

Elaborato

8

A

Ambiti territoriali omogenei e aree strategiche

Elaborato integrato con il parere della Conferenza di Servizi del 31 luglio 2014



REGIONE DEL VENETO

Direzione Urbanistica

SINDACO

Daniele Chiarioni

Responsabile d'area

Lorenzo Raffagnato

Ufficio Urbanistica

Fabio Martello

Gianluca Maccari

PROGETTO E VALUTAZIONE

Sistema S.n.c - Francesco Sbeti

Archistudio - Marisa Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE

Indagine geologica

Filippo Baratto

Indagine agronomica

Maurizio Leoni

Dina Merlo



SISTEMA

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

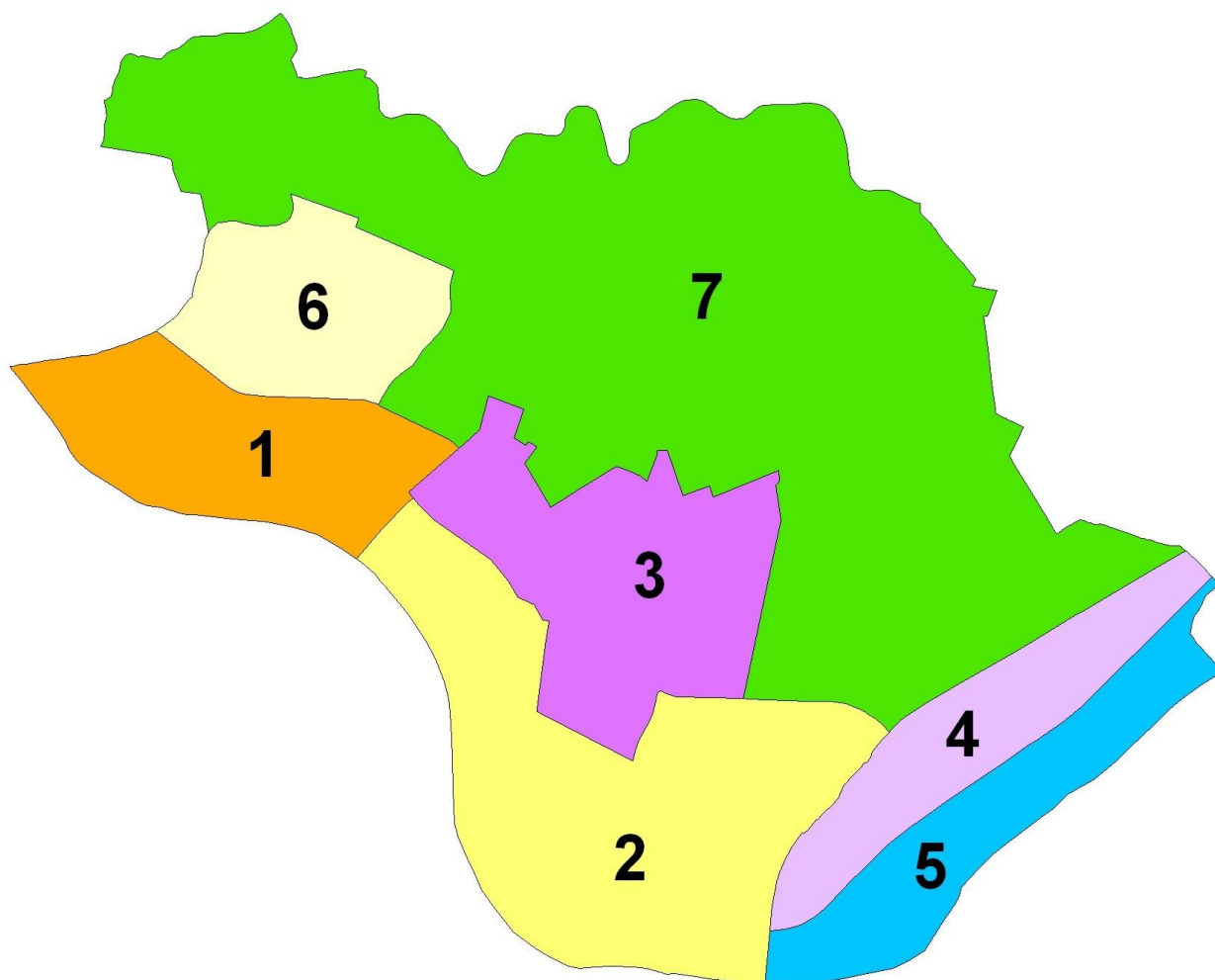


Archistudio
Strada Pelosa - 183 - 36100 Vicenza

DATA settembre 2014

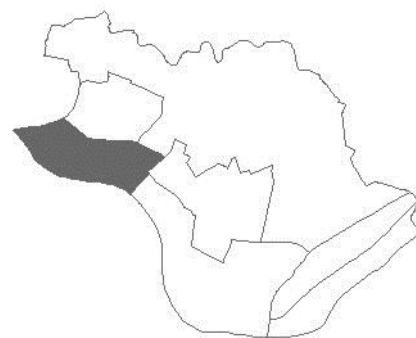
GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI DI OCCHIOBELLO

Il PAT individua nel territorio comunale sette Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.



Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
3254,0	99.800	665	50.000	55.250	PUA	49.800

ATO 1: OCCHIOBELLO



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito delimitato a nord dalla strada Eridania e a sud dal Po, si estende longitudinalmente dall'autostrada al confine con il comune di Stienta. Al suo interno comprende il centro storico di Occhiobello e la nuova edificazione realizzata dagli anni '60 fino al periodo più recente.

Il centro abitato pur non essendo più, dopo l'incremento demografico di Santa Maria Maddalena, l'ambito più importante del comune, è comunque ancora il centro amministrativo e culturale; è infatti sede del municipio e di altre importanti attrezzature come il teatro, le scuole e alcuni impianti sportivi.

Il rapporto con il Po, che viene compreso all'interno dell'ambito, è importante non solo per la relazione storica tra la chiesa, il sagrato e la piazza civica ortogonalmente orientata con il fiume, ma anche per la percezione paesaggistica che l'argine, infrastruttura di collegamento tra i centri abitati, crea con l'orizzonte urbanizzato e con gli spazi aperti verso il fiume.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
259,4	-	-	-	-	-	-

Criticità e fragilità

Un elemento di fragilità è costituito dalla strada statale che rende difficile e problematico (per la consistenza dei flussi di traffico) il collegamento con altri centri, anche dello stesso comune (Gurzone in particolare), soprattutto per quanto riguarda la difficoltà di attraversamento.

Oltre ai problemi di natura idraulica che interessano tutto il comune, un ulteriore elemento di fragilità è determinato dalla presenza di una attività di lavorazione di materiali di cava posta verso il confine con Stienta.

Obiettivi e temi progettuali

I temi progettuali riconosciuti attengono al consolidamento del centro storico riqualificando in particolare gli spazi pubblici e i sistemi di connessione con attenzione alla viabilità ciclabile.

Il tessuto esistente all'interno della città consolidata evidenzia la necessità di riconoscere alcuni spazi non edificati come elementi della rete dei luoghi pubblici, soprattutto quando appartengono o

sono prossimi a strutture pubbliche come scuole, chiese, campi sportivi, ecc.; in altri casi gli spazi non edificati possono diventare elementi di densificazione.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il dettaglio progettuale di “manutenzione” della città consolidata è compito del PI che deve nell’ambito del dimensionamento seguire i seguenti criteri:

- garantire una rete di percorsi ciclopeditoni protetti;
- salvaguardare la sequenza di spazi aperti e luoghi pubblici secondo una logica di rete non “residuale” rispetto al costruito;
- evitare il consumo di suolo densificando senza però compromettere la qualità urbana ed ambientale.

Linee preferenziali di intervento, da valutarsi come potenziali opportunità solo in base a comprovati fabbisogni, sono individuate nelle aree previste non ancora attuate.

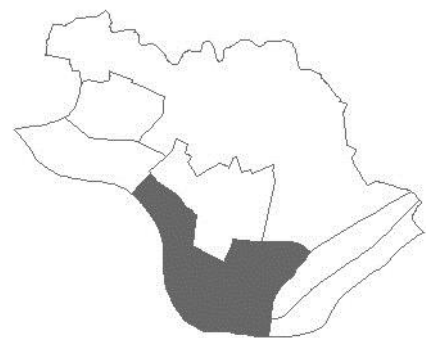
Il PAT recepisce le indicazioni del Progetto Integrato di Valorizzazione turistica dell’ambito fluviale della sinistra Po

Il PI provvede, recependo le indicazioni del PAT, al completamento della rete delle piste ciclabili esistenti.

Il PI dovrà risolvere, anche attraverso opportuni accordi con la Provincia, il nodo di interconnessione tra la strada provinciale Eridania e i collegamenti tra Gurzone e Occhiobello, garantendo sicurezza alla viabilità su gomma e agli attraversamenti ciclabili.

Il PI dovrà recepire e applicare le direttive del PAT in particolare quelle riportate nell’allegato 7C, relativo alle indicazioni sulla qualità architettonica recepito dal PATI. Direttive che devono essere applicate sia alle nuove aree introdotte dal PAT che agli strumenti attuativi del PRG vigente, anche se già convenzionati.

ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

Il nucleo di Santa Maria Maddalena, che accoglie circa 7.000 dei 10.000 abitanti del comune, si presenta con un impianto reticolare derivato dal piano di ricostruzione e dal primo PRG adottato nel 1970. La vocazione essenzialmente residenziale della frazione trova origine nella sua ubicazione lungo la direttrice per Rovigo e prossima alla città di Ferrara, inoltre si trova in posizione baricentrica nei confronti dei comuni (quasi tutti di piccola dimensione) della sinistra Po. Questa sua origine residenziale deriva da lontano se pensiamo che anche nel periodo tra il 1951 e 1961 quando dopo l'alluvione tutti i comuni perdevano popolazione, gli abitanti della frazione crescevano. L'autostrada con il casello di Occhiobello ha contribuito a rafforzare il centro di Santa Maria Maddalena.

Lo sviluppo recente lungo la via Eridania di una serie di grandi strutture di vendita, trasformatesi nel tempo in una strada mercato ha contribuito a depauperare la frazione di quella rete di negozi che qualificano una struttura urbana di queste dimensioni. Anche il nucleo centrale di Santa Maria Maddalena, caratterizzato da una struttura semplice e lineare, definita dalla piazza centrale e dalla serie di edifici residenziali che si ripetono analoghi per tipologia e caratteristiche architettoniche, fatta eccezione per la chiesa, ospita poche funzioni commerciali e nessuna ricettiva.

Più ricco si presenta il sistema dei servizi, scolastici e sportivi e soprattutto per quanto riguarda la dotazione nel settore dell'assistenza sanitaria, dovuto alla presenza della casa di cura e delle attività ad essa connesse.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
549,9	59.000	393	-	-	PUA	20.400

Criticità e fragilità

La criticità rappresentata dall'attraversamento del centro della via Eridania e dalla strozzatura viabilistica del ponte sul Po viene ad essere parzialmente superata dalla tangenziale che collega la zona produttiva – commerciale con la direttrice verso Rovigo liberando così il centro abitato dal traffico di attraversamento in particolare quello diretto al casello autostradale.

Per quanto riguarda il ponte, le risorse necessarie per la messa in sicurezza attraverso la costruzione di uno nuovo non attengono al comune (e forse neppure alla regione) ma il tema si pone come una

grande criticità non solo per l'insufficienza a sopportare i traffici attuali, ma anche per la condizione di rischio dovuta alla struttura e al posizionamento.

Obiettivi e temi progettuali

Il sistema insediativo **residenziale** rappresenta uno dei temi peculiari della realtà di Santa Maria Maddalena essendo stato negli ultimi anni, assieme allo sviluppo delle attività commerciali, il fattore di crescita più significativo. La domanda di nuove abitazioni è stata ed è ancora oggi consistente e continua. Il PAT vuole però accompagnare la domanda di crescita con azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in modo da favorire il riutilizzo dell'edificato, controllare il recupero di volumi, produttivi e commerciali, in via di dismissione, migliorare la qualità insediativa e dei servizi delle zone residenziali. A tal fine prevede tipologie di intervento che facilitino il recupero edilizio e funzionale delle parti centrali, favorendo l'inserimento di attività diverse dalla residenza (negozi, piccolo artigianato di servizio) che divengano motivo di frequentazione e contribuiscano a ripopolare la piazza di Santa Maria Maddalena.

Il PAT riconosce al centro di Santa Maria Maddalena il valore di **nucleo storico**, analogamente agli altri centri storici individuati dall'“Atlante” e dal PRG, provvedendo alla sua perimetrazione e indicando le direttive per la sua tutela e valorizzazione.

La rete di connessione tra il centro abitato e il sistema ambientale del Po costituisce un ulteriore importante tema del PAT per l'ATO 2; il “viale dei nati” (percorso ciclabile e pedonale che parte dal centro del capoluogo, sottopassa l'autostrada, corre tangente all'arginale quindi si congiunge a Santa Maria Maddalena) è il primo passo verso la realizzazione della rete, che deve però essere rafforzata attraverso canali di collegamento con funzione ambientale, climatica, ricreativa, da utilizzare anche come percorsi ciclabili alternativi alla viabilità su gomma.

La buona rete di **trasporto pubblico**, ed in particolare il collegamento con Ferrara potrebbe essere rafforzata con la realizzazione di un sistema metropolitano (previsto anche dal Piano Strutturale del Comune di Ferrara) che migliori la frequenza e avvicinando la stazione (fermata) al centro abitato in modo che sia facilmente raggiungibile a piedi e in bicicletta.

Il tema dei servizi trova una specifica attenzione con il rafforzamento della **casa di cura** che oggi non dispone di spazi per consolidarsi ed ampliarsi.

All'interno dell'ATO è prevista un'area strategica, nell'attuale zona della pesca sportiva, che può assumere un ruolo ricreativo maggiormente consolidato, attrezzandosi anche con una offerta residenziale di qualità (segmento oggi assente in comune) e un'area definita di recupero edilizio ed ambientale, compresa tra la strada per Ferrara, il Po e la ferrovia, coincidente con il progetto del Contratto di Quartiere, che deve recuperare un'area residenziale degradata, ma storicamente consolidata, consentendo anche collegamenti con la parte restante dell'insediamento da cui è isolata.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il PI provvede a classificare e sottoporre a normativa il nuovo ambito definito come centro storico sulla base degli obiettivi e della normativa generale contenuti nel PAT. In particolare per gli edifici tutelati dovrà indicare il tipo di intervento ammesso, per gli altri dovrà provvedere alla salvaguardia dell'impianto urbanistico pur consentendo i necessari adeguamenti e trasformazioni edilizie.

Il PI provvede, recependo le indicazioni del PAT al completamento della rete delle piste ciclabili esistenti.

Il PAT da un lato punta a rafforzare il sistema delle piste ciclabili anche con funzione di corridoi urbani mettendole in rete con il percorso paesaggistico costituito dall'argine del fiume; dall'altra prevede delle fasce verdi più consistenti legate alle linee tendenziali di sviluppo. Fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi, in assenza di previsioni specifiche del PI, è stabilita in 50 metri. L'andamento potrà essere modificato in ragione di una progettazione più

dettagliata per meglio adeguarlo alla situazione reale. Tali ambiti potranno essere utilizzati anche come standard degli strumenti attuativi.

Il PI dovrà recepire e applicare le direttive del PAT in particolare quelle riportate nell'allegato 7C relativo alle indicazioni sulla qualità architettonica recepito dal PATI. Direttive che devono essere applicate sia alle nuove aree introdotte dal PAT che agli strumenti attuativi del PRG vigente, anche se già convenzionati.

ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA

2.a AREA DI RECUPERO EDILIZIO ED AMBIENTALE CdQ



inquadramento nell'ortofoto



inquadramento nel PAT, tav. 4.2

Descrizione

L'area, indicata come Piano di Recupero in occasione della presentazione del Contratto di Quartiere II, perimetra un' ambito, isolato, compreso tra la SS 16 "Adriatica" e la sommità arginale del fiume Po, distante solo 4 Km dal centro della Città di Ferrara. Tale zona, dai connotati edilizi modesti e degradati è un quartiere dormitorio con pochissimi servizi.

La SS 16 "Adriatica", un'arteria con un traffico intenso, ne rende difficile e pericolosa la svolta all'interno del quartiere, specie nelle direzioni di entrata ed uscita in attraversamento di corsia.

Esiste un unico sistema semaforico che permette, seppur con difficoltà, l'unico accesso alle abitazioni, ma che evidentemente è subordinato alla viabilità del più intenso traffico statale.

Da tempo l'Amministrazione Comunale ha studiato questo problema, costretta anche alla luce di innumerevoli incidenti stradali.

Obiettivi specifici e strategie

Attraverso il PAT vengono assunti gli interventi previsti dal Contratto di Quartiere prevedendo che il PI definisca una opportuna area di recupero edilizio ed ambientale articolata in una serie di interventi integrati di edilizia residenziale pubblica e privata, di servizi alla residenza, di servizi di scala urbana e di interventi viabilistici (sottopassi e parcheggi).

In primo luogo si assume il progetto che, attraverso la previsione di un sottopasso sotto la SS 16 "Adriatica" ed in corrispondenza della rampa di accesso al ponte per Ferrara, metta finalmente in collegamento l'area in questione, con il Centro Storico della frazione di S. M. Maddalena (intervento puntuale n° 6), consentendo, attraverso il collegamento, di dotare il quartiere delle funzioni presenti nel Centro Storico, tra le quali la Casa di Cura con servizi sanitari pubblici. Il collegamento con l'adiacente Piazza porta inoltre ad usufruire dei servizi pubblici quali la linea urbana di autobus per Ferrara.

Uno degli interventi più qualificanti dell'intero ambito (intervento puntuale n°1) è rappresentato dal tessuto urbano maggiormente deteriorato dell'intero quartiere: un'area di circa mq 4.100 di proprietà comunale sulla quale esistono n. 21 alloggi fatiscenti suddivisi in 7 fabbricati a piano unico.

Assieme a questo considerevole intervento di riqualificazione urbana all'interno del quartiere si registrano oggi una serie di interventi di recupero abitativo che interessano ben 14 alloggi, di cui 6 alloggi di proprietà dell'ATER su Via Carducci (vedere intervento puntuale n° 2) e n° 8 alloggi di proprietà dell'Amministrazione Comunale su Via Eridania (vedere intervento puntuale n° 3).

L'area di recupero edilizio ed ambientale. prevede inoltre altri 2 interventi puntuali

- intervento puntuale n° 4 – interventi edilizi ed urbani della Casa di Cura;
- intervento puntuale n° 5 – ristrutturazione Teatro Parrocchiale e nuovi spazi pubblici.

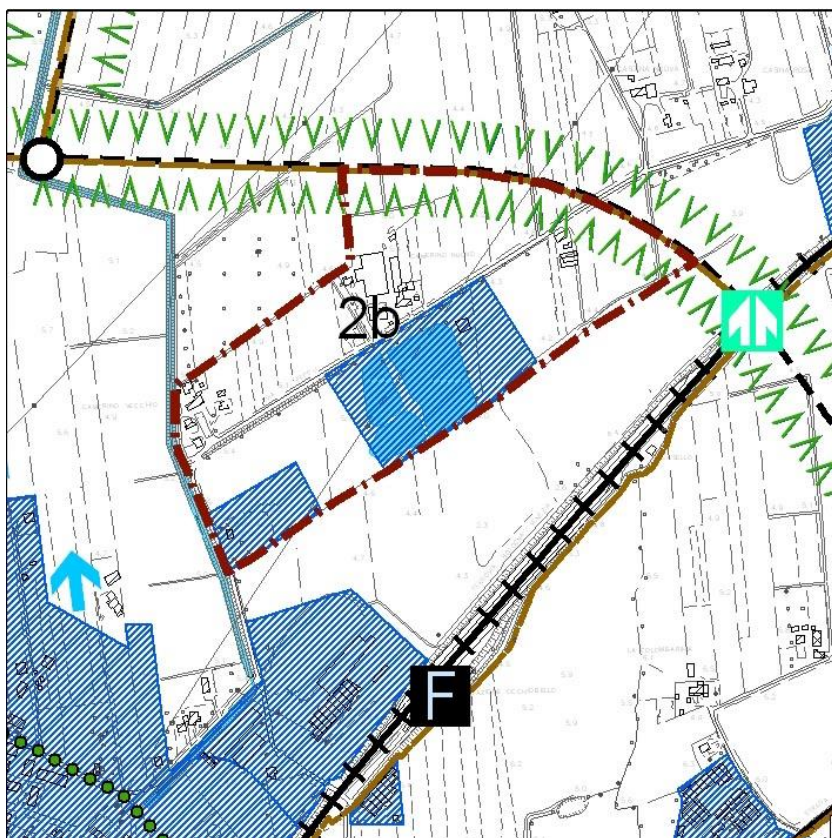
Mentre alcuni interventi possono essere circoscritti a semplici ristrutturazioni edilizie, altri come l'intervento n. 4, oltre a realizzare una serie di ampliamenti edilizi finalizzati ad una maggior qualità del Servizio Sanitario, interviene anche nella ristrutturazione urbana di un'ampia area pubblica antistante la Casa di Cura stessa e dotandola di una maggior quantità di parcheggi. Altri ancora come l'intervento n. 5, da realizzarsi con la partecipazione di quote economiche private, potranno incidere in misura rilevante sia sotto l'aspetto dell'aggregazione sociale, sia dell'inserimento ambientale dell'attuale Teatro.

Più in generale tutti gli interventi previsti possono divenire il volano di un processo rigenerativo del tessuto urbano, ambientale e sociale.

ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA
2.b AREA STRATEGICA PESCA SPORTIVA



inquadramento nell'ortofoto



inquadramento nel PAT, tav. 4.2

Descrizione

L'area strategica comprende l'ambito oggi utilizzato come pesca sportiva nei bacini lasciati dall'attività di cava, il complesso rurale denominato Camerino Nuovo e alcuni edifici in zona agricola.

L'obiettivo del PAT è consolidare le funzioni ricreative, attrezzandosi anche con una offerta residenziale di qualità (segmento oggi assente in comune). Inoltre i proprietari contribuiscono alla realizzazione della tangenziale cedendo la quota di area necessaria alla sua realizzazione compresa nell'area strategica

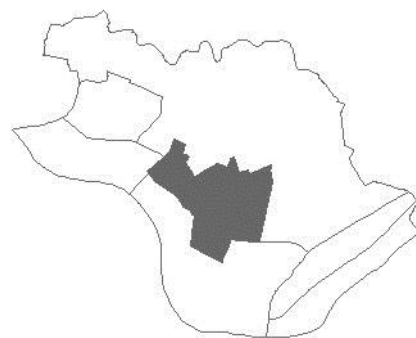
Obiettivi specifici e strategie

Il progetto dovrà mantenere ampi spazi liberi, concentrando le possibilità edificatorie in un ambito a nord di via Pepoli.

L'indice di edificazione non potrà essere superiore a 0,2 mc/mq, contribuiscono alla formazione del volume edificabile tutti gli ambiti interni al perimetro dell'area strategica escluso il comparto consolidato e l'ambito della strada compresa la fascia di rispetto. Il nuovo intervento dovrà mantenere alti indici di qualità sia tipologici che nelle caratteristiche costruttive.

La valorizzazione dei terreni conseguente alla edificabilità consentita dal PAT dovrà essere bilanciata con la valorizzazione delle attività ricreative da cedere o convenzionare con il comune.

ATO 3: ZONA PRODUTTIVA – COMMERCIALE



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'area produttiva commerciale lungo la strada Eridania trova origine nel Piano Regolatore "Cervellati" adottato nel 1970 progettata in risposta alla preoccupazione dell'amministrazione comunale di riuscire *"attraverso le previsioni di piano regolatore generale, ad evitare un potenziamento ulteriore della frazione di S. Maria Maddalena rispetto, o meglio, a danno del capoluogo. (...) pur evitando previsioni di continuità fra capoluogo e frazione maggiore, si è cercato di determinare un punto di incontro con la previsione della zona industriale grosso modo baricentrica ai due luoghi."*

Nel periodo a cavallo tra gli anni '70 e '80 si osserva che i due terzi della produzione edilizia non residenziale si localizzano in questa area, ed infatti il PRG del 1986 ratifica una situazione produttiva che vede assestato sul tratto dell'Eridania dal centro di Santa Maria Maddalena sino al casello autostradale, la gran parte delle attività produttive del comune.

Oggi gli insediamenti produttivi e commerciali nella zona hanno i caratteri di un sistema compatto, ma che presenta problematiche differenti per quanto attiene al comparto commerciale da quello produttivo.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
331,9	-	-	50.000	47.600	PUA	19.500

Criticità e fragilità

Le criticità maggiori presenti nell'area sono determinate dai processi insediativi e quindi dalla storia relativa ad ogni azienda: alla sua espansione, dismissione e a volte ricostruzione. Si è determinato nel tempo una situazione di contemporanea presenza di ambiti sotto utilizzati, a volte degradati e per contro di imprese consolidate in capannoni di buona qualità.

Se da un lato la dimensione della strada e gli ampi spazi liberi lungo la stessa infrastruttura sono un potenziale importante per intraprendere azioni di riqualificazione urbana ed edilizia, dall'altra la distribuzione, in molti casi "disordinata" degli edifici produttivi e commerciali rende problematici gli stessi progetti di qualificazione.

La compresenza di un “parco commerciale” con attività produttive in alcuni casi anche con problemi di sicurezza per la presenza di depositi di materiali lungo strada, si caratterizza come una ulteriore criticità per le azioni di piano.

Obiettivi e temi progettuali

Sulla base degli studi sviluppati dal quadro conoscitivo, non emerge una domanda tale da dover rispondere con la dotazione di nuove aree produttive, peraltro alcune varianti al PRG vigente approvate recentemente sono in grado di soddisfare fabbisogni futuri ed eventualmente costituire aree di riserva per future crescite. Con il PAT si privilegiano quindi gli interventi di completamento e di riqualificazione delle aree produttive esistenti, soprattutto con riferimento agli accessi dalla pubblica viabilità.

Per rispondere alle problematiche poste dal ponte esistente sul Po che collega con Pontelagoscuro, di carattere strutturale, di dimensione insufficiente alla funzionalità e di interferenza con il nucleo abitato di Santa Maria Maddalena, il PAT prende in considerazione, senza farla propria, la scelta di Ferrara di realizzare un nuovo ponte, parallelo al quello autostradale che metterebbe in collegamento il casello con la zona produttiva di Ferrara alleggerendo dal traffico pesante e di attraversamento il ponte esistente. Tale scelta dovrà trovare ulteriori verifiche e conferme nelle decisioni che le due Regioni (Veneto ed Emilia Romagna) dovranno prendere in termini di fattibilità economica, ambientale e trasportistica.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il PAT definisce gli indirizzi da recepire nel PI per il recupero delle aree dismesse e per quelle sottoutilizzate. Il PI dovrà:

- prevedere una opportuna dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- delimitare gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita procedendo ad un progetto unitario di qualificazione delle strutture commerciali e confermando la scelta già maturata negli anni passati di predisporre la realizzazione di una struttura per outlet;
- analizzare la tipologia e la qualità delle attività insediate in modo da riconoscere quelle non compatibili oppure quelle in fase di riconversione.

Il PAT indica la necessità di un progetto di riqualificazione dei fronti lungo la strada Eridania attraverso un progetto di riordino architettonico che interessa gli edifici e gli spazi liberi prospicienti. Il PI individuerà i comparti di intervento e fornirà le necessarie indicazioni sulla riqualificazione degli spazi aperti e degli edifici (materiali, allineamenti, usi, regolamentazione degli accessi).

Per quanto attiene al sistema delle infrastrutture la realizzazione della nuova tangenziale di Santa Maria Madalena rappresenta l'opportunità per riprogettare, con il Piano degli Interventi, la funzionalità dell'asse stradale in relazione al sistema degli accessi, oltre a completare il progetto, nel tratto verso il casello, in relazione al previsto sistema di rotatorie.

Il PI dovrà inoltre valutare la riqualificazione architettonica e funzionale dei comparti più vicini al tessuto residenziale che, non più gravati dal traffico di attraversamento, e quindi strettamente ricompresi all'interno dell'ambito più propriamente urbano dell'abitato di Santa Maria Maddalena potranno essere riconvertiti in funzioni di servizio alla residenza e alle attività economiche.

Il PAT da un lato punta a rafforzare il sistema delle piste ciclabili anche con funzione di corridoi urbani mettendole in rete con il percorso paesaggistico costituito dall'argine del fiume; dall'altra prevede delle fasce verdi più consistenti legate alle linee tendenziali di sviluppo. Fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi, in assenza di previsioni specifiche del PI, è stabilita in 50 metri. L'andamento potrà essere modificato in ragione di una progettazione più dettagliata per meglio adeguarlo alla situazione reale. Tali ambiti potranno essere utilizzati anche come standard degli strumenti attuativi.

Le aree indicate dal PAT come direttrici preferenziali di espansione produttiva, costituiscono ambiti destinati ad accogliere anche le aziende previste in trasferimento da zone improprie e/o di valore paesaggistico e ambientale.

ATO 4: DIRETTRICE URBANISTICA EST



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito è delimitato dalla ferrovia e dalla statale adriatica che collega Ferrara a Rovigo. Si tratta di una zona che comprende aree per insediamenti produttivi con un carattere diffuso e non compatto come quello della zona di Santa Maria Maddalena. Dal punto di vista funzionale si tratta di imprese con una alta "nati-mortalità"; sono presenti molte aree libere e edifici dismessi. La relazione tra la strada, le strutture produttive insediate e l'ambito del fiume Po è sostanzialmente inesistente.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
200,1	-	-	-	7.650	PUA	2.700

Criticità e fragilità

La realizzazione della strada di superamento dell'abitato di Santa Maria Maddalena costituisce, per questo ambito, una opportunità, ma anche una fragilità. Una opportunità in quanto il collegamento diretto con il casello autostradale può rafforzare l'interesse per la localizzazione in questo ambito di nuove imprese oltre a rafforzare quelle già insediate, per contro proprio questo nuovo interesse può rappresentare il rischio di proliferazione di strutture con interessi commerciali pregiudicando la struttura produttiva oltre ai caratteri ambientali e paesaggistici della strada e dell'ambiente rurale compreso tra le due infrastrutture esistenti.

Obiettivi e temi progettuali

Il PAT prevede di individuare precisamente i possibili ambiti di sviluppo delle attività produttive e commerciali garantendo in tal modo di evitare il rischio di una urbanizzazione diffusa. Il PAT prevede che per tutto il tratto della nuova tangenziale, compreso quindi il tratto dell'ATO 4, non possano essere realizzate nuove costruzioni, così come prevede siano lasciate aperte le visuali verso il Po.

Per superare la frammentazione ambientale e paesaggistica determinata in particolare dalla ferrovia vengono individuati alcuni varchi di superamento.

Un'azione di rafforzamento infrastrutturale, strategica per la riqualificazione del centro, è rappresentata dall'avvicinamento della fermata del treno Rovigo – Ferrara. In questo modo, infatti, il collegamento ferroviario potrebbe essere facilmente raggiungibile anche in bicicletta.

La realizzazione di un sistema ferroviario metropolitano (previsto anche dal Piano Strutturale del Comune di Ferrara) consentirebbe il possibile uso del treno da parte dei molti pendolari che lavorano e studiano a Ferrara ma abitano nei comuni della sinistra Po confinanti con Occhiobello.

Direttive e prescrizioni per il PI

E' compito del PI attivare le linee preferenziali di sviluppo solo in presenza di effettivi fabbisogni (preferibilmente per le attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per il trasferimento).

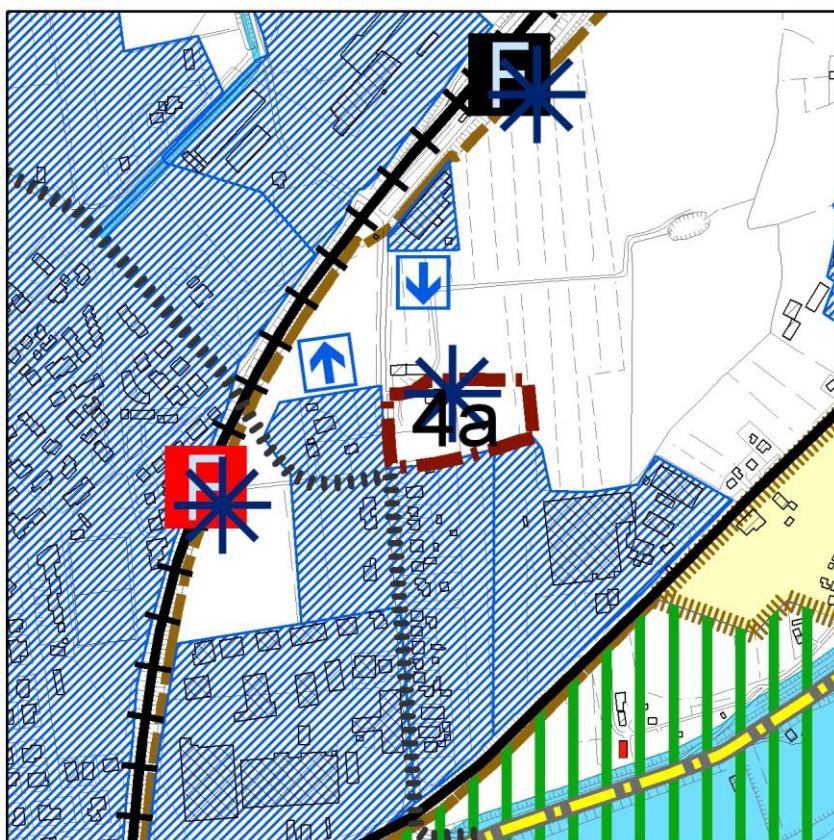
Le aree indicate dal PAT come direttrici preferenziali di espansione produttiva, costituiscono ambiti destinati ad accogliere anche le aziende previste in trasferimento da zone improprie e/o di valore paesaggistico e ambientale.

Il PAT indica la necessità di un progetto di riqualificazione dei fronti lungo la strada Adriatica attraverso un progetto di riordino architettonico che interessa gli edifici e gli spazi liberi prospicienti. Il PI individuerà i comparti di intervento e fornirà le necessarie indicazioni sulla riqualificazione degli spazi aperti e degli edifici (materiali, allineamenti, usi, regolamentazione degli accessi).

ATO 4: DIRETTRICE URBANISTICA EST
4.a AREA STRATEGICA “CASCINA GRANDE”



inquadramento nell'ortofoto



inquadramento nel PAT, tav. 4.2

Descrizione

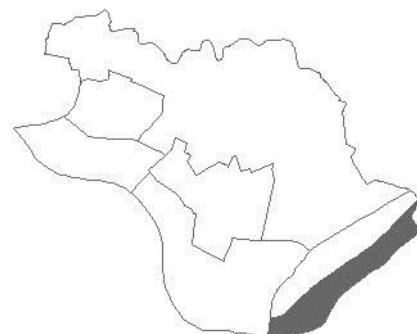
All'interno dell'ATO viene prevista una area strategica, che comprende il complesso rurale di Cascina Grande. Pur essendo di limitate dimensioni l'area è considerata strategica perché il recupero e l'ampliamento dei manufatti esistenti consentirà di incrementare la dotazione dei servizi.

Obiettivi specifici e strategie

Incrementare la dotazione dei servizi a scala sovracomunale esistenti attraverso il recupero e il completamento di un complesso agricolo inutilizzato.

L'ambito può essere attuato attraverso accordo pubblico/privato individuando nelle modalità di convenzionamento dei servizi, l'interesse pubblico per la realizzazione dell'intervento.

ATO 5: NUCLEI INSEDIATI LUNGO IL PO



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La valenza dell'area è data dal carattere paesaggistico – naturalistico costituito dalla struttura arginale del fiume Po. Tale argine di costruzione relativamente recente, ha però, per ragioni di sicurezza, alterato il rapporto con il fiume, non è infatti avvertibile la ricchezza paesaggistica della golena se non portandosi sulla sommità arginale.

Oltre al fiume e l'argine, il territorio è caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali e corti limitrofe al fiume; nel periodo più recente attorno gli edifici rurali, anche di pregio, si sono sviluppate edificazioni a carattere residenziale e anche alcuni insediamenti produttivi.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
201,8	-	-	-	-	-	-

Criticità e fragilità

La nuova edificazione, spesso di bassa qualità ed in particolare gli insediamenti produttivi costituiscono l'elemento di maggiore criticità dell'ambito e delle sue stesse possibilità di sviluppo in chiave turistica ambientale.

I ridotti corridoi ecologici ambientali di relazione tra l'area agricola e il sistema arginale e golenale del fiume sono determinati dalla frammentazione infrastrutturale che presenta per altro poche possibilità di connessione.

Obiettivi e temi progettuali

Le aree golenali e le zone limitrofe all'argine del Po sono i più importanti elementi di valenza paesaggistica del territorio dell'intero comune e non solo dell'ATO, il PAT prevede quindi di tutelarli assieme ai fabbricati rurali e alle corti. Il PAT prevede inoltre la dismissione con eventuale trasferimento degli insediamenti industriali/artigianali nelle zone produttive esistenti e/o nuove.

Oltre alle direttive di carattere ambientale, gli interventi di tutela e sviluppo previsti dal PAT sono indirizzati verso la fruizione ricreativa e culturale prendendo in considerazione tutti gli elementi che costituiscono il sistema: arenili, golene, argini, edificato, percorsi.

Direttive e prescrizioni per il PI

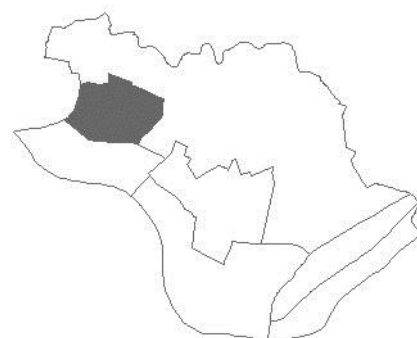
La schedatura degli edifici di pregio, dei fabbricati rurali e delle corti predisposta dal PAT dovrà essere normata dal PI definendo le modalità di intervento.

Il PAT demanda al PI uno specifico progetto per le zone perimetrale come aree di recupero edilizio ambientale e funzionale prevedendo interventi di recupero funzionale ed ambientale consentendo strutture agrituristiche, aree attrezzate per la sosta dei percorsi ciclabili e pedonali, e punti informativi. Il modello di riferimento assunto è quello di rafforzare questi ambiti insediati come punti del circuito turistico del Po.

Promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente può quindi avvenire attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione viste le Lr.11/04, 33/04 e 9/05;

PI dovrà precisare la disciplina per il trasferimento degli insediamenti industriali/artigianali nelle zone produttive esistenti e/o nuove; stabilendo inoltre i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona o inutilizzati a seguito del trasferimento o della cessazione dell'attività, precisando anche le modalità di eventuale utilizzo dell'istituto dei crediti edilizi e/o della perequazione compensativa per attività in zona impropria nel rispetto del DPR n.447/98 4 relativa circolare n.16 del 31 12 01.

ATO 6: GURZONE



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La frazione di Gurzone, la più piccola mantiene nel suo centro storico alcuni segni di una antica supremazia, oggi si riconosce un tipico nucleo storico agricolo che del legame con la zona agricola conserva l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici disposti lungo strada a formare un piccolo aggregato rurale. Case, fattorie e piccoli oratori punteggiano la vasta campagna che circonda il nucleo abitato.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE					
Superficie totale ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
205,0	40.800	272	-	-	PUA	7.200

Criticità e fragilità

Il rapporto con il capoluogo, ostacolato dalla strada Eridania, costituisce la più grande criticità per un nucleo, che nonostante alcune nuove edificazioni invasive ed estranee alla struttura del luogo, vive un interessante equilibrio tra la vicinanza con un centro della dimensione di Santa Maria Maddalena e la campagna aperta.

Obiettivi e temi progettuali

Per salvaguardare e mantenere la vitalità della frazione il PAT prevede, oltre al recupero dei fabbricati storici, la possibilità di incrementare la residenza in ambiti prossimi a quelli già edificati e collegati in modo da potenziare le relazioni con il centro secondo le direttrici indicate in cartografia. Il PAT prevede la realizzazione di un percorso ciclabile con attraversamento protetto della statale.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il PI oltre a verificare l'accessibilità e la compatibilità con la viabilità indicherà le linee di progetto in relazione sia alla possibilità di trasformazione degli edifici esistenti che all'uso dello spazio libero. Particolare attenzione dovrà essere posta nel mettere in relazione la piazza con l'ambito della chiesa, con gli altri spazi pubblici circostanti.

Le linee preferenziali di sviluppo rappresentano la potenzialità edificatoria che il PI può attivare come crescita residenziale rapportata ai fabbisogni della frazione.

Il Pi provvede, recependo le indicazioni del PAT al completamento della rete delle piste ciclabili esistenti.

Il PI dovrà risolvere, anche attraverso opportuni accordi con la Provincia, il nodo di interconnessione tra la strada provinciale Eridania e i collegamenti tra Gurzone e Occhiobello, garantendo sicurezza alla viabilità su gomma e agli attraversamenti ciclabili.

ATO 7: ZONA AGRICOLA



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

Lo spazio agricolo risulta caratterizzato in modo omogeneo da un territorio agrario “a campi aperti” nel quale permangono solo alcuni elementi del paesaggio tradizionale, quale la presenza di abitazioni rurali vecchie e da alcuni filari di piante arboree.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
1505,6	-	-	-	-	-	-

Criticità e fragilità

Il progressivo abbandono della zona agricola, dovuto da un lato alla scarsa redditività e dall'altro al regime normativo che ha spesso impedito cambi d'uso e l'ampliamento di edifici, non ha comunque comportato una aggressione da parte dei nuclei urbani e dell'edilizia diffusa, ma ha impedito all'attività di avere adeguate strutture di supporto.

Elemento di criticità è rappresentato inoltre dall'attraversamento del territorio agricolo dalla autostrada A13 Padova – Bologna.

Temi progettuali e indicazioni per il PI

Il PAT tutela le abitazioni rurali individuate come edifici di qualità architettonica e testimoniale promuovendo il recupero come testimonianza di cultura e tradizioni tipiche del territorio. Vanno comunque consentiti solo gli interventi edilizi legati all'attività agricola impedendo il depauperamento e il consumo di suolo.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino del territorio agricolo al quale si riconoscono le peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientali, produttive, ecologiche, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale e per l'uso sociale. Sono parti del territorio fondamentali ai fini della costruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente l'aumento del potenziale biotico attraverso nuovi impianti e rinaturalizzazioni.

Il PI integra tale individuazione e tiene conto nel formulare le previsioni degli obiettivi del PAT. Inoltre il PI definisce gli interventi ammessi sulla base della normativa e dei seguenti criteri:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale, con salvaguardia e valorizzazione dei beni storico - culturali;
- riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio aperto, sia dei manufatti, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibile con gli obiettivi di tutela;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- mantenimento e incremento delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area ai fini della costruzione della rete ecologica;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente.