

Comune di LAGOSANTO

PROVINCIA DI FERRARA

POC

L.R. 20/2000

**Documento programmatico per la qualità
urbana**

a cura di:
arch. Luciano Veronesi

INDICE

PREMESSA

PARTE I – L'ASSETTO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE

1. Strategie, obiettivi e criticità individuate
 - 1.1. Elementi dell'identità territoriale e strategie di valorizzazione
 2. I centri urbani: strategie e criticità
 - 2.1. Il capoluogo
 - 2.2. Gli altri centri
3. Fabbisogno abitativo e dimensionamento del PSC in forma associata

PARTE II – IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE

4. Il quadro dei bisogni e le scelte strategiche del 1° POC
 - 4.1. Obiettivi e priorità del 2° POC per la qualità urbana.
 - 4.2. Gli ambiti di espansione e trasformazione residenziale: criteri generali di dimensionamento.
 - 4.3. I fabbisogni di dotazioni territoriali e le previsioni del POC;
 - 4.4. Edilizia sociale;
- 5 – infrastrutture per la mobilità, dotazioni tecnologiche e valorizzazione ambientale.
 - 5.1. Il sistema delle infrastrutture stradali
 - 5.1.1. I nuovi accessi a Lagosanto e il collegamento alla SS Romea
 - 5.1.2. gli interventi minori sul resto del territorio
 - 5.2. Il sistema delle dotazioni tecnologiche
 - 5.2.1. Il sistema delle dotazioni per la gestione delle acque
 - 5.2.2. Impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti
 - 5.3. Il sistema degli elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente
 - 5.3.1. Il sistema degli itinerari di fruizione
 - 5.3.2. Il sistema degli interventi per la rinaturalizzazione delle rete ecologica
 - 5.3.3. Il sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.
- 6 – il sistema insediativo residenziale urbano, aspetti qualitativi ed operativi
 - 6.1. Il capoluogo
 - 6.1.1. Gli ambiti di trasformazione lungo la direttrice Nord - Ovest
 - 6.1.2. Gli ambiti di trasformazione lungo la direttrice Sud - Est
 - 6.2. Le frazioni
7. Gli ambiti di riqualificazione urbana residenziali: obiettivi ed indirizzi per l'attuazione
 - 7.1. Obiettivi, criteri di trasformazione, elementi del disegno urbano e dimensionamento
 - 7.1.1. Obiettivi generali
 - 7.1.2. Obiettivi e indirizzi di intervento
 - 7.1.3. Parametri urbanistici - edilizi
 - 7.1.4. Elementi del disegno e della qualità architettonica
 - 7.2. Ambiti di riqualificazione urbana a carattere residenziale
- 8 – Il sistema produttivo

8.1. Il polo produttivo sovralocale di Ostellato (area SIPRO)

9 – politiche e interventi per il territorio rurale

9.1. Politiche di valorizzazione del territorio rurale

9.2. Nuclei residenziali in territorio agricolo

PREMESSA

Il Documento programmatico per la qualità urbana è stato introdotto dalla recente legge regionale n.6 del 6 luglio 2009, quale elaborato di accompagnamento al POC “che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”.

Nel caso di Lagosanto alle finalità previste dalla legge, il presente documento illustra anche la strategia più complessiva di assetto ed infrastrutturazione del territorio previsto nel presente POC. Infatti è importante sottolineare come il territorio di Lagosanto abbia una realtà urbana articolata, costituita dal capoluogo e da due frazioni.

Il POC individua, quindi, procedure attuative articolate in ordinari titoli abitativi diretti o in progetti unitari attuativi, a seconda degli obiettivi, delle condizioni, delle opportunità che ogni singolo ambito propone. In pieno accordo con quanto disposto dal PSC, il POC definisce gli elementi salienti e rilevanti dell’assetto fisico-morfologico delle porzioni interessate nel rispetto di quanto contenuto nella Valsat dello stesso PSC .

PARTE I – L’ASSETTO DELINEATO DAL PIANO STRUTTURALE

1. STRATEGIE, OBIETTIVI E CRITICITÀ INDIVIDUATE

Il Psc di Lagosanto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/2003 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2004.

Il valore del pianificare a scala vasta è

stato rafforzato anche da due considerazioni, diverse ma altrettanto valide. La prima questione è che le dinamiche di trasformazione territoriali agiscono ormai ad una scala che esula i confini comunali così come la pianificazione strutturale e infrastrutturale può rispondere al meglio se determinata in accordi che comprendano territori più ampi di quelli comunali. Il secondo aspetto rilevante è la mancanza a scala provinciale di un Piano adeguato alla legge urbanistica regionale, che assuma proprio il compito di equilibrare le scelte organizzative spaziali al di sopra dei limiti amministrativi comunali. Nello stesso tempo poi il Piano Territoriale Regionale, il livello programmatico più alto, è soggetto ad una lunga e perdurante revisione che ancora non è arrivata a dettare le linee dello sviluppo regionale. In questo “vuoto” di pianificazione di scala vasta è prevalsa la consapevolezza del Comune di darsi linee programmatiche di sviluppo.

Per queste ragioni il piano declina e articola una serie di scelte strategiche che hanno una dimensione di scala vasta e che hanno in buona misura anche orientato le specifiche determinazioni di sviluppo urbano locale.

Le strategie e gli obiettivi del territorio di Lagosanto rientrano quindi in un disegno più complessivo che riguarda:

- La configurazione di un sistema per la valorizzazione delle risorse diffuse sul territorio;
- Il rafforzamento del sistema relazionale infrastrutturale;
- La razionalizzazione e riorganizzazione del sistema degli ambiti specializzati per attività produttive;

1.1. Elementi dell'identità territoriale e strategie di valorizzazione

Il PSC vigente affronta il tema delle identità territoriale attraverso il riconoscimento puntuale dei principali elementi naturali ed antropici che caratterizzano il paesaggio e predisponendo, per la loro valorizzazione, la *configurazione di un sistema complesso* che vuole essere il riferimento d'insieme per passare ad una tutela attiva e ad una valorizzazione del territorio.

Gli elementi dell'identità territoriale sono stati in parte desunti dal Ptcp e in parte arricchiti dagli approfondimenti operati nella redazione del PSC. Dal Ptcp si assume l'impianto delle *tutele ambientali e paesaggistiche* quali elementi di salvaguardia e valorizzazione della struttura morfologica originaria, quale aspetto principale di connotazione e riconoscimento di questi territori, oggetto di bonifiche relativamente recenti. Una struttura che si basa fondamentalmente sull'acqua e sui suoi negativi, i dossi fluviali di limitate altezze, e sulle depressioni.

Dal Ptcp vengono anche assunti gli elementi da tutelare per il loro valore paesaggistico, riconosciuto all'interno delle diverse *Unità di Paesaggio*.

1. Unità di paesaggio del Po di Volano

Comprende quella porzione di territorio appartenente al comune che costituisce l'argine, la golena del Po di Volano e l'area della valle Sabbionchi formata dal confluente del Marozzo con il Volano. Corrisponde con la zona di particolare interesse paesaggistico ambientale tutelata, per quanto riguarda il Volano, dall'art. 19 del P.T.C.P.

2. Unità di paesaggio delle risaie

Gli elementi che la caratterizzano sono quelli riportati anche nella relazione del P.T.C.P. per tale unità, ma che nel PSC è stata ristretta alla valle Gallare, ritenendo che il paleoalveo del Triba delimita due zone a diverse caratteristiche dispozionali, morfologiche e litologiche

3. Unità di paesaggio delle dune storiche

E' delimitata dal paleoalveo del Triba a Ovest e dal paleoalveo del Marozzo a est.

Comprende l'abitato di Lagosanto e le Valli Oppio, Trebba e Ponti a ovest dell'antico Marozzo, le Valli Bosco e Isola a est.

E' caratterizzata soprattutto da cordoni dunosi che identificano linee di costa e età prepinetica, spinetica e romana a ovest del Marozzo; nella Valle Isola e nella Valle Bosco gli allineamenti dunosi hanno andamento diverso, legati all'esistenza di un antico apparato deltizio del Volano.

Queste dune sono sepolte e di età tardoromana.

La Valle Isola è caratterizzata da tracce di parcellizzazione e centuriazione.

4. Unità di paesaggio della costa

Comprende il Dosso Boschetto e i cordoni dunosi paralleli affioranti della linea di epoca tardo romana – bizantina-

A livello do P.T.P.R. nel territorio sono tutelati come:

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale – ambiti di tutela

- I dossi testimonianze sia dei cordoni dunari che degli antichi alvei
- Le zone di tutela naturalistica

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

- Sistema della costa – antica linea di costa
- Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua.

Zone ed elementi di particolare interesse storico

- Aree di concentrazione di materiali archeologici.

Il piano territoriale di Coordinamento Provinciale recepisce interamente queste tutele.

Relativamente ai centri urbani gli elementi ritenuti significativi per l’identità territoriale, per i quali avviare politiche e interventi di salvaguardia e valorizzazione, sono:

- per il capoluogo: la Chiesa di Santa Maria della Neve;
- per la frazione di Marozzo: Il corso del fiume Po e il vecchio stabilimento idrovoro del Consorzio di Bonifica;

Deve essere però evidenziato che l’identità di questi territori si basa su elementi di natura e dimensioni diverse ma che si legano in sistemi tanto interrelati per cui elementi di scala territoriale agiscono anche come risorse locali, a disposizione degli abitati contermini. Questo dato è stato posto alla base delle strategie del PSC per la valorizzazione degli elementi identitari che si rivolge sia a una utenza allargata con fini turistico ricreativi, sia agli abitanti con fini ricreativi, fino a casi particolari, in cui sviluppare la mobilità ciclabile fra centri limitrofi (vedi l’esempio della “Via del Sale”).

2. I CENTRI URBANI: STRATEGIE E CRITICITÀ

Il territorio del Comune di Lagosanto è connotato dalla presenza di un centro capoluogo e da due frazioni, di cui quella di Vaccolino “condivisa” con il Comune di Comacchio.

In sintesi si può quindi riconoscere un sistema centrale imperniato su Lagosanto, un sistema orientale con Vaccolino condiviso con il Comune di Comacchio e gravitante essenzialmente sulla S.S. Romea, un sistema lungo il Po di Volano costituito da Marozzo.

2.1. Il capoluogo

Lagosanto si sviluppa a partire dall’asse storico del cordone dunoso di collegamento fra Mesola e Comacchio.

Sebbene il suo centro urbano sia stato quasi completamente riedificato nel secondo dopoguerra, alcuni segni di matrice storica sono ancora percepibili, avendo di fatto costituito gli elementi di riferimento della ricostruzione. L’asse centrale odierno (Via Spina - Via S. Venanzio) si sovrappone all’antico cordone dunoso rappresentando l’asse viario principale.

L’altro elemento che ha guidato la crescita fisica e funzionale dell’abitato contemporaneo è la presenza del nuovo Ospedale del Delta verso cui si è concentrato negli ultimi anni lo sviluppo urbano.

Lo sviluppo recente è avvenuto in continuità con l'abitato, segnando due direttrici di espansione: verso nord-ovest (verso il nuovo Ospedale del Delta) e verso sud-est (completamento della vecchia area P.E.E.P.). Inoltre vi sono stati una serie di completamenti sempre iscritti entro il perimetro dell'abitato.

In particolare gli obiettivi specifici che il piano intende perseguire per il capoluogo e gli effetti attesi dal raggiungimento di detti obiettivi si articolano su tre temi principali: la dotazione e qualificazione degli spazi aperti, la riqualificazione dei tessuti degradati e lo sviluppo insediativo.

Incrementare la qualità dei centri urbani, è un obiettivo che il piano intende perseguire attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici e tramite la creazione di un sistema integrato di spazi e di percorsi che connettano le diverse parti della città, per favorire la mobilità non motorizzata e l'accessibilità ai servizi urbani, ma anche per valorizzare i luoghi dell'identità collettiva e le attività commerciali del centro. In tal senso l'edificazione di nuovi ambiti dovrà assicurare la continuità dei percorsi e offrire adeguate dotazioni di servizi e attrezzature collettive, andando anche ad integrare le eventuali carenze specifiche.

Un ulteriore obiettivo del piano è quello di perseguire politiche insediative che impongano lo sviluppo urbano in adiacenza dei tessuti consolidati, individuando come principale direttrice di crescita la parte nord-ovest dell'abitato, che costituirà anche la porta di accesso al capoluogo, e la parte sud-est, maggiormente vocata alla realizzazione di parchi urbani. Tale strategia permette di potenziare la connessione tra i nuovi quartieri residenziali e l'esistente, sia nell'integrazione degli spazi pubblici, sia nella possibilità di usufruire di nuove attrezzature, auspicando inoltre ad una maggiore definizione dei margini urbani per forma e per qualità degli spazi.

Occorre inoltre considerare i conflitti che si generano tra zone residenziali e ambiti produttivi.

2.2. Gli altri centri

I centri minori Marozzo e Vaccolino presentano una struttura urbana alquanto semplificata. Il piano si prefigge obiettivi differenti, articolati sulle caratteristiche specifiche delle diverse località.

A Marozzo, appare importante puntare su un sistema di recupero e valorizzazione ambientale che impone una limitata crescita urbana da ricavarsi contenendo il consumo di suolo, attraverso operazioni di completamento, anche in considerazione del particolare valore paesaggistico che interessa le aree prospicienti il corso del fiume Po di Volano.

Su Vaccolino, proprio per la prossimità alla S.S. Romea, è stata individuata la zona produttiva artigianale.

L'attuazione delle previsioni insediative dovrà inoltre procedere contestualmente all'adeguamento della dotazione di servizi e alla compatibilità con le attività produttive.

3. FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO DEL PSC

Il PSC vigente ha già definito "il fabbisogno abitativo primario", quale riferimento per soddisfare la nuova domanda abitativa per il periodo temporale assunto dal PSC, a partire dalla lettura ed interpretazione di diversi dati, fra cui quelli di andamento demografico e della produzione edilizia recente.

Assunto per il piano strutturale un orizzonte temporale di 15 anni, il Documento Preliminare

quantifica un fabbisogno massimo suddiviso in 4 ambiti “residenziali”:

Comparto A: St mq. 99.000

Comparto B: St mq. 160.000

Comparto C: St mq. 60.000

Comparto D: St mq. 120.000

è determinato dall’effettivo incremento della popolazione e da previsioni di incremento del numero di famiglie in relazione alla ulteriore diminuzione della dimensione media delle stesse.

A fronte di ciò il Documento Preliminare propone un dimensionamento dello sviluppo urbano per tenere conto in primo luogo gli orientamenti delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, ossia l’esigenza di favorire i fattori che aiutino a contenere la riduzione della popolazione e della forza lavoro, considerando questo un aspetto della sostenibilità sociale del piano.

Sulla base del dimensionamento complessivo si è arrivati a definire il dimensionamento attraverso l’applicazione di diversi parametri, sulla popolazione, numero di famiglie, trend socio-economici e produzione edilizia dell’ultimo decennio.

PARTE II – IL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE

4. IL QUADRO DEI BISOGNI E LE SCELTE STRATEGICHE DEL 2° POC

Il Piano Operativo Comunale individua e disciplina gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale e coerentemente con le disposizioni di tipo generale del RUE.

Il presente POC regola gli sviluppi insediativi residenziali, produttivi e commerciali, gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e per il trasporto di energia, le dotazioni ambientali e per la gestione delle acque, i singoli interventi in territorio rurale e gli interventi per la valorizzazione ambientale, per la fruizione e per il rafforzamento della rete ecologica.

4.1. Obiettivi e priorità del 2° POC per la qualità urbana.

Il secondo Piano Operativo assume e declina gli obiettivi dal PSC, verificandone la fattibilità e cercando di perseguire quelli ritenuti fondamentali e prioritari. Entro la cornice del PSC, il 2° POC ricalca precisamente quanto previsto dal 1° POC in quanto nei 5 anni di vigenza dello stesso non sono state attuate completamente le previsioni in esso contenute.

Il 2° POC evidenzia pertanto lo stato di attuazione di alcuni ambiti, o parti di essi, che sono stati completati rispettando le indicazioni di priorità già fissate con il 1° POC. In particolare sono pressoché completati diversi Piani Attuativi ricadenti negli ambiti individuati sulla direttrice Lagosanto-Nuovo Ospedale. Inoltre si sono consolidate alcune attività di carattere produttivo presso l’ambito a vocazione artigianale-industriale in località Vaccolino. Infine sono stati realizzati diversi interventi a carattere residenziale negli ambiti di espansione presenti da decenni all’interno del perimetro urbano del Capoluogo.

Rimandando ai capitoli specifici del presente documento e alla “Relazione Generale e Valsat” del presente POC per una dettagliata analisi di rispondenza fra tutti gli obiettivi del PSC e i principi e gli interventi programmati nel 2° POC, di seguito si illustrano in forma tabellare le priorità assunte per il conseguimento della qualità urbana in rispondenza a specifiche indicazioni del PSC.

Quadro sintetico degli obiettivi di PSC e degli interventi programmati nel 2° POC per gli ambiti urbani.

Localizzazione PSC e POC

Dimensionamento e politiche residenziali

Dotazioni principali

Principali infrastrutture per la mobilità

Riqualificazione urbana e benessere ambientale

Qualificazione e nuovi spazi pubblici

Miglioramento servizi

Mobilità sostenibile

Lagosanto

PSC/ 1° POC

- mq. 439.000 di St a carattere residenziale;
- Miglioramento ingressi urbani sulla Via Giovanni XXIII e da Via Spina;
- Riqualificazione aree produttive;
- Qualificazione di alcuni margini urbani e mitigazione degli impatti (ambito ex Canapificio);
- Potenziamento spazi aperti centrali
- Area boscata attorno all’Ospedale;
- Potenziamento servizi urbani;
- Percorsi di collegamento con servizi pubblici (pista ciclabile verso Ospedale e collegamento alla Via del Sale, pista protetta di collegamento al Cimitero);
- Completamento degli interventi di riqualificazione e recupero del Complesso ex Idrovoro di Marozzo;

2° POC

- Recepimento della nuova localizzazione dei servizi scolastici;
- Riqualificazione del vecchio plesso scolastico in dismissione convertito in ambito residenziale;
- Riorganizzazione degli spazi limitrofi alle Poste di Lagosanto con trasformazione di un relitto di verde pubblico che viene accorpato al tessuto consolidato;
- Reperimento degli standard relativi ai punti precedenti in area limitrofa alla Chiesa di S. Maria della Neve

4.2. Gli ambiti di espansione e trasformazione residenziale: criteri generali di dimensionamento.

Il PSC ha fissato un ulteriore dimensionamento di 439.000 mq di St a carattere residenziale , comprensiva di tutte le dotazioni territoriali (verde, parcheggi, viabilità in genere, ecc.), confermando il completamento dei piani particolareggiati in corso di attuazione o previsti dal precedente PRG e ubicati all’interno del perimetro del centro abitato di Lagosanto.

Il presente POC conferma sostanzialmente quanto previsto dal 1° POC.

Considerando che l’arco temporale su cui è stato dimensionato il PSC è di 15 anni e quello del POC è di 5, si potrebbe attendere un dimensionamento del POC pari ad un terzo di quello stabilito dal

PSC. Tuttavia anche sulla base delle manifestazioni di interesse, si è scelto di accogliere le proposte ritenute congruenti con gli obiettivi del PSC e dell'Amministrazione Comunale che ha scelto di confermare in toto le previsioni di PSC.

Vale la pena poi ricordare che gli ambiti di intervento programmati dal POC, che non venissero attuati, non generano residui edificatori per la pianificazione operativa successiva.

Le scelte operate dal presente POC sono di seguito sinteticamente riportate:

- cercare di concentrare gli ambiti di attuazione nel capoluogo;
- privilegiare gli ambiti di riqualificazione produttiva e i completamenti all'interno dei centri per limitare il consumo di suolo;
- privilegiare gli ambiti di nuovo insediamento nei settori di nord-ovest del capoluogo, come indicato dal PSC;
- di sostenere gli ambiti di nuovo insediamento che attraverso gli accordi si facessero carico di realizzare, anche parzialmente, opere per il miglioramento della mobilità.
- I nuovi ambiti residenziali sono ubicati esclusivamente sul capoluogo.

4.3. I fabbisogni di dotazioni territoriali e le previsioni del POC;

Per una analisi più approfondita, di seguito si riportano alcune valutazioni sintetiche in merito allo stato delle dotazioni territoriali e alle politiche di incremento e qualificazione intraprese dal presente POC.

Il PSC assume come dotazione-obiettivo di attrezzature e spazi collettivi 25 mq/ab: obiettivo, ampiamente raggiunto a livello comunale, con una quota superiore, come si evince dalla "RELAZIONE AL PIANO DEI SERVIZI" allegato alla "VARIANTE GENERALE 1998 CONTRODEDUZIONI"

Per il Comune di Lagosanto il tema delle dotazioni si pone quindi non come problema quantitativo, obiettivo già raggiunto, e neanche sotto il profilo della distribuzione sul territorio, ma semmai come questione qualitativa, dove cioè ricercare una sempre migliore integrazione con le aree residenziali e il sistema degli spazi pubblici e dei percorsi ciclabili, per garantirne una maggior accessibilità. Per questi motivi, oltre a colmare deficit puntuali, e nonostante non sia emersa la necessità di adeguare sostanzialmente i servizi principali del capoluogo e delle frazioni, il 1° POC ha individuato l'obiettivo di dotarsi di una rete di piste ciclabili a servizio del capoluogo e anche di tutto il territorio raccordandosi al sistema delle aree di valenza ambientale e fruizione turistica, che il piano operativo intende potenziare e sviluppare su tutto il territorio comunale.

Dotazioni territoriali degli ambiti produttivi.

Il PSC, per le aree produttive, assume la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, in assenza di determinazioni diverse da parte del PTCP, pari al 15% della superficie territoriale interessata.. Inoltre il PSC ha riconosciuto sul territorio 2 ambiti produttivi e ha operato un severo contenimento delle espansioni, consentendo per lo più modesti incrementi per soddisfare bisogni localizzati promuovendo piuttosto lo sviluppo di un grande ambito produttivo già esistente e consolidato (Zona SIPRO di Ostellato) posta a pochi chilometri dal Comune di Lagosanto

4.4. Edilizia sociale;

Il 2° POC, relativamente ai prossimi cinque anni, non programma la realizzazione di nuove quote di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione. Questa scelta, è dovuta ai limiti imposti dal rispetto del “Patto di Stabilità”, a fronte di un consistente patrimonio per l’edilizia sociale che Lagosanto ha a disposizione per aver promosso negli anni passati tali politiche. Nel contesto nel quale si opera attualmente l’offerta abitativa sul libero mercato garantisce una certa varietà e differenziazione, tali per cui non si ritiene necessari interventi attivi da parte dell’amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.

5 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, DOTAZIONI TECNOLOGICHE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

5.1. Il sistema delle infrastrutture stradali

Il piano operativo, recependo gli intenti desunti dagli strumenti sovraordinati per la riconfigurazione dell’assetto infrastrutturale del territorio comunale di Lagosanto, conferma la dotazione delle infrastrutture già attuate con il 1° POC.

5.1.1. I nuovi accessi a Lagosanto e il collegamento alla S.S. Romea

Nel quadro della viabilità che insiste sul territorio del comune di Lagosanto, così come prevista dal PSC , si prende atto che la rete stradale risulta completamente attuata cogliendo in toto gli obiettivi di decongestionamento del centro abitato e di razionalizzare i collegamenti con l’Ospedale del Delta, con la S.S. Romea e con la Superstrada Ferrara-Mare.

La nuova viabilità realizzata è ubicata a distanza tale dal centro abitato da non creare impatti negativi indotti dal flusso veicolare e non richiede particolari forme di mitigazione.

5.1.2 gli interventi minori sul resto del territorio

Il POC consente gli interventi a livello locale volti principalmente a migliorare le condizioni di sicurezza e qualità urbana in generale.

Per quanto riguarda le altre strade provinciali, il POC recepisce i programmi di intervento degli altri Enti competenti

5.2. Il sistema delle dotazioni tecnologiche

5.2.1. Il sistema delle dotazioni per la gestione delle acque

Recependo la programmazione degli enti competenti, il piano operativo prevede che gli interventi di nuova urbanizzazione, siano sottoposti alla valutazione preventiva.

Pur dando atto che a livello comunale la superficie non urbanizzata, quindi permeabile, è in percentuale elevatissima, in considerazione del sistema di scolo delle acque, in particolare a ridosso dei centri abitati, al fine di salvaguardare l'efficienza della rete scolante ciascun intervento, dovrà prevedere il mantenimento della percentuale minima di superficie permeabile.

5.2.2. Impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti

Il sistema degli impianti di smaltimento e recupero rifiuti è trattato in modo organico nel Piano Provinciale di settore, solo in relazione allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Sul territorio del Comune di Lagosanto non esistono impianti di questo genere, né sono previsti dagli strumenti di programmazione sovraordinata.

5.3. Il sistema degli elementi strategici per la valorizzazione dell'ambiente

Come sottolineato anche nel PSC il territorio comunale di Lagosanto offre notevoli potenzialità per la valorizzazione delle ricche risorse naturali esistenti: la presenza di un patrimonio di risorse diffuse rappresenta un'opportunità di sviluppo allo stesso tempo locale e provinciale. L'obiettivo del PSC di creare un sistema complesso in grado di connettere e quindi valorizzare la molteplicità di risorse ambientali del Comune di Lagosanto, viene recepito dal POC, che per l'attuazione di tale strategia prevede:

- L'identificazione di alcune matrici morfologiche ed ambientali principali e secondarie lungo il principale corso d'acqua (da considerarsi quali corridoi ecologici principali o secondari)
- Interventi di gestione del paesaggio e di rinaturalizzazione di aree come l'ex "Cava Mazzoni", coerente con la costituzione di una rete ecologica di scala vasta
- La definizione di un sistema di itinerari di fruizione del territorio, fondato prevalentemente sulla realizzazione di una rete di piste ciclabili integrato con le risorse presenti nei differenti contesti
- Le zone di tutela dei corsi d'acqua: in cui si privilegia la realizzazione o il potenziamento di parchi, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, la creazione e l'integrazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili, la sistemazione a verde dei corridoi ecologici che possano diventare luoghi per il tempo libero e lo svago e garantire un'offerta turistica compatibile con la salvaguardia dell'ambiente.

5.3.1. Il sistema degli itinerari di fruizione

Nel POC, il sistema degli itinerari di fruizione si articola principalmente nella realizzazione e nel potenziamento della rete di piste ciclabili, nella valorizzazione delle strade panoramiche, nello sviluppo di un sistema di diportismo fluviale e nella realizzazione di un sistema di nodi di interscambio (Darsena fluviale di Marozzo/Antica via del Sale), che nell'insieme siano in grado di fornire ai fruitori del territorio una molteplicità di percorsi, differenziati sia dal punto di vista morfologico-paesaggistico che funzionale.

Per quel che riguarda il diportismo fluviale, a livello comunale il piano operativo si concentrerà su interventi di valenza strettamente locale di “micro diportismo fluviale” ”, per natanti di piccolissimo cabotaggio, localizzati presso la Darsena di Marozzo.

I nodi d’interscambio svolgono un ruolo di particolare importanza all’interno del sistema degli itinerari di fruizione del territorio, in quanto luoghi di connessione tra i diversi percorsi. Pertanto il piano operativo consente di realizzare diverse strutture, in aggiunta agli interventi ammessi dal RUE, tra cui parcheggi sia per la sosta sia dei veicoli privati che dei mezzi di trasporto pubblico, aree attrezzate per la sosta di camper, edifici per le attività d’informazione, assistenza, didattica ed esposizione rivolte ai fruitori dei percorsi ed edifici facilmente amovibili per il ristoro e la vendita di prodotti accessori (Complesso museale di Marozzo).

5.3.2. Il sistema degli interventi per la rinaturalizzazione delle rete ecologica

In considerazione del sistema diffuso delle risorse naturali ed ambientali del comune di Lagosanto, obiettivo di fondo del piano operativo, è quello di favorire l’incremento della rete ecologica attraverso interventi puntuali, quali:

- La progettazione e realizzazione di nuovi corridoi ecologici, per integrare la rete esistente ed aumentarne l’efficacia nella conservazione e diffusione della bio-diversità
- Progetti riguardanti aree a ridosso dei corridoi ecologici esistenti primari e secondari, che possano contribuire al loro consolidamento e rafforzamento
- Realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali che contribuiscano alla compensazione e mitigazione dei singoli interventi programmati dal POC, perseguendo l’obiettivo di dare continuità alla rete ecologica, compatibilmente con la loro funzionalità.

5.3.3. Il sistema delle attività, servizi e attrezzature, pubblici e privati, per la fruizione ambientale, il turismo e il tempo libero.

Punto cardine del sistema di fruizione ambientale del territorio comunale è rappresentato dagli interventi previsti dal PSC/POC quali il Comparto Valle Bosco prospiciente il Po di Volano ed il Complesso museale ex Idroforo Marozzo . A questo si deve però aggiungere il valore strategico dell’area boscata a ridosso del Polo Ospedaliero di Valle Oppio su terreno di proprietà del Comune di Lagosanto.

A favore del potenziamento e della valorizzazione dell’offerta ricreativo-turistica del territorio, il piano operativo ammette in via ordinaria e con intervento urbanistici preventivi, interventi di ampliamento una tantum di edifici esistenti per gli usi connessi alle attività ricreative, culturali, sportive e ricettive, nonché la realizzazione di manufatti attrezzature sportive e ricreative all’aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l’osservazione e percorsi di fruizione.

6 – IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE URBANO, ASPETTI QUALITATIVI ED OPERATIVI

Le politiche insediative che il 2° POC intende confermare rispondono alle necessità innescate dalle recenti dinamiche già previste nel 1° POC, che si sintetizzano in due dati di rilievo: il contenimento di fenomeni di diffusione insediativa e la perdita demografica delle frazioni minori a fronte di un

aumento della popolazione nel capoluogo. Ricercare un nuovo modello di qualità insediativa significa quindi, garantire una dimensione urbana che sia in grado di offrire un'adeguata qualità e diversificazione di servizi e attrezzature capaci di attirare e trattenere la popolazione sul territorio. Di notevole importanza nelle strategie definite dal PSC e recepite dal piano operativo, è anche l'attenzione alla mobilità (nuovo sistema di viabilità immediatamente esterna al capoluogo), quindi alle infrastrutture ed all'accessibilità degli insediamenti residenziali.

Concentrare l'offerta insediativa nel capoluogo significa anche tutelare e valorizzare le risorse ambientali: il disegno urbano dovrà ricercare una delimitazione morfologica dei limiti urbani, con una maggiore attenzione nella definizione del margine città-campagna. Inoltre il piano operativo dovrà garantire la messa in rete dei percorsi e degli spazi aperti urbani integrandosi con il sistema più ampio della scala territoriale.

Gli obiettivi specifici che il POC si prefigge riguardano quindi:

- la predisposizione di un'offerta insediativa congruente con la continuità della produzione edilizia sui livelli quanto meno degli ultimi anni;
- la priorità al recupero del patrimonio edilizio dismesso e alla trasformazione degli insediamenti obsoleti incongrui nelle loro attuali collocazioni;
- il consolidamento e sviluppo del capoluogo ove si concentra, sia in termini quantitativi che qualitativi, l'offerta di servizi alla popolazione.

6.1. Il capoluogo

Lagosanto è il centro urbano che presenta la maggiore complessità e offre una ampia gamma di servizi anche sovra comunali, è quindi obiettivo strategico del POC estendere la qualità urbana a tutto l'abitato, valorizzando gli elementi di grande pregio ambientale, riqualificando le parti di tessuto che ospitano attività non compatibili con la residenza, localizzando i nuovi insediamenti in ordinate addizioni del tessuto urbano, in risposta ad una domanda edilizia vivace.

Si confermano che le future espansioni di Lagosanto sono le medesime già previste con il 1° POC. Per perseguire questi obiettivi, già il 1° POC, aveva individuato diversi ambiti di trasformazione lungo la direttrice nord-ovest e lungo quella sud-est.

6.1.1. Gli ambiti di trasformazione lungo la direttrice nord-ovest

L'Ambito "E" a carattere produttivo-direzionale-commerciale risulta quasi completamente attuato con l'insediamento di numerose attività commerciali e di servizio per la comunità e per il Polo Ospedaliero. Nel medesimo comparto è in avanzata fase di realizzazione anche il nuovo polo scolastico comunale.

L'Ambito "A" a carattere residenziale risulta attuato in buona parte della sua estensione ed è già dotato di tutte le opere di urbanizzazione di carattere generale necessarie a soddisfare il fabbisogno generato dall'aumento di carico urbanistico.

L'Ambito "B" a carattere residenziale, pur essendo già dotato di tutte le opere di urbanizzazione di carattere generale, risulta attuato solo nella parte nord dell'Ambito.

6.1.2. Gli ambiti di trasformazione lungo la direttrice sud-est

Gli Ambiti "C" e "D", sempre a carattere residenziale, non sono ancora stati oggetto di interventi insediativi. Sono però stati oggetto di interventi parziali di opere di urbanizzazione generale quali i nuovi collettori fognari che hanno consentito anche di mettere in sicurezza le zone già consolidate del capoluogo (Via Matteotti, Via F.lli Cervi)

6.2. Le frazioni

In considerazione delle cospicue trasformazioni previste nel capoluogo, il piano operativo prevede per le frazioni il mantenimento della situazione attuale, limitando i nuovi interventi esclusivamente all'interno dei perimetri urbani già individuati.

Particolare importanza ha la connessione ciclopedonale fra il Capoluogo e la Frazione di Marozzo.

7. GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RESIDENZIALI: OBIETTIVI ED INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Nel 2012 sono stati avviati i lavori per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico e pertanto per il plesso che ha ospitato la Scuola Materna è stato previsto una riqualificazione mediante una variazione della destinazione d'uso a carattere residenziale. Per mantenere invariata la dotazione degli standard previsti per le attrezzature collettive è stata individuata una ulteriore zona di pari superficie di proprietà del Comune, ubicata a nord-est dell'abitato.

In prossimità dell'Ufficio Postale del capoluogo, a seguito dei lavori di urbanizzazione nei comparti di espansione già previsti dal P.R.G. 1998, in conseguenza della realizzazione di una nuova strada si è venuto a creare un lotto intercluso che in origine faceva parte del parco urbano (verde pubblico attrezzato). Tale area, avendo perso i requisiti di utilizzo come verde, e viste la modestissima estensione, è stata ricollocata più utilmente nella stessa zona di cui al punto precedente, già di proprietà comunale. Si prevede per il lotto intercluso la variazione della destinazione d'uso a carattere residenziale.

7.1. Obiettivi, criteri di trasformazione, elementi del disegno urbano e dimensionamento

7.1.1. Obiettivi generali

In generale per le porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione gli elementi del degrado sono imputabili in certi casi alla contiguità con attività produttive, in prospettiva da delocalizzare negli ambiti produttivi locali e sovralocali.

Inoltre è da evidenziare che l'intervento di riqualificazione (ex Canapificio) interessato si colloca in posizione di rilievo in quanto ubicato all'ingresso dell'abitato.

Obiettivo per questa porzione è quindi quello di provvedere ad un miglioramento del patrimonio edilizio da accompagnarsi però ad un innalzamento dell'immagine e della qualità urbana, arrivando così a riqualificare uno degli accessi al capoluogo.

7.1.2. Obiettivi e indirizzi di intervento

Vengono individuati 3 obiettivi per il miglioramento delle qualità ambientali ed urbanistiche.

- Miglioramento ambientale. Con questo obiettivo si riconoscono situazioni abitative ad oggi gravate da condizioni ambientali sfavorevoli, in cui cercare un miglioramento della qualità urbana incentivando la demolizione con ricostruzione in contesti urbani più favorevoli.
- Riorganizzazione edilizia. Questo obiettivo mira a migliorare la qualità edilizia dell'edificato, incentivando anche l'adeguamento dei fabbricati esistenti o la loro sostituzione; si applica in un contesto già chiaramente definito e dove non sono prevedibili al momento grandi interventi di riorganizzazione urbana.
- Riqualificazione dei tessuti urbani. Con questo obiettivo si colgono le opportunità date da particolari fattori, quali la presenza di attività produttive o ampie aree libere interne all'urbanizzato, per prevedere un ridisegno urbano profondo che contempli, ad esempio, anche un nuovo sistema di distribuzione carrabile e dotazioni di parcheggi e di verde pubblico.

Vengono poi individuate 2 indirizzi di intervento, perimetrati puntualmente nella cartografia specifica.

- *Addensamento*. Si consentono gli interventi edilizi previsti per gli ambiti urbani residenziali di consolidamento applicando l'indice U_f pari a 0,60 mq/mq.
- *Ridisegno urbano*. L'area andrà attuata attraverso uno specifico Piano Unitario Attuativo, con indice territoriale UT di 0,35 mq/mq.

7.1.3. Parametri urbanistico-edilizi

Per i nuovi ambiti residenziali si dettano le seguenti disposizioni urbanistico-edilizie:

Interventi ammessi:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purchè con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 del presente articolo.
- Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'Indice Territoriale complessivo.

Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica o Privata
- Intervento Edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti

Indici e parametri:

Ut: 0,35 mq/mq

H max: 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche

Strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,50 comprensive di marciapiedi

Standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi

Sm: intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla Amministrazione Comunale

Distanze: secondo quanto prescritto all'art. 15 del RUE.

– *Dotazioni.*

– *P1*: parcheggi pubblici, e *P2*: parcheggi privati, come da RUE e in misura non inferiore un posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo,

– *U*: spazi pubblici attrezzati, come percorsi pedonali e ciclabili, verde a corredo e verde attrezzato da sistemarsi in accordo con l'amministrazione;

– *Altezza massima - (H)max*: m 8.50 o preesistente se superiore;

– *(D1)Distanza dai confini minima*: è possibile, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle disposizioni del codice civile in materia, l'edificazione a confine ed in aderenza, qualora l'impianto urbano comprenda edificazione a cortina o a corte. E' comunque prescritto il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate disciplinato dall'art. 15 del RUE.

– *Usi ammessi*. Sono elencati dal RUE (dell'art. 35).

7.1.4. Elementi del disegno e della qualità urbana.

Per il raggiungimento della qualità urbana vengono previsti una serie elementi di disegno urbano da perseguire attraverso interventi in parte di competenza della sfera pubblica e in parte di competenza dei privati. In particolare si prevede:

- *Riqualificazione dell'asse viario principale Via Spina*, quale elemento pubblico per eccellenza. Gli interventi prevedibili ora sono quelli del ridisegno della attuale sede stradale con inserimento di aree di sosta e di parcheggio. In ogni caso risultano già realizzati negli ambiti "E" ed "A" una pista ciclo-pedonale di collegamento tra il Capoluogo ed il Polo ospedaliero e la realizzazione di una pista ciclo-pedonale alberata di collegamento tra il Capoluogo ed il Cimitero.
- *Allineamento dei fronti edilizi*. Le nuove costruzioni così come gli ampliamenti non possono porsi oltre l'allineamento previsto in cartografia, mantenendo così una distanza adeguata dalla strada e, possibilmente, ricostruendo un filo stradale arretrato unitario.
- *Strade di distribuzione carrabile*. E' preferibile che i possibili assi di distribuzione ai nuovi interventi soggetti a PUA siano realizzati in modo da limitare gli innesti sulla viabilità principale esistente.
- *Garage e annessi*. I garage e gli annessi vanno localizzati in maniera il più possibile non visibile dalla strada principale e preferibilmente integrati nel corpo di fabbrica principale.

7.1.5. Dimensionamento complessivo e dotazioni territoriali

Il PSC manteneva inalterato il dimensionamento previsto dal precedente P.R.G. per gli ambiti urbanizzati consolidati all'interno del centro abitato.

Allo stato attuale, la maggior parte degli ambiti urbanizzati consolidati risultano attuati o in via di attuazione.

Quindi le porzioni residenziali degli ambiti urbanizzati consolidati non sono state considerate ai fini del dimensionamento.

Anzi si può affermare che queste porzioni sono le parti consolidate residenziali che prevedono anche interventi di sostituzione.

Le schede seguenti illustrano le caratteristiche dei singoli ambiti di espansione residenziale previsti dal PSC .

Sono state evidenziate nelle tavole QC_A_01 a ; QC_A_01 b e QC_A_02 Le porzioni degli ambiti residenziali attuati nel corso del 1° POC.

Si prevede nel corso del 2° POC di realizzare nuove porzioni di questi ambiti della stessa consistenza del 1° POC

Questa previsione appare quantomeno plausibile in funzione di alcuni fattori di incertezza che si traducono in un non completo sfruttamento delle possibilità edificatorie nell'arco di tempo del POC, come peraltro finora avvenuto.

DESCRIZIONE AMBITI:

AMBITO: A Lagosanto

DESTINAZIONE PROPOSTA : Zona residenziale di espansione – ZONA C1 art. 35 della N.T.A.

LOCALIZZAZIONE: comparto prospiciente le vie: Via Provinciale per Codigoro – Via Valle Oppio

SUPERFICIE TERRITORIALE: mq. 99.000

INDICE di utilizzazione territoriale (Ut): mq/mq 0,35

CAPACITA' INSEDIATIVA:

- Sup. utile max realizzabile mq. 34.650
- Vol. max realizzabile mc. 103.950
- stanze realizzabili: n. 1.155
- Abitanti teorici insediabili: n. 866

STATO DI ATTUAZIONE

Sono stati realizzati 2 piani particolareggiati per una superficie complessiva di circa mq. 60.000.=

AMBITO: B Lagosanto

DESTINAZIONE PROPOSTA : Zona residenziale di espansione – ZONA C1 art. 35 della N.T.A.

LOCALIZZAZIONE : comparto prospiciente le vie: Via della Costituzione – Via Valle Oppio

SUPERFICIE TERRITORIALE: mq. 160.000

INDICE di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq 0,35

CAPACITA' INSEDIATIVA:

- Sup. utile max realizzabile mq. 56.000
- Vol. max realizzabile mc. 168.000
- stanze realizzabili: n. 1.867
- Abitanti teorici insediabili: n. 1.400

STATO DI ATTUAZIONE

Sono stati realizzati 4 piani particolareggiati per una superficie complessiva di circa mq. 80.800.=

COMPARTO: C Lagosanto

DESTINAZIONE PROPOSTA : Zona residenziale di espansione – ZONA C1 art. 35 della N.T.A.

LOCALIZZAZIONE: comparto prospiciente le vie: Via Matteotti

SUPERFICIE TERRITORIALE: mq. 60.000

INDICE di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq 0,35

CAPACITA' INSEDIATIVA

- Sup. utile max realizzabile mq. 21.000
- Vol. max realizzabile mc. 63.000

- stanze realizzabili: n. 700
- Abitanti teorici insediabili: n. 525

STATO DI ATTUAZIONE

Allo stato attuale non è stato realizzato nessun intervento di piano particolareggiato

AMBITO: D Lagosanto

DESTINAZIONE PROPOSTA : Zona residenziale di espansione – ZONA C1 art. 35 della N.T.A.

LOCALIZZAZIONE: comparto prospiciente le vie: Via Matteotti – Via Provinciale – Via Rotta Zambusi

SUPERFICIE TERRITORIALE : mq. 120.000

INDICE di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq 0,35

CAPACITA' INSEDIATIVA:

- Sup. utile max realizzabile mq. 42.000
- Vol. max realizzabile mc. 126.000
- stanze realizzabili: n. 1.400
- Abitanti teorici insediabili: n. 1.050

STATO DI ATTUAZIONE

Allo stato attuale non è stato realizzato nessun intervento di piano particolareggiato

7.2. Ambiti di riqualificazione urbana a carattere residenziale

In generale per le porzioni residenziali degli ambiti di riqualificazione gli elementi del degrado sono imputabili in certi casi alla contiguità con attività produttive, in prospettiva da delocalizzare negli ambiti produttivi locali e sovralocali.

Inoltre è da evidenziare che l'intervento di riqualificazione (ex Canapificio) interessato si colloca in posizione di rilievo in quanto ubicato all'ingresso dell'abitato.

Obiettivo per questa porzione è quindi quello di provvedere ad un miglioramento del patrimonio edilizio da accompagnarsi però ad un innalzamento dell'immagine e della qualità urbana, arrivando così a riqualificare uno degli accessi al capoluogo.

8 – IL SISTEMA PRODUTTIVO

In linea con quanto specificato nel PSC, la caratteristica principale del settore produttivo sul territorio è la prevalenza della piccola o piccolissima dimensione dell'insediamento.

Attraverso il PSC e il 1° POC è stato realizzato completamente l'Ambito a carattere produttivo-direzionale-commerciale individuato sulle tavole con la lettera "E". E' stato infatti realizzato un Parco commerciale occupato quasi interamente da diverse attività commerciali e artigianali. Nello stesso comparto è stato inoltre realizzato una struttura ricettiva, convertita recentemente in centro polifunzionale socio-sanitario.

In una porzione sempre all'interno dell'ambito "E" - a est della ex strada Provinciale Lagosanto-Codigoro – nell'area più prossima all'abitato è in corso di realizzazione il nuovo plesso scolastico (Nido-Materna) approvato con Deliberazione del C.C. n. 29 del 23.05.2011

La previsione delle nuove espansioni produttive contenute nel PSC attraverso il 1° POC ha quindi centrato l'obiettivo previsto di crescita del settore, fornendo adeguata risposta alla domanda insediativa legata ai servizi per il Polo Ospedaliero di Valle Oppio.

Il PSC ha quindi proposto un unico ambito specializzato sul quale concentrare le maggiori ipotesi di sviluppo.

COMPARTO: E COMMERCIALE LAGOSANTO

DESTINAZIONE PROPOSTA : Zona produttiva-direzionale-commerciale di espansione – ZONA D6 art. 40/ter della N.T.A. con l'integrazione delle seguenti attività denominate U2 e U9 della N.T.A.

LOCALIZZAZIONE : comparto prospiciente le vie: Via Provinciale Lagosanto-Codigoro

SUPERFICIE TERRITORIALE: mq. 60.000

INDICE di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq 0,65

CAPACITA' INSEDIATIVA

- Sup. utile max realizzabile mq. 39.000
- Gli interventi attuativi potranno essere approvati previa presentazione di Piani Particolareggiati contenenti le varie opere d'infrastruttura concordate con gli ENTI preposti

STATO DI ATTUAZIONE

Nella zona ad ovest della ex strada Provinciale Lagosanto-Codigoro è stato i realizzato un Parco commerciale occupato quasi interamente da diverse attività commerciali e artigianali. Nello stesso comparto è stato inoltre realizzato una struttura ricettiva, convertita recentemente in centro polifunzionale socio-sanitario.

In una porzione sempre all'interno dell'ambito "E" - a est della ex strada Provinciale Lagosanto-Codigoro – nell'area più prossima all'abitato è in corso di realizzazione il nuovo plesso scolastico (Nido-Materna) approvato con Deliberazione del C.C. n. 29 del 23.05.2011

8.1. Il polo produttivo sovralocale di Ostellato (area SIPRO)

Gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale rappresentano un'occasione significativa per attivare politiche tese alla sostenibilità e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti, essendo luoghi privilegiati e prioritari per attivare politiche per la migliore gestione dei rifiuti, per il risparmio idrico, per una gestione sostenibile della mobilità indotta, nonché per il risparmio energetico. Tale polo produttivo viene individuato nell'AREA SIPRO ubicata in Comune di Ostellato a ridosso della Superstrada Ferrara-Mare, collegata a Lagosanto mediante la S.P. n. 32 "Luigia".

9 – POLITICHE E INTERVENTI PER IL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale, nel complesso di tutti gli elementi che lo costituiscono, offre l'opportunità per una molteplicità d'interventi che vanno dal recupero dei singoli elementi insediativi diffusi di rilievo storico testimoniale, alla messa a sistema di tutto il patrimonio naturalistico ambientale, da valorizzare come descritto approfonditamente nella Relazione Ambientale del Quadro conoscitivo del PSC (allegato A.13 della Deliberazione C.C. n. 37/2004), al recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale per funzioni connesse all'agricoltura e non, alle previsioni di densificazione dei nuclei rurali, alle problematiche legate alle aziende agricole, nonché alla gestione degli impianti produttivi in territorio rurale, agli impianti connessi all'attività agricola, agli impianti per l'ambiente.

9.1. Politiche di valorizzazione del territorio rurale

Il PSC demanda la gestione del territorio rurale al RUE. In particolare il POC interviene nelle aree destinate alla valorizzazione ambientale del territorio rurale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, così come nel sistema di potenziamento e rinaturalizzazione delle reti ecologica descritte.

9.2. Nuclei residenziali in territorio agricolo

Il PSC assegna al POC la possibilità di intervenire nei nuclei residenziali in territorio rurale, limitando gli interventi al patrimonio edilizio esistente.