



Elaborato	3				Progr. 03
-----------	---	--	--	--	--------------

Schede aree degradate



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Daniele Chiarioni
Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Luigi Feltrin
Ufficio di Piano:
Geom. Fabio Martello

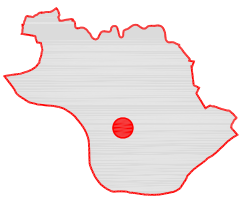
Gruppo di Progettazione:

Società incaricata
PROJECT scarl
via Mure Ospedale, 21 Rovigo

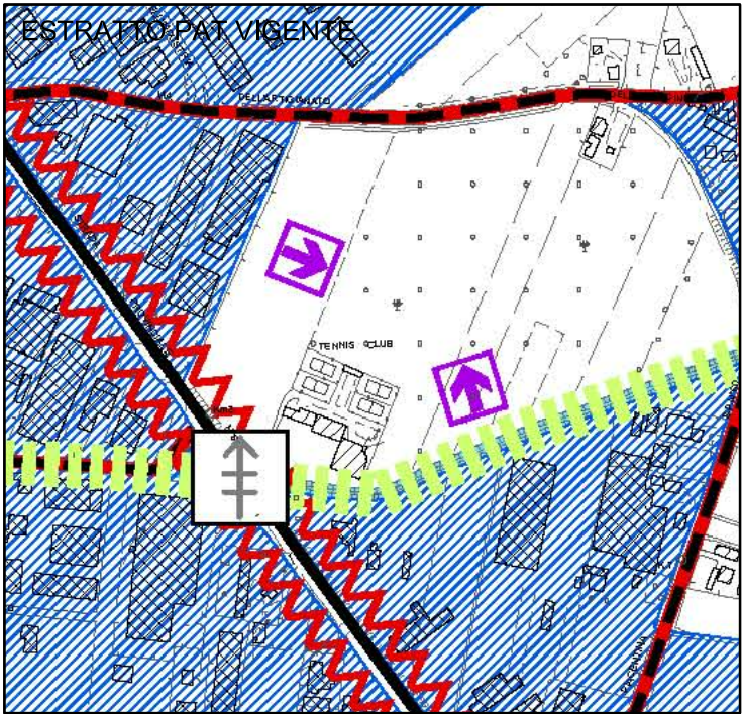
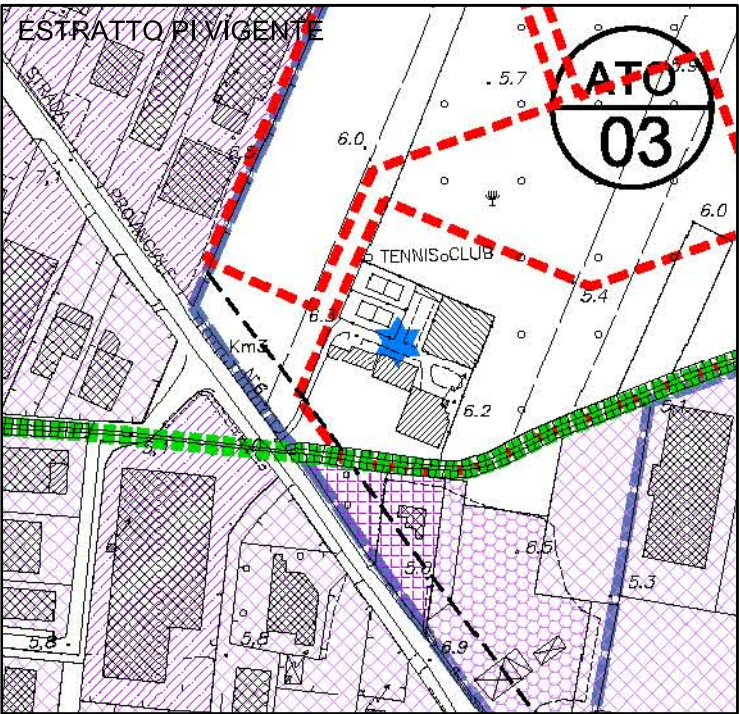
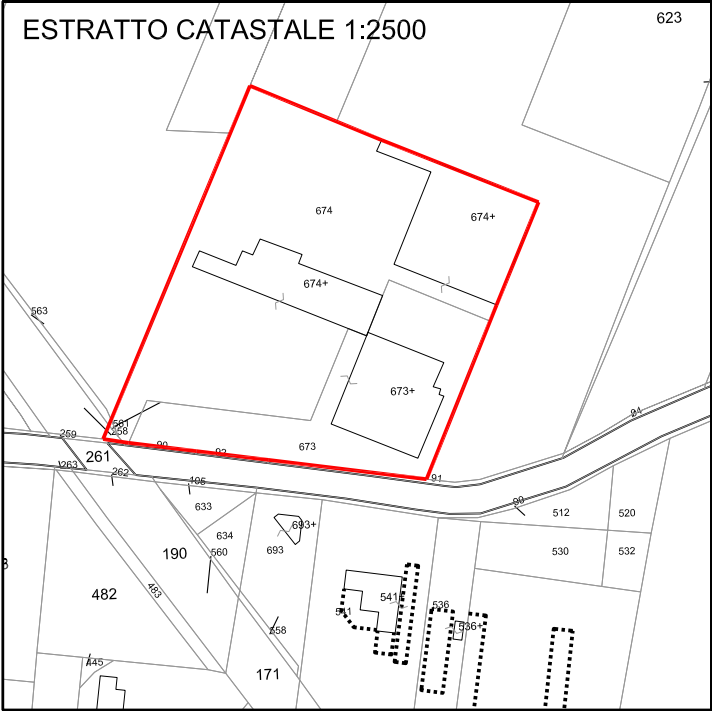
Responsabile del progetto:
Arch. Paolo Cattozzo

GENNAIO 2018

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	15/15.PU	rev. n.	data	motivo
	RESPONSABILE PROGETTO			
	firma di controllo			



Comparto ex tennis			
Area situata in località - Zona produttiva Eridania	ATO 3 - Zona produttiva commerciale		
Ubicazione - Via Eridania	Centro Urbano LR n. 50/2012	☒ Si	☐ No
ZTO - Zona C3 Ambiti di riqualificazione urbana	Superficie territoriale - mq. 11.950		
Modalità di attuazione	☒ Intervento diretto	☐ PUA	☐ Accordo ex art. 6 LRV 11/2004



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Localizzazione, vincoli e tutele:

L'ambito dell'ex circolo del tennis da anni in disuso, è situato sul fronte nord lungo la SR Eridania tra il centro abitato di S. Maria Maddalena e il Casello autostradale dell'A13 all'interno della fascia artigianale commerciale che si sviluppa a cavallo della strada regionale.
A Sud da sottolineare la presenza dello Scolo Mainarda individuato dal Piano di Assetto del Territorio come corridoio ecologico. Non sono presenti altri vincoli ad eccezione della fascia di rispetto di 30 ml. dalla strada Eridania.

Accessibilità:

Esclusiva da via Eridania. Va migliorato l'accesso con ampliamento del ponte di tombinamento e la realizzazione di incrocio organizzato.

Pianificazione PAT vigente:

Il Piano di assetto del Territorio vigente identifica l'area all'interno degli ambiti di sviluppo della zona produttiva.

Pianificazione PI vigente:

Il Piano degli Interventi vigente individua l'area come "opera incongrua" normata ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme Tecniche Operative.

TIPOLOGIA 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 e 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 e infrastrutture 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.

OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

Per i sistema ambientale:

Va prevista adeguata piantumazione arborea con funzione di mitigazione.
Edifici realizzati con criteri di efficienza energetica.
Uso a terra di materiali permeabili per il filtraggio dell'acqua piovana.
Salvaguardia del corridoio ecologico lungo lo scolo Mainarda.

Per il sistema insediativo:

La nuova edificazione sarà caratterizzata da elevata qualità architettonica.
Uso di criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità.
Obiettivo del risparmio energetico e riduzione delle emissioni e degli inquinanti.

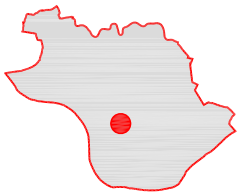
Per il sistema infrastrutturale:

Va migliorato l'accesso con ampliamento del ponte di tombinamento e rendere coerente l'intervento con il progetto complessivo di riqualificazione dell'asta Eridania.
La realizzazione delle infrastrutture nell'area dovrà considerare le prescrizioni del Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica.

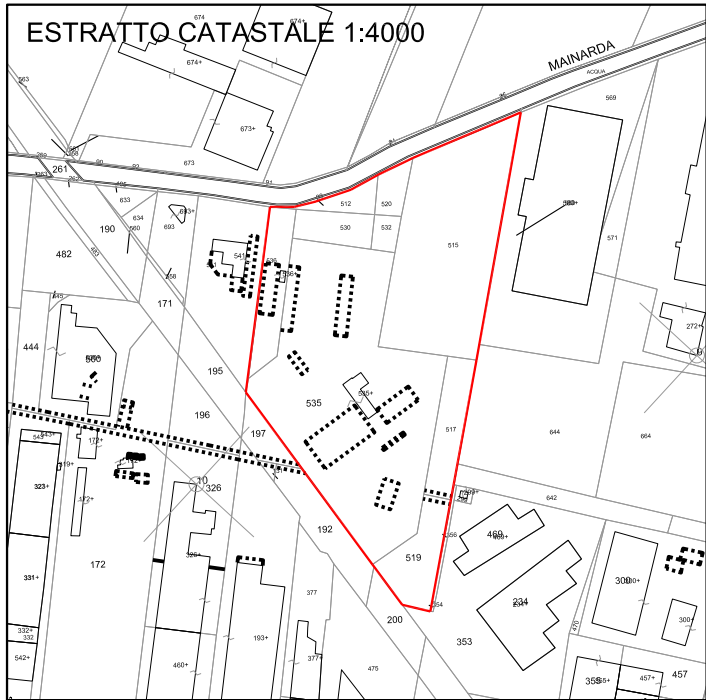
LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Le azioni di riqualificazione di cui all'art. 2 comma 4, del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- ☒ la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- ☒ il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- ☒ il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- ☐ il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- ☒ l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- ☐ la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- ☐ la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- ☒ la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- ☒ la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



Comparto Distributore carburanti			
Area situata in località - Zona produttiva Eridania		ATO 3 - Zona produttiva commerciale	
Ubicazione - SR Eridania		Centro Urbano LR n. 50/2012	☒ Si ☐ No
ZTO Zona D1F - Stazioni di servizio		Superficie territoriale - mq. 23.400	
Modalità di attuazione		☐ Intervento diretto	☒ PUA ☒ Accordo ex art. 6 LRV 11/2004



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Localizzazione, vincoli e tutele:
L'ambito dell'attuale distributore carburanti, è situato sul fronte nord lungo la SR Eridania tra il centro abitato di S. Maria Maddalena e il Casello autostradale dell'A13 all'interno della fascia artigianale commerciale che si sviluppa a cavallo della strada regionale.
A Nord da sottolineare la presenza dello Scolo Mainarda individuato dal Piano di Assetto del Territorio come corridoio ecologico. Non sono presenti altri vincoli ad eccezione della fascia di rispetto dalla strada Eridania.

Accessibilità:
Esclusiva da via Eridania.

Pianificazione PAT vigente:
Il Piano di assetto del Territorio vigente identifica l'area all'interno del tessuto consolidato produttivo.

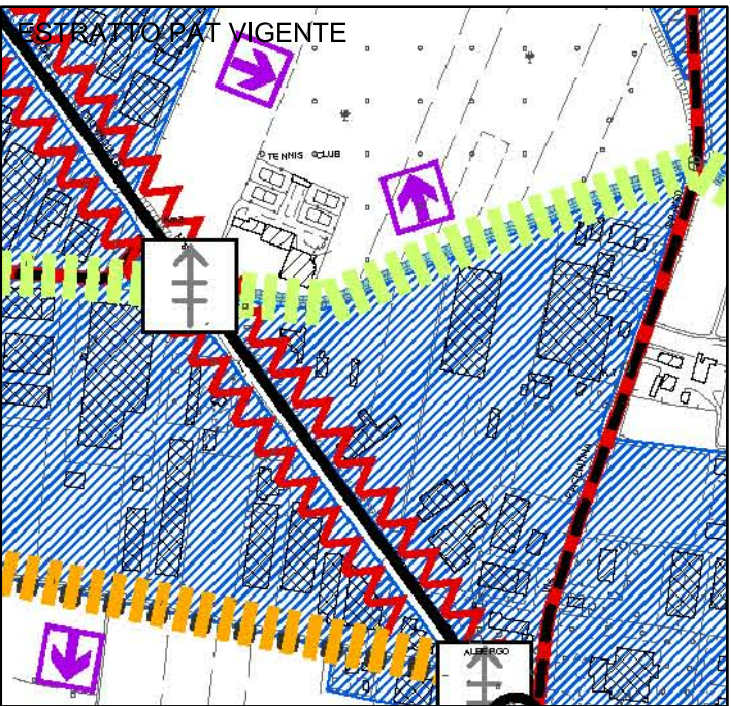
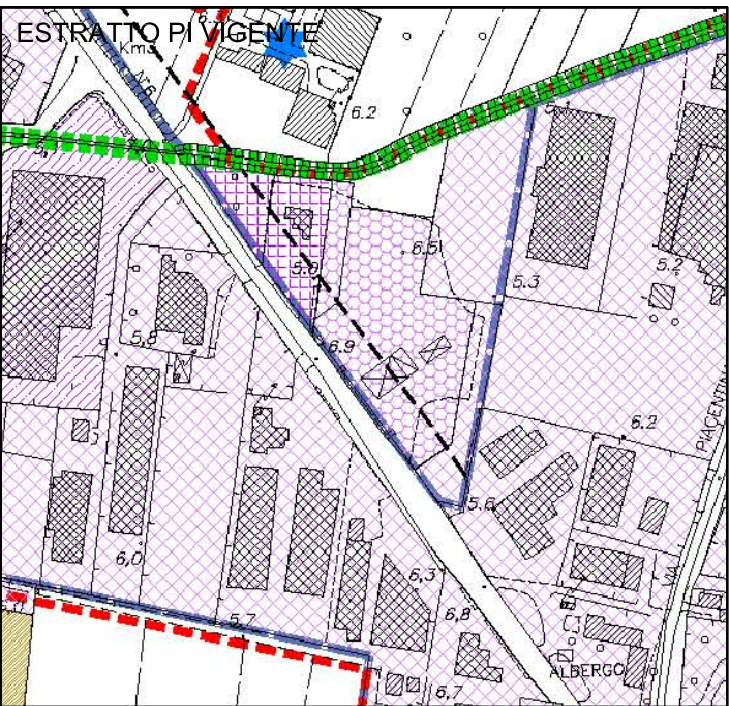
Pianificazione PI vigente:
Il Piano degli Interventi vigente individua l'area come Zona D1F - Stazioni di servizio ai sensi dell'art. 5.17 delle Norme Tecniche Operative.

TIPOLOGIA 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 e 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 e infrastrutture 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.



OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

Per il sistema ambientale:
Va prevista adeguata piantumazione arborea con funzione di mitigazione.
Edifici realizzati con criteri di efficienza energetica.
Uso a terra di materiali permeabili per il filtraggio dell'acqua piovana.
Salvaguardia del corridoio ecologico lungo lo scolo Mainarda.

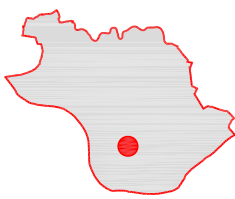
Per il sistema insediativo:
La nuova edificazione sarà caratterizzata da elevata qualità architettonica.
Uso di criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità.
Obiettivo del risparmio energetico e riduzione delle emissioni e degli inquinanti.

Per il sistema infrastrutturale:
Va migliorato l'accesso con ampliamento del ponte di tombinamento e rendere coerente l'intervento con il progetto complessivo di riqualificazione dell'asta Eridania.
La realizzazione delle infrastrutture nell'area dovrà considerare le prescrizioni del Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica.

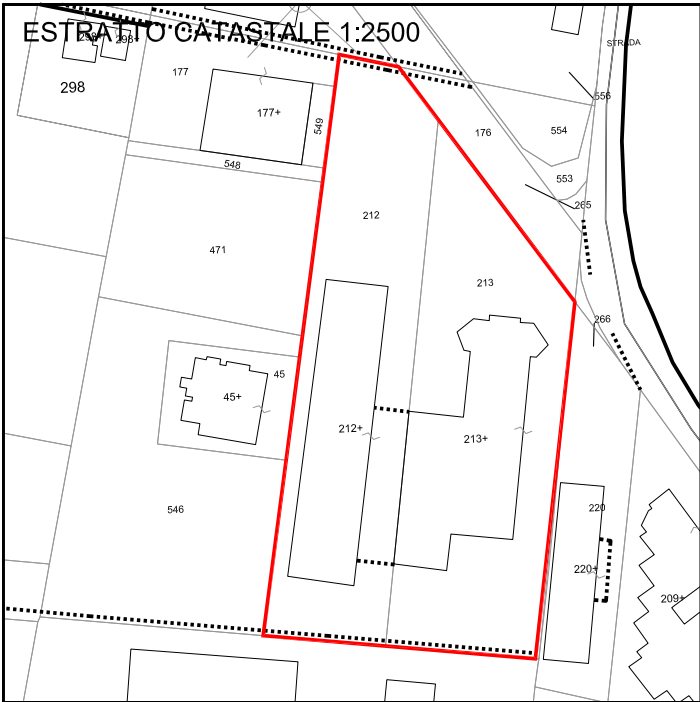
LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Le azioni di riqualificazione di cui all'art. 2 comma 4, del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- ☒ la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- ☒ il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- ☒ il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- ☐ il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- ☒ l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- ☐ la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- ☒ la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- ☐ la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- ☒ la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



Comparto ex Agrotecnica	
Area situata in località - Zona produttiva Eridania	ATO 3 - Zona produttiva commerciale
Ubicazione - Via Eridania	Centro Urbano LR n. 50/2012 ☒ Si ☐ No
ZTO - Zona D1A Produttiva di completamento	Superficie territoriale - mq. 14.700
Modalità di attuazione	☐ Intervento diretto ☒ PUA ☒ Accordo ex art. 6 LRV 11/2004



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Localizzazione, vincoli e tutele:

L'ambito dello stabilimento produttivo dell'ex Agrotecnica in disuso da anni, è situato sul fronte sud lungo la SR Eridania tra il centro abitato di S. Maria Maddalena e il Casello autostradale dell'A13 all'interno della fascia artigianale commerciale che si sviluppa a cavallo della strada regionale. Non sono presenti particolari vincoli ad eccezione della fascia di rispetto dalla strada Eridania. Si segnala l'area verde piantumata sul fronte stradale.

Accessibilità:

Esclusiva da via Eridania. Va migliorato l'accesso con la realizzazione di incrocio organizzato.

Pianificazione PAT vigente:

Il Piano di assetto del Territorio vigente identifica l'area all'interno degli ambiti del tessuto consolidato produttivo.

Pianificazione PI vigente:

Il Piano degli Interventi vigente individua l'area come Zona D1A produttiva di completamento ai sensi dell'art. 5.12 delle Norme Tecniche Operative.

TIPOLOGIA DI DEGRADO

☒

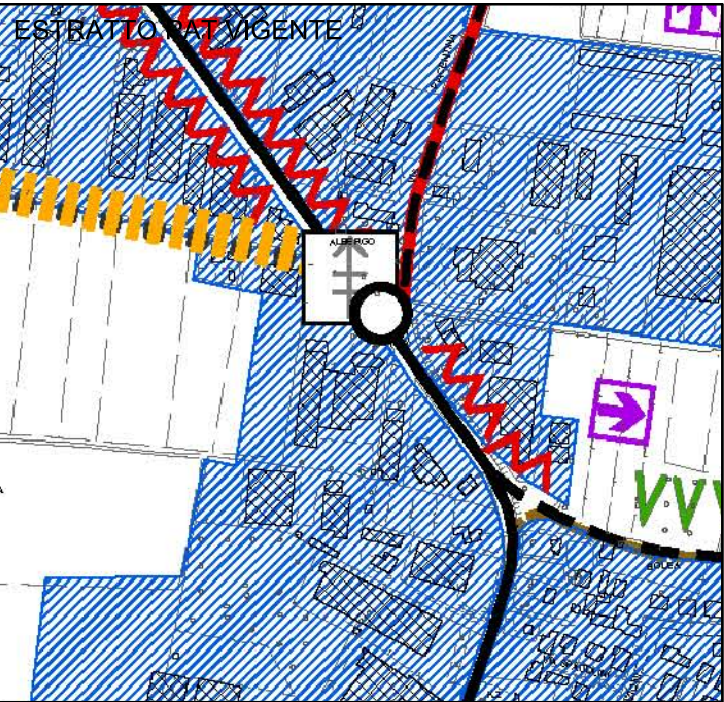
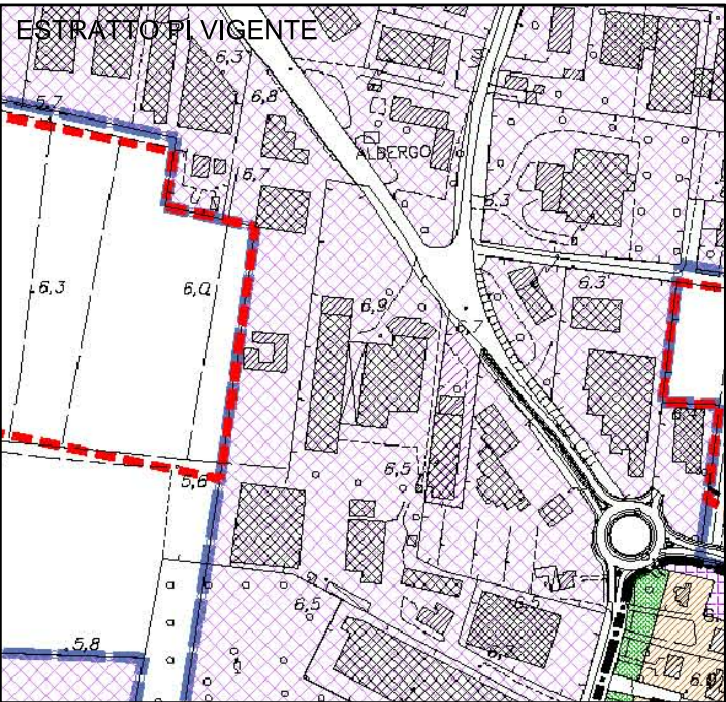
EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale e statico-strutturale.

☐

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 e infrastrutture 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.



OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE

Per il sistema ambientale:

Va prevista adeguata piantumazione arborea con funzione di mitigazione.
Edifici realizzati con criteri di efficienza energetica.
Uso a terra di materiali permeabili per il filtraggio dell'acqua piovana.

Per il sistema insediativo:

La nuova edificazione sarà caratterizzata da elevata qualità architettonica.
Uso di criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità.
Obiettivo del risparmio energetico e riduzione delle emissioni e degli inquinanti.

Per il sistema infrastrutturale:

Va migliorato l'accesso con la realizzazione di incrocio organizzato.
Rendere coerente l'intervento con il progetto complessivo di riqualificazione dell'asta Eridania.
La realizzazione delle infrastrutture nell'area dovrà considerare le prescrizioni del Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica.

LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Le azioni di riqualificazione di cui all'art. 2 comma 4, del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

☒

la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)

☒

il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)

☒

il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)

☐

il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)

☒

l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)

☐

la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)

☐

la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)

☒

la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)

☒

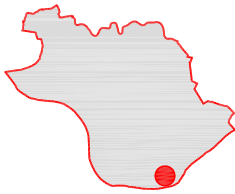
la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI OCCHIOBELLO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Ambiti di Degrado



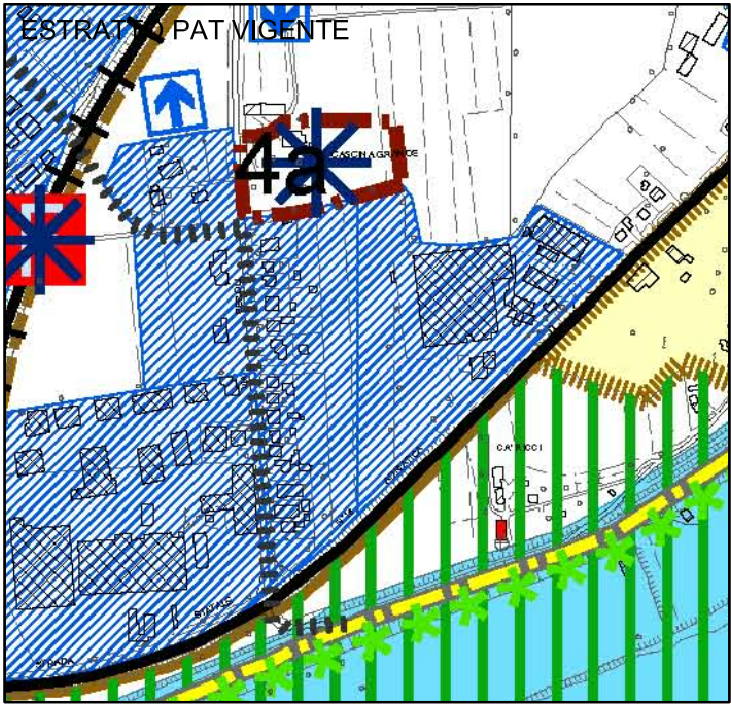
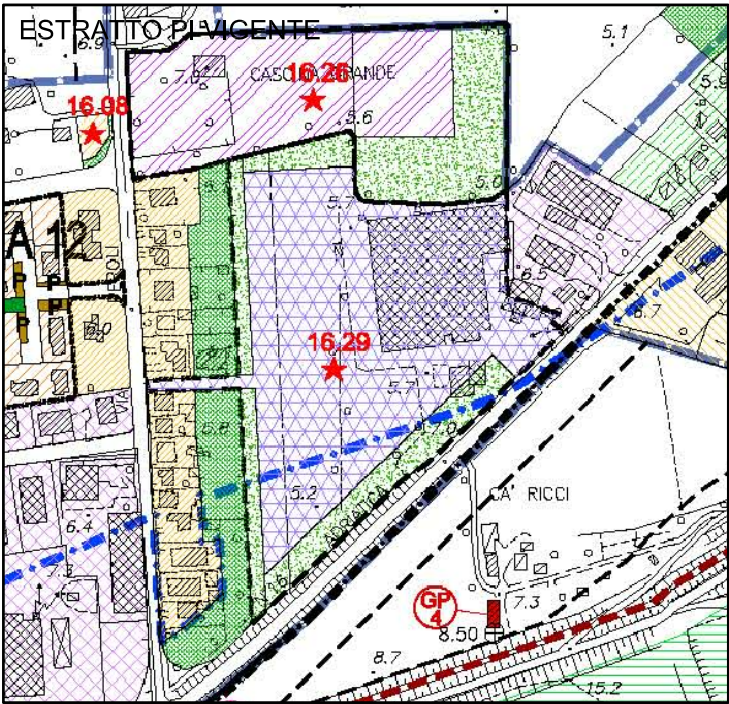
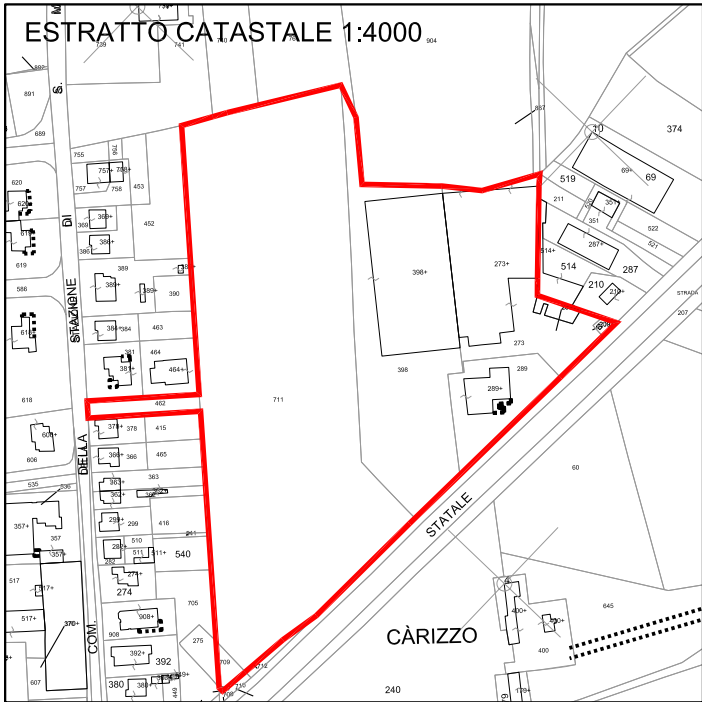
PI - LRV 11/2004

Scheda N. 04

COMUNE DI OCCHIOBELLO - VARIANTE AL PI ai sensi della LRV 50/2012

Scheda N. 04

Comparto ex centro gomme			
Area situata in località - Zona produttiva SS 16 Adriatica	ATO 4 - Direttrice urbanistica Est		
Ubicazione - Statale 16	Centro Urbano LR n. 50/2012	☒ Si	☐ No
ZTO Zona D2B - Mista Comm., Dir., Servizi e Res. di progetto	Superficie territoriale - mq. 32.000		
Modalità di attuazione	☐ Intervento diretto	☒ PUA	☒ Accordo ex art. 6 LRV 11/2004

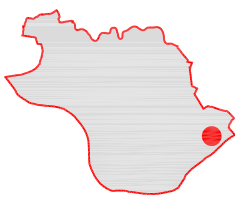


DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO
Localizzazione, vincoli e tutele: L'ambito dello stabilimento produttivo dell'ex Centro gomme in disuso da anni, è situato sul fronte nord lungo la SS n. 16 Adriatica che collega Ferrara con Rovigo appena esterno al centro abitato di S. Maria Maddalena e confinante con il nucleo residenziale vi via Pepoli e con altre attività produttive. Non sono presenti particolari vincoli ad eccezione della fascia paesaggistica di rispetto dal fiume Po che interessa parzialmente il comparto.
Accessibilità: L'ingresso principale al comparto avviene dalla ss16 Adriatica. E' possibile anche la realizzazione di un accesso su via Pepoli.
Pianificazione PAT vigente: Il Piano di assetto del Territorio vigente identifica l'area all'interno degli ambiti del tessuto consolidato produttivo.
Pianificazione PI vigente: Il Piano degli Interventi vigente individua l'area come Zona D2B mista Commerciale, Direzionale, Servizi e Residenza ai sensi dell'art. 5.18 delle Norme Tecniche Operative e specifica Scheda norma di intervento 16-29.

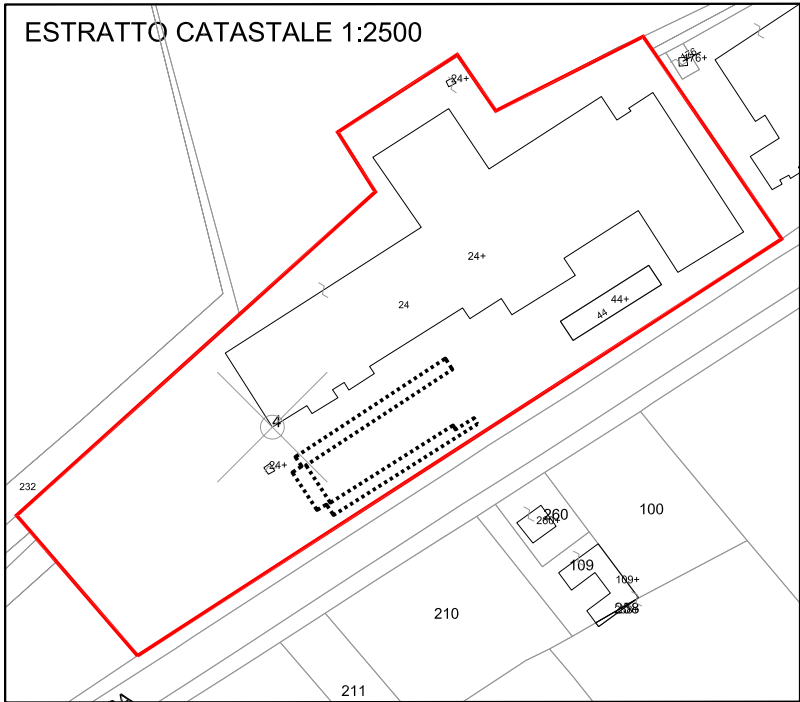
TIPOLOGIA DI DEGRADO
☒ EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale e statico-strutturale.
☐ URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto 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 e infrastrutture 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.

OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE
Per il sistema ambientale: Va prevista adeguata piantumazione arborea con funzione di mitigazione. Edifici realizzati con criteri di efficienza energetica. Uso a terra di materiali permeabili per il filtraggio dell'acqua piovana.
Per il sistema insediativo: La nuova edificazione sarà caratterizzata da elevata qualità architettonica. Uso di criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità. Obiettivo del risparmio energetico e riduzione delle emissioni e degli inquinanti. Realizzazione di spazi pubblici a forte caratterizzazione urbana.
Per il sistema infrastrutturale: Va migliorato l'accesso con la realizzazione di incrocio organizzato. Realizzazione di collegamenti ciclopedonali con il comparto a partire dal centro abitato di S. Maria. La realizzazione delle infrastrutture nell'area dovrà considerare le prescrizioni del Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica.

LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE
Le azioni di riqualificazione di cui all'art. 2 comma 4, del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:
☐ la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
☒ il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
☒ il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
☐ il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
☒ l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
☒ la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
☒ la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
☒ la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
☐ la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)

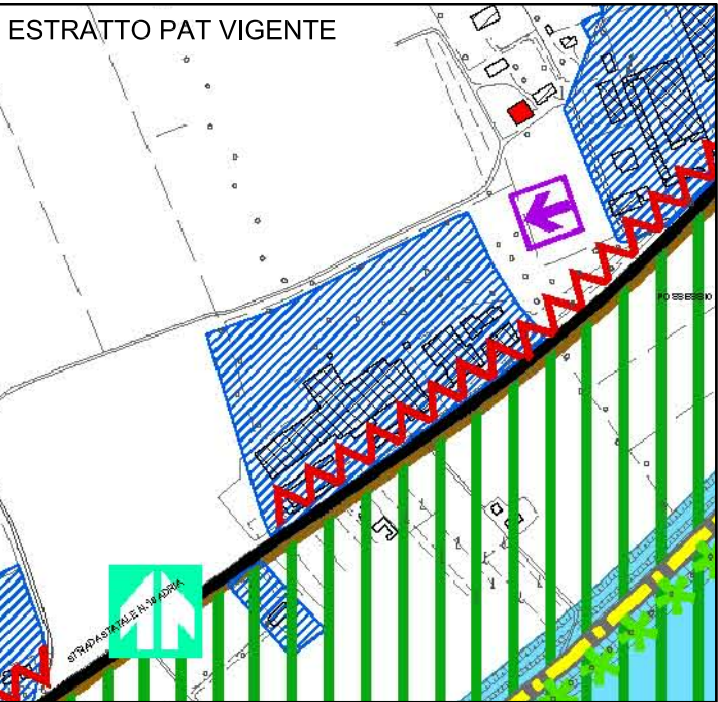
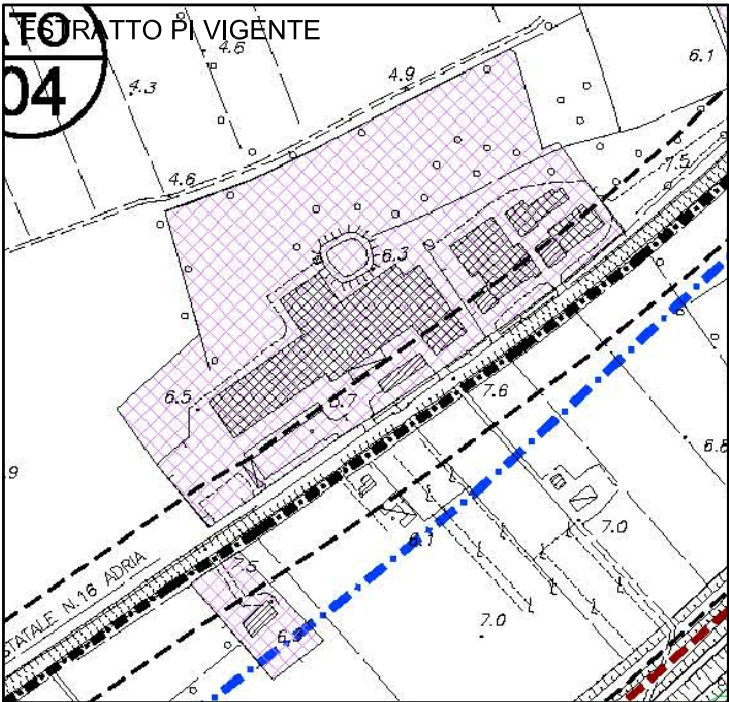


Comparto ex Opificio			
Area situata in località - Zona produttiva SS 16 Adriatica		ATO 4 - Direttrice urbanistica Est	
Ubicazione - SS. 16 Adriatica		Centro Urbano LR n. 50/2012	☐ Si ☒ No
ZTO - Zona D1A Produttiva di completamento		Superficie territoriale - mq. 18.100	
Modalità di attuazione ☒ Intervento diretto		☐ PUA	☒ Accordo ex art. 6 LRV 11/2004



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO <u>Localizzazione, vincoli e tutele:</u> L'ambito dell'opificio produttivo in disuso da anni, è situato sul fronte nord lungo la SS 16 Adriatica tra il centro abitato di S. Maria Maddalena che collega Ferrara con Rovigo e confinante con altre attività produttive. Non sono presenti particolari vincoli ad eccezione della fascia paesaggistica di rispetto dal fiume Po che interessa parzialmente il comparto. <u>Accessibilità:</u> Esclusiva da via Eridania. Va migliorato l'accesso con la realizzazione di incrocio organizzato. <u>Pianificazione PAT vigente:</u> Il Piano di assetto del Territorio vigente identifica l'area all'interno degli ambiti del tessuto consolidato produttivo. <u>Pianificazione PI vigente:</u> Il Piano degli Interventi vigente individua l'area come Zona D1A produttiva di completamento ai sensi dell'art. 5.12 delle Norme Tecniche Operative.
--

TIPOLOGIA 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 e 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 e infrastrutture 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.



OBIETTIVI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE <u>Per il sistema ambientale:</u> Va prevista adeguata piantumazione arborea con funzione di mitigazione. Edifici realizzati con criteri di efficienza energetica. Uso a terra di materiali permeabili per il filtraggio dell'acqua piovana. <u>Per il sistema insediativo:</u> La nuova edificazione sarà caratterizzata da elevata qualità architettonica. Uso di criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità. Obiettivo del risparmio energetico e riduzione delle emissioni e degli inquinanti. <u>Per il sistema infrastrutturale:</u> Va migliorato l'accesso con la realizzazione di incrocio organizzato. La realizzazione delle infrastrutture nell'area dovrà considerare le prescrizioni del Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica.	LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE Le azioni di riqualificazione di cui all'art. 2 comma 4, del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto: ☒ la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a) ☒ il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b) ☒ il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c) ☐ il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d) ☒ l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e) ☐ la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f) ☐ la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g) ☒ la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h) ☒ la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)
---	--