



PI 2018 **COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 2
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Schede G
Aree degradate ai fini commerciali

dicembre 2018

Elaborato 03

SCHEDE AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI

Art.3, L.R. n. 50/2012



Il Sindaco
Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Geometra Enrica SOLDERA

Il Segretario
Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO
Urbanista Fabio VANIN

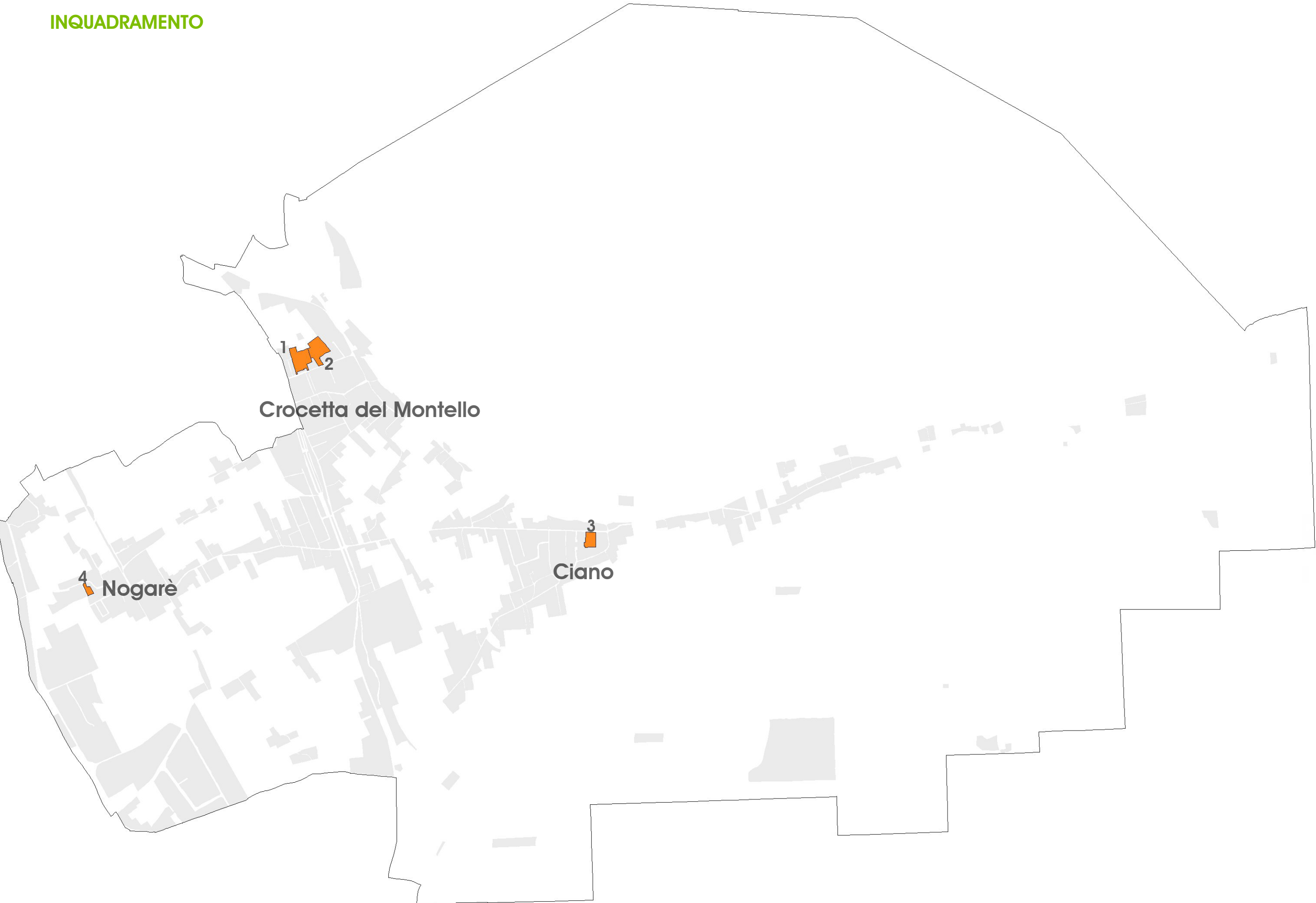
Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Ingegnere Chiara LUCIANI

Contributi specialistici
Urbanista Francesco BONATO
Ingegnere Lino POLLASTRI



MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

INQUADRAMENTO

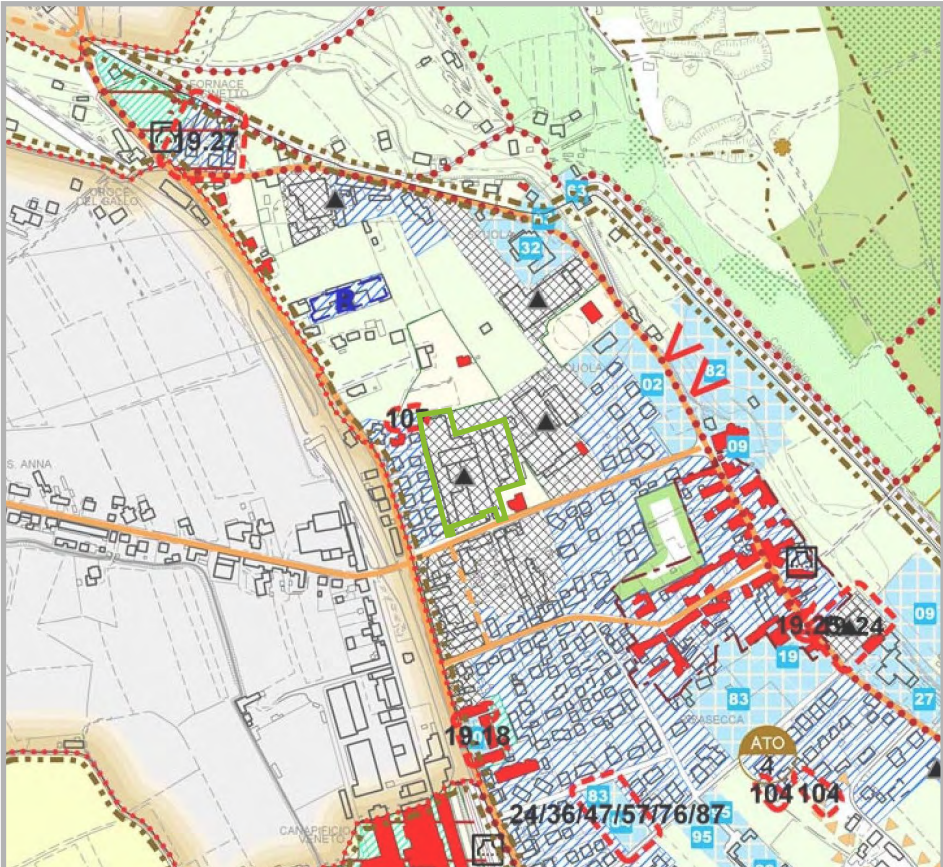




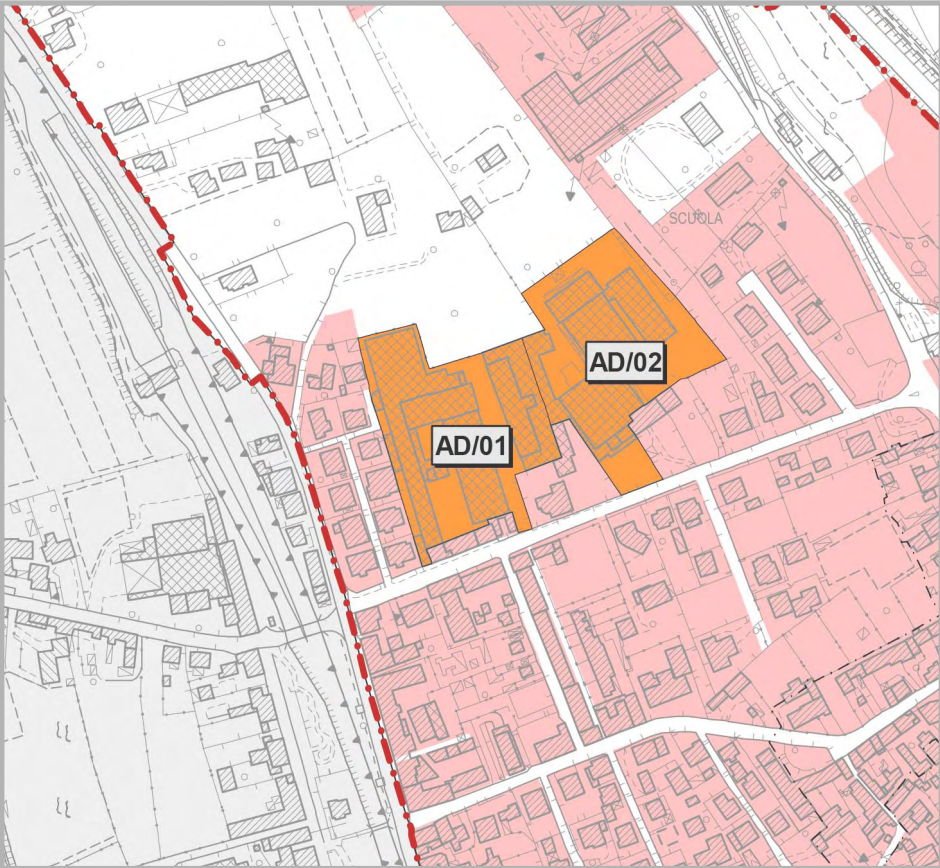
Estratto ortofoto



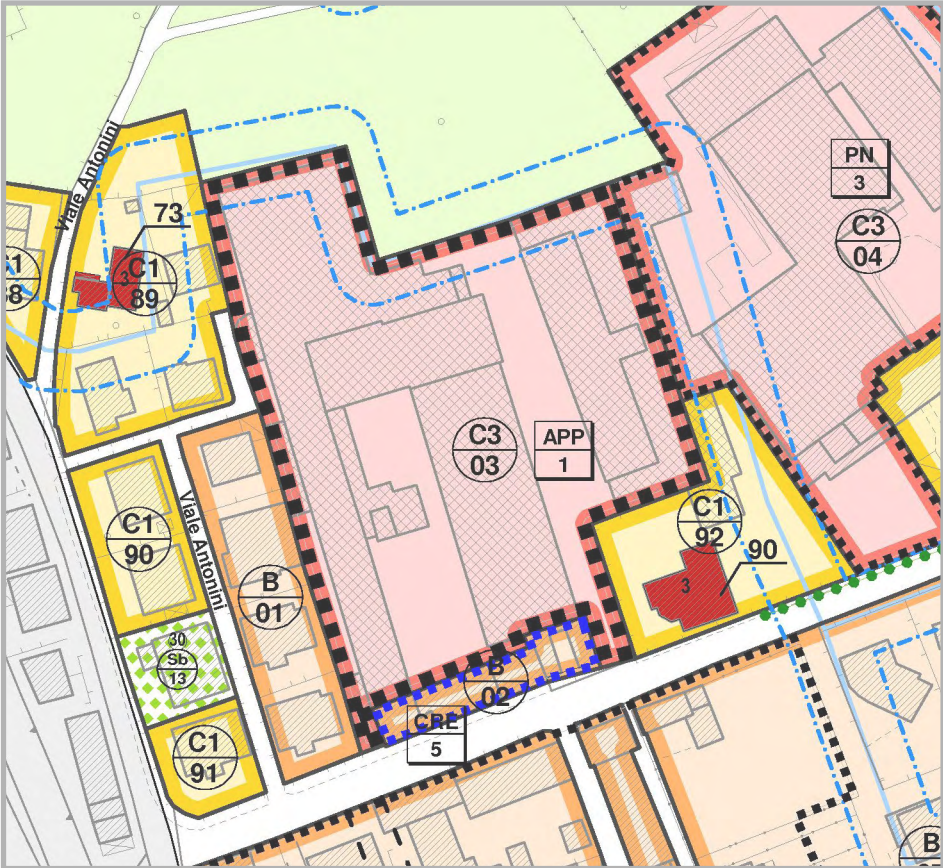
Carta della trasformabilità del PAT scala 1:10 000



Tav. Centro Urbano e Aree Degradate scala 1:5 000



Estratto Piano degli interventi scala 1:2 000



Area degradata
n.

01

Denimazione
Ubicazione
Richiesta

Davos
Viale Antonini
Inserimento d'ufficio

Descrizione

Inquadramento urbanistico

L'ambito, di superficie pari a circa 12.500 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica al capoluogo comunale, lungo la direttrice di viale Antonini, principale asse di attraversamento est-ovest del centro urbano di Crocetta. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come ambito di riqualificazione e riconversione e attività produttiva in zona impropria.

Accessibilità

L'area risulta accessibile direttamente da Viale Antonini, viabilità comunale che costituisce il limite sud del comparto e termina, in direzione est, con la chiesa parrocchiale. A ovest e ad est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale e industriale. Il confine nord è lambito da una zona con destinazione agricola.

Degrado

L'ambito comprende i volumi di proprietà Davos, riconosciuti dal Piano di Assetto del Territorio - PAT come aree di riqualificazione e riconversione. La presenza di volumi incongrui e scarsamente compatibili con l'evoluzione del contesto urbanistico fa sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

Disciplina normativa

L'intervento è subordinato alla riqualificazione e riconversione degli immobili esistenti con destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	12.500 mq
Rapporto di copertura max (Rc)	30 %
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Altezza max dei fabbricati (H)	9,80 ml nella porzione ovest 12,80 ml nella porzione est
Destinazioni d'uso commerciali	Esercizi di vicinato (EV) Medie strutture di vendita (MSV)

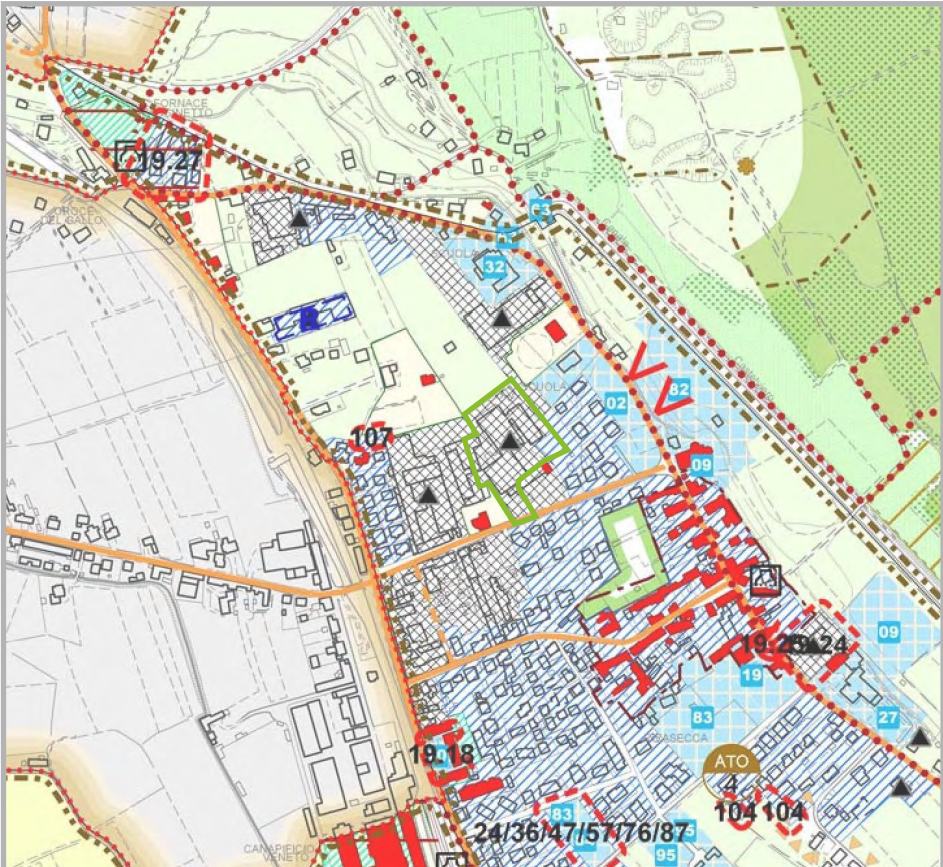
Per quanto non disciplinato nella presente scheda, si rimanda alla Scheda APP/01 "Davos" e agli articoli 28 (Zone "C3") e 37 bis ("Sistema commerciale") delle norme tecniche operative.



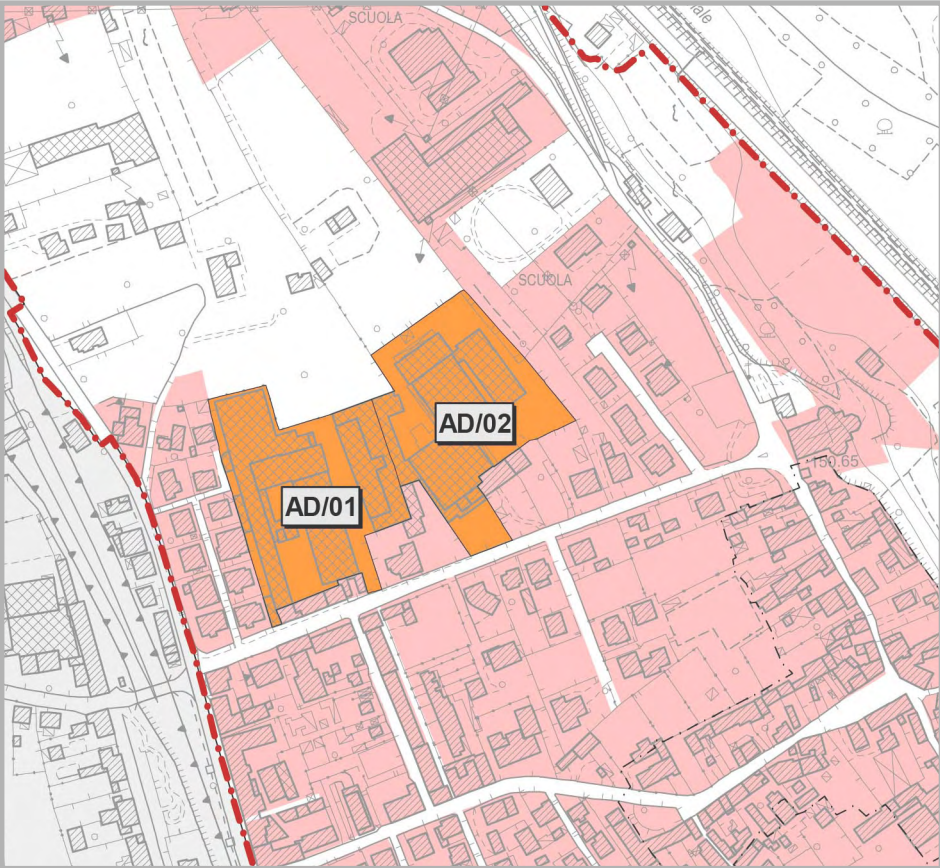
Estratto ortofoto



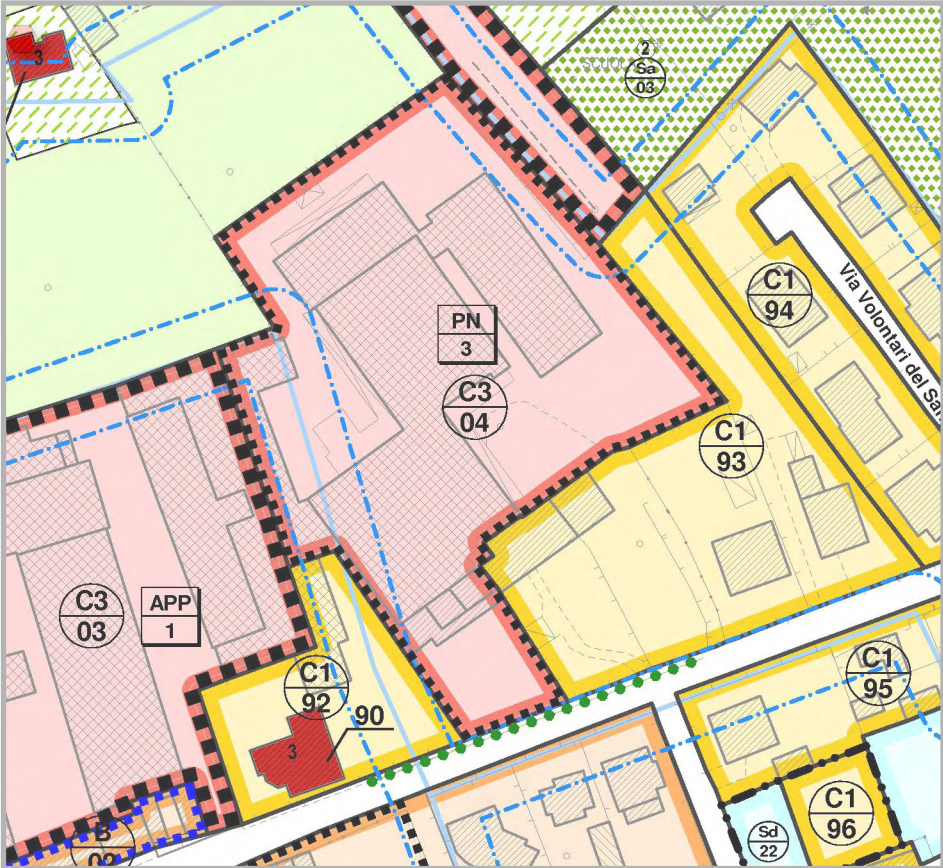
Carta della trasformabilità del PAT scala 1:10 000



Tav. Centro Urbano e Aree Degradate scala 1:5 000



Estratto Piano degli interventi scala 1:2 000



Area degradata

n.

0

2

Denominazione

Ubicazione

Richiesta

Astoria Vini

Viale Antonini

Inserimento d'ufficio

Descrizione

Inquadramento urbanistico

L'ambito, di superficie pari a circa 12.000 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica al capoluogo comunale, lungo la direttrice di viale Antonini, principale asse di attraversamento est-ovest del centro urbano di Crocetta. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come ambito di riqualificazione e riconversione e attività produttiva in zona impropria.

Accessibilità

L'area risulta accessibile direttamente da Viale Antonini, viabilità comunale che costituisce il limite sud del comparto e termina, in direzione est, con la chiesa parrocchiale. A ovest e ad est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo industriale e residenziale. Il confine nord è lambito da una zona con destinazione agricola.

Degrado

L'ambito comprende i volumi di proprietà Astoria Vini, riconosciuti dal Piano di Assetto del Territorio - PAT come aree di riqualificazione e riconversione. La presenza di volumi incongrui e scarsamente compatibili con l'evoluzione del contesto urbanistico fa sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

Disciplina normativa

L'intervento è subordinato alla riqualificazione e riconversione degli immobili esistenti con destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	12.050 mq
Rapporto di copertura max (Rc)	30 %
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Altezza max dei fabbricati (H)	9,80 ml
Destinazioni d'uso commerciali	Esercizi di vicinato (EV) Medie strutture di vendita (MSV)
Per quanto non disciplinato nella presente scheda, si rimanda alla scheda relativa alla ZTO C3/4 (PN/03) e agli articoli 28 (Zone "C3") e 37 bis ("Sistema commerciale") delle norme tecniche operative.	

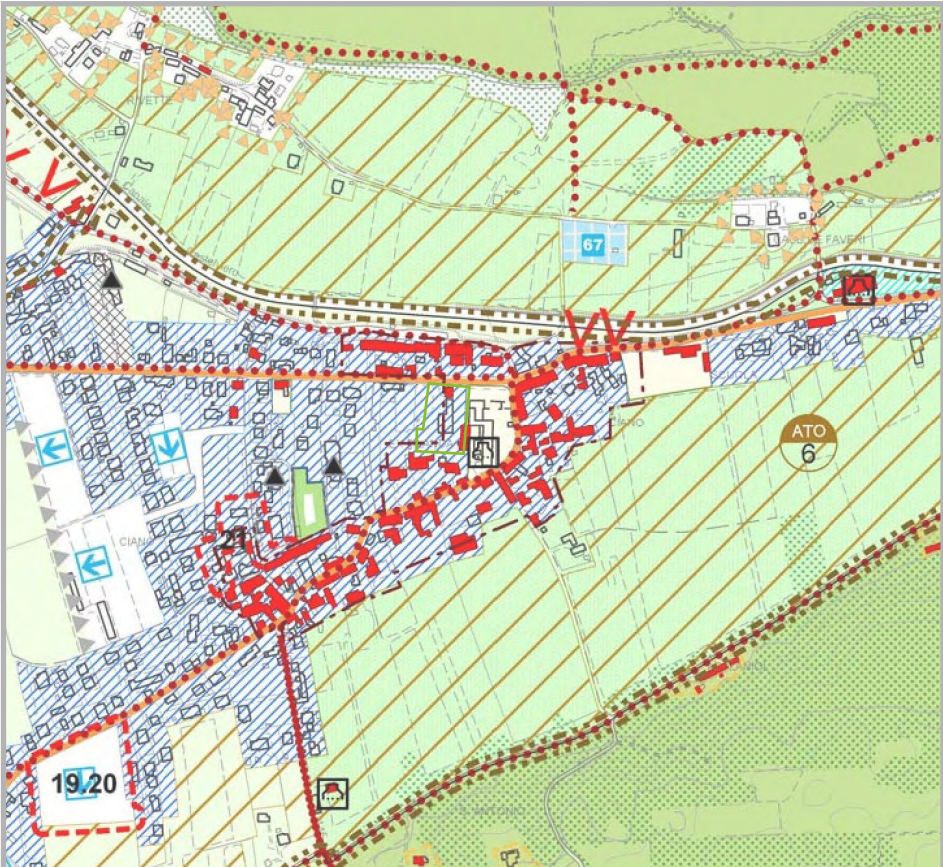




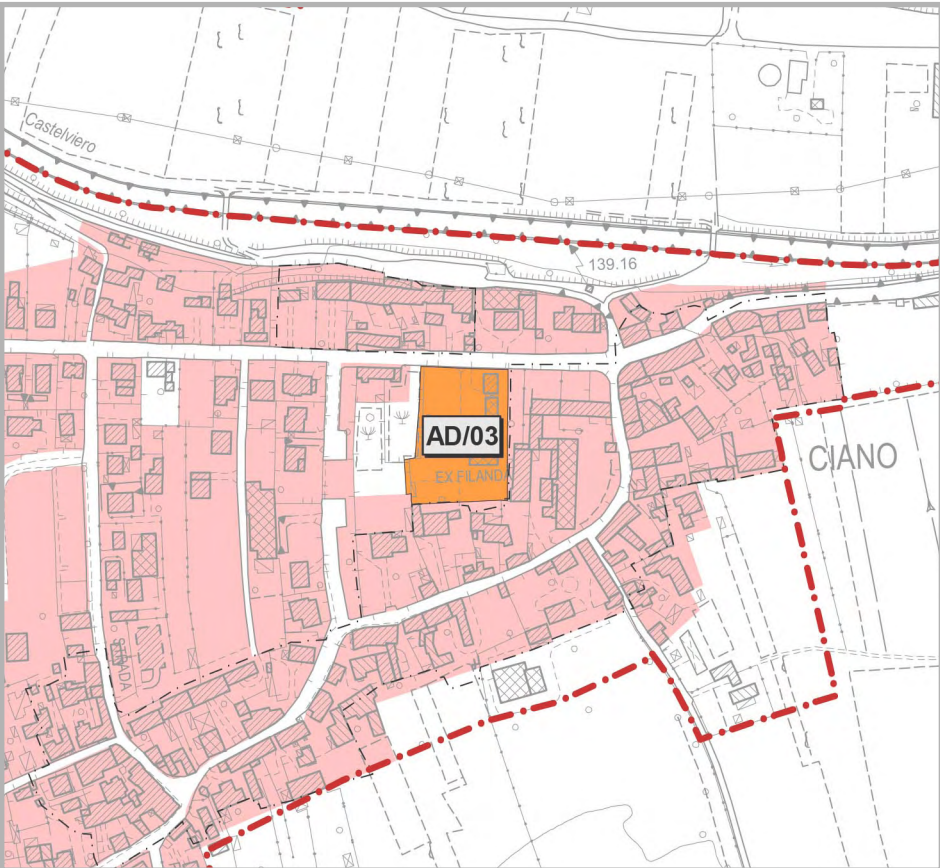
Estratto ortofoto



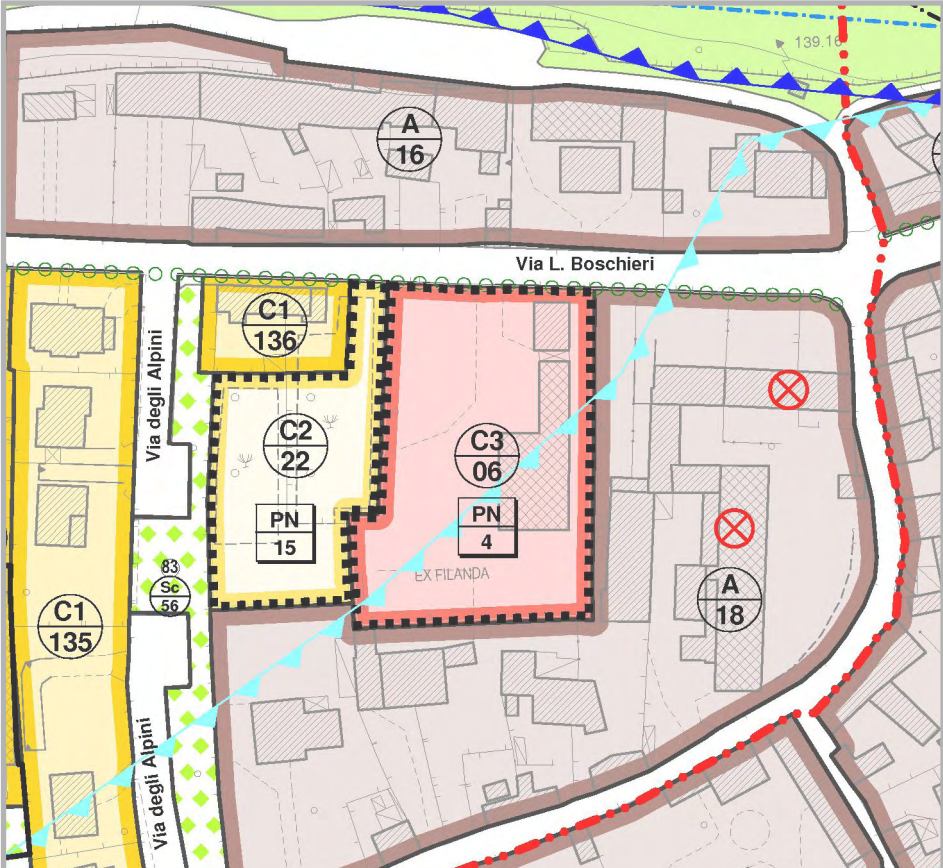
Carta della trasformabilità del PAT scala 1:10 000



Tav. Centro Urbano e Aree Degradate scala 1:5 000



Estratto Piano degli interventi scala 1:2 000



Area degradata

n.

0

3

Denimazione

Ubicazione

Richiesta

Onoranze Funebri

Friz

Via L. Boschieri

Inserimento d'ufficio

Descrizione

Inquadramento urbanistico

L'ambito, di superficie pari a circa 5.000 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica alla località di Ciano, lungo la direttrice di via Ludovico Boschieri, principale asse di collegamento est-ovest con gli abitati di Nogarè e Santa Marna. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come area di urbanizzazione consolidata.

Accessibilità

L'area risulta accessibile direttamente da via Ludovico Boschieri, viabilità comunale che costituisce il limite nord del comparto. Nei confini nord, ovest ed est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale consolidati.

Degrado

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica artigianali che hanno parzialmente alterato la conformazione originaria. L'attuale sedime dei fabbricati, unitamente all'area di pertinenza, fanno sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.

Disciplina normativa

L'intervento è subordinato alla riqualificazione e riconversione degli immobili esistenti con destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	5.215 mq
Rapporto di copertura max (Rc)	30 %
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Altezza max dei fabbricati (H)	6,80 ml
Destinazioni d'uso commerciali	Esercizi di vicinato (EV) Medie strutture di vendita (MSV) con superficie di vendita max di 1.500 mq

Per quanto non disciplinato nella presente scheda, si rimanda alla scheda relativa alla ZTO C3/6 (PN/04) e agli articoli 28 (Zone "C3") e 37 bis ("Sistema commerciale") delle norme tecniche operative.

Schede G

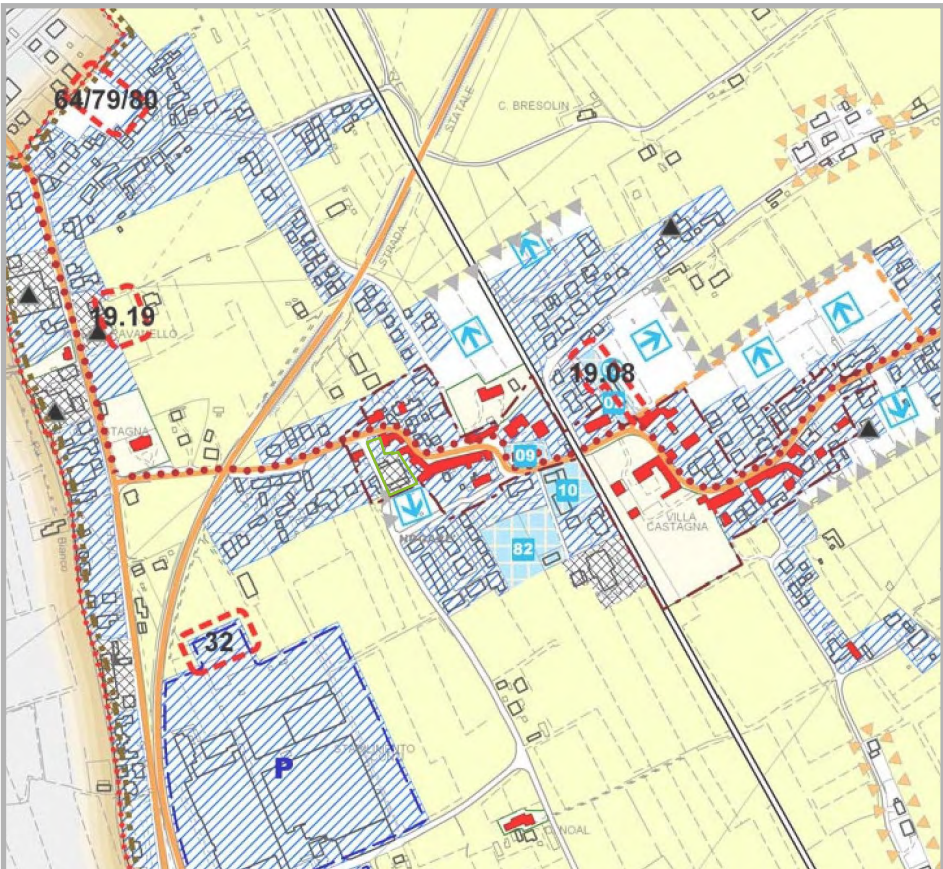
Aree degradate ai fini commerciali



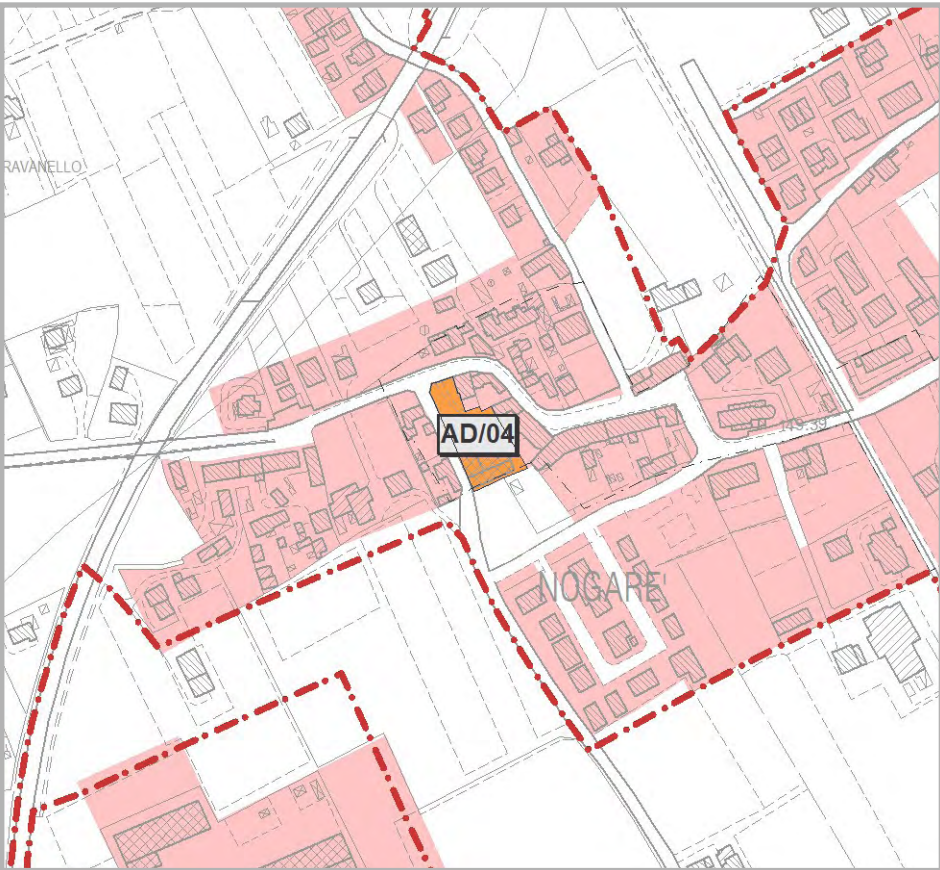
Estratto ortofoto



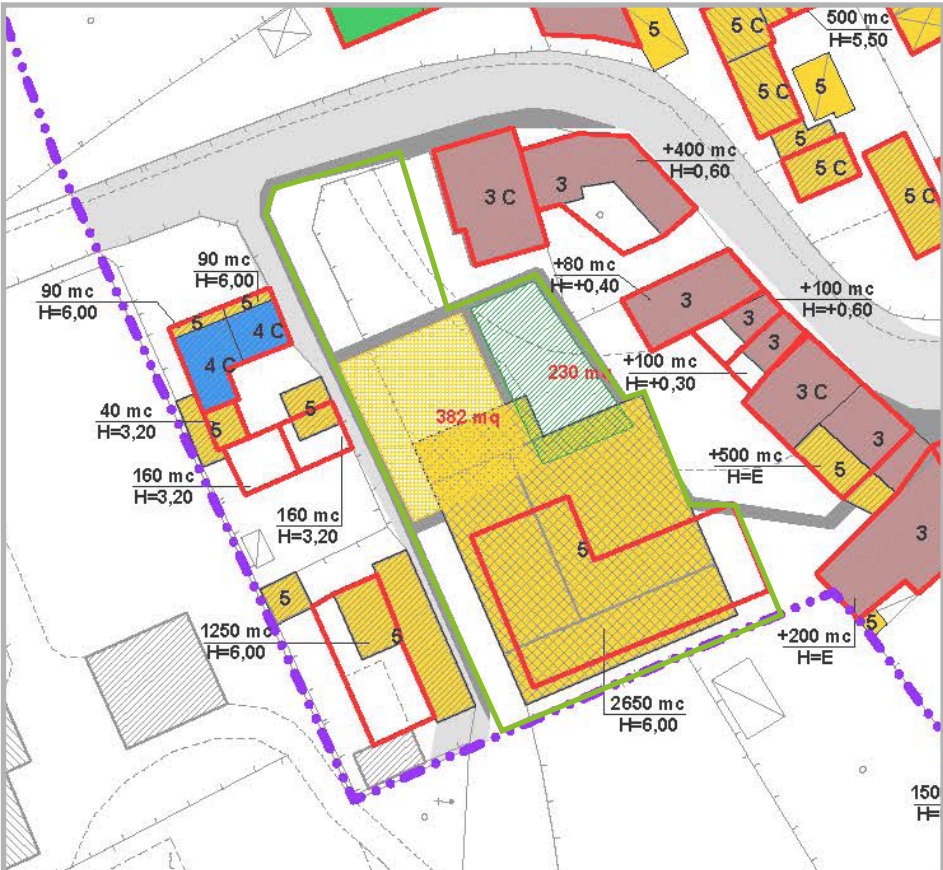
Carta della trasformabilità del PAT
 scala 1:10 000



Tav. Centro Urbano e Aree Degradate
 scala 1:5 000



Estratto Piano degli interventi
 scala 1:1 000



Scheda G.
 AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI. SCHEDE PROGETTUALI

Area degradata

n.

04

Denimazione

Capannone abbandonato a Nogarè

Ubicazione

Via A. Diaz

Richiesta

Inserimento d'ufficio

Descrizione

Inquadramento urbanistico

L'ambito, con una superficie di poco superiore ai 2.000 metri quadrati, è situato nella località di Nogarè, lungo la direttrice di via Armando Diaz, principale asse di collegamento est-ovest con l'abitato di Ciano e la Strada regionale 348. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come area di urbanizzazione consolidata.

Accessibilità

L'area risulta accessibile direttamente da via Armando Diaz, viabilità comunale che costituisce il limite nord del comparto. Nei confini nord, ovest ed est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale consolidati mentre a sud il PAT prevede una direttrice di espansione residenziale.

Degrado

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica artigianali in disuso ed obsoleti. L'attuale sedime dei fabbricati, unitamente all'area di pertinenza, fanno sì che l'ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali, sia a livello edilizio che urbanistico.

Disciplina normativa

L'intervento è subordinato alla riqualificazione e riconversione degli immobili esistenti con destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	2.170 mq
Rapporto di copertura max (Rc)	50 %
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Altezza max dei fabbricati (H)	6,00 ml
Destinazioni d'uso commerciali	Esercizi di vicinato (EV) Medie strutture di vendita (MSV) con superficie di vendita max di 1.200 mq

Per quanto non disciplinato nella presente scheda, si rimanda alla Tav. 3.1 "Centri storici. Nogarè" e agli articoli 24 (edifici nei centri storici), 23 (Zone "A") e 37 bis ("Sistema commerciale") delle norme tecniche operative. Si prescrive la realizzazione di parcheggi drenanti.