

COMUNE DI CANARO
Provincia di Rovigo

P.A.T.

Elaborato

8

A

Ambiti Territoriali Omogenei

**Adeguati al parere del
Comitato Tecnico Regionale n. 35 del 29-03-2012**



REGIONE DEL VENETO
Direzione Urbanistica

SINDACO
Nicola Garbellini
Ufficio tecnico
Maura Previali

PROGETTO E VALUTAZIONI
Sistema S. n.c. - Francesco Sbetti
Archistudio - Marisa Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE
Indagine geologica
dott. geol. Filippo Baratto

Indagine agronomica
dott. agr. Maurizio Leoni

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
S SISTEMA Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia
A archistudio
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza

DATA Aprile 2012

Il PAT individua nel territorio comunale quattro Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi e corrispondenti al seguente elenco:



ATO 1: Canaro



ATO 2: Zona produttiva - commerciale



ATO 3: Nuclei rurali lungo il Po



ATO 4: Zona agricola

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE						
Superficie totale ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale
3.268,91	110.398	736	-	33.500	PUA	26.200*

* con indice perequato del 15%

ATO 1: CANARO



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ATO di Canaro, che comprende il centro storico oltre alla espansione recente, trova origine in una zona una volta paludosa. Il capoluogo è caratterizzato da una crescita lineare lungo la strada per Frassinelle, ed esclusi alcuni edifici importanti si riscontra una modesta entità di edifici di interesse storico-ambientale

La zona centrale di Canaro è originariamente sorta sulle rive del Poazzo, deviato verso nord nel dopoguerra a formare un angolo retto e di cui è rimasta traccia ancor oggi ben visibile nelle aree poste a nord della Piazza.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
207,28	87.600	584	-	-	PUA	16.426*

* con indice perequato del 15%

Criticità e fragilità

Oggi uno dei temi principali che interessano tutti i centri abitati, è quello di individuare connessioni alternative alla strada principale che consentano una migliore accessibilità ai servizi e il recupero dei luoghi centrali.

Obiettivi e temi progettuali

I temi progettuali riconosciuti attengono al consolidamento del centro storico riqualificando in particolare gli spazi pubblici e i sistemi di connessione con attenzione alla viabilità ciclabile.

Il tessuto esistente all'interno della città consolidata evidenzia la necessità di riconoscere alcuni spazi non edificati come elementi della rete dei luoghi pubblici, soprattutto quando appartengono o sono prossimi a strutture pubbliche come scuole, chiese, campi sportivi, ecc.; in altri casi gli spazi non edificati possono diventare elementi di densificazione.

Le linee di espansione residenziale, coerenti con i fabbisogni locali, consentono di predisporre una dorsale viabilistica di supporto e alleggerimento del traffico del centro storico.

Il progetto di spostamento della Cantina Sociale in prossimità della strada statale Adriatica consente inoltre di ridurre lo spostamento di mezzi pesanti e agricoli senza peraltro interessare la statale stessa. Dal punto di vista economico questo intervento offre una maggiore visibilità alla Cantina Sociale.

Direttive e prescrizioni per il PI

Il dettaglio progettuale di “manutenzione” della città consolidata è compito del PI che deve nell’ambito del dimensionamento seguire i seguenti criteri:

- garantire una rete di percorsi ciclopedonali protetti;
- salvaguardare la sequenza di spazi aperti e luoghi pubblici secondo una logica di rete non “residuale” rispetto al costruito;
- evitare il consumo di suolo densificando senza però compromettere la qualità urbana ed ambientale.

Il PI prevede uno strumento attuativo, da attuarsi anche con Accordo Pubblico-Privato per lo spostamento e nuovo insediamento della Cantina Sociale.

Linee preferenziali di intervento sono da valutarsi come potenziali opportunità da attivarsi in base a comprovati fabbisogni.

ATO 2: ZONA PRODUTTIVA – COMMERCIALE



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La strada statale per Rovigo, che corre parallela al fiume, costituisce la principale connessione tra Canaro e le direttrici per Rovigo, Ferrara e il casello autostradale; lungo il suo tracciato nel tempo si sono insediate le principali aree produttive.

Il sistema produttivo si attesta, in modo discontinuo e con aree di dimensioni diverse, lungo la strada statale. Sostanzialmente le aree produttive sono sature; sul possibile sviluppo futuro assume un peso rilevante l'assetto infrastrutturale dei comuni contermini, in particolare sono determinanti i nuovi tracciati stradali che si realizzeranno a Occhiobello.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale mq
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
316,82	22.790	152	-	33.500	PUA	9.840*

* con indice perequato del 15%

Criticità e fragilità

Il sistema produttivo di Canaro, ricompreso nell'ATO 3 si è realizzato in assenza di un qualsiasi disegno urbanistico che non fosse la presenza dell'asse viario. Oltre alla maggiore zona produttiva posta fra la frazione di Garofolo e l'immissione viaria verso il centro di Canaro, vi sono altre zone produttive di minore estensione.

Le criticità maggiori sono determinate dalla saturazione degli spazi disponibili, ma anche dalla necessità di un migliore utilizzo di questi da parte delle imprese.

Obiettivi e temi progettuali

Sulla base degli studi emergenti dal quadro conoscitivo, siamo in presenza di una domanda di ampliamento di aree produttive. Con il PAT si privilegiano gli interventi di completamento e di riqualificazione delle aree produttive esistenti, soprattutto con riferimento agli accessi dalla pubblica viabilità.

Il PAT prevede di individuare precisamente i possibili ambiti di sviluppo delle attività produttive e commerciali garantendo in tal modo di evitare il rischio di una urbanizzazione diffusa.

Direttive e prescrizioni per il PI

E' compito del PI attivare le linee preferenziali di sviluppo solo in presenza di effettivi fabbisogni (eventualmente anche per le attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per il trasferimento).

Il PI stabilirà i criteri per consentire l'insediamento nelle nuove aree di eventuali attività produttive che necessitano di localizzazione in quanto non compatibili con la zona precisando anche le modalità di eventuale utilizzo dell'istituto dei crediti edilizi.

ATO 3: NUCLEI RURALI LUNGO IL PO



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La strada statale per Rovigo, che corre parallela al fiume, costituisce la principale connessione tra Canaro e i comuni confinanti e lungo il suo tracciato nel tempo si sono insediati i tre nuclei agricolo-residenziali: Paviole, Vallone e Garofolo.

A Paviole e Garofolo sono presenti due insediamenti storici perimetrali dall'Atlante del Veneto e riconosciuti dal PAT.

I tre centri presentano caratteristiche architettoniche e morfologiche analoghe, con scarsa tendenza all'ampliamento, in parte a causa della natura dei terreni, non sempre idonei.

L'ATO si caratterizza come un insediamento importante sia per la valenza storica, sia per la consistenza della popolazione insediata, sia per le potenzialità sotto il profilo ambientale e ricreativo.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
611,58	-	-	-	-	PUA	-

Criticità e fragilità

Il rapporto con il capoluogo, ostacolato dalla strada Adriatica, costituisce una criticità per i nuclei insediati lungo il Po, a questi si somma una edificazione recente spesso di ridotta qualità che in alcuni casi ha compromesso il rapporto urbanistico e paesaggistico con i centri e gli edifici oltre che con il fiume stesso.

Obiettivi e temi progettuali

Le aree golenali e le zone limitrofe all'argine del Po sono importanti elementi di valenza paesaggistica, a questi si affiancano i centri storici e i centri abitati. Il PAT ha provveduto a schedare singoli edifici e fabbricati per i quali il PI dovrà provvedere a definire gli interventi di tutela.

Il PAT individua una specifica zona di recupero edilizio ambientale e funzionale, coincidente con la frazione di Paviole prevedendo un progetto unitario di intervento.

Oltre alle direttive di carattere ambientale, gli interventi di tutela e sviluppo previsti dal PAT sono indirizzati verso la fruizione ricreativa e culturale prendendo in considerazione tutti gli elementi che costituiscono il sistema: arenili, golene, argini, edificato, percorsi.

Il rapporto con la statale Ferrara – Rovigo e la necessità di garantire in alcuni punti l'attraversamento protetto costituisce uno specifico progetto che il PI deve affrontare in particolare a Paviole.

Direttive e prescrizioni per il PI

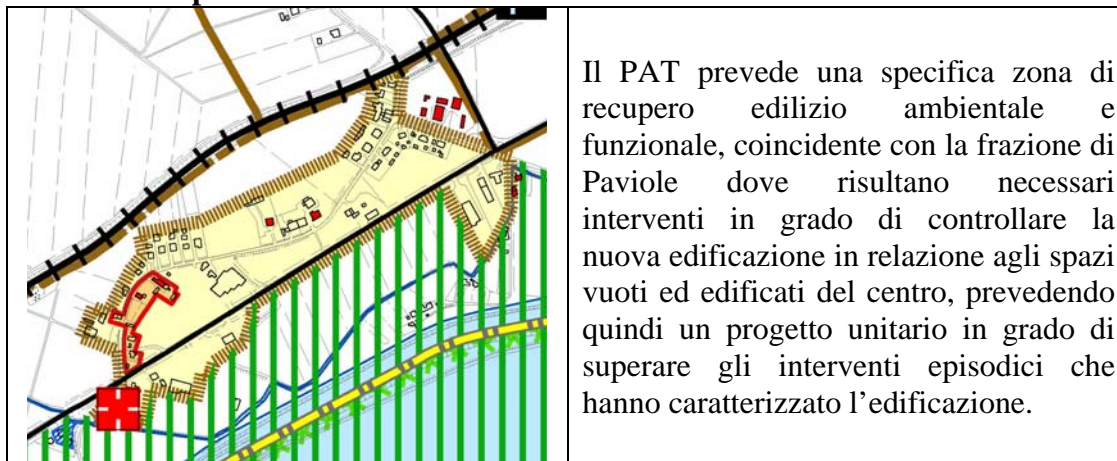
La schedatura degli edifici di pregio, dei fabbricati rurali e delle corti predisposta dal PAT dovrà essere completata e normata dal PI definendo le modalità di intervento.

PI dovrà precisare la disciplina per il trasferimento degli insediamenti industriali/artigianali nelle zone produttive esistenti e/o nuove. Il PI stabilirà i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona o inutilizzati a seguito del trasferimento o della cessazione dell'attività precisando anche le modalità di eventuale utilizzo dell'istituto dei crediti edilizi per attività in zona impropria si interviene nel rispetto del DPR n.447/98 4 relativa circolare n.16 del 31 12 01.

Il PAT demanda al PI uno specifico progetto che assuma nella sua interezza l'area dell'ATO, potendo definire anche attuazioni puntuali e prevedendo nei nuclei insediati il risanamento ed il recupero funzionale ed ambientale consentendo strutture agrituristiche, aree attrezzate per la sosta dei percorsi ciclabili e pedonali, e punti informativi; inoltre sono consentite attività di protezione e valorizzazione della flora e della fauna. Il modello di riferimento assunto è quello di rafforzare questi ambiti insediati come punti del circuito turistico del Po.

Promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente può quindi avvenire attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione viste le LR.11/04, 33/04 e 9/05.

Area di recupero edilizio ambientale e funzionale



In termini funzionali il PI assume le indicazioni fornite per l'intero ATO 3 e precisamente sono consentite le strutture agrituristiche, aree attrezzate per la sosta dei percorsi ciclabili e pedonali, e punti informativi, in conformità con le leggi regionali 11/04, 33/04 e 9/05;

Il rapporto con la statale Ferrara – Rovigo e la necessità di garantire in alcuni punti l’attraversamento protetto costituisce uno specifico del progetto di recupero edilizio, ambientale e funzionale

ATO 4: ZONA AGRICOLA



Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La zona agricola conserva alcune testimonianze rilevanti, costituite soprattutto da alcuni insediamenti a corte sparsi nel territorio. Le connotazioni naturalistiche sono estremamente varie e tipiche dei paesi rivieraschi del fiume Po.

La presenza dell’asta fluviale, a sud-est del territorio comunale, con l’arginatura fluviale consistente, composta da vari gradoni, costituisce l’emergenza paesaggistica più importante del territorio, connotandolo in maniera forte e con continuità di visuali.

Il restante territorio che si sviluppa a nord-est della strada statale e della linea ferroviaria, è pianeggiante e uniforme, salvo alcune strade poste in rilevato, che percorrono antichi tracciati di paleoalvei.

Nella direttrice per Frassinelle si incontrano due località: Bottazzina, all’incrocio con il canale Scolo Saline e Corsara, all’incrocio con la provinciale 21, che assumono, anche per la presenza di edifici di valore storico documentale, la caratterizzazione urbanistica di “borghi rurali”.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
2.133,24	-	-	-	-	PUA	-

Criticità e fragilità

Il progressivo abbandono della zona agricola, dovuto da un lato alla scarsa redditività e dall’altro al regime normativo che ha spesso impedito cambi d’uso e l’ampliamento di edifici, non ha comunque comportato una aggressione da parte dei nuclei urbani e dell’edilizia diffusa, ma ha impedito all’attività di avere adeguate strutture di supporto.

Obiettivi e temi progettuali

Il PAT tutela le abitazioni rurali individuate come edifici di qualità architettonica e testimoniale promuovendo il recupero come testimonianza di cultura e tradizioni tipiche del territorio. Vanno comunque consentiti, ad esclusione degli ambiti individuati come “borghi rurali” solo gli interventi edilizi legati all’attività agricola impedendo il depauperamento e il consumo di suolo.

Direttive e prescrizioni per il PI

Nei borghi rurali, il PI, dopo la verifica dei perimetri indicati dal PAT, deve prevedere gli interventi in modo puntuale definendo per ciascun edificio le modalità: demolizione, demoricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, se presenti dovranno essere indicati gli ambiti e i limiti per la nuova costruzione.