



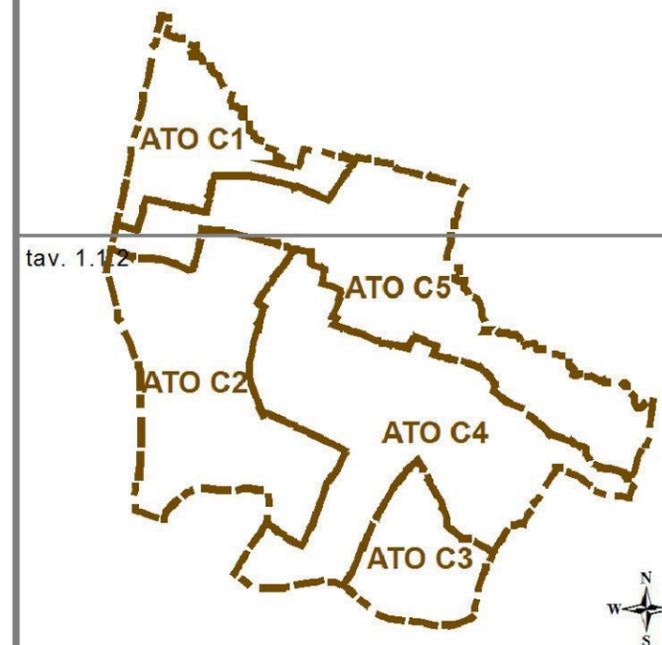
Elaborato

8A

## PIANO DEGLI INTERVENTI

## SCHEMI DIRETTORI - SCHEDE NORMA

tav. 1.1.1



tav. 1.1.2

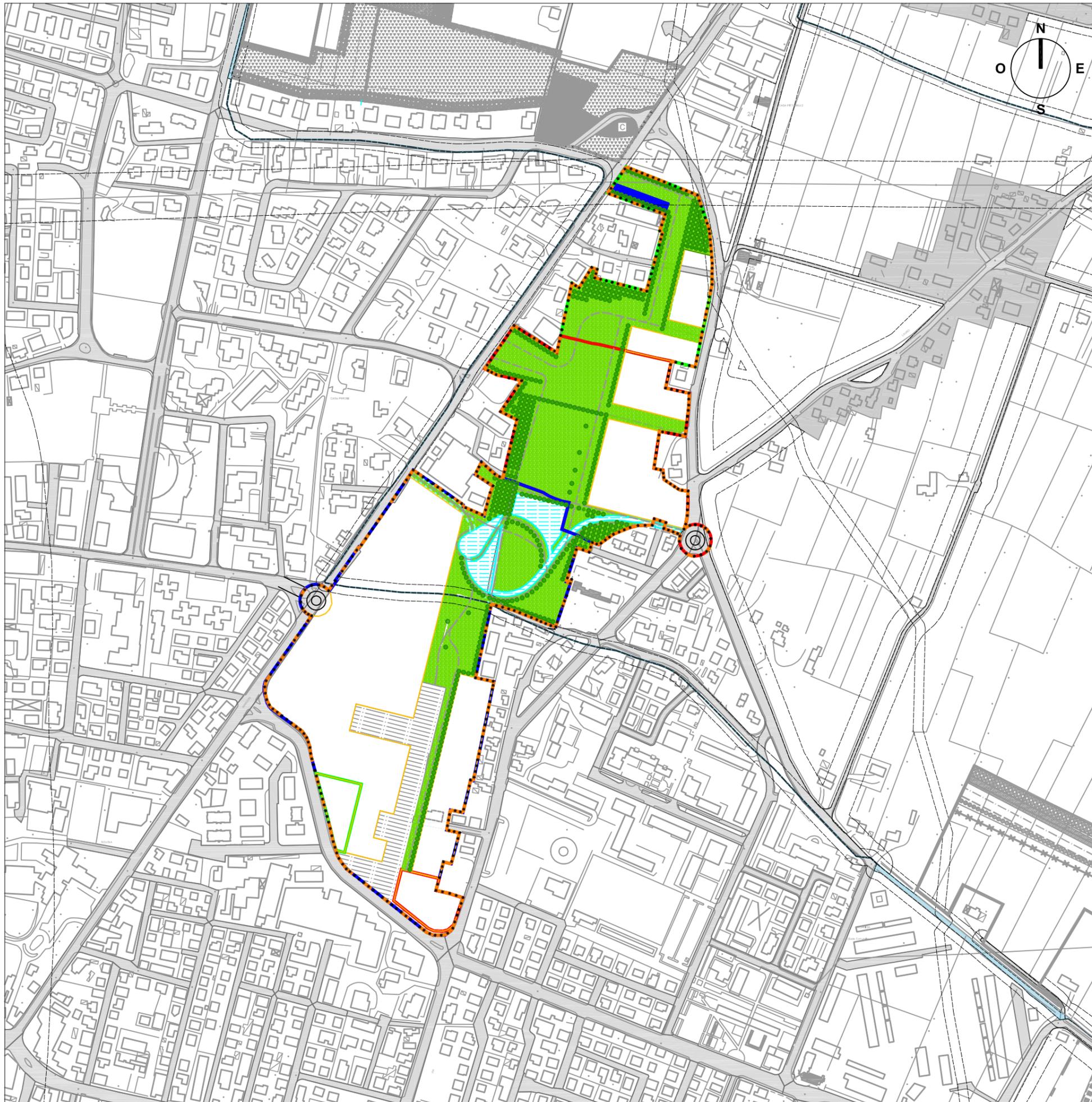
Sindaco:  
Michele Schiavo

Ufficio di Piano:  
Nicoletta Paiaro  
Roberta De Simone  
Maria Fongaro

Compatibilità idraulica:  
Ing. Giuliano Zen

Attività tecnico-specialistica  
di collaborazione e supporto  
all'ufficio di piano comunale:  
Arch. Giancarlo Ghinello  
Arch. Lino De Battisti

Aggiornamenti PI:  
- PI primo aggiornamento  
approvato con D.C.C. n. 47 del 5.11.2012  
- Seconda variante PI  
approvata con D.C.C. n. 13 del 3.3.2014  
- Terza variante PI  
approvata con D.C.C. n. 30 del 8.4.2014  
- Quarta variante PI  
approvata con D.C.C. n. del



**LEGENDA** scala 1:5000

- PERIMETRO SCHEMA DIRETTORE
- VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE
- VERDE - SERVIZI
- OPERE DI MITIGAZIONE
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- PARCHEGGI
- PIAZZA
- VIABILITA' DI PIANO
- PERCORSI CICLO-PEDONALI
- LIMITE FASCE DI RISPETTO
- OPERE IDRAULICHE
- AMBITO ATTUATIVO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.

**AMBITI ATTUATIVI**

- PUA 1 - SCHEDA NORMA 1
- PUA 2 - SCHEDA NORMA 2
- PUA 3 - SCHEDA NORMA 3

**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 PATI 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.457/78.

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

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.1, 2 e 3 di cui alla Tav. 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. Dovranno essere garantiti gli obiettivi perequativi di cui all'art. 70 delle NTO, con riferimento all'intero ambito della zona, e della ripartizione del beneficio pubblico.

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

Una parte dell'edificabilità generata dalle aree incluse nei PUA n.2 e 3, descritta dallo SD n.2 e dalle SN n.1, 2 e 3, dovrà essere realizzata nelle "aree di trasferimento edilizio" incluse nel PUA 1, che i privati proprietari dovranno impegnarsi a mettere a disposizione o a cedere all'Amministrazione, in sede di accordo pubblico-privato ex art.6 L.R. n.11/2004, relativo al PUA1.

I privati, in sede di pianificazione attuativa, potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle SN n.1, 2 e 3, nei limiti dell'articolo 66 delle NTO, includendo nel perimetro dei PUA 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 PUA dovranno confermare la struttura degli spazi pubblici, lungo la "dorsale verde", in modo da garantire la continuità funzionale.

L'edificazione dovrà essere concentrata prevalentemente a sud dell'ambito, dove dovranno essere localizzate le destinazioni extra residenziali e dove dovrà essere privilegiato lo sviluppo in altezza dell'edificato.

All'interno di ogni PUA dovrà essere ricavata la dotazione di servizi in relazione alla destinazione prevista dalle NTO.

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 PUA, sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) - comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, finalizzati al mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del PATI 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. 152/2006, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R. 13/2012."



**LEGENDA** scala 1:5000

- PERIMETRO SCHEMA DIRETTORE
- VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE
- VERDE - SERVIZI
- OPERE DI MITIGAZIONE
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- PARCHEGGI
- PIAZZA
- VIABILITA' DI PIANO
- PERCORSI CICLO-PEDONALI
- LIMITE FASCE DI RISPETTO
- OPERE IDRAULICHE
- AMBITO ATTUATIVO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.

**AMBITI ATTUATIVI**

- PUA 1 - SCHEDA NORMA 1
- PUA 2 - SCHEDA NORMA 2
- PUA 3 - SCHEDA NORMA 3

**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. 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. 1, 2 e 3 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.

Una parte dell'edificabilità generata dalle aree incluse nei P.U.A. n. 2 e 3, descritta dallo S.D. n. 2 e dalle S.N. n. 1, 2 e 3, dovrà essere realizzata nelle "aree di trasferimento edilizio" incluse nel P.U.A. 1, che i privati proprietari dovranno impegnarsi a mettere a disposizione o a cedere all'Amministrazione, in sede di accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i., relativo al P.U.A. 1.

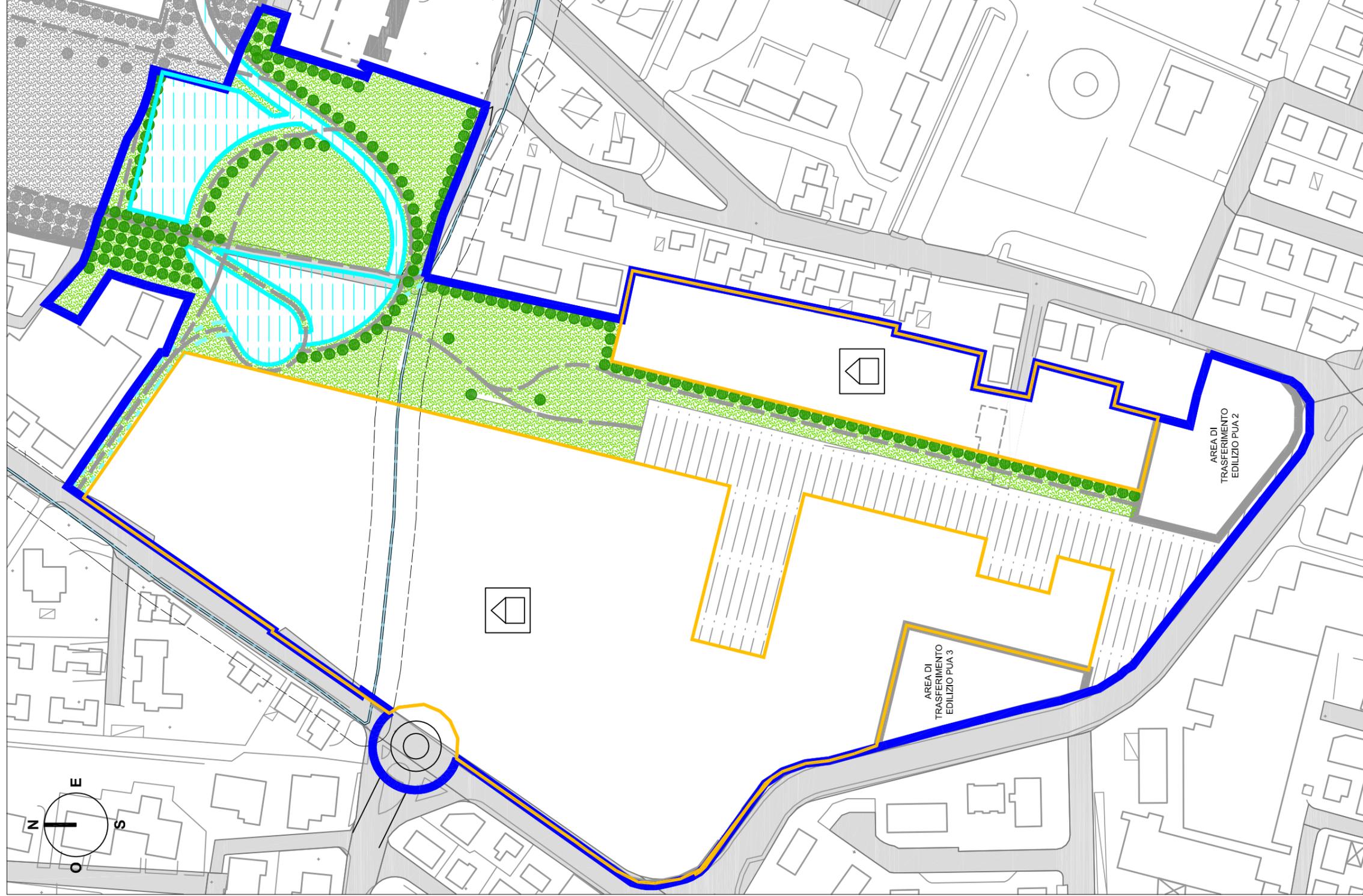
I privati, in sede di pianificazione attuativa, potranno proporre una modifica dei perimetri individuati dalle S.N. n. 1, 2 e 3, nei limiti dell'articolo 66 delle N.T.O., includendo nel perimetro dei P.U.A. anche aree non contigue; in tal caso il perimetro così variato dovrà essere preventivamente approvato 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, lungo la "dorsale verde", in modo da garantire la continuità funzionale.

L'edificazione dovrà essere concentrata prevalentemente a sud dell'ambito, dove dovranno essere localizzate le destinazioni extra residenziali e dove dovrà essere privilegiato lo sviluppo in altezza dell'edificato.

All'interno di ogni P.U.A. dovrà essere ricavata la dotazione di servizi in relazione alla destinazione prevista dalle N.T.O..

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), e d) - 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.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale:	117.841 m <sup>2</sup>
Destinazione:	commerciale
Slp massima:	18.000 m <sup>2</sup>
Destinazione:	direzionale
Slp massima:	12.200 m <sup>2</sup>
Destinazione:	residenziale
Volume massimo:	49.800 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici:	20,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	6
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

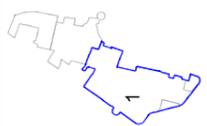
Ambito a pianificazione da attuarsi con l'approvazione di PUA, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art.63 NTO.

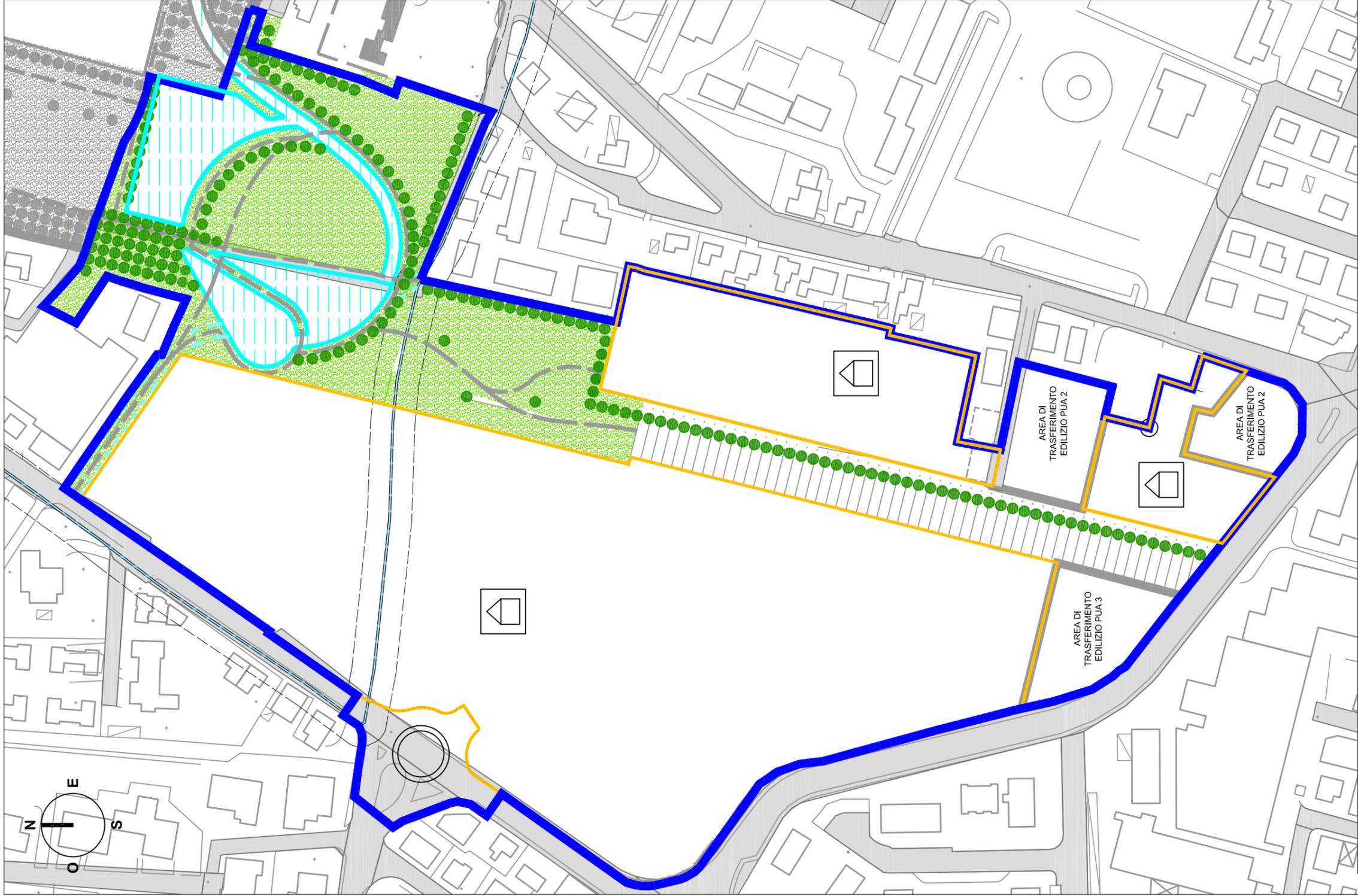
**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Il PUA dovrà contenere al suo interno una grande struttura di vendita con una superficie di vendita massima di 8.000 mq.  
 All'interno dell'ambito sono individuate delle "Aree di trasferimento edilizio" destinate all'edificazione generata dal PUA 2 e PUA 3, non realizzabile nell'ambito degli stessi.  
 Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi, ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello del PUA contenenti.  
 La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere ricavate prioritariamente all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.  
 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. Sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.  
 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.  
 Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume residenziale in edilizia convenzionata.

LEGENDA scala 1:2000

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





PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale:	117.841 m <sup>2</sup>
Destinazione:	commerciale
Slp massima:	18.000 m <sup>2</sup>
Destinazione:	direzionale
Slp massima:	12.200 m <sup>2</sup>
Destinazione:	residenziale
Volume massimo:	49.800 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici:	20,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	6
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

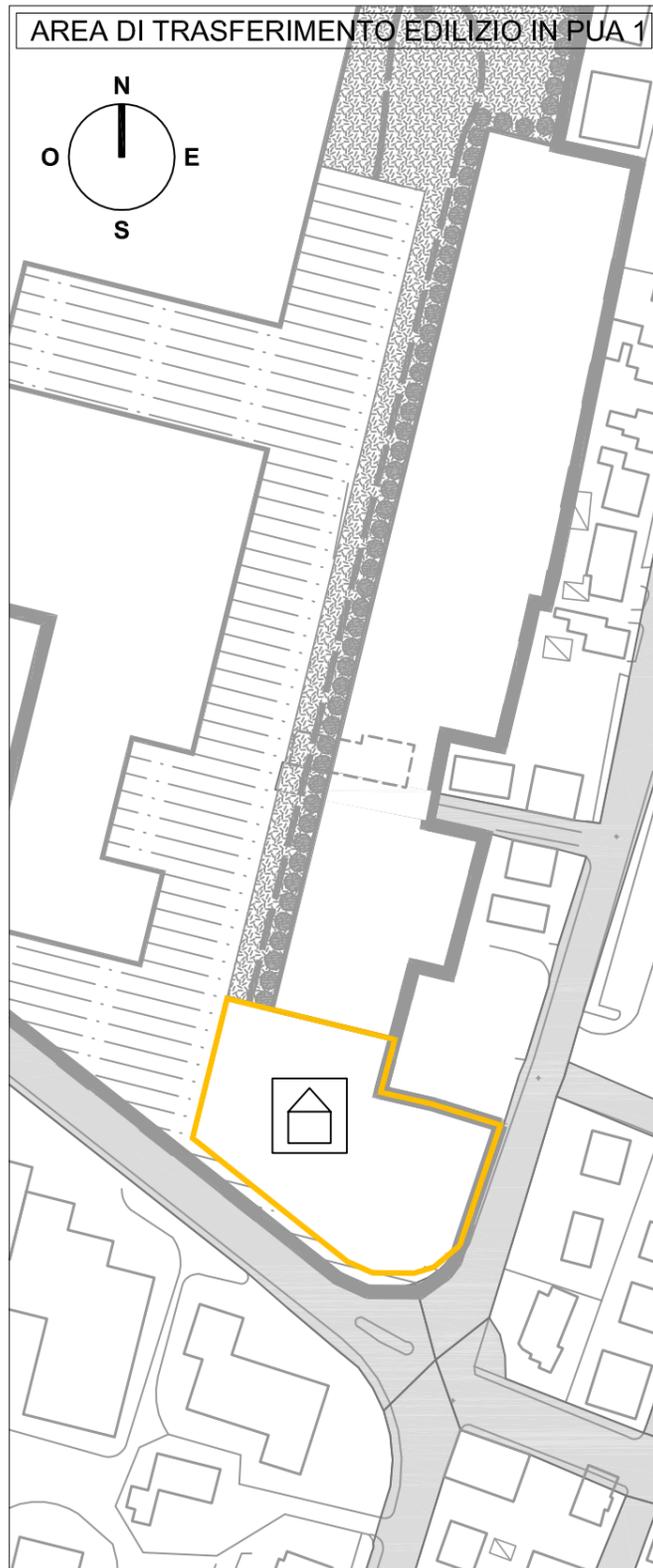
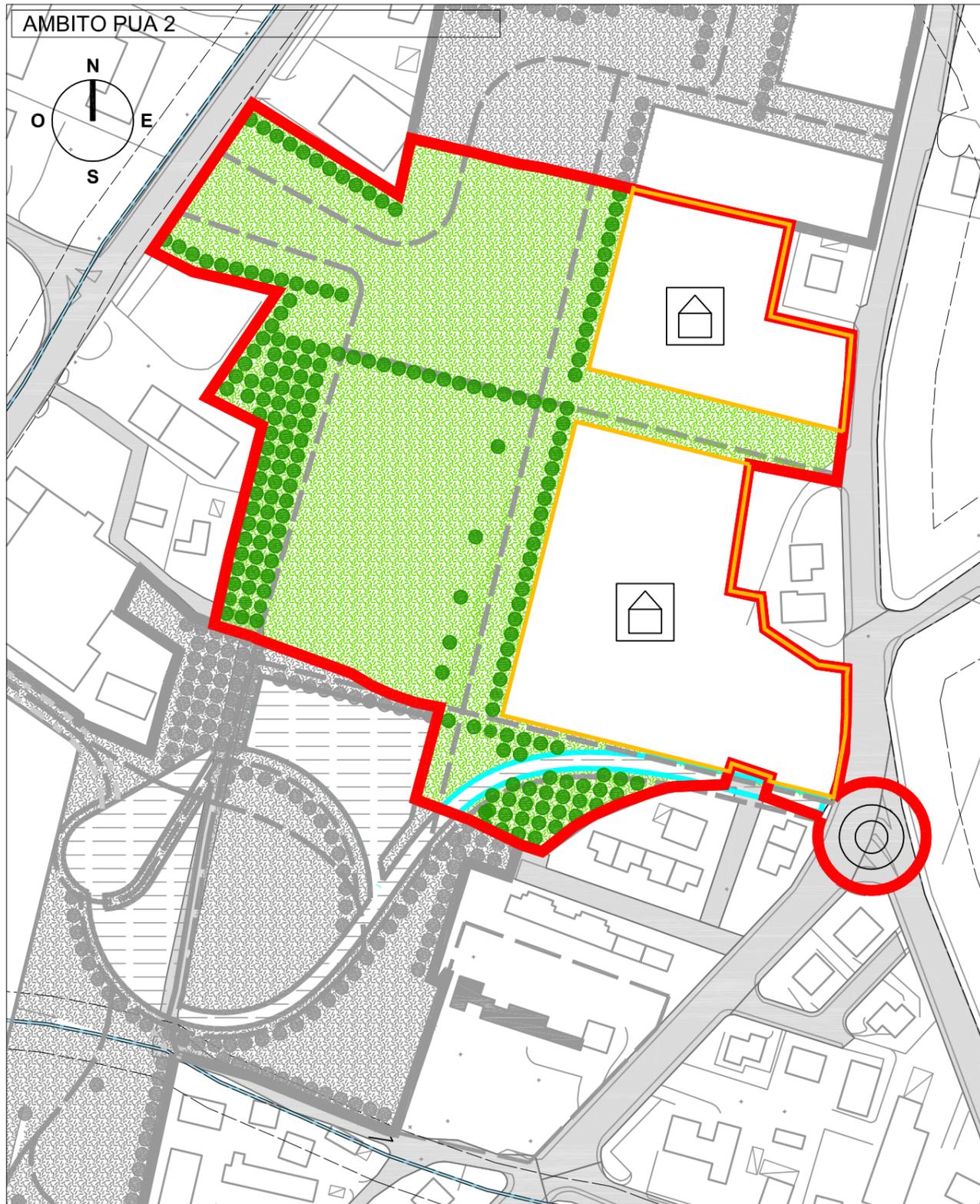
**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
 Ambito a pianificazione da attuarsi con l'approvazione di PUA, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art.63 NTO.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**  
 Il PUA dovrà contenere al suo interno una grande struttura di vendita con una superficie di vendita massima di 8.000 mq.  
 All'interno dell'ambito sono individuate delle "Aree di trasferimento edilizio" destinate all'edificazione generata dal PUA 2 e PUA 3, non realizzabile nell'ambito degli stessi.  
 Il sistema degli spazi pubblici, piazze, aree verdi, ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei PUA contigui.  
 La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. In particolare le dotazioni di aree a parcheggio, in relazione al tipo di attività, dovranno essere ricavate prioritariamente all'interno dell'Area di Concentrazione Edilizia; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza. 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. Sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.  
 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. Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume residenziale in edilizia convenzionata.

LEGENDA scala 1:2000

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





**LEGENDA**

scala 1:2000

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

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale :	46.324 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva:	2.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva:	2.500 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo:	32.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento:	17.100 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

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

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'"Area di Trasferimento Edilizio" individuata all'interno del PUA 1.

Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei PUA contermini.

La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. 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; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.

Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei PUA.

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.

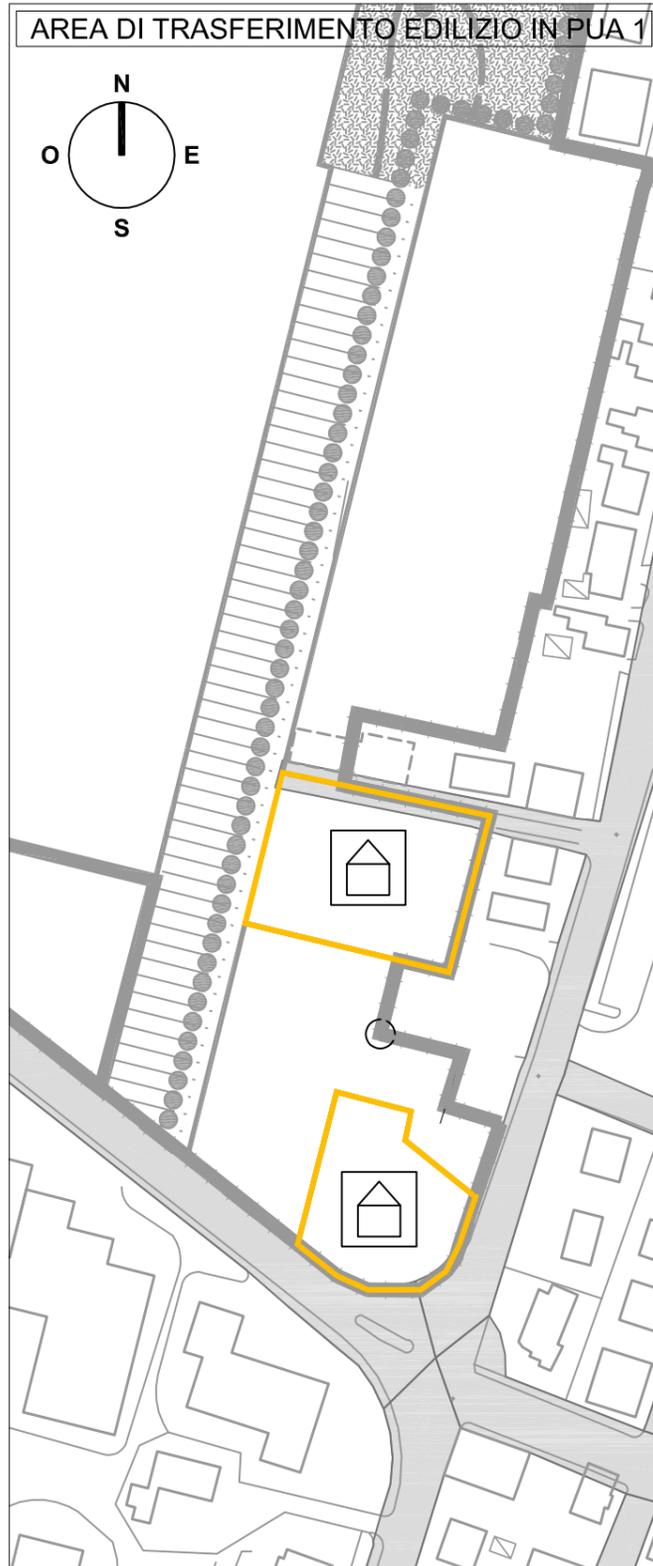
Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.

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; esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto.

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.



**LEGENDA**

scala 1:2000

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

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale :	46.324 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva:	2.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva:	2.500 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo:	32.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento:	17.100 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

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

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'Area di Trasferimento Edilizio individuata all'interno del P.U.A. 1; è ammessa una trasposizione delle volumetrie per una percentuale massima del 15% della volumetria complessiva.

Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc., 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 delle aree a servizi 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; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.

Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei P.U.A. e la loro estensione può variare della misura del 15%, in ragione della definizione attuativa del piano.

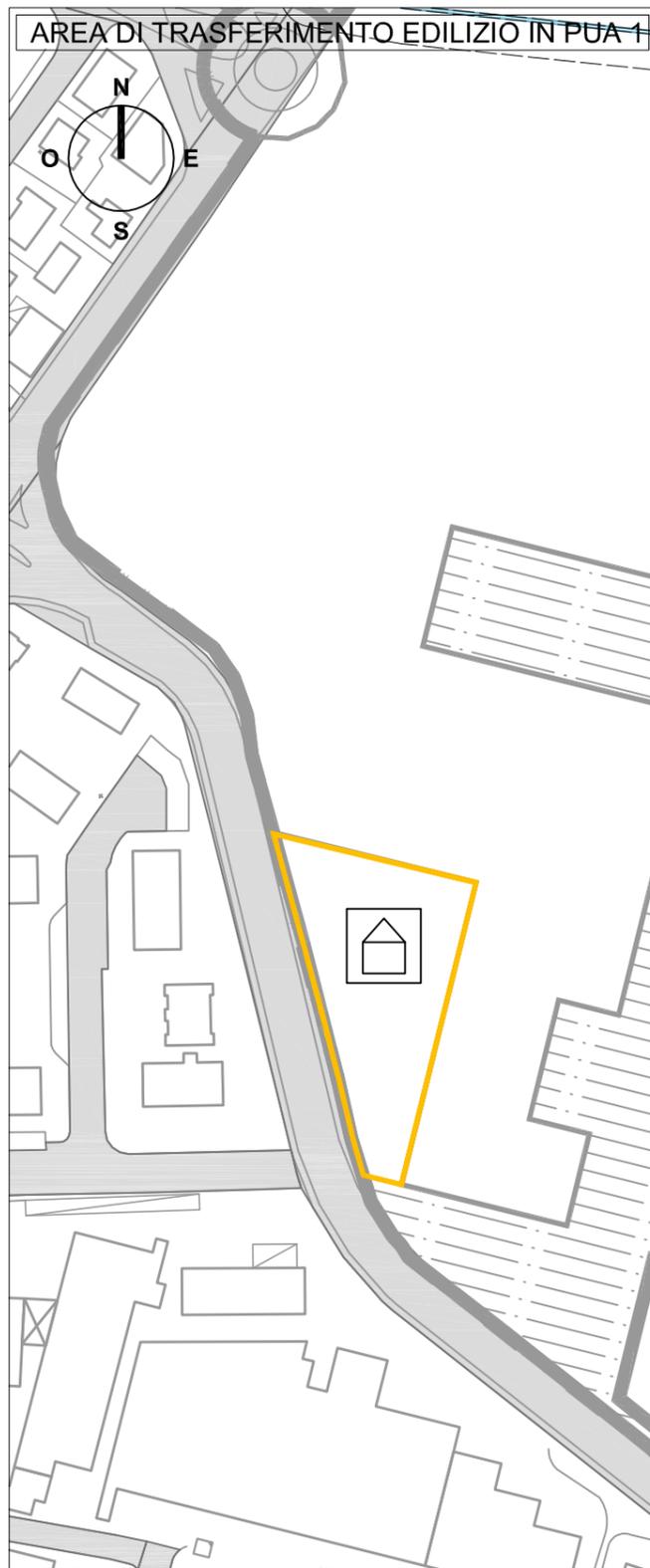
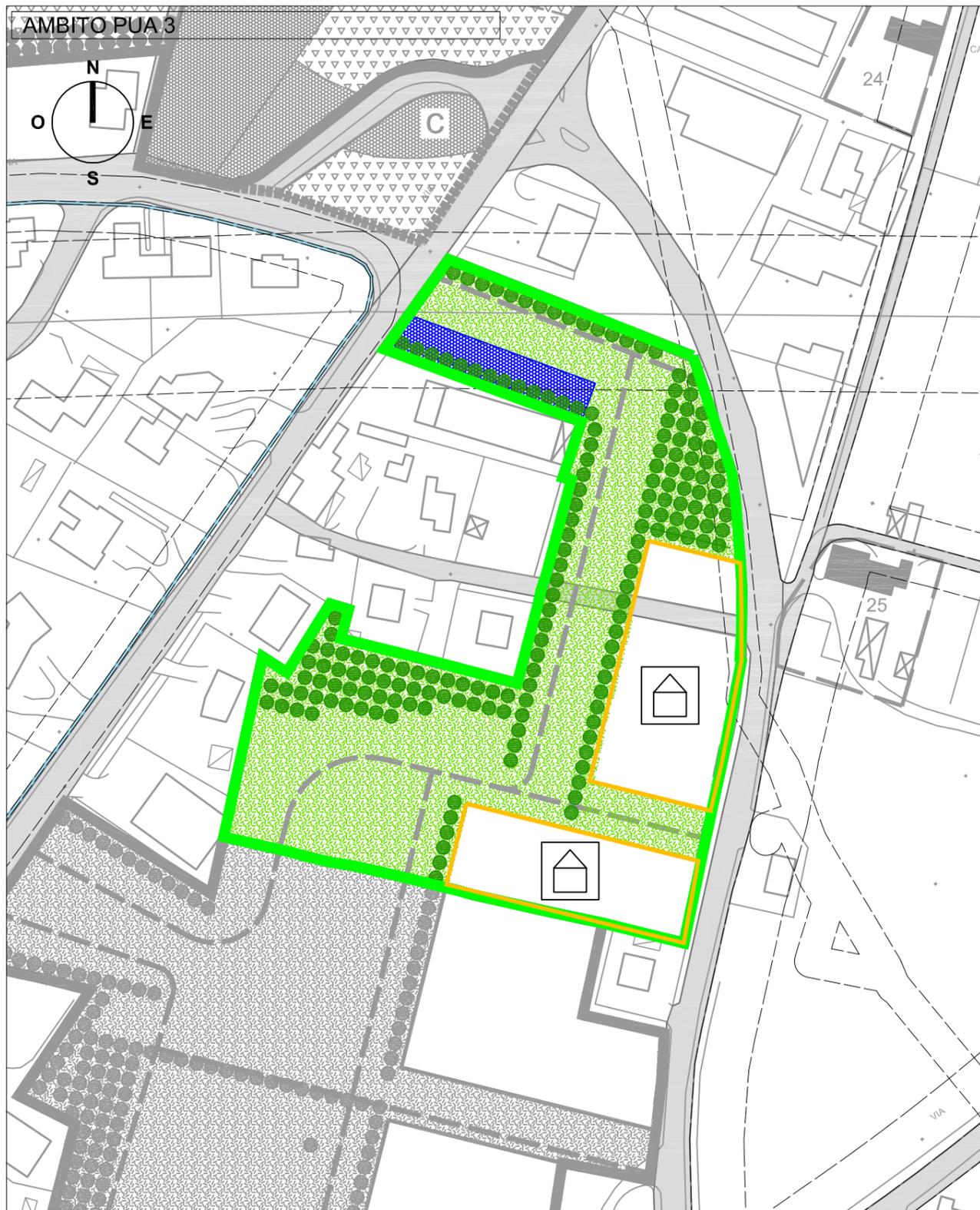
Particolare cura dovrà essere posta sulla progettazione delle facciate degli edifici e la loro composizione dovrà armonizzarsi con gli spazi pubblici sulle quali prospettano, attraverso un linguaggio urbano contemporaneo.

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

Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati con sistemi di chiusura notturna.

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; esso dovrà essere mantenuto per quanto possibile a cielo aperto. L'invarianza idraulica dell'intervento potrà essere garantita anche con misure di mitigazione esterna al PUA.

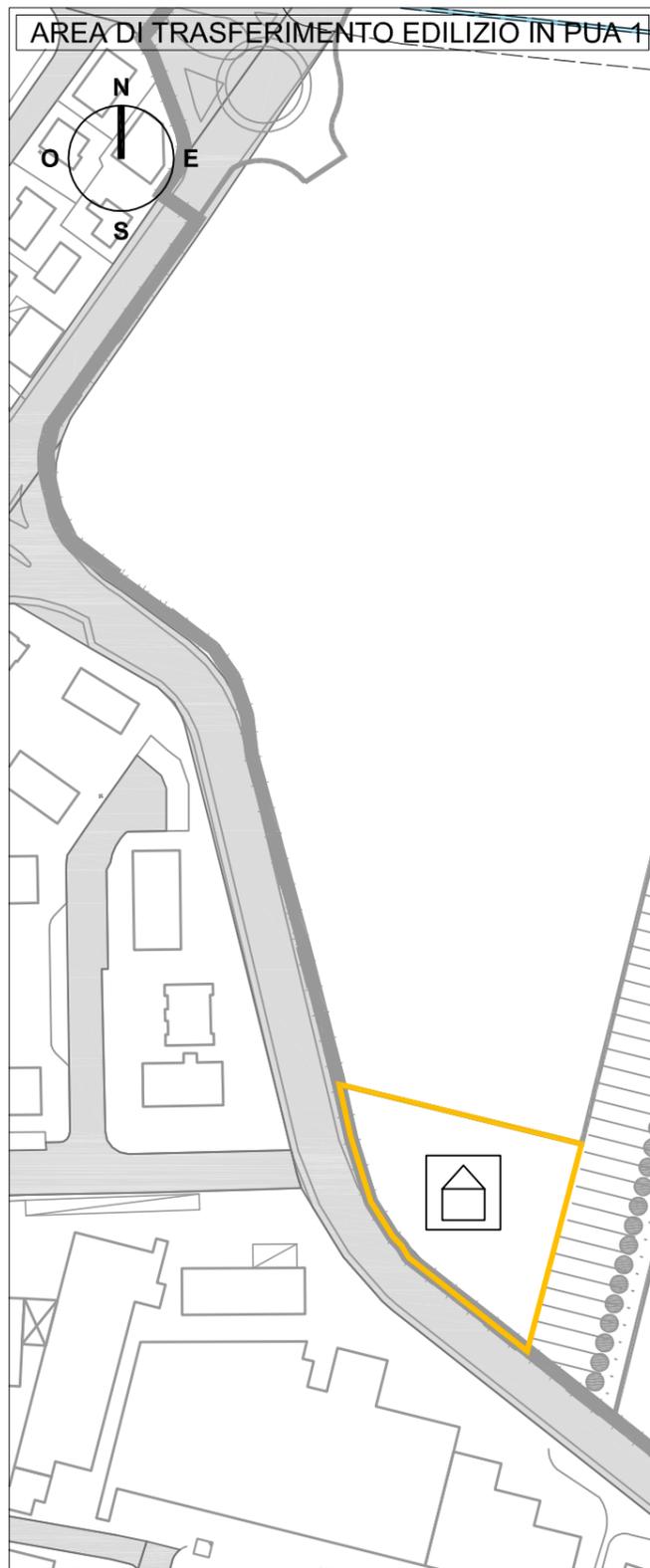
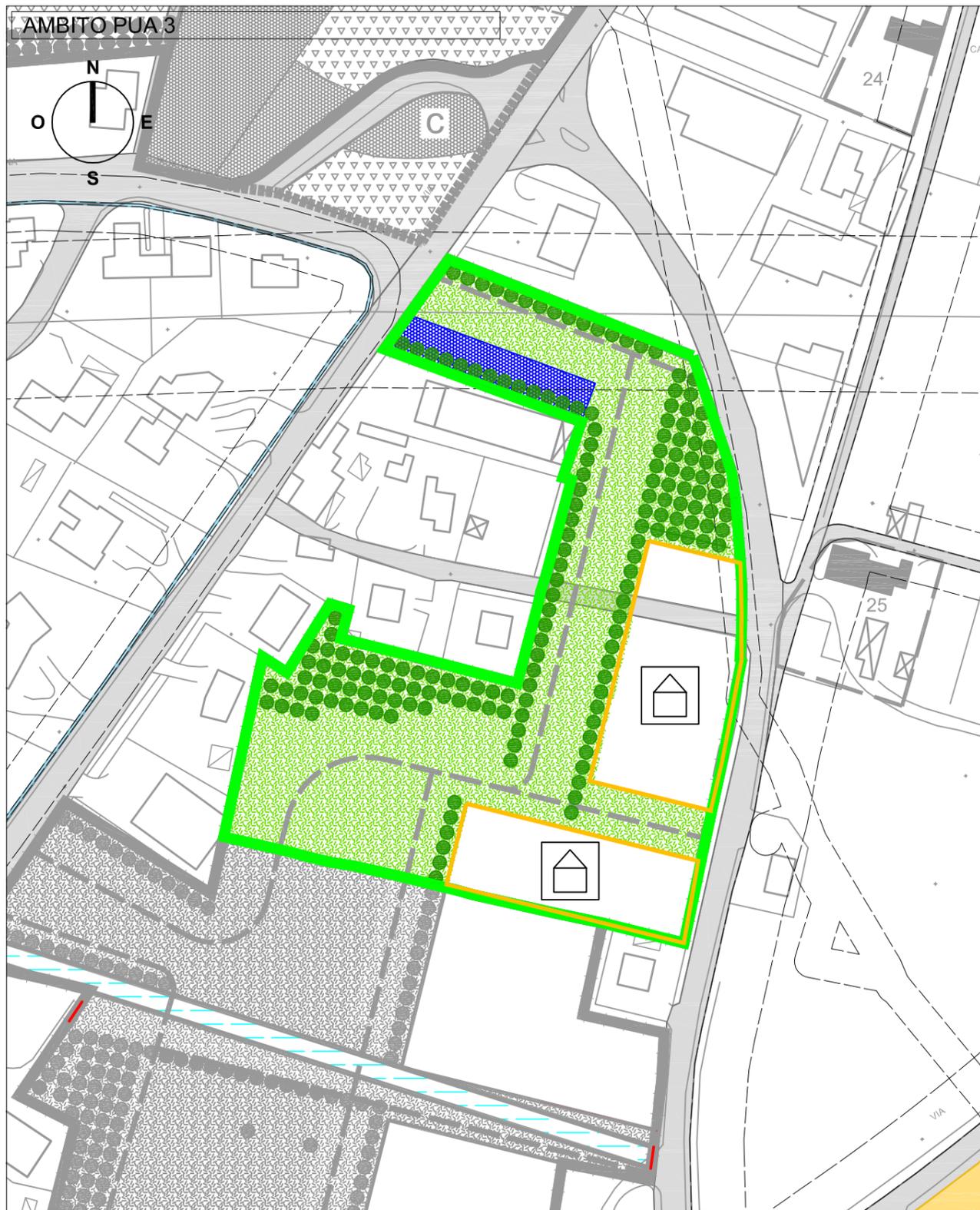
Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume in edilizia convenzionata.



**LEGENDA** scala 1:2000

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

PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale :	25.135 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo:	17.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento:	4.200 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Ambito a pianificazione urbanistica individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art. 63 NTO.	
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	
Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'"Area di Trasferimento Edilizio" individuata all'interno del PUA 1.	
Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.	
Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei PUA contermini.	
La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. 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; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.	
Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei PUA.	
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.	
Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.	
La realizzazione di 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.	



**LEGENDA** scala 1:2000

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

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale :	25.135 m <sup>2</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp massima complessiva:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp massima complessiva:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume massimo complessivo:	17.100 m <sup>3</sup>
Destinazione :	commerciale
Slp in area di trasferimento:	1.000 m <sup>2</sup>
Destinazione :	direzionale
Slp in area di trasferimento:	1.300 m <sup>2</sup>
Destinazione :	residenziale
Volume in area di trasferimento:	4.200 m <sup>3</sup>
Altezza massima degli edifici :	16,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	5
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m o 1/2 h
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale definiti dal PUA	

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

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

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Solo una parte dell'edificazione assegnata potrà essere realizzata all'interno dell'Ambito di Piano, la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'"Area di Trasferimento Edilizio" individuata all'interno del PUA 1.

Nell'ambito a nord l'edificazione dovrà essere poco densa, consentendo la creazione di ampi varchi, tali da consentire la visuale verso la zona agricola adiacente.

Il sistema degli spazi pubblici, piazza, aree verdi ecc. dovrà essere organizzato lungo l'asse nord-sud che attraversa l'ambito di intervento e il suo disegno dovrà essere coordinato con quello dei PUA contermini.

La dotazione delle aree a servizi dovrà fare riferimento alle disposizioni delle NTO. 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; le rimanenti aree a servizi dovranno essere ricavate all'interno del verde di piano o degli spazi destinati a piazza.

Lo schema funzionale e l'organizzazione delle aree a servizi hanno valore di indirizzo per la redazione dei PUA.

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.

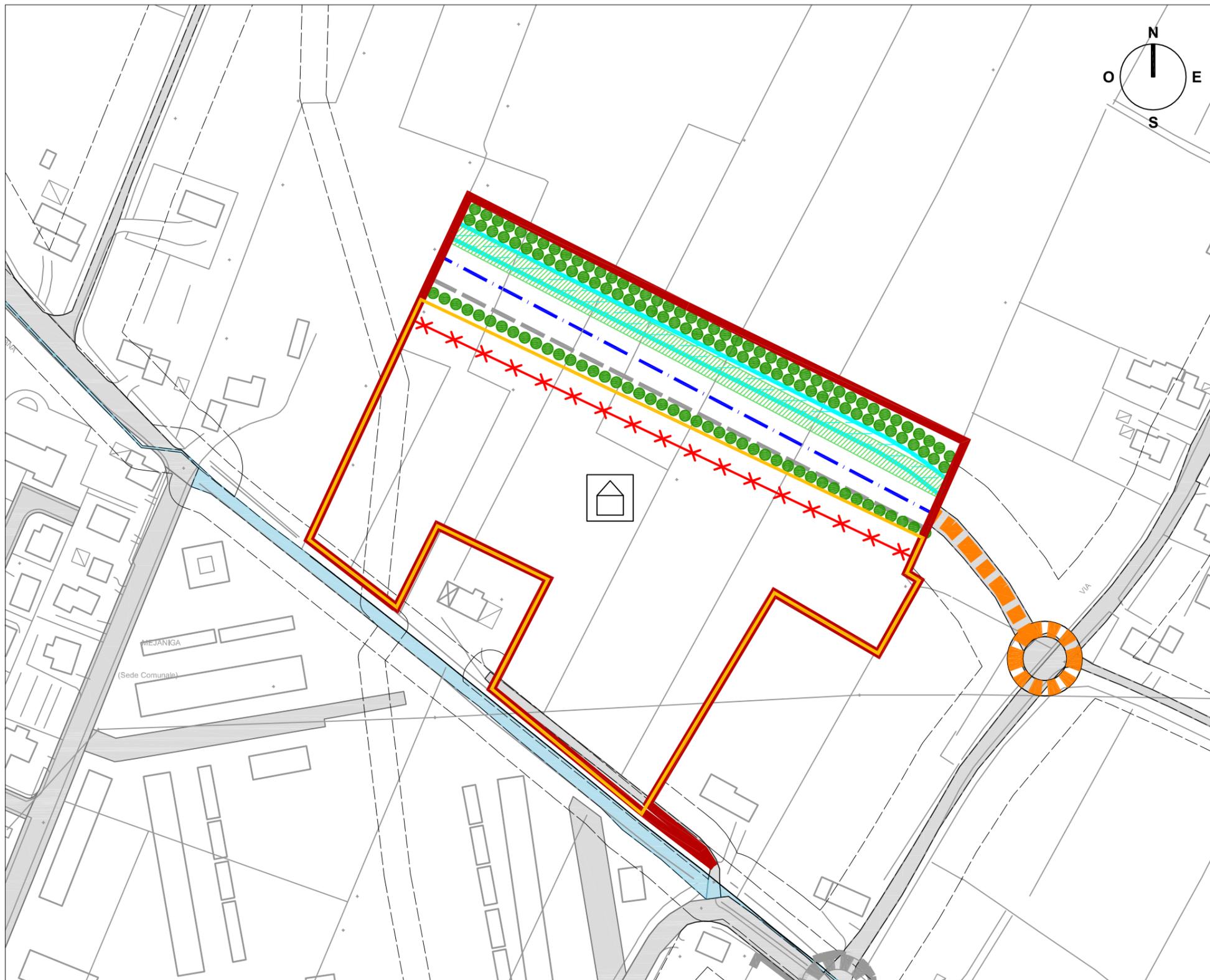
I parcheggi dovranno essere alberati e distribuiti in modo da evitare grandi estensioni.

Nell'ambito sud sono consentiti garage interrati, con sistemi di chiusura notturna.

La realizzazione di 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.



LEGENDA		scala 1:2000	
	PERIMETRO PUA		VIABILITA' DI PIANO
	PERCORSI CICLO-PEDONALI		OPERA FUORI AMBITO
	OPERE IDRAULICHE		BARRIERA INFRASTRUTTURALE
	OPERE DI MITIGAZIONE		LIMITE FISICO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE
	FILARI ALBERATI		VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE
			VERDE - SERVIZI
			AREA PER L'ISTRUZIONE
			AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
			PIAZZA
			PARCHEGGI
			LIMITE FASCE DI RISPETTO
			IDROGRAFIA

### PARAMETRI URBANISTICI

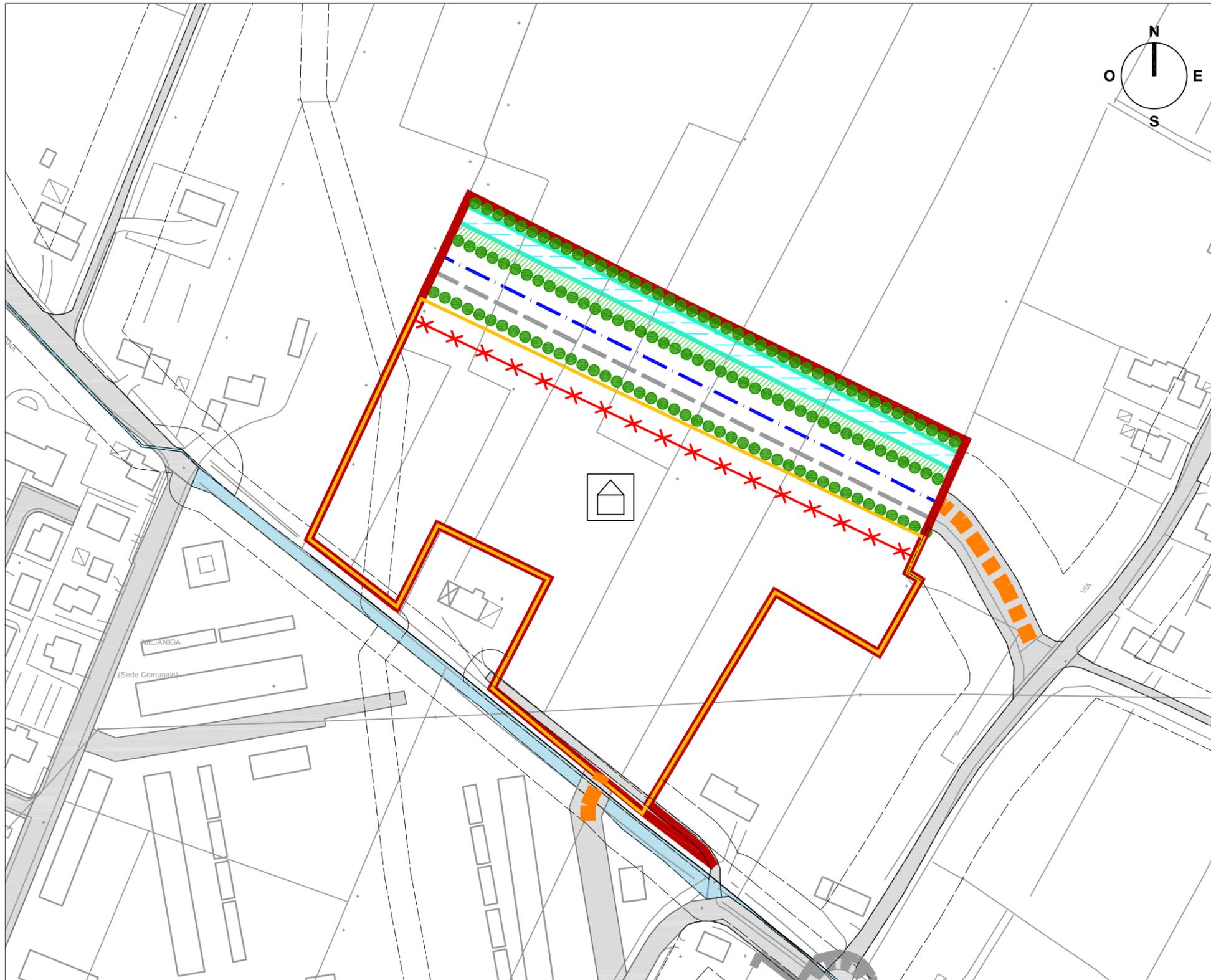
Superficie Territoriale:	42.650 m <sup>2</sup>
Volume massimo:	35.000 m <sup>3</sup>
Destinazione:	residenziale
Altezza massima degli edifici:	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	3
Distanza minima dai confini di proprietà e di zona:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3 delle NTO	

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito a pianificazione urbanistica unitaria individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art.63 NTO

### PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il nuovo edificato dovrà integrarsi con il tessuto insediativo circostante.  
 Nell'ambito dovrà essere realizzato il 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.  
 Tra l'opera idraulica e l'Area di Concentrazione dell'Edificato deve essere lasciato libero un varco infrastrutturale di minimo 20 m.  
 Per l'accesso all'area dovrà essere realizzato il tratto di viabilità extra ambito, di collegamento con via Garato; 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 m<sup>2</sup>/ab, da ricavare all'interno dell'area di Concentrazione Edilizia, dei quali 5 m<sup>2</sup>/ab a parcheggio e 5 m<sup>2</sup>/ab di area gioco.  
 Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume, in edilizia convenzionata.



LEGENDA

scala 1:2000

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

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale:	42.650 m <sup>2</sup>
Volume massimo:	35.000 m <sup>3</sup>
Destinazione:	residenziale
Altezza massima degli edifici:	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra:	3
Distanza minima dai confini di proprietà e di zona:	5,00 m
Distanza minima dagli edifici:	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3 delle NTO	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito a pianificazione urbanistica unitaria individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art.63 NTO

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il nuovo edificato 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 m<sup>2</sup>/ab, da ricavare all'interno dell'area di Concentrazione Edilizia, dei quali 5 m<sup>2</sup>/ab a parcheggio e 5 m<sup>2</sup>/ab di area gioco.  
 Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume, in edilizia convenzionata.

