



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

SQUEA
ALL-2
Relazione

ELABORATO
SCALA

STRATEGIA PER GLI EDIFICI E LE AREE DISMESSE

DATA

giugno 2023

Sindaco

Agr. Fabio Tosi

Responsabile Ufficio di Piano

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

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

MATE Engineering Soc. Coop.



Assunto

Del. C.C. n. del

Adottato

Del. C.C. n. del

Approvato

Del. C.C. n. del



Comune
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Geom. Giuliano Masina - *Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
Arch. Antonio Molossi - *Responsabile Settore Ambiente e Protezione Civile*
Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*
Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*
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*
Dott.ssa Rita Crivellari - *Segretario Generale*
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. Michele Avenali
Arch. Anna Luciani

04 Ex Decotrain

Aree da riqualificare a fini produttivi



Dati

Località	Migliaro
Area	75.000 mq
Superficie coperta esistente	-
Indice copertura esistente	-
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	Recupero con mantenimento della funzione originaria

Obiettivi Strategici

OS2; OS3; OS6

Progetto Guida

PG1 04 - Riqualificazione/rigenerazione dell'area di ex Decotrain a Migliaro

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Degradato diffuso

Opportunità / 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

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale
- Realizzazione del collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia
- Riqualificazione e manutenzione delle sponde del Po di Volano
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Macro-ambiti di potenziale valorizzazione turistica
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione a fini prevalentemente produttivi
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

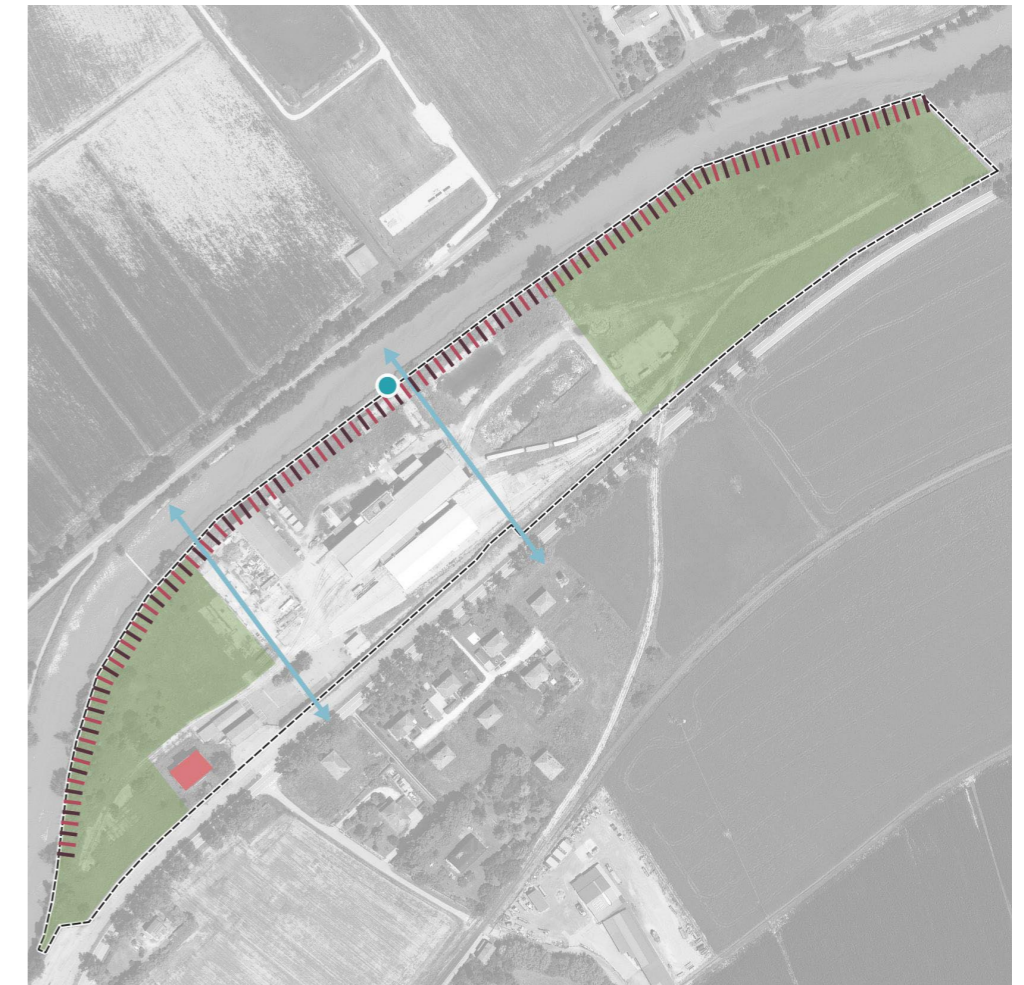
- Mantenimento della visuale del fiume dalla SP68
- Mantenimento dell'accesso al fiume
- Utilizzo della fascia spondale come asse pubblico di mobilità lenta
- Mantenimento del corpo di fabbrica principale
- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di area verde attrezzata a funzione collettiva, in continuità con la sponda del fiume
- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti, all'artigianato produttivo e al produttivo in generale quando rispondente ai criteri DNSH
- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti e alle attività culturali
- Possibilità d'inserimento di un approdo

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Sicurezza idraulica
- Indice di permeabilità minima: 60%



- Perimetro area
- Area permeabile di verde attrezzato a funzione collettiva
- Edifici da mantenere
- Percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Fascia attrezzata per l'accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano
- Coni visuali verso il fiume
- Nuovo approdo

05 Ex COC di Migliarino

Frangia rururbana



Dati

Località	Migliarino
Area	17.000 mq
Superficie coperta esistente	800 mq
Indice copertura esistente	0,047
Progettualità in corso	si
Proprietà	Pubblica
Flessibilità al riuso	Recupero condizionato dalla tipologia edilizia

Obiettivi Strategici

OS2; OS6

Progetto Guida

PG1 05 - Riqualificazione/rigenerazione dell'area ex COC a Migliarino

DIAGNOSI

Criticità / stato di conservazione generale

- Degrado diffuso

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Accessibilità dalla SP68

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Trasformazione in forme di sviluppo a basso impatto ecologico
- Realizzazione della pista ciclabile in sinistra idraulica del Po di Volano a Migliarino
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Cluster APPIfarm
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione a fini prevalentemente produttivi
- Area inserita nella Frangia Rururbana
- Diretrici e percorsi ciclopeditoni strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnesione dei percorsi ciclopeditoni dall'area verso l'abitato di Migliarino

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica
- Mantenimento del corpo di fabbrica a nord

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti, alla formazione, al produttivo innovativo, alle attività culturali
- Inserimento di area verde attrezzata a funzione collettiva e didattica

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Indice di permeabilità minima: 60%



- Perimetro area
- Area permeabile di verde attrezzato a funzione collettiva e didattica
- Edifici da mantenere
- Percorsi ciclopeditoni strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)

06-10-21 Silo dell'ex Consorzio Agrario Provinciale, ex Macello, ex Consorzio Agrario Provinciale di Migliarino

Ambiti da valorizzare a fini culturali



Dati

Località	Migliarino
Area (totale dell'ex ambito produttivo)	9.390 mq
Superficie coperta esistente	Silo 640 mq Ex Macello 500 mq C.A.P. 110 mq
Indice copertura esistente	0,13
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata

Flessibilità al riuso **Recupero condizionato dalla tipologia edilizia**

Obiettivi Strategici

OS2; OS5; OS6

Progetto Guida

PG1 06 - Riqualificazione/rigenerazione dell'ex silo a Migliarino (area e immobili)

PG1 10 - Riqualificazione/rigenerazione dell'ex Consorzio Agrario a Migliarino (area e immobili)

PG1 21 - Riqualificazione/rigenerazione dell'ex Macello a Migliarino (area e immobili)

DIAGNOSI

Criticità / stato di conservazione generale

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

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Visibilità
- Prossimità alla SP68
- Prossimità al Po di Volano

- Prossimità alla ciclabile che congiunge Migliarino a Ostellato
- Prossimità al comparto artigianale
- Disponibilità di spazi aperti

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale
- Trasformazione in forme di sviluppo a basso impatto ecologico
- Realizzazione della pista ciclabile in sinistra idraulica del Po di Volano a Migliarino
- Riqualificazione e manutenzione delle sponde del Po di Volano
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Cluster Migliarino Rigenera
- Macro-ambiti di potenziale valorizzazione turistica
- Aree collettive attrezzate per attività sul fiume
- Area inserita nel Quartiere sul fiume
- Area contigua al Centro consolidato
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnesione dei percorsi ciclopedonali dall'area verso via del Travaglio
- Accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Mantenimento dell'accesso al fiume e della visuale sul fiume
- Utilizzo della fascia spondale come asse pubblico di mobilità lenta
- Mantenimento di una fascia sul lato ovest del lotto per schermatura verde verso il ponte esistente
- Mantenimento dei corpi di fabbrica principali
- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di area verde attrezzata a funzione collettiva, in continuità con la sponda del fiume
- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti, alle attività culturali, all'artigianato produttivo e al produttivo in generale

quando rispondente ai criteri DNSH (con prevalenza di attività legate all'acqua, dalla navigazione alle colture idroponiche)

- Mantenimento della visuale sul fiume dall'interno dell'edificio (ex Macello, ex Consorzio Agrario Provinciale)

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Sicurezza idraulica
- Indice di permeabilità minima: 60%



- Perimetro area
- Area permeabile di verde attrezzato a funzione collettiva
- Edifici da mantenere
- Percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Fascia attrezzata per l'accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano
- Coni visuali verso il fiume
- Fascia verde di schermatura

22 Ex Stadio di Migliaro

Quartieri sul fiume



Dati

Località	Migliaro
Area	18.350 mq
Superficie coperta esistente	800 mq
Indice copertura esistente	0,044
Progettualità in corso	si
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	Recupero condizionato dalla tipologia edilizia

Obiettivi Strategici

OS2; OS3

Progetto Guida

PG1 22 – Riqualificazione/rigenerazione dello stadio di Migliaro

DIAGNOSI

Criticità / stato di conservazione generale

- Degrado diffuso
- Inutilizzo dell'area

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Prossimità al Po di Volano

- Accessibilità dalla SP68

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale
- Realizzazione del collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia
- Riqualificazione e manutenzione delle sponde del Po di Volano
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Macro-ambiti di potenziale valorizzazione turistica
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Mantenimento della visuale sul fiume
- Mantenimento del corpo di fabbrica principale della tribuna
- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse alle attività sportive
- Inserimento di area verde attrezzata a funzione collettiva, in continuità con l'impianto sportivo
- Possibilità d'inserimento di tratto ciclabile
- Possibilità d'inserimento di un approdo

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Sicurezza idraulica
- Indice di permeabilità minima: 60%



Perimetro area

Area permeabile con funzione ecosistemica ed ecologica

Edifici da mantenere

Percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)

Fascia attrezzata per l'accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano

Nuovo approdo

09 Ex piscina di Massa Fiscaglia

Ambiti da valorizzare a fini culturali



Dati

Località	Massa Fiscaglia
Area	1.600 mq
Superficie coperta esistente	400 mq
Indice copertura esistente	0,25
Progettualità in corso	sì
Flessibilità al riuso	Recupero con mantenimento della funzione originaria
Proprietà	Pubblica

Obiettivi Strategici

OS2

Progetto Guida

PG1 09 – Riqualificazione/rigenerazione dell'ex piscina a Massa Fiscaglia

DIAGNOSI

Criticità / stato di conservazione generale

- Degrado diffuso

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità al centro storico

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale
- Realizzazione del collegamento ciclabile Migliaro-Massa Fiscaglia
- Riqualificazione e manutenzione delle sponde del Po di Volano
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Macro-ambiti di potenziale valorizzazione turistica
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Mantenimento della visuale sul fiume
- Inserimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse alla salute e alla cura del corpo
- Mantenimento della visuale sul fiume dall'interno dell'edificio

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Sicurezza idraulica
- Indice di permeabilità minima: 60%



Perimetro area

Coni visuali verso il fiume

Area permeabile di verde attrezzato a funzione collettiva

Connessione tra l'area verde attrezzata e l'area verde fluviale

08 Ex cinema nuovo di Massa Fiscaglia

Centri consolidati



Dati

Località	Massa Fiscaglia
Area	-
Superficie coperta esistente	700 mq
Indice copertura esistente	-
Progettualità in corso	no
Flessibilità al riuso	Recupero condizionato dalla tipologia edilizia
Proprietà	Pubblica

Obiettivi Strategici

OS2; OS5

Progetto Guida

PG1 08 – Riqualificazione/rigenerazione dell'ex cinema di Massa Fiscaglia

DIAGNOSI

Criticità / stato di conservazione generale

- Edificio inutilizzato

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Accessibilità dalla SP 68
- Prossimità al Po di Volano
- Prossimità alla darsena/piazza sul fiume
- Prossimità con attività di ristorazione

- Prossimità al centro storico

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Fiscaglia come centro fluviale a carattere ludico/ricreativo/culturale
- Valorizzazione e connessione del sistema delle darsene dei 'quartieri sul fiume'
- Riqualificazione e manutenzione delle sponde del Po di Volano
- Po di Volano come infrastruttura di paesaggio verde e blu

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Cluster Massa Rigenera
- Aree collettive attrezzate per attività sul fiume (darsena esistente)
- Area inserita nei Quartiere sul fiume
- Area contigua al Centro stoico
- Ripavimentazione e moderazione del traffico sulla SP68
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

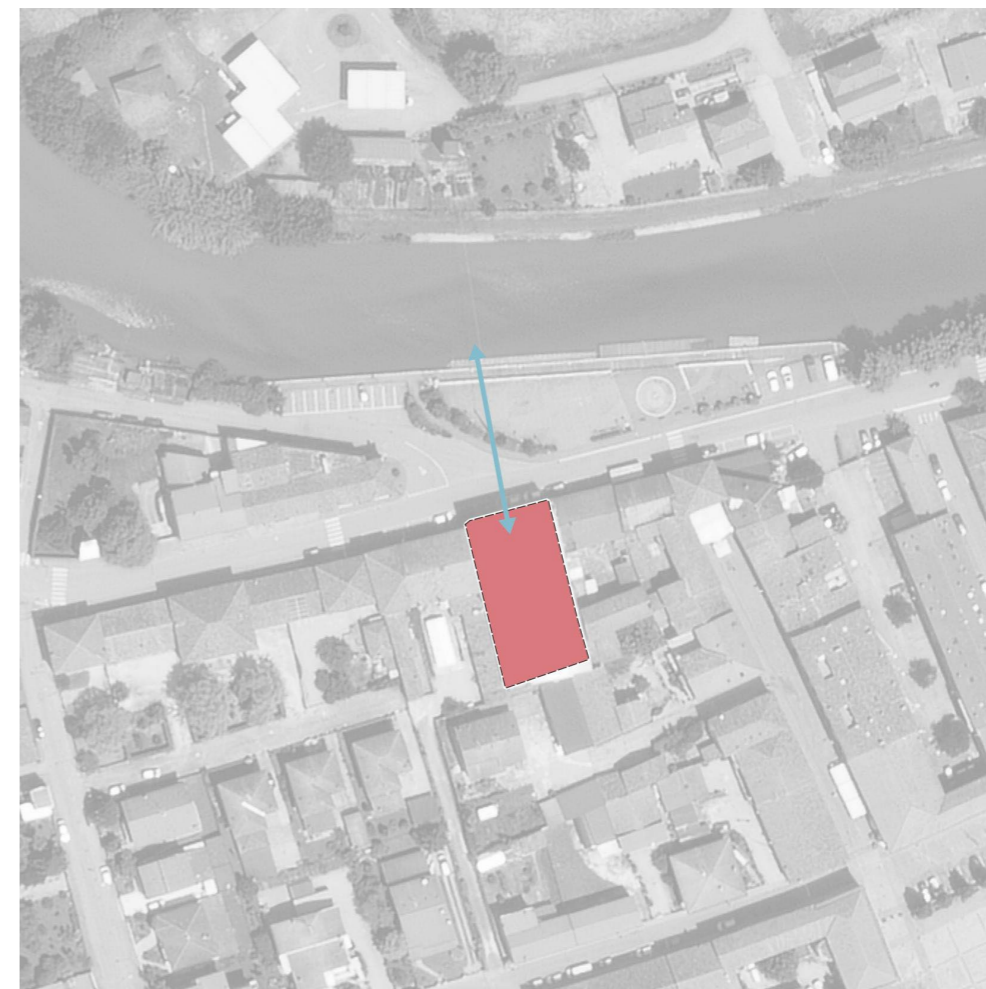
- Mantenimento del corpo di fabbrica

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi (ricettivo, ristorativo, svago) e, in generale, commerciali
- Inserimento di funzioni collettive/pubblico esercizio nell'attacco a terra dell'edificio
- Inserimento della visuale sul fiume dall'interno dell'edificio

Condizioni di sostenibilità

- Accessibilità
- Sicurezza idraulica



Perimetro area

Edifici da mantenere

Coni visuali verso il fiume