

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

Elaborato

A

Scala

DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE

(art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/2012)

SCHEDE AREE DEGRADATE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA**

arch. DANIEL MANTOVANI

collaboratori
arch. Andrea Mantovani
arch. iunior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini
pian. terr. Katia Brunelli

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista

arch. Daniel Mantovani

marzo 2016

SCHEDA DESCRITTIVA AREE DEGRADATE

In adeguamento al Regolamento n. 1 di attuazione della L.R. 50/2012 articolo 2 comma 6, è stata redatta la scheda descrittiva delle aree degradate all'interno delle quali viene valutato l'insediamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq 1.500,00 e delle grandi strutture di vendita.

SCHEDA 1 - A.T.O. 6B - AREA EX CONTERATO

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nella frazione di S. Zeno nei pressi della Sala Civica "Enrico Frassanito". E' delimitata a nord da via Ceriani e ad ovest dalla SP 10 via C. Battisti. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO A Centro Storico.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012

L' area in oggetto presenta i seguenti requisiti in riferimento a quanto richiesto dall'art. 2 c. 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- le destinazioni residenziale e direzionale qualora previste, dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

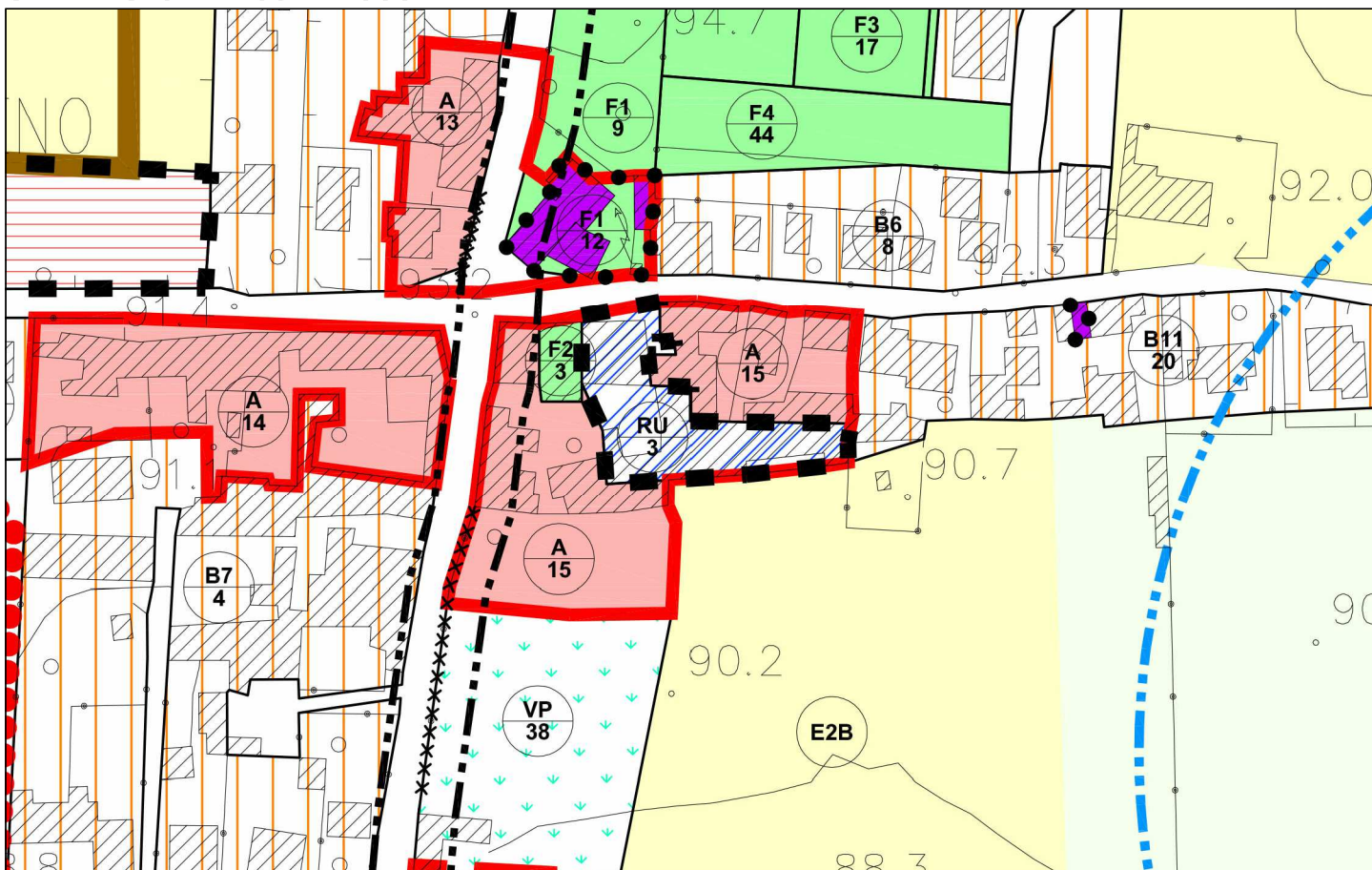
ATTIVITA' NON COMPATIBILI

- ☐ Esercizio di vicinato
- ☒ Medie strutture di vendita
- ☒ Grandi strutture di vendita

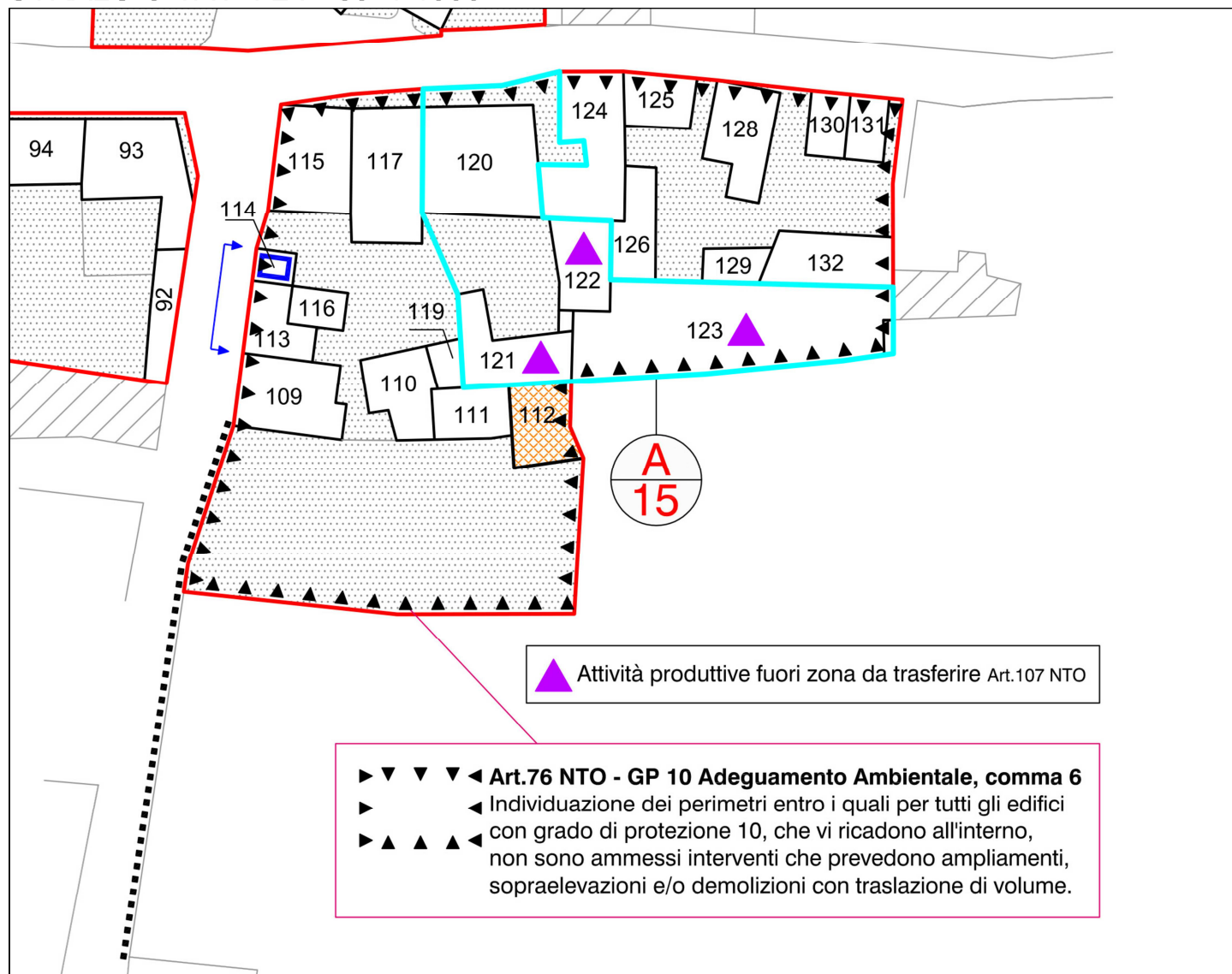
ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000



STRALCIO TAV 4.2.P. sc. 1:1000



SCHEDA 2 - A.T.O. 6B - AREA EX NAVA

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nell'abitato di Colognola ai Colli nei pressi dell'ufficio postale comunale. E' delimitata a nord da via Trieste, ad ovest da via Naronchi e sud ed est da un'area privata. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO RU/6.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012

L' area in oggetto presenta i seguenti requisiti in riferimento a quanto richiesto dall'art. 2 c. 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

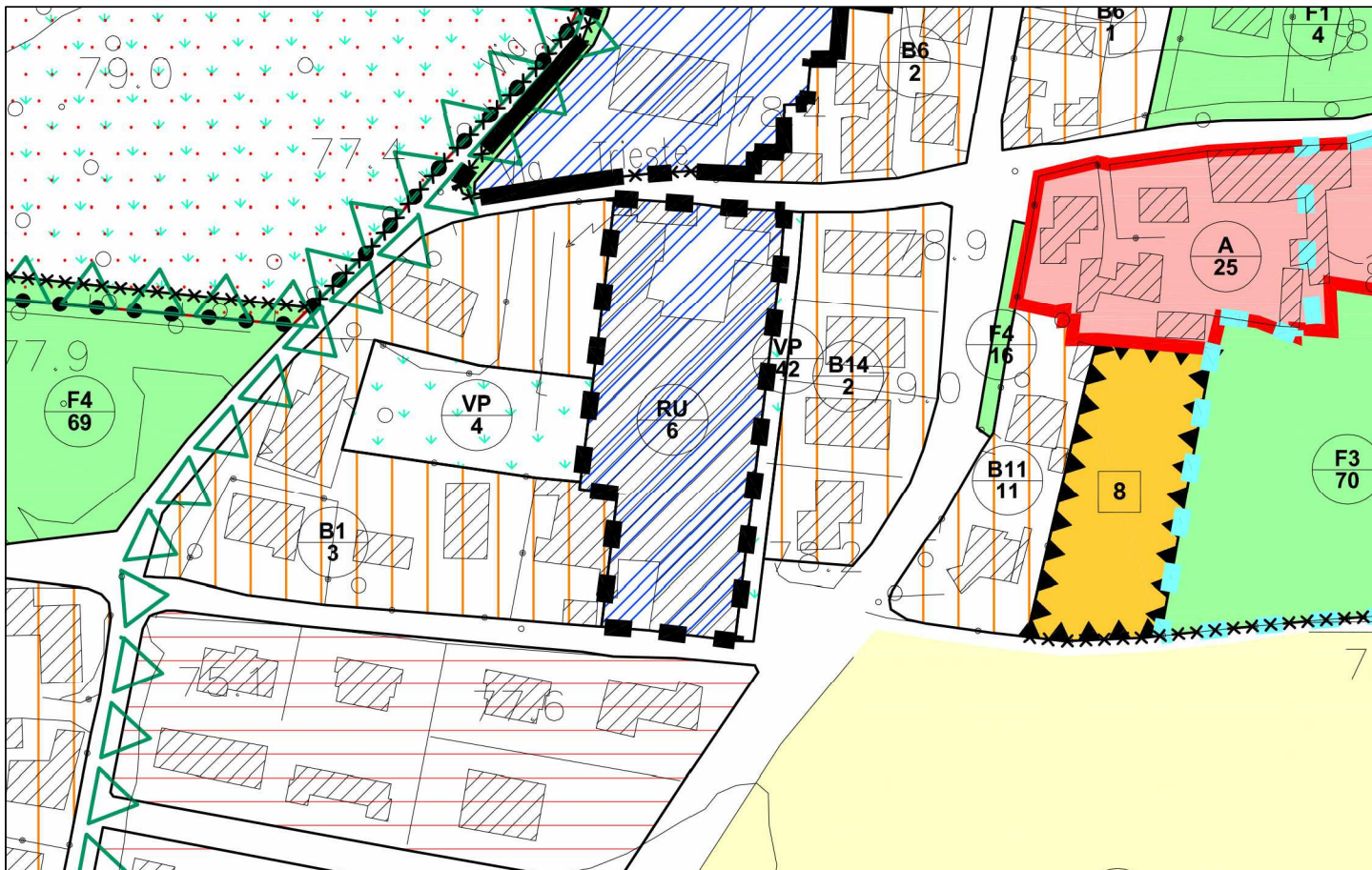
ATTIVITA' NON COMPATIBILI

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| ☐ | Esercizio di vicinato |
| ☒ | Medie strutture di vendita |
| ☒ | Grandi strutture di vendita |

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000



SCHEDA 3 - A.T.O. 8B - AREA EX GIUSTI

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nella frazione di Strà nei pressi dell'incrocio con la S.P. n.10 della Val d'Illasi. E' delimitata a sud da via Strà. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO D5 Direzionale - commerciale.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012

L' area in oggetto presenta i seguenti requisiti in riferimento a quanto richiesto dall'art. 2 c. 3 Regolamento n. 1/2013 attuazione L.R. 50/2012:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

ATTIVITA' NON COMPATIBILI

☐

Esercizio di vicinato

☐

Medie strutture di vendita

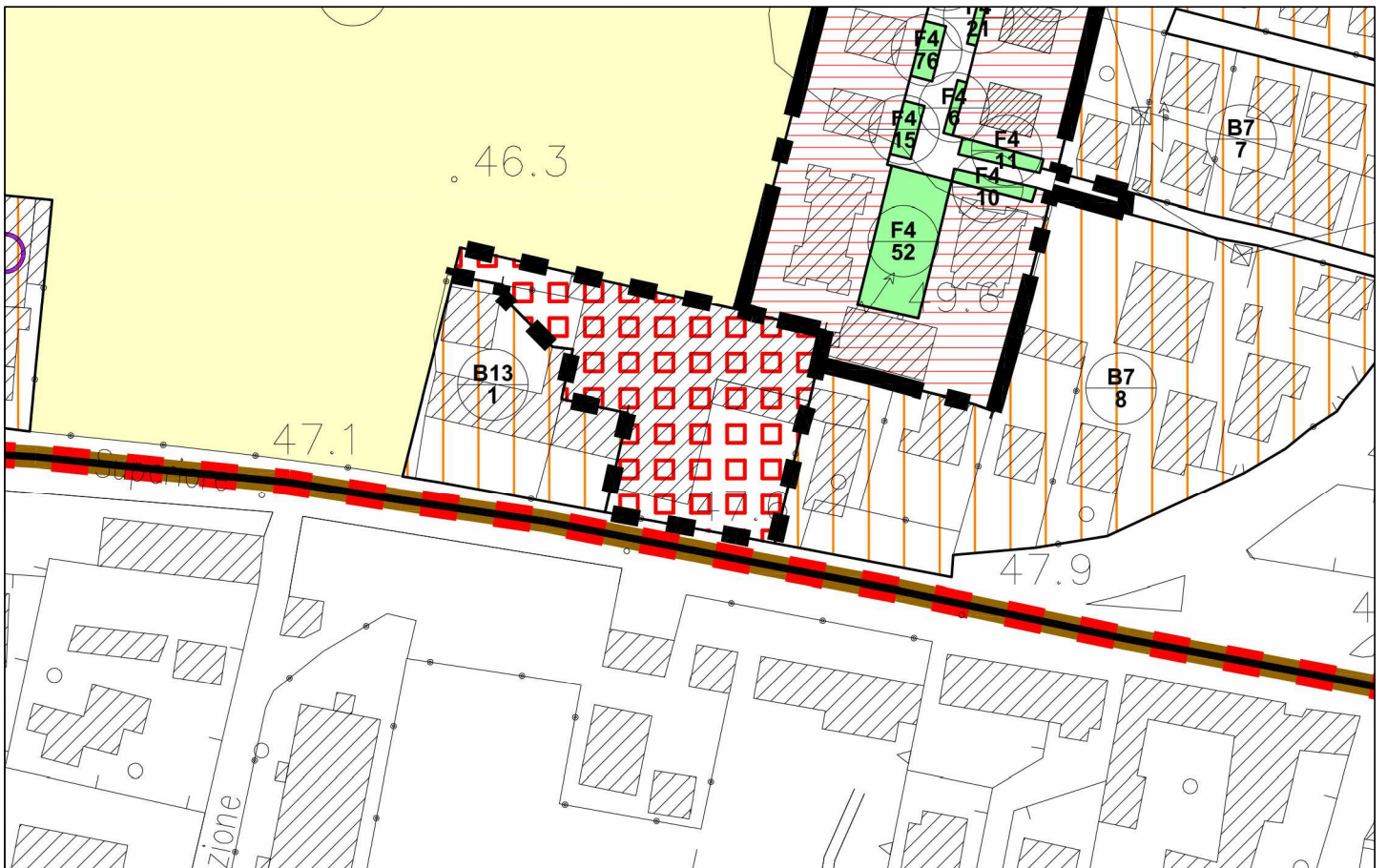
☒

Grandi strutture di vendita

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000



SCHEDA 4 - A.T.O. 8B - AREA EX FERRO

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nella frazione di Strà nei pressi della Chiesa parrocchiale. E' delimitata a sud da via Strà. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO A Centro Storico.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012

Si intendono aree o strutture dismesse e degradate gli ambiti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- le destinazioni residenziale e direzionale qualora previste, dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

ATTIVITA' NON COMPATIBILI

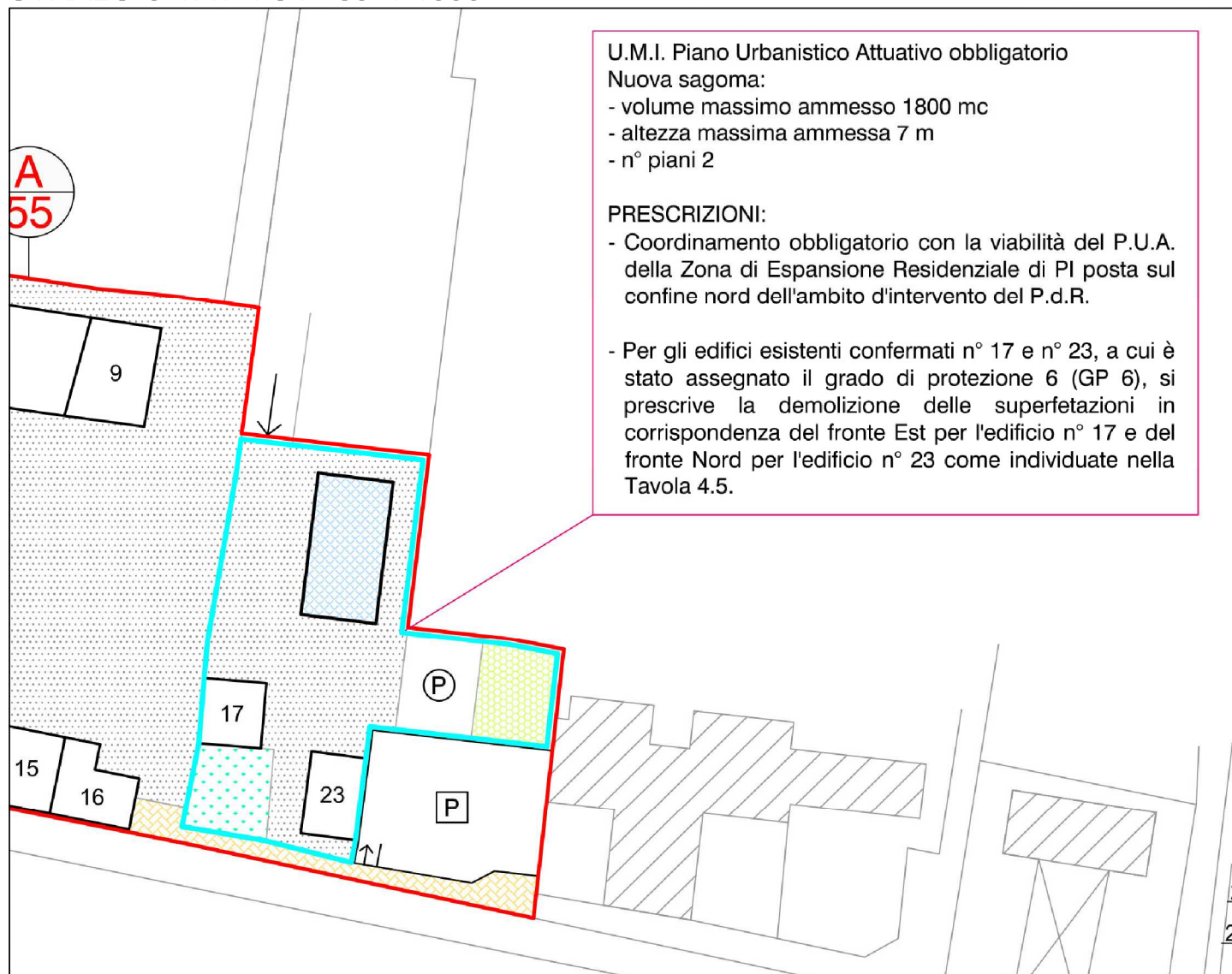
- ☐ Esercizio di vicinato
- ☐ Medie strutture di vendita
- ☒ Grandi strutture di vendita

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000





SCHEDA 5 - A.T.O. 8B - AREA EX VENERI

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nella frazione di Strà ed è delimitata a sud da via Strà. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO A Centro Storico.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012

Si intendono aree o strutture dismesse e degradate gli ambiti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- le destinazioni residenziale e direzionale qualora previste, dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

ATTIVITA' NON COMPATIBILI

- ☐ Esercizio di vicinato
- ☐ Medie strutture di vendita
- ☒ Grandi strutture di vendita

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000



Nuova sagoma

- volume massimo ammesso 3.600 mc
- altezza massima ammessa 9 m
- n° piani 3
- allineamento obbligatorio su fronte sud con fabbricato n° 33

Art.76 NTO - GP 10

- Individuazione dei perimetri
- con grado di protezione
- non sono ammessi in
- sopraelevazioni e/o

SCHEDA 6 - A.T.O. 1B - AREA EX CALOINI

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nell'abitato di Colognola ai Colli nei pressi della Casa di Riposo "Fraternitas". E' delimitata ad est da via Pappagallo. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO RU/1.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012

Si intendono aree o strutture dismesse e degradate gli ambiti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- le destinazioni residenziale e direzionale qualora previste, dovranno prevedere dispositivi per la riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento atmosferico ed acustico;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

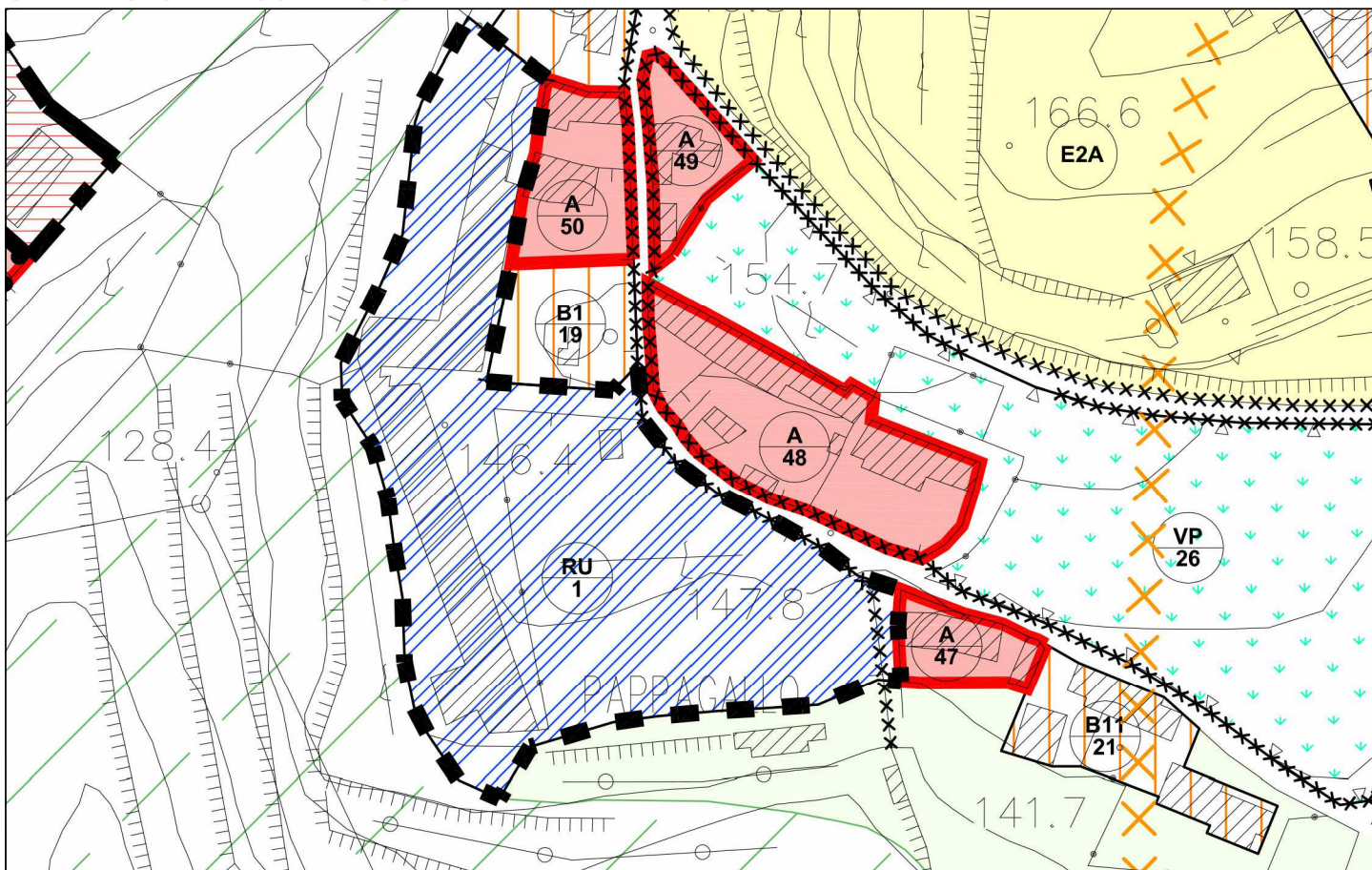
ATTIVITA' NON COMPATIBILI

- ☐ Esercizio di vicinato
- ☒ Medie strutture di vendita
- ☒ Grandi strutture di vendita

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000



SCHEDA 7 - A.T.O. 7B - AREA EX COLORIFICIO

Descrizione dell'ambito

Localizzazione

L'area è posta nella frazione di San Vittore nella zona a monte del centro abitato. E' delimitata a sud da via XXI Aprile. L'area ricade all'interno del centro urbano e il Piano degli Interventi la classifica come ZTO RU/9.

Requisiti dell'art. 2 comma 3 Regolamento n.1/2013 attuazione L.R. 50/2012

Si intendono aree o strutture dismesse e degradate gli ambiti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di seguito elencati vengono suddivisi per sistemi:

Sistema insediativo:

- razionalizzazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto urbano circostante;
- rilocalizzazione e riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

Sistema ambientale:

- ripristino o miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- realizzazione di infrastrutture stradali al fine di garantire una idonea accessibilità all'area;
- potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile.
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indirizzi per le azioni di riqualificazione

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

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione commerciale dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica ed essere finalizzata alla realizzazione di un brano urbano evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto urbano circostante;

- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, per favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

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

Sistema servizi ed infrastrutture:

- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica.

ATTIVITA' NON COMPATIBILI

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| ☐ | Esercizio di vicinato |
| ☒ | Medie strutture di vendita |
| ☒ | Grandi strutture di vendita |

ORTOFOTO sc. 1:2000



STRALCIO P.I. sc. 1:2000

