



Unità di Staff Politiche del Territorio

---

INTEGRAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATO: ESEMPIO SCHEDA RICOGNIZIONE AREE DEGRADATE

GIUGNO 2018

***Studenti:***                    **Alberta DAGOSTINO**

**Erminia VANNI**

***Studenti del Corso di Composizione Architettonica IV***

# INDICE

<b>1. AMBITO DI RELAZIONE – 29 “AURELIA NORD”</b> .....	<b>2</b>
<b>A. INQUADRAMENTO</b> .....	<b>2</b>
1. <u>Inquadramento territoriale dell’ambito di relazione</u> .....	2
2. <u>Coerenza con l’ambito di applicazione di cui all’art. 122 della L.R. 65/2014</u> .....	5
2.1 <u>Classe di appartenenza dell’ambito</u> .....	5
2.2 <u>Descrizione di eventuali incoerenze</u> .....	5
3. <u>Ricognizione dei vincoli</u> .....	6
4. <u>Strumenti della pianificazione territoriale</u> .....	10
4.1 <u>PIT/PPR</u> .....	11
4.2 <u>Invarianti strutturali e relazione con l’abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR</u> .....	12
5. <u>Strumenti della pianificazione urbanistica</u> .....	14
6. <u>Progetti sull’ambito</u> .....	15
7. <u>Relazioni con il contesto urbano di riferimento</u> .....	16
<b>B. ELEMENTI PER L’INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO</b> .....	<b>17</b>
8. <u>Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni</u> .....	17
9. <u>Descrizione dell’ambito di relazione</u> .....	17
9.1 <u>Analisi della proprietà fondiaria</u> .....	19
9.2 <u>Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini</u> .....	20
9.3 <u>Dotazione di standard</u> .....	21
10. <u>Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione</u> .....	21
11. <u>Analisi degli edifici</u> .....	22
12. <u>Analisi del degrado</u> .....	24
12.1 <u>Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell’ambito</u> .....	24
12.2 <u>Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado</u> .....	24
13. <u>Potenzialità e opportunità di sviluppo</u> .....	25
14. <u>Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014</u> .....	25

# 1. AMBITO DI RELAZIONE – 29 “AURELIA NORD”

## A. INQUADRAMENTO

### 1. Inquadramento territoriale dell’ambito di relazione

L’area in oggetto, ricadente nell’ Utoe 8 – Viareggio, si trova nella parte centrale della città,più precisamente a sud della stazione centrale ferroviaria. Dal punto di vista sociale è uno dei quartieri meno popolari di Viareggio per la notevole presenza di interventi di edilizia industriale. Qui si concentrano diverse strutture in condizione di abbandono o inutilizzate come nell'area stessa assegnataci. Oltre alle strutture industriali ormai degradate (anche dal punto di vista tecnologico ed impiantistico) vi troviamo anche strutture pubbliche da riconvertire in strutture adeguate ai nuovi bisogni della società.



Fig. 1 - Inquadramento dell’ambito su CTR



*Fig. 2 – Inquadramento dell'ambito su ortofotocarta – Anno 2013 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*



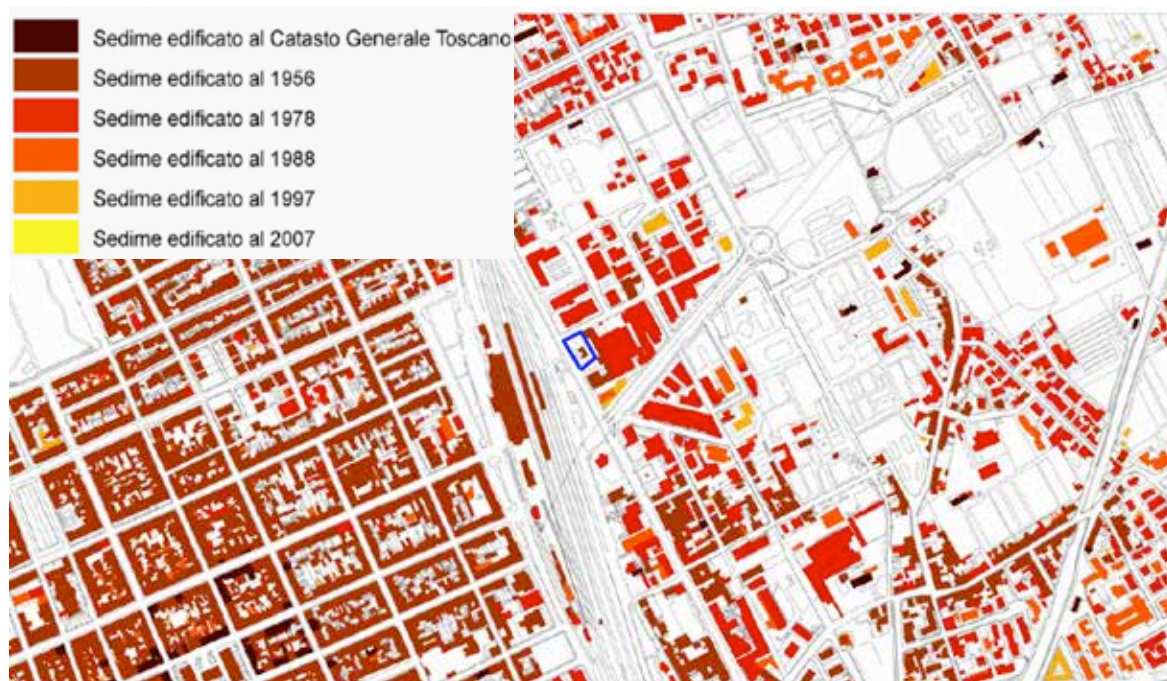
*Fig. 3 – Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1954 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*



*Fig. 4 - Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1978 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*



*Fig. 5 - Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1988 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*



*Fig. 6 - Inquadramento dell'ambito con periodizzazione della crescita urbana: Catasto Generale Toscano al 2007 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*

## 2. Coerenza con l'ambito di applicazione di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014

### 2.1 Classe di appartenenza dell'ambito

CLASSE		SINTESI CRITERI	Area
A	1	Aree di media/grande estensione, generalmente collocate nella fascia periferica dell'area urbanizzata e/o con diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive commerciali direzionali, con lotti medio grandi). Problematiche di degrado urbanistico legate al sotto utilizzo o all'abbandono. Da verificare la possibilità di una rigenerazione in APEA	
	2	Medesime caratteristiche di A1 ma con estensione medio/piccola	
B	1	Aree di medio/grande estensione caratterizzata da tessuto urbano misto (residenziale artigianale): media densità edilizia con fabbricati pluri-piano e capannoni artigianali; collocate generalmente nelle aree marginali dell'area urbanizzata; Generalmente le problematiche di degrado urbanistico prevalentemente sono legate a: scarsa qualità degli spazi aperti (pubblici e privati) e del costruito; insufficienza o inefficienza della maglia viaria e degli standard e dei servizi.	
	2	Medesime caratteristiche di B1 ma con estensione medio/piccola	
C		Aree di piccola/ media dimensione; collocazione non necessariamente marginale; le condizioni di degrado dell'area sono fortemente legate allo stato di conservazione ed al grado di abbandono del patrimonio immobiliare che insiste sull'area stessa; la rigenerazione dell'area pertanto è connessa ad interventi di recupero puntuali a scala edilizia	X
D		VUOTI: area con prevalenza di spazi aperti prevalentemente ad uso pubblico connotati da una generale mancanza o debole destinazione funzionale; abbandono/sottoimpiego; degrado architettonico determinato dalla scarsa qualità del disegno degli spazi e dell'arredo urbano; scarsa qualità dei materiali e dello stato di conservazione/manutenzione.	

### 2.2 Descrizione di eventuali incoerenze

Presenza di elementi oggetto di esclusione ai sensi del comma 3 dell'art. 122 L.R. 65/2014	
Elemento	Descrizione
a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria	Verifica da effettuare dall'edificio Urbanistica
b) gli edifici e i tessuti urbanistici riconosciuti di pregio per il loro valore storico, architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio	
c) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale	
d) gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento	
e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice	



### 3. Ricognizione dei vincoli

#### Legenda

##### Beni culturali

Parte II, Titolo I del D.Lgs. 42/2004

 Immobili notificati

##### Beni Paesaggistici - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Parte III, Titolo I del D. Lgs. 42/2004, art. 136

 42-1960

 185-1985

 126-1960

 110-1976



Fig. 7 – Inquadramento dell'ambito in relazione ai vincoli paesaggistici (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)

## Legenda

### Beni Paesaggistici - Aree tutelate per legge Parte III, Titolo I del D.Lgs. 42/2004, art. 142







-  lettera a) - I territori costieri
-  lettera b) - I territori contermini ai laghi
-  lettera c) - I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua
-  lettera f) - Parchi regionali
-  lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi
-  lettera i) - Le zone umide



Fig. 8 – Inquadramento dell'ambito in relazione alle aree tutelate per legge (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR e per lettera f): Piano Strutturale)

## Legenda

-  Aree S.I.R.
-  Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli (Del. C.R.T. 515/89)

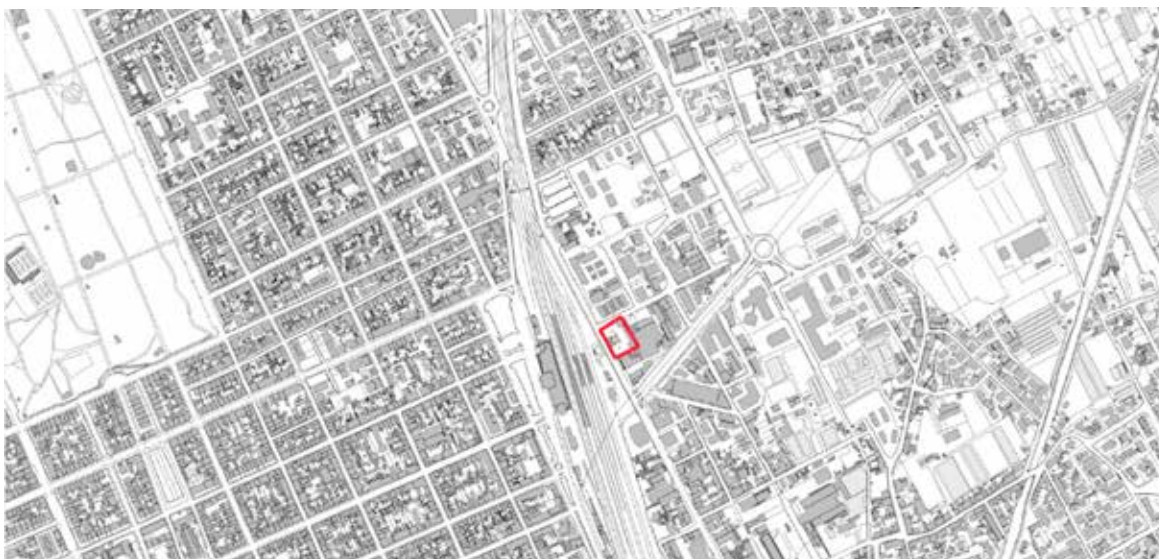
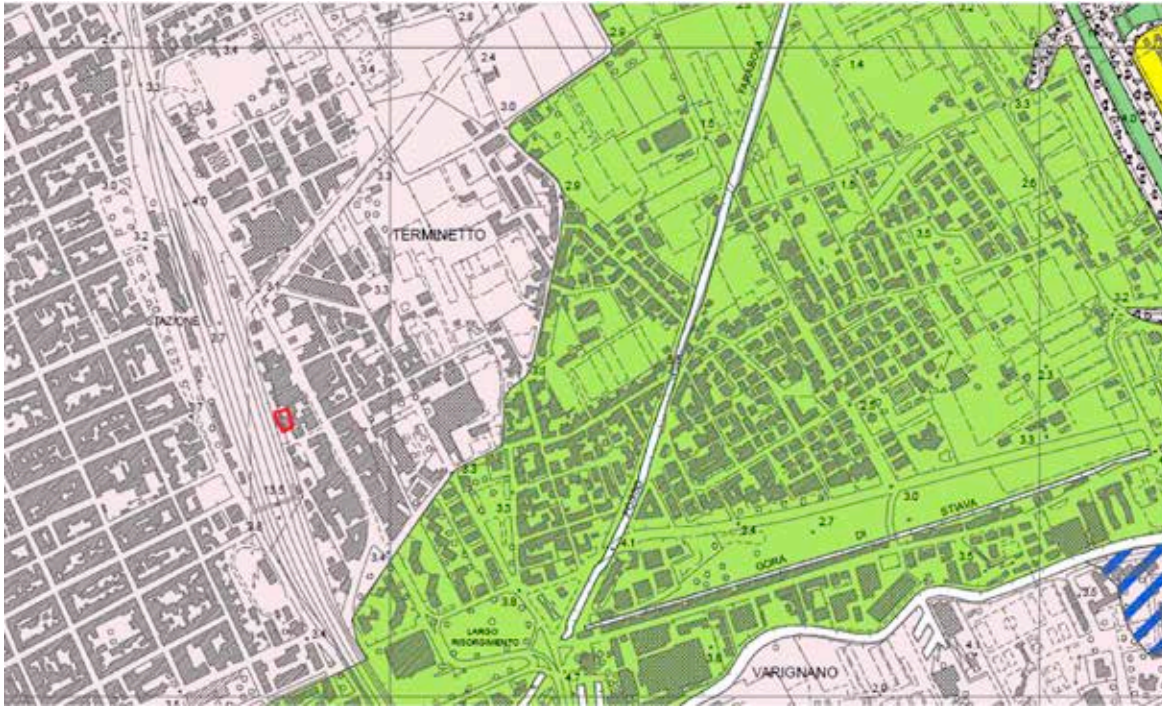


Fig. 9 – Inquadramento dell'ambito di relazione alle aree SIR e Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli (Fonte: strumenti urbanistici a scala comunale e Piano Territoriale del Parco Migliarino san Rossore Massaciuccoli)



  
 Autorità di Bacino  
 del Fiume Serchio  
(Bacino pilota ex legge 382/1989 art. 15)

**Variante al Piano di Bacino  
 Stralcio "Assetto Idrogeologico"  
 Secondo Aggiornamento**

**Progetto di Piano**  
(Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, art. 68)



**Carta di riferimento delle Norme di Piano  
 nel settore del rischio idraulico**

Tavola n.  
**7.37**

Il Segretario Generale  
 Prof. Raffaele Nardi

Scala 1:10.000

dicembre 2015



Norma (art.)	Descrizione
20	Are di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico
21	a) Alveo fluviale in modellamento attivo; b) Alveo rettilineo (pericolosità idraulica molto elevata)
21	a <sub>0</sub> Alveo rettilineo antropizzato (pericolosità idraulica elevata)
21	P1 - Area generalizzata (pericolosità idraulica molto elevata)
24	APL - Area pianura prevalentemente incluse entro gli argini del lago di Massaciuccoli (pericolosità idraulica molto elevata)
24	PL - Area di pertinenza locale (pericolosità idraulica molto elevata)
24	FU - Area morfologicamente depresso (pericolosità idraulica molto elevata)
22	AP - Area ad alta probabilità di inondazione (pericolosità idraulica molto elevata)
22 bis	APg - Area inondabili in contesti di particolare fragilità geomorfologica e/o ad alta probabilità di inondazione (pericolosità idraulica molto elevata)
23	P2 - Area a moderata probabilità di inondazione (pericolosità idraulica elevata)
25	P2a - Area di pertinenza fluviale, collocate oltre rilevati infrastrutturali (rilevati stradali, ferroviari, etc.), o localmente caratterizzate da una morfologia più elevata (pericolosità idraulica moderata)
23	Pa - Area storicamente interessate da allagamenti (pericolosità idraulica elevata)
23 bis	P2g - Area di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di fragilità geomorfologica (pericolosità idraulica elevata)
25	MP - Area a moderata probabilità di inondazione e a moderata pericolosità (pericolosità idraulica moderata)
25	BP - Area a bassa probabilità di inondazione (pericolosità idraulica bassa)

Argine del lago di Massaciuccoli  
 □ Riforni in area a pericolosità idraulica  
 □ Lago di Massaciuccoli, bacini idroelettrici (quota di massimo invaso) e altri bacini d'arsena

**Fig. 10 – Inquadramento dell'ambito in relazione ad altri vincoli – Autorità di Bacino del Fiume Serchio, Variante al Piano di Bacino Stralcio "Assetto idrogeologico" Secondo Aggiornamento, Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico.**

## LEGENDA

	aree interessate da piani o progetti realizzati o in via di completamento		Piano Regolatore del Porto
	piani adottati o approvati		Piano Pinete
	piani non realizzati		perimetro Parco Regionale MSRM

N. Ordine	Utoe	Varianti e Piani previsti dalla Variante 97	STATO DI ATTUAZIONE				
			Piani o progetti realizzati o in via di completamento	Piani o progetti adottati o approvati	Piani o progetti non realizzati	Delibera di adozione del piano <small>piani adottati dopo il 08/02/2002</small>	Delibera di approvazione del piano
53	8	ACLI				n° 3 del 04/01/2000	n° 19 del 18/05/2004
36	8	PR 2 Vetraia				n° 159 del 23/04/2002	n° 144 del 14/03/2003

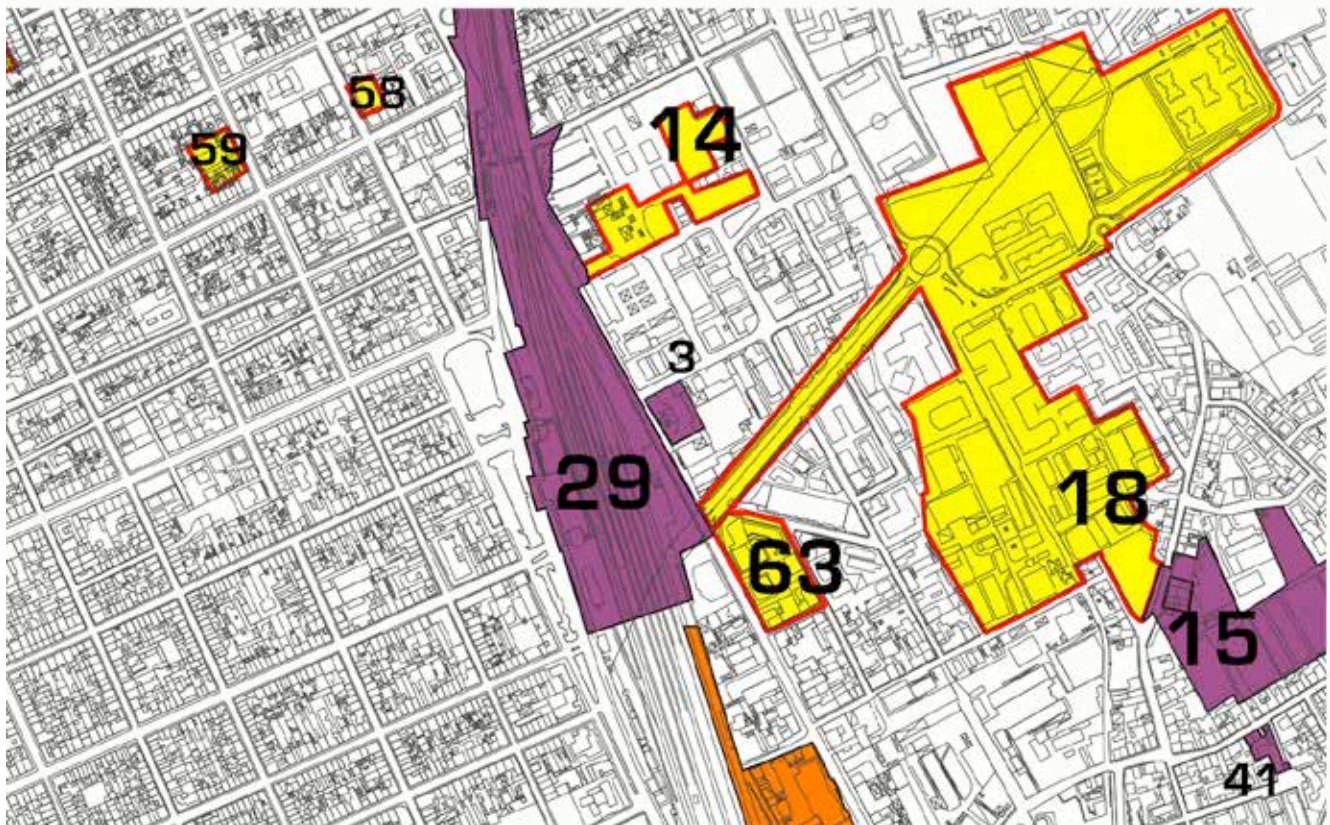
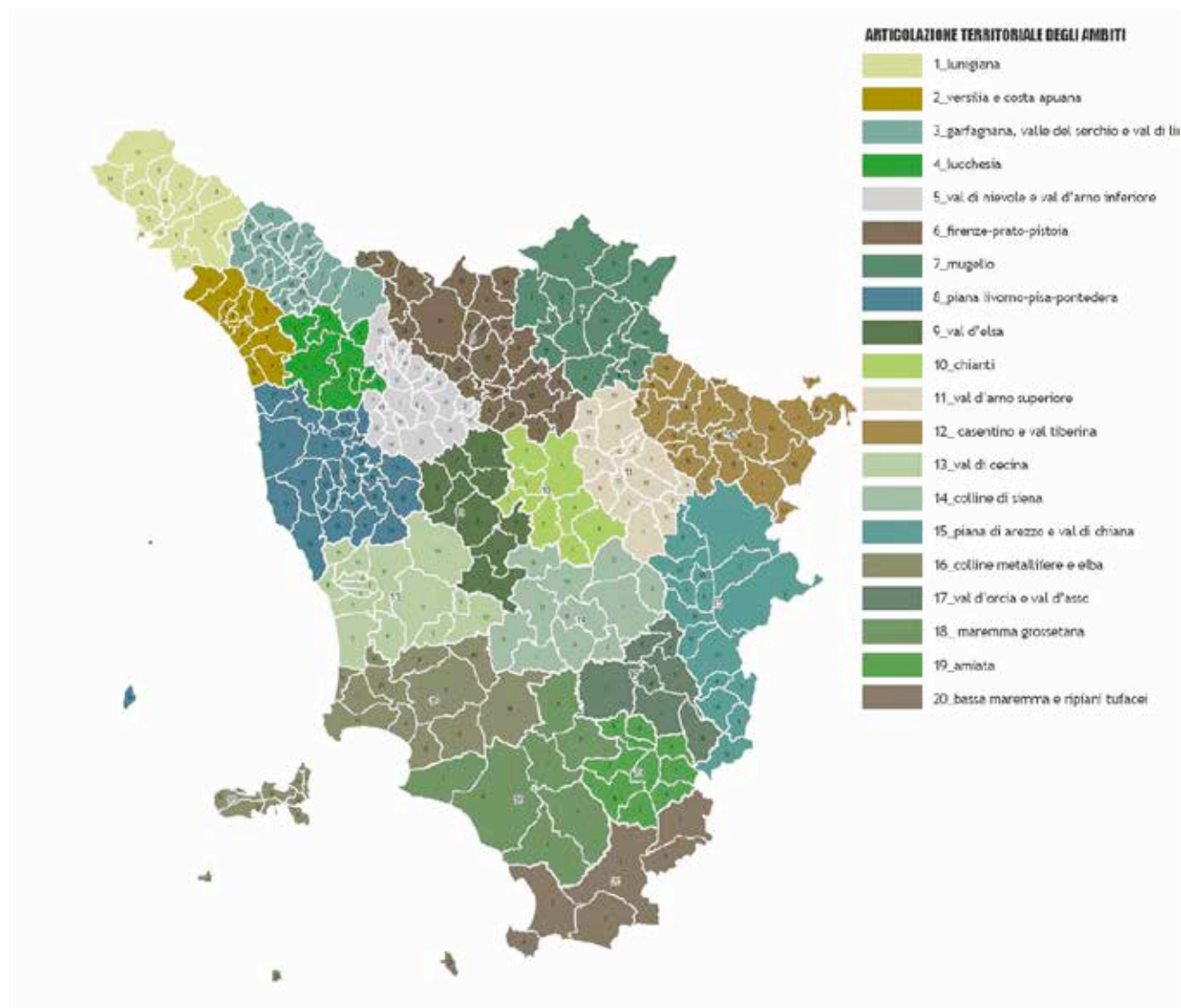


Fig. 11 – Inquadramento nell'ambito in relazione ad altri vincoli (Fonte: strumenti urbanistici comunali)

## 4. Strumenti della pianificazione territoriale

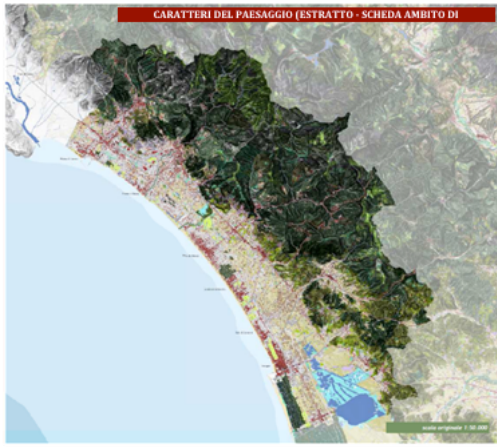
### 4.1 PIT/PPR

Il comune di Viareggio ricade nell'ambito paesaggistico numero 2 "VERSILIA E COSTA APUANA"



Di seguito si riportano alcuni estratti della scheda dell'ambito di paesaggio ed in dettaglio si riportano:

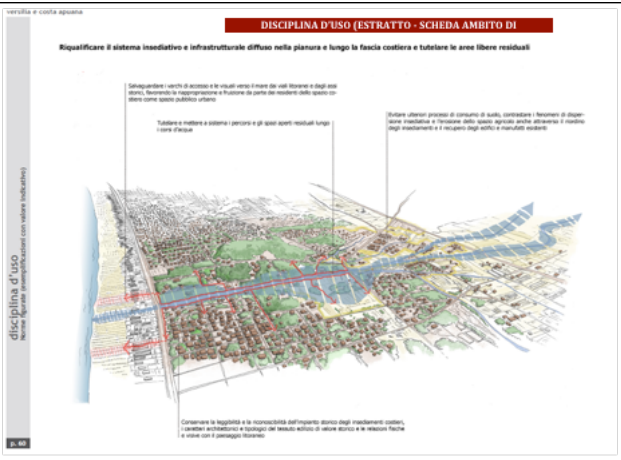
- la Carta dei Caratteri del Paesaggio;
- la Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico
- la Carta delle Criticità
- le norme figurate



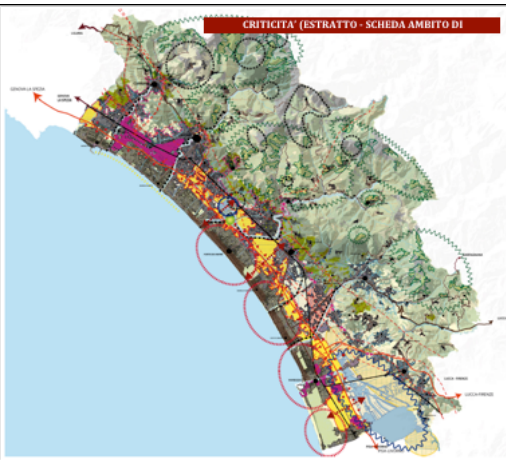
**Fig. 13**



**Fig. 14**



**Fig. 15**



**Fig. 16**

- Fig. 13 –Estratto PPR – Caratteri del paesaggio**
- Fig. 14 –Estratto PPR – Patrimonio territoriale e paesaggistico**
- Fig. 15 –Estratto PIT**
- Fig. 16 –Estratto PPR – Carta delle criticità**

## 4.2 Invarianti strutturali e relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR



Fig. 12 – Inquadramento dell'ambito in relazione alle invarianti strutturali (Fonte: Piano Strutturale, Tav. 01 – Statuto dei luoghi)



## T.R.6

Tessuto a tipologie miste

*link all'Abaco regionale / Terza invariante*

### T.R.6. Tessuto a tipologie miste

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

**Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:** rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

**Tipo edilizio prevalente:** tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

**Collocazione e margini:** tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

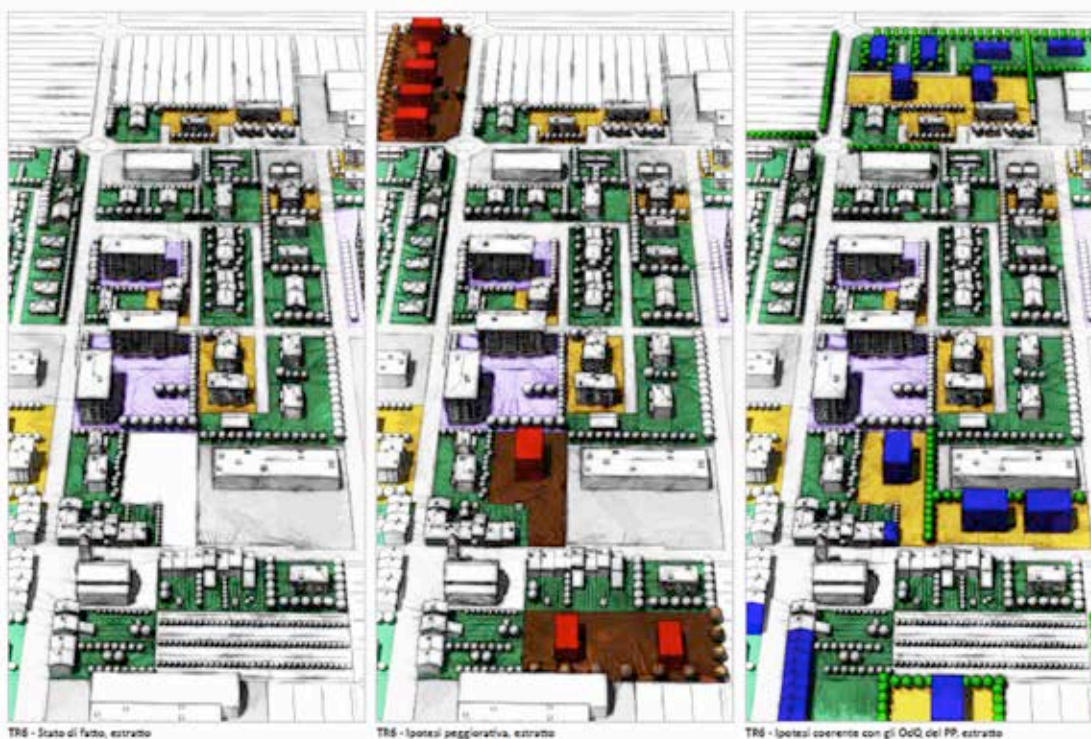


Fig. 13 – Inquadramento dell'ambito in relazione all'allegato 2 del PIT/PPR (Fonte: sito Regione Toscana – PIT con valenza PPR)



## 5. Strumenti della pianificazione urbanistica

### **Piano Strutturale**

Adottato con D.C.C. n. 9 del 08/02/2002

Approvato con D.C.C. n. 27 del 29/06/2004

### **Piano Regolatore Generale**

Adottato con D.C.C. n. 38 del 04/06/1996

Approvato con D.C.C. n. 66 del 27/10/1997

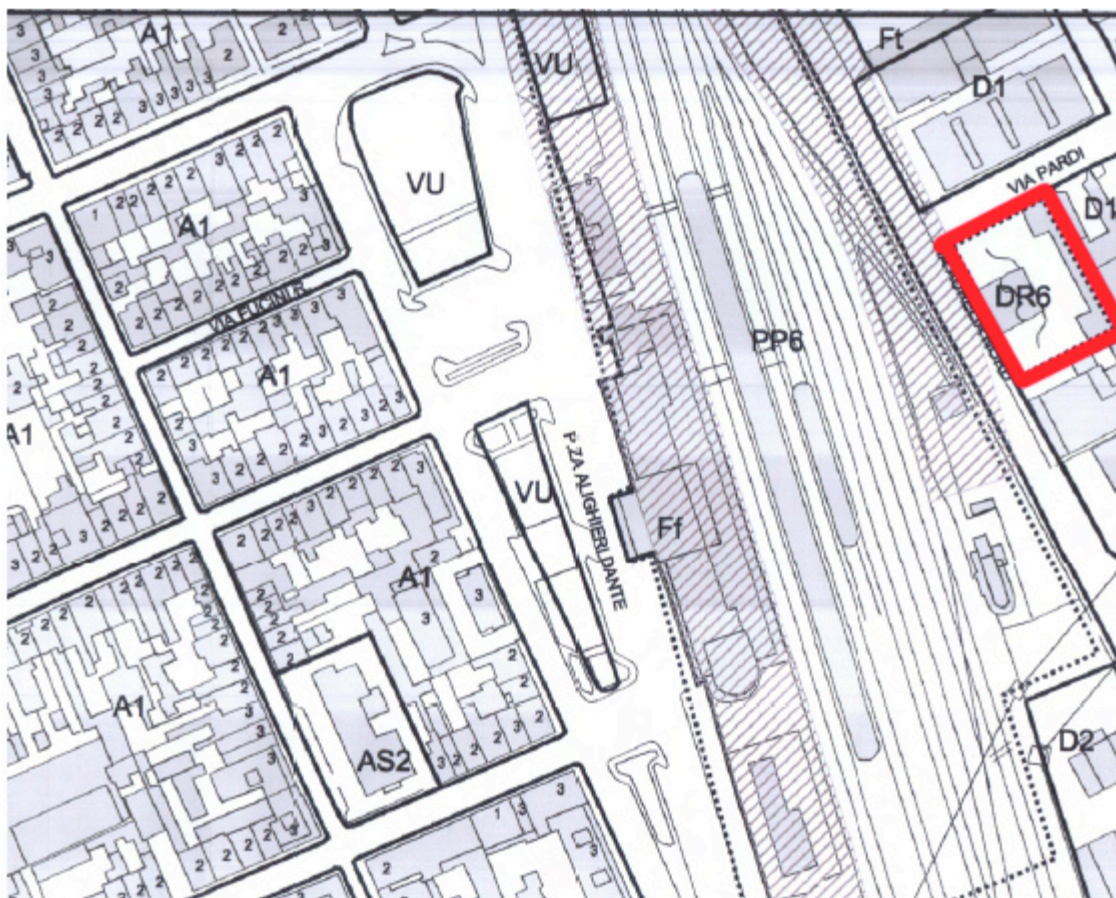


Fig. 14 – Inquadramento dell'ambito negli strumenti di governo del territorio - Tav. 05, Foglio 8, (Fonte: Amministrazione Comunale)

## 6. Progetti sull'ambito

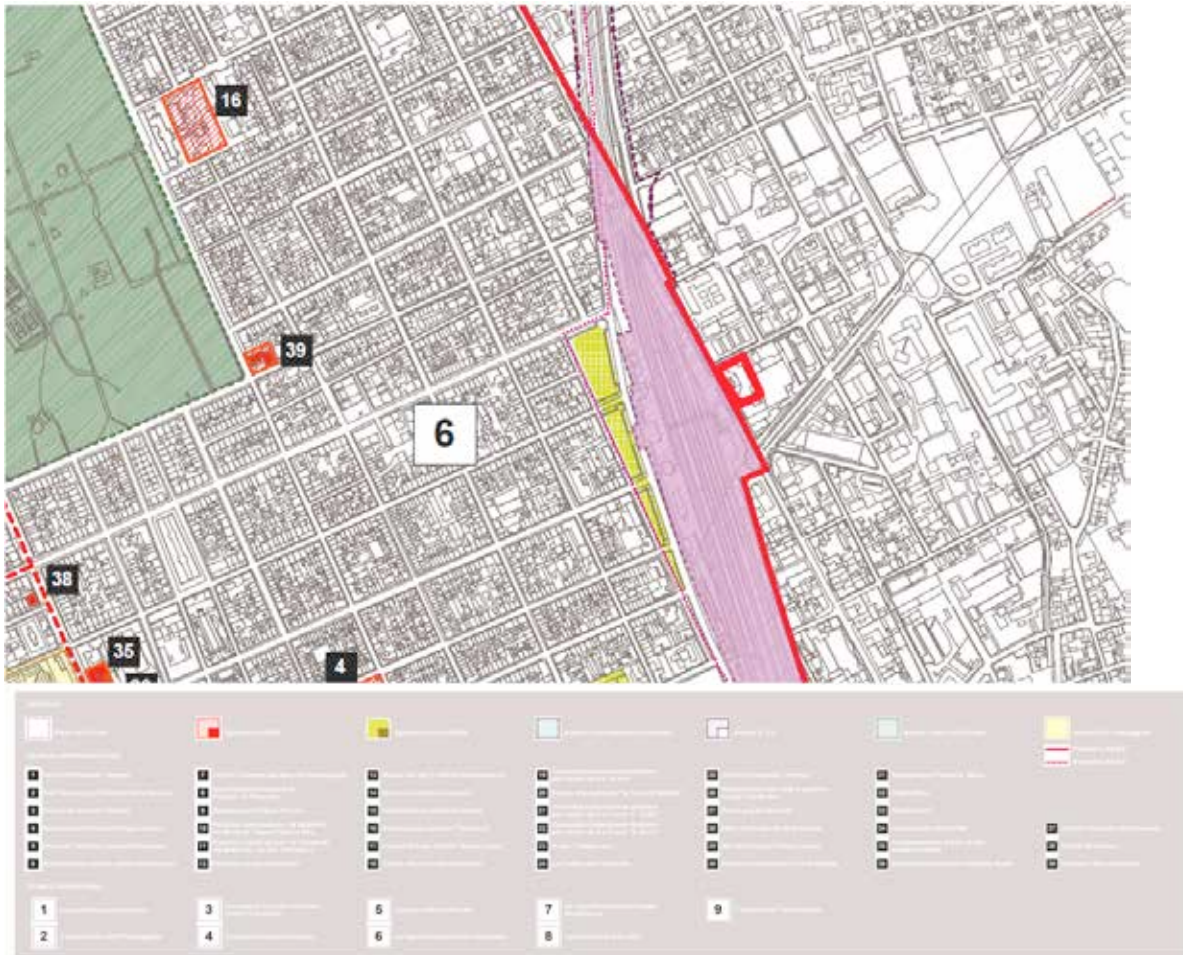


Fig. – PIUSS – Tav. 01 Masterplan

## 7. Relazioni con il contesto urbano di riferimento

La struttura è caratterizzata dalla sua forte irregolarità della maglia urbana e all'isolamento rispetto agli altri quartieri e al centro città, dovuto alle rigide strutture naturali e infrastrutturali che lo delimitano fisicamente: a ovest la linea ferroviaria regionale Viareggio Firenze e anche la via di comunicazione della Superstrada Variante Aurelia, a est invece l'Autostrada Genova Livorno.

Vi si accede:

- da nord-ovest attraverso la Via Aurelia che dalla rotonda di Largo Risorgimento conduce ai quartieri a nord o con il cavalcaferrovia al centro città;

- da sud-est la SP5 mette in comunicazione con la zona industriale i di Montramito;

La statale Aurelia è una strada di attraversamento del quartiere ed è, da sempre, la via con più attività commerciali a servizio di questa periferia.

La rotonda della viabilità interna, dove si incontrano via Monte Matanna, via Fratelli Cervi, caratterizza in modo inequivocabile la maglia urbana che trova qui uno snodo che dialoga con le diverse "anime" del quartiere.



**Fig. 16 – Inquadramento dell'ambito con evidenziate le relazioni con il contesto esterno**

## B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO

### 8. Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni

*Descrizione*

### 9. Descrizione dell'ambito di relazione

L'area in oggetto, ricadente nell' Utoe 8 si trova nella parte centrale della città,più precisamente a ovest della stazione centrale ferroviaria. Diverse strutture si trovano in condizione di abbandono o comunque di degrado, con impianti ormai obsoleti o da riconnettere al tessuto cittadino.



**Fig. – Inquadramento delle riprese fotografiche**



1



2



3

**Fig. 18 – Documentazione fotografica dello stato di fatto**

## 9.1 Analisi della proprietà fondiaria



Fig. 19 – Inquadramento dell’ambito con sovrapposizione di proprietà pubbliche (Fonte: Amministrazione Comunale)

9.2 Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini



### 9.3 Dotazione di standard

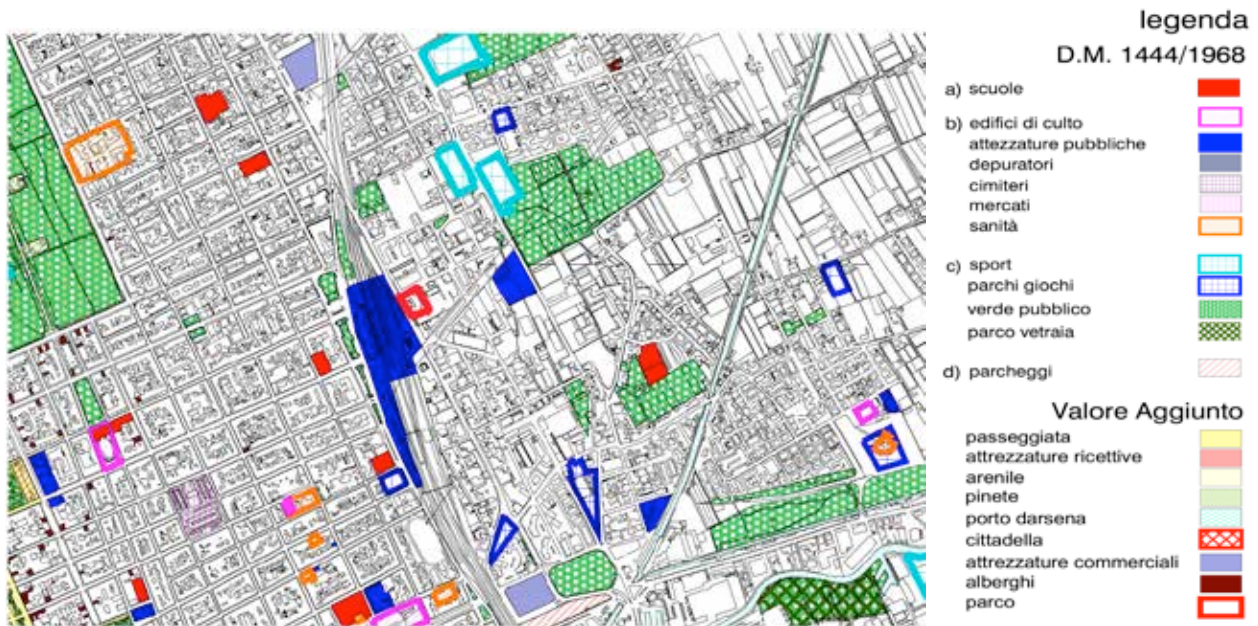


Fig. 20 – Inquadramento dell’ambito con sovrapposizione di standard e servizi esistenti (Fonte: Piano Strutturale, Quadro conoscitivo – Tavola 5.1-Gli standard e il valore aggiunto)

## 10. Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione

### Descrizione



Fig. .. - Inquadramento dell’ambito con spazi pubblici e di uso pubblico - Fonte CTR



<b>Caratteristiche</b>		
Epoca di realizzazione e/o trasformazione	Posteriore al 1970	x
	Dopoguerra (1946-1970)	
	Precedente al 1946 -storico	
Interesse ecologico	Presente (si/no)	no
Destinazione d'uso prevalente degli spazi aperti attuale e/o precedente (uso del suolo urbano )	Attrezzato – parco giochi	
	Arredo stradale	x
	Parco urbano	
	Parco territoriale - fluviale	
Privato:	Attrezzato – parco giochi	
	Verde sportivo	
	Parco giardino	
	Orto pertinenziale	
	Agricolo	
	parcheggio	
	Cortile pavimentato	x
altro		
Pubblico:	Attrezzato – parco giochi	
	Verde sportivo	
	Parco giardino	
	Orto pertinenziale	
	Agricolo	
	parcheggio	x
	Cortile pavimentato	
altro		
Componenti dominanti	Vegetazione arborea	
	Vegetazione arbustiva	
	Manto erboso	
	Colture agrarie	
	Vegetazione naturale	
	Pavimentazioni	asfalto ed erba
	Arredi	
	Attrezzature e giochi	
	altro	
Condizioni d'uso e manutenzione	Funzionale ben mantenuto	
	In cattivo stato di conservazione	
	Non utilizzato	
	Strutturalmente degradato	x
	Altro	
Rilevanza ambientale in relazione al contesto	contrastante	x
	neutro	
	caratterizzante	

## 11. Analisi degli edifici

**L'edificio-** Viene di seguito analizzato l'edificio presente nell'area.  
La struttura dell'edificio è di linea e progettazione abbastanza moderna.  
Data la giovane età non esistono notizie storiche di particolare rilievo da mettere in evidenza.  
Nonostante ciò l'edificio risulta essere molto degrato e abbandonato.



*Fig. 22 - Inquadramento dell'ambito con foto aerea e identificazione degli edifici o delle unità volumetriche*

Caratteristiche			
Periodo di costruzione	Posteriore al 1970	X	
	Dopoguerra (1946-1970)		
	Precedente al 1946 -storico		
Interesse storico/arch. e/o testimoniale	Presente (si/no)	No	
Destinazione d'uso prevalente degli edifici attuale e/o precedente il sottoutilizzo o abbandono Voci fissate dalle leggi e dai regolamenti della R.T. in materia ossia (art. 99 della L.R.65/2014)	Residenziale e commercial di vicinato e direzionale e di servizio quando reciprocamente funzionali		
	Industriale artigianale, commercial all'ingrosso e depositi e direzionale di servizio	X	
	Commerciale di grande distribuzione		
	Commerciale di media distribuzione		
	Turistico ricettivo		
	Direzionale "puro"		
	Agricolo		
Tipologia degli edifici	Residenze condominiale	Schiera	
		Casa in linea	
		Blocco chiusi	
		Blocco aperto	
		Altro	
	Residenze mono-bifamiliari	Villa	
		Villetta	
		Altro	
	Edifici produttivi	Capannone	
	Edifici specialistici privati	Supermercato	
		Albergo	
		Altro	X
	Edifici specialistici pubblici	Chiesa	
Municipio			
Scuola			
Ospedale			
Caratteristiche architettoniche e strutturali	Muratura		
	Telaio in C.A.	X	
	Telaio in C.A. prefabbricato		
	Altro		
Condizioni di manutenzione	Buono stato		
	Normale		
	Cattivo stato		
	Degrado		
	Non utilizzato	X	
Copertura	Piana	X	
	Capanna		
	Falde		
	Falda unica		
	Botte		
	Padiglione		
	Shed		
Altro			
Manto	Laterizio trad. (coppi e tegole)		
	Coppi		
	Marsigliesi		
	Cemento	X	
	Legno		
	Vetro		
	Piastrelle		
	Lastre		
	Eternit		
Lamiere			
Altro			
Rilevanza ambientale in relazione al contesto	Contrastante/presenza di detrattore ambientale		
	Contrastante/presenza di detrattore paesaggistico		
	Neutro	X	
	Caratterizzante		

## 12. Analisi del degrado

### 12.1 Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'ambito

<b>Scheda di analisi del degrado</b>	
<i>Principali categorie di degrado:</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) <b>degrado urbanistico</b> , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	L'edificio deve essere riconnesso al contesto urbanistico esistente
b) <b>degrado fisico</b> , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	Nell'edificio è stato rilevato un diffuso degrado dovuto alla scarsa manutenzione nel corso degli anni.
c) <b>degrado igienico</b> , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità	
d) <b>degrado socio-economico</b> , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	L'area è in abbandono, le attività in passato presenti hanno abbandonato l'area, lasciandola sottoutilizzata così originando fenomeni di degrado.
e) <b>degrado geofisico</b> , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

N.B.: Per impossibilità d'accesso non si è potuto constatare il degrado igienico della struttura.

### 12.2 Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado

- Sconnessione dell'area dal contesto urbanistico esistente circostante.
- Criticità dovuta al degrado per la scarsa manutenzione e abbandono da parte del privato/comune.

### 13. Potenzialità e opportunità di sviluppo

#### Descrizione

- Riqualificazione della struttura.

### 14. Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014

#### Descrizione

*Si individua come area urbana da sottoporre a rigenerazione l'intera area; in particolare l'edificio localizzato in essa che sembra fatiscente e non in grado di poter ospitare qualunque tipo di attività.*



*Fig. .. – Inquadramento dell'ambito di relazione con l'individuazione delle aree di rigenerazione con la numerazione corrispondente alle schede degli atti di ricognizione di cui alla parte 2*