



Comune di Cadoneghe
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

II° Piano degli Interventi | fase 7
art. 17 e 18 della LR. 11/2004
variante parziale - normativa

elaborato 8A - adeguato

adozione - DCC. n. 51 del 11.12.2025
approvazione - DCC. n. 13 del 28.05.2026

Giugno 2026

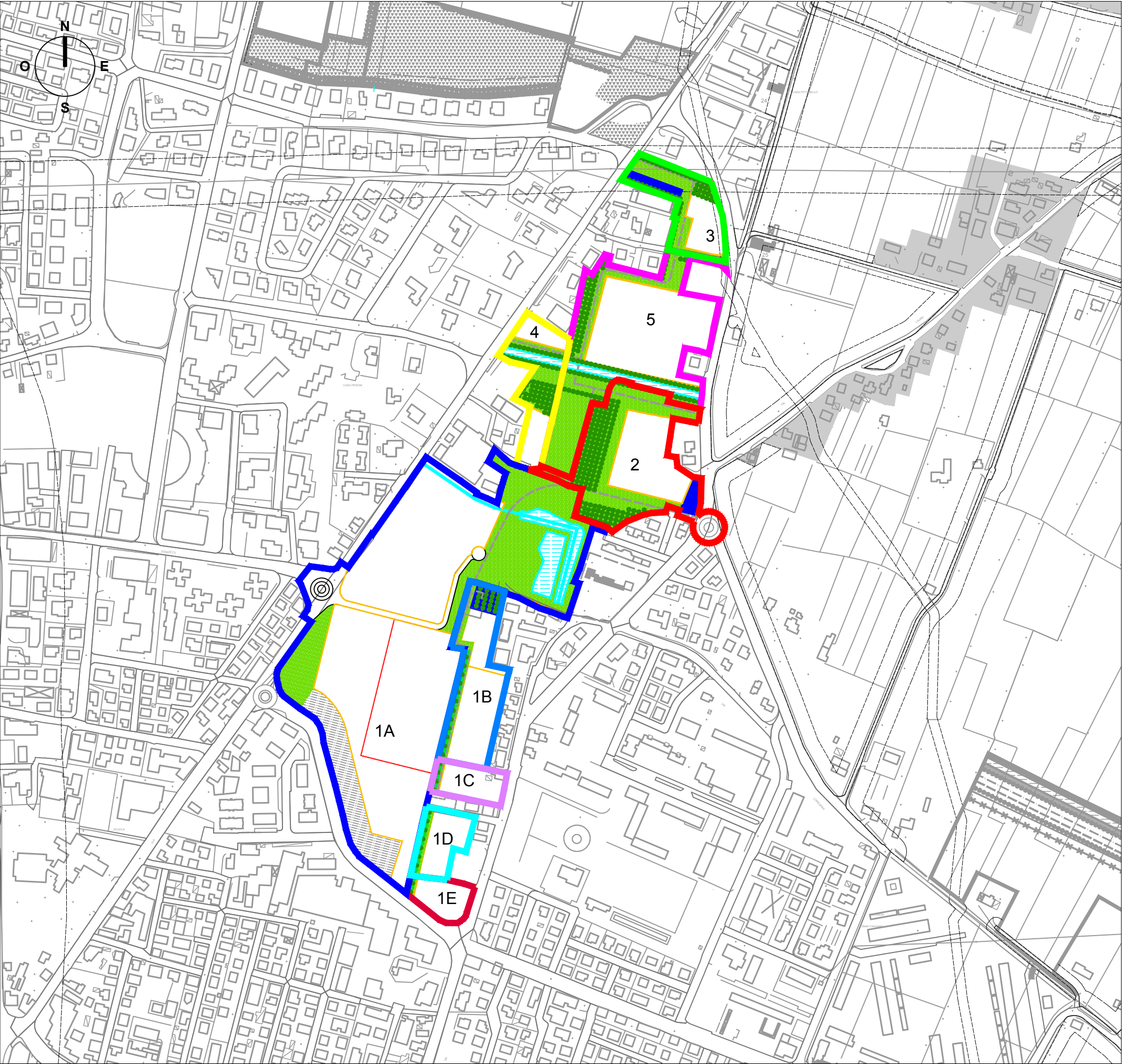
Schemi direttori - schede norma

Responsabile ufficio Urbanistica - edilizia
privata e Sportello unico Attività Produttive
Vanessa Zavatta - architetto

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema informativo:
Thomas Rossi - dottore forestale



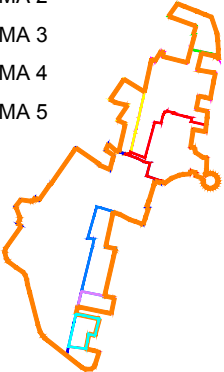


SCHEMA DIRETTORE 2
Schede Norma 1A,1B,1C,1D,1E, 2, 3, 4, 5

LEGENDA

scala 1:5000

- PERIMETRO SCHEMA DIRETTORE
- PUA 1A - SCHEDA NORMA 1A
- PUA 1B - SCHEDA NORMA 1B
- PUA 1C - SCHEDA NORMA 1C
- PUA 1D - SCHEDA NORMA 1D
- PUA 1E - SCHEDA NORMA 1E
- PUA 2 - SCHEDA NORMA 2
- PUA 3 - SCHEDA NORMA 3
- PUA 4 - SCHEDA NORMA 4
- PUA 5 - SCHEDA NORMA 5



MODALITA' ATTUATIVE

La zona di cui al presente Schema Direttore riguarda le aree Ex Grosoli e quelle a questa contermini e funzionalmente correlate, che il P.A.T.I. Cadoneghe-Vigodarzere individua come “area di riqualificazione e riconversione - destinata alla realizzazione di programmi complessi”. L'ambito è individuato quale zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. N. 457/1978, ed ai sensi dell'art.2 comma 6 del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 “*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50).*”

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla preventiva conclusione di un accordo pubblico-privato, ex art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Lo Schema Direttore si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi, che potranno essere anche suddivisi in stralci funzionali, disciplinati nelle relative Schede Norma.

La zona è pianificata dallo Schema Direttore n. 2 e dalle relative Schede Norma n. 1A,1B,1C,1D,1E, 2, 3, 4 e 5 di cui all'Elaborato 8A del PI, contenenti la disciplina degli interventi, la definizione delle nuove destinazioni d'uso ed i relativi parametri urbanistici, nonché la previsione di organizzazione urbanistica dell'ambito, che potrà essere variata con una diversa ripartizione in sede attuativa, fermi restando i criteri informativi dello schema direttore. Dovranno essere garantiti gli obiettivi perequativi di cui all'art. 70 delle N.T.O., con riferimento all'intero ambito della zona, e della ripartizione del beneficio pubblico.

Il beneficio pubblico sarà pari al 50% del plusvalore finanziario.

I privati, in sede di pianificazione attuativa, potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle S.N. n. 1A,1B,1C,1D,1E, 2, 3, 4 e 5, nei limiti dell'articolo 66 delle N.T.O., includendo nel perimetro dei P.U.A. anche aree non contigue; in tal caso il perimetro così variato dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, che lo valuterà in relazione al raggiungimento degli obiettivi dello Schema Direttore. I P.U.A. dovranno confermare la struttura degli spazi pubblici, in modo da garantire la continuità funzionale.

All'interno di ogni P.U.A. dovrà essere ricavata la dotazione di servizi in relazione alla destinazione prevista dalle N.T.O. e secondo le specifiche indicazioni delle schede norma.

Ai fini del miglioramento della salvaguardia idraulica del territorio, dovrà essere prevista una nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe, che dovrà essere realizzato a cielo aperto, per quanto compatibile con il progetto generale, per deviazione a nord e collegamento con le altre previsioni idrauliche. Eventuali bacini di laminazione, finalizzati a garantire l'invarianza idraulica, potranno essere realizzati anche in aree agricole adiacenti. Lo studio idraulico dovrà essere sviluppato per l'intero Schema Direttore.

Fino all'approvazione del P.U.A., sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) - comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., finalizzati al mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. C-V; sono vietati il cambio di destinazione d'uso e la creazione di nuove unità immobiliari. Gli interventi di trasformazione dovranno essere preventivamente sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., secondo le disposizioni dell'art. 40 della L.R. n. 13/2012.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Si veda art. 76 delle N.T.O.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il PUA dovrà contenere al suo interno una grande struttura di vendita con una superficie di vendita massima di 7.600 mq.

La destinazione d'uso Residenziale potrà essere realizzata esclusivamente nell'Area di Concentrazione edilizia a nord.

Le destinazioni d'uso Commerciale e Direzionale potranno essere realizzate esclusivamente nell'Area di Concentrazione edilizia a sud. In tale area, l'edificazione dovrà essere collocata all'interno del "limite fisico alla nuova edificazione", mentre il parcheggio dovrà essere posizionato prevalentemente all'esterno.

La realizzazione di locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico.

All'interno dell'ambito, previo parere del Consorzio di Bonifica, potrà essere spostato l'alveo dello scolo Cadoneghe, al fine di evitare il suo passaggio al di sotto di edifici.

Esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto.

All'interno dell'area verde dovrà essere ricavato un bacino di laminazione che potrà essere eliminato solo nel caso in cui siano individuate opere di compensazione complementari anche esterne all'ambito.

Il PUA potrà prevedere un tratto ciclopedonale di collegamento tra il parco pubblico e via Marconi, in adiacenza al canale.

LEGENDA scala 1:2000

	PERIMETRO PUA		FASCIA PIANTUMATA		PARCHEGGI		AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
	PERCORSI CICLO-PEDONALI		VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE		PARCHEGGI FUORI AMBITO		AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
	OPERE IDRAULICHE		VERDE - SERVIZI		BARRIERA INFRASTRUTTURALE		VIABILITA' DI PIANO
	OPERE DI MITIGAZIONE		AREA PER L'ISTRUZIONE		LIMITE FASCE DI RISPETTO		OPERA FUORI AMBITO
	FILARI ALBERATI		PIAZZA		IDROGRAFIA		LIMITE FISICO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

La destinazione d'uso sarà esclusivamente residenziale.

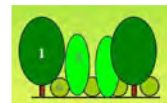
All'interno della scheda sono riportate due aree di concentrazione edilizia. L'area più piccola a nord è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica per una quantità di 4.000 mc corrispondente al 5% del volume complessivo realizzabile nel complesso delle schede 1A, 1B, 1C, 1D, 1E.

La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O.. Il parcheggio, indicato a nord, dovrà essere alberato.

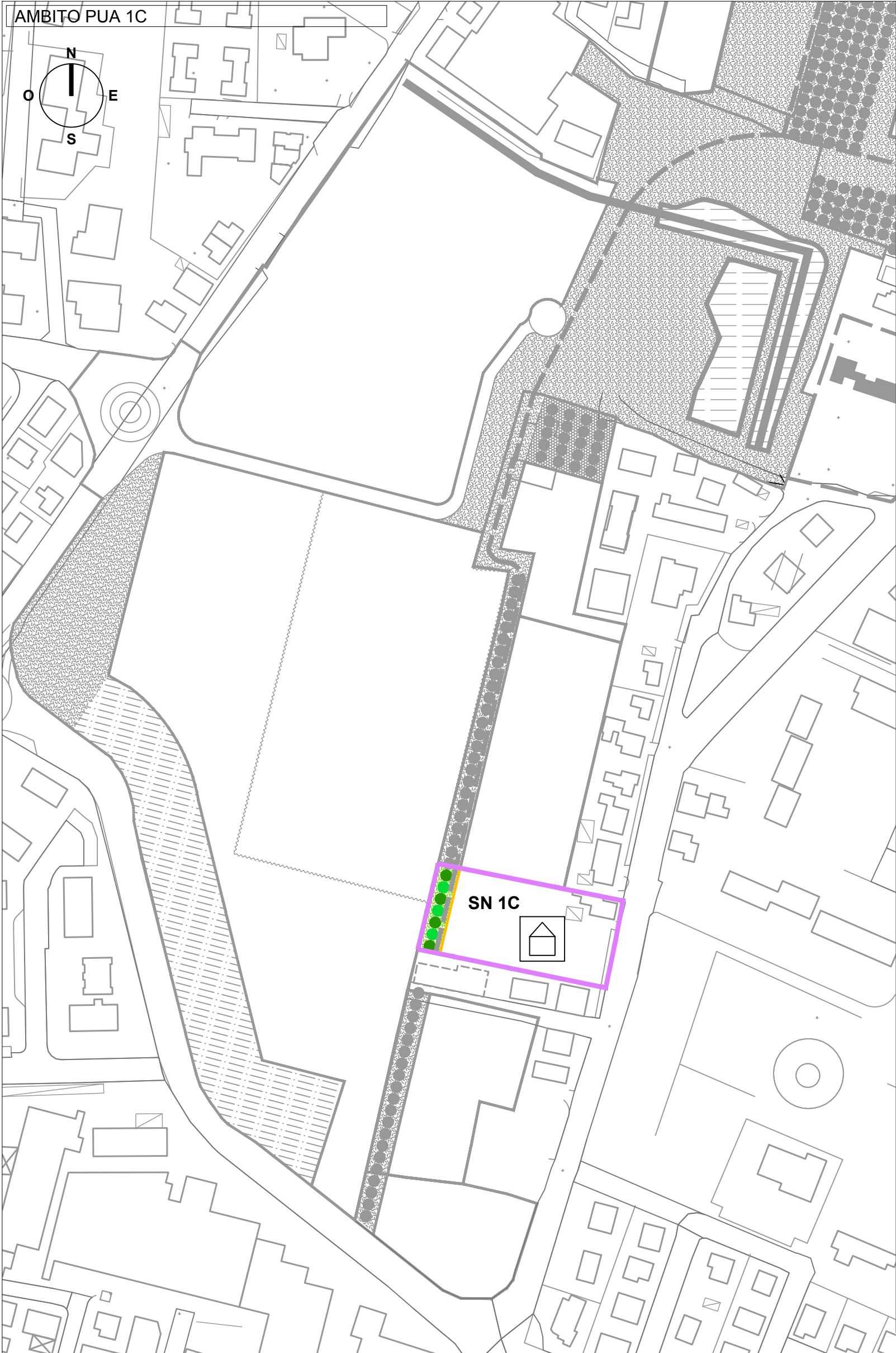
La prescrizione di ricavare una fascia piantumata della profondità minima di 10 metri verso il confine ovest, adiacente alla scheda norma 1A, avrà la funzione di separare visivamente e di attenuare i rumori prodotti dal passaggio di mezzi che andranno a rifornire il supermercato. In questo tratto dovrà inoltre essere ricavata una pista ciclabile che conduca al futuro parco pubblico.

La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.

Per Fascia Piantumata si intendono file composte da alberi, siepi e arbusti di diverse stature e in grado di costituire una cospicua formazione vegetale.



	PERIMETRO PUA		FASCIA PIANTUMATA		PARCHEGGI		AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
	PERCORSI CICLO-PEDONALI		VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE		PARCHEGGI FUORI AMBITO		AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
	OPERE IDRAULICHE		VERDE - SERVIZI		BARRIERA INFRASTRUTTURALE		VIABILITA' DI PIANO
	OPERE DI MITIGAZIONE		AREA PER L'ISTRUZIONE		LIMITE FASCE DI RISPETTO		OPERA FUORI AMBITO
	FILARI ALBERATI		PIAZZA		IDROGRAFIA		LIMITE FISICO ALLA NUOVA



PARAMETRI URBANISTICI

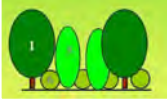
Superficie Territoriale:	4.076 m²
Destinazione:	residenziale
Volume massimo:	8.152 m³
Altezza massima degli edifici:	16,50 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o ½ h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito a pianificazione da attuarsi con l'approvazione di PUA, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art.63 NTO.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La destinazione d'uso sarà esclusivamente residenziale.
La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O..
La prescrizione di ricavare una fascia piantumata della profondità minima di 10 metri verso il confine ovest, adiacente alla scheda norma 1A, avrà la funzione di separare visivamente e di attenuare i rumori prodotti dal passaggio di mezzi che andranno a rifornire il supermercato. In questo tratto dovrà inoltre essere ricavata una pista ciclabile che conduca al futuro parco pubblico.
La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.



Per Fascia Piantumata si intendono file composte da alberi, siepi e arbusti di diverse stature e in grado di costituire una cospicua formazione vegetale.

LEGENDA

scala 1:2000

PERIMETRO PUA	FASCIA PIANTUMATA	PARCHEGGI	AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
PERCORSI CICLO-PEDONALI	VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE	PARCHEGGI FUORI AMBITO	AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
OPERE IDRAULICHE	VERDE - SERVIZI	BARRIERA INFRASTRUTTURALE	VIABILITA' DI PIANO
OPERE DI MITIGAZIONE	AREA PER L'ISTRUZIONE	LIMITE FASCE DI RISPETTO	OPERA FUORI AMBITO
FILARI ALBERATI	PIAZZA	IDROGRAFIA	LIMITE FISICO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

Superficie Territoriale:	4.705 m²
Destinazione:	residenziale
Volume massimo:	7.000 m³
Altezza massima degli edifici:	16,50 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o $\frac{1}{2}$ h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

Ambito a pianificazione da attuarsi con l'approvazione di PUA, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art.63 NTO.

La destinazione d'uso sarà esclusivamente residenziale.

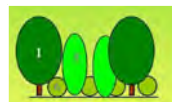
La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O..

La prescrizione di ricavare una fascia piantumata della profondità minima di 10 metri verso il confine ovest, adiacente alla scheda norma 1A, avrà la funzione di separare visivamente e di attenuare i rumori prodotti dal passaggio di mezzi che andranno a rifornire il supermercato.

La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico.

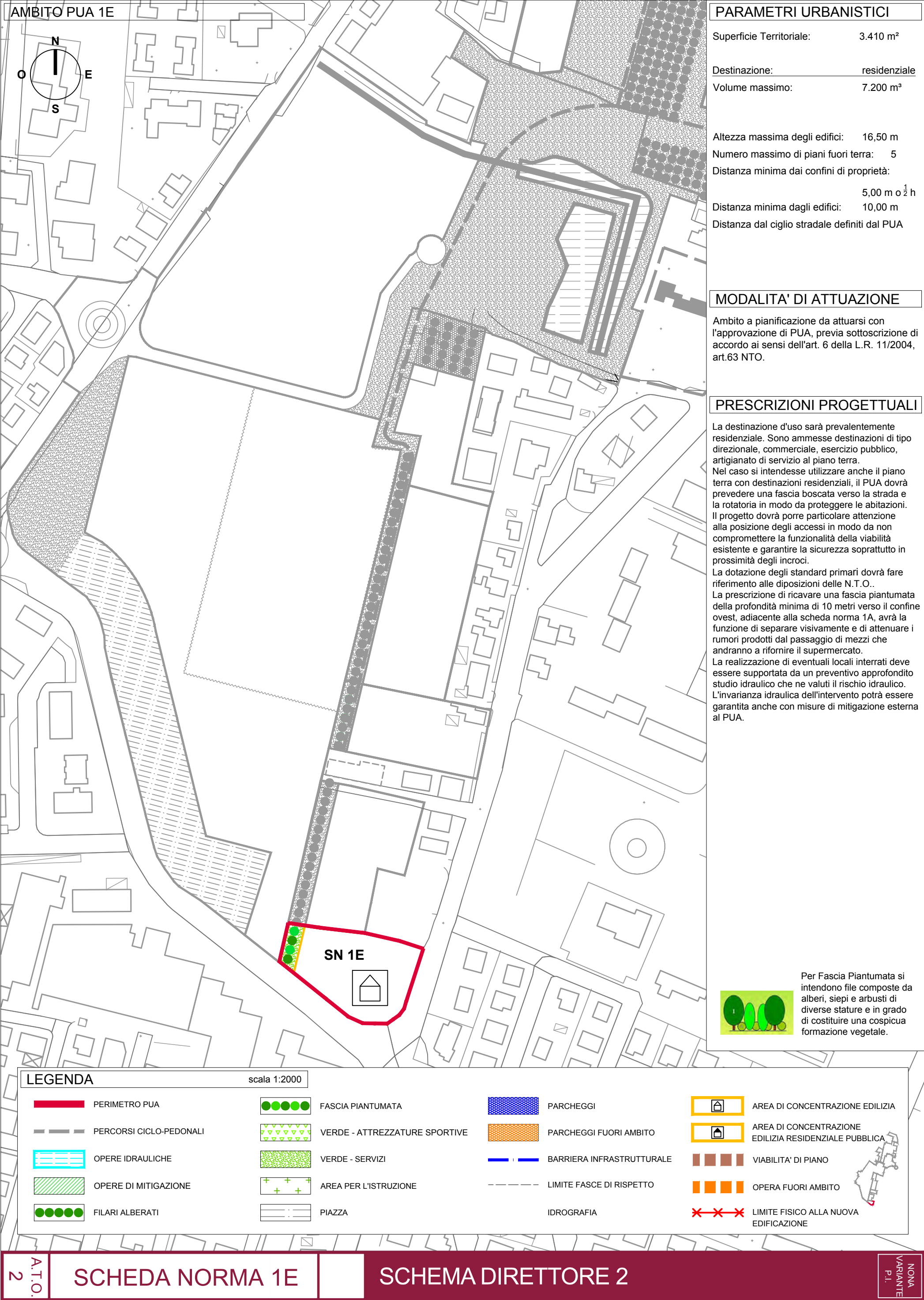
L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.

Per Fascia Piantumata si intendono file composte da alberi, siepi e arbusti di diverse stature e in grado di costituire una cospicua formazione vegetale.

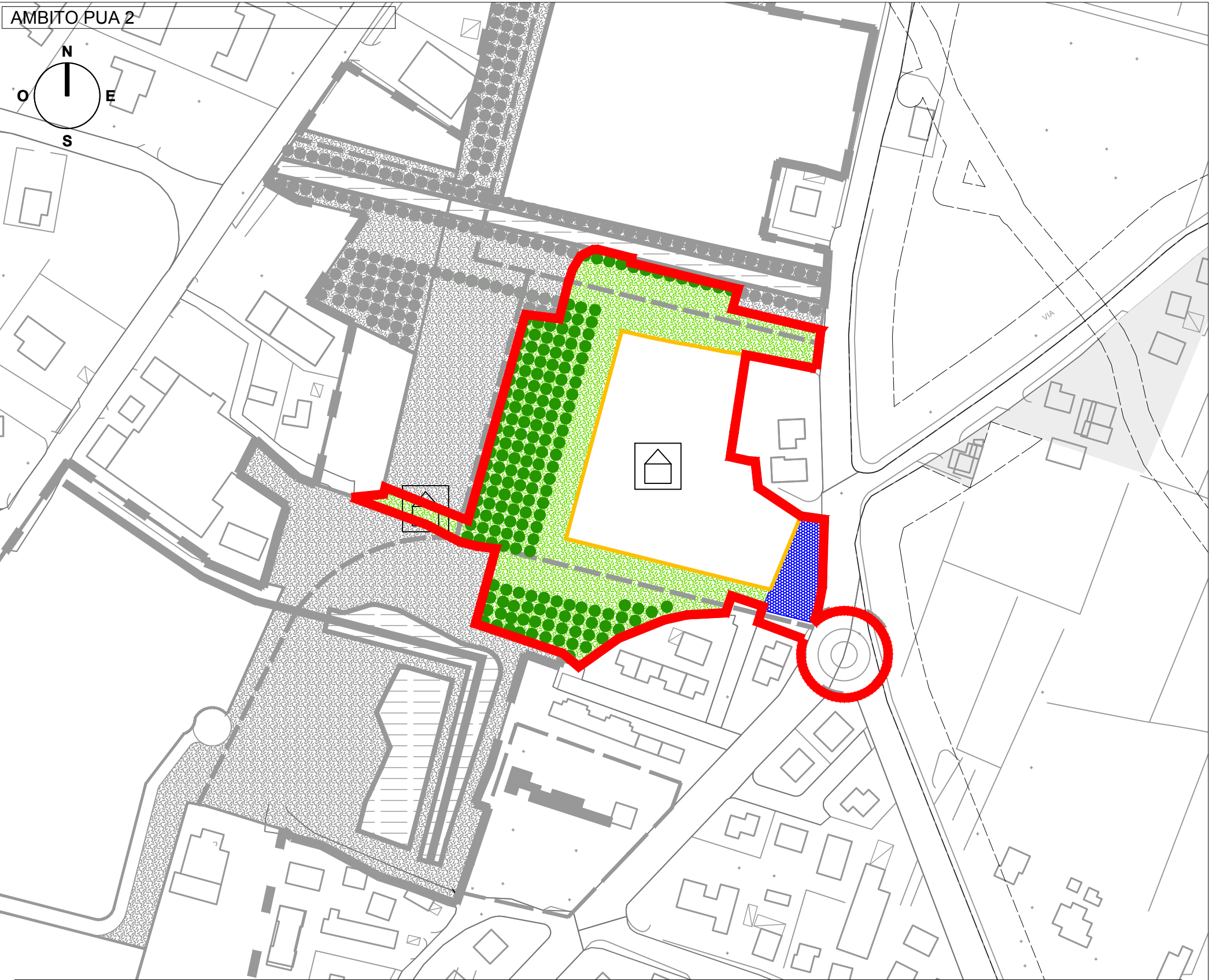
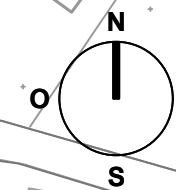


scala 1:2000

- | | | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------------------|--|---------------------------|--|---|
| | PERIMETRO PUA | | FASCIA PIANTUMATA | | PARCHEGGI | | AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA |
| | PERCORSI CICLO-PEDONALI | | VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE | | PARCHEGGI FUORI AMBITO | | AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA |
| | OPERE IDRAULICHE | | VERDE - SERVIZI | | BARRIERA INFRASTRUTTURALE | | VIABILITA' DI PIANO |
| | OPERE DI MITIGAZIONE | | AREA PER L'ISTRUZIONE | | LIMITE FASCE DI RISPETTO | | OPERA FUORI AMBITO |
| | FILARI ALBERATI | | PIAZZA | | IDROGRAFIA | | LIMITE FISICO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE |



AMBITO PUA 2



LEGENDA

scala 1:2000



PERIMETRO PUA



PERCORSI CICLO-PEDONALI



OPERE IDRAULICHE



OPERE DI MITIGAZIONE



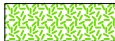
FILARI ALBERATI



FASCIA PIANTUMATA



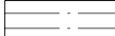
VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE



VERDE - SERVIZI



AREA PER L'ISTRUZIONE



PIAZZA



PARCHEGGI



PARCHEGGI FUORI AMBITO



BARRIERA INFRASTRUTTURALE



LIMITE FASCE DI RISPETTO



IDROGRAFIA



AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA



AREA DI CONCENTRAZIONE
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



VIABILITA' DI PIANO



OPERA FUORI AMBITO



LIMITE FISICO ALLA NUOVA
EDIFICAZIONE

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale : 21.412 m²

Destinazione : residenziale

Volume complessivo : 13.100 m³

Area di concentrazione edilizia : 7.811 m²

Altezza massima degli edifici : 12,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: 4

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m

Distanza minima dagli edifici: 10,00 m
o l'altezza
dell'edificio
più alto

Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito di pianificazione urbanistica soggetto a PUA, individuato ai sensi dell'art 63 delle NTO. da avviarsi previa sottoscrizione in sede attuativa di un Accordo Pubblico Privato di cui all'art 6 della LR 11/2004.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

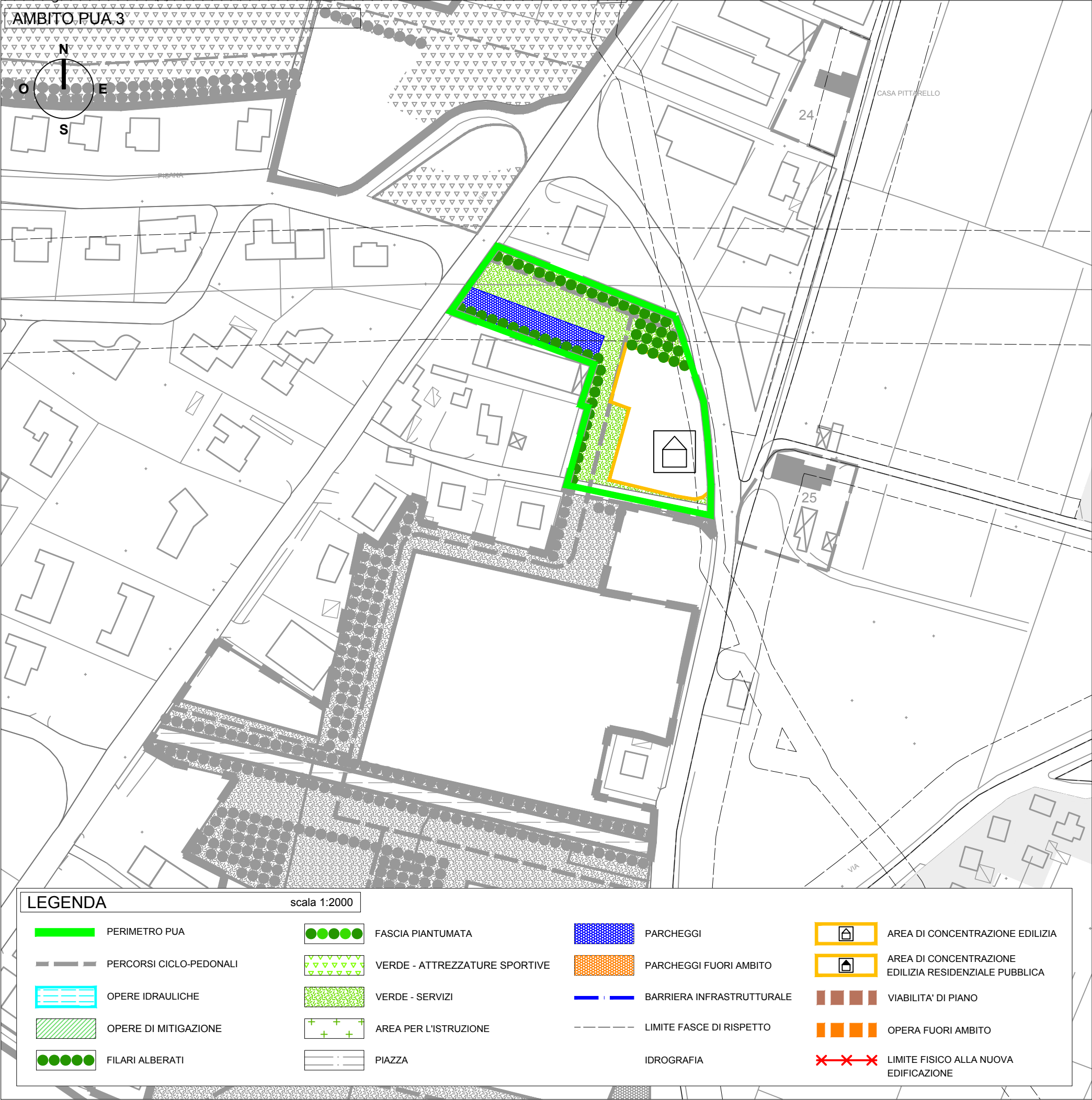
L'edificazione dovrà consentire la creazione di ampi varchi, tali da permettere la visuale verso la zona agricola adiacente. Il sistema degli spazi pubblici, dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei P.U.A. contermini. La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O.. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia se non diversamente indicato; le rimanenti aree destinate a verde dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano. Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei P.U.A. Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo. I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni. La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA. Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.

NONA
VARIANTE
P.I.

SCHEMA DIRETTORE 2

SCHEDA NORMA 2

A.T.O.
2



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale :	8.319 m²
Destinazione :	residenziale
Volume complessivo :	5.000 m³
Area di concentrazione edilizia :	2.616 m²
Altezza massima degli edifici :	12,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	4
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m o l'altezza dell'edificio più alto
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA.	

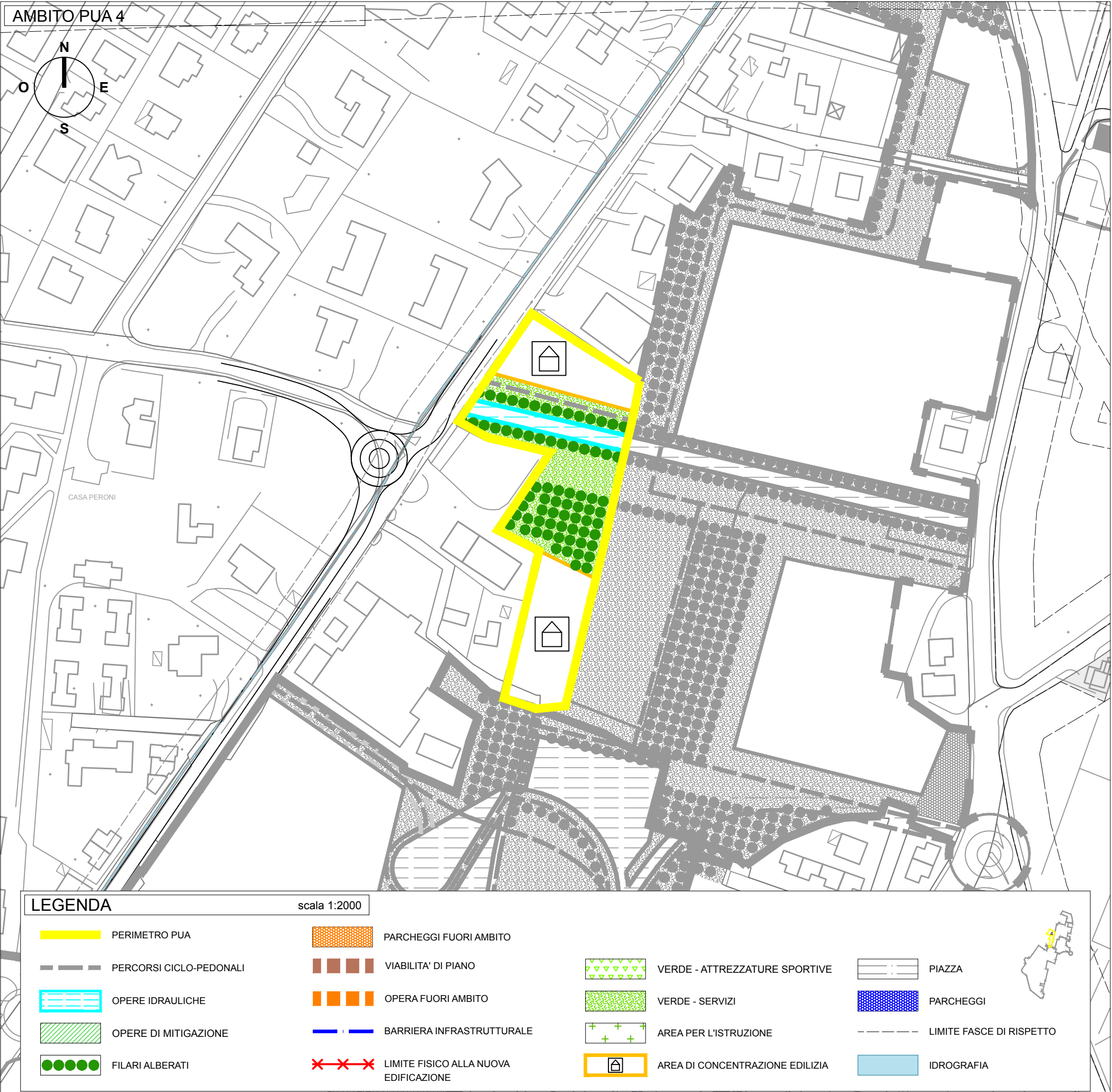
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito di pianificazione urbanistica soggetto a PUA, individuato ai sensi dell'art 63 delle NTO. da avviarsi previa sottoscrizione in sede attuativa di un Accordo Pubblico Privato di cui all'art 6 della LR 11/2004.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificazione dovrà consentire la creazione di ampi varchi, tali da permettere la visuale verso la zona agricola adiacente. Il sistema degli spazi pubblici, dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei P.U.A. contermini. La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia se non diversamente indicato; le rimanenti aree destinate a verde dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano. Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei P.U.A. Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo. I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni. La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA. Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.





PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale :	8.634 m ²
Destinazione :	residenziale
Volume complessivo :	5.000 m ³
Area di concentrazione edilizia nord :	1.713 m ²
Area di concentrazione edilizia sud :	2.219 m ²
Altezza massima degli edifici :	12,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	4
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m o l'altezza dell'edificio più alto
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA.	

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
1	Attività di base
2	Attività di base
3	Attività di base
4	Attività di base
5	Attività di base
6	Attività di base
7	Attività di base
8	Attività di base
9	Attività di base
10	Attività di base
11	Attività di base
12	Attività di base
13	Attività di base
14	Attività di base
15	Attività di base
16	Attività di base
17	Attività di base
18	Attività di base
19	Attività di base
20	Attività di base
21	Attività di base
22	Attività di base
23	Attività di base
24	Attività di base
25	Attività di base
26	Attività di base
27	Attività di base
28	Attività di base
29	Attività di base
30	Attività di base
31	Attività di base
32	Attività di base
33	Attività di base
34	Attività di base
35	Attività di base
36	Attività di base
37	Attività di base
38	Attività di base
39	Attività di base
40	Attività di base
41	Attività di base
42	Attività di base
43	Attività di base
44	Attività di base
45	Attività di base
46	Attività di base
47	Attività di base
48	Attività di base
49	Attività di base
50	Attività di base
51	Attività di base
52	Attività di base
53	Attività di base
54	Attività di base
55	Attività di base
56	Attività di base
57	Attività di base
58	Attività di base
59	Attività di base
60	Attività di base
61	Attività di base
62	Attività di base
63	Attività di base
64	Attività di base
65	Attività di base
66	Attività di base
67	Attività di base
68	Attività di base
69	Attività di base
70	Attività di base
71	Attività di base
72	Attività di base
73	Attività di base
74	Attività di base
75	Attività di base
76	Attività di base
77	Attività di base
78	Attività di base
79	Attività di base
80	Attività di base
81	Attività di base
82	Attività di base
83	Attività di base
84	Attività di base
85	Attività di base
86	Attività di base
87	Attività di base
88	Attività di base
89	Attività di base
90	Attività di base
91	Attività di base
92	Attività di base
93	Attività di base
94	Attività di base
95	Attività di base
96	Attività di base
97	Attività di base
98	Attività di base
99	Attività di base
100	Attività di base

Ambito di pianificazione urbanistica soggetto a PUA, individuato ai sensi dell'art 63 delle NTO. da avviarsi previa sottoscrizione in sede attuativa di un Accordo Pubblico Privato di cui all'art 6 della LR 11/2004.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificazione dovrà consentire la creazione di ampi varchi, tali da permettere la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei P.U.A. contermini.

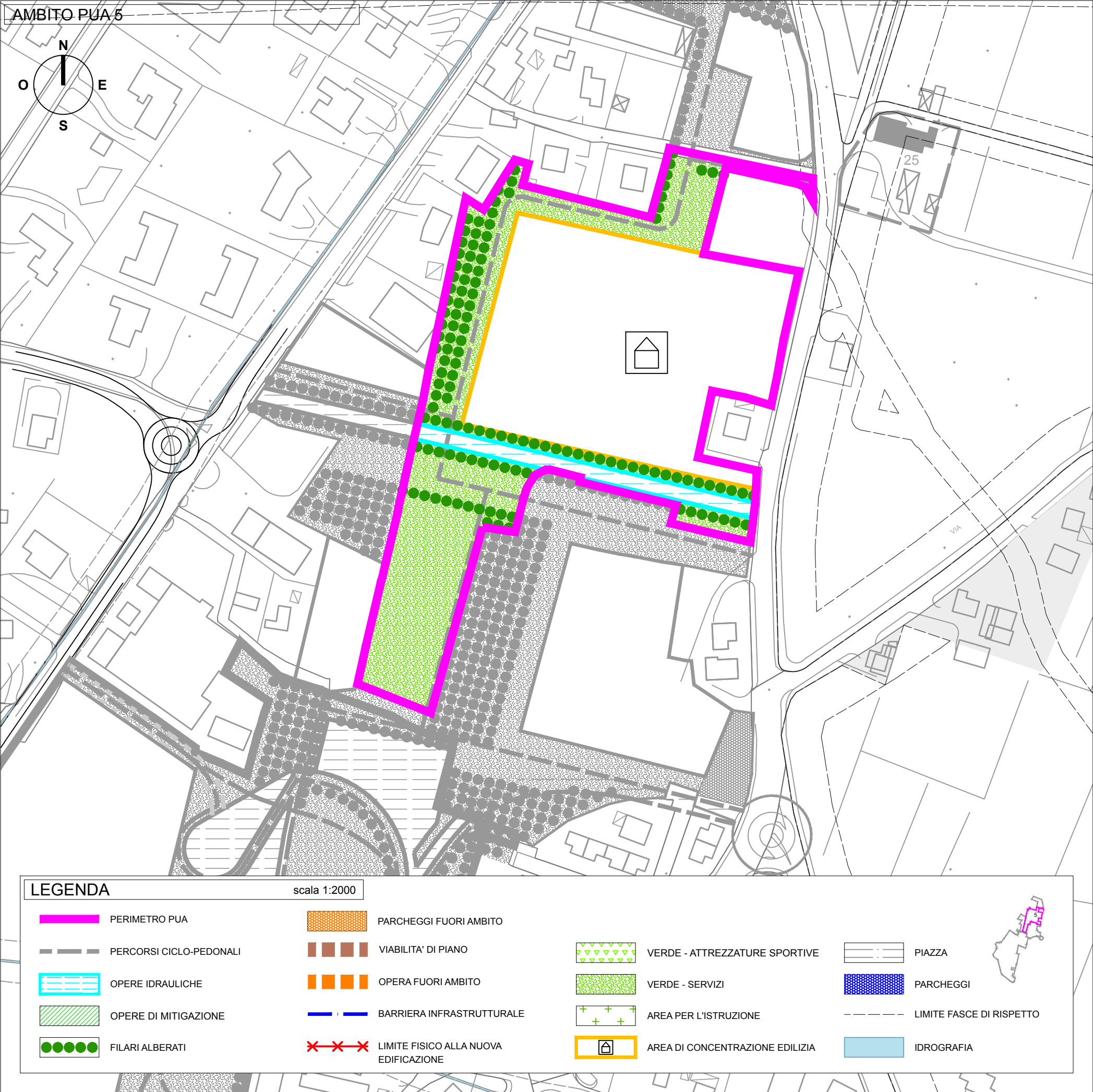
La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni dei N.T.O.. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia se non diversamente indicato; le rimanenti aree destinate a verde dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano. Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei P.U.A. Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo.

I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.

La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. All'interno dell'ambito, previo parere del Consorzio di Bonifica, potrà essere spostato l'alveo dello Scolo Cadoneghe; esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto. Al fine di garantire il corretto inserimento idraulico del nuovo intervento, la realizzazione del canale dovrà essere prevista e realizzata per intero fin dal primo strumento attuativo che dovesse essere attivato.

L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.

Quantità di Mitigazione Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.



PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale :	30.381 m ²
Destinazione :	residenziale
Volume complessivo :	26.000 m ³
Area di concentrazione edilizia :	15.500 m ²
Altezza massima degli edifici :	12,20 m
Numero massimo di piani fuori terra:	4
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m o l'altezza dell'edificio più alto
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA.	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito di pianificazione urbanistica soggetto a PUA, individuato ai sensi dell'art 63 delle NTO. da avviarsi previa sottoscrizione in sede attuativa di un Accordo Pubblico Privato di cui all'art 6 della LR 11/2004.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificazione dovrà consentire la creazione di ampi varchi, tali da permettere la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici, dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraverso l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei P.U.A. contermini.

La dotazione degli standard primari dovrà fare riferimento alle disposizioni delle N.T.O.. In particolare, le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia se non diversamente indicato; le rimanenti aree destinate a verde dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano.

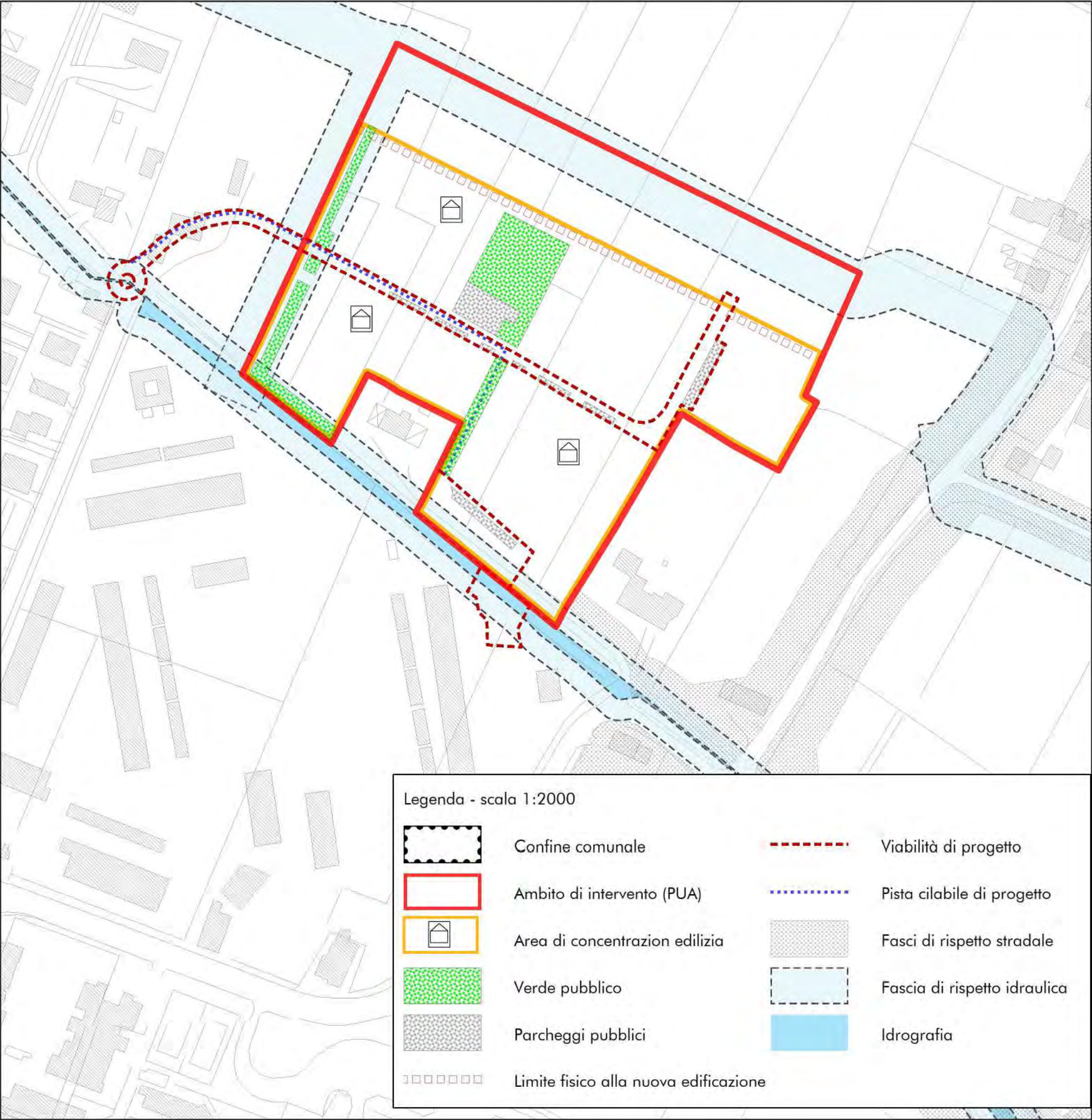
Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei P.U.A. Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo.

I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.

La distribuzione dei fabbricati deve avvenire in modo da realizzare verso est una edificazione con altezza massima di ml 6,20 corrispondente a 2 piani fuori terra. In questo modo si ottiene un migliore inserimento rispetto al contesto già edificato.

La realizzazione di eventuali locali interrati deve essere supportata da un preventivo approfondito studio idraulico che ne valuti il rischio idraulico. All'interno dell'ambito, previo parere del Consorzio di Bonifica, potrà essere spostato l'alveo dello Scolo Cadoneghe; esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto. Al fine di garantire il corretto inserimento idraulico del nuovo intervento, la realizzazione del canale dovrà essere prevista e realizzata per intero fin dal primo strumento attuativo che dovesse essere attivato. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.

Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.



PARAMETRI URBANISTICI:

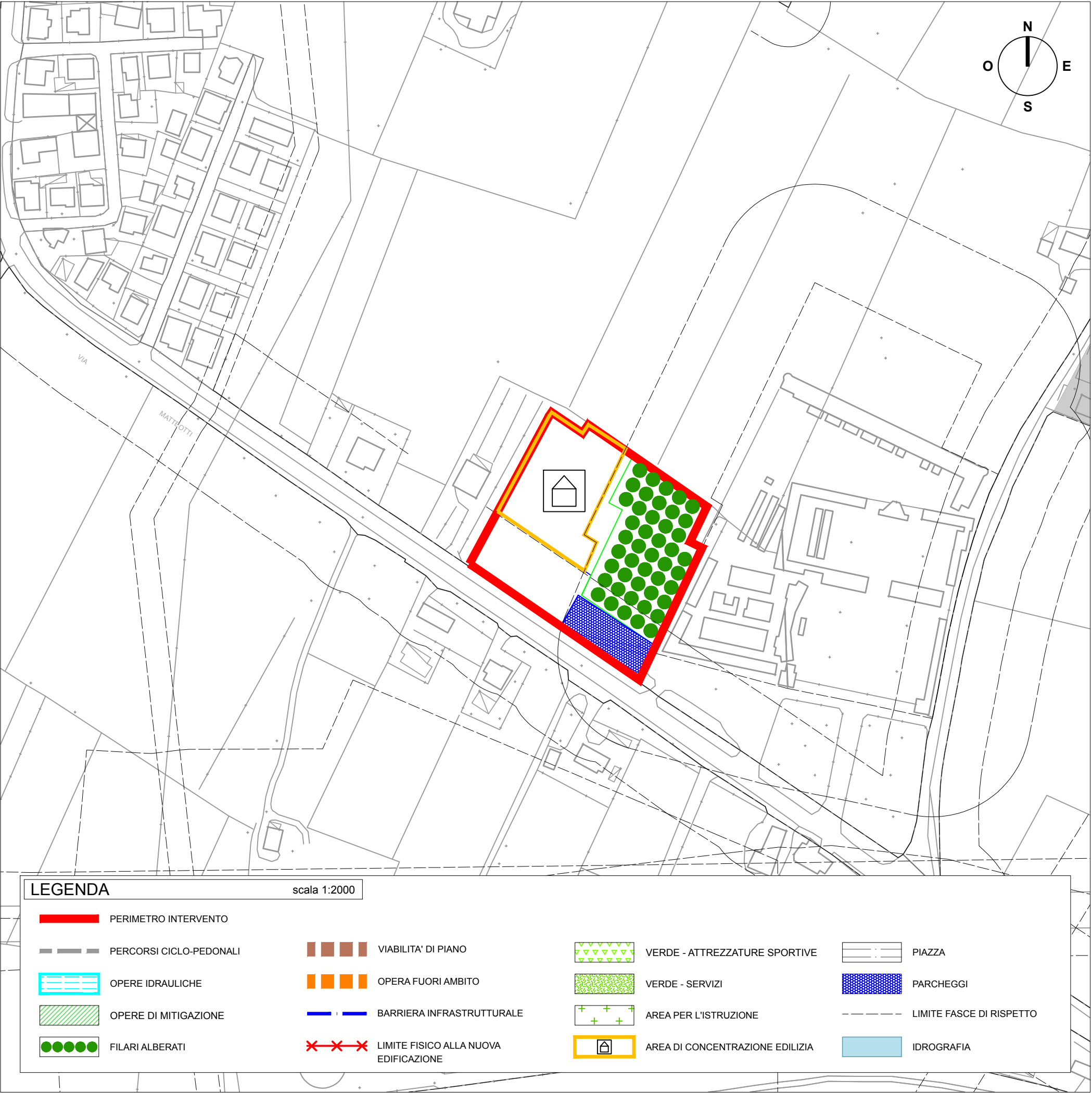
- Superficie territoriale: 42.650 m²
- Volume massimo: 35.000 m³
- Destinazione: residenziale
- Altezza degli edifici: 9 m
- N° piani massimo: 3
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m;
- Distanza minima dagli edifici: 10 ml
- Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3 delle NTO

MODALITA DI ATTUAZIONE:

- Strumento Urbanistico Attuativo (PUA)

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- Come da Piano Urbanistico Attuativo approvato.
- Prevedere nuovo collegamento con la creazione di nuova rotonda su via Morante all'angolo con via Eugenio Montale sul lato ovest.
- Il nuovo edificio dovrà integrarsi con il tessuto insediativo circostante.
- Nell'ambito dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione del tratto di opera idraulica di deviazione dello scolo Cadoneghe individuata nelle tavole di Piano.
- Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione verso nord, da estendere per 10 m dal limite dell'infrastruttura, art. 22.4 NTO; all'interno di tale fascia può essere ricompresa l'opera idraulica e relative servitù. Tra l'opera idraulica e l'Area di Concentrazione dell'Edificato deve essere lasciato libero un varco infrastrutturale di minimo 20 m all'interno del quale possono essere previsti filari alberati di mitigazione. Per l'accesso all'area dovranno essere realizzati i tratti di viabilità extra ambito, di collegamento con Via Garato e Via Pratolini; su tale tratto stradale, e sul suo eventuale prolungamento all'interno del PUA, non possono essere realizzati accessi carrabili diretti ai lotti.
- Standard primario: 10 m²/ab, da ricavare all'interno dell'area di Concentrazione Edilizia, dei quali 5 m²/ab a parcheggio e 5 m²/ab di area gioco.
- Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume, in edilizia convenzionata.



PARAMETRI URBANISTICI

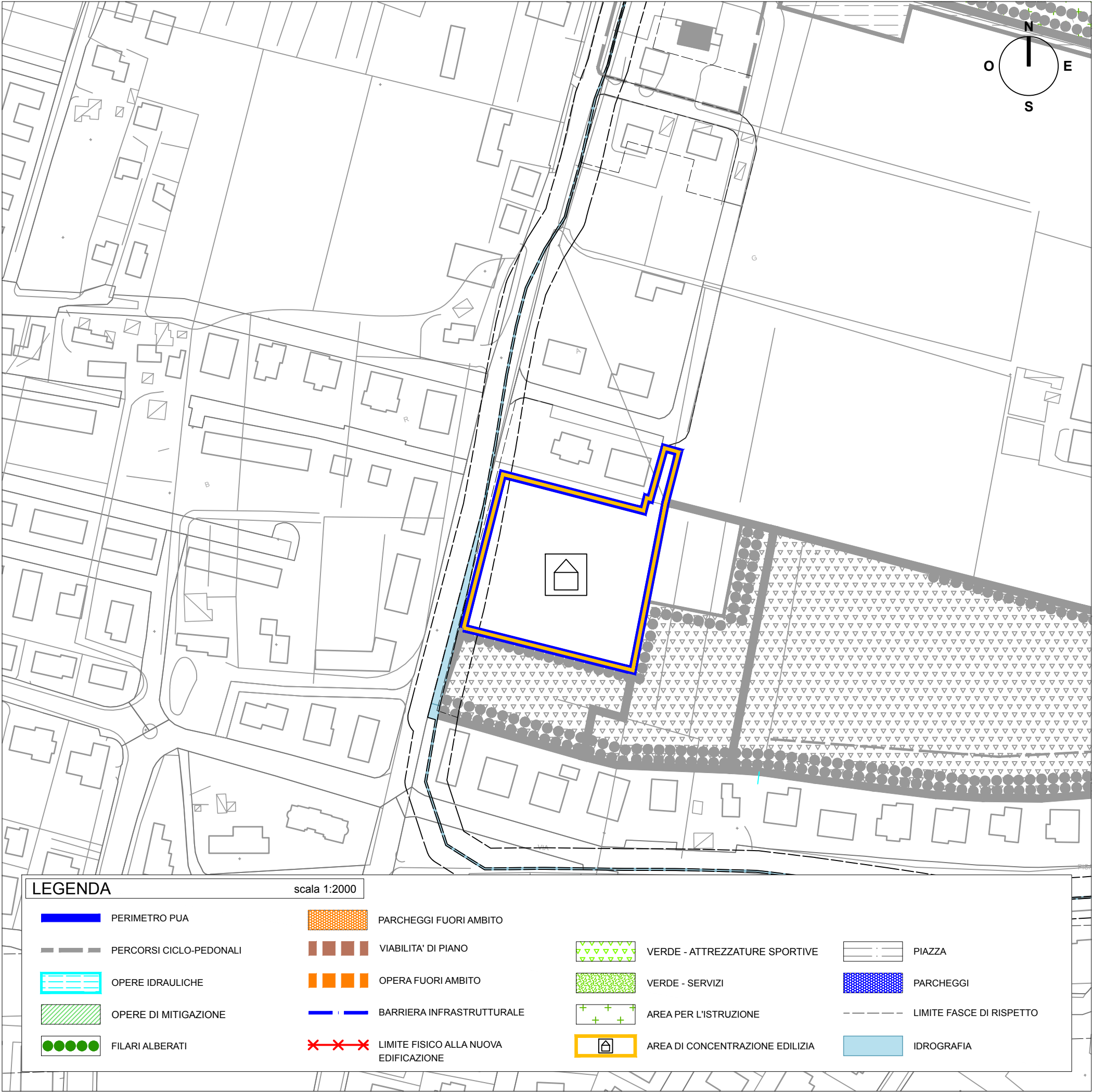
Superficie Fondiaria:	5.012 m²
Superficie Coperta massima:	40% della Superficie Fondiaria
Destinazione:	edifici di cui alla L.R. 18/2010
Altezza massima degli edifici:	6,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	2
Distanza minima dai confini di proprietà e di zona:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza minima dalla cinta cimiteriale:	50,00 m
Distanza dal ciglio stradale:	30,00 m

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito a pianificazione edilizia individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il nuovo edificio dovrà integrarsi con il tessuto insediativo circostante.
Tra l'Area di Concentrazione Edilizia ed il cimitero dovrà essere piantumata un'area boscata con essenze autoctone (carpini o querce).
Lungo i lati nord ed ovest del lotto dovrà essere piantumato un filare alberato.
Frontalmente all'area boscata dovrà essere realizzato e ceduto al Comune un parcheggio alberato.
Le attività ammesse fanno riferimento a quelle di cui alla L.R. n. 18 del 04/03/2010 ed alla D.G.R. n. 1807 del 08/11/2011 ed allegati.
Il nuovo edificio proposto ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, sarà realizzato e utilizzato per le attività previste dalla L.R. 18 del 4.03.2010 e successiva DGR 1807/2011. In particolare sono ammesse le attività di cui all'allegato A) della DGR sopra indicata, nei termini previsti dal Regolamento Comunale.



PARAMETRI URBANISTICI

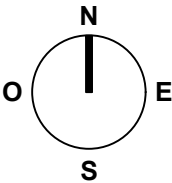
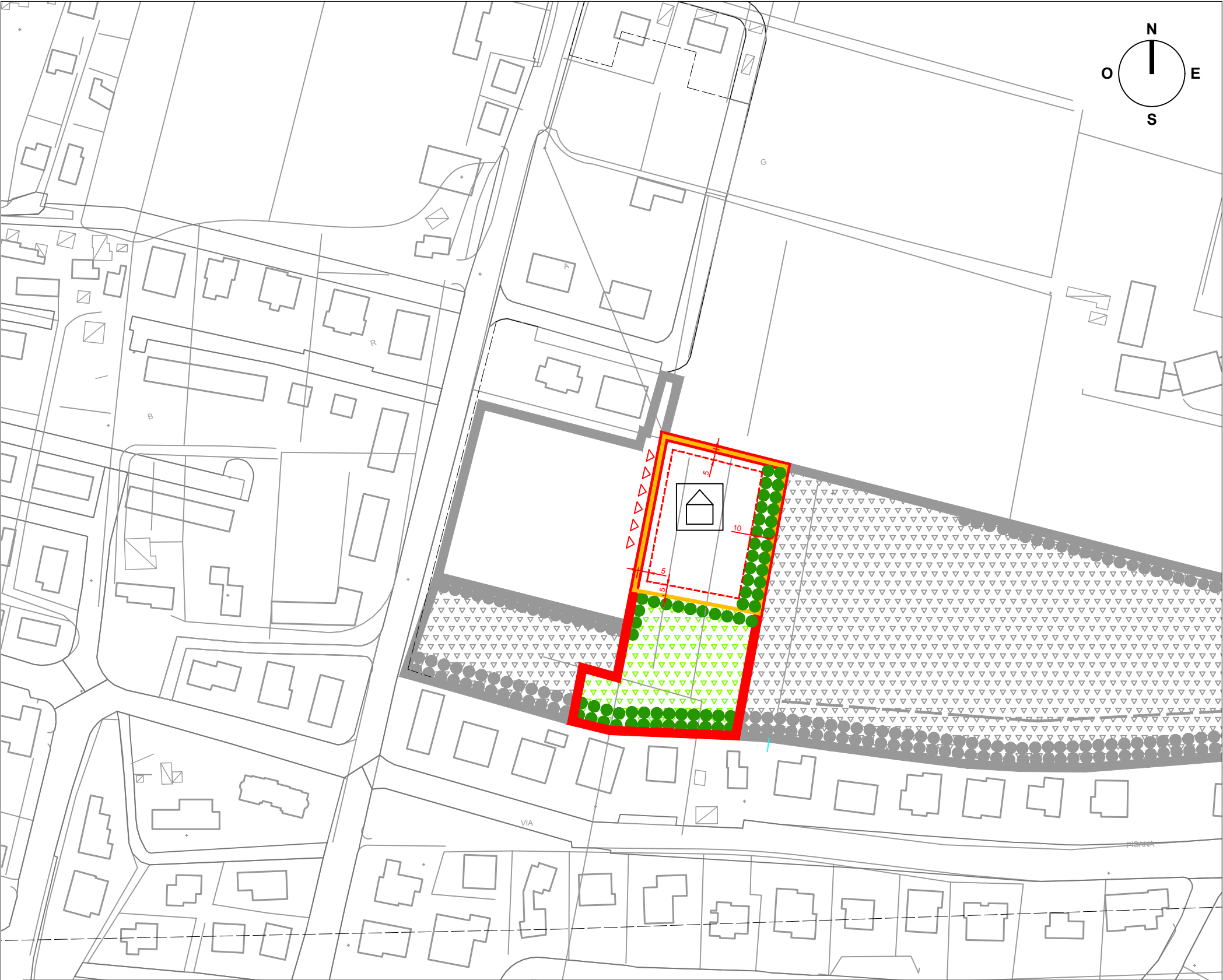
Superficie Territoriale:	7.200 m²
Volume massimo:	7.200 m³
Destinazione:	residenziale
Altezza massima degli edifici:	7,50 m
Numero massimo di piani fuori terra:	3
Distanza minima dai confini di proprietà e di zona:	5,00m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3 delle NTO	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito di pianificazione urbanistica di proprietà pubblica destinato all'atterraggio dei Crediti Edilizi, individuati a seguito di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
Ambito da attuarsi con l'approvazione di PUA.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il nuovo edificato dovrà integrarsi con il tessuto insediativo circostante.
Standard primario: 10 m²/ab dei quali 7 m²/ab a parcheggio e 3 m²/ab di area verde da collocarsi lungo il lato sud del PUA.
I parcheggi dovranno essere distribuiti lungo la viabilità di quartiere.



LEGENDA

scala 1:2000



PERIMETRO SOGGETTO AD INTERVENTO
EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO



PERCORSI CICLO-PEDONALI



OPERE IDRAULICHE



OPERE DI MITIGAZIONE



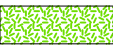
FILARI ALBERATI



FASCIA PIANTUMATA



VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE



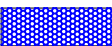
VERDE - SERVIZI



AREA PER L'ISTRUZIONE



PIAZZA



PARCHEGGI



PARCHEGGI FUORI AMBITO



BARRIERA INFRASTRUTTURALE



LIMITE FASCE DI RISPETTO



IDROGRAFIA



AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA



AREA DI CONCENTRAZIONE
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



VIABILITA' DI PIANO



OPERA FUORI AMBITO



ACCESSIBILITA'

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale : 7.854 m²

Destinazione : residenziale

Volume complessivo : 2.200 m³

Area di concentrazione edilizia : 4.000 m²

Altezza massima degli edifici : 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: 3

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m

Distanza minima dagli edifici: 10,00 m

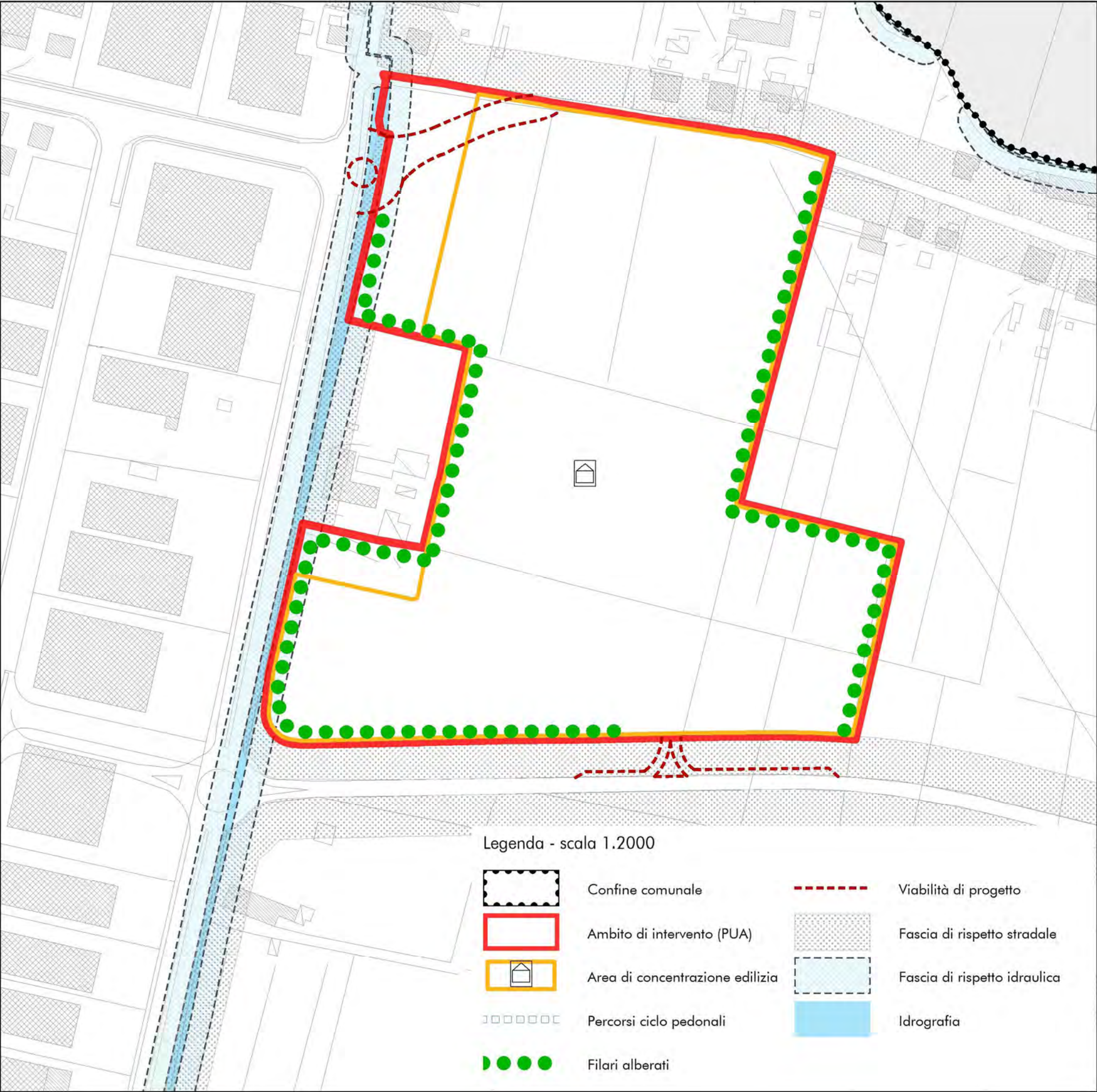
Distanza dal ciglio stradalesecondo le disposizionl dell'articolo
57.3 delle NTO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito di pianificazione edilizia individuato ai sensi dell'art 63
delle NTO da attuarsi previa sottoscrizione in sede di rilascio
di Permesso di Costruire di apposita Convenzione.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Intervento edilizio diretto; gli standard a verde si ritengono
assolti con la cessione gratuita delle aree verdi per
attrezzature sportive, mentre dovrà essere ricavato lo
standard a parcheggio pari a 5 mq/ab.
Il nuovo edificato dovrà integrarsi col il tessuto insediativo
circostante.



PARAMETRI URBANISTICI:

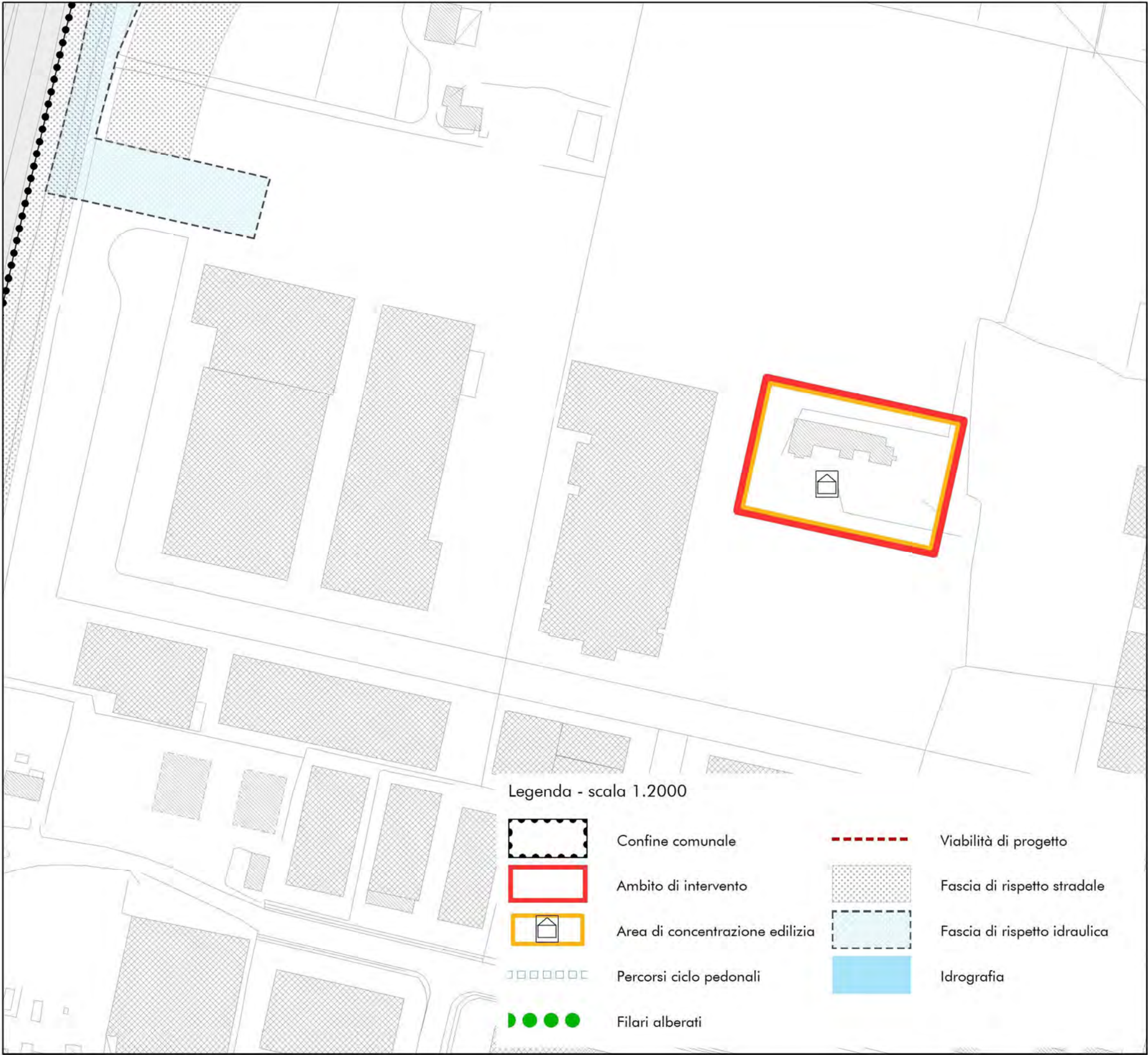
- Superficie territoriale: 68.235 m²
- Destinazione: produttivo (artigianale, industriale, logistica), commerciale all'ingrosso, di vicinato e in medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore i 1500 m² (LR. 50/2012), direzionale
- Superficie coperta massima: 35.042 m²
- Altezza degli edifici: 15 m , come da art. 33 NTO;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m, come da art. 33 NTO;
- Distanza minima dagli edifici: non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml, come da art. 33 NTO;
- Distanza dalle strade: 10 m
- Distanza minima dai limiti di ZTO: come da art. 33 NTO;
- Standard: m². 10 ogni 100 m² della superficie territoriale, dei quali 8 m² primari a parcheggio e 2 m² secondari a verde;
- In tutti i lotti, deve essere riservato, rispetto alla superficie fondiaria: il 5% a parcheggio privato

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- Strumento Urbanistico Attuativo (PUA, PIP);

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

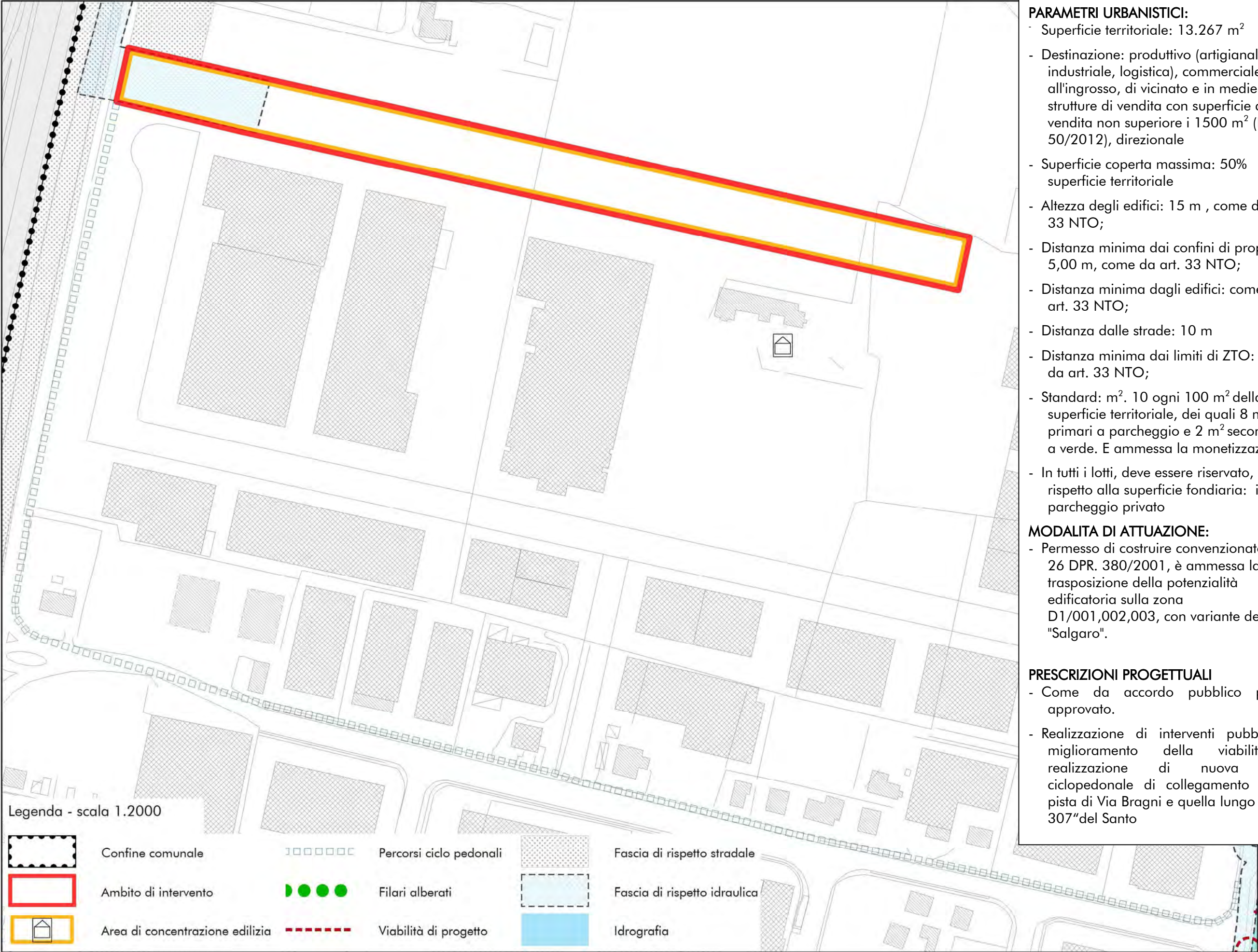
- Come da accordo pubblico privato approvato.
- Realizzazione di due nuove rotatorie, una su via Maestri del Lavoro e una su via Bragni. E prevista la realizzazione di una pista ciclo pedonale lungo via Bragni addossata all'ambito di intervento.



- PARAMETRI URBANISTICI:**
- Superficie territoriale: 6.018 m²
 - Destinazione: produttivo (artigianale, industriale) e a servizi (mensa e uffici)
 - Superficie coperta massima: 3.610 m²
 - Altezza degli edifici: 15 m , come da art. 33 NTO;
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m, come da art. 33 NTO;
 - Distanza minima dagli edifici: non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml, come da art. 33 NTO;
 - Distanza dalle strade: 10 m
 - Distanza minima dai limiti di ZTO: come da art. 33 NTO;
 - Standard: m². 10 ogni 100 m² della superficie territoriale, dei quali 8 m² primari a parcheggio e 2 m² secondari a verde;
 - In tutti i lotti, deve essere riservato, rispetto alla superficie fondiaria: il 5% a parcheggio privato

- MODALITA DI ATTUAZIONE:**
- Ristrutturazione urbanistica cui art. 3 co. 1 f) DPR.380/2001 mediante intervento edilizio diretto

- PRESCRIZIONI PROGETTUALI**
- Come da accordo pubblico privato approvato.



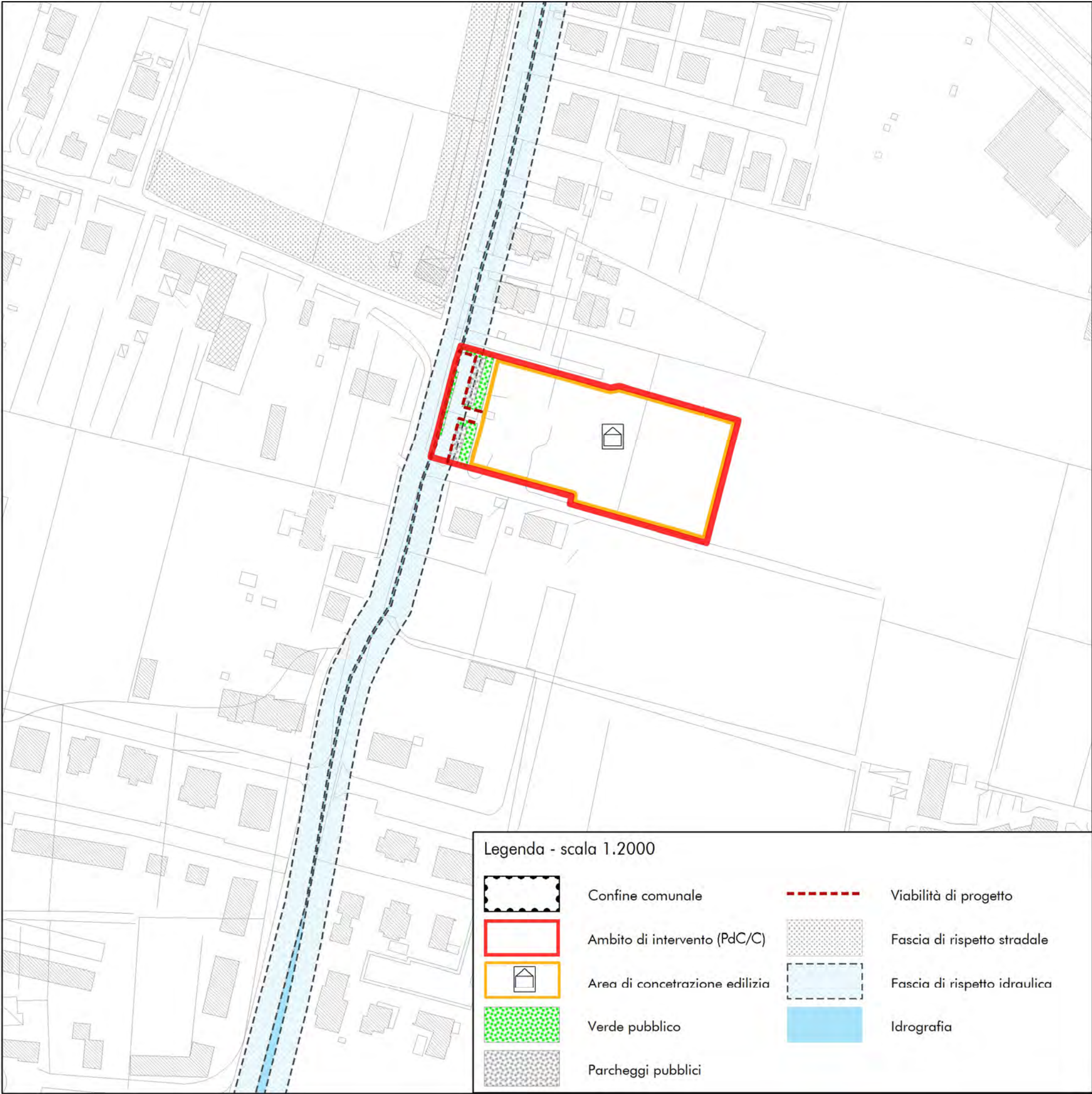
- PARAMETRI URBANISTICI:**
- Superficie territoriale: 13.267 m²
 - Destinazione: produttivo (artigianale, industriale, logistica), commerciale all'ingrosso, di vicinato e in medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore i 1500 m² (LR. 50/2012), direzionale
 - Superficie coperta massima: 50% superficie territoriale
 - Altezza degli edifici: 15 m , come da art. 33 NTO;
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m, come da art. 33 NTO;
 - Distanza minima dagli edifici: come da art. 33 NTO;
 - Distanza dalle strade: 10 m
 - Distanza minima dai limiti di ZTO: come da art. 33 NTO;
 - Standard: m². 10 ogni 100 m² della superficie territoriale, dei quali 8 m² primari a parcheggio e 2 m² secondari a verde. E ammessa la monetizzazione.
 - In tutti i lotti, deve essere riservato, rispetto alla superficie fondiaria: il 5% a parcheggio privato

MODALITA DI ATTUAZIONE:

- Permesso di costruire convenzionato art. 26 DPR. 380/2001, è ammessa la trasposizione della potenzialità edificatoria sulla zona D1/001,002,003, con variante del PUA "Salgaro".

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- Come da accordo pubblico privato approvato.
- Realizzazione di interventi pubblici di miglioramento della viabilità e realizzazione di nuova pista ciclopedonale di collegamento tra la pista di Via Bragni e quella lungo la S.S. 307"del Santo



PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 8.299 m²
- Volume massimo: 7.682 m³
- Destinazione d'uso: residenziale
- Altezza degli edifici: 6,5 m
- Tipologia edilizia: uni / bifamiliare
- Numero di piani fuori terra: massimo 2
- Standard urbanistici:
 - parcheggio primario: 296 m²
 - verde primario: 185 m²
 - parcheggio secondario: 333 m²
 - verde secondario: 296 m²
- Distanza minima dai confini di proprietà: minimo 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica: minimo 10 m
- Distanza dalle strade e di zona : come art. 57.3 delle NTO

MODALITA DI ATTUAZIONE:

Riqualificazione urbanistica dell'area cui art. 3 co1 f) del DPR.380/2001 da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdC/C) cui art. 28 bis del DPR. 380/2001.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Si richiama i contenuti progettuali previsti nell'accordo pubblico privato approvato con DCC. 26 del 25.05.2023. L'intervento dovrà essere progettato seguendo un disegno organico all'interno dell'ambito e in relazione agli standard di progetto omogeneizzando il contesto urbanistico ed edilizio esistente lungo via Bragni dal quale va previsto l'accesso carraio e pedonale.

L'edificazione privata potrà essere realizzata successivamente alla realizzazione dell'aree/opere destinate a viabilità pubblica e standard.

La demolizione del fabbricato (ex. scheda edificio 22 elab. 8 II PI fase 4) può essere effettuata successivamente all'efficacia del titolo edilizio in attuazione della presente scheda norma; per tale edificio - fino all'approvazione del PdC convenzionato - sono ammessi gli interventi previsti dalla categoria R4 cui art. 59.1.b delle NTO.

variante
fase 5
II° PI

SCHEMA NORMA S.N.6

A.T.O.
C2