

Unione dei Comuni

# Vallie Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

## **PUG fase 1: Documento Preliminare**

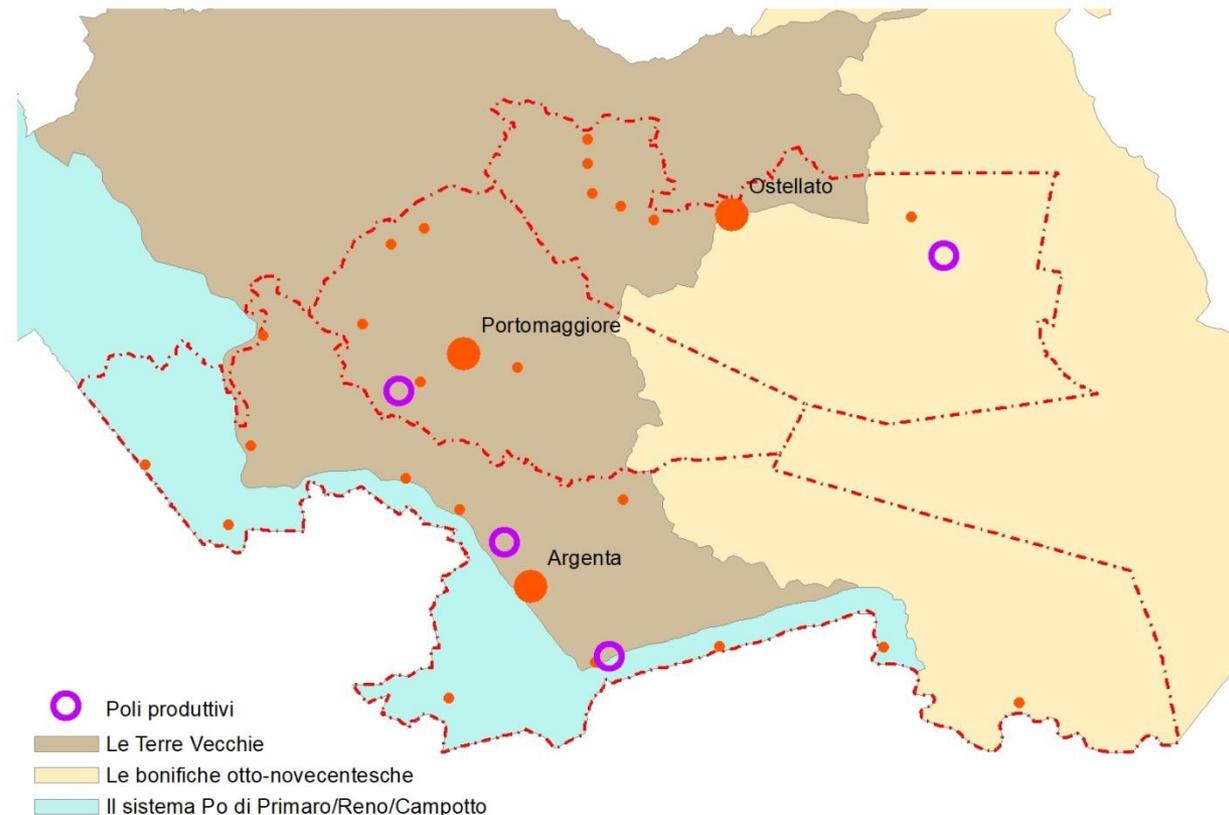
**Quadro conoscitivo, valutazione, diagnosi e prime indicazioni  
per la strategia di qualità urbana e ambientale**

## Parte A: Introduzione e quadro conoscitivo diagnostico per sistemi funzionali

1. **qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche:** uso del suolo, forme del paesaggio, aree protette, servizi eco-sistemici forniti dal territorio;
2. **benessere ambientale :** cambiamento climatico, qualità dell'aria, acustica, inquinamento elettromagnetico, microclima urbano
3. **sicurezza del territorio:** sismica, idrogeologica, reti smaltimento acque bianche nere, rischio di incidenti, visione integrata dei rischi
4. **società ed economia:** dinamiche demografiche, compagine sociale, occupazione, attività economiche: agricoltura, industria, turismo,
5. **Sistema dell'abitare e dei servizi urbani / qualità dell'offerta urbana:** condizioni del patrimonio edilizio; servizi pubblici; servizi privati (commercio , attività culturali/ricreative, ....), qualità dello spazio pubblico , verde urbano.

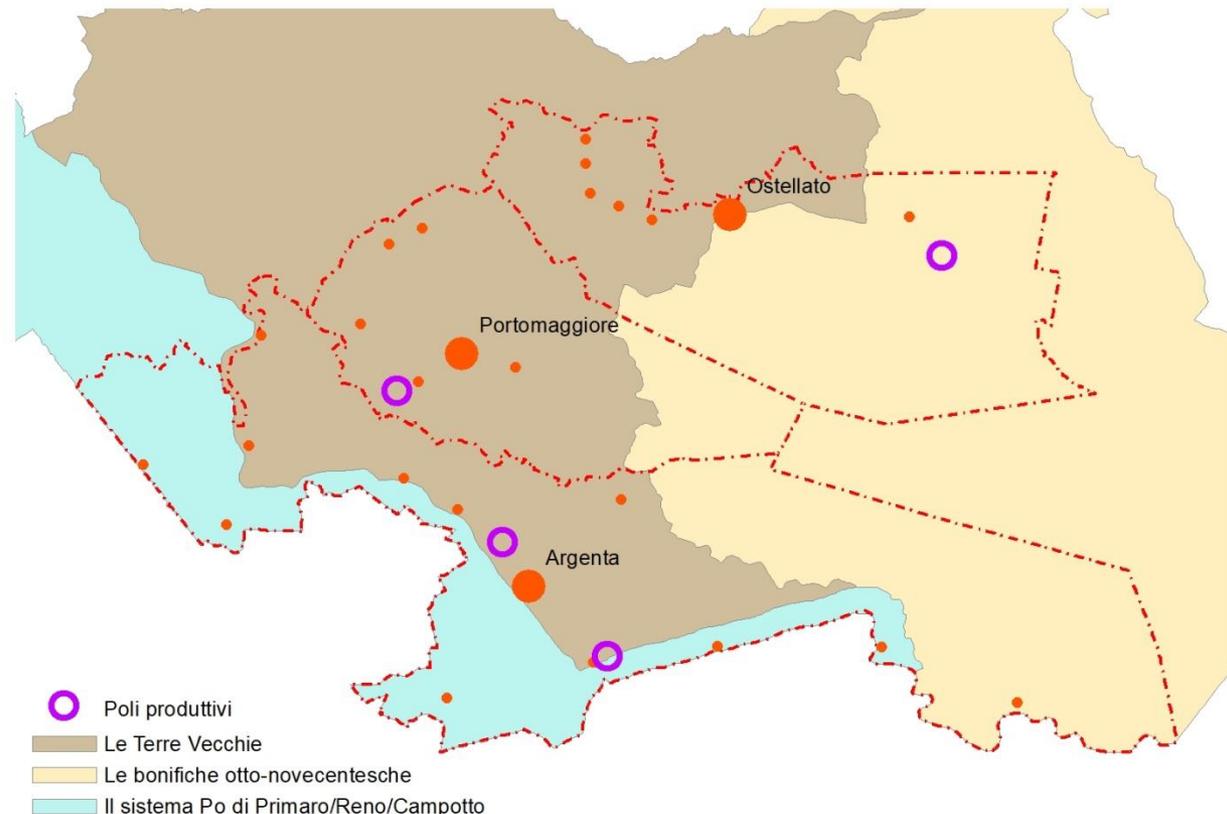
## Parte B: Quadro diagnostico e indirizzi di Piano per “luoghi”

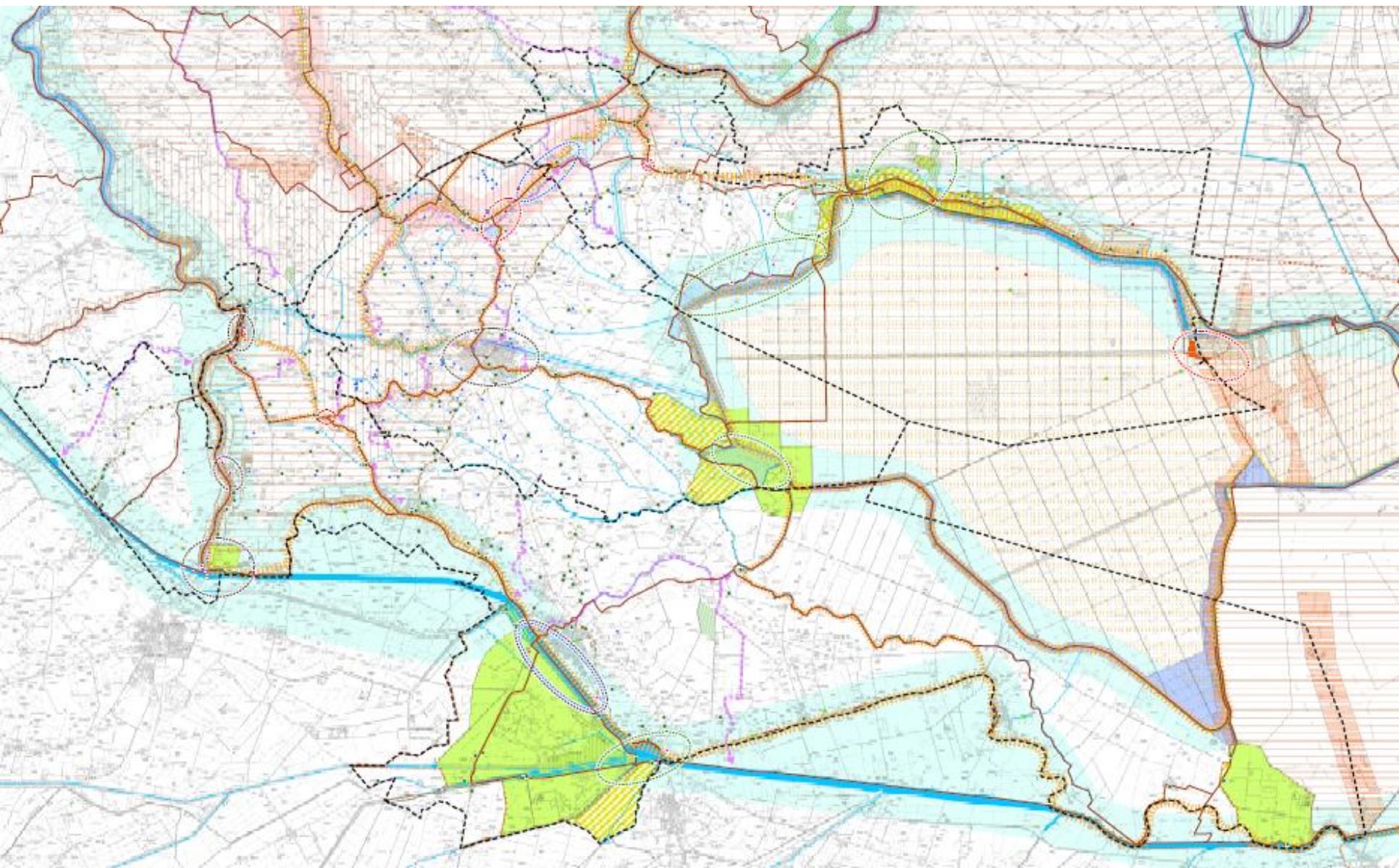
1. Argenta
2. Portomaggiore
3. Ostellato
4. I centri abitati minori
5. I poli produttivi
6. Le Terre Vecchie ( o Bonifiche Estensi)
7. Le bonifiche ottocentesche e il Mezzano
8. Il sistema Primaro/Reno/Campotto



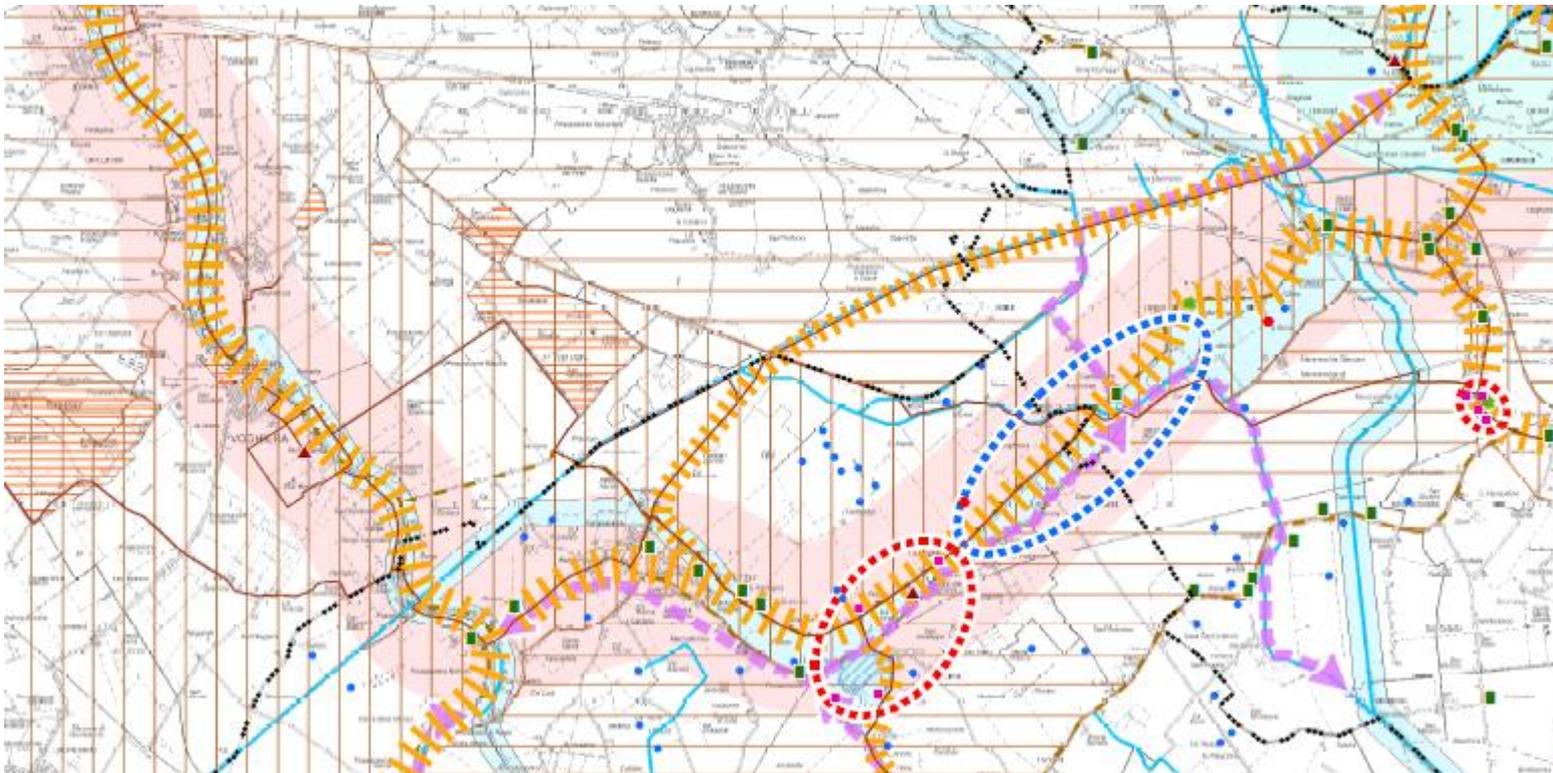
## Parte B: Quadro diagnostico e indirizzi di Piano per “luoghi”

1. Argenta
2. Portomaggiore
3. Ostellato
4. I centri abitati minori
5. I poli produttivi
6. Le Terre Vecchie ( o Bonifiche Estensi)
7. Le bonifiche ottocentesche e il Mezzano
8. Il sistema Primaro/Reno/Campotto.



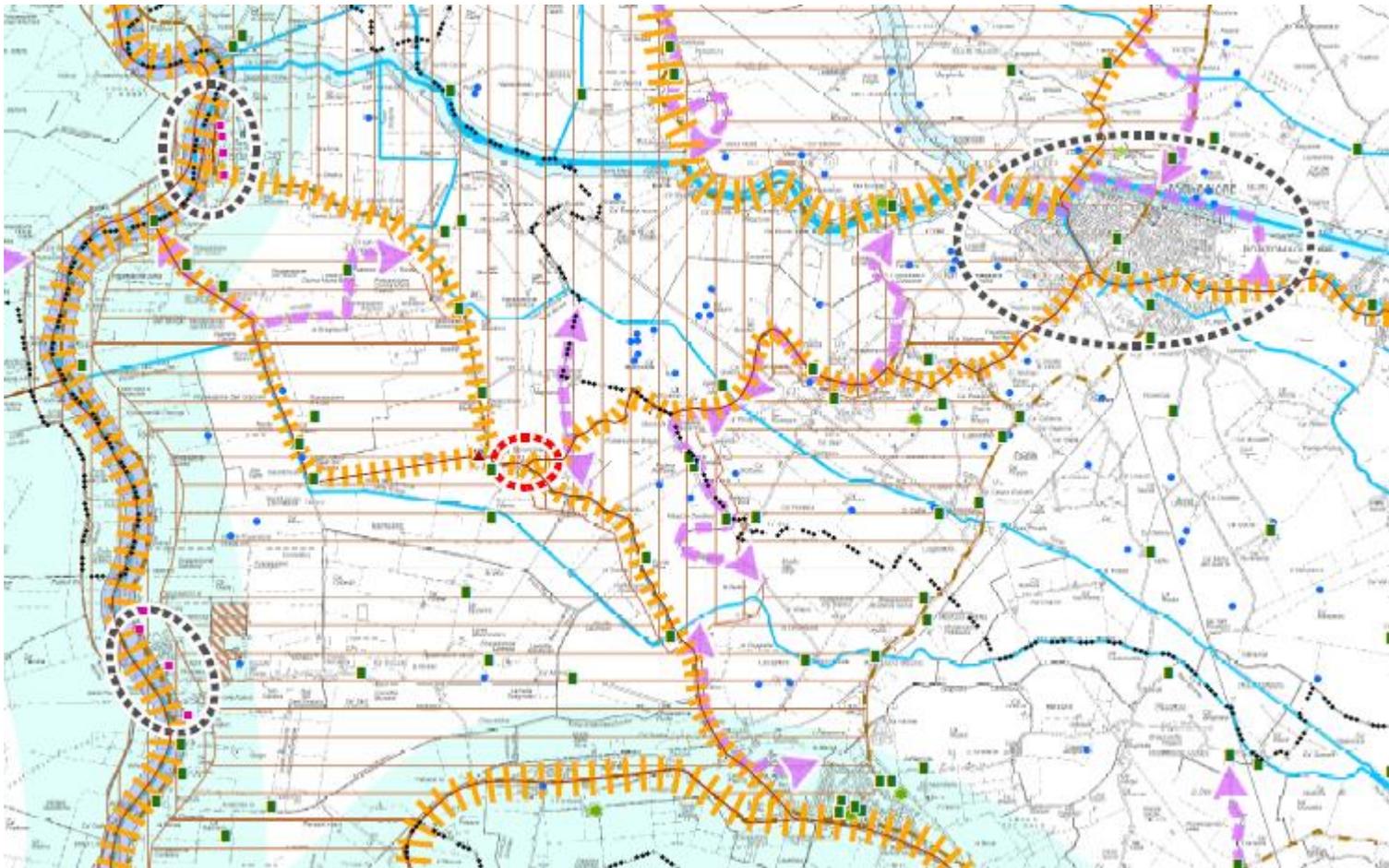


**Sistemi di risorse e itinerari di fruizione (Tav. 8)**



## Terre vecchie:

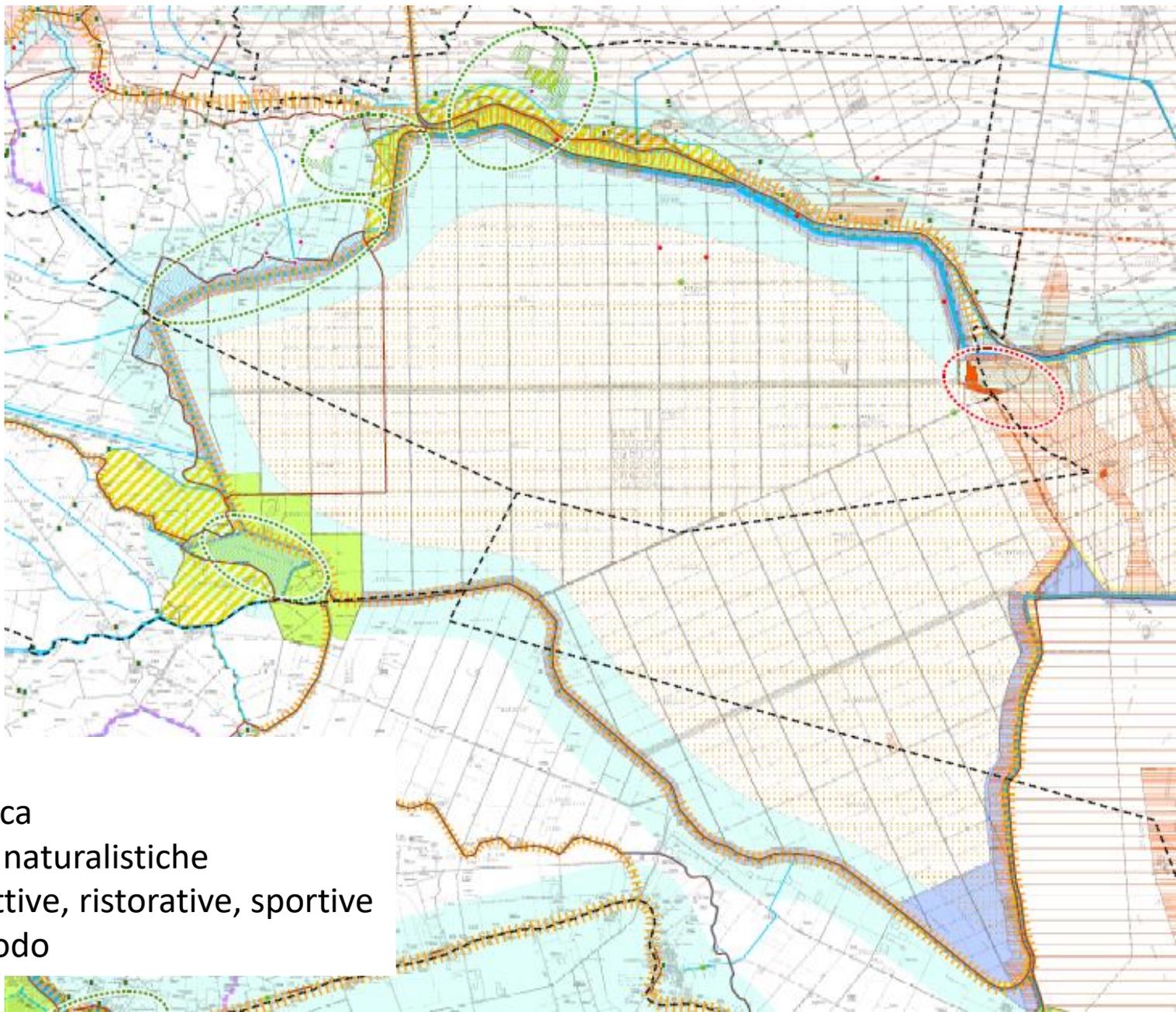
- sicurezza/resilienza del territorio
- specializzazione dell'agricoltura,
- risorse storiche –paesaggistiche (UNESCO)
- turismo-tempo libero: **l'itinerario delle Delizie**, lungo il paleoalveo del Sandolo/Padovetere



**Terre vecchie:**

Altri itinerari:

- Bevignante – Fossa sabbiosa
- Scolo Bolognese – Fossa di Porto - Portomaggiore

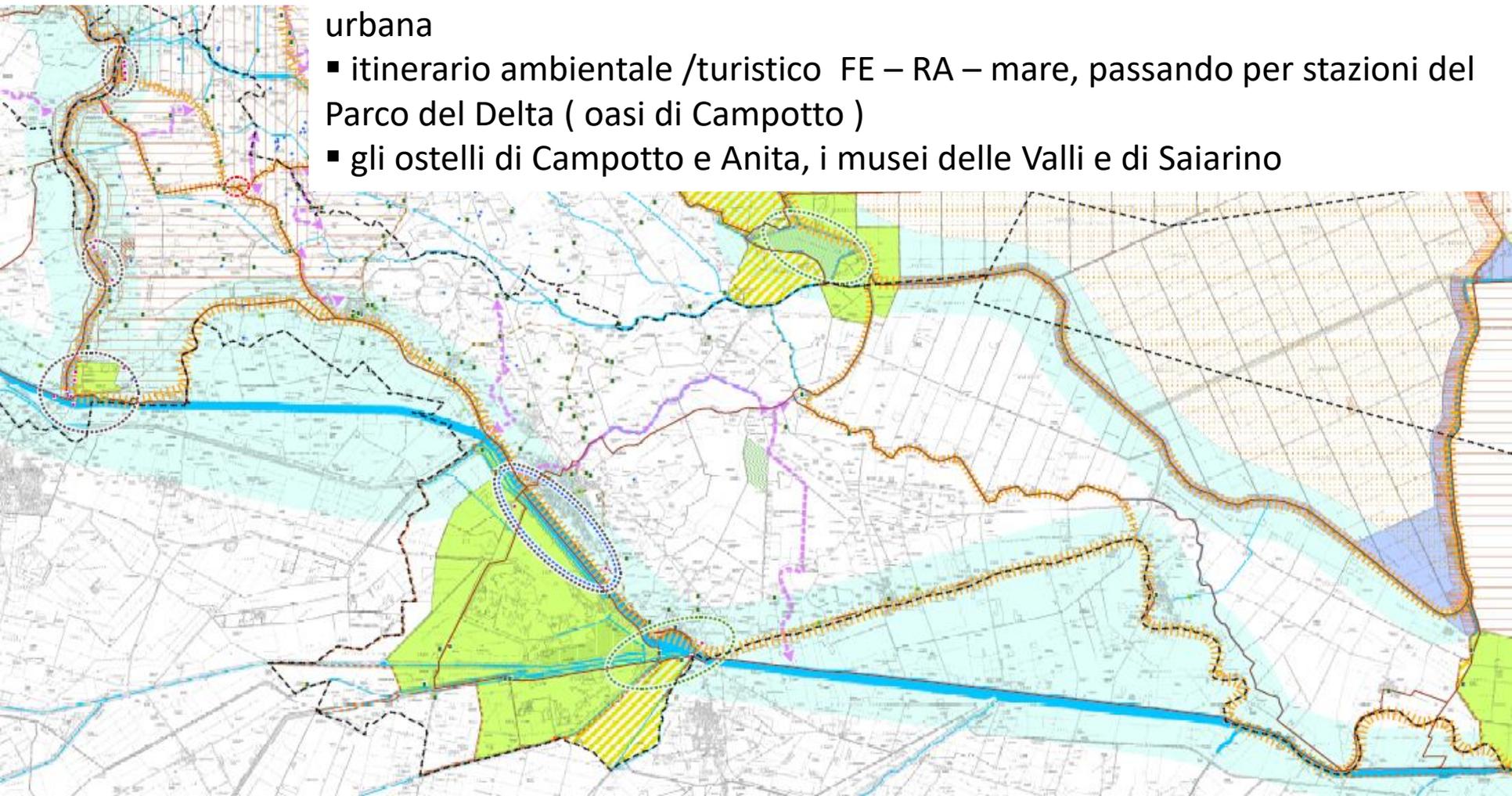


## Le bonifiche :

- promozione turistica
- itinerari di risorse naturalistiche
- nuove attività ricettive, ristorative, sportive
- Ostellato come snodo

## I sistema PO di Primaro-Reno e Campotto:

- il sistema maggiormente insediato: San Nicolò, Ospital Monacale, Tragheto, Consandolo, Boccaleone, Argenta, San Biagio, Filo e Longastrino
- valorizzazione del corridoio ambientale , anche in termini di qualità urbana
- itinerario ambientale /turistico FE – RA – mare, passando per stazioni del Parco del Delta ( oasi di Campotto )
- gli ostelli di Campotto e Anita, i musei delle Valli e di Saiarino



(art. 5 e 6, LR 24/2017)

**L'utilizzo di nuovo suolo** non ancora urbanizzato è consentito entro il massimo del **3% dell'estensione del TU**, ma solo:

- per attività economiche, secondarie o terziarie, servizi pubblici o privati,
- per residenza sociale,
- eventualmente per una quota di residenza libera solo se associata a interventi di rigenerazione urbana o sociale all'interno del TU

(**non ammessi interventi di semplice edilizia residenziale libera**)

**Il territorio urbanizzato dell'Unione  
è pari a 1.463 ettari**

**Il 3% è pari a circa 44 ettari**

**Non computato nel limite del 3%** il consumo di suolo per :

- opere pubbliche
- ampliamento di attività produttive già esistenti
- nuovi insediamenti produttivi strategici (di rilievo regionale o nazionale), laddove non esistano alternative
- fabbricati funzionali alle aziende agricole
- eventuale ricostruzione parziale, previa demolizione, del volume di grandi edifici dismessi in ambito rurale

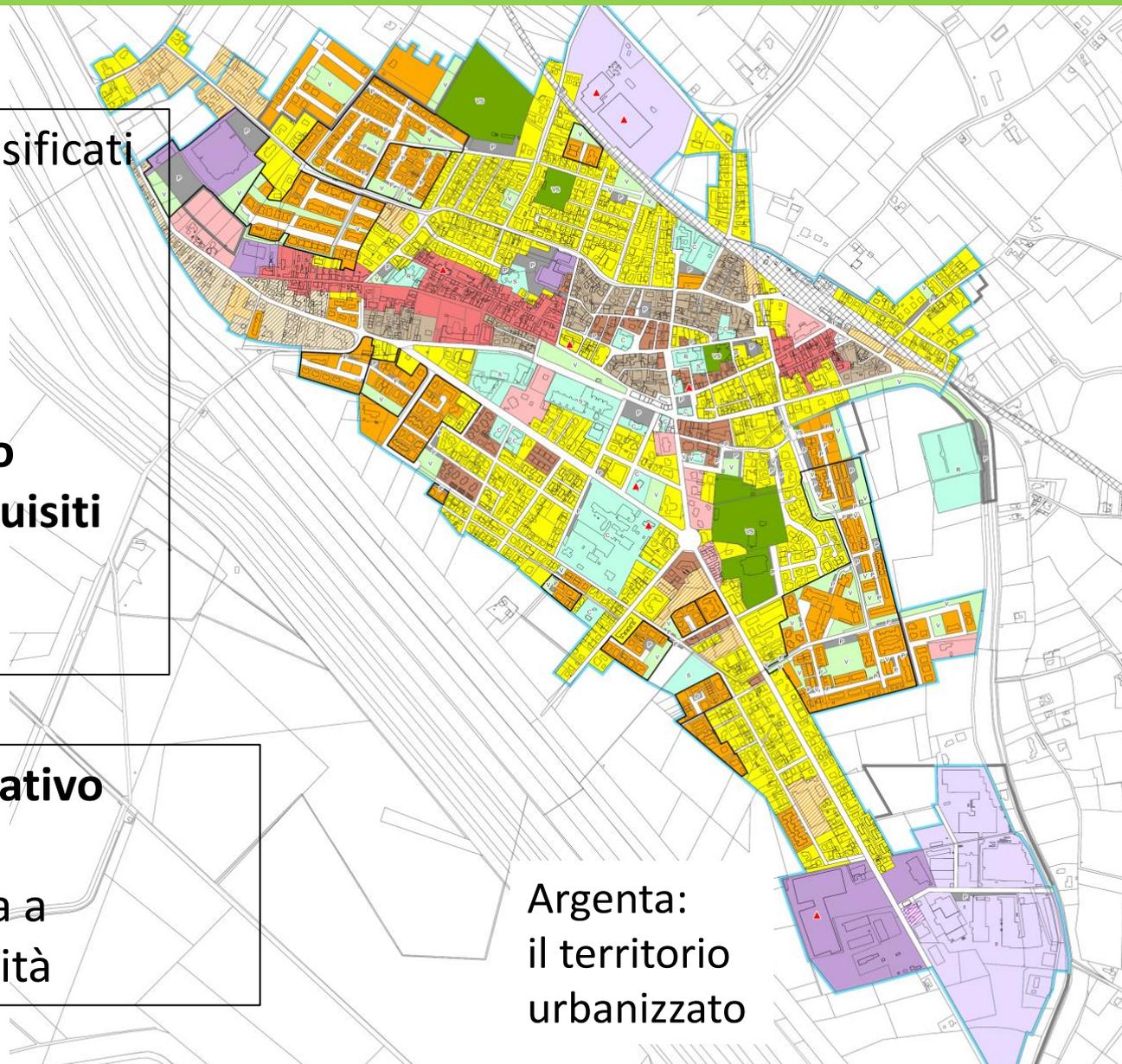
**Ma il PUG non compie nessuna pre-individuazione delle aree interessabili da nuova urbanizzazione**  
**tutte le individuazioni presenti nel PSC (se non convenzionate) scompaiono dal Piano:** potranno essere individuate in seguito attraverso **Accordi Operativi**

**Il PUG si concentra essenzialmente sui temi della**  
**rigenerazione e riqualificazione delle aree già urbane**  
**e del territorio rurale**

# Due scale della rigenerazione urbana: - per interventi edilizi diretti - e per Accordi Operativi

Questi comuni sono classificati sismici solo dal 2009  
**Il patrimonio edilizio è per la quasi totalità anteriore al 2009, quindi non è antisismico e non è adeguato ai requisiti più recenti in materia di efficienza energetica**

**Il 14,6% dello stock abitativo è inutilizzato**  
 Domanda debole, rivolta a interventi di limitata entità



Argenta:  
il territorio urbanizzato

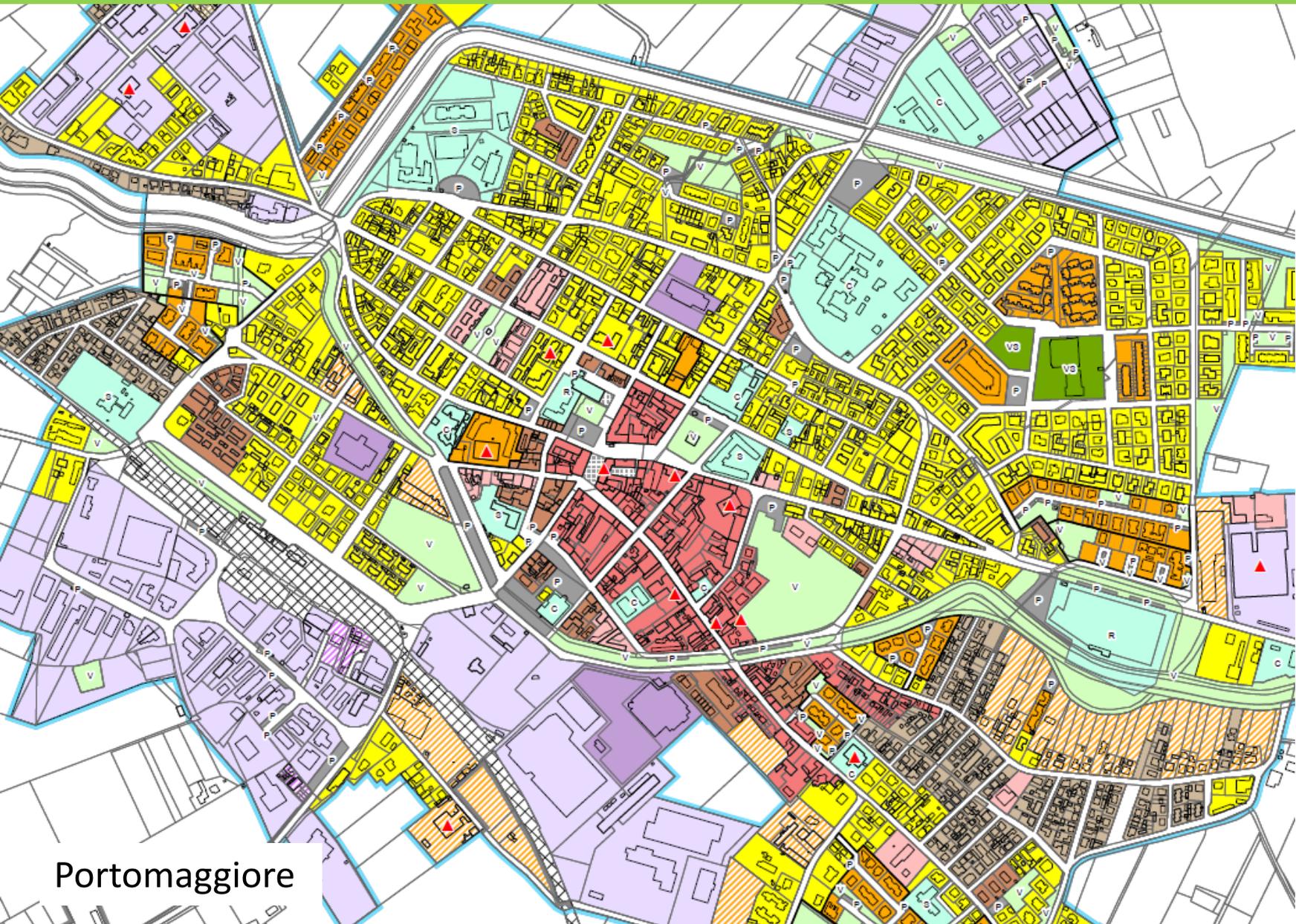
Si tratta di **superare la normativa di tipo tradizionale** delle zone urbane consolidate, basata su un paio di parametri: **un indice fondiario massimo e un'altezza massima.**

Questa normativa tradizionale :

- dove l'indice è saturo non incentiva nulla, anzi scoraggia interventi di riqualificazione
- dove l'indice non è saturo, permette incrementi di edificazione non legati ad obiettivi di miglioramento prestazionale dell'edificio.

La nuova normativa proposta si basa invece sulle **caratteristiche tipologiche e la consistenza** del singolo edificio preesistente e del suo contesto

# Analisi delle aree urbane e del patrimonio edilizio ai fini della riqualificazione edilizia per intervento diretti

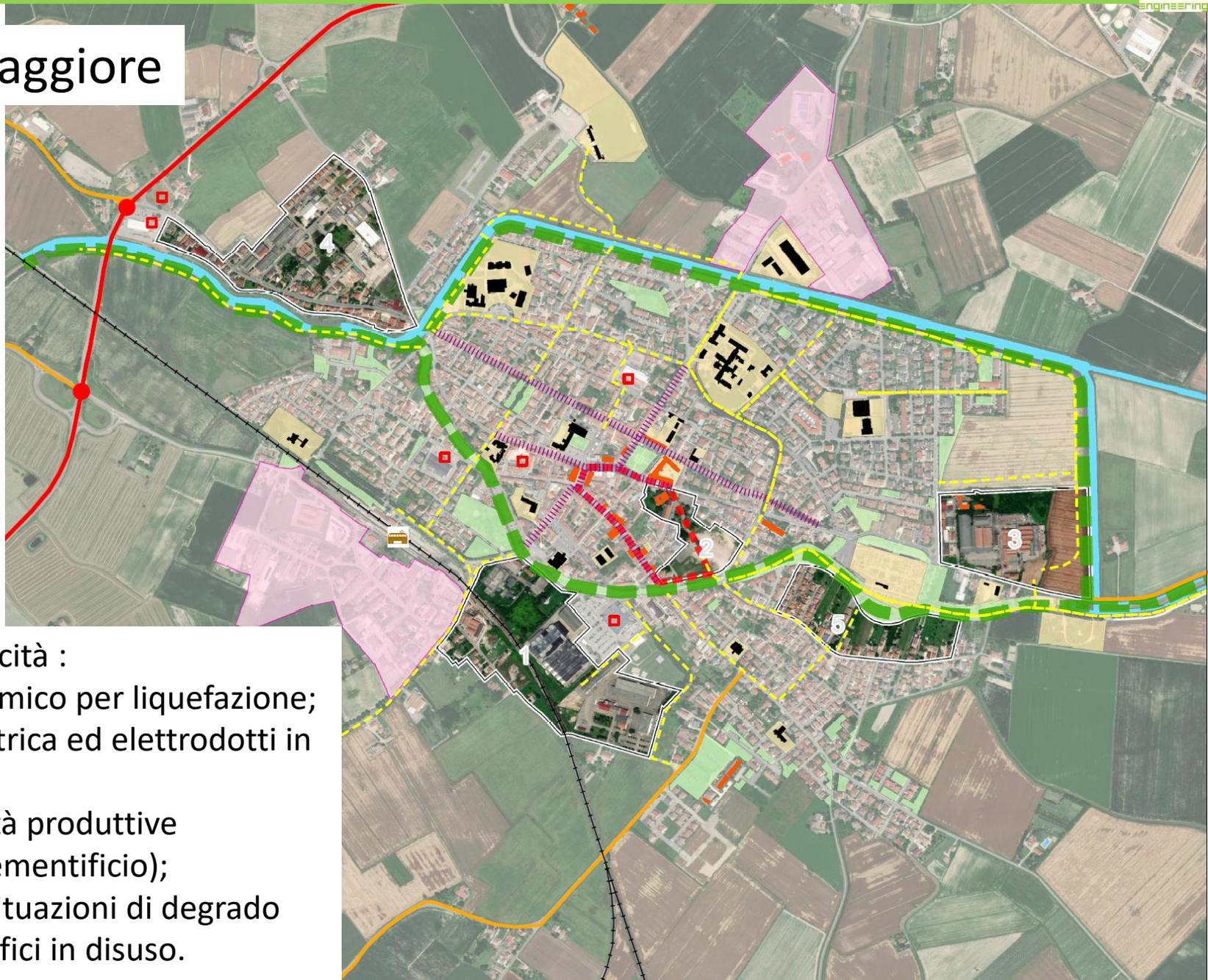


**INCENTIVI FISCALI: più livelli di incentivo: 50%, 65%, 110%**

**INCENTIVI URBANISTICI: più livelli di incentivo**

- 1. Interventi sull'involucro ai fini energetici, con riprogettazione della facciata (possibilità di convertire logge, porticati, balconi in vani chiusi?)**
- 2. Per gli edifici mono o bi-famigliari ante 2009: possibilità di realizzare 1 o 2 stanze in più, a condizione del miglioramento sismico ed energetico**
- 3. Per tutti gli edifici ante 2009: in caso di demolizione e ricostruzione, possibilità di sensibile incremento del volume raggiungendo prestazioni energetiche elevate ( e con le recenti agevolazioni in materia di distanze .....)**
- 4. Incrementi di volume anche maggiori se si demoliscono e si accorpano 2 o più lotti contigui**
- 5. Ulteriori possibilità non pre-definite attraverso Accordi Operativi**

## Portomaggiore



Principali criticità :

- rischio co-sismico per liquefazione;
- centrale elettrica ed elettrodotti in area urbana;
- alcune attività produttive impattanti (cementificio);
- circoscritte situazioni di degrado dovute ad edifici in disuso.

il progetto di un “Anello Verde-Blu”  
il progetto di un “Anello Storico”.



# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Portomaggiore: Piazza Repubblica, la rocca medioevale



# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Portomaggiore: la centrale elettrica



# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Portomaggiore: la ex-Colombani



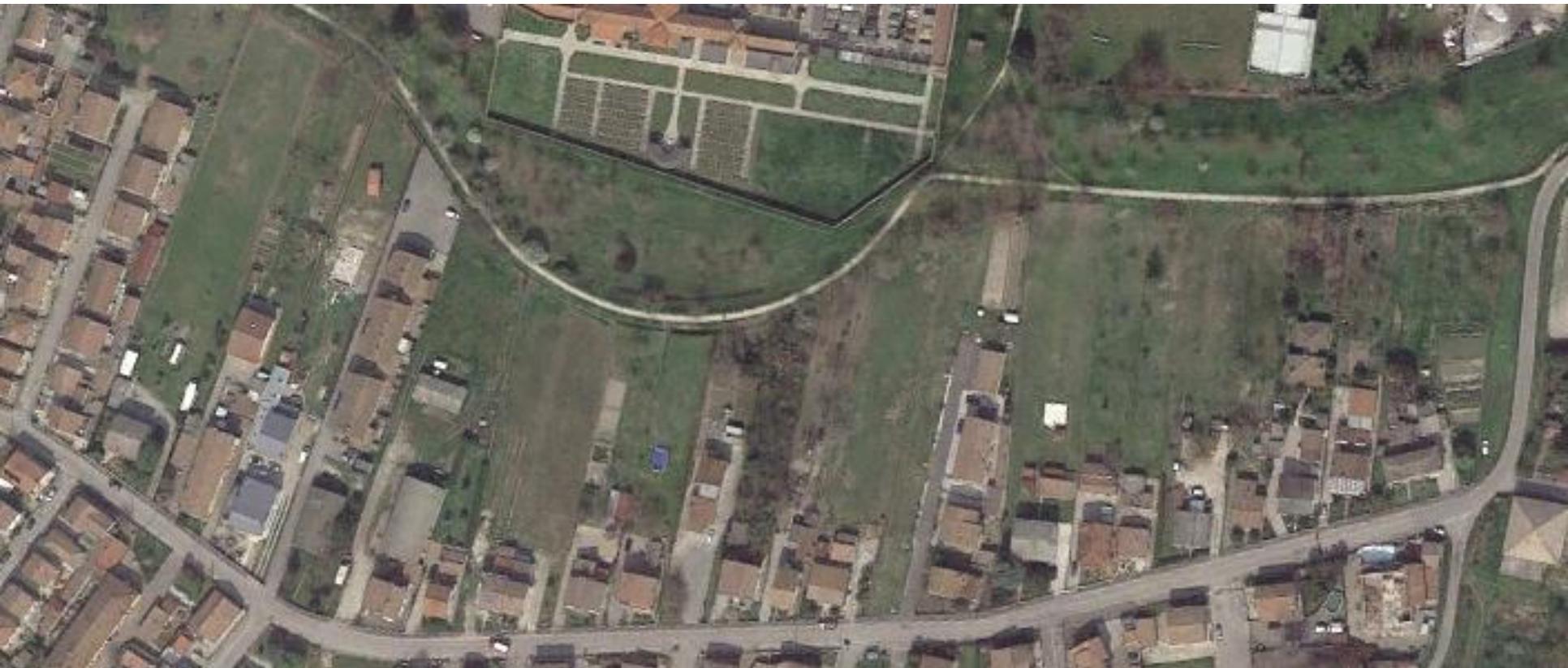
# Aree di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Portomaggiore: Porta Ferrara

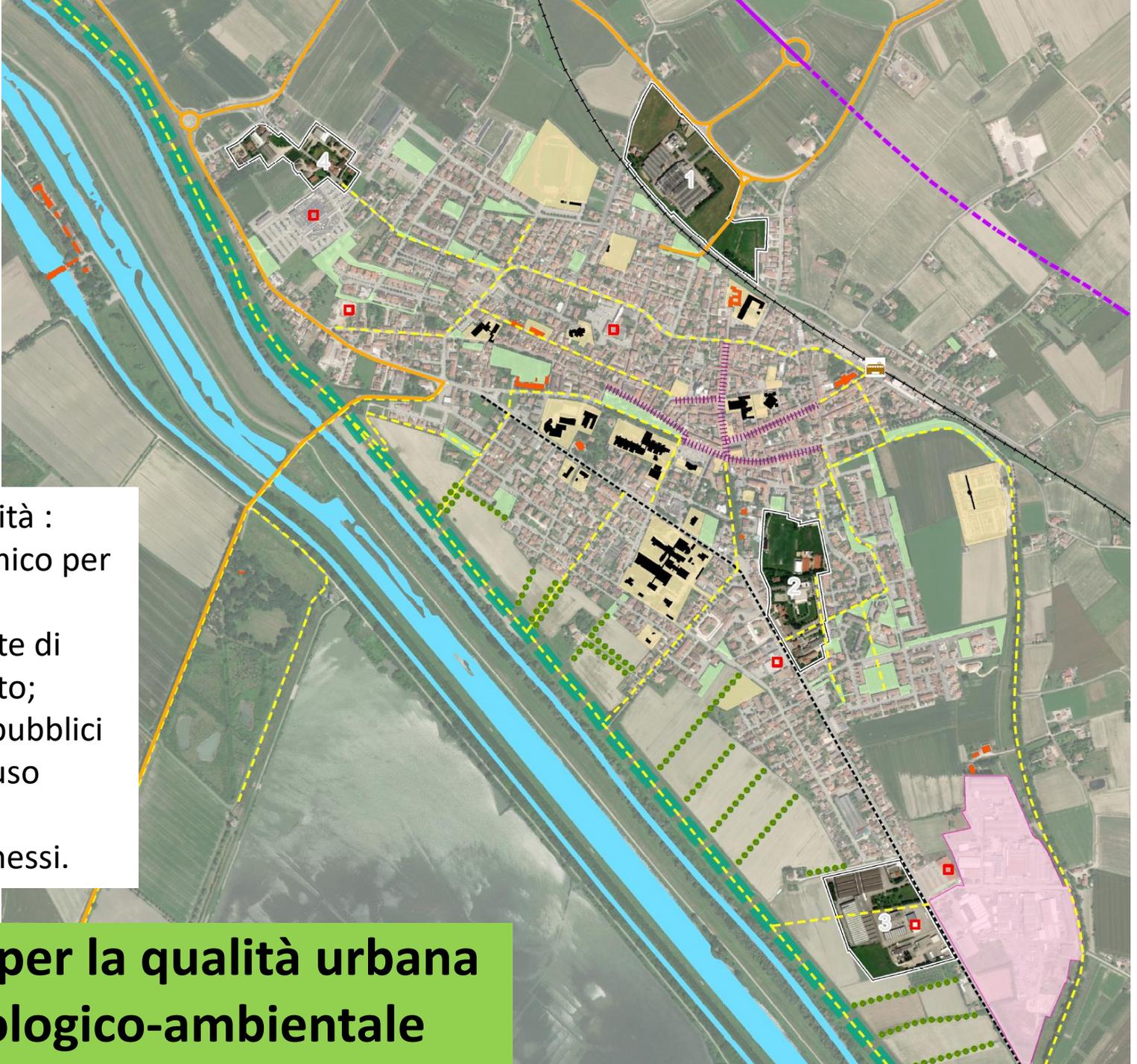


# Aree di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Portomaggiore: via Cattaneo e dintorni



# Argenta



Principali criticità :

- rischio co-sismico per liquefazione;
- traffico pesante di attraversamento;
- alcuni edifici pubblici e privati in disuso
- insediamenti produttivi dismessi.

**Indirizzi per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**

# Argenta

- Temi:
- verde urbano
  - valorizzazione del sistema arginale e dei margini urbani verso il Reno e Fossa di di Po
  - area centrale commerciale e storica;
  - riqualificazione della Statale.

## Indirizzi per la qualità urbana ed ecologico-ambientale



# Argenta



Quattro principali  
opportunità di  
trasformazione

**Indirizzi per la qualità urbana  
ed ecologico-ambientale**

# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Argenta: porta nord



# Aree di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Argenta: porta sud (SS.16 ex-mobilificio)



# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Argenta: porta ovest (Via Crocetta)



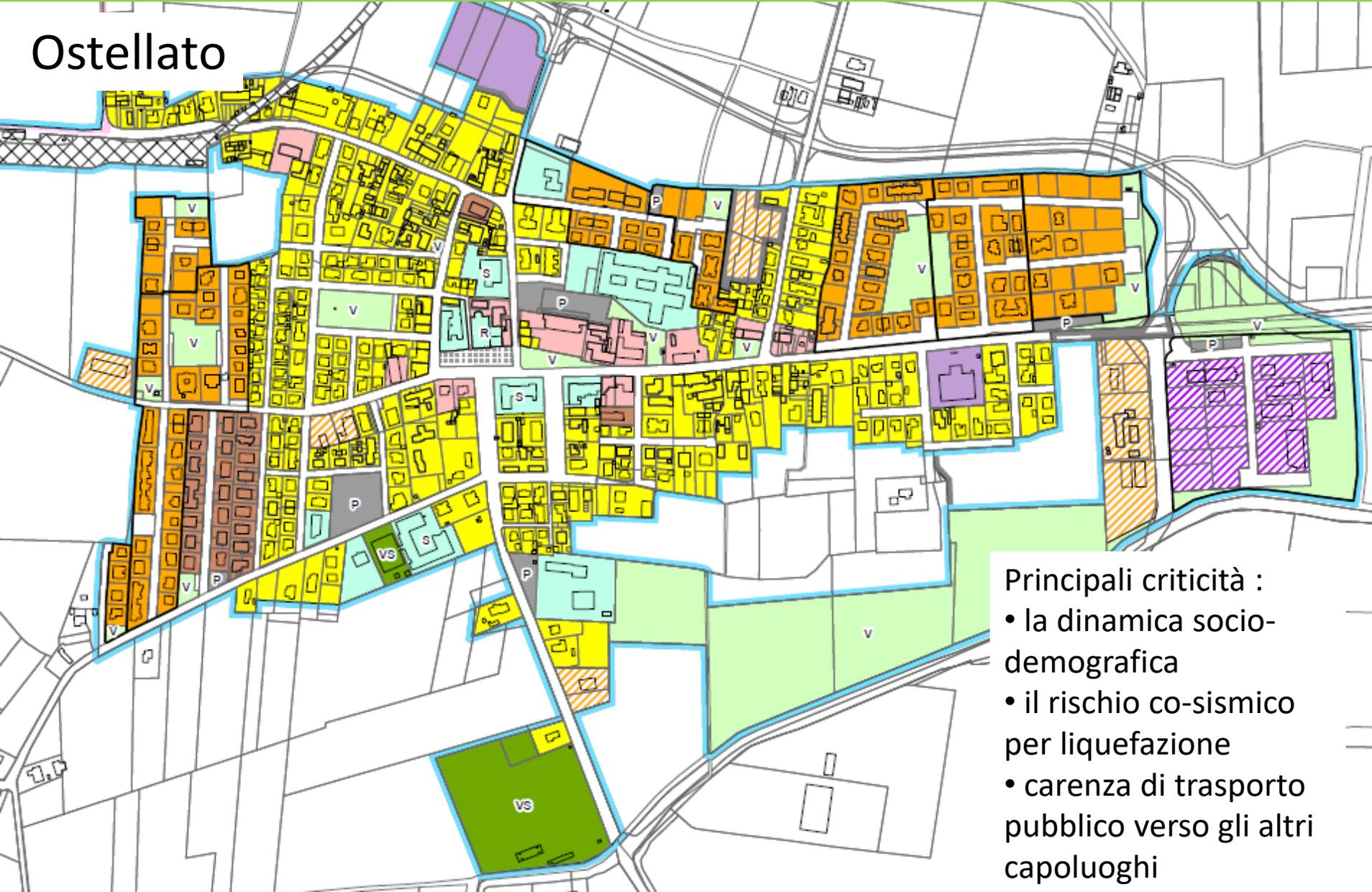
# Are di criticità/opportunità per la rigenerazione urbana

Argenta: dintorni piscina



# Analisi delle aree urbane e del patrimonio edilizio ai fini della riqualificazione edilizia per interventi diretti

Ostellato



- Principali criticità :
- la dinamica socio-demografica
  - il rischio co-sismico per liquefazione
  - carenza di trasporto pubblico verso gli altri capoluoghi



# Indirizzi per la qualità urbana ed ecologico-ambientale



# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta

## **Santa Maria Codifiume**

2400 abitanti ( in leggero calo)

Buona dotazione di servizi

17,7% di alloggi non occupati

**Criticità:** Rischio liquefazione

### **Indirizzi x la città pubblica:**

possibilità di valorizzare meglio la fascia del sistema arginale del Reno, sia dal punto di vista paesaggistico che fruitivo

### **Opportunità insediative nel T.U.:**

una lottizzazione tutta da costruire, qualche altro lotto libero, un paio di magazzini di possibile dismissione/riurbanizzazione



# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta

## Ospital Monacale e Traghetto

Circa 800 + 350 abitanti (stabili)

Dotazione di servizi: solo la materna

Alloggi non occupati: 12,8 e 23,1%

### Criticità:

Rischio liquefazione

### Indirizzi x la città pubblica:

Valorizzare l'argine del Primaro e il percorso storico della Via Zenzalino

### Opportunità insediative nel T.U.:

qualche lotto ancora libero



# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta

## San Nicolò

Circa 1000 abitanti (stabile)  
Discreta dotazione di servizi  
Alloggi non occupati: 18,2%

## Criticità:

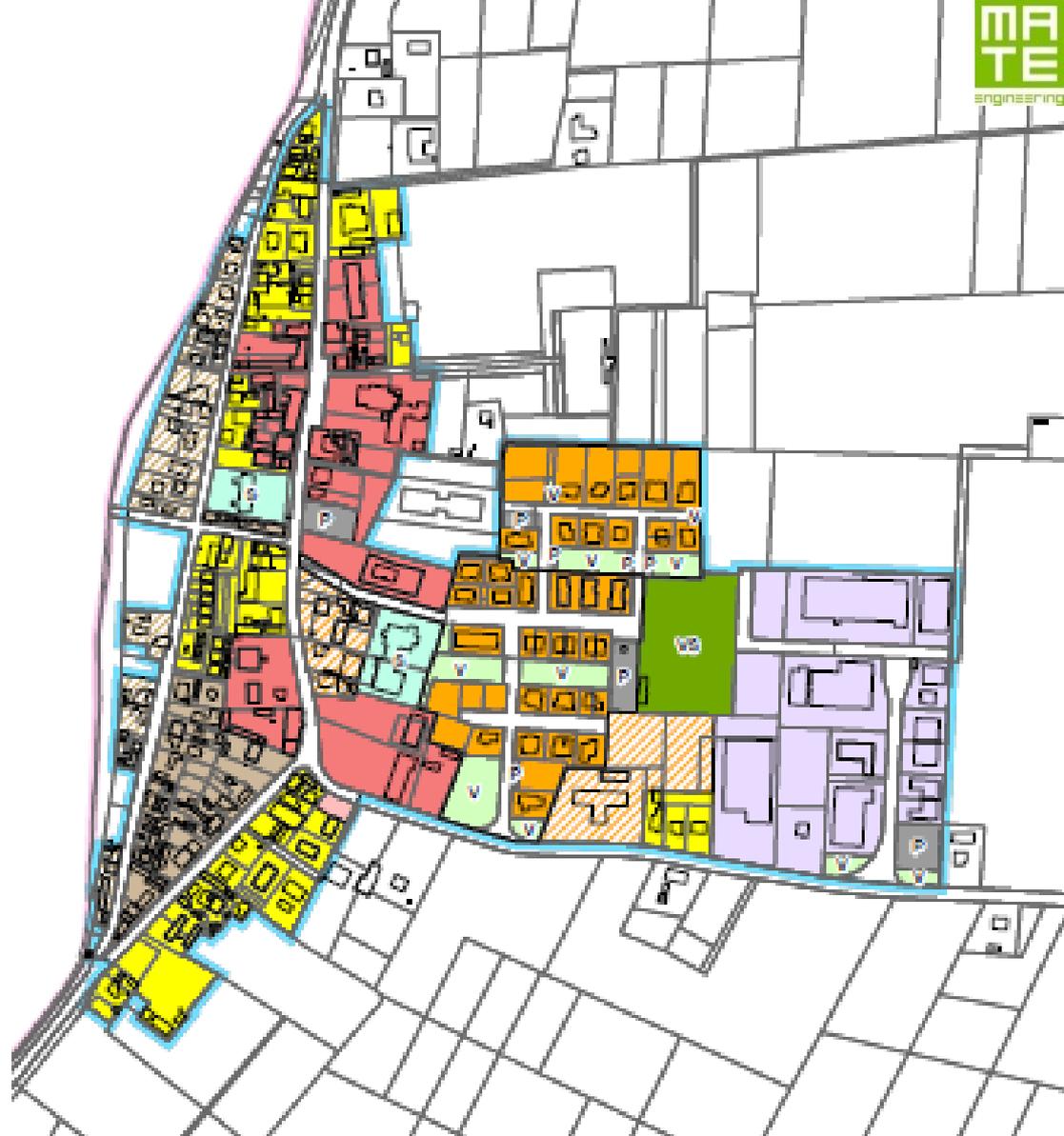
Rischio liquefazione

## Indirizzi x la città pubblica:

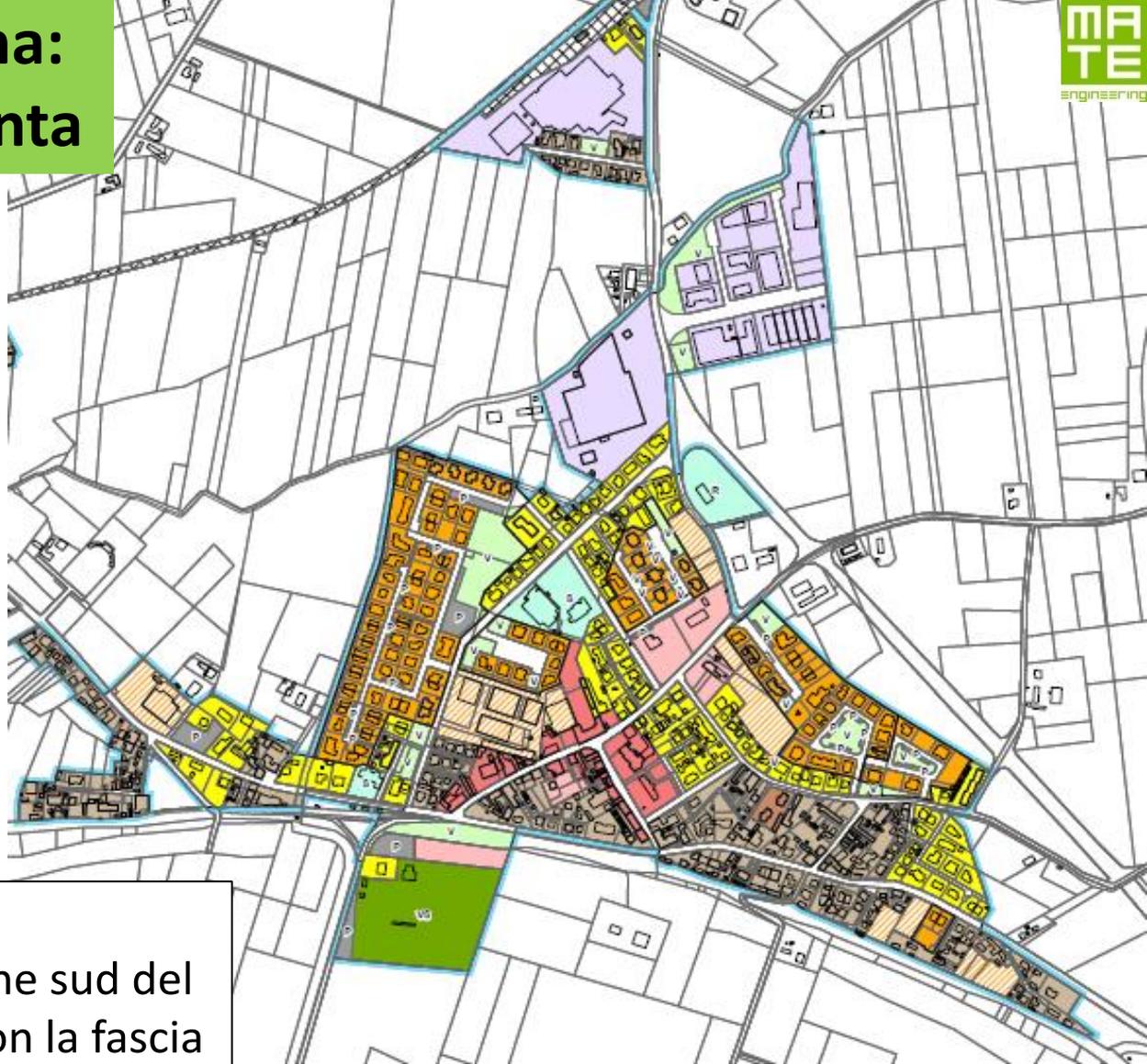
possibilità di valorizzare meglio la fascia del sistema arginale del Reno, sia dal punto di vista paesaggistico che fruitivo

## Opportunità insediative nel T.U.:

Un'area urbanizzata con diversi lotti bloccata da anni; qualche lotto libero; qualche magazzino dismesso o di possibile dismissione



# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta



## Consandolo (e Boccaleone)

Circa 2.250 abitanti (in calo)  
Buona dotazione di servizi e di offerta urbana  
Alloggi non occupati: 10,6%  
(a Boccaleone 24.1% !)

## Criticità:

Rischio liquefazione  
Edifici produttivi in rovina

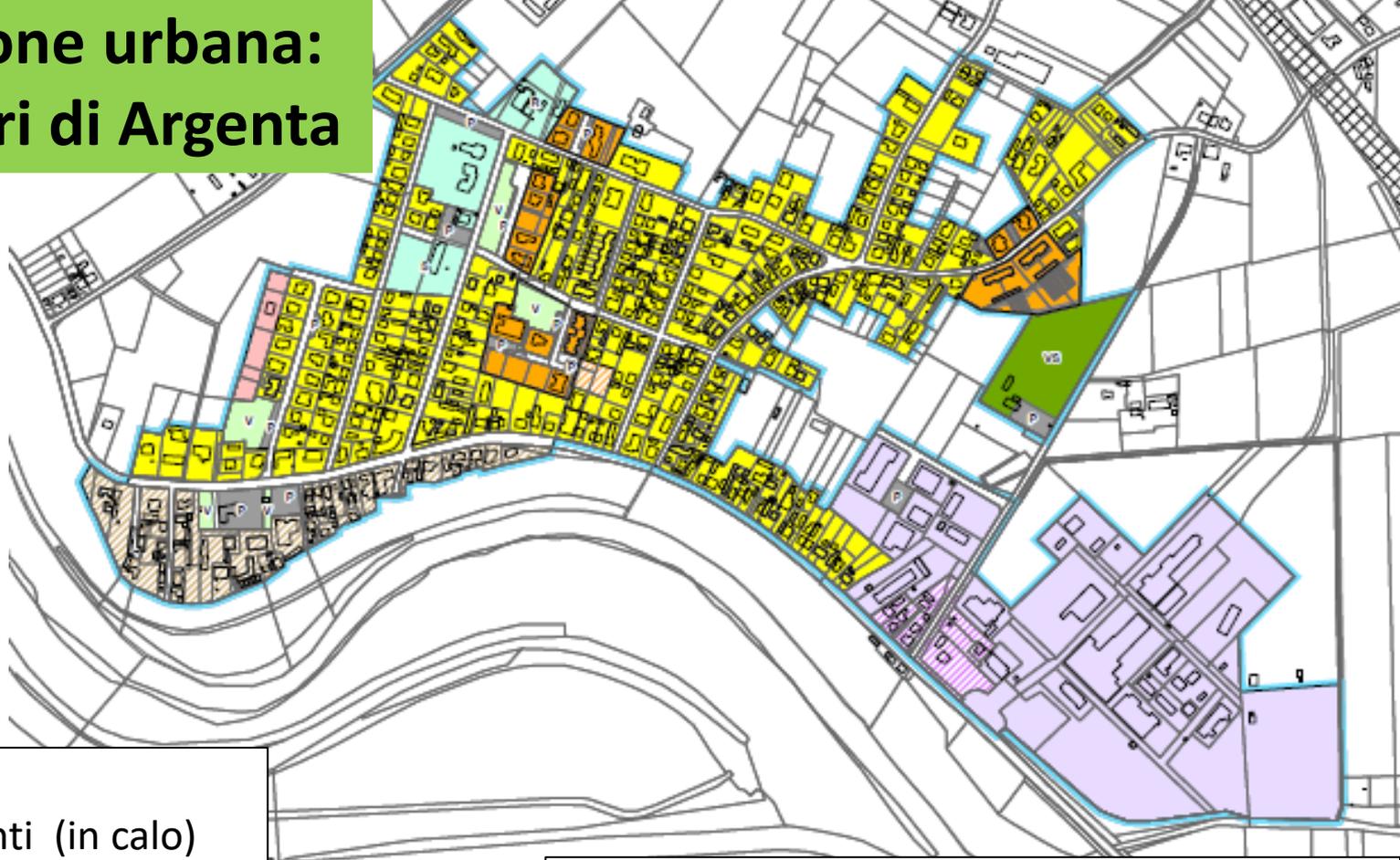
## Indirizzi x la città pubblica:

migliorare la qualità del margine sud del centro abitato e la relazione con la fascia dell'argine ex-fluviale;  
riqualificare la sede della ex-Statale:  
(marciapiedi, ciclabile) dentro e fuori dal paese

## Opportunità insediative nel T.U.:

alcune aree libere intercluse e i capannoni in rovina del Centro Frutta

# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta



## **San Biagio**

Circa 1.500 abitanti (in calo)  
Dotazione di servizi e modesta  
(gravita su Argenta)  
Alloggi non occupati: 21,3%

## **Criticità:**

Rischio liquefazione  
Rischi legati all'argine  
Edifici produttivi dismessi

## **Indirizzi x la città pubblica:**

Una volta realizzata la nuova SS.16:  
riqualificazione della vecchia sede:  
marciapiedi, incremento alberature,  
una ciclabile fino ad Argenta

## **Opportunità insediative nel T.U.:**

n.n.

# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta



## Filo

Circa 1.450 abitanti - in calo (2.000 con Alfonsine)  
Dotazione di servizi modesta  
Alloggi non occupati: 23,2%

## Longastrino

Circa 1.350 abitanti - in calo (1.900 con Alfonsine)  
Dotazione di servizi modesta  
Alloggi non occupati: 18 %

## Criticità:

Rischio liquefazione



### Indirizzi x la città pubblica:

In correlazione con Alfonsine:  
una sede per attività sociali e culturali?

### Opportunità insediative nel T.U.:

Alcune aree libere edificabili

# Rigenerazione urbana: centri minori di Argenta



**Bando** circa 800 abitanti,  
(stabile)

**Anita, Campotto** 500 e 500  
abitanti (in calo)

Dotazione di servizi e modesta e  
non incrementabile

Alloggi non occupati: 23,4% ,  
18,2 % , 22,4%

## Criticità:

A Bando rischio  
liquefazione

## Indirizzi x la città pubblica:

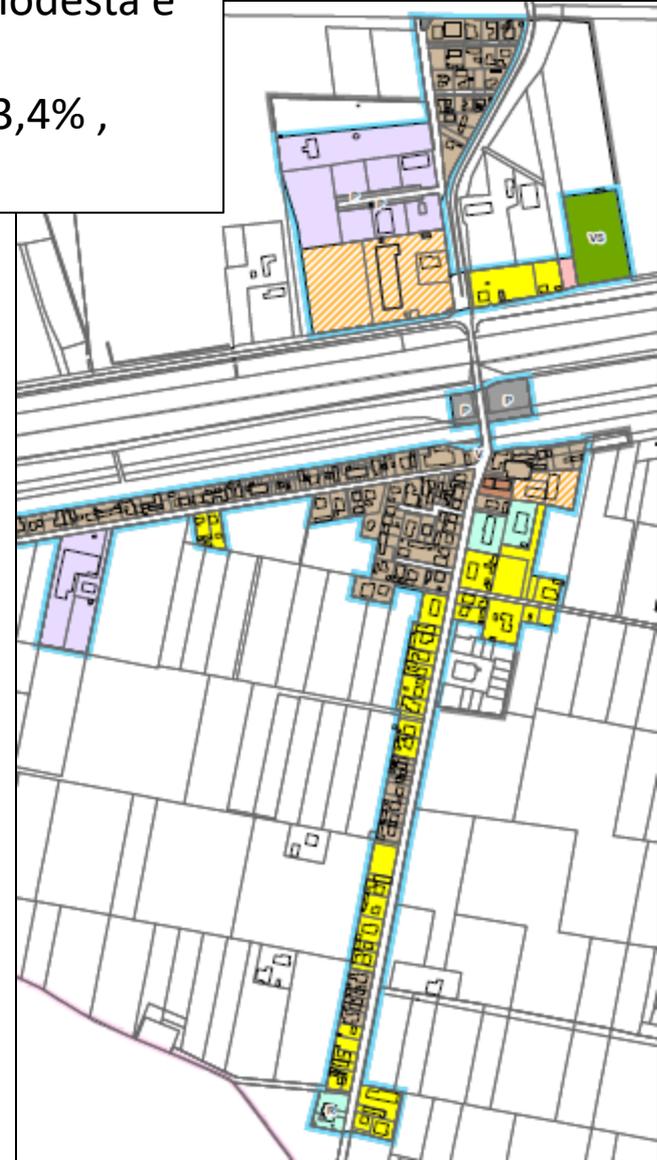
Itinerario turistico del  
Primaro-Reno (FE-RA)

Gli ostelli

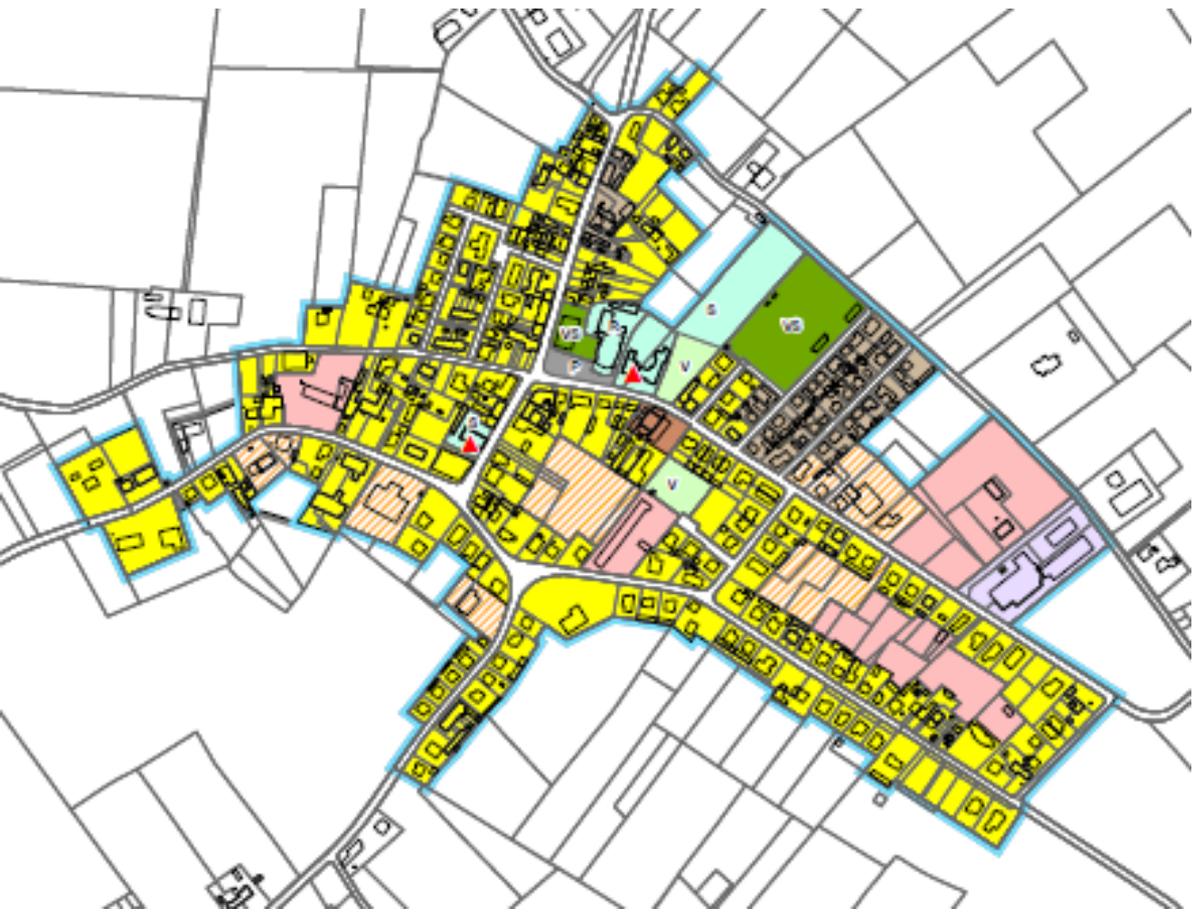
Una ciclabile Bando-  
Argenta

## Opportunità insediative nel T.U.:

A Campotto ex-fornace



# Rigenerazione urbana: centri minori di Portomaggiore



**Gambulaga** circa 850 abitanti,  
(in calo)  
Dotazione di servizi limitata  
Alloggi non occupati: 16,2%

**Criticità:**  
rischio liquefazione  
Due edifici pubblici dismessi

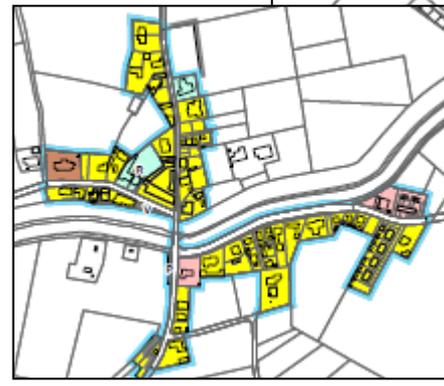
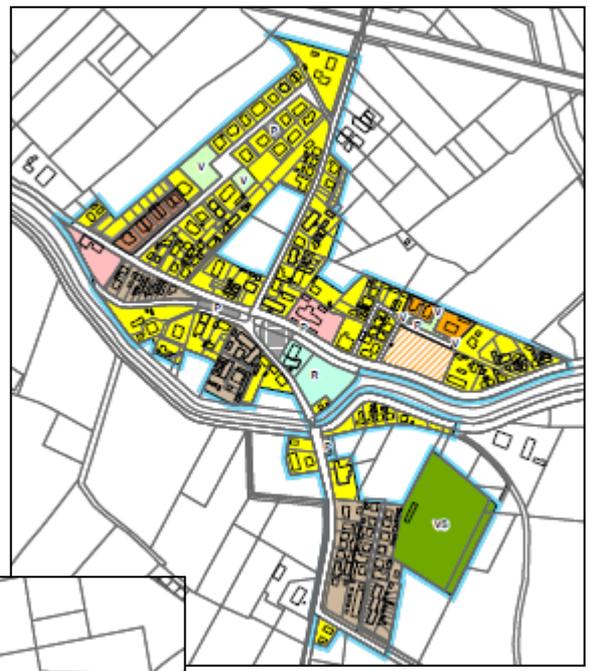
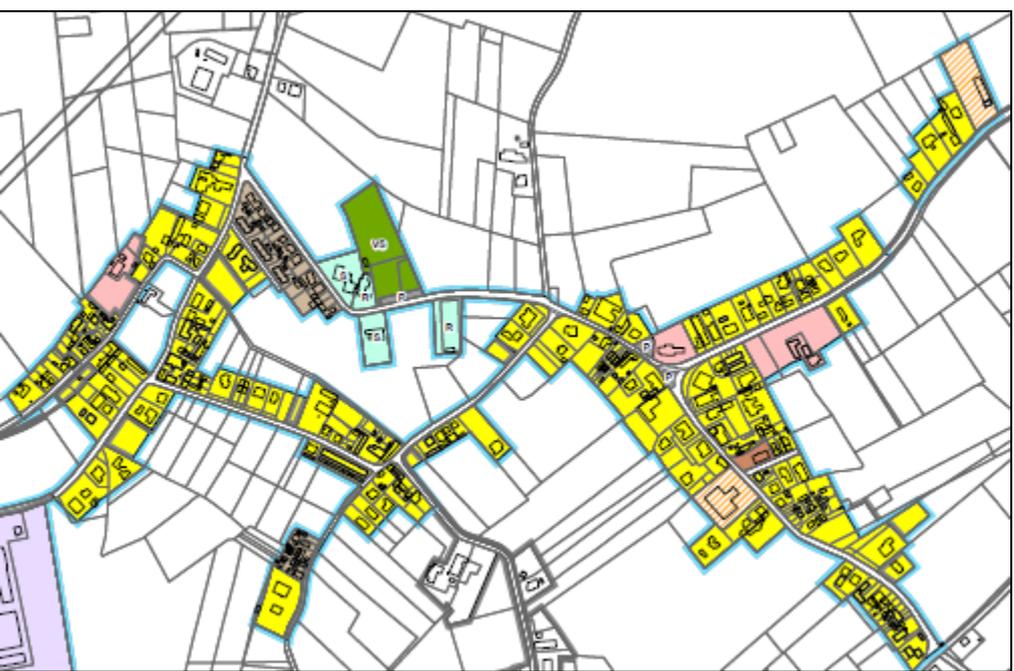
**Indirizzi x la città pubblica:**  
Una sede per attività  
associeative e culturali

**Opportunità insediative nel  
T.U.:**  
- alcuni lotti liberi e aree libere  
intercluse  
-alcuni immobili non  
residenziali dismettibili

# Rigenerazione urbana: centri minori di Portomaggiore

**Ripapersico** (circa 780 abitanti) ,  
**Portoverrara** (700 ab.) e **Portorotta**  
(230 ab,) tutti in diminuzione  
Dotazione di servizi minima

**Criticità:** rischio liquefazione



**Indirizzi x la città pubblica:**

Le ciclabili per usufruire dei servizi del capoluogo;  
centro civico e/o altri servizi a Ripapersico nella ex-scuola

**Opportunità insediative nel T.U.:**

-qualche area libera a Ripapersico e Portoverrara

# Rigenerazione urbana: centri minori di Portomaggiore

**Maiero, Quartiere, Runco e Sandolo:** fra 480 (Maiero) 250 (Sandolo) abitanti, tendenzialmente in calo.  
Dotazione di servizi assente  
Alloggi non occupati: fra il 9% e il 16%

**Criticità:**  
rischio liquefazione

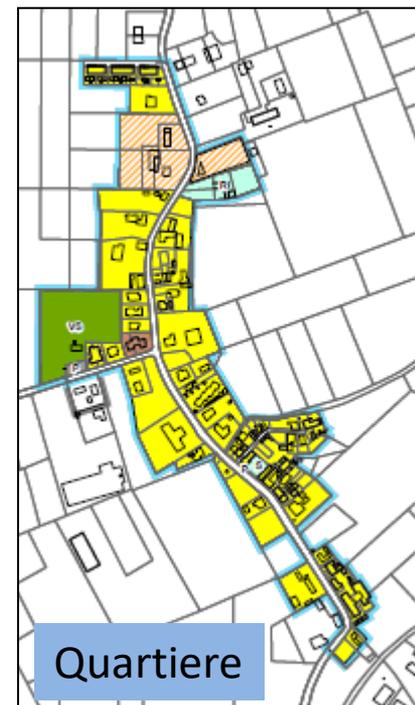
**Indirizzi x la città pubblica:**  
n.n.

**Opportunità insediative nel T.U.:**

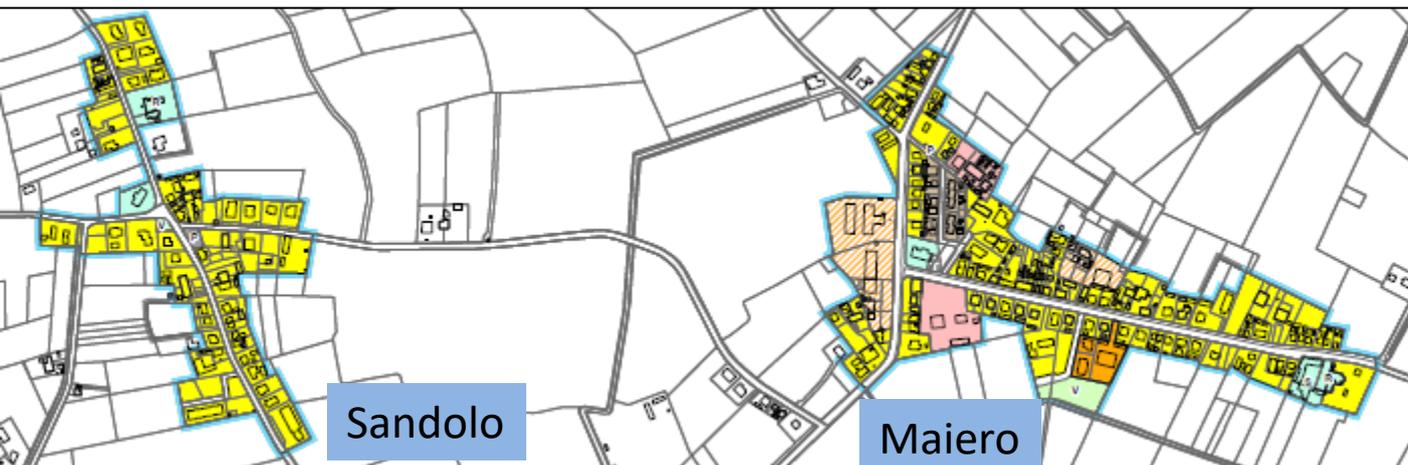
- alcuni lotti liberi
- alcuni immobili non residenziali convertibili



Runco



Quartiere



Sandolo

Maiero

# Rigenerazione urbana: centri minori di Ostellato

**San Giovanni:** circa 1000  
abitanti, in calo.  
Dotazione di servizi adeguata  
alla dimensione  
Alloggi non occupati: 11 %

**Criticità:**  
Rischio liquefazione



**Indirizzi x la città pubblica:**  
n.n.

**Opportunità insediative nel  
T.U.:**

- 5/6 lotti liberi
- un'area libera interclusa
- un immobili non residenziale  
dismettibile

# Rigenerazione urbana: centri minori di Ostellato

**Dogato:** circa 950 abitanti, e  
**Libolla:** circa 300 abitanti,  
tendenzialmente stabili.  
Dotazione di servizi adeguata  
a Dogato  
Alloggi non occupati: 13 %

**Criticità:**  
Rischio liquefazione

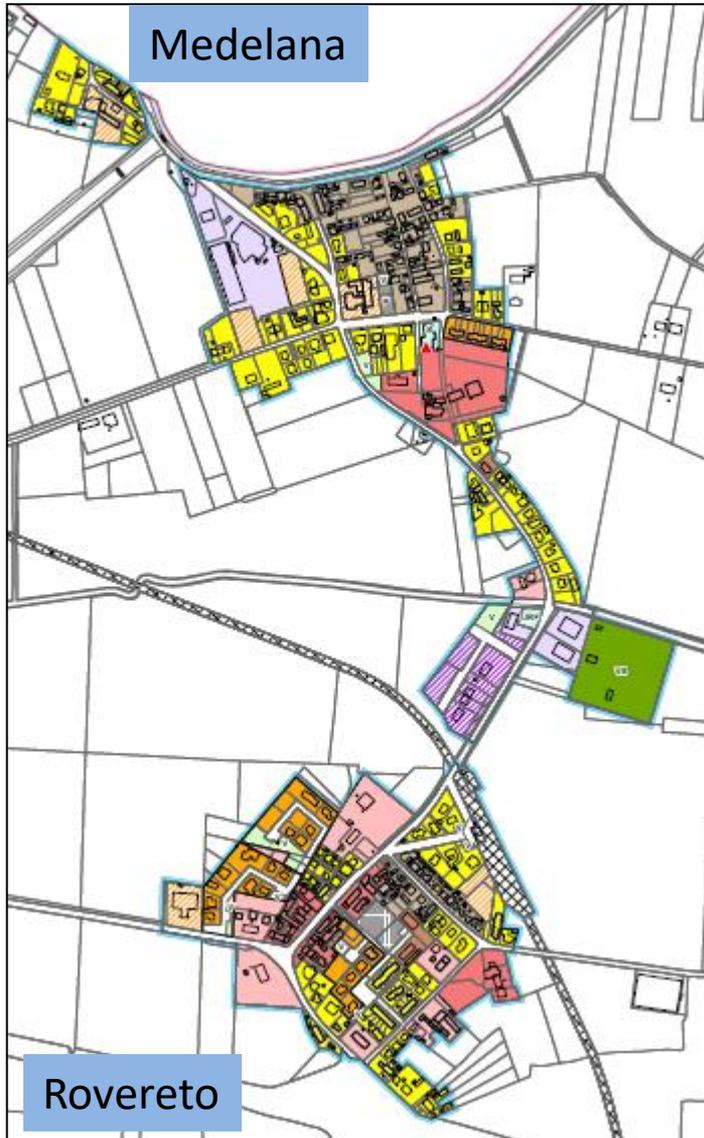
**Indirizzi x la città pubblica:**  
Mantenere/qualificare il livello  
di servizi

**Opportunità insediative nel  
T.U.:**

- alcuni lotti liberi e aree libere  
intercluse,
- alcuni lotti occupati da edifici  
artigianali o magazzini che nel  
tempo potrebbero essere  
dismessi e riedificati



# Rigenerazione urbana: centri minori di Ostellato

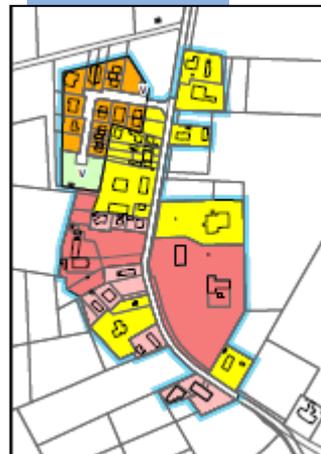


**Medelana, Rovereto e San Vito:**  
circa 550, 500 e 200 abitanti,  
tendenzialmente in calo.  
Dotazione di servizi: minima,  
gravitano su Dogato  
Alloggi non occupati: fra il 22,6 %  
e il 15,6 %

## **Criticità:**

Diffuse condizioni di degrado nel  
borgo vecchio di Medelana,  
rischio liquefazione

San Vito



## **Indirizzi x la città pubblica:**

Recupero del borgo di Medelana  
sul Volano

## **Opportunità insediative nel T.U.:**

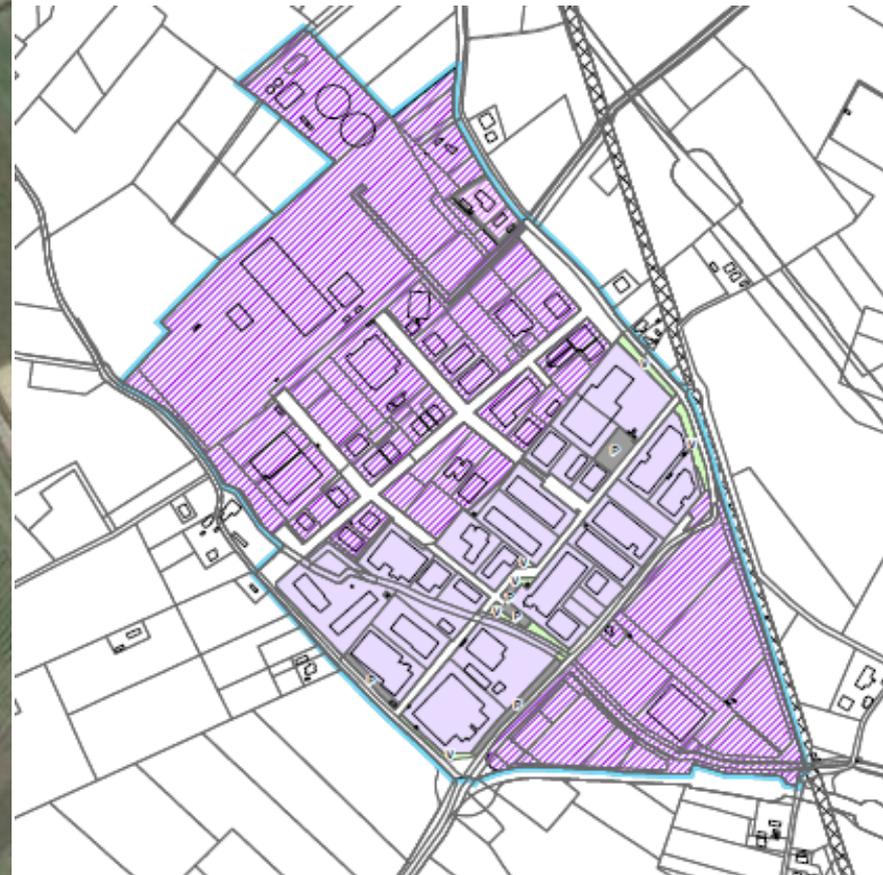
- alcuni alcuni edifici di un qualche pregio da recuperare:
- l'ex-cinema di Medelana,
- il rudere della villa davanti alla Pieve di San Vito,
- l'ex-'Asilo infantile' di Rovereto.

# Tre aree produttive strategiche



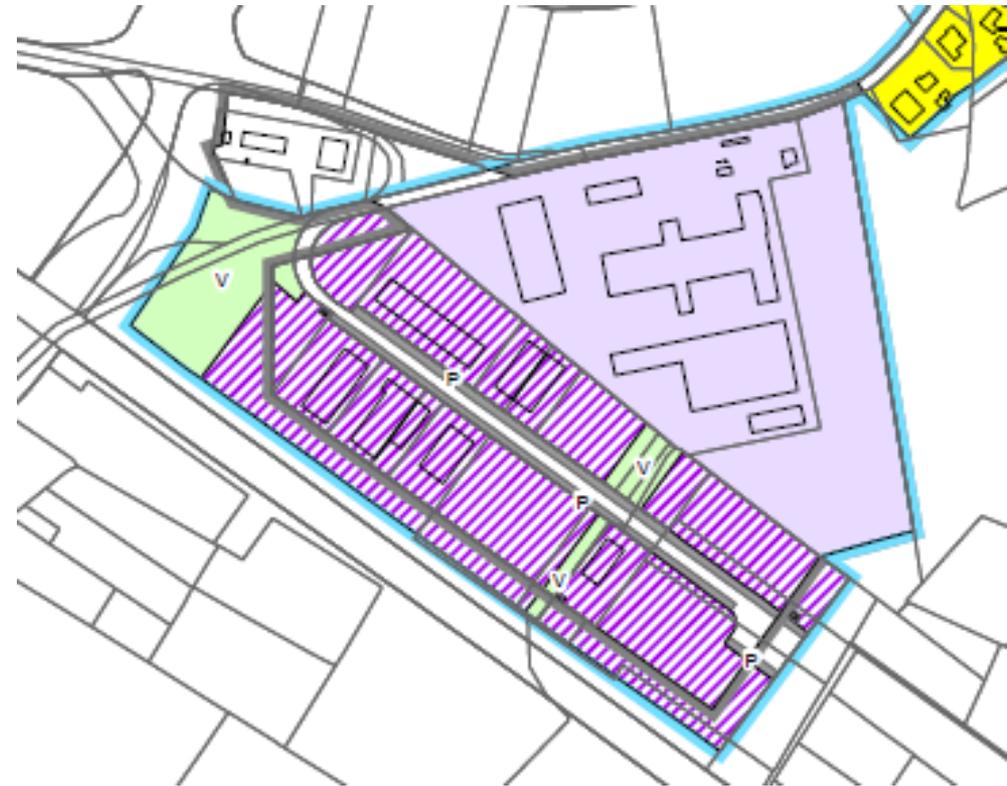
SIPRO

# Tre aree produttive strategiche



S.Antonio

# Tre aree produttive strategiche



Ripapersico