



COMUNE DI FISCAGLIA  
PROVINCIA DI FERRARA

# PUG

SQUEA  
ALL 2  
Relazione

ELABORATO  
SCALA

STRATEGIA PER GLI EDIFICI E LE AREE DISMESSE

DATA

dicembre 2023

**Sindaco**

Agr. Fabio Tosi

**Responsabile Ufficio di Piano**

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

**Garante della Comunicazione e della Partecipazione**

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

**Gruppo di lavoro**

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

MATE Engineering Soc. Coop.



**Assunto**

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

**Adottato**

Del. C.C. n. del

**Approvato**

Del. C.C. n. del

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*



Comune  
di Fiscaglia

### **Componenti interni dell'Ufficio di Piano**

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*

*Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata,*

Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione  
Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

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 Ottavia Tagliatti - *Responsabile Settore Entrate*

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

Arch. Saverio Osti

## 04 Ex Decotrain

Aree da riqualificare a fini produttivi



### Dati

Località	<b>Migliaro</b>
Area	<b>75.000 mq</b>
Superficie coperta esistente	-
Indice copertura esistente	-
Progettualità in corso	<b>no</b>
Proprietà	<b>Privata</b>
Flessibilità al riuso	<b>Recupero condizionato dalla tipologia edilizia</b>

### 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 ciclopeditoni 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

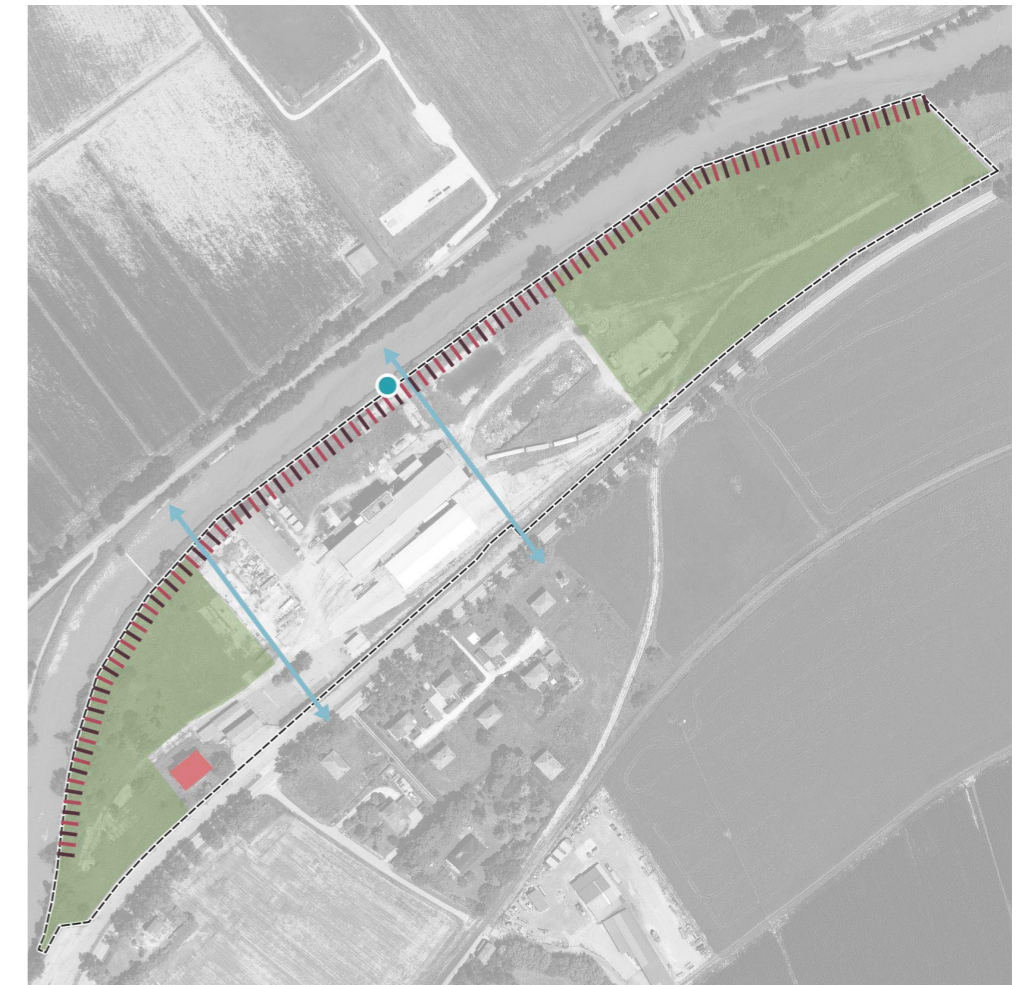
- Mantenimento della visuale del fiume dalla SP68
- Mantenimento dell'accesso al fiume
- Utilizzo della fascia spondale come asse pubblico di mobilità lenta
- Mantenimento del corpo di fabbrica principale
- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

##### 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 ciclopeditoni 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	<b>Migliarino</b>
Area	<b>17.000 mq</b>
Superficie coperta esistente	<b>800 mq</b>
Indice copertura esistente	<b>0,047</b>
Progettualità in corso	<b>si</b>
Proprietà	<b>Pubblica</b>
Flessibilità al riuso	<b>Recupero condizionato dalla tipologia edilizia</b>

### 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	<b>Migliarino</b>
Area (totale dell'ex ambito produttivo)	<b>9.390 mq</b>
Superficie coperta esistente	Silo <b>640 mq</b> Ex Macello <b>500 mq</b> C.A.P. <b>110 mq</b>
Indice copertura esistente	<b>0,13</b>
Progettualità in corso	<b>no</b>
Proprietà	<b>Pubblica (ex Macello) /Privata</b>
Flessibilità al riuso	<b>Recupero condizionato dalla tipologia edilizia</b>

### 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), e funzioni residenziali ove preesistenti

- 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 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	Pubblica
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 ciclopeditoni 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 ciclopeditoni 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	<b>Recupero con mantenimento della funzione originaria</b>
Proprietà	<b>Pubblica</b>

### 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	<b>Massa Fiscaglia</b>
Area	-
Superficie coperta esistente	<b>700 mq</b>
Indice copertura esistente	-
Progettualità in corso	<b>no</b>
Flessibilità al riuso	<b>Recupero condizionato dalla tipologia edilizia</b>
Proprietà	<b>Privata</b>

### Obiettivi Strategici

OS2; OS5

### Progetto Guida

PG1 08 – Riquilificazione/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'
- Riquilificazione 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

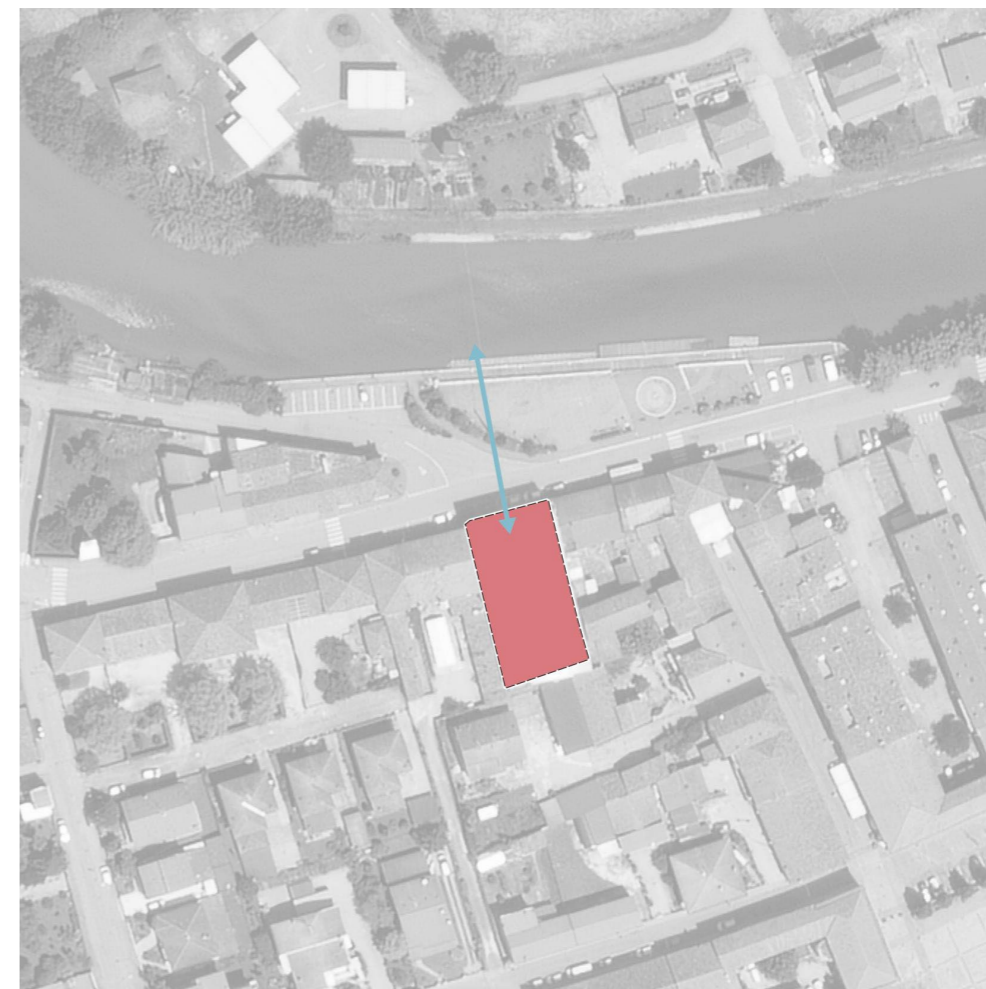
- Mantenimento del corpo di fabbrica

#### 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