COMUNE di
CORNEDO VICENTINO
Provincia di Vicenza

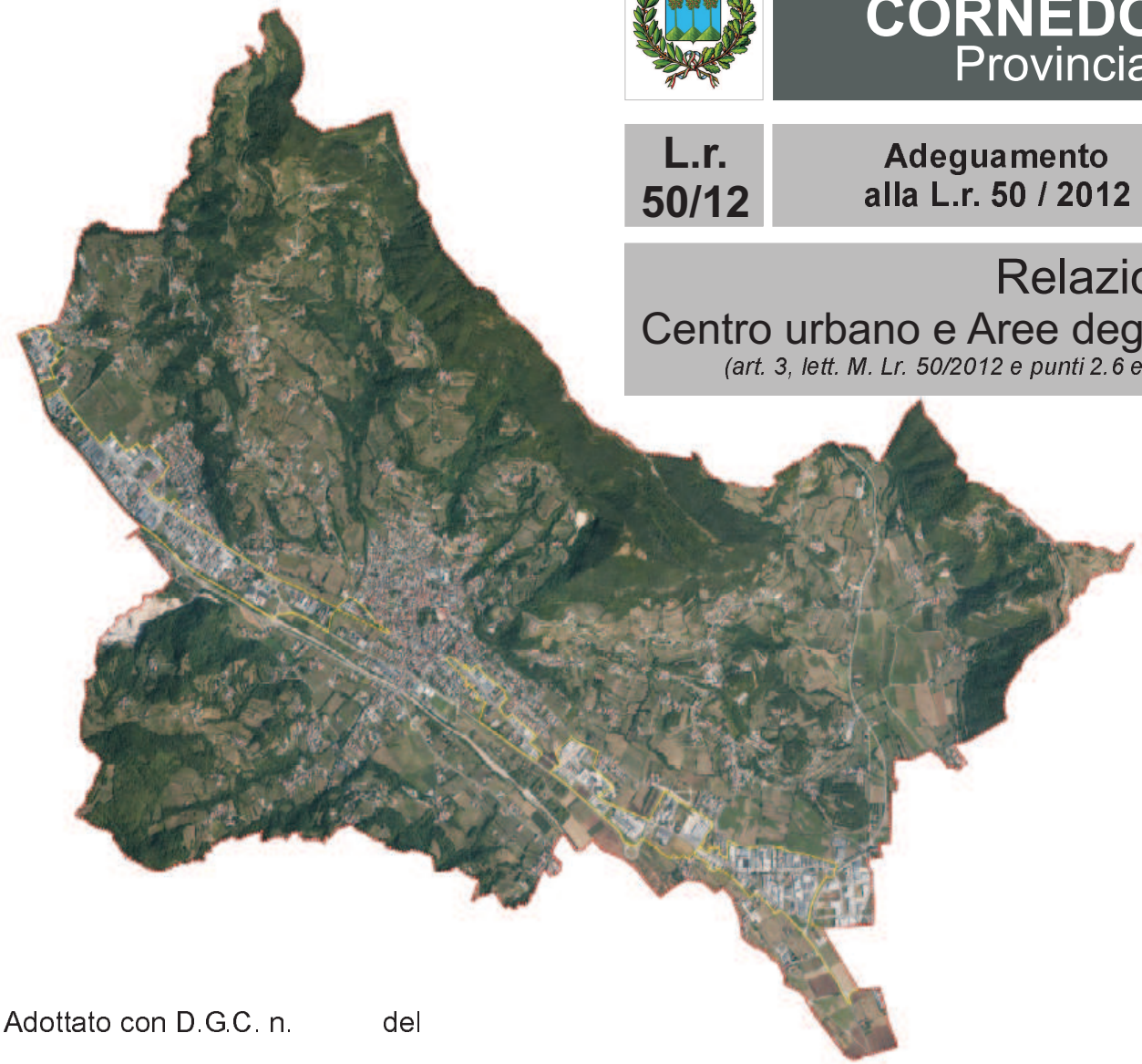
2015

L.r. 50/12

Adeguamento alla L.r. 50 / 2012

R

Relazione
Centro urbano e Aree degradate da riqualificare
(art. 3, lett. M. Lr. 50/2012 e punti 2.6 e 3.2 del Regolamento Attuativo)



Il Sindaco
Martino Angiolo Montagna

Il Segretario
Antonietta Michelini

Area Tecnica Urbanistica
SUAP, Edilizia, Ambiente
Giampaolo Tonegato

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Martina Costa

NOVEMBRE 2015

Adottato con D.G.C. n. del

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 535860 fax 0444 1837945
e-mail: flucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworlpec.it
www.auaurbanistica.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	LDC
CRN_04_AC	Adozione	02	Ver	LDC
Progetto			App	FL
Adeguamento Lr. 50/2012, Comune di Cornedo Vic.no			Data	10.11.2015

Indice

1. Il commercio nel contesto insediativo di Cornedo 2

2. La pianificazione territoriale ed urbanistica 4

2.1 Rapporto con il PAT 4
2.2 Rapporto con il PTCP 5
2.3 Rapporto con il PTRC 6

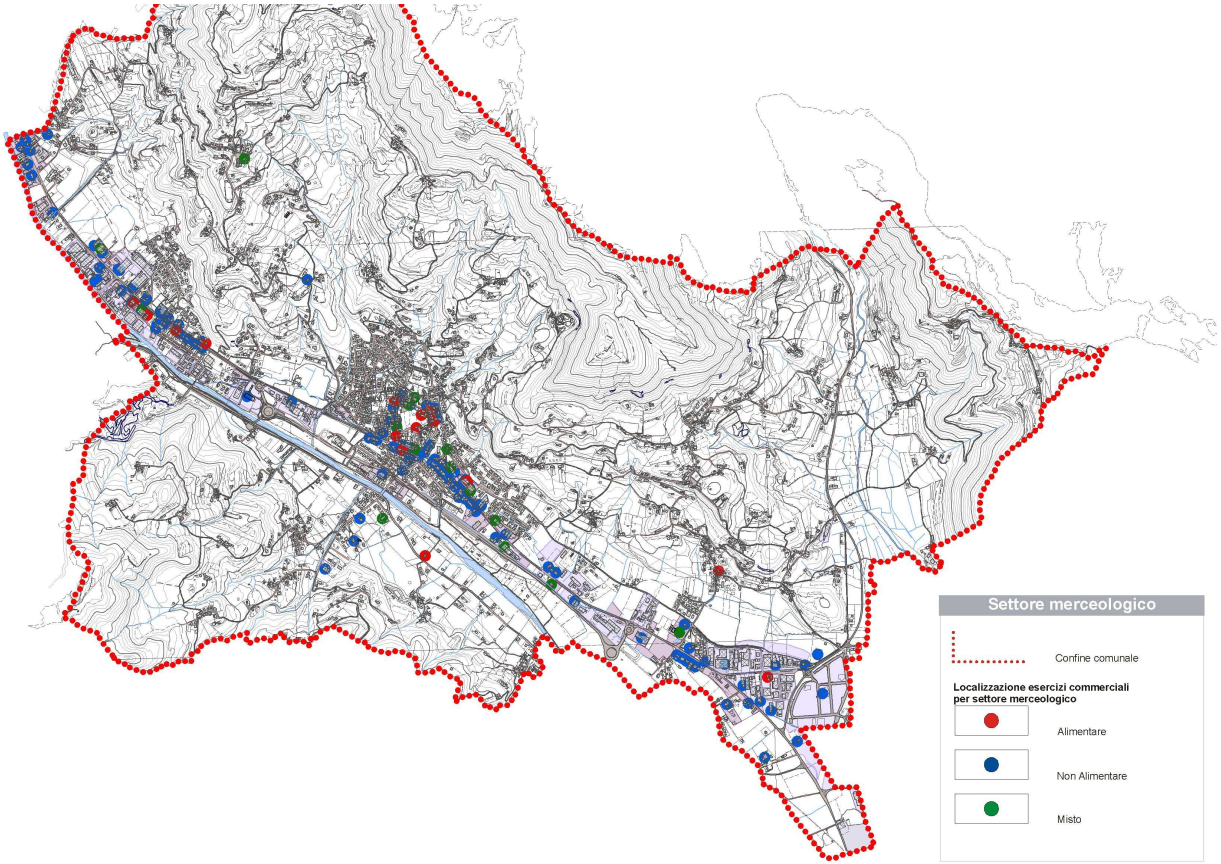
3. Adeguamento alla LR 50/'12 e Regolamento n. 1/13 di attuazione 7

3.1 Individuazione del Centro Urbano 7
3.1.1 Riconoscimento delle zone produttive periferiche 7
3.1.2 Riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione ricadenti all'interno del Centro Abitato. 11

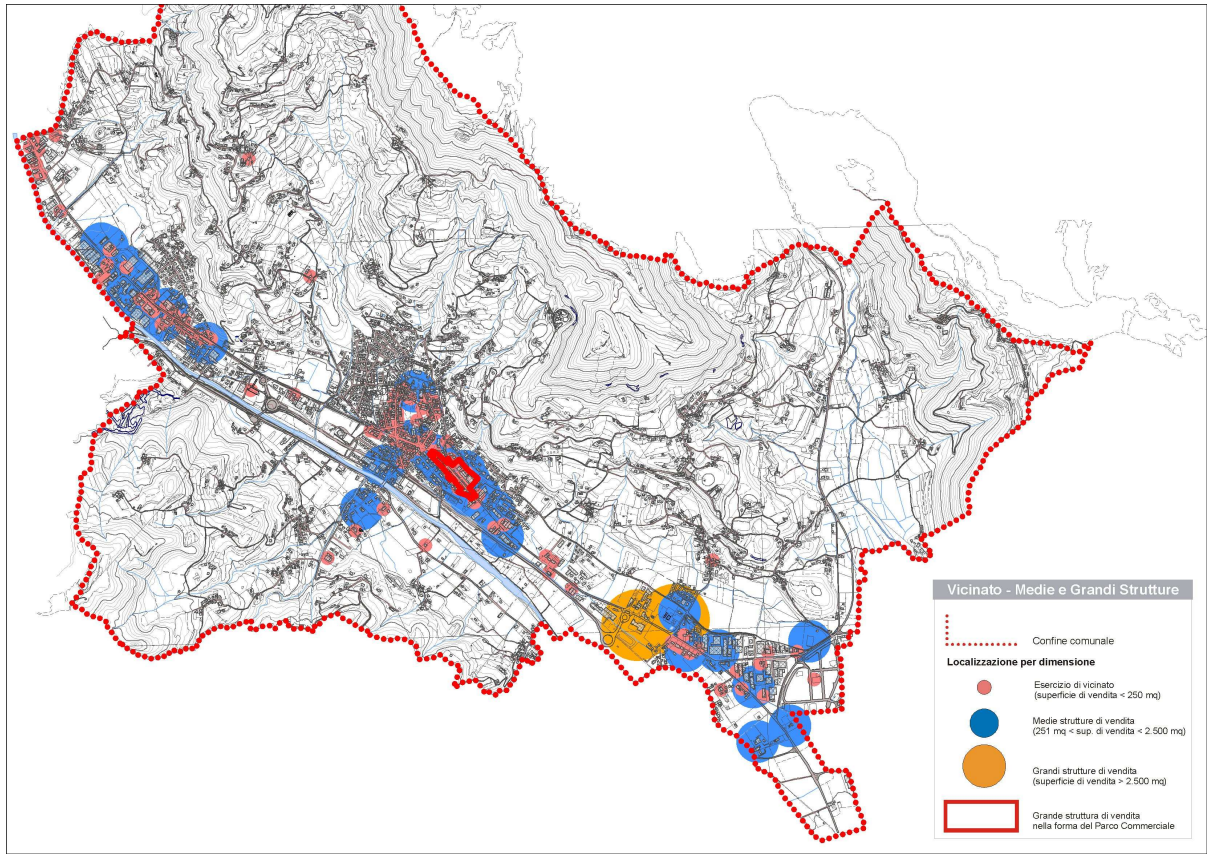
3.2. Individuazione delle aree dismesse e degradate 13
3.2.1 Ambito di degrado n. 1 Monte Ortigara Nord 15
3.2.2 Ambito di degrado n. 2 Spagnago 18
3.2.3 Ambito di degrado n. 3 Cornedo Centro 21
3.2.4 Ambito di degrado n. 4 Via Monte Cengio 24
3.2.5 Ambito di degrado n. 5 Cereda (via Monte Verlaldo) 27

Con il presente provvedimento si individuano *il **Centro Urbano** avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della legge regionale n. 50/2012, e le **aree degradate da riqualificare** di cui allo stesso articolo.*

1. Il commercio nel contesto insediativo di Cornedo



La rete commerciale esistente comprende 126 esercizi di vicinato, 26 medie strutture di vendita e 2 grandi strutture per una superficie di vendita complessiva di 36.924mq: si tratta, pertanto, di un settore economico strategicamente rilevante non solo a scala comunale ma anche di vallata, caratterizzato da un percorso commerciale attestato sulla SR 246, praticamente senza soluzione di continuità, che vede la presenza di tutte le tipologie commerciali, dal quale si "diramano" itinerari e addensamenti secondari, in particolare verso il centro storico, ove gli esercizi di vicinato svolgono una fondamentale funzione di servizio alla residenza.



Il modello commerciale che si è andato a formare nel corso degli anni e in parte suggerito dagli strumenti di pianificazione (vedi la “strada mercato” di PRG), ha rafforzato le attestazioni sulla SR 246 in prospettiva sovraccomunale (nei tre settori di Spagnago, Cornedo e Cereda) che risulterà ulteriormente rafforzata dalla realizzazione del nuovo casello della Pedemontana Veneta, ma non è stato in grado di garantire:

- qualità insediativa (salvo poche eccezioni, i contenitori commerciali sono adattamenti di edifici ex produttivi o utilizzazioni del piano terra di edifici plurifunzionali);
- adeguata dotazione di aree di sosta, che risultano talora insufficienti ed utilizzate promiscuamente;
- sicurezza per la scarsa funzionalità degli accessi, spesso affiancati e diretti sulla viabilità, talora in punti potenzialmente pericolosi;
- continuità degli spazi pertinenziali per la frequente interruzione dei fronti commerciali, data l’insistita presenza di recinzioni.

2. La pianificazione territoriale ed urbanistica

2.1 Rapporto con il PAT

Nella Tav. 4 della Trasformabilità, il PAT ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Produttivo secondario – Commerciale – Direzionale).

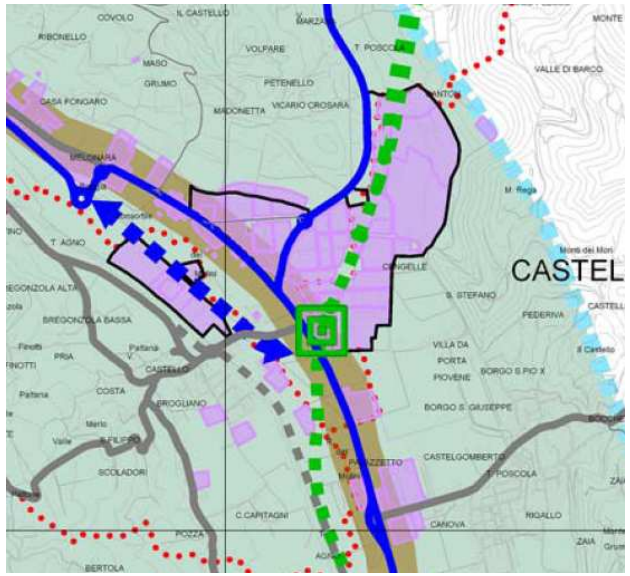
L'art. 33 delle NT "CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE" precisa che il : *Il P.A.T. non individua ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita. Eventuali diverse previsioni potranno essere assunte in conformità a quanto previsto dall'Art. 77 del P.T.C.P. e nel rispetto delle disposizioni della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 (BUR n. 110/2012) "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Veneto" (norme entrate in vigore dopo l'adozione del PAT).*

2.2 Rapporto con il PTCP

Il PTCP classifica le zone produttive ampliabili quelle nell'intorno del casello della Pedemontana, mentre le altre non lo sono. Tutto l'ambito di potenziale trasformazione è compreso nei territori geograficamente strutturati, (art. 73) per i quali i comuni dovranno provvedere:

i. all'individuazione <u>degli ambiti da sottoporre a specifici progetti di riqualificazione e riorganizzazione:</u>
I. per le valli del Chiampo e dell'Agno, le aree produttive che si attestano lungo la viabilità principale;

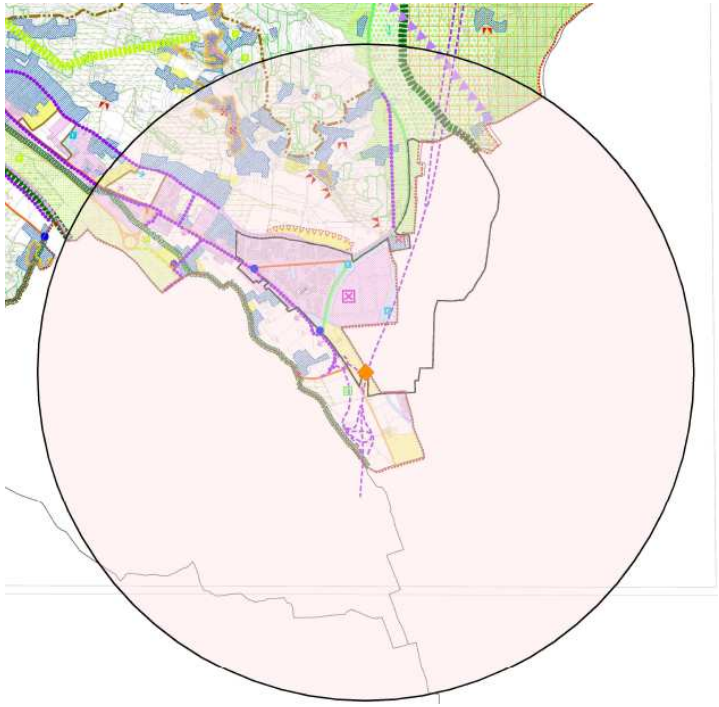
Relativamente alle grandi strutture di vendita l'art. 77 del PTCP stabilisce che:



Fatto salvo quanto già previsto nello strumento urbanistico vigente e/o dai piani urbanistici attuativi approvati che prevedono strutture commerciali alla data di adozione del presente Piano, ***<u>la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello</u>****" di cui all'art. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Inoltre l'attuazione delle previsioni di aree destinate al commercio è subordinata alla disponibilità prevista dalla L.R.15/2004 sul Commercio.*

b. **<u>Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree</u>**, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000.

2.3 Rapporto con il PTRC



Le previsioni infrastrutturali a grande scala (Pedemontana Veneta), le direttive del PTCP e le scelte del PAT, indicano nel potenziamento del grande polo economico di Cereda il principale obiettivo della pianificazione territoriale, da sviluppare attraverso le necessarie verifiche e concertazioni indicate, tra le altre, dall'art. 38 del PTRC al fine di:

- ottenere il riconoscimento di **"rilievo sovracomunale**" alla riqualificazione del polo attestato sul casello autostradale, comprendente aree di potenziale trasformazione con una superficie territoriale di circa 150.000mq dei quali circa 94.000mq in sottrazione di SAU;

- Dare nuovo impulso al polo produttivo e commerciale in via di formazione nell'ambito di influenza del previsto casello autostradale, previsto dal PAT, mediante uno specifico progetto di riqualificazione e riorganizzazione finalizzato al potenziamento/completamento della rete viaria, al potenziamento della dotazione di aree a parcheggio, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

:

3. Adeguamento alla LR 50/'12 e Regolamento n. 1/13 di attuazione

3.1 Individuazione del Centro Urbano

Il Centro Urbano secondo la definizione della LR 50'12, corrisponde alla porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "*Nuovo codice della strada*", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle:

- zone produttive periferiche;
- zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

3.1.1 Riconoscimento delle zone produttive periferiche

All'interno della delimitazione del Centro Abitato vigente[1] nel territorio comunale, definito come "*insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada*" (art. 3 del C.d.S.), si è proceduto al riconoscimento dell'eventuale presenza delle zone produttive periferiche, ovvero di quelle zone produttive per le quali fossero riconoscibili le seguenti caratteristiche:

[1] Dalla sovrapposizione tra stato reale dei luoghi e delimitazione del Centro Abitato, è emersa l'opportunità di procedere all'aggiornamento di quest'ultimo

a) localizzazione: zona localizzata ai margini, separata o lontana dal contesto insediativo comunale riconosciuto come centrale o preminente e che conservi tali caratteristiche anche nei confronti del sistema insediativo limitrofo, ovvero non risulti centrale rispetto al sistema insediativo circostante;

b) dimensioni: zona di dimensioni tali da non costituire essa stessa contesto insediativo rilevante; come soglia dimensionale minima può essere considerata quella indicata dal PTCP per l'identificazione delle zone produttive non ampliabili (5ha);

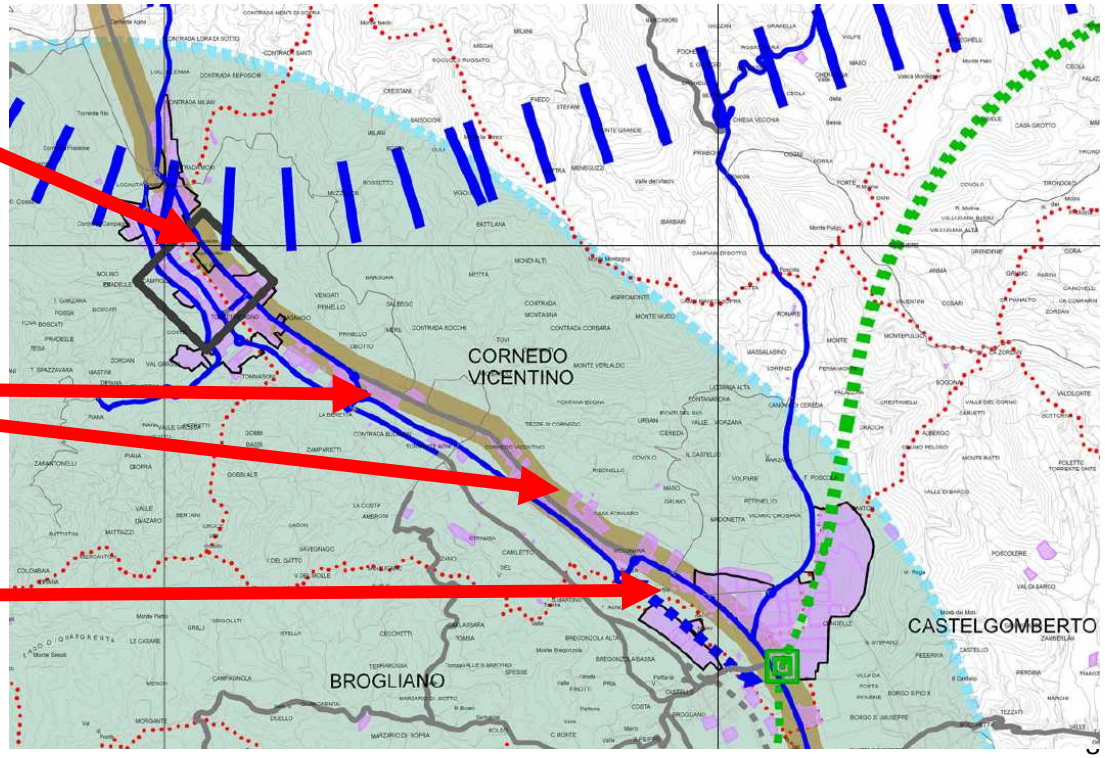
c) collegamento: la zona non deve essere direttamente accessibile dalla viabilità sovracomunale, ovvero risultare "marginale" rispetto alla rete infrastrutturale principale.

PTCP approvato:

piattaforma produttiva complessa regionale

aree produttive non ampliabili

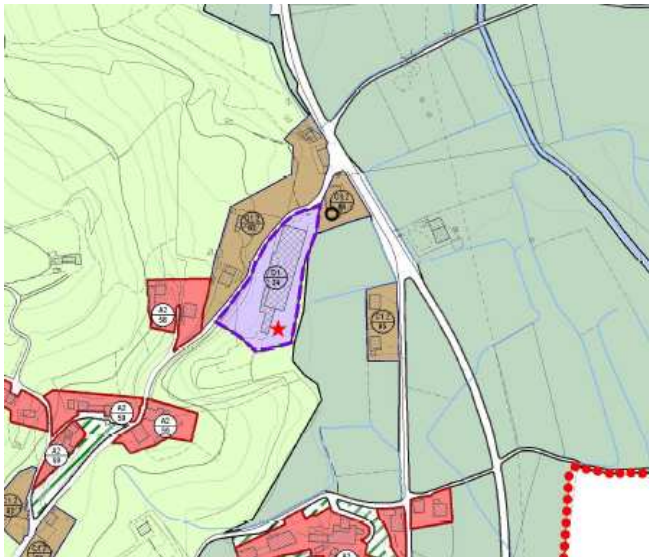
aree produttive ampliabili



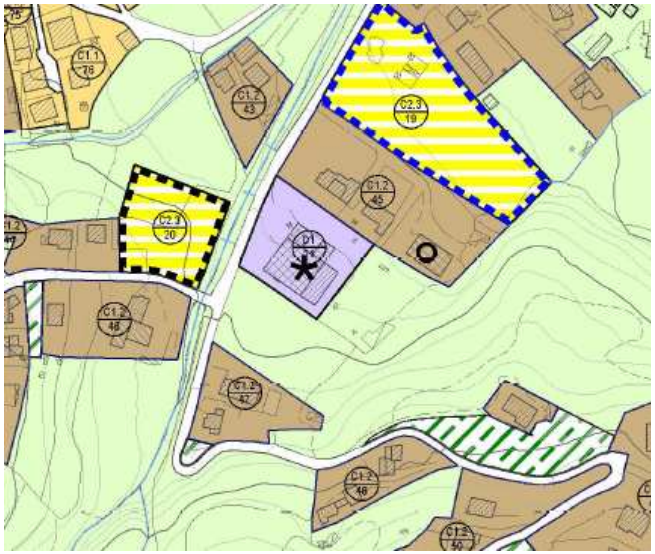
Come si osserva dalla tavola del sistema insediativo del PTCP, le zone produttive, commerciali e miste attestate sulla SR 246, **non possono considerarsi periferiche** in quanto sono ricomprese nel centro abitato, sono di notevole estensione, appaiono fortemente integrate al sistema produttivo dei comuni contermini (in particolare Valdagno a nord e Castelgomberto a sud) e ben connesse alla viabilità di scala territoriale. Non hanno queste caratteristiche, pertanto non possono essere incluse nel centro urbano le seguenti zone:

Zone D1/35 – 38 in quanto esterne al centro abitato, marginali al tessuto insediativo e la cui unitarietà è compromessa dalla prossima realizzazione del casello autostradale

Zona D3.1 in quanto esterna al centro abitato, marginale al tessuto insediativo e non attuata



Zona D1/34 in quanto esterna al centro abitato, marginale al tessuto insediativo e di limitata estensione.



Zona D1/21 in quanto esterna al centro abitato, marginale al tessuto insediativo e di limitata estensione.

3.1.2 Riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione ricadenti all'interno del Centro Abitato.

Per il riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione, ricadenti all'interno del Centro Abitato, si è verificata l'esistenza delle seguenti condizioni:

a) zone: le caratteristiche dell'urbanizzazione non devono essere riferite a singoli lotti ma a zone territoriali omogenee, a isolati ammettendo una inevitabile "flessibilità" all'interno dei diversi contesti secondo l'ormai consolidata prassi urbanistica;
b) zone non urbanizzate: sono tali se risultano prive o carenti di sottoservizi e opere di urbanizzazione primaria e non possiedono le caratteristiche che le rendono assimilabili alle aree di urbanizzazione consolidata;
c) zone non edificate: tale condizione prescinde dalla classificazione urbanistica, e rispecchia lo stato reale dei luoghi.

L'esistenza di un PUA approvato, anche se non completamente attuato, assolve la condizione di zona edificata in analogia alle definizione di area di urbanizzazione consolidata riportata negli atti di indirizzo regionali (*aree di urbanizzazione consolidata*: *ovvero aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili con la diretta applicazione delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio…).*

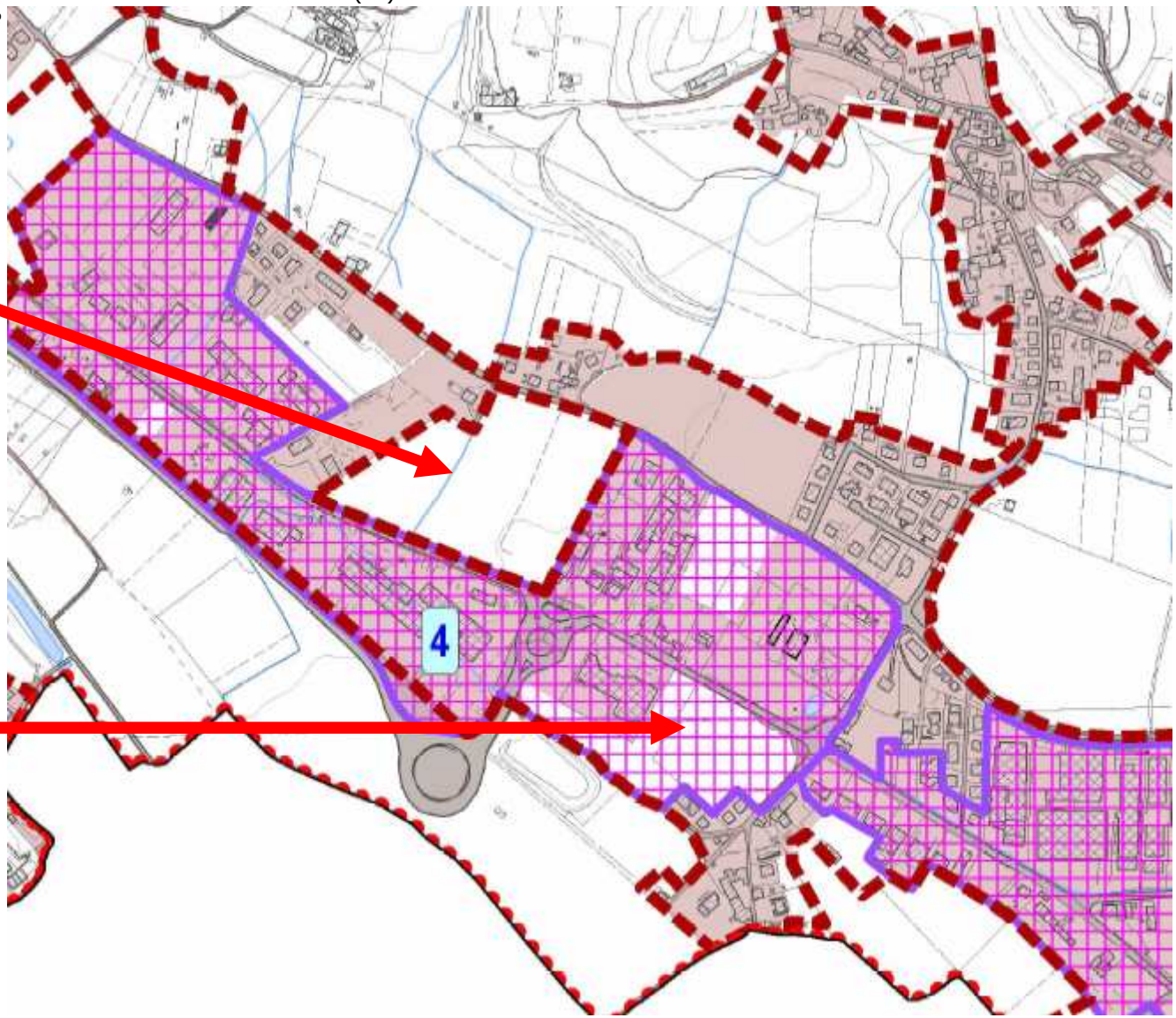
Si è proceduto, conseguentemente, a riconoscere le aree di urbanizzazione consolidata aventi le caratteristiche sopra richiamate e dal confronto con il perimetro del Centro Abitato (*rectius* della proposta di suo aggiornamento) si è rilevata l'opportunità di procedere all'aggiornamento di quest'ultimo sulla base dell'intervenuta attuazione delle previsioni di Piano evidenziando le seguenti situazioni particolari:

Individuazione del Centro Urbano e delle

a) si tratta di un ambito inedificato esterno al centro abitato e come tale non può essere incluso nel centro urbano;

b) tale ambito è stato incluso nella proposta di aggiornamento del centro abitato, ma non essendo edificato, non può essere compreso, al momento, nel centro urbano.

La correlazione tra perimetro del Centro Abitato e Centro Urbano, suggerisce di adottare da parte della Giunta l'aggiornamento del primo sul quale procedere all'individuazione del secondo come precedentemente descritto.



3.2. Individuazione delle aree dismesse e degradate

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 del Regolamento Regionale (21.06.2013 n. 1), per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino 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; naturalmente dovranno essere considerati ambiti di una consistenza significativa per promuovere azioni di riqualificazione ove la funzione commerciale (almeno media struttura) possa risultare preminente: conseguentemente non si sono considerati singoli immobili con superficie coperta inferiore a 250mq o immobili di maggior consistenza per i quali il non utilizzo (o sottoutilizzo) sia una condizione momentanea dovuta anche alla difficile congiuntura economica.

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.

Sulla scorta della ricognizione dello stato di fatto e dell'assetto urbanistico vigente, si sono riconosciute condizioni prevalenti di degrado urbanistico (c.fr. precedente punto b) su tutta l'asta afferente la SR 246 caratterizzata da:

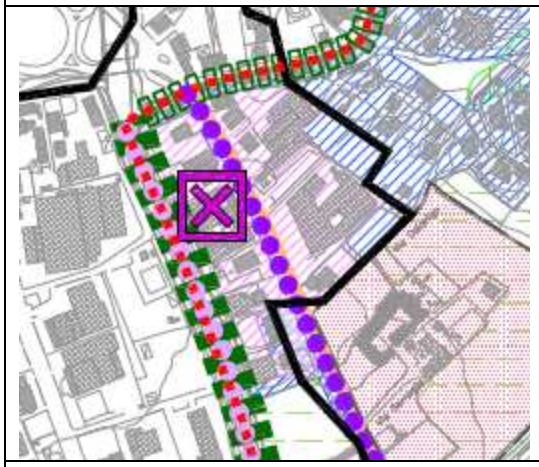
- presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, con alternanza di complessi produttivi, commerciali e misti, tipologicamente disomogenei e talora in stato di scarsa utilizzazione;
- scarsità di attrezzature e servizi, in particolare dei parcheggi in riferimento a specifici ambiti;
- degrado diffuso degli spazi pubblici per il disomogeneo trattamento delle superfici scoperte, della manutenzione e dell'organizzazione delle stesse, nonché lo stato di abbandono delle aree libere residuali;
- presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento, quale la discontinua tombinatura dei fossati, l'inesistenza di cortine, arboree di mitigazione, l'inadeguatezza degli accessi, l'interruzione provocata dalle recinzioni…

All'interno di tale quadro, comunque sufficiente a denotare il complessivo stato di degrado dell'ambito, si possono riconoscere cinque ambiti caratterizzati da alcune componenti specifiche:

- n. 1 Monte Ortigara Nord
- n. 2 Spagnago
- n. 3 Cornedo Centro
- n. 4 Via Monte Cengio
- n. 5 Cereda (via Monte Verlaldo)

3.2.1 Ambito di degrado n. 1 Monte Ortigara Nord

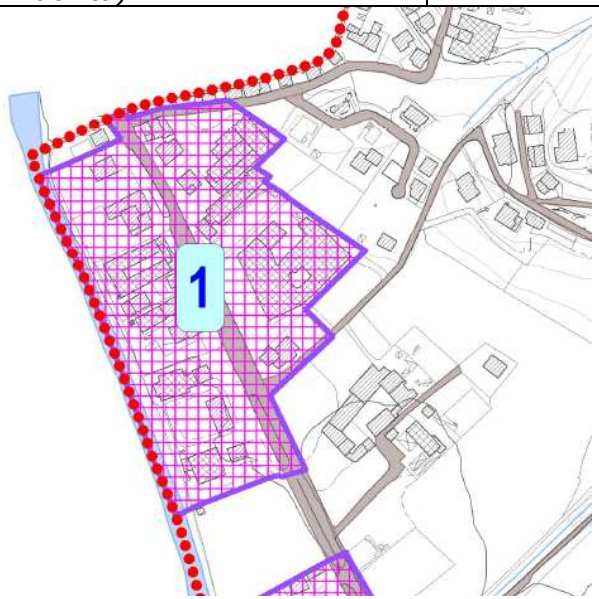
Ambito di degrado n. 1 Monte Ortigara Nord



estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)

estratto ortofotocarta

estratto Tav. 2.1 del PI (Zonizzazione)



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;*

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 1	Scarsa ed eterogenea	Accanto ad edifici con un buon grado di conservazione si ossevano complessi degradati e parzialmente non utilizzati	Il complesso "Bonometti" è in gran parte inutilizzato	Le funzioni sono generalmente compatibili	Negli edifici meno recenti	NO	SI

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;*

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 1	Semplificato a pettine appoggiato alla SR 246	Ricavate in corrispondenza degli esercizi	Buona a scala territoriale, insufficiente in riferimento ai singoli accessi	Eterogeneità tipologica diffusa con adattamento alle discontinuità morfologiche	NO	SI	NO

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.*

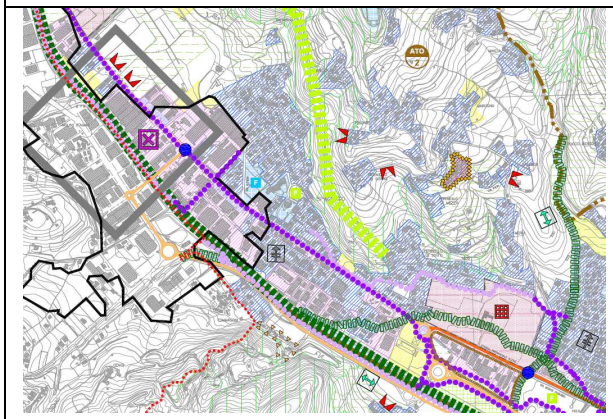
ambito n. 1	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 1	Solo per il complesso "Bonometti"	Prevalentemente per il complesso "Bonometti"	NO	parziale	Collegate alla sottoutilizzazione	(in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	NO

Ambito n. 1 OBIETTIVI ED AZIONI - Monte Ortigara Nord

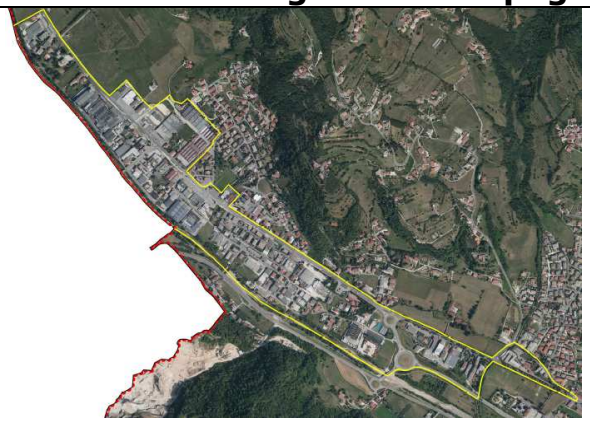
	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere *a), b), c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	X		X	X
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;	**X**		X	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;	X			
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			Marciapiedi e pista ciclabile	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;	X		X	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;	X		X	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;	X		X	
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;	X		X	X
l) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.				

3.2.2 Ambito di degrado n. 2 Spagnago

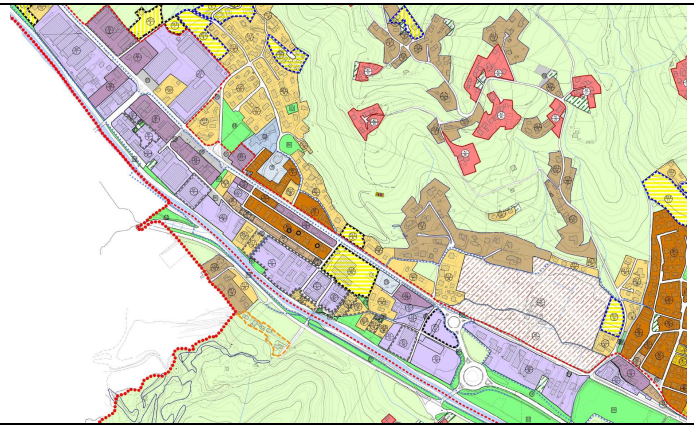
Ambito di degrado n. 2 Spagnago



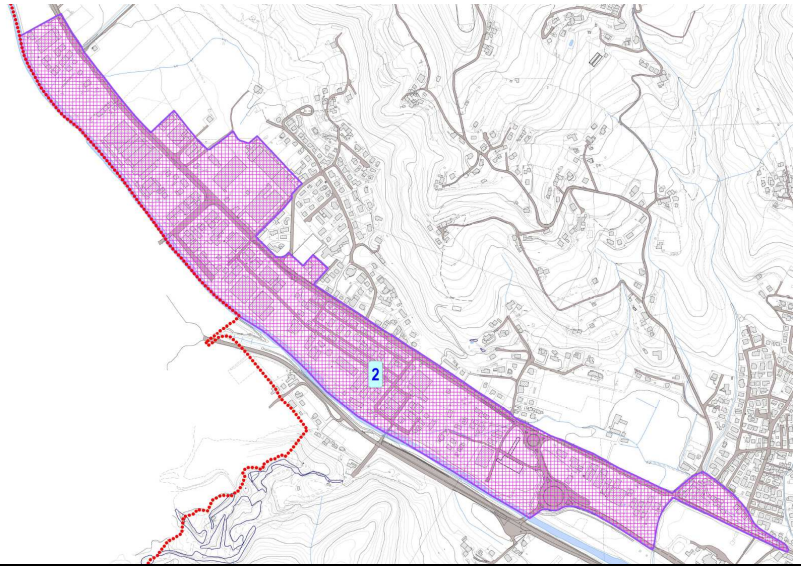
estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto ortofotocarta



estratto Tav. 2.1 del PI (Zonizzazione)



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;*

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 2	Alla prevalenza di palazzine anni '70 si affiancano complessi specializzati anche di notevoli dimensioni	Accanto ad edifici con un buon grado di conservazione si osservano complessi degradati e parzialmente non utilizzati	Presenta di edifici (ex produttivi)	Compresenza di attività produttive, commerciali frammiste alla residenza	Negli edifici meno recenti	NO	SI

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;*

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 2	la SR 246 è il punto di riferimento delle attività	Ricavate in corrispondenza degli esercizi e talvolte uniformate sul fronte	Buona a scala territoriale, insufficiente in riferimento ai singoli accessi	Eterogeneità tipologica diffusa con adattamento alle discontinuità morfologiche	Alcuni complessi produttivi sono palesemente fuori scala in rapporto anche agli insediamenti circoastanti	SI	SI in alcuni settori

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.*

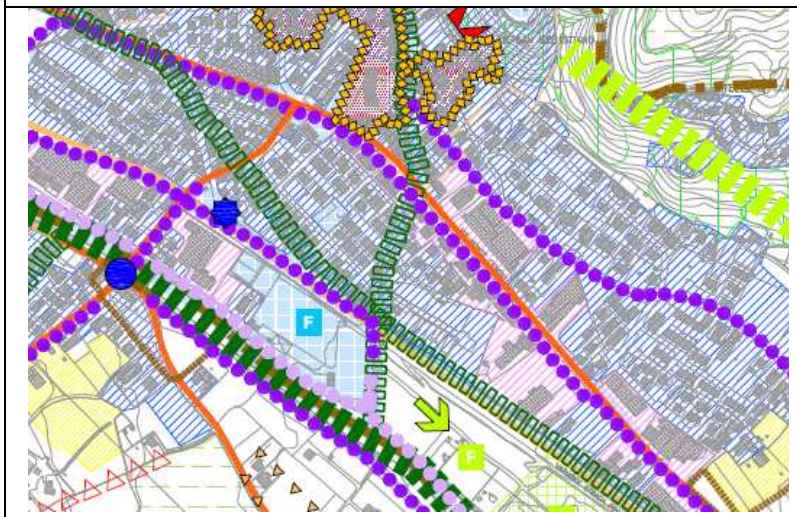
ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 2	Alcuni episodi (anche di aree)	presenti	NO	parziale	Collegate alla sottoutilizzazione	(in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	NO

Ambito n. 2 OBIETTIVI ED AZIONI - SPAGNAGO

	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere *a), b), c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	X		X	X
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;	**X**	**X**	X	**X**
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;	X			
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;			Completamento dei marciapiedi e pista ciclabile	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;	X		X	X
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;	X		X	X
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;	X		X	X
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;	X		X	X
l) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.			X	

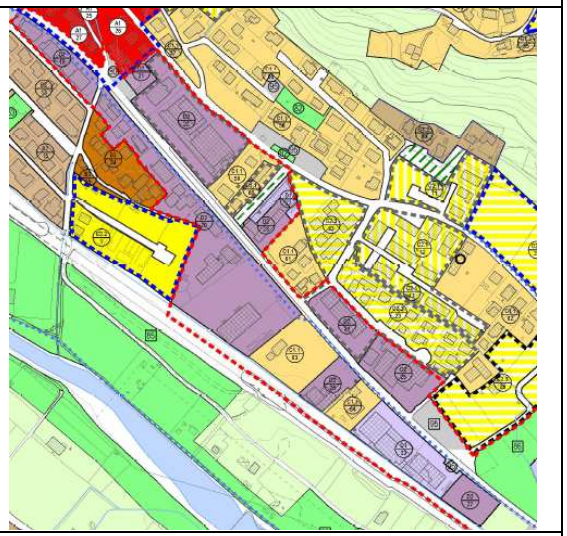
3.2.3 Ambito di degrado n. 3 Cornedo Centro

Ambito di degrado n. 3 Cornedo centro

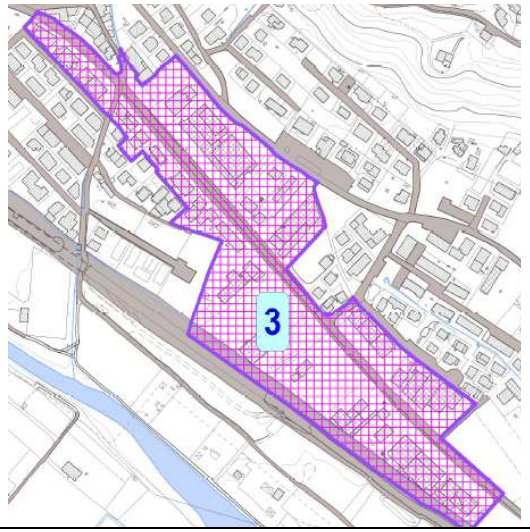


estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)

estratto ortofotocarta



estratto Tav. 2.2 del PI (Zonizzazione)



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;*

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 3	Alla prevalenza di palazzine anni '70 si affiancano complessi specializzati anche di notevoli dimensioni	Generalmente buono	sufficiente	NO	Negli edifici meno recenti	NO	limitata

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;*

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 3	Insediamenti attestati sulla SR 246	Parcheggi ricavati in corrispondenza degli esercizi, anche con utilizzazione comune	Buona a scala territoriale, problemativa in riferimento ai singoli accessi	Eterogeneità tipologica diffusa	Si tratta di un insediamento comunque eterogeneo e di scarsa qualità	NO	NO

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.*

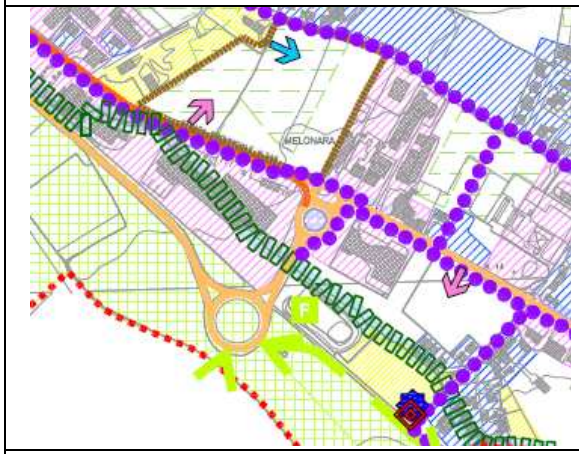
ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 3	NO	Presenti in misura non significativa	NO	parziale	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	NO

Ambito n. 3 OBIETTIVI ED AZIONI - CORNEDO CENTRO

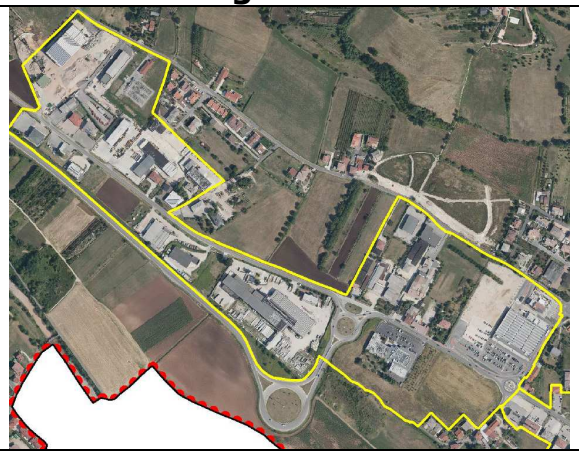
	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere *a), b), c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	X		X	X
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;	**X**		X	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;	X			
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;	riordino e potenziamento delle aree di sosta		Completamento dei marciapiedi e pista ciclabile	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;	X		X	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;	X		X	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;	X		X	X
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;	X		X	X
l) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.			X	

3.2.4 Ambito di degrado n. 4 Via Monte Cengio

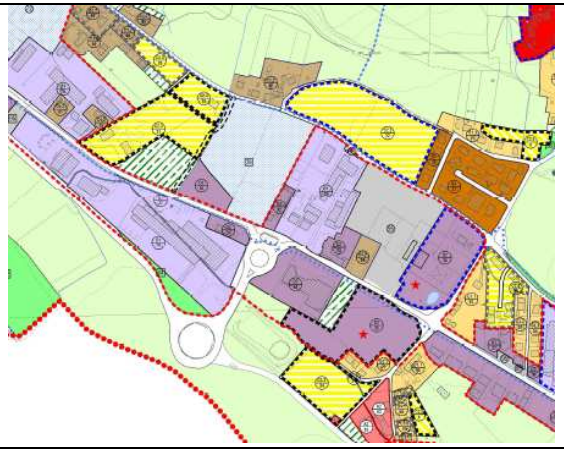
Ambito di degrado n. 4 Via Monte Cengio



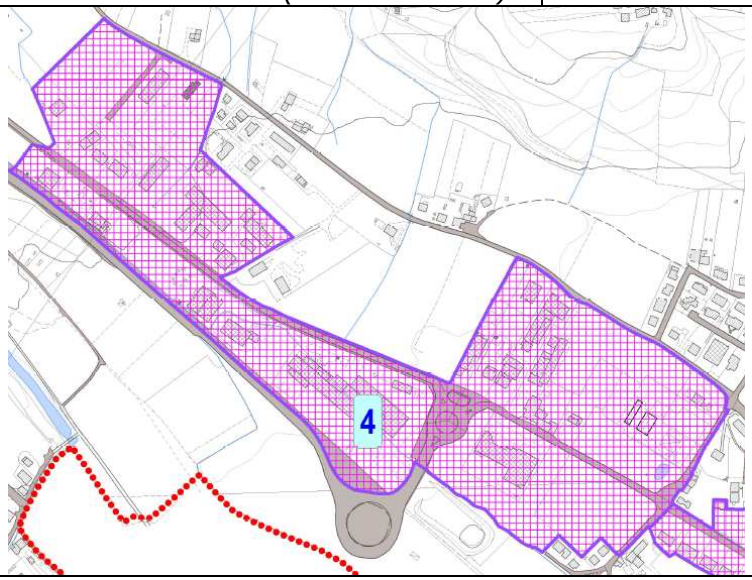
estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto ortofotocarta



estratto Tav. 2.3 del PI (Zonizzazione)



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;*

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 4	Prevalentemente edifici recenti, con tipologia specializzata	Generalmente buono	buono	NO Vi sono localizzate le due grandi strutture di vendita del comune	Limitata agli edifici meno recenti	NO	L'incompleta edificazione determina diffuse aree di risulta inevitabilmente degradate

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;*

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 4	Insediamenti attestati sulla SP 246, funzionalmente autonomi	Parcheggi ricavati in corrispondenza degli esercizi, anche con utilizzazione comune	La dimensione dei poli di attrazione determina condizioni di rallentamento del traffico	Coerenti con la trasformazione dell'ambito	L'alternanza tra aree edificate e vuote, degrada la percezione dell'intero ambito che appare incompleto	NO Le piantate indicate dal PAT sono inconsistenti	NO

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.*

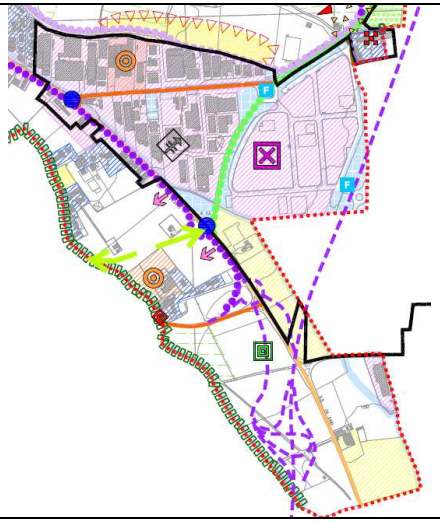
ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 4	In riferimento alle sole aree di risulta	Presenti in misura non significativa sugli edifici ma rilevante per le aree intercluse	NO	Solo in riferimento alle aree interstiziali tra insediamenti	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	NO

Ambito n. 4 OBIETTIVI ED AZIONI - via MONTE CENGIO

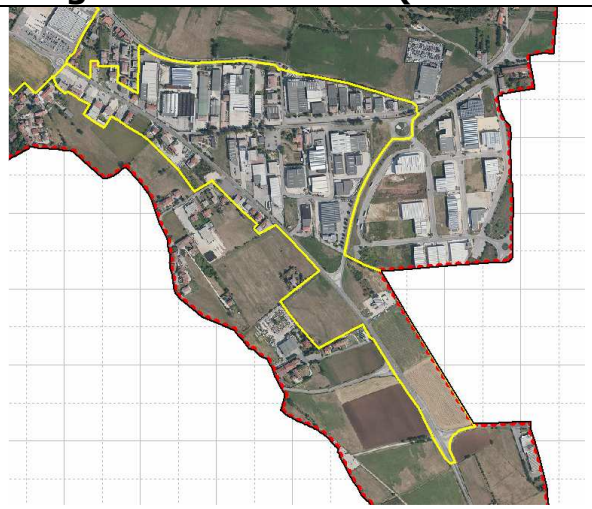
	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere *a), b), c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	X		X	X
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			X Completamento dell'edificazione sulle aree libere intermedie	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;	X			
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;	riordino e potenziamento delle aree di sosta		Completamento dei marciapiedi e pista ciclabile per migliorare l'accessibilità dal centro	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;	X Messa in sicurezza degli accessi		X Potenziamento della rete stradale in funzione dell'incremento del carico insediativo	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;	X		X	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;	X		X	X
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;	X		X	X
l) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.			X	

3.2.5 Ambito di degrado n. 5 Cereda (via Monte Verlaldo)

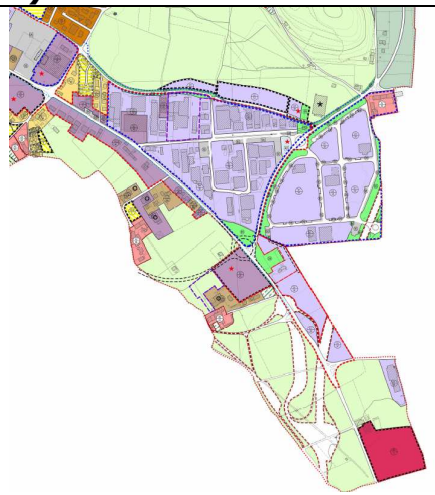
Ambito di degrado n. 5 Cereda (via Monte Verlaldo)



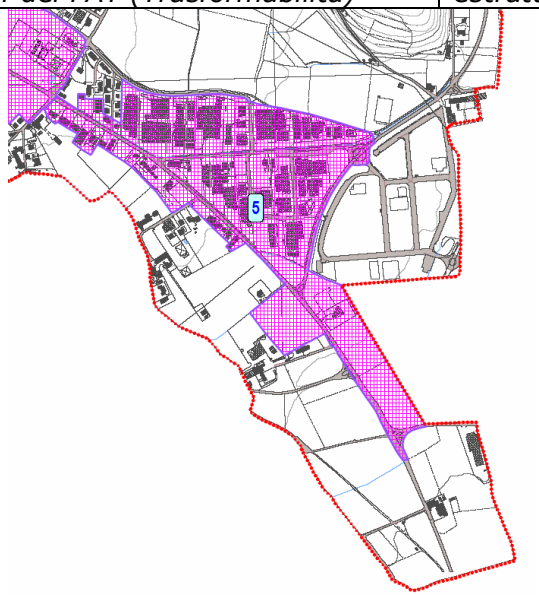
estratto Tav. 4 del PAT (Trasformabilità)



estratto ortofotocarta



estratto Tav. 2.3 del PI (Zonizzazione)



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;*

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 5	Contesto prevalentemente produttivo con tipologia specializzata	Generalmente buono	sufficiente	NO	Negli edifici meno recenti	NO	limitata

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;*

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 5	Insediamenti attestati sulla SP 246 e sullo snodo della Priabonese, parte del polo produttivo di valle	Parcheggi ricavati in corrispondenza degli esercizi, carenti le dotazioni comuni	Buone a scala territoriale, ulteriormente migliorabili con il casello autostradale	Il tracciato della pedemontana richiede la riprogettazione urbanistica del settore sud	Limitatamente ai territori di risulta, ricompresi tra gli insediamenti	Limitatamente ai territori di risulta, ricompresi tra gli insediamenti	NO

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.*

ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 5	Limitatamente ai territori di risulta, ricompresi tra gli insediamenti	Presenti in misura non significativa sui fabbricati, più estese sulle aree di risulta	NO	Parziale	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	SI (in conseguenza alla perdita di know how per cessate attività)	NO

Ambito n. 5 OBIETTIVI ED AZIONI - CEREDA (via Monte Verlaldo)

	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere *a), b), c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;	X		X	X
b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			Completamento dell'edificazione sulle aree libere intermedie	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;	X			
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;	riordino e potenziamento delle aree di sosta		Completamento dei marciapiedi e pista ciclabile per migliorare l'accessibilità dal centro	
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;	X Messa in sicurezza degli accessi		Potenziamento della rete stradale in funzione dell'incremento del carico insediativo e alla luce della realizzanda Pedemontana	
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;	X		X	
g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;	X		X	X
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;	X		Completamento delle trasformazioni già programmate (PAT) in funzione della strategia complessiva	X
l) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.			X	