



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

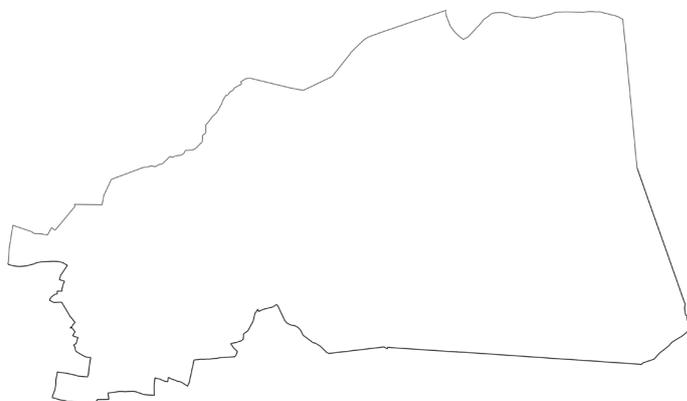
ELABORATO
SCALA

QCD-2.1
Relazione

SCHEDE DI ANALISI DIAGNOSTICA DEI CENTRI E DELLE FRAZIONI

DATA

dicembre 2023



Sindaco

Agr. Fabio Tosi

Responsabile Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

Geom. Giuliano Masina - *Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

MATE Engineering Soc. Coop.



Assunto

Del. G.C. n. 85 del 27/07/2023

Adottato

Del. C.C. n. 58 del 15/12/2023

Approvato

Del. C.C. n. del



Comune
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Responsabile del procedimento (RUP) per l'approvazione del PUG:

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*

Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, sismico e cartografico

Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale e sismico

Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, cartografico

Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Competenze in campo cartografico

Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*

Competenze in campo economico-finanziario e giurifico

Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*

Ing. Elettra Lowenthal - *ValSAT*

Arch. Morena Scrascia - *ValSAT*

Ing. Chiara Cesarini

Arch. Francesco Vazzano

Arch. Anna Luciani

Arch. Saverio Osti

Arch. Michele Avenali

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

SCHEDA 01 “MIGLIARINO”**Analisi urbana e quadro diagnostico**

<i>Località</i>	Migliarino
<i>Territorio urbanizzato (art. 32 L.R. 24/2017)</i>	<i>Vedi cartografia allegata</i>
<i>Numero abitanti</i>	3291 abitanti ¹
<i>Descrizione sintetica</i>	<p>Migliarino, di cui si possiedono cenni a partire dal 1300, raggiunse un vero e proprio sviluppo civico e urbanistico nel corso del 1800. Da una lettura morfologica del tessuto urbano emerge come il nucleo originario dell'edificato sia sorto sulla sponda destra dell'antico alveo del Po, oggi coincidente con corso Vittorio Emanuele III. I primi monumenti, tra cui la Chiesa che si affaccia su una delle piazze principali, risalgono alla fine del 1500. Solo successivamente il processo di inurbamento si estese verso nord, fino a raggiungere nuovamente quelli che sono tuttora le attuali sponde del Po di Volano, per poi proseguire oltre il fiume, ad occupare anche la sponda di sinistra.</p> <p>Il Po di Volano rappresenta l'elemento di limite e confine nord dell'urbanizzato che si è consolidato prevalentemente a sud-est rispetto al corso d'acqua.</p> <p>La ferrovia rappresenta l'altro segno che delimita l'urbanizzato (a sud-est) che ha agito finora come barriera fisica di separazione fra la città e la campagna.</p> <p>Il centro urbano di Migliarino si sviluppa attorno a due segni territoriali principali: il Po di Volano e l'asse viario corrispondente al tratto urbano della strada statale per Consandolo. Proprio dall'incontro di questi due elementi lineari si costituisce il centro cittadino articolandosi in una serie di spazi aperti, piazze e strade (quali via Roma, Piazza della Repubblica, Corso Vittorio Emanuele II, Via Forti e via Travaglio), il lungofiume e da un tessuto edilizio per lo più cresciuto sulla riva destra del Po di Volano. Ad oggi il fronte fluviale nei tratti urbanizzati risulta frammentato, inaccessibile o, dove lo è, accessibile e servito in maniera inadeguata, privo di relazioni con l'acqua, sia in termini fisici e percettivi che in termini funzionali: il fronte fluviale è essenzialmente un retro.</p> <p>In generale è possibile riscontrare un carattere comune tra i tre principali centri di Fiscaglia. I tre nuclei insediativi infatti presentano uno sviluppo con andamento centrifugo rispetto ai punti di ancoraggio tra il fiume e i centri storici. È quindi possibile suddividerli in quartieri idealmente concentrici con caratteristiche differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i “quartieri sul fiume”, che comprendono le fasce di territorio urbanizzato affacciate sul Po di Volano; - i “centri stoici”, ovvero i nuclei storici, noccioli resistenti, punto di riferimento della comunità dove insistono gli edifici più importanti e dove si concentrano gli spazi di socialità; - i “centri consolidati”, formati da quelle aree a contorno del centro storico formate da un tessuto ben definito, prevalentemente

¹ Dati al 19/12/2022, Ufficio Anagrafe Comune di Fiscaglia

	<p>residenziale privi però di quell' "urbanità" che permea il centro storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le "frange rururbane", aree urbane "diluite" dove coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani e aree di nuova urbanizzazione mai completate; si tratta di aree dai margini non definiti in bilico tra città e campagna.
<i>*Aspetti peculiari</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Territorio urbanizzato affacciato e sviluppato lungo il corso del Po di Volano. Rapporto con il fiume da potenziare - Territorio urbanizzato circondato dai terreni della bonifica - Netta delimitazione del tessuto urbano a nord dal corso del fiume e a sud dalla ferrovia - Ponti di attraversamento pedonale e carrabile sul fiume - Presenza di diversi edifici dismessi in riva al fiume - Sul limite est del centro abitato, il Po di Volano si biforca verso sud – est nel Canale Navigabile (che sfocia nel Mare Adriatico a Porto Garibaldi), e verso nord – est nel tratto terminale del Po di Volano stesso (con sbocco nella sacca di Goro)
<i>Età degli edifici</i>	<p>Circa un decimo degli edifici risulta essere precedente al 1919. Il fenomeno edificatorio che ha interessato Migliarino vede nei decenni che vanno dal 1960 al 1980 il periodo di più intensa attività. La crescita urbana è poi continuata, in maniera meno significativa, fino agli anni 2000, per poi rallentare sensibilmente.².</p>
<i>Dotazioni territoriali e infrastrutturali attuali</i>	<p>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rete fognaria <p>Il tombinato canale Madonna, per effetto del ricollo, in estate non è in grado di ricevere le acque degli scolmatori di piena al servizio della rete fognaria mista; l'impianto di sollevamento di Via Fiorella non può essere potenziato, poiché il canale Madonna risulta insufficiente³.</p> <p>A Migliarino è presente una dotazione ecologica per la depurazione delle acque.</p> <p>Attrezzature e spazi collettivi:</p> <p>La dotazione di servizi per residenti e per turisti è nel complesso sufficiente, se si considera il flusso attuale.</p> <p>Migliarino offre una gamma di servizi relativamente ampia, per lo più concentrata nella zona urbana centrale, dove si trovano le strutture scolastiche, le attrezzature culturali, le strutture di vendita medio-piccole, e i fronti commerciali. Le aree sportive si collocano ai margini dell'insediamento verso la ferrovia.</p> <p>A Migliarino sono presenti due chiese (sono inoltre presenti una chiesa a Cornacervina, una a Gallumara e una a Valcesura), di cui una tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 (artt. 10 e 11); un campo sportivo; il Centro di Documentazione del Trotto, una biblioteca e la sala "Falcone Borsellino" che rappresenta il centro polifunzionale del paese.</p> <p>È presente la Caserma dei Carabinieri.</p> <p>Per quanto riguarda i servizi per l'istruzione si contano una scuola materna, e un asilo nido.</p>

² <http://italia.indettaglio.it/ita/emiliaromagna/fiscaglia.html>

³ QC del PTCP Provincia di Ferrara

	<p>Le dotazioni di spazi pubblici organizzati coincidono con le due piazze del paese: Piazza della Repubblica (occupata prevalentemente da un parcheggio) e Piazza Trento Trieste.</p> <p>Nell' cuore del centro urbano è presente il Parco Pubblico Migliarino, una grande area verde attrezzata. In generale gli spazi verdi presenti non sono attrezzati e sono relativi a spazi interclusi nell'urbanizzato trattati a prato. È presente un'altra area a verde attrezzato alla fine di via A. Moro a ridosso di via Matrana.</p> <p>Si segnala la presenza di un ostello, di un agriturismo, di un albergo e di un'area sosta camper.</p> <p>L'assistenza sanitaria è garantita dalla presenza di una guardia medica e dell'associazione Nico Soccorso. Gli ospedali più vicini sono l'ospedale del Delta e quello di Cona, che distano rispettivamente 18 km e 21 km, raggiungibili con mezzi privati. È presente un servizio di Taxibus (Linea 635) che collega Migliarino con l'Ospedale del Delta.</p> <p>Si segnala una carenza di attività commerciali.</p> <p>L'abitato di Valcesura (<i>si veda apposita scheda</i>), separato fisicamente da Migliarino dal Canale Navigabile, risulta del tutto dipendente dal capoluogo anche per tutti i servizi pubblici, è dotato però di una propria stazione ferroviaria.</p> <p>Standard urbanistici:</p> <p>Si riscontra un numero sufficiente di parcheggi pubblici, organizzati nelle principali piazze del centro e in prossimità dei quartieri residenziali. Gli spazi verdi sono garantiti dai due parchi cittadini e dall'impianto sportivo.</p> <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni si rimanda all'elaborato QCD-2.3</i></p> <p>Patrimonio ERS-ERP</p> <p>Nella frazione di Migliarino sono presenti 37 alloggi ERP di cui 19 occupati; sono anche presenti in via del Parco 14 alloggi ERS dei quali 9 sono occupati⁴.</p>
Qualità del costruito	<p>Qualità architettonica del costruito:</p> <p>Il tessuto residenziale presenta tipologie insediative abbastanza uniformi e a bassa densità. Emerge poi la presenza di un tessuto storico e di un sistema di ville e zone storiche localizzate lungo l'asse del Po di Volano.</p> <p>In generale si rileva una qualità architettonica del costruito medio bassa.</p> <p>Qualità della morfologia urbana:</p> <p>Osservando gli sviluppi urbani recenti emerge un disegno urbano che ha portato a consolidare margini urbani verso est con insediamenti residenziali e a saturare l'area interclusa con la ferrovia con aree verdi sportive.</p> <p>Il tessuto presenta oggi sulle due opposte rive, alcuni tratti di diversità: la sponda destra appare edificata da una cortina di retri, privilegiando il fronte strada più interno, su via Augusto Forti; il costruito più recente invece, sulla sponda opposta, è direttamente affacciato su via Travaglio, che costeggia il lato nord del fiume: viene privilegiato l'affaccio a sud, che ha consentito inoltre di rivolgere i fronti verso nucleo storico del paese. I tessuti produttivi</p>

⁴ Dati al 23/01/2023, Ufficio Casa Comune di Fiscaglia

	<p>sono disposti lungo il corso fluviale e comprendono sia ordinari capannoni artigianali sia complessi produttivi più strutturati come le fornaci.</p> <p>Stato manutentivo: mediocre. Si rilevano episodi di fabbricati dismessi o abbandonati anche di dimensioni rilevanti</p> <p>Efficienza energetica: bassa</p> <p>Qualità sismica degli edifici: bassa <i>- Per un approfondimento dell'analisi della qualità del costruito si rimanda all'elaborato QCD-2.4</i></p>
<p><i>Impianti e Immobili dismessi o sottoutilizzati</i></p>	<p>Si rileva che il 10% circa degli edifici presenti a Migliarino siano ad oggi inutilizzati. Inoltre, lo studio per la realizzazione di un'Infrastruttura di paesaggio nel Comune di Fiscaglia individua una serie di immobili e aree dismesse o sottoutilizzate che, se rifunzionalizzati e sottoposti a interventi di riuso, potrebbero avere un ruolo strategico in termini di sviluppo e valorizzazione del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ex-consorzio agrario provinciale - Silo dell'ex-consorzio agrario provinciale - Fornace S.A.C.E. - Ex Centro Operativo Comunale - Ex Macello - Lottizzazione Boschetto - Stazione di Migliarino - Stazione di Valcesura <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi diagnostica degli edifici e delle aree dismesse e degli incongrui si rimanda all'elaborato QCD-2.2</i></p>
<p><i>Qualità dello spazio pubblico</i></p>	<p>Spazi pubblici organizzati: A Migliarino sono presenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - tre piazze: Piazza della Repubblica su cui si affaccia il Comune e un sistema di portici in cui trovano luogo attività commerciali e servizi. Il centro della piazza è occupato da un parcheggio. Piazza Trento Trieste che si presenta come uno spazio pubblico alberato e verde. Piazza della Libertà sulla quale si affaccia la Chiesa di Santa Croce. - il Parco Pubblico Migliarino, un'ampia zona verde nel centro del paese, alberato e attrezzato - un parco verde attrezzato sul perimetro occidentale dell'urbanizzato a ridosso di via Matrana <p>Si segnala l'assenza di relazione con il lungo fiume.</p>
<p><i>Qualità ecologico ambientale</i></p>	<p>L'edificato si sviluppa lungo il corso del Po di Volano che lo delimita a nord ed è immerso nella campagna.</p> <p>L'insediamento è edificato in maniera continua e sono pochi i lotti ineditati verdi. Nel territorio urbanizzato il livello di impermeabilizzazione dei suoli appare elevato. La copertura arborea è medio/basso e data prevalentemente dalle pertinenze private, dai lotti ineditati e dagli spazi pubblici attrezzati. Le strade sono generalmente prive di alberature. Le aree destinate a parcheggio, in genere, sono impermeabilizzate e prive di ombreggiatura.</p>

	<p>Le prestazioni energetiche del paese risultano generalmente scarse o a causa dell'età degli insediamenti o a causa della scarsa qualità edilizia di quelli più recenti.</p>
<i>Analisi della mobilità</i>	<p>Collegamenti su gomma e viabilità extraurbana: SS 495, è la strada che attraversa e congiunge i tre principali centri del Comune. La stessa strada connette il Comune alla SS16 Adriatica, alla SS309 Romea e al raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi.</p> <p>Collegamenti autobus extraurbani TPER: orario invernale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linea 316 Massafiscaglia – Tresigallo – Copparo – Cesta - Linea 328 Tresigallo – Ostellato – Portomaggiore - Linea 331 Ferrara – Ostellato – Comacchio – Porto Garibaldi – Lidi - Taxibus 635 Fiscaglia – Ospedale del Delta <p>orario estivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linea 316/319 Copparo – Fiscaglia – Lidi - Taxibus 635 Fiscaglia – Ospedale del Delta <p>Collegamenti ferroviari: Migliarino è attraversato e servito dalla linea ferroviaria Ferrara – Codigoro e coadiuvata da una omonima linea di servizio autobus (il gestore dell'infrastruttura è FER e l'impresa che effettua il servizio è TRENITALIATPER). Questa linea si configura sia come elemento di connessione interna al territorio comunale (essendo presenti anche le stazioni di: Migliaro, Massa Fiscaglia, Valcesura) sia come infrastruttura extraurbana di collegamento con Codigoro e Ferrara.</p> <ul style="list-style-type: none"> - FE – Fiscaglia: 12 corse in inverno, 8 in estate; - Fiscaglia – FE: 13 corse in inverno, 9 in estate. <p>Collegamenti ciclabili: Il sistema dei percorsi ciclabili presenti nel Comune di Fiscaglia ad oggi si presenta molto frastagliato. A Migliarino i tratti esistenti interessano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'argine sinistro del Po di Volano, dall'Agriturismo Boschetto al Ponte di via Giuseppe Garibaldi - l'argine sinistro del Po di Volano, a partire dalla fine dell'Urbanizzato fino a al primo ponte carrabile di Migliaro. Il percorso, in sede propria, si ricongiunge a via Travaglio passando per un tratto a sede promiscua, all'altezza di Zuccherificio Volano. <p>Esiste inoltre un'ipotesi progettuale sviluppata dal comune per migliorare la sicurezza e le connessioni ciclabili tra i tre centri. Si rimanda all'allegato alle schede.</p> <p>Collegamenti sulle vie d'acqua: Darsena sull'argine destro del Po di Volano.</p>
<i>Eventuali progetti in atto</i>	<p>Sul territorio sono in atto i seguenti progetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intervento di via Forti - APPI Farm

<i>Vincoli</i>	<p>PTPR Art. 17 PTPR – Zona di tutela dei caratteri ambientali, bacini e corsi d’acqua Art. 20 PTPR – Dossi Art. 22 PTPR – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane</p> <p>PTCP Art. 18 PTCP – Invasi ed alvei dei corsi d’acqua Art. 19 PTCP – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale Art. 20a PTCP – Dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica Art. 22 PTCP – Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane Art. 27-quater PTCP – Corridoio Ecologico primario UP 5 – Unità di Paesaggio della Terre Vecchie UP 6 – Unità di Paesaggio della Gronda UP 8 – Unità di paesaggio delle Risaie</p> <p>Art 142 Dlgs 42/2004 comma 1 lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.</p> <p>Beni culturali vincolati ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo n.42/2004 Ai sensi degli articoli 10 e 11 del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono tutelati i beni di cui agli elenchi di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ex Scuola in via Travaglio, localizzata a Migliarino, tutelata con D.S.R. del 20.09.01; - Chiesa di Fiscaglia (Santa Croce), localizzata a Migliarino, tutelata ai sensi dell’art. della legge 364/1909 con notifica del 01.01.1911. - Villa Bergamini, posizionato perpendicolarmente alla strada definisce un ampio cortile di ingresso - Chiesa dei Santi Vitale e Bartolomeo (Ope legis) - Palazzo municipale risalente alla fine dell’800 (Ope legis) <p>Altri edifici di valore storico-architettonico (da censimento IBC):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villa Canella databile al secolo scorso. Con alcuni edifici di servizio sul retro origina una corte tenuta a giardino - Villino Vincenzi edificio novecentesco - Villa Campanati dei primi anni del XIX secolo - Villa Mozzi realizzata nel periodo tra le due guerre - Villino in piazza Trento Trieste realizzato nei primi decenni del ‘900 - Villa Forti appartiene ad una tipologia sei-settecentesca. È immersa in un ampio parco nel cui retro è localizzata la Torre Ravanelli. - Consorzio agrario - Villa Prampolini - Villetta e torri di Borgo Belvedere - Immobile in via Frescobaldi <p>Sul lato opposto del Volano, appartenenti un tempo a Cornacervina sono le ville:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villa Bottoni risalente alla fine del X VIII secolo per il corpo centrale, più recenti i corpi laterali.
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Villa Fiori risalente al XV secolo. Tra gli edifici del complesso una cappella originaria del 1400 ampliata e trasformata due secoli dopo - Villa Prampolini antica casa padronale che sembra risalire alla fine del 1500 <p>Sparsi nel territorio rurale si individuano invece:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corte San Lorenzo - Lambertina - Oratorio Immacolata Concezione - Case Roda - Possessione Madonnina - Possessione San Vitale - Via San Vitale - Possessione Castelletto - Bianchetta di Sopra - Case Quarà - Corte Sostegno - Magazzino Riso - La Busa
<i>Analisi del suolo e del sottosuolo</i>	<p>Ambiti geo-morfologici: Ad esclusione dei dossi, il territorio è prevalentemente caratterizzato da aree rilevate con quote superiori allo zero, ad occidente, in particolare l'area meridionale del comune di Migliarino, con Fiscaglia e Valcesura. Le quote altimetriche sono comprese tra lo 0 e i 5 m (a livello dell'argine)</p> <p>Caratteristiche geotecniche: sabbie da medie e fini in strati di spessore decimetrico passanti lateralmente ed intercalate a sabbie fini e finissime limose, localmente sabbie grossolane e in corpi lenticolari e nastriformi. Depositi di canale distributore e di argine.</p>
<i>Vulnerabilità idrogeologica/idraulica</i>	<p>A Migliarino la classe di rischio idraulico e idrogeologico è valutata come R1⁵</p> <p>PAI PO: Migliarino ricade nella fascia fluviale denominata Fascia C, un'area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi rispetto a quelli previsti per l'inondazione della Fascia B10</p>
<i>Rischio sismico</i>	<p>Migliarino, così come tutto il territorio di Fiscaglia, rientra nel settore Pianura 3⁶, caratterizzato da elevati spessori di sedimenti prevalentemente fini e poco consolidati, alternanze di limi, argille e sabbie di ambiente alluvionale e transizionale, con substrato rigido a profondità non inferiori a 300 m da p.c. Anche in questo caso si utilizza V s30 che varia da 150 a 250 m/s⁷. I fattori di amplificazione sismica risultano essere: PGA = 1,3; SI1 = 1,5; SI2 = da 2,3 a 2,2; SI3 = da 2,6 a 2,4</p> <p>Migliarino rientra nei comuni di zona 3, a bassa sismicità (così come da classificazione dell'OPCM 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della</p>

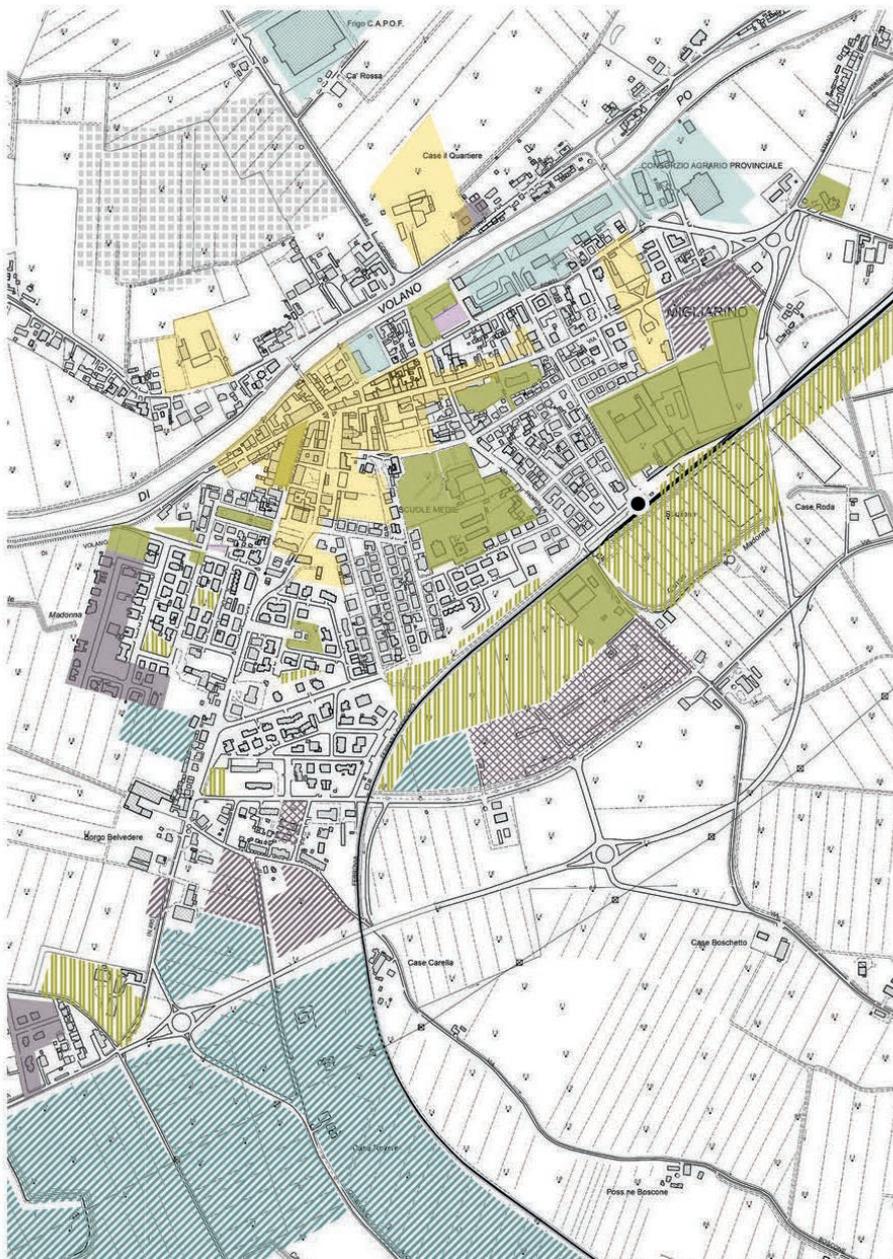
⁵ QC Capitolo D del PSC

⁶ Delibera Giunta regionale n. 2193 del 21 dicembre 2015

⁷ atto di indirizzo R.E.R. n. 112/2007

	Giunta Regionale n.1435 del 21 luglio 2003 e successivamente con la n.1164 del 23 luglio 2018)
--	--

ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTE



- centro storico

- espansioni residenziali di PRG attuate
- espansioni residenziali di PRG non attuate
- espansioni residenziali di PRG parzialmente attuate

- espansioni produttive attuate
- espansioni produttive non attuate
- espansioni produttive parzialmente attuate

- aree per attrezzature territoriali esistenti e attuate
- aree per attrezzature territoriali non attuate

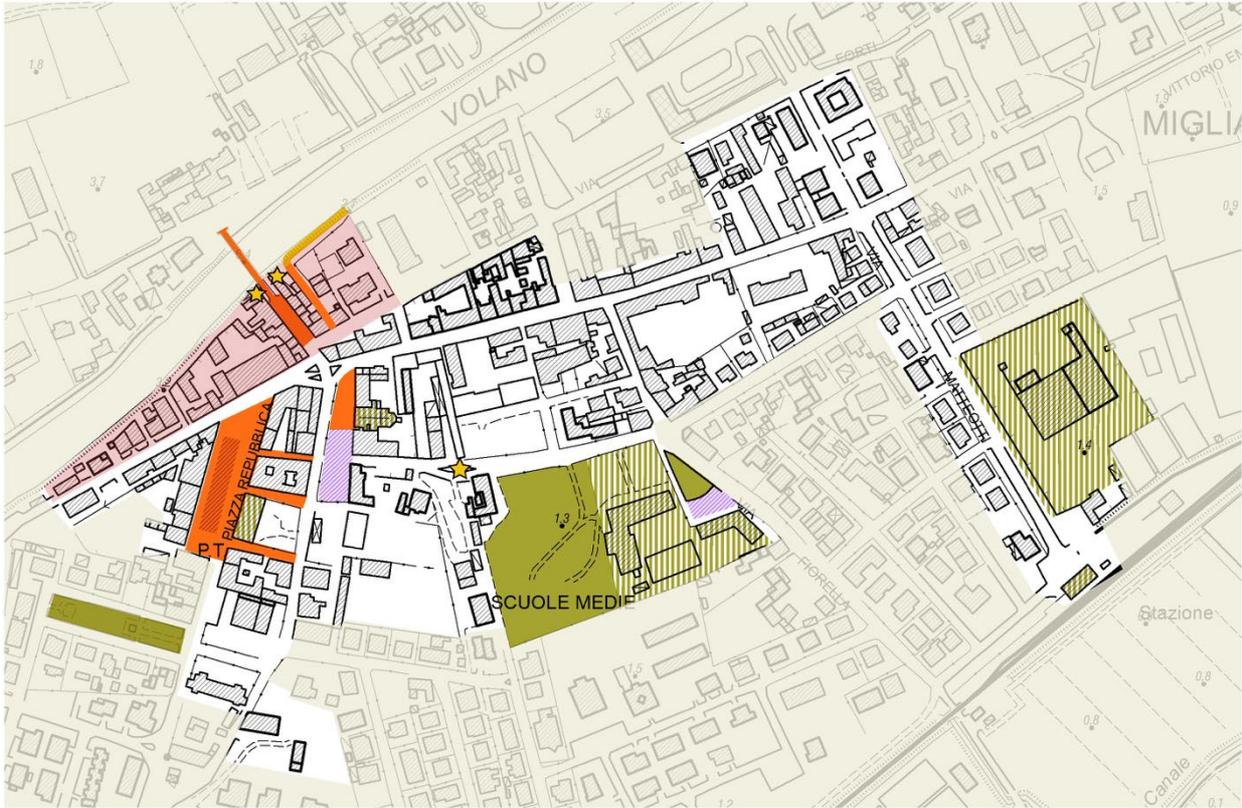
- aree per servizi pubblici urbani esistenti e attuate
- aree per servizi pubblici urbani non attuate

- parcheggi esistenti o attuati
- parcheggi non attuati

- stazioni ferroviarie

ANALISI DEI QUARTIERI DEL TERRITORIO (Cap. 9 della Relazione del QCD)

Centro Stoico



LEGENDA

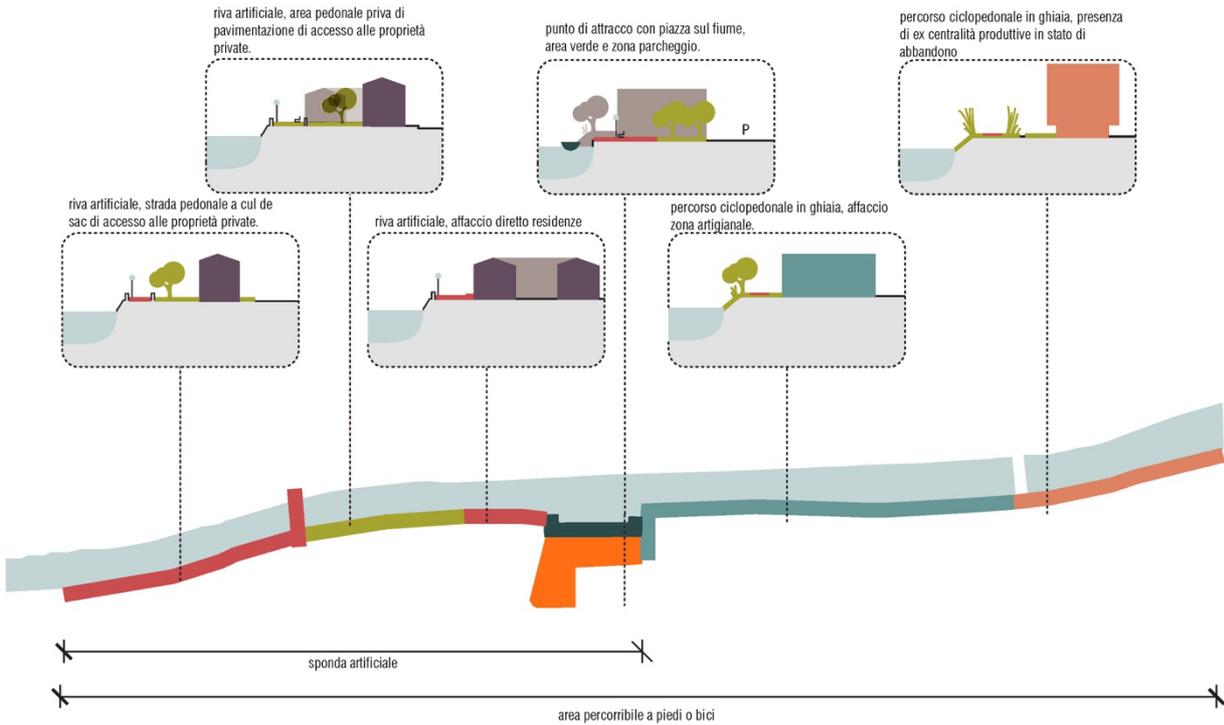
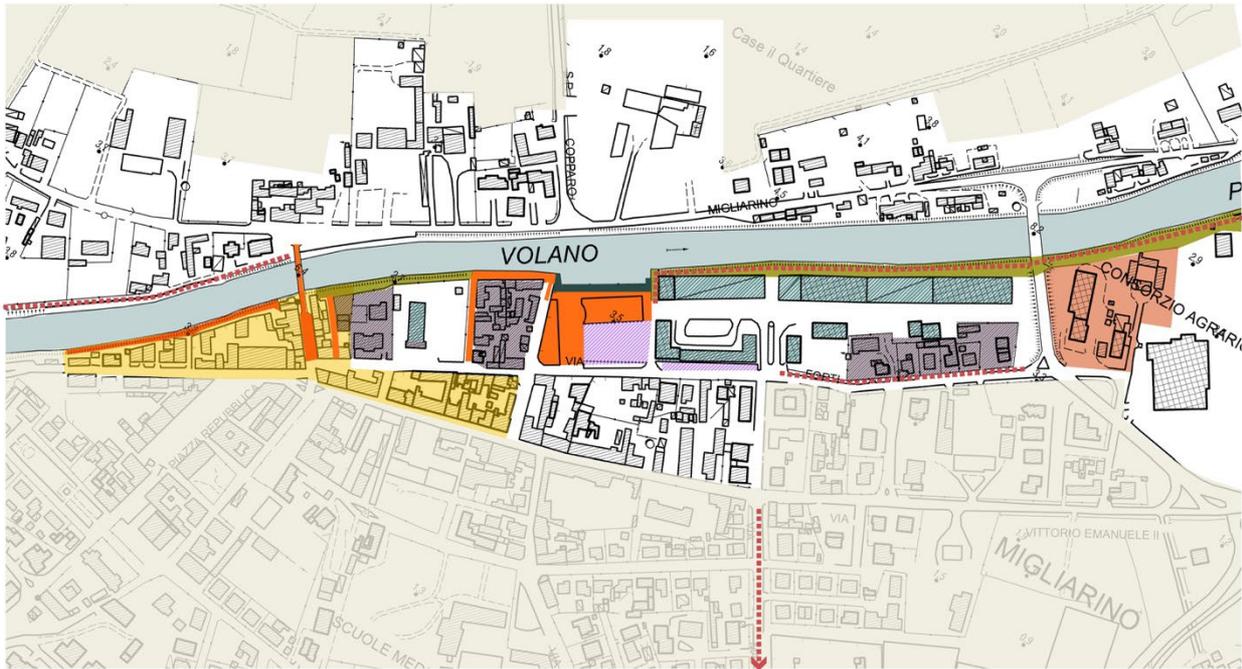
APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI CENTRI "STOICI"

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------|
| | Quartieri sul fiume | | Edifici in stato di abbandono | | Area pubblica verde |
| | Risidenziale | | Area parcheggio | | Area pubblica pavimentata |
| | Produttivo artigianale | | Verde privato oggetto di tutela | | Percorsi ciclabili |
| | Servizi pubblici | | Emergenze storiche monumentali | | |

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| | Percorso pedonale | | Differenziazione della pavimentazione
Rallentamento auto/continuità pedonale | | Trattamento del fronte rivolto verso il fiume |
| | Percorso ciclabile esistente | | Intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile | | Verde privato convertito in verde pubblico |
| | Nuovo percorso ciclabile | | Polarità urbane esistenti da riconnettere | | Azioni che coinvolgono proprietà private |
| | Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo | | Immobili da recuperare e riconnettere | | |
| | Riqualificazione tratto ciclabile esistente
rifacimento del manto
segnaletica
aree di sosta
consolidamento spondale | | | | |

Quartiere sul fiume



LEGENDA

APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI QUARTIERI SUL FIUME

 Tessuto storico (centri storici)	 Edifici in stato di abbandono	 Area pubblica verde
 Residenziale	 Area parcheggio	 Area pubblica pavimentata
 Produttivo artigianale	 Verde privato oggetto di tutela	 Percorsi ciclabili
 Servizi pubblici	 Attracco	

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

 Percorso pedonale	 Differenziazione della pavimentazione Rallentamento auto/continuità pedonale	 Trattamento del fronte rivolto verso il fiume
 Percorso ciclabile esistente	 intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile	 Verde privato convertito in verde pubblico
 Nuovo percorso ciclabile	 Polarità urbane esistenti da riconnettere	 Azioni che coinvolgono proprietà private
 Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo	 Immobili da recuperare e riconnettere	
 Riqualificazione tratto ciclabile esistente rifacimento del manto segnaletica aree di sosta consolidamento spondale		

SCHEDA 02 “MIGLIARO”*Analisi urbana e quadro diagnostico*

<i>Località</i>	Migliaro
<i>Territorio urbanizzato (art. 32 L.R. 24/2017)</i>	<i>Vedi cartografia allegata</i>
<i>Numero abitanti</i>	2070 abitanti ¹
<i>Descrizione sintetica</i>	<p>Secondo quanto previsto dal PTCP, in base all’analisi della struttura morfologica in rapporto alla geomorfologia del luogo, Migliaro rientra nella tipologia “paese-argine” ovvero un centro che si struttura in relazione al corso del fiume. L’insediamento si sviluppa infatti espandendosi verso est secondo la morfologia del Po di Volano con una trama allungata e in adiacenza alla linea fluviale stessa.</p> <p>Fiume e strada SS 495 rappresentano le due direttrici principali su cui parte e si sviluppa l’edificato. La strada principale di attraversamento costituisce l’elemento morfologico principale del centro.</p> <p>Le attività di fruizione e pubblico servizio sono localizzate lungo la strada principale e in prossimità della stazione. In generale invece il rapporto con il fiume è poco valorizzato. Il “quartiere sul fiume” di Migliaro presenta due elementi di potenziale interesse: l’attracco adiacente al ponte e la fascia verde che costeggia la sponda destra del Po di Volano dove è stata creata un’area attrezzata con arredo urbano alla quota della strada, tuttavia questo spazio è localizzato in una posizione marginale e, soprattutto, poco accessibile, essendo “incastrato” tra il ponte carrabile e la SS 495. La fascia verde compresa tra l’edificato e il fiume risulta invece inaccessibile, essendo per maggior parte ad esclusivo servizio delle private abitazioni, e nei pochi punti potenzialmente accessibili risulta priva di percorsi e funzioni; anche il centro sportivo, la biblioteca e l’asilo non sembrano ricercare un rapporto spaziale e percettivo col lungofiume.</p> <p>In generale è possibile riscontrare un carattere comune tra i tre principali centri di Fiscaglia. I tre nuclei insediativi infatti presentano uno sviluppo con andamento centrifugo rispetto ai punti di ancoraggio tra il fiume e i centri storici. È quindi possibile suddividerli in quartieri idealmente concentrici con caratteristiche differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i “quartieri sul fiume”, che comprendono le fasce di territorio urbanizzato affacciate sul Po di Volano; - i “centri stoici”, ovvero i nuclei storici, noccioli resistenti, punto di riferimento della comunità dove insistono gli edifici più importanti e dove si concentrano gli spazi di socialità; - i “centri consolidati”, formati da quelle aree a contorno del centro storico formate da un tessuto ben definito, prevalentemente residenziale privi però di quell’“urbanità” che permea il centro storico; - le “frange rururbane”, aree urbane “diluite” dove coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani e aree di nuova

¹ Dati al 19/12/2022, Ufficio Anagrafe Comune di Fiscaglia

	urbanizzazione mai completate; si tratta di aree dai margini non definiti in bilico tra città e campagna.
<i>Aspetti peculiari</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Territorio urbanizzato affacciato e sviluppato lungo il corso del Po di Volano - Territorio urbanizzato circondato dai terreni della bonifica - Ponte di attraversamento carrabile sul fiume
<i>Età degli edifici</i>	Circa un decimo degli edifici risulta essere precedente al 1919. Il fenomeno edificatorio che ha interessato Migliaro vede nei decenni che vanno dall'immediato dopoguerra a tutti gli anni settanta il periodo di più intensa attività. La crescita urbana è poi continuata, in maniera meno significativa, fino agli anni 2000, per poi rallentare sensibilmente ² .
<i>Dotazioni territoriali e infrastrutturali attuali</i>	<p>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rete fognaria <p>Il Consorzio di Bonifica ha segnalato la difficoltà dell'impianto idrovoro Mazzore, (situato tra Migliaro e Massafiscaglia, sulla Strada Statale n. 495) a raccogliere le acque di scolo che provengono dai centri abitati. Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue è misto, con recapito delle acque piovane nel canale Lovaro. L'attuale sistema di drenaggio non ha dato significati segnali di sofferenza. I reflui sono collettati al vicino depuratore di Migliarino.</p> <p style="text-align: center;">- Attrezzature e spazi collettivi:</p> <p>Migliaro offre una gamma di servizi essenziali sufficiente per la popolazione che vi abita e sono per lo più concentrati lungo l'asse viario principale e in prossimità della stazione.</p> <p>Le dotazioni di spazi pubblici organizzati coincidono con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piazza XXV Aprile, oggetto di un progetto di riqualificazione urbana, che conferma la presenza del parcheggio esistente nell'area che si affaccia su via Estense, - Piazzetta Villa, prospiciente la SS 495, di fronte alla polarità di Teatro Severi, oggetto di un progetto di rigenerazione urbana che diventerà - l'attracco adiacente al ponte e la fascia verde che costeggia la sponda destra del Po di Volano. <p>L'offerta di servizi scolastici risulta costituita da scuola media di recente sistemazione, con interventi di messa in sicurezza. L'offerta culturale annovera una biblioteca situata in prossimità del campo sportivo. Il riqualificato Teatro Severi contiene una sala civica e rappresenta, di fatto, un polo di aggregazione per riunioni di comunità.</p> <p>Le strutture socio-assistenziali sono costituite da un circolo Arci, dalla Casa di riposo Don Tampieri e dalla casa protetta S. Antonio. Gli ospedali più vicini sono l'ospedale del Delta e quello di Cona, che distano rispettivamente 14 km e 31 km, raggiungibili con mezzi privati. È presente un servizio di Taxibus (Linea 635) che collega Migliaro con l'Ospedale del Delta.</p> <p>Le piccole strutture sportive sono costituite da una palestra localizzata all'interno del centro urbano e un campo sportivo.</p> <p>Decisamente ridotta è la presenza di attività commerciali. Sono infatti del tutto assenti le grandi strutture di vendita mentre si contano 2 piccole strutture di carattere alimentare.</p>

² <http://italia.indettaglio.it/ita/emiliaromagna/fiscaglia.html>

	<p>Dotazioni ecologiche ed ambientali: A Migliaro sono presenti due dotazioni ecologiche per la depurazione delle acque, una in prossimità del centro cittadino, una in località Case Canove.</p> <p>È presente inoltre il centro operativo comunale, più propriamente definibile come centro di raccolta, di cui è stato rilasciato il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 17/09/2009.</p> <p>Conformità agli standard urbanistici: Si riscontra un numero sufficiente di parcheggi pubblici, organizzati nelle principali piazze del centro e in prossimità dei quartieri residenziali. Gli spazi verdi sono garantiti dai due parchi cittadini e dall'impianto sportivo.</p> <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni si rimanda all'elaborato QCD-2.3</i></p> <p>Patrimonio ERS-ERP Nella frazione di Migliaro sono presenti 37 alloggi ERP di cui 37 occupati; non sono presenti alloggi ERS³.</p>
<i>Qualità del costruito</i>	<p>Qualità architettonica del costruito Il tessuto residenziale presenta tipologie insediative abbastanza uniformi. In generale la densità abitativa risulta abbastanza omogenea. Emergere la prevalenza di un tessuto insediativo a bassa densità, ogni tanto segnato da edifici o complessi storici, o dai recenti interventi caratterizzati da tipologie edilizie più complesse. In generale si rileva una qualità architettonica del costruito medio bassa.</p> <p>Qualità della morfologia urbana: L'analisi del tessuto urbano rivela un livello scarso di complessità. Il paese si sviluppa sull'incrocio di due assialità: quella originaria della Strada Statale 495 e quelle successive delle tre vie – Erbe, Savonarola e Vittorio Emanuele/via Punta – che organizzano il rapporto di Migliaro verso la campagna. La qualità morfologica appare solo nell'impostazione dell'asse lento di via di Mezzo, parallela alle tre precedenti e asse di relazione tra la piazza principale e gli edifici storici sulla SS 495 (<i>in primis</i> il Teatro Severi).</p> <p>Stato manutentivo: mediocre. Si rilevano episodi di fabbricati dismessi o abbandonati anche di dimensioni rilevanti</p> <p>Efficienza energetica: bassa</p> <p>Qualità sismica degli edifici: bassa</p> <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi della qualità del costruito si rimanda all'elaborato QCD-2.4</i></p>
<i>Immobili dismessi o sottoutilizzati</i>	<p>Si rileva che il 10% circa degli edifici presenti a Migliarino siano ad oggi inutilizzati.</p> <p>Inoltre, lo studio per la realizzazione di un'Infrastruttura di paesaggio nel Comune di Fiscaglia individua una serie di immobili e aree dismesse o</p>

³ Dati al 23/01/2023, Ufficio Casa Comune di Fiscaglia

	<p>sottoutilizzate che, se rifunzionalizzati e sottoposti a interventi di riuso, potrebbero avere un ruolo strategico in termini di sviluppo e valorizzazione del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Case Le Torrette - Ex Decotrain - Stazione di Migliaro <p>- Per un approfondimento dell'analisi diagnostica degli edifici e delle aree dismesse e degli incongrui si rimanda all'elaborato QCD-2.2</p>
<p><i>Qualità dello spazio pubblico</i></p>	<p>Spazi pubblici organizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piazza XXV Aprile, oggetto di un progetto di riqualificazione urbana, che conferma la presenza del parcheggio esistente nell'area che si affaccia su via Estense, - Piazzetta Villa, prospiciente la SS 495, di fronte alla polarità di Teatro Severi, oggetto di un progetto di rigenerazione urbana che diventerà l'attracco adiacente al ponte e la fascia verde che costeggia la sponda destra del Po di Volano. <p>In generale la maggior parte degli spazi verdi presenti non sono attrezzati e sono relativi a spazi interclusi nell'urbanizzato trattati a prato.</p> <p>Il rapporto con il fiume non è valorizzato: ad eccezione dell'attracco l'argine destro del Po è occupato da aree private o da aree per servizi pubblici urbani non attuati.</p>
<p><i>Qualità ecologica ambientale</i></p>	<p>L'insediamento è edificato in maniera continua e sono pochi i lotti ineditati verdi. Nel territorio urbanizzato il livello di impermeabilizzazione dei suoli appare elevato. La copertura arborea è medio/basso e data prevalentemente dalle pertinenze private, dai lotti ineditati e dagli spazi pubblici attrezzati. Le strade sono generalmente prive di alberature. Le aree destinate a parcheggio, in genere, sono impermeabilizzate e prive di ombreggiatura.</p> <p>Le prestazioni energetiche del paese risultano generalmente scarse o a causa dell'età degli insediamenti o a causa della scarsa qualità edilizia di quelli più recenti.</p>
<p><i>Analisi della mobilità</i></p>	<p>Collegamenti su gomma e viabilità extraurbana: SS 495, è la strada che attraversa e congiunge i tre principali centri del Comune. La stessa strada connette il Comune alla SS16 Adriatica, alla SS309 Romea e al raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi.</p> <p>Collegamenti autobus extraurbani TPER: Linea 319 Copparo – Fiscaglia – Lidi (una corsa al giorno per l'andata e una per il ritorno)</p> <p>Collegamenti ferroviari: Il paese di Migliaro è attraversato e servito dalla linea ferroviaria Ferrara – Codigoro e coadiuvata da una omonima linea di servizio autobus (il gestore dell'infrastruttura è FER e l'impresa che effettua il servizio è TRENITALIATPER). Questa linea si configura sia come elemento di connessione interna al territorio comunale (essendo presenti anche le stazioni di: Migliarino, Massa Fiscaglia, Valcesura) sia come infrastruttura extraurbana di collegamento con Codigoro e Ferrara.</p>

	<p>(FE – Fiscaglia: 12 corse in inverno, 8 in estate) (Fiscaglia – FE: 13 corse in inverno, 9 in estate)</p> <p>Collegamenti ciclabili: Il sistema dei percorsi ciclabili presenti nel Comune di Fiscaglia ad oggi si presenta molto frastagliato. Migliaro è collegata a Migliarino con un tratto di ciclabile che dal ponte su via Travaglio costeggia l'argine sinistro del Po di Volano fino a raggiungere l'urbanizzato di Migliarino. Il percorso si interrompe, congiungendosi con via Travaglio, all'altezza di Zuccherificio Volano. Un altro tratto di ciclabile interessa via Savonarola dall'intersezione con la ferrovia, fino al cimitero in via Sfondrabò. Il sistema dei percorsi ciclabili presenti nel Comune di Fiscaglia ad oggi si presenta molto frastagliato. Esiste inoltre un'ipotesi progettuale sviluppata dal comune per migliorare la sicurezza e le connessioni ciclabili tra i tre centri. Si rimanda all'allegato alle schede.</p> <p>Collegamenti sulle vie d'acqua: Attracco sull'argine destro del Po di Volano</p>
Eventuali progetti in atto	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione Piazza XXV Aprile - riqualificazione Piazzetta Villa
Vincoli	<p>PTPR Art. 17 PTPR – Zona di tutela dei caratteri ambientali, bacini e corsi d'acqua Art. 20 PTPR – Dossi Art. 22 PTPR – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane</p> <p>PTCP Art. 18 PTCP – Invasi ed alvei dei corsi d'acqua Art. 19 PTCP – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale Art. 20a PTCP – Dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica Art. 22 PTCP – Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane Art. 27-quater PTCP – Corridoio Ecologico primario</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 19: zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; - art. 20a: dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica; - art. 24: strade panoramiche; - art. 24 comma 1 lettera a: strade storiche; - art. 27-bis: Rete Natura 2000 – ZPS e SIC; - art. 27-quater: Rete Ecologica Provinciale di primo livello (REP). <p>L'intero territorio comunale di Migliaro ricade nell'Unità di Paesaggio n° 5 "Terre Vecchie" e n° 6 "Della gronda" e n°. 8 "Delle Risaie" del PTCP, mentre il centro urbano ricade nell'UP6 – Unità di Paesaggio della Gronda.</p> <p>Art 142 Dlgs 42/2004 comma 1 lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna</p>

<p><i>Beni paesaggistici vincolati</i></p>	<p>In applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 i beni sottoposti a vincolo paesaggistico sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villa Carli - Ex Oratorio Sant'Antonio - Chiesa della Natività (Ope Legis) - Palazzo Alberti (Ope legis) - Villa Boccaccini (ed edifici nella corte) (Ope legis) <p>Nel territorio sono stati inoltre individuati elementi di interesse storico-testimoniali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuccherificio Palazzina Uffici - Palazzo Municipale (via Ariosto) - Cinema Severi - Fabbricato su via Ariosto - Fabbricato su via V. Emanuele III - Case Sabbioni - Case Vegna - Case Canove - La cascina - La Marchesa - Case Campinzo - Corte Pasubio - Puntina Complesso Rurale - Corte Castracavallo - Case Biancolino - Corte Ester - Case su via Colombara
<p><i>Analisi del suolo e del sottosuolo</i></p>	<p>Ambiti geo-morfologici⁴:</p> <p>Il territorio comunale di Migliaro è litologicamente caratterizzato, in superficie, da miscele binarie e ternarie di sabbia, limo e argilla, spesso alternate ad argille sabbiose, mentre nell'area della Valle Gallare si possono rilevare sedimenti torbosi. Per quanto concerne l'altimetria, anche questo territorio, come tutto il Basso Ferrarese, presenta pochissime aree con quote positive rispetto al livello medio marino ad eccezione delle sponde del fiume Po di Volano e di antichi paleoalvei. Si rilevano fasce altimetriche positive a NW del territorio comunale di Migliaro mentre nel rimanente territorio le fasce altimetriche sono negative anche comprese tra -2,0m e -4,0m s.l.m. nella Bonifica di Valle Volte e nella Bonifica delle Gallare.</p> <p>Localmente si osservano aree circoscritte con quote comprese tra -3,0m e -4,0 m s.l.m.</p> <p>Dal punto di vista geomorfologico, si individuano i principali paleoalvei così denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - paleoalveo Corbazza che si distende dal centro abitato di Migliaro con due rami verso il territorio comunale di Massa Fiscaglia (già tutelato dal P.T.C.P.); - paleoalveo Zappelli presente nella parte sud del territorio comunale di Migliaro e che si estende con direzione prevalente nord-sud.

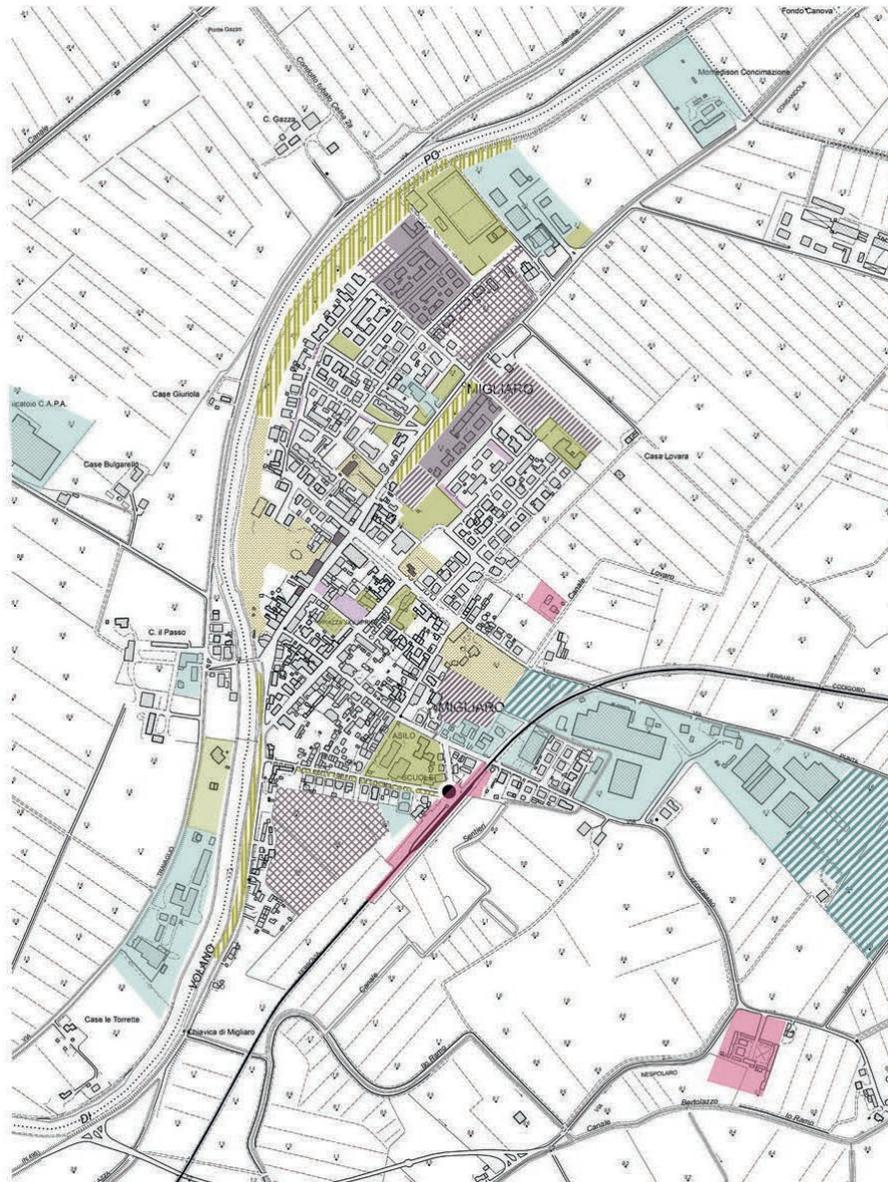
⁴ Dal QC del PSC Migliaro-Massa Fiscaglia

	<p>Per tali elementi geomorfologici, anche se non perimetrati e disciplinati dai piani sovraordinati, si propone la loro tutela nella pianificazione a scala locale.</p> <p>Caratteristiche geotecniche: I terreni sono in prevalenza classificati “scarsi”; sono presenti aree circoscritte classificate “molto scarse” in particolare a nord-est del capoluogo di Migliaro, e nelle aree comprese tra l’abitato di Migliaro e la bonifica delle Gallare (territori posti ad ovest dell’argine Zappelli) particolarmente penalizzanti per la presenza di banchi di torbe subaffioranti, e per la presenza di spessi strati di argille e limi inconsistenti.</p>
<p><i>Vulnerabilità idrogeologica/idraulica</i></p>	<p>Il rischio idraulico è legato principalmente alla produttività agricola: precipitazioni particolarmente intense hanno come effetto un aumento improvviso dei livelli d’acqua nei canali, che tracimano e allagano sempre più terreni per spessori modesti. Il rischio idraulico è collegato anche alle aree golenali di pertinenza del Po di Volano. In particolare si osserva che dal Quadro Conoscitivo sono state cartografate le “aree con livello di criticità idraulica molto alta” a NE del centro abitato di Migliaro, lungo il confine con il comune di Ostellato, in aree circoscritte e prossime alla Corte Pasubio e Corte Ester, nella bonifica di Valle Volte e nella Bonifica delle Gallare.</p>
<p><i>Rischio sismico</i></p>	<p>Migliaro, così come tutto il territorio di Fiscaglia, rientra nel settore Pianura 3⁵, caratterizzato da elevati spessori di sedimenti prevalentemente fini e poco consolidati, alternanze di limi, argille e sabbie di ambiente alluvionale e transizionale, con substrato rigido a profondità non inferiori a 300 m da p.c. Anche in questo caso si utilizza Vs30 che varia da 150 a 250 m/s⁶. I fattori di amplificazione sismica risultano essere: PGA = 1,3; SI1 = 1,5; SI2 = da 2,3 a 2,2; SI3 = da 2,6 a 2,4</p> <p>Migliaro rientra nei comuni di zona 3, a bassa sismicità (così come da classificazione dell’OPCM 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale n.1435 del 21 luglio 2003 e successivamente con la n.1164 del 23 luglio 2018)</p> <p>Zona 3, bassa sismicità</p>

⁵ Delibera Giunta regionale n. 2193 del 21 dicembre 2015

⁶ atto di indirizzo R.E.R. n. 112/2007

ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTE



- centro storico
- espansioni residenziali di PRG attuate
- espansioni residenziali di PRG non attuate
- espansioni residenziali di PRG parzialmente attuate
- espansioni produttive attuate
- espansioni produttive non attuate
- espansioni produttive parzialmente attuate
- aree per attrezzature territoriali esistenti e attuate
- aree per attrezzature territoriali non attuate
- aree per servizi pubblici urbani esistenti e attuate
- aree per servizi pubblici urbani non attuate
- parcheggi esistenti o attuati
- parcheggi non attuati
- stazioni ferroviarie

ANALISI DEI QUARTIERI DEL TERRITORIO (Cap. 9 della Relazione del QCD)

Centro Stoico



LEGENDA

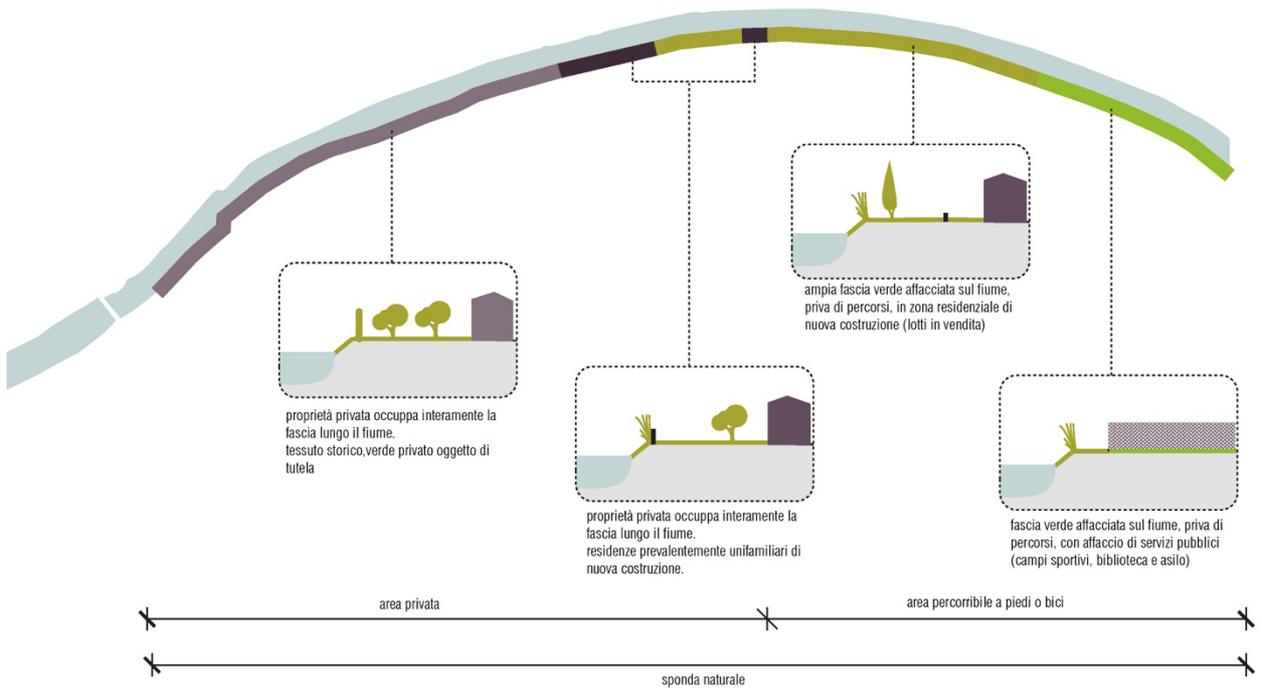
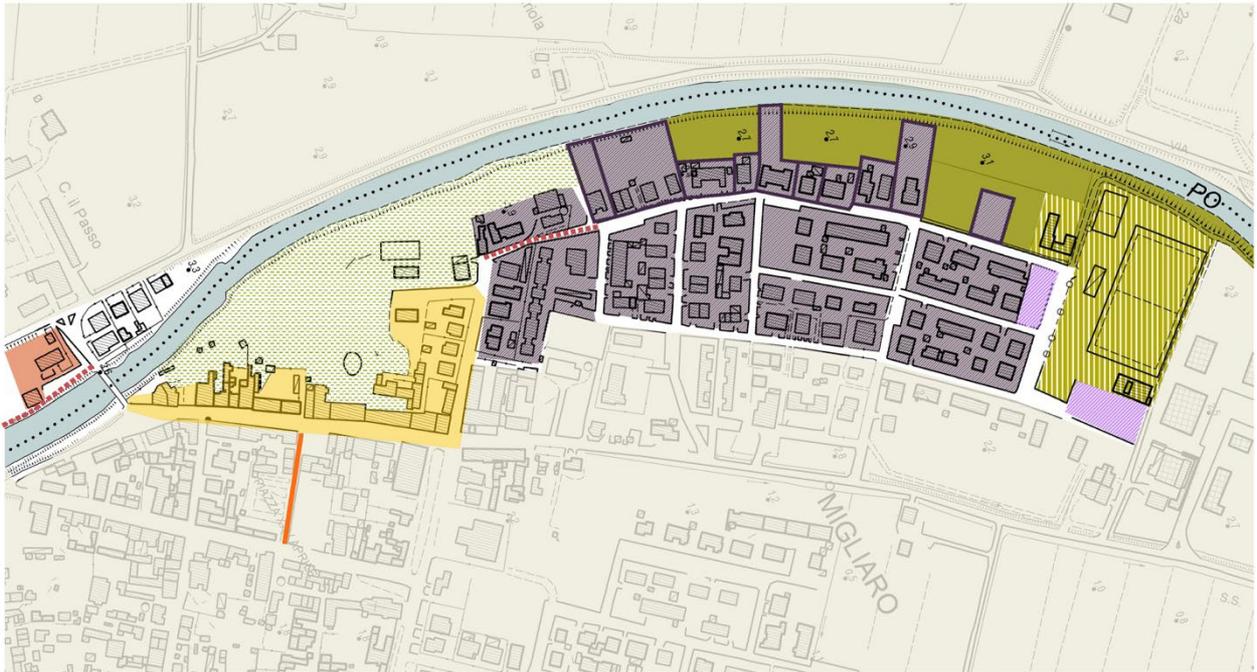
APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI CENTRI "STOICI"

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------|
| | Quartieri sul fiume | | Edifici in stato di abbandono | | Area pubblica verde |
| | Risidenziale | | Area parcheggio | | Area pubblica pavimentata |
| | Produttivo artigianale | | Verde privato oggetto di tutela | | Percorsi ciclabili |
| | Servizi pubblici | | Emergenze storiche monumentali | | |

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | Percorso pedonale | | Differenziazione della pavimentazione
Rallentamento auto/continuità pedonale | | Tattamento del fronte rivolto verso il fiume |
| | Percorso ciclabile esistente | | Intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile | | Verde privato convertito in verde pubblico |
| | Nuovo percorso ciclabile | | Polarità urbane esistenti da riconnettere | | Azioni che coinvolgono proprietà private |
| | Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo | | Immobili da recuperare e riconnettere | | |
| | Riqualificazione tratto ciclabile esistente
rifacimento del manto
segnaletica
aree di sosta
consolidamento spondale | | | | |

Quartiere sul fiume



LEGENDA

APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI QUARTIERI SUL FIUME

 Tessuto storico (centri stoici)	 Edifici in stato di abbandono	 Area pubblica verde
 Residenziale	 Area parcheggio	 Area pubblica pavimentata
 Produttivo artigianale	 Verde privato oggetto di tutela	 Percorsi ciclabili
 Servizi pubblici	 Attracco	

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

 Percorso pedonale	 Differenziazione della pavimentazione Rallentamento auto/continuità pedonale	 Trattamento del fronte rivolto verso il fiume
 Percorso ciclabile esistente	 intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile	 Verde privato convertito in verde pubblico
 Nuovo percorso ciclabile	 Polarità urbane esistenti da riconnettere	 Azioni che coinvolgono proprietà private
 Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo	 Immobili da recuperare e riconnettere	
 Riqualificazione tratto ciclabile esistente rifacimento del manto segnaletica aree di sosta consolidamento spondale		

SCHEDA 03 “MASSA FISCAGLIA”*Analisi urbana e quadro diagnostico*

<i>Località</i>	Massa Fiscaglia
<i>Territorio urbanizzato (art. 32 L.R. 24/2017)</i>	<i>vedi cartografia allegata</i>
<i>Numero abitanti</i>	3060 abitanti ¹
<i>Descrizione sintetica</i>	<p>Il Po di Volano rappresenta l'elemento di limite e confine nord dell'urbanizzato che si è consolidato a sud rispetto al corso d'acqua. La ferrovia rappresenta l'altro segno che delimita l'urbanizzato (a est) che ha agito finora come barriera fisica di separazione fra la città e la campagna. A ovest le espansioni hanno ricompattato la morfologia dell'abitato, portandolo fino alla strada di circonvallazione.</p> <p>Il nucleo originario si distribuisce attorno alle strade più prossime al fiume: le riviere Gonfaloni e Canani, sul cui sistema si innerva, divenendo tratto urbano, la SS495 che corre lungo l'argine sud del Volano e che unisce Massa Fiscaglia ai centri vicini. In realtà queste arterie non costituiscono oggi vere proprie riviere, tranne via Canani, oggetto di un intervento di riqualificazione degli ambiti pubblici, volto alla realizzazione di una piccola piazza affacciata sul Volano.</p> <p>Il fronte fluviale però, nei tratti urbanizzati, risulta frammentato, inaccessibile o, dove lo è, accessibile e servito in maniera inadeguata, privo di relazioni con l'acqua, sia in termini fisici e percettivi che in termini funzionali. Fatta eccezione per la piazza, il fronte fluviale è essenzialmente un retro.</p> <p>Il paese si è sviluppato verso sud assumendo una conformazione planimetrica triangolare; essa, ancora oggi, conserva in gran parte come limite il percorso del circuito di canali che in epoca ottocentesca marcava il perimetro dell'abitato; al tempo era visibile un ulteriore corso d'acqua, interno al nucleo urbano, che correva sull'attuale tracciato delle vie Gramsci e Salice. Altro importante asse matrice di questa parte del paese è rappresentato da via Chizzolini, il cui tracciato sinuoso, orientato verso sud, tradisce un'evidente origine connessa a un antico corso d'acqua, successivamente interrato.</p> <p>Sull'incrocio di questi assi si inserisce il sistema delle Piazze del centro: Piazza Giuseppe Garibaldi, su cui si affaccia la Chiesa dei SS. Pietro e Giacomo e l'adiacente Piazza Ferrari.</p>
<i>Aspetti peculiari</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Territorio urbanizzato affacciato e sviluppato lungo il corso del Po di Volano - Territorio urbanizzato circondato dai terreni della bonifica - Nucleo storico costituito da case basse a tessuto continuo lungo la SS 495
<i>Età degli edifici</i>	Circa un quarto degli edifici risulta essere precedente al 1919. Il fenomeno edificatorio che ha interessato Massa Fiscaglia vede nei decenni che vanno dal 1960 al 1980 il periodo di più intensa attività. La crescita urbana è poi continuata, in maniera meno significativa, fino agli anni 2000 ² , per poi rallentare sensibilmente.

¹ Dati al 19/12/2022, Ufficio Anagrafe Comune di Fiscaglia

² <http://italia.indettaglio.it/ita/emiliaromagna/fiscaglia.html>

<p><i>Dotazioni territoriali e infrastrutturali attuali</i></p>	<p>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rete fognaria <p>Il Consorzio di Bonifica ha segnalato la difficoltà dell'impianto idrovoro Mazzore, (situato tra Migliaro e Massa Fiscaglia, sulla Strada Statale n. 495) a raccogliere le acque di scolo che provengono dai centri abitati.</p> <p>Attrezzature e spazi collettivi:</p> <p>La dotazione di servizi nel complesso è sufficiente.</p> <p>L'offerta di servizi scolastici risulta costituita da un asilo nido, una scuola materna e da una scuola media. I servizi culturali sono ubicati nella nuova sede del complesso ex Teatro Vittoria, recuperato con l'inserimento della Biblioteca e della Sala Civica. Nelle pertinenze dell'antico palazzo vescovile è invece ubicato il Museo Parrocchiale.</p> <p>Per quanto riguarda le strutture sportive si contano: una palestra comunale e un centro sportivo</p> <p>Le dotazioni di spazi pubblici coincidono con: Piazza Garibaldi, antistante la Chiesa, Piazza Ferrari e Piazza della Repubblica, occupate da due grandi parcheggi, Piazza Togliatti e l'area attorno al Monumento ai Caduti, che rappresentano due grandi aree verdi attrezzate e la Piazza sul Po, unico elemento che mette in relazione il centro urbano con il fiume.</p> <p>Gli ospedali più vicini sono l'ospedale del Delta e quello di Cona, che distano rispettivamente 11,5 km e 30 km, raggiungibili con mezzi privati. È presente un servizio di Taxibus (Linea 635) che collega Migliarino con l'Ospedale del Delta. In paese è presente una Casa Residenza per Anziani: CIDAS Ancelle di Maria.</p> <p>Dotazioni ecologiche ed ambientali:</p> <p>A Massa Fiscaglia è presente una dotazione ecologica per la depurazione delle acque.</p> <p>Conformità agli standard urbanistici:</p> <p>Le aree destinate a parcheggio sono presenti in numero sufficiente all'interno del tessuto urbano. In generale gli spazi verdi presenti non sono attrezzati, ad eccezione di Piazza Travaglio e dell'area attorno al Monumento ai Caduti. Per il resto si tratta di spazi interclusi nell'urbanizzato trattati a prato.</p> <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni si rimanda all'elaborato QCD-2.3</i></p> <p>Patrimonio ERS-ERP</p> <p>Nella frazione di Massa Fiscaglia sono presenti 84 alloggi ERP di cui 75 occupati; sono presenti (Ex Caserma) 6 alloggi ERS di cui 4 occupati³.</p>
<p><i>Qualità del costruito</i></p>	<p>Qualità architettonica del costruito:</p> <p>Il tessuto residenziale presenta tipologie insediative abbastanza uniformi e a bassa densità. Emerge poi la presenza di un tessuto storico e di un sistema di ville e zone storiche localizzate lungo l'asse del Po di Volano.</p> <p>In generale si rileva una qualità architettonica del costruito medio-bassa.</p>

³ Dati al 23/01/2023, Ufficio Casa Comune di Fiscaglia

	<p>Qualità della morfologia urbana: Il nucleo primigenio di Fiscaglia, addossato sulla strada provinciale e parallelo al fiume (Po di Volano) presenta il carattere peculiare di case basse, a due piani, a cortina edilizia continua; le zone residenziali presentano per lo più i caratteri comuni dell'espansione edilizia degli anni sessanta, con un tessuto urbano composto da case monofamiliare su lotto, circondate dal giardino.</p> <p>Stato manutentivo: medio-basso</p> <p>Efficienza energetica: bassa</p> <p>Qualità sismica degli edifici: bassa</p> <p><i>- Per un approfondimento dell'analisi della qualità del costruito si rimanda all'elaborato QCD-2.4</i></p>
<p><i>Immobili dismessi o sottoutilizzati</i></p>	<p>In generale, nel corso degli ultimi anni, le zone del centro storico hanno visto un lento processo di abbandono delle vecchie abitazioni i cui costi di recupero apparivano sproporzionati rispetto all'obiettivo di salvaguardia imposti dalla normativa della Zona A.</p> <p>Lo studio per la realizzazione di un'Infrastruttura di paesaggio nel Comune di Fiscaglia ha individuato una serie di immobili e aree dismesse o sottoutilizzate che, se rifunzionalizzati e sottoposti a interventi di riuso, potrebbero avere un ruolo strategico in termini di sviluppo e valorizzazione del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Torre Tieni - Piscina di Massa Fiscaglia - Cinema Nuovo di Massa Fiscaglia - Stazione di Massa Fiscaglia <p><i>Per un approfondimento dell'analisi diagnostica degli edifici e delle aree dismesse e degli incongrui si rimanda all'elaborato QCD-2.2</i></p>
<p><i>Qualità dello spazio pubblico</i></p>	<p>Spazi pubblici organizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piazza Garibaldi, antistante la Chiesa; - Piazza Ferrari e Piazza della Repubblica, occupate da due grandi parcheggi; Piazza Togliatti e l'area attorno al Monumento ai Caduti, che rappresentano due grandi aree verdi attrezzate - Piazza sul Po, unico elemento che mette in relazione il centro urbano con il fiume.
<p><i>Qualità ecologica ambientale</i></p>	<p>L'edificato si sviluppa lungo il corso del Po di Volano che lo delimita a nord ed è circondato dalla campagna.</p> <p>L'insediamento è edificato in maniera continua e sono pochi i lotti ineditati verdi. Nel territorio urbanizzato il livello di impermeabilizzazione dei suoli appare elevato. La copertura arborea è medio/basso e data prevalentemente dalle pertinenze private, dai lotti ineditati e dagli spazi pubblici attrezzati. Le strade sono generalmente prive di alberature. Le aree destinate a parcheggio, in genere, sono impermeabilizzate e prive di ombreggiatura.</p>

	<p>Le prestazioni energetiche del paese risultano generalmente scarse o a causa dell'età degli insediamenti o a causa della scarsa qualità edilizia di quelli più recenti.</p>
<i>Analisi della mobilità</i>	<p>Collegamenti su gomma e viabilità extraurbana: SS 495, è la strada che attraversa e congiunge i tre principali centri del Comune. La stessa strada connette il Comune alla SS16 Adriatica, alla SS309 Romea e al raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi.</p> <p>Collegamenti autobus extraurbani TPER: Linea 319 Copparo – Fiscaglia – Lidi Linea 326 Vaccolino - Lagosanto - Massa Fiscaglia - Tresigallo – Ferrara (una corsa al giorno per l'andata e una per il ritorno)</p> <p>Collegamenti ferroviari: Il paese di Massa Fiscaglia è attraversato e servito dalla linea ferroviaria Ferrara – Codigoro e coadiuvata da una omonima linea di servizio autobus (il gestore dell'infrastruttura è FER e l'impresa che effettua il servizio è TRENITALIATPER). Questa linea si configura sia come elemento di connessione interna al territorio comunale (essendo presenti anche le stazioni di: Migliarino, Migliaro, Valcesura) sia come infrastruttura extraurbana di collegamento con Codigoro e Ferrara. (FE – Fiscaglia: 12 corse in inverno, 8 in estate) (Fiscaglia – FE: 13 corse in inverno, 9 in estate)</p> <p>Collegamenti ciclabili: Il sistema dei percorsi ciclabili presenti nel Comune di Fiscaglia ad oggi si presenta molto frastagliato. A Massa Fiscaglia l'unico tratto di ciclabile presente interessa via Fossa Circondaria, dall'incrocio con via Chizzolini e IV Novembre, fino alla rotonda su via del Mare. Esiste un'ipotesi progettuale sviluppata dal comune per migliorare la sicurezza e le connessioni ciclabili tra i tre centri.</p> <p>Collegamenti sulle vie d'acqua: Piccola darsena sull'argine destro del Po di Volano.</p>
<i>Eventuali progetti in atto</i>	/
<i>Vincoli</i>	<p>PTPR Art. 17 PTPR – Zona di tutela dei caratteri ambientali, bacini e corsi d'acqua Art. 20 PTPR – Dossi Art. 22 PTPR – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane</p> <p>PTCP Art. 18 PTCP – Invasi ed alvei dei corsi d'acqua Art. 19 PTCP – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale Art. 20a PTCP – Dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica Art. 22 PTCP – Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane Art. 27-quater PTCP – Corridoio Ecologico primario</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 19: zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; - art. 20a: dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica; - art. 24: strade panoramiche; - art. 24 comma 1 lettera a: strade storiche;

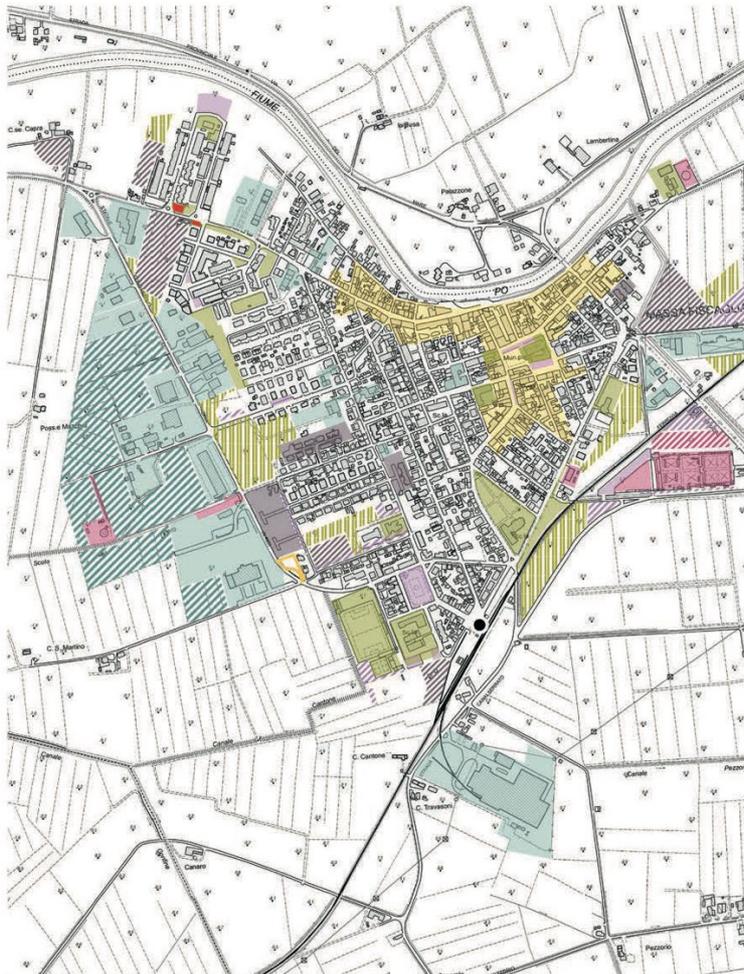
	<ul style="list-style-type: none"> - art. 27-bis: Rete Natura 2000 – ZPS e SIC; - art. 27-quater: Rete Ecologica Provinciale di primo livello (REP). <p>L'intero territorio comunale di Massa Fiscaglia ricade nell'Unità di Paesaggio n° 5 "Terre Vecchie" e n° 8 "Delle risaie" del PTCP. L'abitato ricade nella UP5 – Unità di Paesaggio della Terre Vecchie</p> <p>Art 142 Dlgs 42/2004 comma 1 lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.</p>
Elementi di interesse storico-testimoniale	<p>In applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 i beni sottoposti a vincolo paesaggistico sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chiesa di Massa Fiscaglia (dati in via di verifica) - Immobile in via Chizzolini - Torre Tieni - Santuario della Madonna della Corba (Ope Legis) - Palazzo Municipale (Ope legis) - Corte Bastione Chiesa San Giovanni (Ope legis) <p>Nel territorio sono stati inoltre individuati elementi di interesse storico-testimoniali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Palazzo Casazza in via XX Settembre - Palazzina su SS495 - Oratorio del Crocifisso - Corte volta complesso rurale - Conca Tieni - La chiavica - C. Malcantone Edificio Civile - Corte Italia - Corte Libertà Complesso Rurale - Corte Bastione - Corte Bastione Serbatoio Idraulico - Cala Edificio Rurale - C. Fornace Edificio Rurale - Corte Toscana
<i>Analisi del suolo e del sottosuolo</i>	<p>Ambiti geo-morfologici: Si rilevano fasce altimetriche positive in corrispondenza dell'abitato di Massa Fiscaglia, mentre nel rimanente territorio le fasce altimetriche sono negative anche comprese tra -3,0m e -4,0m s.l.m.</p> <p>Caratteristiche geotecniche: Dal punto di vista geomorfologico, si individuano i principali paleoalvei così denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paleoalveo Montabano; - paleoalveo Corbazza che si distende dal centro abitato di Migliaro con due rami verso il territorio comunale di Massa Fiscaglia (già tutelato dal P.T.C.P.); - paleoalveo Zappelli presente nella parte sud del territorio comunale di Migliaro e che si estende con direzione prevalente nord-sud.

	Per tali elementi geomorfologici, anche se non perimetrati e disciplinati dai piani sovraordinati, si propone la loro tutela nella pianificazione a scala locale.
<i>Vulnerabilità idrogeologica/idraulica</i>	<p>Sono presenti molti elementi di rischio per la criticità idraulica. Vale la pena osservare che il rischio idraulico in questi territori di bonifica sub-pianeggianti non è connesso con la sicurezza e la tutela della vita umana, ma è legato alla produttività agricola per i danni che può arrecare ai raccolti. Il livello di rischio è legato in questi comuni in particolar modo alle pratiche agricole.</p> <p>Le zone più alte morfologicamente e topograficamente sono quelle storicamente insediate dal paese di Migliaro e di Massa Fiscaglia sul paleoalveo del fiume Po di Volano.</p>
<i>Rischio sismico</i>	<p>Fattore di amplificazione sismica:</p> <p>Massa Fiscaglia, così come tutto il territorio di Fiscaglia, rientra nel settore Pianura 3⁴, caratterizzato da elevati spessori di sedimenti prevalentemente fini e poco consolidati, alternanze di limi, argille e sabbie di ambiente alluvionale e transizionale, con substrato rigido a profondità non inferiori a 300 m da p.c. Anche in questo caso si utilizza Vs30 che varia da 150 a 250 m/s⁵. I fattori di amplificazione sismica risultano essere: PGA = 1,3; SI1 = 1,5; SI2 = da 2,3 a 2,2; SI3 = da 2,6 a 2,4</p> <p>Massa Fiscaglia rientra nei comuni di zona 3, a bassa sismicità (così come da classificazione dell'OPCM 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale n.1435 del 21 luglio 2003 e successivamente con la n.1164 del 23 luglio 2018)</p> <p>Zona 3, bassa sismicità</p>

⁴ Delibera Giunta regionale n. 2193 del 21 dicembre 2015

⁵ atto di indirizzo R.E.R. n. 112/2007

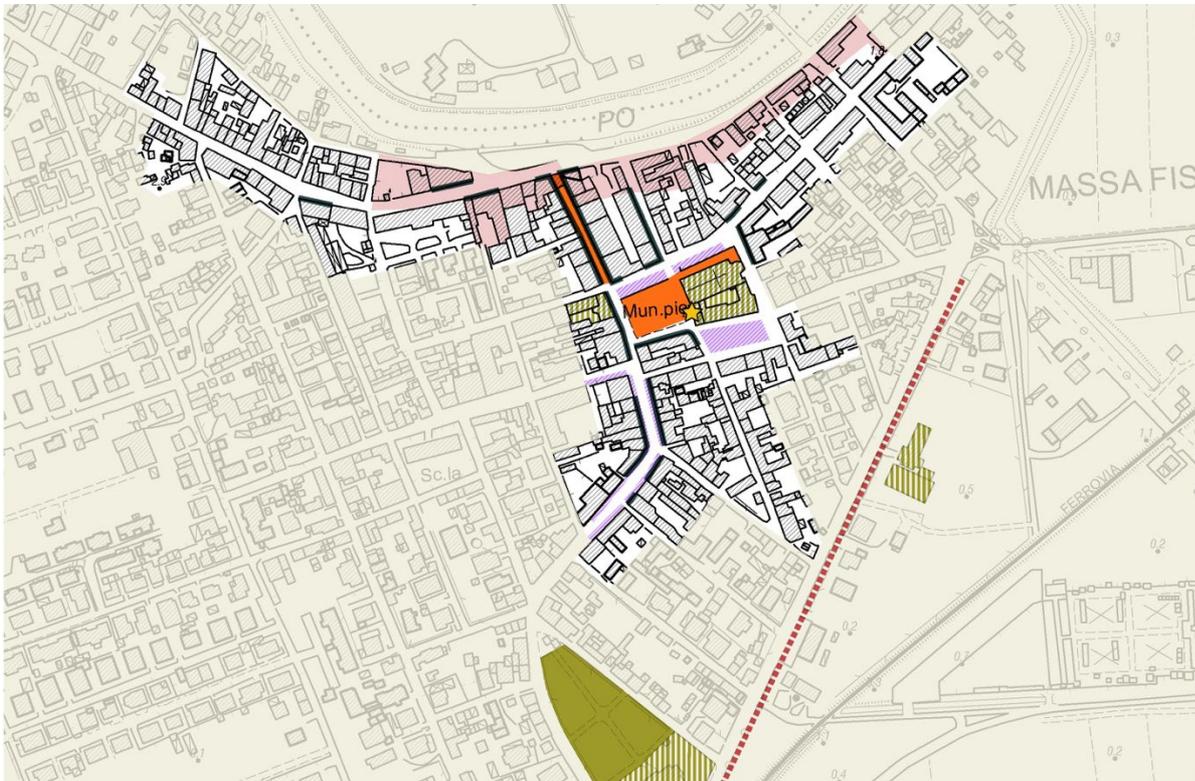
ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTE



- centro storico
- espansioni residenziali di PRG attuate
- espansioni residenziali di PRG non attuate
- espansioni residenziali di PRG parzialmente attuate
- espansioni produttive attuate
- espansioni produttive non attuate
- espansioni produttive parzialmente attuate
- aree per attrezzature territoriali esistenti e attuate
- aree per attrezzature territoriali non attuate
- aree per servizi pubblici urbani esistenti e attuate
- aree per servizi pubblici urbani non attuate
- parcheggi esistenti o attuati
- parcheggi non attuati
- stazioni ferroviarie

ANALISI DEI QUARTIERI DEL TERRITORIO (Cap. 9 della Relazione del QCD)

Centro Stoico



LEGENDA

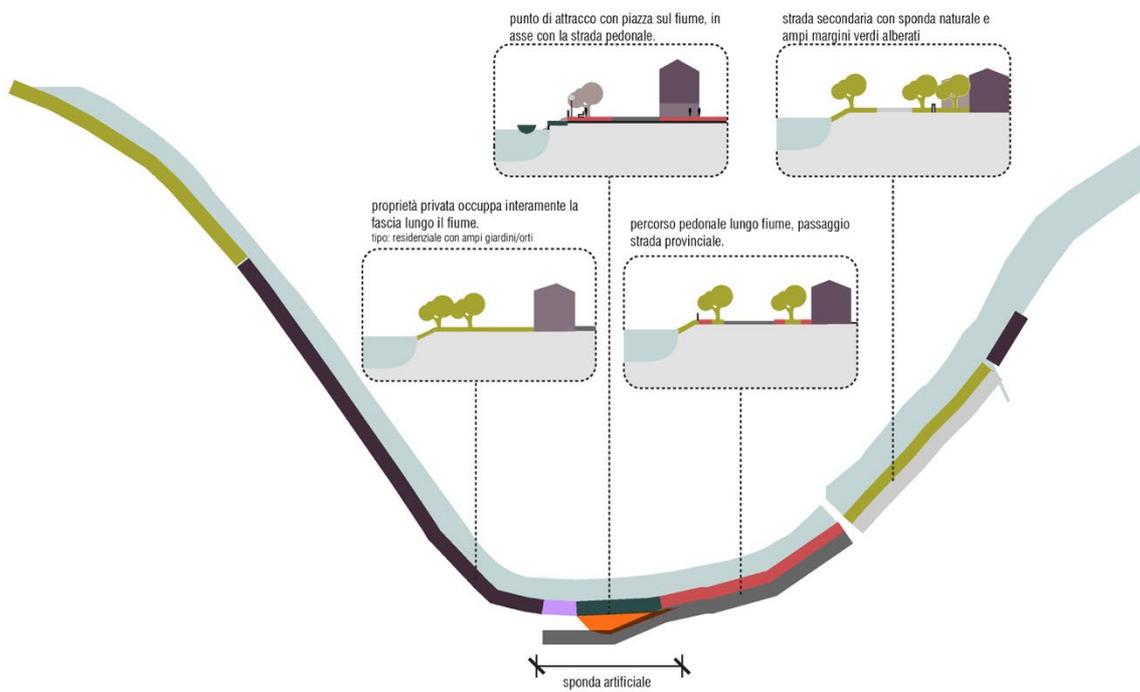
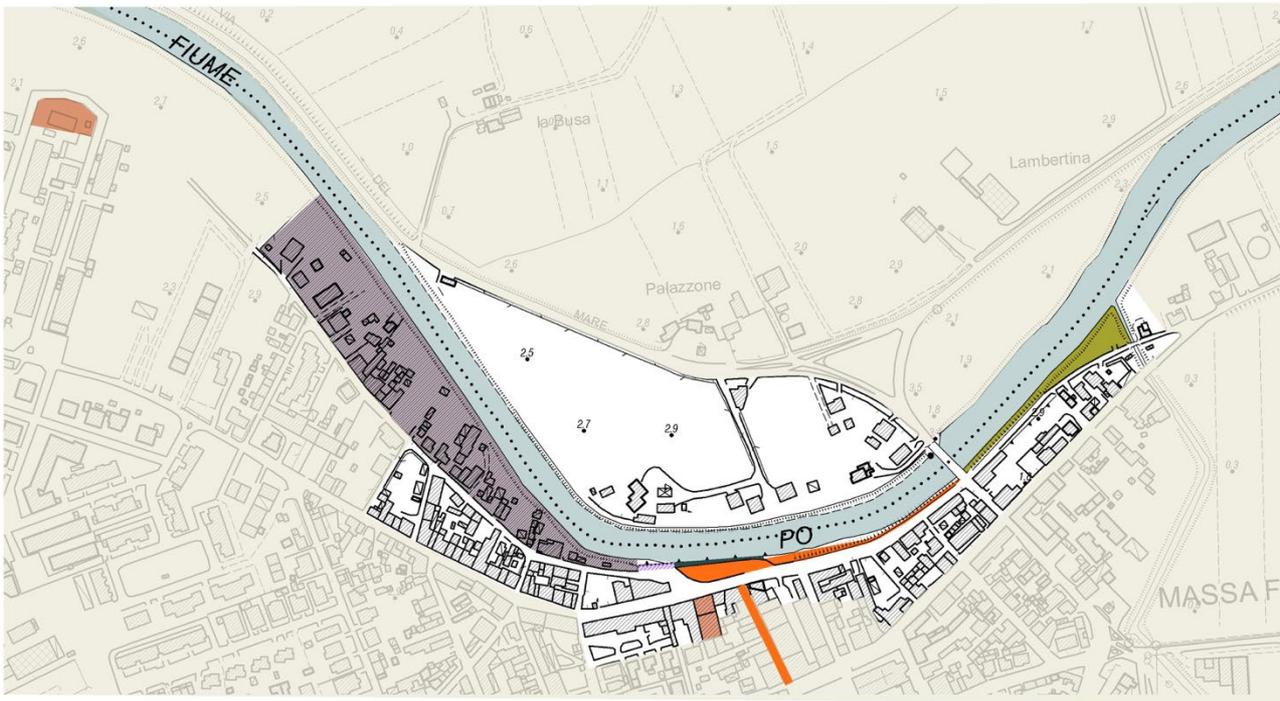
APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI CENTRI "STOICI"

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------|
| | Quartieri sul fiume | | Edifici in stato di abbandono | | Area pubblica verde |
| | Risidenziale | | Area parcheggio | | Area pubblica pavimentata |
| | Produttivo artigianale | | Verde privato oggetto di tutela | | Percorsi ciclabili |
| | Servizi pubblici | | Emergenze storiche monumentali | | |

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | Percorso pedonale | | Differenziazione della pavimentazione
Rallentamento auto/continuità pedonale | | Tattamento del fronte rivolto verso il fiume |
| | Percorso ciclabile esistente | | Intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile | | Verde privato convertito in verde pubblico |
| | Nuovo percorso ciclabile | | Polarità urbane esistenti da riconnettere | | Azioni che coinvolgono proprietà private |
| | Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo | | Immobili da recuperare e riconnettere | | |
| | Riqualificazione tratto ciclabile esistente
rifacimento del manto segnaletica
aree di sosta
consolidamento spondale | | | | |

Quartiere sul fiume



LEGENDA

APPROFONDIMENTO ANALITICO DEI QUARTIERI SUL FIUME

 Tessuto storico (centri stoici)	 Edifici in stato di abbandono	 Area pubblica verde
 Residenziale	 Area parcheggio	 Area pubblica pavimentata
 Produttivo artigianale	 Verde privato oggetto di tutela	 Percorsi ciclabili
 Servizi pubblici	 Attracco	

INDIRIZZI METAPROGETTUALI

 Percorso pedonale	 Differenziazione della pavimentazione Rallentamento auto/continuità pedonale	 Trattamento del fronte rivolto verso il fiume
 Percorso ciclabile esistente	 intervento di miglioramento dei punti di accesso/attraversamento ciclabile	 Verde privato convertito in verde pubblico
 Nuovo percorso ciclabile	 Polarità urbane esistenti da riconnettere	 Azioni che coinvolgono proprietà private
 Nuovo percorso ciclabile su tratto promiscuo	 Immobili da recuperare e riconnettere	
 Riqualificazione tratto ciclabile esistente rifacimento del manto segnaletica aree di sosta consolidamento spondale		

SCHEDA 04 "FRAZIONI MINORI"

La Cascina

Questo piccolo borgo, posto a metà strada tra Migliaro e la zona industriale S.I.Pro che prende il nome da una casa colonica tuttora abitata e denominata "Corte Cascina" è caratterizzata dagli edifici costruiti tra il 1961 e il 1963 dall'Ingegnere Pierluigi Giordani di Bologna, come importante esperimento di organizzazione urbanistica in una zona di riforma agraria dell'Ente Delta Padano. Nei primi anni sessanta la struttura, costituita da una chiesa, accanto alla quale svetta il campanile costituito da parallelepipedi sovrapposti a cannocchiale, una canonica, un asilo infantile e un edificio adibito a scopi sociali, serviva più di 1000 persone in una zona di influenza di circa 1300 ettari.

A distanza di quarant'anni la struttura è ancora viva e mantiene pressoché intatte le finalità per le quali era stata concepita. Oltre alla chiesa e alla rinnovata scuola materna troviamo la scuola privata Campus Delta per il recupero anni scolastici e un circolo ricreativo AICS. Superata la difficile fase di spopolamento, oggi si può affermare come il complesso di Corte Cascina abbia disincentivato o quantomeno attenuato il fenomeno emigratorio, permettendo a Migliaro di vantare uno dei territori di campagna più densamente popolati a livello provinciale.

Ormai da un ventennio, inoltre, poco distante dal borgo è nata un'importante realtà ricreativa privata, frequentata a livello sovralocale, comprensiva di un acqua-parco, una pista di go-kart e un'attività ristorativa.

Valcesura

L'abitato di Valcesura, separato fisicamente da Migliarino dal Canale Navigabile, risulta del tutto dipendente dal capoluogo anche per tutti i servizi pubblici, è dotato però di una propria stazione ferroviaria.

Gli edifici di interesse sono i resti della Chiesa di San Marco (tutelato come bene architettonico ai sensi del D.lgs 42/2004 (artt. 2 e 10), Villa Reali e le Case Santa Margherita in territorio rurale

I reflui di Valcesura sono collettati al vicino depuratore di Migliarino.

Cornacervina

Paese-argine sorto originariamente sulla riva opposta del Volano rispetto a Migliarino.

A Cornacervina sono stati ritenuti degni di interesse la Chiesa dell'Assunzione (Antica Pieve di Cornacervina) (Ope legis), la Possessione Ca'Rossa e un Capitello votivo posto su via Fossa

Gallumara

Nell'abitato è ritenuto di interesse la Chiesa di Sant'Antonio (Ope legis).

L'agglomerato è servito da una fossa Imhoff da 30 AE con recapito dei reflui depurati nel condotto Celna.

BORGO CASCINA**Analisi urbana e quadro diagnostico**

<i>Località</i>	Borgo Cascina
<i>Territorio urbanizzato (art. 32 L.R. 24/2017)</i>	<i>vedi cartografia allegata</i>
<i>Numero abitanti</i>	L'intero comune di Fiscaglia ha una popolazione di 8421
<i>Descrizione sintetica</i>	<p>Questo piccolo borgo, posto a metà strada tra Migliaro e la zona industriale S.I.Pro che prende il nome da una casa colonica tuttora abitata e denominata "Corte Cascina" è caratterizzata dagli edifici costruiti tra il 1961 e il 1963 dall'Ingegnere Pierluigi Giordani di Bologna, come importante esperimento di organizzazione urbanistica in una zona di riforma agraria dell'Ente Delta Padano. Nei primi anni sessanta l'insediamento, localizzato sull'incrocio di via Sfrondabò via Cascina, costituito da una chiesa, accanto alla quale svetta il campanile formato da parallelepipedi sovrapposti a cannocchiale, una canonica, un asilo infantile e un edificio adibito a scopi sociali, serviva più di 1000 persone in una zona di influenza di circa 1300 ettari.</p> <p>A distanza di quarant'anni l'impianto architettonico è ancora vivo e mantiene pressoché intatte le finalità per le quali era stato concepito. Oltre alla chiesa e alla rinnovata scuola materna si trova la scuola privata Campus Delta per il recupero anni scolastici e un circolo ricreativo AICS. Superata la difficile fase di spopolamento, oggi si può affermare come il complesso di Corte Cascina abbia disincentivato o quantomeno attenuato il fenomeno emigratorio, permettendo a Migliaro di vantare uno dei territori di campagna più densamente popolati a livello provinciale.</p> <p>Ormai da circa vent'anni, inoltre, poco distante dal borgo è nata un'importante realtà ricreativa privata, frequentata a livello sovrallocale, comprensiva di un acqua-parco, una pista di go-kart e un'attività ristorativa.</p>
<i>*Aspetti peculiari</i>	- Esperimento urbanistico comunitario dei primi anni sessanta
<i>Età degli edifici</i>	L'insediamento primigenio, di nuova fondazione, risale agli anni tra il 1961 e il 1963.
<i>Dotazioni territoriali e infrastrutturali attuali</i>	<p>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: sistema di raccolta delle sole acque bianche con recapito nel canale Lovaro (rete fognaria)</p> <p>Attrezzature e spazi collettivi: La dotazione di servizi per residenti è sufficiente, poiché l'impianto insediativo primigenio era stato pensato per un numero di persone (circa un migliaio) superiore all'attuale popolazione di abitanti. Per quanto riguarda i turisti, all'interno del borgo insiste una polarità costituita da acqua-parco, pista di go-kart e ristorazione, frequentata a livello territoriale. dell'insediamento verso la ferrovia.</p> <p>Sono altresì presenti: una chiesa e relativa canonica, uno spazio aperto per eventi, un circolo ricreativo e una scuola privata per il recupero anni. La conformazione della struttura insediativa non ha previsto, fin dal principio, la presenza di una piazza; al netto degli spazi attorno alla chiesa, peraltro utilizzati anche durante sagre e feste di paese, non esistono dunque altri luoghi pubblici di aggregazione collettiva.</p>

	<p>Gli ospedali più vicini sono l'ospedale del Delta e quello di Cona, che distano rispettivamente 18 km e 21 km, raggiungibili con mezzi privati. È presente un servizio di Taxibus (Linea 635) che collega Migliarino con l'Ospedale del Delta.</p> <p>Si segnala una carenza di attività commerciali.</p> <p>Dotazioni ecologiche ed ambientali: In prossimità di Corte Cascina sono presenti due dotazioni ecologiche per la depurazione delle acque: una a sud del centro di Migliaro e uno in prossimità della frazione di Valcesura.</p> <p>Standard urbanistici: Non si riscontrano parcheggi, se non nell'ambito di pertinenza della chiesa, parimenti agli spazi verdi, presenti all'interno del medesimo areale.</p>
<i>Qualità del costruito</i>	<p>Qualità architettonica del costruito: Il tessuto residenziale presenta tipologie insediative abbastanza uniformi – sul modello casa-capannone - e a bassa densità, risalenti circa agli stessi anni (prima metà degli anni sessanta) della costruzione di chiesa e asilo. In generale si rileva una qualità architettonica del costruito medio bassa.</p> <p>Qualità della morfologia urbana: Se si eccettua l'impianto riguardante pubbliche attività (chiesa, canonica, asilo ed edificio adibito a scopi sociali), la morfologia urbana è sfrangiata e non uniforme, poiché data dalle poche case sparse che puntellano l'incrocio di strade tra via Cascina e via Sfrondabò, molte delle quali rispondenti a una tipologia rurale casa-capannone tipica dell'ente padano.</p> <p>Stato manutentivo: mediocre. Si rilevano episodi di fabbricati dismessi o abbandonati.</p> <p>Efficienza energetica: bassa</p> <p>Qualità sismica degli edifici: bassa</p>
<i>Impianti e Immobili dismessi o sottoutilizzati</i>	- Alcuni immobili privati appaiono dismessi.
<i>Qualità dello spazio pubblico</i>	Spazi pubblici organizzati: non ci sono spazi pubblici organizzati a meno dell'ambito che contorna la chiesa.
<i>Qualità ecologica ambientale</i>	<p>L'insediamento è immerso nella campagna e il fulcro dell'edificato, per natura sparso, appare raggruppato in un grappolo(cluster) che gravita sull'incrocio tra via Sfrondabò e via cascina. in maniera continua e sono pochi i lotti inedificati verdi.</p> <p>L'unica area destinata a parcheggio pubblico, nei pressi della chiesa, così come quella di servizio all'acqua-park/pista go-kart, è impermeabilizzata e con bordi alberati, a parziale ombreggiatura.</p> <p>Le prestazioni energetiche del paese risultano generalmente scarse o a causa dell'età degli insediamenti o a causa della scarsa qualità edilizia di quelli più recenti.</p>
<i>Analisi della mobilità</i>	Collegamenti su gomma e viabilità extraurbana: Borgo Cascina si trova sull'incrocio tra due strade comunali importanti: via Sfrondabò, lunga arteria che connette Migliaro all'asse di via Zoppelli/via

	<p>Corte Centrale (e dunque, al borgo suddetto e alla limitrofa uscita della superstrada) e via Cascina, che connette all'asse nord-sud di via Pasubio; ulteriore connessione viene individuata all'estremità ovest della frazione, laddove da via Sfrondabò si dirama via san vitale, che collega questo abitato a Migliarino.</p> <p>Collegamenti autobus extraurbani TPER: orario invernale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linea 316 Massafiscaglia – Tresigallo – Copparo – Cesta - Linea 328 Tresigallo – Ostellato – Portomaggiore - Linea 331 Ferrara – Ostellato – Comacchio – Porto Garibaldi – Lidi - Taxibus 635 Fiscaglia – Ospedale del Delta <p>orario estivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linea 316/319 Copparo – Fiscaglia – Lidi - Taxibus 635 Fiscaglia – Ospedale del Delta <p>Collegamenti ferroviari: per questi si fa riferimento alla stazione ferroviaria più vicina, quella di Migliaro, attraversata e servita dalla linea ferroviaria Ferrara – Codigoro e coadiuvata da una omonima linea di servizio autobus (il gestore dell'infrastruttura è FER e l'impresa che effettua il servizio è TRENITALIATPER). Questa linea si configura sia come elemento di connessione interna al territorio comunale (essendo presenti anche le stazioni di: Migliaro, Massa Fiscaglia, Valcesura) sia come infrastruttura extraurbana di collegamento con Codigoro e Ferrara.</p> <ul style="list-style-type: none"> - FE – Fiscaglia: 12 corse in inverno, 8 in estate; - Fiscaglia – FE: 13 corse in inverno, 9 in estate. <p>Collegamenti ciclabili: Questa frazione non è al momento toccata dalla rete di percorsi ciclabile esistente ma conserva le potenzialità, sia attraverso strade bianche che attraverso altri percorsi asfaltati e a bassa percorrenza, di organizzarsi in una rete ciclopedonale efficace.</p>
<p><i>Eventuali progetti in atto</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Al momento non sono segnalati progetti gravitanti su questo ambito
<p><i>Vincoli</i></p>	<p>PTPR Art. 17 PTPR – Zona di tutela dei caratteri ambientali, bacini e corsi d'acqua Art. 20 PTPR – Dossi Art. 22 PTPR – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane</p> <p>PTCP Art. 18 PTCP – Invasi ed alvei dei corsi d'acqua Art. 19 PTCP – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale Art. 20a PTCP – Dossi e dune di rilevanza storico-documentale e paesistica Art. 22 PTCP – Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane Art. 27-quater PTCP – Corridoio Ecologico primario UP 5 – Unità di Paesaggio della Terre Vecchie UP 6 – Unità di Paesaggio della Gronda UP 8 – Unità di paesaggio delle Risaie</p>