PUG

COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

SL2 STRATEGIE LOCALI | *CLUSTER DEL FORESE*

agosto 2026

SL2

studio Gasparrini

Piano Urbanistico Generale

Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara

Legge Regionale n. 24 del 2017

SL2 STRATEGIE LOCALI | *CLUSTER DEL FORESE*

COMUNE DI FERRARA
Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Stefano VITA FINZI ZALMAN

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI
Arch. Anna ALESSIO
CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO
CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN
CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
Ing. Francesca CHIEREGATO
Ing. Simone ZAPPATERRA
CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)
CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)
GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
Arch. Silvia MAZZANTI

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (Città della Cultura)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Urb. Alberto Cristofori (MATE)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Urb. Morena SCRASCIA (MATE)
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

INDICE

PREMESSA .....

I Cluster

Altre Frazioni

La tipologia di dati analizzati e le fonti informative

CLUSTER 6 .....

Porporana, Ravalle Casaglia

CLUSTER 7 .....

Cassana-Porotto, Borgo Scoline, Fondo Reno

CLUSTER 8 .....

Uccellino, San Martino, Montalbano

CLUSTER 9 .....

San Bartolomeo, Spinazzino, Marrara, Monestirolo

CLUSTER 10 .....

Fossanova San Marco, Fossanova San Biagio, Torre Fossa, Gaibanella, Gaibana, Sant'Egidio

CLUSTER 11 .....

Cocomaro di Focomorto, Cocomaro di Cona, Cona Codrea, Quartesana

CLUSTER 12 .....

Viconovo, Albarea, Villanova, Denore

CLUSTER 13 .....

Contrapò, Baura, Correggio, Corlo, Malborghetto di Correggio

CLUSTER 14 .....

Francolino Pescara, Sabbioni-Fossa d'Albero

CLUSTER 15 .....

Malborghetto di Boara, Boara Focomorto, Pontegradella

ALTRE FRAZIONI .....

Aguscello, Chiesuol del Fosso

PREMESSA

In riferimento all'analisi diagnostica del territorio secondo un approccio per luoghi, gli insediamenti esterni al Centro Urbano di Ferrara *(nel testo ci si riferisce sempre con il termine "frazione" per facilità di comunicazione ma non esiste una perimetrazione ufficiale delle frazioni del Comune di Ferrara direttamente collegata a quanto previsto dallo Statuto del Comune di Ferrara all'art. 2),* in questo documento, sono elencati e descritti in maniera dettagliata.

Utilizzando la medesima metodologia applicata alle parti di città e agli ambiti produttivi, i nuclei della città policentrica sono stati analizzati prendendo in considerazione diversi fattori per definire lo stato di "salute" della frazione sulla base di indicatori sintetici che determinano i dati relativi a: aspetti socio-economici e demografici, informazioni sul patrimonio edilizio, presenza e tipologia di dotazioni territoriali, servizi di base, qualità ecologico-ambientale, reti infrastrutturali e tecnologiche, elementi di pregio e di riconoscibilità, rischi antropici e ambientali, mobilità e accessibilità e andamento del mercato immobiliare.

In aggiornamento rispetto alla prima versione del "Dossier Frazioni" *(ottobre 2022)*, l'analisi è stata quindi approfondita con ulteriori indicatori, per sistemi funzionali, ed ha portato alla formulazione di **valutazioni qualitative** che considerano anche aspetti legati al monitoraggio e attualizzazione delle previsioni di pianificazione generale e settoriale e all'esito degli incontri e dei contributi ricevuti nel corso della Consultazione Preliminare.

Nel dettaglio l'analisi è stata integrata anche grazie alla collaborazione con i referenti dell'Ufficio Frazioni che tra il 2022 e il 2023 hanno portato avanti il **progetto "Con le Frazioni"**. Si tratta di un progetto di partecipazione attiva pensato con l'obiettivo di attivare un nuovo percorso di riqualificazione e sviluppo del territorio delle Frazioni attraverso l'ascolto dei cittadini. Il progetto ha previsto una prima fase di ascolto e coinvolgimento del territorio, tesa a **raccogliere indicazioni, suggerimenti, idee e proposte dei cittadini** attraverso un questionario. Lo scopo del progetto è stato quello di creare non solo un contatto costante con i territori delle frazioni, ma anche quello di istituzionalizzare un sistema di ascolto e coinvolgimento dei territori, grazie alla programmazione di incontri periodici ma anche all'attivazione di profili social e piattaforme di interazione dedicate.
Obiettivo ultimo è quello di giungere alla creazione di organismi di partecipazione sul territorio con i quali condividere le scelte e priorità, fino ad arrivare, un domani, alla predisposizione di Bilanci Partecipati di Frazione. Sono stati coinvolti i cittadini di tutte le frazioni del Comune di Ferrara che in modalità volontaria e anonima hanno compilato il questionario. Le risposte ricevute ed analizzate sono state spunto per alcune delle strategie locali individuate nelle diverse schede diagnostiche. Le azioni strategiche riprese dai questionari del progetto "Con le Frazioni" sono indicate *in corsivo*.

Dalla sintesi diagnostica, collegata agli obiettivi strategici, ai progetti guida e agli interventi pianificati con i fondi PNRR, sono emerse le peculiarità e le potenzialità delle singole frazioni.

In una seconda fase l'analisi è proseguita verso la componente strategica e sulla base della diagnosi approfondita si è ritenuto utile ed interessante suddividere le Frazioni in **"CLUSTER"**. I Cluster accorpano nuclei policentrici omogenei tra loro dal punto di vista infrastrutturale ed insediativo. In particolare i principi che hanno determinato la formazione dei Cluster sono stati la prossimità territoriale ed infrastrutturale (collegamenti viari, ciclabili, TPL…) funzionale anche alla lettura dei nuclei abitati esterni al centro urbano come "città dei 15 min".
Questa analisi ha portato ad identificare i principali servizi ed attrezzature per la comunità e la loro localizzazione, da qui l'individuazione dei "centri di gravitazione" ovvero della frazione che all'interno del Cluster ha il maggior potenziale in termini attrattivi e di sviluppo. I "centri di gravitazione" sono quindi le Frazioni all'interno dei quali potenziare e valorizzare i maggiori servizi già presenti e che possono fungere un ruolo "attrattore" per i nuclei vicini. I Cluster rappresentano quindi parti di territorio ben collegate tra loro da una mobilità capillare e che condividono la fruizione dei principali servizi pubblici presenti (istruzione, ambulatori medici, farmacie, esercizi di vicinato..).

Le **Strategie** dei Cluster individuano una serie di **azioni progettuali specifiche** definite sulla base dell'analisi diagnostica condotta sulle diverse tipologie di informazioni disponibili. La suddivisione delle molte frazioni del comune di Ferrara in Cluster ha permesso anche di delineare strategie **a scala sia locale che sovra locale** che risulterebbero di difficile attuazione qualora limitate alla singola frazione.

Le strategie individuate valorizzano i principali punti di forza di ciascuna frazione proponendo azioni di sistema volti ad uno sviluppo in chiave infrastrutturale, di dotazione di servizi e turistico-paesaggistica. In particolare sono state inserite le progettualità: infrastrutturali (assi stradali, percorsi ciclabili e ciclo-turistici), di tutela e valorizzazione paesaggistica, di potenziamento di servizi legati soprattutto ai progetti di riqualificazione finanziati con il PNRR.
Tra le strategie di Cluster e delle singole Frazioni sono state individuate **azioni ritenute prioritarie** per lo sviluppo di quella porzione di territorio.

I Cluster

Nel seguente paragrafo vengono descritte le suddivisioni in Cluster ed evidenziate le principali caratteristiche e peculiarità che hanno determinato tale accorpamento di più frazioni e l'individuazione del "nucleo di gravitazione".

Nel dettaglio sono stati individuati 10 Cluster che raggruppano le frazioni di prima corona e del forese sulla base dei principi precedentemente elencati:

Cluster 6

Localizzato nella zona nord-ovest del territorio comunale, è composto dalle frazioni di **Porporana, Ravalle e Casaglia**, insediamenti del forese sviluppati in adiacenza al fiume Po e delimitati da aree agricole. I 3 nuclei abitati contano complessivamente circa 1000 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-6%). Dal punto di vista infrastrutturale i nuclei sono prossimi alla ciclovia VenTo – Destra Po e all'itinerario ciclo-turistico "Burana" mentre risultano esclusi dai principali assi viari di collegamento al centro urbano. Tra gli elementi di particolare interesse dell'ambito si citano il Bosco di Porporana una delle poche zone boschive riparie rimaste nel tratto ferrarese del Po ed in generale le visuali panoramiche del percorso Desta Po. La frazione di **Ravalle** è stata identificata come **nucleo di gravitazione** considerata la discreta presenza di servizi primari e attrezzature per la collettività che la denota come punto di riferimento anche per gli abitanti delle altre frazioni. I centri di Porporana e Ravalle sono oggetto anche di finanziamenti PNRR per il recupero e la rifunzionalizzazione di edifici delle 2 ex scuole elementari e dell'ex centro civico di Ravalle.

Cluster 7

Composto dalle frazioni di **Cassana-Porotto, Borgo Scoline e Fondo Reno,** il cluster 7 si sviluppa a ovest del centro urbano ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti di prima corona sviluppati lungo le strade principali ed il canale Poatello, a partire dalla confluenza dell'antico taglio di Reno, e delimitati da aree agricole. I 3 nuclei abitati contano complessivamente circa 4700 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-4%). Il Cluster è caratterizzato dalla presenza del canale Burana, uno degli elementi paesaggistici più rilevanti dell'ambito, e della presenza della linea ferroviaria Ferrara-Suzzara. Tra gli elementi infrastrutturali si evidenzia la presenza della principale centrale geotermica italiana a Cassana e dell'importante asse di collegamento via Modena che caratterizza principalmente la frazione di Porotto la quale risulta ottimamente connessa al centro urbano di Ferrara nonostante il notevole impatto del traffico che di fatto crea una divisione tra gli insediamenti a destra e a sinistra dell'asse viario. Tra gli interventi infrastrutturali previsti si evidenzia la bretella via Poltronieri (zona PMI Cassana) – via Cento che dovrebbe alleggerire il traffico pesante di attraversamento del centro. La localizzazione, il sistema infrastrutturale, la forte centralità e la numerosità di servizi primari e attrezzature collettive rendono la frazione di **Porotto-Cassana,** che risulta essere tra le più popolose del territorio comunale, **il nucleo di gravitazione** del Cluster 7.

Cluster 8

Il Cluster si sviluppa lungo l'importante arteria Strada Statale 64 – via Bologna, a sud-ovest del centro urbano, a ridosso della quale sono localizzati i centri di **Uccellino, San Martino e Montalbano**: insediamenti del forese, delimitati da aree agricole, con struttura articolata e sfrangiata in più punti, che si sono sviluppati principalmente lungo le strade e i paleoalvei del Reno. I 3 nuclei abitati contano complessivamente circa 3800 abitanti con un'età media di 47 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni positivo (+3,6%). L'ambito risulta infatti ottimamente collegato al centro urbano anche con le linee di trasporto del TPL extra urbano, si evidenzia però l'elevato flusso di traffico su via Bologna che aumenta man mano che ci si avvicina a Ferrara. Non sono presenti collegamenti ciclabili tra le frazioni del Cluster e verso la città che risulta comunque discretamente distante; sono altresì in previsione alcuni tratti di collegamento su via Chiesa e via Corazza a San Martino e lungo l'abito di Montalbano su via Bologna. Il principale nucleo del Cluster 8 è **San Martino** che in contro tendenza rispetto a molte frazioni del territorio presenta un trend in crescita dal punto di vista demografico e di conseguenza nell'attività edilizia e nella dotazione di servizi primari e attrezzature collettive. La sua posizione baricentrica all'interno del Cluster lo rende punto di riferimento per le altre due frazioni anche per la presenza di una importante area industriale vocata al settore agro-alimentare.

Cluster 9

Il Cluster, localizzato in prossimità del confine sud del territorio comunale, si sviluppa lungo i collegamenti stradali provinciali SP22 e SP65 e vicino all'importante arteria SS16 Ferrara-Ravenna. E' composto da frazioni, delimitate da aree agricole e vaste bonifiche e sviluppatesi lungo assi stradali e fluviali: **San Bartolomeo e Spinazzino** – localizzate sulla SP22 – e **Marrara e Monestirolo** che si attestano invece sulla SP 65 e sulle sponde del Po di Primaro. I 4 nuclei abitati contano complessivamente circa 3500 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-4%). Dal punto di vista paesaggistico parte dell'ambito rientra nella Zona di Protezione Speciale ZPS "Po di Primaro e Bacini di Traghetto" ed è ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione). Si rileva inoltre la presenza, lungo le sponde del Po di Primaro del circuito eno-gastronomico "Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi". Il Custer è caratterizzato dalla presenza di molteplici insediamenti produttivi, in parte dismessi o in via di riconversione, del distretto della frutta localizzati principalmente a **San Bartolomeo in Bosco**. Questa frazione presenta un discreta dotazione di servizi e attrezzature collettive che la rendono **punto di riferimento e di "gravitazione"** anche per gli altri centri abitati del Cluster nonostante nel complesso le dotazioni risultino ridotte rispetto al numero di abitanti e fruitori. E' significativo evidenziare che in tutti i 4 centri del Cluster siano stati candidati progetti PNRR e siano già in corso lavori di recupero del Palazzone di Marrara e dell'edificio delle ex scuole di Spinazzino.

Cluster 10

Il Cluster si sviluppa a sud-est del centro urbano di Ferrara lungo le sponde del Po di Primaro ed è delimitato da aree agricole. Le frazioni del forese di **Fossanova San Marco, Fossanova San Biagio, Torre Fossa, Gaibanella, Gaibana, Sant'Egidio** si sviluppano seguendo il corso del Po di Primaro, che costituisce elemento unificante e di connessione/separazione fra gli insediamenti e lungo la strada provinciale SP65. I 6 nuclei abitati contano complessivamente circa 2700 abitanti con un'età media di 48 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni lievemente negativo (-2%). Si evidenzia che l'alveo del Po di Primaro rientra nella ZPS "Po di Primaro e Bacini di Traghetto" ed è ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione). Le frazioni del Cluster ricadono nel circuito enogastronomico "Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi". Dal punto di vista infrastrutturale i centri risultano ben collegati al centro di Ferrara anche grazie ad un ben organizzato servizio TPL extra urbano. Tutte le frazioni sono inoltre collegate alla SS16 Ferrara-Ravenna. Dal punto di vista economico si evidenzia la presenza dell'importante azienda multinazionale "Manifattura Berluti" a Gaibanella e di varie cooperative ortofrutticole. Il nucleo di gravitazione del Cluster è Gaibanella che si caratterizza per la presenza dei principali servizi primari e di prossimità e di alcuni insediamenti produttivi.

Le azioni progettuali dei Cluster 9 e 10 sono state trattate e descritte in un unico schema strategico.

Cluster 11

Composto dalle frazioni di prima corona e del forese **Cocomaro di Focomorto, Cocomaro di Cona, Cona Codrea, Quartesana,** il Cluster 11 si sviluppa ad est del centro urbano lungo il fiume Po di Volano ed è delimitato da aree agricole. I 5 nuclei abitati contano complessivamente circa 3300 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-5,6%). Dal punto di vista infrastrutturale tutti i centri si attestano sulla trafficata via Comacchio ma in generale sono ben collegati tra loro e al centro urbano di Ferrara grazie ad un buon servizio del TPL, alla presenza di vari tratti ciclabili con la previsione di ulteriori ampliamenti, alla presenza della linea ferroviaria Ferrara-Codigoro con fermata presso la frazione di Cona. L'elemento principale di connotazione del Cluster è la presenza del Polo Ospedaliero, attivo dal 2012, e che oggi rappresenta uno dei principali ospedali della Regione. La presenza del polo ospedaliero ha cambiato in modo significativo il sistema delle centralità, tra la frazione e gli abitati limitrofi e con città e per questo **Cona** è pienamente il **nucleo di gravitazione** del cluster considerata la buona dotazione di servizi primari e attrezzature collettive.

Cluster 12

Localizzato lungo il confine est del territorio comunale, al Cluster 12 appartengono le frazioni del forese di **Viconovo, Albarea, Villanova, Denore**: insediamenti sviluppati lungo il fiume Po di Volano e delimitati da aree agricole. I 4 nuclei abitati contano complessivamente circa 1100 abitanti con un'età media di 53 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni decisamente negativo (-7%). I centri sono lungo la via Massafiscaglia, in prossimità dell'argine destro del Po di Volano, rilevante da punto di vista paesaggistico. I centri abitati del Cluster risultano distanti e scarsamente collegati al centro urbano mentre sembrano quasi essere più naturalmente collegati ai comuni di Formignana e Tresigallo. **Villanova** rappresenta il **nucleo del gravitazione** del Cluster per la presenza dei principali servizi primari assenti invece nei centri vicini.

Cluster 13

Le frazioni di **Contrapò, Baura, Correggio, Corlo, Malborghetto di Correggio,** appartenenti al Cluster 13, sono localizzate ad est di Ferrara nella porzione di territorio comunale che si snoda verso Copparo. Si tratta di insediamenti del forese sviluppati lungo gli assi SP29 e il fiume Po di Volano per i centri di Baura e Contrapò e SP2 per le altre 3 frazioni la cui struttura insediativa è funzionalmente integrata con i centri abitati di Tamara e Fossalta nel Comune di Copparo. I 5 nuclei abitati contano complessivamente circa 17000 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-3%)Dal punto di vista infrastrutturale i centri risultano ben collegati a Ferrara e dotati di alcuni servizi primari e attrezzature collettive Il **nucleo principale è Baura** che oltre ai servizi primari presenta anche varie dotazioni, attrezzature collettive e servizi socio-assistenziali. Si evidenzia in particolare il nuovo attracco sul Po di Volano e la presenza di circoli e cooperative sociali.

Le azioni progettuali dei Cluster 12 e 13 sono state trattate e descritte in un unico schema strategico.

Cluster 14

Il Cluster si sviluppa lungo il confine nord del territorio comunale e comprende le frazioni di **Francolino Pescara e Sabbioni-Fossa d'Albero**, insediamenti del forese sviluppati in adiacenza al fiume Po e delimitati da aree agricole. I 3 nuclei abitati contano complessivamente circa 2200 abitanti con un'età media di 51 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni negativo (-4%). Dal punto di vista infrastrutturale i nuclei sono prossimi all'itenerario ciclo-turistico Ven-To-Destra Po e a quello della Strada dei vini e sapori – La Via del Grande Fiume. Le frazioni di Pescara e Sabbioni non presentano particolari centri attrattivi mentre il centro di **Francolino**, anche per la prossimità al centro di Ferrara, risulta vivace e dotato dei principali servizi. Ilnucleo di gravitazione è infatti ben collegato al centro urbano dalla rete viaria e dal percorso ciclabile che attraversa il Parco Urbano G. Bassani del quale rappresenta un naturale estensione. Dal punto di vista immobiliare ed edilizio si registra una buona vivacità del mercato che si riflette nel lieve aumento della popolazione residente.

Cluster 15

Le frazioni del Cluster 15**, Malborghetto di Boara, Boara Focomorto, Pontegradella**, sono insediamenti di prima corona sviluppatisi lungo il confine est del centro urbano di Ferrara e ad esso direttamente collegati. Si tratta di centri mediamente più popolosi rispetto alle atre frazioni del forese, ben collegate a Ferrara da assi stradali, percorsi ciclabili e linee TPL. I 4 nuclei abitati contano complessivamente circa 6000 abitanti con un'età media di 48 anni e un trend demografico degli ultimi 10 anni positivo (-1%). L'attività edilizia è, infatti, generalmente più vivace rispetto alle altre frazioni, si registra infatti un notevole sviluppo residenziale negli ultimi anni e il mercato immobiliare riflette questa tendenza. Il Cluster è caratterizzato dalla presenza dei principali servizi primari, di attrezzature collettive e circoli/associazioni localizzati perlopiù nei centri di Malborghetto e Pontegradella.

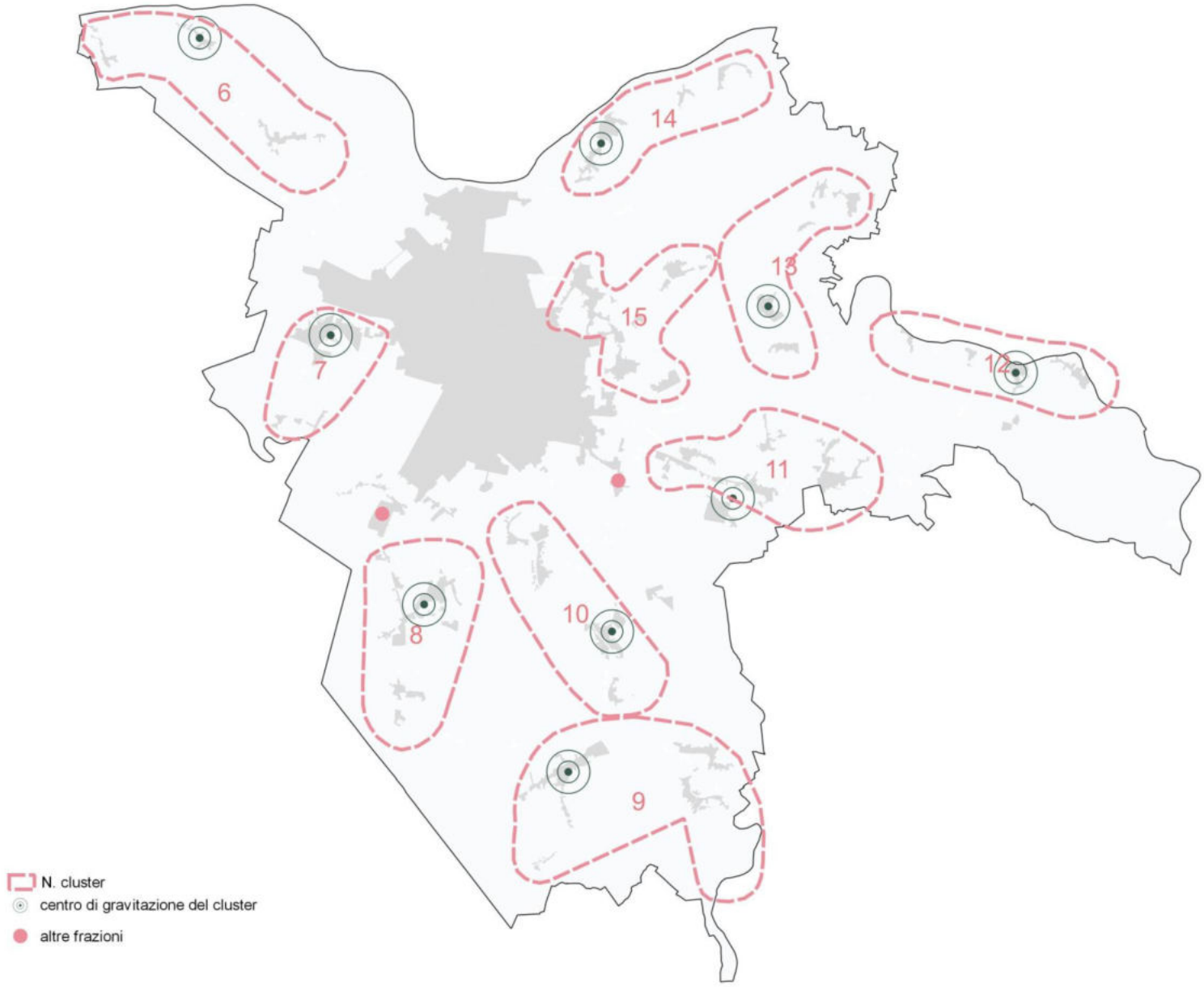
Altre Frazioni

Nell'ultimo paragrafo del dossier sono individuate e analizzate le frazioni per le quali non sono stati definiti Cluster e strategie specifiche poiché prossime al centro urbano e riconosciute come estensione dello stesso:

Aguscello si estende nella periferia est della città, a ridosso del Raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi. E' raggiungibile da via Comacchio ed il paese si sviluppa lungo la via Ricciarelli, che ne rappresenta anche l'arteria principale. La struttura insediativa costituita perlopiù da immobili residenziali in contesto agricolo e percepita come prestigiosa. Non sono presenti servizi ed esercizi di vicinato data la sua vicinanza al centro urbano e la continuità con l'abitato di Quacchio.

Chiesuol del Fosso La frazione si sviluppa lungo la via Bologna a ridosso della città e, a seguito delle espansioni degli ultimi decenni, è ormai inglobata del Centro Urbano. Risulta infatti ben collegata al centro dalla via Bologna – asse stradale e ciclabile - e da un buon servizio di TPL-linea 11. E' caratterizzata dalla presenza di uno dei principali ambiti produttivi in cui sono localizzate, tra le altre, le attività Salvi e Ravani Acciai.

Mappa di identificazione dei Cluster e delle frazioni di Aguscello e Chiesuol del Fosso



La tipologia di dati analizzati e le fonti informative

In queste note si richiamano per le diverse sezioni le fonti utilizzate e vengono segnalati i documenti di riferimento per eventuali approfondimenti.

Per quanto riguarda le informazioni storico-culturali si è fatto riferimento al testo "*Insediamento storico e beni culturali alto ferrarese*" edito dall'Amministrazione provinciale di Ferrara e IBC-ER, a cura di Walter Baricchi e Pier Giorgio Massarenti, oltre al database WebGIS del Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna.

I dati relativi alle caratteristiche della popolazione e gli indicatori riferiti all'invecchiamento nel periodo 2010-2020 sono stati rielaborati partendo dalle serie storiche fornite dal Servizio Statistica del Comune di Ferrara mentre i dati che hanno permesso il confronto con il livello provinciale e nazionale sono stati tratti dalle banche dati ISTAT on-line, riferite alle "popolazioni" [www.demo.istat.it].

Gli indici di permeabilità sono stati ripresi dalle schede di sintesi del Quadro Conoscitivo sez. 5.5.3b; si rimanda alla Relazione sulla permeabilità urbana del settembre 2022 ivi contenuta per ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo e analisi.

Le informazioni contenute nelle sezioni relative all'attività urbanistico-edilizia, spazi e attrezzature collettive, servizi primari ed accessibilità sono stati tratti dai database comunali. Gli indicatori afferenti alla valutazione qualitativa della frazione sono stati elaborati *graduando* un punteggio numerico così esemplificato:

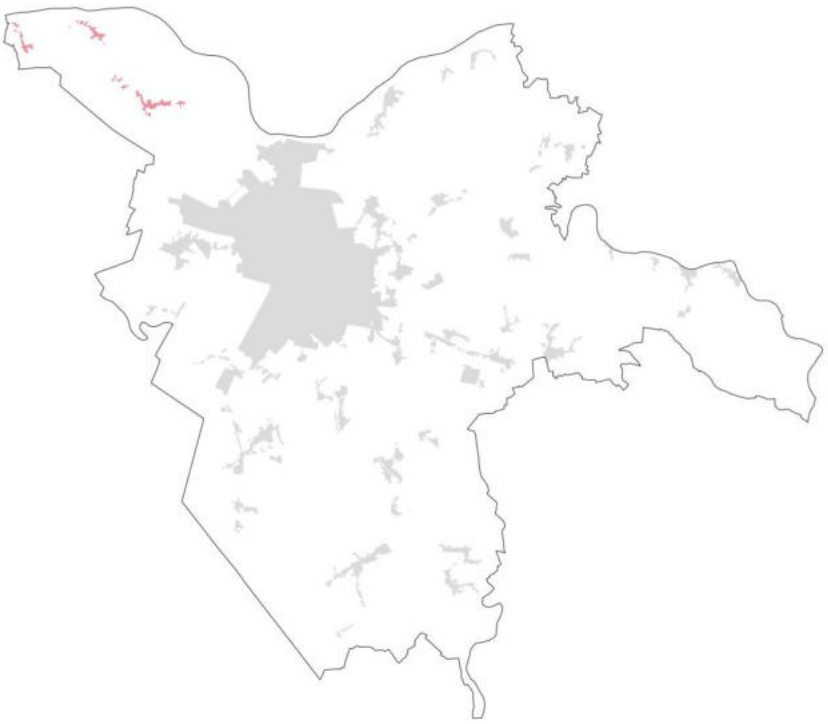
- spazi pubblici e attrezzature collettive da 0 (assente) a 1 (presente e fruibile). Si è assegnato il punteggio di 2 in caso di presenza anche di scuola media.
- servizi primari: da 0 (assente) a 1 (presente e fruibile). Si è assegnato un punteggio di 2 alla presenza di farmacia e medico di base, in quanto ritenuti particolarmente rilevanti considerando le dinamiche demografiche della popolazione.
- attività urbanistico edilizia: da 0 (assente) ad un massimo di 3,5 considerando il numero, le dimensioni, vetustà e grado di attuazione di Piani Particolareggiati e/o POC e/o interventi pianificati di opere pubbliche e/o interventi edilizi rilevanti.
- reti: da 0 (assente) a 2 (TPL, viabilità carrabile e ciclabile e rete fognaria presenti ed efficienti)
- patrimonio edilizio: si esprime un giudizio graduato da 0 a 1 in riferimento alla rendita immobiliare (valore assoluto e variazione), rendita media delle abitazioni e livello di reddito medio dei residenti.

Le quotazioni immobiliari, i perimetri delle zone OMI, dei volumi di compravendita e i valori sulle rendite catastali medie degli immobili residenziali sono stati ricavati dalle banche dati dell'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nello specifico per quanto riguarda i dati relativi al patrimonio edilizio con l'indice NTN si intende il numero di transazioni normalizzato ovvero il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà. Con l'indice IMI si indica l'intensità del mercato immobiliare ovvero l'indice di dinamicità del mercato immobiliare dato dal rapporto tra gli immobili residenziali venduti e stock abitativo presente.

In riferimento ai dati sul patrimonio edilizio non utilizzato si rimanda, per il quadro complessivo, alle analisi e alle tavole del capitolo 6.4.2 del Quadro Conoscitivo. Si sono messi in relazione i dati relativi alle unità immobiliari (Agenzia del Territorio) con i dati relativi alle famiglie residenti (Anagrafe comunale – Servizi demografici e SIT) e alle famiglie domiciliate non residenti (contratti di locazione abitativi senza residenza e per confronto, limitatamente al Centro Storico, utenze Servizio Energia Elettrica).

L'elenco e la descrizione degli obiettivi strategici (OS), dei progetti guida (PG) e delle azioni indicati possono essere ritrovati all'interno del documento "Disciplina" al paragrafo "Titolo II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)"



CLUSTER 6

CASAGLIA, PORPORANA, RAVALLE

PARTE DIAGNOSTICA - PORPORANA

Delegazione Ovest	
Estensione [ettari]	12,4 (14 ha)
Indice di permeabilità territoriale	64%
Residenti	144
Distanza dalla città	20 km (26 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Porporana si sviluppa lungo il Po Grande e rappresenta l'estremità più occidentale del territorio urbano di Ferrara. Si sviluppa fra le vicine località di Salvatonica e di Ravalle. Diverse le ipotesi circa l'origine del toponimo: la prima la fa derivare dall'aggettivo purpuria dato alle campagne circostanti quando le terre erano incolte, la seconda ipotesi lo fa derivare dal plurale latino della radice *bur* o *pur* di Burana, ovvero uno dei rami del Po che corre dal mantovano a Bondeno. Una terza ipotesi vuole che il nome gli sia stato dato dai Fenici che vi soggiornarono e tingevano i loro tessuti color porpora. Il paese viene citato negli Statuti Ferraresi del 1287.

La frazione è connessa con le frazioni limitrofe (Ravalle, Casaglia) e con la città dalla strada panoramica v. C. Martelli-v. A.e.N. Beccari-v. Pontisette. Il trasporto pubblico locale non è efficiente e la frazione è esclusa dalle principali infrastrutture di collegamento alla città. Poco distante, sull'argine del Po, è presente l'itinerario del percorso cicloturistico "Destra Po", componente dell'infrastruttura ciclabile "VenTo" (Venezia – Torino). Elementi di pregio delle frazione sono costituiti dalla chiesa parrocchiale dedicata a San Paolo (risalente al 1590 e restaurata in epoca successiva in stile barocco), nonché dal paesaggio agricolo circostante sorto a seguito della storica bonifica estense della Diamantina e oggi ricompreso nel perimetro del sito Unesco. Meritevoli di tutela sono anche le visuali che si godono dal *percorso della Destra Po* verso la campagna, le frazioni limitrofe e verso *il Bosco di Porporana,* una delle poche zone boschive riparie rimaste nel tratto ferrarese del Po. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione non dispone di elementi di centralità rilevanti, attrezzature per collettività o servizi primari. Porporana si trova parzialmente all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico per esondazione del fiume Po.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	Si
Altri servizi	eventi culturali legati alla visita del Bosco (*Lucciole nel Bosco di Porporana*, *Festa di Ferragosto: cascata di stelle e musica*); attività ricettive (agriturismo La Spagnolina).

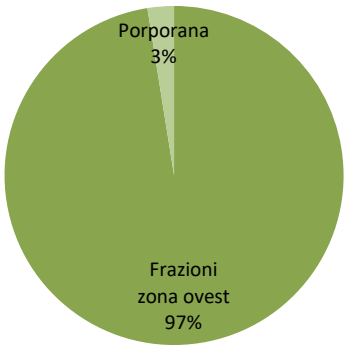
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 19
Percorsi ciclabili	Ciclabile Destra Po fuori dal centro abitato
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana (non frequente, con cambio intermedio e tempo di percorrenza molto lungo)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	177	170	144
Densità popolazione [ab/ha]	12,64	12,13	10,27
Età media	51,24	50,45	54,55
% residenti con più di 80 anni	13,56	10,58	13,19
Indice di dipendenza	80,61	75,25	67,44
% bambini <14 anni	8,47	10	5,55
% nuclei monofamigliari >70 anni	25	n.d.	21,7
Trend residenti (2010/2021)		-19%	

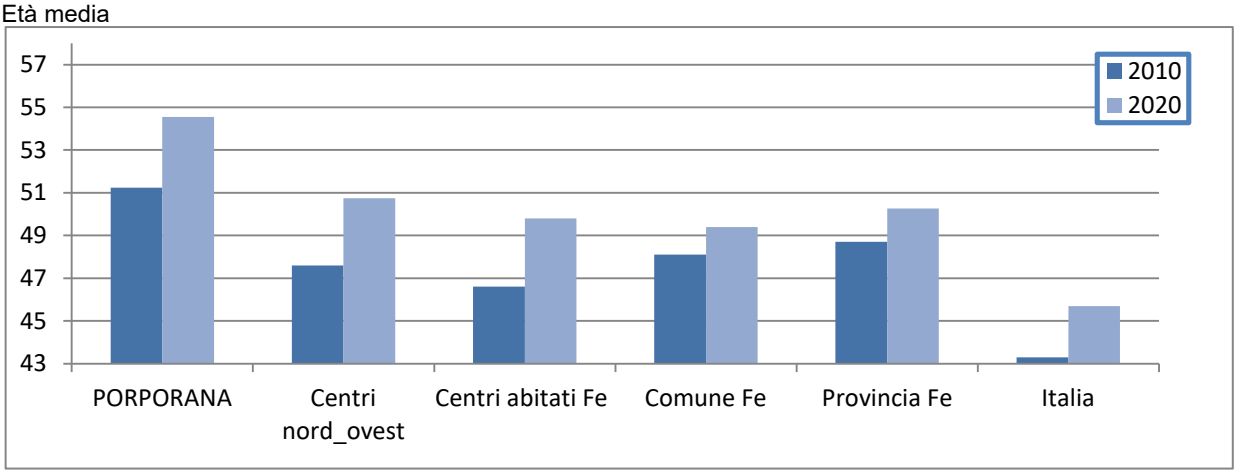
Confronto popolazione residente



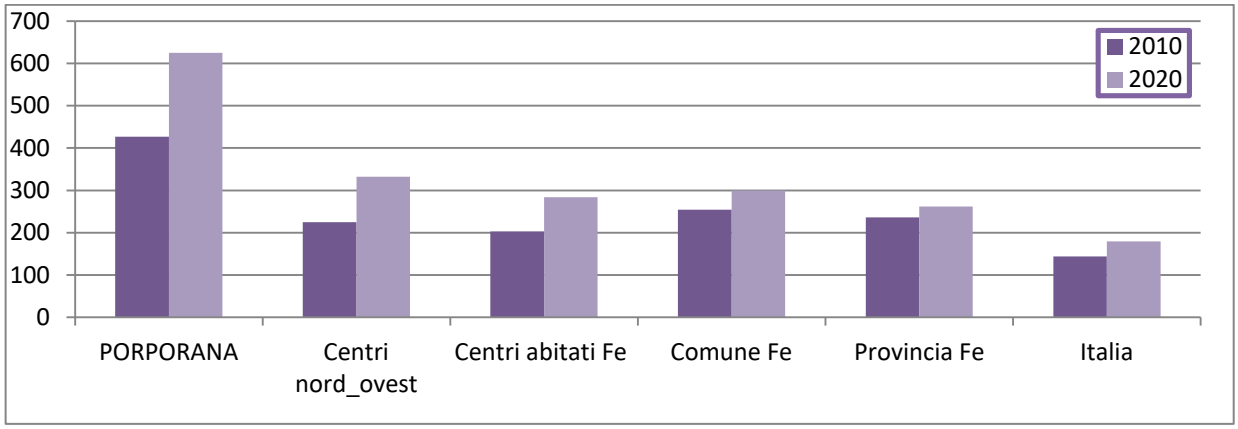
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	27,9%
Incidenza della popolazione straniera	8,8%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,3%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>30%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	550-600 euro

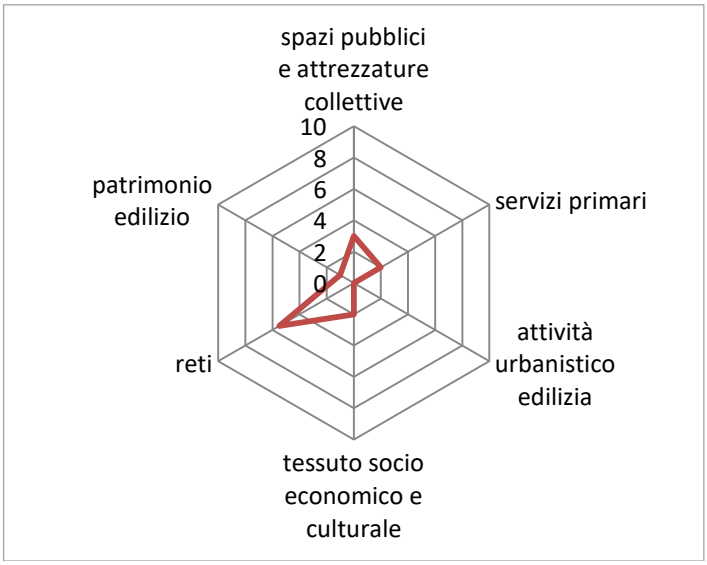
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Sì, collettata al depuratore di Ravalle
Interventi pianificati/programmati	Intervento di ripristino e miglioramento strutturale dell'ex centro civico (triennale Opere Pubbliche) BANDO PNRR: riqualificazione ex scuola elementare in via Martelli per € 390.000; dopo la chiusura è stata sede del coro delle Mondine di Porporana.
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po, arginature e golena; Bosco di Porporana; panoramicità del percorso cicloturistico Destra Po e VenTO; Chiesa della Conversione di S. Paolo e canonica.
Vincoli/Rischi	Fascia soggetta a rischio di effetti dinamici del Po Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po e soggetta a

	rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola (sede di associazione) Ex Centro Civico inutilizzato
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa Parrocchiale e Cimitero
Aree verdi	L'unica area verde fruibile è quella di pertinenza del complesso parrocchiale, estesa quasi 0,7 ettari, di elevata qualità ecologica e con un'ampia area a prato attrezzata con porte da calcio. Ci sono inoltre aree verdi di pertinenza di edifici pubblici, a fruibilità condizionata.
Attrezzature sportive	Campo da calcio della Chiesa
ERP/ERS	Si (7 alloggi)
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Fiume Po e bosco golenale Bosco Porporana (ARE-area di riequilibrio ecologico); percorso cicloturistico Destra Po e VenTO
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente) Assenza di attrezzature per la collettività e di servizi primari Popolazione molto anziana anche rispetto alla media ferrarese Bassa densità popolazione e spopolamento Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po e soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

PORPORANA


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Culto
Infrastrutture / Impianti
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - RAVALLE

Circoscrizione Ovest	
Estensione [ettari]	18,7
Indice di permeabilità territoriale	57%
Residenti 2020	350
Distanza dalla città	16 km (23 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

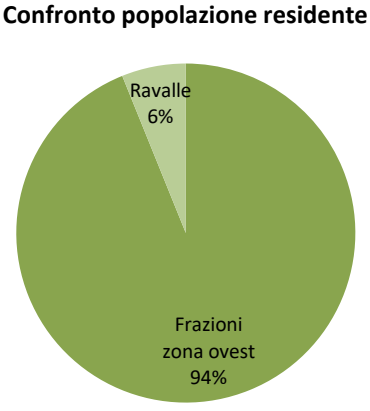
La frazione di Ravalle si sviluppa a ridosso dell'argine del Po Grande ed è delimitata da aree agricole. La derivazione del toponimo è incerta: potrebbe derivare dalla radice *rav* che sta ad indicare un declivio o una riva, dal latino *erat vallis*, cioè "qui c'era una valle"; infine, dal termine medievale *rapale*. Le origini dell'insediamento sono molto antiche: citato in un documento del 903 è ricordato anche negli Statuti Ferraresi del 1287 col nome di "Ravallis". La frazione è connessa con gli altri insediamenti limitrofi e con la città dalla strada panoramica v. C. Martelli-v. A.e.N. Beccari-v. Pontisette. Analogamente alle altre frazioni vicine, risulta esclusa dalle principali infrastrutture di collegamento alla città e poco attrattiva per il tipo di servizi esistente. Il trasporto pubblico locale non è efficiente. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dal paesaggio agricolo circostante, dalla prossimità all'itinerario cicloturistico "Destra Po", e dalla Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo risalente al 1432, completamente restaurata nel 1784. Gli elementi di centralità, oltre al complesso parrocchiale, sono costituiti dall'impianto calcistico, la sala Venere, il fabbricato dell'ex scuola, ora in uso alla polisportiva e l'ex centro civico attualmente sede di un ambulatorio medico locale. Ravalle si trova parzialmente all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico per esondazione del fiume Po. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione è caratterizzata da una discreta presenza di attrezzature e spazi per la collettività e servizi primari, gli elementi di centralità sono costituiti dai tradizionali luoghi della collettività. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa la rendita e l'attività edilizia degli immobili residenziali registrano al contrario valori relativamente medi rispetto ai centri limitrofi nonostante il trend demografico sia in calo costante.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	Si
Uffici postali/Sportelli Bancari	Ufficio postale
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medico di base	Si (serve anche Casaglia)
Altri servizi	Manifestazione culturale *Carnevale a Ravalle* con sfilata di carri allegorici lungo via C. Martelli; attività ricettive (agriturismo Il Feudo di Alma).
ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada provinciale SP 19
Percorsi ciclabili	Destra Po; presenza di e parcheggio auto e area ristoro con accessibilità diretta alla ciclabile
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana (non frequente, con cambio intermedio e tempo di percorrenza molto lungo)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	370	360	350
Densità popolazione [ab/ha]	18,45	17,95	17,45
Età media	50,06	49,14	51,5
% residenti con più di 80 anni	2,83	2,83	3,71
Indice di dipendenza	64,44	78,21	64,32
% bambini <14 anni	9,73	11,67	8
% nuclei monofamigliari >70 anni	17,7	n.d.	18,4
Trend residenti (2010/2020)		**-5%**	

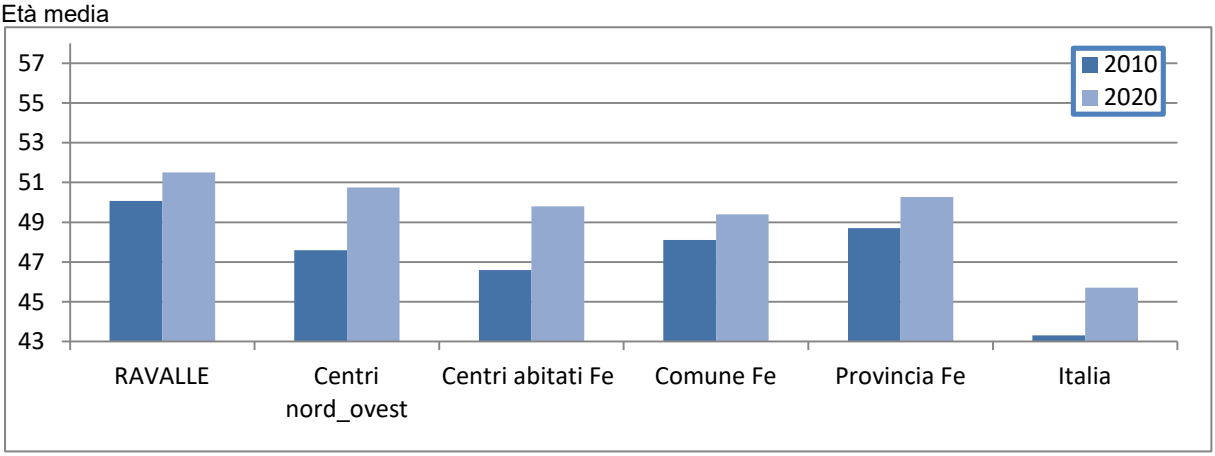


* sono conteggiati anche gli abitanti del borgo Castelfranco

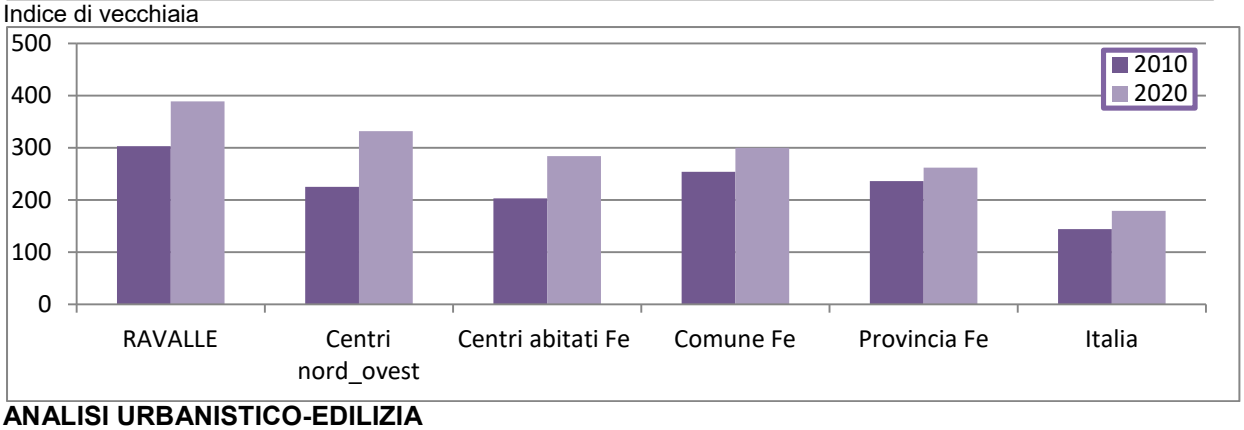
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	26%
Incidenza della popolazione straniera	9%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,16

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,9%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>20%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Aree/contenitori pubblici inutilizzati/sottoutilizzati	Ex Scuola elementare (chiusa nei primi anni 2000) Ex Centro Civico parzialmente utilizzato da ambulatorio medico
Interventi diretti rilevanti (2010-2020)	Alcuni interventi di ristrutturazione
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura e dotato di depuratore
Interventi pianificati/programmati	Fondi PNRR (interventi già finanziati) : Riqualificazione Ex Scuola elementare (390 mila euro) Riqualificazione Ex Centro Civico (130 mila euro)
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po, arginature e golena; panoramicità del percorso cicloturistico Destra Po e VenTO con visuali verso le rive venete; *Strada dei vini e sapori-per la via delle Corti Estensi* (via Antonio e Nicolo' Beccari); panoramicità di via Malanca e di via Bolzana; Sito Unesco: paesaggio della bonifica estense della Tenuta di Casaglia; Possessione Bulgarina; Chiesa parrocchiale dei S.S. Filippo e Giacomo; bene culturale Ex Scuola elementare
Vincoli/Rischi	Rischio di allagamento da Fiume Po (Effetto dinamico) Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po e soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

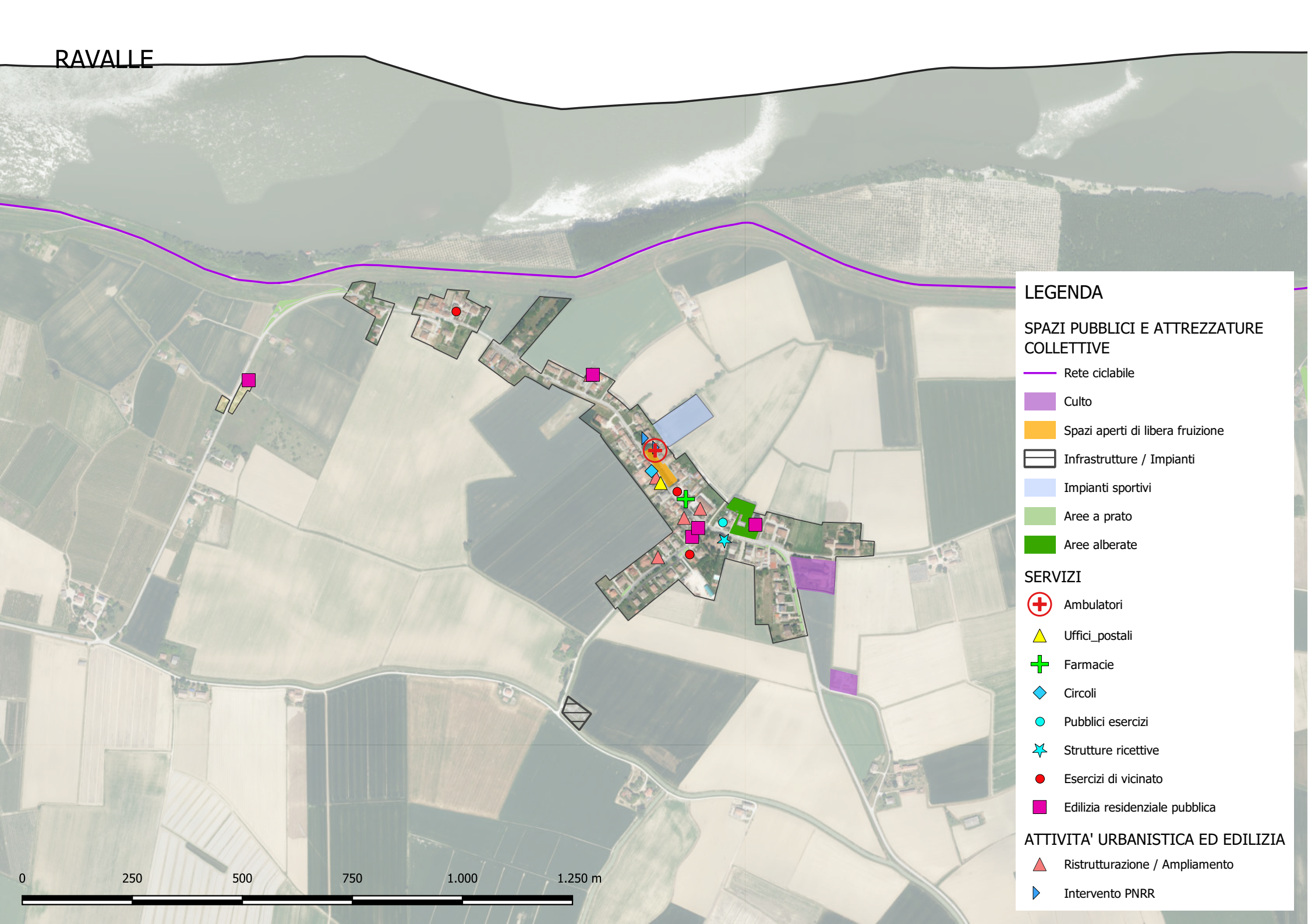
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Altri Edifici pubblici	Ex Centro Civico parzialmente utilizzato da ambulatorio medico
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Cimitero (Chiesa chiusa in attesa di restauro)
Aree verdi	L'ettaro di superficie a verde della frazione corrisponde prevalentemente all'impianto sportivo (campo di calcio), alla pertinenza di edifici pubblici e all'area circostante il complesso parrocchiale. Si registra l'assenza di spazi verdi attrezzati baricentrici rispetto al paese. I filari esistenti lungo via Martelli garantiscono una buona ombreggiatura in corrispondenza della piazza /parcheggio.
Attrezzature sportive	Campo di calcio
ERP/ERS	20 alloggi ERP
Luoghi di aggregazione	Circolo Encap via Carlo Martelli 87 (Teatro Venere)

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Importante quota di alloggi di Edilizia Popolare Presenza di servizi primari Teatro Venere Presenza di area ristoro per bici e parcheggio auto in corrispondenza della ciclabile Destra Po
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città Assente attività urbanistica-edilizia 1/5 della popolazione è composto da anziani con più di 50 anni che vivono da soli Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po e soggetta a rischio idraulico da fiume Reno


RAVALLE
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - CASAGLIA

Delegazione Ovest	
Estensione [ettari]	27,8 (30,8)
Indice di permeabilità territoriale	52%
Residenti	496
Distanza dalla città	12 km (19 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo il Po Grande ed è delimitata da aree agricole. Casaglia è connessa con gli altri centri dell'area (Porporana, Ravalle) e con la città dalla strada panoramica v. C. Martelli-v. A.e.N. Beccari-v. Pontisette. La frazione dà il nome all'omonimo polesine nato dal nuovo alveo del Po formatosi dopo la rotta di Ficarolo del 1152. Il toponimo deriva da "*casalie"*, ovvero piccolo gruppo di case, citato dagli Statuti Ferraresi del 1287. L'ambito agricolo circostante è d'interesse paesaggistico per essere stato oggetto della storica bonifica estense della Diamantina ricompresa all'interno del perimetro del Sito Unesco.

La frazione risulta decentrata rispetto alle principali infrastrutture di collegamento alla città e poco attrattiva per il tipo di servizi esistente. Il trasporto pubblico locale non è efficiente e, nonostante la frazione sia essenzialmente equidistante dalle ciclovie "Destra Po" e "Burana", non presenta connessioni ciclabili sicure con queste ultime. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La frazione è caratterizzata da una scarsa presenza di attrezzature e spazi per la collettività e servizi primari, gli elementi di centralità sono costituiti dai tradizionali luoghi della collettività: complesso parrocchiale e impianto calcistico. Nonostante si registri una buona attività edilizia i valori di rendita e delle quotazioni del mercato immobiliare risultano bassi in un quadro demografico che comunque registra un calo unitamente all'aumento della popolazione anziana.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

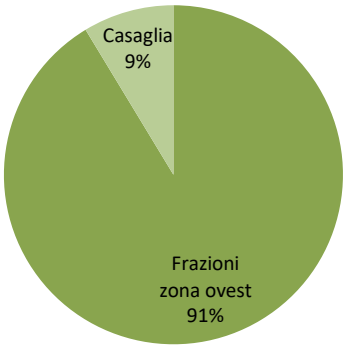
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	No (medico a Ravalle)
Altri servizi	Pro Loco di Casaglia; sagra *Festa dal Balanzon e di Pinzin*

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 14
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana (non frequente, con cambio intermedio e tempo di percorrenza molto lungo)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	508	526	496
Densità popolazione [ab/ha]	16,46	17,04	16,07
Età media	45,96	46,36	49,26
% residenti con più di 80 anni	5,12	4,9	7,86
Indice di dipendenza	52,55	60,36	58,97
% bambini <14 anni	12,4	13,3	10,48
% nuclei monofamigliari >70 anni	10,7	n.d.	11,7
Trend residenti (2010/2020)		**-2%**	

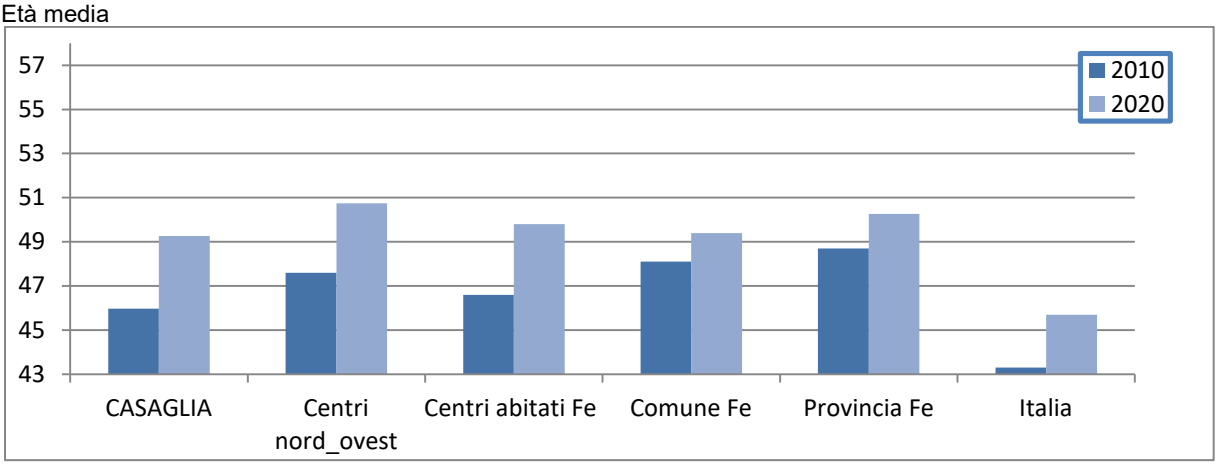
Confronto popolazione residente



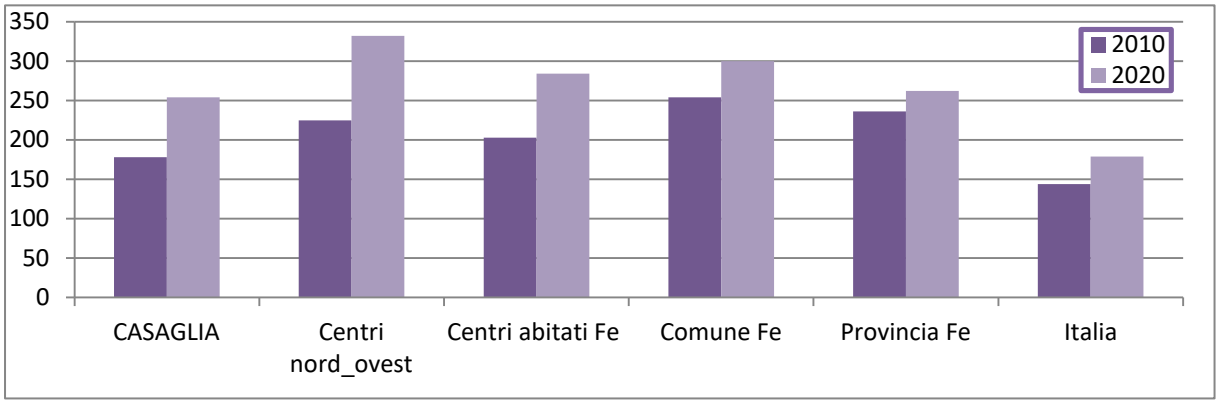
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	20,2%
Incidenza della popolazione straniera	6,8%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E11 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	2	14	0,71	4,70

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	11%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

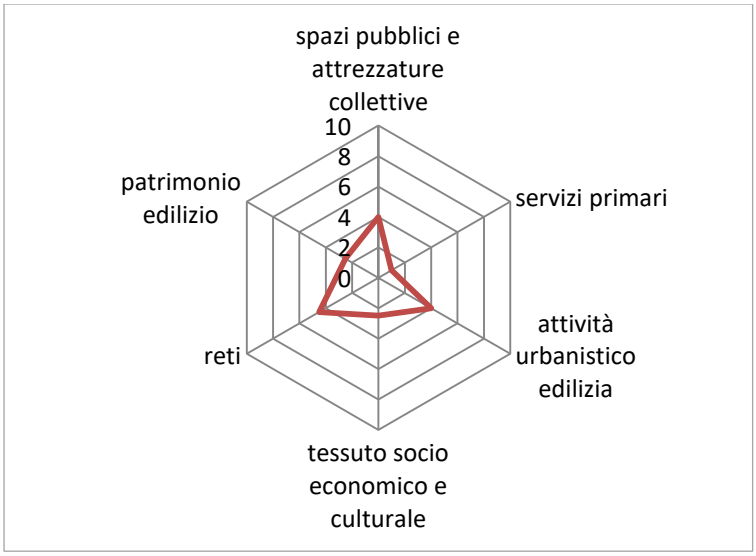
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Ranuzzi, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,22 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Ranuzzi: 11
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/
Elementi paesaggistici e identitari	Chiesa di San Giacomo Maggiore e canonica; ex Casino di caccia Estense (relitto); *Strada dei vini e sapori-per la via delle Corti Estensi* (via G. Ranuzzi)
Vincoli/Rischi	Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare Casaglia; utilizzata da associazione (Federazione vigilanza antincendio boschiva)
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	I 2,5 ettari di superficie a verde della frazione corrispondono prevalentemente all'impianto sportivo (campo di calcio), alla pertinenza di edifici pubblici e all'area circostante il complesso parrocchiale. Sono presenti alcuni spazi verdi di libera fruizione a servizio degli insediamenti residenziali, dei quali uno con una buona dotazione di attrezzature per il gioco (0,15 ettari).
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Circolo Arci via Ranuzzi 65

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente) Scarsa presenza di attrezzature per la collettività (scuole, socio assistenziali) e di servizi primari (uffici postali, sportelli bancari) Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno


CASAGLIA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Rafforzare il ruolo di Ravalle come centro di gravitazione del Cluster 6 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS4-LS5-AP1)
- **Possibilità di attivare forme e attività di cicloturismo nelle frazioni del cluster connesse ai progetti di valorizzazione paesaggistica della ciclovia VenTo, del Sito Unesco ed a quelli di valorizzazione ambientale del Bosco di Porporana (OS2-LS1-AP5)**
- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Porporana (oggetto di finanziamento progetto PNRR) come HUB AMBIENTE (punto info ambiente, sensibilizzazione tematiche ambientali, monitoraggio Bosco di Porporana, organizzazione eventi culturali e scientifici, formazione e laboratori didattici) e l'ex scuola di Ravalle (oggetto di finanziamento progetto PNRR) come HUB TURISMO (info point turismo, promozione e comunicazione prodotti turistici connessi all'escursione del fiume Po e del Bosco di Porporana, manutenzione itinerari escursionistici, monitoraggio e analisi dei flussi, accoglienza e servizi integrati) (OS2/LS1/AP2).
- **Valorizzare il paesaggio culturale del Sito Unesco attraverso la qualificazione paesaggistica e turistica degli itinerari provinciali "per la via del Grande Fiume", "per la via delle Corti Estensi" e in sinergia con lo sviluppo del cicloturismo (OS1/LS3/AP3, OS3/LS4/AP1)**
- Qualificare via A. N. Beccari, via Fiorile e via G. Ranuzzi come itinerari cicloturistici natura&cultura integrati al sistema sovralocale della ciclovia VenTo e degli itinerari provinciali (OS4/LS5/AP1)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane e come nuove centralità di livello sovralocale (OS2/LS1/AP4-AP5)

STRATEGIE FRAZIONI

- *Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere dei sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni bastate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattativa dei tessuti edilizi (*OS2/LS2/AP3)
- *Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica, o in alternativa potenziare la rete wi-fi con accesso libero negli edifici pubblici, anche in chiave di accesso e utilizzo di servizi telematici per il turismo (OS4-LS7-AP1)*
- *Potenziare i collegamenti del trasporto pubblico da e per la città (*OS4-LS5-AP1)

Casaglia

- Riqualificare gli spazi pubblici dell'ex scuola per creare nuovi spazi di aggregazione per la popolazione (OS2-LS3-AP3)
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Favorire la riqualificazione dell'ex consorzio agrario anche con spazi e attività di pubblica fruizione (OS2-LS1-AP2)

Porporana

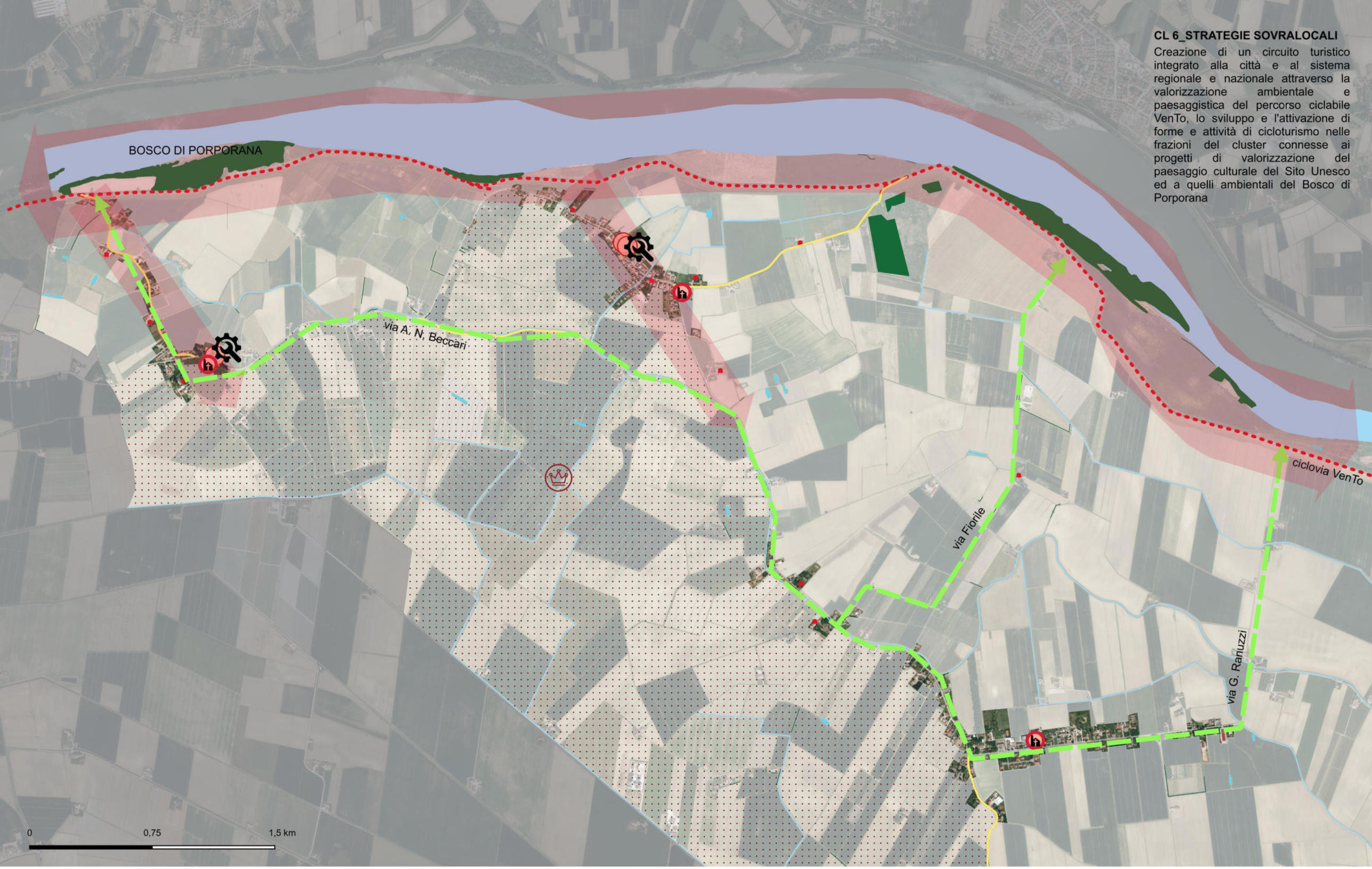
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'edificio dell'ex centro civico non utilizzato (OS2-LS1-AP1)

Ravalle

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Valorizzazione delle attività culturali del Teatro Venere e degli eventi promossi dalla Pro Loco locale legati al carnevale di Ravalle (OS2-LS1-AP5)
- Riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi aperti di Piazza SS Filippo e Giacomo attualmente utilizzati come parcheggio (OS2-LS1-AP2)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'edifico dell'ex centro civico (oggetto di finanziamento progetto PNRR) come nuova centralità di livello urbano attraverso il potenziamento di servizi di natura socio sanitaria e assistenza agli anziani (OS2-LS1-AP1)

CL 6_STRATEGIE SOVRALOCALI

Creazione di un circuito turistico integrato alla città e al sistema regionale e nazionale attraverso la valorizzazione ambientale e paesaggistica del percorso ciclabile VenTo, lo sviluppo e l'attivazione di forme e attività di cicloturismo nelle frazioni del cluster connesse ai progetti di valorizzazione del paesaggio culturale del Sito Unesco ed a quelli ambientali del Bosco di Porporana



RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- percorsi di rilievo paesaggistico PUG
- strutture ricettive
- ville storiche
- chiese
- capisaldi
- edifici con fondi PNRR
- paesaggio del Sito Unesco
- boschi tutelati
- Po Grande
- reticolo idrografico
- maceri

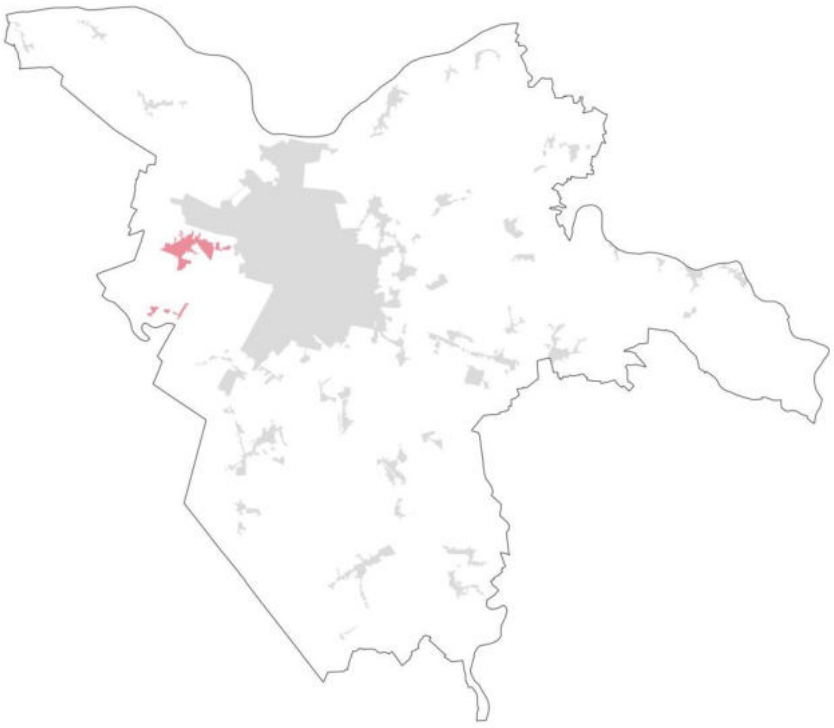
AZIONI E INTERVENTI DI PROGETTO

qualificare via A. N. Beccari, via Fiorile e via G. Ranuzzi come itinerari cicloturistici natura&cultura integrati al sistema sovralocale della ciclovia VenTo e degli itinerari provinciali(OS4/LS5/AP1)

riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane e come nuove centralità di livello sovralocale (OS2/LS1/AP4-AP5)

valorizzare il paesaggio culturale del Sito Unesco attraverso la qualificazione paesaggistica e turistica degli itinerari provinciali "per la via del Grande Fiume", "per la via delle Corti Estensi" e in sinergia con lo sviluppo del cicloturismo (OS1/LS3/AP3, OS3/LS4/AP1)

recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Porporana come HUB AMBIENTE (punto info ambiente, sensibilizzazione tematiche ambientali, monitoraggio Bosco di Porporana, organizzazione eventi culturali e scientifici, formazione e laboratori didattici) e l'ex scuola di Ravalle come HUB TURISMO (info point turismo, promozione e comunicazione prodotti turistici connessi all'escursione del fiume Po e del Bosco di Porporana, manutenzione itinerari escursionistici, monitoraggio e analisi dei flussi, accoglienza e servizi integrati) (OS2/LS1/AP2)



CLUSTER 7

CASSANA-POROTTO, BORGO SCOLINE, FONDO RENO

PARTE DIAGNOSTICA - CASSANA - POROTTO

Delegazione Ovest	
Estensione [ettari]	118,6
Indice di permeabilità territoriale	35%
Residenti	4337
Distanza dalla città	8 km (14 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si è sviluppata sui dossi dell'antico Poatello e su quelli del vecchio Reno. L'etimologia del toponimo deriverebbe da Perruptus, «rotta grande (che scalza il dosso fluviale)». Il nome quindi originariamente indicava un evento idraulico, strettamente legato ad un canale (il Laino o Ladino, nome attestato da documenti millenari) che dal fiume Po, nei periodi di piena, portava l'acqua nelle valli di Poggio Renatico, per poi farle refluire in Po nei periodi di magra. Il borgo sorse in epoca medievale a ridosso della chiesa parrocchiale alla fine del Duecento, subendo successivamente varie distruzioni a causa di alluvioni generate dalle acque del Reno e del Po. Via Modena, una delle principali direttrici storiche di espansione della città, costituisce la principale asse di connessione della frazione, è un asse strutturale ma, a causa del suo traffico intenso, separa funzionalmente i tessuti sorti in sinistra e destra. Rilevante la presenza dell'itinerario cicloturistico "del Burana". Le aree golenali non edificate conservano una funzione idraulica, ma la presenza dell'infrastruttura autostradale e l'uso agricolo ha gravemente pregiudicato la loro funzione ecologica. In occasione degli eventi sismici del maggio 2012, la frazione ha presentato mediamente un livello di danni maggiore rispetto al resto del territorio comunale. Cassana ospita la centrale geotermica di Ferrara, il principale impianto italiano per lo sfruttamento della geotermia a media entalpia. La frazione ha un forte sistema di centralità rappresentate dai luoghi del plesso scolastico di v. Arginone - v. Ladino, dalle chiese di S. Giacomo e della Natività, dalle attrezzature sportive, dal teatro. La frazione di Porotto-Cassana rappresenta il principale centro abitato della zona ovest e uno dei più popolosi del comune. Gli indicatori descrittivi della popolazione residente riflettono i trend del resto del territorio: residenti in diminuzione e aumento dell'età media e dell'indice di dipendenza. Sono presenti i principali servizi primari e attrezzature collettive che però a livello quantitativo risultano abbastanza ridotte rispetto alle dimensioni della frazione. Il mercato immobiliare e l'attività edilizia presentano valori soddisfacenti (alcune urbanizzazioni in corso) anche se la rendita degli immobili risulta relativamente bassa.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza soddisfacente
Medici di base	Si
Altri servizi	Stagione teatrale del Teatro G. Verdi; evento *Carnevale di Porotto*; attività ricettive (agriturismo Alla Casella)

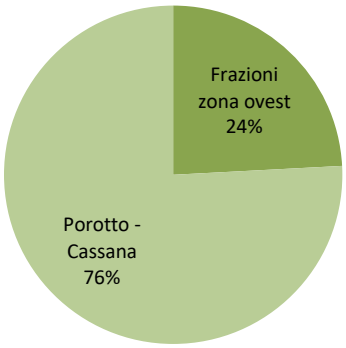
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strade Provinciali SP 66 e 69
Percorsi ciclabili	Su via Modena, parte sede propria e parte sede promiscua, via X Martiri e via Piopponi sede riservata su sede stradale,
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea Urbana ed ExtraUrbana con corse scolastiche

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	4546	4491	4337
Densità popolazione [ab/ha]	34,26	33,84	32,68
Età media	47,94	48,97	51,19
% residenti con più di 80 anni	6,14	7,41	9,13
Indice di dipendenza	57,36	66,15	68,23
% bambini <14 anni	10,47	10,87	9,18
% nuclei monofamigliari >70 anni	12,5	n.d.	13,7
Trend residenti (2010/2020)		**-5%**	

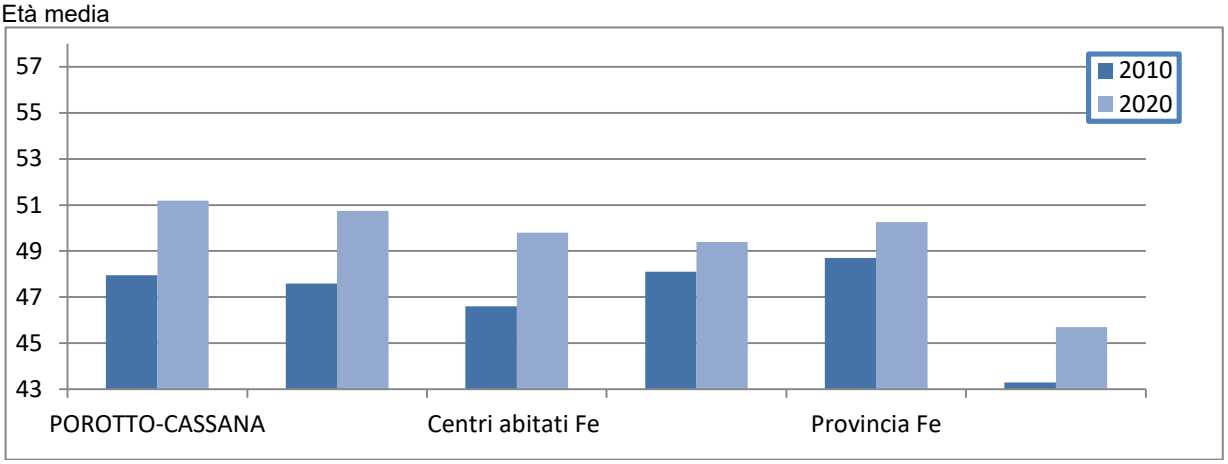
Confronto popolazione residente



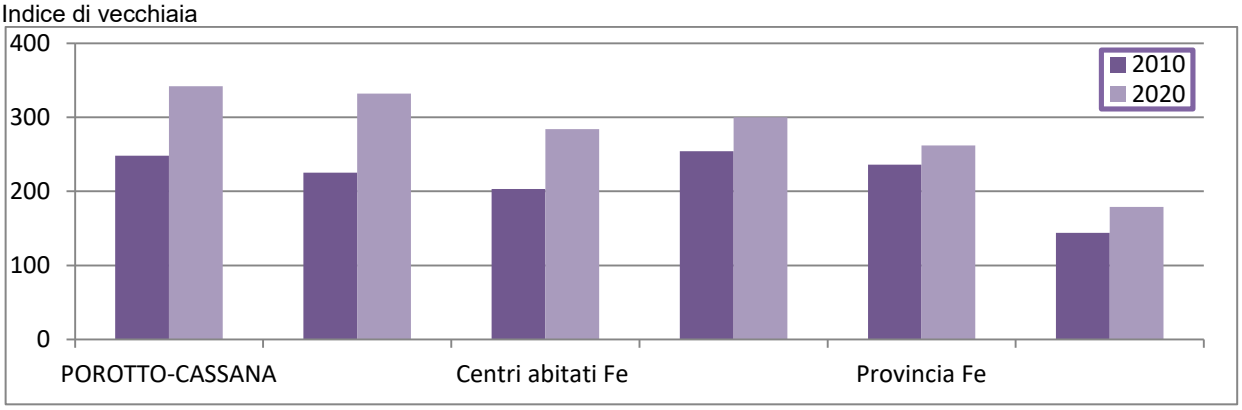
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	22,9%
Incidenza della popolazione straniera	9,1%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E7 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.313	1.216	-7.39	36	64	1,54	2,71

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni	2,4%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	7,5%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

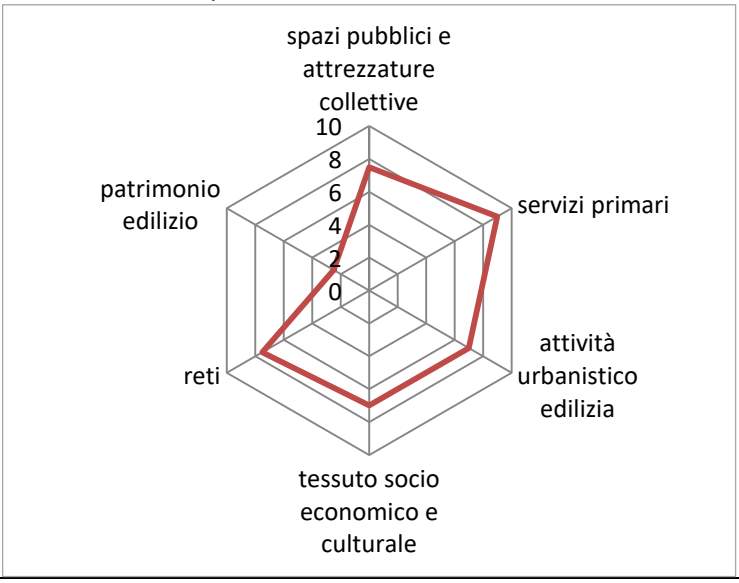
Attuazione 1° POC, 2° POC	Il primo POC adottato (2013) includeva due comparti per interventi residenziali (complessiva ST: 10,8 ha e 400 abitanti potenziali), stralciati in sede di controdeduzione per rinuncia (2014)
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Arginone, vigente e in via di completamento (Sup.Terr.: 0,72 ha e 55 abitanti) PUA a destinazione residenziale in via Lazzari non attuato (Sup.Terr.: 0,11 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Lazzari: 11
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia soddisfacente
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Completamento Ciclabile lungo via X Martiri (PUMS), Ciclabile tratto via Giovannini – Via Petrucci Collegamento stradale via Poltronieri-via Cento Bando PNRR per realizzazione mensa scolastica nella scuola primaria A. Franceschini (cofinanziamento per circa 600.000 euro)
Elementi paesaggistici e identitari	Sistema ambientale e paesaggistico del Canale Burana; Canale Poatello e area golenale; piccolo borgo storico di Porotto in via Dieci Martiri; Chiesa di SS. Filippo e Giacomo e Chiesa della Natività di S. Maria Vergine; teatro G. Verdi;

	cippi funerari dei caduti; tracce nella trama di paesaggio agrario delle storiche rotte del Reno e del Po: drizzagno del vecchio Reno lungo la storica via Cento, via Ladino e Scolo Ladino; percorso ciclabile lungo il Burana
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

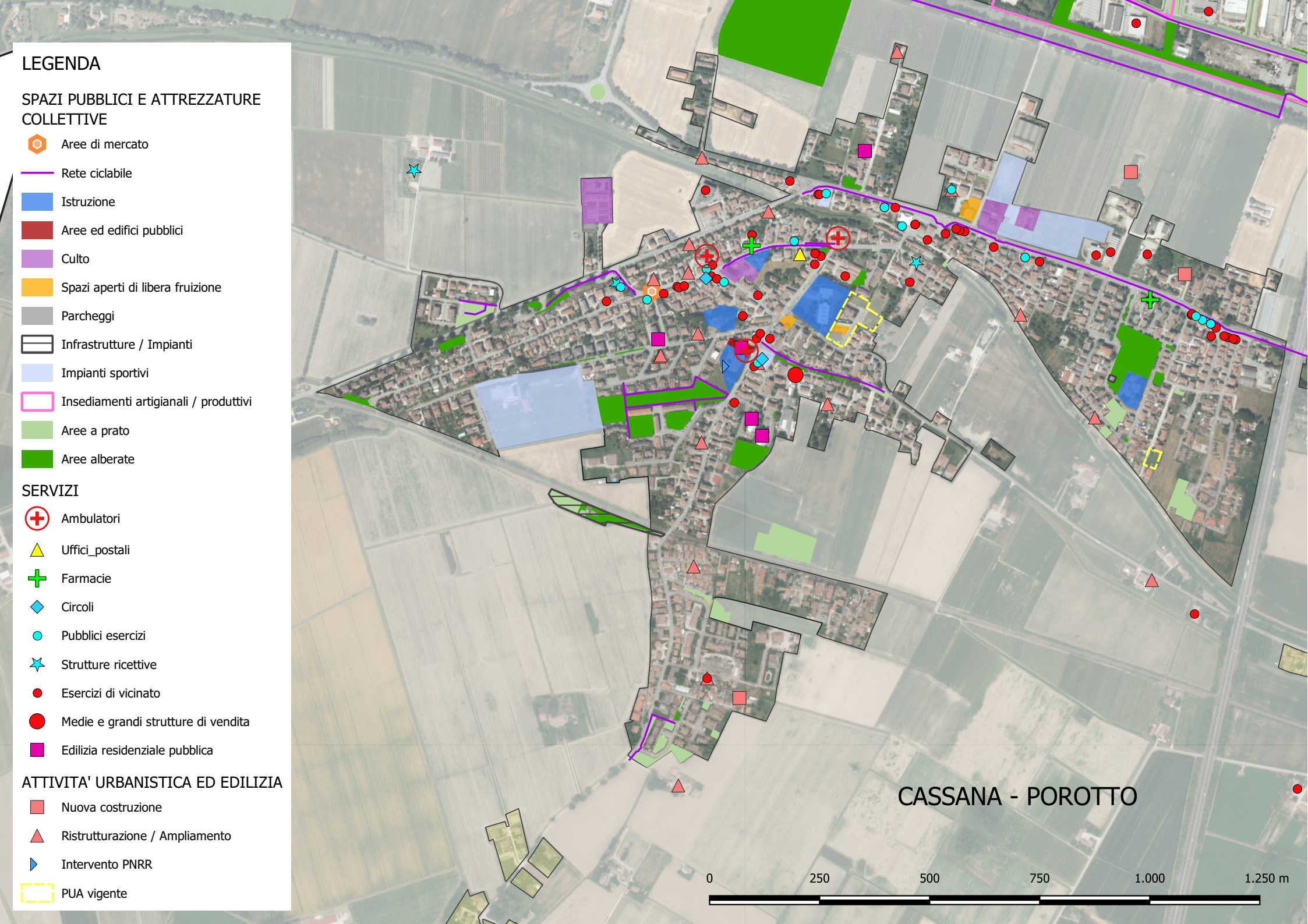
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Nido, materna, elementare, medie
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Delegazione Ovest, sede Anagrafe
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; 2 cimiteri
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 20,5 ettari, così classificabili: - 11,9 verde che include sia ampie aree fruibili e attrezzate che aree con funzione prevalentemente ecologica, quali il bosco realizzato da Hera lungo il Canale Burana (6 ettari) e l'area di recente acquisizione al patrimonio comunale lungo la ferrovia (0, 8 ettari di forestazione di progetto del PSC); - 7,5 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare scuole, complessi parrocchiali e impianti sportivi; - 1,1 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale.
Attrezzature sportive	2 Bocciofile, 2 campi da calcio, 2 campi polivalenti
ERP/ERS	47 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	Verde parrocchiale con campo da calcio/polivalente Bocciofile (già inseriti in attrezzature sportive) Mercato settimanale

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Percorso ciclabile lungo il Canale Burana Buona dotazione di servizi di prossimità Buon collegamento con la città Presenza di tutte le scuole fino alle medie
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Canale di Cento si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Luoghi di aggregazione e spazi pubblici fruibili dalla comunità non adeguati alle dimensioni della frazione Assenza di centralità dovuta alla conformazione dell'insediamento Traffico di attraversamento di via Modena (anche pesante)


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree di mercato
Rete ciclabile
Istruzione
Aree ed edifici pubblici
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Medie e grandi strutture di vendita
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
PUA vigente
CASSANA - POROTTO
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - BORGO SCOLINE

Delegazione Ovest	
Estensione [ettari]	6,75
Indice di permeabilità territoriale	35%
Residenti	217
Distanza dalla città	12 km (16 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la Via Ladino che percorre la campagna della frazione di Porotto. Nonostante l'alto grado d'infrastrutturazione della campagna limitrofa dovuto al passaggio dell'autostrada A13 BO-PD, del tratto ovest del sistema viabilistico "piccola U" in corso di realizzazione e della ferrovia per Bondeno, la frazione presenta carenti connessioni alla città perché non integrata ai principali assi di viabilità comunale. Il trasporto pubblico locale è presente con una sola linea extraurbana.
Elemento di pregio della frazione è rappresentato dal contesto agricolo di valore paesaggistico per la presenza dei dossi di divagazione del vecchio fiume Reno. Nelle vicinanze (v. Aranova) sono presenti grandi impianti tecnologici (produzione energia e telecomunicazioni, centrale del gas Hera). La frazione risulta sprovvista di rete di fognatura pubblica.
La frazione non presenta rilevanti elementi di centralità o punti di aggregazione ed è privo di servizi. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. La popolazione residente ha una età media inferiore rispetto al resto del territorio comunale e un trend demografico abbastanza costante e privo delle tendenze negative caratteristiche della maggior parte del centri del territorio comunale. L'andamento della popolazione si rispecchia anche in quello del mercato immobiliare che registra valori medi con la presenza di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia come dimostrato anche dalla discreta rendita degli immobili residenziali.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

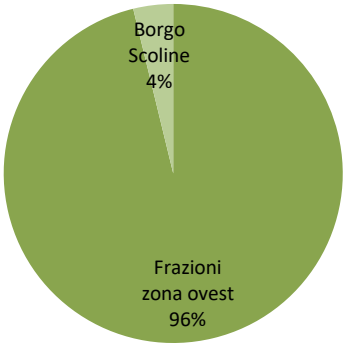
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	Attività ricettiva

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Centro raggiungibile da strada comunale secondaria (via Ladino)
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana (solo corsa scolastica)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	206	217	217
Densità popolazione [ab/ha]	30,5	32,13	32,13
Età media	43,64	42,20	43,78
% residenti con più di 80 anni	26,53	23,08	38,9
Indice di dipendenza	41,1	40	47,62
% bambini <14 anni	11,65	13,82	15,67
% nuclei monofamigliari >70 anni	9,1	n.d.	11,1
Trend residenti (2010/2020)		**+5%**	

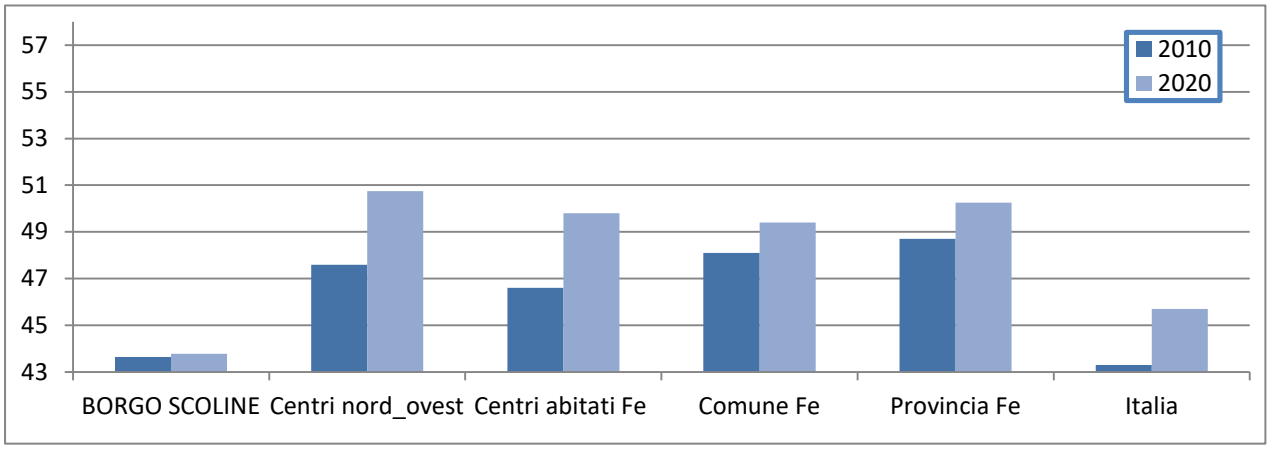
Confronto popolazione residente



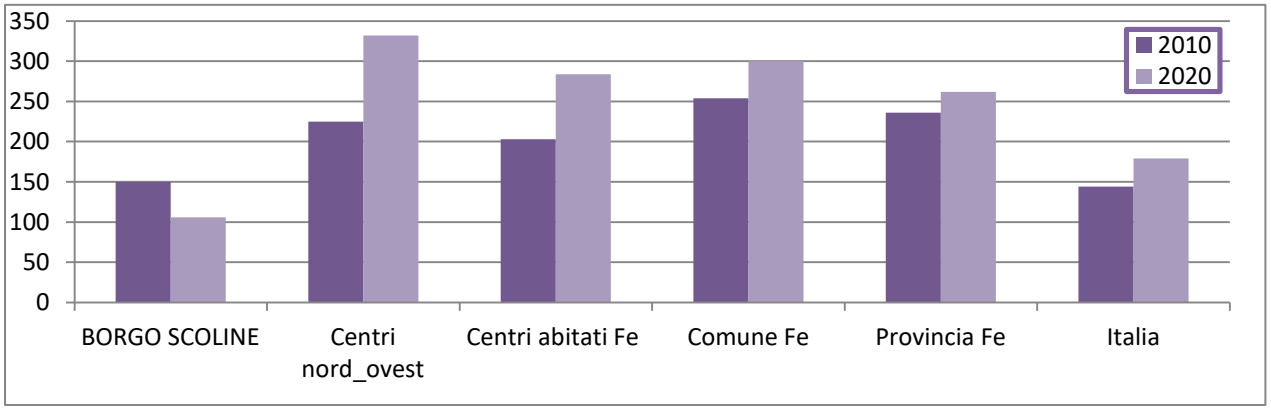
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	11,4%
Incidenza della popolazione straniera	11,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E4 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	999	-4.31	3	4	1.40	1.86

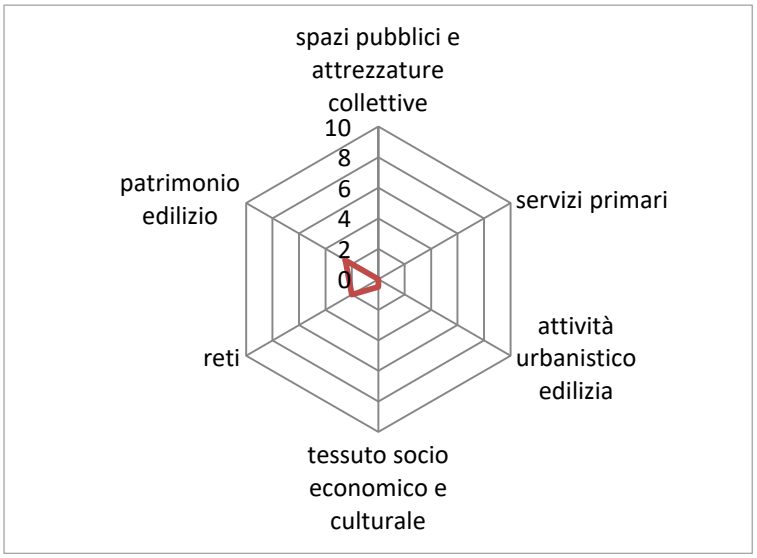
Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	n.d.
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	11%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	2 interventi di ristrutturazione edilizia
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/
Elementi paesaggistici e identitari	Tracce nella trama di paesaggio agrario delle storiche rotte del Reno e dell'opera di bonificazione estense: via Ladino e Scolo Ladino, via Civetta, via Catena e Scolo Catena
Vincoli/Rischi	Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	Assenti
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Bassa età media dei residenti
DEBOLEZZE/CRITICITA'	E' un gruppo di case privo di servizi, verde attrezzato e di spazi di aggregazione per i quali la cittadinanza si rivolge a Porotto e al Comune di Vigarano Mainarda Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

PARTE DIAGNOSTICA - FONDO RENO

Delegazione Ovest	
Estensione [ettari]	8,25
Indice di permeabilità territoriale	43%
Residenti	175
Distanza dalla città	13 km (20 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la Via Catena che percorre la campagna della frazione di Porotto. Nonostante l'alto grado d'infrastrutturazione della campagna limitrofa dovuto al passaggio dell'autostrada A13 BO-PD, del tratto ovest del sistema viabilistico "piccola U" in corso di realizzazione e della ferrovia per Bondeno, la frazione presenta carenti connessioni alla città perché non integrata ai principali assi di viabilità comunale. La frazione è raggiungibile da una via secondaria (v.Civetta). Il trasporto pubblico locale è presente con una sola linea extraurbana.
Elemento di pregio della frazione è rappresentato dal contesto agricolo di valore paesaggistico che rivela tracce dell'opera di bonificazione estense e per la parziale presenza dei dossi di divagazione del vecchio fiume Reno.
Nelle vicinanze (v. Aranova) sono presenti grandi impianti tecnologici (produzione energia e telecomunicazioni, centrale del gas Hera). La frazione risulta sprovvista di rete di fognatura pubblica.
La frazione non presenta rilevanti elementi di centralità o punti di aggregazione e non presenta altri servizi ad esclusione della scuola elementare. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. Analogamente alla limitrofa frazione di Borgo Scoline la popolazione residente ha una bassa età media. L'andamento della popolazione, pressoché costante, si rispecchia anche in quello del mercato immobiliare che registra valori medi nelle quotazioni e una discreta rendita degli immobili residenziali.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

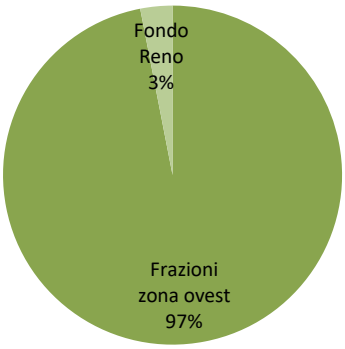
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	Attività ricettiva (hotel Fondo Catena)

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Centro raggiungibile da strada comunale secondaria (via Civetta)
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana (solo corsa scolastica)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	178	179	175
Densità popolazione [ab/ha]	21,56	21,68	21,2
Età media	40,16	43,54	47,68
% residenti con più di 80 anni	1,69	3,36	6,87
Indice di dipendenza	35,88	38,76	44,63
% bambini <14 anni	15,73	12,85	9,14
% nuclei monofamigliari >70 anni	5,6	n.d.	8,2
Trend residenti (2010/2020)		**-2%**	

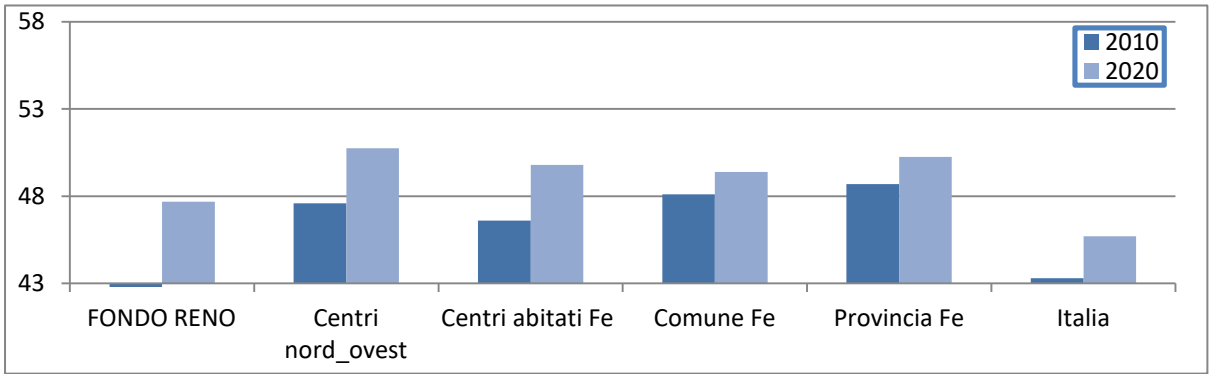
Confronto popolazione residente



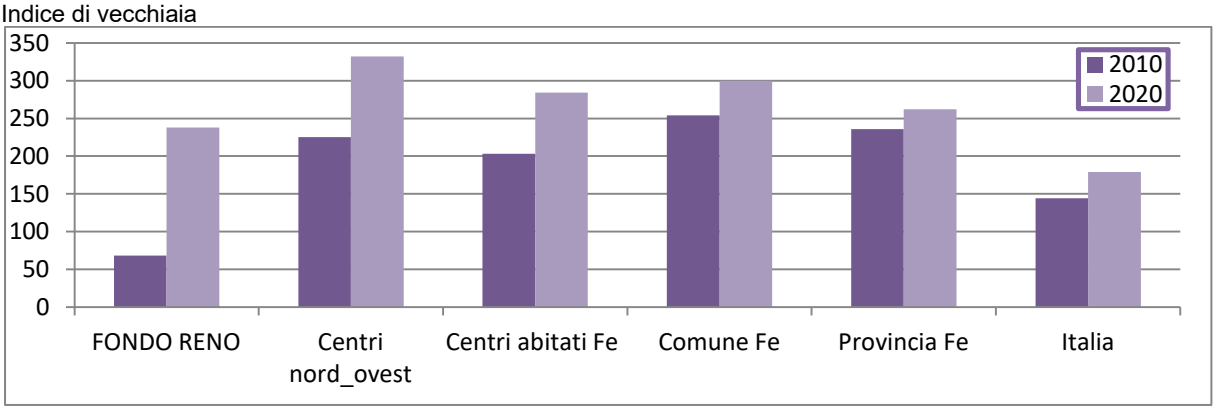
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	15,3%
Incidenza della popolazione straniera	1,7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E4 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	999	-4.31	3	4	1.40	1.86

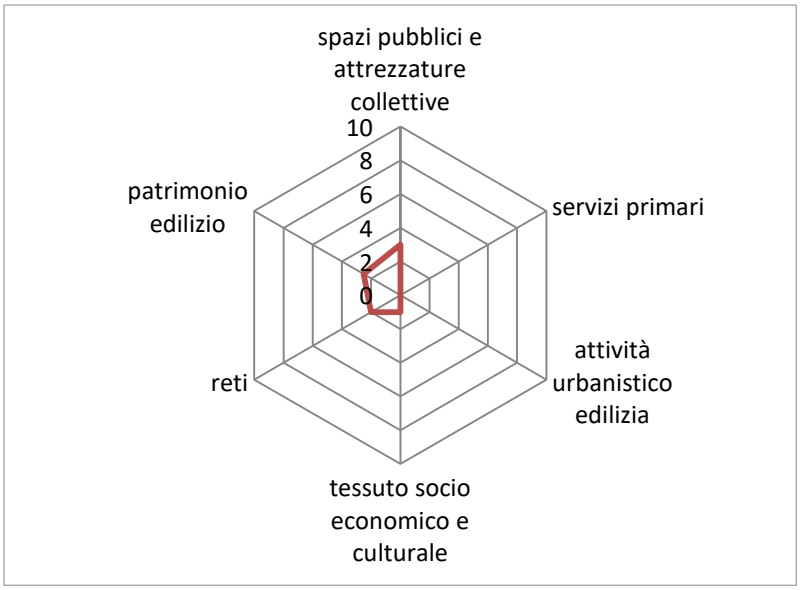
Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	6%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	9%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Bando PNRR per realizzazione mensa scolastica nella scuola primaria (co-finanziamento per circa 130.000 euro)
Elementi paesaggistici e identitari	Tracce nella trama di paesaggio agrario delle storiche rotte del Reno e dell'opera di bonificazione estense: via Ladino e Scolo Ladino, via Civetta, via Catena e Scolo Catena
Vincoli/Rischi	Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola elementare
Servizi socio- assistenziali	Residenza per anziani Villa Crispa
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	Non sono presenti aree verdi fruibili, ad eccezione del giardino scolastico (0,13 ettari). La dotazione di verde pubblico è limitata al corredo stradale di alcuni tratti di via Catena.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

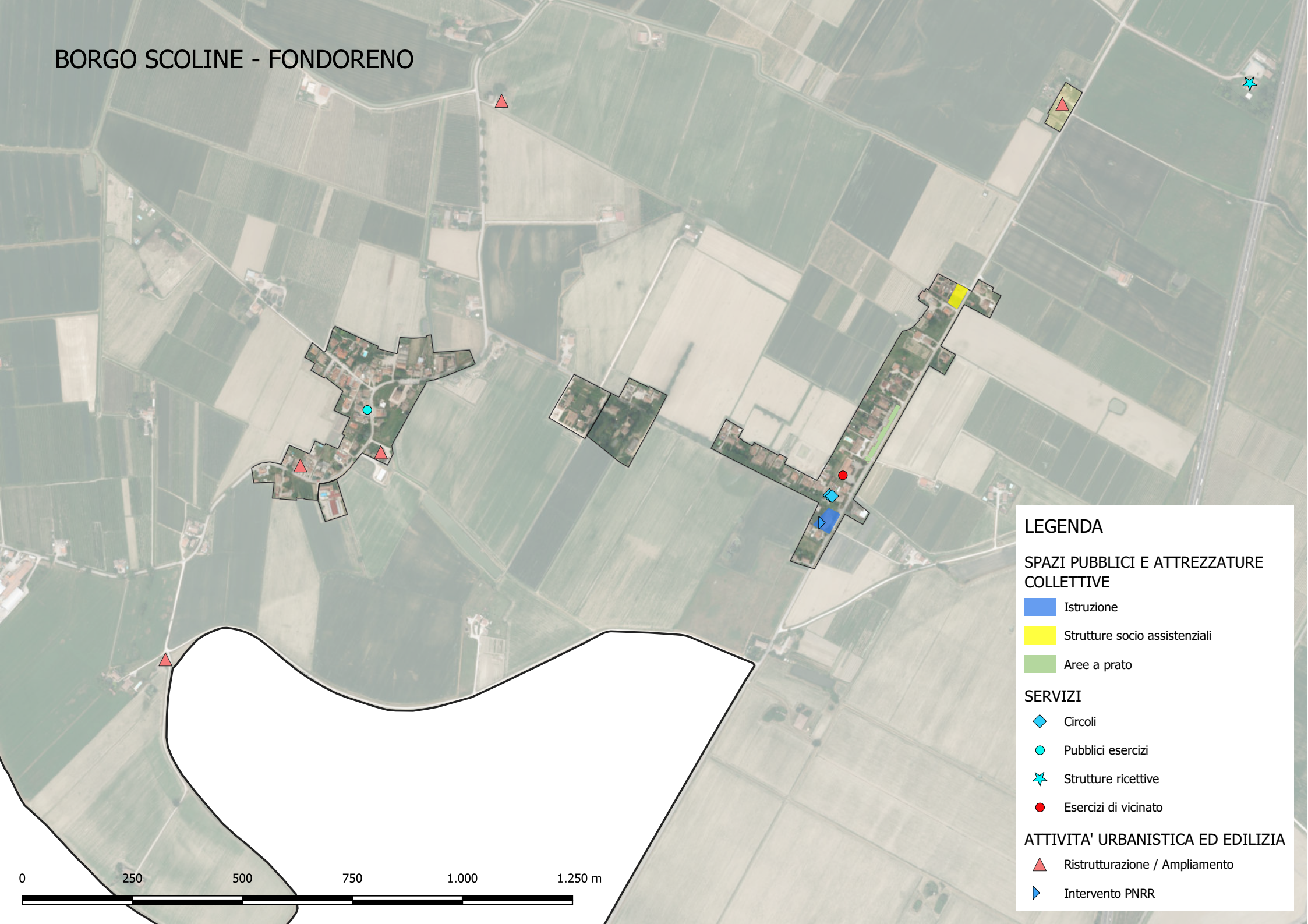
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Centro privo di servizi, verde attrezzato e di spazi di aggregazione per i quali la cittadinanza si rivolge a Porotto e al Comune di Vigarano Mainarda; Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

BORGO SCOLINE - FONDORENO



PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Rafforzare il ruolo di Porotto come centro di gravitazione del Cluster 7 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS2-LS3-AP1)
- Mitigare con aree di forestazione, gli impatti degli insediamenti produttivi sulla residenza nella fascia di via Cento-via Modena (OS1-LS2-AP3)
- **Potenziare il ruolo ecologico del Canale Burana e del Canale di Cento per implementarne la funzione di infrastruttura verde e blu attraverso interventi mirati di densificazione vegetale e di connessione ecologica con la cava di via Diamantina, il Bosco della Bota e le altre aree boschive più prossime, con le aree agricole periurbane dove svolgere attività didattiche**
- Salvaguardare la funzione agricola delle aree periurbane, promuovere colture agricole performanti dal punto di vista della produzione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità a km 0, l'innovazione produttiva e tecnologica, le attività di agricoltura didattica in collaborazione con le scuole di Porotto e Fondoreno (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP4-AP5)
- Qualificare la nuova rete ciclabile come percorsi di connessione ambientale (OS1LS2/AP3)
- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico lungo le principali direttrici di attraversamento della frazione di Porotto

STRATEGIE FRAZIONI

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere dei sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni bastate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattativa dei tessuti edilizi (OS2/LS2/AP3)

Fondo Reno / Borgo Scoline

- *Estensione della linea urbana di trasporto pubblico locale (OS4-LS5-AP2)*
- *Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica, ovvero potenziare la rete wi-fi con accesso libero negli edifici pubblici (OS4-LS7-AP1)*
- Realizzare la rete di fognatura pubblica e il collegamento al depuratore

Porotto/Cassana

- Riqualificare l'area mercatale di via Ladino come piazza pubblica *(OS2-LS3-AP3)*
- *Riqualificazione del parco e delle aree verdi pubbliche di via Rizza (OS2-LS1-AP3)*
- Recuperare e valorizzare gli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Prevedere interventi a mitigazione del rischio allagamenti nella zona di via Ladino (OS2-LS2-AP3)
- Pianificare e attuare nuovi spazi per attrezzature e spazi collettivi (OS2-LS1-AP3)
- Riqualificazione paesaggistica del Canale Poatello con un percorso ciclabile collegato al Burana attraverso via Canal Bianco
- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico lungo le principali direttrici di attraversamento della frazione: via Modena SP69; via Cento SP66; via Ladino
- Riqualificare la direttrice di via Modena (OS1-LS2-AP3)

CL 7_ STRATEGIE LOCALI

Potenziamento del ruolo ecologico del Canale Burana e del Canale di Cento per implementarne la funzione di infrastruttura verde e blu attraverso interventi mirati di densificazione vegetale e di connessione ecologica con la cava di via Diamantina, il Bosco della Bota e le altre aree boschive più prossime, con le aree agricole periurbane dove svolgere attività didattiche

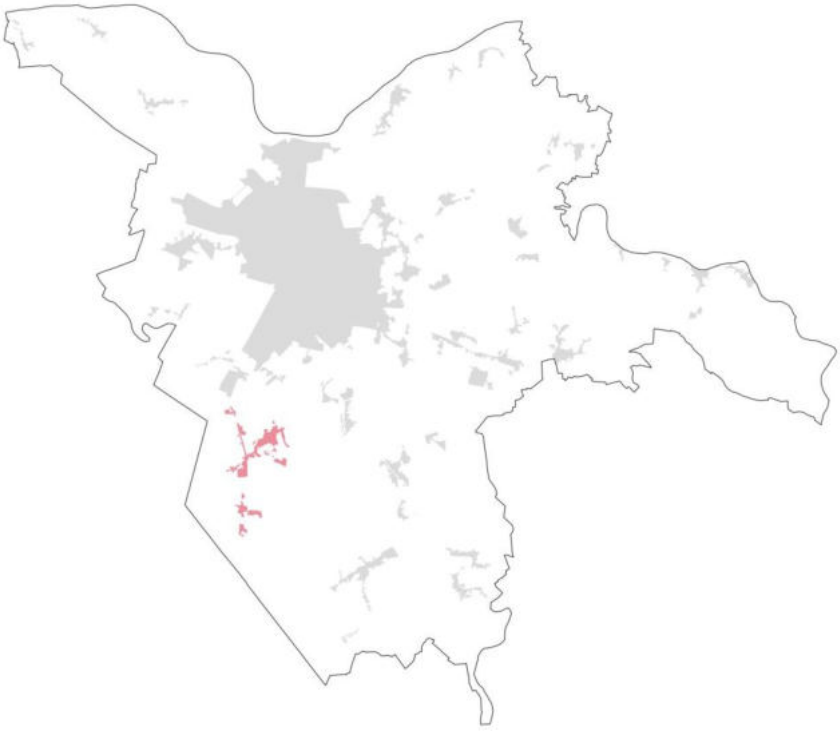
0 0,75 1,5 km

RISORSE E LUOGHI DEL PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- rete stradale di nuovo impianto PUG
- chiese
- capisaldi
- scuole
- aree agricole di tutela
- Canale di Burana e Canale Poatello
- reticolo idrografico
- maceri e specchi d'acqua
- boschi tutelati
- filari tutelati

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- qualificare la nuova rete ciclabile come percorsi di connessione ambientale (OS1LS2/AP3)
- salvaguardare la funzione agricola delle aree periurbane, promuovere colture agricole performanti dal punto di vista della produzione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità a km 0, l'innovazione produttiva e tecnologica, le attività di agricoltura didattica in collaborazione con le scuole di Porotto e Fondoreno (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP4-AP5)
- riiqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbana (OS2/LS1/AP5)
- rendere fruibile il tessuto agricolo periurbano come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS5/AP2)



CLUSTER 8

UCCELLINO, SAN MARTINO, MONTALBANO

PARTE DIAGNOSTICA - UCCELLINO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	6,84
Indice permeabilità territoriale	33%
Residenti	204
Distanza dalla città	11 km (13 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione è un piccolo centro a destinazione residenziale che gravita verso il centro città e San Martino. Si sviluppa lungo la SS64 Porrettana a ridosso del raccordo autostradale Ferrara-Sud. Il nome deriva dall'antico Castello dell'Usolino costruito dai Bolognesi a scopi offensivi nel XIII durante le lunghe dispute con Ferrara per il controllo di quei territori. La torre rimasta, oggi privata e ricompresa nel territorio del Comune di Poggio Renatico, costituisce un punto di riferimento paesaggistico ed emergenza storica del territorio.

Il trasporto pubblico è presente con diverse linee extra-urbane, assenti collegamenti ciclabili con le frazioni limitrofe (San Martino, Chiesuol del Fosso). La frazione non presenta elementi di centralità o luoghi di aggregazione, servizi primari assenti. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. Il trasporto pubblico è presente con diverse linee extra-urbane, sono invece assenti collegamenti ciclabili con le frazioni limitrofe (San Martino, Chiesuol del Fosso). La popolazione residente risulta stabile e connotata da un'età media inferiore rispetto anche alle frazioni circostanti e al territorio comunale.
Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa e l'attività edilizia irrilevante; la rendita degli immobili residenziali registra valori relativamente alti rispetto ai centri limitrofi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/

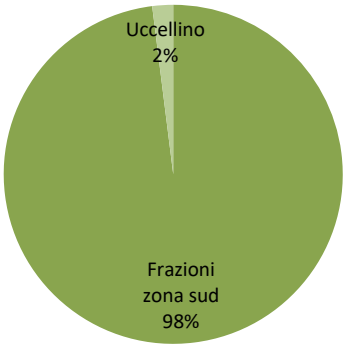
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 8
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed ExtraUrbano su più linee con corse frequenti

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	214	200	204
densità popolazione [ab/ha]	31,26	29,21	29,80
Età media	45,07	47	48,46
% residenti con più di 80 anni	5,14	5,5	9,31
Indice di dipendenza	62,1	68,1	65,9
% bambini <14 anni	14,49	13	12,25
% nuclei monofamigliari >70 anni	8,79	n.d.	16,28
Trend residenti (2010/2020)		**-5%**	

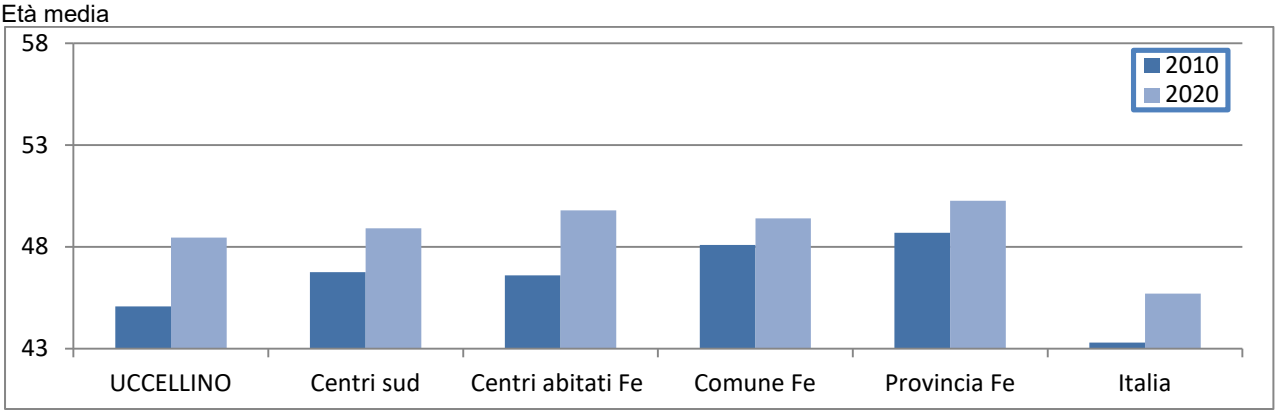
Confronto popolazione residente



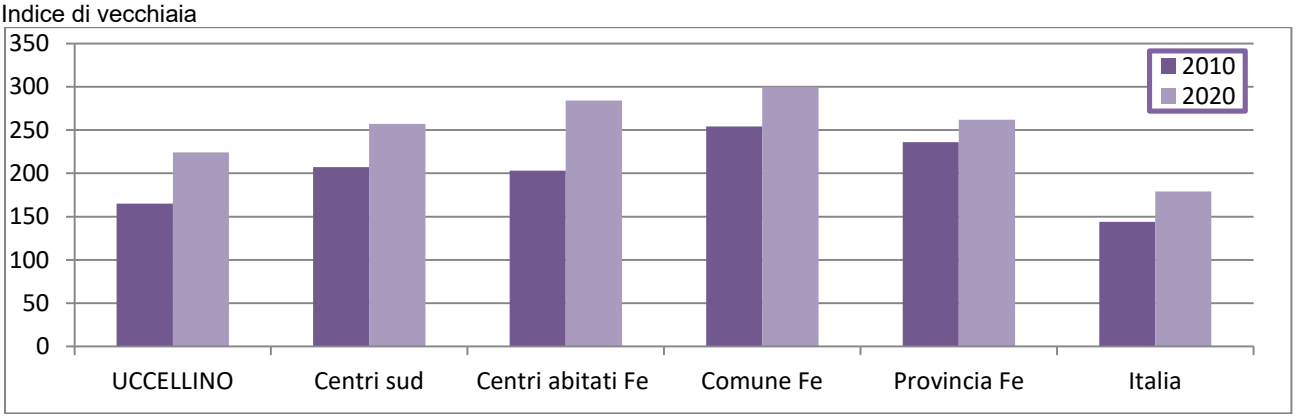
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,8%
Incidenza della popolazione straniera	21,7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	/
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>15%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

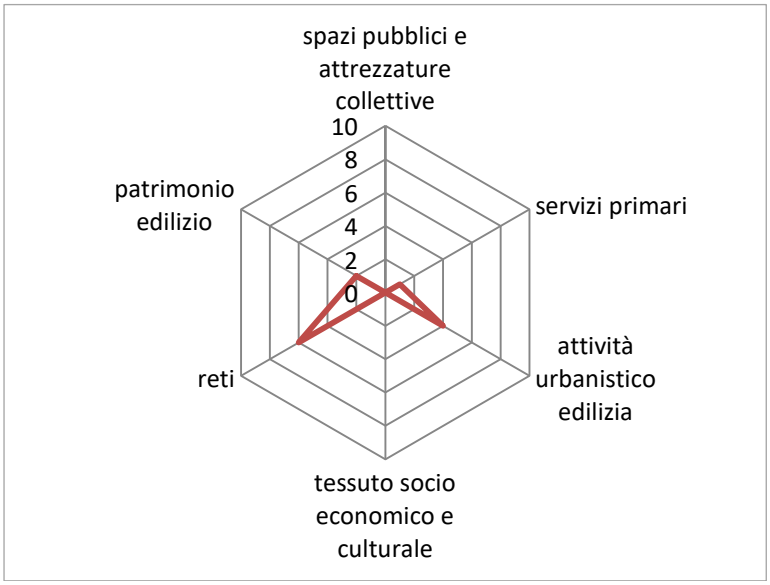
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Poggio Renatico, vigente ma solo parzialmente attuato (Sup.Terr.: 1,5 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Poggio Renatico: 127
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Per il Comune di Ferrara RER ha ammesso a finanziamento interventi per circa € 5.197.000 (via Bologna n. 790 località Uccellino, via Verga n. 62-72)

Elementi paesaggistici e identitari	/
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	Assenti
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	22 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Situata in prossimità della città di Ferrara, viabilità che consente veloce collegamento sia in direzione Ferrara che Bologna. Età della popolazione abbastanza bassa.
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Assenza di spazi pubblici e attrezzature collettive e di servizi primari, per cui la popolazione fa riferimento prevalentemente a S. Martino e al Comune di Poggio Renatico


UCCELLINO
LEGENDA
SERVIZI
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - SAN MARTINO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	75,24
Indice di permeabilità territoriale	36%
Residenti	2837
Distanza dalla città	9 km (14 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa a ridosso della Strada statale 64 Porrettana tra Chiesuol del Fosso e Montalbano. La località era anche detta *San Martino della Pontonara* e sorgeva lungo il percorso dell'antico canale di navigazione da Torre della Fossa per Bologna, in luogo fortificato per difesa militare, al centro di un vasto possedimento episcopale in gran parte a palude e sterpi ancora nel XV sec. Nel 1242 i Bolognesi erano riusciti a fortificarsi sui loro confini, costruendo il castello dell'Uccellino, di cui è rimasta la torre. Nel 1390 i Bolognesi entrarono nel Ferrarese e, superate le zone paludose, conquistarono e bruciarono la Torre della Pontonara e la Bastia dei Visdomini. Un gruppo di case denominate "il Castello" non molto lontane dalla chiesa indicherebbe l'antica presenza di un maniero risalente a quel periodo. In località "Buttifredo", nel 1797 l'esercito francese inviato da Bologna, depredò e trucidò trentuno abitanti. La frazione è caratterizzata da un'edificazione frastagliata e sparsa nelle aree agricole circostanti che sono di valore paesaggistico per la presenza della Tenuta Cuniola e dei dossi del vecchio Reno. San Martino dispone di una varia dotazione di servizi e spazi collettivi che la rendono il perno del sistema insediativo e ne spiegano l'alta vocazione residenziale, dimostrata dalla crescita demografica e dai recenti interventi di nuova costruzione. In generale i luoghi delle centralità della frazione sono rappresentati dagli spazi della collettività: scuole, chiese, piazza del mercato e campo sportivo che però a livello quantitativo risultano abbastanza ridotti rispetto alle dimensioni della frazione. La vivacità del centro abitato si rispecchia anche nell'andamento del mercato immobiliare i cui valori sono medio-alti rispetto alle altre frazioni. Le principali criticità sono relative al traffico di attraversamento lungo v. Bologna.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

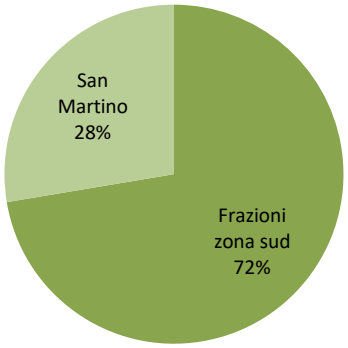
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza soddisfacente
Medici di base	Si
Altri servizi	Nella zona industriale COFERASTA S.p.a. specializzata nella commercializzazione di frutta e verdura con il sistema dell'asta e nella gestione dell'intera filiera dei prodotti ortofrutticoli freschi**;** MULINO MARZOLA produce farine dalla macinazione tradizionale e a pietra, utilizzando grani locali; nella Tenuta Cuniola coltivazione di grano duro utilizzato dal pastificio PASTA DI CANOSSA con stabilimento a Ferrara; B&B *Acero Rosso;* evento *sanMa Beer Fest*

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Il centro è attraversato dalla SS 64
Percorsi ciclabili	Su via Buttifredo, sede promiscua cicli e pedoni, su via Chiesa sede propria SA
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano (con corse scolastiche) ed ExtraUrbano su una linea (non frequente)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	2657	2728	2837
Densità popolazione [ab/ha]	23,88	24,52	25,5
Età media	45,08	45,73	47,55
% residenti con più di 80 anni	6,06	5,72	7,3
Indice di dipendenza	49,3	56,2	57,3
% bambini <14 anni	12,42	13,67	11,77
% nuclei monofamigliari >70 anni	11,34	n.d.	10,53
Trend residenti (2010/2020)		**+7%**	

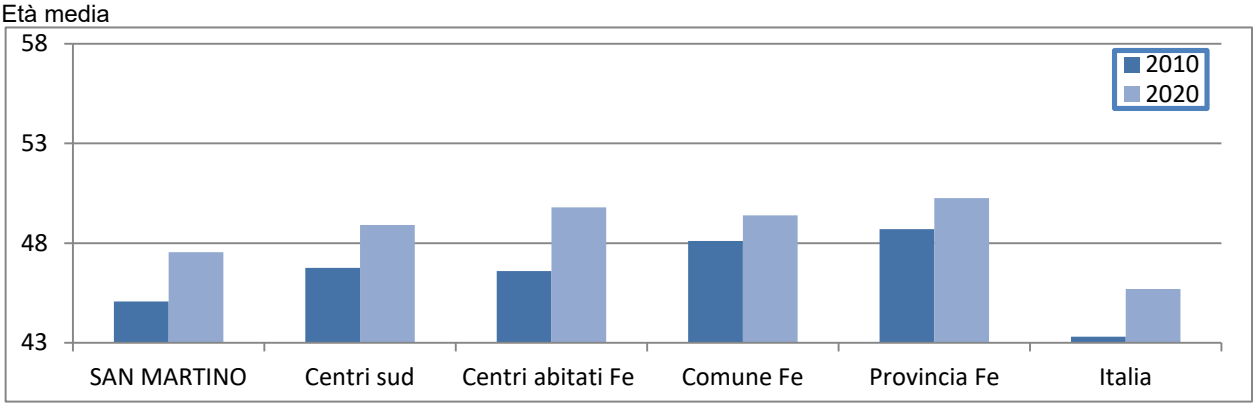
Confronto popolazione residente



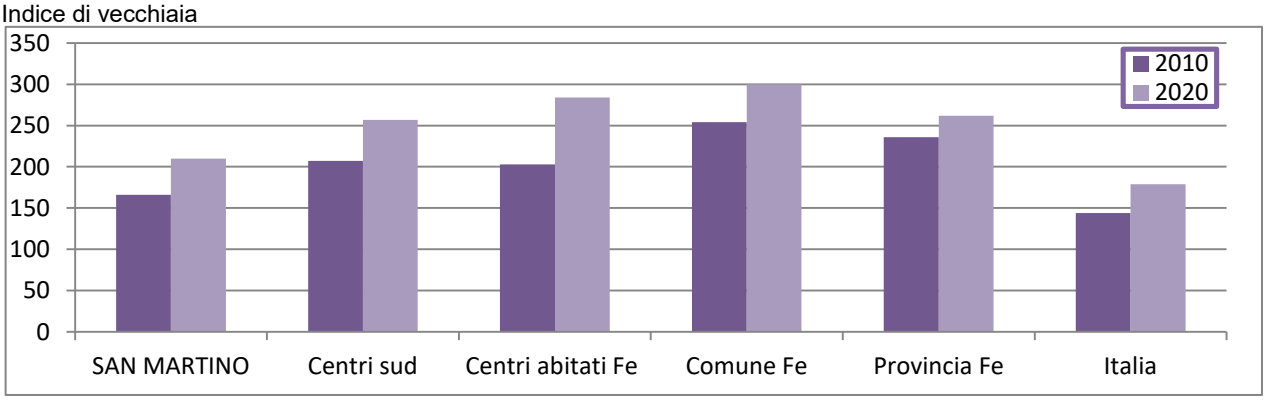
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	17,5%
Incidenza della popolazione straniera	6,8%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E18 Suburbana

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.394	1.298	-6,89	30	39	2,26	2,85

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,9%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>4%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionato il PUA in attuazione del comparto Primo POC 21ANS-02 per un nuovo insediamento residenziale Il primo POC (2014) aveva anche previsto un comparto per un nuovo insediamento residenziale (ST: 2,85 ha e 102 abitanti potenziali), stralciato con la seconda variante del 2016. Il primo POC adottato (2013) includeva inoltre due ulteriori comparti per interventi residenziali (complessiva ST: 1,8 ha e 64 abitanti potenziali), stralciati in sede di controdeduzione per rinuncia (2014)
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Lamborghini (comparto POC 21ANS-02), vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 2,8 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Lamborghini: 114
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia soddisfacente
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura e collettato alla rete urbana (manca fognatura in alcune vie del centro abitato)
Interventi pianificati/programmati	Prosecuzione ciclabile su via Chiesa + via Corazza (PUMS) Fondi PNRR: costruzione mensa scolastica per scuola primaria San Martino (cofinanziamento per circa 215.000 euro).
Elementi paesaggistici e identitari	Dosso e paleoalveo del *Reno abbandonato* lungo via Sgarbata; Scolo di S. Martino elemento dell'idrografia storica ferrarese (antico canale navigabile estense per Bologna oggi in parte tombinato); ex Buttifrè di S. Martino, storica località ed ex luogo fortificato di cui sono rimaste tracce nel toponimo di via Buttifredo; complesso della Chiesa di S. Martino Vescovo; monumento ai caduti; Villa Canossa con il parco storico e l'azienda agricola Tenuta

	Cuniola, zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale; mulino novecentesco Mulino Marzola; edicola votiva all'incrocio tra via Chiesa e via del Fabbro
Vincoli/Rischi	Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

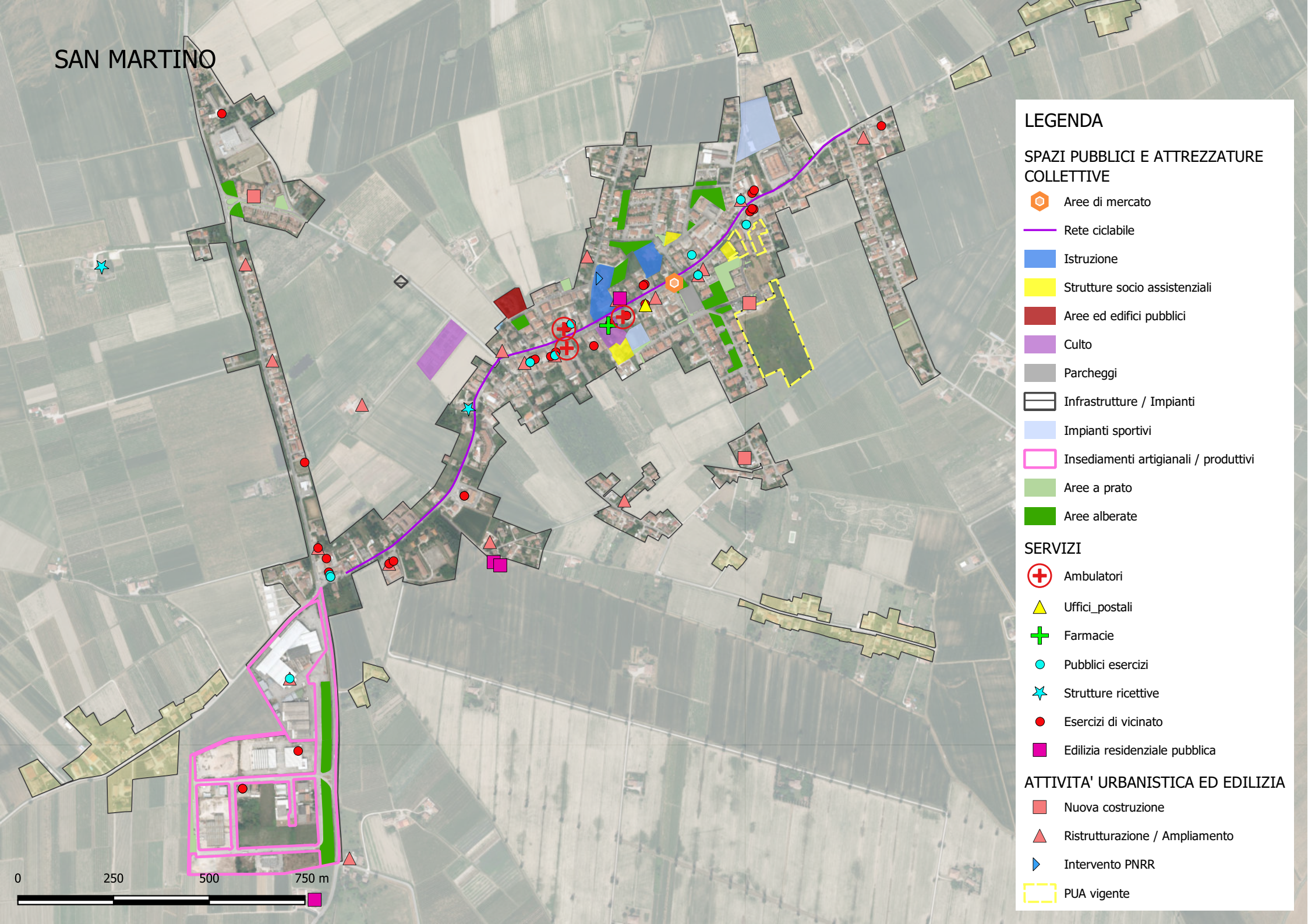
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola nido, materna e elementare (pubbliche)
Servizi socio- assistenziali	1 struttura residenziale per anziani, 1 centro sociale riabilitativo diurno, ""Laboratori Macedonia" per ragazzi con disabilità psichica o cognitiva
Edifici pubblici	Stazione Carabinieri S. Martino
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 7 ettari, così classificabili: - 4,0 verde di libera fruizione corrispondenti a più aree distribuite per la frazione, alcune attrezzate, e alla mitigazione degli insediamenti artigianali di via Bologna (tuttavia scarsamente alberata); - 1,2 campo da calcio; - 1,5 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare delle strutture scolastiche, del complesso parrocchiale e della stazione carabinieri; - 0,4 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale; la maggior parte corrisponde alle aiuole lungo via Chiesa a protezione della pista ciclabile in sede propria, implementabile come infrastruttura verde lineare.
Attrezzature sportive	Verde parrocchiale con campo calcio e polivalente – campo da calcio
ERP/ERS	13 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	Mercato settimanale in Piazza Berlinguer

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Centro abitato attrattivo per trend popolazione in aumento Buona attività urbanistica-edilizia Età media sensibilmente inferiore alla media del Comune Presenza di tutti i servizi primari e buona offerta di pubblici esercizi Presenza di scuola nido, materna e elementare
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Zona ben servita, ma carente di spazi di aggregazione per i cittadini. Ex centro civico dismesso Difficoltà nello scolo delle acque meteoriche e nella realizzazione della rete fognaria per le nuove lottizzazioni. Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno


SAN MARTINO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree di mercato
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Aree ed edifici pubblici
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - MONTALBANO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	31,94
Indice di permeabilità territoriale	47%
Residenti	738
Distanza dalla città	10 km (16 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la via Bologna (Strada statale 64 Porrettana) fra San Martino e Gallo. Il borgo è sorto dalle paludi, dopo l'inalveamento del Reno nel "cavo benedettino", così detto perché voluto nel 1767 da Papa Benedetto XIV Lambertini. Dal 1961 si è staccato da San Martino, di cui faceva parte.

Analogamente alle frazioni vicine è caratterizzata da un'edificazione frastagliata e sparsa nelle aree agricole circostanti che sono di valore paesaggistico per la presenza della Tenuta Cuniola e dei dossi del vecchio Reno. Il trasporto pubblico extraurbano è presente su più linee.
La frazione non presenta elementi di centralità la cui funzione viene assolta da alcuni luoghi di aggregazione quali scuole, campo sportivo, associazione di promozione sociale. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta, mentre sono presenti alcuni esercizi pubblici. La popolazione residente ha subito una leggera flessione nel corso del decennio 2010-2020 ed è caratterizzata da un'età media inferiore rispetto a numerose frazioni del territorio. Le principali criticità sono relative al traffico di attraversamento lungo v. Bologna, all'assenza di rete di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue in porzioni dell'abitato.
L'andamento della popolazione si rispecchia anche in quello del mercato immobiliare che registra valori medi con la presenza di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia come dimostrato anche dalla discreta rendita degli immobili residenziali.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

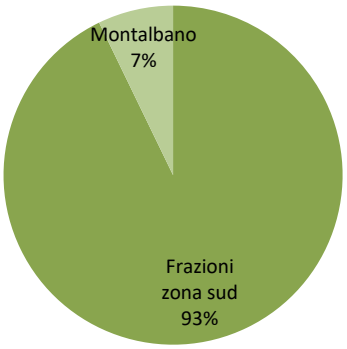
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Azienda agricola (Soc. Agricola S. Francesco); fiera *Festa a Montalbano*

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Centro attraversato da SS 64 Porrettana
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con scolastico, corse frequenti

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	776	752	738
Densità popolazione [ab/ha]	24,29	23,54	23,1
Età media	43,5	44,7	46,8
% residenti con più di 80 anni	5,93	6,12	6,91
Indice di dipendenza	49,26	56,24	57,34
% bambini <14 anni	14,56	13,7	10,84
% nuclei monofamigliari >70 anni	12,12	n.d.	10,61
Trend residenti (2010/2020)		**-5%**	

Confronto popolazione residente

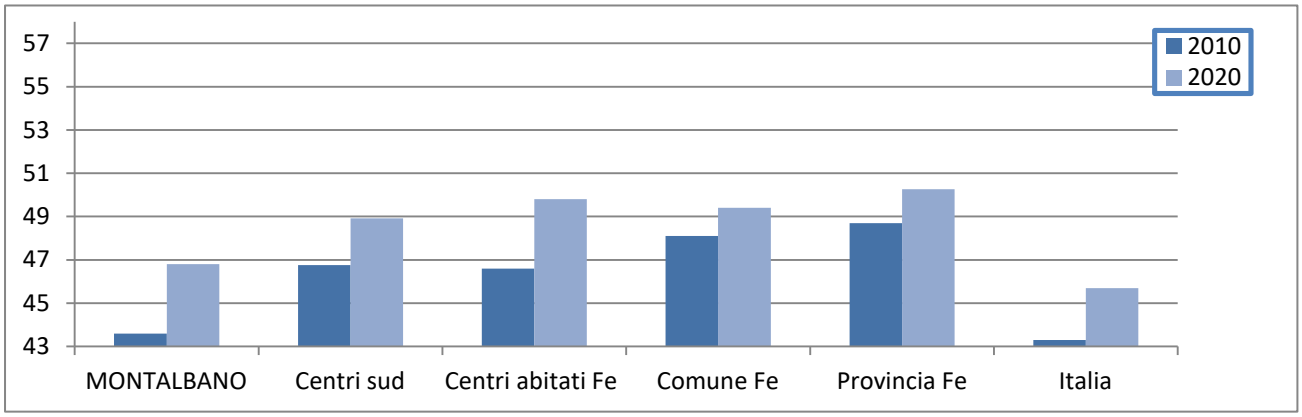


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del limitrofo Borgo Ricovero

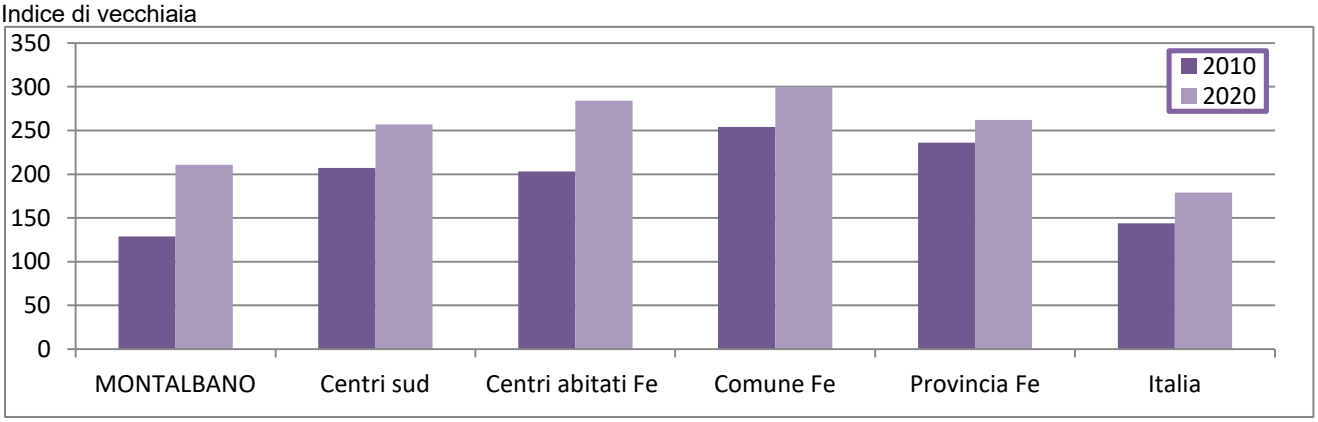
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	14,3%
Incidenza della popolazione straniera	9,2%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E20 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	1.044	0,00	4	9	1,11	2,49

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,6%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>5%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

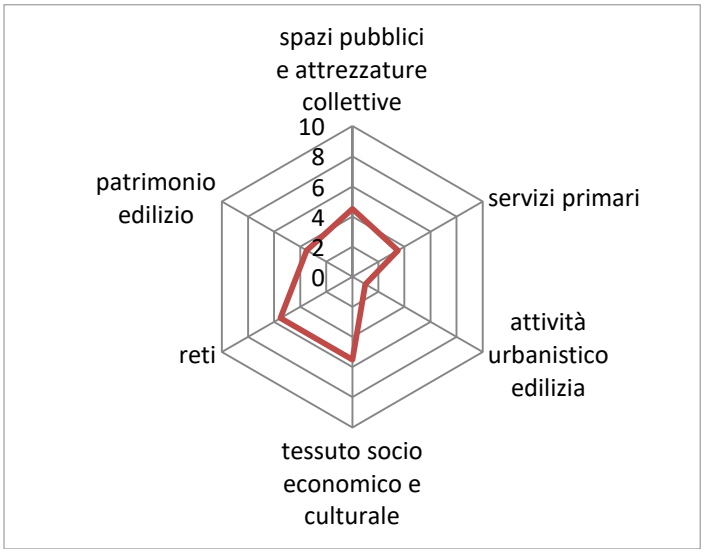
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Modesta attività edilizia
Fognatura	Centro servito solo parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Pista ciclabile interna al perimetro dell'abitato su via Bologna (progetto PUMS) Collegamento rete fognaria al depuratore di Poggio Renatico Collegamento stradale via Sgarbata-via Bologna
Elementi paesaggistici e identitari	Dosso e paleoalveo del *Reno abbandonato* lungo via Sgarbata; Chiesa di S. Antonio da Padova
Vincoli/Rischi	Frazione soggetta a rischio Idraulico da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola nido e materna (private)
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola di Montalbano
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa
Aree verdi	La dotazione di aree verdi, pari a quasi 1,8 ettari, è costituita per la maggior parte da aree di pertinenza di attrezzature (scuole, impianti sportivi, sede di associazioni), non liberamente fruibile. La restante quota è frammentata in aree verdi di limitate dimensioni ma con una buona presenza di alberi.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	14 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	L'ex scuola ospita il centro sociale anziani "La Scuola"

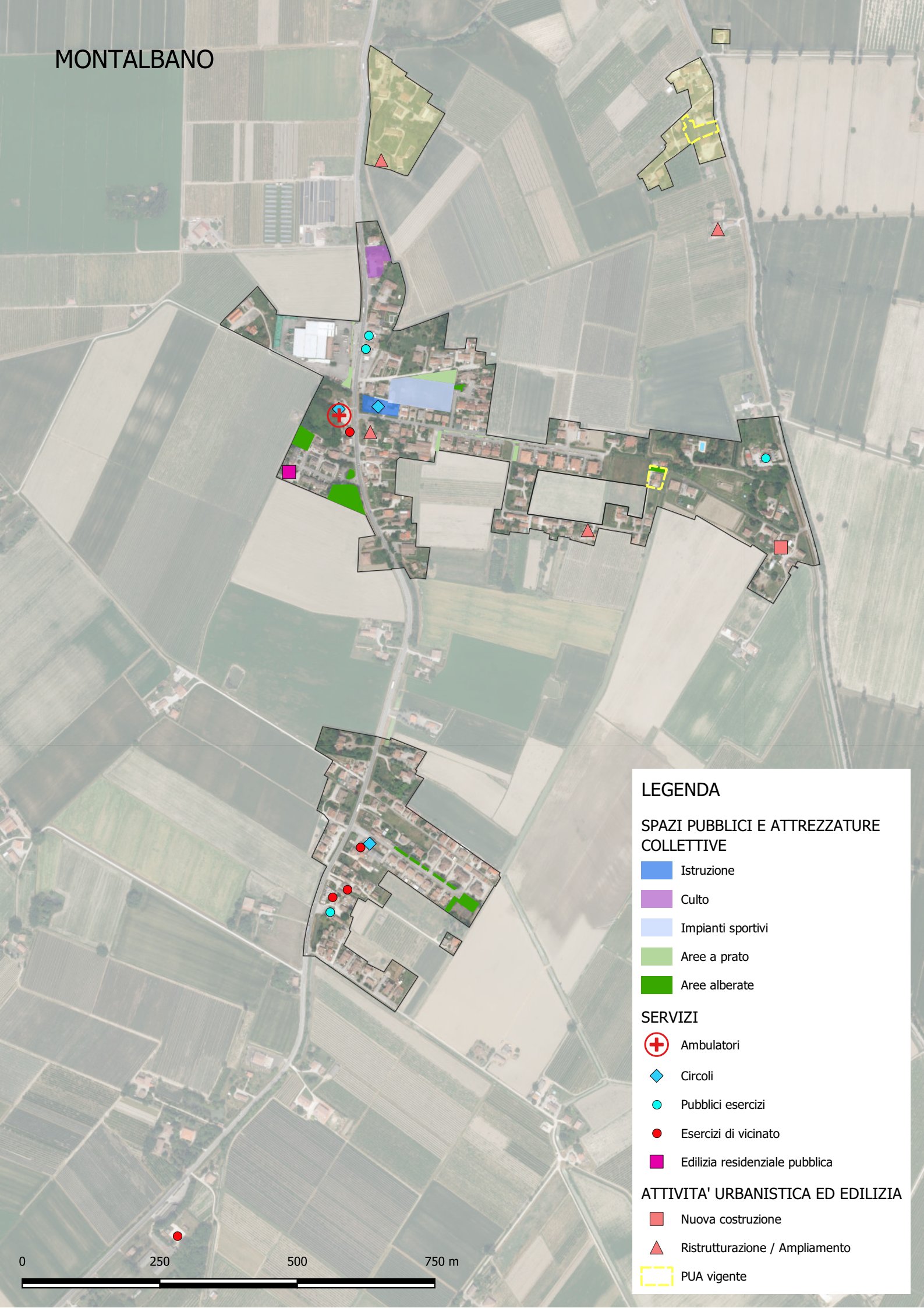
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza di scuola nido e materna
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Carenza di spazi di aggregazione/gioco per la fascia infanzia/adolescenza e di alcuni servizi primari. Attraversata da SS64 ad alto traffico Frazione soggetta a rischio Idraulico da fiume Reno

MONTALBANO


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Istruzione
Culto
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Circoli
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Rafforzare il ruolo di San Martino come centro di gravitazione del Cluster 8 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi.
- **Realizzare il percorso ciclabile di collegamento di San Martino con la città lungo la via Sammartina. Progetto di attuazione delle previsioni del PUMS in continuità con il tratto ciclabile tra via Bologna e l'abitato di Chiesuol del Fosso già oggetto di finanziamento PNRR**
- Qualificare via Sgarbata come direttrice di collegamento ecologico tra la Tenuta Cuniola e il fiume Po di Primaro e come percorso cicloturistico(OS4/LS5/AP1)
- **Promuovere progetti integrati di valorizzazione ambientale e paesaggistica della Tenuta Cuniola finalizzati allo sviluppo socio-economico delle frazioni del cluster (OS1/LS2/AP3, OS1/LS3/AP1-AP2, OS2/LS3/AP2)**
- Promuovere colture agricole performanti dal punto di vista della produzione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità, l'innovazione produttiva e tecnologica, la cooperazione tra imprenditori agricoli di zona, le attività di agricoltura didattica in collaborazione con le scuole di San Martino (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP3AP5)
- Tutelare le tessiture del paesaggio agrario (filari e siepi) e valorizzare le corti rurali storiche attraverso adeguati interventi di recupero e riqualificazione (OS1/LS3/AP1, OS2LS1/AP1)

STRATEGIE FRAZIONI

- *Collegare i centri abitati alla rete di fibra ottica ovvero realizzare isole digitali incrementando le aree WI-Fi con accesso libero e gratuito (OS4-LS7-AP1, AP2)*
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni basate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattiva dei tessuti edilizi (OS2-LS2-AP3).
- *Potenziare i collegamenti del trasporto pubblico intermodale da e per la città – linea 11 (OS4-LS5-AP2)*
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP4-AP5)

San Martino

- *Riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi aperti di Piazza Enrico Berlinguer attualmente utilizzati come parcheggio (OS2-LS1-AP2)*
- Recuperare il patrimonio storico, architettonico e testimoniale presente in area urbana e rurale (corti agricole) (OS2-LS1-AP1)
- Pianificare e attuare nuovi spazi per attrezzature e spazi collettivi
- *Risoluzione problemi rete scolo acque*
- *Intervenire sulla viabilità al fine di fluidificare il traffico su via Bologna e alleggerire il carico su via Chiesa.*

Moltalbano

- Predisporre nuovi spazi di aggregazione nell'edificio delle ex scuole valorizzando al contempo il centro sociale per anziani esistente (OS2-LS1-AP2)
- *Mettere in rete la frazione mediante la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili di collegamento anche per valorizzare gli elementi di centralità e fruire i servizi già presenti. (OS4-LS5-AP1)*
- *Creare un percorso ciclabile sicuro di collegamento con San Martino attraverso via della Sgarbata (OS4-LS6-AP2)*
- Completare il collegamento fognario al depuratore di Poggio Renatico (in corso di realizzazione)
- Attuare gli interventi sulla viabilità nella frazione di Montalbano

Uccellino

- *Creare collegamento ciclabile sicuro con San Martino per la fruizione in rete dei servizi (OS4-LS5-AP1)*

CL 8_ STRATEGIE LOCALI

Qualificazione di via Sgarbata come direttrice di collegamento ecologico tra la Tenuta Cuniola e il fiume Po di Primaro; promozione di progetti integrati di valorizzazione ambientale e paesaggistica della Tenuta Cuniola finalizzati allo sviluppo socio-economico delle frazioni del cluster

via Olmo

Il Poggetto

via Sgarbata

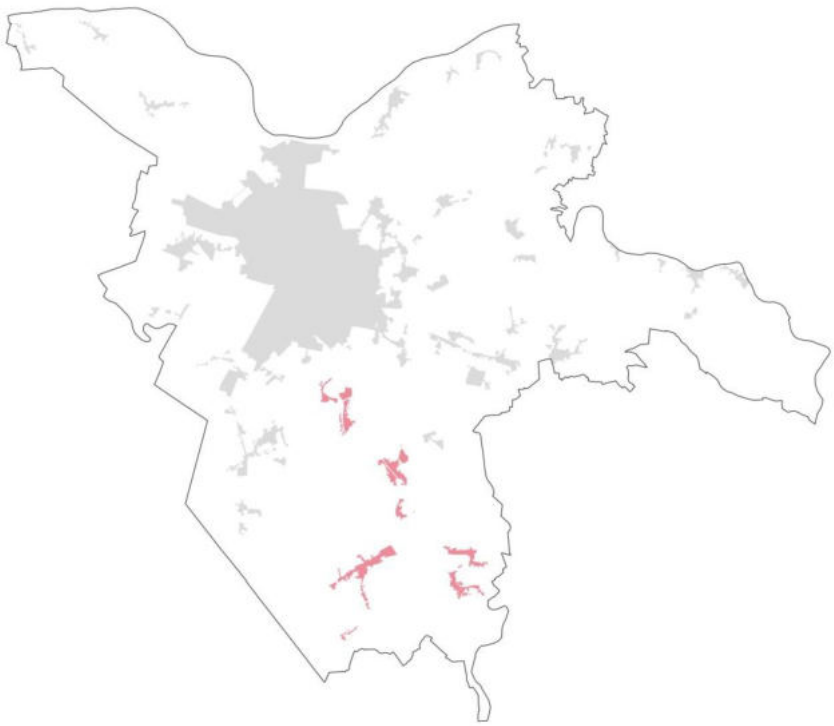
0 1 2 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- rete stradale di nuovo impianto PUG
- percorsi di rilievo paesaggistico PUG
- chiese
- capisaldi
- corti storiche
- aree agricole Tenuta Cuniola
- filari tutelati
- maceri e specchi d'acqua
- Po di Primaro
- Riazzo Cervella
- scuole
- zone di rilievo paesaggistico PTCP

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- qualificare via Sgarbata come percorso ciclabile di connessione ambientale del Po di Primaro e itinerario cicloturistico (OS4/LS5/AP1)
- riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP4-AP5)
- rendere fruibile le aree agricole della Tenuta Cuniola come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS5/AP2)
- tutelare le tessiture del paesaggio agrario (filari e siepi) e valorizzare le corti rurali storiche attraverso adeguati interventi di recupero e riqualificazione (OS1/LS3/AP1, OS2LS1/AP1)
- promuovere colture agricole performanti nella produzione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità e la cooperazione tra imprenditori agricoli di zona, le attività di agricoltura didattica per le scuole di San Martino (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP3AP5)



CLUSTER 9

MARRARA, MONESTIROLO, SAN BARTOLOMEO, SPINAZZINO

CLUSTER 10

FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO, TORRE FOSSA, GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA

PARTE DIAGNOSTICA - MARRARA

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	42,88
Indice di permeabilità territoriale	56%
Residenti 2020	703
Distanza dalla città	15 Km (16 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Marrara si sviluppa lungo il Po di Primaro. Il toponimo ha origine incerte: dal pre-romanico "mara", "marra", "palude" o dal latino medioevale "materara": legname o luogo che ne abbonda. In entrambi i casi l'etimologia rimanda ad un paesaggio, quello delle antiche valli di Marrara, che fu caratterizzato da paludi e selve, interrotte da dossi in parte coltivati.

La frazione è collegata alle frazioni vicine e alla città da v.del Vescovo e dall'itinerario a vocazione ciclo-turistica "G.Fabbri". E' inoltre ricompresa nel circuito enogastronomico "*Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi*".
Elementi di pregio della frazione sono l'oratorio di S. Spirito, la chiesa parrocchiale dedicata a San Giacomo e risalente al XIII sec. e la Villa Antonelli Vallino risalente al XVI sec. Da menzionare che il Palazzone di Marrara è stato proposto come "Luogo del Cuore" nel censimento FAI. Rimarchevole è inoltre la presenza del fiume quale elemento strutturale e potenziale risorsa per lo sviluppo turistico e culturale. Esso è ricompreso nell'area del sito UNESCO .Dal 2006 il suo alveo rientra nella Zona di Protezione Speciale ZPS *"Po di Primaro e Bacini di Traghetto"* e ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione).
La frazione è caratterizzata dalla presenza di esercizi di prossimità e servizi pubblici. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. La popolazione residente ha visto un decremento nel decennio 2010-2020 accompagnato da un incremento dell'età media. Il territorio è caratterizzato da una modesta attività edilizia che si rispecchia nella rendita medio-bassa degli immobili. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

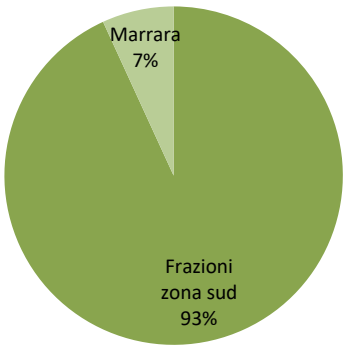
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Associazione Terre del Po di Primaro

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Via del Vescovo (strada secondaria con accesso da SP 65)
Percorsi ciclabili	Su via del Primaro è presente itinerario a vocazione ciclo-turistica definito nel PUMS
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Extra Urbano su una linea, tempi di percorrenza lunghi, presente scolastico

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	808	784	703
Densità popolazione [ab/ha]	18,84	18,28	16,39
Età media	49,64	49,94	54,36
% residenti con più di 80 anni	8,66	9,06	11,81
Indice di dipendenza	68,7	72,3	77,1
% bambini <14 anni	10,9	11,48	6,83
% nuclei monofamigliari>70 anni	16,85	n.d.	16,01
Trend residenti (2010/2020)		**-13%**	

Confronto popolazione residente

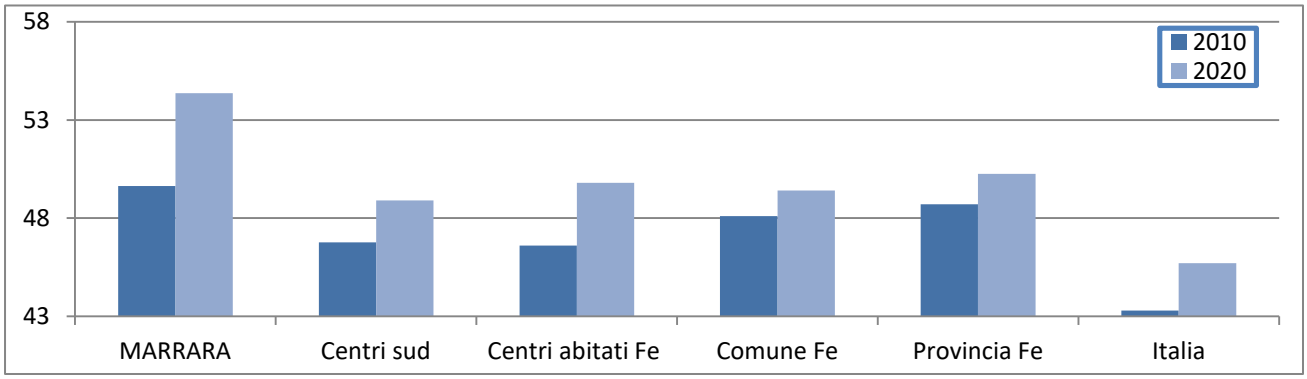


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del limitrofo Borgo Conventone

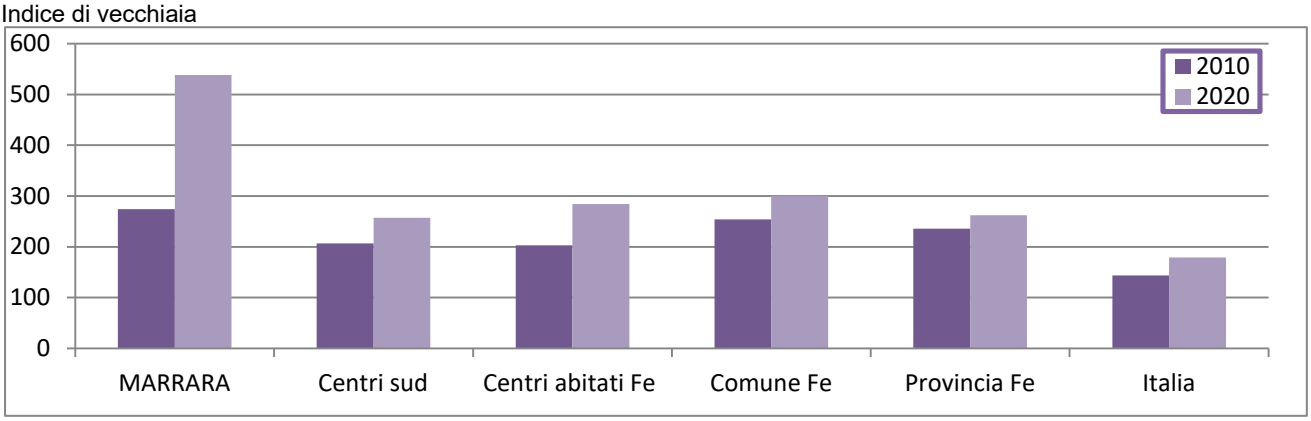
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	25,4%
Incidenza della popolazione straniera	7,8%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,43
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>20%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

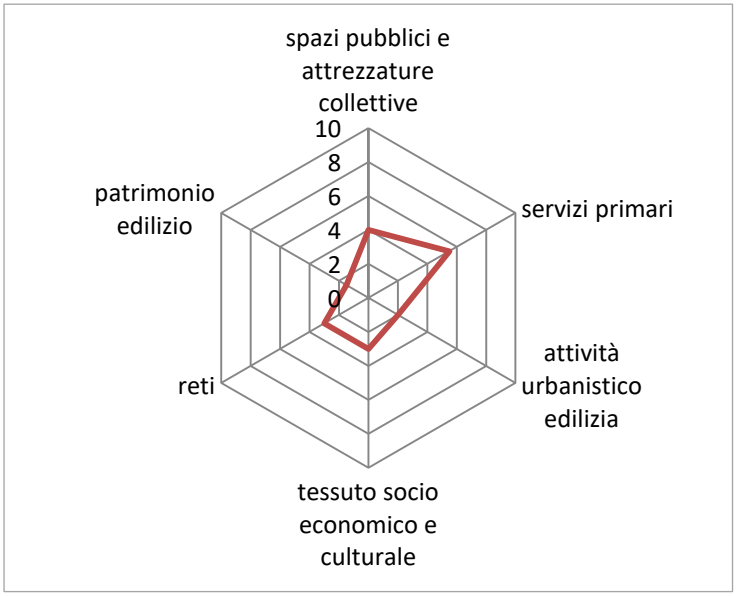
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Modesta attività edilizia
Fognatura	Centro servito parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione Palazzone di Marrara,ex centro civico in piazza Adamo Boeri, per € 3.120.000 (era la sede del municipio quando la frazione era un comune autonomo) con l'inserimento delle seguenti funzioni: 1) funzioni pubbliche -associative - aggregative-sociali –culturali; 2) funzione turistico ricettiva - (bar -tavola calda - ostello); 3) studio medico - negozi – uffici.
Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; Fossa Cembalina elemento dell'idrografia storica ferrarese ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*; via della Cembalina, via del Primaro, via del Vescovo percorsi di rilievo paesaggistico e panoramico; via del Primaro nel circuito *Strada dei vini e sapori*; bene culturale *Palazzone di Marrara* (anche proposto come " i Luoghi del Cuore" nel censimento FAI sui luoghi da non dimenticare); Oratorio dello Spirito Santo e

	Chiesa S. Giacomo; monumento ai caduti in piazza A. Boari
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	Centro socio riabilitativo diurno e casa di riposo
Edifici pubblici	Ex centro civico, attualmente in disuso e in stato di degrado (ex palazzone di Marrara)
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi pari a circa 5,8 ettari è costituita prevalentemente da attrezzature sportive (2 ha) e dal verde di pertinenza del complesso parrocchiale (2 ha), entrambi ai limiti nord della frazione e non attrezzati per la libera fruizione. La restante quota è costituita da piccole aree verdi, all'interno dell'insediamento residenziale, tra le quali però si segnalano: un'area verde alberata affacciata sul Po di Primaro che potrebbe essere valorizzata come centralità della frazione, un'area demaniale di dimensioni significative (0,3 ha), anch'essa affacciata sul Po di Primaro, lasciata a prato e non fruibile.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	5 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	Piazza Adamo Boari

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; recupero del *Palazzone di Marrara*
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, TPL non efficiente) Carenza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici fruibili dalla comunità Spopolamento e invecchiamento della popolazione Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


MARRARA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Strutture socio assistenziali
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Infrastrutture / Impianti
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - MONESTIROLO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	47
Indice di permeabilità territoriale	54%
Residenti 2020	596
Distanza dalla città	13 Km (1 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa in lungo il Po di Primaro, antico corso di un ramo deltizio del Po. Il nome deriverebbe dalla voce latina "*monasteriolum*", piccolo monastero, ritiro di monaci, che furono prima i benedettini neri, poi i monaci cistercensi dell'Abbazia di San Bartolo presso Ferrara che si ritirarono qui nel 1054 dopo aver liberato la terra dalla palude.

La frazione è collegata a Ferrara dalla strada statale 16 Adriatica sulla quale si affacciano diverse cooperative agricole e dall'itinerario a vocazione ciclo-turistica "G.Fabbri". E' inoltre ricompresa nel circuito enogastronomico "*Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi*". La chiesa parrocchiale, dedicata ai Santi Vincenzo e Atanasio risale al XV sec. Analogamente alle frazioni vicine, anche per Monestirolo il fiume rappresenta un elemento identitario ed una potenziale risorsa per lo sviluppo turistico. Esso è ricompreso nell'area del sito UNESCO .Dal 2006 il suo alveo rientra nella Zona di Protezione Speciale ZPS *"Po di Primaro e Bacini di Traghetto"* e ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione).
La frazione è dotata di servizi primari, per quelli mancanti i residenti fanno riferimento alle frazioni vicine. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. Elementi di centralità della frazione sono rappresentati dalla chiesa, dagli spazi della scuola materna e dei circoli delle associazioni. La popolazione residente, in lieve calo, è caratterizzata da un età media in aumento. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa e l'attività edilizia scarsa; la rendita degli immobili residenziali registra valori medio-bassi rispetto ai centri limitrofi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

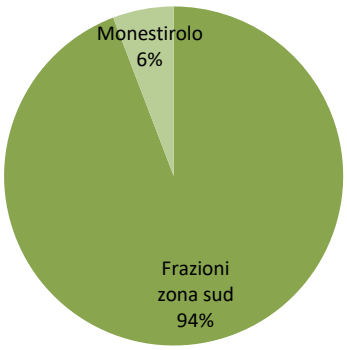
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	No (a Marrara)
Altri servizi	PATFRUT Soc. Cooperative agricole; attività ricettive (*La Lolliana*)

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 65; centro direttamente collegato a SS 16
Percorsi ciclabili	Il centro è attraversato da via Rocca, strada a vocazione cicloturistica (PUMS)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Extra Urbano su più linee, con cambio intermedio e tempi di percorrenza lunghi

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	623	598	596
densità popolazione [ab/ha]	13,25	12,71	12,67
Età media	46,04	47,1	49,01
% residenti con più di 80 anni	7,22	6,69	8,56
Indice di dipendenza	59,7	59,9	59,8
% bambini <14 anni	12,52	11,37	10,4
% nuclei monofamigliari>70 anni	12,14	n.d.	13,17
Trend residenti (2010/2020)		**-4%**	

Confronto popolazione residente

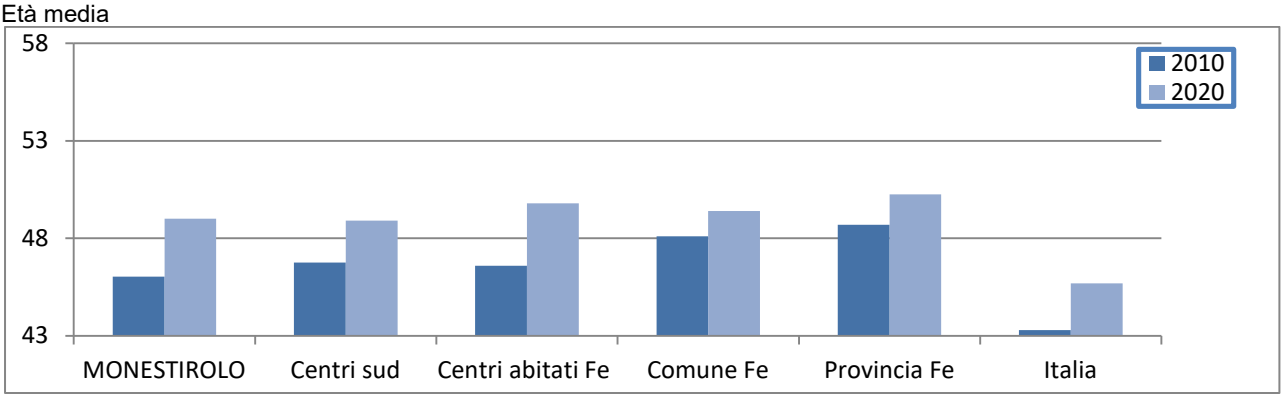


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del borgo limitrofo Codinsù

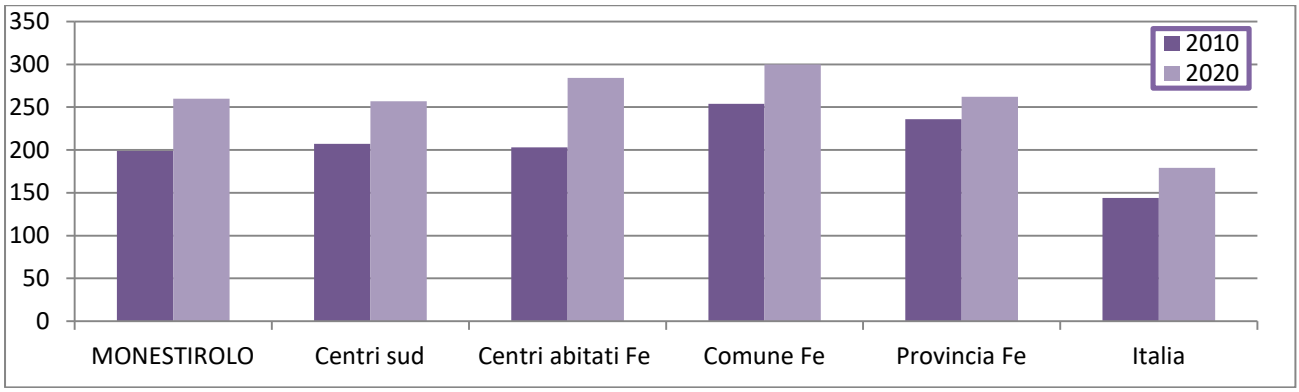
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,1%
Incidenza della popolazione straniera	6,0%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,2
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>15%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

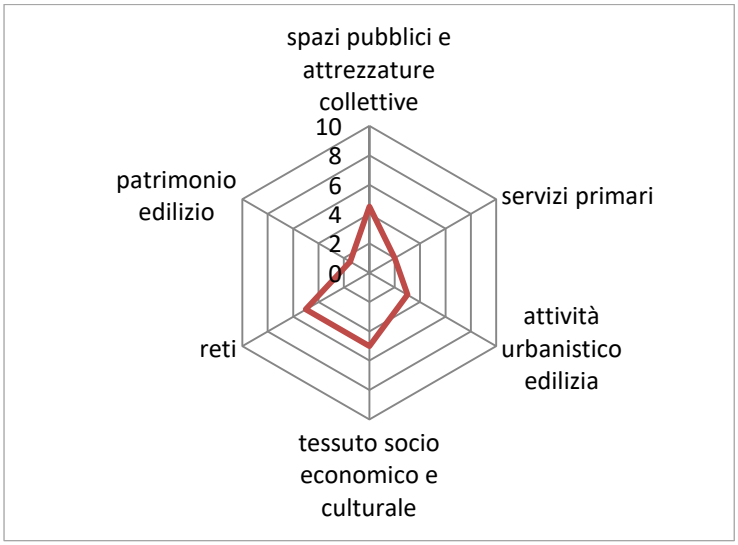
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Trattati di Roma*, vigente ma cantiere abbandonato (Sup.Terr.: 1,74 ha) ** la presente ricognizione fotografa lo stato di attuazione a febbraio 2022. Rispetto a ciò si aggiorna lo stato dei PUA con STATO: decaduto*
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA a destinazione residenziale in via Trattati di Roma*: 117
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: l'ex - scuola di Via Prati verrà riqualificata per 325.000 euro.
Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Froldo, via Argenta percorsi di rilievo paesaggistico e panoramico ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*; presenza di un tratto di alzaia lungo l'alveo del Po di Primaro a partire da via della Pesca; ponte ciclabile di via Condisù; Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Nido/materna privata
Servizi socio- assistenziali	Casa Famiglia per anziani
Edifici pubblici	Ex scuola elementare sede di associazioni
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi, pari a quasi 1,6 ettari, è costituita quasi interamente da aree di pertinenza di attrezzature (scuole, impianti sportivi, sede di associazioni), non liberamente fruibile. La restante quota è frammentata in aree verdi di limitate dimensioni ma con una buona presenza di alberi.
Attrezzature sportive	Campo da calcio, campo da soft ball
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	/

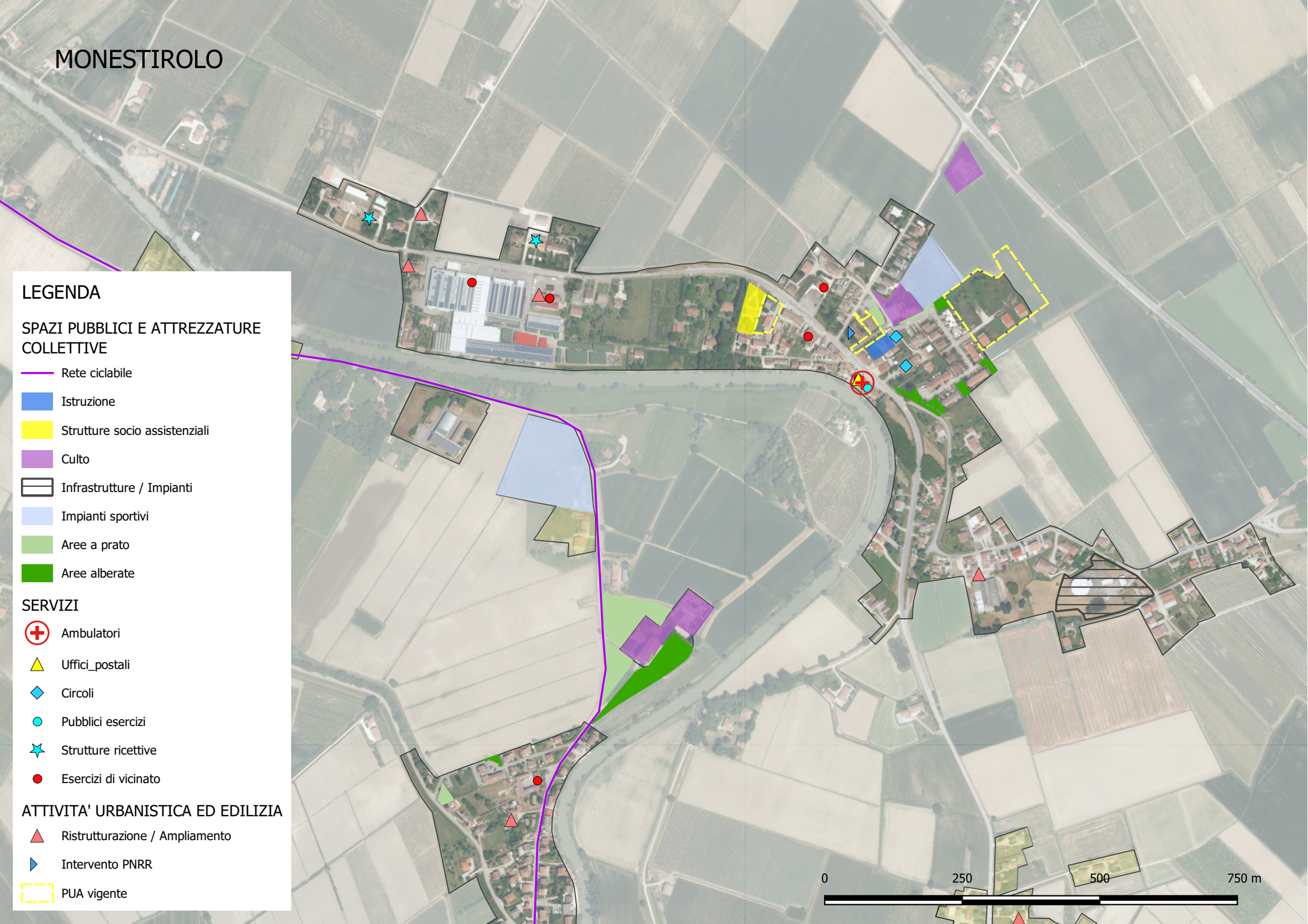
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Cooperative agricole (distretto della frutta) direttamente collegate alla SS16 Adriatica /
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Scarsa presenza di attrezzature per la collettività e di servizi primari Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente) Carenza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici fruibili dalla comunità Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

MONESTIROLO



PARTE DIAGNOSTICA - SAN BARTOLOMEO IN BOSCO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	127,3
Indice di permeabilità territoriale	37%
Residenti	2.037
Distanza dalla città	13 km (16 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppo lungo la V.Masi fra Gaibana, Montalbano e Marrara. L'area restò esclusa dalla bonificazione estense della Sammartina. In epoca pontificia si procedette alla bonifica delle antiche valli di Marrara immettendo il Reno nel Cavo Benedettino e fu costruita un'arginatura sulla destra del Primaro corrispondente all'attuale via Olmo.L'area di San Bartolomeo in Bosco veniva denominata popolarmente "Livelli". Il paese sorge nel XVIII secolo e la sua storia è contrassegnata dalle rotte del Reno negli anni 1774, 1896 e dal terremoto del 1887. Nell'ultimo conflitto la zona fu sottoposta a bombardamenti che causarono la distruzione della chiesa parrocchiale.

La frazione non presenta elementi di centralità ma dispone di alcuni servizi e spazi collettivi che la rendono il punto di riferimento anche per gli insediamenti vicini nonostante risultino abbastanza ridotti rispetto alle dimensioni della frazione. E' inoltre caratterizzata dalla presenza di molteplici insediamenti produttivi, in parte dismessi o in via di riconversione, legati al distretto della frutta. La frazione registra una flessione della popolazione residente e un progressivo invecchiamento con un deciso incremento dell'indice di dipendenza nel periodo 2010-2020.
I valori del mercato immobiliare risultano nella media e si registra inoltre un'alta rendita degli edifici residenziali, segno che anche l'attività edilizia è caratterizzata da vari interventi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza soddisfacente; presente anche una media struttura di vendita di abbigliamento
Medici di base	Si
Altri servizi	Aziende agricole (Laffi S.p.a. deposito; COFERASTA S.p.a. centro servizi); Centro Documentazione Mondo Agricolo Ferrarese

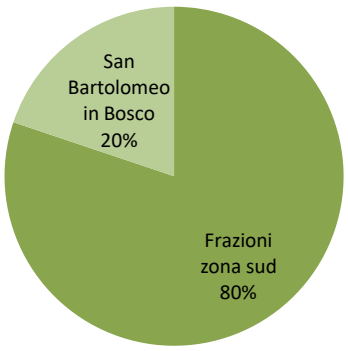
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 22
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano su più linee (con corse scolastiche)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti*	2.056	1.957	2.037
Densità popolazione [ab/ha]	20,47	19,49	20,28
Età media	48	48,9	50,1
% residenti con più di 80 anni	6,96	7,92	10,75
Indice di dipendenza	56,3	62,7	69,2
% bambini <14 anni	9,48	9,81	10,6
% nuclei monofamigliari >70 anni	14,62	n.d.	13,93
Trend residenti (2010/2020)		**-1%**	

Confronto popolazione residente

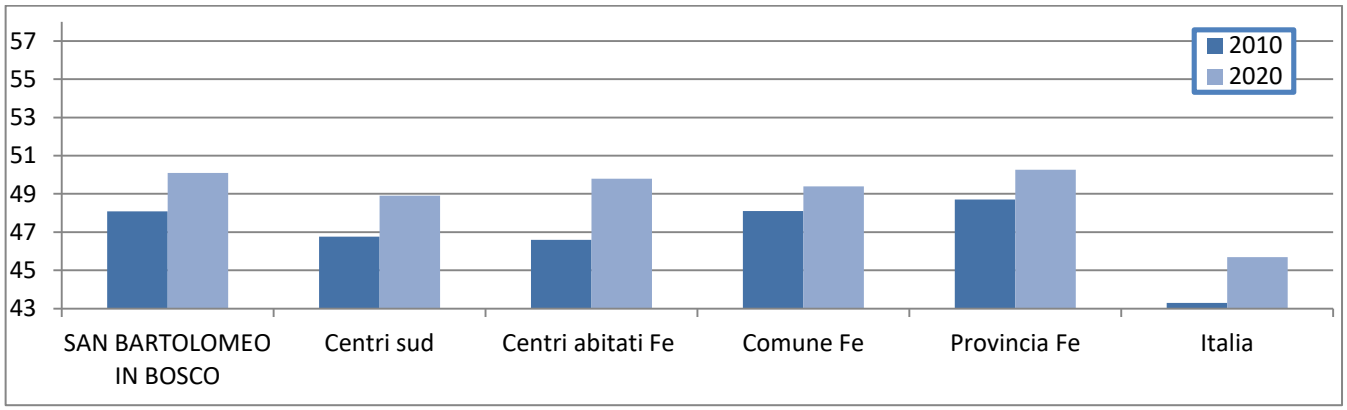


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree dei borghi limitrofi Il Castello, Borgo Bassi e Borgo Colombara

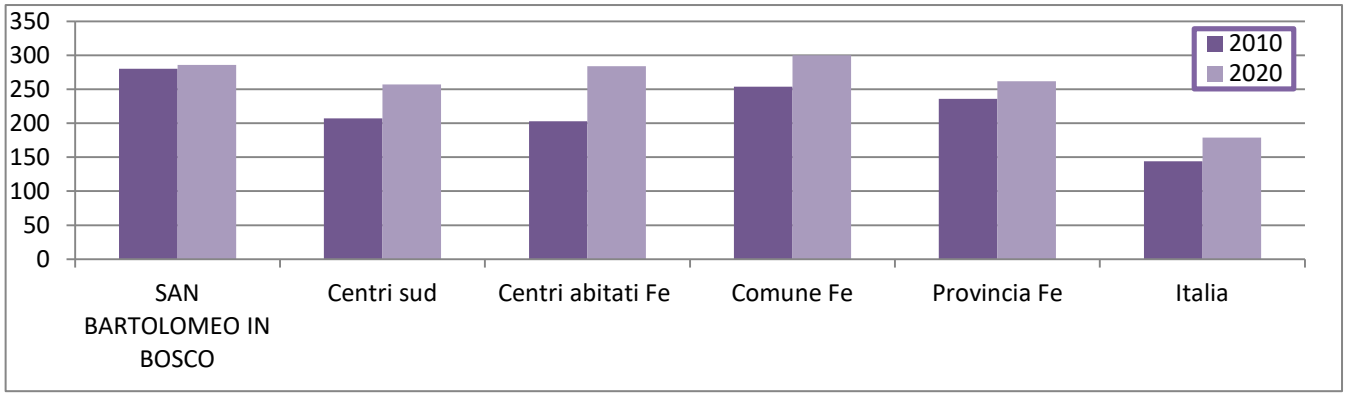
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	22,7%
Incidenza della popolazione straniera	12,7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E19 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	971	-6,99	10	18	1,08	1,91

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,3%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>7%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

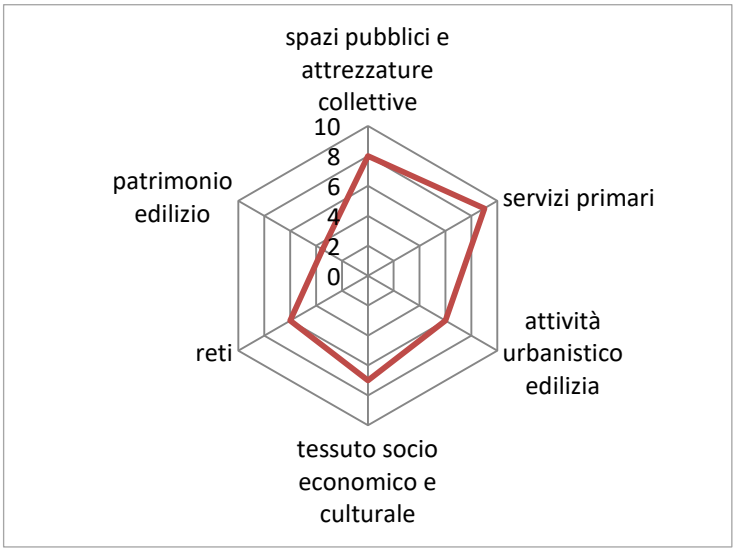
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PIP di iniziativa pubblica a destinazione produttiva in via Frasbalda, attuato ma con capacità residua PUA a destinazione produttiva in via Frasbalda, parzialmente attuato (media struttura di vendita)
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura collettata al depuratore di Gaibanella
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione centro sportivo “La Bocciofila”, in via Moggi, prevista per € 650.000. La chiusura è antecedente al 2020 per esaurimento della gestione.
Elementi paesaggistici e identitari	Dosso e paleoalveo del *Reno abbandonato* lungo via Sgarbata; via Cavo Ducale traccia storica dell’arginatura realizzata dagli Estensi per separare le terre lungo il Po di Primaro dalle valli più depresse, nell’opera di bonifica della Sammartina; via Masi e via cavo Ducale nel circuito *Strada*

	dei vini e sapori; Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo in Bosco e campanile
Vincoli/Rischi	Rischio di allagamento da fiume Reno

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Materna Privata Scuola Elementare e Media Inferiore Statale
Servizi socio-assistenziali	3 case famiglie per anziani
Edifici pubblici	Carabinieri
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 5,1 ettari, così classificabili: - 2,6 verde di libera fruizione corrispondenti a più aree distribuite per la frazione, alcune attrezzate, e alla mitigazione degli insediamenti commerciali e artigianali di via Frasbalda (tuttavia scarsamente alberata); - 1,2 impianti sportivi; - 0,9 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare della scuola e del cimitero; - 0,4 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale.
Attrezzature sportive	Campo di calcio; Centro Ippico Bisi
ERP/ERS	4 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	Mercato settimanale in via Cervella Bocciofila di via Moggi è chiusa

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza di piano attuativo a destinazione produttiva con capacità residua e di insediamenti produttivi per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli Buona dotazione di servizi di prossimità Presenza di scuola media
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, scarsità dei presidi comunali, tpl non efficiente). Mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici fruibili dalla comunità Presenza di magazzini frigoriferi, in parte dismessi, in promiscuità con le residenze Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno


SAN BARTOLOMEO IN BOSCO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree di mercato
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Aree ed edifici pubblici
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree coltivate
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Medie e grandi strutture di vendita
Medie e grandi strutture di vendita
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - SPINAZZINO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	5,03
Indice di permeabilità territoriale	53%
Residenti	112
Distanza dalla città	17 km (21 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione sorge lungo la fossa Cembalina, un canale fatto costruire dal sacerdote Cembalino, dal quale prende il nome, e che unisce oggi le acque del Reno con quelle del Po di Primaro. La fossa erta conosciuta sia come "Canale dei molini di Marrara" poiché le sue acque mettevano in moto due mulini ad acqua sia come "Canale della navigazione bolognese" perché da Malalbergo si dipartiva dal Navile e attraverso Passosegni (confine tra il territorio bolognese e ferrarese) giungeva a Marrara immettendosi nel Po di Primaro. In questo modo permetteva alle imbarcazioni che salpavano dal porto di Bologna di giungere a Ferrara (o al mare) senza alcun trasbordo.
Il paesaggio deriva storicamente dalla bonifica delle antiche valli di Marrara ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi, in parte dismessi o in via di riconversione, legati al distretto della frutta. Il nome di Spinazzino è un riferimento alle sterpaglie e alla grande quantità di arbusti che le acque del Reno, dell'Ongara, del Fiumicino e dello Zena avevano lasciato nel territorio sino alle vali di Marrara. Il nome del borgo appare nelle carte geografiche intorno al Settecento per indicare le due foci del Reno: una in direzione di Marrara, che corrisponde al centro di Spinazzino, e l'altra in direzione Passosegni. Il dosso dello Scolo Cembalina, canale storico navigabile, è riconosciuto parte del patrimonio Unesco.
La frazione non presenza particolari dotazioni e servizi pubblici ad esclusione della chiesa. La quota di attrezzature e spazi collettivi, a livello quantitativo, risulta abbastanza ridotta. Il numero di residenti non ha subito variazioni nel corso del decennio 2010-2020. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa e l'attività edilizia irrilevante; la rendita degli immobili residenziali registra valori medio-bassi rispetto ai centri limitrofi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

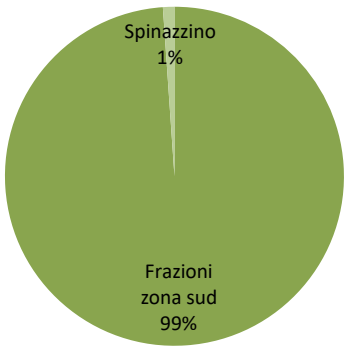
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Il centro si raggiunge solo tramite strade comunali locali a da SP 25 (che dista comunque 2 km)
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Extraurbano su una linea (corse poco frequenti)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	112	111	112
Densità popolazione [ab/ha]	22,23	22,03	22,23
Età media	42,56	44,15	45,36
% residenti con più di 80 anni	4,46	4,5	4,46
Indice di dipendenza	40	44,2	53,4
% bambini <14 anni	15,18	12,61	15,18
% nuclei monofamigliari >70 anni	7,32	n.d.	4,55
Trend residenti (2010/2020)		**0%**	

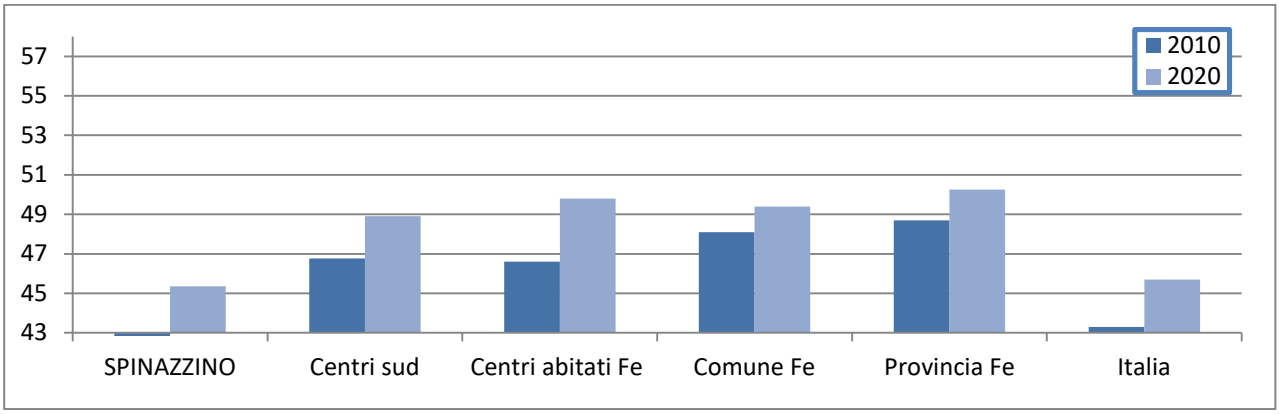
Confronto popolazione residente



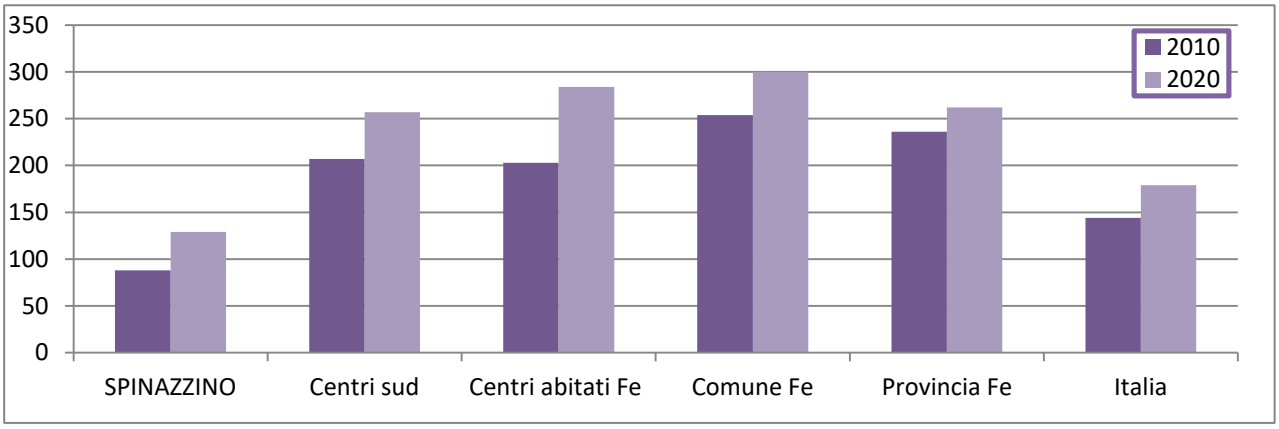
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	14,2%
Incidenza della popolazione straniera	19,5%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,1%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>9%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

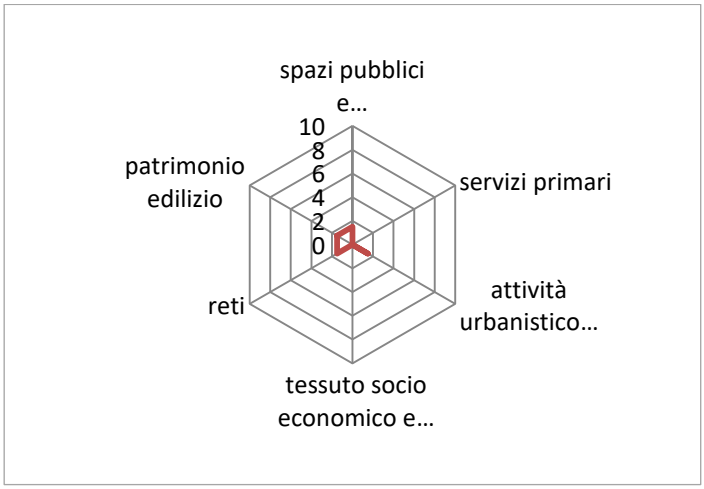
ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione ex scuola in via Cascina per € 455.000. Gli studenti che la popolavano sono stati trasferiti nella scuola di San Bartolomeo in Bosco.
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco; Fossa Cembalina elemento dell'idrografia storica ferrarese ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*; via della Cembalina percorso di rilievo paesaggistico e panoramico; Chiesa del Sacro Cuore di Gesù e campanile
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola non utilizzata
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa (chiusa in attesa di restauro)
Aree verdi	Assenza di aree verdi pubbliche fruibili. Si segnala il giardino della ex scuola, attualmente inutilizzato (0,1 ettaro).
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Approvato il progetto definitivo (bando PNRR) per la riqualificazione della ex scuola. Diventerà una "casa" della frazione polifunzionale a disposizione della comunità. Avvio lavori autunno 2023.

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Riqualificazione della ex Scuola nell'ambito del PNRR Fossa Cembalina/via della Cembalina infrastruttura di paesaggio del sistema provinciale per *via delle Corti Estensi*
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente) Mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici fruibili dalla comunità, assenza di servizi primari Frazione soggetta a rischio idraulico da fiume Reno

SPINAZZINO


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Culto
Aree a prato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Intervento PNRR
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - FOSSANOVA SAN MARCO

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	43,167
Indice di permeabilità territoriale	50%
Residenti	675
Distanza dalla città	5 km (7 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Fossanova San Marco si sviluppa lungo la sinistra idraulica del Po di Primaro, ramo deltizio del fiume Po tra Torre Fossa e Fossanova San Biagio (con cui è unita dal ponte Melica). Il toponimo latino "fossa" sta ad indicare un fiume, in questo caso il Po di Primaro. Si hanno notizie del borgo già dagli Statuti Ferraresi del 1287, anche se l'origine del paese è documentata al 1143.

La frazione condivide con gli altri centri limitrofi la scarsa qualità urbana e l'assenza di forti relazioni con il fiume, che invece potrebbero generare aspetti estetici di grande qualità e d'identità territoriale. Il Primaro è visibile, nei tratti liberi dall'edificazione, percorrendo v. Ravenna e v. Bassa. Entrambe sono strade panoramiche, perché sui dossi, ma v. Ravenna presenta un volume di traffico maggiore poiché serve i paesi di dimensioni più consistenti e si connota meno dell'altra per il suo valore paesaggistico. Dal 2006 l'alveo del Po di Primaro è riconosciuto quale Zona di Protezione Speciale denominata "*Po di Primaro e Bacini di Traghetto*". La ZPS è ricompresa nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità.
In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La frazione ha una scarsa dotazione di servizi pubblici per i quali ci si rivolge alle frazioni vicine o alla città. La popolazione, in controtendenza con molte frazioni del territorio, ha visto un incremento nel decennio 2010-2020. Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare e della vivacità urbanistico-edilizia si registrano valori medio-alti segno di una certa dinamicità del luogo.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

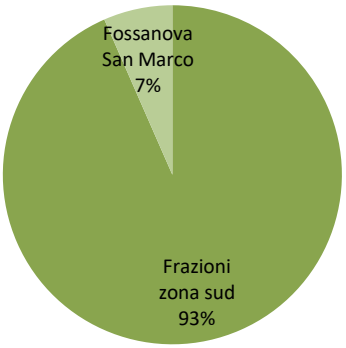
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	A San Martino
Altri servizi	Magazzini frigoriferi di via Ravenna

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Via Ravenna (SP 65)
Percorsi ciclabili	prossimità a Via Bassa percorso ciclabile turistico su asfalto, sede promiscua cicli e veicoli; previsione PUMS di ciclabile di progetto (costeggia il Po Morto di Primaro in direzione Ferrara)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano (corse poco frequenti) ed ExtraUrbano su più linee con corse scolastiche

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	590	650	675
densità popolazione [ab/ha]	13,67	15,06	15,64
Età media	44,14	44,48	46,86
% residenti con più di 80 anni	4,58	4,31	5,04
Indice di dipendenza	43,6	52,6	53,8
% bambini <14 anni	12,54	13,23	11,26
% nuclei monofamigliari >70 anni	8,15	n.d.	7,94
Trend residenti (2010/2020)		**+14%**	

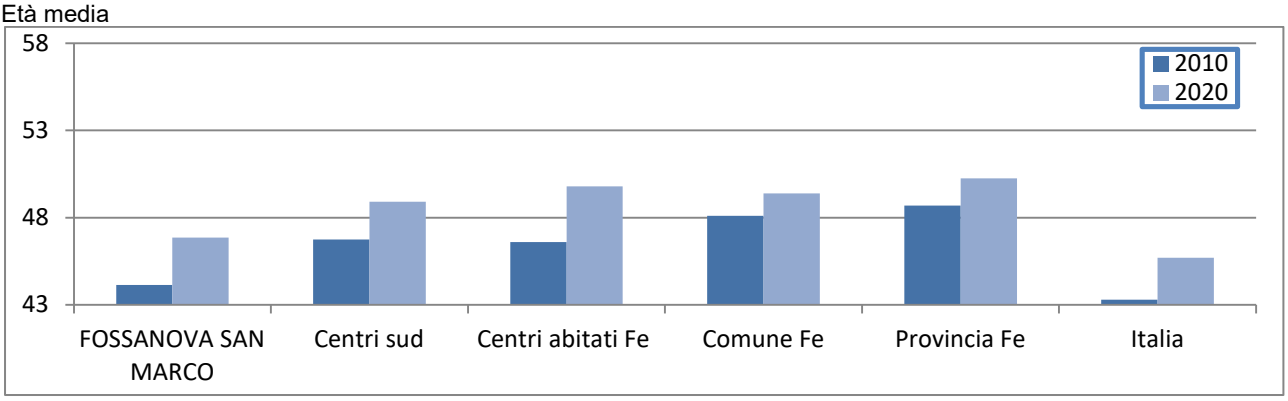
Confronto popolazione residente



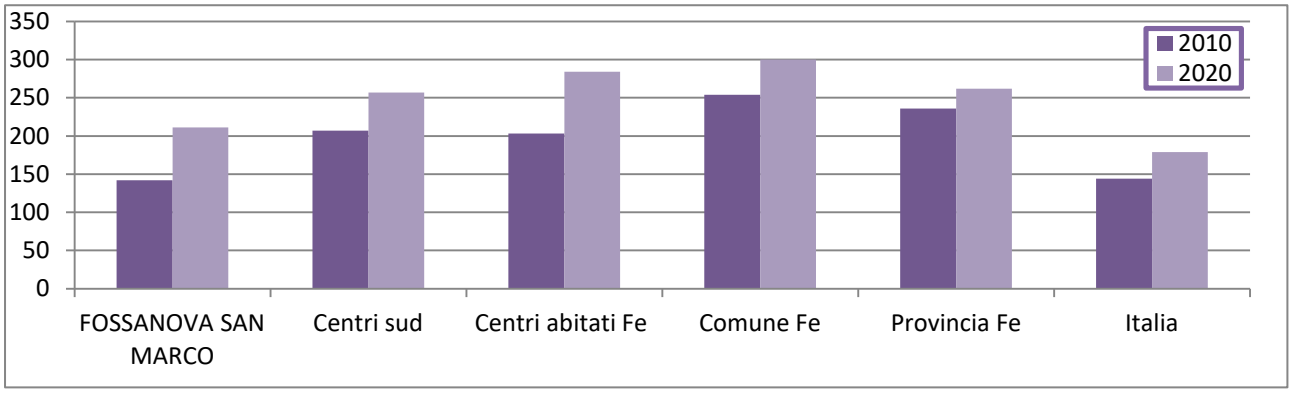
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	16,3%
Incidenza della popolazione straniera	3,8%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E21 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.313	1.204	-8.30	11	17	1,53	2,48

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,4%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>8%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

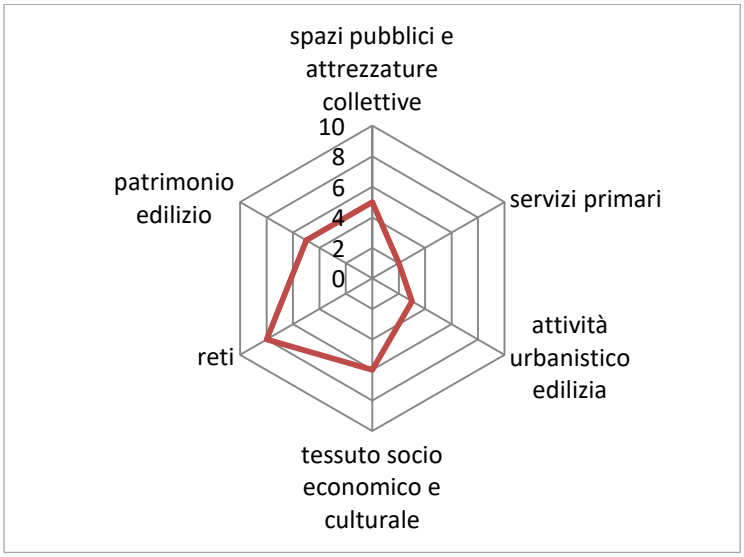
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Ravenna, scaduto ma con urbanizzazioni realizzate e cedute, non completamente attuato (Sup.Terr.: 4,2 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Ravenna: 490
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia irrilevante
Fognatura	Centro parzialmente servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Ciclabile (percorso di progetto PUMS)
Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Ravenna percorso di rilievo paesaggistico e panoramico ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti* estensi; via Ca' Vecchia (sterrata) percorso di rilievo paesaggistico; Chiesa di S. Marco Evangelista e canonica; Villa Buzzoni-Piacentini e parco storico
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Materna Statale Clementina Calzari
Servizi socio- assistenziali	Centro diurno *I frutti dell'albero*
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa e cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 5,7 ettari, così classificabili: - 2,5 verde di libera fruizione corrispondenti alle cessioni di due ampie lottizzazioni residenziali, con la presenza di qualche area compatta, attrezzata e ben alberata; - 2,8 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare della Chiesa (1,1 ha), di impianti sportivi (1,6 ha) e scuola (0,1 ha); - 0,4 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	10 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza del fiume; prossimità alla città e contiguità con SS16
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Carenza di servizi primari, situati nelle frazioni limitrofe, prevalentemente S. Egidio e S. Martino e città Mancanza di percorso ciclabile protetto/dedicato Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

PARTE DIAGNOSTICA - FOSSANOVA SAN BIAGIO

Delegazione Sud - Gaibanella	
Estensione [ettari]	5,35
Indice di permeabilità territoriale	54%
Residenti	82
Distanza dalla città	7 km (10 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo l'argine destro del Po di Primaro tra Ferrara e Fossanova San Marco (con cui è unita dal ponte Melica). Il toponimo "Fossanova" deriva dalla costruzione di un nuovo fossato che ospitava le acque del Po per metterle in comunicazione con quelle del fiume preesistente di Gaibana, avvenuta nel 909 per volere del vescovo di Ravenna. Il borgo risalente al X sec viene nominato in un atto notarile del 1174. Costituisce elemento di pregio la chiesa parrocchiale risalente al XII sec.

La frazione è collegata alle altre frazioni e alla città dalla strada a vocazione cicloturistica v. Bassa/ v. G.Fabbri. Analogamente agli altri centri limitrofi, manca di relazioni forti con il fiume, che, invece, potrebbero generare aspetti estetici di grande qualità e di identità territoriale. Dal 2006 l'alveo del Po di Primaro è riconosciuto quale Zona di Protezione Speciale denominata "*Po di Primaro e Bacini di Traghetto*". La ZPS è ricompresa nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (l'avifauna rappresenta un eccellenza dell'area con 24 specie di uccelli di interesse comunitario di cui 5 nidificanti).
In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La popolazione è in calo e la frazione ha visto un incremento importante nell'età media nel decennio 2010-2020.
I servizi primari sono assenti ma il mercato immobiliare registra comunque buone quotazioni. Anche la rendita degli edifici residenziali ha valori medi nonostante un'attività edilizia residenziale abbastanza irrilevante.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

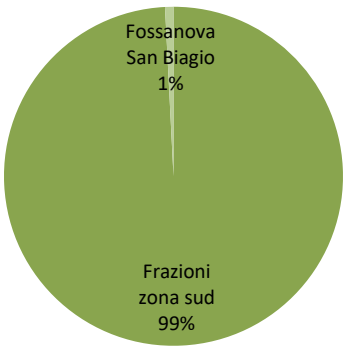
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità (solo alimentari?)	/
Medici di base	/
Farmacie	/
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 22
Percorsi ciclabili	Su via Bassa, percorso ciclabile turistico su asfalto, sede promiscua cicli e veicoli.
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano su una linea (corse poco frequenti)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	106	97	82
Densità popolazione [ab/ha]	19,79	18,11	15,31
Età media	45,18	47,89	54,65
% residenti con più di 80 anni	2,83	3,09	6,1
Indice di dipendenza	34,2	40,6	51,9
% bambini <14 anni	7,55	9,28	3,66
% nuclei monofamigliari >70 anni	4,76	n.d.	7,5
Trend residenti (2010/2020)		**-23%**	

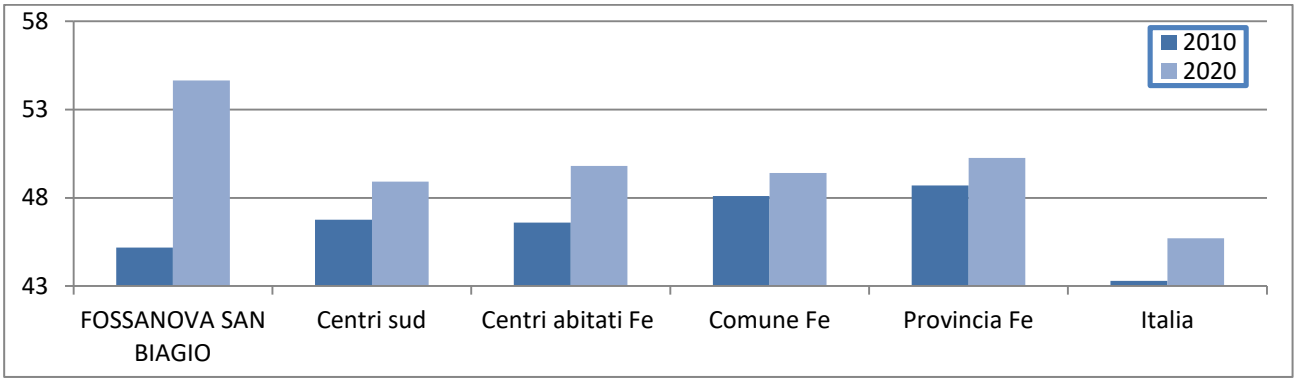
Confronto popolazione residente



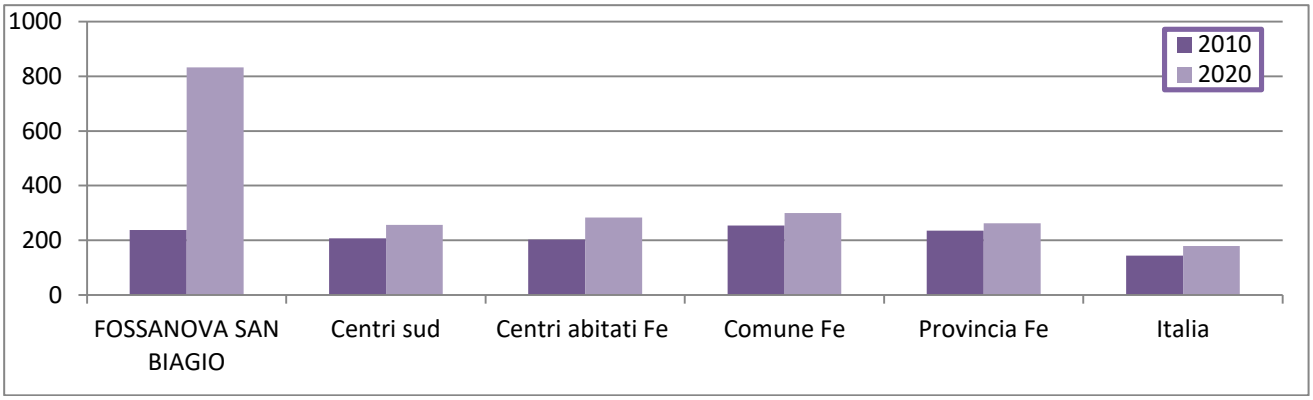
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,5%
Incidenza della popolazione straniera	2,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E21 Suburbana

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.313	1.204	-8,30	11	17	1,53	2,48

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,8%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>8%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

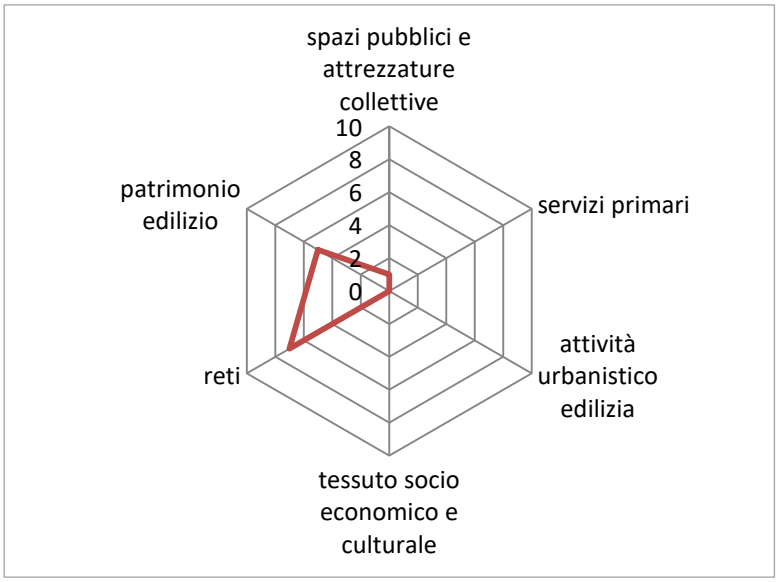
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Bassa percorso di rilievo paesaggistico e panoramico, infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*, elemento dell'itinerario *Strada dei vini e sapori*; complesso della Chiesa di S. Biagio Vescovo e Martire
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

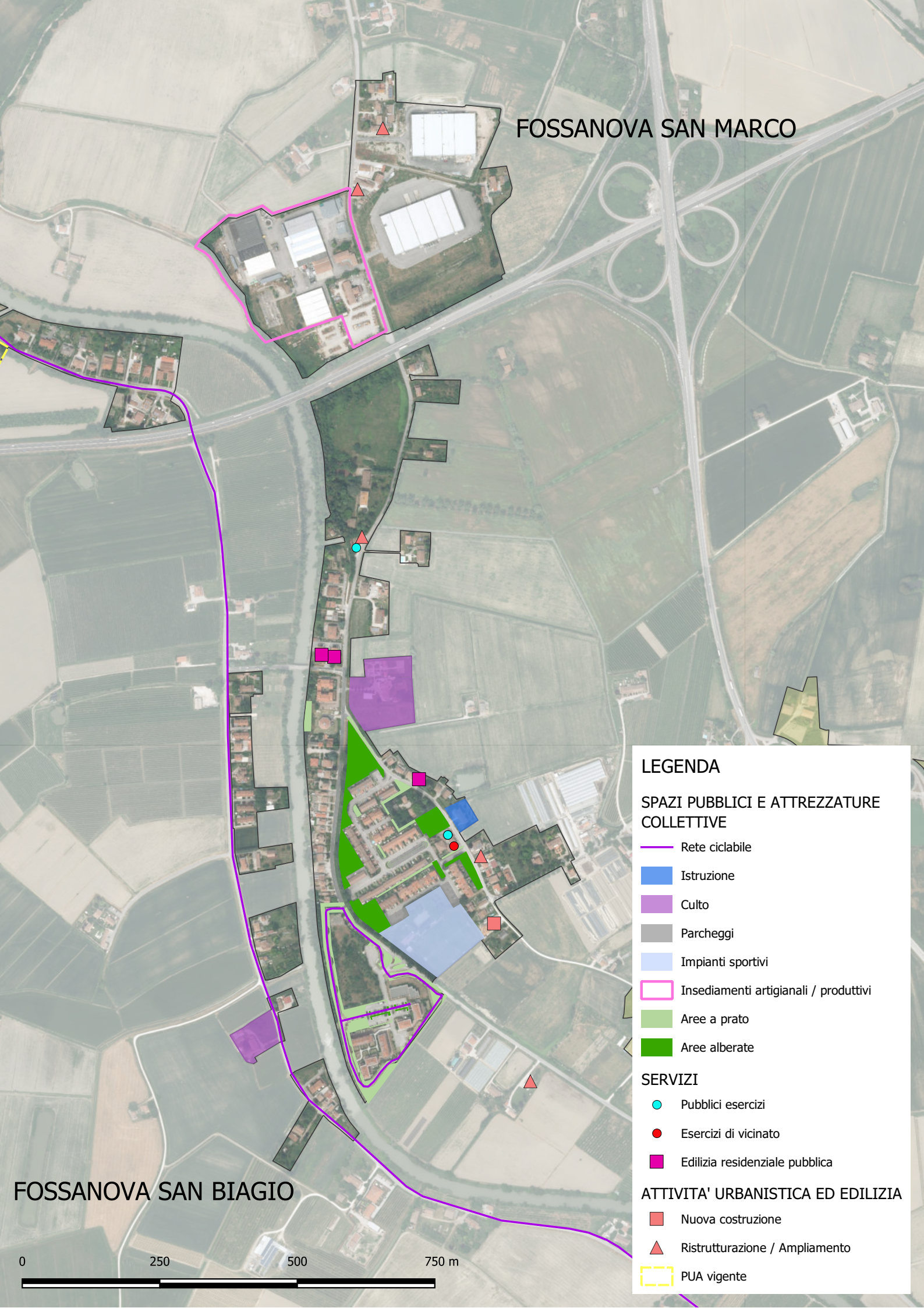
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa chiusa per restauro
Aree verdi	L'unica area verde è la pertinenza della Chiesa (0,3 ha a prato)
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Prossimità alla città e alla SS16; Presenza del fiume
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva uno stato ecologico scarso (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Mancanza di servizi primari situati nei centri di Sam Martino e Fossanova S.M. Mancanza di percorso ciclabile protetto/dedicato Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


FOSSANOVA SAN MARCO
FOSSANOVA SAN BIAGIO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Culto
Parcheggi
Impianti sportivi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - TORRE FOSSA

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	17,36
Indice di permeabilità territoriale	48%
Residenti	395
Distanza dalla città	7 km (10 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Torre Fossa si sviluppa lungo la via Bassa, tra Ferrara e Fossanova San Marco. Presente già nel XIII secolo col nome di Torre della Fossa e menzionata da Ludovico Ariosto nell'Orlando Furioso. Il nome deriverebbe da una stazione di imbarco e sbarco sul Po di Primaro all'imbocco della fossa di navigazione fra Ferrara e Bologna.

La frazione è collegata agli altri centri attraverso la SP22 ed è raggiunta dall'itinerario a vocazione ciclo-turistica "G.Fabbri". E' inoltre ricompresa nel circuito enogastronomico "*Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi*". Il trasporto pubblico extraurbano è presente su più linee La qualità urbana è scarsa ma il fiume rappresenta un elemento identitario ed è ricompreso nell'area del sito UNESCO .Dal 2006 il suo alveo rientra nella Zona di Protezione Speciale ZPS *"Po di Primaro e Bacini di Traghetto"* e ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione).
Il centro è caratterizzato dalla presenza di alcuni esercizi pubblici mentre sono assenti la maggior parte dei servizi primari. La popolazione è in netta diminuzione anche se si rileva una diminuzione dell'età media nel decennio 2010-2020. Le quotazioni del mercato immobiliare risultano medio alte mentre al contrario l'attività edilizia è irrilevante e di conseguenza la rendita degli immobili è medio-bassa.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

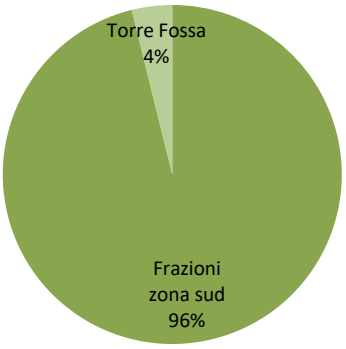
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 22
Percorsi ciclabili	Su via Bassa, percorso ciclabile turistico su asfalto, sede promiscua cicli e veicoli
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee Presente Scolastico (per Secondaria Bonati, su via Fabbri, ma fuori dal centro abitato)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	520	383	395
Densità popolazione [ab/ha]	29,95	22,06	22,75
Età media	57,94	49,55	51,53
% residenti con più di 80 anni	25,58	7,05	9,62
Indice di dipendenza	115,8	67,2	70,3
% bambini <14 anni	8,08	10,44	7,85
% nuclei monofamigliari >70 anni	21,59	n.d.	10,38
Trend residenti (2010/2020)		**-24%**	

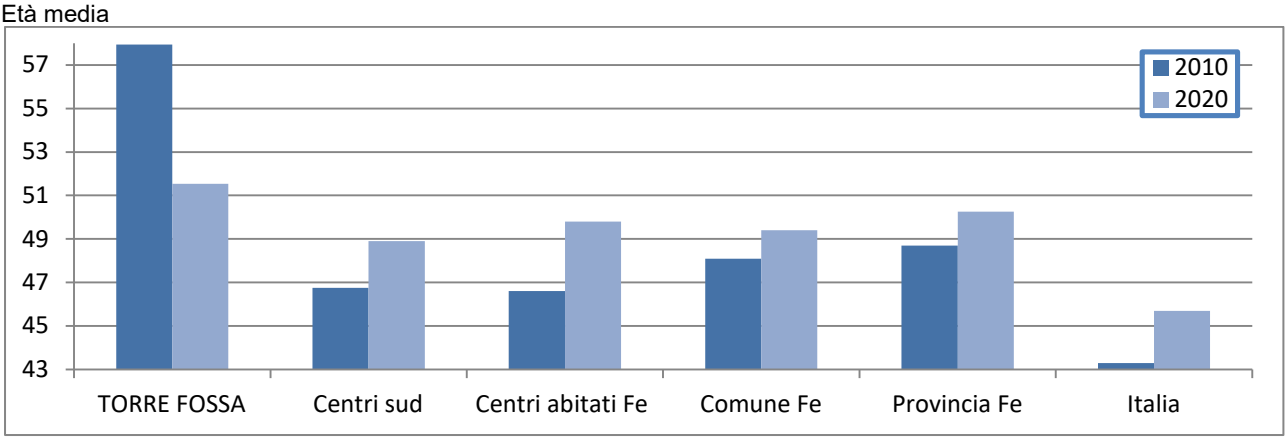
Confronto popolazione residente



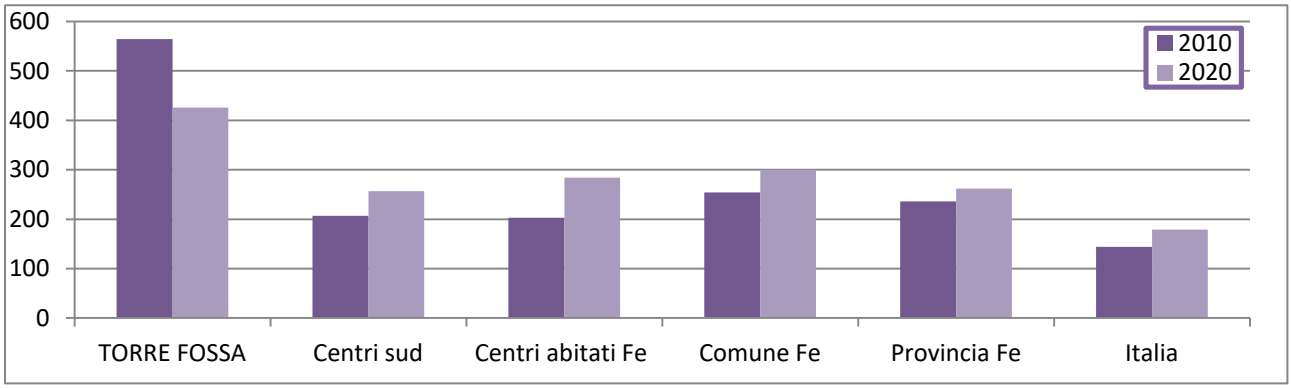
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	24,4%
Incidenza della popolazione straniera	8,3%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E21 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.313	1.204	-8,30	11	17	1,53	2,48

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>3%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

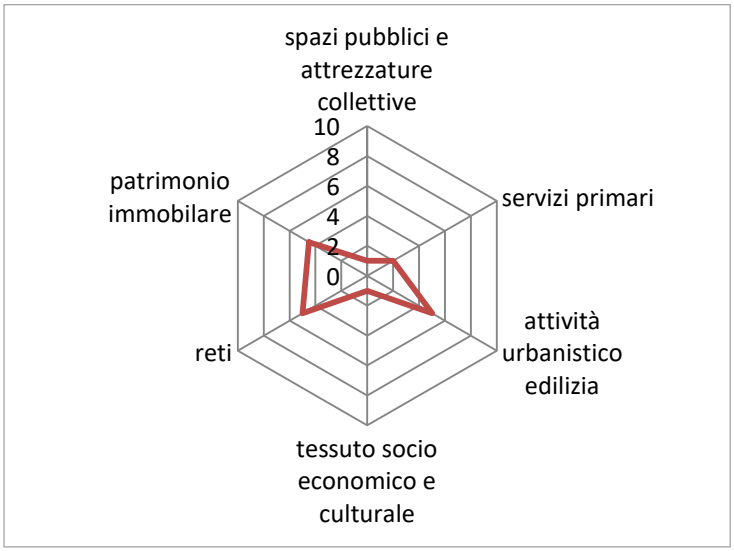
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Pisa, vigente con realizzazioni parziali (Sup.Terr.: 2,25 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Pisa: 161
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia irrilevante
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Creazione percorso ciclabile protetto sulla via Bassa e collegamento alla ciclabile di progetto (PUMS) sul Po di Primaro
Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Bassa percorso di rilievo paesaggistico e panoramico, infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*, elemento dell'itinerario *Strada dei vini e sapori* insieme con via Ravenna; via Ca' Vecchia (sterrata) percorso di rilievo paesaggistico; Chiesa di S. Giuseppe; edicola votiva all'incrocio tra via Bassa e via Chiesa
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

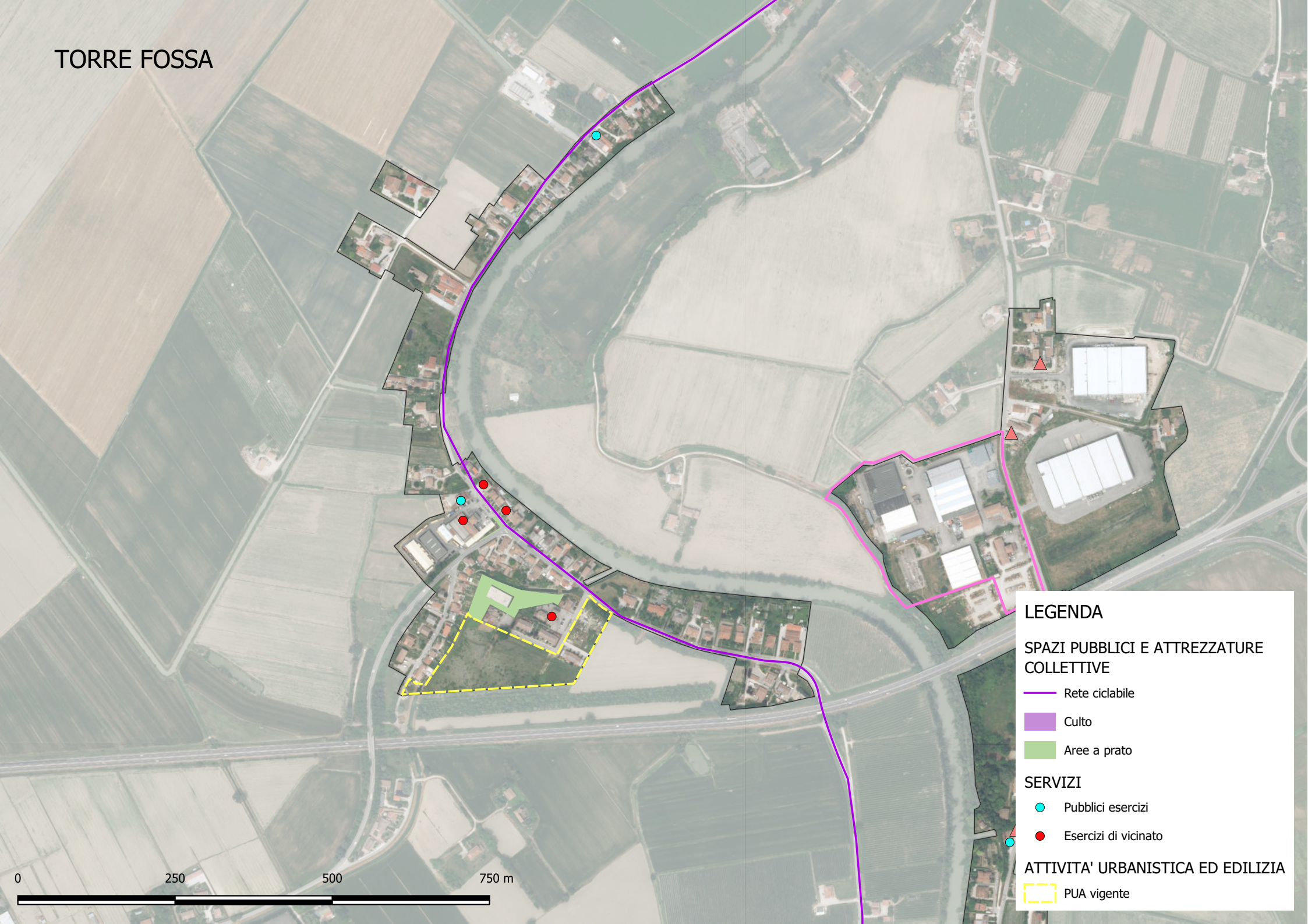
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	L'unica area fruibile (seppure con basso livello di visibilità) è l'area a verde pubblico afferente la lottizzazione di via Pisa di 0,4 ettari.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Prossimità alla città
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva uno stato ecologico scarso (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Assenza di servizi primari Migliorare la sicurezza del percorso ciclabile Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


TORRE FOSSA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Culto
Aree a prato
SERVIZI
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - GAIBANELLA

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	47,03
Indice di permeabilità territoriale	57%
Residenti	772
Distanza dalla città	9 km (11 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di sviluppa lungo la v. Ravenna, il toponimo è da collegare a quello della vicina Gaibana. Si hanno notizie dell'abitato a partire dal 1300. Elementi di pregio sono la chiesa, dedicata a S.Agnese e risalente al '600 con l'attiguo campanile esagonale a punta piramidale e la villa Ravalli-Modoni edificata nell'800.
Il paesaggio circostante e rilevante: principalmente costituito da campi coltivati e campagna e caratterizzato dalla presenza spesso nascosta dall'edificato del Po di Primaro il cui alveo rientra, come per le altre frazioni ferraresi collocate sulla sua sinistra idraulica, nella ZPS *"Po di Primaro e Bacini di Traghetto"* e ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione). La frazione ricade nel circuito enogastronomico "*Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi*". In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La frazione sebbene non presenti evidenti elementi di centralità dispone di servizi di prossimità (scuole, market, bancomat, poste etc.) ed è caratterizzata dalla presenza insediamenti produttivi. L'età media dei residenti è inferiore agli altri insediamenti extraurbani e la popolazione è in lieve aumento nel decennio 2010-2020.
I valori del mercato immobiliare e della vivacità urbanistico-edilizia risultano in media con le dinamiche comunali fuori dal centro urbano.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Manifattura Berluti; cooperative ortofrutticole al villaggio artigianale di via Palmirano; fiera *Gaibanella in festa*

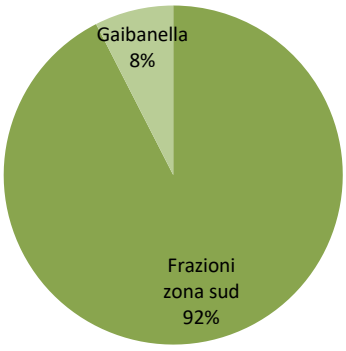
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 65
Percorsi ciclabili	Strada a vocazione cicloturistica (PUMS)
Stazione treni	Si, lontano dal centro abitato (a Borgata della Stazione con linea ferroviaria per Ravenna)
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed ExtraUrbano su più linee (non frequente) Presente Scolastico

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	751	761	772
Densità popolazione [ab/ha]	15,97	16,18	16,41
Età media	44,67	46,15	47,32
% residenti con più di 80 anni	5,46	6,83	6,74
Indice di dipendenza	57,1	68,4	65
% bambini <14 anni	14,65	14,32	13,86
% nuclei monofamigliari >70 anni	10,51	n.d.	11,48
Trend residenti (2010/2020)	+3%		

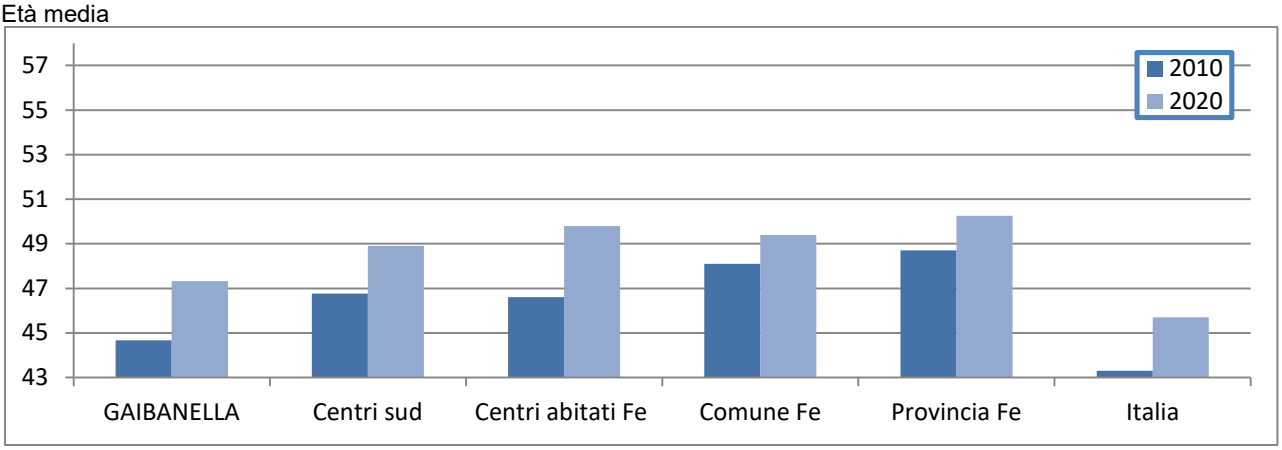
Confronto popolazione residente



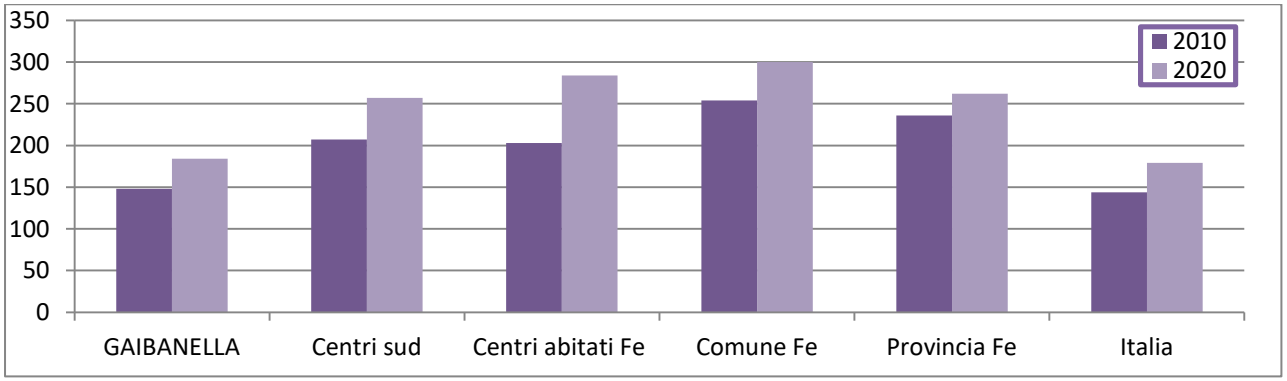
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,3%
Incidenza della popolazione straniera	6,9%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI E15 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	1.047	0,29	9	24	1,11	3,06

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,3%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	7%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

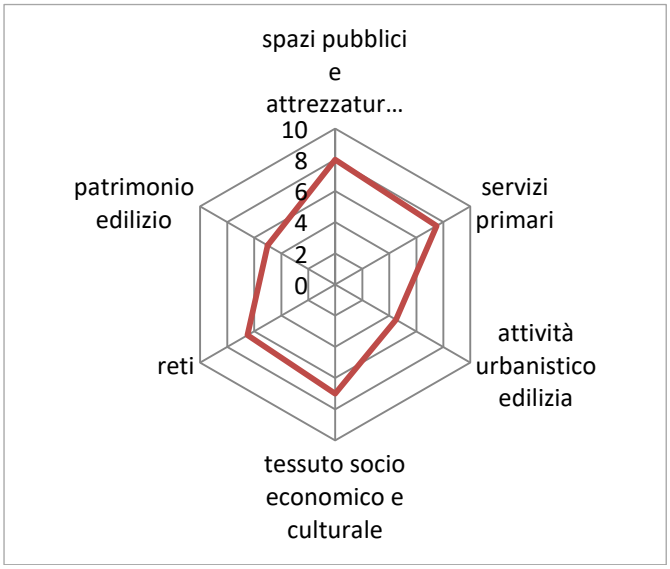
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA per nuovo insediamento produttivo parzialmente attuato (ST di 6,67 ha) PUA per un nuovo insediamento artigianale, con urbanizzazioni realizzate e cedute ma maggior parte dei lotti liberi (ST di 6,73 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Ravenna percorso di rilievo paesaggistico e panoramico ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*; Chiesa di S. Agnese
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Materna Privata S. Agnese Scuola Elementare Statale
Servizi socio- assistenziali	1 casa famiglia per anziani
Edifici pubblici	Sede Delegazione Sud - Anagrafe
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 5,1 ettari, così classificabili: - 3,6 verde di libera fruizione corrispondenti a più aree distribuite per la frazione, molto eterogenee per dotazione arborea e attrezzature, e alla mitigazione degli insediamenti commerciali e artigianali di via Ravalli; - 1,1 complesso parrocchiale, dotato di ampia area a prato in parte attrezzata per attività sportive; - 0,1 aree verdi di pertinenza della scuola; - 0,3 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale.
Attrezzature sportive	Struttura polivalente
ERP/ERS	11 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza di insediamenti produttivi (Manifattura Berluti) Buona dotazione di servizi di prossimità Presenza di scuola materna e elementare Età media inferiore rispetto agli altri insediamenti extra-urbani
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva uno stato ecologico scarso (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Lontananza dalla città (distanza fisica) Mancanza di sportello bancario Mancanza di percorso ciclabile protetto/dedicato Scarsa attività edilizia di tipo residenziale Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

PARTE DIAGNOSTICA - S. EGIDIO

Delegazione Sud - Gaibanella	
Estensione [ettari]	26,08
Indice di permeabilità territoriale	55%
Residenti	451
Distanza dalla città	9 km (11 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo il Po di Primaro. Si hanno notizie del piccolo borgo fin dal 1300. Anticamente era denominato San Zilio (oggi San Zili). Nel XVI secolo Ercole I d'Este realizzò la prima bonifica e fece costruire l'argine del cavo ducale a sbarramento delle acque bolognesi. Le opere di bonifica resero la località attraente e la popolazione aumentò. Nel 1883 fu costruita la strada comunale che presso la Villa Gulinelli si biforca verso Marrara. La strada Pandolfina invece era impraticabile da maggio a ottobre, solo con il tempo si ottenne che il fondo fosse sistemato a sabbia per raggiungere il Santuario del Poggetto. Le sponde del Po di Primaro erano collegate da due ponti: il ponte Gatti Casazza in prossimità di Gaibana, liberato dal pedaggio nel 1872, ed il ponte Principe Pio di Savoia, conosciuto come ponte di Sant'Egidio, che fu liberato dal pedaggio solo nel 1900. Oltre alla chiesa parrocchiale e al Santuario del Poggetto la frazione annovera tra le emergenze architettoniche la Villa Zileri Dal Verme.
La frazione è interessata dall'itinerario a vocazione ciclo-turistica "G.Fabbri". E' inoltre ricompresa nel circuito enogastronomico "*Strada dei Vini e dei Sapori – la via delle Corti Estensi*". S. Egidio è caratterizzata da una scarsa qualità urbana e dalla mancanza di forti relazioni con il fiume, che invece potrebbero generare aspetti estetici di grande qualità e d'identità territoriale. Dal 2006 il suo alveo rientra nella Zona di Protezione Speciale ZPS *"Po di Primaro e Bacini di Traghetto"* e ricompreso nella Rete Natura 2000 per la tutela della biodiversità (avifauna e vegetazione). In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione fa riferimento per la maggior parte dei servizi primari alla vicina Gaibanella ed è caratterizzata da una età media inferiore rispetto alle altre frazioni.
Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare e della vivacità urbanistico-edilizia si registrano valori medi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

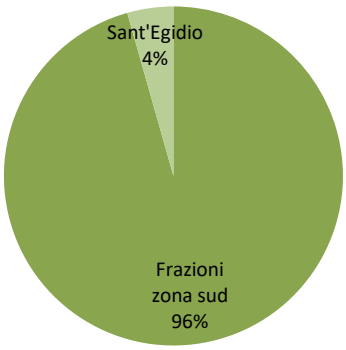
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	No, presente a Gaibanella
Uffici postali Sportelli Bancari	No, presente a Gaibanella
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	No, presente a Gaibanella
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 22
Percorsi ciclabili	Su via Bassa, strada a vocazione cicloturistica (PUMS)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed ExtraUrbano su più linee (corse poco frequenti) con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	454	454	451
Densità popolazione [ab/ha]	17,4	17,4	17,29
Età media	47,09	47,85	48,96
% residenti con più di 80 anni	6,83	7,93	8,2
Indice di dipendenza	64,5	65,7	65,8
% bambini <14 anni	12,78	12,11	10,86
% nuclei monofamigliari >70 anni	14,07	n.d.	9,62
Trend residenti (2010/2020)		**-1%**	

Confronto popolazione residente

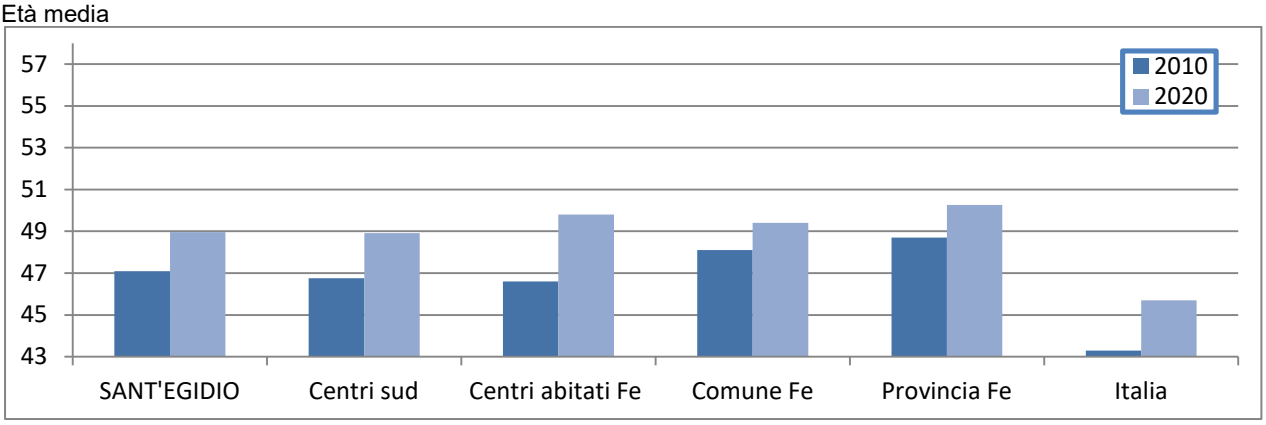


*sono conteggiati anche gli abitanti e aree del borgo limitrofo Case Campanella

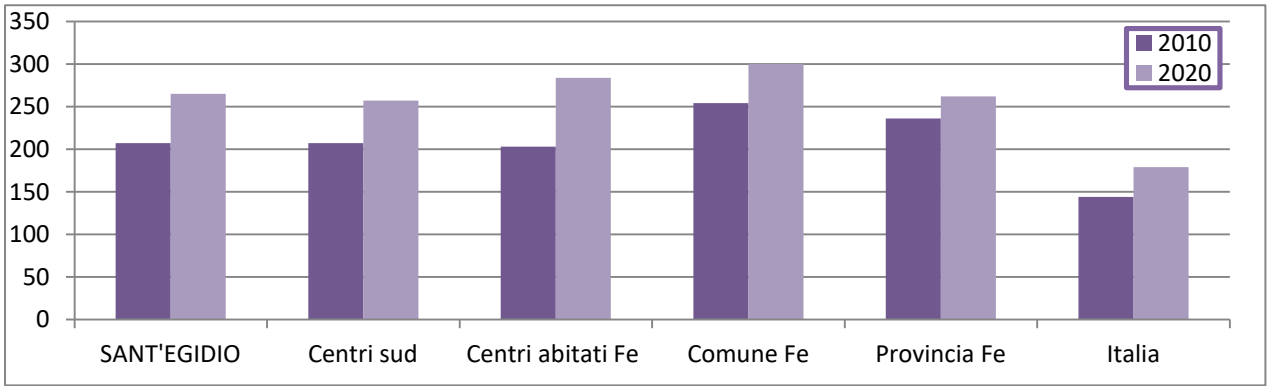
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	20,4%
Incidenza della popolazione straniera	3,7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E15 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	1.047	0,29	9	24	1,11	3,06

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	0,5
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>10%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

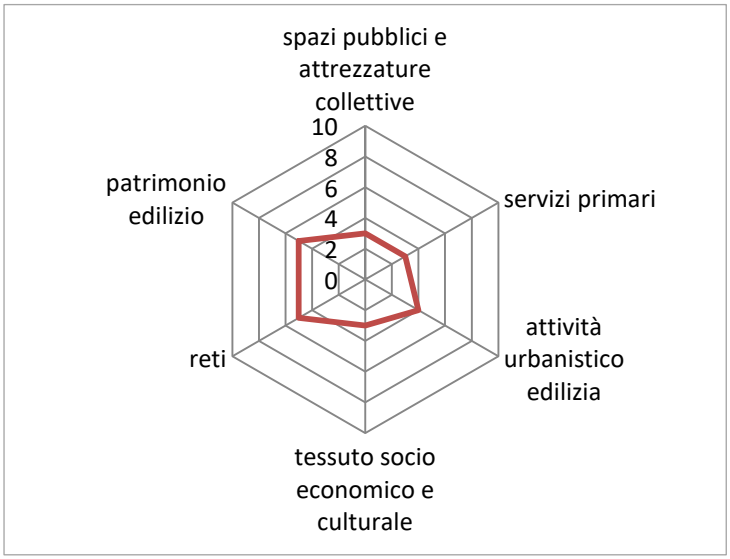
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Passerini, vigente con urbanizzazioni realizzate e cedute ma non completamente attuato (Sup.Terr.: 1,43 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Passerini: 117
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Bassa percorso di rilievo paesaggistico e panoramico, infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*, elemento dell'itinerario *Strada dei vini e sapori*; Chiesa parrocchiale di S. Egidio
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

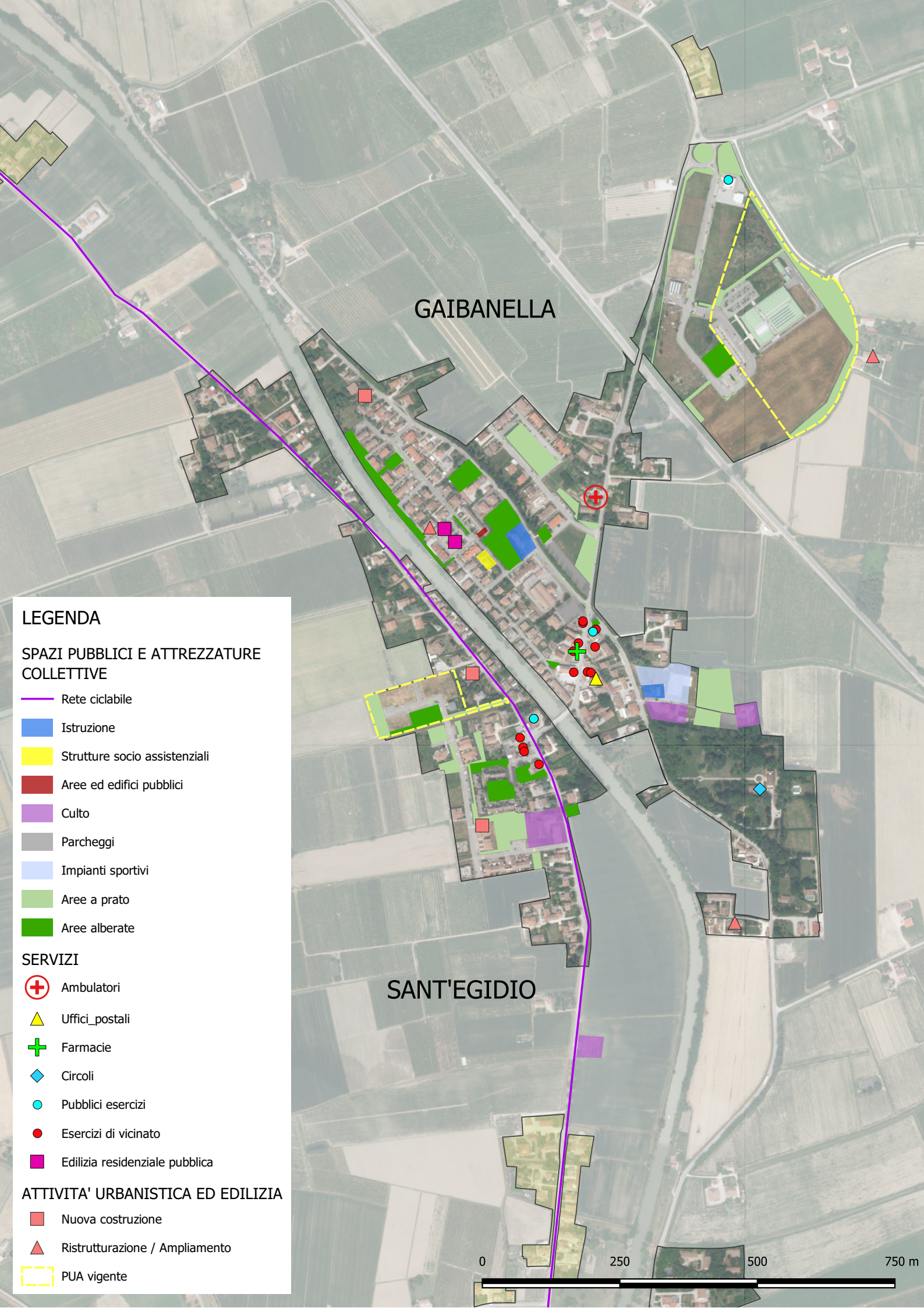
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa (chiusa per restauro); cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 1,8 ettari dei quali la maggior parte sono aree libere fruibili, sia forestate che a prato.
Attrezzature sportive	Campo da basket parrocchiale
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza di insediamenti produttivi nelle vicinanze (Manifattura Berluti a Gaibanella) Età media inferiore alla media degli altri centri abitati
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva uno stato ecologico scarso (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Orbita per tutti i servizi attorno a Gaibanella, da cui è separata dal Po Morto di Primaro Lontananza dalla città (distanza fisica) Mancanza di percorso ciclabile protetto/dedicato Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


GAIBANELLA
SANT'EGIDIO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Aree ed edifici pubblici
Culto
Parcheggi
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - GAIBANA

Delegazione Sud	
Estensione [ettari]	16,03
Indice di permeabilità territoriale	62%
Residenti	271
Distanza dalla città	10 km (12 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Gaibana si sviluppa lungo la via Ravenna (antico corso della strada Adriatica, ora affiancato da una superstrada) tra i paesi di Gaibanella e Monestirolo ed è affiancato dal canale Primaro, corrispondente ad un ramo deltizio fossile del Po. Il nome della località risale al 709 quando, in seguito al taglio dell'argine destro del Volano, si formò una Fossa detta di Gaibana. La località figura tra le *arimannie* nei capitoli stabiliti tra Alessandro III e l'Imperatore Federico Barbarossa (1177). Elemento di pregio della frazione è la Chiesa parrocchiale della Natività di origine romanica documentata fin dal XI sec.

La frazione è connotata da scarsa qualità urbana e da assenza di forti relazioni con il fiume, che potrebbero dare luogo ad aspetti paesaggistici di grande qualità e di forte caratterizzazione territoriale. Il Primaro è visibile, nei tratti liberi dall'edificazione, percorrendo v. Ravenna e v. Bassa. Entrambe sono strade panoramiche sebbene v. Ravenna presenti un volume di traffico tale per cui si connota meno per il suo valore paesaggistico. Via Bassa è inoltre una strada a vocazione cicloturistica che collega Gaibana con le frazioni limitrofe e con la città (v. G.Fabbri). Dal 2006 l'alveo del Po di Primaro è riconosciuto quale Zona di Protezione Speciale denominata "*Po di Primaro e Bacini di Traghetto*".
In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La frazione non ha rilevanti elementi di centralità e i servizi primari sono scarsi. La popolazione residente, pur in lieve calo, è connotata da una bassa età media. I valori del mercato immobiliare e della vivacità urbanistico-edilizia risultano in media con le dinamiche comunali fuori dal centro urbano.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

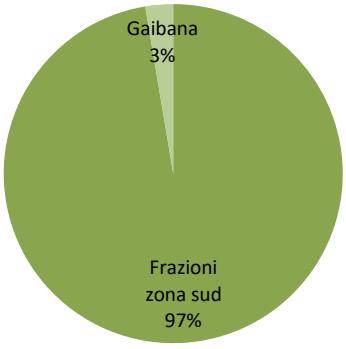
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	/
Altri servizi	Attività ricettive (hotel Villa Gulinelli, agriturismo La Rocchetta)

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 65
Percorsi ciclabili	Strada a vocazione cicloturistica (PUMS)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed ExtraUrbano su più linee (corse poco frequenti)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	287	270	271
Densità popolazione [ab/ha]	17,9	16,84	16,9
Età media	46,52	47,52	48,24
% residenti con più di 80 anni	9,41	7,41	6,64
Indice di dipendenza	49,5	55,2	49,7
% bambini <14 anni	9,76	11,11	7,75
% nuclei monofamigliari >70 anni	15,45	n.d.	12,71
Trend residenti (2010/2020)		**-6%**	

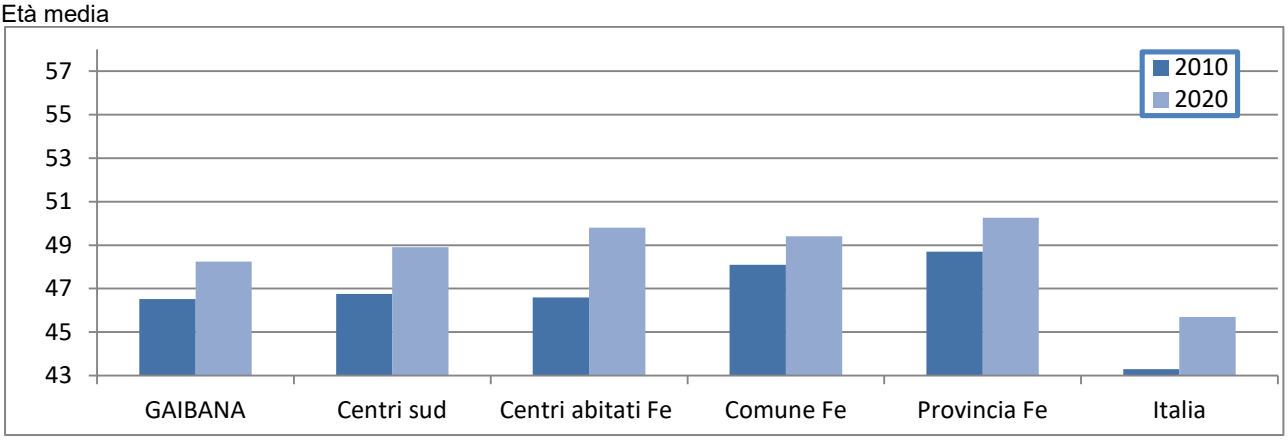
Confronto popolazione residente



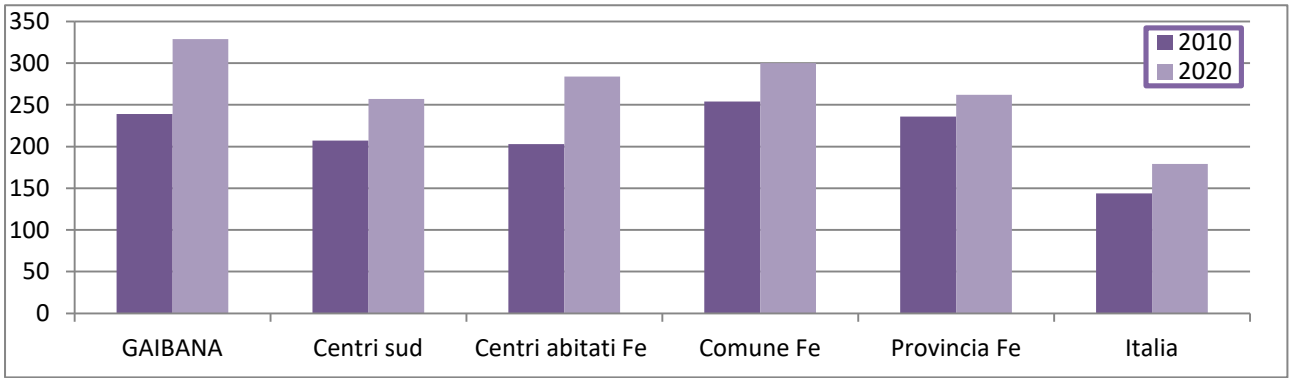
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	17,3%
Incidenza della popolazione straniera	6,3%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E15 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.044	1.047	-0,29	9	24	1,11	3,06

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	0,9%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	14%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650 - 700 euro

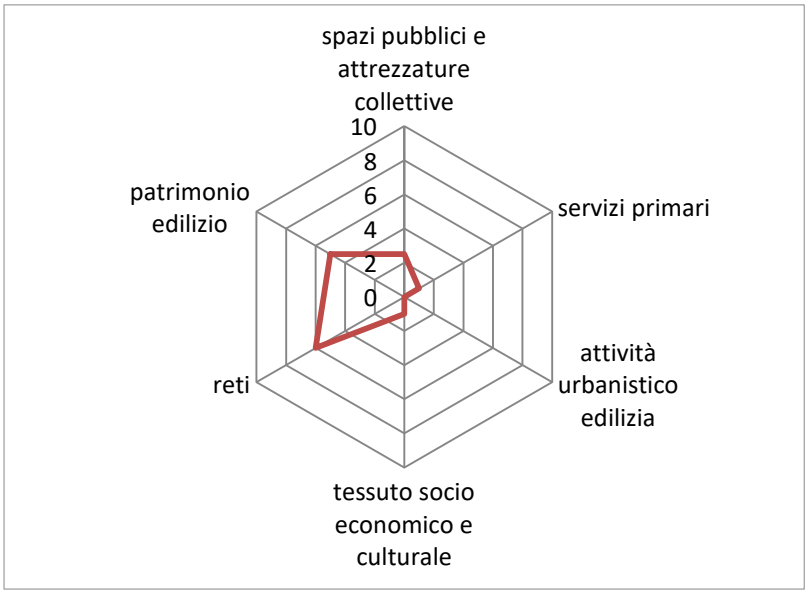
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione ex scuola in via Ravenna per € 585.000; dismessa da oltre 30 anni, senza impianti di riscaldamento, è attualmente vuota e inutilizzata.
Elementi paesaggistici e identitari	Sito ZPS Po di Primaro e Bacini di Traghetto; Sito Unesco; via Rocca e via Ravenna percorsi di rilievo paesaggistico e panoramico ed infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti estensi*; via Rocca nel circuito *Strada dei vini e sapori*; Chiesa della Natività di S. Maria Vergine
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Primaro ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare, ora sede di seggio
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa chiusa in attesa di restauro; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è scarsa. Dimensionalmente si attesta a 0,8 ettari dei quali la maggior parte corrisponde al verde, incolto e non attrezzato, di pertinenza del complesso parrocchiale. Completano la dotazione il giardino della ex scuola e il verde cimiteriale.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Bassa età media dei residenti
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Primaro si rileva uno stato ecologico scarso (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Carenza di servizi primari Mancanza di percorso ciclabile protetto/dedicato Lontananza dalla città Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


GAIBANA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Aree ed edifici pubblici
Culto
Aree coltivate
SERVIZI
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
0
250
500
750 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER (Cluster 9 e 10)

- **Creare un circuito turistico integrato alla città e al sistema regionale e nazionale, basato sul turismo ciclabile e sul turismo fluviale sportivo attraverso la valorizzazione del Po di Primaro come infrastruttura di paesaggio, attivando processi e progetti integrati di riqualificazione paesaggistica ed ecologica ambientale del fiume e la dimensione partecipative e collaborativa delle comunità locali (OS1-LS3-AP1/AP2/AP3, OS1-LS5-AP2/AP3, OS3-LS4-AP1)**
- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Spinazzino come HUB AMBIENTE e il Palazzone di Marrara come HUB TURISMO (OS2-LS1-AP2)
- Realizzare una nuova darsena a Marrara contestualmente alla riqualificazione di Piazza Boari
- Sviluppare forme di turismo sportivo fluviale sul Canale Cembalina (OS3-LS4-AP1)
- Qualificare via Olmo e via della Cembalina come percorsi ciclabili turistici (OS4/LS5/AP1)
- Creare un'offerta ricettiva adeguata alle qualità storico insediative degli edifici e in rete con l'esistente (OS3-LS4-AP5/AP6)

STRATEGIE FRAZIONI

- Rafforzare il ruolo di San Bartolomeo e di Gaibanella come centro di gravitazione rispettivamente del Cluster 9 e del Cluster 10 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS4-LS5-AP1)
- **Creare nuovi spazi di relazione lungo il Po di Primaro connessi alle centralità esistenti e potenziali (edifici oggetto di fondi PNRR) attraverso la riqualificazione dei waterfont privati e la qualificazione delle aree agricole di tutela in prossimità del fiume da rendere fruibili come spazi pubblici di aggregazione (OS1-LS3-AP3, OS1-LS5-AP2/AP3)**
- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Gaibana come HUB CULTURA (OS2/LS1/AP2)
- Creare una rete di trasporto pubblico su acqua e in intermodalità con la mobilità ciclabile e su gomma, riqualificando gli approdi esistenti, per sviluppare oltre ad un sistema alternativo di accessibilità ai servizi del centro di gravitazione del cluster anche forme di turismo sportivo fluviale (OS4/LS5/AP2)
- Qualificare le aree agricole di tutela in prossimità del Po di Primaro e del Canale Cembalina attraverso progetti integrati di paesaggio e renderle fruibili come come spazi pubblici di aggregazione (OS1-LS3-AP3, OS1-LS5-AP2/AP3)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP4-AP5)
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere dei sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni bastate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattativa dei tessuti edilizi (OS2/LS2/AP3)
- Potenziare i collegamenti del trasporto pubblico verso la città. (OS4-LS5-AP2)

San Bartolomeo in Bosco

- Riqualificare l'edificio dell'ex Bocciofila come spazio di aggregazione per famiglie e giovani e anziani. (OS2-LS1-AP2)
- Riqualificare lo spazio del marcato su via Cervella come piazza pubblica in connessione con la valorizzazione di via Sgarbata e via Cavo Ducale. (OS2-LS3-AP3)
- Pianificare e attuare nuovi spazi per attrezzature e spazi collettivi
- Inserimento di una fascia verde a mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi sulla residenza in particolare su via Cavo Ducale.
- Promuovere il distretto della frutta e dell'agro-industria e garantire il più possibile la lavorazione *in loco* dei prodotti agricoli, accompagnando il processo di ristrutturazione del settore attualmente in corso, attraverso l'accorpamento dei plessi produttivi, salvaguardando l'occupazione e razionalizzando la funzione di servizio al settore agricolo. (OS3-LS1-AP2)
- Adeguare il sistema di scolo delle acque meteoriche (OS1-LS2-AP4)

Spinazzino

- Potenziare il collegamento ciclabile con San Bartolomeo (OS4-LS5-AP2)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'edifico ex scuola elementare come nuova centralità di livello urbano attraverso un mix di funzioni innovative (già oggetto di finanziamento PNRR) (OS2-LS1-AP2)
- Recuperare e valorizzare l'edifico della Chiesa come centralità esistente di livello urbano e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Marrara

- Recuperare e rifunzionalizzare l'edificio ex Palazzone come nuova centralità di livello urbano attraverso un mix di funzioni innovative connesse, tra le altre, alla valorizzazione turistica del Po di Primaro (oggetto di finanziamento progetto PNRR) (OS2-LS1-AP2)

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Migliorare/implementare percorso ciclabile protetto di collegamento a Monestirolo e poi alla città (OS4-LS5-AP2)
- Risolvere i problemi di scolo delle acque meteoriche (OS1-LS2-AP4)
- Completare la rete di fognatura pubblica e collegamento con il depuratore di Marrara.
- Riqualificazione di Piazza Boari (OS2-LS3-AP3)

Monestirolo

- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola elementare come nuova centralità di livello urbano inserendo nuovi spazi di aggregazione (OS2-LS1-AP2)
- Risolvere i problemi di scolo delle acque meteoriche (OS1-LS2-AP4)
- Completare la rete di fognatura pubblica di Monestirolo e collegamento con il depuratore di Marrara
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico su v. Ravenna e rendere più sicura la ciclabile (OS4-LS5-AP2)

Fossanova San Biagio

- Creazione percorso ciclabile protetto sulla via Bassa o alternativo su via Olmo. (OS4-LS5-AP1, 0S4-LS5-AP2)
- Realizzazione rete di fognatura per il centro abitato e collegamento con il depuratore di Gaibanella.
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare il patrimonio storico, architettonico e testimoniale urbano e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Fossanova San Marco

- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico su v. Ravenna e rendere più sicura il percorso ciclabile. (OS4-LS5- AP2)
- Completare rete di fognatura nel centro abitato e collegamento con il depuratore di Gaibanella.

Gaibana

- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico su v. Ravenna e rendere più sicuro il percorso ciclabile. (OS4-LS5-AP2)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'edificio dell'ex scuola elementare come nuova centralità di livello urbano attraverso un mix di funzioni innovative. (OS2-LS2-AP2)
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare il patrimonio storico, architettonico e testimoniale urbano e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Gaibanella

- Attuare il completamento della rete di fognatura e il collettamento al depuratore di Gaibanella, anche secondo indicazioni e prescrizioni contenute nella Val.S.A.T. all.4:Val.Inc.
- Attuare gli interventi sulla viabilità volti a rallentare il traffico su v. Ravenna e rendere più sicura la ciclabile (OS4-LS5-AP2)
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Promuovere e consolidare la funzione delle pro-loco locali e il ruolo identitario di sagre e fiere.

Sant'Egidio

- Creazione percorso ciclabile protetto sulla via Bassa o alternativo su via Olmo. (OS4-LS5-AP1, 0S4-LS5-AP2)
- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Torre Fossa

- Realizzazione rete di fognatura per il centro abitato e collegamento con il depuratore di Gaibanella.

0 1 2 km

CL 9-10_ STRATEGIE LOCALI

Creazione di nuovi spazi di relazione lungogiume connessi alle centralità esistenti e potenziali (edifici con fondi PNRR) attraverso la valorizzazione del Po di Primaro come infrastruttura di paesaggio



EX SCUOLA DI GAIBANA

L'edificio potrebbe essere rifunzionalizzato in HUB CULTURA per ospitare funzioni ed eventi culturali, una biblioteca civica a servizio delle adiacenti frazioni, spazi di incontro per anziani e famiglie. Potrebbe inoltre costituire la sede operativa di enti/associazioni organizzatori di eventi culturali da svolgersi en plain air nell'aree agricole lungo il fiume, individuate e gestite tramite specifici strumenti pattizi (vedi DGC n. 2022 - 601 -PRESA D'ATTO DEL COMUNE DI FERRARA DEL DOCUMENTO DI PROPOSTA PARTECIPATA (DOCPP) – "VERSO UN CONTRATTO DI FIUME PER FERRARA").



EX SCUOLA DI SPINAZZINO

L'edificio potrebbe essere rifunzionalizzato in HUB AMBIENTE per ospitare spazi dedicati alla divulgazione e sensibilizzazione verso tematiche ambientali e di sostenibilità, sia con lezioni frontali che pratiche costituite da uscite didattiche in canoa lungo il canale Cemblina e nella campagna aperta, in sinergia con le scuole di San Bartolomeo. Potrebbero anche essere organizzati periodicamente dei corsi per operatori del settore agricolo relativi all'innovazione nell'agricoltura e alla produzione di servizi ecosistemici.



EX SCUOLA DI MONESTIROLO

L'edificio potrebbe recuperare la sua funzione originaria, ospitando una piccola biblioteca a servizio della comunità. Attraverso un percorso pedonale sicuro lungo via della Pesca potrebbe essere collegato ad aree per la didattica en plain air lungo fiume appositamente attezzate, individuate e gestite tramite specifici strumenti pattizi (vedi DGC n. 2022 - 601 -PRESA D'ATTO DEL COMUNE DI FERRARA DEL DOCUMENTO DI PROPOSTA PARTECIPATA (DOCPP) – "VERSO UN CONTRATTO DI FIUME PER FERRARA").

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttici ciclabili di progetto provinciale
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- chiese
- capisaldi
- edifici con fondi PNRR
- approdi (informali) esistenti
- approdi esistenti
- scuole
- aree agricole di tutela
- Po di Primaro
- Canale Cembalina
- reticolo idrografico

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Gaibana come HUB CULTURA, l'ex scuola di Monestirolo con la sua funzione originaria, l'ex scuola di Spinazzino come HUB AMBIENTE (OS2/LS1/AP2)
- rendere fruibile il tessuto agricolo lungofiume come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS3/AP3, OS1/LS5/AP2-AP3)
- sviluppare una rete di trasporto pubblico su acqua e in intermodalità con la mobilità ciclabile e su gomma, riqualificare gli approdi esistenti per sviluppare oltre a forme di turismo fluviale anche un sistema alternativo di accessibilità ai servizi dei centri di gravitazione dei cluster (OS4/LS5/AP2)
- riqualificare i waterfront privati incrementando la permeabilità degli spazi aperti (OS1/LS1/AP4-AP5, OS1/LS2/AP5)
- riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP4-AP5)
- realizzare una nuova darsena a Marrara

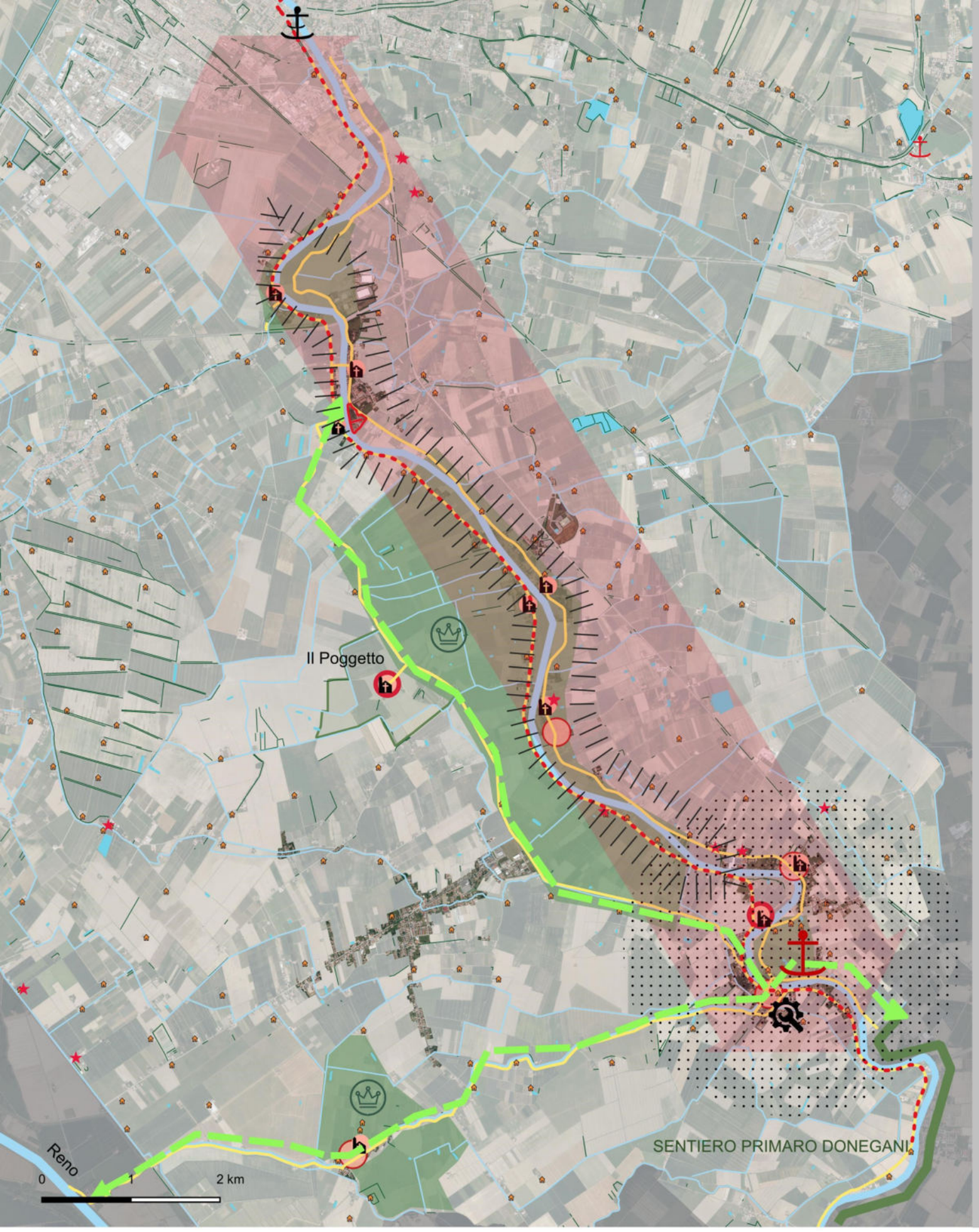
CL 9-10_STRATEGIE SOVRALOCALI

Creazione di un circuito turistico integrato alla città e al sistema regionale e nazionale, basato sul turismo ciclabile e sul turismo fluviale sportivo attraverso la valorizzazione del Po di Primaro come infrastruttura di paesaggio



PALAZZONE DI MARRARA

L'edificio potrebbe essere rifunzionalizzato in HUB TURISMO per ospitare funzioni e spazi di accoglienza degli utenti dei nuovi itinerari turistici integrati natura&sport&cultura legati alla valorizzazione del fiume Po di Primaro come parco fluviale. Potrebbe contenere un info point per fornire sia le informazioni necessarie per godere interamente dell'esperienza di visita, sia la possibilità di noleggiare attrezzature sportive (bike, canoe, packraft, attrezzatura per la pesca soprtiva) e usufruire di servizi di assistenza. Attraverso l'ausilio di guide ambientali escursionistiche si potrebbero effettuare delle escursioni per illustrare il paesaggio del fiume con un'attenzione particolare alla salvaguardia delle sue componenti naturalistiche e ambientali. Potrebbero essere forniti pacchetti turistici di valore esperienziale relativi alla produzione e cultura enogastronomica locale attraverso il coinvolgimento e la messa a rete dei produttori agricoli, dei ristoranti locali e con possibilità di frequentare dei laboratori di cucina e di pesca sportiva tenuti direttamente dai membri della comunità residente. Fondamentale e di rilevante importanza, sarà la correlata riqualificazione di Piazza Boari.

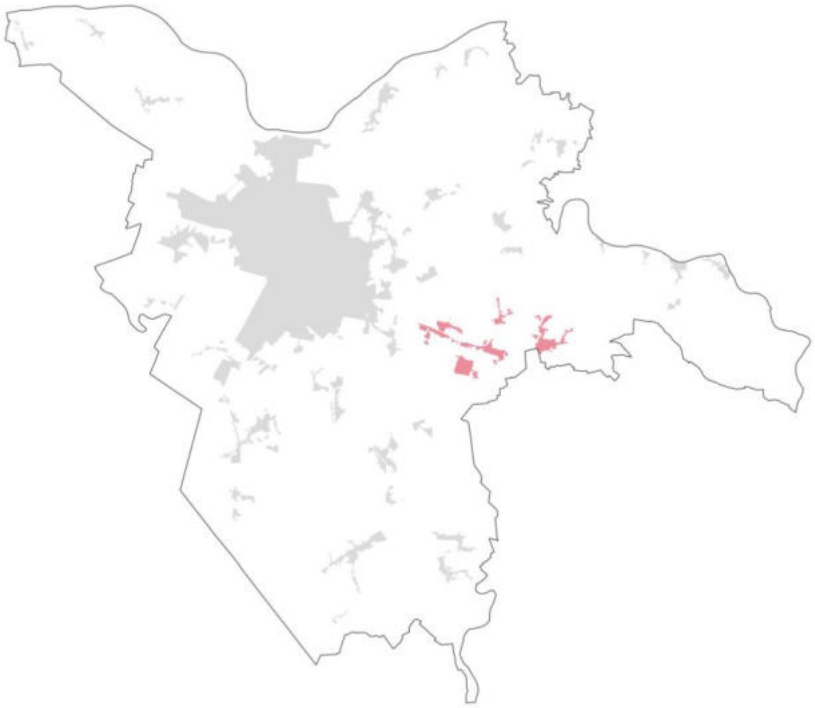


RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- percorsi di rilievo paesaggistico PUG
- strutture ricettive
- corti storiche
- chiese
- capisaldi
- edifici con fondi PNRR
- darsena San Paolo
- maceri
- Reno
- Po di Primaro
- Canale Cembalina
- reticolo idrografico
- zona di rilievo paesaggistico PTCP
- filari tutelati
- aree agricole di tutela

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- attivare processi di riqualificazione paesaggistica ed ecologica ambientale del Po di Primaro attraverso progetti integrati di paesaggio (OS1/LS3/AP1-AP2-AP3, OS1/LS5/AP2-AP3, OS3/LS4/AP1-AP6)
- qualificare via Olmo e via della Cembalina come percorsi ciclabili turistici (OS4/LS5/AP1)
- recuperare e rifunzionalizzare il Palazzone di Marrara come HUB TURISMO e riqualificare Piazza Boari(OS1/LS2/AP4, OS2/LS1/AP2, OS2/LS3/AP2-AP3, OS3/LS4/AP6-AP7)
- valorizzare le emergenze storico-architettoniche, testimoniali attraverso itinerari escursionistici (OS2/LS1/AP1)
- realizzare una nuova darsena a Marrara
- valorizzare le tessiture del paesaggio agrario e la cultura eno-gastronomica locale (OS1/LS3/AP1)
- creare un'offerta ricettiva adeguata alle qualità storico insediative degli edifici e in rete con l'esistente (OS3/LS4/AP5-AP6)



CLUSTER 11

COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO, CONA, CODREA, QUARTESANA

PARTE DIAGNOSTICA - COCOMARO DI CONA

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	29,42
Indice di permeabilità territoriale	67%
Residenti	413
Distanza dalla città	5 Km (9 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la destra idraulica del Po di Volano. Conosciuto anche come “Cocomarino” l'appellativo “di Cona" sta a significare che il borgo dipendeva dalla parrocchia della vicina Cona. Il toponimo deriva da “*cucumarious”*, antica forma di cuccuma, pignatta. La frazione è attraversata dalla trafficata v. Comacchio e il trasporto pubblico extraurbano è presente con più linee. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dalla piccola Chiesa dedicata all’Assunzione, risalente al XI sec., prima affidata agli olivetani di San Giorgio e poi elevata a parrocchia nel XVII sec. e dal valore naturalistico, ambientale e paesaggistico delle v. Colombara e Camerina e del Po di Volano ricompreso nell’area di tutela UNESCO.

Il centro abitato pur non avendo elementi di centralità rilevanti, dispone di alcuni servizi primari e attrezzature collettive, esercizi pubblici e di prossimità: analogamente agli altri centri limitrofi l’insediamento a Cona del nuovo Polo Ospedaliero ha cambiato, in modo significativo, il ruolo e il sistema di relazioni tra questi abitati e rispetto alla città. La popolazione non ha visto decrementi significativi nel periodo 2010-2020 e si allinea ai trend di invecchiamento che caratterizzano il resto del territorio comunale. La tendenza viene rispecchiata anche nell’andamento dell’attività edilizia che risulta irrilevante nonostante le quotazioni immobiliari e la rendita degli immobili residenziali sia relativamente alta.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	Sì
Medici di base	/
Altri servizi	*Lady Summer* evento estivo organizzato da privati; attività ricettive (Hotel Villa Regina, Casale Belriguardo)

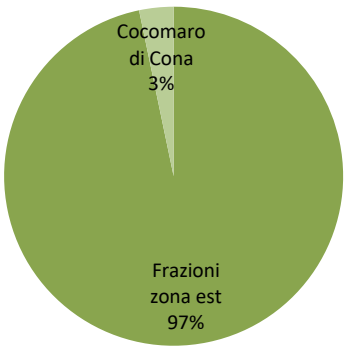
ACCESSIBILITA’

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 1
Percorsi ciclabili	Percorsi Bicipolitana PUMS
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Extra Urbano su più linee

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti	420	424	413
Densità popolazione [ab/ha]	14,28	14,41	14,04
Età media	47,62	47,82	50,26
% residenti con più di 80 anni	6,19	5,42	7,99
Indice di dipendenza	52,73	54,18	65,86
% bambini <14 anni	9,52	10,85	10,9
% nuclei monofamigliari>70 anni	9,8	n.d.	9,3
Trend residenti (2010/2020)		**-2%**	

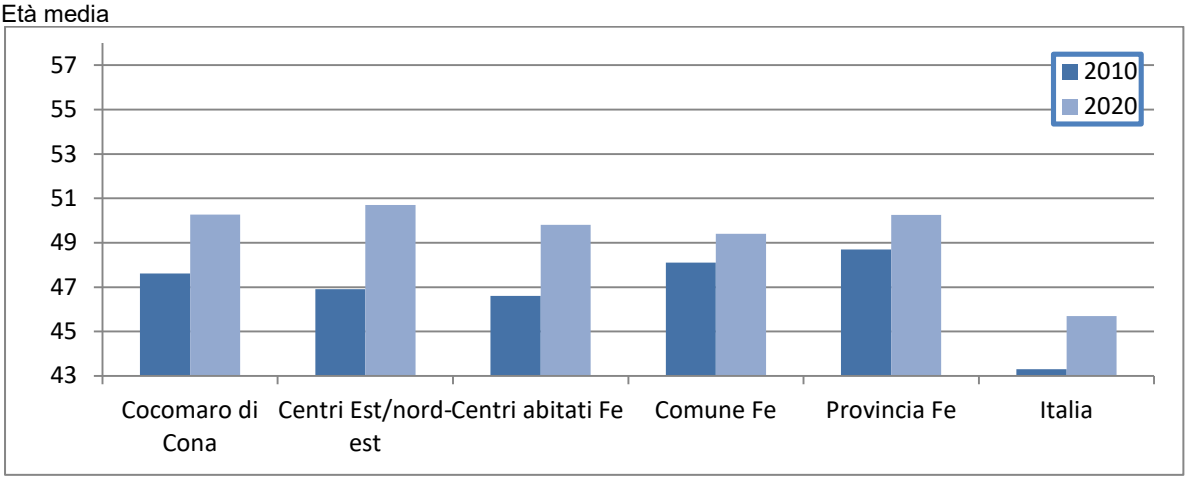
Confronto popolazione residente



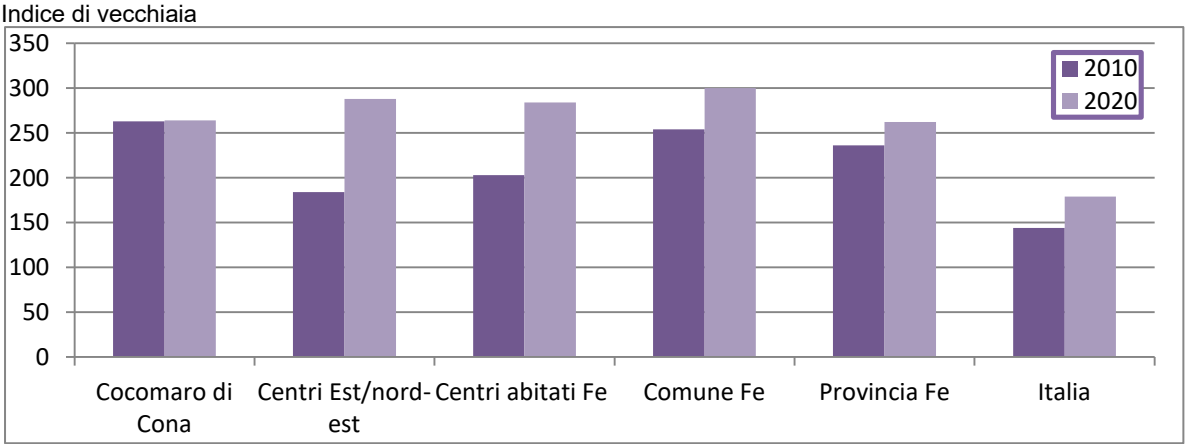
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	20,0%
Incidenza della popolazione straniera	10,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E23 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.456	1.316	-9,62	17	21	1,56	1,92

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,0%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	<3%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

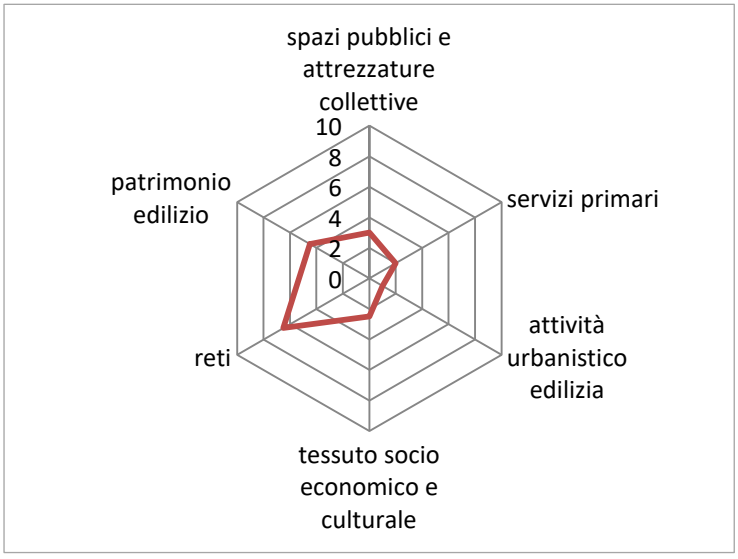
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Comacchio, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 5 ha)* ** la presente ricognizione fotografa lo stato di attuazione a febbraio 2022. Rispetto a ciò si aggiorna lo stato dei PUA con STATO: decaduto*
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Comacchio: 283 ab (Borgo Solare) *
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia irrilevante
Fognatura	Centro servito parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Collegamento ciclabile fino a via Colombara (PUMS)

Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano (visibile a tratti dallo spazio pubblico); Sito Unesco; via Comacchio strada storica appartenente all'itinerario *Strada dei vini e sapori* e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per via delle Corti Estensi*; via Colombara e via Camerina percorsi di rilievo paesaggistico; Chiesa dell'Assunzione di Maria Vergine
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Elementare Statale Bruno Ciari
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa Assunzione Maria Vergine
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è scarsa e si limita a un'area alberata di proprietà comunale lungo via Comacchio (circa 3000 metri). Il giardino scolastico è di limitate dimensioni e non ci sono aree verdi pubbliche lungo il Po di Volano.
Attrezzature sportive	Campi Polivalenti
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	/

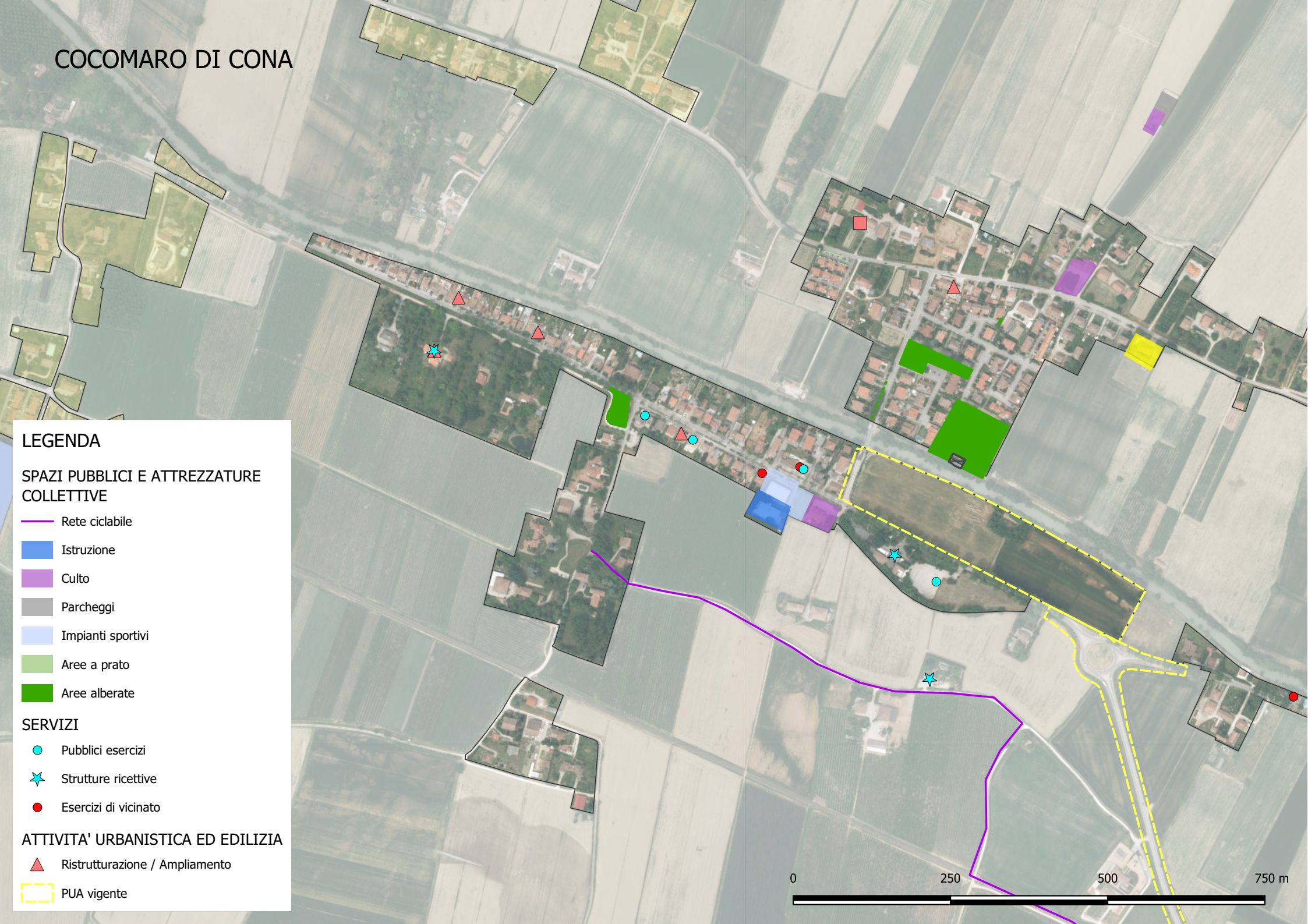
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Nei pressi sorge il nuovo Polo Ospedaliero Sant'Anna
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Scarsa presenza di servizi primari (uffici postali, sportelli bancari, medico) Frazione attraversata da traffico intenso Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

COCOMARO DI CONA



PARTE DIAGNOSTICA - COCOMARO DI FOCOMORTO

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	22,37
Indice di permeabilità territoriale	58%
Residenti	421
Distanza dalla città	5 Km (8 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa sull'argine sinistro del Volano le cui acque lo separano dal Cocomaro di Cona sulla sponda opposta. L'area è citata in alcuni documenti risalenti al X secolo con il nome Val di Zucche e Val di Cuccula. La chiesa risalente al 1141 fu dedicata a San Nicolò. Crollata nel 1642 fu successivamente ricostruita dalla Congregazione Benedettina Olivetana della Basilica di San Giorgio fuori le mura, mentre nel 1790 fu rifatto il campanile in stile barocco. Nel 1630 fu istituito a Cocomaro di Focomorto, nel palazzo degli Strozzi, un ricovero per gli ammalati di peste.

La frazione è raggiunta dalla v. Comacchio ma non ha collegamenti con la rete ciclabile mentre il sistema di trasporto pubblico è presente. Il Po di Volano assume un importante rilevanza naturale e ambientale in particolare là dove è riconoscibile l'ordito storico dei fondi agricoli derivata dall'opera di bonificazione estense. Anche qui l'insediamento a Cona del nuovo Polo Ospedaliero ha cambiato in modo significativo il ruolo e il sistema di relazioni della frazione con i centri limitrofi e con la città capoluogo. La frazione si caratterizza per una scarsa presenza di servizi primari e di spazi di aggregazione. La popolazione residente ha subito un deciso decremento nel decennio 2010-2020 accompagnato da un invecchiamento della popolazione. La tendenza viene rispecchiata anche nell'andamento dell'attività edilizia che risulta irrilevante nonostante le quotazioni immobiliari e la rendita degli immobili residenziali sia relativamente alta.

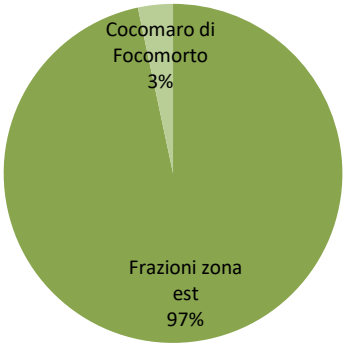
ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi/Strutture ricettive	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/
ACCESSIBILITA'	
Strade di accesso	Centro direttamente raggiungibile da strada Provinciale SP 1 (via Comacchio)
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea Urbana (taxibus)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	483	452	421
Densità popolazione [ab/ha]	21,08	19,72	18,37
Età media	44,07	46,04	50,46
% residenti con più di 80 anni	3,93	6,18	4,87
Indice di dipendenza	45,92	48,2	61,92
% bambini <14 anni	13,25	11,06	8,31
% nuclei monofamigliari>70 anni	9,5	n.d.	10,1
Trend residenti (2010/2020)		**-13%**	

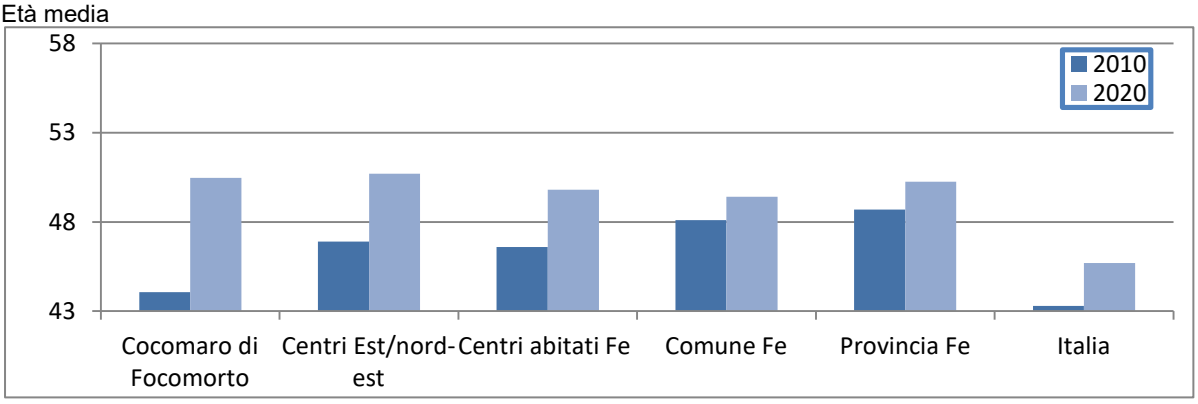
Confronto popolazione residente



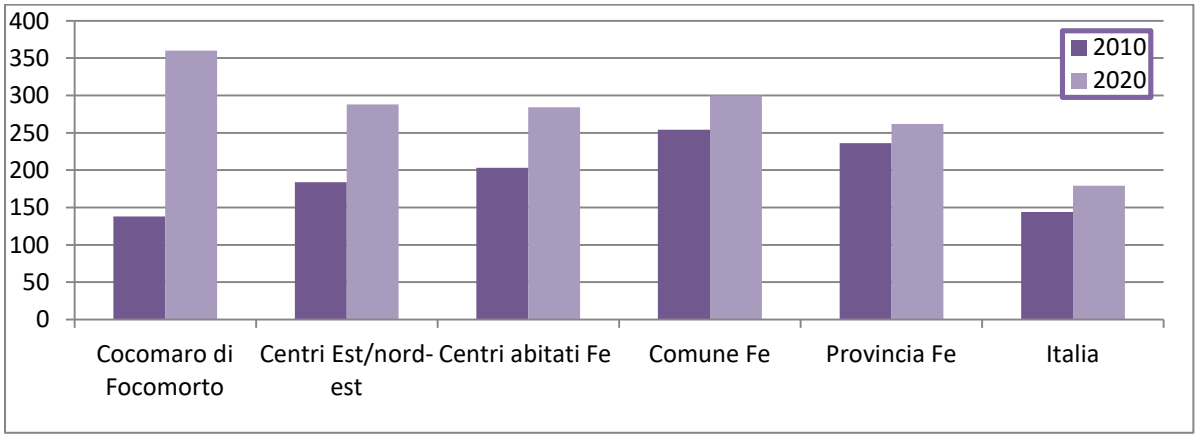
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,2%
Incidenza della popolazione straniera	1,9%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E23 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.456	1.316	-9,62	17	21	1,56	1,92

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	7%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	900-950 euro

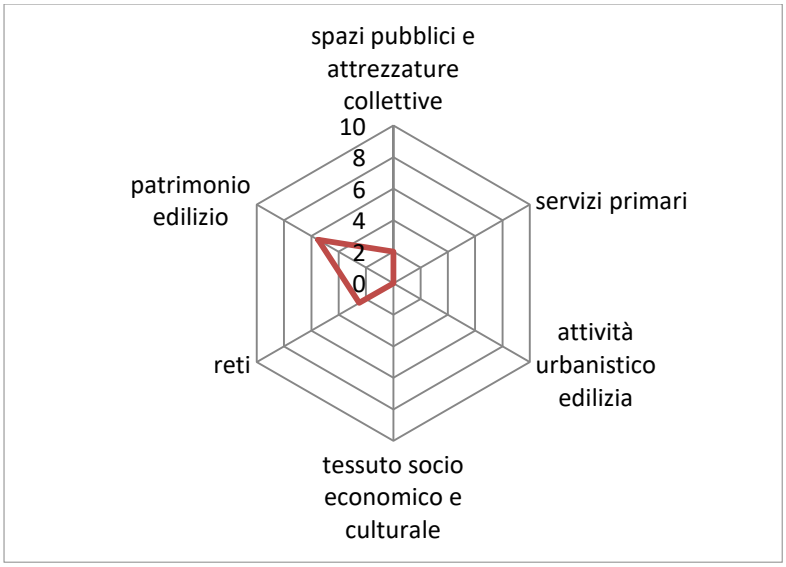
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia irrilevante
Fognatura	Centro non servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Percorsi Bicipolitana PUMS di collegamento con il polo ospedaliero
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano; Sito Unesco; via della Ginestra percorso di rilievo paesaggistico e panoramico con ampie viste sulla golena del Po di Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per via delle Corti Estensi*; paesaggio agricolo con trama storica dei fondi agricoli minuta, progressiva e a celle derivata dall'opera di bonificazione estense; Chiesa di S. Nicola Vescovo e pertinenze
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

	Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	
Servizi socio- assistenziali	Casa di riposo Casa Abbracci Centro diurno per disabili
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa Assunzione Maria Vergine; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi, pari a circa 1,5 ettari, è costituita prevalentemente da due grandi aree fruibili e alberate, delle quali la più grande (0,9 ettari) è affacciata sul Po di Volano ma presenta uno scarso livello di accessibilità. Le restanti aree (0,3 ha) sono arredo stradale o di pertinenza del complesso parrocchiale e del cimitero.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

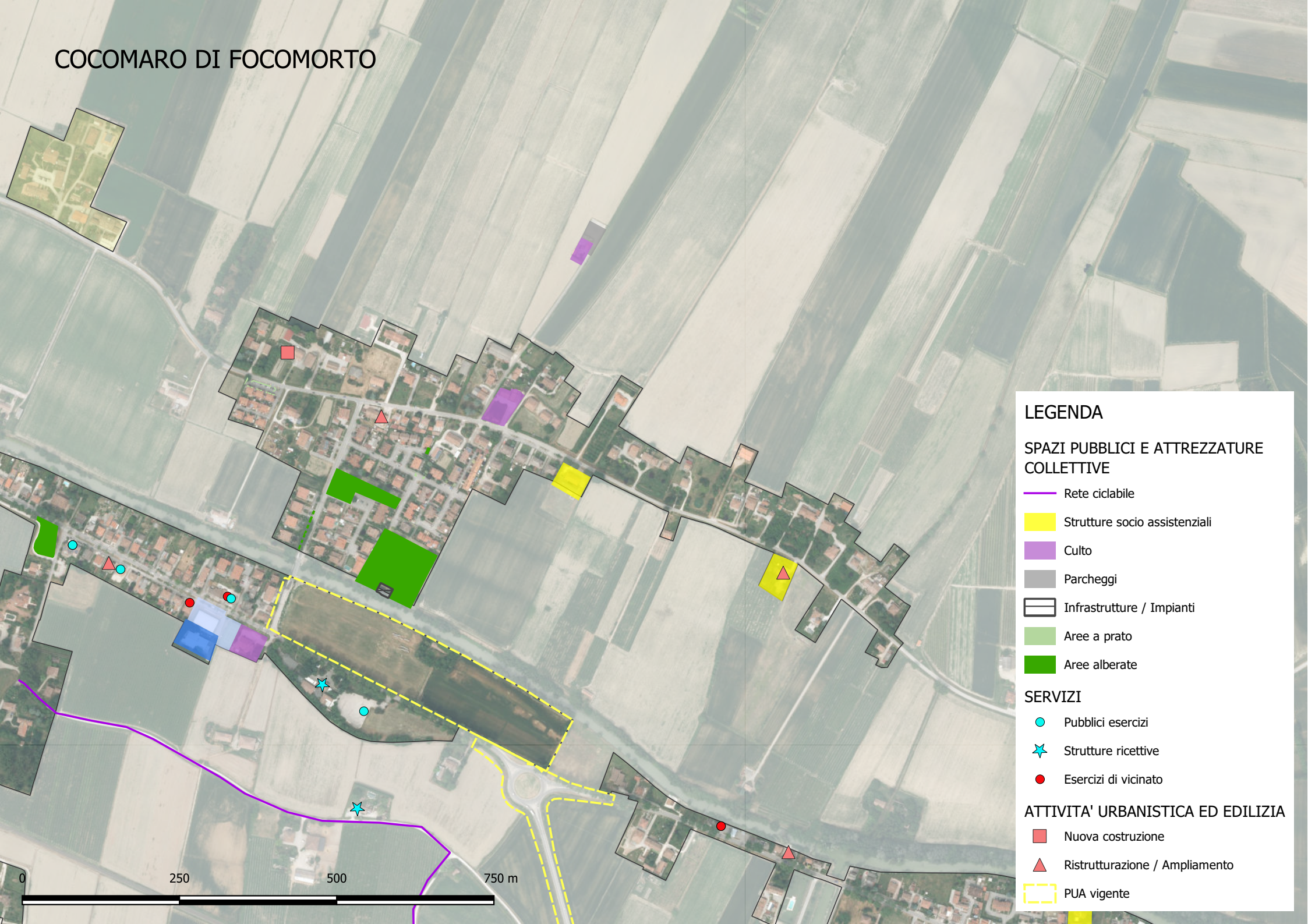
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Prossimità al Polo Ospedaliero Sant'Anna
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Scarsa presenza di servizi primari (uffici postali, sportelli bancari) Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

COCOMARO DI FOCOMORTO



PARTE DIAGNOSTICA - CONA

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	97,31
Indice di permeabilità territoriale	42%
Residenti	1058
Distanza dalla città	8 Km (11 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo l'antico Po di Volano. Il toponimo, conosciuto già nel 1183, deriverebbe dal termine greco che nelle carte idrografiche indicava una curva, un seno o il punto in cui il fiume si divideva in due rami. Lungo il corso del Po di Volano sorgeva una chiesetta nel 1401 dedicata a San Giovanni Battista, distrutta totalmente dal terremoto di Ferrara del 1570. I monaci Olivetani di San Giorgio che la officiavano, presero in uso la foresteria di San Sinesio nel 1573, posta a un miglio di distanza dal fiume, e qui vi costruirono la nuova chiesa in stile barocco.
Situata fra la superstrada Ferrara-Porto Garibaldi e la via Pomposa la frazione è dotata di una fermata ferroviaria lungo la linea Ferrara-Codigoro. E' inoltre servita dal trasporto pubblico urbano ed extra-urbano e raggiunta dal percorso a vocazione ciclabile verso Ferrara. Dal 2012 è attivo l'ospedale di Cona, - "Arcispedale Sant'Anna" –uno dei principali ospedali della Regione. Elementi di pregio paesaggistico sono attribuiti alla frazione dall'Ambito di Paesaggio Notevole di PSC, corrispondente all'ansa del fiume Po di Volano, che conserva la struttura dei fondi agricoli della bonifica estense.
Cona, attraversata dalla trafficata via Comacchio, risulta dotata di una buona rete di servizi primari ed esercizi pubblici. La popolazione residente è stabile nel decennio 2010-2020 anche se caratterizzata da un costante invecchiamento. La presenza del polo ospedaliero ha cambiato in modo significativo il sistema delle centralità (legate agli spazi collettivi delle chiese, delle scuole e del campo sportivo), il ruolo e il sistema di relazioni tra la frazione e gli abitati limitrofi e tra e la città. La recente ricollocazione dell'ospedale ha influito anche sulle quotazioni e le rendite immobiliari che risultano medio-alte nel panorama comunale e che si rispecchiano anche nell'attività urbanistico con alcuni interventi in fase di attuazione.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Sì
Uffici postali Sportelli Bancari	Sì
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	Sì
Medici di base	/
Altri servizi	*Sagra di S. Giovanni Battista*; attività ricettive (hotel I due orfici, B&B da Bice, cohousing I luoghi di Cona)

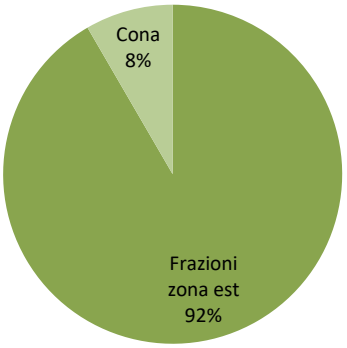
ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Strada Provinciale SP 1
Percorsi ciclabili	Percorso a vocazione ciclabile collega Cona a Ferrara
Stazione treni	Stazione Cona (linea Ferrara-Codigoro) e stazione Cona Ospedale
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed Extra Urbano su più linee – Presente scolastico

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	1130	1085	1058
Densità popolazione [ab/ha]	11,61	11,14	10,87
Età media	46,98	49,09	51,01
% residenti con più di 80 anni	5,84	7,74	10,96
Indice di dipendenza	53,74	63,90	67,67
% bambini <14 anni	11,24	10,41	9,26
% nuclei monofamigliari>70 anni	9,7	n.d.	12,4
Trend residenti (2010/2020)		**-6,4**	

Confronto popolazione residente

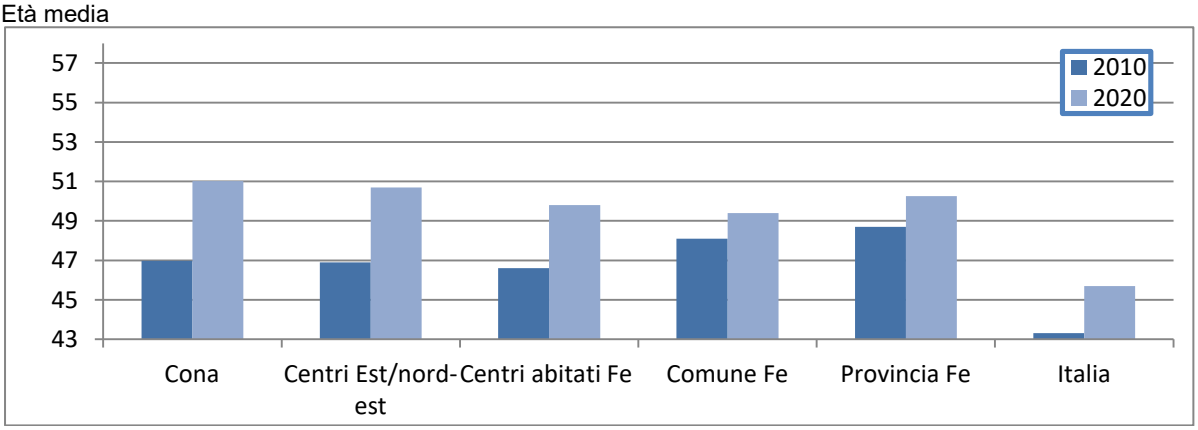


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del borgo limitrofo di Borgo il Sostegno

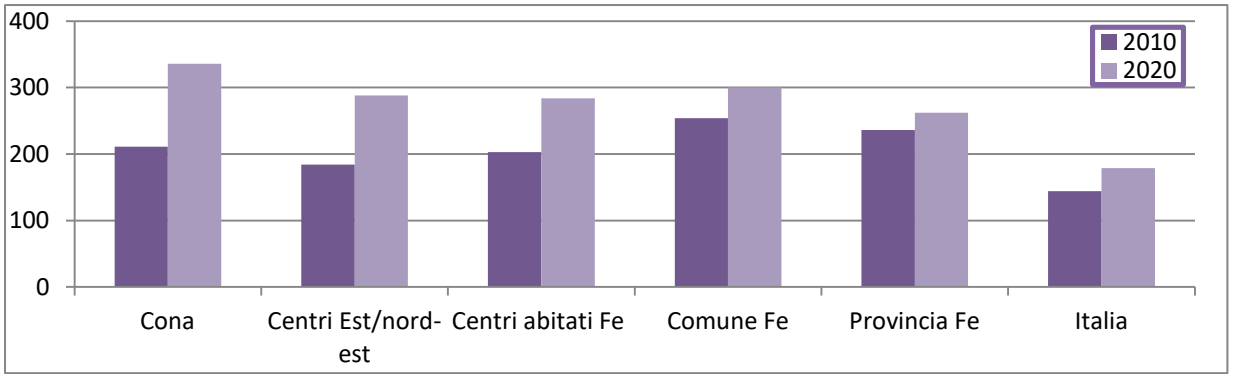
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	23%
Incidenza della popolazione straniera	7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E23 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.456	1.316	-9,62	17	21	1,56	1,92

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<3,5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	8%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

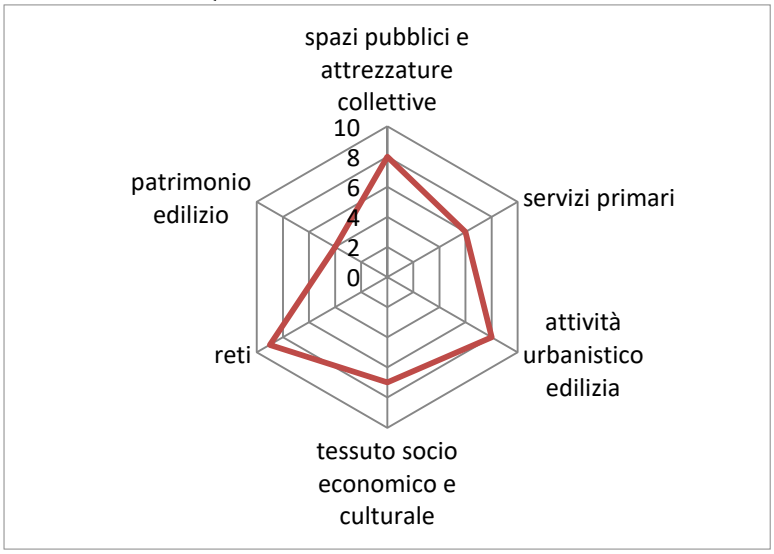
Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionato il PUA in attuazione del comparto Primo POC 18ANS-05 per un nuovo insediamento residenziale Il primo POC adottato (2013) includeva inoltre due ulteriori comparti per interventi residenziali (complessiva ST: 7,22 ha e 264 abitanti potenziali), stralciati in sede di controdeduzione per rinuncia (2014)
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Comacchio (comparto POC 18ANS-05), vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,49 ha) PUA a destinazione residenziale in via Comacchio/via Zerbini, vigente e in corso di attuazione (Sup.Terr.: 2,94 ha) PUA a destinazione residenziale in via Pannunzio, vigente e parzialmente attuato ma in stato di abbandono (Sup.Terr.: 3 ha) PUA di iniziativa pubblica per il Polo Ospedaliero Universitario parzialmente attuato* * *la presente ricognizione fotografa lo stato di attuazione a febbraio 2022. Rispetto a ciò si aggiorna lo stato del PUA con STATO: decaduto*
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Comacchio: 29 PUA in via Comacchio/via Zerbini: 254 PUA in via Pannunzio: 76
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Prevista realizzazione ciclabile in via Comacchio per il collegamento con l'Ospedale e il centro di Cona (previsioni di PUMS)
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano (quasi mai visibile dallo spazio pubblico); Sito Unesco;

	via Comacchio strada storica inserita nell'itinerario *Strada dei vini e sapori* e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per via delle Corti Estensi*; Chiesa di S. Giovanni Battista; contesto ambientale e paesaggistico dell'*Idrovoro di Sant'Antonino* dichiarato bene culturale
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

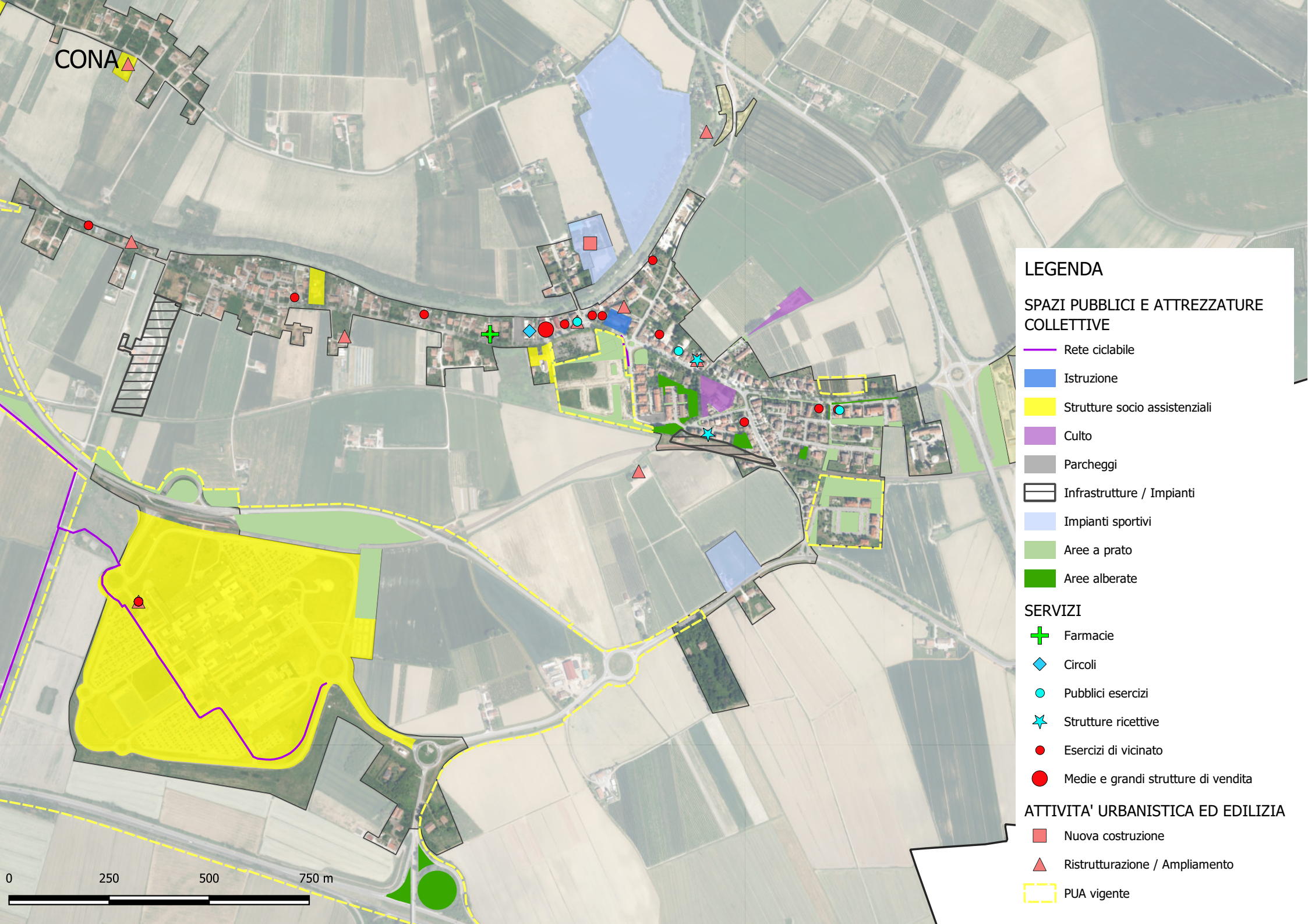
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Media Inferiore Statale F. De Pisis – sede staccata di Cona
Servizi socio- assistenziali	Casa Famiglia LE RONDINI, Res.per anziani CASA FAMIGLIA BIANCA
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa San Giovanni Battista; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi si attesta sui 20 ettari. Di questi solo 3 ettari sono spazi verdi di libera fruizione a servizio dell'insediamento residenziale. Gli spazi di maggior qualità sono localizzati in corrispondenza del complesso parrocchiale e della stazione. La restante quota è invece prevalentemente relativa a cessioni di aree a standard di piani attuativi recenti. Non ci sono aree verdi lungo il Po di Volano. La maggior parte di aree verdi è quindi attinente ad altre tipologie di attrezzature collettive o ha maggior rilevanza per la funzione ecologica (da incrementare). I previsti interventi di mitigazione dell'insediamento ospedaliero (su aree prevalentemente private) non sono stati completati.
Attrezzature sportive	Campo da Calcio, Via Palmirano 205 – Pesca sportiva Lago Verde; maneggio A.S.D. Ali del vento
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	Circolo Arci di via Comacchio, 943

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza del Polo Ospedaliero Sant'Anna
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Il Centro abitato sorge ai bordi della via Comacchio, asse stradale ad alta percorrenza di veicoli Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


CONA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Medie e grandi strutture di vendita
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - CODREA

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	19,3
Indice di permeabilità territoriale	57%
Residenti	412
Distanza dalla città	8 Km (10 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa sotto l'argine destro del Po di Volano. L'antico nome *Caput Rede* deriva dal greco *reo*, cioè "scorrere", e quindi l'antica denominazione di Codrea stava ad indicare l'estremità di un corso d'acqua. La storia della frazione è infatti strettamente legata a quella del suo polesine e delle relative acque. Significativi in questo senso i lavori di scavo del Po di Volano iniziati nel 1676 per migliorare il deflusso delle acque e la conseguente irrigazione dei campi circostanti. La frazione è ben collegata alla città e alle frazioni vicine dalle strade provinciali. Sono assenti collegamenti ciclabili anche all'interno dell'abitato. Da segnalare la chiesa della Conversione di San Paolo in stile romanico con facciata del Settecento. Tra le architetture civili oltre al monumento ai caduti a forma di igloo va menzionata la villa Chersoni in stile neoclassico e casa Muzzoli con una torretta in stile neogotico. Elementi di valore ambientale e qualità paesaggistica sono attribuiti alla frazione dall'antico Po di Volano, ricompreso nel sito UNESCO .

La frazione è caratterizzata da una popolazione residente piuttosto anziana e dalla mancanza di rilevanti elementi di centralità o di aggregazione. Sono presenti alcuni esercizi pubblici, scarsi invece i servizi primari. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa e l'attività edilizia irrilevante; al contrario la rendita degli immobili residenziali registra valori relativamente alti rispetto ai centri limitrofi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

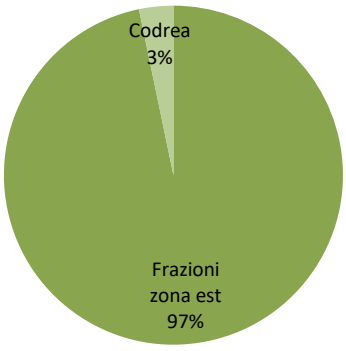
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	Sì
Altri servizi	*Sagra dell'arrosticino*; azienda agricola con vendita al dettaglio (La Bosca)

ACCESSIBILITA'	
Strade di accesso	Centro abitato facilmente accessibile dalle Strade Provinciali SP 29 – SP 15 – SP 1
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed Extra Urbano solo servizio scolastico, altrimenti fermate al bivio di via Pomposa-via Tambellina

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	435	409	412
Densità popolazione [ab/ha]	22,32	20,99	21,14
Età media	47,66	50,73	51,15
% residenti con più di 80 anni	4,83	8,31	8,74
Indice di dipendenza	59,34	55,51	69,54
% bambini <14 anni	11,49	7,33	9,47
% nuclei monofamigliari>70 anni	11,3	n.d.	12,6
Trend residenti (2010/2020)		**-5%**	

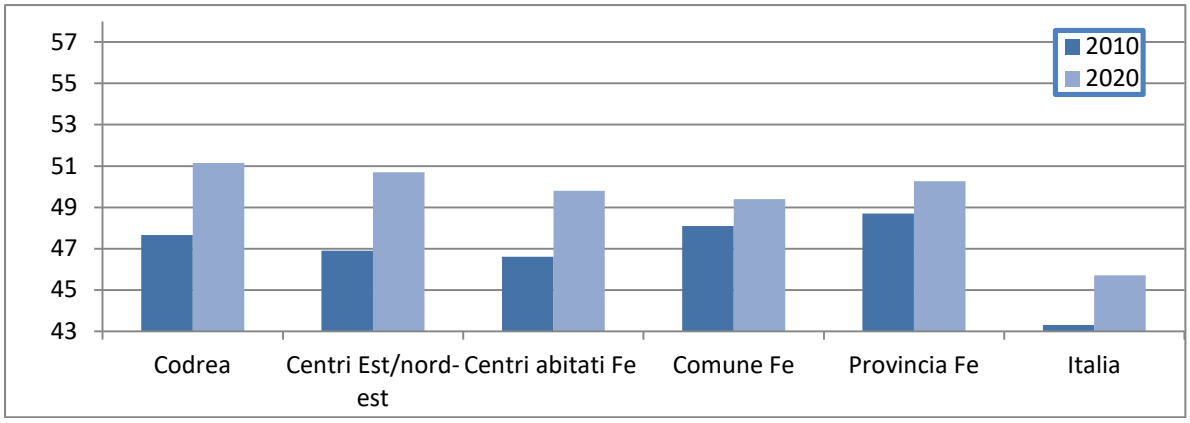
Confronto popolazione residente



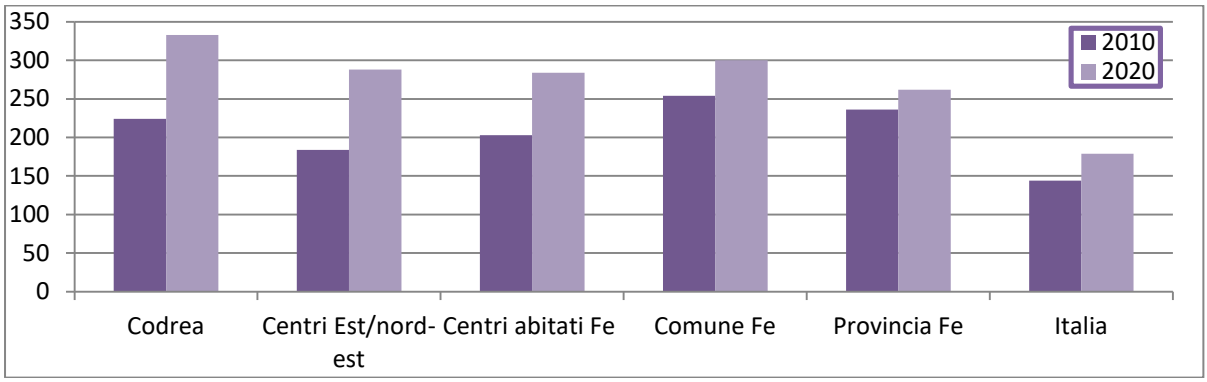
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	20,8%
Incidenza della popolazione straniera	4,6%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1,0%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	6%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

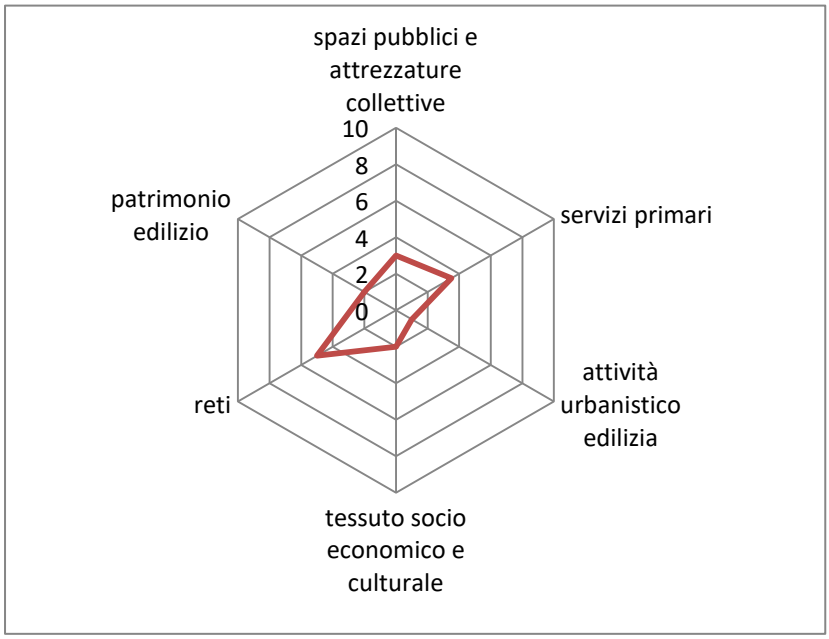
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia irrilevante
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura (depuratore via Piffarello)
Interventi pianificati/programmati	Bando PNRR, Ex - scuola di via Cà bruciate inutilizzata da circa 20 anni. Stanziati 390 mila euro per la riqualificazione
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco; via Tambellina storica strada arginale del Po di Volano, infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti Estensi*; via Pignare (storica) e via Ca' Bruciate percorsi di rilievo paesaggistico e panoramico; Chiesa della Conversione di S. Paolo e annesso monumento ai caduti
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura

	padana

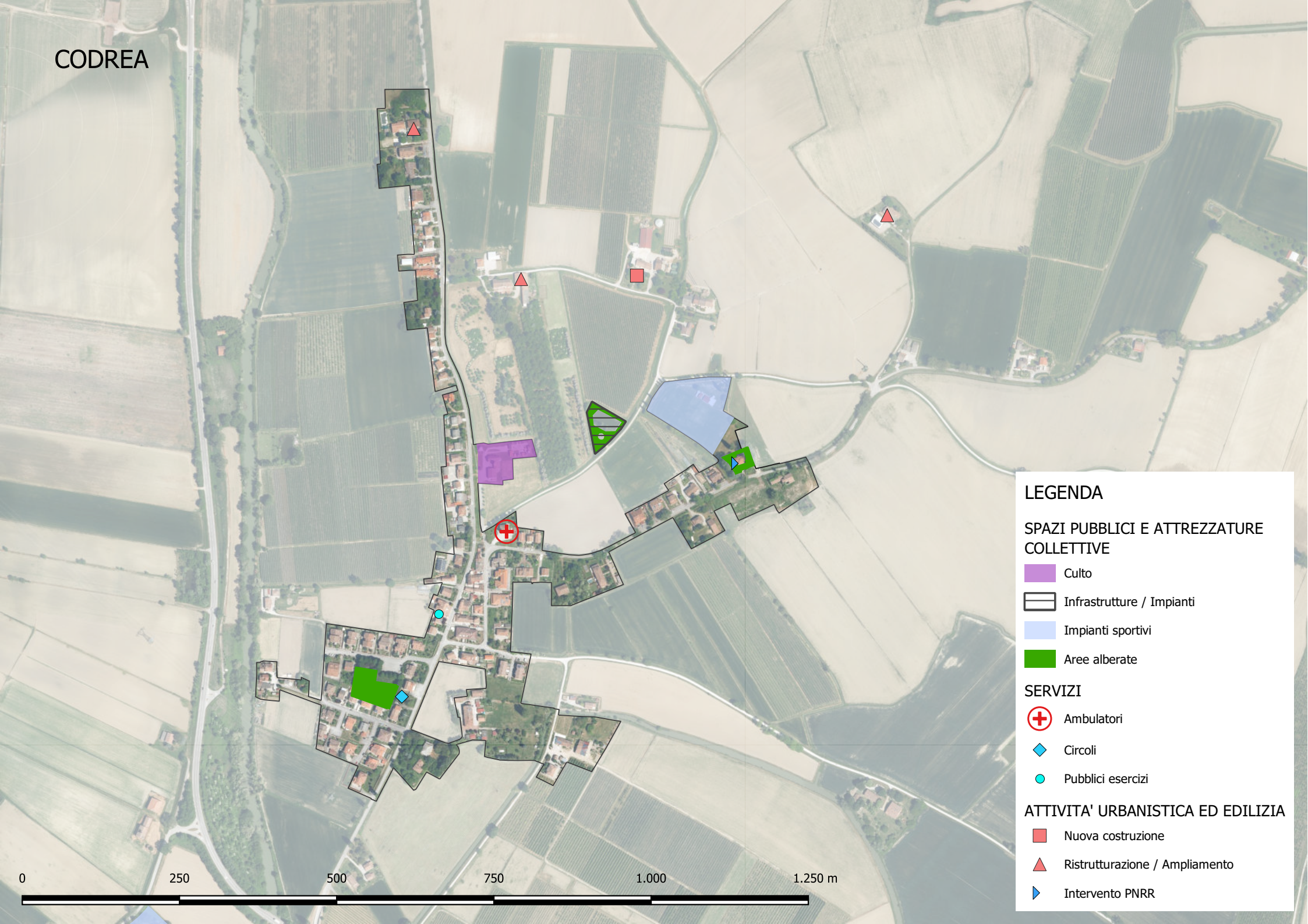
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa e cimitero
Aree verdi	Escludendo l'impianto sportivo, la dotazione di aree verdi pubbliche è costituita sostanzialmente da un'unica area di libera fruizione di oltre 3000 mq, attrezzata per il gioco e con un buona dotazione arborea. Il giardino della ex scuola è attualmente inaccessibile.
Attrezzature sportive	Campo di Calcio in via Passionella; nei pressi del centro abitato è presente un laghetto di 6 ettari attrezzato per la pesca sportiva (Lago verde)
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Circolo Arcinova, Via Tambellina, 230

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Buon collegamento alla rete stradale principale Prossimità al polo ospedaliero di Cona
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Trasporti pubblici con tempi di percorrenza lunghi Popolazione anziana Attività urbanistico-edilizia pressoché assente Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


CODREA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Culto
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Circoli
Pubblici esercizi
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - QUARTESANA

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	70,5
Indice di permeabilità territoriale	59%
Residenti	1023
Distanza dalla città	11 Km (12 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Quartesana si sviluppa lungo la trafficata V. Comacchio. Le notizie sulla frazione si fanno risalire al 1106 quando in una bolla di Papa Pasquale II si fa riferimento a Massa Quartigiana ovvero un territorio particolarmente redditizio il quale cedeva un quarto del proprio prodotto annuo allo Stato della Chiesa. Fra i monumenti si ricorda la chiesa di San Giorgio Martire del 1186 fatta costruire dal vescovo Teobaldo di Ferrara; numerose sono le ville e i palazzi signorili ubicati nel territorio.

La frazione è servita dalla linea ferroviaria Ferrara – Codigoro e da linee bus extra-urbani. Elementi di valore e qualità paesaggistica sono riconoscibili in prossimità dell'ansa del fiume Po di Volano, dove si è conservata la trama dei fondi agricoli della bonifica estense, e al dosso dello scomparso fiume Sandalo, entrambi facenti parte del sito Unesco.
La frazione ha una buona dotazione di servizi primari ma manca di significativi elementi di centralità le cui funzioni vengono assolte da luoghi della collettività quali scuole, chiese, campo sportivo. La popolazione residente e caratterizzato da elevata età media e incrementi significativi dell'indice di dipendenza nel decennio 2010-2020. La vivacità del mercato immobiliare risulta media per quotazioni e numero di transizioni e si registrano significativi interventi di ristrutturazione edilizia.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Sì
Uffici postali Sportelli Bancari	Sì
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	Sì
Medici di base	Sì
Altri servizi	Fiera della Madonna del Carmine a luglio; teatrino parrocchiale; attività ricettive (agriturismo Corte dei Maghi e La Bozzola; Villa le Pignare); orto flora Boarini; magazzini frigoriferi frutta

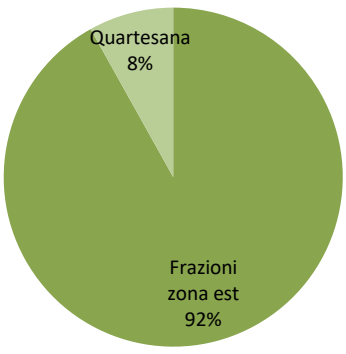
ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Centro attraversato dalla Strada Provinciale SP 1 (via Comacchio)
Percorsi ciclabili	\
Stazione treni	Si, tratta Ferrara - Codigoro
Trasporto pubblico	Presente Extra Urbano su più linee

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti	1059	1060	1023
Densità popolazione [ab/ha]	15,02	15,04	14,51
Età media	50,45	51,58	52,43
% residenti con più di 80 anni	5,29	7,36	9,87
Indice di dipendenza	58,53	67,72	67,16
% bambini <14 anni	13,41	13,77	10,56
% nuclei monofamigliari>70 anni	11,6	n.d.	11,7
Trend residenti (2010/2020)		**-3%**	

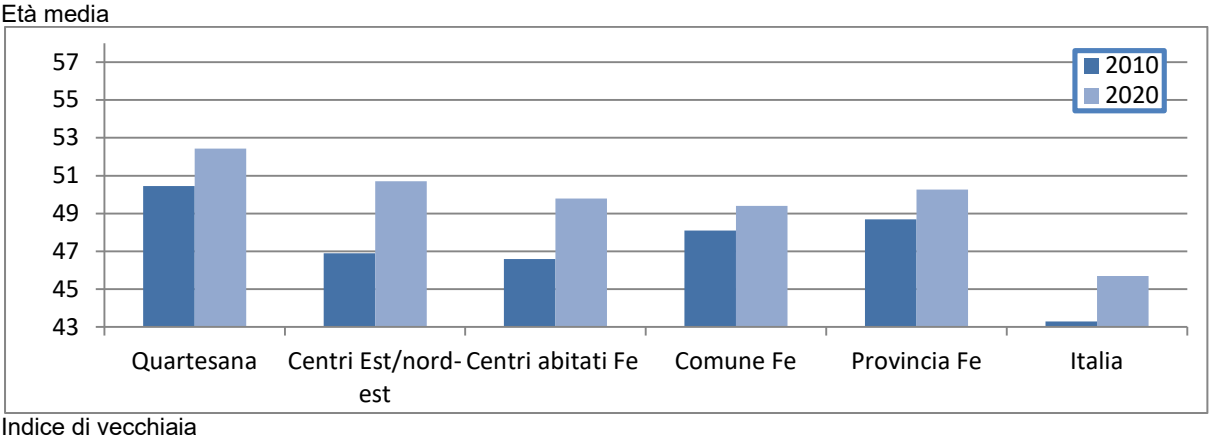
Confronto popolazione residente



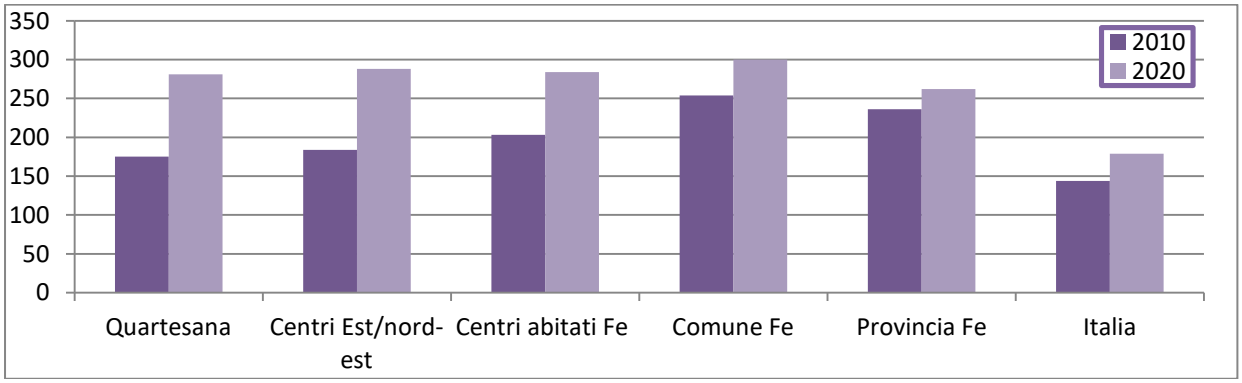
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,9%
Incidenza della popolazione straniera	3,6%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E12 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.150	1.150	0,00	3	9	0,82	2,28

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	1%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	10%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

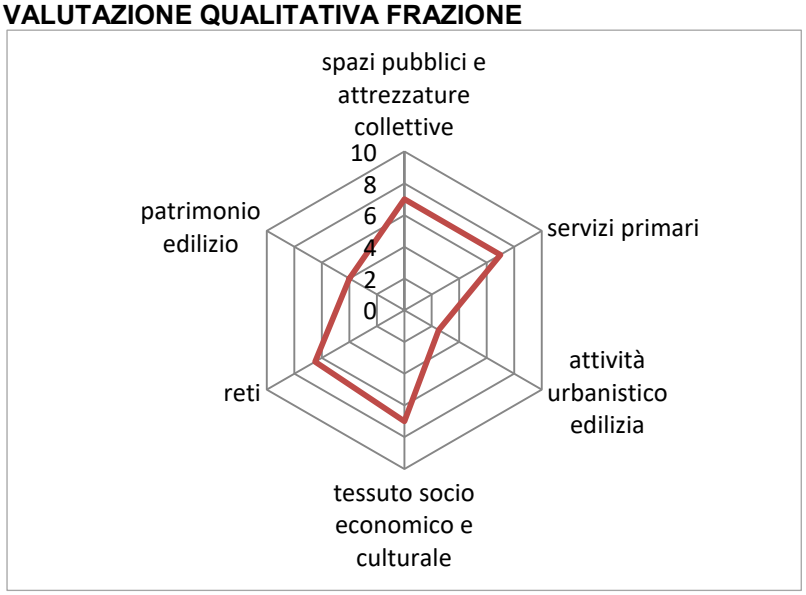
Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionato il PUA in attuazione del comparto Primo POC 18ANS-03 per un nuovo insediamento residenziale Il primo POC (2014) aveva anche previsto un comparto per un nuovo insediamento residenziale e la riqualificazione del complesso Villa Pignare (ST: 3 ha e 126 abitanti potenziali), stralciato con la quarta variante del 2018.
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Comacchio (comparto POC 18ANS-03), vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,74 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Comacchio: 38
Interventi diretti rilevanti	Significativo numero di interventi di ristrutturazione edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Prevista realizzazione ciclabile in via Comacchio per il collegamento con Cona (previsioni di PUMS) Fondi PNRR: nuovo asilo (cofinanziamento per circa 1.600.000 euro) e riqualificazione della ex scuola Borgo Punta (finanziamento per circa 570.000 euro)
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco: presenza del dosso dello scomparso e antico fiume Sandolo sul cui sedime sorge la frazione: via Ca' Bruciate e via Pignare di rilevo paesaggistico e panoramico; via Pignare strada storica, infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per via delle Corti Estensi*; Chiesa di S. Giorgio Martire; beni culturali di ex Villa

	Pignare (ex delizia estense) e Villa Camaioli; i parchi storici di Villa Canevari, Villa Zona, Villa Baiesi, Villa La Grillaia Baruffaldi, Villa Imoletta con colombara.
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

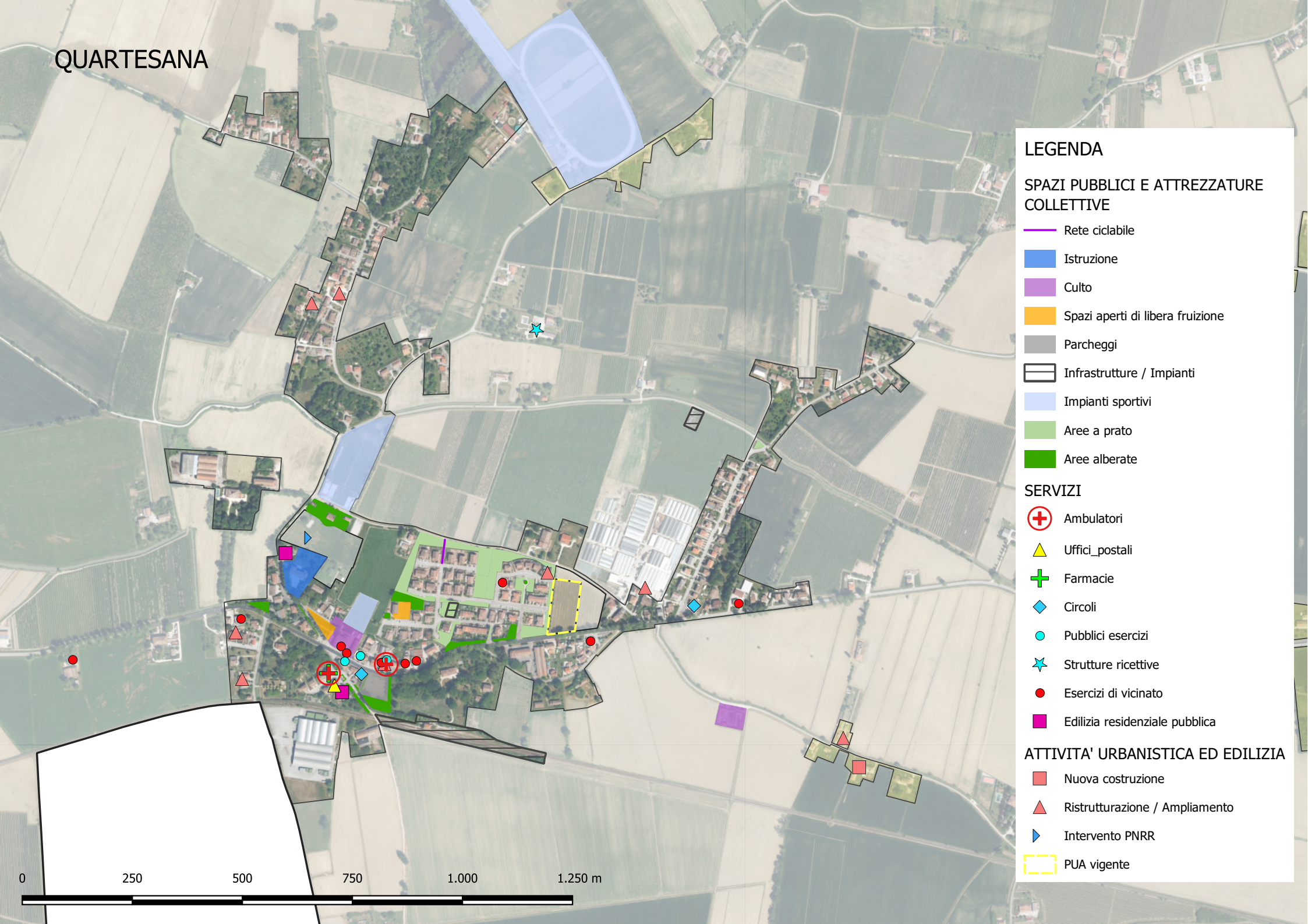
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Materna ed elementare C. Collodi
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa San Giorgio Martire; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 5,6 ettari, così classificabili: - 2,5 verde di libera fruizione corrispondenti prevalentemente a cessioni di lottizzazioni residenziali, con superfici a prato e alberature recenti; - 2,6 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare della Chiesa (0,6 ha, incluso campo da calcio), di impianti sportivi (1,6 ha) e scuola (0,4 ha); - 0,5 verde di arredo stradale o verde non classificabile come dotazione territoriale perché di pertinenza di immobili pubblici inutilizzati e non fruibili.
Attrezzature sportive	Campo da Calcio e strutture polivalenti Via Rabbiosa, Pesca sportiva Azzurra via Comacchio, Maneggio via Rabbiosa
ERP/ERS	7 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	Circolo ACLI via Comacchio 724

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Buona presenza di servizi primari; zona ben collegata in quanto situata in prossimità del raccordo autostradale Ferrara/Porto Garibaldi e sulla tratta ferroviaria Ferrara - Codigoro
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Il Centro abitato sorge ai bordi della via Comacchio, asse stradale ad alta percorrenza di veicoli Vetustà patrimonio edilizio esistente,età media elevata , indici di vecchiaia stabili


QUARTESANA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
Intervento PNRR
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Rafforzare il ruolo di Cona come centro di gravitazione del Cluster 11 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS2-LS3-AP1)
- Completare il tracciato della metropolitana Ferrara-Quartesana anche per migliorare l'accessibilità e la fruibilità del nuovo Polo Ospedaliero e realizzare un sistema integrato treno-bicicletta. (OS4-LS2-AP3)
- **Valorizzare il Po di Volano attraverso progetti integrati di qualificazione ambientale e paesaggistica per creare nuovi spazi di relazione lungofiume, connessi alle centralità esistenti e tra di loro mediante una nuova rete ciclabile di fruizione anche turistica per creare itinerari storico-culturali, naturalistici ed eno-gastronomici in sinergia con fiere e sagre locali. (OS3-LS4-AP1) (cfr. Progetto Guida nr. 2)**
- Realizzare un nuovo approdo lungo il Po di Volano a Cona.
- Recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Borgo Punta come HUB CULTURA per la gestione e promozione di itinerari escursionistici culturali, la divulgazione della conoscenza del patrimonio architettonico storico locale (OS2/LS1/AP2)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane e per inserirle in itinerari culturali escursionistici (OS2/LS1/AP4-AP5)
- Rendere fruibile il tessuto agricolo lungo il Po di Volano come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS3/AP3, OS1/LS5/AP2)

STRATEGIE FRAZIONI

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni basate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattiva dei tessuti edilizi (OS2-LS2-AP3).

Cona

- *Desigillare l'area dismessa del parcheggio dell'ex Rocca Club e riqualificarlo in sinergia ambientale con l'area di verde e il macero confinanti (OS2-LS3-AP3)*
- *Completare il percorso ciclabile di collegamento con la città (OS4-LS6-AP1)*
- Riqualificare gli edifici dismessi per la creazione di alloggi, attività e servizi a supporto dell'Ospedale di Cona (OS2-LS3-AP1)
- Realizzare le aree di compensazione idraulica e le aree di forestazione a mitigazione fra il Polo Ospedaliero e gli insediamenti circostanti (OS1-LS3-AP1)

Cocomaro di Cona

- *Realizzare il percorso ciclabile, di collegamento alla città, lungo il Po di Volano. (OS4-LS5-AP1)*
- Realizzare il completamento della rete di fognatura della frazione e il collettamento dei reflui al vicino depuratore.

Cocomaro di Focomorto

- *Realizzare il percorso ciclabile di collegamento alla città. (OS4-LS5-AP1)*
- Riqualificare l'area verde pertinenziale della Chiesa per valorizzarne la funzione di spazio di aggregazione (OS2-LS3-AP3)
- Realizzare il completamento della rete di fognatura della frazione e il collettamento dei reflui al vicino depuratore.
- Migliorare il servizio TPL di collegamento con Ferrara (OS4-LS5-AP1)

Codrea

- Qualificare le aree verdi pertinenziali della Chiesa e del monumento ai caduti (OS2-LS3-AP3)
- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana e rurale (corti agricole e ville). (OS2-LS1-AP1)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola elementare, dismessa, come luogo di aggregazioni per giovani, famiglie e anziani e sede di funzioni innovative (Progetto PNRR)
- Realizzare collegamento ciclabile con Cona (OS4-LS5-AP1)
- Potenziare il servizio di trasporto pubblico locale da e per la città (OS4-LS5-AP2)

Quartesana

- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana e rurale (casa Italo Balbo, corti agricole e ville). (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola di Borgo Punta come sede della Pro loco locale, di una piccola biblioteca e di associazioni culturali per la promozione di un percorso tematico di valorizzazione delle ville storiche della frazione. (OS2-LS1-AP1) (Progetto PNRR)

- *Realizzare un percorso ciclabile di collegamento all'ospedale di Cona (OS4-LS6-AP1)*
- Realizzazione di un nuovo asilo nido (OS2-LS1-AP1) (oggetto di finanziamento progetto PNRR)
- Favorire la riqualificazione degli edifici produttivi tra via Comacchio e via Rondinella in continuità con il sistema residenziale circostante (OS1-LS2-AP3)
- Potenziare il servizio di trasporto pubblico locale da e per la città (OS4-LS5-AP2)

CL11_ STRATEGIE LOCALI

Valorizzazione del Po di Volano attraverso progetti integrati di qualificazione ambientale e paesaggistica per creare nuovi spazi di relazione lungofiume, connessi alle centralità esistenti e tra di loro mediante una nuova rete ciclabile di fruizione da qualificare anche ai fini turistici

via Comacchio

0 1 2 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- strutture ricettive
- ville storiche
- chiese
- idrovora S.Antonino
- capisaldi
- edifici con fondi PNRR
- fronti da riqualificare
- Po di Volano
- rete idrografica
- maceri e specchi d'acqua
- aree agricole di tutela
- filari tutelati

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- qualificare i nuovi percorsi ciclabili come itinerari turistici natura&cultura in rete con le strutture ricettive esistenti e in sinergia con la programmazione di fiere e sagre locali (OS4/LS5/AP1)
- riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane e per inserirle in itinerari culturali escursionistici (OS2/LS1/AP4-AP5)
- rendere fruibile il tessuto agricolo come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS3/AP3, OS1/LS5/AP2)
- recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)
- riqualificare i waterfront privati incrementando la permeabilità degli spazi aperti (OS1/LS1/AP4-AP5, OS1/LS2/AP5)
- realizzare nuovi approdi lungo il Po di Volano
- recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di Borgo Punta come HUB CULTURA per la gestione e promozione di itinerari escursionistici culturali, la divulgazione della conoscenza del patrimonio architettonico storico locale (OS2/LS1/AP2)



CLUSTER 12

VICONOVO, ALBAREA, VILLANOVA, DENORE

CLUSTER 13

BAURA, CONTRAPO', CORLO, CORREGGIO,
MALBORGHETTO DI CORREGGIO

PARTE DIAGNOSTICA - VICONOVO

Delegazione Est - Nord est	
Estensione [ettari]	13,8
Indice di permeabilità territoriale	53%
Residenti	265
Distanza dalla città	12 km (14 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa sulla riva destra del Po di Volano e si estende principalmente sulla via Bertolda. La prima notizia documentata dell'esistenza del paese è del 1071. Documenti del 1271 ci rivelano l'esistenza in loco di un castello non più presente. La chiesa parrocchiale venne edificata in stile tardo-romanico all'inizio del XIV secolo dalla famiglia Costabili che la dedicò all'Annunciazione di Nostra Signora. Sotto l'argine del Volano verso Albarea sorge la Villa già dei Costabili, che nel 1845 era di proprietà del Vice Console inglese in Ferrara William Mac Alister, ricco mercante scozzese della canapa che visse 25 anni a Viconovo. Egli impedì, durante le traversie risorgimentali della città, il bombardamento di Ferrara da parte delle truppe austro-ungariche per reprimerne lo slancio patriottico. Analogamente agli altri centri abitati nelle vicinanze Viconovo è funzionalmente collegato ai centri abitati di Tamara e Fossalta nel comune di Copparo. Piste ciclabili assenti. Di rilievo sono le visuali panoramiche da v. Massafiscaglia verso l'area golenale del fiume Po di Volano, il cui valore paesaggistico è stato riconosciuto patrimonio sito Unesco. La frazione non presenta rilevanti elementi di centralità la cui funzione viene assolta dagli spazi della collettività: chiesa, campo da calcio. Scarsi i servizi primari anche se sono presenti un numero limitato di esercizi pubblici. La popolazione residente non ha subito variazioni nel corso dell'ultimo decennio anche se l'aumento dell'età media ha causato un aumento consistente dell'indice di dipendenza che si colloca tra le più elevate del territorio comunale. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa; la rendita degli immobili residenziali registra valori relativamente medi rispetto ai centri limitrofi grazie anche ad una buona attività edilizia (ristrutturazioni). In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. Il trasporto pubblico locale presente ma non efficiente.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Presenza scarsa
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri Servizi	Piccolo attracco sul fiume Po di Volano; attività ricettive (La fattoria di Zia Isa- fattoria didattica)

ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Strada Provinciale SP 20
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano (non frequente, tempo di percorrenza lungo) con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti*	265	267	265
Densità popolazione [ab/ha]	19,2	19,3	19,2
Età media	50,4	49,9	52,7
% residenti con più di 80 anni	6,4	8,2	9,4
Indice di dipendenza	55	58	72
% bambini <14 anni	6,8	7,9	9,1
% nuclei monofamigliari >70 anni	12	n.d.	12,2
Trend residenti (2010/2020)		**0%**	

Confronto popolazione residente

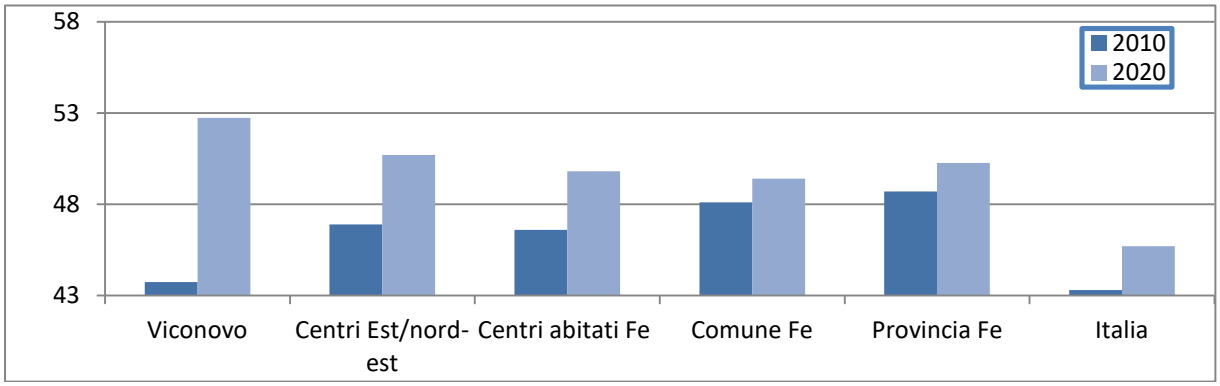


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del limitrofo Borgo del Passo

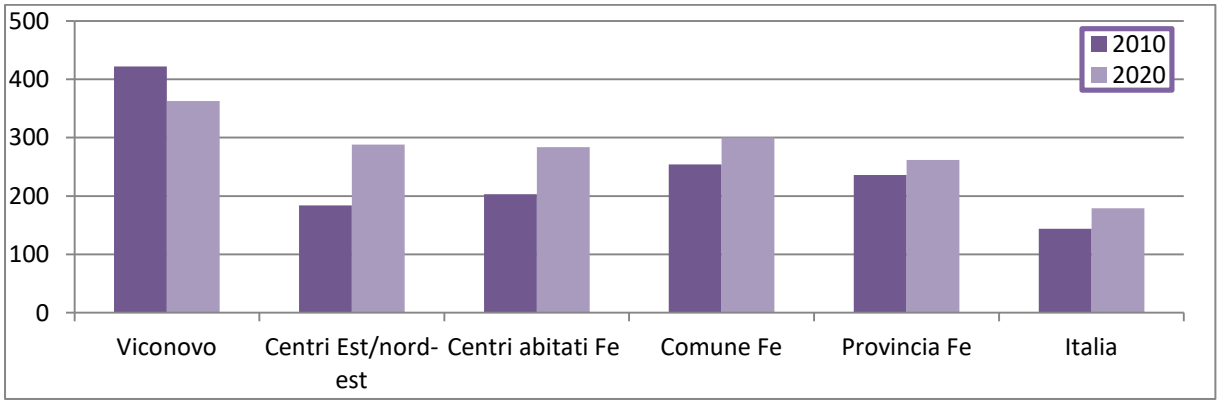
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,2%
Incidenza della popolazione straniera	1,1%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	15%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti (2012-2020)	Alcune ristrutturazioni edilizie
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

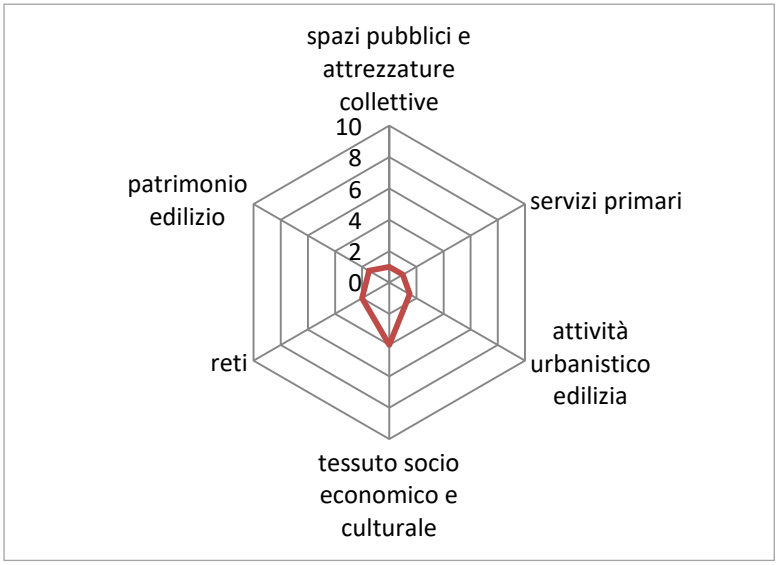
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano e golena; via Massafiscaglia percorso di rilievo panoramico con ampie viste sull'area golenale del Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via del Grande Fiume*; Chiesa dell'Assunzione di Maria Santissima; monumento ai caduti
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura

	padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

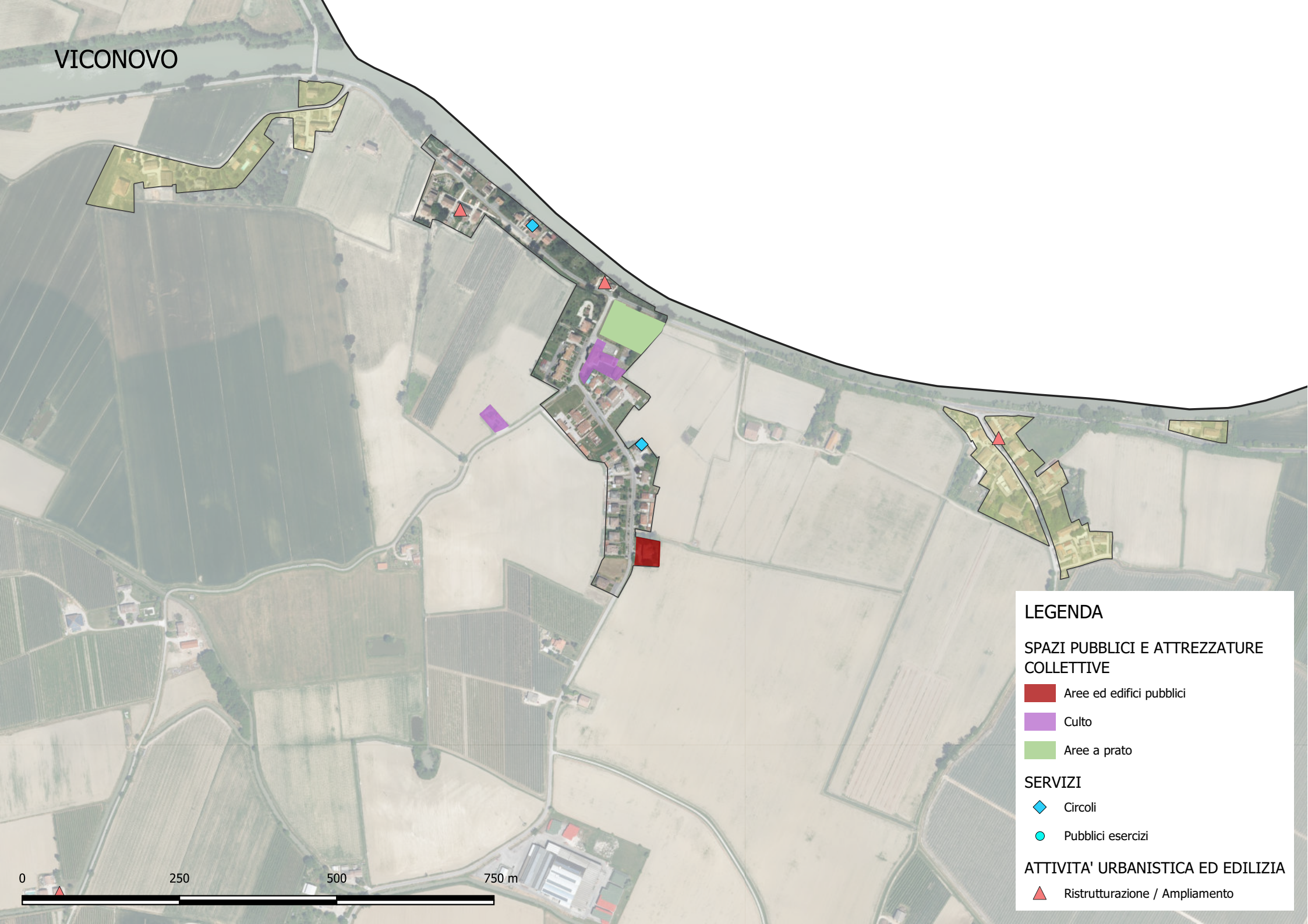
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare (immobile non utilizzato)
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa (con campo sportivo annesso) cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è inferiore all'ettaro, corrispondente per la maggior parte a un'area a prato, prossima al Po di Volano, di proprietà parrocchiale e attrezzata con porte da calcio. La restante quota è di pertinenza di attrezzature collettive (Chiesa, cimitero e scuola). Non esistono pertanto aree pubbliche alberate e attrezzate per il gioco e la libera fruizione.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Po di Volano
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente) che limiti gli spostamenti al solo utilizzo dell'automobile Assenza di pista ciclabile; via massafiscaglia è strada con carreggiata ristretta e ad alta velocità di percorrenza Scarsa presenza di attrezzature per la collettività e di servizi primari Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


VICONOVO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree ed edifici pubblici
Culto
Aree a prato
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - ALBAREA

Delegazione Est/nord-est	
Estensione [ettari]	6,15
Indice di permeabilità territoriale	43%
Residenti	111
Distanza dalla città	14 km (15 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Albarea si sviluppa sull'argine sud del Po di Volano e viene citata per la prima volta nel 1183 quando Guglielmo Marchesella cede la proprietà del paese al fratello Adelardo. Il toponimo deriva dal latino *albaretum,* luogo alberato, pioppeto.

La frazione è distante dalla città ed è connessa con le frazioni vicine attraverso la via Massafiscaglia, strada arginale del Po di Volano. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dalla panoramicità della via Massafiscaglia verso l'area golenale, ricompresa nel perimetro del sito Unesco ed emergenza naturalistica e paesaggistica della zona, e la chiesa parrocchiale di San Nicola di Bari risalente al XVII sec. Da menzionare, nelle vicinanze, il palazzo appartenente a Giovan Battista Aleotti, il quale vi soggiornava per condurre studi sull'idrologia.
Albarea non presenta elementi di centralità e/o aggregazione di rilievo ad esclusione dei pochi spazi destinati alla collettività: ex scuola elementare con annessa area verde. La frazione è caratterizzata inoltre da scarsi servizi primari. La popolazione residente è in costante declino e ha un'età media elevata. Non sorprende quindi che l'indice di dipendenza 2020 sia il più alto all'interno del territorio comunale. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa e l'attività edilizia irrilevante; la rendita degli immobili residenziali registra valori relativamente medi rispetto ai centri limitrofi.
Il trasporto pubblico locale è presente ma non risulta efficiente. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	Si
Altri servizi	/

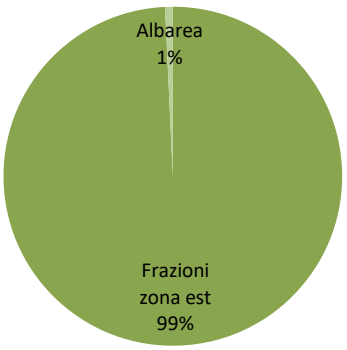
ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Via Massafiscaglia
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su una linea (non frequente, con tempo di percorrenza molto lungo)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti	121	114	111
Densità popolazione [ab/ha]	19,8	18,6	18,1
Età media	54,6	55,3	53,7
% residenti con più di 80 anni	12,4	15,8	10,8
Indice di dipendenza	63,5	72,7	94,7
% bambini <14 anni	3,3	5,3	8,1
% nuclei monofamigliari >70 anni	7,8	n.d.	13,2
Trend residenti (2010/2020)		**-8%**	

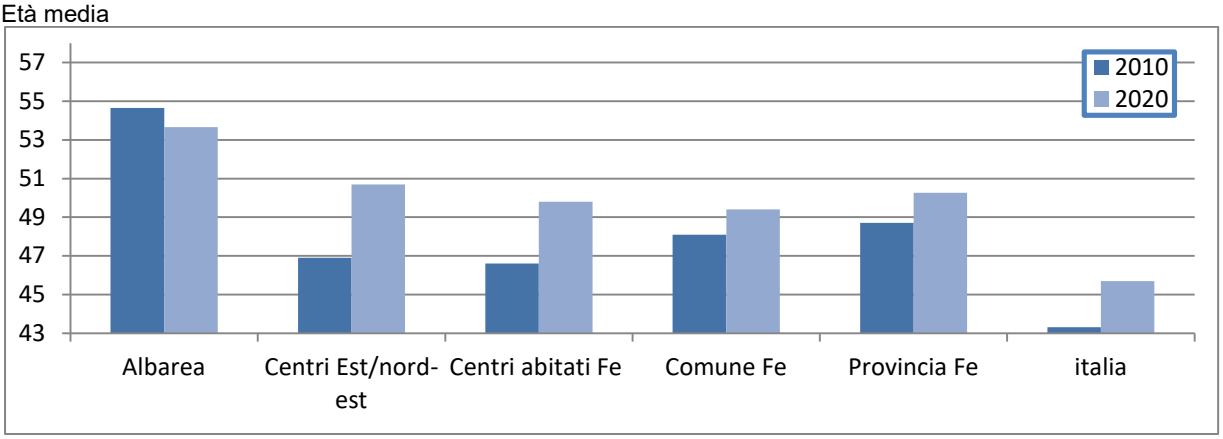
Confronto popolazione residente



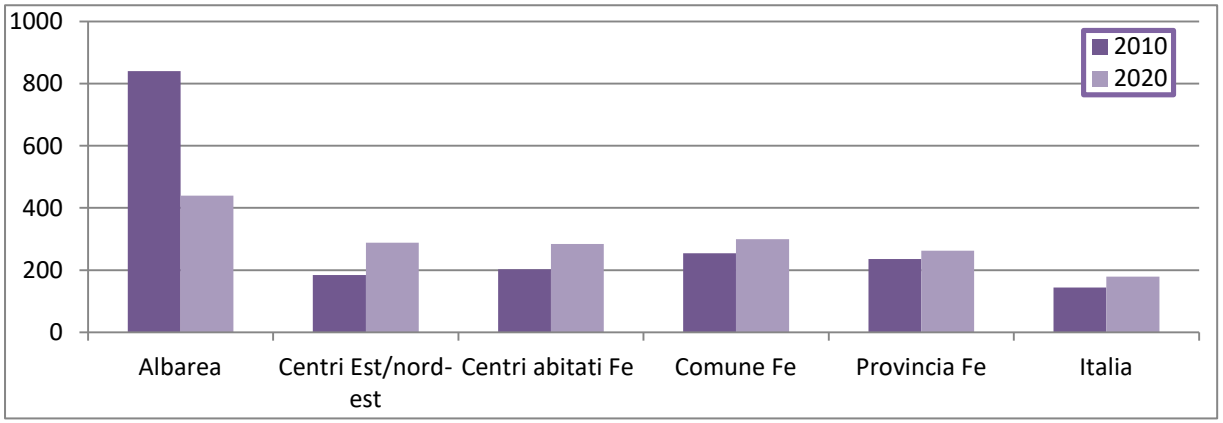
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	26,1%
Incidenza della popolazione straniera	11,7%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	18%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Assenti
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

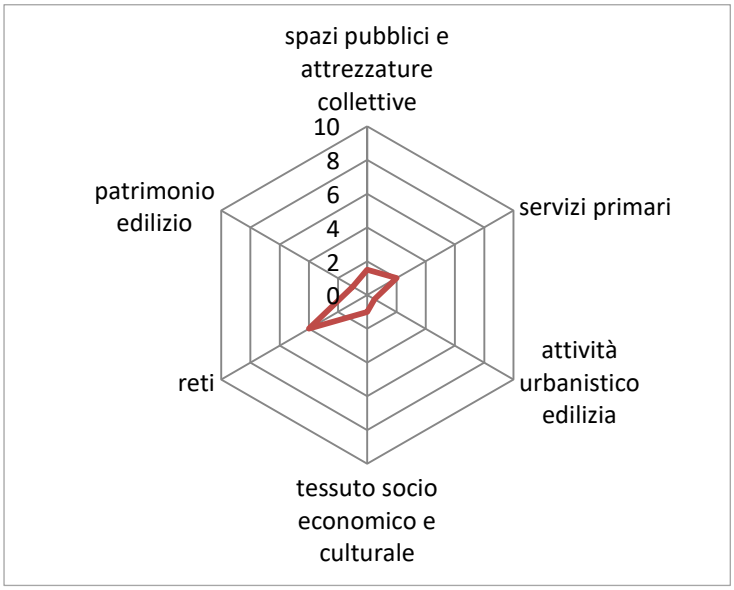
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano e golena; via Massafiscaglia percorso di rilievo panoramico con ampie viste sull'area golenale del Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via del Grande Fiume*; Chiesa di S. Nicola Vescovo e casa parrocchiale; Casa dell'Argenta residenza estiva dell'architetto G.B. Aleotti (1546-1636)

Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare attualmente inutilizzata
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa
Aree verdi	Ad esclusione del verde di pertinenza del complesso parrocchiale (0,2 ha), si registra l'assenza di aree verdi di libera fruizione.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Popolazione molto anziana (è tra le frazioni con età media più alta) Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, trasporto pubblico non efficiente) Assenza di attrezzature per la collettività (scuole, socio assistenziali), di spazi di aggregazione per ogni fascia di età e di servizi primari Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

ALBAREA


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Culto
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - VILLANOVA

Delegazione Est/nord-est	
Estensione [ettari]	23,26
Indice permeabilità territoriale	60%
Residenti	317
Distanza dalla città	15 km (17 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo l'argine destro del Po di Volano. Conosciuta come "*l'arimannìa de Villanova*" (l'arimannìa longobarda fu, in epoca feudale, il censo reale e personale dovuto al sovrano in segno di sudditanza e pagato dagli uomini liberi), le sue origini si fanno risalire al 1108, quando l'arcivescovo di Ravenna investe l'abate di Sant'Apollinare Nuovo di due parrocchie ferraresi: San Giovanni di Denore e San Biagio di Villanova mentre è datata 1167 la lamina di piombo ritrovata nella chiesa durante alcuni lavori nel corso del 700.
La frazione è collegata con i centri limitrofi dalla panoramica v.Massafiscaglia, strada arginale del Po di Volano dal rilevante pregio paesaggistico per i suoi scorci verso l'area golenale e ricompresa nel perimetro del sito Unesco. Non sono presenti collegamenti ciclabili con i centri limitrofi o con la città e il trasporto pubblico, pur presente, non risulta efficiente.
In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
Il nucleo abitato dispone di alcuni servizi primari (poste, scuola elementare) e di esercizi pubblici mentre non presenta rilevanti elementi di centralità la cui funzione viene svolta dagli spazi destinati alla collettività: campo da calcio, parchi attrezzati di v.Rabin e v.Raspi, circolo ricreativo, parrocchia. La popolazione residente è diminuita nell'ultimo decennio e il contemporaneo incremento dell'età media determina un indice di dipendenza medio alto in confronto con altre frazioni del territorio comunale.
Le tendenze demografiche negative si giustificano e trovano riscontro anche nei valori legati all'andamento del mercato immobiliare e dell'attività edilizia che risultano relativamente bassi cui si aggiunge l'assenza di nuove urbanizzazioni.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

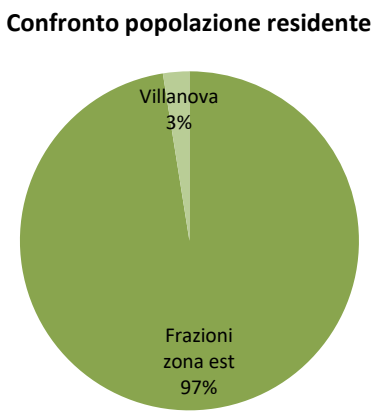
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	Uff Postale (orario ridotto)
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	/
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Via Massafiscaglia, Via Ponte Assa
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su una linea, tempi di percorrenza lunghi

POPOLAZIONE - TREND

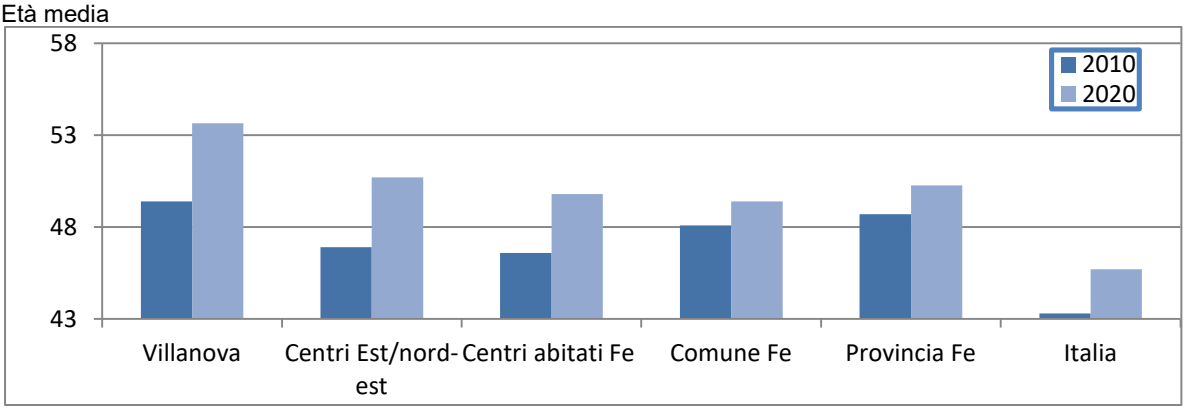
	2010	2015	2020
Residenti	346	336	317
Densità popolazione [ab/ha]	14,87	14,44	13,62
Età media	49,40	51,54	53,65
% residenti con più di 80 anni	8,38	14	13,56
Indice di dipendenza	61,7	69,7	76,1
% bambini <14 anni	10,7	9,8	7,9
% nuclei monofamigliari >70 anni	11,5	n.d.	13,5
Trend residenti (2010/2020)		**8%**	



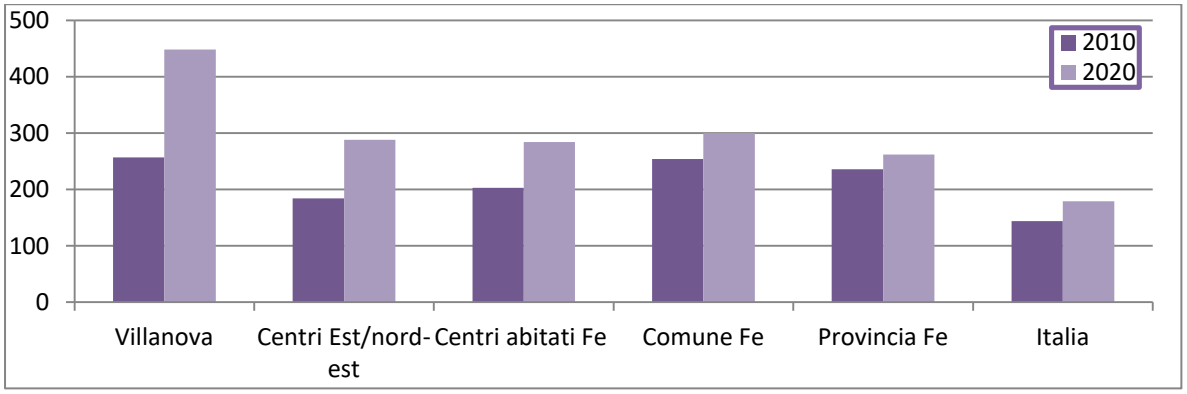
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	25,6%
Incidenza della popolazione straniera	9,5%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E9 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	6	13	1,44	3,14

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	7%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

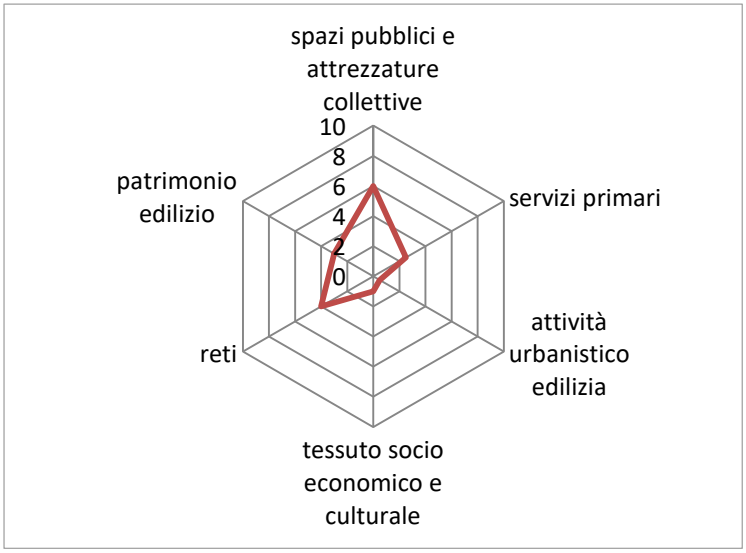
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia non rilevante
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Nuova area parcheggio a servizio delle attività commerciali in via Ponte Assa
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano e golena; via Massafiscaglia percorso di rilievo panoramico con ampie viste sull'area golenale del Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via del Grande Fiume*; Chiesa di S. Biagio; monumento ai caduti
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

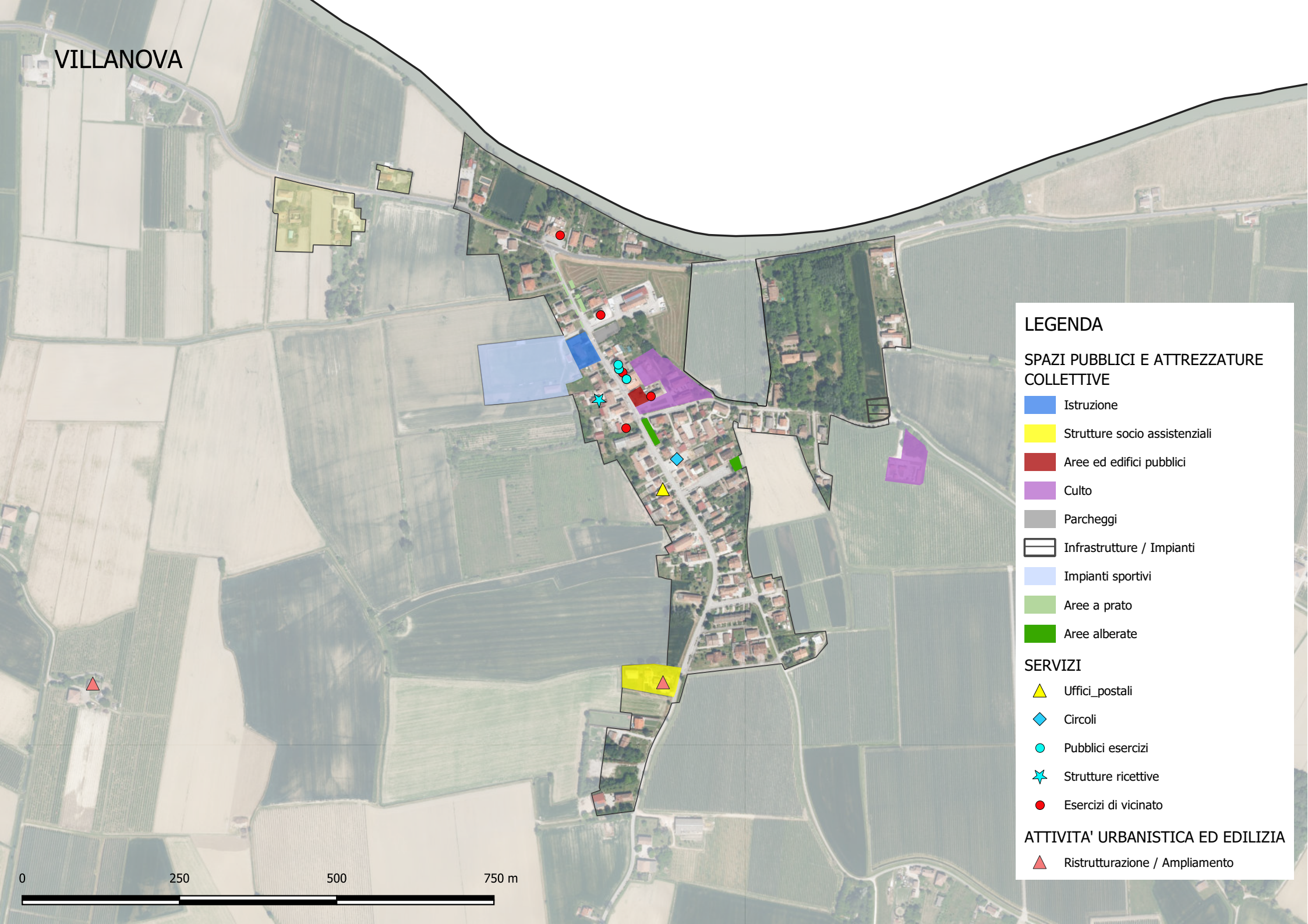
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola elementare statale
Servizi socio- assistenziali	Residenza casa famiglia Villa Mimosa (casa di riposo)
Edifici pubblici	Stazione dei Carabinieri
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a poco più di due ettari, corrispondenti per la maggior parte al campo sportivo, al giardino di pertinenza della scuola e al parco parrocchiale. Un'area verde in via Rabin e il sagrato della Chiesa svolgono la funzione di aree attrezzate per il gioco.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	Circolo Arci Casa del Lavoratore

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Sufficiente dotazione di servizi, collegamenti e spazi collettivi
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Assenza di percorsi ciclabili di collegamento sia ai piccoli centri limitrofi che alla città Via Massafiscaglia è strada con carreggiata ristretta e ad alta velocità di percorrenza Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, tpl non efficiente Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana


VILLANOVA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Aree ed edifici pubblici
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Uffici_postali
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - DENORE

Delegazione Est/nord-est	
Estensione [ettari]	26,97
Indice di permeabilità territoriale	59%
Residenti	381
Distanza dalla città	17 km (19 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Denore si sviluppa sull'argine sud del Po di Volano. Il toponimo deriva dal vocabolo *dall'onore*, in riferimento alla vittoria di una battaglia che i ferraresi vinsero sui ravennati nel 696. E' una delle dodici "masse" citate nel presunto privilegio fatto alla città di Ferrara da Papa Vitaliano nel 658. Il paese viene ricordato negli Statuti Ferraresi del 1287.
La frazione è distante dalla città ed è connessa con le frazioni vicine attraverso la via Massafiscaglia, panoramica strada arginale del Po di Volano. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dal valore paesaggistico e naturalistico delle sponde del Po di Volano, paleoalveo dell'antico Po di Ferrara, ricompresa nel perimetro del sito Unesco, e dalla chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista risalente al 1314. Da menzionare la Villa Beltrame, costruita all'inizio del XVI forse sulle preesistenze di un antico magazzino del sale per volontà degli Estensi, e la vicina Villa della Mensa, nel comune di Copparo, annoverata tra le delizie estensi. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione non presenta elementi rilevanti di centralità. Non sono presenti attrezzature per la collettività. I servizi primari, ad esclusione di un ambulatorio collocato all'interno delle scuola materna, sono quasi del tutto assenti. Negli ultimi anni si registra un costante decremento della popolazione residente e una elevata età media. L'indice di dipendenza ha visto un deciso incremento nell'ultimo decennio. L'andamento del mercato immobiliare rispecchia questa tendenza allo spopolamento dato che l'attività edilizia risulta pressoché scarsa, non vi sono particolari urbanizzazione in attuazione e lo stesso mercato immobiliare presenta valori medio-bassi. Il trasporto pubblico locale è presente ma non risulta efficiente.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Farmacia a Sabbioncello
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Fiera invernale di Denore in Piazza Cappellini; Cooperativa sociale (Comunità Papa Giovanni XXIII); Motocross Denore park

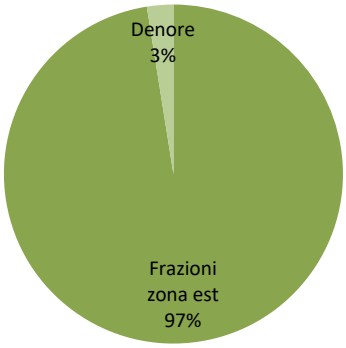
ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Strada Provinciale SP 20
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico (tempi di percorrenza lunghi)

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	425	402	381
Densità popolazione [ab/ha]	15,76	14,90	14,12
Età media	50,24	50,47	51,34
% residenti con più di 80 anni	9,41	7,46	8,4
Indice di dipendenza	56,25	66,12	73,18
% bambini <14 anni	8	8,2	9,45
% nuclei monofamigliari >70 anni	14,8	n.d.	15,3
Trend residenti (2010/2020)		**-10%**	

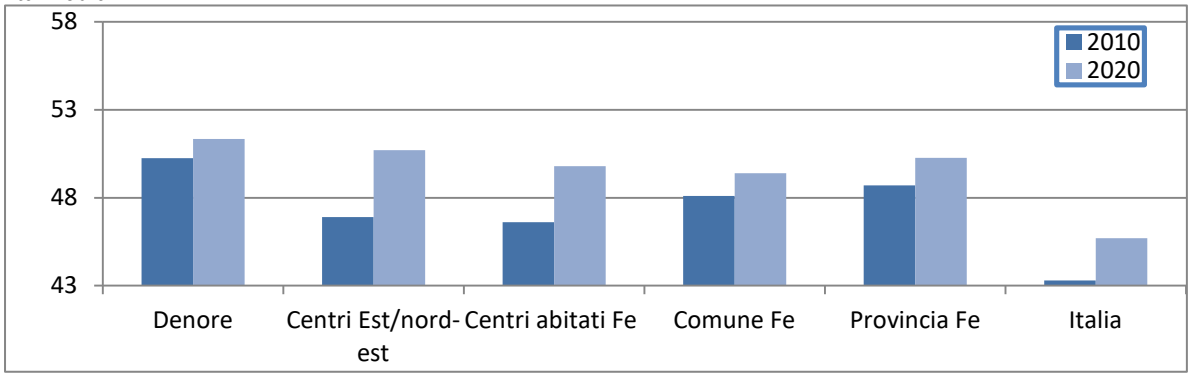
Confronto popolazione residente



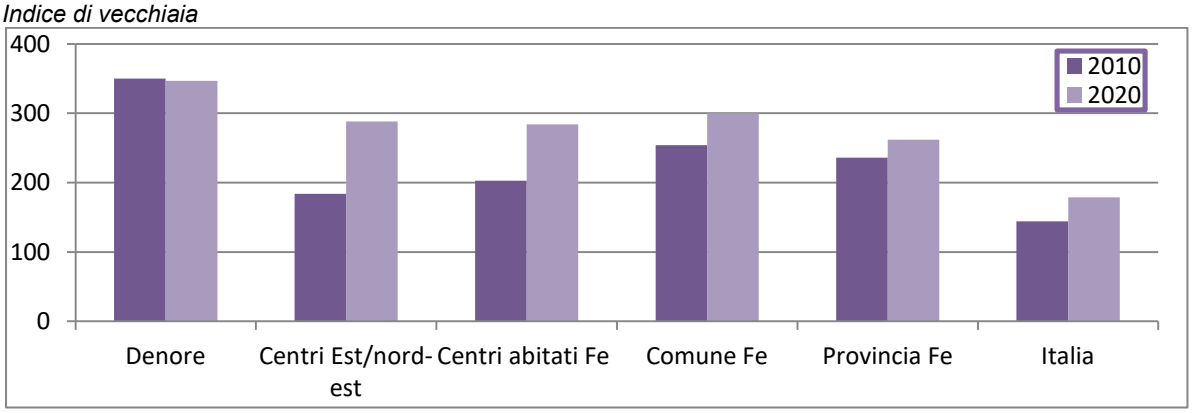
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	23,6%
Incidenza della popolazione straniera	11,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E9 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	6	13	1,44	3,14

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	16%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

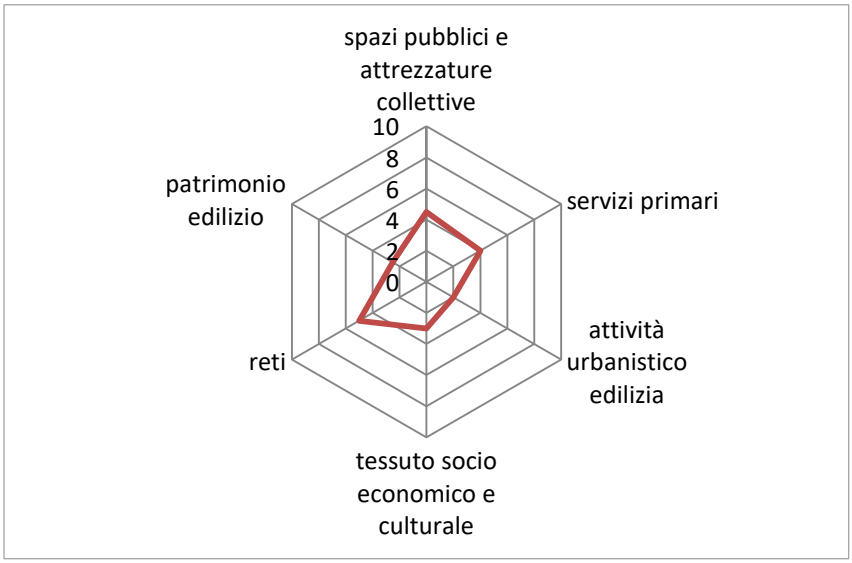
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione ex scuola materna in via Massafiscaglia per € 520.000; ha perso la sua vocazione di scuola 25 anni fa.
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano e golena; via Massafiscaglia percorso di rilievo panoramico con ampie viste sull'area golenale del Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via del Grande Fiume* e *per la via delle Corti estensi*; Chiesa di S. Giovanni Battista; Villa Beltrame; delizia estense Villa della Mensa a Sabbioncello
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura

	padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	Centro di recupero tossicodipendenti Il Ponte
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	Senza conteggiare la superficie a prato del campo da calcio, la dotazione di verde pubblico/uso pubblico si attesta a circa 1,2 ettari, prevalentemente localizzati in corrispondenza del complesso parrocchiale. SI segnala il verde di pertinenza dei due complessi scolastici in via Massafiscaglia, non di libera fruizione.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	2 alloggi di cui uno inutilizzato per necessità di restauri (quello di via Soffritti di proprietà comunale è in stato di degrado)
Altri luoghi di aggregazione	

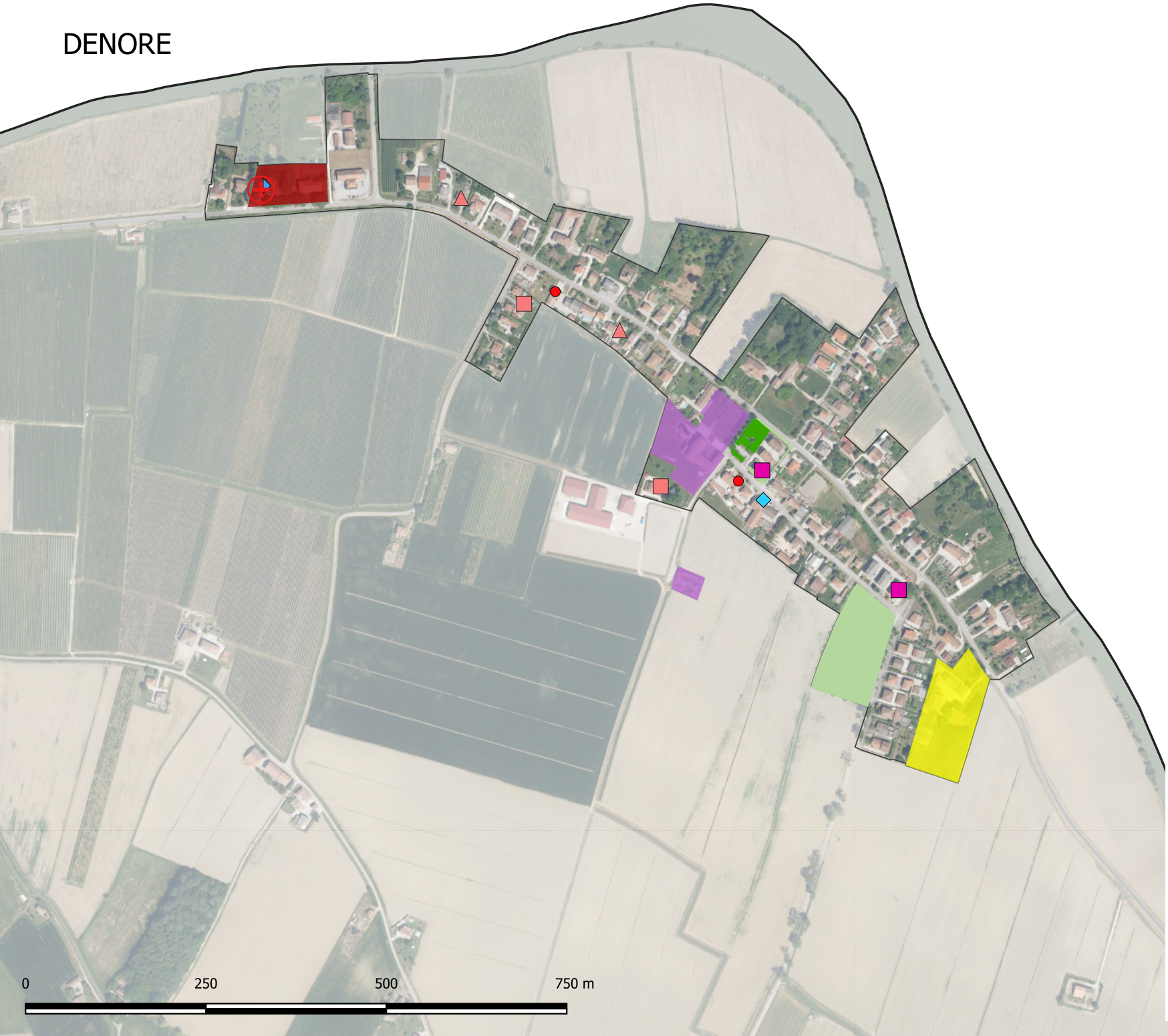
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, trasporto pubblico non efficiente) Assenza di attrezzature per la collettività (scuole, socio assistenziali), di spazi di aggregazione per ogni fascia di età e di servizi primari Insediamento caratterizzato da spopolamento Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

DENORE



LEGENDA

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

- Strutture socio assistenziali
- Aree ed edifici pubblici
- Culto
- Aree a prato
- Aree alberate

SERVIZI

- Ambulatori
- Circoli
- Esercizi di vicinato
- Edilizia residenziale pubblica

ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- Nuova costruzione
- Ristrutturazione / Ampliamento
- Intervento PNRR

PARTE DIAGNOSTICA - BAURA

Circoscrizione Nord-Est	
Estensione [ettari]	33,2
Indice di permeabilità territoriale	45%
Residenti 2020	703
Distanza dalla città	7,2 km (circa 8 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la sinistra idraulica del Po di Volano. Le origini risalgono al 1117 quando venne eretta la chiesa parrocchiale, ricostruita nel 1947 in seguito ai bombardamenti bellici. Negli Statua Ferrariae del 1287 si fa riferimento al termine "boaria" il cui significato in epoca medioevale rimanda all'allevamento di bestiame sparso nei campi e da cui si suppone derivi l'attuale nome del borgo. Oltre ad alcune ville signorili del XVII secolo sparse per il territorio, a Baura si trova l'antica Prepositura di Pomposa, chiamata Il Palazzone, risalente all'XI secolo e appartenente ai territori dell'Abbazia di Pomposa. L'idrovoro di Baura, risalente al 1857, è stato affiancato di recente da una nuova struttura moderna. Entrambi gli impianti costituiscono alcune delle strutture principali del Consorzio di Bonifica I Circondario Polesine di Ferrara. Il ruolo infrastrutturale del Po di Volano, recentemente valorizzato dalla realizzazione di un pontile, si rivela anche nell'assolvimento di funzioni ricreative e tutela paesaggistica (UNESCO). La frazione ha una buona dotazione di servizi primari e di esercizi di prossimità con alcuni elementi di centralità attorno agli spazi della collettività (chiesa, scuole, impianto sportivo SPAL , circoli). In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. L'abitato di Baura non ha registrato significative variazioni della popolazione residente nel corso del decennio 2010-2020 ma la frazione presenta un incremento rilevante dell'indice di dipendenza in linea con principali trend demografici del resto del territorio comunale. I servizi primari ed esercizi pubblici sono per la maggior parte presenti. L'andamento del mercato immobiliare risulta sostanzialmente costante negli anni con una discreta attività edilizia. Gli immobili registrano inoltre una rendita di medio livello.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

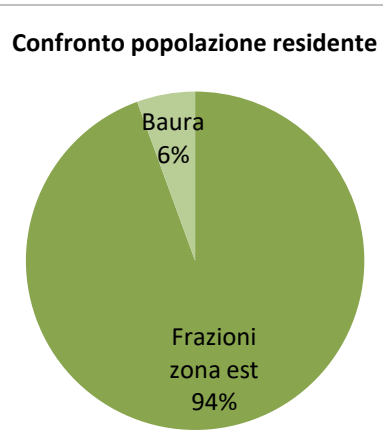
Farmacie	Si
Uffici postali/Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza soddisfacente
Medico di base	Si
Altri servizi	Pro-loco Baura organizzatrice di eventi culturali (storica *Sagra di San Lorenzo*); Cooperativa d'integrazione sociale e fattoria didattica Il Fienile di Baura (organizzatrice di eventi culturali)

ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	SP29 (Tangenziale ovest); facilmente raggiungibile SP2;
Percorsi ciclabili	Presente su via Raffanello (fino ad incrocio con SP2 – via Copparo)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti*	707	703	703
Densità popolazione [ab/ha]	21,29	21,16	21,16
Età media	49	50	50,8
% residenti con più di 80 anni	5,9	6,9	10,7
Indice di dipendenza	62,9	68,6	76,2
% bambini <14 anni	9,5	9,7	11,4
% nuclei monofamigliari >70 anni	16,5	n.d.	14,5
Trend residenti (2010/2020)		**-2%**	

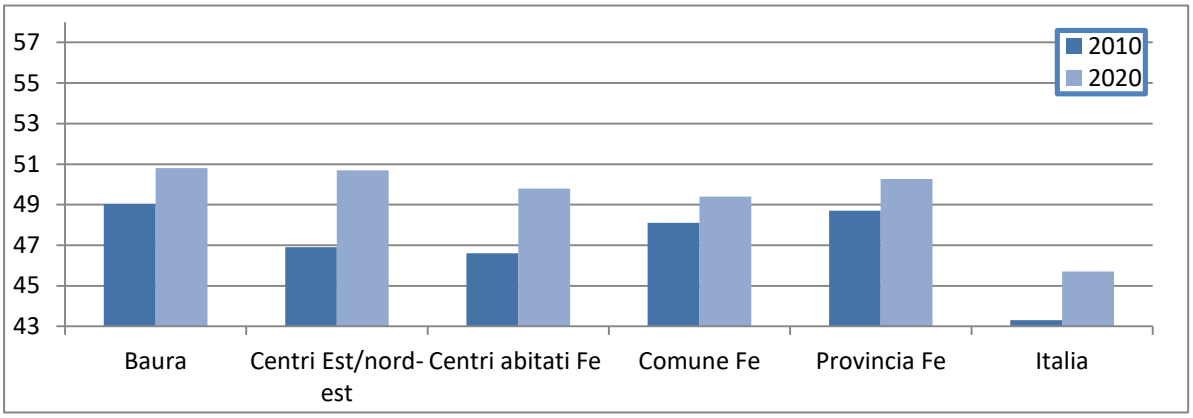


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del borgo limitrofo Borgo Stazione

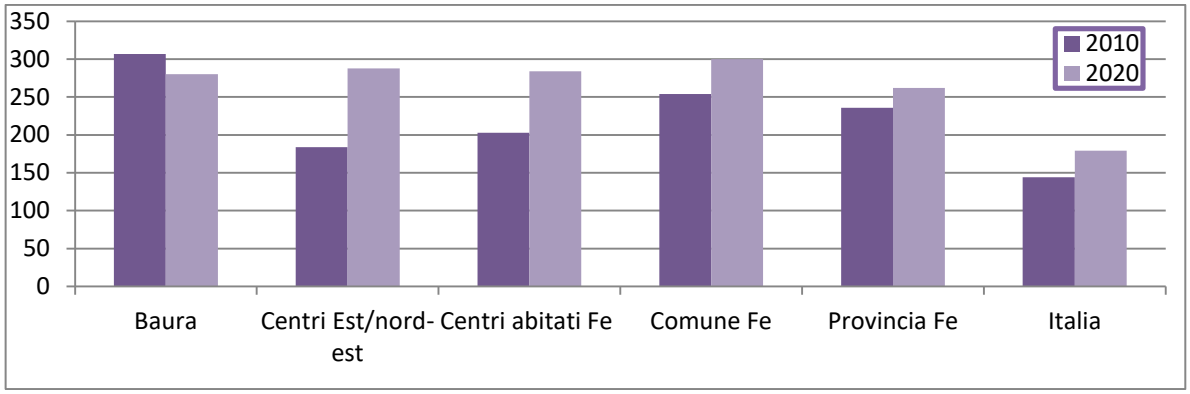
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	24,0%
Incidenza della popolazione straniera	4,9%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E16 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.150	1.147	-0,26	7	9	1,97	2,49

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	11%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	Il primo POC (2014) aveva previsto un comparto per un intervento residenziale (ST: 0,1 ha e 3 abitanti potenziali), stralciato con la seconda variante del 2016.
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Pontegradella, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,85 ha) PUA a destinazione residenziale in via dell'Unione, con opere di urbanizzazione realizzate e cedute (Sup.Terr.: 4,25 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Pontegradella: 88 PUA via dell'Unione: 288 (residui)
Aree/contenitori pubblici inutilizzati/sottoutilizzati	\
Interventi diretti rilevanti	Permesso di costruire in deroga in corso per ampliamento cooperativa sociale
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Collegamento della rete fognaria al depuratore di Contrapò

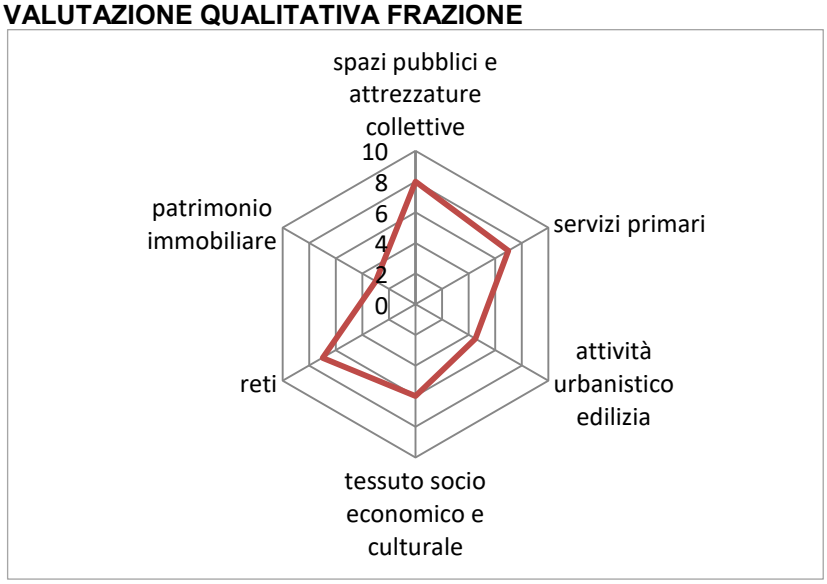
Elementi paesaggistici e identitari	Confluenza del Conduttore Baura con il fiume Po di Volano, dove è presente il monumentale Impianto Idrovora e pontile; Sito Unesco; Canale Naviglio elemento dell'idrografia storica ferrarese (antico canale navigabile degli Estensi) e infrastruttura di paesaggio del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti Estensi*; ville storiche beni culturali lungo via Due Torri (Palazzo Ravalli ora sede di centro medico privato, Villa Sani e torre colombara, Possessione Rovere e torre colombara- in pessimo stato di conservazione);Chiesa della Natività di Maria Vergine e S.Lorenzo, casa parrocchiale già Palazzo della Prepositura di Pomposa

Vincoli/Rischi	Alcune aree soggette a rischio allagamento ed a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

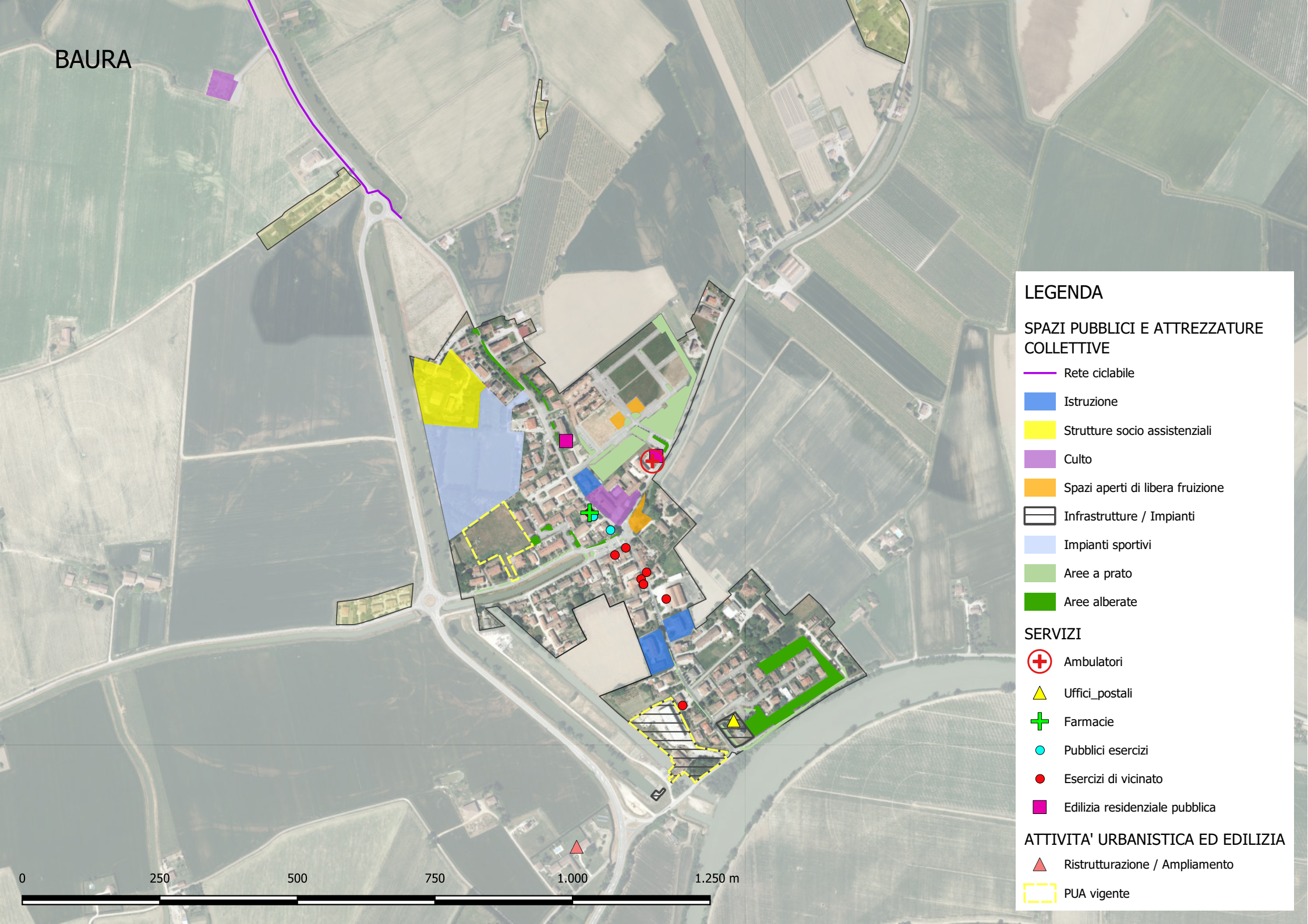
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Materna Privata Scuola Elementare + Media Inferiore Statale
Servizi socio- assistenziali	Fienile di Baura – Cooperativa sociale Integrazione Lavoro Residenza per anziani (Villa ilaria- residenza per anziani)
Altri Edifici pubblici	Consorzio di Bonifica
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 6,6 ettari, così classificabili: - 1,8 verde di libera fruizione suddiviso in due macro ambiti: il verde di cessione del PUA in via dell'Unione caratterizzato da prevalenti superfici a prato o alberate recentemente, e aree a sud dell'abitato, di maggiore valore ecologico e affacciate sul Po di Volano; - 4,4 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive, in particolare scuole, strutture socio-sanitarie e impianti sportivi; - 0,4 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale. Completano l'infrastruttura verde dell'abitato alcuni filari alberati lungo le strade principali e su alcune sponde dei corsi d'acqua. Buona la dotazione arborea della piazza centrale, che risulta pertanto adeguatamente ombreggiata nel periodo estivo.
Attrezzature sportive	Campo di calcio (Soc. SPAL femminile) Maneggio La Madonnina (via due Torri, fuori del centro abitato; temporaneamente chiuso)
ERP/ERS	16 alloggi
Luoghi di aggregazione	Piazza dell'Unione

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Cittadinanza attiva (proloco, gruppi facebook) e cooperativa sociale Ottimi collegamenti stradali con la città e l'ospedale (facilmente raggiungibile anche il centro di Copparo) Buona dotazione di servizi di prossimità Presenza di scuola media Importante la componenti paesaggistica legata alle aste fluviali
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Età media popolazione elevata PUA di via dell'Unione attuato in minima parte (solo urbanizzazioni), area a rischio degrado


BAURA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - CONTRAPÒ

Delegazione Est / Nord Est	
Estensione [ettari]	18,88
Indice di permeabilità territoriale	56%
Residenti 2020	283
Distanza dalla città	9 km (10 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo il Po di Volano, il toponimo deriva da contra Padum, cioè contro il Po. Il borgo ha origini molto antiche e viene menzionato da un diploma del 998 di Ottone III, residente a Ravenna, il quale cede le terre di "Contrapadum" a Martino arciprete e a Bernardo arcidiacono della chiesa di Ferrara. Nel 1055 il borgo viene sottratto al controllo dell'arciprete e passa sotto la giurisdizione del vescovo di Ferrara, grazie ad una bolla di Papa Vittore II, che riconosce la villa di Contrapò fra quelle pertinenti alla giurisdizione ferrarese.
Contrapo' è collegato agli altri centri limitrofi e alla città dalla v. Massafiscaglia di valore paesaggistico per le sue visuali panoramiche verso il canale Naviglio (fossa storica navigabile degli Estensi) e verso l'area golenale del Po di Volano, ricompreso all'interno del sito UNESCO. La chiesa parrocchiale dedicata a San Martino Vescovo risale al X sec. fu ricostruita completamente nel XVII. La frazione non presenta rilevanti elementi di centralità la cui funzione viene assolta dai luoghi della collettività (chiesa, scuola, circoli culturali, campo di calcio). In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
Nella frazione si registra un discreto calo della popolazione residente nel periodo 2010-2020 unito ad un progressivo aumento della popolazione anziana. La dotazione di servizi pubblici è scarsa mentre sono comunque presenti alcuni esercizi di prossimità. Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa come anche la rendita degli immobili residenziali. Questi dati sono giustificati e riscontrabili anche in una scarsa vivacità edilizia con la presenza di piani non attuati.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza scarsa
Medici di base	/
Altri servizi	Evento musicale *Contrarock* presso l'ex scuola elementare; attività ricettive (B&B Borgo Tarapino)

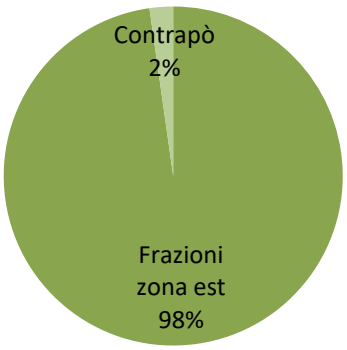
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Centro abitato attraversato da Strada Provinciale SP 20
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico, tempi di percorrenza lunghi

POPOLAZIONE – TREND

	2010	2015	2020
Residenti*	303	296	283
Densità popolazione [ab/ha]	16,05	15,67	14,98
Età media	47,1	46,3	48,3
% residenti con più di 80 anni	6,27	7,77	6,76
Indice di dipendenza	50	46,53	46,63
% bambini <14 anni	10,56	10,14	8,48
% nuclei monofamigliari >70 anni	16,9	n.d.	14,8
Trend residenti (2010/2020)		**-7%**	

Confronto popolazione residente

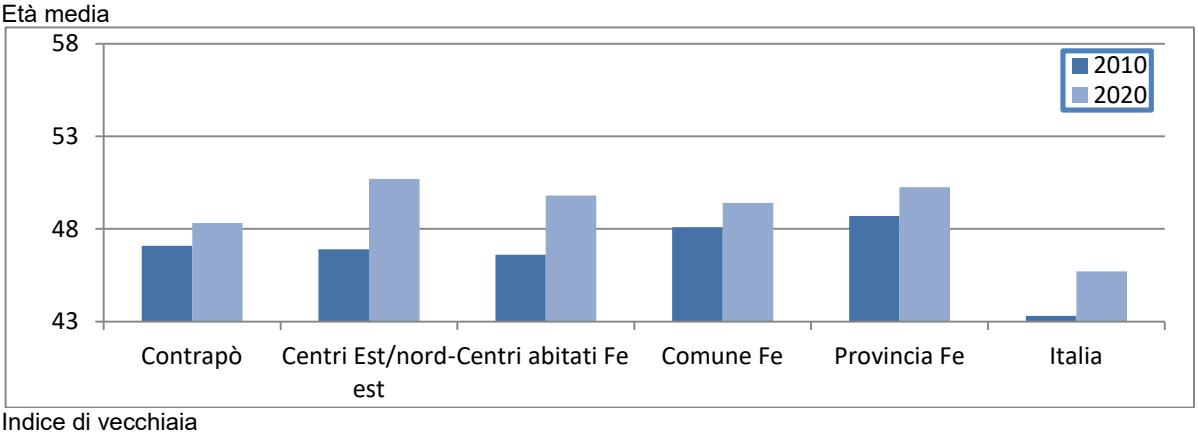


*sono conteggiati anche gli abitanti e le aree del limitrofo Borgo Tarapino

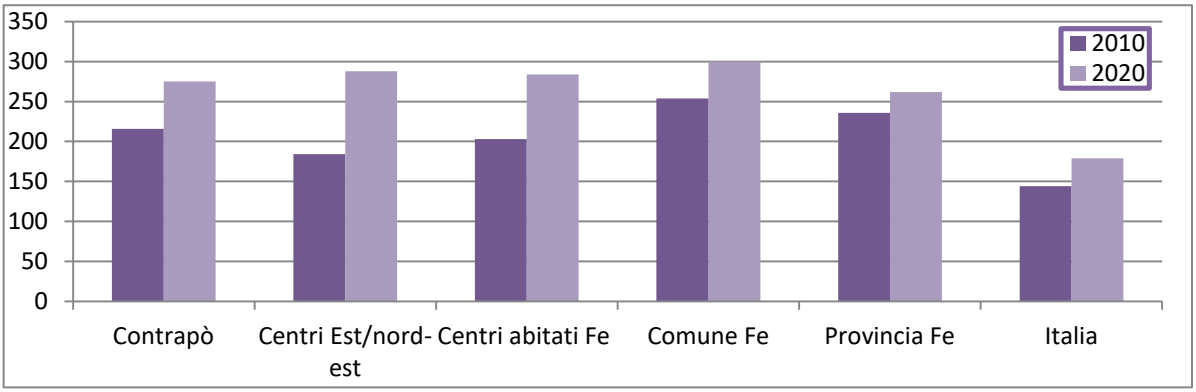
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	15,8%
Incidenza della popolazione straniera	4,6%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori (*dati aggregati in territorio rurale*)

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	20%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	600-650 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

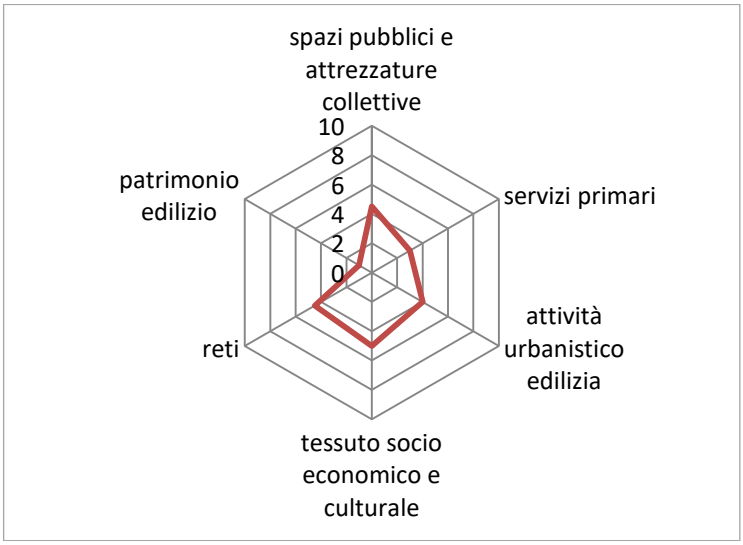
Attuazione 1° POC, 2° POC	Il primo POC (2014) aveva previsto un comparto per un nuovo insediamento residenziale (ST: 1,95 ha e 98 abitanti potenziali), stralciato con la seconda variante del 2016.
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Massafiscaglia, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,35 ha) PDU a destinazione residenziale in via Massafiscaglia, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,21 ha)* * *la presente ricognizione fotografa lo stato di attuazione a febbraio 2022. Rispetto a ciò si aggiorna lo stato dei PUA con STATO: decaduto*
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Massafiscaglia: 27 PDU in via Massafiscaglia: 13*
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Potenziamento del depuratore per collettamento del Centro di Baura
Elementi paesaggistici e identitari	Ansa fluviale del Po di Volano e convergenza con il suo Diversivo; antico bilancione per la pesca; panoramicità e rilievo paesaggistico di via della Bosca; Sito Unesco; *Strada dei vini e sapori-per la via delle Corti Estensi e per la via del Grande Fiume* (via Tambellina e via Massafiscaglia); Chiesa di S. Martino Vescovo e monumento ai caduti

Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golenale del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904)

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

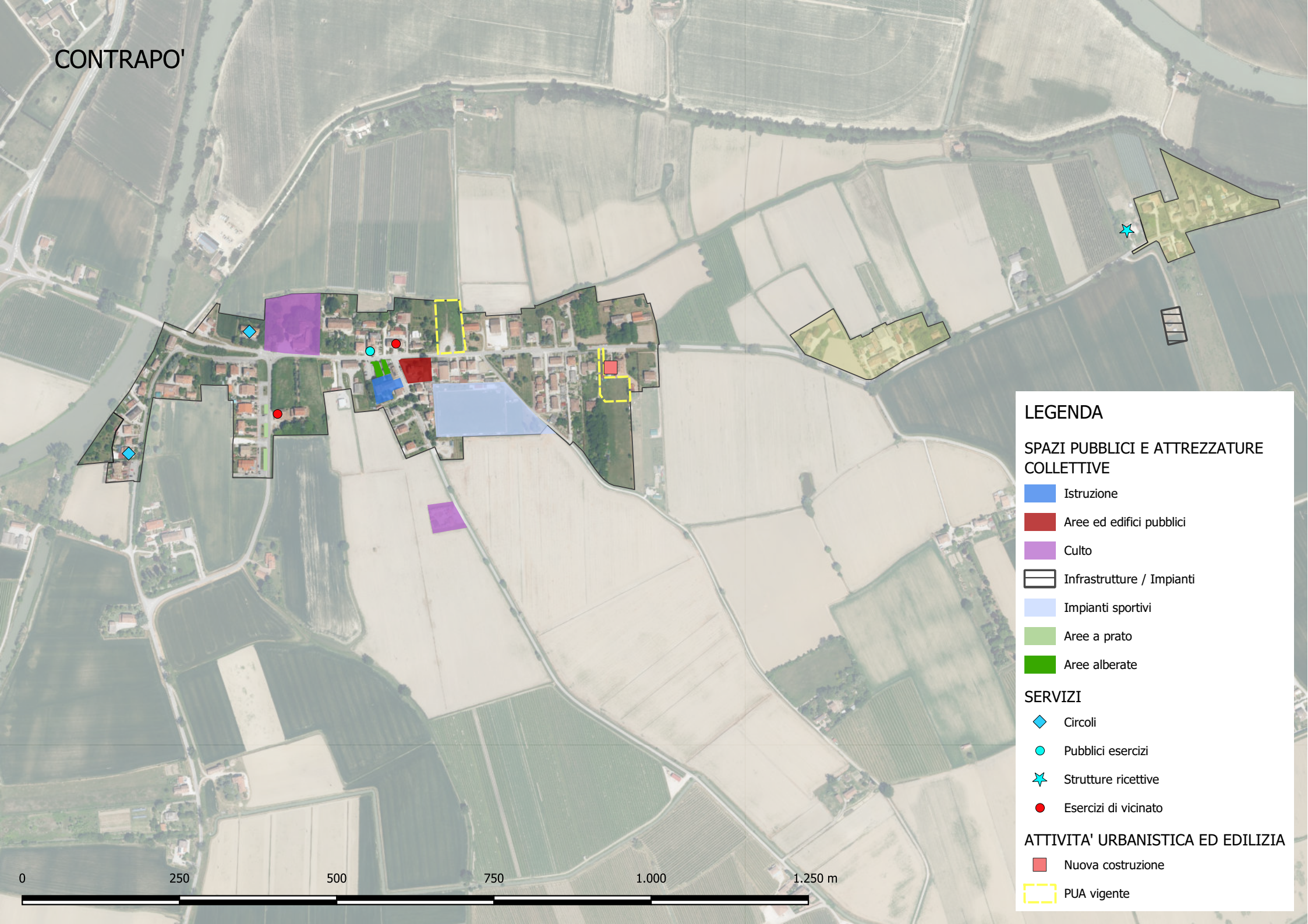
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Nido e Materna Privata
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Stazione dei Carabinieri di Baura, via Massafiscaglia 50; Ex scuola elementare
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	2,3 ettari Ad eccezione della piccola area davanti alla ex scuola le uniche aree verdi accessibili e fruibili sono di pertinenza di dotazioni, in particolare il parco della chiesa (0,6 ettari), il giardino della ex scuola (sede di associazioni) e il campo di calcio.
Attrezzature sportive	Campo di calcio
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Circolo AICS La Gina di Via Tambellina 46 Circolo Culturale Arci di via Massafiscaglia 19

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presenza di Asilo Nido e Materna
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Per il Po di Volano si rileva un cattivo stato ecologico (rif. QC0 paragrafo 5.5.6) Assenza di collegamenti ciclabili Assenza area verde attrezzata


CONTRAPO'
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Istruzione
Aree ed edifici pubblici
Culto
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - CORLO

Delegazione Est / Nord-Est	
Estensione [ettari]	22,65
Indice di permeabilità territoriale	50%
Residenti 2020	363
Distanza dalla città	14 km (15 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Corlo si sviluppa lungo la trafficata V.Copparo ed è funzionalmente collegato a Tamara nel comune di Copparo. La borgata era conosciuta fin dal VII sec. come una delle dodici parti chiamate "masse" in cui si divideva il territorio intorno a Ferrara. Un documento dell'anno 839 descrive la situazione idraulica di allora accennando, tra gli altri, ad un fiume "*Curulus*" scorrente nelle vicinanze che ha dato quasi certamente il nome al paese. La frazione dispone di alcune piste ciclabili all'interno dell'abitato ma non sono collegate al resto della rete comunale. Il trasporto pubblico extraurbano e scolastico è presente.
In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

La frazione dispone di scarsi servizi primari e di alcuni esercizi di prossimità mentre gli elementi di centralità sono costituiti dagli spazi collettivi attorno alla chiesa, i circoli, la sala da ballo e il campo sportivo. La popolazione residente è decisamente anziana ed ha subito un decremento nel decennio 2010-2020.
L'attività edilizia sul territorio è relativamente scarsa e limitata ad interventi di ristrutturazione. La quotazione immobiliare e la rendita degli edifici residenziali sono basse.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

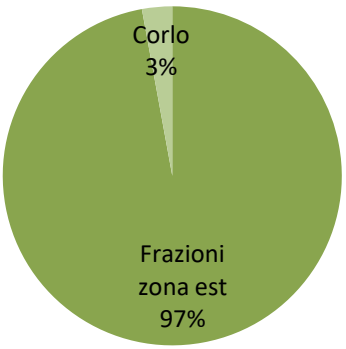
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Presenza soddisfacente
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza scarsa
Medici di base	/
Altri servizi	Aziende agricole di prodotti del territorio

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Il centro è attraversato da Strada Provinciale SP 2
Percorsi ciclabili	Alcuni tratti all'interno del centro abitato
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	390	374	363
densità popolazione [ab/ha]	17,21	16,51	16,02
Età media	49,14	51,95	53,97
% residenti con più di 80 anni	4,36	7,75	15,15
Indice di dipendenza	55,38	82,44	80,6
% bambini <14 anni	8,21	9,36	8,26
% nuclei monofamigliari >70 anni	8,2	n.d.	13,3
Trend residenti (2010/2020)		**-7%**	

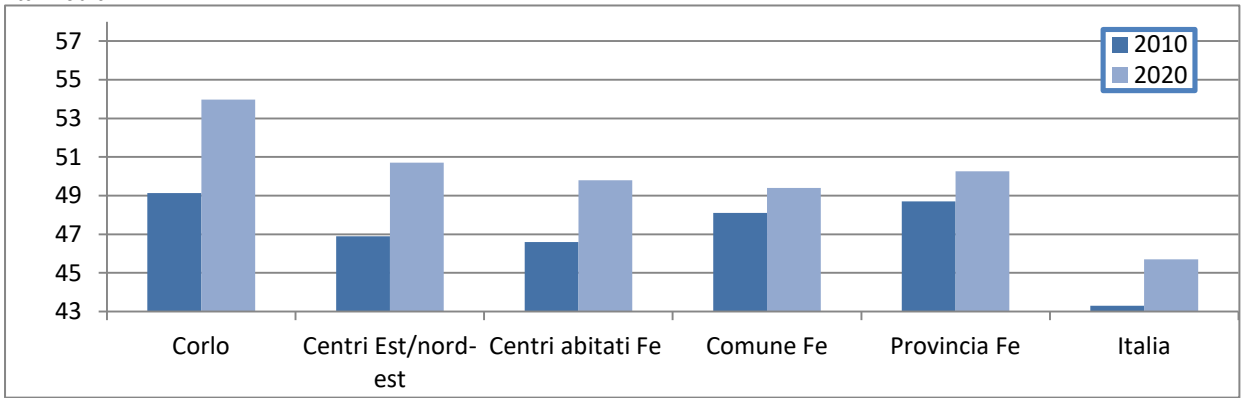
Confronto popolazione residente



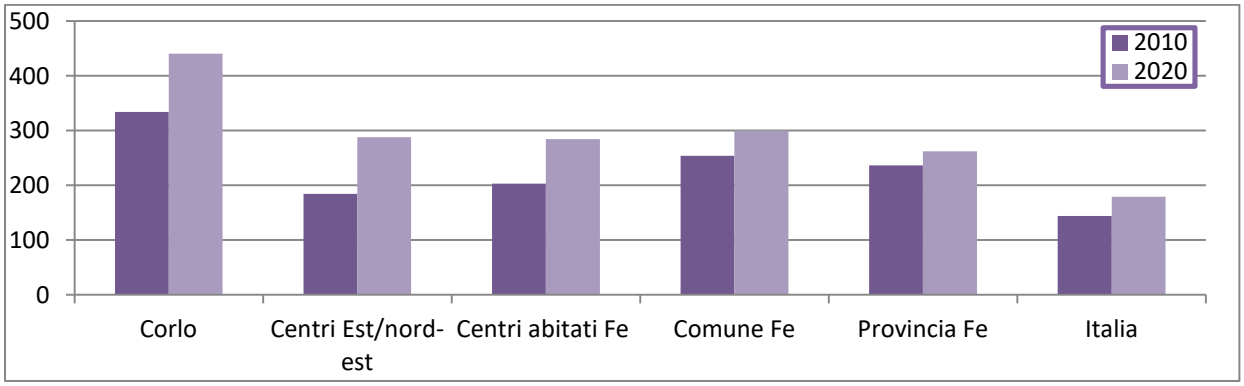
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	30,1%
Incidenza della popolazione straniera	1,6%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E22 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	908	-0,98	3	8	0,98	2,29

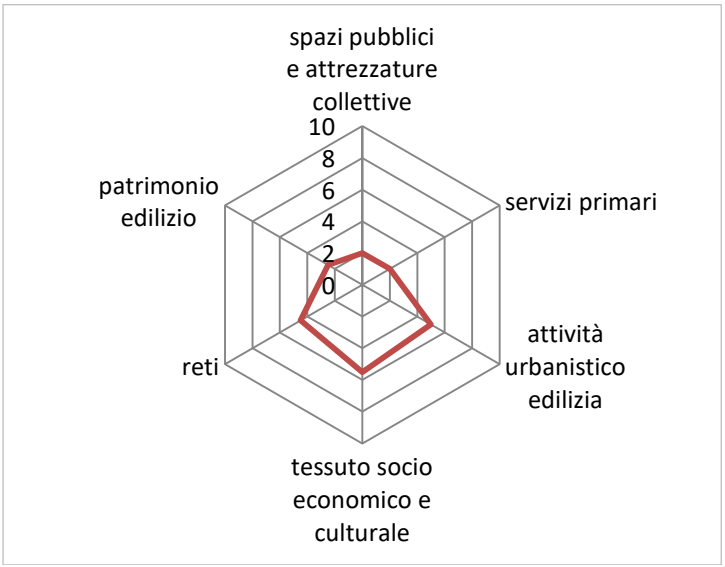
Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	/
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	15%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Copparo, vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 2,74 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA via Copparo: 302
Interventi diretti rilevanti	Limitati interventi di ristrutturazione edilizia
Fognatura	Centro servito parzialmente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Realizzare nuovo depuratore a servizio dei centri di Corlo e Correggio
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco; Canale Naviglio elemento dell'idrografia storica ferrarese (antico canale navigabile degli Estensi) e infrastruttura di paesaggio del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti Estensi*; Chiesa di S. Clemente
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola di Corlo ora sede di circolo culturale
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa e cimitero
Aree verdi	2,7 ettari Ad eccezione di alcune aree verdi acquisite in quota standard, le uniche aree verdi accessibili e fruibili sono di pertinenza di dotazioni, in particolare il parco della chiesa (1 ettaro, oltre via Copparo rispetto al centro abitato), il giardino della ex scuola (sede di associazioni) e i campi di calcio (1,2 ettari).
Attrezzature sportive	2 campi di calcio
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Circolo Ancescao via Canalazzi 59/61 (ex scuole elementari), Circolo Arci Corlo via Copparo 426

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Carenza di attrezzature e spazi pubblici, assenza di collegamenti ciclabili, popolazione anziana

PARTE DIAGNOSTICA - CORREGGIO

Delegazione Est / Nord-Est	
Estensione [ettari]	6,36
Indice di permeabilità territoriale	43%
Residenti 2020	173
Distanza dalla città	11 km (13 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa sulla v. dell'Unione che collega Baura con la via Copparo. Il toponimo deriva dal latino "*corrigium*", cioè una lingua di terra emersa posta sulla sinistra del "Curulus", un piccolo fiume che scorreva nelle vicinanze del paese. Come altri paesi limitrofi, Correggio fu al centro dell'attenzione di Papa Vittore II che nel 1055 sancì la pertinenza della sua pieve al vescovo di Ferrara. Anche le campagne di Correggio furono invase dalle acque in seguito alla rotta del Po di Venezia del 1640 e del 1872.

E' sostanzialmente un piccolo insediamento esclusivamente residenziale caratterizzato da assenza di servizi primari, attrezzature collettive e di collegamenti ciclabili. E' presente il servizio di trasporto pubblico extraurbano e scolastico. La popolazione residente, pur nel generale contesto di decremento e invecchiamento, è caratterizzata da una percentuale di residenti anziani inferiore rispetto agli altri centri limitrofi. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

L'attività edilizia sul territorio è relativamente scarsa. Nonostante la quotazione immobiliare e la dinamicità del mercato siano relativamente bassi come valori, la rendita degli edifici residenziali risulta media nel confronto territoriale.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/

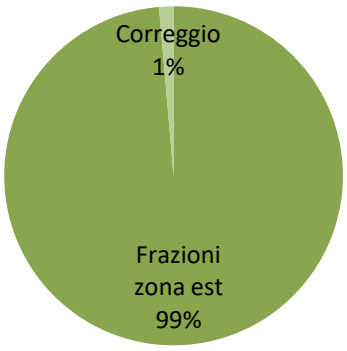
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada Provinciale SP 22 (via dell'Unione)
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

Residenti	**2010**	**2015**	**2020**
	185	187	173
densità popolazione [ab/ha]	30,15	30,48	28,19
Età media	44	44,36	48
% residenti con più di 80 anni	5,4	4,8	8,1
Indice di dipendenza	43,4	59,8	57,3
% bambini <14 anni	11,4	14,4	11
% nuclei monofamigliari >70 anni	6,1	n.d.	10,7
Trend residenti (2010-2020)		**- 6%**	

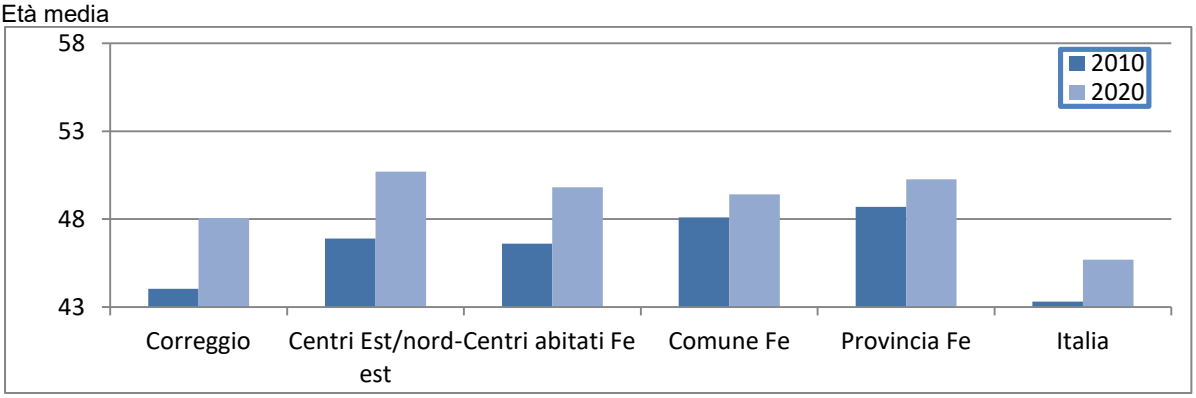
Confronto popolazione residente



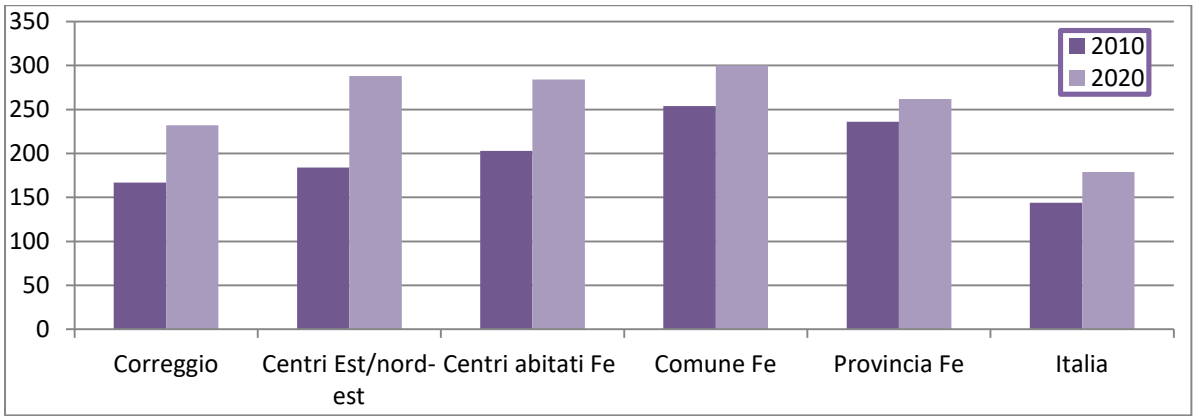
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,0%
Incidenza della popolazione straniera	0,0%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E22 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	908	-0,98	3	8	0,98	2,29

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<1,5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	12%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

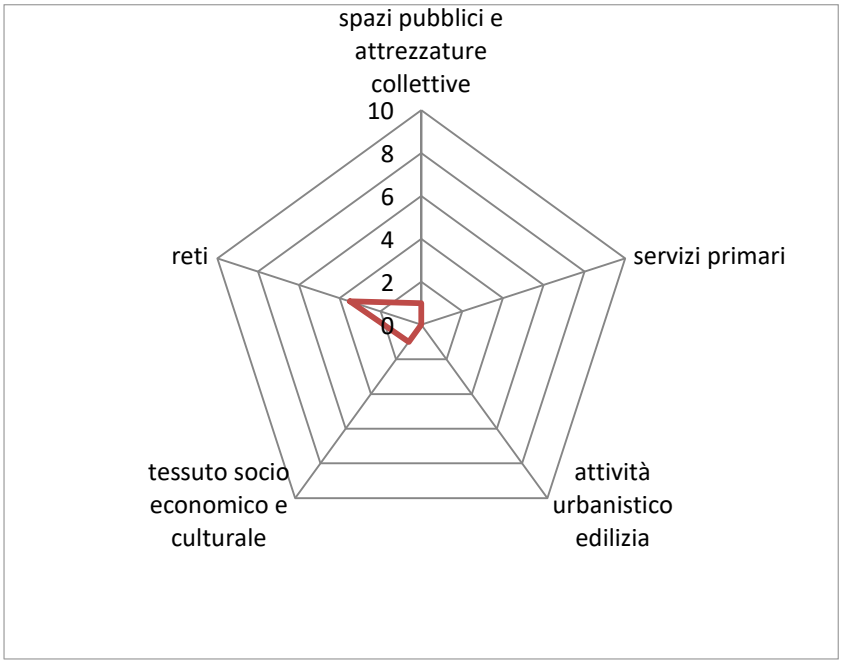
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	/
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Nuovo depuratore a servizio di Corlo e Correggio
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco; Canale Naviglio elemento dell'idrografia storica ferrarese (antico canale navigabile degli Estensi) e infrastruttura di paesaggio del sistema paesaggistico e ambientale provinciale *per la via delle Corti Estensi*; Chiesa di S. Basilio Magno
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa e cimitero
Aree verdi	Sostanzialmente priva di aree verdi attrezzate; Dal punto di vista ecologico i filari lungo la strada di accesso extraurbana lasciano spazio ad aiuole con cespugli bassi e radi Area di pertinenza della parrocchia solo in parte alberata e inutilizzata
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Rispetto ai centri limitrofi, la percentuale di anziani è inferiore
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Assenza di servizi primari, assenza di collegamenti ciclabili, distanza dalla città Nessuna attività edilizia recente e spopolamento

PARTE DIAGNOSTICA - MALBORGHETTO DI CORREGGIO

Delegazione Est / Nord-Est	
Estensione [ettari]	10,67
Indice di permeabilità territoriale	48%
Residenti 2020	205
Distanza dalla città	12 km (13 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa a nord della via Copparo prima di Corlo. E' attraversata dalla provinciale per Ruina e Ro. Il toponimo "*malborghetto*", riscontrabile in diverse località italiane, potrebbe riferirsi a qualsiasi borgo minore con posizione relativamente svantaggiata, fuori dalla strada principale o più scomodo da raggiungere, oppure che in epoca medievale era considerato povero e isolato.

E' un piccolo insediamento di natura residenziale caratterizzata dalla presenza di una piccola area artigianale e produttiva. Sebbene distante dalla città risulta facilmente accessibile tramite la v.Copparo, trafficata ma non a rischio congestione. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
La frazione non dispone di servizi primari e attrezzature collettive e non sono presenti ad esempio collegamenti ciclabili con altri centri. La popolazione si è mantenuta piuttosto stabile nel decennio 2010-2020 dal punto di vista anagrafico e numerico ed è caratterizzata da una età media inferiore rispetto alla media dell'intero territorio comunale.
L'attività edilizia sul territorio è relativamente scarsa. Nonostante la quotazione immobiliare e la dinamicità del mercato siano relativamente bassi come valori, la rendita degli edifici residenziali risulta media nel confronto territoriale.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

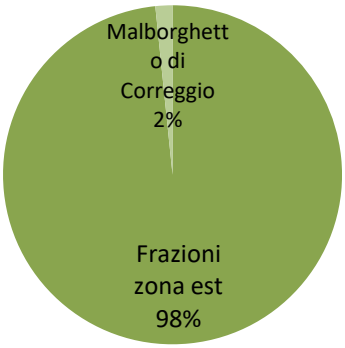
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	Attività ricettive (B&B Al Vecchio Noce) Piccolo insediamento produttivo

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Centro attraversato da Strada Provinciale 14
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	201	194	205
Densità popolazione [ab/ha]	18,82	18,16	19,19
Età media	44,43	45,43	46,96
% residenti con più di 80 anni	3,48	4,64	6,83
Indice di dipendenza	47,79	67,24	68,03
% bambini <14 anni	13,43	15,98	14,63
% nuclei monofamigliari >70 anni	9,5	n.d.	14,1
Trend residenti (2010/2020)		**+2%**	

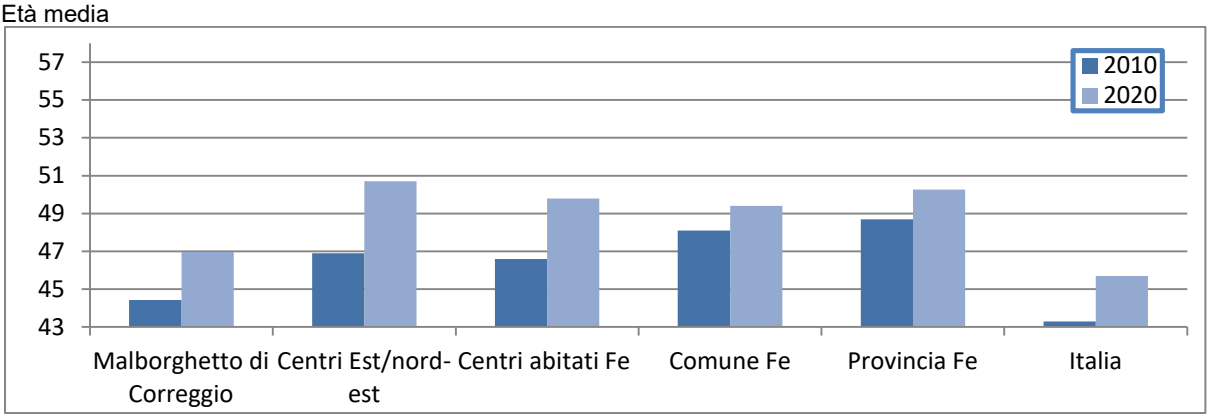
Confronto popolazione residente



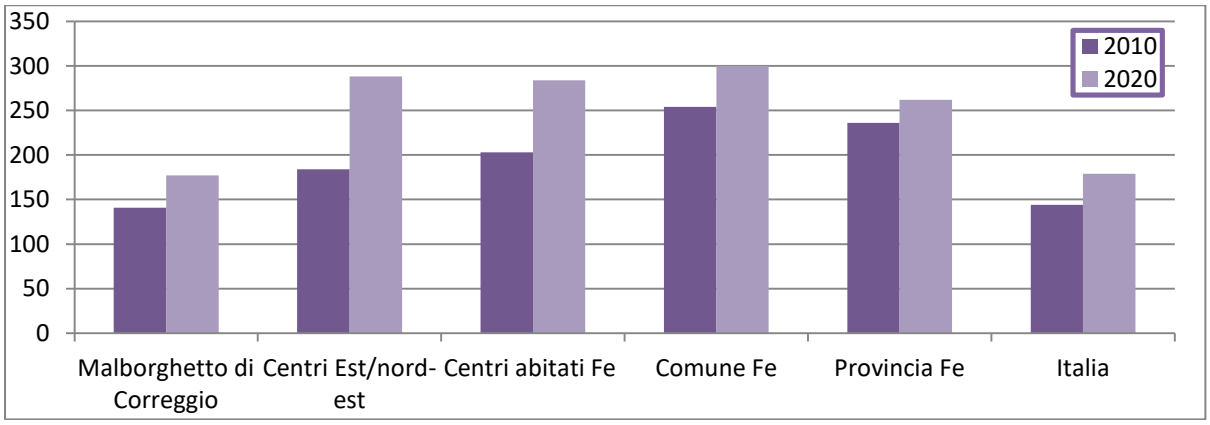
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,5%
Incidenza della popolazione straniera	5,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E22 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	908	-0,98	3	8	0,98	2,29

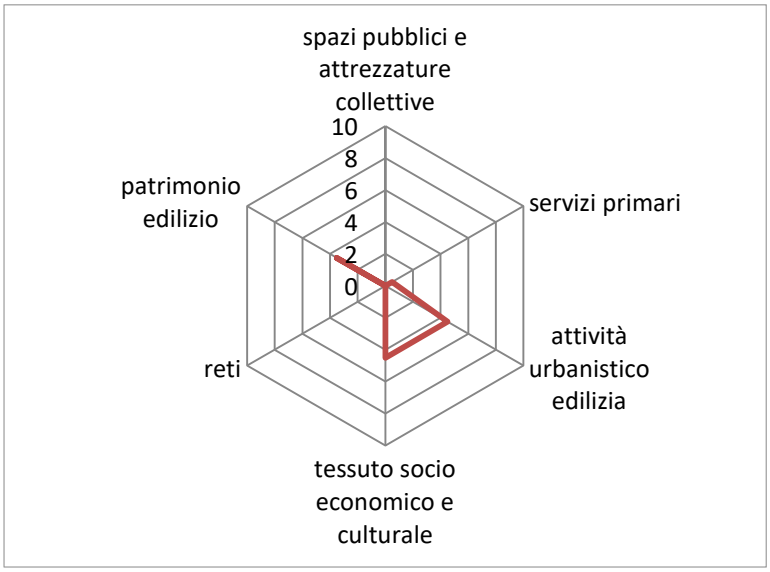
Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2,5%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	9%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia scarsa
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/
Elementi paesaggistici e identitari	/
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento Po

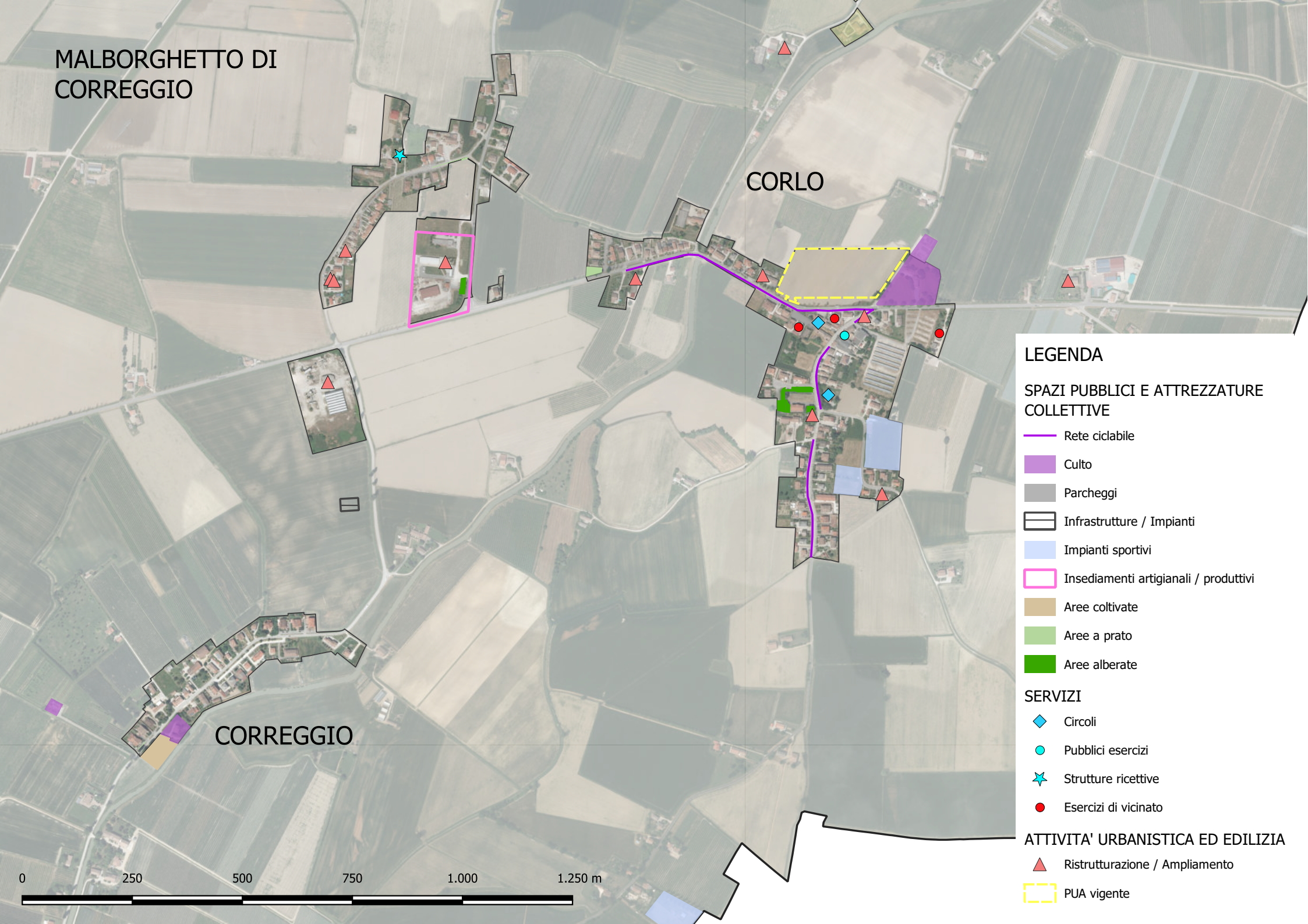
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	La frazione è priva di aree verdi fruibili e attrezzate, e la dotazione esistente è limitata agli 0,2 ettari di pertinenza della Chiesa e del cimitero.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Presente area artigianale/produttiva Età media relativamente giovane rispetto alla media comunale Facilmente accessibile nonostante la distanza dalla città
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Assenza di servizi primari, assenza di collegamenti ciclabili Assenza di verde attrezzato


MALBORGHETTO DI CORREGGIO
CORLO
CORREGGIO
0
250
500
750
1.000
1.250 m
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree coltivate
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Rafforzare il ruolo di Baura e di Villanova di Denore come centri di gravitazione rispettivamente del Cluster 12 e del Cluster 13 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS4/LS5/AP1)
- **Valorizzare paesaggisticamente ed ambientalmente il Po di Volano attraverso progetti integrati di qualificazione degli itinerari turistici provinciali "per la via del Grande Fiume" e "per la via dellel Corti Estensi" lungo via Massafiscaglia (OS1/LS2/AP3, OS4/LS5/AP1, OS4/LS6/AP3) per lo sviluppo socio-economico delle frazioni del cluster**
- Sviluppare una rete di trasporto pubblico idroviaria e in intermodalità con la mobilità ciclabile per sviluppare oltre a forme di turismo fluviale anche un sistema alternativo di accessibilità ai servizi dei centri di gravitazione dei cluster (OS4/LS5/AP2)
- Migliorare e potenziare i collegamenti ciclabili tra le frazioni anche valorizzandoli in un circuito di itinerari turistici natura&cultura integrato al sistema sovralocale dei percorsi turistici provinciali (OS4/LS5/AP1-AP2)
- Valorizzare paesaggisticamente il collegamento ciclabile esistente verso Boara (OS4/LS5-AP1)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane e per inserirle in itinerari culturali escursionistici (OS2/LS1/AP4-AP5)
- Recuperare e valorizzare le ville di Baura e Contrapò a fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)
- Rendere fruibile il tessuto agricolo in prossimità dell'Impianto Idrovoro come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS3/AP3, OS1/LS5/AP2)
- Realizzare un nuovo approdo lungo il Po di Volano a Viconovo in corrispondenza del Monumento ai caduti
- Recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola media di Denore inserendo un mix di funzioni innovative connesse alla valorizzazione turistica del Po di Volano (OS2/LS1/AP2)
- Valorizzare le produzioni agricole locali promuovendo colture performanti dal punto di vista dell'erogazione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità e la cooperazione aziendale tra i produttori agricoli di zona

STRATEGIE FRAZIONI

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni basate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattiva dei tessuti edilizi (OS2-LS2-AP3)
- Potenziare i collegamenti del trasporto pubblico verso la città (OS4-LS5-AP2)
- Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica ovvero potenziare la rete WIFI con accesso libero e gratuito anche in chiave di accesso e utilizzo di servizi telematici per il turismo (OS4-LS7-AP1, AP2)

Albarea

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Riqualificare e rifunzionalizzare l'ex scuola elementare per creare spazi dove erogare informazioni di natura socio-sanitaria per la popolazione anziana (OS2-LS3-AP3)
- Completare il collegamento al depuratore CADF di Copparo

Denore

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola materna predisponendo spazi per servizi socio-sanitari diretti in particolare alla popolazione anziana (OS2-LS3-AP3) (oggetto di finanziamento progetto PNRR)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola media come nuova centralità di livello urbano attraverso un mix di funzioni innovative connesse alla valorizzazione turistica del Po di Volano (OS2-LS1-AP1)
- Completare il collegamento al depuratore CADF di Copparo

Viconovo

- Riqualificare e valorizzare le aree pertinenziali della Chiesa per rafforzarne il ruolo di centralità urbana e creare spazi di aggregazione per giovani, famiglie e anziani. (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola elementare predisponendo spazi per attività ludico-sportive dirette in particolare alla popolazione anziana (OS2-LS3-AP3)
- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana e rurale (corti agricole e ville). (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Completare il collegamento al depuratore CADF di Copparo

Villanova

- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana e rurale (corti agricole e ville). (OS2-LS1-AP1, AP4)

- *Dotare la frazione di una piccola biblioteca e di un'area mercatale*
- Completare il collegamento al depuratore CADF di Copparo

Baura

- *Riqualificare gli spazi aperti su via dell'Unione e pertinenziali della Chiesa e dell'ex convento olivetano per trasformare l'area in nuova centralità urbana.(OS2-LS1-AP5)*
- Valorizzare paesaggisticamente con progetti integrati la fascia demaniale in prossimità dell'impianto idrovoro. (OS1-LS2-AP3)
- *Interventi per rallentare il traffico su via Pontegradella-via dell'Unione*
- Completare il collegamento della rete fognaria al depuratore di Contrapò

Contrapò

- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana e rurale (corti agricole e ville). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Sviluppare un sistema di trasporto pubblico sulla rete idroviaria che colleghi la frazione a Baura e di conseguenza alla città (OS4-LS3-AP2)

Corlo

- Migliorare il trasporto pubblico locale con la città (OS4-LS5-AP1)
- Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico, architettonico e testimoniale in area urbana. (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)
- Rifunzionalizzare l'ex scuola predisponendo spazi per attività sportiva rivolta alla popolazione anziana in rete con i centri sportivi della frazione (OS2-LS1-AP1)

Correggio

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Malborghetto di Correggio

- Mitigare paesaggisticamente gli insediamenti artigianali di via Copparo-SP2 e via Vallabana-SP14 (OS1-LS2-AP3)

CL 12-13_ STRATEGIE LOCALI

Qualificazione paesaggistica e ambientale del Po di Volano attraverso progetti di valorizzazione degli itinerari turistici provinciali di via Massafiscaglia "per la via del Grande Fiume" e "per la via dellel Corti Estensi" per lo sviluppo socio-aconomico delle frazioni del cluster integrati alla valorizzazione del settore produttivo locale dell'agroalimentare

VILLA MENSA

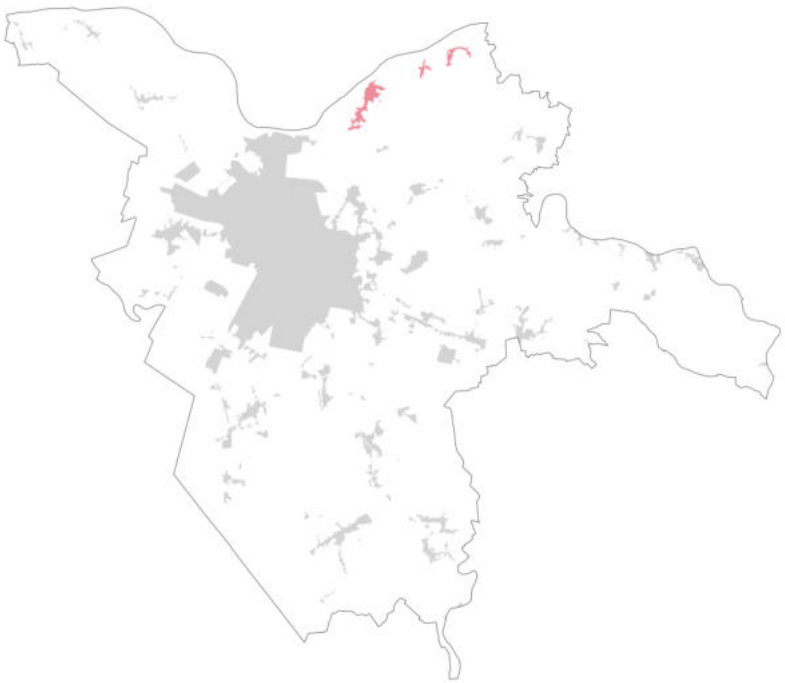
0 1 2 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- monumento ai caduti
- strutture ricettive
- ville storiche
- chiese
- villa Mensa
- idrovora
- capisaldi
- edifici con fondi PNRR
- approdi esistenti
- idrovia ferrarese
- Po di Volano
- rete idrografica
- aree agricole di tutela

AZIONI E INTERVENTI DI PROGETTO

- qualificare via Massafiscaglia e via M. D'Azeglio come itinerario cicloturistico integrato ai progetti di valorizzazione di Villa Mensa (OS4/LS5/AP1)
- riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP4)
- rendere fruibile il tessuto agricolo come spazio pubblico attraverso specifici strumenti pattizi (OS1/LS3/AP3, OS1/LS5/AP2)
- recuperare e valorizzare le ville di Baura e Contrapò a fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)
- sviluppare una rete di trasporto pubblico sulla idrovia e in intermodalità con la mobilità ciclabile (OS4/LS5/AP2)
- realizzare nuovi approdi lungo il Po di Volano
- recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola media di Denore inserendo un mix di funzioni innovative connesse alla valorizzazione turistica del Po di Volano (OS2/LS1/AP2)
- valorizzare le produzioni agricole locali, incentivare l'agrobiodiversità e la cooperazione aziendale tra i produttori agricoli di zona (OS3/LS1/AP1-AP2)



CLUSTER 14

FRANCOLINO, PESCARA, FOSSADALBERO, SABBIONI

PARTE DIAGNOSTICA - FRANCOLINO

Circoscrizione Nord-Est	
Estensione [ettari]	70,1
Indice di permeabilità territoriale	53%
Residenti nel 2020	1881
Distanza dalla città	9 km (13 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Si hanno notizie del borgo di Francolino sin dal X secolo. Il toponimo deriva da *luogo franco* e fu importante porto fluviale per il commercio del sale nonché fortezza difensiva sul Po. Fu più volte campo di battaglia tra veneziani e ferraresi. La frazione si sviluppa lungo la via dei Calzolai a ridosso del fiume Po Grande ed è connessa con le frazioni limitrofe attraverso le strade storiche di v. Acquedotto - v. A. Chiorboli; il Parco agricolo Bassani si sviluppa del Centro Storico fino al confine sud della frazione. Gli argini del Po Grande costituiscono, con il percorso della Destra Po, un elemento di connessione e un'emergenza paesaggistica, naturalistica, ambientale ed identitaria. Sono di pregio il Centro Storico e la Delizia Estense di Piazza Fetonte, detta *villa Costabili,* inoltre tutta la frazione è ricompresa all'interno dell'area UNESCO. Francolino si trova in un'area soggetta a forte rischio idraulico per esondazione da fiume Po e sono segnalati anche fenomeni di allagamento dovuti a fenomeni di pioggia intensa. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

La frazione di Francolino ha tra i suoi punti di forza la vicinanza alla città e la presenza di ciclabili tra cui il percorso cicloturistico "Destra Po" che è una delle componenti dell'infrastruttura ciclabile VenTo (Venezia – Torino). La frazione beneficia inoltre della presenza dell'itinerario Strada dei vini e sapori – La Via del Grande Fiume e agriturismi ad essa collegati. Dal punto di vista immobiliare ed edilizio si registra una buona vivacità del mercato che si riflette nel lieve aumento della popolazione residente nell'ultimo decennio unitamente alla presenza dei principali servizi e attrezzature collettive.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Si
Uffici postali/Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Pro Loco Francolino, *sagra di Santa Liberata;* Bowling Estense a Scioperina; attività ricettive (agriturismo Conte Pietro, Delizia d'Este, La Strozza)

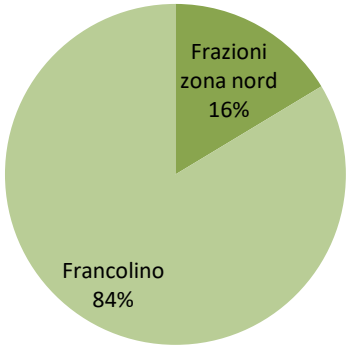
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Via dei Calzolai (strada di attraversamento comunale)
Percorsi ciclabili	Pista ciclabile di Via dei Calzolai e Destra Po - ciclovia VenTo
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Dal 2022 attiva linea urbana del TPL sperimentale, presente anche linea extraurbana con servizio scolastico

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	1876	1927	1881
Densità popolazione [ab/ha]	26,74	27,47	26,82
Età media	46,93	47,86	50,01
% residenti con più di 80 anni	6,13	6,49	9,84
Indice di dipendenza	55,81	62,34	66,17
% bambini <14 anni	11,83	12,35	10,53
% nuclei monofamigliari >70 anni	9,96	n.d.	12,56
Trend residenti (2010/2020)		**+0,3%**	

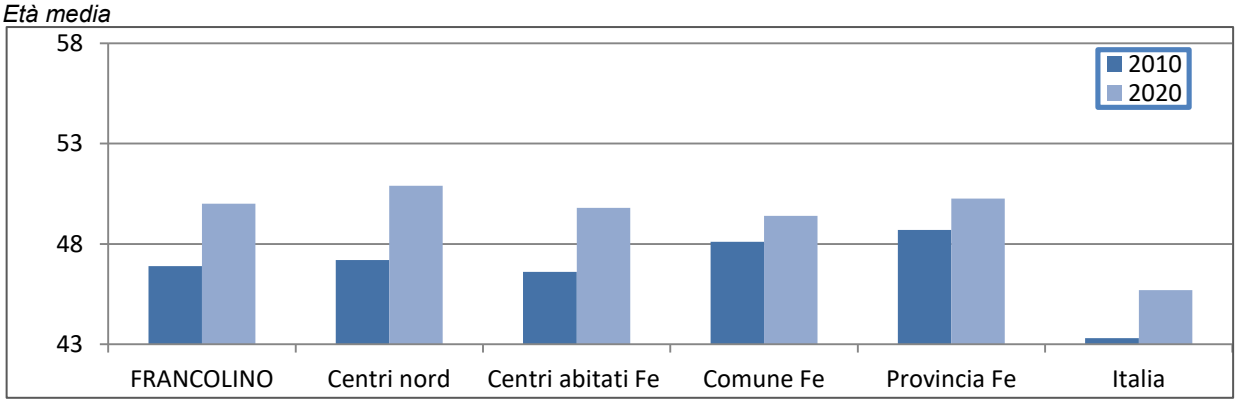
Confronto popolazione residente



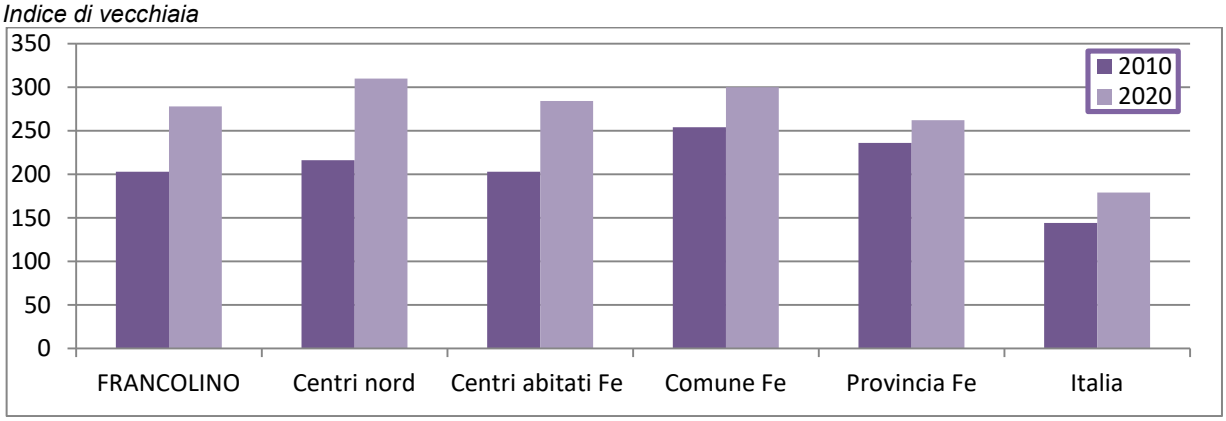
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,1%
Incidenza della popolazione straniera	4%

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E10 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.150	1.138	-1,04	9	31	0,96	3,15

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	10%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA

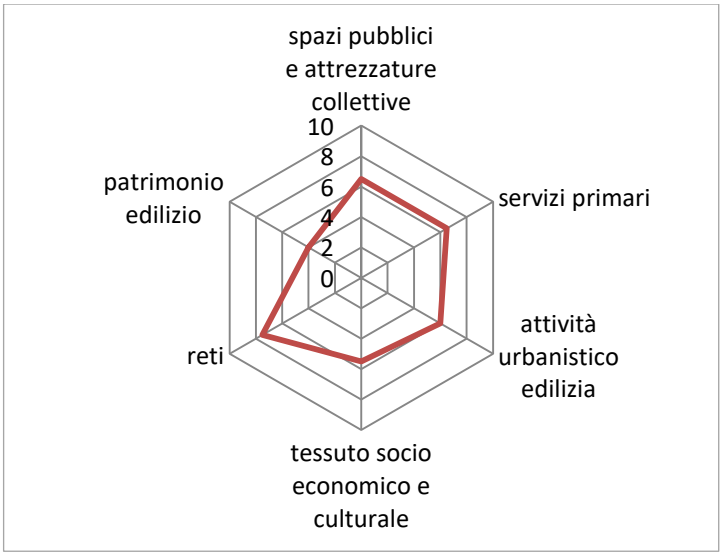
Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionato il PUA in attuazione del comparto 10ANS-02 di 1° POC per un nuovo insediamento residenziale Il 1° POC aveva previsto un ulteriore comparto per un intervento residenziale (ST: 1,4 ha e 56 abitanti potenziali), stralciato in sede di controdeduzione per rinuncia (2014)
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Pagliarini (comparto 1° POC 10ANS-02), vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 5,9 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Pagliarini: 205
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura collettato al depuratore di via Gramicia
Interventi pianificati/programmati	Ciclabile su via Nanetti in collegamento alla Destra Po; estensione via della Carpa verso via Patracchini
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po, arginature e golena; panoramicità del percorso cicloturistico Destra Po e VenTO; Sito Unesco; borgo storico con i resti dell'ex delizia Estense; Chiesa S. Marco Evangelista; *Strada dei vini e sapori-per la via delle Corti*

	Estensi (via dei Calzolai e via Mario e Bruno Patracchini)
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio di allagamento e effetto dinamico del Po

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola Elementare Nido- infanzia parrocchiale
Servizi socio- assistenziali	/
Altri Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa S.Marco Evangelista; Chiesa S. Antonio Abate; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a quasi 6 ettari, così classificabili: - 2,4 verde fruibile di proprietà comunale, prevalentemente alberato, suddiviso in alcune aree tutte a nord della frazione - 1,3 verde di pertinenza del complesso parrocchiale, a sud della frazione, che include ampie superfici scarsamente attrezzate - 1,7 campo da calcio - 0,2 giardino scolastico - 0,2 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale
Attrezzature sportive	Campo di calcio
ERP/ERS	37 alloggi ERP
Luoghi di aggregazione	Circolo Arci Amici

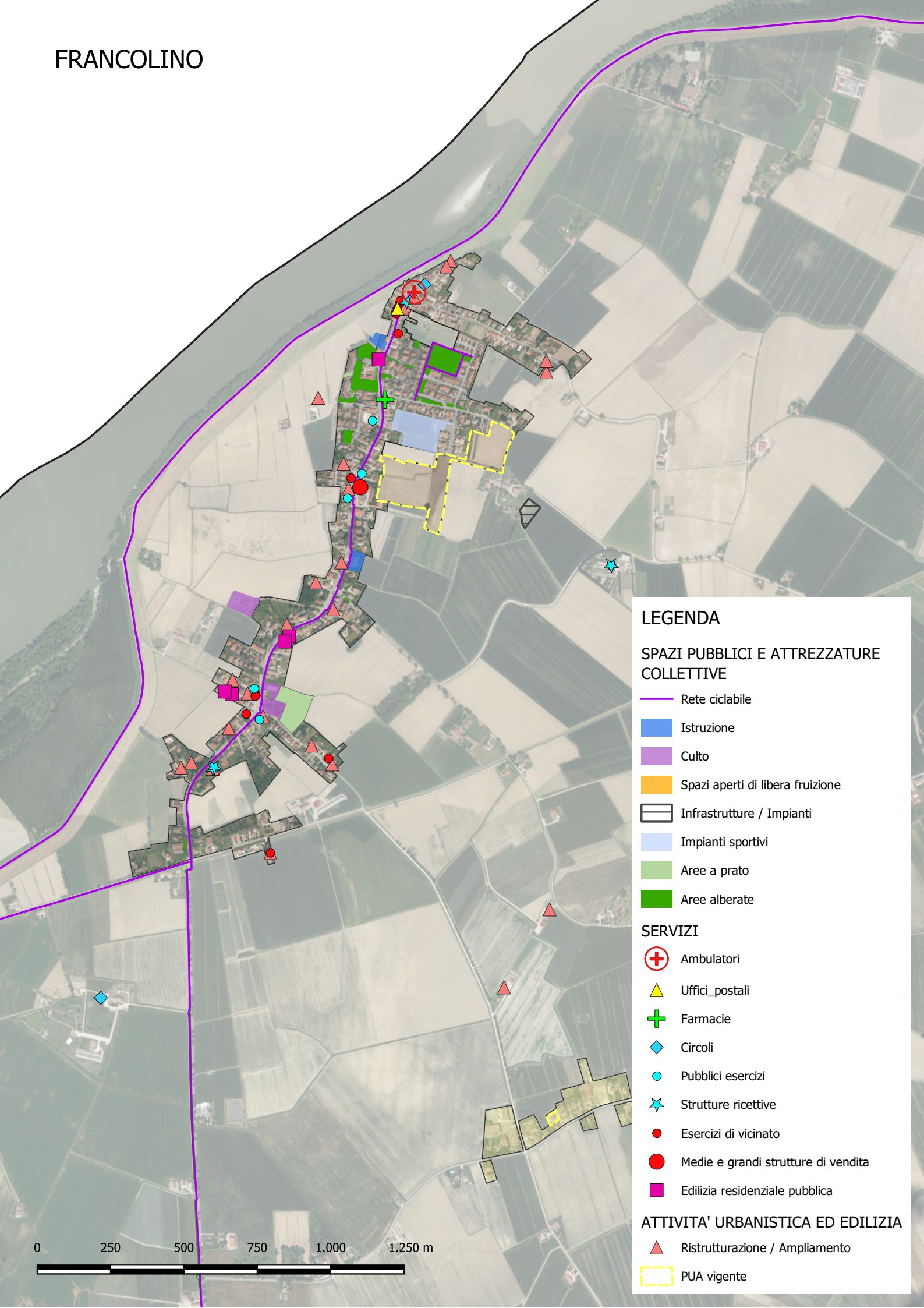
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Vicinanza alla città; ciclabile di collegamento alla città Destra Po *Strada dei vini e sapori-per la via delle Corti estensi* e agriturismi ad essa collegati
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Rischio inattuazione di rilevante insediamento residenziale previsto nel 1° POC. Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po Frequenti fenomeni di allagamento

FRANCOLINO


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Medie e grandi strutture di vendita
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - PESCARA

Delegazione Nord	
Estensione [ettari]	10
Indice di permeabilità territoriale	64%
Residenti	122
Distanza dalla città	12,6 km (18 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La piccola frazione di Pescara viene citata negli Statuti Ferraresi fin dal 1287. Il toponimo deriva dal latino medievale *piscaria*, ovvero "pescaia" (sbarramento di pietre o travi posto lungo il corso dei fiumi per catturare pesci o deviare parte della corrente). Pescara è collegata con gli altri centri della "Destra Po" attraverso la rete delle strade storiche di v. Acquedotto - v. A. Chiorboli. Analogamente agli altri centri limitrofi gli argini costituiscono un elemento di connessione e un'emergenza visiva per queste zone. Di pregio storico e paesaggistico la Chiesa, il campanile e la canonica di San Michele Arcangelo risalenti rispettivamente al XVI, XV e XVIII secolo. Pescara si trova parzialmente all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico per esondazione del fiume Po, ed è all'interno dell'area soggetta a grave rischio di allagamento. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

Pescara rappresenta una tappa del percorso cicloturistico "Destra Po" che è una delle componenti dell'infrastruttura ciclabile VenTo (Venezia – Torino). La frazione beneficia inoltre della presenza dell'itinerario *Strada dei vini e sapori – La Via del Grande Fiume* e agriturismi ad essa collegati.
Nella frazione si registra un considerevole calo della popolazione residente nel periodo 2010-2020. Non sono presenti gli esercizi di prossimità e praticamente assenti i servizi pubblici. Il centro è servito da una linea extra urbana di TPL per trasporto scolastico. Questi fattori sono giustificati e riscontrabili anche nell'andamento del mercato immobiliare che risulta sostanzialmente statico come del resto l'attività edilizia, la rendita degli immobili residenziali è comunque alta.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

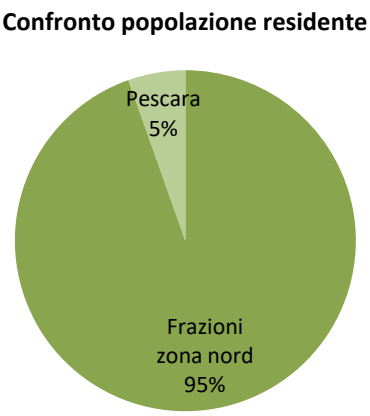
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	/

ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Via Acquedotto (strada comunale secondaria)
Percorsi ciclabili	Destra Po, fuori dal centro abitato (a Nord)
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana con corse scolastiche (tempi di percorrenza lunghi)

POPOLAZIONE – TREND

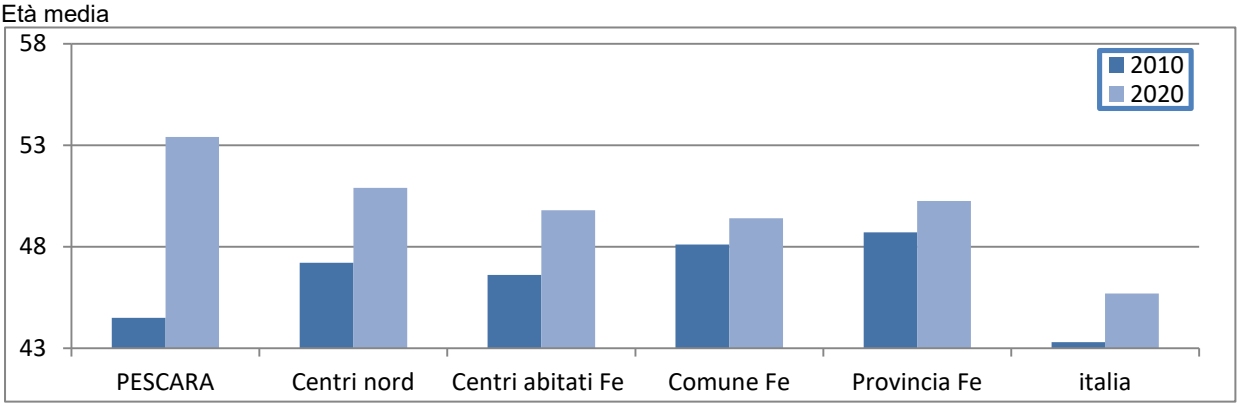
Residenti	**2010**	**2015**	**2020**
	159	136	122
Densità popolazione [ab/ha]	15,82	13,53	12,14
Età media	44,55	47,36	53,43
% residenti con più di 80 anni	6,29	10,29	7,38
Indice di dipendenza	40,71	54,55	62,67
% bambini <14 anni	10,69	12,5	6,56
% nuclei monofamigliari >70 anni	13,85	n.d.	20,63
Trend residenti (2010/2020)		**-23%**	



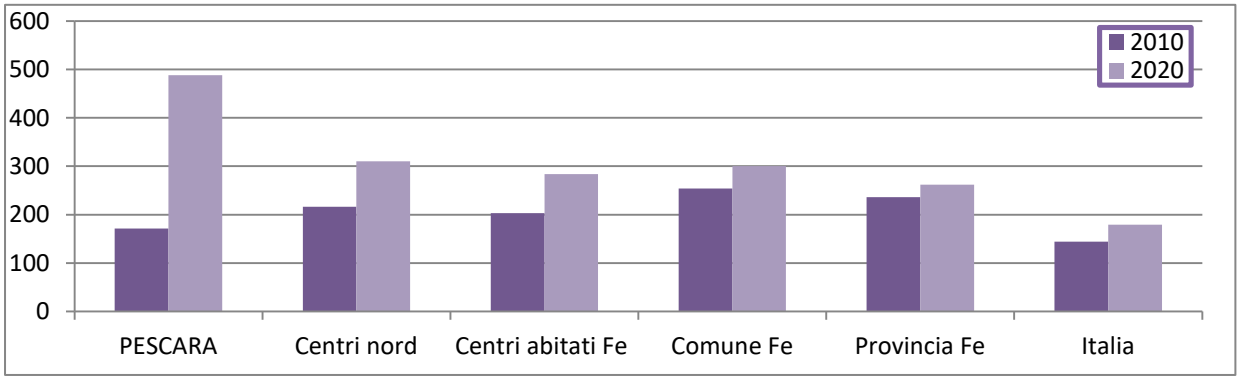
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	18,7%
Incidenza della popolazione straniera	1,6%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E5 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	0	9	0,00	3,42

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	12%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	950-1000 euro

ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

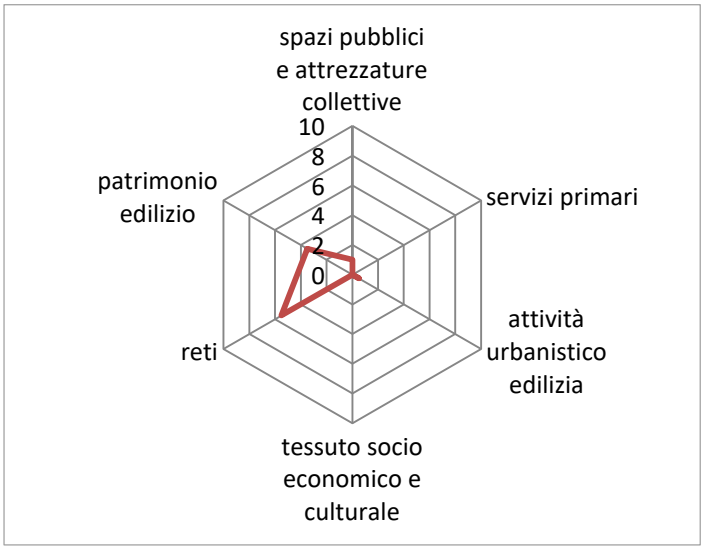
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia trascurabile
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po, arginature e golena; panoramicità del percorso cicloturistico Destra Po e VenTO; Sito Unesco; Chiesa di S. Michele Arcangelo.
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio di allagamento e effetto dinamico del Po

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

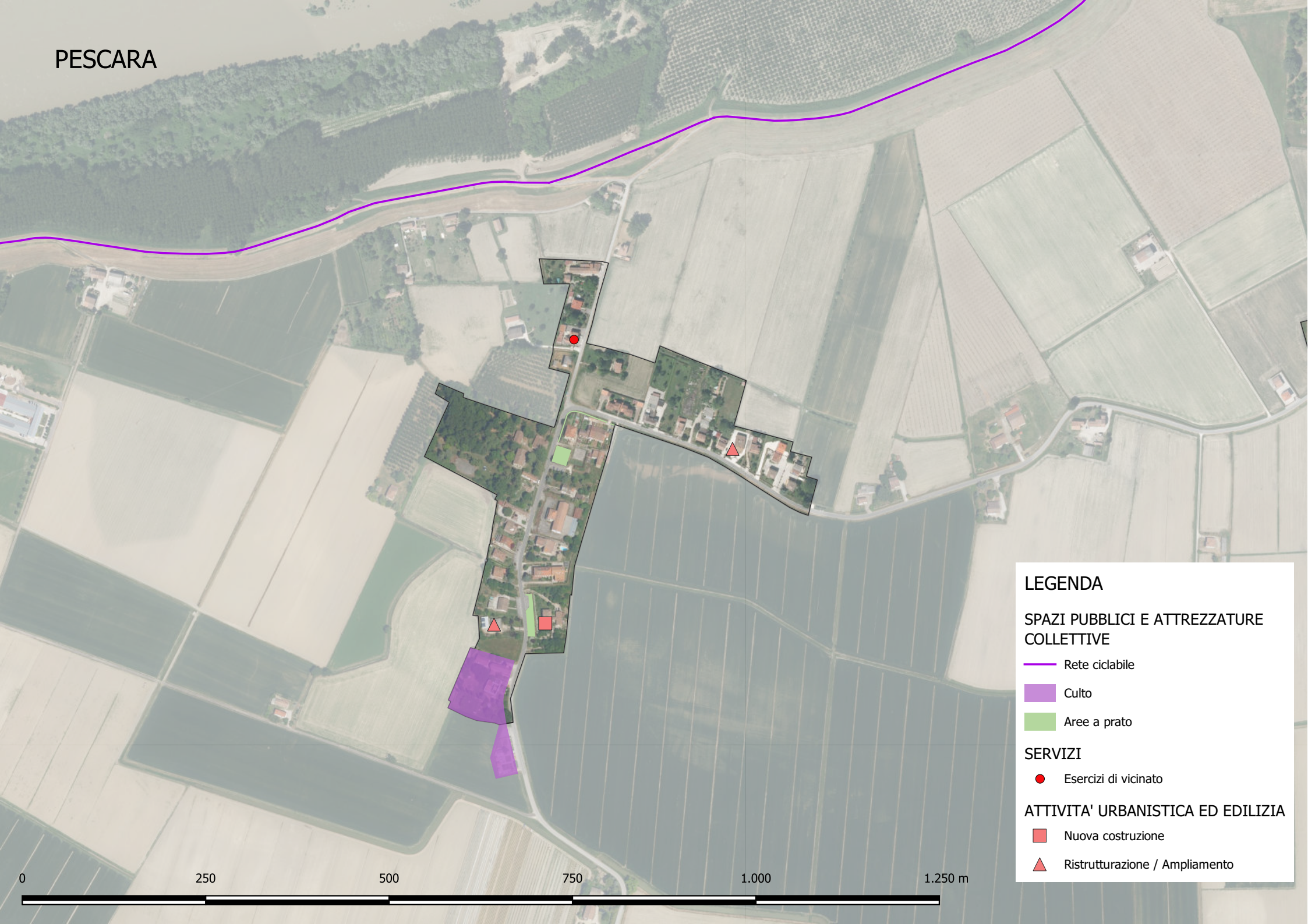
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è scarsa, pari complessivamente a 0,7 ha. Si segnala il parco che circonda il complesso parrocchiale (0,5 ha) e due aree pubbliche/a uso pubblico, per una estensione complessiva di un ettaro, scarsamente alberate e non attrezzate.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, TPL non efficiente) Scarsa presenza di attrezzature per la collettività (scuole, socio assistenziali) e di servizi primari (uffici postali, sportelli bancari) Invecchiamento della popolazione (età media aumentata di 9 anni nell'ultimo decennio) Spopolamento Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po


PESCARA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Culto
Aree a prato
SERVIZI
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - FOSSADALBERO - SABBIONI

Circoscrizione Nord-Est	
Estensione [ettari]	17,9
Indice di permeabilità territoriale	61%
Residenti 2020	246
Distanza dalla città	11,3 km (circa12 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Fossa d'Albero è sorto a ridosso della delizia estense a partire dalla seconda metà del XV secolo quando Niccolò III d'Este ne iniziò la costruzione. L'adiacente abitato di Sabbioni deve il suo nome alla costituzione sabbiosa dei terreni sui quali il paese si è sviluppato, un tempo legate alle terre di riporto del Po di Venezia dopo la rotta di Ficarolo del 1152. Elementi di pregio della frazione sono la Chiesa di san Giacomo Apostolo (sec. XVI) e, soprattutto, la Delizia di Fossadalbero. Conosciuto anche come castello di Fossadalbero per la presenza di merlature e avancorpi di difesa, l'edificio fu il probabile luogo dei convegni amorosi della giovane figlia del marchese Parisina e il figlio Ugo, il cui amore ebbe un tragico epilogo. Quando salì al potere Borso d'Este l'edificio venne ingrandito ed arricchito, assumendo la funzione di una vera Delizia raggiungibile via acqua.
Fossa d'Albero - Sabbioni è collegata con gli altri centri della "Destra Po" Francolino e Pescara e con i nuclei di Crociarola e Scioperina attraverso la rete delle strade storiche di v. Acquedotto - v. A. Chiorboli. Analogamente agli altri centri limitrofi gli argini del Po Grande costituiscono, con il percorso della Destra Po, un elemento di connessione e un'emergenza visiva per queste zone. Fossa d'Albero - Sabbioni si trova parzialmente all'interno della fascia a rischio di effetto dinamico per esondazione del fiume Po, ed è all'interno dell'area soggetta a grave rischio di allagamento. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
Nella frazione si registra un discreto calo della popolazione residente nel periodo 2010-2020, l'età media è aumentata maggiormente rispetto alle frazioni vicine. Scarsi gli esercizi di prossimità e praticamente assenti i servizi pubblici. Il centro è servito da una linea urbana di TPL. Questi fattori sono giustificati e riscontrabili anche nell'andamento del mercato immobiliare che risulta sostanzialmente statico come del resto l'attività edilizia, la rendita degli immobili residenziali è inoltre molto bassa.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

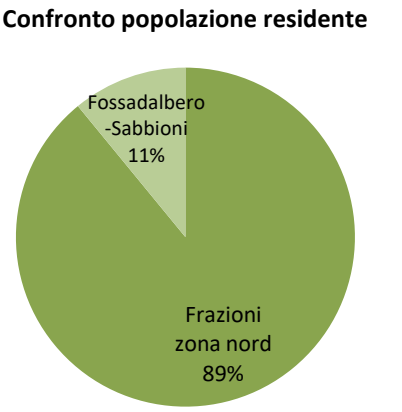
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	(ex) circolo sportivo Fossadalbero Country Club

ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada provinciale SP 19
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea ExtraUrbana con corse scolastiche (tempi di percorrenza lunghi)

POPOLAZIONE - TREND

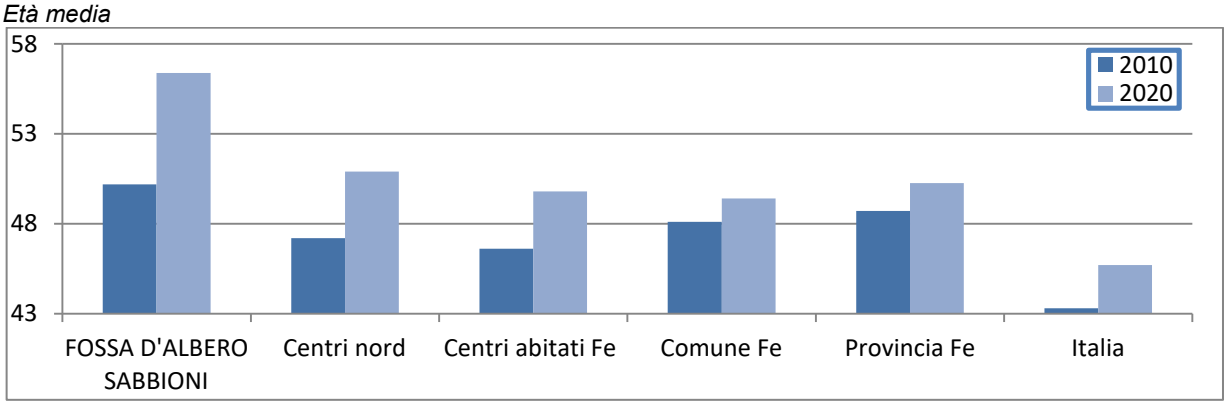
	2010	2015	2020
Residenti	311	263	246
Densità popolazione [ab/ha]	17,42	14,74	13,78
Età media	50,19	54,51	56,38
% residenti con più di 80 anni	6,75	11,03	13,41
Indice di dipendenza	55,5	65,41	86,36
% bambini <14 anni	7,4	4,18	6,5
% nuclei monofamigliari >70 anni	13,89	n.d.	21,6
Trend residenti (2010/2020)		**-21%**	



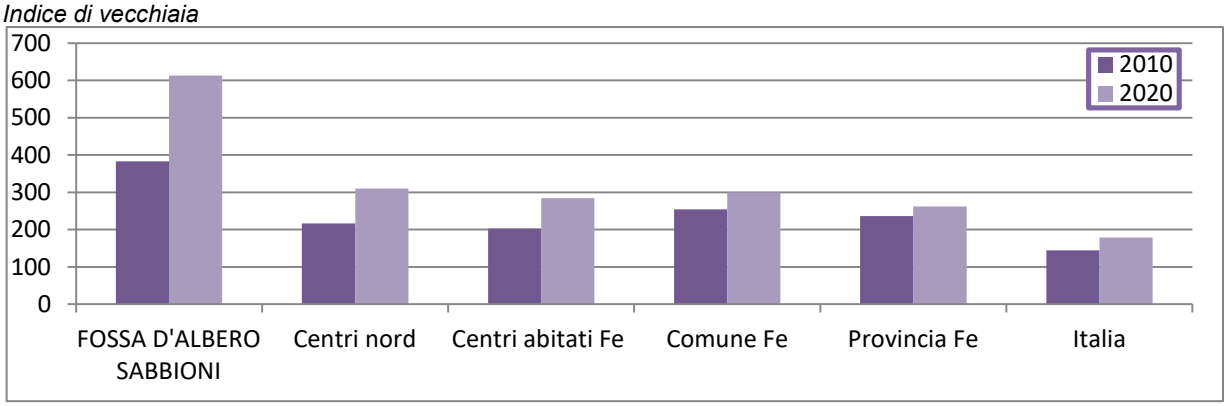
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	27,1%
Incidenza della popolazione straniera	5,9%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E5 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	0	9	0,00	3,42

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<1%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	>20%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	550-600 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

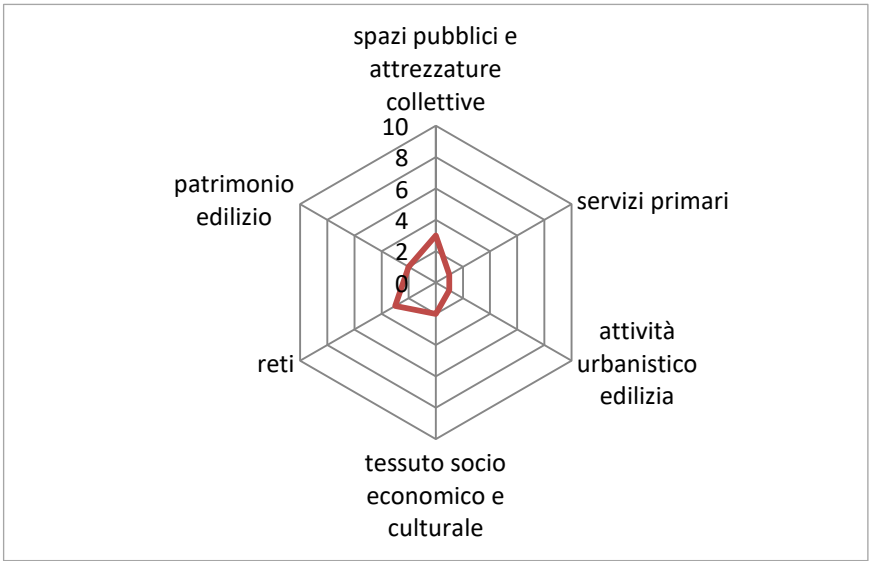
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	Non ha trovato attuazione un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato nel 2005 e ora scaduto, che prevedeva il potenziamento delle attrezzature sportive esistenti e un insediamento residenziale per circa 90 abitanti potenziali
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Attività edilizia trascurabile
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Bando PNRR: già finanziati fondi di € 390.000 per ex scuola Sabbioni, attualmente utilizzata da alcune associazioni del territorio e dal Centro Sociale Borgo del Passo Vecchio
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po, arginature e golena; panoramicità del percorso cicloturistico Destra Po e VenTO; Sito Unesco; Delizia Estense di Fossadalbero ex sede del circolo sportivo Fossadalbero Country Club; Chiesa di S. Giacomo Apostolo e canonica

Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio di allagamento e effetto dinamico del Po

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	2,1 ettari dei quali fruibili gli 1,6 ettari delle attrezzature sportive a Sabbioni, attualmente in cattivo stato manutentivo. Completano la dotazione 0,4 ettari di aree verdi di pertinenza di altre dotazioni, in particolare l'ex scuola di Sabbioni e la Chiesa di Fossadalbero.
Attrezzature sportive	Campo sportivo Piscina, campo golf e altro afferenti al Country Club (attualmente non aperto) e pesca sportiva (Fishing club Laghi Dorati)
ERP/ERS	6 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	Circolo Anziani

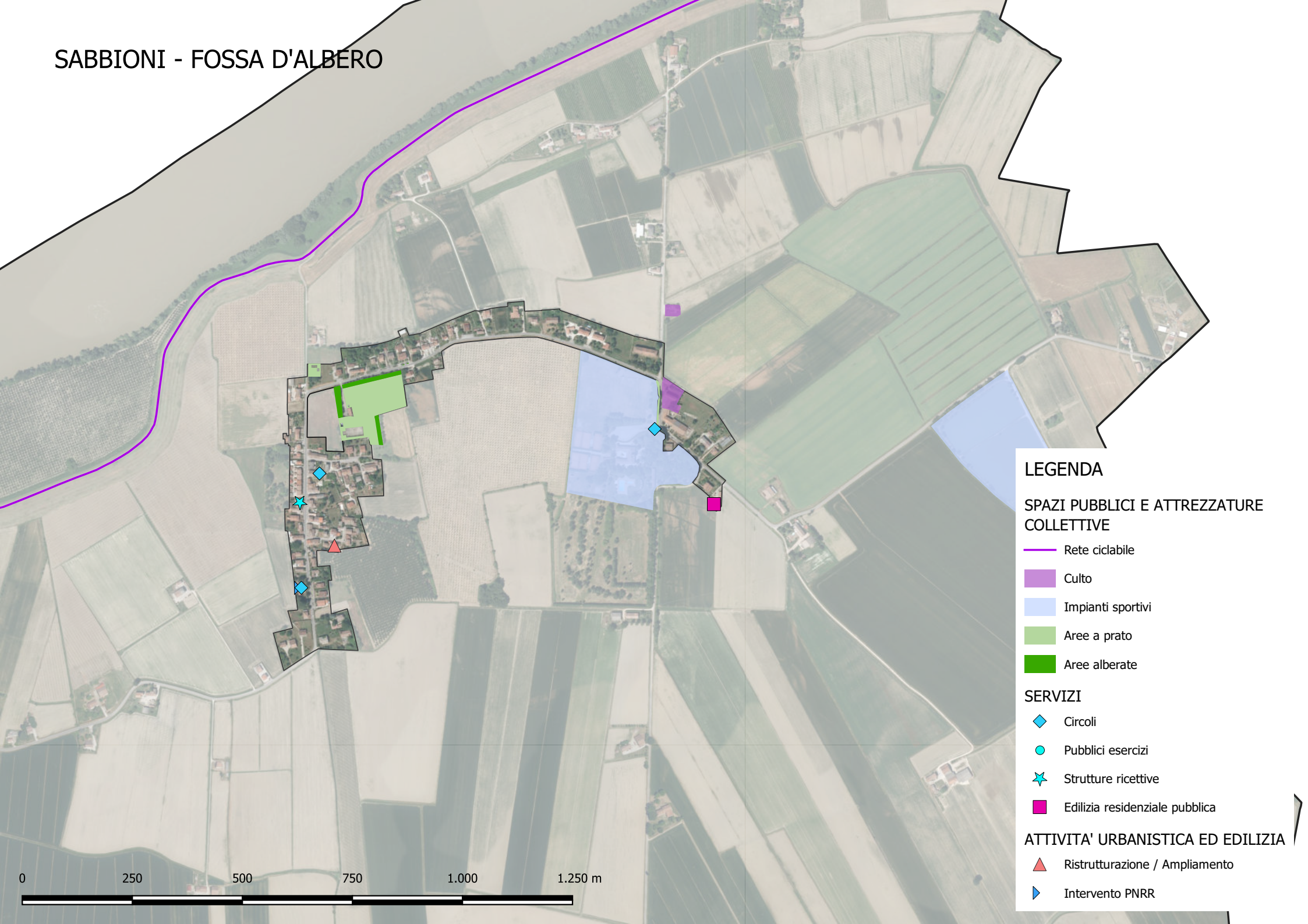
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Vicinanza alla zona golenale, con presenza di aree boscate e percorso ciclabile Destra Po
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Presente ExtraUrbano su una linea (tempo di percorrenza lungo) Assente Trasporto Scolastico Lontananza dalla città (distanza fisica) Mancanza di servizi Spopolamento/Invecchiamento Frazione in parte soggetta a rischio idraulico da Fiume Po

SABBIONI - FOSSA D'ALBERO



PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- **Qualificare paesaggisticamente la ciclovia VenTo/Destra Po e sviluppare forme di turismo lento anche connesse alla valorizzazione del paesaggio culturale del Sito Unesco e degli itinerari provinciali "per la via del Grande Fiume" e "per la via delle Corti Estensi".**
- Migliorare e potenziare i collegamenti ciclabili con la città e le frazioni limitrofe anche valorizzandoli in un circuito di itinerari turistici natura&cultura integrato al sistema sovra locale della ciclovia VenTo e dei percorsi turistici provinciali (OS4/LS5/AP1-AP2)
- Creare un sistema integrato di attrezzature per lo sport ed il tempo libero attraverso la messa in rete delle strutture esistenti e degli operatori di settore (OS2/LS1/AP3)
- **Valorizzare il Centro storico di Francolino attraverso la riqualificazione degli spazi aperti pedonali e il recupero dei suoi fabbricati storici, per la messa in rete con il progetto di valorizzazione del paesaggio culturale del Sito Unesco definendo itinerari turistici attraverso i luoghi ferraresi di delizia degli Estensi. (OS2-LS3-AP3, OS3-LS4-AP1)**
- Rafforzare il ruolo di Francolino come centro di gravitazione del Cluster 14 sviluppando un sistema di trasporto integrato ai servizi. (OS4-LS5-AP1)
- Potenziare i collegamenti ciclabili con le frazioni limitrofe e con la città. (OS4-LS5-AP2)

STRATEGIE FRAZIONI

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere dei sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni bastate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattativa dei tessuti edilizi (OS2/LS2/AP3)
- Sviluppare un'offerta ricettiva adeguata alle qualità insediative del patrimonio edilizio e in rete con le strutture esistenti (OS3/LS4/AP4-AP5-AP6-AP7)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi di livello locale e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbane (OS2/LS1/AP5)
- Riqualificare e recuperare gli edifici storici delle ex Delizie Estensi e pertinenze come nuove centralità di livello sovra locale (OS2/LS1/AP1)
- Recuperare e valorizzare l'edifico della Chiesa di ogni frazione come centralità esistente di livello urbano e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, OS2-LS1-AP5)

Francolino

- Riqualificare gli spazi pubblici del centro storico di Francolino e recuperare i suoi fabbricati storici, per la messa in rete con altri progetti quali la valorizzazione paesaggistica e ambientale del Parco Bassani, e/o la valorizzazione del paesaggio del Sito Unesco con definizione di un itinerario storico culturale attraverso i luoghi ferraresi di delizia degli Estensi. (OS2-LS3-AP3, OS3-LS4-AP1)
- **Prevedere interventi strutturali al sistema fognario per evitare i frequenti fenomeni di allagamento.** (OS2/LS2/AP3)

Pescara

- Creare spazi di aggregazione per i residenti anziani (OS2-LS1-AP2, OS2-LS4-AP3)

Fossa d'Albero/Sabbioni

- Riqualificazione area verde (ex campo di calcio). (OS2-LS1-AP3)
- Recuperare e rifunzionalizzare l'edificio dell'ex scuola di via Chiorboli come nuova centralità di livello urbano attraverso mix di funzioni innovative (OS2-LS1-AP2), ad esempio come palestra per anziani in sinergia con il centro sociale ivi esistente e come sede di associazioni sportive (OS2/LS1/AP3)

CL 14_ STRATEGIE LOCALI

Creazione di un sistema integrato di attrezzature per lo sport e il tempo libero attraverso la messa in rete delle strutture esistenti e degli operatori di settore

ciclovia VenTo

0 0,75 1,5 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- rete stradale di nuovo impianto PUG
- attrezzature sportive
- edifici con fondi PNRR
- Po Grande
- specchi d'acqua per la pesca sportiva

AZIONI E INTERVENTI DI PROGETTO

- recuperare e rifunzionalizzare l'ex scuola di via Chiorboli come palestra per anziani in sinergia con il centro sociale ivi esistente e come sede di associazioni sportive (OS2/LS1/AP3)
- riqualificare aree e attrezzature sportive esistenti (OS2/LS1/AP3)
- potenziare e sviluppare il sistema fognario di smaltimento delle acque attraverso interventi strutturali con l'obiettivo di risolvere i frequenti fenomeni di allagamento

CL 14_ STRATEGIE SOVRALOCALI

Qualificazione paesaggistica della ciclovia VenTo/Destra Po e sviluppo e attivazione di forme di turismo lento anche connesse alla valorizzazione del paesaggio culturale del Sito Unesco e degli itinerari provinciali "per la via del Grande Fiume" e "per la via delle Corti Estensi".

ciclovia VenTo

0 0,75 1,5 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- rete ciclabile esistente
- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- strutture ricettive
- delizie Estensi
- ville storiche
- chiese
- capisaldi
- centro storico
- boschi tutelati
- Po Grande
- reticolo idrografico
- Parco Agricolo Bassani
- paesaggio del Sito Unesco
- corti storiche

AZIONI E INTERVENTI DI PROGETTO

- qualificare paesaggisticamente la ciclabile di Via dei Calzolai come percorso turistico natura&cultura integrato al sistema sovralocale della ciclovia VenTo e degli itinerari turistici provinciali, alla valorizzazione paesaggistica del Parco Agricolo Bassani(OS4/LS6/AP1)
- riqualificare gli edifici storici delle ex Delizie Estensi come nuove centralità di livello sovralocale nell'ambito del progetto di valorizzazione del paesaggio culturale del Sito Unesco (OS2/LS1/AP1)
- valorizzare il paesaggio culturale del Sito Unesco attraverso la qualificazione paesaggistica e turistica degli itinerari provinciali "per la via del Grand Fiume", "per la via delle Corti Estensi" e la promozione dell'enogastronomia locale (OS1/LS3/AP3, OS3/LS4/AP1)
- valorizzare il centro storico di Francolino attraverso la riqualificazione degli spazi aperti pedonali e il recupero del patrimonio architettonico esistente (OS1/LS2/AP4)
- sviluppare un'offerta ricettiva adeguata alle qualità insediative del patrimonio edilizio ed in rete con le strutture ricettive presenti (OS3/LS4/AP4-AP5-AP6-AP7)



CLUSTER 15

MALBORGHETTO DI BOARA, BOARA, PONTEGRADELLA, FOCOMORTO

PARTE DIAGNOSTICA - MALBORGHETTO DI BOARA

Circoscrizione Est Nord-Est	
Estensione [ettari]	101,4
Indice di permeabilità territoriale	55%
Residenti 2020	2537
Distanza dalla città	4 km (9 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Malborghetto di Boara si è sviluppata per effetto della dispersione della città diffusa ed è a tutti gli effetti un quartiere del Centro urbano. Il toponimo "malborghetto", che appartiene a diverse località italiane, potrebbe riferirsi a qualsiasi borgo minore con posizione relativamente svantaggiata, fuori dalla strada principale o più scomodo da raggiungere, oppure che in epoca medievale era considerato povero e isolato.
La località, benché piccola, è sparsa su un'area di alcuni chilometri quadrati e forma una cintura di insediamenti insieme al quartiere Borgo Punta e la frazione di Pontegradella. La frazione si compone di due aree di insediamento, la prima corrisponde al borgo storico, si trova a nord della strada che corre in senso ovest-est da Ferrara verso Boara e Copparo e si raggiunge da strade secondarie che si distaccano dalla provinciale. La seconda, più a ovest, è un quartiere moderno denominato Villaggio primavera che sorge presso la strada che da Ferrara porta in direzione di Francolino.
La frazione è connessa con la città e con gli altri insedimenti limitrofi attraverso la via dei Calzolai, via delle Statue e la ciclabile verso Francolino. Il trasporto pubblico urbano collega la frazione alla città, mentre il trasporto extraurbano la unisce a Francolino. Villa Navarra, di impianto ottocentesco e sede dell'omonimo istituto, è emergenza architettonica del territorio. Da menzionare, quale potenziale oggetto di archeologia industriale del XX sec. l'ex essiccatoio del tabacco, di proprietà privata. Fanno parte della frazione anche i grandi servizi tecnici del depuratore di v. Gramicia e l'inceneritore dismesso di v. Conchetta. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.
Il centro dai primi anni 2000 è interessato da un importante sviluppo residenziale, gli immobili registrano inoltre una rendita media di livello alto.
I servizi primari ed esercizi pubblici sono in buona parte presenti. Nonostante un buon livello di vivacità immobiliare per numero di interventi edilizi e transazioni, le quotazioni degli immobili residenziali sono in calo. Anche il numero dei residenti ha subito una lieve flessione nel decennio 2010-2020 insieme ad un incremento dell'età media.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

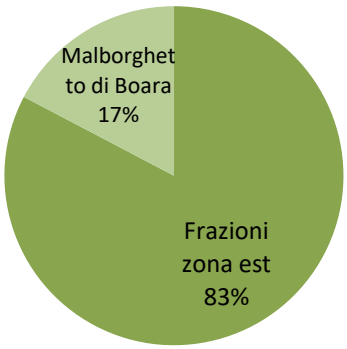
SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	Sì
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Sì
Esercizi di vicinato/di prossimità	Sì
Medici di base	Sì
Altri servizi	Evento musicale Rockafe; sagra di S. Maurelio; visite guidate ai campi sperimentali organizzate dalla Fondazione per l'Agricoltura F. lli Navarra

ACCESSIBILITA'	
Strade di accesso	Via dei Calzolai e via delle Statue
Percorsi ciclabili	Ciclabile su via dei Calzolai e di progetto PUMS lungo via delle Statue
Stazione treni	No
Trasporto pubblico	Presenza di Linea Urbana (corse frequenti)

POPOLAZIONE – TREND

	2010	**2015**	**2020**
Residenti	--	--	2537
Densità popolazione [ab/ha]	25,83	25,59	25,02
Età media	47		47,8
% residenti con più di 80 anni	3,6	4,7	6,8
Indice di dipendenza	47,7	50,11	52,42
% bambini <14 anni			257
% nuclei monofamigliari >70 anni	\	\	\
Trend residenti (2010/2020)		**-3,13%**	

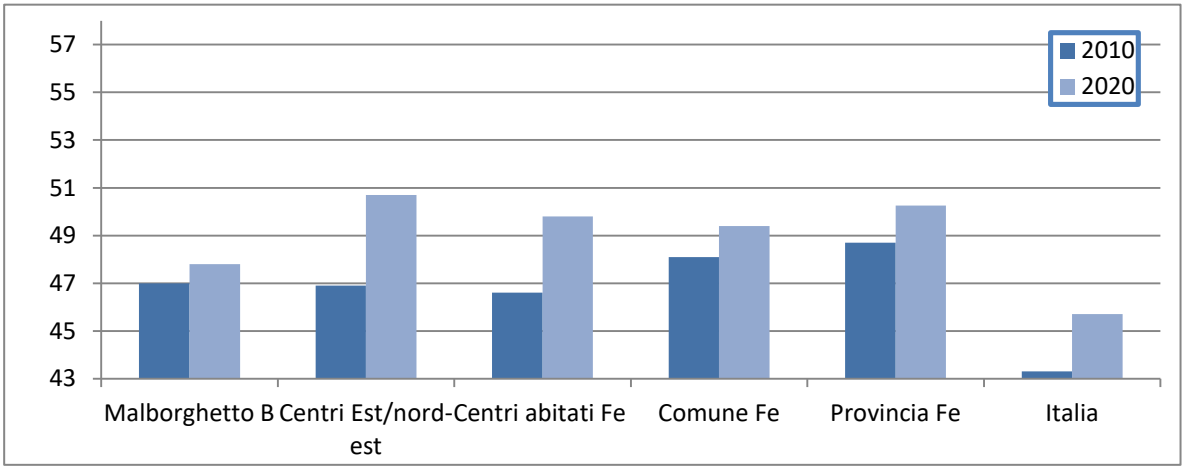
Confronto popolazione residente



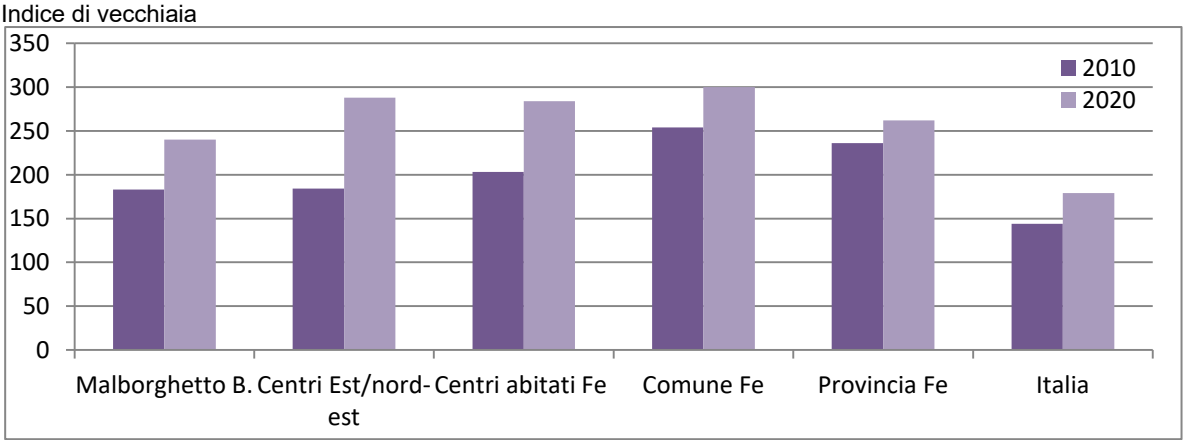
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	16,1%
Incidenza della popolazione straniera	2,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: D13 Periferica

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.644	1.507	-8,33	63	89	1,97	2,72

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<4%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	3%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

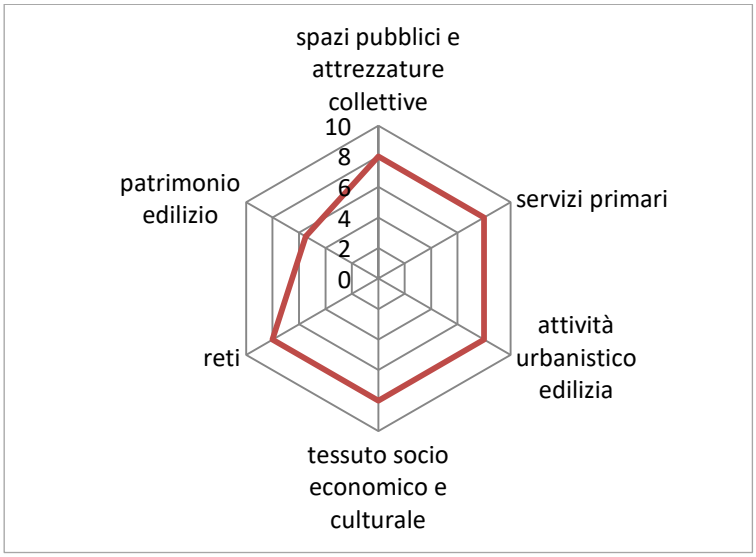
Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionato PUA in attuazione del comparto Primo POC 7ANS-03 per un nuovo insediamento residenziale e la riqualificazione della piazza.
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via Conca (comparto POC 7ANS-03), vigente e in corso di attuazione (Sup.Terr.: 1,86 ha) PUA a destinazione residenziale in via Conca, vigente ma non ancora attuato (Sup.Terr.: 5,21 ha)
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Conca: 81 PUA in via Pioppa: 203
Interventi diretti rilevanti	Discreta attività edilizia
Fognatura	Centro collettato alla rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/

Elementi paesaggistici e identitari	Zona Tampone del Sito Unesco; Contesto identitario locale Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare; strada storica e percorso ciclabile alberato di via Calzolai; percorso di rilievo panoramico e con filari di via Santa Margherita; bene colturale di Villa Navarra e complesso; chiesa di S. Maurelio; specchio d'acqua di via Pasetta
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	scuola Primaria Statale scuola Media Superiore I.T.A.S. F.lli Navarra
Servizi socio- assistenziali	
Edifici pubblici	
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa - San Maurelio e Assunzione di Maria SS.ma
Aree verdi (solo fruibili)	La dotazione di aree verdi è pari a oltre 22 ettari, in gran parte corrispondenti alle aree verdi e alberate che circondano e costellano l'insediamento PEEP (13,7 ha). La restante quota corrisponde a: - 1,9 verde di libera fruizione ripartito in più aree distribuite per la frazione, eterogenee per dotazione arborea e attrezzature, incluse le aree verdi della nuova piazza; - 2,2 campo da calcio; - 3,7 aree verdi di pertinenza dell'Istituto/Fondazione Navarra; 0,7 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale.
Attrezzature sportive	Pesca sportiva
ERP/ERS	3 alloggi
Altri luoghi di aggregazione	Piazza Monsignor Alessandro Denti

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Fondazione per l'Agricoltura F. lli Navarra; prossimità alla città Buona vivacità immobiliare Buon collegamento alla città
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lieve calo della quotazione immobiliare


MALBORGHETTO DI BOARA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Aree ed edifici pubblici
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Parcheggi
Impianti sportivi
Aree coltivate
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Farmacie
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - BOARA

Delegazione Est/Nord Est	
Estensione [ettari]	34,06
Indice di permeabilità territoriale	39%
Residenti	1.078
Distanza dalla città	6 Km (8 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Boara si è sviluppata lungo la via Copparo per effetto dell'espansione residenziale della città. L'espansione ha conservato frammenti di agricolo peri-urbano che, tuttavia, ha perso molto del valore ambientale e paesaggistico che lo contraddistingueva. Essa viene menzionata negli Statuti Ferraresi del 1287 in riferimento alla manutenzione della strada per Pescara che gli abitanti di Boara dovevano compiere in occasione della festa della Madonna di agosto. L'area dove ora sorge la frazione rientrava nella vasta zona di terra del Barco e che il duca Ercole I d'Este voleva estendere sempre più lontano dalle mura di Ferrara, sino a Francolino. Boara fu soggetta a diverse inondazioni causate dalle acque del Po, in particolare nel 1620, a causa della rotta del Po di Venezia, e quella del 1872, che sfondò gli argini a Ro. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dalla chiesa parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista risalente al XVII sec. e alcune architetture civili come la Villa Vignali. La frazione risulta ben collegata alla città, la vicina via Copparo, seppur trafficata, non presenta alti rischi di congestione, l'abitato presenta tratti ciclabili al proprio interno ed è presente il trasporto pubblico urbano. L'abitato è prevalentemente residenziale con pochi esercizi di prossimità e scarsa presenza di servizi pubblici. L'aumento della popolazione residente nel decennio 2010-2020 costituisce un fenomeno in controtendenza rispetto alle altre frazioni del territorio. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione è stata interessata da un importante sviluppo residenziale nel periodo 1995/2006 ed è uno dei pochi centri a registrare un sensibile aumento della popolazione negli ultimi anni anche grazie al potenziamento dei servizi come ad esempio il collegamento del TPL urbano (linea 9). L'andamento del mercato immobiliare risulta abbastanza vivace e la rendita media degli immobili residenziali è buona, ma si evidenzia un lieve calo della quotazione immobiliare, dinamica comune alla maggior parte delle frazioni ferraresi.

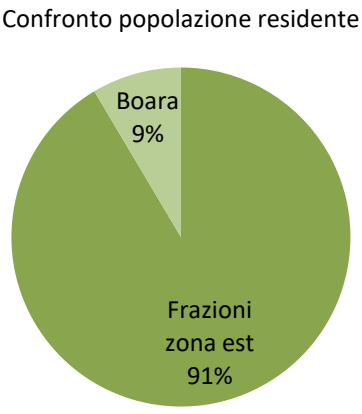
ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi/Strutture ricettive	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
medici di base	Si
Altri servizi	Attività ricettiva (B&B La casa fiorita)

ACCESSIBILITA'	
Viabilità carrabile principale	Via Copparo (SP2)
Percorsi ciclabili	Esistono tratti all'interno del centro abitato
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed Extra Urbano su più linee con servizio scolastico

POPOLAZIONE - TREND

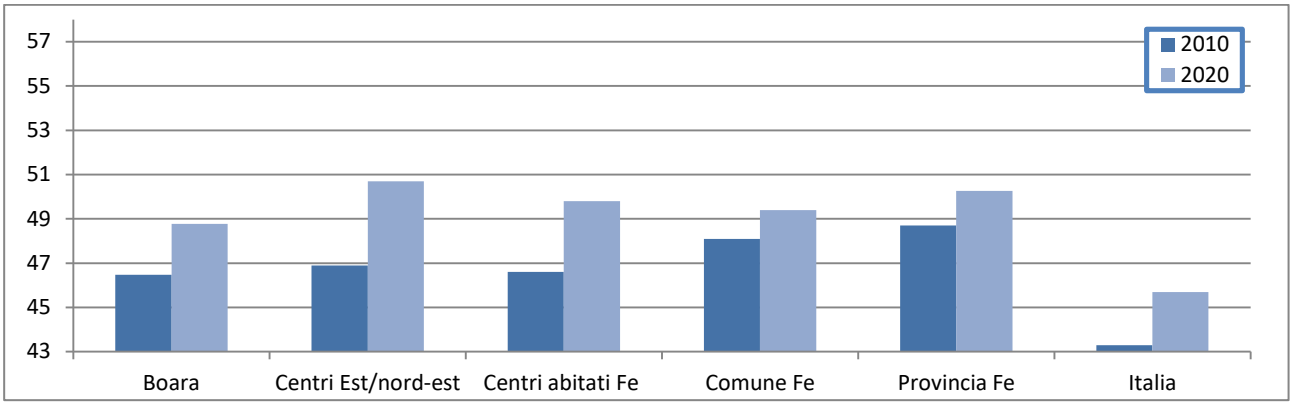
	2010	**2015**	**2020**
Residenti	945	1047	1078
Densità popolazione [ab/ha]	27,74	30,74	31,65
Età media	46,48	46,51	48,77
% residenti con più di 80 anni	5,5	5,25	9,28
Indice di dipendenza	54,16	57,92	62,84
% bambini <14 anni	10,58	12,89	11,22
% nuclei monofamigliari>70 anni	9,8	n.d.	10
Trend residenti (2010/2020)		**+14%**	



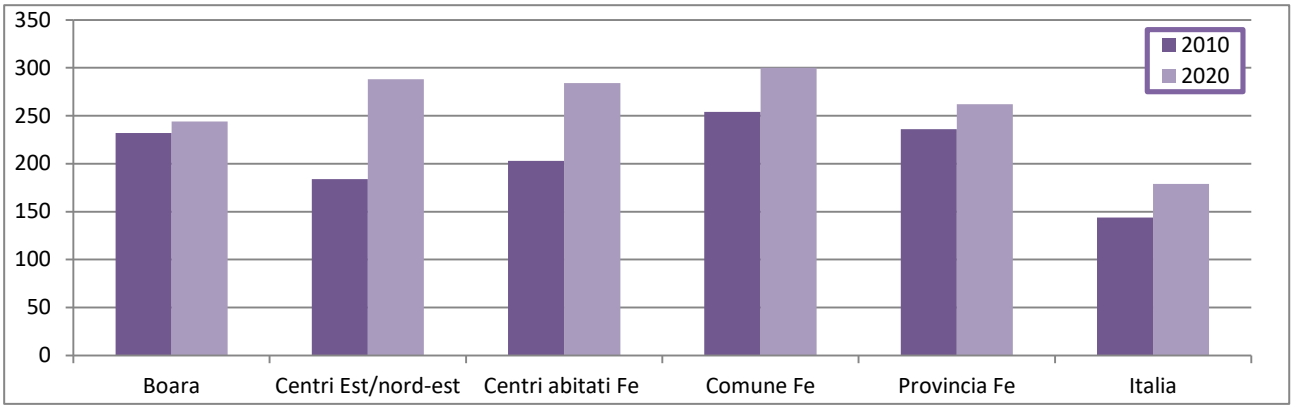
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	19,2%
Incidenza della popolazione straniera	2,3%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E14 Suburbana/Boara

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.313	1.294	-1,45%	11	16	2,42	3,41

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<1%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	6%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

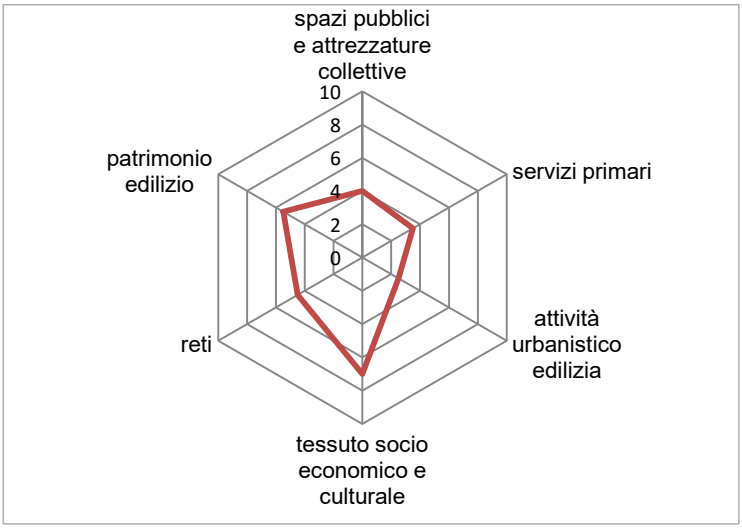
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Realizzazione di nuovo percorso ciclabile da Centro sportivo SPAL fino alla frazione di Boara
Elementi paesaggistici e identitari	Fossetta Val d'Albero elemento dell'idrografia storica ferrarese (canale navigabile estense); Chiesa di S. Giovanni Battista
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento; gran parte dell'edificato è in area paesaggistica tutelata per legge

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

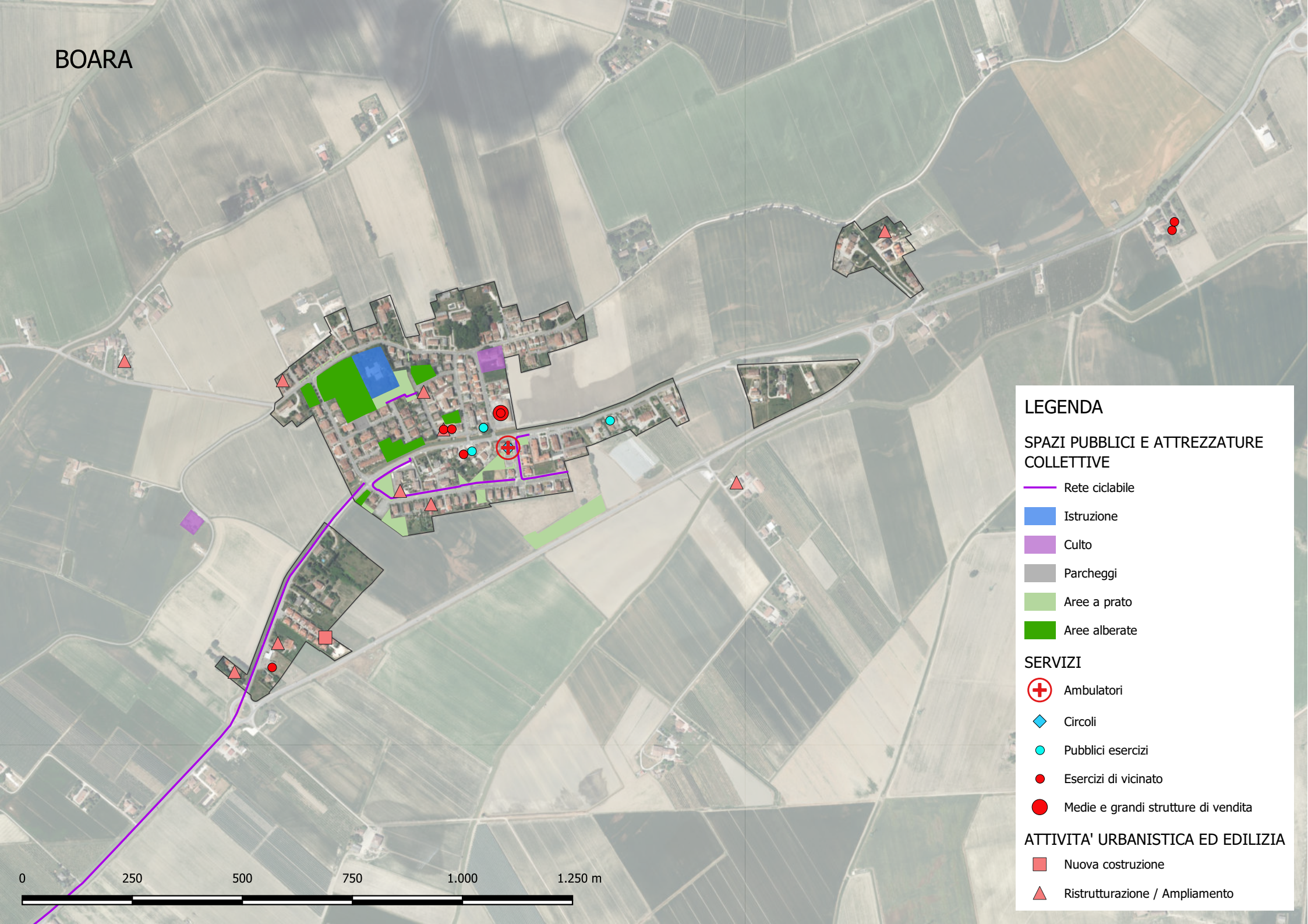
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Asilo nido e materna
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa e cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 4,2 ettari, così classificabili: 3,6 verde di libera fruizione. Si ritiene pertanto buona la dotazione di aree verdi fruibili, in termini sia di distribuzione, che di dimensioni e qualità ecologica. A sud di via Copparo, la dotazione di aree verdi pubbliche ha accompagnato sviluppi residenziali recenti e pertanto è maggiormente frazionata e con alberature giovani e meno dense. 0,5 aree verdi di pertinenza di attrezzature collettive (scuola); 0,1 verde di arredo stradale/verde non classificabile come dotazione territoriale. Non è stata attuata la mitigazione di via Politkovskaja.
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Circolo anziani La Ruota

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Trend della popolazione in sensibile aumento negli ultimi 10 anni Ben collegato alla città (e non attraversato da SP2) Presenza di nido e materna comunale
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Scarsa presenza di servizi (uffici postali, sportelli bancari, farmacia) Centro abitato prevalentemente residenziale


BOARA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Culto
Parcheggi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Circoli
Pubblici esercizi
Esercizi di vicinato
Medie e grandi strutture di vendita
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750
1.000
1.250 m

PARTE DIAGNOSTICA - PONTEGRADELLA

Delegazione Est / Nord-Est	
Estensione [ettari]	71,46
Indice di permeabilità territoriale	55%
Residenti	2054*
Distanza dalla città	3 km (4 min in auto)

* sono considerati anche gli abitanti di Via Santa Margherita e del primo tratto di Via Copparo.

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa sulla panoramica SP20 - v. Pontegradella, strada di penetrazione trafficata ma non a rischio di congestione e che permette una facile accessibilità al Centro Storico. Si trova a est del capoluogo a circa 2 chilometri di distanza dalle mura cittadine. Insieme a Malborghetto costituisce un insediamento di cintura con una densità abitativa relativamente bassa. La prossimità alla città ha innescato, nei decenni precedenti, significative espansioni residenziali. Il tessuto a "rete" generato dalla dispersione urbana conserva al suo interno frammenti di agricolo perturbano, caratterizzati da campi coltivati e canali di scolo, che hanno perso molti dei valori ambientali e paesaggistici che li contraddistinguevano. La frazione è servita dalla linea urbana e dispone di collegamenti ciclabili sia al proprio interno sia con la città. Il canale Naviglio che attraversa la frazione è elemento dell'idrografia storica ferrarese (fu canale navigabile per gli estensi) è ricompreso nel sito UNESCO. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

Il centro è stato interessato da un importante sviluppo residenziale dalla fine degli anni '90. Gli immobili registrano inoltre una rendita media di livello alto.
I servizi primari ed esercizi pubblici sono in buona parte presenti. Nonostante un elevato livello di vivacità immobiliare per numero di interventi edilizi e transazioni, le quotazioni degli immobili residenziali sono in calo. La popolazione residente è rimasta relativamente stabile nel decennio 2010-2020 pur presentando un incremento negli indici relativi all'invecchiamento della popolazione.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Si
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si, nelle vicinanze anche media e grande distribuzione
Medici di base	Si
Altri servizi	Attività ricettive (hotel *Locanda Corte Arcangeli*; appartamenti *via Pioppa 24*) Associazione Pontegradella in transizione

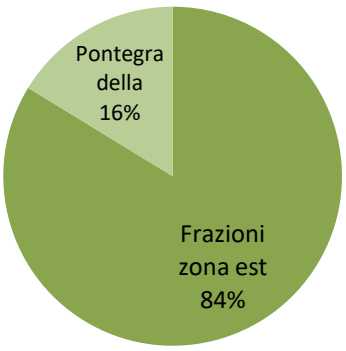
ACCESSIBILITA'

Viabilità carrabile principale	Strada provinciale SP 20
Percorsi ciclabili	Sì, sia interne al centro abitato che in collegamento alla città
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente linea Urbana

POPOLAZIONE - TREND

	2010	2015	2020
Residenti	2009	2097	2054
Densità popolazione [ab/ha]	26,54	26,69	26,32
Età media	45,57	47,2	48,4
% residenti con più di 80 anni	5,3		6,2
Indice di dipendenza	52	55	61,2
% bambini <14 anni	13,8	12,6	11,8
% nuclei monofamigliari >70 anni	7,5	n.d.	10,2
Trend residenti (2010/2020)		**-1%**	

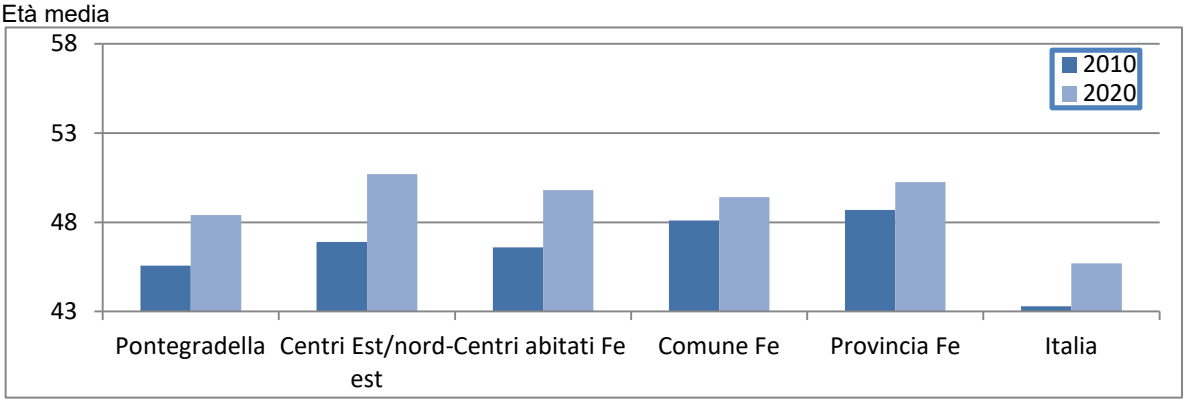
Confronto popolazione residente



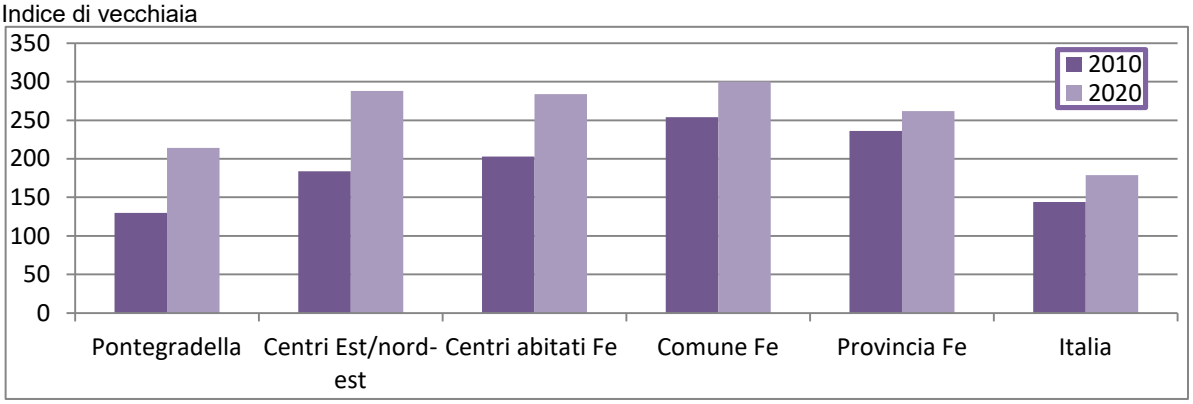
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	18,4%
Incidenza della popolazione straniera	2,6%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: D13 Periferica

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.644	1.507	-8.33%	63	89	1,97	2,72

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<4%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	5%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	750-800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

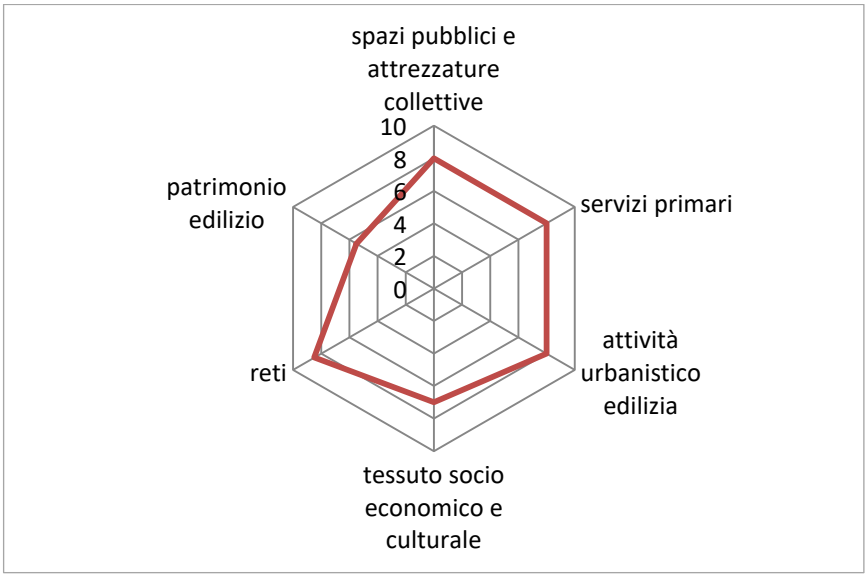
Attuazione 1° POC, 2° POC	Convenzionati i PUA in attuazione dei comparti Primo POC 7ANS-02 e 7ANS-04 per due nuovi insediamenti residenziali. Il primo POC adottato (2013) includeva inoltre un ulteriore comparto residenziale (ST: 1 ha e 48 abitanti potenziali), stralciato in sede di controdeduzione per rinuncia (2014).
PUA in corso	PUA a destinazione residenziale in via della Zappa (comparto POC 7ANS-02), attuato (36 abitanti). PUA a destinazione residenziale in via Pioppa (comparto POC 7ANS-04), vigente ma non attuato (Sup.Terr.: 0,64 ha). Due PUA a destinazione residenziale in via Droghetti, attuati (62 abitanti).
Abitanti potenziali (pianificati)	PUA in via Pioppa: 32
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Realizzazione il nuovo percorso ciclabile da Centro sportivo SPAL fino a Boara
Elementi paesaggistici e identitari	Sito Unesco; Canale Naviglio elemento dell'idrografia storica ferrarese (canale navigabile estense) e infrastruttura del sistema ambientale e paesaggistico provinciale *per la via delle Corti Estensi;* via Pontegradella

	e via Ponte Ferriani percorsi di rilievo paesaggistico e panoramico
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola elementare
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa
Aree verdi	5,5 ettari, dei quali circa la metà spazi verdi per la libera fruizione, suddivisi in numerose aree di modeste dimensioni ben distribuite e mediamente con una buona dotazione arborea. A queste aree si aggiungono il campo da calcio (1,1 ha), il giardino scolastico (0,15 ha) e il verde di pertinenza della parrocchia (0,4 ha), prevalentemente a prato e con campo polivalente in cattivo stato di manutenzione. Completano la dotazione aree alberate lungo le strade e aree verdi di arredo stradale.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	3 alloggi
Altri luoghi di aggregazione.	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Prossimità alla cintura esterna della città, zona ben servita e ben collegata.
DEBOLEZZE/CRITICITA'	/


PONTEGRADELLA
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Culto
Parcheggi
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Ambulatori
Uffici_postali
Farmacie
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
Edilizia residenziale pubblica
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE DIAGNOSTICA - FOCOMORTO

Delegazione Est / Nord-Est	
Estensione [ettari]	54,55
Indice di permeabilità territoriale	50%
Residenti	419
Distanza dalla città	4 km (7 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

Focomorto si è sviluppato per effetto dell'espansione della città diffusa. Il toponimo deriva da foce morta, in riferimento ai canali che in questo territorio un tempo terminavano. Il territorio della frazione è legato alle vicende di Beatrice II d'Este, la quale qui vi prese i voti nel 1254 all'interno dell'antico convento di Santo Stefano alla rotta di Focomorto collocato sull'isola di San Lazzaro, oggi non più esistente.

Diversamente dagli altri centri limitrofi non è attraversato da rilevanti assi viari, il collegamento con la città avviene attraverso strade secondarie comunali collegate con la via Pomposa. Nel paese sorge la parrocchiale chiesa dei Santi Cosma e Damiano, presente sin dal 1391 e più volte ristrutturata a causa anche degli ultimi eventi bellici. A seguito del terremoto del 2012 è inagibile. Il centro del paese si sviluppa lungo una strada senza sbocco, mantenendo pressoché inalterato il proprio impianto urbanistico che non presenta rilevanti elementi di centralità.
La popolazione residente ha avuto un lieve calo nel decennio 2010-2020 mentre l'età media è aumentata maggiormente rispetto alle frazioni vicine. Scarsi gli esercizi di prossimità e praticamente assenti i servizi primari. E' presente il trasporto pubblico con una linea urbana.
L'andamento del mercato immobiliare risulta sostanzialmente statico mentre la rendita degli immobili residenziali risulta mediamente alta anche se si evidenzia un calo della quotazione immobiliare, dinamica comune alla maggior parte delle frazioni ferraresi.
Al confine est della frazione sorge anche un impianto fotovoltaico di notevoli dimensioni (oltre 10 ha). In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa

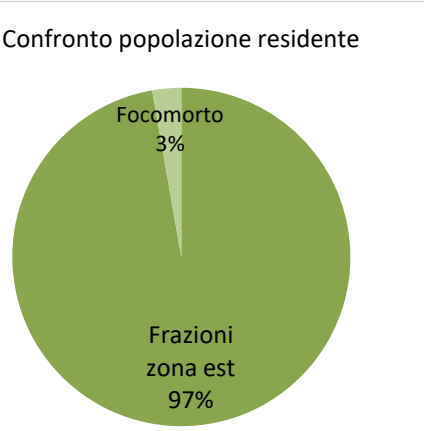
ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Presenza scarsa
Medici di base	/
Altri servizi	TERNA stazione elettrica ed impianto fotovoltaico

ACCESSIBILITA'	
Strade di accesso	Strade secondarie comunali con accesso su Strada provinciale SP 15
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano su una linea senza servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

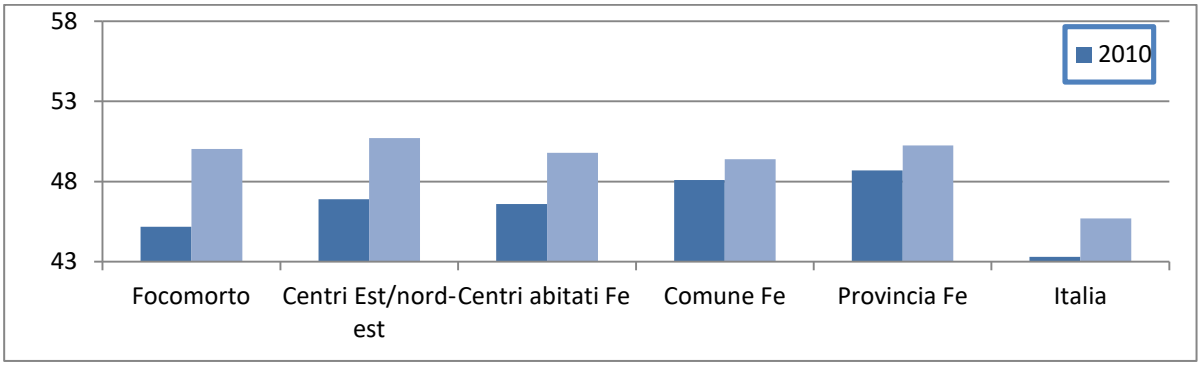
	2010	**2015**	**2020**
Residenti	472	446	419
Densità popolazione [ab/ha]	8,65	8,18	7,68
Età media	45,18	46,39	50,04
% residenti con più di 80 anni	4,66	4,04	6,68
Indice di dipendenza	42,17	52,74	63,67
% bambini <14 anni	9,96	10,31	9,31
% nuclei monofamigliari >70 anni	5,7	n.d.	11,6
Trend residenti (2010/2020)		**-11%**	



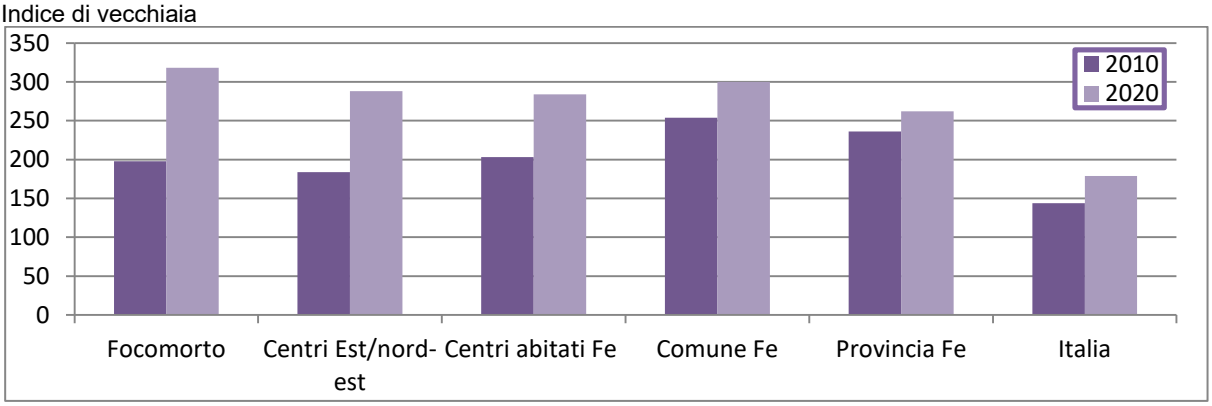
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	21,0%
Incidenza della popolazione straniera	1,4%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: E6 Suburbana/Focomorto

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.456	1.351	-7,21%	3	2	1,27%	1,00%

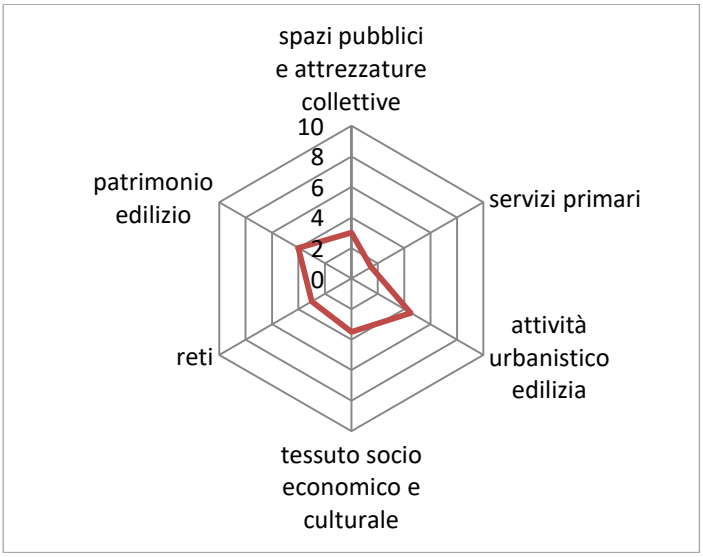
Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	<2%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	10%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	650-700 euro

ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA	
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura con scarico in acque superficiali
Interventi pianificati/programmati	Collettamento della rete di fognatura a Pontegradella
Elementi paesaggistici e identitari	Diversivo Po di Volano; Chiesa SS. Cosma e Damiano
Vincoli/Rischi	Aree soggette a rischio allagamento

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Ex scuola elementare, ora magazzino arredi di Palazzo Massari
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa chiusa in attesa di restauro; cimitero
Aree verdi	La dotazione di aree verdi è pari a circa 1,7 ettari, dei quali oltre la metà di aree pubbliche fruibili; dotazione arborea incrementabile. Completano la ricognizione 0,3 ettari di pertinenza della Chiesa e

	verde di arredo stradale.
Attrezzature sportive	
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione.	/

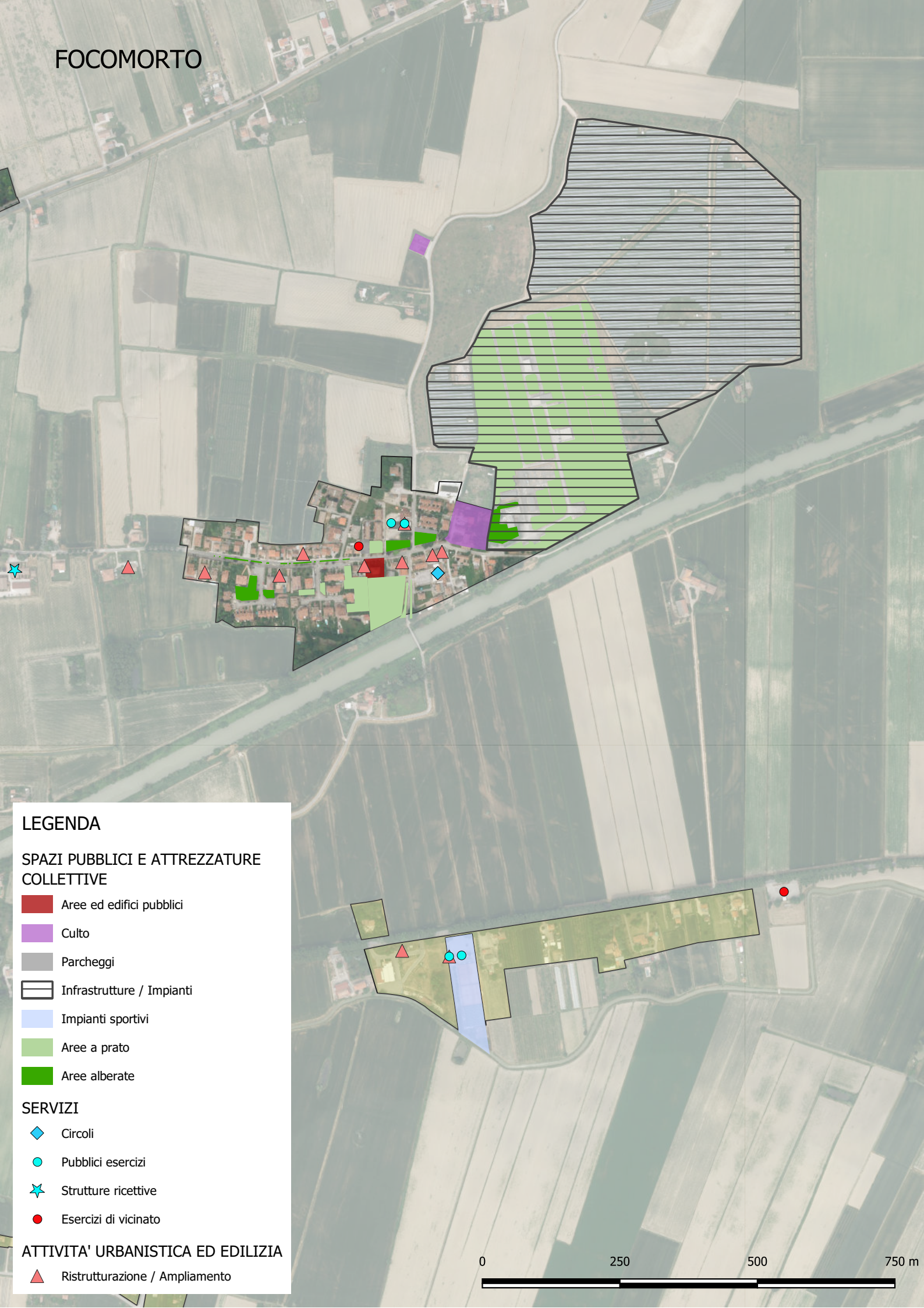
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Prossimità alla cintura esterna della città
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Carenza di servizi primari, collegamenti non ottimali con i centri vicini e la città

FOCOMORTO


LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree ed edifici pubblici
Culto
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Ristrutturazione / Ampliamento
0
250
500
750 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIA CLUSTER

- Attuare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree agricole periurbane con interventi di riassetto ecologico associati all'impianto di funzioni di tipo fruitivo (agriturismo, orti condivisi, fattorie didattiche, vendita di prodotti agricoli in loco) legate al recupero delle corti rurali storiche presenti (OS1/LS3/AP1, OS2/LS3/AP2, OS3/LS4/AP5)
- **Sviluppare la produzione agricola biologica periurbana in collaborazione con la Fondazione e l'Istituto F.lli Navarra potenziando le colture più performanti dal punto di vista della produzione di servizi eco-sistemici e tecniche innovative (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP4-AP5)**
- **Qualificare i luoghi centrali delle frazioni del cluster come spazi mercato di promozione e vendita della produzione agricola biologica periurbana nell'ambito di una calendarizzazione programmata, integrata e stagionale di fiere ed eventi legati all'enogastronomia locale.**
- Migliorare e potenziare i collegamenti ciclabili con la città e le frazioni limitrofe, in intermodalità con un sistema di trasporto collettivo idroviario, e valorizzandoli in un circuito integrato di itinerari turistici natura&cultura (OS4/LS5/AP1-AP2)
- Riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei Capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbana (OS2/LS1/AP5)

STRATEGIE FRAZIONI

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere dei sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni bastate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattativa dei tessuti edilizi (OS2/LS2/AP3)

Boara

- Completare il percorso ciclabile di collegamento alla città (OS4-LS5-AP2)
- Realizzare una fascia verde a mitigazione degli impatti della SP2 sulle residenze della zona abitata (OS1-LS2-AP3)
- Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica

Focomorto

- Migliorare e potenziare collegamenti ciclabili e pedonali con le frazioni limitrofe. (OS2-LS2 / LS3) (OS1-LS3, AP6)
- Riqualificare e valorizzare l'edificio della chiesa e le aree pertinenziali per rafforzarne il ruolo di centralità urbana. (OS2-LS1-AP1, AP4)

Malborghetto di Boara

- Realizzare le ciclabili di progetto previste da PUMS (OS4-LS5-AP2)
- Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario attivando processi di riqualificazione e tutela eco-paesaggistica associati a funzioni di tipo fruitivo quali agriturismi, orti peri-urbani, fattorie didattiche, vendita di prodotti agricoli anche con forme di governante e processi sociali collaborativo (OS1-LS3/LS5-AP3) (OS3-LS1)

Pontegradella

- Creare luogo di aggregazione (piazza) (OS2-LS3-AP3)
- Realizzare nuovi collegamenti ciclabili e pedonali nel rispetto delle viste panoramiche sulle aree agricole di cintura e valorizzando gli assi di connessione come traguardi visivi. (OS2-LS2 / LS3) (OS1-LS3)
- Completare la rete di fognatura della frazione.
- Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario attivando processi di riqualificazione e tutela eco-paesaggistica associati a funzioni di tipo fruitivo quali agriturismi, orti peri-urbani, fattorie didattiche, vendita di prodotti agricoli anche con forme di governante e processi sociali collaborativo (OS1-LS3/LS5-AP3) (OS3-LS1)

CL 15_ STRATEGIE LOCALI

Sviluppo della produzione agricola biologica periurbana in collaborazione con la Fondazione e l'Istituto F.lli Navarra e qualificazione dei luoghi centrali delle frazioni del cluster come spazi mercato di promozione e vendita di questi prodotti nell'ambito di una calendarizzazione programmata, integrata e stagionale di fiere ed eventi legati all'enogastronomia locale.

Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra

CLUSTER 12-13

0 0,75 1,5 km

RISORSE E LUOGHI DI PROGETTO

- direttrici ciclabili di progetto provinciale
- ciclabili di nuovo impianto PUG
- Villa e Istituto F.lli Navarra
- chiese
- capisaldi
- scuole
- corti storiche
- reticolo idrografico
- Po di Volano
- filari tutelati
- aree agricole periurbane

AZIONI ED INTERVENTI DI PROGETTO

- potenziare i collegamenti ciclabili con la città e le frazioni limitrofe, in intermodalità con un sistema di trasporto collettivo idroviario, e valorizzandoli in un circuito integrato di itinerari turistici natura&cultura (OS4/LS5/AP1-AP2)
- riqualificare e valorizzare il ruolo strutturante dei capisaldi e delle loro pertinenze per rafforzarne il ruolo di centralità urbana (OS2/LS1/AP5)
- attuare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree agricole periurbane con interventi di riassetto ecologico associati all'impianto di funzioni di tipo fruitivo legate al recupero delle corti rurali storiche presenti (OS1/LS3/AP1, OS2/LS3/AP2, OS3/LS4/AP5)
- promuovere colture agricole performanti dal punto di vista della produzione di servizi ecosistemici, incentivare l'agrobiodiversità, l'innovazione produttiva e tecnologica, la cooperazione tra gli imprenditori agricoli locali e la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra (OS1/LS3/AP2, OS3/LS1/AP1-AP2-AP4-AP5)
- sviluppare una rete di trasporto pubblico sulla idrovia e in intermodalità con la mobilità ciclabile per sviluppare oltre a forme di turismo fluviale anche un sistema alternativo di accessibilità ai servizi della città (OS4/LS5/AP2)



ALTRE FRAZIONI

AGUSCELLO, CHIESUOL DEL FOSSO

PARTE DIAGNOSTICA - AGUSCELLO

Circoscrizione Est Nord-Est	
Estensione [ettari]	46,9
Indice di permeabilità territoriale	68%
Residenti 2020	739
Distanza dalla città	5,6 km (12 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Aguscello dista da Ferrara circa 4km e si estende nella periferia est della città, a ridosso del Raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi. E'raggiungibile da via Comacchio ed il paese si sviluppa lungo la via Ricciarelli, che ne rappresenta anche l'arteria principale. A nord dell'abitato vi passa la linea Ferroviaria Ferrara-Codigoro
Il toponimo Aguscello deriva dal latino lacuscellus ovvero laghetto o acquitrino. Aguscello esiste sin dal 990, quando il centro di Ferrara era ubicato nel Borgo San Giorgio, e viene citato anche in un documento del 1117. A causa della carenza di strade rese impraticabili dalla costituzione fangosa e acquitrinosa del terreno, per raggiungere la città si usavano i canali navigabili, in particolare quello denominato "Sant'Antonino", che univa Aguscello con Ferrara sino a Portomaggiore.
Tra i luoghi di interesse si citano: Abbazia benedettina di San Bartolo, che rappresenta il luogo di maggiore importanza del borgo. Nel 1821 passò nelle mani dei padri gesuiti che lo convertirono a residenza estiva per gli allievi del collegio sino ai primi anni del '900, periodo in cui la funzione del monastero fu quella di struttura psichiatrica, ruolo che svolge ancora oggi; la Chiesa di San Michele Arcangelo, già presente dal X secolo e legata al vicino monastero benedettino di San Bartolo; ex ospedale psichiatrico infantile, spesso oggetto di leggende; la Città del Ragazzo, del 1950, centro d'istruzione professionale. Superato il Raccordo autostradale, è presente a sud dell'abitato l'Aeroporto di Prati Vecchi, uno degli impianti velivoli di Ferrara.
La frazione non è dotata di particolari servizi poiché è una zona prettamente residenziale ormai inglobata al centro urbano. Il valore degli immobili risulta mediamente alto rispetto alle altre frazioni. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematicità dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	/
Esercizi di vicinato/di prossimità	/
Medici di base	/
Altri servizi	Centro diurno e residenza *Il convento* a San Bartolo

ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Via Ricciarelli sull'asse Nord-Sud, via Boccale da Est
Percorsi ciclabili	Breve tratto all'interno del centro abitato. Via Ricciarelli e via Boccale percorsi a vocazione ciclabile turistico
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Urbano ed ExtraUrbano su più linee, la maggioranza con fermata sulla via Comacchio e tratto a piedi di circa 2 km

POPOLAZIONE – TREND

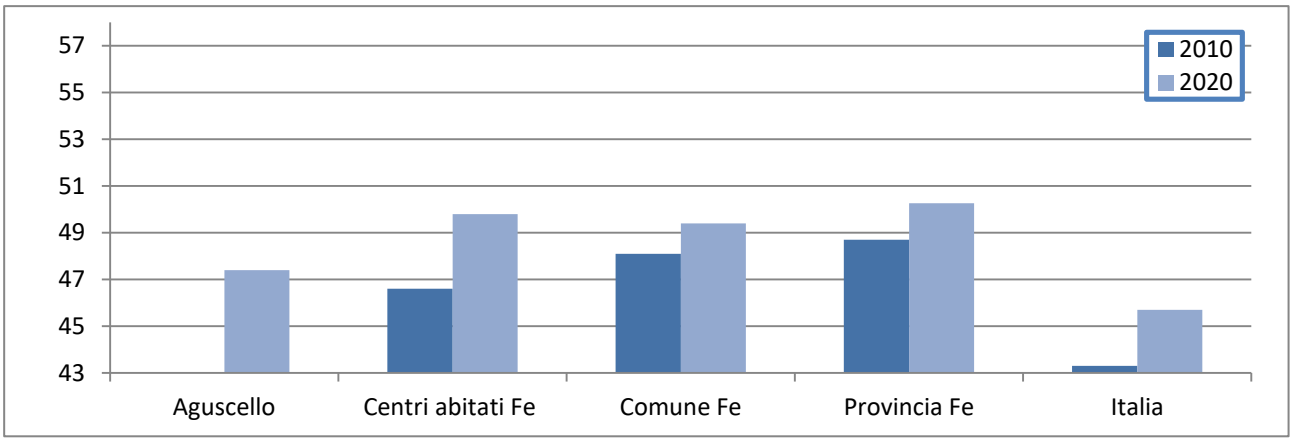
	2010	**2015**	**2020**
Residenti	795	784	739
Densità popolazione [ab/ha]	16,95	16,72	15,76
Età media			47,4
% residenti con più di 80 anni			
Indice di dipendenza			60,3
% bambini <14 anni			10,42
% nuclei monofamigliari >70 anni	\	\	\
Trend residenti (2010/2020)		**-7%**	

Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	17,8%
Incidenza della popolazione straniera	1,5%

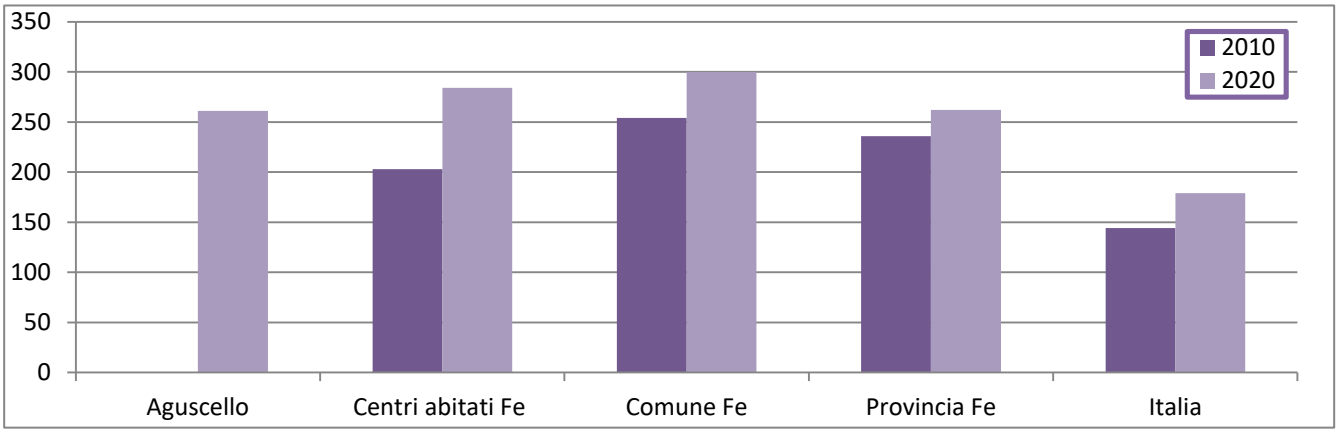
* sono incluse anche le abitazioni di via San Bartolo

POPOLAZIONE - CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: D13 Periferica

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
1.644	1.507	-8,33	63	89	1,97	2,72

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,4%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	7,7%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	>800 euro

ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

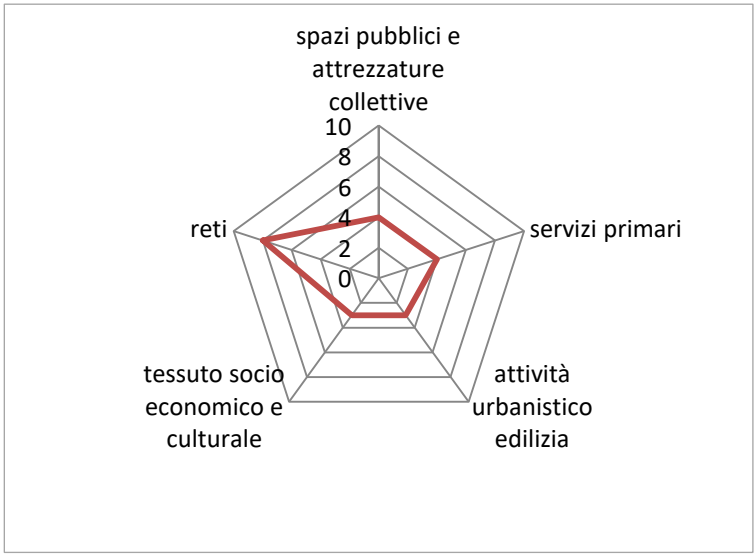
Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	/
Elementi paesaggistici e identitari	Contesto identitario locale *Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da*

	riqualificare; Zona tampone Sito Unesco; ex complesso religioso di San Bartolo; percorso di rilievo panoramico di via del Parco e di via Ricciarelli con ville e parchi storici; bene paesaggistico *fascia alberata di via Ricciarelli;* chiesa di San Michele; specchi d'acqua di via del Parco
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

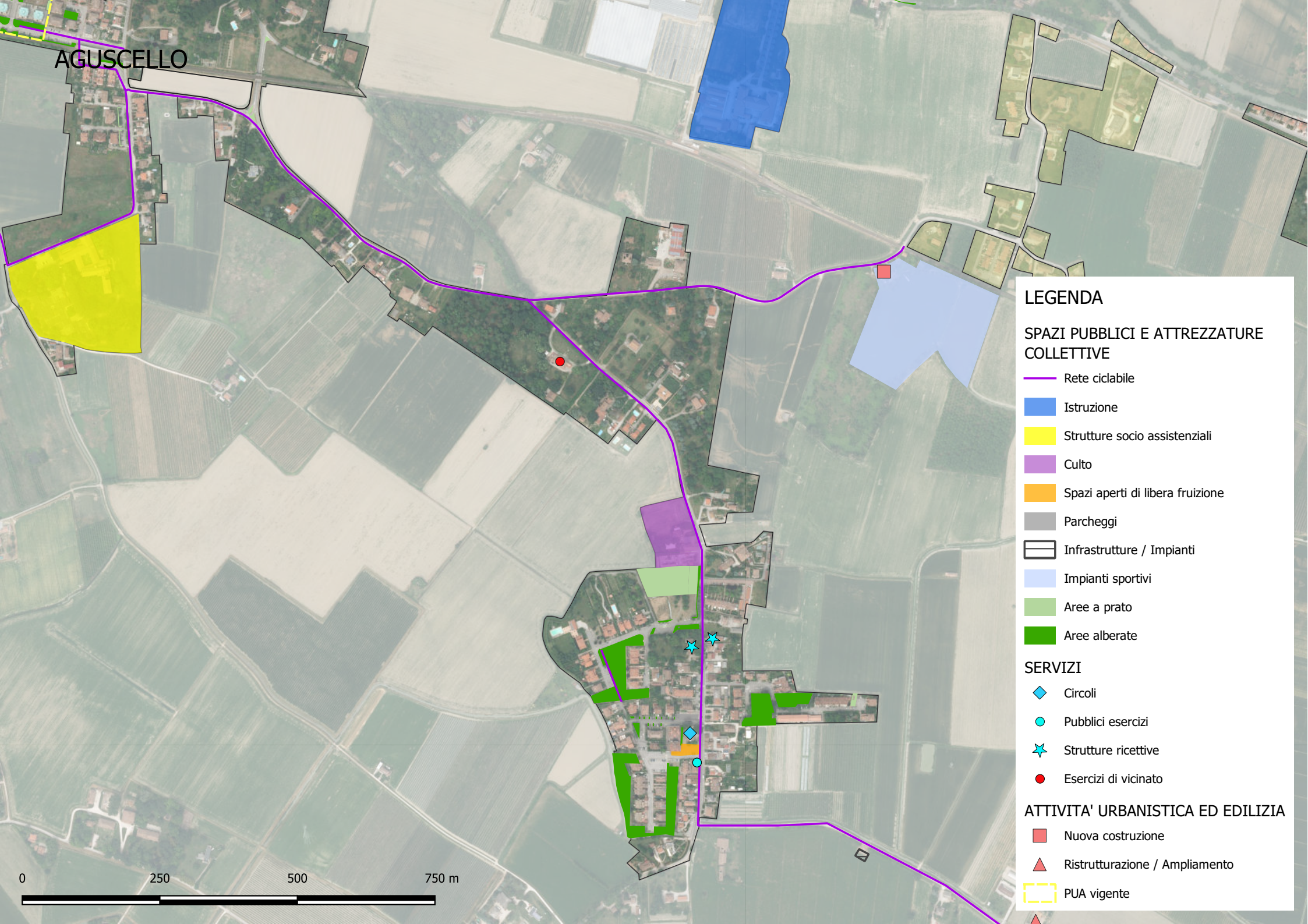
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	Scuola superiore privata Città del Ragazzo, a nord del centro abitato
Servizi socio- assistenziali	Residenza Psichiatrica nelle vicinanze, in via S. Bartolo
Edifici pubblici	Ex scuola
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa di San Michele e cimitero
Aree verdi (solo fruibili)	2,8 ettari
Attrezzature sportive	Pesca sportiva a nord del centro abitato
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	Centro sociale ricreativo polivalente in via Ricciarelli

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Zona residenziale in contesto agricolo ma vicina alla città in contesto molto verde percepita già come prestigiosa Ex scuola utilizzata da associazioni/circoli ricreativi (circolo Ancescao)
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Trasporti pubblici con fermate a qualche chilometro dall'area più abitata, assenza di esercizi di vicinato e pubblici esercizi e di altri servizi primari (poste, banca, farmacia, medico) e di spazi di aggregazione esclusi il centro Ancescao e la parrocchia.


AGUSCELLO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Rete ciclabile
Istruzione
Strutture socio assistenziali
Culto
Spazi aperti di libera fruizione
Parcheggi
Infrastrutture / Impianti
Impianti sportivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Circoli
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIE LOCALI

- *Recuperare e valorizzare il complesso dell'ex ospedale psichiatrico favorendo l'inserimento di funzioni e servizi a favore della popolazione giovane per qualificarlo come centro di aggregazione per gli abitanti della frazione (progetto PNRR). (OS2-LS4-AP5)*
- *Riqualificare e valorizzare le aree pertinenziali della Chiesa per rafforzarne il ruolo di centralità urbana. (OS2-LS1-AP1, AP4)*
- *Sistemare e rendere più sicura la pista ciclabile di collegamento con la città (OS4-LS5)*
- *Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica (OS4-LS7-AP1)*

PARTE DIAGNOSTICA - CHIESUOL DEL FOSSO

Circoscrizione Sud	
Estensione [ettari]	61
Indice di permeabilità territoriale	37%
Residenti 2020	390
Distanza dalla città	7,5 km (15 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione si sviluppa lungo la via Bologna a ridosso della città e, a seguito delle espansioni degli ultimi decenni, è ormai inglobata del Centro Urbano. Il borgo era noto sin dall'epoca estense con il nome di Chiesuolo della Dogana ed assunse la denominazione attuale in riferimento ad un fossato di scolo utile al deflusso delle acque dai terreni paludosi della Sammartina, ovvero un territorio stagnante appartenente agli estensi sino al XVIII secolo. In particolare, nel 1471, dopo l'investitura di Borso d'Este a duca di Ferrara da parte di Papa Paolo II, i terreni della Sammartina vennero acquistati dal duca per poter mettere in atto le bonifiche delle terre e delle praterie presenti con l'intento di trasformarle in terreni produttivi. La tenuta della Sammartina, dopo vari passaggi di proprietà avvenuti nel corso del Settecento, venne venduta ai conti Revedin di Venezia nel 1808 che ricostruirono il Chiesuol del Fosso propriamente detto in stile neoclassico.

La frazione presenta una vocazione prevalentemente industriale e commerciale, vi ha sede l'ambito produttivo Ferrara Sud dove sono localizzate, tra gli altri, le attività Salvi e Ravani Acciai. Il trasporto pubblico è garantito dalla linea 11 e dal percorso ciclabile di progetto PUMS di via Bologna. Per la sua conformazione la frazione non presenta elementi di centralità o spazi di aggregazione. Il trend della popolazione residente risulta abbastanza costante con una rilevante tendenza all'invecchiamento.
Il nucleo abitato ricade in zona OMI R1 – agricola per cui la quotazione immobiliare risulta bassa; la rendita degli immobili residenziali registra comunque valori relativamente medi rispetto ai centri limitrofi cui si somma una buona attività edilizia concentrata negli ambiti produttivi.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)	
Farmacie	/
Uffici postali Sportelli Bancari	Si
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	/
Altri servizi	Attività ricettive (Alloggio Le Macine Room & Breakfast, Le Muse); attività industriali area lungo SS 64

ACCESSIBILITA'	
Strade di accesso	Strada Statale SS 64
Percorsi ciclabili	Percorso ciclabile di progetto PUMS lungo via Bologna sino all'ufficio postale
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente Linea urbana e Linee ExtraUrbane con servizio scolastico

POPOLAZIONE – TREND

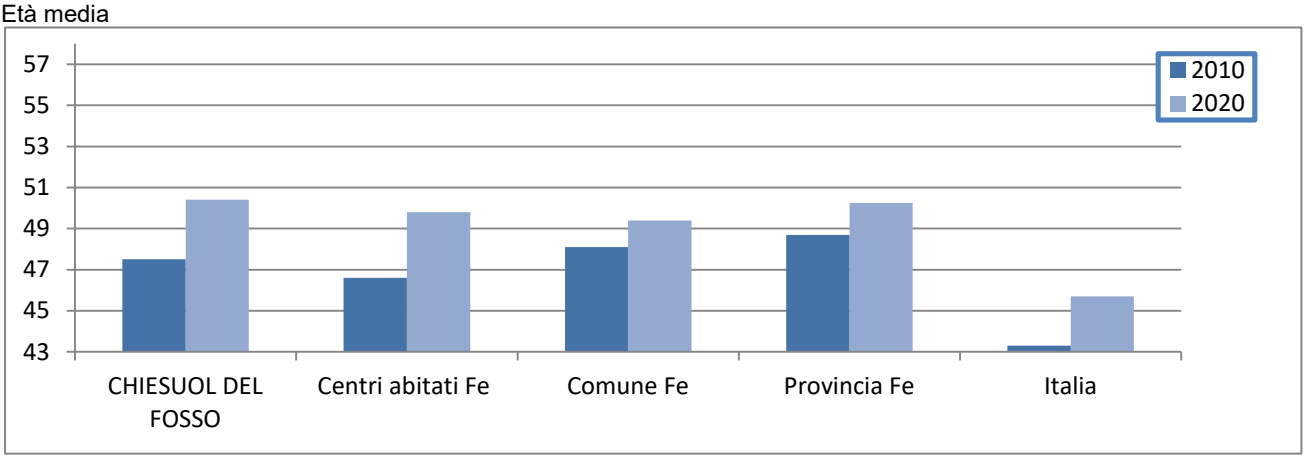
	2010	**2015**	**2020**
Residenti*	393	430	390
Densità popolazione [ab/ha]	7,03	7,15	7,04
Età media	47,52	47,79	50,41
% residenti con più di 80 anni	5,83	5,94	9,05
Indice di dipendenza	51,8	61,3	60
% bambini <14 anni	10,58	10,83	7,69
% nuclei monofamigliari >70 anni	11,54	n.d.	11
Trend residenti (2010/2020)		**-0,7%**	

* sono compresi gli abitanti di via Sammartina

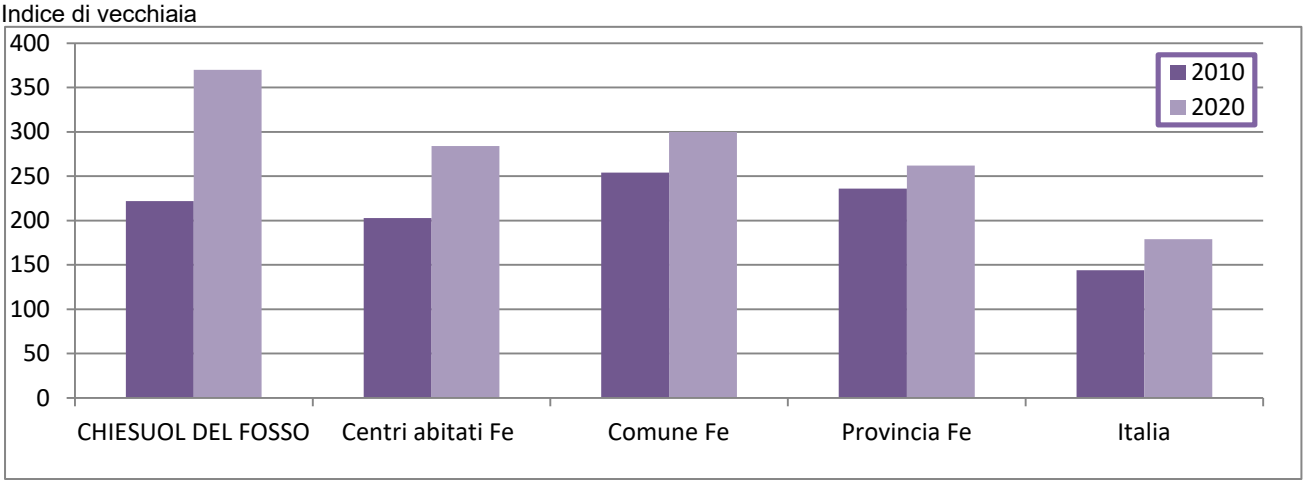
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	22,2%
Incidenza della popolazione straniera	10,5%

POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia



ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

PATRIMONIO EDILIZIO

Zona OMI: R1 – zona agricola e frazioni minori *(dati aggregati in territorio rurale)*

Quotazione immobiliare			**NTN**		**IMI**	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
867	867	0,00	116	163	1,52	2,13

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%)	2,6%
Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale)	3%
Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate)	700-750 euro

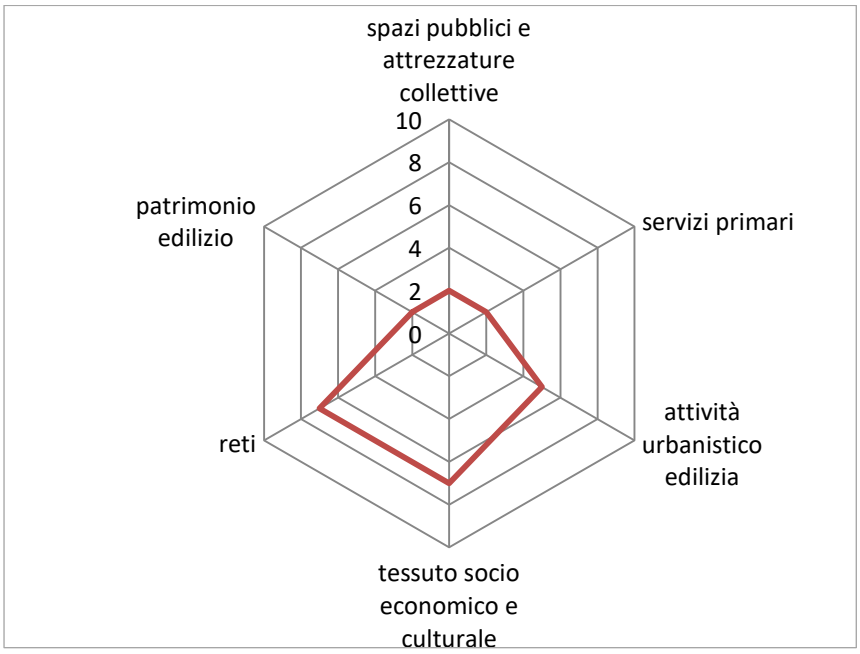
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	Guberti Silvio e Maurizio, Baiona Immobiliare sas, Ravani Acciai
Abitanti potenziali (pianificati)	
Interventi diretti rilevanti	Buona attività edilizia nell'area industriale
Fognatura	Centro servito da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	Riqualificazione ex scuola in Via Coronella prevista per 715.000 euro. Da almeno 30 anni risulta abbandonata e si trova in condizione di grande degrado. Autostrada Regionale Cispadana dal casello di Reggiolo sulla A22 al casello di Ferrara Sud sulla A13
Elementi paesaggistici e identitari	Percorso panoramico di via Coronella; strada storica di via Bologna
Vincoli/Rischi	/

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

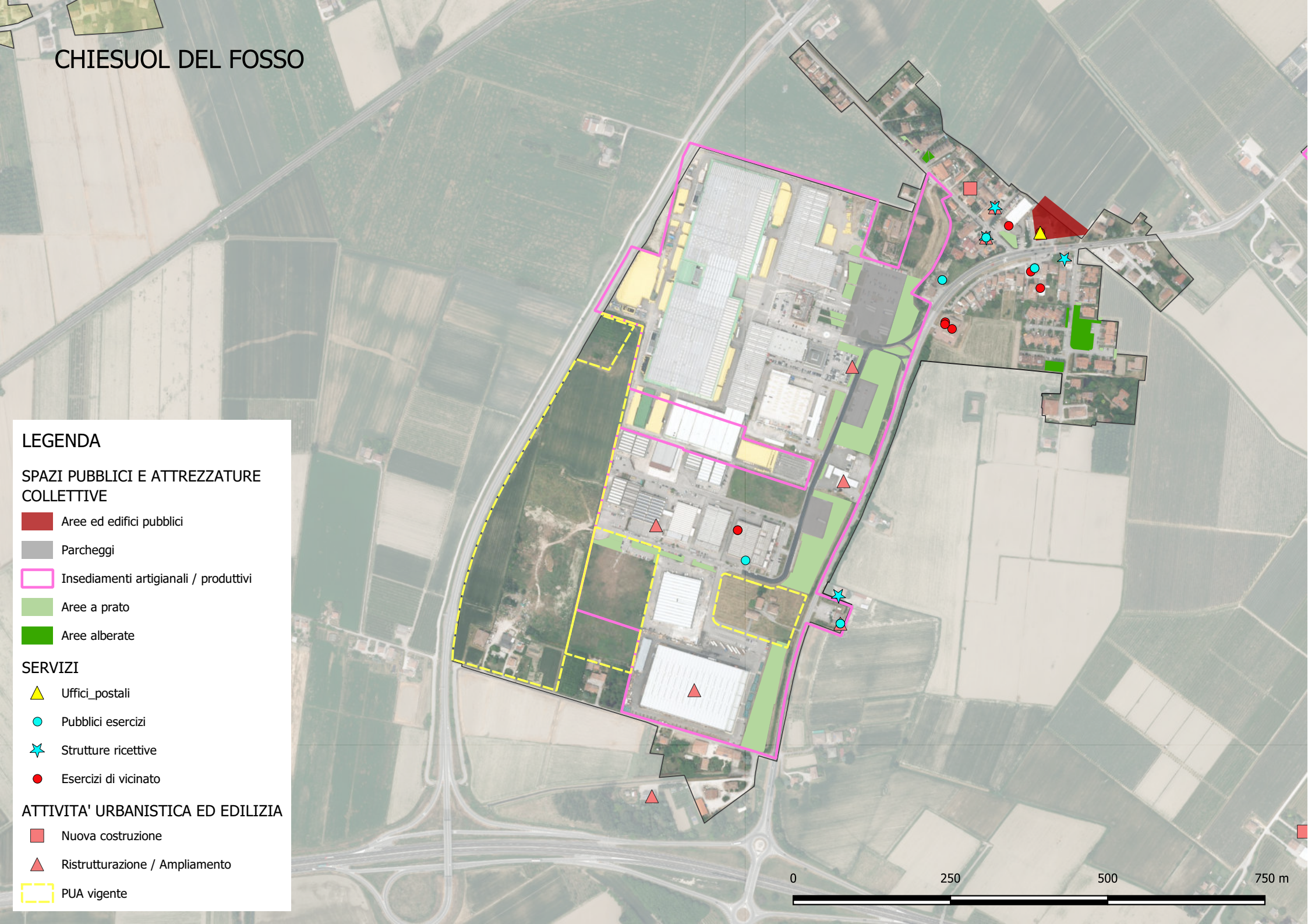
Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	/
Edifici pubblici	Sezione Polizia Postale e delle Comunicazioni
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	/
Aree verdi	0,19 ettari
Attrezzature sportive	/
ERP/ERS	/
Altri luoghi di aggregazione	/

VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE



livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	Situata in prossimità della città di Ferrara e ad essa ben collegata
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Zona tutto sommato ben servita, ma carente di spazi di aggregazione per i cittadini


CHIESUOL DEL FOSSO
LEGENDA
SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
Aree ed edifici pubblici
Parcheggi
Insediamenti artigianali / produttivi
Aree a prato
Aree alberate
SERVIZI
Uffici_postali
Pubblici esercizi
Strutture ricettive
Esercizi di vicinato
ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Nuova costruzione
Ristrutturazione / Ampliamento
PUA vigente
0
250
500
750 m

PARTE STRATEGICA

STRATEGIE FRAZIONE

- **Completare il percorso ciclabile su via Bologna e lungo la via Sammartina (OS4-LS5-AP2)**
- *Creare una maggiore protezione delle abitazioni dalle attività produttive (OS2-LS2)*
- *Riqualificazione delle ex scuole (Progetto PNRR)*