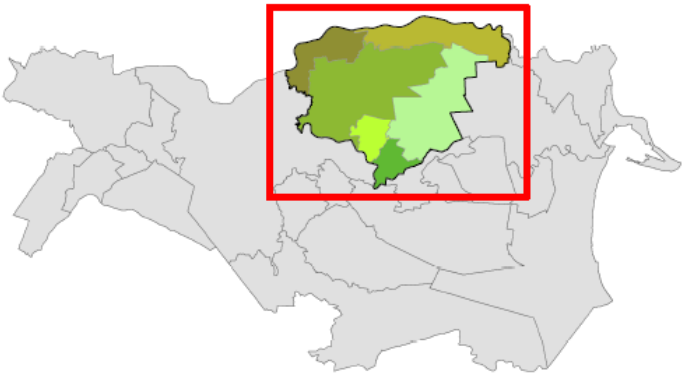
Unione dei Comuni
Terre e Fiumi
Copparo - Berra - Jolanda di Savoia - Tresigallo - Formignana - Ro

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Unione dei Comuni Terre e Fiumi



VARIANTE N. 1

NORME DI PIANO

ALLEGATO 1: SCHEDE AMBITI IN DEROGA DEI CENTRI STORICI

Aggiornamento: ~~12/2014~~ 11/2017
Versione: **Comparata**

Ruolo	Soggetto	Firma
Presidente:	**Laura Perelli**	
Segretario:	**Luciana Romeo**	
Dirigente Area Gestione del Territorio:	**Stefano Farina**	
Responsabile Ufficio di Piano:	**Silvia Trevisani**	

UFFICIO DI PIANO

Sede c/o Casa della Cultura
Via del Lavoro, 2 - 44039 Tresigallo (FE)
Tel. 0533/601329 - Fax 0533/607200
e-mail ufficiodipiano@unioneterrefiumi.fe.it

Protocollo c/o Comune di Copparo
Via Roma, 28
44034 Copparo (FE)
Sito WEB www.unioneterrefiumi.fe.it

VERSIONE COMPARATA

VERSIONE COMPARATA

ITER DI APPROVAZIONE

Fase	Atto
Adozione:	**Delibera di C.U. n. 45 del 28/11/2013**
Controdeduzione:	**Delibera di C.U. n. 47 del 23/12/2014**
Approvazione:	**Delibera di C.U. n. 42 del 29/09/2015**
Integrazione:	**Delibera di C.U. n. 4 del 18/02/2016**

ITER DI AGGIORNAMENTO

Variante n. 1	
Adozione:	**Delibera di C.U. n. 24 del 26/06/2017**
Controdeduzione:	**Delibera di C.U. n. 4 del 13/02/2018**
Approvazione:	

AMMINISTRATORI

Ruolo	Soggetto	Ente
Presidente:	**Laura Perelli**	Sindaco del Comune di Formignana
Giunta:	**Eric Zaghini**	Sindaco del Comune di Berra
	Nicola Rossi	Sindaco del Comune di Copparo
	Elisa Trombin	Sindaco del Comune di Jolanda di Savoia
	Antonio Giannini	Sindaco del Comune di Ro
	Andrea Brancaleoni	Sindaco del Comune di Tresigallo

VERSIONE COMPARATA

Comune di Formignana

SCHEDA PER AMBITO IN DEROGA

"Ex Mulino"

VERSIONE COMPARATA

1 I Analisi urbana e territoriale

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

Comune	Formignana
Località	Formignana
Indirizzo	Via Provinciale per Finale, 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 Via Vittoria, 25 - 27 - 29 - 31 Viale Mari, 2 - 4 - 6 - 8
Foglio C.T.R.	186154
Inquadramento planimetrico (Ortofoto AGEA-2011 Scala 1:2.000)	

VERSIONE ADOTTATA

Planimetria catastale
(Scala 1:2.000)

Dati catastali

Foglio 10

Mappale/i 53 - 54 - 56 - 176 - 177 - 180 - 181
Mappale/i 760 sub2 - 996

VERSIONE CON

PIANIFICAZIONE ED ASPETTI TERRITORIALI

RETL	/// Unità di Paesaggio delle Masserie
Unità di Paesaggio	Unità di Paesaggio delle Masserie
Ambiti territoriali	Centro storico
Vincoli	///
Vulnerabilità idrogeologica	Dall'analisi della cartografia allegata al Quadro Conoscitivo, l'ambito risulta ubicato in un'area priva di particolari vulnerabilità (TAV. 11).
Zonizzazione sismica	Il comune di Formignana risulta inserito in zona 3.
Zonizzazione acustica	Classe III esistente.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Ubicazione	L'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"** si trova ai margini occidentali del Centro Storico, oggi interamente ricompreso entro tale zona del territorio urbanizzato, a seguito della riperimetrazione del medesimo, come definita in sede di redazione del PSC dell'Unione *"Terre e fiumi".*
Descrizione del'area	L'ambito in deroga presenta due differenti situazioni, di seguito distinte attraverso la suddivisione dell'ambito in altrettanti diversi sotto-ambiti. Il sub-ambito 1, di proprietà privata, appare oggi come area priva di funzioni, a seguito della dismissione dei fabbricati presenti. Tali volumetrie chiudono, interamente, il margine settentrionale del sub-ambito 1, e sono direttamente confinanti con i retri degli edifici prospicienti via *Vittoria*. La restante porzione del sub-ambito 1, posta a sud dei fabbricati, è invece ambito di pertinenza di tali edifici: presenta un fondo in terra, oggi incolto, privo di essenze arboree e di ulteriori volumetrie. L'area è interamente recintata, con recinzione metallica su strada, ed accesso garantito dagli ingressi, sia carrabili che pedonali, chiusi con cancelli metallici, posti lungo via *Provinciale per Copparo*. Detto sub-ambito, nel PRG vigente del Comune di Formignana, risulta non facente parte del Centro Storico, ma ricompreso all'interno di un più vasto perimetro, di un'area da attuarsi tramite Piano Urbanistico Coordinato, comprendente anche il fronte edificato prospiciente Via Vittoria, composto essenzialmente da edifici con funzioni commerciali e residenziali. La nuova perimetrazione, dell'ambito in deroga del Centro Storico, esclude la parte prospiciente Via Vittoria, poiché tali edifici non presentano problemi di degrado od altre situazioni che necessitino di un intervento unitario di recupero. Per tal motivo non appare verosimile che i soggetti proprietari di tali aree intendano attuare interventi di trasformazione, edilizia od urbana, su tali immobili. La riperimetrazione dell'ambito in deroga assicura poi un'ulteriore positività: ridurre il numero dei possibili interlocutori, da coinvolgere nell'operazione di trasformazione urbana, ai soli due proprietari che detengono, oggi, titolarità sulle aree dell'ex Mulino, facilitando l'attuazione del Piano di Recupero. Il sub-ambito 2, di proprietà pubblica, accoglie varie funzioni di tipo collettivo: - la sede dell'Amministrazione comunale, con affaccio diretto su via *Vittoria*; - la Biblioteca comunale, il centro socio-culturale ed il centro sociale, ospitati all'interno di un unico edificio, con affaccio su viale *Mari*; - funzioni di servizio di tali edifici pubblici, allocate in alcuni annessi, posti sul retro di tali due fabbricati principali. La restante porzione del sub-ambito 2 è ambito di pertinenza di tali edifici ed accoglie: - gli spazi di servizio e parcheggio ai fabbricati pubblici, posti sui retri, nel margine interno dell'isolato; - il giardino della Biblioteca, del Centro socio-culturale e del Centro sociale, affacciato su Viale *Mari;* - un giardino pubblico, all'angolo fra viale *Mari* e via *Vittoria*. Le aree di pertinenza agli edifici pubblici sono interamente recintate, con fondo in asfalto o destinate a giardino, chiusura in rete metallica, ed accessi carrabili e pedonali posti lungo le vie perimetrali, chiusi da cancelli metallici. Appare privo di recinzione, e fruibile alla collettività, solamente il giardino pubblico, posto all'angolo fra viale *Mari* e via *Vittoria*.

VERSIONE COMPARATA

Descrizione delle volumetrie	Nel sub-ambito 1, le volumetrie presenti constano di due distinti fabbricati. Un primo edificio, prospiciente, con il fronte ovest, direttamente su via *Provinciale per Copparo*, presenta una pianta rettangolare, due piani fuori terra, struttura in muratura continua rivestita, esternamente, in finitura ad intonaco. La copertura è conformata a padiglione, con manto di coppi in laterizio. Sono ancora presenti gli infissi originali ed i sistemi di oscuramento esterno. Il fronte meridionale, prospiciente l'area di pertinenza è arricchito di una pensilina in struttura metallica, mentre il fronte su strada presenta una seconda pensilina, in latero-cemento. Il secondo edificio, contiguo al precedente, presenta una pianta quadrata, a tre piani fuori terra, struttura in muratura continua, lasciata a faccia vista. Il processo di degrado edilizio subito ha comportato la perdita delle strutture di copertura, delle partizioni orizzontali interne e di gran parte degli infissi. Nel sub-ambito 2, le volumetrie presenti constano dei seguenti fabbricati. La sede dell'Amministrazione comunale, edificio una pianta rettangolare, prospiciente, con il fronte principale, via *Vittoria*, a due piani fuori terra, struttura in muratura continua, rivestita, esternamente, in finitura ad intonaco lungo il lato strada, e lasciata a faccia-vista verso le aree pertinenziali interne all'isolato. La copertura è conformata a padiglione, con manto di coppi in laterizio. L'edificio è dotato di tutti i sistemi di finitura ed impiantistici, richiesti dalla funzione accolta. L'edificio, dati i suoi caratteri architettonici e la funzione che accoglie, è vincolato ai sensi della Parte II – Artt. 10 e 11 del D. Lgs. 42/2004. L'edificio che accoglie la Biblioteca comunale, il Centro socio-culturale ed il Centro sociale, presenta una planimetria ad L, due piani fuori terra, struttura in muratura continua, lasciata a faccia vista. La copertura è conformata a padiglione, con manto di coppi in laterizio. L'edificio è dotato di tutti i sistemi di finitura ed impiantistici necessari richiesti dalla funzione accolta. L'edificio, dati i suoi caratteri architettonici e le funzioni che accoglie è vincolato ai sensi della Parte II – Artt. 10 e 11 del D. Lgs. 42/2004. Completano la dotazione volumetria, del sub-ambito 2, gli annessi di servizio agli edifici pubblici, accolti entro alcune volumetrie, tutte ad un piano fuori terra, strutture in muratura continua, lasciate a faccia vista, coperture conformate a padiglione, e manto di coppi in laterizio.
Usi prevalenti	Servizi pubblici ed edifici privi di funzione
Usi ammessi	Servizi pubblici, funzioni residenziali ed usi compatibili con la residenza
Superficie territoriale	**circa 5.786 mq di cui:** **- Sub-ambito 1: circa 1.338 mq;** **- Sub-ambito 2: 4.448 mq.**

VERSIONE COMPARATA

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

Approvvigionamento idrico	Il Centro Storico di Formignana, e conseguentemente anche l'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, è dotato di rete di distribuzione idrica.
Dotazioni energetiche	Il Centro Storico di Formignana, e conseguentemente anche l'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, è dotato di rete elettrica, illuminazione pubblica e di distribuzione del gas metano.
Telefonia e telecomunicazioni	Il Centro Storico di Formignana, e conseguentemente anche l'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, è dotato di rete telefonica. La zona è, inoltre, dotata di copertura per la telefonia mobile.
Smaltimento delle acque	Il Centro Storico di Formignana, e conseguentemente anche l'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, è dotato di rete di rete fognaria di tipo misto.
Raccolta rifiuti solidi urbani	Il Centro Storico di Formignana, e conseguentemente anche l'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, è servito da un sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo il sistema *porta a porta*, integrale su tutte le frazioni dei rifiuti, ad esclusione della raccolta del vetro, che avviene tramite il tradizionale sistema a campane.
Viabilità	L'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"** è accessibile dalle vie che cingono l'isolato, attraverso gli ingressi, sia carrabili che pedonali, descritti al punto precedente. L'accessibilità appare elevata, data anche la posizione fortemente centrale, entro il centro abitato, di tale ambito. Entrambi i due sotto-ambiti individuati presentano accessi indipendenti e prospicienti le vie perimetrali. Lungo via *Provinciale per Copparo*, parallela al lato su cui affaccia l'ambito in oggetto, è presente una pista ciclo-pedonale in sede propria, separata dalla carreggiata stradale tramite bauletto in calcestruzzo e fascia di protezione a verde, dotata di apposita segnaletica, sia orizzontale che verticale.

VERSIONE COMPARATA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Sub-ambito 1)

Ripresa n. 1

Oggetto Vista dell'ambito da via *Provinciale per Copparo*

Ripresa n. 2

Oggetto Le volumetrie presenti entro il sub-ambito 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Sub-ambito 1)

Ripresa n. 3

Oggetto L'area di pertinenza dei fabbricati dell'ex Mulino

VERSIONE CO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Sub-ambito 2)

Ripresa n. 1

Oggetto L'edificio che ospita la Sede Municipale

Ripresa n. 2

Oggetto L'accesso carrabile alle aree pertinenziali del Municipio, lungo via *Vittoria*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Sub-ambito 2)

Ripresa n. 3

Oggetto L'edificio che ospita il centro sociale e la biblioteca comunale, con le aree verdi pertinenziali lungo viale *Mari*

Ripresa n. 4

Oggetto L'accesso carrabile alle aree pertinenziali degli edifici pubblici, lungo via *Scarpari*

2 I Valutazioni ed obiettivi di trasformazione urbana

ANALISI S.W.O.T.

	Si descrivono, attraverso una preliminare analisi di tipo s.w.o.t, le peculiarità del sub-ambito 1, area oggetto di una potenziale trasformazione urbana.
Punti di forza	Il sub-ambito 1, a seguito di quanto esposto al precedente punto 1, presenta i seguenti punti di forza: - forte centralità urbana; - prossimità ai servizi di rango urbano; - adeguate dotazioni volumetriche; - ampia superficie di pertinenza; - elevata accessibilità, sia carrabile, che ciclo-pedonale; - allacciamenti alle reti di fornitura idrica ed energetica; - presenza di dotazioni impiantistiche.
Punti di debolezza	Il sub-ambito 1, presenta i seguenti punti di debolezza: - volumetrie di difficile riconversione, sotto il profilo funzionale; - edifici con elevate problematiche a livello strutturale; - elevati costi di recupero dei fabbricati; - possibili costi di bonifica del sito, da valutarsi in sede di progetto.
Fattori di rischio	Un mancato recupero, urbano ed edilizio, Il sub-ambito 1, potrebbe comportare, per il Centro Storico e per l'intero abitato di Formignana, i seguenti fattori rischi: - permanenza di fattori di degrado, sia urbano che percettivo; - possibili effetti svalutativi, sotto il profilo immobiliare, per le proprietà contermini; - aggravio delle condizioni di ruderizzazione delle volumetrie; - possibile perdita di un fabbricato di valore testimoniale; - possibili situazioni di colonizzazione di associazioni, sia vegetazionali che animali, di tipo infestante e/o dannoso.
Opportunità	Il recupero, urbano ed edilizio, dell'ambito **denominato "*Ex Mulino*"**potrebbe generare, per il Centro Storico e per l'intero abitato di Formignana, le seguenti opportunità: - eliminazione dei fattori di degrado, sia urbano che percettivo; - eliminazione di possibili effetti svalutativi, sotto il profilo immobiliare, per le proprietà contermini; - recupero, a fini, residenziali o per altri usi, di un'area di valore urbano ed immobiliare.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI

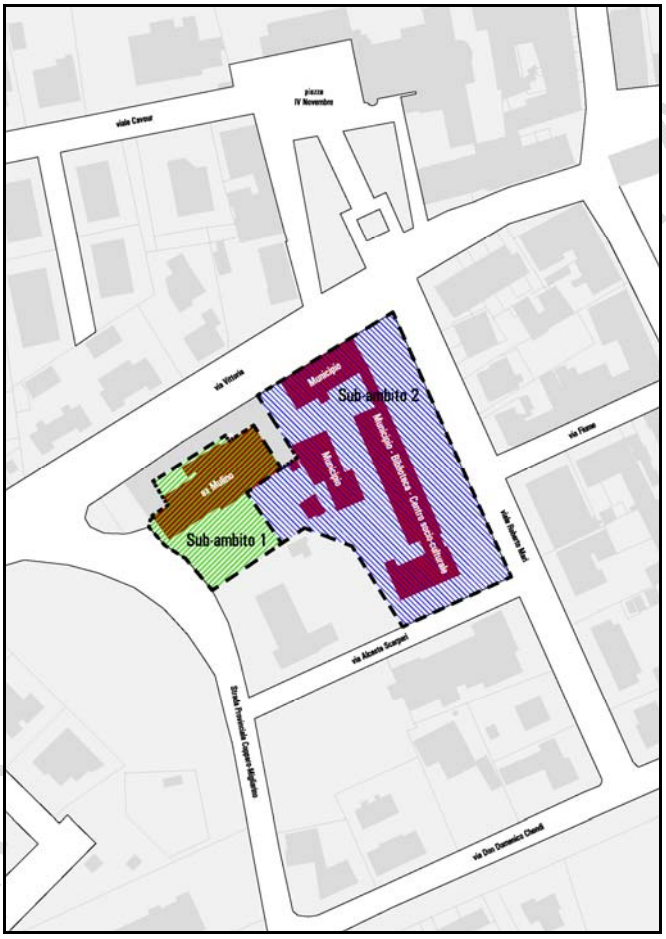
Obiettivi di carattere generale	All'interno degli ambiti consolidati, ed in particolar modo entro il Centro Storico, occorre favorire: - il mantenimento ed, ove possibile, l'incremento degli attuali livelli di qualità urbana, di servizi e di dotazioni ambientali e territoriali; - il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano; - la qualificazione formale e funzionale degli edifici esistenti; - un'equilibrata integrazione fra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili; - il recupero delle aree degradate e/o defunzionalizzate, anche al fine da ridurre un ulteriore consumo di suolo. Il recupero, urbanistico ed edilizio, dell'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"** può consentire il raggiungimento dei suindicati obiettivi.
Obiettivi di carattere specifico	Il recupero, urbanistico ed edilizio, del sub-ambito 1, dell'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"** può consentire, oltre al raggiungimento dei suindicati obiettivi di carattere generale, anche il perseguimento di ulteriori obiettivi di carattere specifico, legate alle condizioni intrinseche dell'ambito in oggetto: - eliminazione dei fattori di degrado, urbano e percettivo; - eliminazione dei possibili fattori di rischio ambientale; - eliminazioni di possibili ulteriori fattori di rischio, sotto il profilo strutturale; - ottenimento di interventi compensativi, da definirsi in sede di redazione del Piano per l'attuazione degli interventi.

VERSIONE COMPARATA

3 I Contenuti del PIANO URBANISTICO COORDINATO

IL PIANO URBANISTICO COORDINATO

Planimetria
(Scala 1:2.000)



Legenda

Sub-ambito 1
Sub-ambito 2

Modalità di intervento

Piano Urbanistico Coordinato, con Accordo o Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, disciplinato dal R.U.E.

Descrizione

Appare necessario, ai fine dell'attuazione del Piano Urbanistico Coordinato, ed in considerazione dell'assetto proprietario delle aree, la suddivisione dell'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"** in due differenti sotto ambiti:

- sub-ambito 1, corrispondente all'area dell'ex Mulino, interamente di proprietà privata, di superficie territoriale pari a **1.338 mq**;
- sub-ambito 2, corrispondente alle aree di proprietà pubblica, di superficie territoriale pari **a 4.448 mq**.

Finalità	La decisione di inserire la trasformazione urbanistica del sub-ambito 1 dell'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*",** entro la procedura di un Piano Urbanistico Coordinato, origina dalle valutazioni suindicate, come esposte ai precedenti punti 1 e 2, che impongono di consentire la trasformazione, sotto il profilo urbanistico, di tale ambito. La particolare conformazione dei fabbricati esistenti, nati per assolvere a specifiche funzioni di tipo specialistico, che imposero l'adozione di volumetrie originali, rendono complesso un possibile recupero funzionale delle volumetrie esistenti. Inoltre lo stato di avanzato degrado, edilizio e strutturale, e la progressiva ruderizzazione dei suindicati fabbricati, aggravano i possibili costi di un recupero dei volumi esistenti; costi che potrebbero ulteriormente incrementarsi, a causa di operazioni di bonifica e/o smaltimento di manufatti, presenti nel sito, da valutarsi in sede di redazione progettuale. Occorre però ribadire che tale fabbricato conserva, pur nella sua attuale condizione, un valore testimoniale, quale edificio specialistico originale, ed unico, entro il contesto urbano. L'attuale congiuntura economica, la situazione del mercato immobiliare locale, oltre ai punti di debolezza suindicati, rendono, comunque, remota una trasformazione di tipo conservativo e tipologico delle attuali volumetrie. A tal fine, allo scopo di scongiurare un ulteriore aggravio dei fattori di rischio rilevati, appare opportuno favorire il recupero, almeno sotto il profilo urbanistico, del sub-ambito in oggetto. Appare altresì opportuno richiedere, a fronte della "perdita" di tale testimonianza, una compensazione, ai soggetto, possibili attuatori di tale trasformazione urbana: situazione oltremodo facilitata dalla presenza di due soli referenti, titolari dell'intera proprietà del sub-ambito in oggetto. Il Piano Urbanistico Coordinato prevederà una compensazione, costituita da interventi per dotazioni territoriali a fruizione pubblica, quali opere di miglioramento della qualità urbana, da concordarsi con l'Amministrazione Pubblica, in sede di Progettazione esecutiva,.
Contenuti	Appare plausibile proporre, per la trasformazione urbanistica del sub-ambito 1 dell'ambito in deroga **denominato "*Ex Mulino*"**, la procedura del Piano Urbanistico Coordinato, da concordarsi fra il soggetto attuatore della trasformazione urbana e l'Amministrazione Comunale di Formignana. Il Piano Urbanistico Coordinato dovrà essere definito, tramite apposita Convenzione, da stipularsi fra il soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione urbana e l'Amministrazione Comunale di Formignana. Si rimanda alla sottoscrizione di tale Convenzione la specifica degli oneri richiesti per la trasformazione urbana dell'ambito in oggetto e la definizione dei relativi interventi compensativi. Tali interventi potranno essere attuati entro il sub-ambito 2, attraverso opere di riqualificazione delle aree pertinenziali gli edifici pubblici od essere trasferite altrove, in caso l'Amministrazione Comunale riconosca, all'atto della sottoscrizione della Convenzione, diverse opportunità. Al fine di incentivare il recupero di tale area, in coordinamento con le esigenze di pubblico interesse, si stabilisce la possibilità di aumentare le ~~SUL~~ ST edificate e regolarmente autorizzate del 20%, da utilizzarsi nell'ambito oggetto di intervento.

Commento [RB1]: Osservazione d'Ufficio U2.

NON COMPARATA

4 I Possibili ricadute sui RICETTORI AMBIENTALI

IMPATTI

Suolo e sottosuolo	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato, salvo i possibili effetti, derivanti dall'organizzazione del cantiere per l'esecuzione delle opere.
Acque superficiali e sotterranee	Il nuovo comparto sarà totalmente allacciato alla rete di distribuzione dell'acquedotto, alla fognatura esistente e al depuratore della località, pertanto non si evidenziano particolari problemi legati allo smaltimento di inquinanti liquidi. Possibili impatti, potranno derivare dall'organizzazione del cantiere per l'esecuzione delle opere.
Flora, fauna e biodiversità	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato.
Aria e clima	Ordinarie emissioni in atmosfera derivanti dagli impianti di riscaldamento delle abitazioni e dagli scarichi dei mezzi di trasporto degli abitanti.
Popolazione e salute	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato.
Patrimonio culturale	In caso di abbattimento delle volumetrie presenti entro il sub-ambito 1, si rileva la perdita di un comparto edilizio di valore testimoniale. Tale impatto origina la necessità di procedere tramite Piano Urbanistico Coordinato e di definire gli oneri compensativi, da richiedere al soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione urbana.
Paesaggio	L'ambito si colloca all'interno dell'Unità di Paesaggio delle Masserie al centro dell'urbanizzato esistente; per tal motivo non si rilevano impatti per il ricettore indagato.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Suolo e sottosuolo	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Acque superficiali e sotterranee	La progettazione dell'intervento dovrà perseguire la razionalizzazione dei consumi idrici, attraverso il rispetto delle normative vigenti in materia e l'adozione delle opportune tecnologie.
Flora, fauna e biodiversità	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Aria e clima	La progettazione dell'intervento dovrà perseguire la razionalizzazione dei consumi energetici dei fabbricati, attraverso il rispetto delle normative vigenti e l'adozione delle opportune tecnologie.
Popolazione e salute	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Patrimonio culturale	Si rimanda ai contenuti del R.U.E. ed al Piano Urbanistico Coordinato, la definizione degli interventi inerenti tale aspetto.
Paesaggio	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito

SIONE COMPARATA

5 I VALUTAZIONE COMPLESSIVA

VALUTAZIONI COMPLESSIVE

Conclusione	La trasformazione urbanistica dell'ambito appare, nel complesso, auspicabile, in quanto occasione per ridurre, od eliminare, fattori di rischio rilevati ed in considerazione della centralità urbana dell'ambito, che ne impone una riqualificazione. L'attuazione di un Piano Urbanistico Coordinato, appare procedura corretta e tutelativa, al fine di definire gli oneri compensativi, utili a risarcire la perdita di un brano edificato, di valore, quantomeno, testimoniale. La VALSAT del R.U.E. dovrà specificare le valutazioni effettuate, in questo ambito, a livello generale. Il P.U.C. dovrà indicare le necessarie specifiche, sotto il profilo urbanistico ed architettonico, degli interventi ammessi, anche in riferimento ai contenuti specifici del P.S.C. In sede di definizione dei contenuti del P.U.C. andranno valutati eventuali interventi compensativi e/o di mitigazione, in riferimento alle caratteristiche degli interventi proposti.

VERSIONE COMPARATA

Comune di Tresigallo

SCHEDA PER AMBITI IN DEROGA

“I Giardini di città”

VERSIONE COMPARATA

1 I Analisi urbana e territoriale

LOCALIZZAZIONE (Ambito A)

Comune	Tresigallo
Località	Tresigallo
Indirizzo	Via *Vittoria*, civici dal 11 al 33; Via *Filippo Corridoni*, civici dal 1 al 35; Viale *Roma*, civici dal 74 al 134; Via *I Maggio*, civici dal 3 al 36.
Foglio C.T.R.	186152
Inquadramento planimetrico (Ortofoto AGEA-2011 Scala 1:2.000)	

Ufficio SIG
Provincia di Ferrara

VERSIONE NON VIDIMATA

Planimetria catastale
(Scala 1:2.000

Dati catastali

Foglio 5

Mappale/i 49 - 52 parte - 56 - 57 - 58 parte - 60 parte - 61 - 62 parte
Mappale/i 63 - 64 parte - 65 - 66 parte - 67 - 68 parte - 69 parte
Mappale/i 205 - 213 - 218 - 219 - 409 parte - 500 parte - 503 parte
Mappale/i 504 parte - 507 parte - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 – 513
Mappale/i 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522
Mappale/i 655 - 656 - 657 - 801 - 807 - 962 - 1013

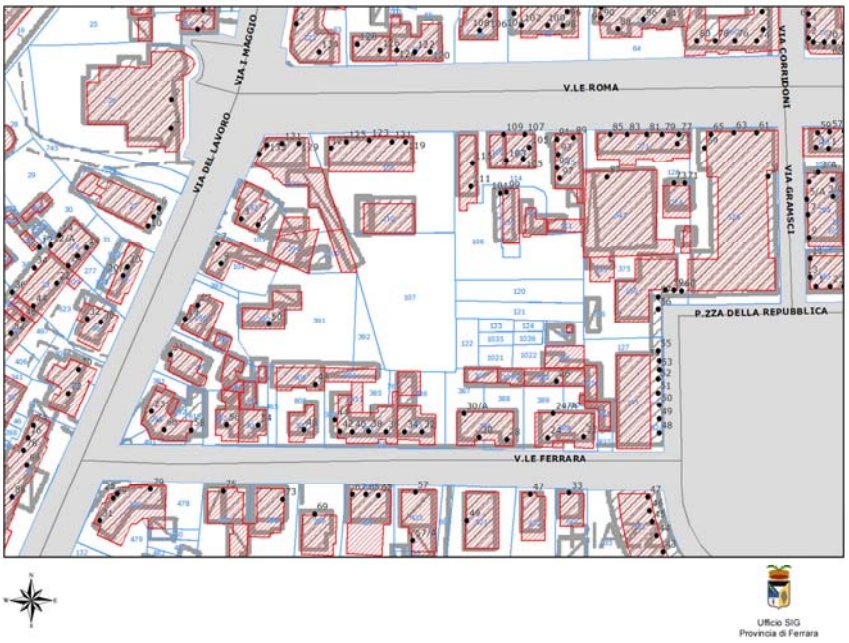
VERSIONE CON

LOCALIZZAZIONE (Ambito B)

Comune	Tresigallo
Località	Tresigallo
Indirizzo	Viale *Roma*, civici dal 61 al 133; Piazza *della Repubblica*, civici dal 48 al 60; Viale *Ferrara*, civici dal 22 al 60; Via *del Lavoro*, civici dal 1 al 23.
Foglio C.T.R.	186152
Inquadramento planimetrico (Ortofoto AGEA-2011 Scala 1:2.000)	

VERSIONE ADOTTATA

Planimetria catastale
(Scala 1:2.000)



Dati catastali

Foglio 10

Mappale/i 106 parte - 107 - 108 parte - 120 - 121 - 122 - 123 - 124
Mappale/ i 125 - 126 - 127 parte - 304 - 307 - 331 - 376 parte
Mappale/i 383 parte - 384 parte - 385 parte - 386 parte - 387 parte
Mappale/i 388 parte - 389 parte - 390 parte - 391 parte - 392 - 699
Mappale/i 767 parte - 808 - 809 parte - 1021 - 1022 - 1035 - 1036
Mappale/i 1069 - 1103 parte - 1109

VERSIONE

PIANIFICAZIONE ED ASPETTI TERRITORIALI

RETL	***///***
Unità di Paesaggio	Unità di Paesaggio delle Masserie
Ambiti territoriali	Centro storico di Tresigallo
Vincoli	***///***
Vulnerabilità idrogeologica	Dall'analisi della cartografia allegata al Quadro Conoscitivo, l'ambito risulta ubicato in un'area priva di particolari vulnerabilità (TAV. 11).
Zonizzazione sismica	Il comune di Tresigallo risulta inserito in Zona 3.
Zonizzazione acustica	Classe III esistente.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE

Ubicazione	I due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, si trovano all'interno del centro abitato di Tresigallo, oggi interamente ricompresi entro il perimetro del Centro Storico, a seguito dell'istituzione del medesimo, come definita in sede di redazione del PSC dell'Unione *"Terre e fiumi"*. L'**ambito nord (A)** è interno all'isolato ricompreso entro le seguenti strade: - via *Vittoria*, a nord; - via *Filippo Corridoni*, ad est; - viale *Roma*, a sud; - via *I Maggio*, ad ovest. L'**ambito sud (B)** è interno all'isolato ricompreso entro le seguenti strade e piazze: - viale *Roma*, a nord; - via *Antonio Gramsci* e Piazza *della Repubblica*, ad est; - viale *Ferrara*, a sud; - via *del Lavoro*, ad ovest.
Descrizione dell'area	I due ambiti vengono, in questa sede, denominati ***"I Giardini di città"***, appaiono oggi come aree non edificate, attualmente prive di funzioni, spazi residuali rimasti all'interno della maglia lottizzativa degli isolati rossoniani. Accoglievano, in origine, gli spazi cortilivi ed ortivi delle abitazioni prospicienti le strade perimetrali degli isolati, andando, nel tempo, perdendo tale loro funzione, a seguito dei mutamenti intercorsi a livello sociale. La difficile accessibilità carrabile a tali aree, possibile solo attraverso eventuali passaggi da ricavarsi su proprietà private, ne ha scongiurato l'edificazione. Le difficoltà di edificazione sono anche state riscontrate a seguito dell'approvazione della variante generale al PRG del 2002. Infatti tali aree erano connotate come assoggettate a progetti di utilizzo per interventi unitari, al fine di perseguire sistemazioni edilizie in sostituzione delle superfetazioni e fatiscenze esistenti. La difficoltà di una progettazione coordinata e congiunta tra le varie proprietà non ha dato gli esiti sperati e, quindi, con successive varianti, sono stati eliminati i perimetri di queste aree e inoltre sono stati posti limitazioni e vincoli alla edificabilità. Attualmente tali aree sono interamente di proprietà privata, frazionate fra differenti soggetti, marcate, sull'intero perimetro, dalle recinzioni delle proprietà contermini e dalle volumetrie degli annessi di servizio, posti sui fondi dei lotti prospicienti le strade. Sono presenti alcuni accessi privati, sia carrabili che pedonali, a tali aree.
Usi prevalenti	Aree attualmente prive di funzioni.
Usi ammessi	Funzioni residenziali (annessi alla residenza) ed usi compatili con la residenza.
Superficie territoriale	Ambito nord (A): **circa 5.037,00 mq di cui:** **- Area con vincolo di inedificabilità: circa 3.024 mq;** **- Aree per interventi soggetti a premialità: 2.013 mq.** Ambito sud (B): **circa 6.428,00 mq di cui:** **- Area con vincolo di inedificabilità: circa 4.660 mq;** **- Aree per interventi soggetti a premialità: 1.768 mq.**

COPIA COMPARATA

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

Approvvigionamento idrico	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche i due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, è dotato di rete di distribuzione idrica.
Dotazioni energetiche	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche i due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, è dotato di rete elettrica, illuminazione pubblica e di distribuzione del gas metano.
Telefonia e telecomunicazioni	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche i due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, è dotato di rete telefonica. La zona è, inoltre, dotata di copertura per la telefonia mobile.
Smaltimento delle acque	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche i due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, è dotato di rete di rete fognaria di tipo misto.
Raccolta rifiuti solidi urbani	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche i due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, è servito da un sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo il sistema *porta a porta*, integrale su tutte le frazioni dei rifiuti, ad esclusione della raccolta del vetro, che avviene tramite il tradizionale sistema a campane.
Viabilità	I due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, sono accessibili, sia pedonalmente che carrabilmente, attraverso alcune proprietà prospicienti le strade su cui affacciano gli isolati in oggetto.

VERSIONE COMPARATA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito A)

Ripresa n. 1

Oggetto Un ingresso all'Ambito A, da una proprietà lungo via *Roma*

Ripresa n. 2

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito A)

Ripresa n. 3

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito A

Ripresa n. 4

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito A)

Ripresa n. 5

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito A

Ripresa n. 6

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito B)

Ripresa n. 1

Oggetto Un ingresso all'Ambito B, da una proprietà lungo via *Roma*

Ripresa n. 2

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito B)

Ripresa n. 3

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito B

Ripresa n. 4

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ambito B)

Ripresa n. 5

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito B

Ripresa n. 6

Oggetto Le aree verdi, interne all'Ambito B

2 I Valutazioni ed obiettivi di trasformazione urbana

ANALISI S.W.O.T.

Punti di forza	I due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, a seguito di quanto esposto al precedente punto 1, presentano i seguenti punti di forza: - forte centralità urbana; - prossimità con i maggiori servizi di rango urbano; - elevate superfici; - possibilità di allacciamento alle reti di fornitura idrica ed energetica; - possibilità di allacciamento alle dotazioni impiantistiche.
Punti di debolezza	I due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, presentano i seguenti punti di debolezza: - limitata accessibilità, sia carrabile che pedonale; - elevato frazionamento, sotto il profilo proprietario, delle aree.
Fattori di rischio	Un mancato recupero urbanistico dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, potrebbero comportare, per il Centro Storico e per l'intero abitato di Tresigallo, i seguenti fattori rischi: - permanenza di fattori di degrado, sia urbano che percettivo; - possibili effetti svalutativi, sotto il profilo immobiliare, per le proprietà contermini; - possibili situazioni di colonizzazione di associazioni, sia vegetazionali che animali, di tipo infestante e/o dannoso.
Opportunità	Il recupero urbanistico dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, potrebbe comportare, per il Centro Storico e per l'intero abitato di Tresigallo, le seguenti opportunità: - eliminazione dei fattori di degrado, sia urbano che percettivo; - eliminazione di possibili effetti svalutativi, sotto il profilo immobiliare, per le proprietà contermini; - recupero, a fini, pubblici e/o collettivi, di un'area di valore urbano; - creazione di ambiti verdi, pubblici e/o collettivi, a servizio del Centro Storico.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Obiettivi di carattere generale	All'interno degli ambiti consolidati, ed in particolar modo entro il Centro Storico, occorre favorire: - il mantenimento ed, ove possibile, l'incremento degli attuali livelli di qualità urbana, di servizi e di dotazioni ambientali e territoriali; - il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano; - il recupero delle aree degradate e/o defunzionalizzate. Il recupero urbanistico, dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, può consentire il raggiungimento dei suindicati obiettivi.
Obiettivi di carattere specifico	Il recupero urbanistico dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, può consentire, oltre al raggiungimento dei suindicati obiettivi di carattere generale, anche il perseguimento di ulteriori obiettivi di carattere specifico, legate alle condizioni intrinseche dell'ambito in oggetto: - eliminazione dei fattori di degrado, urbano e percettivo; - creazione di ambiti verdi, pubblici e/o collettivi, a servizio del Centro Storico.

VERSIONE COMPARATA

3 I Contenuti del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Planimetria
(Scala 1:2.000)

Legenda

Ambiti da sottoporre a vincoli di in edificabilità (“*I Giardini di città”)*
Fasce degli interventi soggetti a premialità
(da specificarsi in sede di redazione del P.U.A.)

Modalità di intervento

Piano Urbanistico Attuativo ai sensi del P.O.C., che provvede a definire le modalità di attuazione, secondo i principi della perequazione urbanistica, stabilendo la possibilità di aumentare le ~~SUL~~ ST edificate e regolarmente autorizzate del 20%, qualora si proceda alla demolizione e/o al recupero ai fini della ricostruzione unitaria, con contestuale cessione all’Amministrazione Pubblica delle aree libere da destinare a giardini urbani di pubblica fruizione all’interno della città, garantendone l’accessibilità ciclo-pedonale.

Commento [RB2]: Osservazione d’Ufficio U2.

Finalità

La decisione di inserire il recupero urbanistico dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, entro la procedura di un Piano Urbanistico Attuativo, origina dalle valutazioni suindicate, come esposte ai precedenti punti 1 e 2, che impongono di salvaguardare, sotto il profilo urbanistico, di tali ambiti.

Il Centro Storico di Tresigallo appare quale ambito carente di spazi verdi, presenti, al contrario, al di fuori di tale zona, nella porzione di territorio urbanizzato a sud di Via *del Mare*.
Le piazze del centro sono prive di alberature ed altri elementi vegetali, apparendo quali spazi a forte carattere "minerale".
Per tal motivo il recupero, a fini pubblici e/o collettivi, di tali due ambiti, quali spazi verdi fruibili, potrebbe costituire per il Centro Storico di Tresigallo, l'occasione di aumentare la dotazione di spazi verdi.
Tali ambiti sono, attualmente, i gran parte privi di alcuna funzione, non utilizzati nemmeno quali spazi di pertinenza privati dalle proprietà che ne detengono titolarità.

Contenuti

Appare plausibile proporre, per la trasformazione urbana dei due ambiti denominati ***"I Giardini di città"***, la procedura del Piano Urbanistico Attuativo, i cui contenuti dovranno essere definiti, tramite apposita Convenzione, da stipularsi fra i soggetti attuatori degli interventi e l'Amministrazione Comunale di Tresigallo. dettagliata
Si illustrano, di seguito, alcuni indirizzi normativi, da specificarsi entro le Norme di Attuazione del P.U.A., al fine da raggiungere gli obiettivi prefissati.

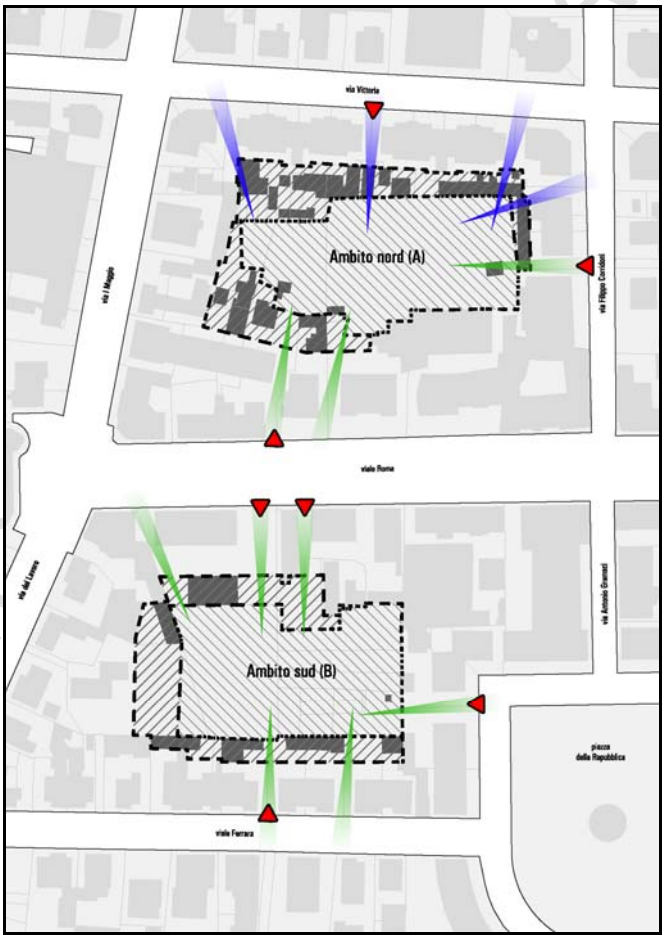
1. è escluso qualsiasi intervento edificatorio entro le aree attualmente inedificate, rientranti nel perimetro dell'Ambito in deroga, ed indicate in planimetria con la retinatura verde (in sede di definizione del P.U.A. andranno specificati, in maniera più dettagliata i mappali, o parti di esso, sottoposti a vincolo di in edificabilità. Sempre in tale sede, a fronte di una più precisa definizione cartografica, potranno venir modificati i perimetri di cui alla presente Scheda). Per tali aree sono ammissibili solamente interventi volti alla salvaguardia della funzione di spazi verdi ed alla eventuale fruibilità di tali aree. Vanno, inoltre, limitate a quanto strettamente necessario alla funzione cui sono destinate, le opere di impermeabilizzazione dei suoli;
2. sono ammessi interventi miranti alla ristrutturazione edilizia degli annessi a servizio delle residenze, prospicienti le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, di cui al punto 1, rientranti nel perimetro dell'Ambito in deroga ed indicate in planimetria con la retinatura blu (in sede di definizione del P.U.A. andranno specificati, in maniera più dettagliata i mappali, o parti di esso, sottoposti a vincolo di in edificabilità. Sempre in tale sede, a fronte di una più precisa definizione cartografica, potranno venir modificati i perimetri di cui alla presente Scheda);
3. per tali interventi, che potranno venir attuati solamente tramite Convenzione e Piano Urbanistico Attuativo, sono ammesse premialità, da definirsi in sede di stipula della suddetta Convenzione;
4. tali premialità andranno definite, e calibrate, in riferimento alla qualità edilizia degli interventi da attuare, secondo specifiche da definirsi in sede di P.U.A.;
5. a fronte di tali premialità, i soggetti attuatori si impegnano a cedere, all'Amministrazione Comunale di Tresigallo, i diritti d'accesso, l'uso e/o la proprietà diretta, delle aree inedificate di cui al punto 1, per le finalità del Piano medesimo;
6. tali premialità andranno maggiorate nel caso in cui gli interventi edilizi sugli annessi privati comportino incrementi di qualità urbana

SIONE COMMERATA

anche per le aree soggette a vincolo di inedificabilità (ad esempio: riqualificazione dei fronti prospicienti tali aree, creazione di spazi di percorrenza e/o sosta, entro le aree su cui consentire una pubblica fruizione o da cedere all'Amministrazione pubblica);

7. in caso di fruizione pubblica delle aree, di cui al punto 1, occorre garantirne l'accessibilità, tramite accordo con alcuni privati, per il diritto di passaggio attraverso le rispettive aree private. La planimetria, di cui alla pagina seguente, individua alcuni varchi prioritari, entro cui ricavare gli accessi ai *"Giardini di città";*
8. appare opportuno salvaguardare alcuni "coni visivi", che consentono la percezione delle aree di cui al punto 1, dalle strade contermini, come indicato nella planimetria di cui alla pagina seguente. A tal fine vanno individuate ulteriori aree private, da sottoporre a vincolo di inedificabilità o per le quali prevedere incentivi alla demolizione delle volumetrie accessorie presenti.

Planimetria (Scala 1:2.000)



Legenda

Coni ottici da salvaguardare
Coni ottici da ripristinare
Possibili accessi a "*I Giardini di città*"

4 I Possibili ricadute sui RICETTORI AMBIENTALI

IMPATTI

Suolo e sottosuolo	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato, salvo i possibili effetti, derivanti dall'organizzazione dei cantieri per l'esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
Acque superficiali e sotterranee	Il nuovo comparto potrà, se necessario, esser totalmente allacciato alla rete di distribuzione dell'acquedotto, alla fognatura esistente e al depuratore della località, pertanto non si evidenziano particolari problemi legati allo smaltimento di inquinanti liquidi. Possibili impatti, potranno derivare dall'organizzazione dei cantieri degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
Flora, fauna e biodiversità	La creazione di spazi verdi, eventualmente piantumati, all'interno del Centro Storico di Tresigallo, diviene fattore incrementale del livello di biodiversità locale.
Aria e clima	La creazione di spazi verdi, eventualmente piantumati, all'interno del Centro Storico di Tresigallo, diviene fattore incrementale del livello di qualità dell'aria, generando impatti positivi sul microclima urbano.
Popolazione e salute	La creazione di spazi verdi, eventualmente piantumati, all'interno del Centro Storico di Tresigallo, diviene fattore incrementale del livello di qualità dell'aria, generando impatti positivi sul microclima urbano.
Patrimonio culturale	La salvaguardia degli ambiti in deroga, di cui alla presente scheda, costituisce fattore di salvaguardia del patrimonio culturale, preservando il carattere dell'impianto urbano rossoniano, che prevedeva l'edificazione al margine degli isolati ed il mantenimento a spazi aperti pertinenziali delle aree interne.
Paesaggio	L'ambito si colloca all'interno dell'Unità di Paesaggio delle Masserie al centro dell'urbanizzato esistente; per tal motivo non si rilevano impatti per il ricettore indagato.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Suolo e sottosuolo	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Acque superficiali e sotterranee	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Flora, fauna e biodiversità	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Aria e clima	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Popolazione e salute	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Patrimonio culturale	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Paesaggio	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.

SSIONE COMPARATA

5 I VALUTAZIONE COMPLESSIVA

VALUTAZIONI COMPLESSIVE

Conclusione

La salvaguardia da possibili interventi saturativi dei due ambiti appare, nel complesso, auspicabile, in quanto occasione per ridurre, od eliminare, i fattori di rischio rilevati.
La salvaguardia di tali ambiti, quali spazi verdi, intende scongiurare un ulteriore possibile impermeabilizzazione dei suoli, possibile in caso di interventi volti alla creazione di fondi minerali.

La scelta dello strumento del P.U.A., volto alla qualificazione urbana di tali ambiti, potrebbe, inoltre, garantire una coerenza fra i diversi interventi privati, al fine da superare l'attuale situazione di "caos percettivo", evidente nelle aree retrostanti gli edifici su strada: una condizione che ha, nel tempo, svilito la chiarezza dell'impostazione urbana rossoniana, contraddicendo la coerenza, anche stilistica, degli interventi di epoca fascista.
Gli interventi, di cui alla presente Scheda, si pongono, in tal senso, quali occasioni per una riqualificazione urbana del Centro Storico, favorendo la sostituzione delle volumetrie incongrue o di scarso valore architettonico, al fine di riqualificare gli spazi aperti privati, che oggi appaiono, in vari casi, quali situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

L'incremento di aree verdi entro i centri abitati consente, inoltre, il raggiungimento di ulteriori ed auspicabili risultati:

- aumento delle dotazioni ambientali;
- contribuzione all'abbattimento del livello degli inquinanti;
- ricadute positive sul micro-clima locale.

La possibilità di una fruizione pubblica di tali ambiti, permetterebbe di pervenire a successivi obiettivi:

- creazione di ambiti di relazione sociale;
- creazione di spazi per attività ludiche e legate allo svago ed al tempo libero;
- creazione di un brano di "città attiva", cioè accessibile ad una fruizione collettiva ed allo svolgimento di attività salutari e sportive.

L'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo, appare una procedura corretta e tutelativa, anche in considerazione del assetto proprietario, frazionato, delle aree in oggetto, che impone la costruzione di un quadro di coerenza per i vari interventi.
Le VALSAT del P.O.C. e del P.U.A. dovranno specificare le valutazioni effettuate in questo ambito a livello generale.
Il P.U.A. dovrà contenere le specifiche necessarie, sotto il profilo urbanistico ed architettonico, degli interventi ammessi, anche in riferimento ai contenuti specifici del P.S.C.

SIONE COMPARATA

Comune di Tresigallo

SCHEDA PER AMBITI IN DEROGA

“Residence La Mia Casa”

VERSIONE COMPARATA

1 I Analisi urbana e territoriale

LOCALIZZAZIONE

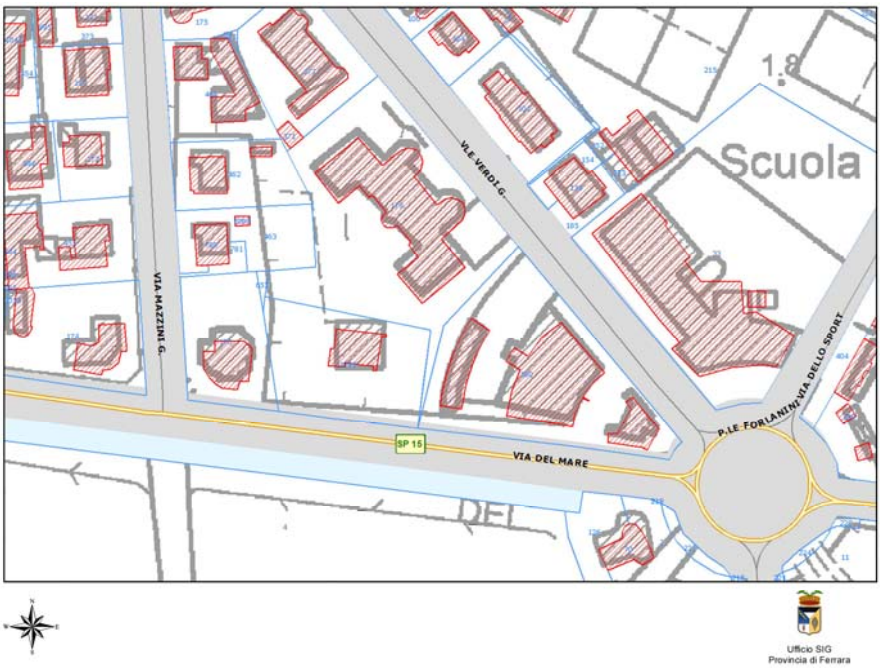
Comune	Tresigallo
Località	Tresigallo
Indirizzo	Via *Verdi,20*
Foglio C.T.R.	186152

Inquadramento planimetrico
(Ortofoto AGEA-2011
Scala 1:2.000)

Ufficio SIG
Provincia di Ferrara

VERSIONE NON CERTIFICATA

Planimetria catastale
(Scala 1:2.000)



Dati catastali	Foglio 5	Mappale/i 179

VERSIONE CO

PIANIFICAZIONE ED ASPETTI TERRITORIALI

RETL	///
Unità di Paesaggio	Unità di Paesaggio delle Masserie
Ambiti territoriali	Centro storico di Tresigallo
Vincoli	Immobile tutelato ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 42/2004.
Vulnerabilità idrogeologica	Dall'analisi della cartografia allegata al Quadro Conoscitivo, l'ambito risulta ubicato in un'area priva di particolari vulnerabilità (TAV. 11).
Zonizzazione sismica	Il comune di Tresigallo risulta inserito in Zona 3.
Zonizzazione acustica	Classe III esistente.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE

Ubicazione	L'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, si trova all'interno del centro abitato di Tresigallo, oggi interamente ricompreso entro il perimetro del Centro Storico, a seguito dell'istituzione del medesimo, come definita in sede di redazione del PSC dell'Unione *"Terre e fiumi".* L'ambito è interno all'isolato ricompreso entro le seguenti strade e piazze: - Piazza *Italia*, a nord; - via *Giuseppe Verdi*, ad est; - viale *del Mare*, a sud; - via *Giuseppe Mazzini*, ad ovest.
Descrizione dell'area	L'ambito viene, in questa sede, denominato ***"Residence La Mia Casa",*** appare oggi come area edificata, in particolare, l'edificio dell'architettura novecentesca razional-fascista, da un'originaria destinazione ricreativa successivamente, diventa sede degli uffici sanitari per poi essere trasformata a seguito di due successivi ampliamenti in casa di riposo attualmente. Il Residence *"La Mia Casa"* costituisce uno degli esempi di struttura pubblica ad utilizzo socio-assistenziale che meglio interpreta sia le esigenze della destinazione d'uso che le forme tipiche della architettura razionalista. Costruita con una concezione estremamente moderna, dopo gli interventi susseguiti negli anni ora risulta strutturata secondo una forma a ferro di cavallo racchiudendo un cortile sul lato interno di rilevanti dimensioni. La struttura si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato; il piano rialzato, che attualmente ospita il centro diurno, le sale per le attività comuni e il servizio di refezione, la palestra, gli spogliatoi per il personale e alcune camere da letto; il primo piano ospita le camere da letto con i locali di servizio. L'accesso al piano superiore avviene tramite il vano scala principale ed due ascensori di cui uno con caratteristiche di monta letti. La struttura si completa con un locale a centrale termica e alloggiamento del gruppo elettrogeno. La struttura, di proprietà comunale, attualmente garantisce il posto a 55 persone.
Usi prevalenti	Aree attualmente destinata ad uso socio-assistenziale.
Usi ammessi	Socio-assistenziali.
Superficie territoriale	Circa 3.286 mq.
Superficie coperta esistente	Circa 660 mq.

COPIA DI COMPARATA

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

Approvvigionamento idrico	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche l'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è dotato di rete di distribuzione idrica.
Dotazioni energetiche	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche l'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è dotato di rete elettrica, illuminazione pubblica e di distribuzione del gas metano.
Telefonia e telecomunicazioni	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche l'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è dotato di rete telefonica. La zona è, inoltre, dotata di copertura per la telefonia mobile.
Smaltimento delle acque	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche l'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è dotato di rete di rete fognaria di tipo misto.
Raccolta rifiuti solidi urbani	Il Centro Storico di Tresigallo, e conseguentemente anche l'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è servito da un sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo il sistema *porta a porta*, integrale su tutte le frazioni dei rifiuti, ad esclusione della raccolta del vetro, che avviene tramite il tradizionale sistema a campane.
Viabilità	L'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, è accessibile, sia pedonalmente che carrabilmente, attraverso via *Giuseppe Verdi*.

VERSIONE COMPARATA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ripresa n. 1

Oggetto Vista panoramica della struttura: affaccio su via *Giuseppe Verdi*

Ripresa n. 2

Oggetto Pannello con la denominazione della struttura visibile su via *Giuseppe Verdi*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ripresa n. 3

Oggetto Il fronte principale della struttura su via *Giuseppe Verdi*

Ripresa n. 4

Oggetto L'ingresso alla struttura su via *Giuseppe Verdi*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ripresa n. 5

Oggetto Il cortile interno lungo via *Giuseppe Verdi*

Ripresa n. 6

Oggetto Il cortile interno sul lato nord-ovest del fabbricato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ripresa n. 7

Oggetto Il cortile interno sul lato sud-est del fabbricato

Ripresa n. 7

Oggetto Il cortile interno retrostante il fabbricato

2 I Valutazioni ed obiettivi di trasformazione urbana

ANALISI S.W.O.T.

Punti di forza	L'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, a seguito di quanto esposto al precedente punto 1, presentano i seguenti punti di forza: - centralità urbana; - prossimità con i maggiori servizi di rango urbano; - elevata superfici; - possibilità di ampliamento delle reti di fornitura idrica ed energetica; - possibilità di ampliamento delle dotazioni impiantistiche.
Punti di debolezza	L'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, presenta i seguenti punti di debolezza: - edificio vincolato che non prevede ampliamenti, se non strettamente correlati alla struttura originaria.
Fattori di rischio	Un mancato ampliamento e adeguamento dell'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, potrebbe comportare per il Centro Storico e per l'intero abitato di Tresigallo, i seguenti fattori di rischio: - scarsa efficienza nel soddisfare le maggiori richieste, degli utenti, che da tempo caratterizzano il territorio; - possibili effetti di arretratezza degli impianti rispetto alle normative vigenti e alla sicurezza; - possibili situazioni di rischio strutturale e sismico, data l'età della struttura.
Opportunità	L'ampliamento e l'adeguamento dell'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, potrebbe comportare, per il Centro Storico e per l'intero abitato di Tresigallo, le seguenti opportunità: - massimalizzazione dei servizi e riduzione dei costi; - vantaggi per utenti, familiari e operatori data la possibilità di migliorare la qualità della struttura; - aumentare il numero degli utenti; - adeguare, sostituire e migliorare la sicurezza e la qualità degli spazi interni ed esterni ottemperando alle nuove normative vigenti.

VERSIONE COMPARATA

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Obiettivi di carattere generale	All'interno degli ambiti consolidati, ed in particolar modo entro il Centro Storico, occorre favorire: - il mantenimento ed, ove possibile, l'incremento degli attuali livelli di qualità urbana, di servizi e di dotazioni ambientali e territoriali; - il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano; - il recupero delle aree degradate e/o defunzionalizzate. Il recupero urbanistico, dell'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, può consentire il raggiungimento dei suindicati obiettivi.
Obiettivi di carattere specifico	L'ampliamento e l'adeguamento dell'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, può consentire, oltre al raggiungimento dei suindicati obiettivi di carattere generale, anche il perseguimento di ulteriori obiettivi di carattere specifico, legate alle condizioni intrinseche dell'ambito in oggetto: - l'adeguamento della struttura esistente alla normativa vigente; - l'inserimento di spazi per servizi e depositi che attualmente risultano carenti; - l'aumento e il miglioramento degli spazi destinati agli utenti.

VERSIONE COMPARATA

3 I Contenuti del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Inserire Planimetria
(Scala 1:2.000)

Legenda

Ambito in deroga *"Residence La Mia Casa"*

Modalità di intervento

Piano Urbanistico Attuativo ai sensi del P.O.C., in attuazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Finalità	La decisione di inserire l'ampliamento e l'adeguamento dell'ambito denominato ***"Residence La Mia Casa"***, entro la procedura di un Piano Operativo Comunale, origina dalle valutazioni suindicate, come esposte ai precedenti punti 1 e 2, che impongono di salvaguardare, sotto il profilo urbanistico, di tali ambiti. Il Centro Storico di Tresigallo, caratterizzato dalla contemporaneità e dallo stile architettonico ed urbanistico razionalista, va mantenuto tale avendo numerosi edifici vincolati. È particolarmente curata anche la prospettiva delle strade e la conclusione di queste con edifici che vogliono rappresentare precise funzioni; anche le piazze e gli angoli delle vie, dal punto di vista progettuale, sono maggiormente studiati per creare delle quinte urbane concluse. Per tal motivo il recupero, a fini pubblici e/o collettivi, di tale ambito, potrebbe costituire per il Centro Storico di Tresigallo, l'occasione di aumentare la dotazione socio-assistenziali.
Contenuti	Appare plausibile proporre, per l'ampliamento e l'adeguamento dell'ambito denominato ***"Residence La Mia Casa"*** la procedura del Piano Operativo Comunale, in quanto strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. I cui contenuti dovranno essere definiti, tramite apposita Convenzione, da stipularsi fra i soggetti attuatori degli interventi e l'Amministrazione dell'Unione. Si illustrano, di seguito, alcuni indirizzi normativi, da specificarsi entro le Norme di Attuazione del P.O.C., al fine da raggiungere gli obiettivi prefissati. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal P.O.C. è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue: - il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza; - l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; - la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme; - il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del P.O.C. che assume il valore e gli effetti del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.O.C.

VERSIONE COMMARATA

4 I Possibili ricadute sui RICETTORI AMBIENTALI

IMPATTI

Suolo e sottosuolo	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato, salvo i possibili effetti, derivanti dall'organizzazione dei cantieri per l'esecuzione degli interventi previsti dal Piano Operativo.
Acque superficiali e sotterranee	Il comparto potrà, se necessario, migliorare o integrare l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'acquedotto, alla fognatura esistente e al depuratore della località, pertanto non si evidenziano particolari problemi legati allo smaltimento di inquinanti liquidi. Possibili impatti, potranno derivare dall'organizzazione dei cantieri degli interventi previsti dal Piano Operativo.
Flora, fauna e biodiversità	Non si rilevano impatti per il ricettore indagato.
Aria e clima	Ordinarie emissioni in atmosfera derivanti dagli impianti di riscaldamento.
Popolazione e salute	La creazione di spazi maggiormente idonei diviene un fattore incrementale del livello di benessere degli utenti e degli addetti.
Patrimonio culturale	La salvaguardia degli ambiti in deroga, di cui alla presente scheda, costituisce fattore di salvaguardia del patrimonio culturale, preservando il carattere dell'impianto urbano rossoniano, che prevedeva l'edificazione al margine degli isolati ed il mantenimento a spazi aperti pertinenziali delle aree interne.
Paesaggio	L'ambito si colloca all'interno dell'Unità di Paesaggio delle Masserie al centro dell'urbanizzato esistente; per tal motivo non si rilevano impatti per il ricettore indagato.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Suolo e sottosuolo	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Acque superficiali e sotterranee	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Flora, fauna e biodiversità	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Aria e clima	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Popolazione e salute	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Patrimonio culturale	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.
Paesaggio	Non si prevedono mitigazioni specifiche per l'ambito.

SIONE COMPARATA

5 I VALUTAZIONE COMPLESSIVA

VALUTAZIONI COMPLESSIVA

Conclusione	L'ampliamento e l'adeguamento dell'ambito denominato **"*Residence La Mia Casa*"**, appare, nel complesso, auspicabile, in quanto occasione per ridurre, od eliminare, i fattori di rischio rilevati. La salvaguardia di tali ambiti, quali socio-assistenziali, intende scongiurare un'arretratezza dei servizi alla persona a livello Comunale e dell'intero territorio. La scelta dello strumento del P.O.C., appare una procedura corretta e tutelativa, al fine di salvaguardare l'edificato esistente ed adeguare esso ed i relativi impianti alle normative vigenti. Gli interventi, di cui alla presente Scheda, si pongono, in tal senso, quali occasioni per un ampliamento e adeguamento dell'edificio. L'attuazione di un Piano Operativo Comunale, appare una procedura corretta e tutelativa, anche in considerazione della proprietà comunale dell'ambito. La VALSAT del P.O.C. dovrà specificare a livello generale, le valutazioni effettuate in questo ambito. Il P.O.C. dovrà contenere le specifiche necessarie, sotto il profilo urbanistico ed architettonico, degli interventi ammessi, anche in riferimento ai contenuti specifici del P.S.C.

VERSIONE COMPARATA