



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI ROVIGO
COMUNE DI ROVIGO

ELABORATO
P.04

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 11

ai sensi della L.R. 50 del 28.12.2012 e Allegato A DGR 1047 del 18.06.2013

Schede Aree di Degrado

COMUNE DI ROVIGO

Sindaco

Edoardo Gaffeo

*Assessore Politiche di Pianificazione,
Sviluppo del Territorio e all'Innovazione*
Luisa Cattozzo

*Settore urbanistica, Edilizia Privata
Suap e Attività Produttive*

Dirigente Ing. Christian Scalabrin
Responsabile P.O. Dott. Lorenzo Zago

MRM PLUS

Progettazione

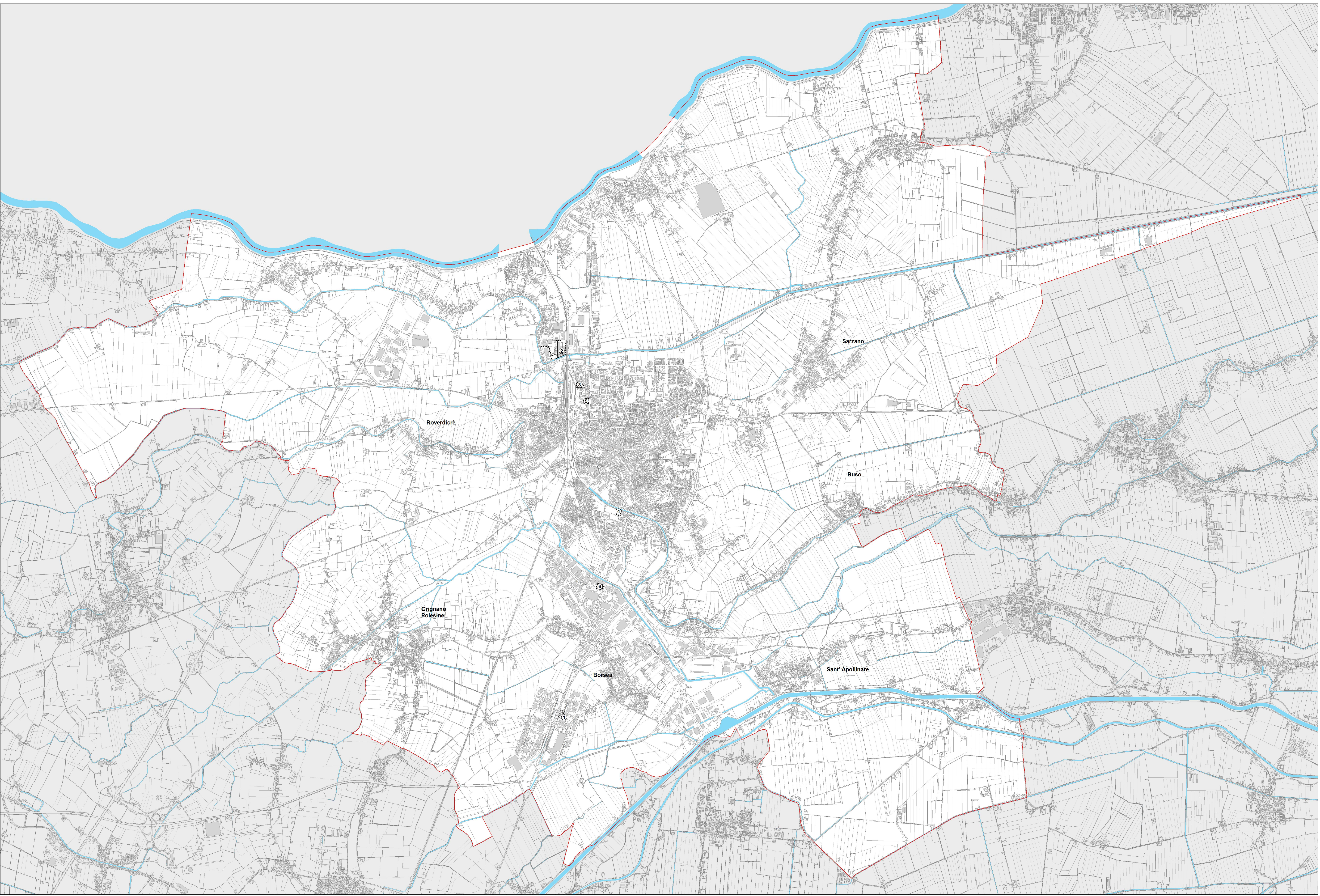
Dott. Gianluca Malaspina | Urbanista
(capogruppo)

Dott. Michele Miotello | Pianificatore
Dott.ssa Sara Malgaretto | Urbanista
Dott. Gianluca Ramo | Pianificatore



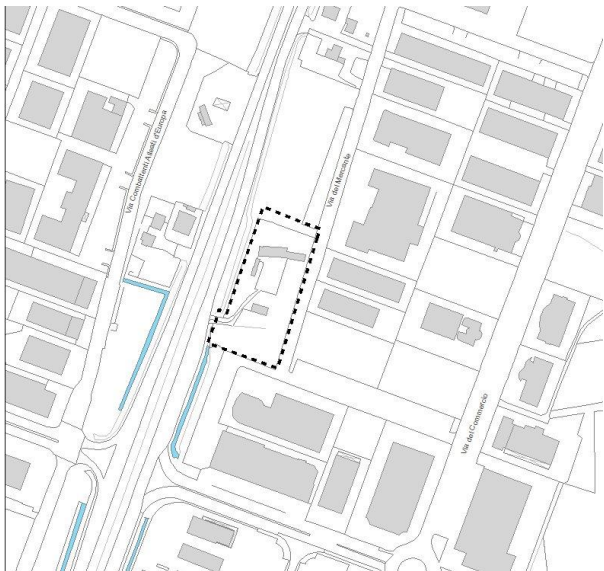
Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Maggio 2023

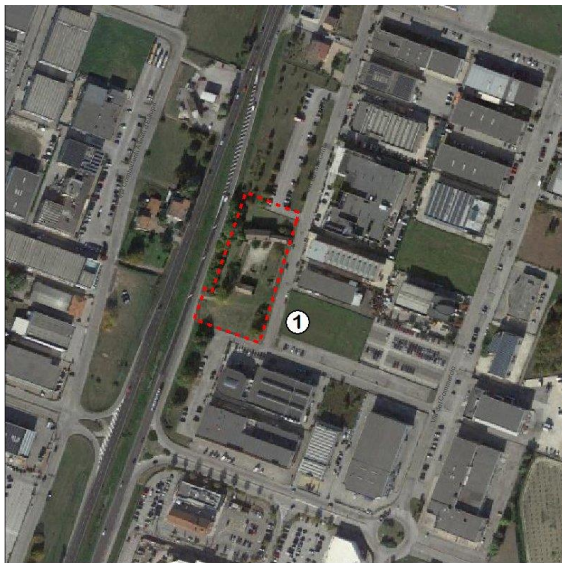




SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 01



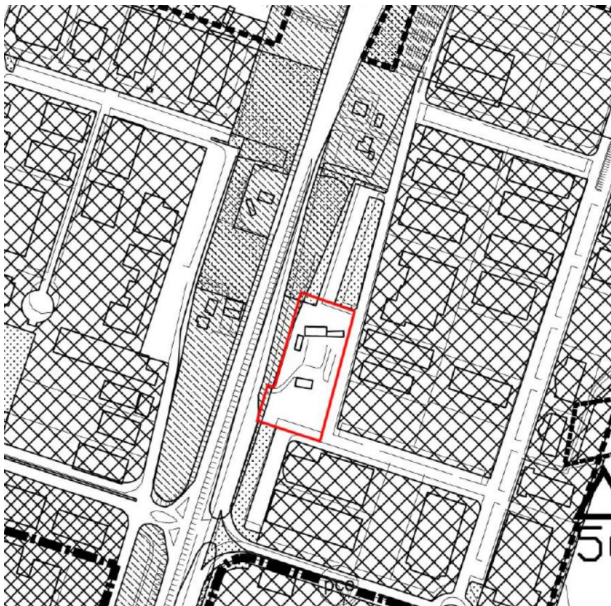
Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT



Estratto PI vigente

SINTESI INQUADRAMENTO

- 1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’**
⇒ Area idonea a condizione e a ristagno idrico dal punto di vista della compatibilità geologica
- 2-ACCESSIBILITA’**
⇒ L’area si trova all’interno dell’area produttiva in località Borsea, servita dalla “S.S. 16 – Adriatica”
- 3 – PRESENZA DI CRITICITA’**
⇒ Presenza di manufatti degradati dal punto di vista strutturale ed incompatibili con il tessuto urbanizzato in cui è inserito l’ambito
⇒ Presenza di ampio spazio esterno inutilizzato
- 4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO**
⇒ L’area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di natura agricola dismessi e non coerenti in base alla posizione nel territorio.

SCHEDA N. 01 SS. 16 “Adriatica” – CTR: Sez. C, Foglio 10, mappali n. 33, 210, 286, 289,290,329,332,334	
Superficie Territoriale	6.595 m ²
Riferimento P.A.T.	Polo commerciale
Riferimento P.I. vigente	Riferimento “Piano Particolareggiato” di cui alla D.C.C. n. 64/2002
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione edilizia e un mix funzionale, più consoni al tessuto urbanizzato in cui è inserita (a carattere produttivo e commerciale)
- ⇒ Completamento dell'area produttiva – artigianale e commerciale in cui è inserito il complesso immobiliare (Zona Artigianale “La Fattoria”)
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica
- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area, creando controstrade di accesso ed uscita sulla S.S. 16 “Adriatica” (via Porta Po)

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area, creando controstrade di accesso ed uscita sulla S.S. 16 “Adriatica” (via Porta Po)
- ⇒ Realizzazione di attrezzature di carattere pubblico, legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, spazi pavimentati, ecc.

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Trattasi di un'area inserita all'interno di una polarità commerciale esistente da consolidare. Gli interventi di recupero e/o trasformazione urbanistica potranno prevedere l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, coerentemente con i criteri definiti dal Regolamento 1/2013 e con la destinazione zona che sarà definita dal P.I.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Dovranno essere realizzati adeguati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico per favorire l'incontro e lo scambio sociale.
- ⇒ I nuovi interventi edificatori potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o commerciale.
- ⇒ La trasformazione urbanistica dell'ambito sarà soggetta a PUA, anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8 ter, della L.R. n. 11/2004, ove consentito.

SISTEMA AMBIENTALE

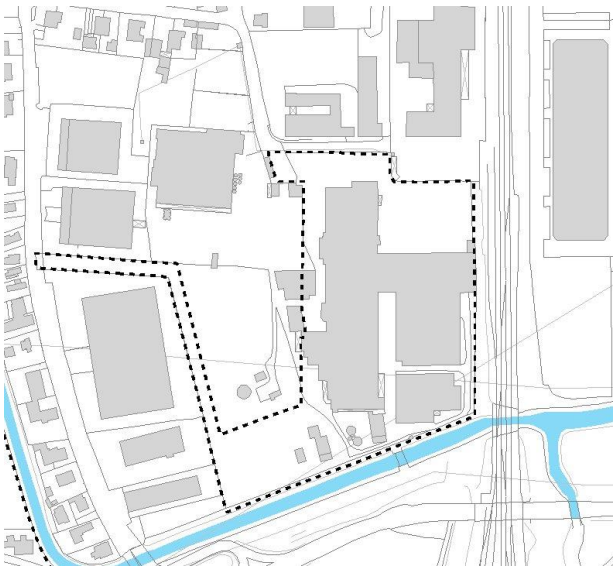
- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

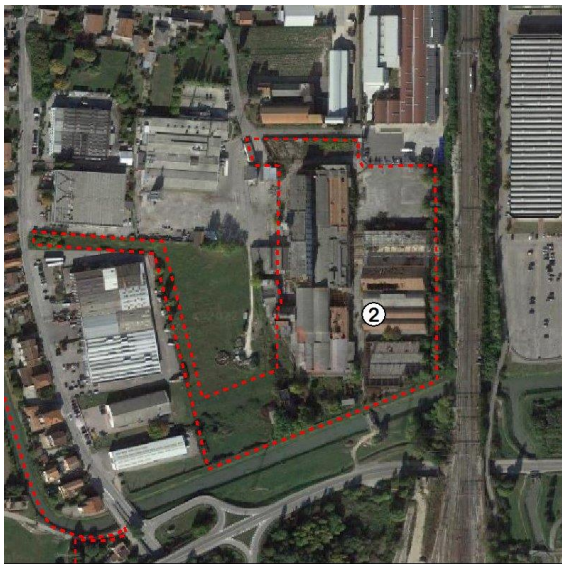
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
- ⇒ Vanno previsti collegamenti ciclo-pedonali con il contesto urbano circostante.



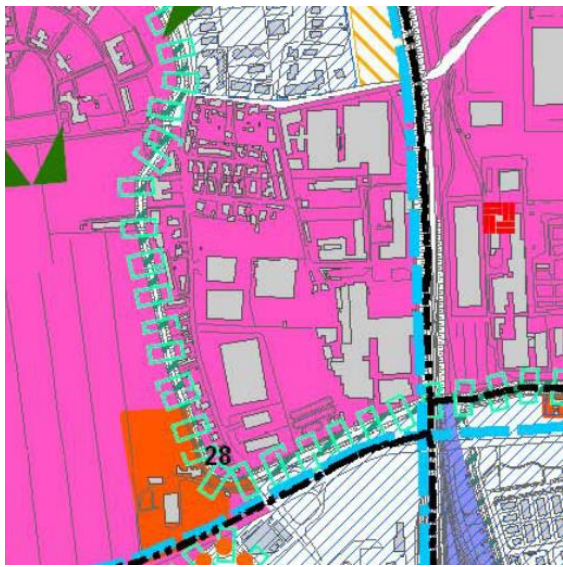
SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 02



Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT



Estratto PI vigente

SINTESI INQUADRAMENTO

- 1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’**
- ⇒ L’ambito è gravato dalla fascia di rispetto ferroviaria
 - ⇒ Area idonea a condizione dal punto di vista della compatibilità geologica
- 2-ACCESSIBILITA’**
- ⇒ L’area si trova all’interno della zona produttiva, delimitata a est dalla linea ferroviaria “Venezia Bologna” a sud da via “Lina Merlin” e a ovest da via “Vincenzo Chiarugi” e presenta criticità relative all’accessibilità veicolare.
- 3 – PRESENZA DI CRITICITA’**
- ⇒ Presenza di fabbricati industriali dismessi ed in stato collabente
- 4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO**
- ⇒ L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo dismessi
- Il degrado socio economico è dovuto alle parziali condizioni di abbandono degli immobili, che può comportare fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione, oltre che di sicurezza.

SCHEDA N. 02 Via Federico Manfredini - Via Vincenzo Chiarugi CTR: Sez. A, Foglio 5, mappali n. 141,677	
Superficie Territoriale	40.539 m ²
Riferimento P.A.T.	Progetto strategico art. 26 L.R. 11/04 Polo fieristico universitario, tecnologico, scientifico di ricerca e sviluppo nanotecnologie (cittadella scientifica) e servizio connessi a tale attività.
Riferimento P.I. vigente	Z.T.O. “D1 produttiva di completamento” 8art. 42 delle N.T.O.)
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	Riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione edilizia e un mix funzionale, più consoni al tessuto urbanizzato in cui è inserita (a carattere produttivo e commerciale)
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di attrezzature di carattere pubblico, legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, spazi pavimentati, ecc.

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Sono ammessi gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, coerentemente con i criteri dettati dal Regolamento 01/2013 secondo i parametri della zona urbanistica di appartenenza. Nel caso di variante al P.I. che lo consenta, è ammessa la localizzazione di grandi strutture di vendita.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Dovranno essere realizzati adeguati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico per favorire l'incontro e lo scambio sociale.
- ⇒ I nuovi interventi edificatori potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o commerciale.
- ⇒ La trasformazione urbanistica dell'ambito sarà soggetta a PUA, anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, della L.R. n. 11/2004, ove consentito.

SISTEMA AMBIENTALE

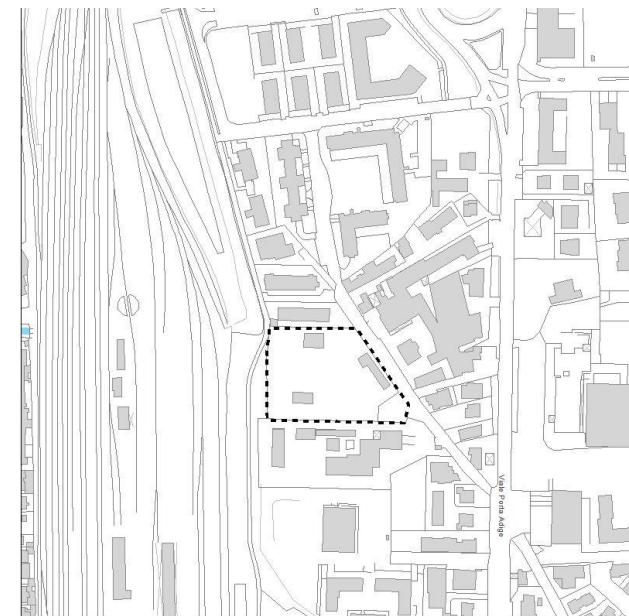
- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
- ⇒ In fase attuativa dovrà essere valutata la possibilità di dotare l'area di opportuni collegamenti pedonali e ciclabili.



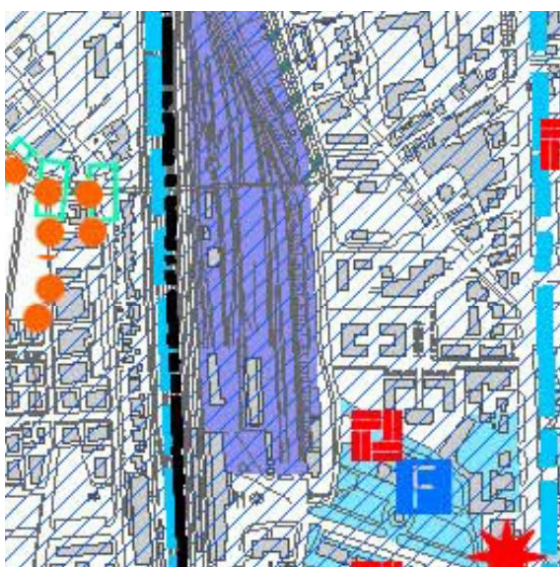
SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 03



Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT



Estratto PI vigente

SINTESI INQUADRAMENTO

- 1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’**
⇒ Area idonea a condizione dal punto di vista della compatibilità geologica
- 2-ACCESSIBILITA’**
⇒ L’area si trova lungo Vicolo Carlo Goldoni
- 3 – PRESENZA DI CRITICITA’**
⇒ Presenza di manufatti obsoleti e degradati dal punto di vista strutturale
⇒ Presenza di ampio spazio esterno inutilizzato
⇒ Elevato impatto ambientale e paesaggistico in relazione al contesto adiacente.
- 4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO**
⇒ L’area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo circostanti dismessi e in base alla posizione sul territorio. Inoltre il degrado socio economico è dovuto alle parziali condizioni di abbandono degli immobili, che può comportare fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione, oltre che di sicurezza

SCHEDA N. 03 Vicolo Carlo Goldoni – CTR: Sez. A, Foglio 10, mappale n. 518	
Superficie Territoriale	7.492 m²
Riferimento P.A.T.	Aree di urbanizzazione consolidata
Riferimento P.I. vigente	Parte Z.T.O. “B4 Residenziale estensiva di completamento” e parte area non pianificata (art. 33, L.R. 11/2004)
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	Riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale.
- ⇒ Valorizzazione delle funzioni commerciali lungo vicolo C. Goldoni
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Sono ammessi gli esercizi di vicinato, nonché le medie strutture di vendita, coerentemente con i criteri di cui al Regolamento regionale n. 1/2013, secondo la destinazione di zona che sarà definita dal P.I..
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Dovranno essere realizzati adeguati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico per favorire l'incontro e lo scambio sociale.
- ⇒ I nuovi interventi edificatori potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o commerciale.
- ⇒ La trasformazione urbanistica dell'ambito sarà soggetta a PUA, anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, della L.R. n. 11/2004, ove consentito."

SISTEMA AMBIENTALE

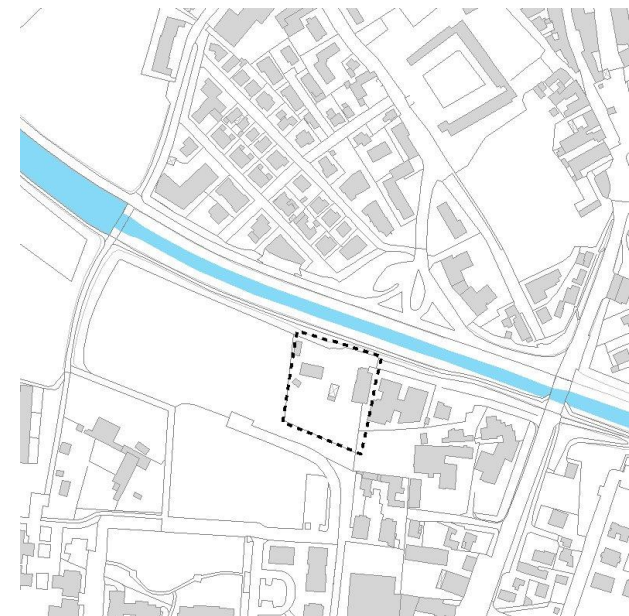
- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

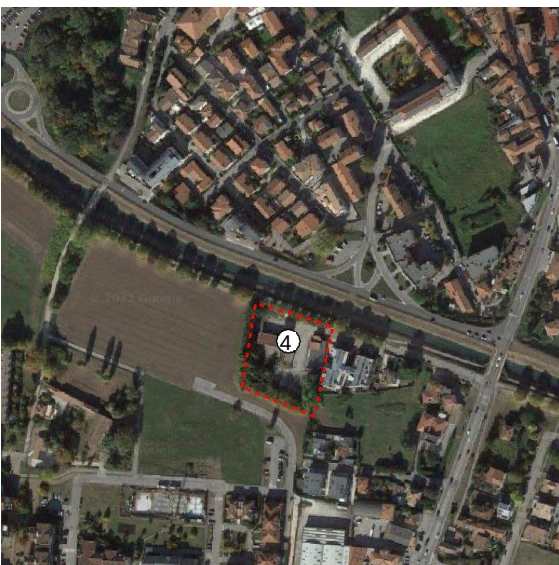
- ⇒ La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
- ⇒ In fase attuativa dovranno essere adottate le opportune soluzioni progettuali finalizzate al miglioramento dell'accessibilità veicolare. Dovrà essere valutata inoltre la possibilità di dotare l'area degli opportuni collegamenti pedonali e ciclabili.



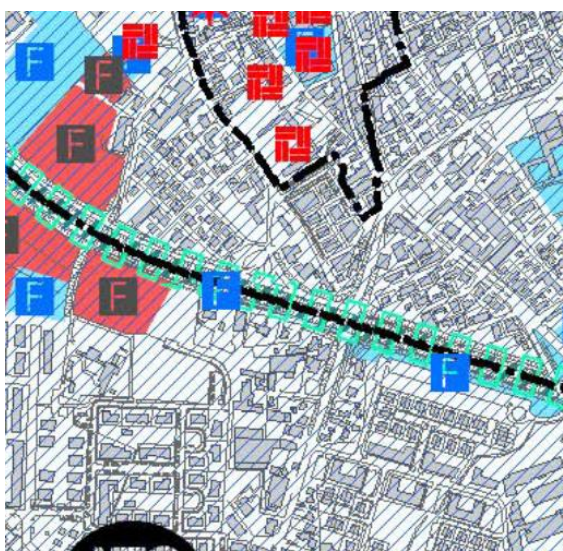
SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 04



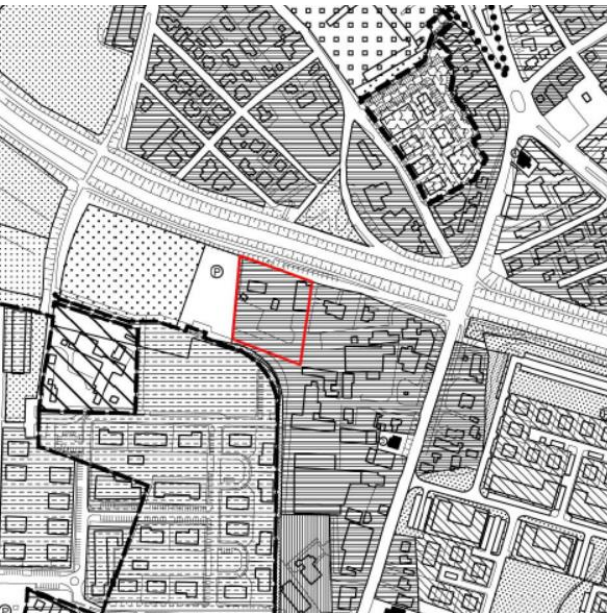
Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT



Estratto PI vigente

SINTESI INQUADRAMENTO

- 1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’**
- ⇒ Area idonea a condizione dal punto di vista della compatibilità geologica
 - ⇒ L’ambito ricade all’interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua
- 2-ACCESSIBILITA’**
- ⇒ L’area si trova lungo “Viale Porta Po” a cui si può accedere anche tramite la “Passeggiata Baden Powell”
- 3 – PRESENZA DI CRITICITA’**
- ⇒ Presenza di manufatti obsoleti e degradati dal punto di vista strutturale
 - ⇒ Presenza di ampio spazio esterno inutilizzato
 - ⇒ Elevato impatto ambientale e paesaggistico in relazione al contesto adiacente.
- 4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO**
- ⇒ L’area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo circostanti dismessi e in base alla posizione sul territorio.

SCHEDA N. 04 Via Porta Po – CTR: Sez. A, Foglio 27, mappali n. 16,525,541,543,740,995,1629	
Superficie Territoriale	5.534 m²
Riferimento P.A.T.	Area di urbanizzazione consolidata Presenza di corridoi ecologici secondari
Riferimento P.I. vigente	Z.T.O. “B3 Residenziale semintensiva di completamento” G3 (parte) Zona di rispetto stradale e fluviale.
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale.
- ⇒ Valorizzazione delle funzioni lungoa viale “Porta Po”.
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, conformemente ai criteri di cui al Regolamento 1/2013 ed ai parametri della destinazione di zona.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l’obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell’aria interna, l’illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Dovranno essere realizzati adeguati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico per favorire l’incontro e lo scambio sociale.
- ⇒ I nuovi interventi edificatori potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o commerciale.
- ⇒ La trasformazione urbanistica dell'ambito sarà soggetta a PUA, anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, della L.R. n. 11/2004, ove consentito.

SISTEMA AMBIENTALE

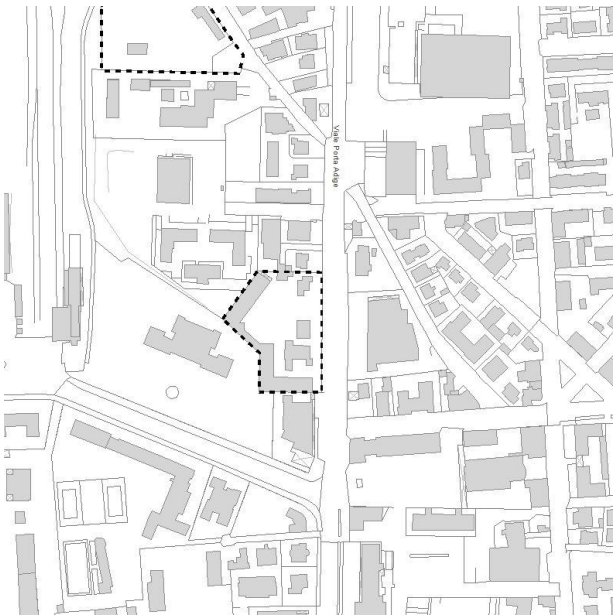
- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all’impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

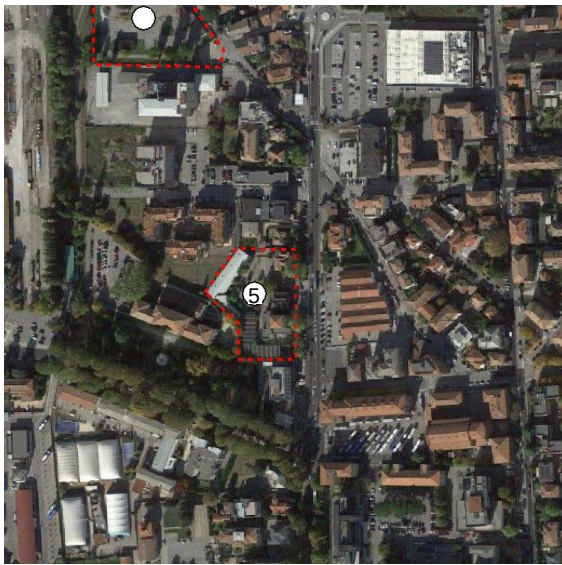
- ⇒ La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
- ⇒ In fase attuativa dovranno essere adottate le opportune soluzioni progettuali finalizzate al miglioramento dell'accessibilità veicolare. Dovrà essere valutata inoltre la possibilità di dotare l'area degli opportuni collegamenti pedonali e ciclabili.



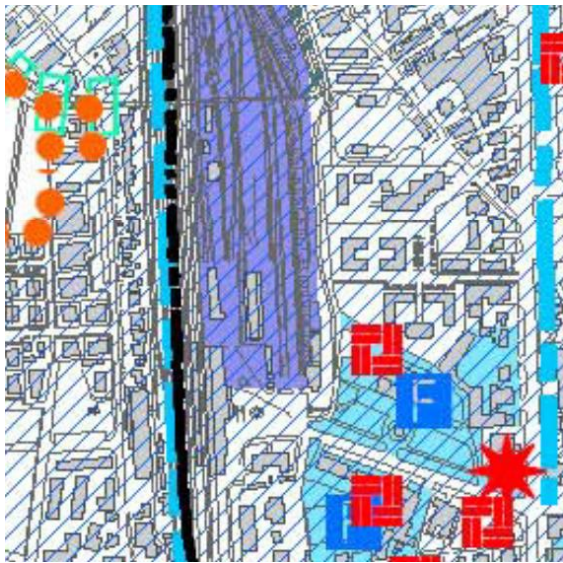
SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 05



Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT

SINTESI INQUADRAMENTO

1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’

⇒ Area idonea a condizione dal punto di vista della compatibilità geologica

2-ACCESSIBILITA’

⇒ L’area si trova in via Porta Adige, in prossimità di Viale Marconi e quindi in prossimità della stazione ferroviaria

3 – PRESENZA DI CRITICITA’

⇒ Elevato impatto ambientale e paesaggistico in relazione al contesto adiacente.

4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO

⇒ L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo circostanti dismessi e in base alla posizione sul territorio. Inoltre il degrado socio economico è dovuto alle parziali condizioni di abbandono degli immobili, che può comportare fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione, oltre che di sicurezza

SCHEDA N. 05 Via Porta Adige – CTR: Sez. A, Foglio 10, mappale n. 94	
Superficie Territoriale	6.000 m²
Riferimento P.A.T.	Area di urbanizzazione consolidata Attrezzature di maggiore rilevanza Infrastrutture di maggiore rilevanza
Riferimento P.I. vigente	Z.T.O. “F2/A – Attrezzature di interesse generale a livello urbano”
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	Riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale.
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ E' ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, conformemente ai criteri definiti dal Regolamento 1/2013, a seguito della modifica di destinazione di zona ad opera del P.I..
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Riordino degli insediamenti esistenti attraverso la cessione di un'area a parcheggio pubblico che si va ad aggiungere a un più ampio progetto di ammodernamento e rinnovo delle opere di urbanizzazioni esistenti nell'area.
- ⇒ Modalità di attuazione: PUA anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, L.R. 11/2004 ove consentito.

SISTEMA AMBIENTALE

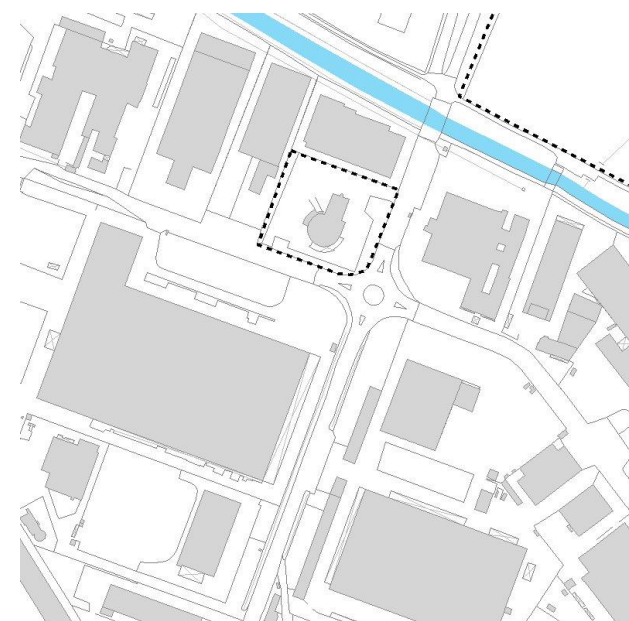
- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

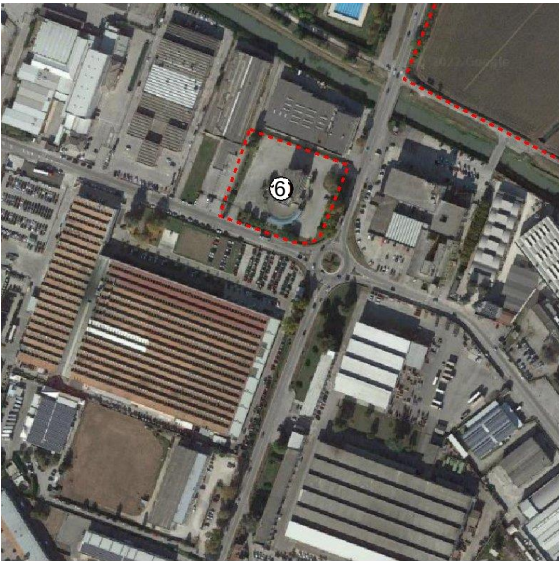
- ⇒ La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
- ⇒ Realizzazione di una nuova infrastruttura viaria (nuova strada) di collegamento tra viale Porta Adige e il parcheggio pubblico esistente a servizio della stazione ferroviaria e a servizio dell'edificio adibito a
- ⇒ destinazione pubblica ubicato su viale Marconi. L'inserimento di tale asse viario consente di eliminare l'accesso da Piazza della Riconoscenza a tale area di sosta, riducendo l'interferenza di mezzi pubblici e privati nell'area della stazione, in prossimità dell'accesso all'area dell'Ex scalo merci, di cui è prevista la riqualificazione quale nuova autostazione linee urbane ed extraurbane.



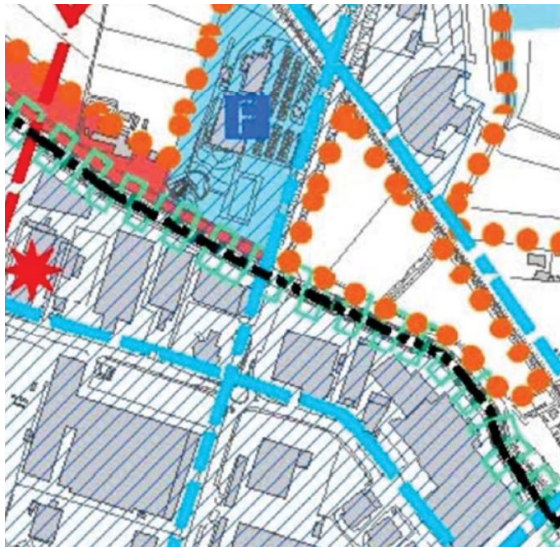
SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 06



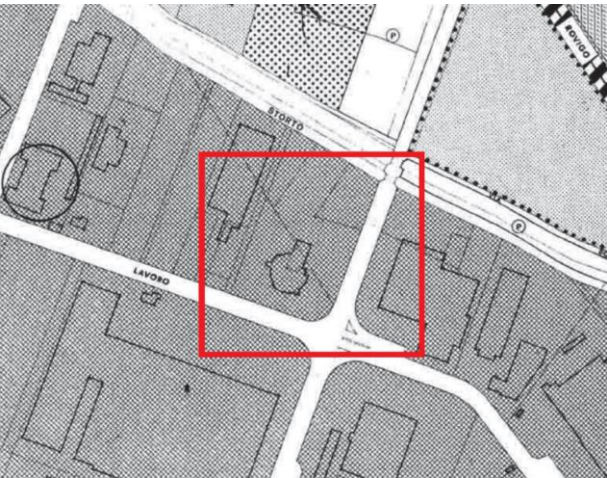
Estratto CTRN



Estratto ortofoto



Estratto PAT



Estratto PI vigente

SINTESI INQUADRAMENTO

1 – VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA’

⇒ Area idonea a condizione dal punto di vista della compatibilità geologica

2-ACCESSIBILITA’

⇒ L’ambito è localizzato in via Porta Po

3 – PRESENZA DI CRITICITA’

4- DESCRIZIONE DEL DEGRADO

⇒ L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo circostanti dismessi e in base alla posizione sul territorio. Inoltre il degrado socio economico è dovuto alle parziali condizioni di abbandono degli immobili, che può comportare fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione, oltre che di sicurezza

SCHEDA N. 06 Viale Porta Po – CTR: Sez. A, Foglio 2, mappali n. 286 e 777	
Superficie Territoriale	7.400 m ²
Riferimento P.A.T.	Aree di Urbanizzazione consolidata
Riferimento P.I. vigente	Z.T.O. "D1 produttiva di completamento" "
TIPO DI DEGRADO	
EDILIZIO	Riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.
URBANISTICO	Riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
SOCIO ECONOMICO	Riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.



REQUISITI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 01/2013

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale.
- ⇒ Potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Riqualificazione ambientale dell'area
- ⇒ Definizione di interventi ed attenzioni progettuali volti al contenimento dei livelli di inquinamento
- ⇒ Garantire una buona permeabilità dei suoli e contrastare il consumo di suolo
- ⇒ Potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ Realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area

INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

- ⇒ Sono ammessi gli esercizi di vicinato nonché le medie strutture coerentemente con i criteri di cui al Regolamento 1/2013 e con i parametri della destinazione di zona urbanistica di appartenenza. Sono ammesse le grandi strutture di vendita nel caso di una variante al P.I. che ammetta.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.
- ⇒ La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolare favorendo le seguenti azioni strutturali di:
 - risparmio idrico;
 - contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;
 - -miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;
 - contenimento della esposizione al rumore;
 - utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;
 - contenimento dei rifiuti edili da costruzione.
- ⇒ Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
- ⇒ Riordino degli insediamenti esistenti attraverso la cessione di un'area a parcheggio pubblico che si va ad aggiungere a un più ampio progetto di ammodernamento e rinnovo delle opere di urbanizzazioni esistenti nell'area.
- ⇒ Nei casi di completo ridisegno dell'assetto planivolumetrico dell'area, o qualora sia necessario reperire ulteriori dotazioni territoriali, è necessario il ricorso allo strumento del PUA, anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, ove possibile.

SISTEMA AMBIENTALE

- ⇒ Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
- ⇒ Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
- ⇒ I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

- ⇒ La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
- ⇒ Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.