'inizio degli anni '90, è oggi la Ciclovia di interesse regionale ER 19. Si tratta dell'itinerario escursionistico già oggi più strutturato e frequentato, anche se bisognoso di manutenzione, di nuovi strumenti di informazione e comunicazione, di integrazione con nuovi servizi nei centri abitati lambiti.

E si tratta anche dell'itinerario di lunga percorrenza con le più robuste valenze e potenzialità in quanto collega polarità turistiche di rilievo sovranazionale quali Ferrara, i lidi e Ravenna.

E' composto da due porzioni diversamente connotate:

a) **da Ferrara a Tragheto** lungo il Po Morto di Primaro.

Si tratta della strada arginale di collegamento tra Ferrara e il punto in cui il Primaro incontra il Reno. La viabilità carrabile (la Via Zenzalino) mantiene il suo tracciato sinuoso di origine storica, è attrattiva dal punto di vista paesaggistico in quanto in rilevato sull'argine ma non presenta alberature lungo il suo tracciato. La ciclabile è realizzata in sede propria nei tratti ricadenti nei comuni di Argenta e Molinella mentre è ancora prevalentemente mancante nel comune di Ferrara.

b) **da Tragheto al mare** lungo il Reno.

Da Tragheto il percorso ciclabile può seguire l'antica strada arginale del paleoalveo del Po di Primaro che porta a Consandolo (Strada del Trombone) e poi, sempre sull'argine arriva ad Argenta e San Biagi o, oppure la cavedagna sull'argine del drizzagno del Reno.

Ad Argenta il percorso può articolarsi, da un lato diramandosi verso le valli di Campotto (con il Museo dell'Acqua della Bonifica Renana, il Museo delle Valli, le torri per il birdwatching, l'antica Pieve di San Giorgio) e dall'altro lato incrociando l'area urbana di Argenta con i suoi servizi e il Museo Civico e il punto di interscambio costituito dalla Stazione.

Da qui può seguire la strada storica sul vecchio argine per Filo e Longastrino, oppure la pista ciclabile che corre sull'argine del corso canalizzato del Reno fino all'altezza di Anita (dove è attivo l'ostello) e Boscoforte.

L'itinerario può proseguire ancora lungo il Reno verso la foce, costeggiando il lato meridionale delle residue Valli di Comacchio, oppure imboccare l'Argine di Agosta fino a Comacchio, o ancora scendere verso Ravenna.

La piena valorizzazione di questo itinerario richiede di superare in positivo le possibili contraddizioni e conflittualità fra sicurezza idraulica, valenza ecologica e percorribilità (pedonale, ciclistica e a cavallo). Si tratta di ottenere che gli Enti competenti pratichino forme di gestione e manutenzione degli argini e delle sponde dei canali che incrementino l'apparato vegetazionale e arboreo, consentano la percorribilità, e non azzerino ad ogni sfalco delle sponde la funzionalità di corridoio ecologico.

Un problema specifico da risolvere è quello di rendere fruibile e visitabile un bene culturale come la Pieve di San Giorgio, oggi quasi sempre chiusa. Si potrebbe valutare la fattibilità di collegarne la gestione con quella del Museo delle Valli o con il Museo dell'acqua.

3.5.4 – L'affaccio dei centri abitati sul sistema idraulico

Gli obiettivi e le azioni specifiche da perseguire nei centri urbani intercettati dal corridoio Primario Reno non sono certo nuovi, sono già individuati da tempo dall'Amministrazione e nel Piano vigente, tuttavia non molto si è potuto finora concretare.

Fin dal "Progetto Primario" degli anni '90, si prospetta un sistema a sviluppo lineare in cui gli ambiti più significativi di intervento sono i punti in cui tale sistema viene a contatto con i centri abitati. Le indicazioni progettuali già a suo tempo avanzate riguardano:

- la valorizzazione delle relazioni spaziali tra ambiti urbani, paesaggio agrario e strutture morfologiche degli argini;
- le potenziali sinergie tra la valorizzazione ambientale ed ecologica del corridoio idraulico e le prospettive di riqualificazione delle aree urbane di vecchio impianto con le quali tale corridoio si relaziona;
- le potenzialità che la fruizione turistica possa avviare e sostenere i processi di rivitalizzazione e la nascita di nuove attività economiche nelle aree urbane;
- l'integrazione delle attrezzature e dei servizi presenti non solo per i residenti ma anche per i fruitori, e in particolare l'incremento della ricettività.

L'intersezione con i nuclei urbani sviluppa il tema della costituzione di 'giardini fluviali' o quanto meno di 'affacci' che mettano in relazione il corso d'acqua e gli spazi pubblici urbani, e connettano le risorse storiche degli abitati con il percorso ciclabile sulla viabilità arginale, nel rispetto ovviamente delle esigenze di sicurezza idraulica. Progetti con queste finalità riguardano in particolare S. Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto, Argenta e San Biagio.

A San Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto e San Biagio, progetti di sistemazione morfologica e arredo vegetale possono essere significativi anche se di estensione contenuta, andando ad interessare le sottili strisce di terreno che si interpongono fra le case e le sponde o la struttura arginale del corso d'acqua.

Ma è ad Argenta che il tema offre potenzialità più estese e significative anche dal punto di vista della qualità urbana: sul progetto di creare ad Argenta un parco urbano, o almeno una campagna-parco fruibile nella fascia lungo l'argine si rimanda al successivo cap. 4.6.2.

3.6 - CRITERI DI QUALITÀ DA PERSEGUIRE NELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEL TERRITORIO RURALE

Interventi relativi “alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse”

In considerazione della tipologia di aziende che connotano il settore agricolo di questo territorio - aziende di grandi dimensioni e condotte con criteri imprenditoriali - e della tendenza, pregressa e tuttora in corso, all’accorpamento delle aziende in aziende più grandi, si assumono le seguenti direttive:

- Per la costruzione di nuovi edifici necessari “alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti”, la Disciplina del PUG, ai sensi dell’art. 36 della L.R. 24/2017, deve prevedere di norma la valutazione e approvazione di un PRA - Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola - presentato da un Imprenditore Agricolo Professionale, che ne documenti l’esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell’azienda agricola, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l’inserimento paesaggistico.
- Potranno essere assentiti per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, solo quegli interventi considerati non “rilevanti” in termini di “impatto ambientale e territoriale”, in quanto rientranti in parametri stabiliti nella Disciplina stessa, nella forma di:
 - un tetto massimo di superficie edificata per azienda,
 - una dotazione ‘standard’ di edifici di servizio in rapporto alla superficie aziendale e in rapporto ad ordinari modelli colturali;
 - una soglia minima di superficie aziendale.
- La Disciplina definisce inoltre delle soglie massime dimensionali dei singoli edifici, in termini di superficie coperta e di altezza dell’edificio, al di sopra delle quali il progetto deve essere accompagnato da adeguato studio dell’inserimento paesaggistico, con elaborati di simulazione visiva e valutazione delle opportune opere di mitigazione.
- Per quanto riguarda la funzione abitativa al servizio dell’attività agricola, in considerazione della numerosità degli edifici abitativi preesistenti in rapporto al numero di aziende, la Disciplina prevederà interventi edilizi solamente in aziende che siano già provviste di un edificio abitativo.
- La Disciplina deve provvedere inoltre a definire criteri tipologici, morfologici e di allocazione per le nuove costruzioni o ricostruzioni, che contemperino nei limiti del possibile il soddisfacimento delle esigenze di efficienza dal punto di vista produttivo con il rispetto dei caratteri identitari del paesaggio rurale consolidato, anche tenendo in considerazione gli schemi tipologici e allocativi delle corti rurali nel contesto locale esposti in: “Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana”, approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013;
- Infine devono essere definiti criteri specifici per gli interventi edilizi effettuabili all’interno del territorio ricompreso nella ZPS del Mezzano, confermando, e aggiornando ove occorra, criteri già applicati nella disciplina urbanistica previgente:
 - l’esclusione dell’edificazione di edifici abitativi;
 - indicazioni tipologiche per gli edifici di servizio all’attività agricola che privilegino strutture portanti leggere perchè siano agevolmente amovibili in caso di dismissione.

Interventi di riuso e recupero degli edifici esistenti per funzioni non connesse a quelle agricole

La Disciplina deve favorire il riuso e recupero per un ventaglio ampio di funzioni compatibili con la tipologia dell’immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico, in primo luogo per tutti gli edifici a cui è riconosciuto “interesse storico, culturale e testimoniale”, e inoltre per gli edifici a tipologia abitativa in

generale. Tuttavia, nel regolare gli interventi ammissibili devono essere previste verifiche delle condizioni delle reti infrastrutturali al fine di controllare il rischio un eccessivo incremento di utenze in contesti ad infrastrutturazione debole, ed essere fissati limiti al frazionamento di ciascun edificio in più unità immobiliari, anche per evitare lo stravolgimento dei caratteri tipologici.

Per gli edifici a tipologia diversa da quella abitativa e privi di interesse storico o testimoniale possono essere ammessi interventi di riuso esclusivamente per usi che non ne trasformino la tipologia originaria, escludendo quindi la trasformazione in abitazioni. In alternativa potranno essere ammissibili gli interventi tramite Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e), nei limiti di cui al punto precedente.

3.7 - CRITERI PER EVENTUALI ACCORDI OPERATIVI RELATIVI AL TERRITORIO RURALE

Per i progetti che prevedano di utilizzare quote di territorio rurale per nuovi insediamenti urbani, entro il limite del 3% di cui all'art. 6 comma 1 della L.R. 24/2017, si rinvia al successivo punto 4.3.

Per i casi di interventi di cui al comma 5 del medesimo art. 6, che non sono computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo ammissibile, si assumono le seguenti direttive:

- per gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del citato comma 5 si applicano le specifiche procedure previste dalla legge per ciascuno di detti casi;
- per gli interventi di cui alla lettera f) - interventi funzionali all'esercizio delle imprese agricole - si applicano le direttive di cui al punto 3.6 che precede;
- per gli interventi di cui alle lettere e) e g) si applica la procedura dell'Accordo Operativo.

In particolare per gli interventi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e), ossia per il parziale recupero della superficie *“di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale”*, si assumono le seguenti direttive:

- la possibilità di accordare una ricostruzione, in sito o comunque nell'ambito della medesima proprietà in ambito rurale, va riferita ai casi di demolizione di immobili aventi una superficie coperta di almeno 1000 mq e a condizione che non siano ridotti a rudere;
- la ricostruzione dovrà prevedere di norma una superficie complessiva (SC) pari al 10% della superficie coperta demolita. La quota di SC ricostruibile potrà essere aumentata, fino al massimo del 20% della superficie coperta demolita, nel caso siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto, commisurando la quota di aumento oltre il 10% ai soli costi stimati di bonifica.

4 MACRO-STRATEGIA: RIGENERAZIONE E RESILIENZA DEL SISTEMA DEI CENTRI ABITATI

Con riferimento all'articolazione in sistemi funzionali con cui è stato articolato e descritto il Quadro Conoscitivo-Diagnostico del PUG, sono coinvolti i seguenti sistemi funzionali:

- **paesaggio urbano:** connotati identitari, risorse culturali
- **benessere ambientale:** comfort urbano, resilienza/adattamento al cambiamento climatico
- **sistema dell'abitare e dei servizi urbani**
- **società ed economia:** occupazione, attività economiche urbane
- **accessibilità:** mobilità urbana sostenibile;

4.1 CRITICITÀ E RISORSE

La maglia urbana

Il sistema insediativo dell'Unione rispecchia bene quelle caratteristiche che il documento preliminare del P.T.A.V ha definito "*policentrismo a grana fine*": insediamento frazionato in un alto numero di centri abitati diffusi in un territorio vasto; dimensione demografica dei centri prevalentemente modesta e in decremento, solo pochi dei centri maggiori sono grossomodo stabili.

La definizione di due "centri ordinatori", Argenta e Portomaggiore (denominazione derivante dal primo PTR, confermata dal vigente PTCP e ripresa anche nel PTAV), fotografa un assetto bipolare da lungo tempo consolidato. Questi sono sempre stati i punti coagulo dell'offerta di servizi comportanti una gravitazione sovracomunale, tuttora si evidenziano per un'offerta di servizi urbani equilibrata fra di loro e nel contempo nettamente superiore agli altri centri, anche a quella del terzo capoluogo, Ostellato: quasi tutte le scuole superiori e gli impianti sportivi di interesse sovra-locale, e buona parte dei servizi socio-sanitari si concentrano su questi due capoluoghi. Anche Ostellato, peraltro, ospita funzioni di rilievo sovra-comunale: l'Istituto Tecnico Agrario e il Museo del territorio.

I centri minori frazionali hanno rappresentato in passato il riferimento per i servizi urbani di base e per la vita di comunità (parrocchie) per una popolazione sparsa agricola molto più numerosa; oggi la forte diminuzione della popolazione sparsa e la stessa forte riduzione del numero di aziende agricole hanno molto ridimensionato questo ruolo, cosa che si è già tradotta nei decenni passati in una razionalizzazione e riaccostamento dei servizi (in particolar quelli scolastici) verso i capoluoghi.

Pochi centri, oltre ai capoluoghi, mantengono un'offerta completa del ciclo scolastico dell'obbligo: si tratta di centri con una consistenza demografica cospicua: Santa Maria Codifiume, Consandolo, e Longastrino.

La frammentazione degli abitati (più marcata nei comuni di Argenta e Ostellato, meno in quello di Portomaggiore) rappresenta quindi una criticità poiché rende più complesso e più oneroso assicurare i servizi di base all'intera popolazione. D'altra parte la chiusura in passato di diverse scuole frazionali ha lasciato in eredità in questi centri minori dei contenitori pubblici che in diversi casi sono stati rifunzionalizzati per ospitare altre attività di interesse comunitario o associativo.

I caratteri del patrimonio edilizio

In tutti i centri abitati dell'Unione, grandi e piccoli, i tessuti urbani residenziali sono costituiti in larga prevalenza da edifici monofamiliare (49%), o bifamiliari (29%), mentre, al netto di alcuni interventi relativamente recenti di edilizia sociale, sono ben poco presenti le tipologie a condominio in linea; anche nelle aree ad urbanizzazione più recente prevalgono gli edifici con non più di due piani abitabili, con o senza un piano a servizi sottostante (ma non interrato); e non sono infrequenti anche gli edifici ad un solo piano abitabile. Gli edifici con tre piani abitabili sono pochissimi e presenti solo nei centri maggiori. Quindi densità quasi ovunque basse in termini di volumi e con una qualche dotazione di spazio pertinenziale.

Alcuni isolati o gruppi di isolati presentano un'edificazione più asfittica o disordinata, ancora a bassa densità di volumi (1 o 2 piani fuori terra), ma in lotti molto piccoli e quindi con un elevato tasso di occupazione del suolo a terra e carenza o assenza di spazio pertinenziale. Tali situazioni coincidono spesso anche con una carenza di spazio pubblico: strade molto strette, carenza di marciapiedi, carenza di spazio verde e per parcheggio.

Le porzioni di edificato più recenti, frutto di Piani urbanistici attuativi, hanno naturalmente maggiori dotazioni di spazi pubblici (parcheggi, verde, sedi stradali adeguate), maggiori dotazioni anche di verde privato e connotati di omogeneità stilistica.

Il patrimonio edilizio abitativo è in larghissima misura caratterizzato da basse prestazioni di efficienza energetica (quasi il 90% costruiti prima della legge 10/1991), ed è quasi totalmente non adeguato dal punto di vista sismico, essendo questi comuni classificati sismici solo dal 2009.

Le caratteristiche dei tessuti edilizi in ciascun centro abitato, con l'evidenziazione delle differenti situazioni, sono rappresentate nella Tav. 6.1 e 6.2 del Quadro Conoscitivo Diagnostico.

Stante queste caratteristiche delle abitazioni, e stante anche la conseguenza di una proprietà edilizia estremamente frazionata, in tutto il tessuto urbano consolidato residenziale non ci si aspetta che emergano

ipotesi di interventi di trasformazione/rigenerazione complessi da governare con Accordi operativi, anche se ovviamente questa possibilità non va esclusa, e sarebbe anzi auspicabile.

Viceversa ci si può attendere che prosegua, anche grazie agli incentivi fiscali, un'attività diffusa di interventi privati migliorativi di piccola scala, sui singoli edifici; per ottenere miglioramenti della qualità urbana, oltre che della qualità edilizia, è quindi essenziale il contributo che possono dare proprio gli interventi edilizi diretti: quelli che la legge urbanistica chiama "qualificazione edilizia", sia quelli conservativi/migliorativi dell'edificio preesistente, sia quelli di demolizione e ricostruzione.

Oggi, come si è detto con riferimento allo scenario socio-economico generale, non è semplice immaginare quali effetti a medio termine potranno aversi dallo scossone causato nell'economia e nei comportamenti sociali dall'epidemia di Covid-19. E' comunque plausibile prospettare che, al di là degli impatti immediati, negativi su quasi tutti i settori di attività e sui redditi, possano emergere anche nuove potenzialità per i centri abitati di un territorio come questo.

In fase di pandemia si è verificata una forte accelerazione nel trend di digitalizzazione delle attività economiche come delle singole persone. E più aumentano le possibilità di lavoro da remoto e le abitudini di acquisto on-line, più potrebbero acquistare un nuovo appeal territori che hanno sofferto finora di marginalità rispetto alle maggiori aree urbane; potrebbe cioè riacquistare interesse la possibilità di vivere e lavorare (anche da casa) in centri più rilassati rispetto alle città, in spazi dilatati, più verdi, più salubri, in un contesto di natura ben salvaguardata (a patto di disporre di buona connessione a banda larga).

In questi termini si può intravedere l'opportunità di attrarre non solo nuovi frequentatori occasionali per le attività del turismo e del tempo libero (come si è argomentato in precedenza), ma anche nuovi residenti e opportunità di lavoro nelle aree urbane.

Questo però alla condizione che i centri abitati (e il tema riguarda in particolar modo i centri maggiori) siano in grado di offrire a queste potenziali presenze (itineranti e permanenti) un'**offerta di servizi evoluti e di qualità che arricchisca la tradizionale offerta di servizi pubblici.**

Per **servizi pubblici**, sia di base che sovra-comunali (a partire da quelli di formazione o sanitari), a partire da una dotazione sostanzialmente adeguata, si pongono per il PUG obiettivi non tanto di tipo quantitativo o incrementale, quanto obiettivi di integrazione, flessibilità d'uso e multifunzionalità delle sedi, di ammodernamento tecnologico, di agevole accessibilità, di comodità d'uso per gli utenti, nonché di godibilità dello spazio pubblico che li correla, anche con riferimento al comfort urbano rispetto alle dinamiche climatiche.

Mentre è soprattutto per i **servizi di natura privata** che la strategia del PUG richiede di incentivare un incremento anche quantitativo dell'offerta, oltre che una diversificazione: una gamma più ricca di offerte commerciali, di ristorazione, di animazione culturale, di eventi collettivi e spettacoli, capaci di dare dinamismo alla vita urbana, in sintonia con i valori del territorio e delle tradizioni, ma anche con la multiculturalità che la società locale ormai esprime.

In sintesi, **le criticità:**

- frammentazione del sistema insediativo;
- decremento demografico di quasi tutti i centri abitati, salvo pochi di quelli maggiori che restano tendenzialmente stabili;
- forte invecchiamento della popolazione; difficoltà di ricambio generazionale della base occupata; consistenza modesta delle classi di età giovanili, quelle potenzialmente dotate di maggiore propensione all'innovazione e all'imprenditorialità, fra l'altro alle prese con le difficoltà formative e di inserimento nel mercato del lavoro locale;
- difficoltà di integrazione fra popolazione autoctona più anziana e popolazione immigrata dall'estero più giovane.

- centri abitati quasi tutti sviluppatasi sui dossi connessi ad alvei fluviali (in essere o antichi paleo-alvei) quindi caratterizzati dalla presenza di lenti sabbioso-ghiaiose a differenti profondità e conseguente rischio co-sismico di liquefazione;
- condizioni di rischio idraulico da allagamenti 'dal basso' (a macchia di leopardo) e di alluvionamento dall'alto (generalizzata);
- patrimonio edilizio abitativo in larghissima misura caratterizzato da basse prestazioni di efficienza energetica (quasi il 90% costruiti prima della legge 10/1991);
- patrimonio edilizio quasi totalmente non adeguato dal punto di vista sismico (essendo questi comuni classificati sismici solo dal 2009);
- una quota elevata di abitazioni non occupate in quasi tutti i centri: da un minimo del 9/10% a Portomaggiore ad oltre il 20% in diverse frazioni di Argenta;
- situazioni di criticità ambientale in aree urbane residenziali: poche e circoscritte, dovute al volume del traffico stradale, o alla contiguità con attività produttive rumorose o inquinanti, o all'attraversamento di elettrodotti;
- qua e là, carenze localizzate dell'infrastrutturazione minore: strade urbane di sezione molto stretta e prive di marciapiede; carenze localizzate di spazi verdi e spazi di parcheggio;
- reti fognarie prevalentemente costituite da condutture miste bianche-nere;
- carenza di dotazione di servizi privati (ad es. commerciali) nei centri minori; carenza di servizi culturali, salvo che nei capoluoghi.

In sintesi, **le risorse**:

- dotazione di spazi per attrezzature e servizi collettivi più che buona da un punto di vista quantitativo: in termini di medie comunali circa 50 mq/abitante nei comuni di Argenta e Portomaggiore, circa 80 mq/abitante in comune di Ostellato;
- dotazione mediamente buona di verde pubblico e di aree attrezzate per lo sport, ma anche di edifici di proprietà pubblica per funzioni di interesse collettivo;
- qualità ambientale delle aree urbane generalmente buona dal punto di vista dell'inquinamento acustico, atmosferico o da campi elettromagnetici, salvo poche situazioni circoscritte (e salvo l'inquinamento di fondo della Pianura Padana);
- qualità ambientale delle aree urbane favorita anche dalla bassa densità insediativa e (data la dimensione limitata dei centri) e da un rapporto diretto con le aree rurali circostanti;
- buona dotazione di servizi, anche sovra comunali, nei capoluoghi;
- buona qualità dello spazio pubblico nelle aree più centrali dei capoluoghi a seguito di interventi di riqualificazione e arredo urbano.

4.2 OBIETTIVI E AZIONI

Fra gli obiettivi generali della strategia per la qualità urbana, per come sono stati codificati nel "Modello dati di base del PG" prodotto dalla Regione Emilia-Romagna, sono pertinenti i seguenti:

- **OB01:** l'incremento qualitativo degli spazi pubblici, anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico;
- **OB02:** la crescita e qualificazione dei servizi e adeguamento delle reti tecnologiche;
- **OB03 e 4:** l'innovazione e incremento del capitale sociale; inclusione sociale e diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro;
- **OB05:** la tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;

- **OB06:** l'incremento della mobilità sostenibile;
- **OB07:** la rigenerazione funzionale, sismica ed energetica del patrimonio costruito privato;
- **OB08:** la messa in sicurezza sismica e progressiva riqualificazione energetica del patrimonio di interesse pubblico;
- **OB09:** il contenimento del consumo di suolo e la riduzione dell'impermeabilizzazione;
- **OB10:** il miglioramento del confort urbano, la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici;
- **OB11:** il riconoscimento e la salvaguardia dei servizi eco sistemici, la qualificazione delle componenti ambientali;
- **OB12:** la riduzione dell'esposizione alle criticità ambientali e ai rischi (in part. rischi idraulici e rischio sismico);
- **OB14:** il miglioramento del metabolismo urbano e la promozione dell'economia circolare.

Fra le **Politiche e Azioni** codificate a livello regionale, si definiscono le seguenti, riferibili, pur con pertinenza differenziata, alla generalità dei centri abitati, e fortemente coerenti e sinergiche con gli obiettivi assunti dal PAESC:

- **PA01:** miglioramento e potenziamento della qualità e dell'efficienza dello spazio pubblico urbano (arredi, illuminazione, materiali, riprogettazione delle sedi stradali,);
- **PA02:** agevolazione dell'accessibilità ai servizi, sia fisica che digitale; flessibilità d'uso e multifunzionalità dei contenitori, l'integrazione dell'offerta di servizi con l'associazionismo, il terzo settore e i servizi privati;
- **PA03:** miglioramento delle reti tecnologiche per la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti;
- **PA04:** acque: riciclo acque meteoriche; sistemi separati di raccolta acque bianche e nere;
- **PA05:** riciclo rifiuti e raccolta differenziata;
- **PA07:** miglioramento della sicurezza delle sedi stradali; estensione della ciclabilità; superamento di barriere architettoniche nei percorsi pubblici; realizzazione di aree pedonali;
- **PA10:** concorso alla realizzazione di infrastrutture verdi e blu di scala urbana;
- **PA11:** riduzione dell'impermeabilizzazione miglioramento deflusso acque meteoriche;
- **PA12:** miglioramento del confort urbano in termini microclimatici: aumento della biomassa (più alberature sia in aree pubbliche che private), arredi, pavimentazioni, permeabilità, ombreggiamento (con alberature o altro), riduzione dell'albedo;
- **PA16:** mitigazione e adattamento rispetto al rischio di alluvioni;
- **PA18:** rigenerazione del patrimonio costruito pubblico (incluso miglioramento sismico, energetico, aspetti microclimatici, idrogeologici);
- **PA19:** rigenerazione del patrimonio costruito privato (incluso miglioramento sismico, energetico, aspetti microclimatici, idrogeologici);
- **PA20:** sostegno ai servizi privati e attività del commercio di vicinato;
- **PA21:** sostegno ai centri commerciali diffusi (naturali), compreso regolamentazione usi dei piani terra);
- **PA22:** favorire l'offerta abitativa sociale (ERS);
- **PA25:** rigenerazione e rifunzionalizzazione di immobili dismessi anche attraverso la sperimentazione di gestioni temporanee;
- **PA33:** azioni per la tutela e vitalità dei centri storici e degli edifici di pregio;
- **ALT:** aumento e diversificazione dell'offerta di servizi privati, sia locali che di attrazione anche sovra comunale: ricettività, ristorazione, medie e grandi strutture di vendita, attività culturali, sportive di spettacolo e per il tempo libero.

Nei punti seguenti la descrizione della strategia del PUG per i centri urbani viene articolata attraverso una esposizione delle criticità, delle risorse e degli obiettivi e azioni specifiche riferite a ciascuno dei tre capoluoghi nonché ai centri minori di ciascuno dei tre comuni.

4.3. – I CAPOLUOGHI: ARGENTA

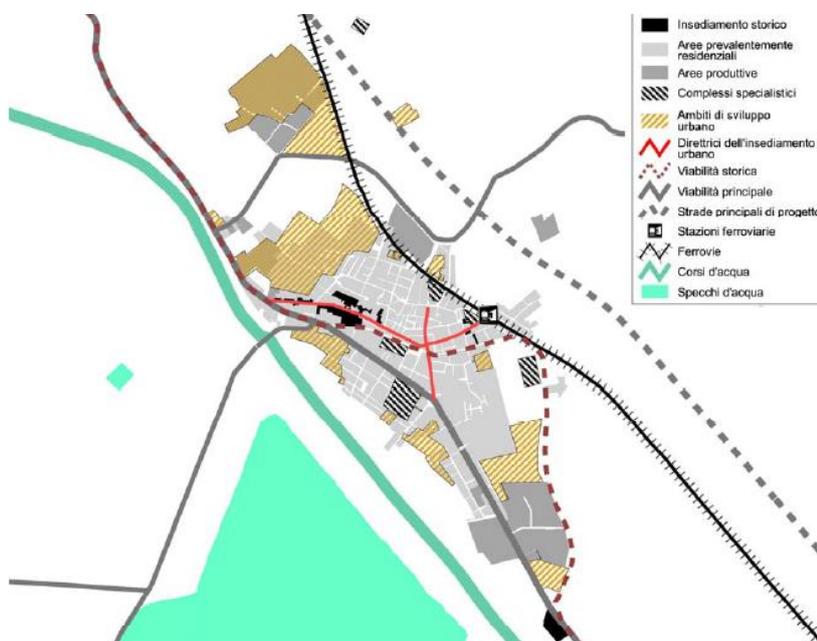
4.3.1 – Caratteristiche, risorse e criticità

Argenta è un centro urbano complesso, al centro di relazioni plurime (Ferrara, Bologna, Ravenna), che offre una ampia gamma di servizi per un bacino di utenza che supera i confini comunali e provinciali.

Nasce lungo il dosso del Po di Primaro, a metà strada del collegamento fra Ferrara e Ravenna. Il dosso che individua l'alveo storico del Po di Primaro costituisce la matrice strutturante dell'abitato ed è tuttora perfettamente leggibile nella forma urbana nell'intero lungo percorso della Via Matteotti.

Il suo sviluppo successivo è stato disegnato dai tre elementi lineari:

- la strada Ferrara-Ravenna (SS.16), che è stata elemento portante dell'insediamento (anche per quasi tutti le altre frazioni del comune), e lungo la quale si è attestato tutto lo sviluppo del dopoguerra;
- il sistema idraulico del fiume Reno e delle oasi di Campotto, che di fatto determina una barriera/cesura territoriale verso sud/ovest;
- l'asse ferroviario che ne ha condizionato lo sviluppo dal lato nord-est, secondo la stessa direzionalità territoriale fornita dalla strada statale e dal Reno: solo un paio di frange urbane e un complesso logistico hanno scavalcato la ferrovia.



Lo schema urbano di Argenta nell'analisi del PSC

Se i servizi rari (Ospedale, strutture museali, scuole superiori) hanno naturalmente un bacino di gravitazione ampio sovra comunale, anche i servizi di base coprono un bacino di circa 10.000 abitanti che va oltre il capoluogo interessando le località più vicine (San Biagio, Campotto, Boccaleone ...).

La porzione più antica dell'abitato di Argenta, quella che nelle mappe storiche era circondata da mura, è stata completamente distrutta dagli eventi bellici, mentre si sono conservati, quanto meno in termini di impianto

urbano, i due borghi originariamente extramurari sviluppatasi nel tempo lungo il percorso viario storico affiancato all'argine del Primaro: il borgo di Via Gramsci-Via Gaiba e il Borgo Seliciata.

Ma anche il centro ex-storico completamente riedificato conserva segni della matrice storica che sono stati a riferimento della ricostruzione.

Le politiche urbanistiche perseguite negli scorsi decenni hanno permesso, da un lato, di incrementare significativamente le dotazioni urbane di servizi e spazi collettivi, (oggi ampiamente adeguati da un punto di vista quantitativo), e dall'altro di sviluppare addizioni urbane ordinate, verso nord-est e sud-ovest, in cui si evidenziano in particolare gli insediamenti a progettazione unitaria per l'edilizia sociale.

Progetti recenti dell'Amministrazione hanno contribuito a valorizzare il sistema di Piazze centrali, che è anche il fulcro dei percorsi a maggiore valenza commerciale.

Le principali criticità riguardano:

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

Data la discreta presenza di alberature all'interno di un'area urbana di non grande estensione, non si individuano aree specifiche tali da configurare l'effetto di "isola di calore", salvo che in corrispondenza dei maggiori parcheggi dei centri commerciali, privi di alberature o dotati di alberatura inadeguata alla funzione di ombreggiamento.

4.3.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

L'obiettivo primario si può esprimere, in termini generali, nell'estendere la "qualità" urbana a tutto l'abitato, una qualità oggi certamente valida sia nell'area centrale che negli insediamenti più recenti, ma più carente in altre porzioni edificate nella seconda metà del novecento.

Questo obiettivo è fortemente condizionato all'attuazione di uno specifico progetto: il proseguimento della Variante alla SS.16 verso il ravennate, che esula dalle competenze del Piano e dell'Amministrazione comunale; a prescindere da questo, si individuano altre linee d'azione locale per il Piano e per l'Amministrazione Comunale:

- completare la qualificazione e integrazione della rete (già alquanto estesa) di percorsi urbani che collegano i maggiori servizi pubblici, gli spazi pubblici aperti, i servizi commerciali, lavorando su qualità dei marciapiedi, alberature, piste ciclabili, arredo urbano;
- valorizzare anche in chiave di spazio verde urbano il sistema morfologico dell'argine del Reno e la fascia agricola fra questo e l'abitato, creando almeno un paio di connessioni dirette;

- qualificare i margini fra l'abitato e il territorio agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione del percorso lungo il confine urbano a est, nella zona del cimitero lungo lo scolo Fondo di Po/Via Matteotti;
- incrementare ove possibile la dotazione di alberature ombreggianti in tutta l'area urbana, lungo le strade (ove lo spazio lo consenta), nei parcheggi (a partire da quello davanti all'EuroSpin), nelle aree verdi dei quartieri recenti, per migliorare il microclima estivo;
- continuare a salvaguardare il mantenimento delle attività commerciali di vicinato nell'area centrale, anche con disposizioni di salvaguardia delle destinazioni d'uso ai piani terreni.
- Una volta in esercizio la nuova sede della S.S. 16, sarà poi il momento per un progetto pubblico di organica riprogettazione dell'attuale sede stradale, sufficientemente ampia da poterla trasformare in un grande 'boulevard' urbano.

Nella pianificazione comunale, fin dal PRG del 1990, è presente la previsione di un vasto parco urbano lungo l'argine del Reno che interessasse tutta la fascia agricola compresa fra questo e il margine edificato, anche quale area di transizione e connessione verso le aree a parco naturale sull'altro lato del sistema idraulico. Ma non si sono mai ottenute le risorse per attuarlo.

Il Piano più recente, il PSC, prevedeva la possibilità di acquisire alla collettività questa fascia agricola per farne un parco pubblico, attraverso un meccanismo di trasferimento di diritti edificatori in altre aree ove era prevista la crescita urbana. Sulla base della nuova legge urbanistica, che non prevede più nuove aree di espansione urbana residenziale, questo meccanismo non appare riproponibile.

Resta l'obiettivo di acquisire, almeno alcune parti di questa fascia agricola, ma può essere sensato ridimensionarne l'entità. Anziché l'acquisizione dell'intera fascia, con il PUG si punta acquisirne alcune parti limitate o anche semplici strisce di collegamento con i percorsi urbani (ad es. con Via Cristo, Via Balestri,), sistemandole con piantumazioni di filari alberati e attrezzature leggere tali da consentirne la frequentazione. Per i campi agricoli che resterebbero di proprietà privata si possono praticare forme di convenzione che ne prevedano forme di coltivazioni di maggiore valenza paesaggistica (es. arboricoltura da legno): l'obiettivo può essere ri-definito nel senso di realizzare **una campagna-parco**, anziché un parco urbano.

Indirizzi simili sono prospettabili sull'altro lato dell'abitato, nelle aree inedificate che si interpongono fra l'abitato e lo Scolo Fossa di Po, gravate dal vincolo di rispetto cimiteriale; anche su questo lato è possibile incrementare la valenza ecologica e paesaggistica della fascia lungo lo Scolo e realizzare nuove connessioni fra questa e le aree residenziali. Inoltre è opportuno salvaguardare la visuale integra verso la campagna di chi percorre il viale alberato lungo la Fossa di Po (Via Matteotti), evitando che nuovi manufatti, cartellonistica o vegetazione bassa ne riducano la valenza paesaggistica.

Altre linee d'intervento per l'azione pubblica riguardano il sistema degli edifici pubblici, in particolare quelli che ospitano attività scolastiche, culturali, associative, con interventi che siano insieme di ammodernamento edilizio, di razionalizzazione, multifunzionalità e flessibilità degli usi, in modo da ricavare spazi e sedi adeguate per le forme associative e di volontariato. In questo quadro rientra il tema del riuso di alcuni contenitori inutilizzati.

4.3.3 - La rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati

Le caratteristiche dei tessuti urbani residenziali di Argenta corrispondono a quelle descritte con riferimento in generale ai tessuti urbani residenziali dell'intera Unione, nel precedente punto 4.1, a cui si rimanda. Quindi prevalgono densità quasi ovunque basse in termini di volumi e con una certa dotazione di spazio pertinenziale.

Le porzioni di edificato più recenti, frutto di Piani urbanistici attuativi, hanno naturalmente maggiori dotazioni di spazi pubblico (parcheggi, verde, sedi stradali adeguate) e connotati di omogeneità stilistica. Solo alcuni isolati (nell'area centrale e lungo la Statale) presentano un'edificazione un po' disordinata, ancora a bassa

altezza (1 o 2 piani fuori terra), ma con un elevato tasso di occupazione del suolo a terra e carenza di spazio pertinenziale.

Nella disciplina degli interventi edilizi diretti vanno quindi applicate le direttive di cui al successivo punto 4.9, a cui si rimanda, mantenendo maggiore cautela negli incentivi volumetrici in quelle porzioni dove, pur in presenza delle medesime tipologie a 1 o 2 piani, si ha un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo, ovvero dove si sommano situazioni di rischio ambientale.

4.3.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.

Al di là degli indirizzi progettuali proposti con riferimento all'iniziativa e alle risorse della parte pubblica, e agli interventi privati ordinari di qualificazione del patrimonio edilizio, si individuano ad Argenta diverse opportunità per interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, che postulano necessariamente il protagonismo dell'iniziativa privata, che il PUG deve cercare di incentivare, indirizzare e governare attraverso gli Accordi Operativi.

In particolare si individuano:

a) quattro ampie aree-problema/opportunità, che rappresentano delle attuali criticità, per la presenza di insediamenti in disuso o qualitativamente non all'altezza delle potenzialità del contesto, e nel contempo delle interessanti opportunità per interventi che possono dotare Argenta di nuove funzioni attrattive, con benefici per l'intero abitato;

b) alcune altre aree di più modesta dimensione che attualmente ospitano attività economiche (commerciali, logistiche, produttive, artigianali) inserite nel contesto urbano residenziale, e per lo più compatibili in tale contesto, che da un lato possono quindi, di massima, mantenere tali funzioni (migliorando, ove occorra, le condizioni di compatibilità), ma dall'altro, in caso di dismissioni delle attività in essere, possono essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane anche residenziali. L'eventuale – e talora auspicabile ma non necessariamente - trasformazione di tali aree, per la loro ridotta dimensione non può avere la medesima rilevanza urbana di quelle di cui alla lettera a) precedente, tuttavia potrà essere governata con Accordi Operativi, anche per i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

Le quattro più ampie aree-problema/opportunità sono:

- il grande stabilimento agroalimentare oltre la ferrovia a nord dell'abitato;
- un'area centrale a sud della piscina comunale;
- l'area commerciale a sud dell'abitato fra la SS.16 e il Reno parzialmente in dismissione.
- la zona intorno a Via Crocetta.

Si osserva che tre su quattro di queste opportunità si collocano come porte di ingresso del paese, assumendo quindi un rilievo anche per l'immagine urbana nel suo complesso.

L'ex stabilimento logistico-agroalimentare a nord



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

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

Un progetto organico di rigenerazione potrebbe estendersi anche a utilizzare altre aree libere intercluse contigue, sull'altro lato di Via Ancona, fino ad una disponibilità complessiva di circa 9 ettari.

Previa demolizione e bonifica del sito, l'area è idonea ad ospitare un insediamento con un mix funzionale complesso: attività terziarie, ricettive, commerciali, di servizio, senza peraltro escludere attività produttive, purché compatibili con il mix, e quote di residenza che comunque non dovrà essere la funzione prevalente. Per quanto riguarda le attività commerciali si considera compatibile (e utile per questo territorio, che al momento non ne dispone) la formazione di un'area commerciale integrata comprendente anche grandi strutture di vendita del solo settore non alimentare e medie strutture di vendita.

Si avverte peraltro che l'eventuale insediamento di grandi strutture è al momento non previsto dallo strumento di pianificazione sovraordinato (POIC) e pertanto richiederebbe preliminarmente un aggiornamento di quest'ultimo.

Indirizzi morfologici e progettuali per il nuovo assetto dell'area:

- nelle costruzioni attuali non si individuano elementi per i quali prescrivere la conservazione per interesse testimoniale; tuttavia il progetto dovrà essere fortemente identitario dal punto di vista della caratterizzazione architettonica;
- data la scarsità di elementi di valore ambientale, il progetto dovrà quantomeno salvaguardare la maggioranza delle poche alberature presenti;
- per rafforzare la connessione con il centro urbano, va qualificato il sottopasso di Via Ancona, con il suo percorso ciclopedonale in sede protetta; in aggiunta, si valuti la fattibilità di un sottopasso ciclopedonale all'altezza di Via Spinata.

L'area centrale a sud della piscina comunale



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

Al margine sud dell'area pubblica, oltre la Via Magrini, un'area di circa 2 ettari contiene un gruppo di edifici privati prevalentemente ad un solo piano fuori terra, di mediocre qualità architettonica, che ospitano attività varie, prevalentemente commerciali.

Data la collocazione per molti aspetti pregiata nel contesto urbano e la ridotta quantità dei volumi edificati, si auspica per questo gruppo di edifici privati un intervento di complessiva ristrutturazione urbanistica e addensamento, che incrementi i volumi sviluppandoli in altezza e contenga nuove

funzioni (residenza, uffici), oltre a riproporre spazi commerciali e pubblici esercizi ai piani terreni.

Un intervento privato che incrementi la densità e la qualità urbana di questa zona, in sinergia con gli ulteriori investimenti pubblici previsti sulla contigua zona sportiva, può dare luogo ad una nuova centralità urbana dotata di una pluralità di fattori attrattivi.

L'area commerciale a sud



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

piazzali asfaltati.

L'attuale stato di dismissione del più grande capannone consente oggi di prospettare la possibilità di un'organica riqualificazione dell'area e degli immobili, che dovrebbe assumere i seguenti obiettivi:

- un mix funzionale vario con prevalenza di attività terziarie e commerciali, senza escludere a priori l'eventuale presenza di una quota minoritaria di residenza.
- una nuova qualità morfologica del costruito e degli spazi, anche con possibile incremento dei volumi insieme con parziali desigillazioni del suolo impermeabilizzato;
- mantenimento e incremento delle alberature;
- qualificazione ambientale del retro verso l'argine del Reno e realizzazione di un collegamento pedonale fra l'area e il percorso ciclopedonale sull'argine del Reno.

La zona di Via Crocetta



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

o sottoutilizzate.

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

4.3.5 – Altre opportunità di più modesta dimensione

La cartografia di analisi dei tessuti urbani individua alcuni lotti come zone P5, in quanto ospitanti varie attività economiche (commerciali, logistiche, produttive, artigianali) inserite nel contesto urbano residenziale. In caso di dismissioni delle attività in essere, potrebbero essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane anche residenziali.

Fra queste aree si segnala in particolare, per la rilevanza e l'interesse della posizione, il Molino SIMA presso la stazione ferroviaria.

L'eventuale trasformazione di tali aree, che potrebbe coinvolgere anche l'edilizia immediatamente circostante, potrà essere disciplinata con Accordo Operativo, anche al fine di governare i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

L'eventuale trasformazione, che potrà contemplare tutte le funzioni compatibili in un ambiente urbano, di norma deve tendere:

- ad aumentare la permeabilità del suolo nei casi in cui sia estesamente sigillato,
- ad incrementare la biomassa arborea,
- ad incrementare lo spazio pubblico in relazione alle esigenze del contesto di ciascuna di esse.

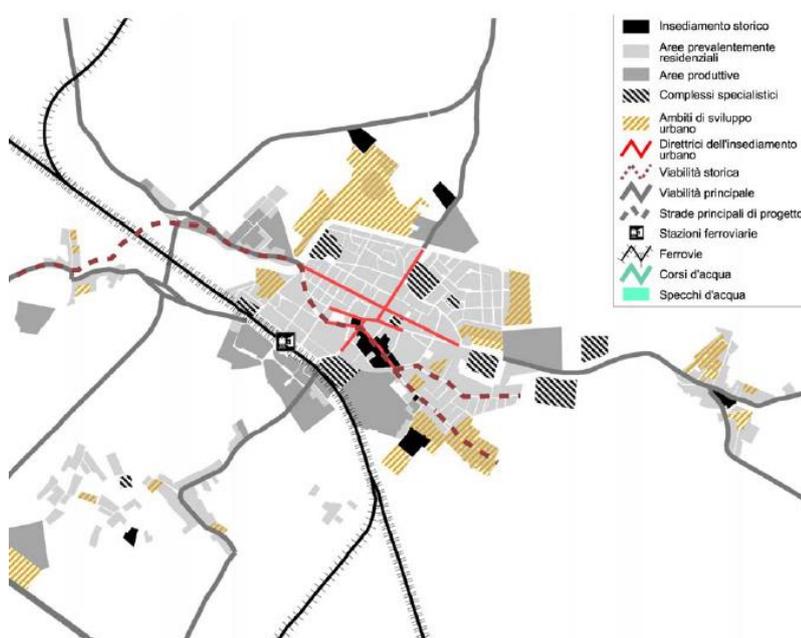
4.4. – I CAPOLUOGHI: PORTOMAGGIORE

4.4.1 – Risorse e criticità

Portomaggiore si trova al centro di un articolato sistema infrastrutturale: le due linee ferroviarie che si connettono in questa stazione forniscono buoni collegamenti con tutti e tre i capoluoghi di provincia circostanti – Ferrara, Bologna, Ravenna; ed è lambita da due direttrici stradali costituite dalla SS 16 e dalla Molinella- Portomaggiore- Codigoro.

Il centro urbano di Portomaggiore svolge un ruolo cardine per la dotazione di servizi di livello urbano e sovracomunale, grazie alla posizione baricentrica non solo all'interno dei confini comunali ma nell'area più vasta dell'Unione e del basso ferrarese.

Portomaggiore è un centro urbano complesso, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, dotato di una forte identità urbana e di una larga gamma di servizi: scolastici, sportivi, sanitari, commerciali, culturali (biblioteca, teatro, ...). I servizi di base di Portomaggiore servono di fatto anche le località più vicine (Portoverrara, Portorotta e Ripapersico), per un bacino di oltre 9.000 abitanti.



Lo schema dell'insediamento urbano di Portomaggiore nell'analisi del PSC

Nella forma urbana di Portomaggiore si leggono bene alcuni elementi morfologici che ne hanno segnato la crescita e l'evoluzione: i corsi d'acqua che costituiscono, o hanno costituito, barriere fisiche, lasciando comunque tracce ancor oggi chiaramente leggibili nel tessuto urbano. come il corso tombato dello Scolo Bolognese.

L'area individuata dalla pianificazione più recente come Centro Storico è ampia e comprende anche porzioni dove l'edificato è stato estesamente sostituito ma che conservano l'impianto viario urbano storico.

Alcuni interventi recenti hanno contribuito a rafforzare la qualità e l'offerta urbana dell'area centrale: la riqualificazione della Piazza di fronte al Municipio e di Corso Vittorio Emanuele II, la sistemazione della fascia dell'ex-Scolo Bolognese, il restauro del Teatro Concordia.

La crescita urbana più recente è stata generalmente contenuta entro due barriere fisiche costituite dal Canale Diversivo a nord e dalla ferrovia a sud; oltre queste due barriere sono state collocate solo aree produttive e, nella fase più recente, alcune aree residenziali e impianti sportivi a nord del Diversivo, nella zona detta di Prafigaro.

Data la discreta presenza di alberature all'interno di un'area urbana di non grande estensione, non si individuano aree specifiche tali da configurare l'effetto di "isola di calore".

Le principali criticità evidenziate riguardano:

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

4.4.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

Il sistema dei servizi pubblici può contare su una buona dotazione quantitativa di aree ed immobili e non segnala particolari esigenze che richiedano di acquisire nuove aree pubbliche, se non per l'eventuale ampliamento del polo sportivo del Prafigaro a nord-est.

Dal punto di vista urbanistico l'esigenza fondamentale che si individua è quella di rafforzare la qualità e riconoscibilità del centro urbano; a questo fine si individuano due progetti urbani che possono completare e dare un più ampio respiro ad interventi già avviati dalle Amministrazioni comunali negli anni scorsi:

- il progetto di un **"Anello Verde-Blu"**;
- il progetto di un **"Anello Storico"**.

Per **"Anello Verde-Blu"**, si intende l'anello continuo che circonda buona parte dell'abitato, costituito dal corso tombato dello Scolo Bolognese a sud, dal Canale Diversivo a est e nord e dal canale Allacciante a ovest.

Per il Canale Diversivo l'obiettivo da perseguire consiste nel modificarne il ruolo e la percezione, da limite e chiusura dell'abitato a elemento di qualità morfologica e ambientale, compiutamente coinvolto nell'abitato stesso, fruibile e godibile, pur salvaguardandone e migliorandone nel contempo le valenze di corridoio ecologico e di elemento paesaggistico che mette in comunicazione il centro urbano con il suo contesto rurale.

Per il canale Allacciante si tratta di integrarlo pienamente nella circuitazione dell'abitato dotandolo di arredo verde e ciclabile lungo l'argine.

Sul corso tombato dello Scolo Bolognese sono già stati fatti investimenti negli anni recenti, che hanno dato alla città nuove dotazioni di parcheggi e di aree a verde, ma non sempre si è mantenuta la leggibilità unitaria e la continuità del verde lungo l'intero corso.

Per completare e dare visibilità all'Anello verde-blu come forte segno urbano si tratta di:

- completare e dare continuità ai percorsi pedonali e ciclabili lungo l'intero anello in modo da renderlo compiutamente percorribile;
- completare in particolare il tassello mancante a est lungo l'Allacciante sul bordo delle aree dell'ex-fabbrica Colombani dismessa, che potrebbe attuarsi con la rigenerazione di quest'ampia area produttiva;
- incrementarne la massa vegetale con nuove piantumazioni arboree: lungo gli argini del Canale, dove è possibile, ma anche nelle aree a verde e a parcheggio lungo l'ex-Scolo Bolognese, in particolare presso Porto-informa e nel parcheggio del mercato, dove la continuità del verde si è interrotta a causa dell'estensione dei parcheggi.

L'incremento della dotazione arborea lungo tutto l'Anello Verde-Blu ha un valore non solo paesaggistico, ecologico e fruitivo, ma costituisce anche una risposta mitigativa agli effetti di riscaldamento delle aree urbane (effetto "isola di calore") conseguente al mutamento climatico.

Inoltre è opportuno salvaguardare la visuale integra verso la campagna dal Canale Diversivo e Allacciante conservando le aree panoramiche ed evitando che interventi di edificabilità incongrui, anche sparsi ne riducano la valenza paesaggistica.

L' Anello Verde-Blu può poi completarsi qualificando allo stesso modo **due appendici** lungo lo Scolo Bolognese **verso est fino a Portoverrara e verso ovest fino a Portorotta**, dotandole di percorsi ciclabili alberati che riconnettano compiutamente queste due piccole località con il sistema dei servizi del centro.

Per "**Anello Storico**" si intende un anello di spazi urbani che connetta il sistema delle piazze centrali con le risorse archeologiche da mettere in luce e valorizzare in Piazza della Repubblica.

Piazza della Repubblica rappresenta oggi una potenzialità inespresa del centro storico: un piazzale vasto e anonimo sotto al quale dovrebbero esserci le fondamenta dell'antica rocca medioevale di Portomaggiore. Per mettere in luce i resti che giacciono sotto piazzale sono già stati sviluppati progetti che tuttavia non hanno ancora intercettato le risorse necessarie. Questo resta un progetto importante di iniziativa pubblica, anche perché la rimessa in luce di quanto resta della rocca e del suo fossato appare del tutto compatibile con il mantenimento di una vasta piazza per altri usi urbani.

La messa in valore dell'Anello storico richiede poi di proseguire e completare la risistemazione di Corso Vittorio con nuovi arredi e nuova pavimentazione e un analogo intervento sul primo tratto di Viale Mazzini in modo da completare il circuito Piazza Umberto I -Corso Vittorio Emanuele II - Piazza della Repubblica - Via Mazzini.

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

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

4.4.3 - La rigenerazione dei tessuti edilizi consolidati

Anche a Portomaggiore i tessuti urbani residenziali sono costituiti in larga prevalenza da edifici mono-bi-tri-famigliari, corrispondono a quelle descritte nel precedente punto 4.1, con riferimento in generale ai tessuti urbani residenziali dell'intera Unione. Al netto di alcuni interventi relativamente recenti di edilizia sociale, sono ben poco presenti le tipologie a condominio in linea; la densità è quasi ovunque bassa in termini di volumi e con una certa dotazione di spazio pertinenziale.

Fatte salve le sole porzioni di edificazione più recente e quindi di norma adeguate anche dal punto di vista dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, per quasi tutto il resto dei tessuti urbani consolidati non storici, gli incentivi volumetrici per la demolizione e ricostruzione possono essere anche alquanto consistenti, scontando un ragionevole passaggio da due a tre piani, e da uno a due piani. Nella disciplina degli interventi edilizi diretti vanno quindi applicate le direttive di cui al successivo punto 4.9, a cui si rimanda.

Esistono tuttavia isolati (ad es. lungo Via Cattaneo, Via Manin, Via Vico, Via 1° Maggio, Via Ricostruzione, Via G.Galilei) dove, pur in presenza delle medesime tipologie a 1 o 2 piani, si ha un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo: lotti piccoli intasati da costruzioni accessorie, distanza ravvicinate fra gli edifici, sedi stradali molto strette e sovente prive di marciapiedi, dotazioni di verde al minimo.

In questo caso gli incentivi per interventi di adeguamento sul singolo edificio dovranno essere necessariamente più contenuti, mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno da incentivare

preferibilmente se provvedono ad accorpare più lotti contigui, prospettiva certo non facile, ma che darebbe luogo ad una riedificazione di maggiore respiro liberando spazi a terra, sia per uso pubblico (miglioramento dei marciapiedi, alberature stradali, parcheggi, ...), sia per verde privato.

4.4.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.

Al di là degli indirizzi progettuali proposti con riferimento all'iniziativa e alle risorse della parte pubblica, e agli interventi ordinari diretti di qualificazione del patrimonio edilizio, si individuano a Portomaggiore: cinque aree-problema,:

a) cinque ampie aree-problema/opportunità, che rappresentano delle attuali criticità, in quanto deprimono la qualità urbana, e contemporaneamente delle grandi opportunità di rigenerazione che richiedono necessariamente il protagonismo dell'iniziativa privata, e che il PUG deve cercare di incentivare, indirizzare e governare attraverso gli Accordi Operativi;

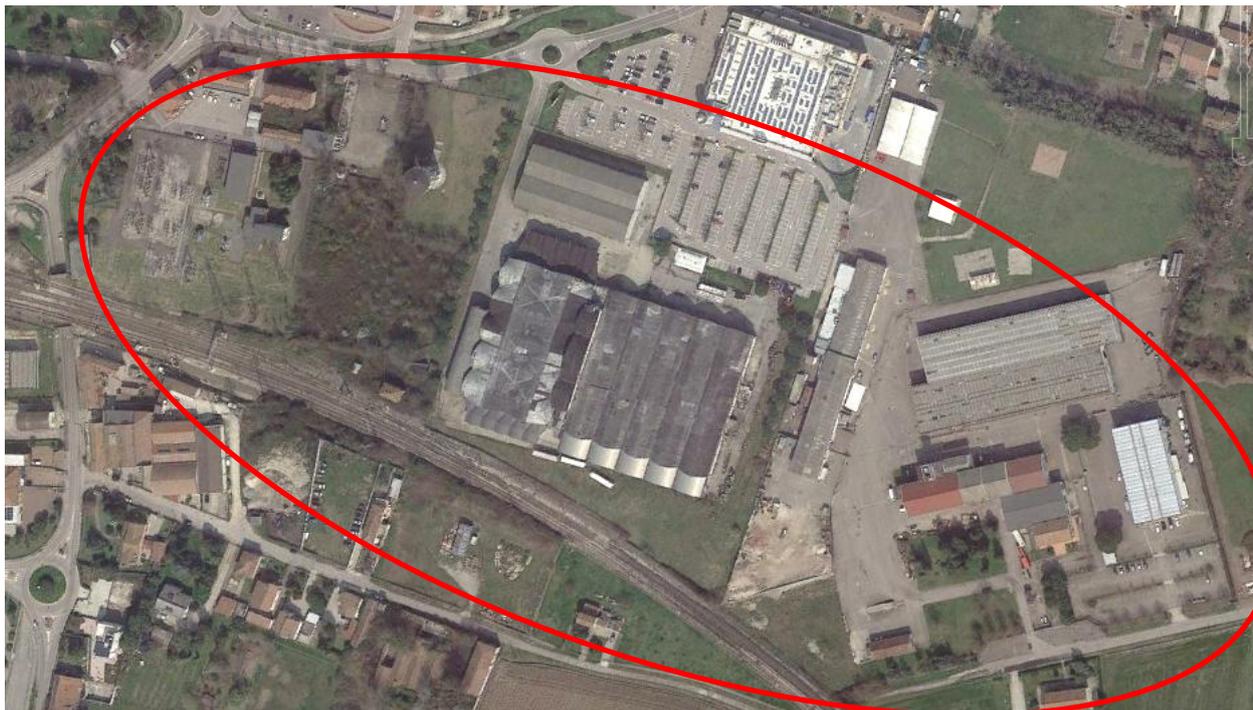
b) un paio di altre aree di più modesta dimensione che attualmente ospitano attività commerciali o artigianali inserite nel contesto urbano residenziale, che da un lato possono quindi, di massima, mantenere tali funzioni, ma dall'altro, in caso di dismissione delle attività in essere, possono essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane anche residenziali. L'eventuale trasformazione di tali aree, per la loro più ridotta dimensione non può avere la medesima rilevanza urbana di quelle di cui alla lettera a) precedente, ma tuttavia potrà essere governata con Accordi Operativi, anche per i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.

c) un'area parzialmente urbanizzata all'estremità occidentale dell'abitato fra lo Scolo Bolognese e la ferrovia (secondo stralcio della Lottizzazione "il Parco") che potrà essere completata per funzioni prevalentemente residenziali; l'Accordo Operativo dovrà assicurare una larga fascia a verde lungo il canale e la risoluzione delle problematiche di approvvigionamento idrico.

Le quattro più ampie aree-problema/opportunità sono:

- la zona della centrale elettrica e dintorni;
- Piazza della Repubblica;
- l'area industriale dismessa della ex-Colombani a est;
- Porta Ferrara: la riqualificazione dell'ingresso ovest alla città;
- la zona di Via Carlo Cattaneo.

La centrale elettrica e i suoi dintorni



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

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

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

A sud-est della centrale elettrica, a sud del centro commerciale, sorgono poi vari capannoni di attività logistiche (magazzino per la frutta) o produttive che rappresentano anch'esse cospicue opportunità di trasformazione, di cui appare più agevole la fattibilità, rispetto all'area della centrale.

Indirizzi morfologici e progettuali per il nuovo assetto dell'area:

- nelle costruzioni attuali non si individuano elementi per i quali prescrivere la conservazione per interesse testimoniale, salvo la torre dell'acquedotto;
- data la scarsità di elementi di valore ambientale, il progetto dovrà quantomeno salvaguardare la maggioranza delle poche alberature presenti e **incrementare** sensibilmente il patrimonio arboreo della zona;
- la trasformazione della zona dei magazzini deve risultare anche funzionale a riconnettere meglio il centro città con i nuovi insediamenti residenziali recenti e in corso di attuazione a sud, intorno a Villa Aventi;
- va valutata l'opportunità che la riurbanizzazione dell'area contempi un collegamento viario, oltre che ciclabile, fra Via C.Battisti e Via Olmo, lungo la ferrovia.

Piazza della Repubblica



Delle opportunità di riqualificazione di Piazza della Repubblica, anche attraverso la rimessa in luce dei resti archeologici della rocca medioevale, si è già detto a proposito dell'Anello storico.

Qui giova aggiungere che un intervento pubblico di valorizzazione della piazza può essere sinergico con il recupero e riutilizzo da parte privata di alcuni contenitori dismessi e/o degradati che vi si affacciano: il vecchio Mulino, che ha anche un certo valore di testimonianza del passato del paese, e alcuni retri di corpi di fabbrica accessori di un

isolato su Corso Vittorio Emanuele.

Il progetto dovrà combinare la messa in luce dei resti archeologici con un incremento del verde arboreo e con un assetto del restante spazio che consenta l'utilizzo per fiere, feste e mercati, nonché quale area di raccolta e prima accoglienza nel quadro del Piano di Protezione Civile.

L'area dismessa della ex-Colombani



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

Il tema non può che essere riproposto oggi, prospettando interventi meno ambiziosi, e ammettendo anche l'ipotesi di una

trasformazione parziale per stralci funzionali.

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

Indirizzi morfologici e progettuali per il nuovo assetto dell'area:

- il progetto dovrà prevedere parziali desigillazioni delle zone pavimentate attualmente molto estese;
- si raccomanda il mantenimento della ciminiera (e di eventuali altri manufatti meritevoli) quale elemento identitario e di testimonianza del passato dell'area.

Porta Ferrara: la riqualificazione dell'ingresso ovest della città



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

Il quartiere di Porta Ferrara nasce come borgo lineare di abitazioni e attività economiche lungo la strada, in particolare addossate nella stretta fascia fra la provinciale e il canale, poi si è sviluppato verso nord prevalentemente con l'insediamento di attività produttive, commerciali e magazzini, e ancora con un 'quartiere' di residenze dall'impianto urbano alquanto povero all'estremo nord (Via Galilei, Via Motta Vegrazzi). Quindi un insediamento marcatamente misto, eterogeneo sia per attività che per tipologie, e carente di servizi e di spazi pubblici.

L'evoluzione recente, anche indirizzata dal PSC, ha imboccato la direzione di una diminuzione delle attività produttive e una maggiore presenza di attività commerciali o logistiche piuttosto che manifatturiere: si è avuta quindi una riduzione della ragioni di incompatibilità fra le diverse funzioni, ma permane un'unica attività effettivamente conflittuale con le presenze residenziali, ossia un cementificio.

Complessivamente è un'area problematica, prevalentemente di bassa qualità degli insediamenti e priva di servizi pubblici, in cui però si evidenziano potenzialità significative di trasformazioni, sia fisiche che funzionali, anche per la presenza di qualche immobile dismesso.

La porzione più settentrionale dell'area (intorno al Cementificio e a Via Galilei) è stata oggetto in passato di parziale allagamento per difficoltà della rete di deflusso acque meteoriche.

Il PUG si pone l'obiettivo di indirizzare e incentivare operazioni di trasformazione estesa da governare con Accordi Operativi, piuttosto che interventi minuti sui singoli immobili, anche se per la dimensione e la complessità dell'area, deve essere messa in conto la possibilità di intervenire per parti, purché si tratti di porzioni significative e funzionali, che consentano anche di migliorare l'assetto e l'estensione degli spazi pubblici:

Indirizzi morfologici e progettuali per il nuovo assetto dell'area:

- va completata e rammagliata la rete viaria, in particolare prevedendo la connessione di Via E.Fermi con Via Motta Vegrazzi;
- va realizzato un punto di centralità e di aggregazione, preferibilmente verso il centro dell'area: una piazza o spazio verde ampio e attrezzato;
- eventuali trasformazioni in direzione della funzione residenziale vanno verificate e contestualizzate all'allontanamento o mitigazione delle attività impattanti sull'acustica e la qualità dell'aria;
- data la scarsità di elementi di valore ambientale, il progetto dovrà incrementare sensibilmente il patrimonio arboreo della zona.

La zona di Via Carlo Cattaneo



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

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

Invece sul lato nord della strada la maggior parte dei lotti edificati lungo-strada dispone di una lunga striscia di spazio privato a verde fino al confine con il corso tombato dello Scolo Bolognese.

Questi spazi liberi, ancorché attualmente privati e fortemente frazionati, possono costituire una risorsa per dotare il quartiere di nuovi spazi a condizione di riuscire a coinvolgere più proprietà in progetti coordinati.

Attraverso Accordi Operativi che coinvolgano più proprietà contigue del lato nord di Via Cattaneo, possono essere forniti incentivi sostanziosi ad interventi che:

- demoliscano l'edificato lungo la strada,
- ricostruiscano volumi maggiori nelle aree libere più distanti, verso il limite del rispetto cimiteriale,

- e cedano ad uso pubblico le aree liberate lungo la strada, sistemate a verde e parcheggi, per recuperare almeno in parte le carenze della zona.

Attraverso uno degli interventi sopra-descritti va anche realizzato un collegamento ciclo-pedonale fra la via Cattaneo e il percorso ciclo-pedonale già esistente dietro al Cimitero lungo l'ex Scolo Bolognese.

4.5. - I CAPOLUOGHI: OSTELLATO

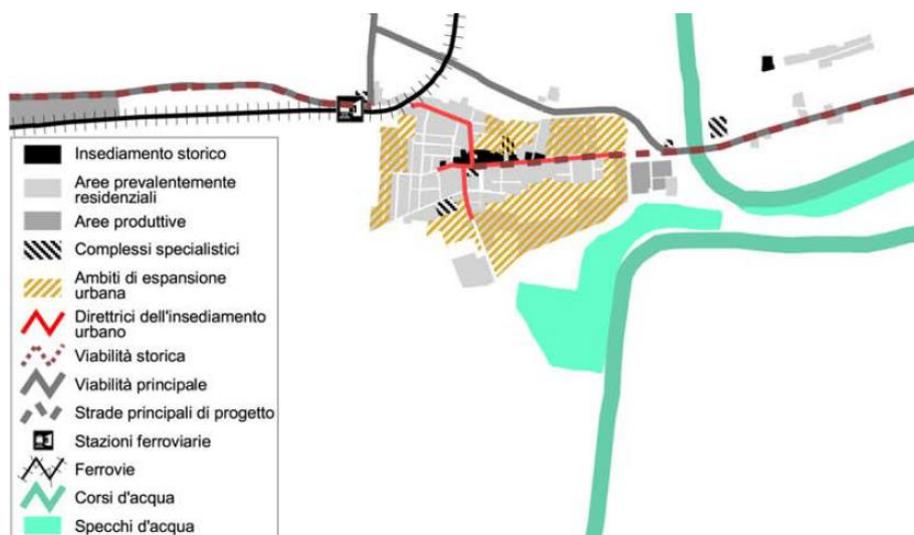
4.5.1 – Risorse e criticità

Ostellato nasce come aggregato lineare lungo il dosso del paleovalve del Padovetere.

L'abitato si è sviluppato in forma compatta e ordinata, a maglia viaria grossomodo ortogonale, incontrando a sud il limite naturale costituito da zone umide e dal Canale Circondariale, e a nord e a est i limiti artificiali costituiti dalla SP 1a e dal Canale Navigabile.

A Ostellato non è stato individuato il perimetro di un vero e proprio centro storico, ma è comunque riconoscibile lungo la Via Garibaldi un'area centrale che corrisponde al nucleo originario, dal Municipio e contigua Chiesa parrocchiale, alla Villa Tassoni e fino al campanile seicentesco relitto di un'altra chiesa.

La via Garibaldi è anche, insieme con la ortogonale Via Roma, quella dove prevalentemente si allineano i servizi privati, commercio di vicinato e pubblici esercizi; mentre i servizi pubblici si distribuiscono in due nuclei: uno nella zona intorno al Municipio (l'Istituto Tecnico Agrario, il teatro, un asilo, il giardino pubblico) e altri nella zona sud: Palazzetto dello Sport, Scuola media, biblioteca, campo sportivo, nonché il Museo del Territorio.



Lo schema urbano di Ostellato nell'analisi del PSC

L'accessibilità è buona grazie allo svincolo sulla Superstrada e alla stazione ferroviaria sulla Ferrara-Codigoro. Nel recente passato, alcuni interventi sullo spazio pubblico lungo la Via Garibaldi hanno rafforzato l'immagine di un 'centro' del paese; Inoltre il nuovo ponte strallato che scavalca il Canale Navigabile rappresenta una nuova icona dell'identità del paese.

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

Si trova in fatti in una posizione che può essere considerata un terminale o snodo:

- di un itinerario ciclabile-equitabile verso le Vallette, Spina e Comacchio fino al mare;

- di un itinerario ciclabile-equitabile lungo il Canale Circondariale verso sud (Oasi di Bando – Anita –Boscoforte);
- di un itinerario storico: dalle Delizie Estensi alla Pieve di San Vito;
- di un itinerario automobilistico o ciclistico da Ferrara lungo il Po di Volano;
- di un itinerario diportistico da Ferrara al mare lungo il Volano e il Navigabile.

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

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

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

Le maggiori criticità riguardano:

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

Per quanto riguarda l'offerta abitativa, le possibilità di incremento all'interno del T.U. di Ostellato sono rappresentate da 5/6 lotti liberi residui all'interno di vecchie lottizzazioni e da un'area libera interclusa semiurbanizzata.

4.5.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

Un tema urbanistico per Ostellato riguarda l'assetto definitivo degli spazi aperti a sud dell'abitato fino alla Circonvallazione Dosso Rastrello e alle zone umide. Un'ampia porzione di quest'area, di proprietà comunale, è già sistemata a parco urbano, dal Museo del Territorio fino ad uno specchio d'acqua con torretta di osservazione. Ma fra questo parco, il campo sportivo comunale e il margine dell'abitato restano ampie aree agricole intercluse che, venendo meno le prospettive di un'espansione residenziale come fino ad ora proposto dal PSC vigente, richiedono di essere ripensate.

Oggi l'obiettivo, indubbiamente ambizioso può essere quello di arrivare a sistemare l'intera area dal margine urbano fino al campo sportivo come un grande **parco-campagna**, anche coinvolgendo l'Istituto Agrario, nonché risorse e iniziative private anche, eventualmente, per attrezzarne una parte per sosta camper, campeggio strutture ricettive e altri servizi.

Altri campi di intervento per l'iniziativa pubblica riguardano:

- il recupero della **Villa Tassoni**, di proprietà della regione, e il suo riutilizzo, auspicabilmente per servizi rivolti sia ai residenti che ai flussi turistici;

- l'attività di riqualificazione e arredo delle sedi stradali, che potrebbe proseguire coinvolgendo ad es. Via XX Settembre fino alla Stazione ferroviaria;
- il ripensamento e riqualificazione fisica e funzionale dell'immobile del Museo del territorio.

4.5.3 - La disciplina degli interventi diretti nei tessuti edilizi consolidati

Anche a Ostellato i tessuti urbani residenziali sono costituiti in larga prevalenza da edifici mono-bi-trifamiliari mentre, sono quasi assenti le tipologie a condominio in linea. Quindi densità quasi ovunque basse in termini di volumi e con una certa dotazione di spazio pertinenziale.

Valgono quindi anche qui le considerazioni e le proposte volte ad incentivare l'efficientamento degli edifici, anche, e preferibilmente, tramite demolizione e ricostruzione, che vengono argomentate nel successivo punto 4.9, a cui si rimanda.

Fa eccezione il nucleo centrale lungo via Garibaldi, dove al di là della tutela dei singoli manufatti di interesse storico o testimoniale, è opportuno salvaguardare l'impianto urbano prevedendo di norma interventi di natura conservativa, senza ulteriori addensamenti.

4.5.4 - Le aree problema/opportunità di trasformazione all'interno del T.U.



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

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

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

4.6 - I CENTRI ABITATI MINORI DEL COMUNE DI ARGENTA

4.6.1 – Risorse e criticità

In comune di Argenta, in relazione alla vastità del territorio comunale, alcuni dei centri minori hanno una consistenza demografica e una dotazione di servizi (quanto meno scolastici e sportivi) corrispondente a quella di un capoluogo di un piccolo comune.

In tutti i centri abitati minori la consistenza demografica risulta declinante, in misura più o meno marcata, o al massimo stabile, anche se occorre tenere conto che alcuni di questi centri minori si trovano in posizione di confine amministrativo e la loro reale consistenza demografica (e dei servizi) va quindi considerata sommando porzioni di abitati che ricadono oltre il confine, in altri comuni (Molinella, Alfonsine).

Ancora di più che nei capoluoghi, il patrimonio edilizio dei centri minori è costituito essenzialmente da edifici mono-bifamiliari: fra le limitatissime eccezioni alcuni singoli edifici, in particolare nell'ambito di Piani PEEP. Nei centri minori, negli ultimi 20 anni si è costruito molto meno che nei capoluoghi, con il risultato che questo patrimonio edilizio è mediamente più datato e meno performante dal punto di vista sismico ed energetico.

Di seguito si descrivono brevemente caratteristiche ed eventuali criticità o potenzialità per ciascuna località o gruppi di località. In particolare vengono indicate, per ciascuna località, eventuali specifiche situazioni per le quali è possibile che maturino le condizioni per un intervento consistente di trasformazione/rigenerazione da governare con Accordi Operativi. Ma per tutto il resto dell'edificato (senza comunque escludere la possibilità di Accordi Operativi) la possibilità di ottenere miglioramenti della qualità urbana può derivare essenzialmente da interventi su sistema degli spazi pubblici, da un lato, e dall'altro dall'attività diffusa di micro-interventi privati migliorativi sui singoli edifici, sia di tipo conservativo, sia di demolizione e ricostruzione, da incentivate attraverso un'innovativa disciplina degli interventi diretti, di cui al successivo punto 4.9.

Tutti i centri abitati minori di Argenta sono interessati, in qualche misura ed estensione, dal rischio co-sismico di liquefazione dovuto alle caratteristiche geo-meccaniche dei dossi su cui sorgono.

Santa Maria Codifiume

Santa Maria Codifiume (circa 2.400 abitanti nella frazione) sorge nella porzione più orientale del territorio argentano, presso l'argine del Reno e si è sviluppata a partire da una serie di corti rurali e ville rurali lungo una strada storica (via Fascinata) che porta ad un 'passo' del fiume stesso, cosa che motiva il fatto che sull'altro lato del sistema arginale sorge simmetricamente, in comune di Molinella un altro abitato: Alberino; insieme compongono un sistema urbano che gravita sensibilmente verso Molinella, che dista appena 5 km, mentre il capoluogo Argenta dista 20 km.

La pianificazione vigente ha individuato una zona storica che conforma il centro del paese, ma resta leggibile la distribuzione di singoli edifici di impianto storico in più punti lungo la via Fascinata, tutti validamente recuperati e in buone condizioni.

Buona parte dell'edificazione è di epoca relativamente recente, con tipologie a bassa densità e buona dotazione di spazi privati permeabili; solo alcuni aggregati di vecchio impianto (in part. lungo la Via Minozzi) presentano un'edificazione addensata e disordinata e potrebbero beneficiare opportunamente di interventi di ristrutturazione urbanistica.

La dotazione di aree per servizi appare adeguata, in termini di aree scolastiche (nido d'infanzia, scuola primaria e secondaria di I grado), aree a verde, parcheggi e spazi sportivi; tuttavia, considerando la dimensione demografica, si segnala l'assenza di attrezzature pubbliche di tipo culturale. Fra i servizi privati mancano strutture commerciali che superino la dimensione degli esercizi di vicinato.

Oltre ai singoli interventi diretti di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, a Santa Maria Codifiume, il completamento di un'ampia area in corso di urbanizzazione e non ancora edificata può fornire consistente risposta all'eventuale domanda abitativa per i prossimi anni, oltre che dotare l'abitato di una nuova ampia area a verde.

San Nicolò, Ospita Monacale e Traghetto

San Nicolò (poco più di 1000 abitanti), Ospital Monacale (circa 800 abitanti) e Traghetto (circa 350 abitanti) sono tutti paesi-dosso, essendosi sviluppati lungo il dosso del Po Morto di Primaro e il percorso storico della Via Zenzalino.

La via Zenzalino è punteggiata di antichi edifici di pregio, centri aziendali dell'appoderamento storico delle Terre Vecchie. San Nicolò ha una porzione di impianto storico articolata lungo la Via Nazionale, comprendente l'Abbazia, la Villa Casazza, e altri palazzi padronali rurali di un certo interesse testimoniale. Ospital Monacale ha solo un piccolo nucleo storico davanti alla Chiesa. A Traghetto non si individua un nucleo storico (a parte la chiesa).

San Nicolò ha una discreta dotazione di servizi di base: scuola elementare e l'ex scuola materna "Pasi" che nel 2019 ha ospitato come sede temporanea la scuola materna di Ospital Monacale, un presidio socio-sanitario, campo sportivo. A Ospital Monacale è presente solo la scuola materna e il campo sportivo. La scuola materna nel 2019 è stata trasferita temporaneamente a S. Nicolò per permettere lavori di ristrutturazione ed adeguamento sismico all'edificio.

A San Nicolò può fornire risposta ad eventuale domanda abitativa un'area da tempo urbanizzata con diversi lotti non ancora edificati.

A Ospital Monacale e Traghetto, all'interno dei perimetri del Territorio Urbanizzato non vi sono significative opportunità di incremento insediativo salvo, a Ospital M., la presenza di qualche lotto urbanizzato ancora ineditato.

Fra le criticità (a parte quelle generali di rischio idraulico, rischio sismico e co-sismico) si segnala:

- a San Nicolò, la presenza, dietro la chiesa, di un'area che era stata urbanizzata per residenze e poi mai edificata, che sarebbe utile completare, in caso di domanda abitativa;
- a Traghetto e a San Nicolò le specifiche condizioni di rischio idraulico per quella fascia di edifici che, in relazione al sistema arginale del Po Morto di Primaro, Reno e relativa fascia di pertinenza si trovano di fatto in golena, ossia a Traghetto la fascia di edifici ad est della Strada Valletta, e San Nicolò la fascia di edifici ad ovest della vecchia Strada Po di Primaro.

Consandolo e Boccaleone

Consandolo (circa 2.250 abitanti) sorge a margine del dosso del corso dimesso del Po di Primaro, in una posizione dove si intersecano l'itinerario da Ferrara ad Argenta e Ravenna e l'itinerario da Bologna al basso ferrarese. A nord del centro abitato è localizzata la stazione sulla ferrovia Bologna-Portomaggiore, nei pressi della quale sono concentrate attività produttive e logistiche. Grazie alla buona accessibilità via treno è cresciuta negli ultimi decenni la residenza di lavoratori pendolari verso Bologna, in particolare una discreta presenza di immigrati extracomunitari.

La presenza di una buona dotazione di servizi pubblici e spazi pubblici lo rende un centro dotato di un certo grado di complessità non solo morfologica ma anche funzionale: le attrezzature scolastiche comprendono il ciclo dell'obbligo e la materna, mentre manca un asilo nido. Il Piano vigente riconosce un'area di centro storico ai lati della Via di Mezzo e del primo tratto della Via Provinciale, comprendente edifici prevalentemente in buono stato di conservazione e d'uso, salvo qualche eccezione. In questo centro storico, o al suo immediato contorno si colloca la maggior parte dei servizi privati commerciali e terziari.

Boccaleone (circa 550) abitanti a metà strada fra Consandolo e Argenta, costituisce una borgata esclusivamente residenziale, priva di una propria dotazione di servizi (salvo la chiesa e il campo sportivo), gravitante su quelli di Argenta e Consandolo.

Alcune aree semiurbanizzate intercluse nel T.U. di Consandolo possono fornire risposta a nuove esigenze abitative.

Fra le criticità si segnala:

- il rischio di amplificazione sismica nelle aree più prossime al dosso;
- il rischio idraulico nella porzione nord di Consandolo (oggetto in passato di allagamento locale per difficoltà della rete di deflusso);

- la presenza di edifici ex-produttivi in rovina al centro del paese (ex-Centro frutta);
- lungo la Via Nazionale sud, ai due lati si evidenzia una fascia di insediamenti sorti in modo non pianificato, che presenta un certo disordine urbanistico, e tipologie eterogenee, addensate su lotti piccoli, fascia nella quale vanno incentivati convenzionati di ristrutturazione urbanistica che recuperino spazio libero a terra;
- condizioni analoghe, oltre che carenza di marciapiedi, si riscontrano in buona parte del patrimonio edilizio intorno alla via centrale di Boccaleone (via Viazzola): anche qui sono auspicabili e da incentivare interventi convenzionati di ristrutturazione urbanistica.

San Biagio

Situato anch'esso a fianco dell'argine del Reno-Primaro, a soli 4 km da Argenta, conta circa 1.500 abitanti ed è connotato dalla presenza di un vecchio grande impianto agroindustriale dismesso e successivamente in parte riutilizzato per altre attività produttive.

Non ha un centro storico; la porzione di più vecchio impianto, con qualche situazione di relativo addensamento su piccoli lotti e qualche immobile in disuso, è quella lungo la Nazionale (Via Amendola), mentre tutto il resto del patrimonio edilizio è di epoca relativamente recente, a bassa densità, in buone condizioni e con buone dotazioni di spazio privato.

La dotazione di servizi pubblici è limitata alla scuola elementare e al campo sportivo (manca la materna), mentre per gli altri servizi gravita sulla vicina Argenta.

Fra le criticità si segnala:

- per tutta la fascia più vicina all'argine fluviale, il rischio di amplificazione sismica per liquefazione, nonché quello di eventuale rottura o tracimazione dall'argine;
- la presenza di immobili industriali dismessi;
- il traffico pesante che ancora percorre il tracciato della Via Amendola (SS.16); questa criticità è destinata a risolversi quando verrà prolungato il nuovo tracciato della SS.16, che prevede anche uno svincolo in corrispondenza di San Biagio, che potrà ridurre drasticamente il traffico sul vecchio tracciato.

Filo e Longastrino

Queste due località presentano caratteristiche simili, entrambe cresciute lungo il dosso dell'antico corso abbandonato del Primaro, che costituisce anche confine amministrativo con il Comune di Alfonsine in provincia di Ravenna. La loro consistenza demografica va quindi considerata sommando gli abitati delle porzioni urbane sviluppatesi sull'altro lato del confine: sia per Filo (circa 1450 abitanti nella frazione argentana) che per Longastrino (circa 1350 abitanti nella frazione) si arriva così ad una consistenza complessiva intorno a 2.000 abitanti ciascuno.

L'edificato è in gran parte della seconda metà del novecento e non si individua un centro storico essendo località il cui consolidamento è cominciato con le bonifiche di fine ottocento. Le porzioni di minore qualità insediative e più bisognose di riqualificazione sono quelle di più vecchio impianto lungo il dosso, ossia in prossimità del confine amministrativo.

L'offerta scolastica, in comune di Argenta, è limitato alla materna e alla elementare, e mancano sedi pubbliche per attività culturali, mentre è buona la dotazione di attrezzature sportive. La dotazione effettiva di servizi va comunque considerata insieme con quelli presenti nella parte in comune di Alfonsine, considerando i quali a Longastrino risulta completo il ciclo scolastico dell'obbligo.

Fra le criticità, oltre ai limiti dell'offerta di servizi, si segnala:

- anche qui il rischio di amplificazione sismica per liquefazione nelle aree più prossime al dosso;
- gli impatti (traffico merci sulla SP 10) dovuti alla contiguità con l'industria ceramica presente a Molino di Filo oltre il confine con Alfonsine.

Bando, Anita e Campotto

Borgate cresciute come borghi bracciantili in relazione alle bonifiche e sistemazioni idrauliche novecentesche, non hanno un centro storico, né edifici singoli di interesse storico-documentale. Tuttavia il borgo di **Anita** si segnala per il suo impianto urbanistico unitario e razionalista, essendo un “borgo di fondazione”, pianificato negli anni '30 del novecento nel quadro della bonifica di Valle Umana. Anita inoltre rientra nel sito della Riserva della Biosfera “Delta del Po: uomo, natura e sviluppo”.

La forma prevalentemente lineare di Bando e Campotto rende difficile identificare un centro e denuncia tuttora in modo evidente come non siano nati inizialmente come paesi ma semplici allineamenti di modeste abitazioni bracciantili su sottili strisce di terra marginali alle grandi aziende di bonifica.

Rispetto ai vasti territori bonificati e scarsamente appoderati che li circondano, questi centri non svolgono più un ruolo efficace di presidio e di servizio: la loro dimensione demografica (Bando circa 800 abitanti; Anita e Campotto circa 500 abitanti ciascuno, in marcata diminuzione) non consente di sostenere un sistema di servizi di base: sono presenti solo una scuola materna a Bando e ad Anita, e qualche campo sportivo.

Ad Anita e a Campotto i due ostelli realizzati nelle ex-scuole dismesse costituiscono invece due utili punti di appoggio e di accoglienza per la valorizzazione culturale, turistica e socio-economica delle valli e dell'itinerario lungo il Primaro-e Reno da Ferrara al mare. Rientrano nei circuiti ciclo naturalistici definiti dall'arteria principale Reno – Po di Primaro, dalle ciclabili legati alle Valli interne del Ferrarese e del Ravennate e diretti alla costa adriatica e alla Romagna.

Anche qui si segnala, per Bando e Anita, la presenza di rischio co-sismico per liquefazione.

4.6.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

A **Santa Maria Codifume** si individua l'opportunità di riqualificare la sede della Via Minozzi dotandola di sede ciclabile, a prolungamento di quanto già realizzato sulla Via Imperiale.

Per **San Nicolò, Ospita Monacale e Traghetto**, nel quadro della promozione turistica/escursionistico dell'intero corso del Primaro e del Reno (su questo tema vedi in precedenza al punto 3.5.4), si individua l'opportunità di valorizzare i tratti di affaccio di ciascuna di queste località sul corso d'acqua del Po Morto, nonché l'intero percorso storico della Via Zenzalino, anche nei tratti fra un centro e l'altro, fermo restando naturalmente le limitazioni dovute ai vincoli idraulici.

A **Consandolo** si individua l'opportunità di migliorare la qualità del margine sud del centro abitato e la relazione con la fascia dell'argine ex-fluviale oltre il quale si colloca l'area sportiva (con eventuale ampliamento dell'area sportiva stessa); in particolare appare opportuno riqualificare tutto il percorso della Via Nazionale Sud, dotandola di una continuità di marciapiedi oggi prevalentemente mancanti, e sistemando la ciclabile sul parallelo percorso sull'ex-argine, fino a Boccaleone (ed Argenta), come pure, nell'altra direzione, il sinuoso percorso stradale di collegamento con Traghetto lungo il vecchio argine del Primaro (Strada del Trombone). Per l'area sportiva viene segnalata l'esigenza di realizzare una copertura della tribuna.

A **San Biagio**, quando sarà realizzata la nuova SS.16 con il nuovo svincolo, potrà essere progettata una riqualificazione di tutta la vecchia sede (Via Amendola), anche riducendo al carreggiata a favore di marciapiedi alberati. In particolare si individua l'opportunità di una ciclabile da San Biagio finì ad Argenta (da valutare se lungo la statale o con un percorso autonomo).

A **Filo e Longastrino** non si individuano interventi particolari; l'offerta di servizi va comunque correlata ad intese e accordi con il Comune di Alfonsine.

Anche a **Bando, Anita e Campotto** non si individuano proposte specifiche.

4.6.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.

All'interno del territorio urbanizzato di **Santa Maria Codifume** si individuano alcune situazioni che possono eventualmente dare luogo ad interventi di trasformazione e addensamento, da governare con Accordo

Operativo: alcuni immobili attualmente ad uso produttivo o logistico che, nel caso di dismissione di tali attività, possono essere trasformati per nuove funzioni urbane: residenza e servizi connessi .

A **San Nicolò** può fornire risposta ad eventuale domanda abitativa il recupero o sostituzione di edifici non abitativi in disuso.

A **Consandolo** all'interno perimetro del T. U. sono disponibili alcune opportunità di incremento ovvero addensamento insediativo, costituite da alcune aree libere intercluse, nonché dal recupero/trasformazione dei capannoni in rovina del Centro Frutta.

L'area dell'ex Centro Frutta



L'area interessata dal grande complesso produttivo del Centro Frutta è stata già in parte ri-urbanizzata per residenze; per la parte restante, quella in cui è concentrato l'originario insediamento industriale, accessibile direttamente dagli spazi pubblici del centro storico, si conferma la prospettiva di una riqualificazione parzialmente conservativa, che preveda:

- il recupero degli edifici esistenti di interesse testimoniale in buono stato di conservazione con mantenimento della morfologia originaria;
- la sostituzione di quei capannoni ormai ridotti a ruderi irrecuperabili , togliendo su questi il previgente vincolo di conservazione, in modo da dare la possibilità di sostituirli con nuovi immobili abitativi o terziari/commerciali.

A **Campotto** vi è l'ampia area con i ruderi della ex-fornace che attende possibili nuove utilizzazioni, ma ancora per attività produttive manifatturiere, o comunque attività economiche, con esclusione della residenza.

Ex Fornace di Campotto



In **tutte le altre località**, non vi sono rilevanti occasioni di trasformazioni urbane; le opportunità di miglioramento o incremento dell'offerta abitativa sono da riferire alla possibilità di addensamento, tramite interventi di demolizione e ricostruzione di singoli immobili con incremento di volumi attraverso la disciplina degli interventi diretti.

A **Longastrino, Anita e Campotto** vi sono comunque alcuni immobili artigianali o logistici, o già in disuso o che potrebbero essere in futuro dimessi, che possono eventualmente essere oggetto di trasformazione.

4.7 - I CENTRI ABITATI MINORI DEL COMUNE DI PORTOMAGGIORE

4.7.1 - Risorse e criticità

Mentre nei comuni di Argenta e di Ostellato il capoluogo raccoglie un terzo o poco più della popolazione comunale, nel comune di Portomaggiore la popolazione è accentrata per due terzi sul capoluogo; le altre frazioni hanno quindi una consistenza modesta.

In tutti i centri abitati minori di Portomaggiore la consistenza demografica risulta declinante, in misura più o meno marcata, o al massimo stabile.

Nei centri minori, negli ultimi 20 anni si è costruito molto meno che nel capoluogo, con il risultato che questo patrimonio edilizio è mediamente più datato e meno performante dal punto di vista sismico ed energetico. Ancora di più che nel capoluogo, si tratta quasi esclusivamente di edifici mono-bifamiliari.

Di seguito si descrivono brevemente caratteristiche, eventuali criticità o potenzialità per ciascuna località o gruppi di località. In particolare vengono evidenziate eventuali specifiche situazioni per le quali è possibile che maturino le condizioni per un intervento consistente di trasformazione/rigenerazione da governare con Accordi Operativi. Ma per tutto il resto dell'edificato (senza comunque escludere la possibilità di Accordi Operativi) la possibilità di ottenere miglioramenti della qualità urbana può derivare essenzialmente da interventi su sistema degli spazi pubblici, da un lato, e dall'altro dall'attività diffusa di micro-interventi privati migliorativi sui singoli edifici, sia di tipo conservativo, sia di demolizione e ricostruzione da incentivate attraverso un'innovativa disciplina degli interventi diretti, di cui al successivo punto 4.9.

Tutte le località minori di Portomaggiore si collocano su dossi di paleo-alvei, per cui sono soggette a rischio co-sismico da liquefazione.

In nessuna di queste località sono da segnalare punti specifici di criticità dovuti al traffico o altre forme localizzate di inquinamento, salvo che alcuni edifici a Runco ricadono in prossimità di un elettrodotto.

Gambulaga

Gambulaga, con circa 850 abitanti è la frazione maggiore; situata sul dosso del paleo-alveo del Padovetere, ancora riconoscibile nell'andamento sinuoso della Via Verginese; non ha un centro storico ma solo alcuni singoli edifici di pregio testimoniale. Il patrimonio edilizio è prevalentemente in buone condizioni, a bassa densità edilizia (1 o max 2 piani abitabili), si evidenziano però alcune strade (es. Via del Lavoro e Via del Risparmio) con lotti molto piccoli, edifici molto ravvicinati e scarsità di spazio libero a terra, sia privato che pubblico (assenza di marciapiedi,).

La dotazione di servizi pubblici è limitata alla scuola materna e ad attrezzature sportive; e modesta è anche l'offerta di attività commerciali e servizi privati.

Fra le criticità si segnala il rischio di liquefazione co-sismica, e la presenza di due ex edifici in disuso: una scuola materna dismessa difficilmente recuperabile per cui è stata costruita una nuova scuola, l'altro è un immobile in adiacenza alla Chiesa in Via Verginese di proprietà del Demanio dello Stato. Si tratta di un asilo e di alcuni appartamenti in adiacenza. L'edificio è in uso alla parrocchia e viene utilizzato saltuariamente per manifestazioni temporanee, per la fiera e per l'esposizione di mostre.

Ripapersico, Portoverrara e Portorotta

Si considerano insieme queste tre località, pur di diverso impianto, per la loro stretta vicinanza con il capoluogo Portomaggiore (fra 2 e 3 km).

Ripapersico (circa 780 abitanti) è un aggregato di insediamenti lineari sorti in forma non pianificata utilizzando strade preesistenti (non contiene nessuna strada di nuova urbanizzazione recente). Ha comunque una sua identità incentrata sulla presenza della chiesa, del cimitero, delle ex-scuola elementare.

Portoverrara (700 abitanti) e Portorotta (poco più di 200 abitanti) comprendono invece nuclei di vecchio impianto sorti lungo il corso dello Scolo Bolognese.

Portoverrara e Portorotta si trovano a una distanza di poco più di 2 km da Portomaggiore, e Ripapersico dista circa 3 km. Questa vicinanza fa sì che i residenti possano agevolmente usufruire dell'insieme di servizi pubblici e privati che offre il capoluogo, alla distanza di una breve bicicletata. Per questo già da tempo i servizi scolastici un tempo presenti sono stati chiusi e accentrati sul capoluogo.

Tutte tre le località possono considerarsi oggi dei sobborghi satelliti di una Portomaggiore allargata, dotata di un unico sistema di servizi incentrato nel capoluogo.

A Portoverrara si segnalano alcuni isolati costituiti da piccoli lotti molto addensati e carenti di spazio pubblico (Via Putinati e lungo la Provinciale).

Maiero, Quartiere, Runco e Sandolo

Maiero, Quartiere, Runco e Sandolo (tra i 500 e i 250 abitanti ciascuno), costituiscono nuclei minori aggregati lungo le strade e attorno alle rispettive chiese parrocchiali; al loro interno ricadono anche alcune corti rurali di interesse testimoniale. La loro dimensione demografica non consente una propria dotazione di servizi pubblici.

A Runco e a Sandolo alcune aree hanno patito in passato allagamenti locali per difficoltà della rete di deflusso delle acque.

4.7.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

A **Gambulaga** vi è la possibilità di consolidare l'offerta di servizi di base e di spazi aggregativi se si mantiene ad uso pubblico l'edificio delle ex scuole e l'edificio dismesso in adiacenza alla Chiesa in Via Verginese, quali sedi per attività associative o comunitarie.

Per **Ripapersico**, parte dell'edificio della ex-scuola elementare è riconvertito come centro civico, per cui mantiene la funzione di presidio e spazio aggregativo della frazione; la parte restante può essere riconvertita per una quota di edilizia residenziale pubblica o altri servizi..

Per **Portoverrara** si dovrà qualificare il percorso già esistente pedonale/ciclabile lungo l'argine di collegamento con il capoluogo.

Per **Portorotta** l'intervento più opportuno da realizzare è la sistemazione di un percorso di collegamento con il capoluogo (se possibile lungo l'argine dello Scolo Bolognese), realizzando una ciclabile in sede propria e dotata di alberature in modo da facilitare l'utilizzo dei servizi del capoluogo.

4.7.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione nel T.U.

A **Gambulaga** all'interno perimetro del T.U. sono disponibili alcune opportunità di incremento dell'offerta abitativa ovvero addensamento insediativo, attraverso il completamento di alcuni lotti liberi e di due aree libere semi-urbanizzate intercluse. Vi sono inoltre due aree che attualmente ospitano edifici artigianali o terziari che, in caso di eventuale dismissione delle attività in essere, potrebbero essere riconvertite per nuovi edifici anche abitativi.

A **Portoverrara**, un'area libera interclusa e semi-urbanizzata, di proprietà comunale, può dare luogo ad un intervento abitativo.

Anche a **Maiero** e a **Quartiere** vi sono immobili non abitativi che nel tempo potrebbero potenzialmente dare luogo a interventi di trasformazione, eventualmente governabili con Accordi Operativi.

In quegli isolati di **Gambulaga** e **Portoverrara** caratterizzati da piccoli lotti addensati e carenti di spazio pubblico, la disciplina degli interventi diretti può incentivare interventi di ristrutturazione urbanistica con riaccorpamento fondiario e recupero di maggiore spazi libero a terra.

4.8 - I CENTRI ABITATI MINORI DEL COMUNE DI OSTELLATO

In tutti i centri abitati minori di Ostellato la consistenza demografica risulta declinante, in misura più o meno marcata, Dogato è quello che mostra una relativa 'tenuta'.

Nei centri minori, negli ultimi 20 anni si è costruito molto meno che nel capoluogo, con il risultato che questo patrimonio edilizio è mediamente più datato e meno performante dal punto di vista sismico ed energetico. Ancora di più che nel capoluogo, si tratta quasi esclusivamente di edifici mono-bifamiliari.

Senza naturalmente escludere la possibilità di Accordi Operativi, che possono risultare utili per disciplinare l'eventuale trasformazione di singoli immobili produttivi o logistici inseriti nel tessuto urbano, il tutte queste località la possibilità di ottenere miglioramenti della qualità urbana può derivare essenzialmente da interventi su sistema degli spazi pubblici, da un lato, e dall'altro dall'attività diffusa di micro-interventi privati migliorativi sui singoli edifici, sia di tipo conservativo, sia di demolizione e ricostruzione, da incentivate attraverso un'innovativa disciplina degli interventi diretti, di cui al successivo punto 4.9.

Tutte le località minori di Ostellato (salvo Campolungo) si collocano su dossi di paleo-alvei, per cui sono soggette a rischio co-sismico da liquefazione.

In nessuna di queste località sono da segnalare punti specifici di criticità dovuti al traffico o altre forme localizzate di inquinamento.

Di seguito si descrivono brevemente caratteristiche, eventuali criticità o potenzialità di ciascuna località.

4.8.1 - Risorse e criticità

Libolla, Dogato, San Vito, Rovereto, Medelana

Si considerano assieme questo gruppo di centri abitati perché costituiscono una collana di insediamenti posti lungo il dosso del paleoalveo del Padovetere, a distanza molto ravvicinata fra l'uno e l'altro (non più di 1,5

km), e quindi con forti sinergie reciproche, rese più agevoli dalla lunga e continuativa ciclabile in sede propria che li collega tutti (salvo Libolla).

Anche se ciascuno ha una consistenza demografica modesta (Dogato è il maggiore con circa 950 residenti), tutti insieme compongono un aggregato di circa 2.500 abitanti.

La dotazione di servizi scolastici è limitata a Dogato (scuola elementare, scuola materna e palestra) e a Medelana (scuola materna); anche l'offerta i servizi privati (commercio di vicinato, artigianato) è modesta, prevalentemente concentrata su Dogato e in misura minore sui tratti urbani della provinciale che attraversa Rovereto e Medelana.

Oltre alla Pieve di San Vito, il Piano vigente individua nuclei di edificato di impianto storico a Medelana e a Rovereto; tuttavia, a parte pochi singoli edifici, si tratta di aggregati di modesto interesse tipologico e, in particolare nel caso del borgo di Medelana affacciato sul Volano, si tratta edilizia estremamente povera, sia da un punto di vista morfologico che strutturale; rispetto al Piano previgente si ritiene quindi opportuno e motivato provvedere a una parziale riduzione del perimetro della zona definita "centro storico", al fine di rendere più agevole il recupero.

Fra le criticità idrauliche puntuali va ricordata la condizione della prima fascia di edifici affacciata lungo l'argine in frodo del Volano.

Fra le risorse da valorizzare, si segnalano alcuni edifici di pregio, attualmente in abbandono, che attendono di essere recuperati:

- l'ex-cinema di Medelana,
- il rudere della villa davanti alla Pieve di San Vito,
- l'ex-'Asilo infantile' di Rovereto.

A Dogato, all'interno dei perimetri del Territorio Urbanizzato, vi sono diverse disponibilità di incrementare l'offerta abitativa: in particolare una lottizzazione in corso, in buona parte ancora da edificare, e alcune altre aree libere intercluse edificabili; permane qualche lotto libero residuo anche a Rovereto e Libolla.

San Giovanni di Ostellato

San Giovanni è un paese a sviluppo lineare lungo il Canale Circondariale, con circa un migliaio di residenti. Non ha un centro storico in quanto si è sviluppato a partire dalla fine dell'ottocento prima come borgo bracciantile in relazione alla bonifica della Valle delle Gallare e più recentemente in rapporto alla zona industriale SIPRO.

La dotazione di servizi comprende scuola materna ed elementare ed un centro sociale; fra i servizi privati poche attività commerciali, prevalentemente non alimentari, e alcuni pubblici esercizi.

All'interno dei perimetri del Territorio Urbanizzato, vi è disponibilità di offerta abitativa aggiuntiva completando un'area libera interclusa semiurbanizzata e qualche altro lotto residuo.

4.8.2 – Obiettivi e azioni per la città pubblica

Per il borgo di Medelana, per le sue condizioni di più diffuso degrado, è opportuno mettere in campo una specifica strumentazione per la programmazione di interventi, una sorta di piano di recupero (che può assumere la veste formale di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica), finalizzato sia a promuovere e agevolare i singoli interventi privati di riqualificazione edilizia, sia a migliorare l'assetto e l'arredo degli spazi pubblici.

Per il resto, non si segnalano specifiche esigenze, salvo quelle di manutenzione e ammodernamento degli edifici pubblici. Riguardo alle piste ciclabili, la dotazione attuale è certamente buona, salvo che occorre ripristinare la pista da Ostellato a San Giovanni e oltre; viceversa richiede qualche integrazione e miglioramento la rete dei marciapiedi.

Anche in queste località, come ovunque, vanno sfruttati gli spazi urbani disponibili per un incremento della dotazione di alberature.

4.8.3 - Le aree problema/opportunità di trasformazione

In tutte queste località non si individuano situazioni di criticità che si configurino come opportunità rilevanti nelle quali promuovere operazioni complesse di rigenerazione urbana.

Vi sono peraltro, a San Giovanni, e a Medelana, alcuni immobili a tipologia produttiva, artigianale o logistica che, in caso di dismissione – eventuale e non necessariamente auspicabile-, potrebbero essere oggetto di trasformazione per nuove funzioni urbane, anche residenziali, da disciplinare tramite Accordo Operativo.

4.9 - CRITERI DI QUALITÀ DA PERSEGUIRE NELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

In tutti i centri abitati dell'Unione, grandi e piccoli, i tessuti urbani residenziali sono costituiti in larga prevalenza da edifici monofamiliare (49%), o bifamigliari (29%), mentre, al netto di alcuni interventi relativamente recenti di edilizia sociale, sono ben poco presenti le tipologie a condominio in linea; anche nelle aree ad urbanizzazione più recente prevalgono gli edifici con non più di due piani abitabili, con o senza un piano a servizi sottostante (ma non interrato); e non sono infrequenti anche gli edifici ad un solo piano abitabile. Gli edifici con tre piani abitabili sono pochissimi e presenti solo nei centri maggiori. Quindi densità quasi ovunque basse in termini di volumi e con una qualche dotazione di spazio pertinenziale.

Alcuni isolati o gruppi di isolati presentano un'edificazione più asfittica o disordinata, ancora a bassa densità di volumi (1 o 2 piani fuori terra), ma in lotti molto piccoli e quindi con un elevato tasso di occupazione del suolo a terra e carenza o assenza di spazio pertinenziale. Tali situazioni coincidono spesso anche con una carenza di spazio pubblico: strade molto strette, carenza di marciapiedi, carenza di spazio verde e per parcheggio.

Le porzioni di edificato più recenti, frutto di Piani urbanistici attuativi, hanno naturalmente maggiori dotazioni di spazi pubblici (parcheggi, verde, sedi stradali adeguate), maggiori dotazioni anche di verde privato e connotati di omogeneità stilistica.

Nell'Allegato 6 del Quadro Conoscitivo Diagnostico e nella relativa Tav. 6.1 sono rappresentate le analisi condotte sulle caratteristiche dei tessuti edilizi di tutti i centri abitati dell'Unione, evidenziando differenti situazioni in termini di tipologie edilizie preminenti, di densità di occupazione di suolo, di disponibilità di spazio pubblico. Nelle Tav. 6.2 del Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono poi rappresentate le differenti condizioni delle aree urbane in materia di permeabilità del suolo.

Le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio abitativo sono in realtà relativamente omogenee nei diversi centri abitati e loro criticità sono sinteticamente espresse nel precedente punto 4.1. Stanti queste caratteristiche preminenti, e stante anche la conseguenza di una proprietà edilizia estremamente frazionata, in tutto il tessuto urbano consolidato residenziale non ci si aspetta che emergano ipotesi di interventi di trasformazione/rigenerazione complessi da governare con Accordi Operativi, anche se ovviamente questa possibilità non va esclusa, e sarebbe anzi auspicabile.

Viceversa ci si può attendere che prosegua, grazie agli incentivi fiscali e ulteriormente sospinta da incentivi di natura urbanistica, un'attività diffusa di interventi privati migliorativi di piccola scala, sui singoli edifici; per ottenere miglioramenti della qualità urbana, oltre che della qualità edilizia, è quindi essenziale il contributo che possono dare proprio gli interventi edilizi diretti: quelli che la legge urbanistica chiama "qualificazione edilizia", ossia quelli conservativi/migliorativi dell'edificio preesistente, nonché quelli di demolizione e ricostruzione.

Per centri abitati con queste caratteristiche, un'innovativa disciplina degli interventi diretti rappresenta uno strumento primario, forse lo strumento primario per la rigenerazione urbana.

A questo fine il PUG supera e trasforma la modalità tradizionale di regolamentazione dei tessuti urbani consolidati (le zone omogenee "B"), tradizionalmente basata su due semplici parametri: un indice fondiario massimo e un'altezza massima. Stabilendo un indice fondiario massimo uniforme, l'effetto che si ottiene è

che nella maggior parte dei lotti, dove l'indice è già raggiunto o superato, non si incentiva alcun intervento, mentre dove l'indice non è raggiunto, si consentono interventi di saturazione senza garanzia di miglioramenti sostanziali dell'efficienza energetica e sismica, né dello spazio pubblico.

La nuova regolamentazione degli interventi diretti sul patrimonio edilizio consolidato residenziale, per favorire l'ammodernamento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, deve basarsi invece sulla valutazione delle tipologie e volumetrie esistenti nei singoli lotti, e fornire incentivi, in termini di incremento edilizio, rapportati al livello di miglioramento che si ottengono.

La disciplina degli interventi diretti deve quindi **intrecciare e integrare il ventaglio di incentivi** forniti dalla Stato **in forma di detrazioni fiscali**, differenziate in base al tipo di intervento (50%, 65%, 90%, 110%) con un ventaglio altrettanto differenziato e crescente di **incentivi in forma di incrementi di edificabilità**:

- incentivi contenuti per interventi di adeguamento conservativo che comunque comportino miglioramenti significativi delle prestazioni dell'edificio;
- incentivi più appetibili per interventi di demolizione e sostituzione, perché solo in questo caso si ottengono edifici altamente performanti;
- incentivi ancora più marcati per interventi che non si limitino al singolo lotto di piccola dimensione ma estendano su più lotti contigui la sostituzione dell'edificato, potendo in tal modo ottenere più concreti miglioramenti anche del contesto urbano.

Fatte salve le porzioni più recenti e quindi di norma adeguate anche dal punto di vista dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, e fatti salvi le poche e isolate situazioni con presenza di edifici a condominio con tre piani abitativi, per tutto il resto dei tessuti urbani consolidati non storici, tenendo conto della grande prevalenza di edifici di modesta consistenza volumetrica, gli incentivi volumetrici per la demolizione e ricostruzione possono essere anche alquanto consistenti, scontando un ragionevole passaggio da due a tre piani o da uno a due piani (senza quindi sensibili impatti sul paesaggio urbano), ma ottenendo così edifici ad alta efficienza e sicurezza.

Andranno tuttavia regolamentate diversamente quelle porzioni dove, pur in presenza delle medesime tipologie a 1 o 2 piani, si ha un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo: lotti piccoli intasati da costruzioni accessorie, distanza ravvicinate fra gli edifici, sedi stradali molto strette e sovente prive di marciapiedi, dotazioni di verde al minimo.

In questo caso gli incentivi per interventi di adeguamento sul singolo edificio dovranno essere necessariamente più prudenti e contenuti, mentre saranno preferibilmente da incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione che accorpino più lotti contigui, prospettiva certo non facile in questo contesto, ma quanto mai opportuna in questi casi per dare luogo ad una riedificazione di maggiore respiro liberando spazi a terra, sia per uso pubblico (miglioramento dei marciapiedi, alberature stradali, parcheggi, ...), sia per verde privato.

La cartografia della Tav. 6.1 del Quadro Conoscitivo Diagnostico "Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi" rappresenta quindi la primaria base informativa per la cartografia geometrica che deve accompagnare la "Disciplina degli interventi diretti".

4.10 - CRITERI DI ALLOCAZIONE DI EVENTUALI NUOVE AREE DA URBANIZZARE ENTRO IL LIMITE DEL 3%

Atteso che l'estensione del Territorio Urbanizzato nell'intera Unione al Gennaio 2018, risultava pari a **1.476,4 ettari**, e che quindi la quota massima di ulteriore consumo assentibile ai sensi dell'art. 6 della L.R.24/2017, pari al 3%, risulta quantificata in **ettari 43,944,28**, si danno i seguenti criteri per l'eventuale allocazione di nuovi insediamenti esterni al Territorio Urbanizzato entro il limite suddetto (fatte salve le eccezioni di cui al comma 5 del medesimo articolo 6 citato):

- **nuovi insediamenti per attività ricettive, turistiche, sportive, sociali, culturali o comunque riferite al tempo libero**: stante che l'obiettivo della valorizzazione in chiave turistica e l'obiettivo dell'incremento e diversificazione dei servizi privati interessano, pur in misura diversa, l'intero

territorio, e pur privilegiando l'insediamento di tali attività attraverso il recupero di patrimonio edilizio dismesso, potranno localizzarsi nuovi insediamenti in contiguità al perimetro urbanizzato di tutti i centri abitati, con preferenza per i tre capoluoghi comunali;

- **nuovi insediamenti residenziali e relative attività complementari** (commercio di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, attività terziarie e di servizio correlate alla residenza): considerando le precise condizioni prescritte ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R.24/2017⁴ e stante la regola di collocare nuove quote di offerta abitativa e in particolare di Edilizia Residenziale Sociale soltanto laddove esista una adeguata offerta di servizi di base, potranno localizzarsi prioritariamente in contiguità al perimetro urbanizzato dei tre capoluoghi comunali, e, secondariamente, per non più dello 0,5% del T.U., in contiguità al perimetro urbanizzato di Santa Maria Codifiume, Consandolo, Dogato, Gambulaga e Longastrino;
- **medie strutture di vendita, e insediamenti commerciali definiti di "rilevanza comunale" o "sovra-comunale" nella vigente pianificazione provinciale (questi ultimi nei limiti e alle condizioni definite nella stessa pianificazione provinciale)**: considerando che nei centri di Argenta, Portomaggiore e Consandolo, vi sono cospicue e più opportune disponibilità per realizzare nuovi insediamenti di questo tipo tramite riconversione e trasformazione di aree interne al T.U., si considerano ammissibili in contiguità al perimetro urbanizzato dei centri di Ostellato, Santa Maria Codifiume, Filo, Longastrino, Dogato, Gambulaga. Sono inoltre ammissibili, limitatamente a quelle non alimentari, ad espansione del polo industriale di Ripapersico.
- **nuovi insediamenti di tipo produttivo manifatturiero o logistico**: potranno localizzarsi ad espansione dei soli poli produttivi di rilievo sovra comunale e di interesse strategico di cui al successivo cap. 5.2.2.

Nel quadro sopra descritto non sono presenti gli **insediamenti commerciali di rilevanza provinciale** in quanto si valuta che, nei limiti di quanto consentito dagli strumenti di pianificazione di livello provinciale, possano opportunamente realizzati all'interno del T.U. nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana.

4.11 - CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ/REQUISITI MINIMI DEI NUOVI INSEDIAMENTI NEGLI ACCORDI OPERATIVI

Nelle aree oggetto di Accordo Operativo, siano esse aree da urbanizzare ex-novo o aree urbanizzate da trasformare, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine l'A.O. deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

Analisi del sito

La progettazione attuativa deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,
- clima igrotermico: dati climatici; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche, ecc.;

⁴ “.....il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie:
a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;

b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- disponibilità di fonti energetiche rinnovabili;
- clima acustico prima dell'intervento;
- presenza di campi elettromagnetici.

Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra

Nei nuovi insediamenti residenziali e terziari, la progettazione deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando in primo luogo il corretto orientamento degli edifici, l'attenta integrazione tra sito ed involucro, il posizionamento di alberature o altre forme di schermatura per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, l'utilizzo dei venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) e, solo in secondo luogo, compiendo le scelte più opportune di carattere tecnologico - impiantistico.

In sede di A.O. deve essere valutato, attraverso specifiche verifiche di fattibilità la possibilità di supplire il più possibile al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (ad es. impianti centralizzati, pompe di calore, impianti di cogenerazione, reti di teleriscaldamento).

Acustica

Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili, assumendo come prescrittivo quantomeno il rispetto della classe III per i nuovi insediamenti residenziali previsti. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

Inquinamento luminoso

Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e della Direttiva Regionale n°1688 del 18/11/2013 e successive modificazioni e integrazioni.

Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico

Ciascun intervento deve considerare le condizioni di rischio e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PUG (fra i quali si segnala in ispecie alla Carta della Profondità del tetto e del letto degli orizzonti saturi sabbiosi), nonché nelle Cartografie relative alla Pericolosità Idraulica (PGRA: Piano Gestione del Rischio da Alluvioni). Per quanto riguarda limitazioni sismiche e relative condizioni d'uso occorrerà riferirsi alla documentazione contenuta negli Studi di Microzonazione Sismica di II e III Livello anch'essa da considerarsi parte integrante del Piano.

L'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione nelle aree da urbanizzare per nuovi insediamenti va definito previa adeguata analisi geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica. La documentazione di riferimento è indicata al punto 6, lettera B.2.1. della Delibera della Giunta Regionale 1373/2011. Le suddette tematiche dovranno essere ulteriormente illustrate nella Relazione di Calcolo Strutturale ("Illustrazione Sintetica") come previsto al punto B.2.2. della suddetta Delibera. L'applicazione della Delibera costituisce la corretta modalità di applicazione regionale del D.M./N.T.C. 2018.

Circa la definizione delle modalità di controllo del rilascio del Permesso di Costruire e degli altri Titoli Edilizi, occorrerà infine riferirsi alla DGR 1814/2020 della Regione Emilia- Romagna (Individuazione degli interventi strutturali in Zone Sismiche, di cui all'Art. 94-bis del D.P.R. 6/7/2001 n.38, in adeguamento alle Linee Guida approvato con il D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti 30/05/2020).

Sistema idraulico, fognario e della depurazione.

Con riferimento alle reti fognarie, dovrà essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico concordemente con quanto contenuto nella disciplina che regola l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.

Per le aree non ancora urbanizzate è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e, ove occorra, da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC) finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Per gli ambiti di nuovo insediamento di tipo produttivo, gli interventi dovranno altresì prevedere l'introduzione del trattamento delle acque di prima pioggia e, in accordo con l'Ente gestore, dovrà essere verificata la possibilità di inviarle alla fognatura delle acque nere o in alternativa prevedere sistemi di depurazione dedicati.

I sistemi di raccolta delle acque bianche, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. La progettazione delle nuove opere dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo tempi di ritorno ventennali.

Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, nonché degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, l'intervento è soggetto al parere favorevole espresso dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato con i quali vanno concordate le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri a carico degli soggetti attuatori.

Nel caso di Accordi Operativi in aree del territorio rurale o comunque nel caso non sia possibile allacciare l'intervento alla rete fognaria pubblica, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di trattamento e smaltimento delle acque nere in conformità con quanto stabilito nelle norme vigenti.

Negli interventi di trasformazione nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, occorre valutare la possibilità di perseguire l'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che sia effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia, gli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo

insediamento, oppure che sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo delle opere di adeguamento;

- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di un A.O. risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere:

- che la stipula della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore dell'intervento, sulla base della convenzione stessa;
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

Risparmio idrico.

L'A.O. dovrà prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, la predisposizione di apposite reti di adduzione e distribuzione delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate, in alternativa alla fonte acquedottistica, per usi compatibili e comunque non potabili, quali l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e pubbliche, per operazioni di pulizia dei cortili e spazi comuni, lavaggio di piazzali e lavaggi di auto e mezzi (nel caso di attività produttive).

Con specifico riferimento agli ambiti produttivi, dovranno essere previste (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) soluzioni tecnologiche che massimizzino il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva. In particolare i nuovi insediamenti produttivi dovranno, a questo fine, prevedere la realizzazione, quando tecnicamente possibile, di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi); in ogni caso dovrà sempre essere previsto il recupero e stoccaggio di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Bonifica del suolo

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, che comportino una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione dell'A.O. devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Mobilità sostenibile

Gli A.O. devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Tale rete dovrà essere finalizzata ad assicurare un collegamento diretto tra nuclei insediati limitrofi, l'accesso alle aree d'interesse sociale, culturale e commerciale, ai nodi del trasporto pubblico e ai grandi sistemi ambientali.

5. MACRO-STRATEGIA: CONSOLIDAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ E DELL'ATTRATTIVITÀ ECONOMICA DEL TERRITORIO

Con riferimento all'articolazione in sistemi funzionali con cui è stato articolato e descritto il Quadro conoscitivo-diagnostico del PUG, sono coinvolti i seguenti sistemi funzionali:

- **società ed economia:** occupazione, attività economiche,
- **accessibilità a scala territoriale:** mobilità sostenibile;
- **sicurezza del territorio.**

5.1 – DESCRIZIONE, RISORSE, CRITICITÀ

5.1.1 – Il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità del territorio

La rete ferroviaria e il trasporto pubblico su gomma

Il territorio dell'Unione è intersecato da tre linee ferroviarie attive:

- **Ferrara – Ravenna – Rimini:** linea nazionale elettrificata a binario singolo con due stazioni all'interno del territorio dell'Unione: Portomaggiore e Argenta, oltre ad una fermata a S.Biagio.
- **Ferrara – Codigoro:** linea regionale a binario singolo, in attesa di elettrificazione (ai sensi del PRIT) con tre stazioni all'interno del territorio dell'Unione: Rovereto, Dogato e Ostellato.
- **Bologna – Portomaggiore:** linea regionale a binario singolo con due stazioni all'interno del territorio dell'Unione: Consandolo e Portomaggiore (capolinea).

Su tutte e tre le linee si ha una media di 36 corse/giorno (18 per ogni direzione) che forniscono in servizio generalmente adeguato. Viceversa è stato disattivato il servizio, dopo un breve periodo di funzionamento, sul collegamento ferroviario Portomaggiore-Dogato-Ostellato, con fermata all'altezza del Verginese.

Riguardo al TPL, il territorio è servito da 5 linee che mettono in collegamento i centri abitati dell'Unione fra loro e con Ferrara, Bologna.

Va segnalata come una criticità la debolezza del servizio per il collegamento fra Ostellato e Portomaggiore: due sole corse di TPL al giorno, con conseguente numero di passeggeri estremamente ridotto. La debolezza di questo collegamento penalizza e riduce l'utenza dell'unica scuola superiore di Ostellato: l'Istituto Tecnico Agrario.



La rete delle infrastrutture viarie nel territorio dell'Unione(Vedi Tav .1 del PUG)

La rete stradale

Il sistema insediativo ed economico dell'Unione è innervato su da due importanti arterie stradali che collegano il territorio ferrarese con i suoi lidi e il ravennate e che fanno parte della classificazione della **"Grande Rete Regionale"** così come definita nel PRIT-2025:

- il raccordo autostradale RA8 *"Ferrara – Porto Garibaldi"* che attraversa longitudinalmente il comune di Ostellato nella parte nord. Una superstrada, gestita da ANAS, a due corsie per senso di marcia che collega l'autostrada A13 al mare, nel comune di Comacchio.
- la Strada Statale *"Adriatica"* SS16 che attraversa i comuni di Portomaggiore ed Argenta, dotata di una sede adeguata e priva di interferenze a raso fino all'altezza del capoluogo di Argenta, e invece ancora nella sede storica nel tratto successivo, che attraversa gli abitati di Argenta e San Biagio; il prolungamento della nuova sede fino al territorio di Alfonsine, comprensivo di un nuovo svincolo all'altezza di San Biagio è progettato ma non ancora finanziato;

A livello di *"Grande Rete"* il PRIT prevede poi il *"Nuovo collegamento fra Ravenna ed il raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi"*, un nuovo asse stradale a 2 corsie per senso destinato a chiudere il triangolo fra le due arterie suddette, attraversando con andamento Nord-Sud la valle del Mezzano.

Della **"Rete regionale di Base"**, sempre ai sensi del PRIT, fanno parte le strade Provinciali SP7, SP68 e SP1:

- La SP7 attraversa il comune di Argenta ad ovest, passando per Ospital Monacale e San Nicolò creando un collegamento nord-sud tra Ferrara e il bolognese (Molinella-Budrio).
- La SP68, a partire dalla SS.16, collega Portomaggiore con Ostellato e, insieme all'SP1 e SP23, con resto del territorio ferrarese a nord dell'Unione.

Oltre alle reti regionali, una rete di strade provinciali e comunali completa i collegamenti interni al territorio e le relazioni di scambio con gli insediamenti vicini del bolognese, del lughese e dell'alto ferrarese.

La capillarità della rete stradale attuale risponde già abbastanza bene alle esigenze di collegamento dei tre comuni, ed ha in generale una capacità adeguata rispetto ai flussi di traffico.

Diversa è invece la situazione per ciò che riguarda lo stato di manutenzione di molte strade locali, ma anche del raccordo autostradale Ferrara-Mare, per il quale sono attese consistenti opere di manutenzione straordinaria.

La criticità principale riguarda la SS.16, nel tratto che ancora corre sulla sede storica. Considerando che una parte significativa del traffico su questa arteria è costituito da veicoli pesanti, l'impatto sugli abitati attraversati è rilevante dal punto di vista acustico, della sicurezza stradale e della qualità urbana, in particolare ad Argenta dove l'arteria taglia in due il tessuto urbano e passa vicino a zone sensibili quali la scuola d'infanzia, l'IIS Rita Levi Montalcini e l'ospedale Mazzolani Vandini.

Per Portomaggiore e Ostellato non si segnalano situazioni puntuali di criticità, salvo che permangono in comune di Ostellato, alcuni passaggi a livello a raso su strade provinciali.

Risorse e criticità

In sintesi, **le risorse**:

- estesa rete ferroviaria;
- rete stradale in generale adeguata per capacità ai volumi di traffico rilevati.

In sintesi, **le criticità**:

- mancata prosecuzione della nuova sede della SS.16 all'altezza di Argenta e San Biagio;
- problematiche di manutenzione delle Ferrara-Portogaribaldi;
- problematiche di manutenzione della rete locale;
- permangono diversi passaggi a livello a raso;
- circoscritte situazioni di criticità/sicurezza in alcune intersezioni;

- insufficiente offerta di servizio di trasporto pubblico per il collegamento fra Ostellato e Portomaggiore.

5.1.2 – Le opportunità per gli insediamenti industriali e logistici

Nel territorio dell'Unione sono diffuse aree produttive di dimensioni e specializzazioni molto differenti fra loro; molte di piccola dimensione, frutto di una stagione in cui l'urbanistica tendeva a far sorgere aree artigianali/industriali in ogni frazione, indipendentemente dalle condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità e di servizi.

Già in occasione della formazione del Quadro Conoscitivo per il PSC fu effettuata una schedatura di tutte le aree per insediamenti produttivi, grandi e piccole, che ricadono nel territorio: 13 ad Argenta, 5 ad Ostellato e 6 a Portomaggiore. In ciascuna scheda, che in questa fase è stata aggiornata, oltre agli aspetti dimensionali e lo stato di attuazione, sono state considerate le condizioni di infrastrutturazione, eventuali limitazioni o controindicazioni all'ulteriore sviluppo derivanti da particolari fragilità ambientali o valori paesaggistici.

Sulla base di quella schedatura e di un lavoro di attenta selezione, il PSC aveva già selezionato quattro poli produttivi che, per condizioni di buona accessibilità, buona infrastrutturazione, consistenza, assenza di controindicazioni ambientali, erano da considerare come i più idonei per essere qualificati in materia di dotazioni e servizi e per offrire insediamento ad ulteriori attività produttive, anche con estensione delle urbanizzazioni qualora ne emergesse la domanda. Essi sono:

- l'Area SIPRO di Ostellato, in fregio alla superstrada Ferrara-mare, che con la sua estensione di quasi 200 ettari, rappresenta oltre un terzo della superficie di tutte le aree censite;
- l'area di Sant'Antonio, a nord del capoluogo di Argenta, in prossimità della SS.16;
- l'area di Ripapersico, urbanizzata dal Comune di Portomaggiore, in fregio alla SS.16;
- l'area di San Biagio.

Poiché le ragioni che hanno portato a quella selezione permangono sostanzialmente invariate, si confermano nel PUG queste scelte, salvo ulteriori valutazioni riguardo a quella di San Biagio.

Questi poli produttivi presentano, all'interno del perimetro già urbanizzato, alcune porzioni ancora libere per nuovi insediamenti, ma in misura alquanto limitata: in particolare alla SIPRO e a Ripapersico.

Sarà al contorno di queste sole aree che, in caso di domanda, potranno essere urbanizzate nuove porzioni di terreno agricolo per ospitare nuove attività produttive (entro il limite del 3% dell'estensione del Territorio Urbanizzato, come prevede la L.R. 24/2017).

Per tutte le attività produttive in essere, nel caso vengano manifestate esigenze di sviluppo e ampliamento dell'attività già insediata, sarà comunque possibile soddisfare tali esigenze con l'iter del Procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 (vedi al successivo punto 5.3).

5.2 - OBIETTIVI E AZIONI

Fra gli obiettivi generali della strategia per la qualità urbana, per come sono stati codificati nel "Modello dati di base del PG" prodotto dalla Regione Emilia-Romagna, sono pertinenti i seguenti:

- **OB01:** l'incremento qualitativo degli spazi pubblici (nelle aree produttive), anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico;
- **OB02:** la crescita e qualificazione dei servizi e adeguamento delle reti tecnologiche;
- **OB06:** l'incremento della mobilità sostenibile;
- **OB07:** la rigenerazione funzionale, sismica ed energetica del patrimonio costruito privato;
- **OB12:** la riduzione dell'esposizione alle criticità ambientali e ai rischi (in part. rischi idraulici e rischio sismico);

Fra le **Politiche e Azioni** codificate a livello regionale, si definiscono le seguenti, riferibili, pur con pertinenza differenziata, alla rete delle infrastrutture per la mobilità e alle aree industriali:

- **PA01:** miglioramento della qualità e dell'efficienza dello spazio pubblico nelle aree industriali (arredi, illuminazione, funzione ecologica delle aree a verde,);
- **PA03 e 4:** miglioramento delle reti tecnologiche per la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti; riciclo acque meteoriche; sistemi separati di raccolta acque bianche e nere;
- **PA05:** riciclo rifiuti e raccolta differenziata;
- **PA08:** dotazioni ecologiche per la mitigazione e ambientazione paesaggistica delle principali infrastrutture;
- **PA19:** rigenerazione del patrimonio costruito privato: miglioramento sismico ed energetico degli edifici produttivi;
- **PA26:** favorire l'innovazione la rigenerazione delle aree produttive esistenti;
- **PA27:** messa a disposizione di spazi per co-working, per start-up, incubatori di imprese;
- **ALT:** incremento dell'offerta di trasporto pubblico su ferro e su gomma e miglioramento dell'intermodalità;
- **ALT:** completamento della rete stradale primaria e risoluzione di criticità locali nella rete stradale secondaria; miglioramento della sicurezza delle sedi stradali.

5.2.1 – Obiettivi e azioni riguardo all'accessibilità

Per quanto riguarda la rete infrastrutturale per la mobilità, l'esigenza principale e l'obiettivo primario dell'Unione, ancorché dipendente da competenze e fonti di finanziamento sovraordinate, è il prolungamento della nuova sede della SS.16 da Argenta almeno fino a Conselice, di cui si sottolinea la necessità non solo e non tanto da un punto di vista trasportistico, ma per risolvere problematiche di qualità urbana, ad Argenta e San Biagio, altrimenti ineliminabili.

Oltre a questo, il PUG conferma l'opportunità di alcuni limitati interventi sulla rete viaria "Regionale di Base" e sulla rete locale che erano già stati previsti ed approvati in occasione della formazione del PSC.

Sulla Rete Regionale di Base:

- l'opportunità di un'opera puntuale sostitutiva del passaggio a livello sulla SP68 ad est di Dogato;
- l'opportunità di un'opera sostitutiva del passaggio a livello sulla SP23 fra Rovereto e Medelana; al riguardo il PUG prospetta non un'opera puntuale che risolva solo l'attraversamento ferroviario, ma un tratto di nuova sede di circa 1,2 km che, con l'occasione, eviti anche l'attraversamento dei due abitati di Rovereto e Medelana.

Sulla rete locale:

- l'opportunità di un collegamento più diretto ed efficace dei flussi provenienti dal bolognese sulla SP7 con Portomaggiore e la SP68 verso nord (e viceversa), flussi che oggi devono passare dentro all'abitato di Consandolo e attraversare due passaggi a livello; al riguardo si prospetta la realizzazione di un tratto stradale che colleghi la SP26 con lo svincolo della SP68 sulla SS.16, un tratto della lunghezza di circa 3 Km dei quali circa la metà realizzabili tramite allargamento e sistemazione di strade locali e per circa la metà in nuova sede.
- l'opportunità di un miglioramento della viabilità locale che accede al Mezzano da sud, senza altri intendimenti che quello di servizio locale per le attività agricole; infatti l'ampia area del Mezzano è agevolmente attraversabile in senso est-ovest con la SP79 e ben accessibile da nord (da Ostellato), mentre ha un più debole accesso da sud; al riguardo occorre semplicemente migliorare e asfaltare alcuni tratti la viabilità locale di bonifica della Valle del Mantello in comune di Argenta.

5.2.2 – Obiettivi e azioni riguardo all'attrattività per insediamenti produttivi

Con riferimento ai **quattro poli produttivi** già a suo tempo selezionati come di rilievo sovra comunale e di interesse strategico, si danno quindi i seguenti indirizzi differenziati.

L'area SIPRO di Ostellato, in fregio al Raccordo autostradale Ferrara-Mare e servito da un proprio svincolo, è il polo produttivo più importante non solo per le dimensioni (oltre 90 ettari), ma anche per la tipologia di attività insediate, che comprendono anche attività di alto livello tecnologico; è presente inoltre un contenitore destinato ad incubatore per nuove imprese.

Oltre ad alcuni lotti ancora disponibili nella porzione già urbanizzata, quest'area rappresenta quindi l'indicazione prioritaria e preferenziale per l'insediamento di ulteriori attività, in particolare nei settori tecnologici già presenti.



L'area di **Sant'Antonio** a nord di Argenta, di circa 43 ettari, quasi interamente utilizzata, è posta in prossimità della SS.16, quindi con una ottima accessibilità, ed è anche ben infrastrutturata dal punto di vista delle reti tecnologiche; al momento, però, non ha un'adeguata presenza di attività terziarie di servizio alle imprese o spazi per l'incubazione di imprese. Anche se la stretta vicinanza con il capoluogo Argenta consente di usufruire dei servizi del capoluogo, una maggiore presenza di attività terziarie e di servizio alle imprese all'interno dell'area stessa è sicuramente auspicabile.



L'area di **Ripapersico** (Portomaggiore), di circa 11 ettari, in diretto affaccio sulla SS.16, presenta ancora la disponibilità di qualche lotto edificabile e idonei spazi di eventuale espansione. Nell'area è previsto un lotto per servizi alle imprese, ma non ancora attuato.



Le due aree di S. Antonio e di Ripapersico sono le più idonee a rispondere ad esigenze insediative in questi due comuni, per nuove attività, ma in particolare per ospitare la ricollocazione di attività produttive già insediate in questi comuni in siti mal infrastrutturati o in quelle zone produttive di più vecchio impianto ormai contigue o inglobate nei tessuti urbani residenziali dei due capoluoghi.

Infine, l'area di **San Biagio**, sviluppata attorno al riutilizzo di un grande complesso agroindustriale dismesso, mantiene alcuni immobili produttivi che presentano caratteri testimoniali meritevoli di un recupero; alcune porzioni sono dismesse o sottoutilizzate.

Sebbene l'ambito non sia direttamente interessato da tutele e limitazioni di natura ambientale, esso si colloca in prossimità del perimetro del Parco del Delta (Stazione di Campotto), che deve essere considerato come fattore condizionante e in prossimità del nodo idraulico della confluenza del Sillaro e dell'Idice

con il Reno; inoltre attualmente in questo tratto non è ancora realizzata la nuova sede della SS.16, per cui il traffico merci generato deve percorrere ancora la sede storica che attraversa gli abitati.

Per queste ragioni, e considerando comunque preferibile l'eventuale espansione dell'area di Sant'Antonio, si ritiene che nuove urbanizzazioni in espansione a San Biagio potrebbero essere eventualmente proponibili solo dopo che fosse compiutamente riutilizzata la porzione dismessa e fosse realizzata ed operante la nuova SS.16 fino a Conselice, in modo da non gravare con ulteriore traffico i centri abitati.

5.3 - CRITERI DI QUALITÀ DA PERSEGUIRE NELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI E NEL CASO DI PROCEDIMENTO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Anche per gli insediamenti produttivi in essere, la disciplina per gli **interventi diretti** deve contribuire ad un progressivo miglioramento degli edifici, dal punto di vista energetico e sismico, nonché del loro contesto ambientale.

A questi fini, laddove siano ammessi interventi che comportano ampliamento di edifici produttivi esistenti nelle zone per attività produttive, la disciplina per gli interventi diretti dovrà prescrivere:

- che l'intervento contempli la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione;
- che si mantenga comunque una quota significativa di superficie permeabile all'interno del lotto;
- e inoltre che la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.

Per tutte le attività produttive, siano esse insediate all'interno dei poli produttivi strategici sopra individuati, o in altre zone urbane, o anche nel territorio rurale, nel caso vengano manifestate esigenze di sviluppo e ampliamento dell'attività già insediata, sarà comunque possibile soddisfare tali esigenze con l'iter del **Procedimento unico** di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, ovviamente a condizione che, nell'ambito di tale procedimento, siano valutate e garantite adeguate condizioni di sostenibilità, con riferimento alla non dispersione insediativa, all'accessibilità, al trasporto collettivo, alla mobilità attiva, alle reti tecnologiche ed energetiche necessarie, alla gestione delle acque, alla sicurezza, e ponendo in carico dell'impresa il costo o la realizzazione delle opere che garantiscano tale sostenibilità.

Con riferimento agli obiettivi di efficienza sismica e risparmio energetico l'approvazione del progetto sarà subordinata:

- alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, al miglioramento sismico anche delle costruzioni preesistenti che ospitano l'attività;
- alla condizione che la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.

Con riferimento all'obiettivo della non dispersione, ossia alla condizione, prescritta nel comma 1 dell'art. 53 citato, che l'ampliamento o la nuova costruzione necessaria allo sviluppo dell'attività già insediata si collochi nell'area di pertinenza della stessa oppure *"in lotti contigui o circostanti ovvero in aree collocate in prossimità della medesima attività"*, si precisa quanto segue:

- per le attività ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la nuova area interessata dovrà comunque essere o interna al T.U. o, se esterna, aderente al perimetro del T.U. stesso;
- per le attività ricadenti nel territorio rurale, la superficie fondiaria pertinente all'attività insediata preesistente, tramite il Procedimento unico potrà essere ampliata una sola volta una tantum, per una estensione non superiore al 50% della superficie fondiaria preesistente, e la nuova area interessata dovrà comunque essere aderente al perimetro della superficie fondiaria già di pertinenza dell'attività.

5.4 - CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ/REQUISITI MINIMI DEI NUOVI INSEDIAMENTI NEGLI ACCORDI OPERATIVI

Con riferimento all'eventuale futura domanda per l'insediamento di nuove attività produttive del settore secondario, ivi compreso l'agroindustria, qualora risultino inadeguate le opportunità insediative offerte dal riutilizzo di insediamenti produttivi dismessi, né le disponibilità residue di lotti liberi all'interno delle zone produttive, potranno essere approvati Accordi Operativi per urbanizzare nuove aree (entro il limite di legge del 3% del T.U.) solo in contiguità con i tre poli produttivi della SIPRO, di Sant'Antonio e di Ripapersico e, in subordine, di quello di San Biagio, secondo le direttive di cui al precedente punto 5.2.2.

Per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità da verificare e rispettare negli Accordi, si rimanda ai criteri più estesamente esposti al precedente punto 4.11 (che non si riprendono qui per brevità), con particolare riferimento alle condizioni in materia di: analisi del sito, efficienza energetica, sistema idraulico fognario e della depurazione, risparmio idrico, mobilità sostenibile.