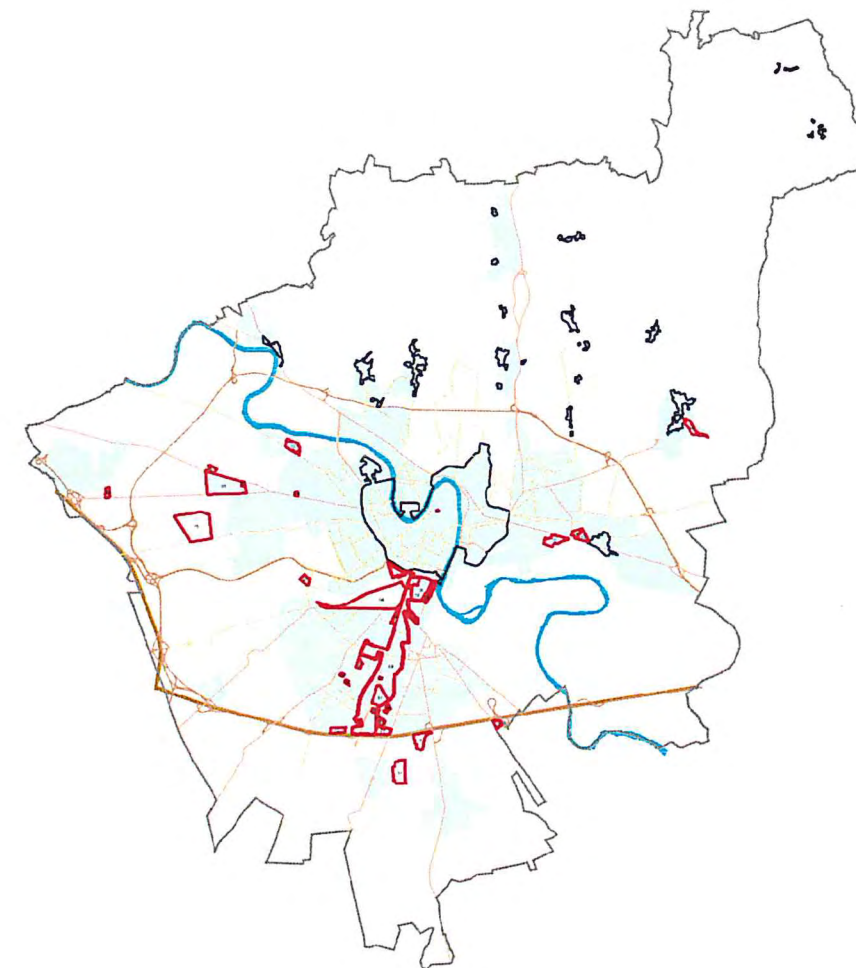


**INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL
CENTRO URBANO E DELLE AREE DI
DEGRADO DA RIQUALIFICARE**
ai sensi della L.R. 50 del 28.12.2012
e del Reg. 1 del 21.06.2013

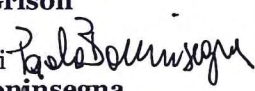


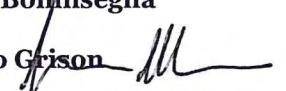
Sindaco
Flavio Tosi

Vicesindaco con delega
all'Urbanistica
Francesco Marchi

Direttore Area
Gestione del Territorio
Giorgio Zanoni

Responsabile del Procedimento
Mauro Grison

Progettisti 
Paolo Boninsegna


Mauro Grison

Coordinatore Tecnico
Paola Prospero

Responsabile Amministrativo
Donatella Fragiaco

Collaboratori
Giovanni Bianchi
Rosa Cimmino
Silvia Ederle
Cinzia Righetti

**All. A – Osservazioni
“Aree degradate da riqualificare”**

**Elaborato 1 – “Dati significativi”
Elaborato 2 – “Controdeduzioni”**

Novembre 2014

**Allegato alla
D.G.C. _____**

ALL. A - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	TIPO DI DEGRADO			CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		EDILIZIO	URBANISTICO	SOCIO- ECONOMICO	INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
1	147816	30/05/2014	MANZINI SRL-CONCESSIONARIA FIAT	10	5	VIA FORTE TOMBA 24	373	1006-1317-1385	30.985	✓	✓	✓	☒		☒	
2	152858	05/06/2014	CARLESÌ FRANCESCO	5	7	VIA BRAZZE	338	145-146-148	14.997	✓		✓	☒			☒
3	154989	09/06/2014	IMMOBILIARE CINQUERRE SPA - ROSSETTO	3	3	C.SO MILANO	241	602-605-607-611-615- 608-609-887-889-740- 700-771-772-773	31.163	✓	✓	✓	☒		☒	
4	157985	11/06/2014	TROMBA MARCELLO	10	4	VIA MANTOVANA	342	466-478-479-481-519- 520-521-522-523-524	95.261		✓	✓		☒		☒
							344	19-246-382-383-385- 386-388-392-394-396- 397-399-400-409-410- 412-478-479-481-482- 483-558-602-609-611								
5	158500	11/06/2014	VERONA PORTA SUD Spa - BRENDOLAN RENATO (e x Cartiere)	4	5	VIALE PIAVE, VIA BASSO ACQUAR	267	4-5-6-49-50-51-55-56- 57-58-59-60-61-62-63- 64-66-67-68-69-70-71- 72-2	177.203		✓		☒		☒	
6	158980	11/06/2014	ABITAL s.r.l	2	2	VIA PREARE	95	73-74-75-59-109	32.000	✓			☒		☒	
7	163047	16/06/2014	EGG s.r.l (ex Cinama Corallo)	1	1	VIA IV SPADE	156	269	3.180	✓	✓	✓	☒		☒	
8	167447	19/06/2014	BASILE FRANCESCO (S.N. 363/B2)	3	3	VIA GARDESANE	199	48	5.370		✓		☒		☒	
9	173551	26/06/2014	CARLINI s.r.l	4	5	VERONA	328	141	16.870	✓	✓	✓	☒		☒	

ALL. A - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	TIPO DI DEGRADO			CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		EDILIZIO	URBANISTICO	SOCIO- ECONOMICO	INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
10	173581	26/06/2014	QUARELLA S.p.a	7	8	VERONA	128	45-64-65-66-121-122-186	75.364	✓	✓	✓		☒		☒
11	173590	26/06/2014	AECOFIM s.r.l	8	3	VERONA	197	181-120-108	9.588	✓	✓			☒		☒
12	173626	26/06/2014	QGM S.r.l	3	3	VERONA	263	60-178-179-181-182-185-186-192-193-194-195-196-197-180-62	69.860	✓	✓		☒		☒	
13	173649	26/06/2014	IMMOBILIARE FINANZIARIA MARA s.a.s			VIALE DEL LAVORO	350	269	NON PERVENUTA				☒		☒	
14	170502	24/06/2014	NEW FILE S.r.l	10	5	VIA RODIGINA	392	59-68-158	3.006	✓				☒		☒
15	171034	24/06/2014	CACCIATORI PAOLA ed altri (via Basso Acquar)	4	5	VIA BASSO ACQUAR E VIA DOMINUTTI	267	72-73	NON PERVENUTA	✓	✓	✓	☒		☒	
							F/1	178								
16	172342	25/06/2014	IMMOBILIARE TRE ERRE SPA	4	5	VIA PACINOTTI	348	65-66	3.320	✓	✓	✓	☒		☒	
17	174526	26/06/2014	COUNTRY SRL	10	59	OPPEANO VIA BAGNOLO	370	416-448	NON PERVENUTA					☒		☒
18	174527	26/06/2014	VICENTINI S.p.a	3	3	C.SO MILANO	203	211	4.293				☒		☒	
19	174706	27/06/2014	DORIKA S.r.l	3	3	SECONDA TRAVERSA SPIANA	262	185-34-216-134-107-113-223-222	30.991	✓	✓	✓	☒			☒
							261	86								
20	174956	26/06/2014	IMMOBILIARIA S.r.l	6	7	SAN MICHELE	311	56-58	NON PERVENUTA		✓		☒		☒	



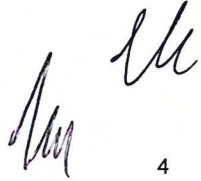
ALL. A - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	TIPO DI DEGRADO			CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		EDILIZIO	URBANISTICO	SOCIO- ECONOMICO	INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
21	174966	27/06/2014	RONCHESANA	2	2	VERONA	vedi PUA 657 ,PUA 665		72.399	✓	✓	✓		☒		☒
22	175466	27/06/2014	FEDRIGOLI COSTRUZIONI Spa	2	2	VIA PREARE	97	22-108	11.084	✓	✓			☒		☒
23 (=n.18)	175472	27/06/2014	VICENTINI S.p.a	3	3	C.SO MILANO	203	211	4.293	✓	✓	✓	☒		☒	
24	175618	27/06/2014	RENI MARIA STELIA	4	5	VIA F.GIOIA 35	366	144-92	7.326			✓	☒		☒	
25	176742	30/06/2014	SARTORI PIETRO GIUSEPPE	10	5	AREA BIASI	368	346-344-347-343-345- 105-348-349-379-378- 388-350-370-367-390- 351-352-353-369-389	83.820	✓		✓	☒			☒
							372	127-869-943-937-835- 833								
26	176751	30/06/2014	SARTORI PIETRO GIUSEPPE	10	5	AREE LIMITROFE AREA BIASI	VEDI ELENCO ALLEGATO 2B ISTANZA		217.469	✓	✓	✓	☒			☒
27	176657	30/06/2014	PAOLO PARMA	4	SUD	VERONA	348	34	1.500	✓			☒		☒	
28	176735	30/06/2014	PERCENTO Spa	8	3	VERONA	195	376	20.986	✓	✓	✓		☒		☒
29	176738	30/06/2014	ROSSI ALBERTO	10	5	VIA FORTE TOMBA	371	301-303-305-307-309- 148	27.947	✓	✓	✓	☒		☒	
30	176757	30/06/2014	ERMINIO SCAPPINI ed altri (via della Spianà)	3	3	VIA DELLA SPIANA	261	134-84-83-86-	31.074	✓	✓	✓	☒			☒
							262	34-107-113-223-185- 216-222-169-208								
31	176937	30/06/2014	ECOMATT s.r.l (via Unità d'Italia)	6	6	BERBERA,19	229	371 sub 36	1.618	✓	✓	✓	☒		☒	




ALL. A - Elaborato 1 - DATI SIGNIFICATIVI

rep.	NOTE						CATASTO		ST MQ	TIPO DI DEGRADO			CENTRO ABITATO		CENTRO URBANO	
	PG	DATA	DITTA	ATO	CIRC	LOCALITA'/VIA	FG	MP		EDILIZIO	URBANISTICO	SOCIO- ECONOMICO	INTERNO	ESTERNO	INCLUSO	NON INCLUSO
32	177162	30/06/2014	SARTORI PIETRO GIUSEPPE	10	5	AREA NUOVA VERONA SUD	VEDI ELENCO ALLEGATO 2B STANZA		326.342	✓	✓	✓	☒			☒
33-CU	167461	19/06/2014	Tromba Nicola	10	5	via Belfiore	391	968-2551-2552-2553- 2554-2555-2556-2557- 2558-2559-2560	7.351	✓	✓	✓	☒			☒
34-CU	175136	27/06/2014	Soc. Scuderlando srl (Nicolis Moreno)	4	5	via dell'esperanto- via Spallanzani	362	606	10.307	✓		✓	☒		☒	
35-CU	176692	30/06/2014	Soc. Lepanto 2 srl Daniele)	4		(Pozzerle	347	53-54-152	8.060	✓		✓	☒		☒	
36 F.T.	177751	01/07/2014	MANNI GIANCARLO	4	5	VIA RIGHI	349	134	10.575	✓	✓	✓	☒		☒	
37 F.T.	177752	01/07/2014	MANNI FRANCESCO (S.N. 38/B1)	4	5	VIA DELL ESPERANTO 20/A	366	40	15.389		✓	✓	☒		☒	
38 F.T.	177760	01/07/2014	MARCONI MAURIZIO	3	3	VIA GARDESANE	198	181-182-124-183-179- 15-11-151	15.453				☒			☒
39 F.T.	177765	01/07/2014	SERENA BEGNONI	3	3	VERONA	201	21	23.000	✓	✓	✓	☒			☒
40-FT	230415	28/08/2014	Campagnetta srl- Gruppo PAM	6		SS11-S.Michele Extra	311	22-23-69	93.800	✓	✓			☒		☒



rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
1	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 31.200 è situata a Cadidavid prospiciente via Forte Tomba, tra il tessuto edificato e il nuovo intervento della SN.65 in corso di realizzazione. Presenta un attuale utilizzo come concessionaria auto alla quale fa riferimento l'incompiuta costruzione oggi presente. Il richiedente chiede : 1_ l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a.,b., ed h. alle cui descrizioni di rinvia. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo, il terziario e il turistico. 2_ il recupero del patrimonio edilizio esistente di slp mq. 7.190 ed la mutazione della destinazione d'uso da concessionaria a GSV per ca. mq. 5000 di cui mq.3500 di vendita e attività artigianali/industriali per i restanti ca. 1900mq.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> In merito alla richiesta n.1 si rileva che l'ambito proposto è stato oggetto di precedente variante SUAP che ha riconosciuto lo stesso come zona territoriale omogenea D-Speciale. Sull'ambito era altresì riconosciuto il Fuori Zona rubricato al n.18. Tale ambito ricade in ATO 10 ed è collocato in prossimità delle principali arterie viabilistiche di Verona sud. E' attualmente disciplinato dalla Variante sopraccitata che ha portato all'attivazione di un procedimento edilizio SUAP in corso di realizzazione. Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di area di degrado nè edilizio, nè urbanistico, nè socio-economico in quanto si configura come un'area nella quale è già in atto un processo di trasformazione, ancorchè non completato. Infatti risulta presente sull'area un'edificazione già definta nelle parti strutturali in confromità ad un permesso di costruire ancora in corso di validità. Si ritiene pertanto che la proposta di individuazione di area degradata non sia accoglibile per le motivazioni sopra esposte. Pur confermando l'inserimento di tale area all'interno del centro urbano, la proposta di area degradata risulta non accoglibile. In merito alla richiesta n.2 si rileva che la stessa non riguarda il presente provvedimento e pertanto si ritiene non accoglibile in quanto non pertinente. La valutazione di tale richiesta è conseguentemente rinviata ad una fase successiva per l'adozione e approvazione della Variante al P.I. di adeguamento alla L.R. 50/2012 sul commercio, previa deliberazione di Giunta Comunale con la quale verranno definiti i criteri con cui si procederà a localizzare le medio-grandi e le grandi strutture di vendita tenuto conto delle caratteristiche del territorio, degli indirizzi del PAT e delle peculiarità delle aree già riconosciute come aree di degrado e/o centro urbano.	
2	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 15.000 è situata in via Brazze in prossimità del parco dell'Adige Sud e di Villa Buri. Attualmente sull'area è presente un fabbricato dismesso di ca. 1700 mq., autorizzato nel 1973 come deposito agricolo e successivamente utilizzato per un'attività fuori zona oggi rimossa. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le tipologie di degrado edilizio e socio-economico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b., c. e h. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira ad una riqualificazione mediante modifica della destinazione d'uso e costruzione di una tipologia a corte rurale/piccolo borgo. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia quella commerciale e produttiva.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 5, è collocato in un ambito rurale distante da una viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come zona a prevalente destinazione agricola (art. 141 NTO) e attività produttiva fuori Zona (n.22) da bloccare. Nonostante venga segnalato che l'attività di deposito auto sinistrate è attualmente dismessa, si ritiene che ciò non sia sufficiente a caratterizzare l'ambito come area degradata, in quanto dalla lettura delle caratteristiche degli immobili esistenti si rileva che l'edificio mantiene le caratteriste dell'originaria destinazione a deposito agricolo e l'area circostante non presenta elementi di degrado tali da inibirne l'uso agricolo. Inoltre la richiesta di riutilizzo per usi diversi dal commerciale non comporta necessariamente l'individuazione di area degradata; la stessa non riguarda il presente provvedimento e pertanto si ritiene non pertinente. La valutazione di tale richiesta è conseguentemente rinviata ad una fase successiva per l'adozione e approvazione della Variante al P.I. Per le motivazioni sopraesposte, la proposta di area degradata risulta non accoglibile	
3	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 31.000 è situata in B.go Milano verso la fine di Corso Milano. Attualmente risulta utilizzata in parte come area commerciale con la presenza del supermercato "Rossetto", mentre in parte è destinata a servizi attualmente non realizzati se non in minima parte. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a.,b.,c.,e.,f.,h.i., alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al riordino mediante una ristrutturazione urbanistica dell'area interessata. Tra le destinazioni incompatibili si evidenziano l'abitativo, il turistico ed il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento oggetto di recenti interventi pubblici di riqualificazione anche in accordo con i privati ed individuato dal PI parte come Ambiti per attività terziaria, commerciale,direzionale, turistica (art.112 NTO) e parte come Verde per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (art.122-123 NTO). Visto lo stato di utilizzo funzionale oggi presente , i recenti interventi pubblici di urbanizzazione a miglioramento del contesto, la stessa condizione edilizia che caratterizza l'intorno, non si valuta l'ambito segnalato come portatore di stati di degrado. Pur confermando l'inserimento di tale area all'interno del centro urbano, la proposta di area degradata risulta non accoglibile.	
4	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 95.000 è situata in ambito rurale a sud dell'autostrda BS-PD. All'interno sono situate alcune realtà produttivo-artigianali di fatto fuori-zona. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le tipologie di degrado urbanistico e socio-economico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b.,c.,f., g.,i. alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta non precisa gli interventi per la riqualificazione, ma punta al cambio d'uso dei capannoni esistenti prevedendo un'area artigianale -produttiva ad espansione. Tra le destinazioni incompatibili si evidenzia quella abitativa.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come zona a prevalente destinazione agricola (art. 141 NTO). La richiesta non pare interessata ad una riqualificazione secondo gli intenti della normativa regionale sulla disciplina commerciale, piuttosto ad una regolarizzazione delle attività in essere ed ad una possibile espansione di insediamenti produttivi/artigianali. Visto lo stato di utilizzo funzionale oggi presente, la stessa condizione edilizia che caratterizza l'intorno, lo stato attuale di conservazione degli immobili, non si valuta l'ambito segnalato come portatore di stati di degrado. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile.	
5	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 177.000, costituisce l'ambito dell'intervento denominato PUA Ex Cartiere, riconosciuto nella scheda di area degradata n. 05 allegata all'avviso ed alla quale si rimanda. Il richiedente ripercorrendo le vicende collegate all'area in questione, evidenzia e motiva (anche in confronto ad altre realtà segnalate) la richiesta di riconoscimento di degrado edilizio e socio-economico non indicati nella scheda 05 sopraccitata, la quale riconosce solamente un degrado di tipo urbanistico. Inoltre punta agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci da b. a i. comprese, alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente, ad un riordino mediante ristrutturazione urbanistica, al mutamento dell'uso. Tra le destinazioni incompatibili si evidenzia quella produttiva.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento che prevede interventi di potenziamento a carico dello stesso richiedente ed individuato dal PI come Area disciplinata da accordi precedenti al PI (art.181 NTO). Viste le motivazioni, lo stato di approvazione ed attuazione del PUA e l'analogia con situazioni similari identificate, si ritiene di poter condividere l'aggiornamento della scheda di area degradata n.05 "Ex Cartiere" limitatamente al punto a) Degrado edilizio stante la presenza in ambito di edifici che, ancorchè vincolati, necessitano di riqualificazione mediante cambio d'uso. Si ritiene che la proposta di estendere alle categorie di degrado "a)_edilizio" e "c)_socio-economico" l'area identificata con la scheda n. 05 sia parzialmente condivisibile, con il limite alla tipologia di degrado "a)_edilizio".	  1

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI			
rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
		Pertanto la proposta di estensione delle categorie di degrado risulta parzialmente accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 18 , limitatamente alla tipologia di degrado "a)_edilizio" .	
6	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq.32.000 è situata a Parona e comprende degli immobili attualmente utilizzati a destinazione industriale (abbigliamento) ed un'area limitrofa libera. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado edilizio, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., g., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutazione della destinazione d'uso. Non vengono evidenziate destinazioni incompatibili.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 2, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento interessato anche dal progetto della bretella Nord ed inserito nel Parco dell'Adige Nord; è individuato dal PI regolativo come ambito destinato a programmi complessi (art.114 NTO) per la parte maggiore interessata dall'insediamento industriale e come ambito agricolo di ammortizzazione e transizione (art. 142 NTO) per la minore area libera. L'area è altresì oggetto di scheda norma n.361/B2 inserita nel PI Operativo prevedendo una pluralità di funzioni tra cui anche la destinazione U2-commerciale per mq. 4200; l'accordo tuttavia non risulta ad oggi perfezionato. Lo stato attuale di conservazione degli immobili non consente tuttavia di qualificare gli stessi come area di degrado. Pur confermando l'inserimento di tale area all'interno del centro urbano, la proposta di area degradata risulta non accoglibile .	
7	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'immobile proposto su un'area di ca. mq. 1400 è situato in centro storico in via Quattro Spade 19 e corrisponde al Palazzo Della Torre-Dolci / ex cinema Corallo, soggetto a vincolo monumentale . E' un immobile oggi dismesso con una SUL di ca. mq. 3.200. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., g., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili si evidenziano l'abitativo, il terziario ed il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 1 ed individuato dal PI come area a servizi di tipo 21-cinema. La normativa regionale 50/2012 (art.4/c.1-b e art.21/c.5) favorisce la localizzazione di interventi commerciali in centro storico indipendentemente dall'individuazione delle aree di degrado. Tuttavia il Regolamento 1/2013 limita questa possibilità a casi in cui venga verificata la compatibilità della destinazione urbanistica dell'area (art. 2/c.2) . Poichè nel caso specifico il PI vigente prevede la possibilità di utilizzo dell'immobile esclusivamente come area a servizi (21-cinema), al fine di consentire anche un possibile utilizzo a fini commerciali, risulta opportuno condividere la proposta di individuazione di area degradata in quanto rispondente alle finalità e ai principi della normativa regionale LR 50/2012 di cui agli articoli 2 e 4. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 19 .	
8	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 5.300 è situata a San Massimo in loc. Croce Bianca.Attualmente non è edificata.Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado urbanistico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b., e., f., g., h. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta punta al riordino mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e mutamento della destinazione d'uso individuando una vocazione commerciale. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento con la realizzazione di recenti interventi di miglioramento della viabilità ed individuato dal PI come ambito destinato a programmi complessi (art.114 NTO). E' compreso all'interno dell'ambito del PAQE denominato "Agorà della Croce Bianca" e individuato nel PI come area soggetta alla scheda norma n.363/B2 con destinazioni miste abitative (mq.1400) e commerciali (mq. 750), il cui accordo è in fase di perfezionamento. L'area è già stata riconosciuta all'interno dell'Area degradata n. 1-Croce Bianca di ambito più vasto. Tuttavia la proposta meglio identifica le caratteristiche di questo singolo comparto e pertanto se ne condivide i contenuti. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 20 .	
9	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 16.800 è situata in ZAI tra via Lussemburgo e via Belgio.Presenta un attuale utilizzo come insediamento industriale. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte e tre le tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., g., h. alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il turistico e il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito di degrado proposto è caratterizzato dalla presenza di manufatti industriali risalenti agli anni '50 e '60 non più rispondenti alle esigenze degli attuali processi produttivi. Ricade in ATO 4 ed è bene inserito nella viabilità urbana. Nel PI è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito II del Masterplan (art.113 NTO) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 21 .	
10	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 75.300 è situata in Valpantena in strada della Giara. Presenta un attuale utilizzo come produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., g., h. alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia turistico e produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'area di degrado proposta ricade in ATO 7, corrisponde ad un'attività produttiva "Fuori Zona- n.37" collocata in ambito a prevalente destinazione agricola (art. 141 NTO) , attualmente dismessa e oggetto di accordo ex art.6 LR 11/2004 relativo alla scheda norma n. 423/B2, perfezionato con la stipula in data 10/04/2013, che ne conferma la destinazione produttiva rimodulando la SUL esistente. Considerato che il PI conferma la destinazione produttiva dell'area con un processo di riqualificazione già in atto in virtù dell'accordo stipulato che prescinde dall'individuazione di area di degrado, non si ritiene condivisibile la proposta presentata. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
11	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 9.600 è situata lungo la strada Bresciana.Presenta un attuale utilizzo a deposito. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte due tipologie di degrado (edilizio e urbanistico), puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., h., alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta punta al riordino mediante ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo, il terziario e il turistico.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito di degrado proposto ricade in ATO 8; è collocato lungo viabilità principale extraurbana. L'ambito proposto è parte della previsione operativa di PI relativa all'Area Residua 15 riconosciuta con destinazione U4 turistica; l'ambito è inoltre gravato dalla presenza di elettrodotti. Considerato che il PI conferma la destinazione turistica dell'area con un processo di riqualificazione che prescinde dall'individuazione di area di degrado, non si ritiene condivisibile la proposta presentata. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI

rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
12	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 69.800; è situata in B.go Milano, via Albere. Si presenta come un'area pressochè libera con un marginale utilizzo artigianale/produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando due tipologie di degrado (edilizio e urbanistico), puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., d., e., f., g., h., i. alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il turistico e produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI operativo con le previsioni delle schede norma nn.399-326 , i cui accordi sono stati rispettivamente perfezionati con atto pubblico in data 02/10/2013 e 09/04/2014, prevedendo un mix funzionale in cui la destinazione commerciale è di mq.3000. Allo stato attuale l'ambito non presenta caratteristiche di degrado edilizio e/o urbanistico tali da configurare l'area come degradata. Pur confermando l'inserimento di tale area all'interno del centro urbano, la proposta di area degradata non risulta condivisibile. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
13	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area proposta è situata in ZAI in prossimità di Largo del Perlar. E' quasi interamente edificata mediante un immobile avente un attuale utilizzo produttivo/manifatturiero. Il richiedente non allega lo schema della proposta di scheda, condividendo l'identificazione dell'ambito della scheda di area degradata n. 03. Evidenzia l'intenzione di proporre una richiesta di nuovo Accordo ex art.6 LR11/04 in variante al PI che consenta una riqualificazione mediante il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4 in prossimità a viabilità urbane principali ed individuato dal PI come tessuto produttivo della Zai / Ambiti I (art.113 NTO). E' già riconosciuta all'interno della scheda di area degradata n. 3 corrispondente all'Ambito I del Masterplan di ambito più vasto. La proposta tuttavia conferma e condivide i contenuti di quanto già precisato nel PI. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 22. In merito alla richiesta di cambio d'uso mediante accordo art.6 LR 11/2004, si rileva che la stessa non riguarda il presente provvedimento e pertanto si ritiene non pertinente. La valutazione di tale richiesta è conseguentemente rinviata ad una fase successiva per l'adozione e approvazione della Variante al P.I.	
14	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 3000 è situata lungo la strada Rodigina a confine con San Giovanni Lupatoto. Si presenta come un'area pressochè libera con la presenza di alcuni depositi. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado edilizio , puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., c., i. alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dell'esistente e al cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia tutti le possibilità contemplate.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come zona rurale di mitigazione ambientale (art. 143 NTO). Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di area di degrado nè edilizio, nè urbanistico, nè socio-economico in quanto si configura come un'area pressochè libera, di margine ad un tessuto agricolo. Si ritiene pertanto che la proposta di individuazione di area degradata non sia accoglibile per le motivazioni sopra esposte. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
15	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 8.800 è situata in via Basso Acquar. E' edificata quasi totalmente con immobili a carattere produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, evidenziando tutti gli obiettivi di riqualificazione alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira alla totalità degli interventi previsti per la riqualificazione. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo, il turistico ed il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4, è collocato in prossimità a viabilità urbane principali. E' posizionato in adiacenza alle aree degradate n. 03 (Masterplan Ambito I) e n. 05 (ex Cartiere). Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di degrado socio-economico in quanto non risultano in atto fenomeni di utilizzazione impropria. Poichè l'area non presenta caratteristiche dissimili dalle aree adiacenti già individuate come aree degradate, si ritiene che la proposta di individuazione di area degradata sia condivisibile limitatamente alle tipologie di degrado edilizio ed urbanistico comprendendo anche la parte di edifici adiacenti che si presentano con le stesse configurazioni edilizie. Si ritiene la proposta di area degradata parzialmente accoglibile nei limiti e con le modalità sopra esposti con l'elaborazione della scheda n.23 .	
16	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 6.200 è situata in ZAI, via Pacinotti. Presenta un attuale utilizzo come produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, evidenziando tutti gli obiettivi di riqualificazione alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla totalità degli interventi previsti per la riqualificazione. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito di degrado proposto è caratterizzato dalla presenza di manufatti industriali non più rispondenti alle esigenze degli attuali processi produttivi. Ricade in ATO 4 ed è bene inserito nella viabilità urbana. Nel PI è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito II del Masterplan (art.113 NTO) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 24	
17	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 23.577 è situata lungo via Rodigina in prossimità del cavalcavia dell'autostrada ed a confine con il comune di S.Giovanni Lupatoto. Si Presenta come area libera. Il richiedente chiede: 1_ l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado urbanistico, puntando all' obiettivo di riqualificazione indicato alla voce g. alla cui descrizione si rinvia. La richiesta mira al mutamento di destinazione d'uso Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo, turistico e produttivo. 2_ la richiedente, titolare di due medio-grandi strutture di vendita riconducibili alla definizione di centro commerciale (GSV)ai sensi della precedente L.R.15/2004 e collocate nel comune di S.Giovanni a confine con il comune di Verona, finalizza la richiesta all'esigenza di dotare la propria GSV di requisiti di dotazioni commerciali, collocandole nel terreno ricadente nel comune di Verona.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI zona a prevalente destinazione agricola (art. 141 NTO) ancorchè adiacente ad una ampia zona commerciale posizionata nel comune di S.Giovanni L. e gravata da vincoli derivanti dalla presenza di importanti arterie stradali e da elettrodotti. L'ambito segnalato è esterno sia al centro abitato che al centro urbano e risulta libero da manufatti. Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di area di degrado nè edilizio, nè urbanistico, nè socio-economico in quanto si configura come un'area agricola libera . Si ritiene pertanto che la proposta di individuazione di area degradata non sia accoglibile per le motivazioni sopra esposte. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
18	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 4.200 si affaccia su Corso Milano e viale Sicilia. Si presenta attualmente occupata da un fabbricato tipo capannone. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tipologie di degrado, puntando all' obiettivo di riqualificazione indicato alle voci a., b., c., f., g., h., alle cui descrizioni di rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dell'esistente e al cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo e il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento oggetto di recenti interventi pubblici di riqualificazione anche in accordo con i privati ed individuato dal PI come ambito destinato a programmi complessi (art.114 NTO) destinati ad interventi di riqualificazione. Si riconoscono pertanto le tipologia di degrado urbanistico e socio-economico; tuttavia visto lo stato di conservazione dell'immobile, si esclude la tipologia di degrado edilizio. Si ritiene la proposta di area degradata parzialmente accoglibile nei limiti sopra esposti con l'elaborazione della scheda n. 25.	

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI			
rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
19	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di proprietà della richiedente è di ca. mq. 5800 (mp. 107-113-223) ed è situata nei pressi di via Albere vicino al sottopasso della ferrovia. L'ambito di proprietà è attualmente libero da manufatti, mentre gli ulteriori ambiti segnalati sono di proprietà di terzi (ca. mq. 25.000) e si presentano parzialmente edificati con fabbricati per attività artigianali/produttive. Il richiedente, proprietario solo di minima parte dell'ambito proposto chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando a tutti gli obiettivi di riqualificazione indicati alle cui descrizioni di rinvii e proponendo di mettere in atto tutti gli interventi di riqualificazione. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il terziario limitatamente all'U3/5 (discoteche) e l'agricolo limitatamente al U6/5(florovivaistico). Inoltre con ulteriore apposita istanza il richiedente ha presentato richiesta di estensione del centro urbano al cui documento specifico di valutazione (rep.n. 2) si rinvia.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito complessivamente indentificato su base catastale non è valutabile in quanto l'istanza è sottoscritta soltanto da uno dei proprietari. Lo stesso ambito proposto è altresì ricompreso nel più ampio areale oggetto della proposta di area degradata rubricata al n. 30, sottoscritta da tutti i proprietari e alla quale si rimanda per la compiuta valutazione. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile rimandando comunque per le compiute valutazioni sull'intero ambito alla proposta identificata al numero 30.	
20	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta costituisce una porzione all'interno dell'ambito oggetto di accordo pubblico-privato stipulato in data 12/11/2013 e relativo alla scheda norma 402, situata all'estremità est di San Michele. La porzione evidenziata corrisponde alla cava storica. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado urbanistico e puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b., d., e., f., h., alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione urbanistico e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 6; fa parte del PI operativo e costituisce parte dell'area sottoposta ad accordo sopraccitato (SN.402) che prevede all'art.3.2 le modalità di attuazione delle previsioni della scheda in merito all'area segnalata. Si ritiene che le indicazioni del PAT confermate dal PI che riconoscono come "elementi di degrado della zona agricola da riqualificare" la presenza della ex-cava siano sostanzialmente diverse da quelle indicate dal Regolamento 1/2013 attuativo della LR 50/2012 per riconoscerla presenza di un degrado di tipo urbanistico. Pur confermando l'inserimento di tale area all'interno del centro urbano, la proposta di area degradata risulta non accoglibile.	
21	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 72.400 è situata a Parona lungo strada del Brennero. Sull'area vige un PUA denominato "PUA La Ronchesana" approvato il 20/12/2007 con DCC n.104 e successiva richiesta di variante in corso. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci c., e., f., g., alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il turistico e il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 2; è collocato in prossimità a viabilità principali e soggetto alla disciplina dei PUA approvati anteriormente al PI (art.181 NTO), nella fattispecie un PUA attuativo delle previsioni del PAQE "art.27-Parona-Porta del Nassar" contenute nella scheda Allegato-k. Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di degrado edilizio, urbanistico né socio-economico in quanto si presenta come un'area libera in cui non risultano in atto fenomeni di utilizzazione impropria e sono tutt'ora vigenti previsioni di trasformazione urbanistica. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile.	
22	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 11.000 è situata lungo via Preare. Presenta un attuale utilizzo come deposito di materiali edili. L'ambito evidenziato è parzialmente incluso nella scheda del Fuori Zona n.183. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le tipologie di degrado edilizio ed urbanistico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione. Non evidenzia alcuna destinazioni incompatibili tra quelle elencate. Con apposita istanza (ALL.4) viene altresì richiesta l'estensione del centro urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 2, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI in parte come tessuto per attività integrate (art.110 NTO) e in parte come Parco dell'Adige Nord (art. 136 NTO), ed è compreso nel più vasto ambito della scheda del Fuori Zona n. 183. Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche di degrado socio-economico in quanto l'attività in atto è conforme alla disciplina di tessuto e presenta caratteristiche simili a quelle adiacenti in cui sono presenti attività integrate conformi. Pertanto si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile. Per l'esame della corrispondente proposta di estensione del centro urbano si rimanda alla valutazione contenuta al rep. n.5 dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	
23 (= n.18)	Si riscontra che la proposta presenta i medesimi contenuti dell'istanza rubricata al rep.n. 18 cui si rinvia per la valutazione.	Si riscontra che la proposta presenta i medesimi contenuti dell'istanza rubricata al rep.n. 18 cui si rinvia per la valutazione.	
24	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 7.300 è situata in ZAI, in via Flavio Gioia. Presenta un attuale utilizzo come produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado socio-economico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., c., g., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente, al riordino mediante demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo e il turistico.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come tessuto produttivo della Zai / Ambito I Masterplan (art.113 NTO), già individuato come Area degradata (scheda n. 3), identificando come tipo di degrado soltanto quello di tipo socio-economico e selezionando puntualmente gli obiettivi e gli indirizzi per la riqualificazione. La proposta proposta meglio identifica le caratteristiche di questo singolo comparto e pertanto se ne condividono i contenuti. Si ritiene la proposta di area degradata accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 26.	
25	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 83.800 è situata a ridosso dell'autostrada e denominata Area Biasi.Presenta un attuale utilizzo come industriale. Il richiedente riconosce l'individuazione di area di degrado di cui alla scheda n. 16, confermando le tipologie di degrado edilizio e socio-economico; gli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., d., e., f., h.. alle cui descrizioni si rinvia; gli indirizzi per le azioni di riqualificazione che mirano alla demolizione e ricostruzione, al riordino degli insediamenti mediante ristrutturazione urbanistica ed al cambio di destinazione d'uso. Ritiene invece errata l'individuazione delle destinazioni incompatibili riportata nella succitata scheda 16, ritenendola un mero errore materiale e chiedendone l'aggiornamento senza l'esclusione delle destinazioni commerciale e terziario.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come tessuto per attività produttiva (art.109 NTO). L'ambito è individuato come Area degradata n. 16 ai sensi della L.R.50/12 e del regolamento n.1/2013. La valutazione in merito agli usi incompatibili indicati nella scheda di area degradata si riferisce alla compatibilità rispetto ai contenuti del PAT. Nel caso in specie gli usi incompatibili riportati in tale scheda (Commerciale-terziario-turistico) sono riferiti alla conformità al PAT che per l'ATO 10 prevede solo un dimensionamento di tipo abitativo e produttivo. La possibilità di inserimento di una struttura commerciale o terziaria o turistica rimane comunque subordinata ad una valutazione sul dimensionamento del PRC (PAT e PI), nelle opportune sedi, che rivaluti la distribuzione di tali destinazioni ed in particolare la destinazione commerciale U2. A fronte di tali valutazioni si conferma la scheda di area degradata n.16. Si ritiene la proposta di aggiornamento della scheda di area degradata n.16 non accoglibile	

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI

rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
26	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 217.000 è situata a a ridosso dell'autostrada in prossimità dell' Area Biasi. Presenta un attuale utilizzo in parte come produttivo in parte area libera come terreno agricolo. Il richiedente chiede: 1_ l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b., c., d., e., f., g., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dell'esistente con riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Non evidenzia alcuna destinazioni incompatibili tra quelle elencate. 2_in via principale, che gli areali così proposti siano inclusi nel perimetro delle "Aree degradate da riqualificare"; in via subordinata, riconsiderare il perimetro dell'area degradata di cui alla scheda n.16 includendo la porzione delimitata dall'autostrada, via L.Biasi, via Mezzacampagna e via delle Trincee.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI parte come ambito agricolo di ammortizzazione e transizione (art. 142 NTO) e zona rurale di mitigazione ambientale (art. 143 NTO); parte come tessuto per attività produttiva (art.109 NTO). Vista la relazione allegata all'istanza, allo stato attuale l'area riconosciuta dal PI come area agricola non presenta caratteristiche tali da poter essere riconosciuta come area di degrado in quanto non risultano in atto fenomeni di utilizzazione impropria. L'area riconosciuta come tessuto per attività produttiva -art.109, limitrofa all'area Biasi risulta utilizzata da attività in essere conformi al disciplina di Piano. La possibilità di inserimento di una struttura commerciale o terziaria o turistica rimane comunque subordinata ad una valutazione sul dimensionamento del PRC (PAT e PI), nelle opportune sedi, che rivaluti la distribuzione di tali destinazioni ed in particolare la destinazione commerciale U2. Si ritiene la proposta di area degradata sia come richiesta in via principale che come richiesta in via subordinata non accoglibile.	
27	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 1.500 è situata in ZAI, via Pacinotti. Presenta un attuale utilizzo come produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando la tipologia di degrado edilizio, gli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., c., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante riordino con ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo e il turistico.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito di degrado proposto è caratterizzato dalla presenza di manufatti industriali non più rispondenti alle esigenze degli attuali processi produttivi. Ricade in ATO 4 ed è bene inserito nella viabilità urbana. Nel PI è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito II del Masterplan (art.113 NTO) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione. La proposta di area degradata risulta accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 27.	
28	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 20.986 è situata in loc. Bassone lungo la strada Bresciana. Presenta un attuale utilizzo come produttivo.L'ambito è altresì oggetto di scheda norma n.253 per un uso abitativo di mq.10.500 di SUL, il cui accordo non è stato ancora perfezionato in atto pubblico. Il richiedente, attraverso l'istanza corredata di nota, chiede: 1_ l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso, proponendo nella nota allegata una sostituzione da abitativo a commerciale almeno per i 2/3 della SUL attribuita con la scheda norma. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il turistico e il produttivo. 2_chiede di essere inserito all'interno del centro urbano già ricadendo all'interno della delimitazione del centro abitato ai sensi del codice della Strada 3_ chiede di assumere direttamente la realizzazione di opere da eseguire con il contributo di sostenibilità come condizione per la stipula e di fornire le richieste garanzie in sede di PUA attuativo del contenuto dell'accordo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 8, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come ambito oggetto di scheda norma n.253 il cui schema di accordo è stato approvato dalla Giunta ed è in attesa di perfezionamento notarile. In merito al primo punto si condivide la proposta di riconoscimneto dello stato di degrado così come proposto e di fatto già evidenziato con la classe perequativa assegnata alla scheda norma n.253. Le ulteriori richieste di modifiche che mirano all'ottenimento di una variazione dei contenuti della scheda norma 253 non sono pertinenti e pertanto non sono oggetto di valutazione in questa sede, poichè l'oggetto dell'avviso pubblicato è esclusivamente limitato all'individuazione delle zone di degrado. Tali richieste potranno essere valutate soltanto in sede di variante al PI. la proposta si ritiene accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 28 limitatamente all'individuazione dell' area di degrado . In merito al punto 2 relativo alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 7 dell'""ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO". Il punto 3 è inconferente rispetto al tema trattato.	
29	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 28.000 è situata in via Forte Tomba a ridosso del sottopasso della autostrada e degli innesti con la tangenziale sud. Si presenta edificata con un fabbricato per attività artigianali/produttive già identificato come Fuori Zona e relativa scheda e altresì oggetto di accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 stipulato in data 08/11/2012 di cui è in corso la valutazione del PUA attuativo dei contenuti dell'accordo stesso. I richiedenti chiedono l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Non evidenziano usi incompatibili.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento e disciplinato dal PI con la scheda norma n. 483 oggetto di accordo pubblico-privato già definito con atto pubblico, che riconferma nei suoi contenuti anche il Fuori Zona riconoscendo già una attività attuale di tipo commerciale. Risulta altresì inserito nel centro urbano. Allo stato attuale l'area non presenta caratteristiche tali da poter essere riconosciuta come area di degrado in quanto non risultano in atto fenomeni di utilizzazione impropria. La possibilità di inserimento di una struttura commerciale o terziaria o turistica rimane comunque subordinata ad una valutazione sul dimensionamento del PRC (PAT e PI), nelle opportune sedi, che rivaluti la distribuzione di tali destinazioni ed in particolare la destinazione commerciale U2. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile.	
30	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 31.000 include anche aree di Enti terzi (Demanio e Enel) non firmatari dell'istanza nonchè aree di proprietà comunale; è situata nei pressi di via Albere vicino al sottopasso della ferrovia. Si presenta parzialmente edificata con fabbricati per attività artigianali/produttive. I richiedenti chiedono l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Non evidenziano usi incompatibili.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3; è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed è caratterizzato in gran parte da una edificazione di tipo produttivo attualmente dismessa e degradata. Viste le condizioni oggettive dell'area si ritiene che la proposta di individuazione di area degradata sia condivisibile limitatamente alle tipologie di degrado edilizio ed urbanistico. Si ritiene la proposta di area degradata parzialmente accoglibile con l'elaborazione della scheda n.29 nei limiti sopra esposti .	
31	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 1.600 è situata nei pressi del compendio Tiberghien ed identificata al piano secondo (sub 36) di uno stabile produttivo. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando a tutti gli obiettivi di riqualificazione alle cui descrizioni si rinvia nonchè a tutte le azioni di riqualificazione. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il produttivo.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 6 è collocato in un compendio interno a viabilità di quartiere limitrofo all'area Tiberghien ed individuato dal PI come ambito destinato a programmi complessi (art.114 NTO). Nel PI è altresì identificato come archeologia industriale (art. 97-98 NTO). La proposta non considera l'intero contesto nel quale si colloca l'immobile pertanto risulta una richiesta parziale che non risponde ai criteri di valutazione della normativa regionale . Si ritiene la proposta di area degradata non valutabile limitatamente al secondo piano dell'edificio.	

  5

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI			
rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
		Tuttavia la proposta viene valutata come segnalazione di un degrado esteso al contesto in cui si colloca l'unità immobiliare che si configura come un'area dismessa e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Verificata la sussistenza del degrado, ancorchè meno accentuato rispetto all' area "Tiberghien", si ritiene opportuno riconoscere con apposita schedatura una tipologia di degrado limitato al livello urbanistico esteso al rimanente compendio destinato a programmi complessi (art.114 NTO) ed esterno all'area Tiberghien. Si ritiene la proposta di area degradata parzialmente accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 30 con le modalità sopra esposte.	
32	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 326.300 è dislocata in più aree a sud dell'Autostrada MI-VE, in prossimità dell'Area Biasi e Fondver.Presenta un attuale utilizzo come area agricola. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci b., c., d., e., f., g., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dell'esistente con riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Non evidenzia alcuna destinazioni incompatibili tra quelle elencate. Riporta altresì l'estratto di PAT che individua gli areali evidenziati come aree con possibili funzioni produttive soggette a verifica secondo i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione di grandi strutture di vendita o assimilate. Tale individuazione viene presentata come avvio del procedimento di variante di adeguamento al PI.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 10 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come ambito agricolo di ammortizzazione e transizione (art. 142 NTO) e zona rurale di mitigazione ambientale (art. 143 NTO) nonchè come zona a prevalente destinazione agricola (art. 141 NTO). Anche le previsioni del PAT di area residuale e periurbana con una vocazione di tipo produttivo, pur configurando un ambito preferenziale di sviluppo dei contesti produttivi limitrofi a cui fa riferimento la richiesta, non costituiscono un presupposto per l'individuazione di una situazione di degrado. Allo stato attuale gli ambiti segnalati e riconosciuti dal PI come area agricola non presentano caratteristiche tali da poter essere identificati come area di degrado in quanto non risultano in atto fenomeni di utilizzazione impropria. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
33-CU	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 7.300 è situata a Ca di David lungo via Belfiore.L'area è pressochè libera da manufatti. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tipologie di degrado , puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., f., g., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti. Evidenzia tutte le destinazioni incompatibili a parte l'abitativo. Si rileva inoltre che con la medesima proposta viene chiesto anche l'estensione del Centro Urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto è stato allegato alla richiesta ALL.4 relativa a segnalazioni in merito al "centro urbano"; ricade in ATO 10, è prospiciente a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come ambito agricolo (art. 141 NTO) ed in minima parte come tessuto abitativo. Risulta esterno al centro urbano. L'area si configura come zona prevalentemente agricola e non rileva stati di degrado ne' edilizio, nè urbanistico e socio-economico. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile . In merito alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 1 dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	
34-CU	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 10.300 è situata in b.ro Roma.L'area è oggetto del P.I.R.U.E.A. n.25 che prevede la riqualificazione dell'ambito con una diversa conformazione morfologica e nuove destinazioni d'uso. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le tipologie di degrado edilizio e socio-economico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., g., h. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio esistente, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e al cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia e l'abitativo, il turistico e il produttivo. Si rileva inoltre che con la medesima proposta viene chiesto anche l'estensione del Centro Urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto è stato allegato alla richiesta ALL.4 relativa a segnalazioni in merito al "centro urbano"; ricade in ATO 4, è prospiciente a viabilità di scorrimento ed è oggetto del P.I.R.U.E.A. n.25 che prevede la riqualificazione dell'ambito con una diversa conformazione morfologica e nuove destinazioni d'uso. Il PI pertanto ha già definito le modalità di riqualificazione dell'area. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile . In merito alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 4 dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	
35-CU	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 8.000 è situata in b.ro Roma. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le tipologie di degrado edilizio e socio-economico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., c., g., h. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al recupero del patrimonio esistente, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e al cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia e l'abitativo, il turistico e il produttivo. Si rileva inoltre che con la medesima proposta viene chiesto anche l'estensione del Centro Urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto è stato allegato alla richiesta ALL.4 relativa a segnalazioni in merito al "centro urbano"; è caratterizzato dalla presenza di manufatti industriali ed è bene inserito nella viabilità urbana. Nel PI è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito III (art.113 NTO) nel quale è confermata la funzione artigianale/industriale . I manufatti esistenti, ancorchè attualmente sottoutilizzati, ben si prestano ad ospitare anche altre attività produttive in un contesto che mantiene tale vocazione. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile . In merito alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 6 dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	
36 F.T.	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 10.700 è situata in ZAI via Righi. Presenta un attuale utilizzo come industriale ed è oggetto della SN 588/B2. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., d., e., f., g., h., alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta evidenzia tutte le azioni di riqualificazione. Non individua destinazioni d'uso incompatibili.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito II (art.113 NTO) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione già oggetto di scheda norma n.588 il cui accordo non è ancora definito. Trattandosi di un'attività in essere con la presenza di immobili in buono stato di conservazione, si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile .	
37 F.T.	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 15.300 è situata in ZAI via F. Gioia.Presenta un attuale utilizzo come industriale ed è oggetto della SN 38/B1. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., d., e., f., g., h., alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta evidenzia tutte le azioni di riqualificazione. Non individua destinazioni d'uso incompatibili.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 4 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento anche di prossima realizzazione (svincolo Vigasio) ed è disciplinato come tessuto produttivo della Zai / Ambito II (art.113 NTO) da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di riqualificazione e ristrutturazione già oggetto di scheda norma n.38 il cui accordo non è ancora definito. Trattandosi di un'area limitrofa a ovest all'ambito I del Masterplan e a sud alla scheda n. 41 e comunque inserita in un contesto con caratteristiche simili e soggetto a un'estesa riqualificazione, si ritiene la proposta di area degradata parzialmente accoglibile con l'elaborazione della scheda n. 31 limitatamente al degrado di tipo urbanistico.	

ALL. A - Elaborato 2 / CONTRODEDUZIONI			
rep.	SINTESI PROPOSTA	ANALISI E VALUTAZIONI DELL'UFFICIO	ESITO GIUNTA COMUNALE
38 F.T.	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 15.400 è situata a San Massimo lungo via Gardesane. Presenta un parziale utilizzo mediante immobili a carattere artigianale/produttivo già riconosciuti dal PI come Fuori Zona. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado non evidenziando le tipologie di degrado ma descrive una situazione che necessita di riqualificazione sotto il profilo edilizio, infrastrutturale; puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci e., f., g., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia l'abitativo, il commerciale e il terziario .	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3 è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento ed individuato dal PI come ambito destinato a programmi complessi (art.114 NTO). La delimitazione dell'ambito così come proposto, comprende soltanto il Fuori Zona n.3, escludendo parti del contesto caratterizzate da altre attività anch'esse già disciplinate con apposita schedatura (fuori zona n. 44-73). Stanti le schedature di piano vigenti che consentono l'ordinato sviluppo delle attività riconosciute e confermate, non appare condivisibile la proposta di individuazione dell'area di degrado. Si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile.	
39 F.T.	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 23.000 è situata b.go Milano lungo via Fava.Presenta un attuale utilizzo come impianti sportivi privati. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando tutte le tre tipologie di degrado, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., c., e., f., g., h., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, al riordino mediante ristrutturazione urbanistica e al cambio di destinazione d'uso. Tra le destinazioni incompatibili evidenzia il produttivo. Con apposita istanza (ALL.4) viene altresì richiesta l'estensione del centro urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 3, è collocato in prossimità in una zona servita da viabilità di quartiere ed individuato dal PI come parchi, servizi e attrezzature di interesse generale (art.123/V e art.124 NTO). Visto l'attuale utilizzo degli immobili inseriti in una più ampia area destinata a servizi che tra l'altro non presentano uno stato di degrado edilizio-urbanistico e socio-economico, si ritiene la proposta di area degradata non accoglibile. In merito alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 9 FT dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	
40-FT	<u>SINTESI PROPOSTA.</u> L'area di degrado proposta di ca. mq. 93.800 è situata a est del territorio di San Michele. Il richiedente chiede l'individuazione di area di degrado evidenziando le due tipologie di degrado edilizio ed urbanistico, puntando agli obiettivi di riqualificazione indicati alle voci a., b., d., f., g., i. alle cui descrizioni si rinvia. La richiesta mira alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e al cambio di destinazione d'uso. Non evidenzia destinazioni incompatibili. La presente istanza è stata depositata utilizzando l'ALL.4 relativo al centro urbano.	<u>ANALISI E VALUTAZIONE.</u> L'ambito proposto ricade in ATO 6, è collocato in prossimità a viabilità di scorrimento (bretella dell'autostrada e statale 11) ed individuato dal PI come ambito agricolo di ammortizzazione e transizione (art. 142 NTO), limitrofo ad un'area a servizi di interesse generale nella quale sorge un impianto di acquedotto con le relative fasce di tutela. Risulta esterno al centro urbano ed al centro abitato. L'area si presenta come uno spazio libero interessata in minima parte dalla struttura incompiuta di un insediamento commerciale oggetto di condono in fase di definizione per il rilascio della concessione. La situazione dell'area pertanto non presenta utilizzi impropri tali da generare situazioni di degrado. Si ritiene la proposta di area degradata, pervenuta fuori termine, non accoglibile . In merito alla richiesta di estensione del centro urbano, si rimanda alla valutazione contenuta al rep. 11 FT dell' "ALL. B - OSSERVAZIONI AL CENTRO URBANO"	