



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

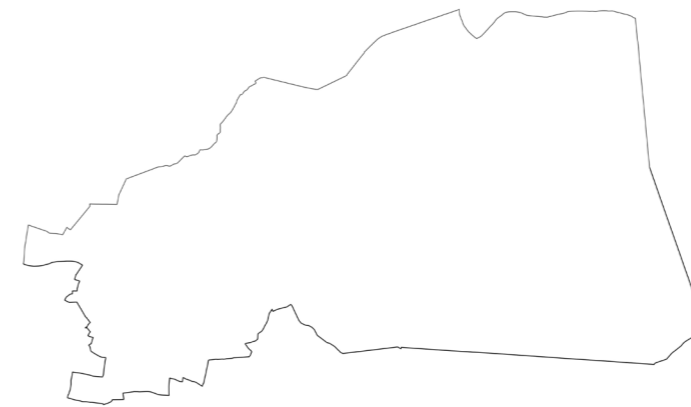
ELABORATO
SCALA

QCD-2.2
/

SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI, DELLE AREE DISMESSE
E DEGLI EDIFICI INCONGRUI

DATA

settembre 2024



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*

SCHEDE DELLE AREE DISMESSE, NON UTILIZZATE O DEGRADATE

Le schede delle aree dismesse, non utilizzate o degradate del Comune di Fiscaglia

Ai sensi del comma 6 dell'Art. 22 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 compete ai Comuni, nella fase di predisposizione del Quadro Conoscitivo del P.U.G. attuare il censimento "... delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e quelle degradate".

La ricognizione di tali aree diviene obbligo di ogni atto pianificatorio che miri a incrementare la qualità urbana e territoriale di un contesto: allo stato attuale, infatti esse si configurano quali fattori di problematicità in considerazione del loro status di ambiti privi di utilizzo, spesso ancora occupati da volumetrie dismesse con i prevedibili effetti di degrado che ne conseguono.

Nel territorio di Fiscaglia la tipologia tali aree è data in grande misura dal lascito di precedenti attività di tipo produttivo, settore per sua natura soggetto a mutevoli e spesso rapide dinamiche di tipo economico e tecnologico, che continuamente, in ogni realtà, porta a chiusure, fallimenti o trasferimenti di attività;

Le aree sono, generalmente, contraddistinte dai seguenti caratteri:

- Immobili appartenenti alla categoria dell'archeologia industriale;
- notevoli superfici territoriali, funzionali al precedente uso produttivo;
- ingenti volumetrie, spesso però di difficile riconversione ad altri utilizzi, dato il loro stretto rapporto con la specifica attività un tempo insediatavi, che ne ha motivato le scelte progettuali in termini dimensionali e morfo-tipologici;
- ampi spazi pertinenziali che fungevano da aree di sosta per i veicoli dei lavoratori impiegati nell'impresa, oltre che da piazzali per lo stoccaggio, il carico e lo scarico di merci e altri materiali;
- problematiche ambientali derivanti dal tipo di alcuni materiali utilizzati per la realizzazione degli edifici che sempre, nel settore produttivo corrente, hanno mirato unicamente al risparmio economico sacrificando la qualità edilizia e prestazionale dei manufatti;

Una seconda tipologia di aree schedate appartiene al patrimonio edilizio, consolidato o sparso, del territorio.

Le suddette aree sono, generalmente, contraddistinte dai seguenti caratteri:

- immobili con funzioni pubbliche realizzati negli ultimi quarant'anni;
- immobili di valenza storico-documentale;
- collocazione interna rispetto ai centri urbani, anche in posizioni adeguatamente centrali;
- presenza a terra del tracciamento della trama viaria e dei parcheggi, cui spesso ha fatto seguito anche la loro realizzazione, integrata, in molti casi, dalle reti dei sotto-servizi;

Tutte e le aree e gli immobili schedati rientrano nel Progetto Guida 1 "La direttrice della rigenerazione lungo il Po di Volano", facente parte della Relazione di SQUEA, come azioni che riguardano la **riqualificazione e rigenerazione di immobili**.

Esse sono

PG1.04: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Decotrain a Migliaro

PG1.05: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex COC a Migliarino

PG1.06: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex silos a Migliarino

PG1.08: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Cinema a Massa Fiscaglia

PG1.09: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex piscina a Massa Fiscaglia

PG1.10: riqualificazione/rigenerazione di area e immobili ex Consorzio Agrario a Migliarino

PG1.01-PG1.11: desigillazione e parziale rinaturalizzazione dell'area ex fornace Tedeschi a Migliaro con potenziale trasformazione in ricettivo turistico per valorizzazione della contigua oasi, riqualificazione/rigenerazione (bonifica e rinaturalizzazione) dell'area di ex Fornace Sace

PG1.21: riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Macello a Migliarino

PG1.22: riqualificazione/rigenerazione dello stadio di Migliaro

Gli obiettivi strategici per le aree dismesse, non utilizzate o degradate

Pur nella varietà delle situazioni localizzative e contestuali delle aree censite, il presente elaborato è stato redatto mirando al perseguimento delle strategie individuate nella SQUEA di Fiscaglia, con particolare riferimento all'obiettivo strategico "Fiscaglia rigenerata" (OS2). Si può infatti intendere tale obiettivo come il telaio portante della strategia di Piano, capace di suggerire gli ambiti della rigenerazione e di declinare le funzioni verso un incremento del sistema delle dotazioni - siano esse di spazi o di servizi alla collettività - oltre che verso la ricucitura intermodale delle connessioni e del recupero di senso dei luoghi.

La possibile riqualificazione di tali aree si suddivide in due categorie di utilizzo: cambio d'uso (Caso A) o recupero e riattivazione dell'uso (Caso B).

Caso A:

- favorire la migrazione dall'uso previgente o esistente verso utilizzi maggiormente urbani, disattivando le situazioni di conflitto fra attività impattanti e territorio (anche in base al principio DNSH).

Caso B:

- prevedere tutte le opportune opere di mitigazione negli spazi aperti contestuali, in caso di una necessaria attenuazione di eventuali impatti e, più in generale, per un corretto inserimento paesaggistico;

- conformare il proprio futuro assetto volumetrico e morfo-tipologico in coerenza con il tessuto urbano circostante. Non appare necessario fornire specifiche in merito alle soluzioni edilizie da adottarsi nei confronti degli immobili, essendo già ampiamente normativo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di efficientamento energetico.

Ogni ipotesi di riqualificazione dovrà inoltre perseguire i seguenti obiettivi, sia che appartenga al caso A che al caso B:

- eliminare ogni possibile fattore di degrado presente, eventuali bonifiche di siti inquinati, scongiurando l'abbandono di luoghi e spazi;

- preservare, al massimo grado compatibile con le ipotesi trasformative, gli elementi eco-ambientali presenti, favorendo anzi un loro incremento ed evitando ogni inutile consumo di suolo permeabile;

- incrementare strutture e dotazioni atte a favorire la sicurezza per coloro che optano per una mobilità lenta o alternativa all'utilizzo dell'automobile.

La strutturazione delle schede

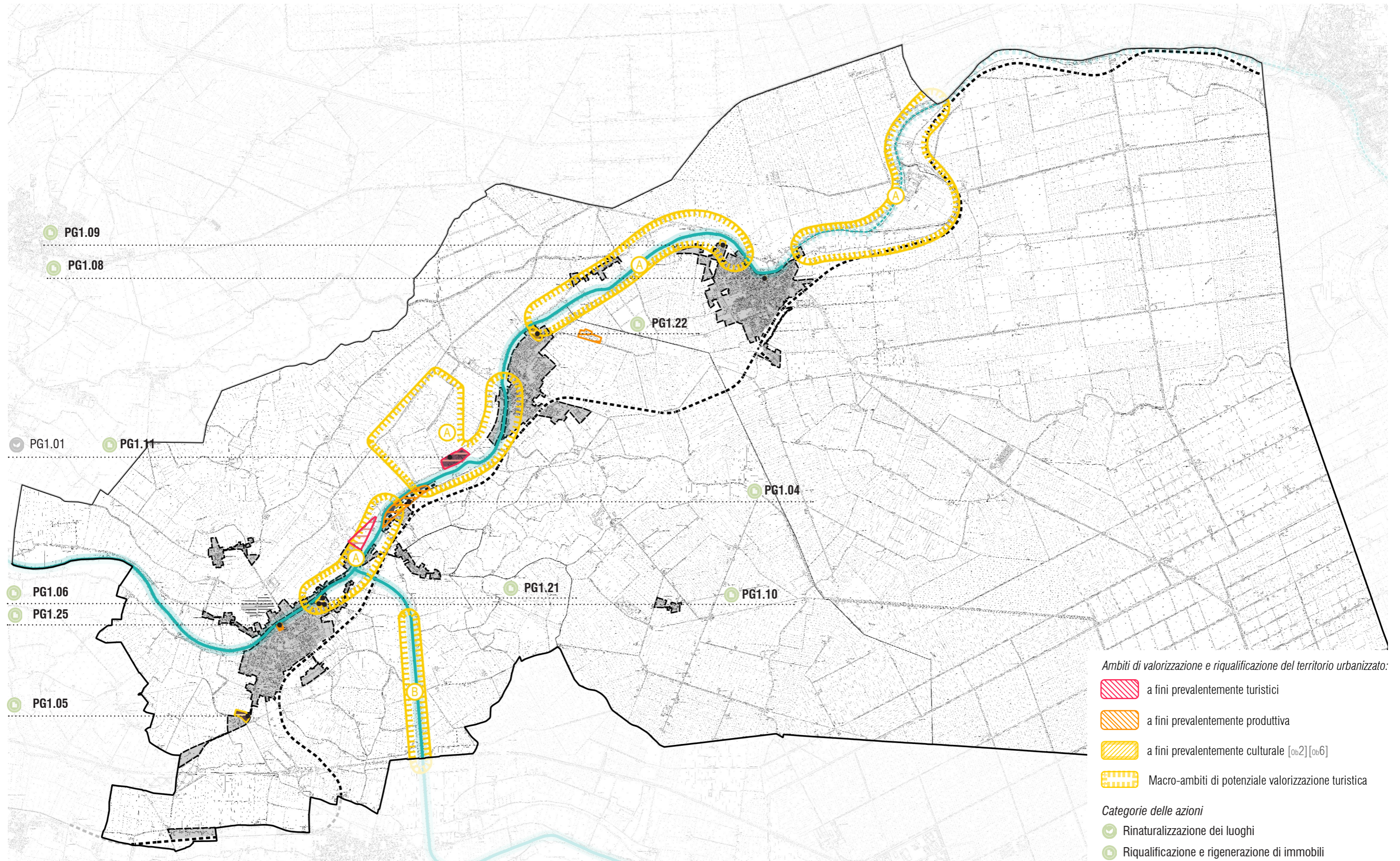
Le Schede delle aree censite sono state strutturate nelle seguenti 3 Sezioni descrittive:

Inquadramento territoriale e urbano, la cui lettura evidenzia i rapporti fra l'area in oggetto e il contesto entro cui si colloca. Tale sezione riporta i dati di localizzazione, la superficie territoriale, l'eventuale superficie coperta.

Documentazione fotografica contenente alcuni scatti dell'attuale stato dei luoghi.

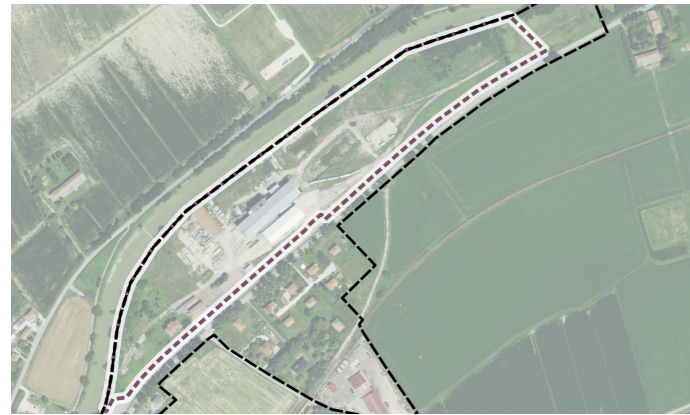
Descrizione dell'area, la cui lettura si focalizza su una disamina degli elementi di interesse in prossimità all'area/immobile, lo stato di conservazione e la flessibilità al riuso.

SCHEDE DELLE AREE DISMESSE, NON UTILIZZATE O DEGRADATE



EX DECOTRAIN

PG1.04



Documentazione fotografica

Località	Migliaro Strada Statale 495
Superficie territoriale	75.000 mq
Superficie coperta	/
Proprietà	Privata



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Aree da riqualificare a fini produttivi

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities Accessibilità da via del Travaglio
Prossimità al Po di Volano Prossimità alle Vallicelle
Prossimità alla Fornace S.A.C.E.
Disponibilità di spazi aperti

Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Recupero condizionato dalla tipologia edilizia

Vocazioni d'uso CASO B
Funzioni produttive

EX COC

PG1.05



Documentazione fotografica

Località	Migliarino Via San Lorenzo
Superficie territoriale	17.000 mq
Superficie coperta	800 mq
Proprietà	Pubblica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Frange "rururbane"

Progettualità in corso SI

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities Accessibilità alla SS495

Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Condizionata dalla tipologia edilizia

Vocazioni d'uso CASO B
Funzioni produttive e start up basate sulla green economy
Processo partecipativo in atto

SILO DELL'EX CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

PG1.06



Documentazione fotografica

Località	Migliarino Via A.Forti
Superficie territoriale	9.390 mq
Superficie coperta	640 mq
Proprietà	Privata



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Ambiti da valorizzare a fini culturali

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Visibilità
- Prossimità al ponte carrabile di Migliarino
- Prossimità alla SP68
- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità alla ciclabile che congiunge Migliarino a Ostellato
- Prossimità al comparto artigianale
- Prossimità agli altri edifici dismessi dell'ex-consorzio agrario
- Disponibilità di spazi aperti

Stato di conservazione generale

Edifici abbandonati tra cui un grande volume vuoto (ex silo)
Degrado diffuso dell'area

Flessibilità al riuso

Condizionata dalla tipologia edilizia
Spazi interni altamente suggestivi e volumi capienti

Vocazioni d'uso

CASO A
Attrezzature pubbliche
Funzioni turistiche-ricreative

CINEMA NUOVO DI MASSA FISCAGLIA

PG1.08



Documentazione fotografica

Località	Massa Fiscaglia Strada Statale 495
Superficie territoriale	/
Superficie coperta	700 mq
Proprietà	Privata



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Centri consolidati

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Accessibilità dalla SS 495
- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità alla darsena/piazza sul fiume
- Prossimità con attività di ristorazione
- Prossimità al centro storico

Stato di conservazione generale

Edificio inutilizzato

Flessibilità al riuso

Condizionata dalla tipologia edilizia

Vocazioni d'uso

CASO A
Attrezzature pubbliche
Funzioni turistiche-ricreative

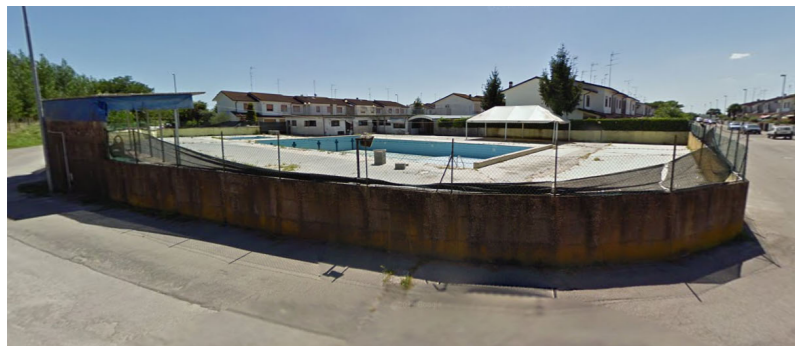
PISCINA DI MASSA FISCAGLIA

PG1.09



Località	Massa Fiscaglia Via Berlinguer 93
Superficie territoriale	1.600 mq
Superficie coperta	400 mq
Proprietà	Pubblica

Documentazione fotografica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Ambiti da valorizzare a fini culturali

Progettualità in corso Sì

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities Prossimità al Po di Volano
Prossimità al centro storico

Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Recupero con mantenimento della funzione originaria

Vocazioni d'uso CASO A
Attrezzature pubbliche
Funzioni turistiche-ricreative

EX CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

PG1.10



Località	Migliarino Via A.Forti
Superficie territoriale	9.390 mq
Superficie coperta	110 mq
Proprietà	Privata

Documentazione fotografica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Ambiti da valorizzare a fini culturali

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities Visibilità
Prossimità al ponte carrabile di Migliarino
Prossimità alla SP68
Prossimità al Po di Volano
Prossimità alla ciclabile che congiunge Migliarino a Ostellato
Prossimità al comparto artigianale
Prossimità agli altri edifici dismessi dell'ex-consorzio agrario
Disponibilità di spazi aperti

Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Condizionata dalla tipologia edilizia
Spazi interni altamente suggestivi e volumi capienti

Vocazioni d'uso CASO A
Attrezzature pubbliche
Funzioni turistiche-ricreative

EX MACELLO

PG1.21



Località	Migliarino <i>Via A.Forti</i>
Superficie territoriale	9.390 mq
Superficie coperta	500 mq
Proprietà	Pubblica

Documentazione fotografica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Ambiti da valorizzare a fini culturali

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Visibilità
- Prossimità al ponte carrabile di Migliarino
- Prossimità alla SP68
- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità alla ciclabile che congiunge Migliarino a Ostellato
- Prossimità al comparto artigianale
- Prossimità agli altri edifici dismessi dell'ex-consorzio agrario
- Disponibilità di spazi aperti

Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Condizionata dalla tipologia edilizia
Spazi interni altamente suggestivi e volumi capienti

Vocazioni d'uso CASO A
Attrezzature pubbliche
Funzioni turistiche-ricreative

STADIO

PG1.22



Località	Migliaro <i>Via G.Matteotti</i>
Superficie territoriale	18.350 mq
Superficie coperta	800 mq
Proprietà	Privata

Documentazione fotografica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Quartieri sul Fiume

Progettualità in corso Sì

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Prossimità al Po di Volano
- Accessibilità dalla SS 495

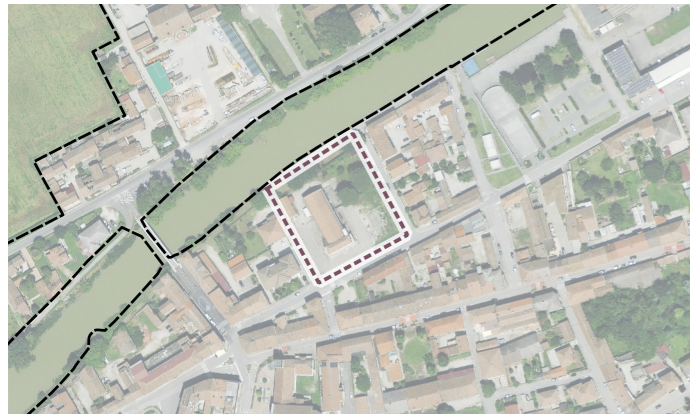
Stato di conservazione generale Degrado diffuso

Flessibilità al riuso Recupero con mantenimento della funzione originaria

Vocazioni d'uso Funzioni turistico-sportive

EX SUPERMERCATO VIA FORTI

PG1.25



Località	Migliarino <i>Via A.Forti</i>
Superficie territoriale	5.000 mq
Superficie coperta	750 mq
Proprietà	Privata

Documentazione fotografica



Inquadramento territoriale urbano

Ambito TU - Ambiti da valorizzare a fini produttivi

Progettualità in corso NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Visibilità
- Prossimità al ponte carrabile di Migliarino
- Prossimità alla SP68
- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità alla ciclabile che congiunge Migliarino a Ostellato
- Prossimità al comparto artigianale

Stato di conservazione generale

- Attività dismessa
- Struttura fatiscente

Flessibilità al riuso Condizionata dalla tipologia edilizia

Vocazioni d'uso

- CASO B
- Funzioni produttive

SCHEDA DEL VOLUME INCONGRUO individuato ai sensi della L.R. 16/2002

Fornace S.A.C.E. MIGLIARO

PG1.01 - PG1.11



Località	Migliaro Via Travaglio
Superficie territoriale	7.800 mq
Superficie coperta	/ mq
Proprietà	Privata

Inquadramento territoriale urbano

Ambito	TR - Incongruo in territorio rurale
Progettualità in corso	NO

Descrizione dell'area

Elementi di interesse limitrofi e facilities	Accessibilità da via del Travaglio Prossimità al Po di Volano Prossimità alle Vallicelle Prossimità alle Case Le Torrette
Stato di conservazione generale	Degrado diffuso Coperture in gran parte crollate
Flessibilità al riuso	Nulla. Gli edifici sono quasi del tutto crollati a seguito di un incendio
Vocazioni d'uso	/

Documentazione fotografica



*Il recupero del volume è incentivato ai sensi degli artt. 10, 14, 36 c.5 lett.e L.R. 24/2017
gli incentivi sono normati dall'art. 6.9 c.2 delle norme del PUG*

Possibilità di recupero 50% del volume in aree idonee alla trasformazione (TU/Extra-TU) in coerenza con la Valsat

Indirizzi generici

SCENARI PREVISTI demolizione e rinaturalizzazione dell'area finalizzata alla costruzione del Nodo di Progetto della Rete Ecologica Provinciale

PUG - SQUEA

Obiettivo strategico 3 - valorizzare il paesaggio e la biodiversità

Azioni di valorizzazione

- Realizzare e mantenere la rete ecologica, integrando le emergenze naturalistiche attraverso la ricostruzione dei corridoi ecologici e la messa in rete dei servizi di fruizione
- Demolire strutture incongrue e/o fatiscenti in contenenti di particolare pregio ambientale

Obiettivo strategico 4 - valorizzare la produzione agricola

Azioni per il territorio

- Promuovere la rigenerazione del territorio rurale individuando le aree la cui immagine e la cui potenzialità economica risulta deteriorata da insediamenti incongrui e da relitti di attività dismesse

Azioni per la biodiversità e per l'implementazione della REL/REP (in coerenza con l'obiettivo strategico OS3)

- Favorire lo sviluppo delle aree boscate presenti e garantire le connessioni con i nodi e i corridoi ecologici di primo livello
- Valorizzare i nodi e i corridoi di primo livello con attività didattiche e divulgative

PTCP - La Rete Ecologica di I livello - Abaco degli interventi progettuali

E. Costruzione di nuovi habitat

F. Casse di espansione e bacini di laminazione

G. Diversa progettazione delle espansioni di aree produttive