



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

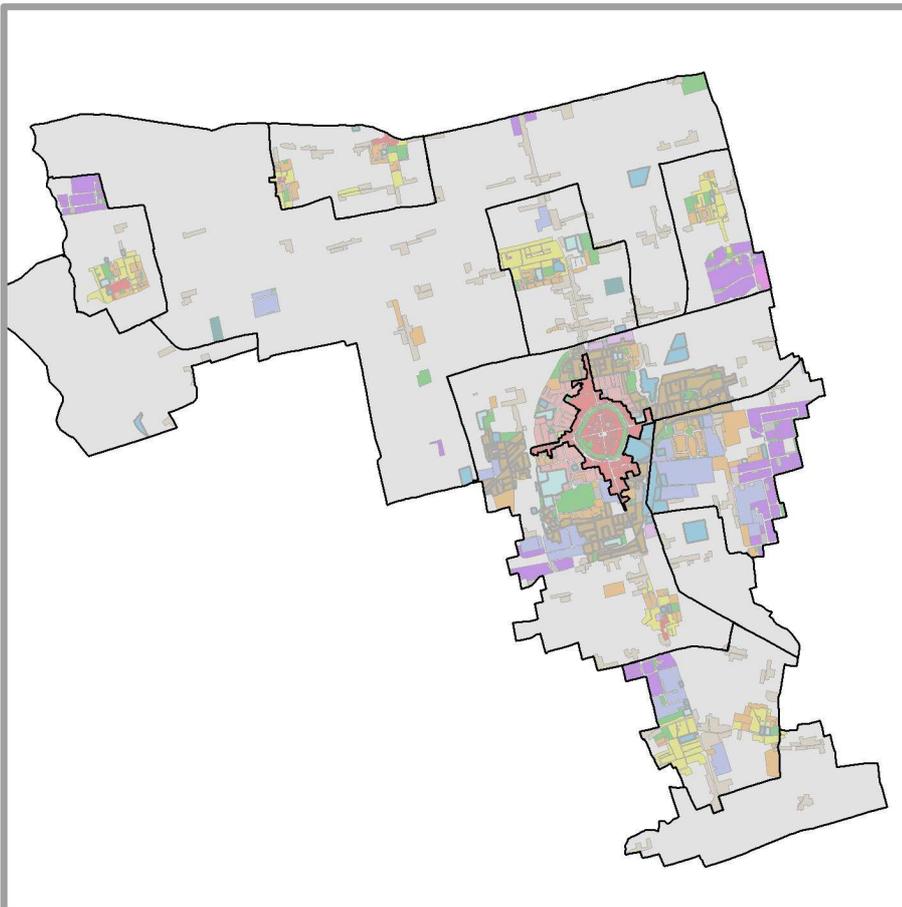
Elaborato

B

SCHEDE

**PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N° 6
AI SENSI DELLA L.R. N. 11/2004**

SCHEDE AREE DEGRADATE



Il Sindaco
dott. Giuseppe Pan

Progettisti
architetto
Damiano Scapin

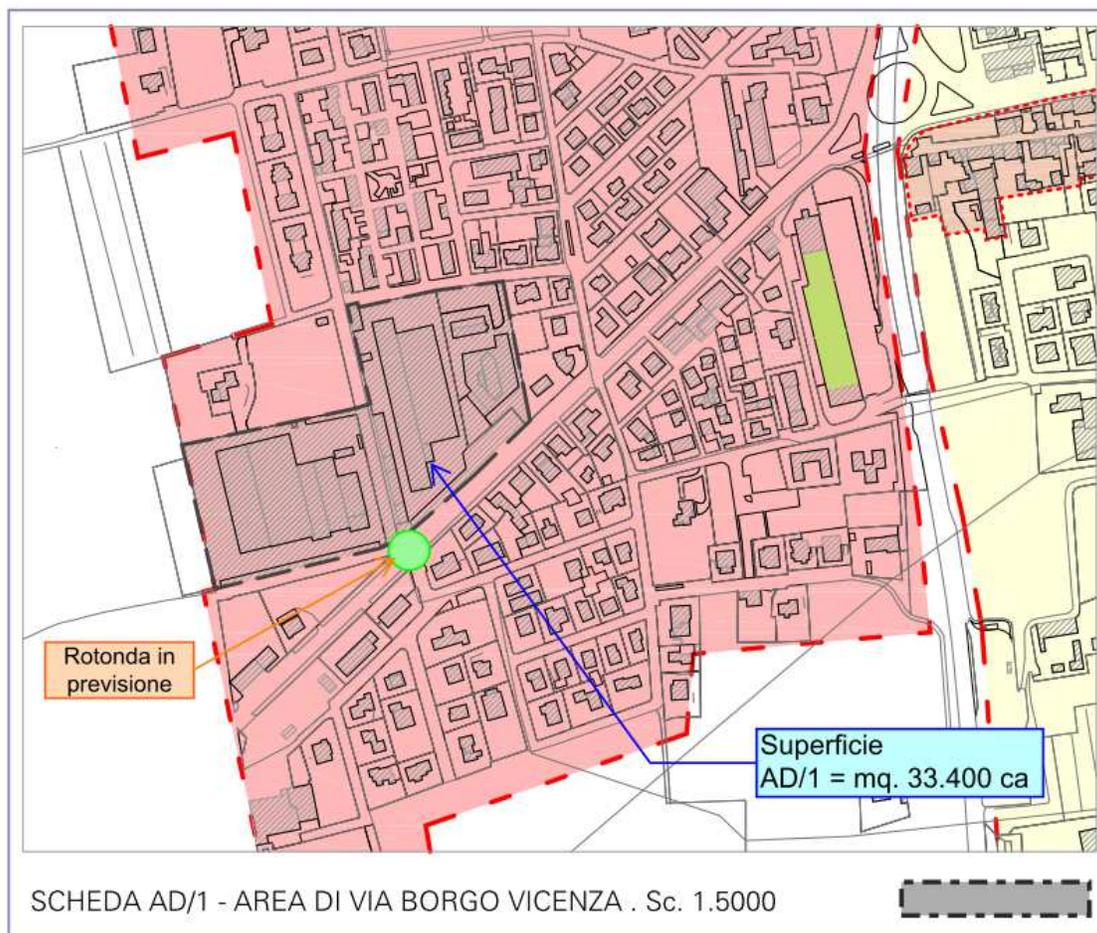
ADOTTATA CON
DCC N° DEL

APPROVATA CON
DCC N° DEL

Individuazione ambito

L'area è posta nel centro urbano, come definito dalla LR 50/2012, di Borgo Vicenza all'intersezione tra le Vie Borgo Vicenza e Via Muri d'Orsato. E' costituita da un aggregato di edifici produttivi, di cui uno chiuso e dalla presenza del edificio adibito fino al 2009 ad albergo/hotel ed ora in stato di abbandono.

L'area si trova nella direttrice principale che porta a Fontaniva/Vicenza lungo la SS.53 e si estende su una superficie di circa mq. 33.400.

**Requisiti del comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012**

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto trattasi di un isolato complesso, omogeneo e continuo, dove vi è la presenza di un'attività produttiva ancora in esercizio, mentre gli altri due immobili sono uno chiuso e non utilizzato, mentre l'altro è in stato di abbandono e non più funzionale per il suo utilizzo.

Il contesto in cui si colloca è prettamente residenziale/commerciale, con presenza di servizi alla persona e artigianato di servizio, tipici della borgata periurbana e pertanto l'ambito si manifesta ora come incongruo sotto il profilo urbanistico.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo quanto previsto nella pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;
- valorizzazione delle funzioni commerciali/servizi nel quartiere;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito, relazionandosi anche con quanto già definito nel Piano degli Interventi vigente:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;
- le destinazioni d'uso previste (commerciale, residenziale e direzionale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- va prevista la piantumazione arborea a più file lungo la S.R. n. 53 con funzione di filtro e separazione nel caso siano previste destinazioni residenziali e direzionali;
- va verificata la possibilità di utilizzo di dispositivi tecnici antinquinamento (barriere antirumore, intonaci ed asfalti speciali, progettazioni edilizie mirate, ecc.);
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- vanno rispettate, e se possibile aumentate, le dotazioni di verde previste dal Piano degli Interventi per quest'area;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità del nuovo complesso dovrà essere organizzato attraverso la sistemazione dell'intersezione attuale tra Via Borgo Vicenza e Muri d'Orsato con una rotatoria urbana;
- vanno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica contenute nelle Norme Tecniche Operative del PI.

Strutture commerciali insediabili

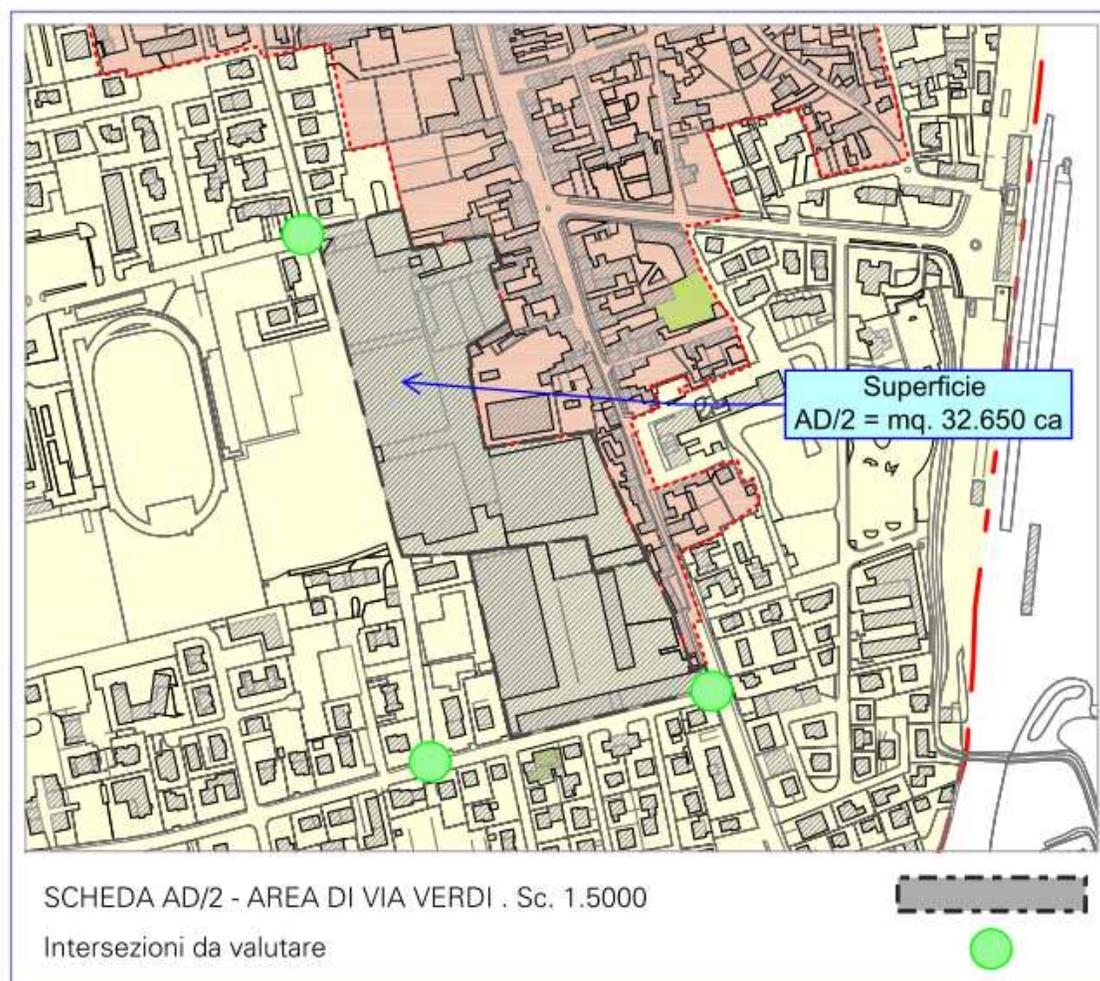
Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalle NTO del PI per la zona interessata.

Individuazione ambito

L'area è posta nel a ridosso del Centro Storico della città murata e si colloca in un contesto prettamente residenziale e a servizi collettivi. Gli immobili sono interposti tra la parte storica di Borgo Padova e la zona degli impianti sportivi del capoluogo (stadio, piscine, tennis, palazzetto dello sport).

L'area si trova nella direttrice principale che porta a Padova nel centro abitato della SS.47 Valsugana e si estende su una superficie di circa mq. 32.650.

L'attività produttiva attualmente è ferma a causa del trasferimento dell'azienda dal 1.1.2014 e i locali vengono utilizzati come deposito di materiale e logistica.

**Requisiti del comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012**

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto trattasi di un isolato complesso, omogeneo e continuo, dove vi è la presenza di un'attività produttiva ancora in esercizio, mentre gli altri due immobili sono uno chiuso e non utilizzato, mentre l'altro è in stato di abbandono e non più funzionale per il suo utilizzo.

Il contesto in cui si colloca è prettamente residenziale/commerciale, con presenza di servizi alla persona e artigianato di servizio, tipici della borgata periurbana e pertanto l'ambito si manifesta ora come incongruo sotto il profilo urbanistico.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture, in conformità alle disposizioni della pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;
- valorizzazione delle funzioni commerciali/sportive-ricreative/servizi nel quartiere;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito, relazionandosi anche con quanto già definito nel Piano degli Interventi vigente:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;
- le destinazioni d'uso previste (commerciale, residenziale e direzionale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- vanno rispettate, e se possibile aumentate, le dotazioni di verde previste dal Piano degli Interventi per quest'area;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità del nuovo complesso dovrà essere organizzato attraverso la sistemazione dell'intersezione attuale tra Via Borgo Padova e Cà Nave e dell'incrocio tra Via Verdi e Via Cà Nave;
- vanno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante ed in particolare con Via Borgo Padova al fine di aumentare la filtrazione verso la Stazione Ferroviaria;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica contenute nelle Norme Tecniche Operative del PI.

Strutture commerciali insediabili

Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalle NTO del PI per la zona interessata.

SCHEDA n. AD/3 – AREA DI VIA BORGO PADOVA

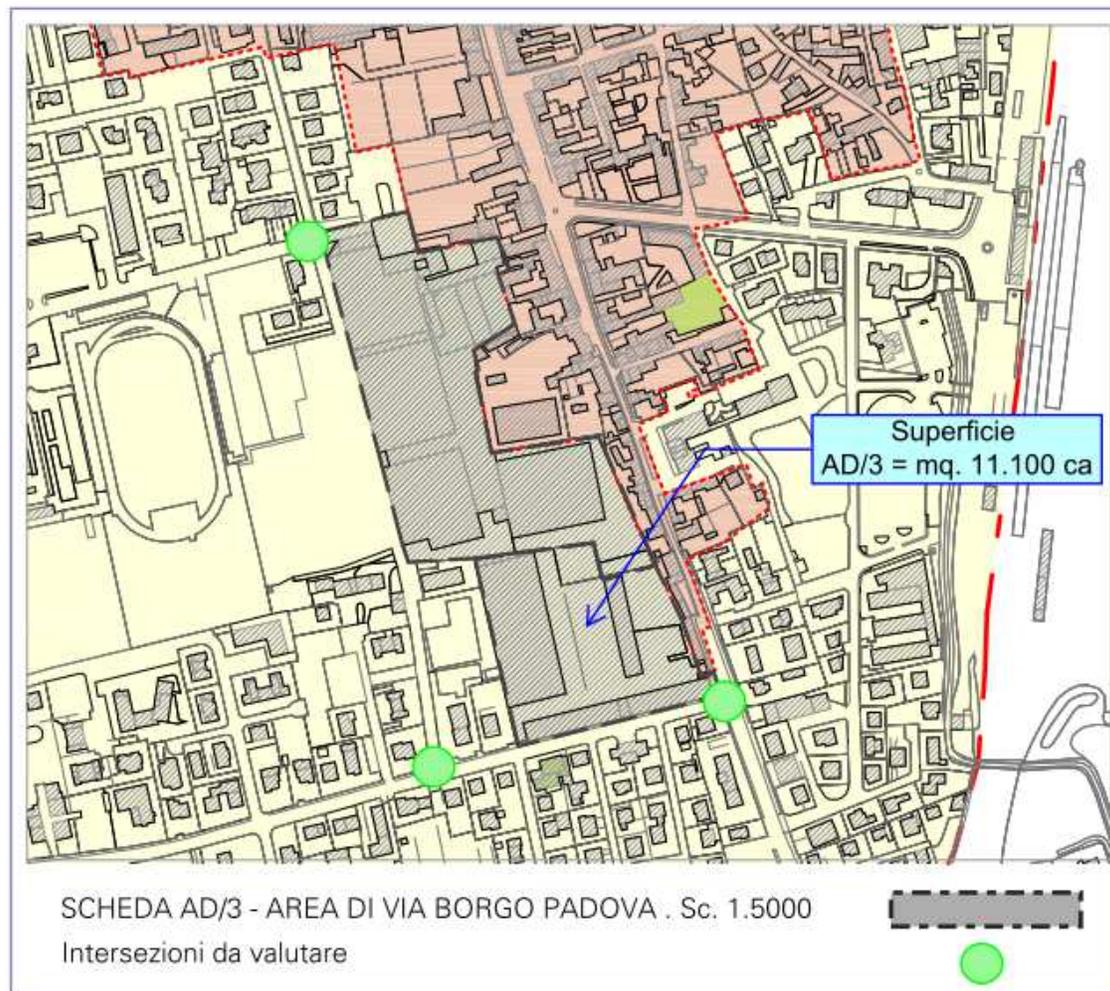
Individuazione ambito

L'area è posta nel centro urbano, in contiguità con l'ambito AD/2 e si presenta come contesto produttivo di inizio del '900 nella parte sud della città.

Si tratta di un aggregato di edifici produttivi che, assieme agli immobili posti a nord, costituiva un nucleo produttivo alle porte della città nell'immediato dopo guerra.

Attualmente l'ambito è stato già in parte recuperato con uso direzionale/commerciale (30%) ma la parte rimanente necessita di essere riqualificata.

L'area si trova nella direttrice principale che porta a Padova (a sud dell'ambito AD2) e si estende su una superficie di circa mq. 11.100.



Requisiti del comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto trattasi di un isolato complesso, omogeneo e continuo, dove vi è la presenza di un'attività produttiva ancora in esercizio, mentre gli altri due immobili sono uno chiuso e non utilizzato, mentre l'altro è in stato di abbandono e non più funzionale per il suo utilizzo.

Il contesto in cui si colloca è prettamente residenziale/commerciale, con presenza di servizi alla persona e artigianato di servizio, tipici della borgata periurbana e pertanto l'ambito si manifesta ora come incongruo sotto il profilo urbanistico.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo i quali è informata la pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale dei volumi esistenti, con il mantenimento della parte sud già recuperata;
- valorizzazione delle funzioni commerciali/servizi nel quartiere;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito, relazionandosi anche con quanto già definito nel Piano degli Interventi vigente:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;
- le destinazioni d'uso previste (commerciale, residenziale e direzionale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- vanno rispettate, e se possibile aumentate, le dotazioni di verde previste dal Piano degli Interventi per quest'area;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità del nuovo complesso dovrà essere organizzato attraverso la sistemazione dell'intersezione attuale tra Via Borgo Vicenza e Muri d'Orsato con una rotonda urbana;
- vanno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica contenute nelle Norme Tecniche Operative del PI.

Strutture commerciali insediabili

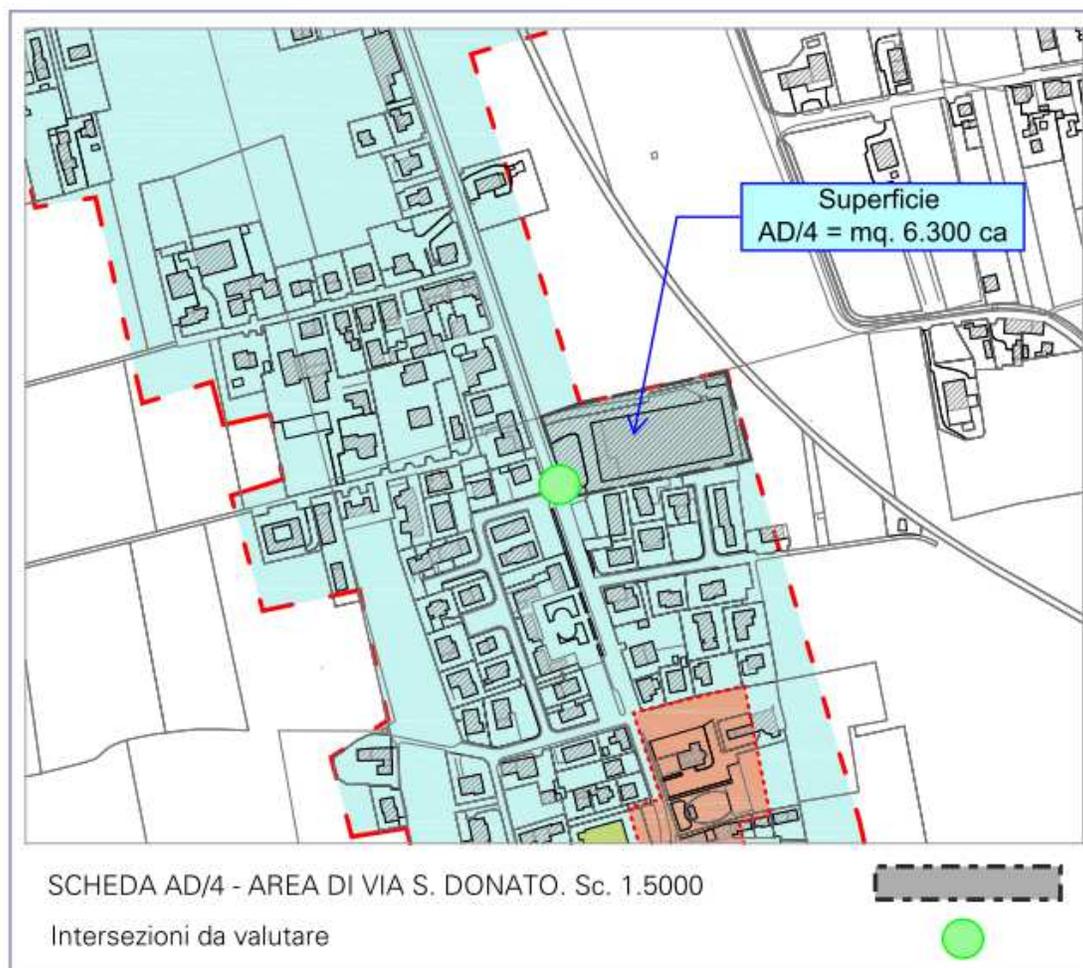
Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalle NTO del PI per la zona interessata.

Individuazione ambito

L'area è posta nel centro urbano di S. Donato lungo la SR.47 Valsugana. E' costituita da un edificio produttivo, ancora attivo dove viene svolta un'attività artigianale.

L'area si trova nella direttrice principale che porta a Padova e si estende su una superficie di circa mq. 6.300.

Si tratta di un edificio oramai incongruo con il tessuto urbano della borgata che è costituito da residenze, attività direzionali e commerciali con spazi per attività collettive e di interesse pubblico.

**Requisiti del comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012**

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto trattasi di un isolato complesso, omogeneo e continuo, dove vi è la presenza di un'attività produttiva ancora in esercizio, mentre gli altri due immobili sono uno chiuso e non utilizzato, mentre l'altro è in stato di abbandono e non più funzionale per il suo utilizzo.

Il contesto in cui si colloca è prettamente residenziale/commerciale, con presenza di servizi alla persona e artigianato di servizio, tipici della borgata periurbana e pertanto l'ambito si manifesta ora come incongruo sotto il profilo urbanistico.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo i quali è informata la pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;

- valorizzazione delle funzioni commerciali/servizi nel quartiere;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito, relazionandosi anche con quanto già definito nel Piano degli Interventi vigente:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;
- le destinazioni d'uso previste (commerciale, residenziale e direzionale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- va prevista la piantumazione arborea a più file lungo la S.R. n. 47 con funzione di filtro e separazione nel caso siano previste destinazioni residenziali e direzionali;
- va verificata la possibilità di utilizzo di dispositivi tecnici antinquinamento (barriere antirumore, intonaci ed asfalti speciali, progettazioni edilizie mirate, ecc.);
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- vanno rispettate, e se possibile aumentate, le dotazioni di verde previste dal Piano degli Interventi per quest'area;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità del nuovo complesso dovrà essere organizzato attraverso la sistemazione dell'intersezione attuale con Via S. Donato, anche con una rotatoria urbana;
- vanno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica contenute nelle Norme Tecniche Operative del PI.

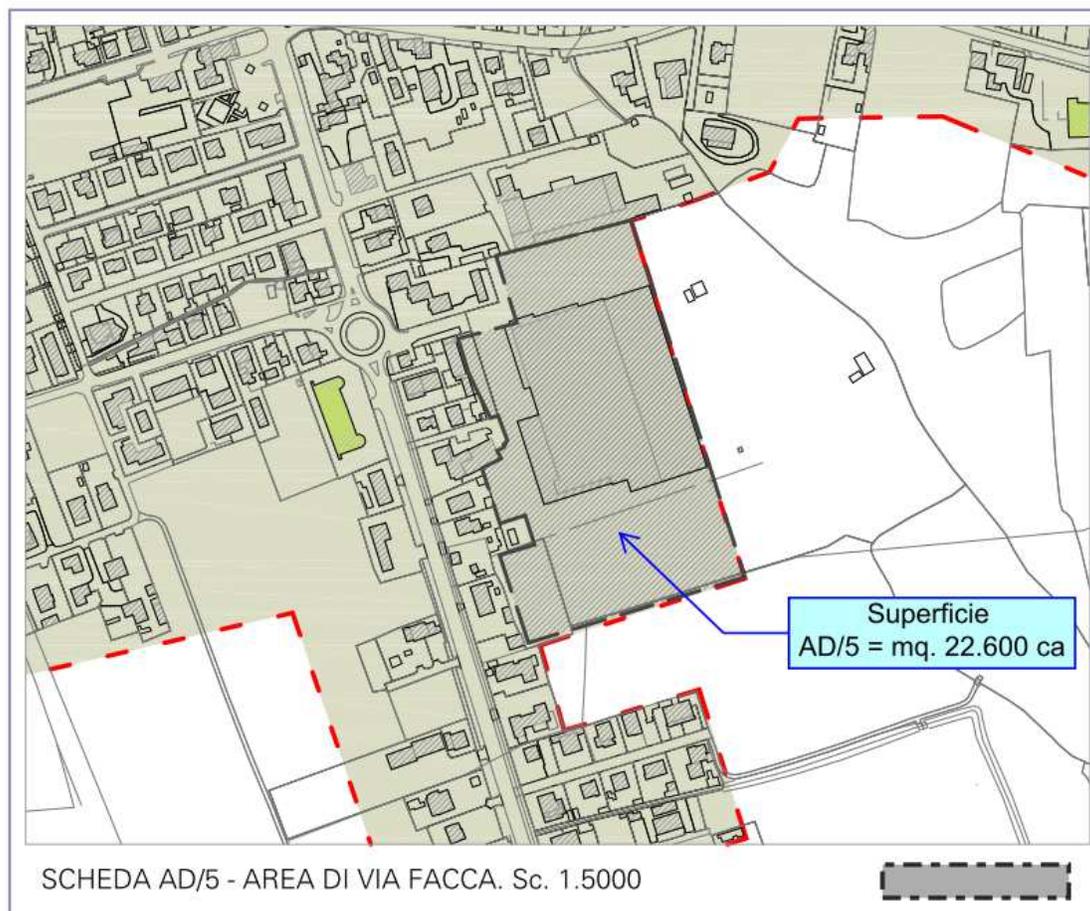
Strutture commerciali insediabili

Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalle NTO del PI per la zona interessata.

Individuazione ambito

L'area è posta nel centro urbano di Facca, all'intersezione tra le Vie Facca (SR 47) e Via Campanello. E' costituita da un edificio produttivo ancora in funzione, anche se a produzione ridotta e limitata.

L'area si trova nella direttrice principale che porta a Padova lungo la SS.47 e si estende su una superficie di circa mq. 22.600.

**Requisiti del comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012**

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto trattasi di un isolato complesso, omogeneo e continuo, dove vi è la presenza di un'attività produttiva ancora in esercizio, mentre gli altri due immobili sono uno chiuso e non utilizzato, mentre l'altro è in stato di abbandono e non più funzionale per il suo utilizzo.

Il contesto in cui si colloca è prettamente residenziale/commerciale, con presenza di servizi alla persona e artigianato di servizio, tipici della borgata periurbana e pertanto l'ambito si manifesta ora come incongruo sotto il profilo urbanistico.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i sistemi insediativo, ambientale, servizi ed infrastrutture secondo i quali è informata la pianificazione comunale:

Sistema insediativo:

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;
- valorizzazione delle funzioni commerciali/servizi nel quartiere;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria e da rumore;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali, sosta e mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire una idonea accessibilità all'area.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito, relazionandosi anche con quanto già definito nel Piano degli Interventi vigente:

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata ad un intervento evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;
- le destinazioni d'uso previste (commerciale, residenziale e direzionale) dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- vanno attuati gli interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- va verificata la possibilità di utilizzo di dispositivi tecnici antinquinamento (barriere antirumore, intonaci ed asfalti speciali, progettazioni edilizie mirate, ecc.);
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- vanno rispettate, e se possibile aumentate, le dotazioni di verde previste dal Piano degli Interventi per quest'area;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità del nuovo complesso dovrà essere organizzato attraverso la sistemazione dell'intersezione attuale sulla rotatoria di Via campanello;
- vanno previsti collegamenti ciclopedonali con il contesto urbano circostante;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica contenute nelle Norme Tecniche Operative del PI.

Strutture commerciali insediabili

Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalle NTO del PI per la zona interessata.