COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 85 DEL 13/02/2024

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE URBANISTICA

PRESENTATA DA: CATTOZZO LUISA

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER RIQUALIFICAZIONE AREA EX ENEL – SCHEDA AREA DI DEGRADO N. 05 DI CUI ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.I. N. 11, APPROVATA CON DCC N. 73 DEL 10/10/2023

PREMESSO che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 10/10/2023 è stata approvata l'undicesima variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.) avente ad oggetto l'adeguamento alla L.R. 50/2012 in materia di "Commercio";
- la suddetta variante urbanistica ha individuato le aree di degrado come definite dalla L.R 50/2012 e dall'art. 2, co. 3, del Regolamento Regionale 21/06/2013, n. 1 avente ad oggetto: "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)*";
- l'area di degrado n. 5, situata in Via Porta Adige, *"può essere considerata un ambito di degrado urbanistico in quanto vuoto urbano originato dalla presenza di edifici di insediamento produttivo circostanti dismessi e in base alla posizione sul territorio. Inoltre il degrado socio economico è dovuto alle parziali condizioni di abbandono degli immobili, che può comportare fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione, oltre che di sicurezza"*;

RILEVATO che la scheda urbanistica n. 05, allegata alla Variante parziale di adeguamento alla L.R. 50/2012, detta i seguenti indirizzi per la riqualificazione dell'ambito:

"SISTEMA INSEDIATIVO

E' ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, conformemente ai criteri definiti dal Regolamento 1/2013, a seguito della modifica di destinazione di zona ad opera del P.I..

La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica ed essere finalizzata ad un intervento edilizio urbanistico che si relazioni con il contesto urbano circostante.

La nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da criteri di ecosostenibilità e biocompatibilità, perseguendo l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione degli inquinamenti e in particolarefavorendo le seguenti azioni strutturali di:

- *risparmio idrico;*
- *contenimento rischio esposizione da campi elettromagnetici;*
- *miglioramento della qualità dell'aria interna, l'illuminazione e la ventilazione naturali;*
- *contenimento della esposizione al rumore;*
- *utilizzo di criteri progettuali bioclimatici e utilizzo materiali e componenti bio-ecologici;*
- *contenimento dei rifiuti edili da costruzione.*

Le destinazioni residenziale e direzionale - qualora previste - dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico.
Riordino degli insediamenti esistenti attraverso la cessione di un'area a parcheggio pubblico che si va ad aggiungere a un più ampio progetto di ammodernamento e rinnovo delle opere di urbanizzazioni esistenti nell'area.
Modalità di attuazione: PUA anche con le procedure di cui all'art. 20, co. 8ter, L.R. 11/2004 ove consentito.
SISTEMA AMBIENTALE
Interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente.
Realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale ed idraulica, al fine di migliorare la rete dei sistemi ecorelazionali esistenti.
I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo criteri finalizzati al risparmio energetico ed all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile.
OBIETTIVI GENERALI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE
La viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale
Gli interventi edificatori nell'area sono subordinati alla realizzazione di accessi ed uscite nella massima sicurezza delle utenze della nuova attività e di residenti o utenti delle attività esistenti.
Realizzazione di una nuova infrastruttura viaria (nuova strada) di collegamento tra viale Porta Adige e il parcheggio pubblico esistente a servizio della stazione ferroviaria e a servizio dell'edificio adibito a destinazione pubblica ubicato su viale Marconi.
L'inserimento di tale asse viario consente di eliminare l'accesso da Piazza della Riconoscenza a tale area di sosta, riducendo l'interferenza di mezzi pubblici e privati nell'area della stazione, in prossimità dell'accesso all'area dell'Ex scalo merci, di cui è prevista la riqualificazione quale nuova autostazione linee urbane ed extraurbane";

RICORDATO che la sopraccitata variante di adeguamento alla L.R. 50/2012 non ha modificato la destinazione urbanistica dell'area, per la quale si rimanda al vigente P.R.G. (Primo P.I. per le parti conformi al P.A.T.) ed alla variante generale al P.I. (Prima Fase) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023;

RILEVATO che la proprietà ha manifestato, giusto prot. 9313 del 02/02/2024, l'interesse alla riqualificazione, anche ai fini commerciali, dell'area in oggetto, sita in Viale Porta Adige, denominata "Ex Enel", individuata quale area degradata ai fini commerciali nella variante parziale n.11 al P.I.;

RAVVISATO l'interesse dell'Amministrazione Comunale, anche a seguito di contatti preliminari avuti dall'Assessore all'Urbanistica con emissari della proprietà, al recupero e

riqualificazione di detto ambito, il quale presenta oggi diversi fattori di degrado Urbanistico, Edilizio e Socio Economico, nonché per la possibilità di ottenere diversi posti auto, ovvero parcheggi pubblici/ad uso pubblico certamente utili per i pendolari che transitano attraverso la limitrofa stazione ferroviaria, nonché a vantaggio dei propri uffici pubblici siti in Viale Marconi;

RITENUTO che ai fini di una corretta pianificazione e progettazione urbanistica per il recupero e riqualificazione di detta area, conformemente a quanto disposto dalla strumentazione urbanistica vigente ed alla normativa di settore, sia fondamentale un coordinamento tra il Settore Urbanistica – U.O.C. Pianificazione, il Settore LL.PP. - Sezioni Suolo, Fabbricati e Patrimonio, il Settore Polizia Locale e la ditta proponente (titolare dell'area);

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 relativo alle competenze della Giunta Comunale;

RICORDATO che ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.Lgs. 267/2000, trattandosi di atto di indirizzo, non sono richiesti i pareri di regolarità tecnica e contabile;

DELIBERA

DI DARE MANDATO al Settore Urbanistica – U.O.C. Pianificazione, al Settore LL.PP. - Sezioni Suolo, Fabbricati e Patrimonio ed al Settore Polizia Locale, di assistere la proprietà del compendio immobiliare di cui all'oggetto, per la progettazione urbanistica volta alla riqualificazione, anche ai fini commerciali, dell'area degradata di cui trattasi, progettazione che dovrà essere coerente con le prescrizioni riportate negli strumenti urbanistici comunali, nei regolamenti comunali ed alla normativa vigente, oltre che agli indirizzi per la riqualificazione contenuti nella scheda n. 05 allegata alla variante parziale n. 11 al P.I. (in particolare la strada di collegamento con il parcheggio limitrofo alla stazione ferroviaria, considerando anche il vincolo monumentale che interessa l'edificio ora sede del Comando di P.L. e Servizi Sociali); a seguito dei contatti preliminari avuti da parte dell'Ass. all'Urbanistica con emissari della proprietà, appare di certo interesse la possibilità di ottenere diversi posti auto, ovvero parcheggi pubblici/ad uso pubblico certamente utili per i pendolari che transitano attraverso la limitrofa stazione ferroviaria, nonché a vantaggio degli uffici comunali siti in Viale Marconi;

DI DARE ATTO che la proposta sommaria presentata dalla ditta necessita di valutazioni che competono a più settori di questo Ente, i cui indirizzi saranno propedeutici alla predisposizione di un progetto urbanistico da parte della proprietà;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento non genera alcun obbligo in capo al Comune, che si riserva ogni facoltà di valutare detta progettazione nell'ambito degli appropriati procedimenti amministrativi.

Rovigo, 13/02/2024

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale