



COMUNE DI FISCAGLIA  
PROVINCIA DI FERRARA

**PUG**

**QCD**  
**2.2**  
Relazione

ELABORATO  
SCALA

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

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

## 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

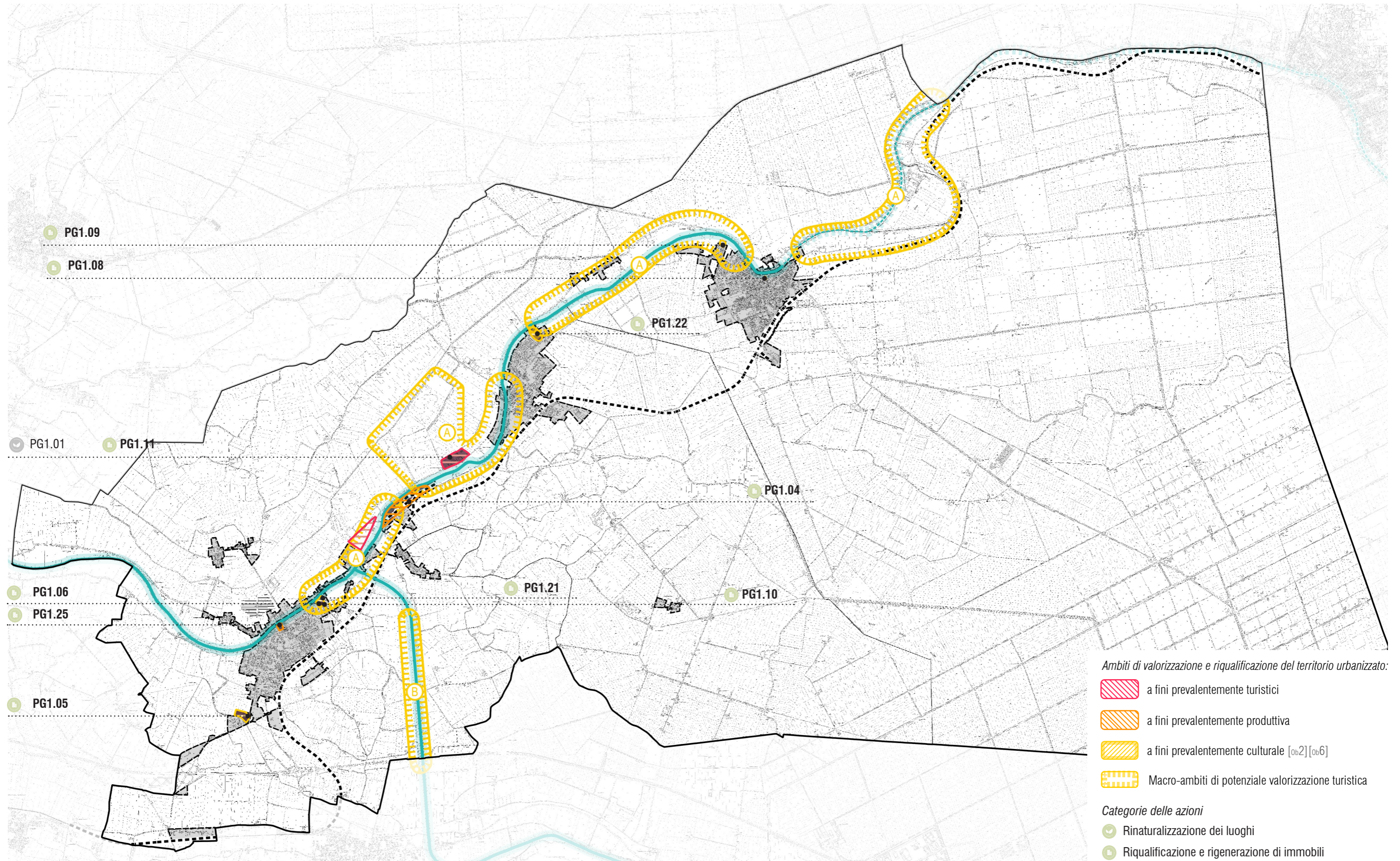
Le Schede delle aree censite sono state strutturate nelle seguenti 3 Sezioni descrittive:

**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.

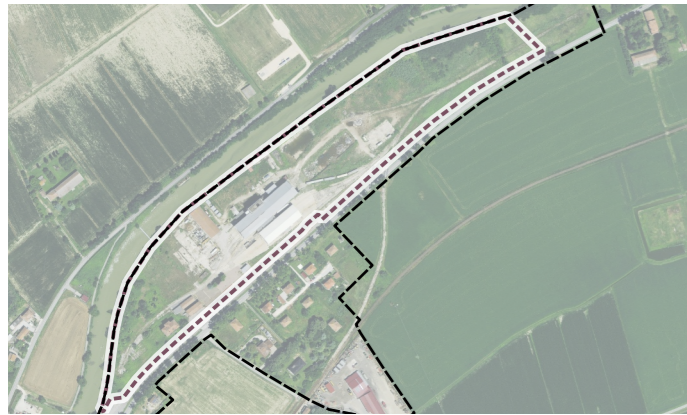
**Descrizione dell'area**, la cui lettura si focalizza su una disamina degli elementi di interesse in prossimità all'area/immobile, lo stato di conservazione e la flessibilità al riuso.

# SCHEDE DELLE AREE DISMESSE, NON UTILIZZATE O DEGRADATE



## EX DECOTRAIN

PG1.04



Documentazione fotografica

<b>Località</b>	Migliaro Strada Provinciale 68
<b>Superficie territoriale</b>	75.000 mq
<b>Superficie coperta</b>	/
<b>Proprietà</b>	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

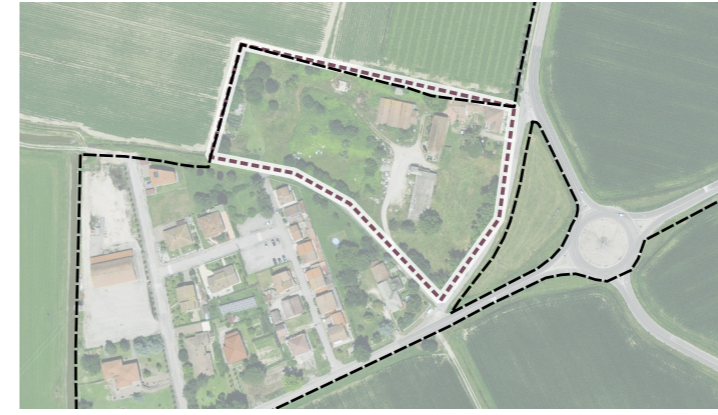
**Stato di conservazione generale** Degrado diffuso

**Flessibilità al riuso** Recupero con mantenimento della funzione originaria

**Vocazioni d'uso** CASO B  
Funzioni produttive

## EX COC

PG1.05



Documentazione fotografica

<b>Località</b>	Migliarino Via San Lorenzo
<b>Superficie territoriale</b>	17.000 mq
<b>Superficie coperta</b>	800 mq
<b>Proprietà</b>	Pubblica



### Inquadramento territoriale urbano

**Ambito** TU - Frange "rururbane"

**Progettualità in corso** SI

### Descrizione dell'area

**Elementi di interesse limitrofi e facilities** Accessibilità alla SP68

**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

<b>Località</b>	Migliarino Via A.Forti
<b>Superficie territoriale</b>	/ mq
<b>Superficie coperta</b>	640 mq
<b>Proprietà</b>	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

<b>Località</b>	Massa Fiscaglia Strada Provinciale 68
<b>Superficie territoriale</b>	/
<b>Superficie coperta</b>	700 mq
<b>Proprietà</b>	Privata



Inquadramento territoriale urbano

**Ambito** TU - Centri consolidati

**Progettualità in corso** NO

### Descrizione dell'area

**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

**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



<b>Località</b>	Massa Fiscaglia Via Berlinguer 93
<b>Superficie territoriale</b>	1.600 mq
<b>Superficie coperta</b>	400 mq
<b>Proprietà</b>	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

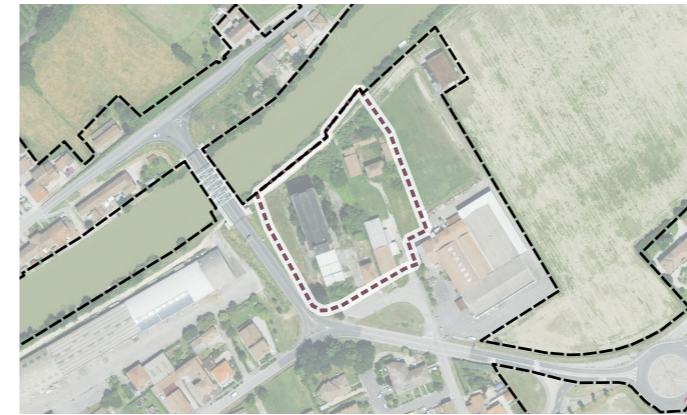
**Stato di conservazione generale** Degrado diffuso

**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



<b>Località</b>	Migliarino Via A.Forti
<b>Superficie territoriale</b>	/ mq
<b>Superficie coperta</b>	110 mq
<b>Proprietà</b>	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

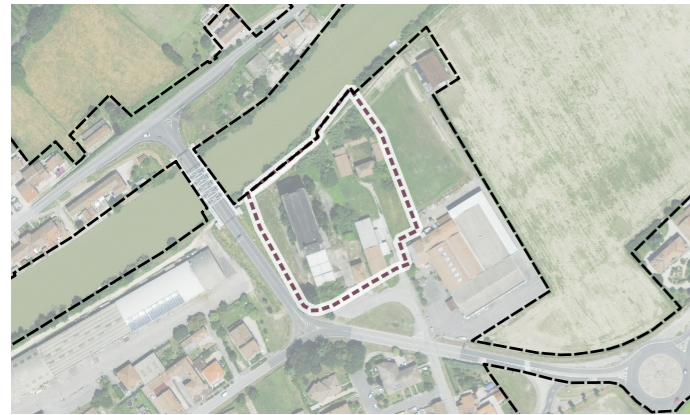
**Stato di conservazione generale** Degrado diffuso

**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



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

## STADIO

PG1.22



<b>Località</b>	Migliaro <i>Via G.Matteotti</i>
<b>Superficie territoriale</b>	18.350 mq
<b>Superficie coperta</b>	800 mq
<b>Proprietà</b>	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 SP 68

**Stato di conservazione generale** Degrado diffuso

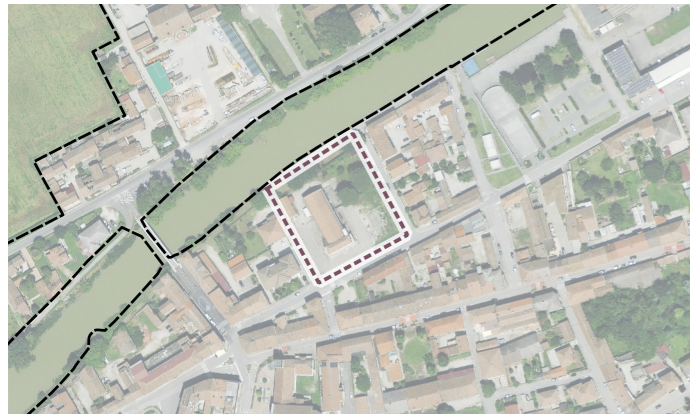
**Flessibilità al riuso** Recupero con mantenimento della funzione originaria

**Vocazioni d'uso** Funzioni turistico-sportive



## EX SUPERMERCATO VIA FORTI

PG1.25



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



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

### Documentazione fotografica



### Inquadramento territoriale urbano

<b>Ambito</b>	TR - Incongruo in territorio rurale
<b>Progettualità in corso</b>	NO

### Descrizione dell'area

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

*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

#### *Obiettivo strategico 3 - valorizzazione*

Demolire strutture incongrue e/o fatiscenti in contensti di particolare pregio ambientale

#### *Obiettivo strategico 4 - 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