



COMUNE DI FISCAGLIA
PROVINCIA DI FERRARA

PUG

SQUEA
ALL-4
/

ELABORATO
SCALA

STRATEGIE PER IL COMPLETAMENTO DEI PIANI ATTUATIVI SCADUTI
NEL TERRITORIO URBANIZZATO

DATA

dicembre 2023



Sindaco

Agr. Fabio Tosi

Responsabile Ufficio di Piano

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

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

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

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

MATE Engineering Soc. Coop.



Assunto

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

Adottato

Del. C.C. n. 58 del 15/12/2023

Approvato

Del. C.C. n. del



Comune
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Responsabile del procedimento (RUP) per l'approvazione del PUG:

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*

Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, sismico e cartografico

Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale e sismico

Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*

Competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, cartografico

Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Competenze in campo cartografico

Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*

Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*

Competenze in campo economico-finanziario e giurifico

Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*

Ing. Elettra Lowenthal - *ValSAT*

Arch. Morena Scrascia - *ValSAT*

Ing. Chiara Cesarini

Arch. Francesco Vazzano

Arch. Anna Luciani

Arch. Saverio Osti

Arch. Michele Avenali

Dott. Geol. Thomas Veronese - *Aspetti idraulici, geologici e sismici*

01 Ex PPIP "Costruzioni 2000 Srl"

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati

Località	Migliaro
Area	30.961 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.2 (art. 4.13 c.6)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Pianificazione pregressa non attuata, abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 70%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità alla stazione ferroviaria di Migliaro

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- Sono consentiti, oltre agli interventi residenziali, interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.
- AO
- Indici da definire in fase di progetto

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile (dall'interno dell'area verso via delle Erbe)

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

- Possibile acquisizione della parte d'area verso il territorio rurale

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso


- Uso della parte d'area verso il territorio rurale come filtro verde il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale


Condizioni di sostenibilità

- 20% della Superficie Complessiva di progetto destinata a ERS



 Perimetro dell'ambito di rigenerazione

 Aree verdi attrezzate con funzione di filtro da potenziare attraverso forestazione

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

02 Ex PPIP "Soc. Fratelli Zannini"

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati

Località	Migliaro
Area	14.410 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.3 (art. 4.13 c.7)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Pianificazione pregressa non attuata, abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 65%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- PdC Convenzionato che rispetti le seguenti disposizioni
 - o cessione e realizzazione delle urbanizzazioni e dotazioni non realizzate e non cedute con precedente piano scaduto (rif. Titolo II Disciplina)
 - o fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici
 - o indici come da disciplina art. 4.13
- AO che rispetti le seguenti disposizioni
 - o Sono consentiti anche interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto
 - o tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile verso la SS495 (all'interno della fascia verde) per la connessione con il quartiere e le vie laterali

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

- Possibile acquisizione di una porzione dell'area verso la provinciale
- Possibile acquisizione di una porzione dell'area in corrispondenza della residenza per anziani





Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Uso dell'area in corrispondenza della Residenza per anziani come area per eventuale ampliamento della CdR e attrezzature collettive
- Realizzazione di fascia di filtro verde-attrezzata verso la SS495

Condizioni di sostenibilità

- Indice di permeabilità: 40%



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
-  Diretrici e percorsi ciclopeditoni strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  Area per eventuale ampliamento della CdR e attrezzature collettive

03 Ex PPIP "Salce II"

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e con convenzione scaduta*



* l'area oggetto di studio si identifica come risulta non attuata (sia per quanto riguarda i lotti che le dotazioni non cedute) facente parte del piano (SALCE II - stralcio II) con perimetrazione più ampia (innesto su via E. Guaraldi) e per il quale sono stati realizzati, parzialmente, i lotti e le dotazioni. Vedi schema sotto riportato



--- Perimetro dell'ambito di rigenerazione e parte del PP non attuata (opere e dotazioni)

□ Perimetro del Piano Particolareggiato

▨ Area del Piano Particolareggiato attuata (opere e dotazioni)

Dati

Località	Migliaro
Area	11.600 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	/
Progettualità in corso	no
Proprietà	Privata
Flessibilità al riuso	/

Obiettivi Strategici

OS1; OS2

Progetto Guida

/

Ambito normativo

RES.4.4 (art. 4.13 c.8)

DIAGNOSI

Criticità / Stato di conservazione generale

- Area residuale derivante da pianificazione pregressa non attuata/abbandonata

Opportunità / Elementi di interesse limitrofi e facilities

- Urbanizzazioni primarie e secondarie parzialmente complete (circa il 70%)
- Prossimità all'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità all'ambito di rigenerazione dello stadio di Migliaro

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale (SQUEA-2)

- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato ai fini del completamento delle ex previsioni residenziali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE (SQUEA-3)

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

- PdC Convenzionato che rispetti le seguenti disposizioni
 - o cessione e realizzazione delle urbanizzazioni e dotazioni non realizzate e non cedute con precedente piano scaduto (rif. Titolo II Disciplina)
 - o realizzazione di percorsi e arredi urbani nell'area verde
 - o Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere non potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità degli edifici
 - o indici come da disciplina art. 4.13
- AO che rispetti le seguenti disposizioni
 - o Sono consentiti anche interventi di interesse e uso collettivo, compatibili con l'uso residenziale, concordati con l'Amministrazione Comunale
 - o tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Accessibilità pedonale e ciclabile dalla SS495 verso l'area dell'ex stadio di Migliaro

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

- Possibile acquisizione delle aree lungo la strada per la realizzazione di un'area verde





Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Fascia verde filtro con funzione di vasca di laminazione lungo la SS495

Condizioni di sostenibilità

- Indice di permeabilità: 40%



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Aree verdi attrezzate con funzione di filtro e vasca di laminazione
-  Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  Ambito di valorizzazione e riqualificazione in TU a fini culturali (ex stadio)