

COMUNE DI ALTAVILLA VIC.NA

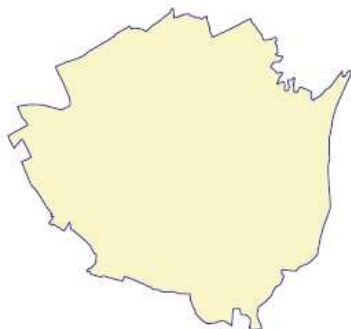
2014

L.r. 50/'12

R

Relazione con schede delle aree degradate

Individuazione del Centro urbano
e delle aree degradate da riqualificare
(art. 3, lett. M. Lr. 50/2012 e punti 2.6 e 3.2 del Regolamento Attuativo)



Il Sindaco
CLAUDIO CATAGINI

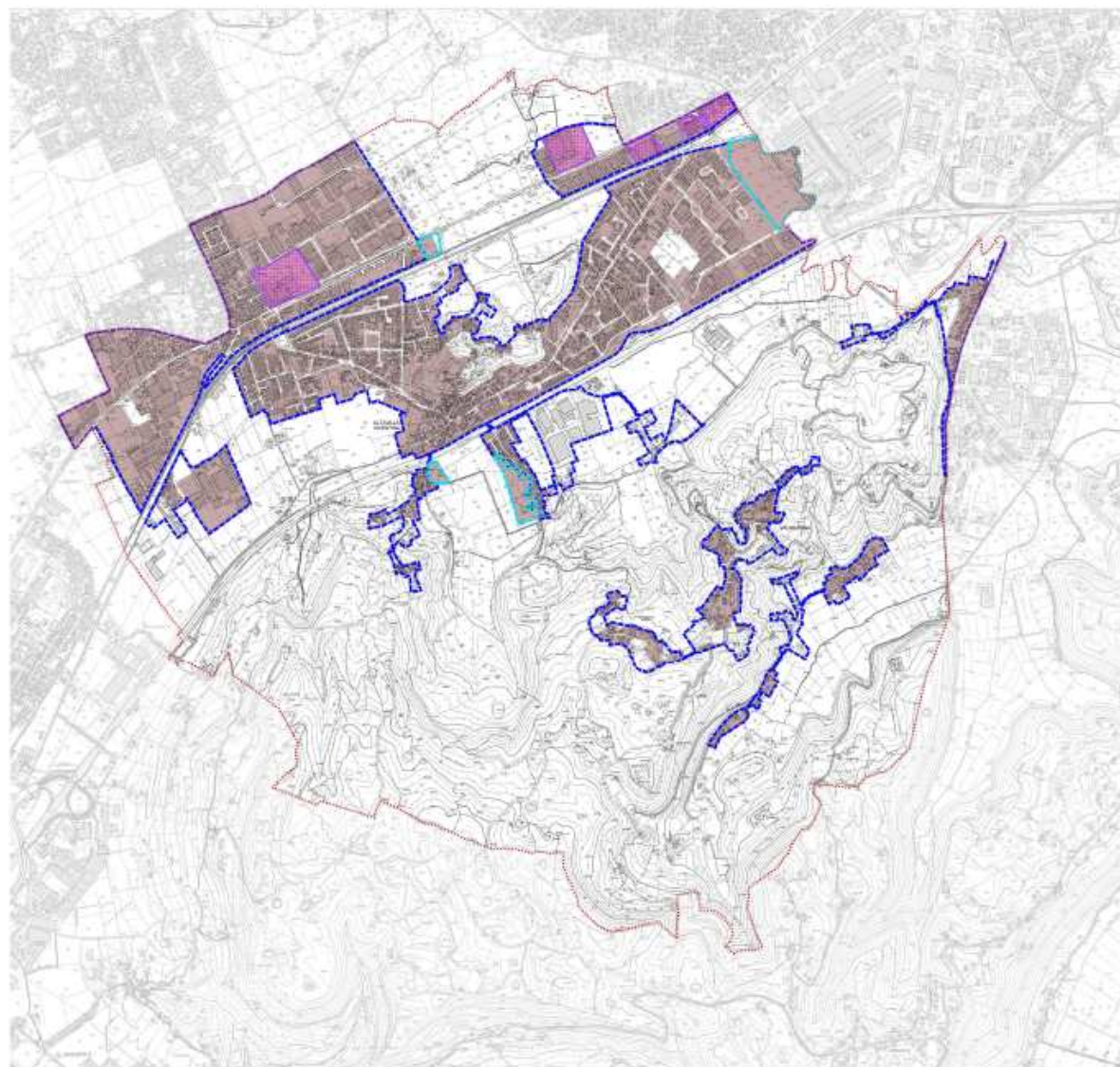
Il Segretario Generale
PAOLO FOTI

Per l'Ufficio
Edilizia Privata,
Urbanistica e S.I.T.

Il Capo Area
ANGELO ZIGLIOTTO

Il progettista
FERNANDO LUCATO

MARZO 2014



Con il presente provvedimento, si individuano **il Centro Urbano** avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della legge regionale n. 50/2012, e **le aree degradate da riqualificare** di cui allo stesso articolo.

1. Individuazione del Centro Urbano

Il Centro Urbano secondo la definizione della LR 50%’12, corrisponde alla porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell’articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle:

- zone produttive periferiche;
- zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

1.1 Riconoscimento delle zone produttive periferiche

All'interno della delimitazione del Centro Abitato vigente nel territorio comunale, definito come “*insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada*” (art. 3 del C.d.S.), si è proceduto al riconoscimento dell'eventuale presenza delle zone produttive periferiche, ovvero di quelle zone produttive per le quali fossero riconoscibili le seguenti caratteristiche:

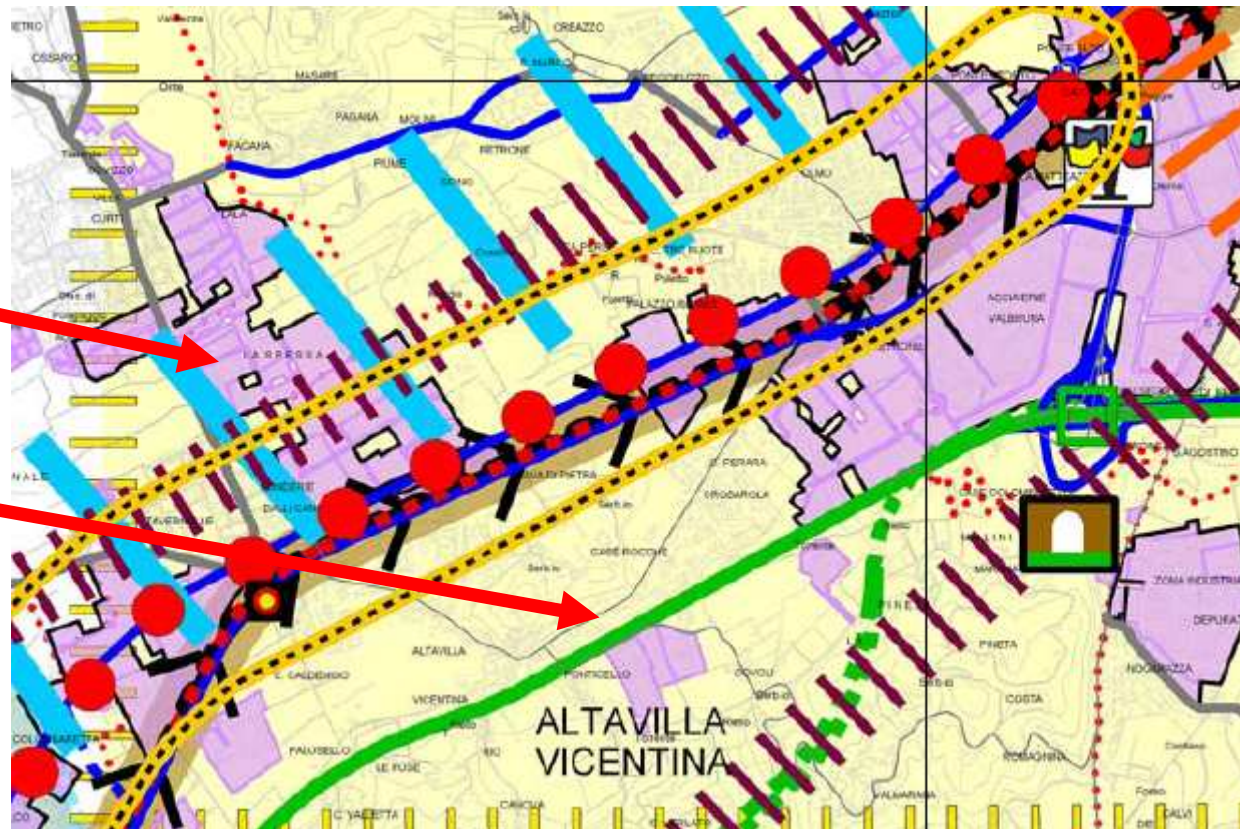
- a) localizzazione: zona localizzata ai margini, separata o lontana dal contesto insediativo comunale riconosciuto come centrale o preminente e che conservi tali caratteristiche anche nei confronti del sistema insediativo limitrofo, ovvero non risulti centrale rispetto al sistema insediativo circostante;

- b) dimensioni: zona di dimensioni tali da non costituire essa stessa contesto insediativo rilevante; come soglia dimensionale minima può essere considerata quella indicata dal PTCP per l'identificazione delle zone produttive non ampliabili (5ha);
- c) collegamento: la zona non deve essere direttamente accessibile dalla viabilità sovracomunale, ovvero risulta “marginale” rispetto alla rete infrastrutturale principale.

PTCP approvato:

aree produttive ampliabili

aree produttive non ampliabili

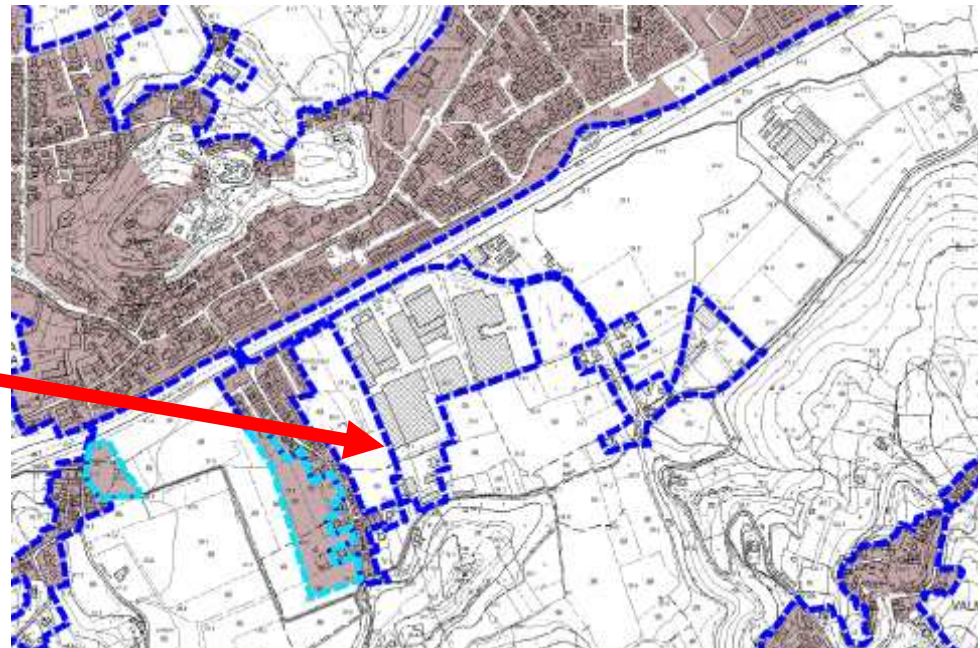


Come si osserva dalla tavola del sistema insediativo del PTCP, mentre il sistema insediativo produttivo misto attestato sulla SR 11 appare fortemente integrato, le zone produttive collocate a sud del tracciato autostradale hanno le caratteristiche della marginalità sia per l'inadeguatezza della rete stradale (che impegna gli inseiamenti residenziale di via Vicenza o, in alternativa, via Monte Grappa particolarmente critica nello sbocco di via Sant'Agostino), che per l'impossibilità di ampliamento.

Le zone produttive comprese tra la linea ferroviaria e il tracciato autostradale si collocano in una posizione intermedia ma assumono rilevanza insediativa soltanto in rapporto alle analoghe zone dei comuni circostanti: ad est la zona produttiva di Vicenza; ad ovest il sistema insediativo di Montecchio Maggiore.

Alla luce di quanto sopra descritto, le zone produttive del territorio comunale che risultano avere caratteristiche tali da essere considerate “pe riferiche” sono quello localizzate a sud dell’autostrada.

Con la Ricognizione del Centro Urbano si è provveduto all'aggiornamento del Centro Abitato sulla base dell'intervenuta attuazione delle previsioni di Piano.

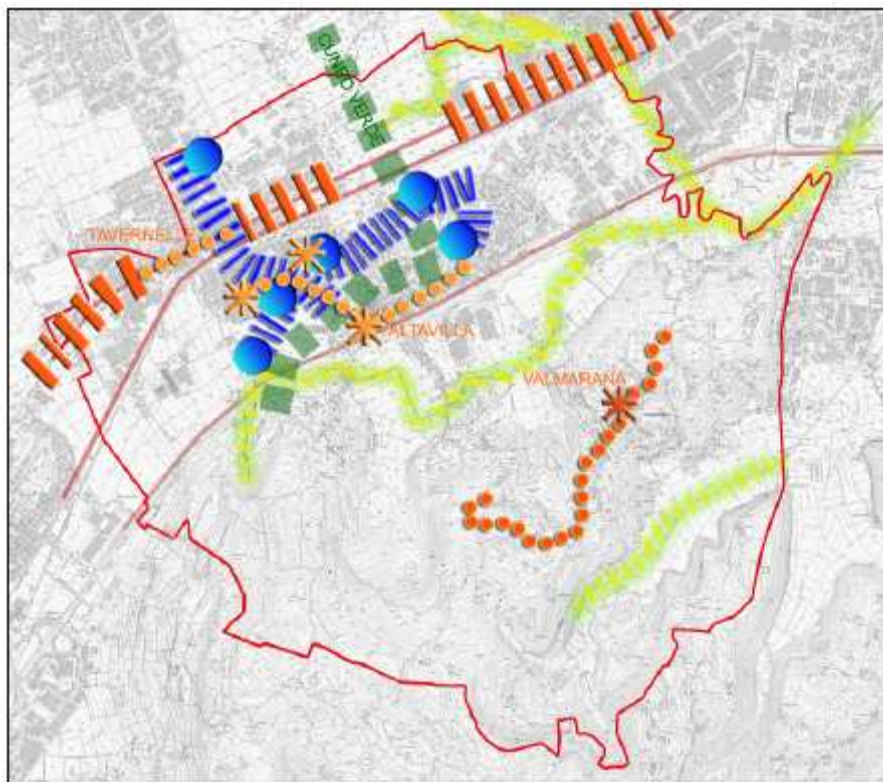


1.2 Riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

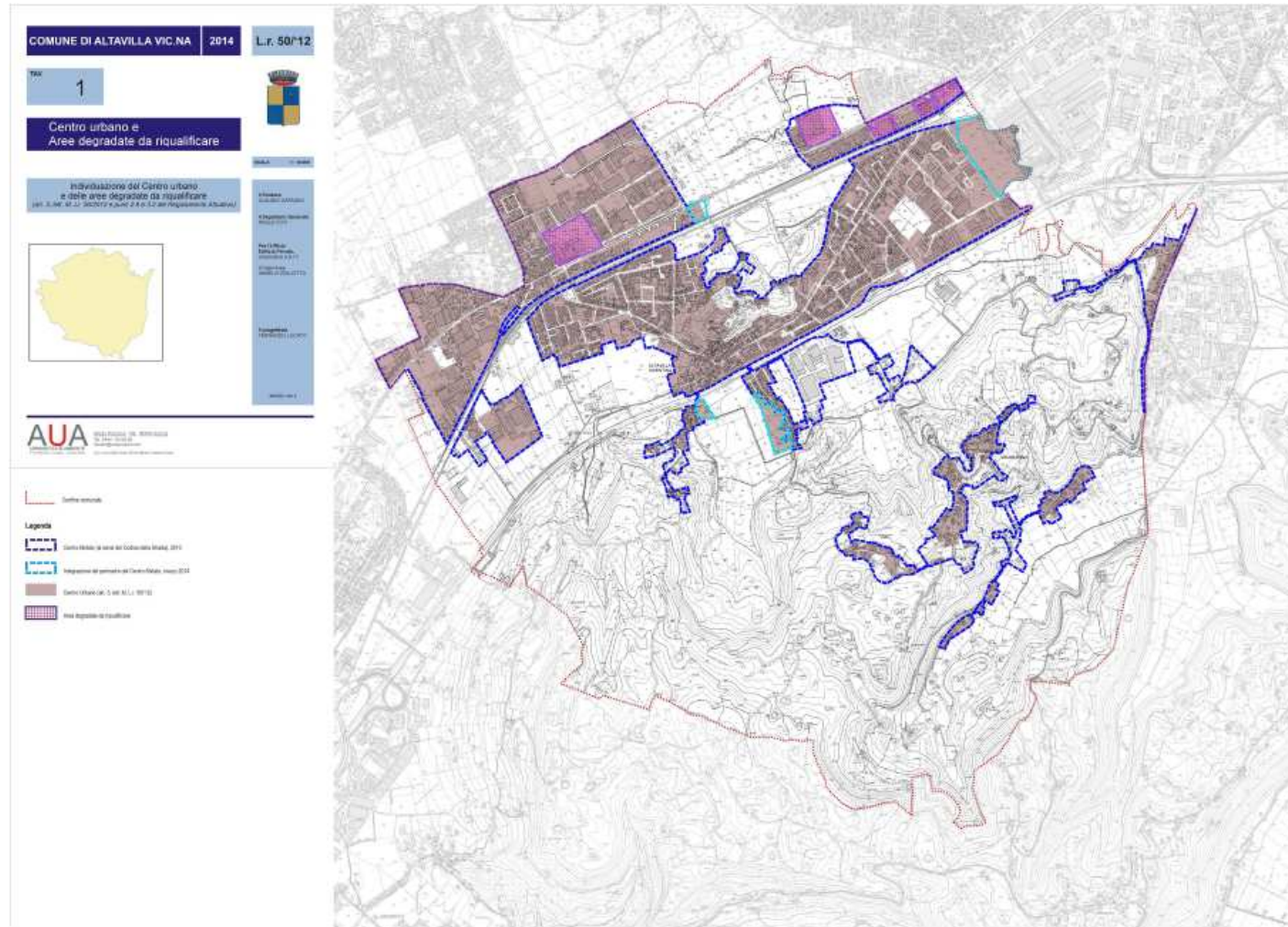
Per il riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione, si è verificata l'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) zone: le caratteristiche dell'urbanizzazione devono essere riferite a zone territoriali omogenee, a isolati e non a singoli lotti, ammettendo una inevitabile "flessibilità" all'interno dei diversi contesti secondo l'ormai consolidata prassi urbanistica;
- b) zone non urbanizzate: devono risultare prive o carenti di sottoservizi e opere di urbanizzazione primaria e non possedere le caratteristiche che le rendono assimilabili alle aree di urbanizzazione consolidata; l'esistenza di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato, anche se non completamente attuato, è condizione sufficiente per considerare l'area urbanizzata (sebbene con urbanizzazione programmata);
- c) zone non edificate: tale condizione prescinde dalla classificazione urbanistica, e rispecchia lo stato reale dei luoghi. L'esistenza di un PUA approvato, anche se non completamente attuato, assolve la condizione di zona edificata in analogia alle definizioni di area di

urbanizzazione consolidata riportata negli atti di indirizzo regionali (aree di urbanizzazione consolidata: ovvero aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili con la diretta applicazione delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio...).



Schema del sistema insediativo di Altavilla vic.na, ove si riconosce la connessione tra insediamenti produttivi e infrastrutture.



Si è proceduto, conseguentemente, a riconoscere le aree di urbanizzazione consolidata aventi le caratteristiche sopra richiamate, aggiornando l'analoga indicazione della tav. 4 del PAT, e predisponendo la tavola del Centro Urbano allegata.

Come precedentemente detto, si è proceduto parallelamente all'aggiornamento del Centro Abitato (senza peraltro indidere sull'efficacia del Centro Urbano)

2. Individuazione delle aree dismesse e degradate

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 del Regolamento Regionale (21.06.2013 n. 1), per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

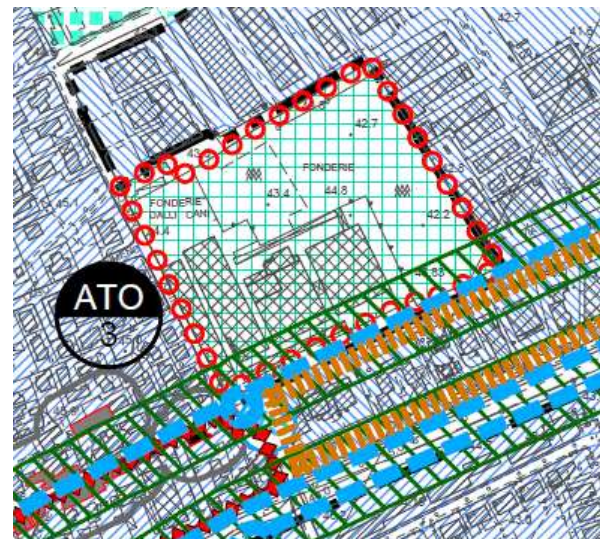
- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale; naturalmente dovranno essere considerati ambiti di una consistenza significativa per promuovere azioni di riqualificazione ove la funzione commerciale (almeno media struttura) possa risultare preminente: conseguentemente non si sono considerati singoli immobili con superficie coperta inferiore a 250mq o immobili di maggior consistenza per i quali il non utilizzo (o sottoutilizzo) sia una condizione momentanea dovuta anche alla difficile congiuntura economica.
- b) degrado 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;
- c) degrado 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.

Sulla scorta della ricognizione dello stato di fatto e dell'assetto urbanistico vigente, si sono individuati cinque ambiti di degrado ricadenti in ambito urbano, ciascuna con peculiari caratteristiche ma un elemento unificante: sono tutte attestate lungo la SR 11 oggetto della previsione intercomunale promossa dalla Provincia di Vicenza (Vi.Ver) finalizzata alla riqualificazione dell'ambito favorendone la graduale conversione verso una pluralità funzionale all'interno della quale il settore commerciale svolge un ruolo fondamentale e prevalente. La condizione di degrado è spesso già in corso di superamento in attuazione delle previsioni del PI vigente, ma si è ritenuto opportuno evidenziarle comunque in quanto le azioni programmate potranno trovare nuovo slancio nel contesto del rinnovato quadro della LR 50/12, in particolare:

- **ambito n. 1: ex Dalli Cani.** Tramite PUA è previsto un intervento di riqualificazione urbanistica guidato dallo schema insediativo indicato dal PI.
- **ambito n. 2: ex SADI.** E' già vigente un PUA con previsione di una Grande Struttura di vendita e sono state in parte realizzate le principali opere viarie (rotatoria sulla SR 11);
- **ambito n. 3.** Comprende una vasta area già occupata da un insediamento produttivo ormai sismesso ed in stato di abbandono. Il PI stesso ne ha riconosciuto le condizioni di degrado.
- **ambito n. 4.** E' già vigente un PUA con previsione di una Grande Struttura di vendita e sono state in parte realizzate le principali opere viarie (rotatoria sulla SR 11 con il sottopasso dell'Olmo). Dopo anni di abbandono, il complesso sta finalmente per essere completato.
- **ambito n. 5.** Si tratta dell'unico ambito non produttivo ma con classificazione urbanistica prevalentemente residenziale. La disomogeneità tipologica, il differenziato grado di degrado degli edifici e delle aree, la frammentazione delle proprietà ne fanno una delle aree problematiche di Altavilla. La collocazione attestata sulla "strada mercato" ne potrebbe facilitare la riqualificazione.

Seguono le schede descrittive

Ambito di degrado n. 1



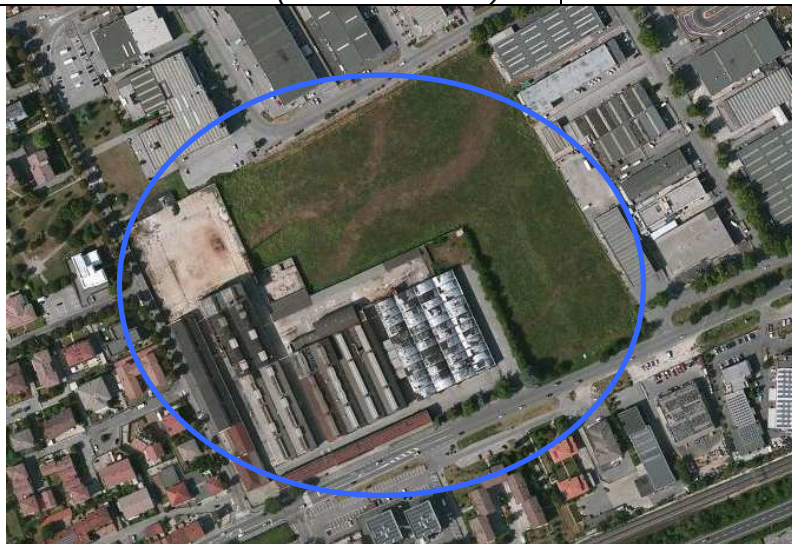
estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto CTRN



estratto Tav. 13.1.1 del PI (Zonizzazione)



Condizioni di degrado – ambito n. 1

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 1	SI	zona mista di riqualificazione e riconversione	ex fonderie smalterie Dalli Cani (oggi parzialmente deposito)	10% circa	71.120mq	19.018mq	27%	154.000 mc
note	complesso edilizio di tipologia specializzata con destinazione originaria di fonderia e smalteria, oggi dismesso (dati di stima da CRTN)							

a) 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;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzo improprio	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 1	alla palazzina uffici, di buona qualità, si contrappone l'ex edificio produttivo disomogeneo e privo di qualità	discreto	come deposito provvisorio	no	si	no	si: le dimensioni appaiono "fuori scala" rispetto al contesto

b) degrado 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;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 1	interessante solo sul fronte strada	si ravvisa la carenza della dotazione a parcheggi, anche di quelli privati	di facile accessibilità ma potenzialmente impattante date le caratteristiche dello snodo	l'altezza della fabbrica risulta impattante	si data la localizzazione a bordo della zona residenziale	si (relativamente all'originaria attività)	in particolare l'altezza

*c) **degrado 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.*

ambito n. 1	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 1	il sottoutilizzo comporta la mancanza di manutenzione anche degli spazi pertinenziali	riguarda più del 80% dell'immobile	no	no	no	no	no

OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.1	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;			completamento del fronte est in adiacenza all'attuale zona produttiva con l'insediamento di funzioni prevalentemente produttive, commerciali e direzionali adeguatamente separate dal quartiere residenziale al fine di evitare qualsiasi interferenza negativa.	

b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;	gli edifici direzionali lungo la regionale n. 11, pur di non particolare qualità architettonica, potranno essere conservati e valorizzati in quanto memoria di un importante stabilimento produttivo		riqualificazione del fronte lungo la SR11 con l'insediamento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali e riordino della viabilità prevedendo un unico accesso viario regolamentato tramite rotatoria da localizzarsi in accordo con il Comune e l'Ente proprietario .	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		obiettivi raggiungibili con la sostituzione edilizia		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			con l'intervento di ristrutturazione urbanistica viene valorizzata la fermata dei mezzi pubblici antistante l'intervento	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;			viene riconosciuto e valorizzato l'asse di via Papa Giovanni XXIII come elemento di matrice per la riqualificazione dell'intero quartiere residenziale.	

f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;			rafforzamento dell'asse di via Giovanni XXIII come cerniera urbana dotata di adeguati servizi e con funzioni prevalentemente residenziali mediante la realizzazione di un'adeguata fascia di servizi ove saranno collocati almeno gli standard secondari residenziali e parte di quelli commerciali e direzionali.	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				la "mixité" funzionale è garantita nella proporzione del 50% residenza, 30% commerciale/direzionale e 20% produttivo misto
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;			so prevede la sostituzione del tessuto edilizio	la "mixité" funzionale consente la realizzazione di un polo integrato con elevata capacità attrattiva
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.				

Ambito di degrado n. 2



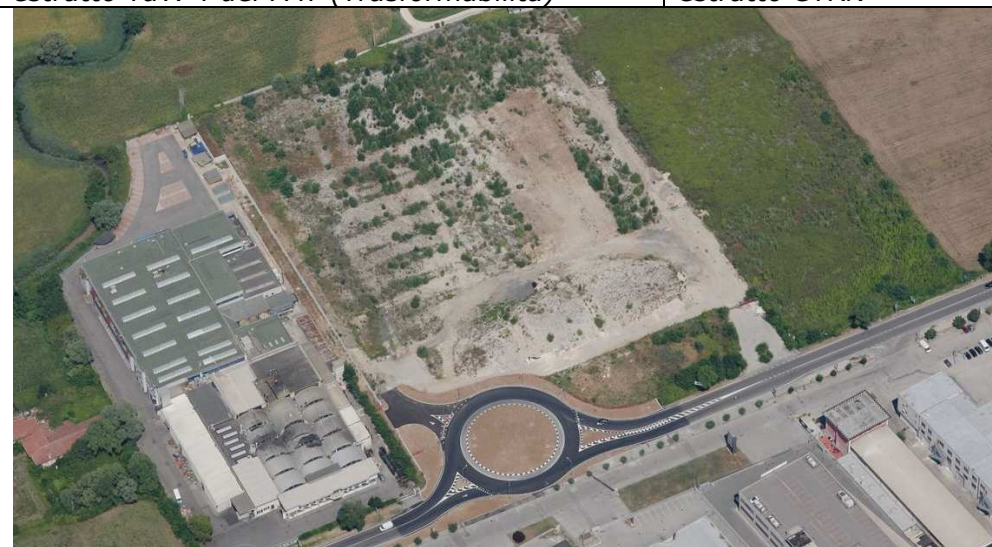
estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto CTRN



estratto Tav. 13.1.1 del PI (Zonizzazione)



Condizioni di degrado – ambito n. 2

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 2	SI	zona mista di riqualificazione e riconversione	gli immobili sono stati demoliti	0	50.992mq	19.892mq (demoliti)	40%	146.000mc
note	complesso edilizio di tipologia specializzata con destinazione originaria produttiva – oggi demolito (dati di stima da CRTN)							

a) 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;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzo improprio	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 2	gli immobili sono stati demoliti	-	-	-	-	-	-

b) degrado 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;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 2	-	dovranno essere integralmente soddisfatte	adeguate	no	no	no	no

c) degrado 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.

ambito n. 2	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 2	l'area è attualmente non	100%	no	no	no	no	no

	utilizzata						
--	------------	--	--	--	--	--	--

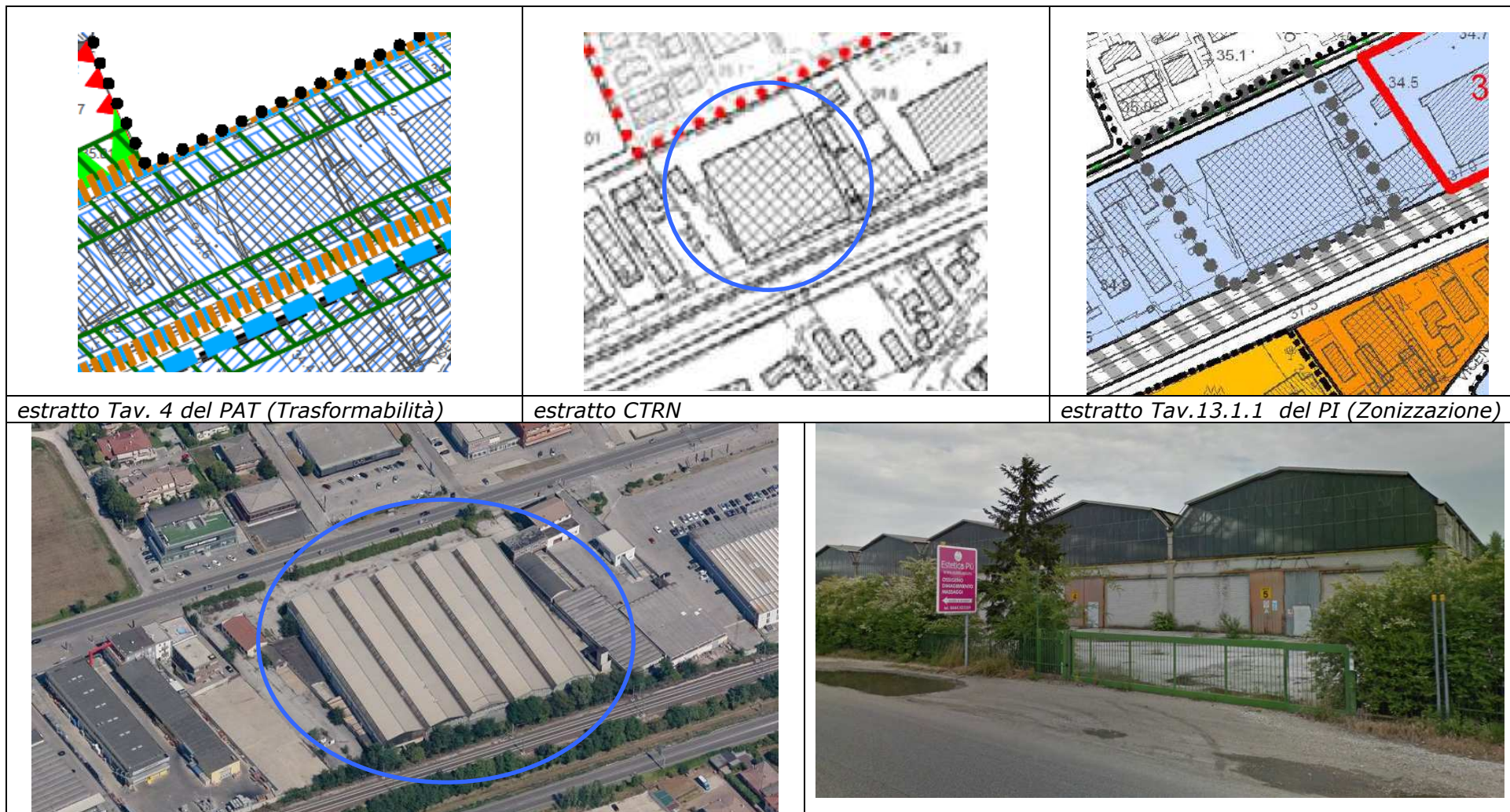
OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.2		AZIONI			
OBIETTIVI		A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
	a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;			viene integralmente sostituito il preesistente tessuto edilizio	

b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			la riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio anche in relazione alle limitrofe aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti: la dotazione di aree a servizio potrà essere collocata all'interno della limitrofa area di espansione qualora ricomprese in un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (in comune di Creazzo).	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		obiettivi raggiungibili con la sostituzione edilizia		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			con l'intervento di ristrutturazione urbanistica viene consolidata la funzione commerciale della "strada mercato" coerentemente al progetto della Provincia denominato "Vi.Ver".	

e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e econdarie;			è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;			la localizzazione delle aree a standard è prevista a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (in comune di Creazzo).	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				il nuovo polo commerciale integra e sviluppa le previsioni del PAT e del PTCP
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;			si prevede la sostituzione del tessuto edilizio, con rifunionalizzazione dell'intera area rimuovendo così un grave elemento di degrado e di indebolimento della continuità insediativa.	il nuovo polo commerciale si caratterizza per l' elevata capacità attrattiva
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.			i fabbricati esistenti sono stati integralmente demoliti.	

Ambito di degrado n. 3



Condizioni di degrado – ambito n. 3

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 3	SI	D3/3 commerciale direzionale di completamento (in ambito di degrado)	ex attività siderurgica	0	20.016mq	12.520mq	60%	122.000mc
note	complesso edilizio di tipologia specializzata con destinazione originaria di attività siderurgica, oggi dismesso (dati di stima da CRTN)							

a) 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;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 3	nessuna	discreto	nessuno	NO	NO	NO	Si in relazione alle dimensioni degli immobili

b) degrado 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;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 3	si tratta di un complesso ex industriale compresso tra la ferrovia MI_VE e la SR 11, ricompreso nella "strada mercato"	da adeguare	gli immobili prospettano sulla "strada mercato"	SI date le caratteristiche degli immobili	NO	NO è un contesto prevalentemente commerciale	NO è un contesto prevalentemente commerciale

*c) **degrado 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.*

ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 3	pur non essendo utilizzato, il complesso appare presidiato	100%	NO	NO	SI (a causa della cessazione dell'attività)	SI (a causa della cessazione dell'attività)	NO

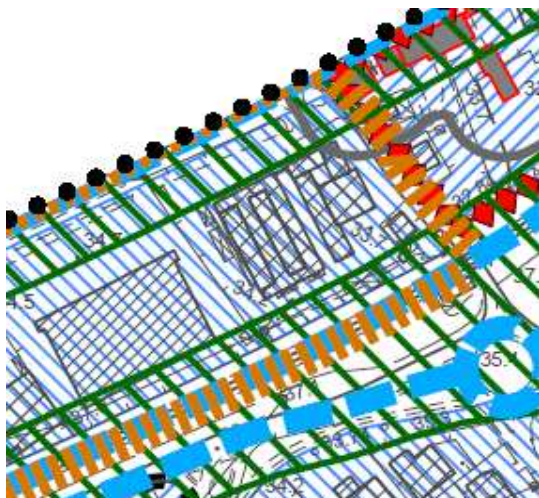
OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.3	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;		viene integralmente sostituito il preesistente tessuto edilizio		

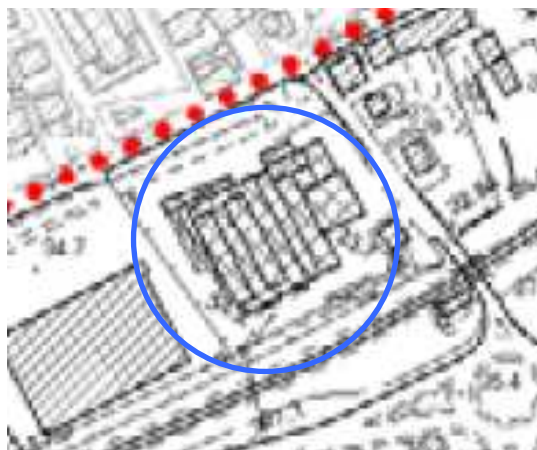
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			la riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio.	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		obiettivi raggiungibili con la sostituzione edilizia		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			con l'intervento di ristrutturazione urbanistica viene consolidata la funzione commerciale della "strada mercato" coerentemente al progetto della Provincia denominato "Vi.Ver".	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;			è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge. Il fronte strada sarà attuato in continuità con le aree limitrofe attuate nel rispetto dello schema organizzativo previsto dal PI (controstrada, riorganizzazione degli accessi, integrazione dei parcheggi)	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;			lo schema del PI costituisce guida per l'intervento	

g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				il nuovo polo commerciale integra e sviluppa le previsioni del PAT e del PTCP
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;			si prevede la sostituzione del tessuto edilizio, con rifunzionalizzazione dell'intera area rimuovendo così un grave elemento di degrado e di indebolimento della continuità insediativa.	il nuovo polo commerciale si caratterizza per l' elevata capacità attrattiva
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.				

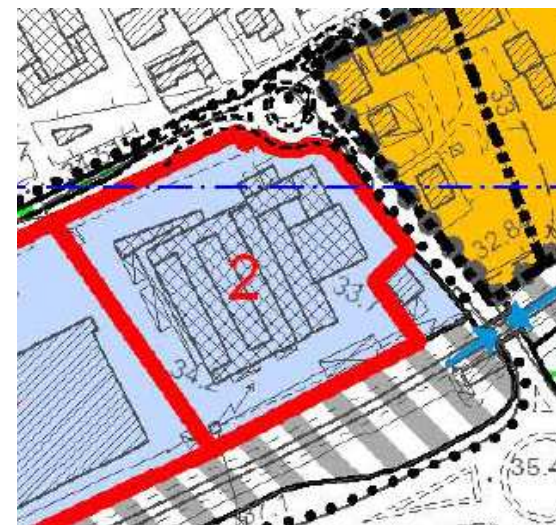
Ambito di degrado n. 4



estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto CTRN



estratto Tav. 2 del PI (Zonizzazione)



Condizioni di degrado – ambito n. 4

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 4	SI	D3/3 commerciale direzionale di completamento	nessuna	0	14.734mq	6.789mq	46%	45.000mc
note	complesso edilizio in costruzione con tipologia specializzata: dopo anni di abbandono del cantiere, l'intervento è in via di completamento							

a) 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;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 4	si tratta di un intervento architettonicamente moderno	ottimo (in costruzione)	nessuno	NO	NO	NO	NO

b) degrado 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;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 4	il complesso in via di completamento sorge sul nodo viario di collegamento tra la SR11 (strada mercato) e la sua parallela provinciale del	da adeguare alle funzioni previste	gli immobili prospettano sulla "strada mercato", pur se in un nodo critico	compatibile	compatibile	compatibile	compatibile

	Melaro						
--	--------	--	--	--	--	--	--

*c) **degrado 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.*

ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 4	sembrano risolte con il completamento del cantiere	il complesso non è ancora utilizzato	NO	NO	NO	NO	NO

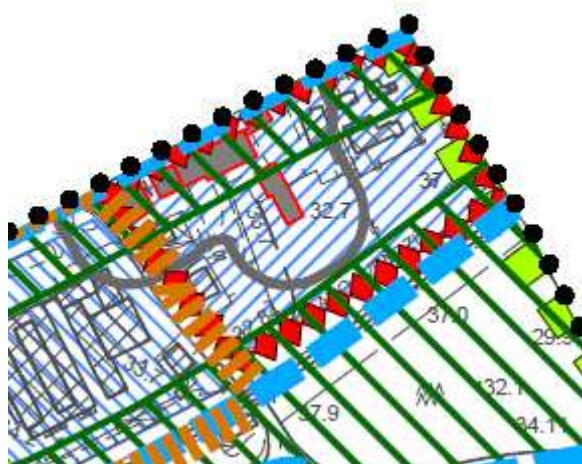
OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.4	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;		è in corso l'integrale sostituzione del preesistente tessuto edilizio		

b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			la riqualificazione dell'area con 'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, ha portato ad un complesso edilizio architettonicamente meglio integrato con la zona.	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		obiettivi raggiungibili con la sostituzione edilizia		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;		con l'intervento di ristrutturazione viene consolidata la funzione commerciale della "strada mercato" coerentemente al progetto della Provincia denominato "Vi.Ver". Si segnala che la criticità dell'incrocio è stata parzialmente risolta con la realizzazione di una rotatoria (a carico degli operatori privati)		
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge.		
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge		

g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				il nuovo polo commerciale integra e sviluppa le previsioni del PAT e del PTCP
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;		la sostituzione del tessuto edilizio, con rifunionalizzazione dell'intera area rimuoverà un grave elemento di degrado e di indebolimento della continuità insediativa.		il nuovo polo commerciale si caratterizza per l' elevata capacità attrattiva
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.				

Ambito di degrado n. 5



estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto CTRN



estratto Tav. 2 del PI (Zonizzazione)



Condizioni di degrado – ambito n. 5

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 5	SI	B1/7 residenziale di completamento (con prescrizioni particolari)	zona prevalentemente residenziale	80%	20.719mq	3.241mq	16%	20.000mc
note	Si tratta di un nucleo prevalentemente residenziale sviluppatosi dall'insediamento di antico impianto compresso tra il fiume Retrone, il sottopasso dell'Olmo, la SR 11 e lo snodo della zona industriale: la localizzazione dei vecchi fabbricati a ridosso della SR							

a) 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;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 5	si tratta di un intervento architettonicamente moderno	ottimo	nessuno	NO	NO	NO	NO

b) degrado 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;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 5	il complesso in via di completamento sorge sul nodo viario di collegamento tra la SR11 (strada mercato) e la sua	da adeguare alle funzioni previste	gli immobili prospettano sulla "strada mercato"	compatibile	compatibile	compatibile	compatibile

	parallela provinciale del Melaro						
--	--	--	--	--	--	--	--

*c) **degrado 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.*

ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 5	sembrano risolte con il completamento del cantiere	il complesso non è ancora utilizzato	NO	NO	NO	NO	NO

OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.5	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.

a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	sono da tutelare gli edifici di vecchio impianto e gli spazi liberi originari che dovranno essere preservati dalla nuova edificazione; ne è ammessa la pavimentazione con materiali di pregio caratteristici dell'arredo urbano.			
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			la riqualificazione dell'area con 'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, completerà coerentemente l'insediamento; è prevista la tutela del fiume Retrone.	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		in sede di progettazione attuativa potranno essere proposte composizioni architettoniche in funzione della loro maggior efficacia a protezione dei fattori di inquinamento acustico e nel rispetto dei principi dell'efficienza energetica;		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			qualora fosse previsto un nuovo accesso dalla strada del sottopasso, questo dovrà essere opportunamente distanziato dallo stesso al fine di garantire sufficienti condizioni di visibilità; vanno favoriti il potenziamento della rotatoria sulla SR 11 (anche con abbattimento dell'edificio che vi prospetta) e del sottopasso ferroviario (attualmente di sezione ed altezza insufficienti)	

e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e econdarie;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge.		
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge		
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				è prevista l'integrazione funzionale conservando una significativa quota residenziale che sarà integrata da funzioni prevalentemente commerciali.
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;		la sostituzione del tessuto edilizio, con rifunzionalizzazione dell'intera area rimuoverà un grave elemento di degrado e di indebolimento della continuità insediativa.		
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.		in caso di demolizione di volumi per migliorare le dimensioni della rotatoria sulla SR 11, potrà essere riconosciuto un credito edilizio da "spendere" nel medesimo contesto.		