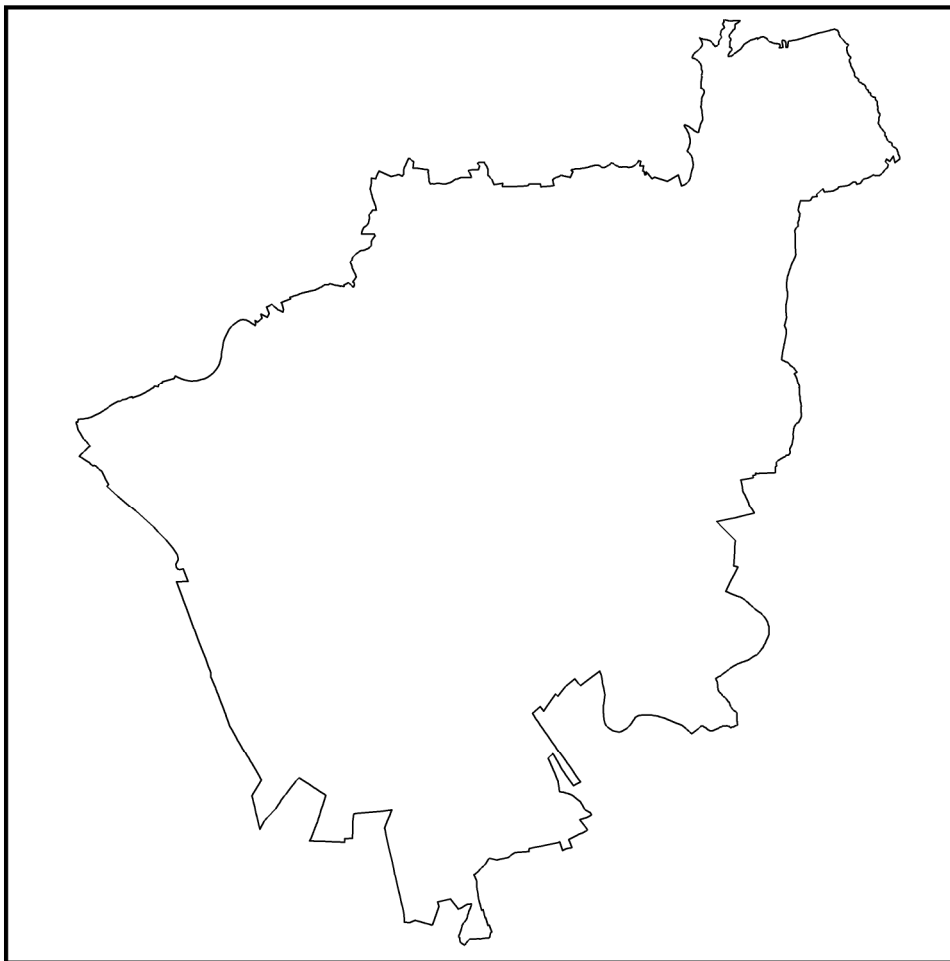


SCHEDA NORMA
Piano degli Interventi - art.6
ATO 4



Sindaco
Avv. Federico Sboarina

Assessore all'Urbanistica
Ing. Ilaria Segala

Direttore Area Gestione del Territorio
Arch. Arnaldo Toffali

Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Donatella Fragiaco

Progettista:
Arch. Arnaldo Toffali

Co-Progettista:
Studio FOA Architetti Associati

Team di Progettazione:
Dott. Ernesto Caneva
Arch. Roberto Carollo
Arch. jr Marco Ceschi
Dott.ssa Silvia Ederle
Arch. Andrea Zenatto

Parte normativa:
Geom. Daniele Iselle

Collaboratori tecnici:
Dott. Luciano Bertinato
Stefania Cerchia
Dott.ssa Jodie Pavan
Dott. Andrea Tarana
Arch. Roberto Tosoni

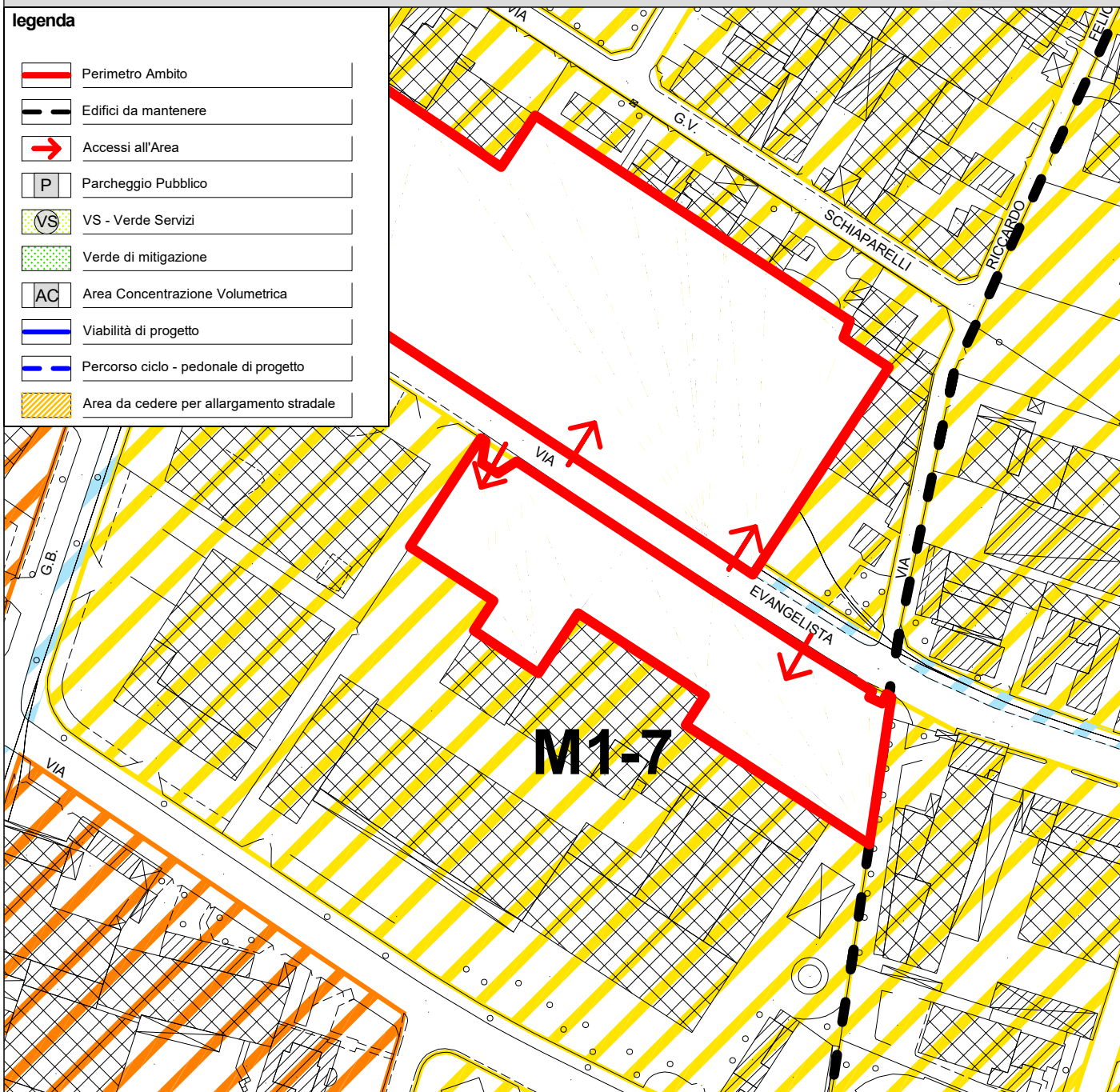
**VINCA e VAS - Procedura di Verifica di
Assoggettabilità**
Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

GEOLOGIA e COMPATIBILITA' IDRAULICA
Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.484 mq
Classe Perequativa	n.7B2
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	4.485 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	4.485 mq

N. Piani Fuori Terra	/
VS	min. /

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. In fase attuativa è possibile l'attuazione per stralci funzionali come previsto dall'art. 28 bis commi 4 e 5 del DPR 380/2001

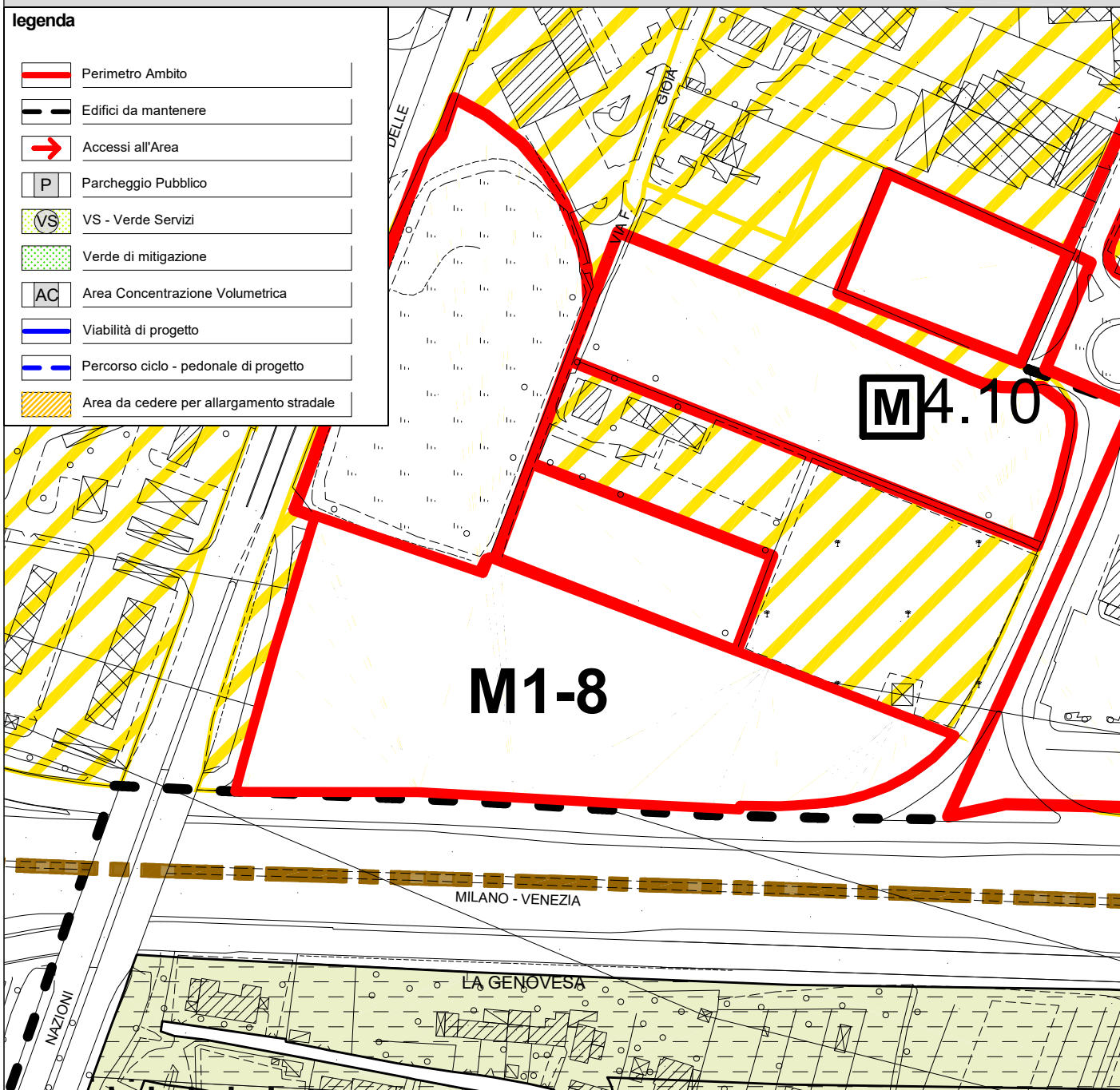
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 Nda Piano Regionale di Tutela delle Acque).
- La scheda prevede la realizzazione di due unità commerciali separate e distinte, aventi ciascuna superficie di vendita inferiore ai 1500 mq;
- La SUL derivante dal recupero della volumetria esistente deve essere definita in sede attuativa.
- Con riferimento alle tematiche relative alla viabilità gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - Redazione di un piano del traffico relativo all'intervento che descriva il carico viabilistico e che sia coerente con il PUMS. Il tutto in relazione agli altri interventi previsti in aree limitrofe dell' ATO.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	20.000mq
Classe Perequativa	7B1
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali*	1.898 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri**	4.752 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	6.650 mq

N. Piani Fuori Terra /
VS min. /

* sono compresi i 398 mq esistente con superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq

** SUL esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

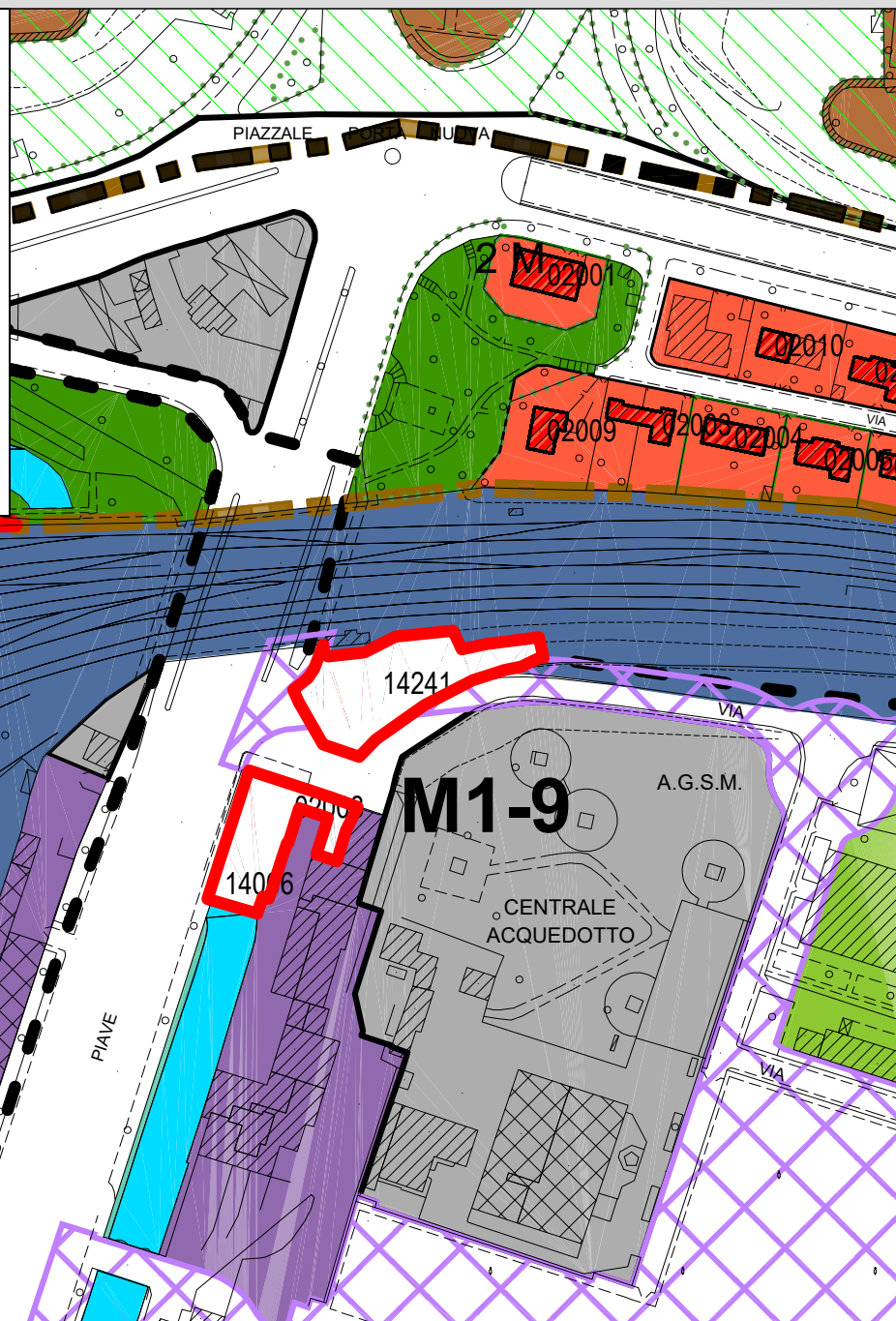
DIRETTIVE:

PRESCRIZIONI:

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	2.710 mq
Classe Perequativa	7B1
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	5.000 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	5.000 mq
N. Piani Fuori Terra	/
VS	min. /

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

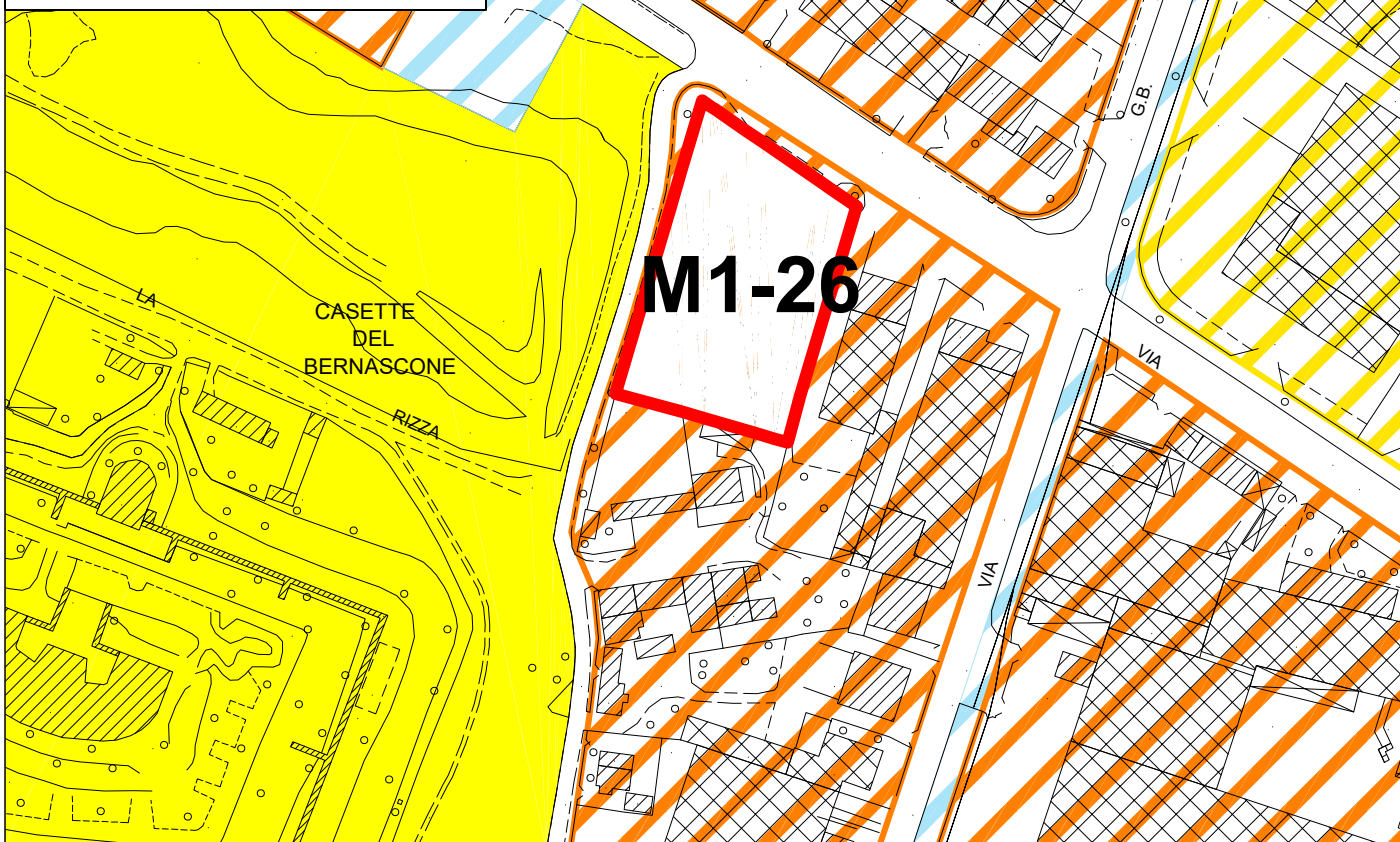
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - all'elaborazione di approfondimenti sismici in relazione alla presenza della Zona di attenzione per instabilità per liquefazione di cui alla Microzonazione Sismica di 1° livello;
 - all'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue domestiche o assimilate e alla rete delle acque bianche per le acque meteoriche di dilavamento;
 - il progetto edilizio dovrà garantire il rispetto dei limiti imposti dalle vigenti normative in materia acustica.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	5.023 mq
Classe Perequativa	n.7B2
UT1 - Residenziali *	120 mq
UT2 - Commerciali **	1.800 mq
UT3.1 - Terziari *	120 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri *	1.557 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	3.597 mq

N. Piani Fuori Terra /
VS min. /

* SUL esistente

** si prevede una superficie di vendita inferiore ai 1500 mq

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

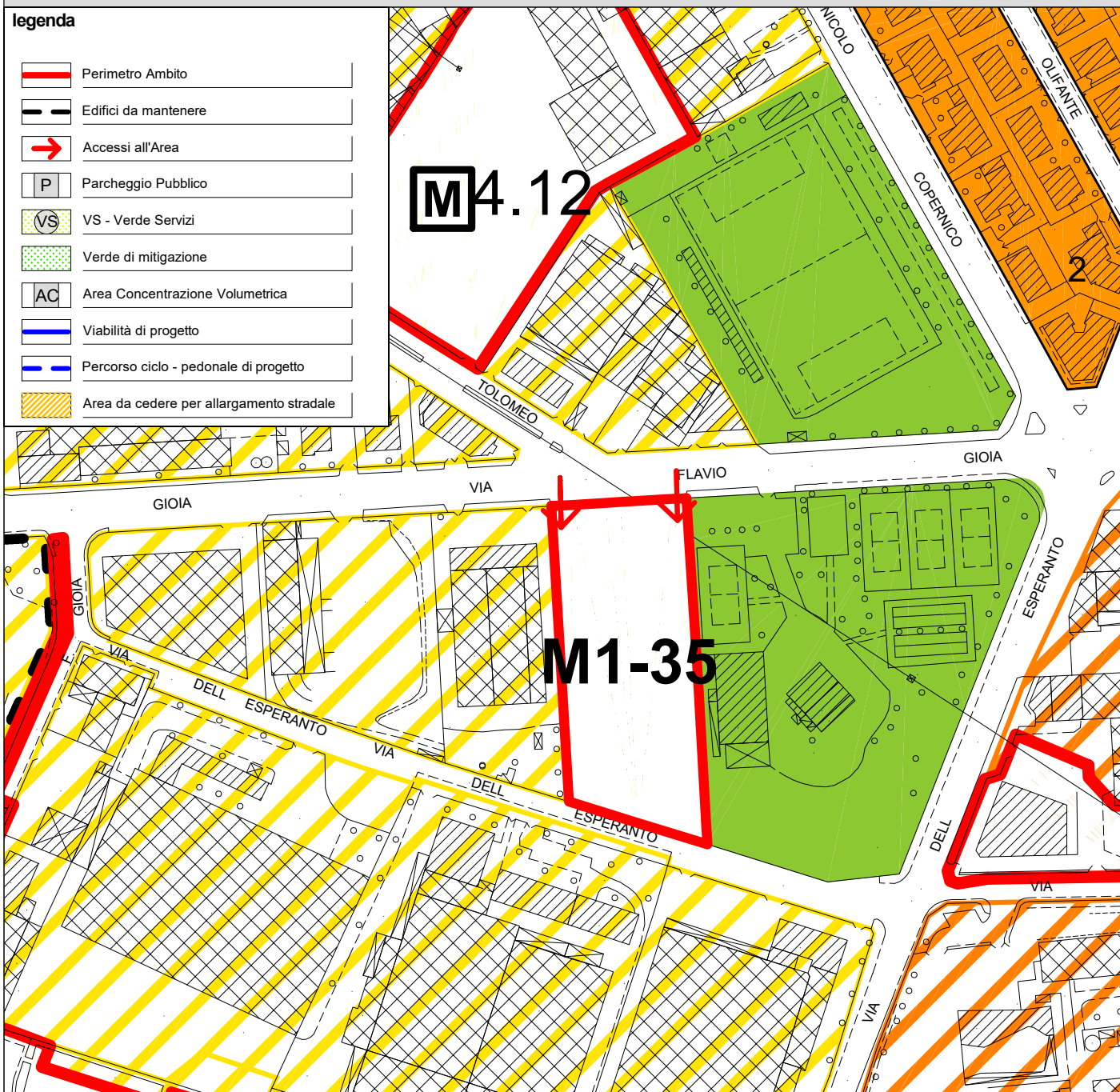
PRESCRIZIONI:

1. La SUL derivante dal recupero della volumetria esistente deve essere definita in sede attuativa.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	7.000 mq
Classe Perequativa	n.7B2
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali *	2.000 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri **	1.419 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	3.419 mq

N. Piani Fuori Terra /
VS min. /

* Si prevede una superficie di vendita inferiore ai
1500 m

** Sul esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

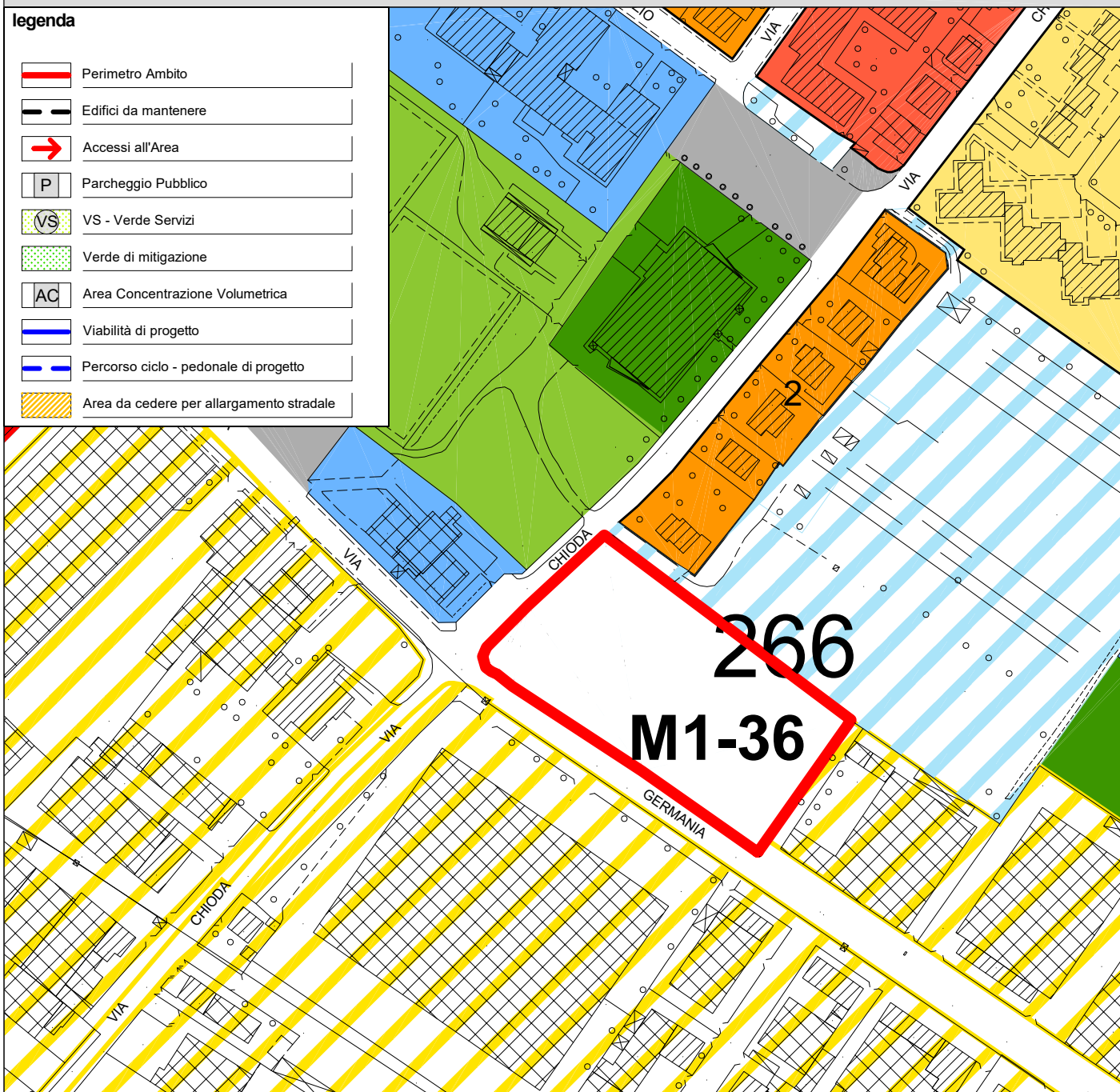
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 NdA Piano Regionale di Tutela delle Acque).
- In sede attuativa verrà valutata la possibilità dell'apertura di un nuovo accesso da via dell'Esperanto mediante una puntuale valutazione dell'impatto sul traffico;
- E' possibile la demolizione della palazzina uffici per ricavare maggiore superficie destinata a parcheggio drenante.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	8.600 mq
Classe Perequativa	n.7B1
UT1 - Residenziali	4.300 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	4.300 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

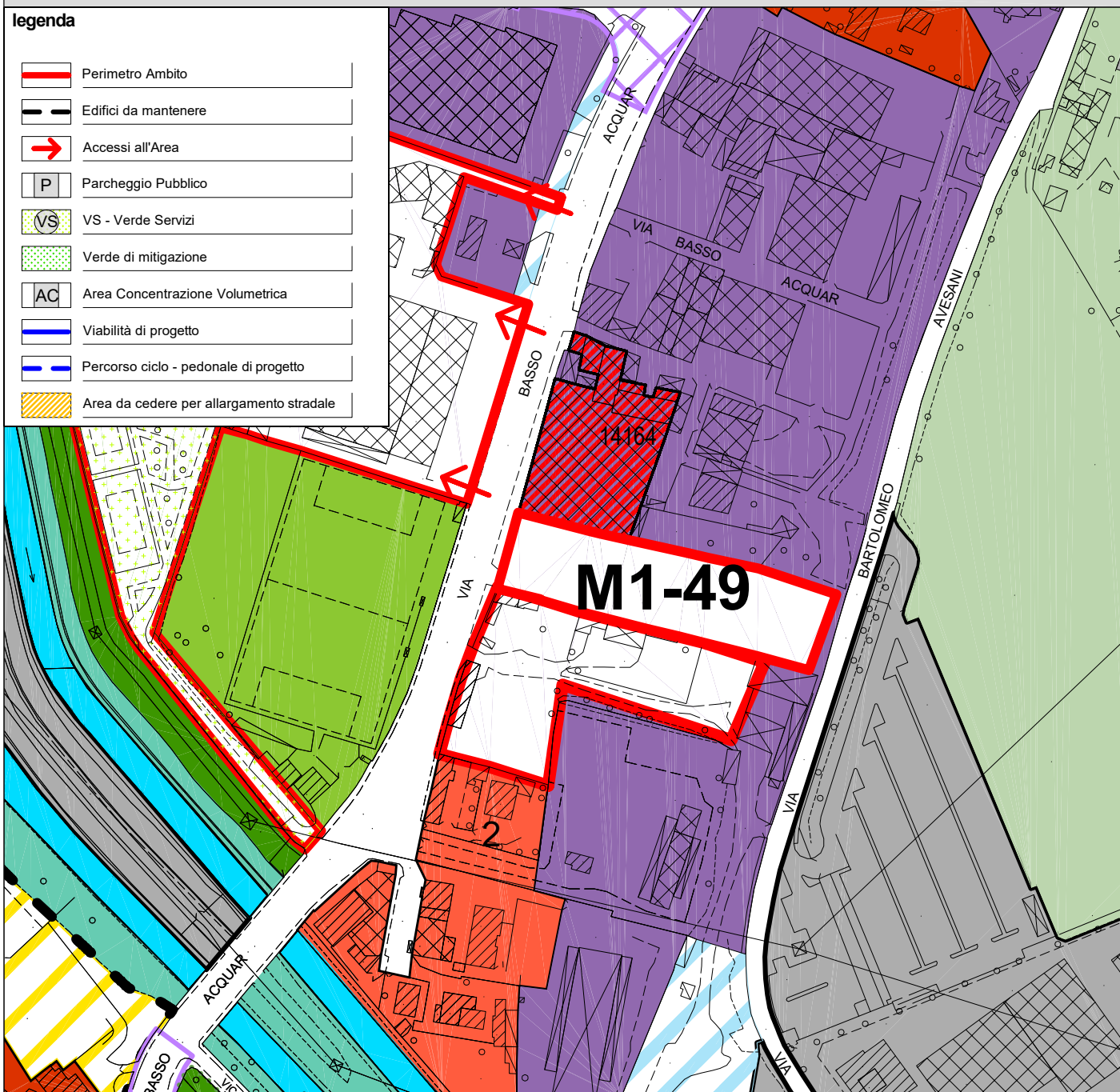
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 Nda Piano Regionale di Tutela delle Acque).
- Si prescrive che l'accesso venga realizzato da Via Germania;
- Il comparto va considerato come monolotto;
- Si prescrive di realizzare (in loco e non monetizzato) il verde di mitigazione lungo via Chioda e che continui anche lungo via Germania come barriera verso la Zai, alternandola con gli accessi carrai e pedonali.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	4.270 mq
Classe Perequativa	n.7A
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	2.100 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	
SUL TOTALE ATTRIBUITA	2.100 mq
N. Piani Fuori Terra	max n.3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico

PRESCRIZIONI:

1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:

- all'elaborazione di approfondimenti sismici in relazione alla presenza della Zona di attenzione per instabilità per liquefazione capace di cui alla Microzonazione Sismica di 1° livello;
- alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 Nda Piano Regionale di Tutela delle Acque).

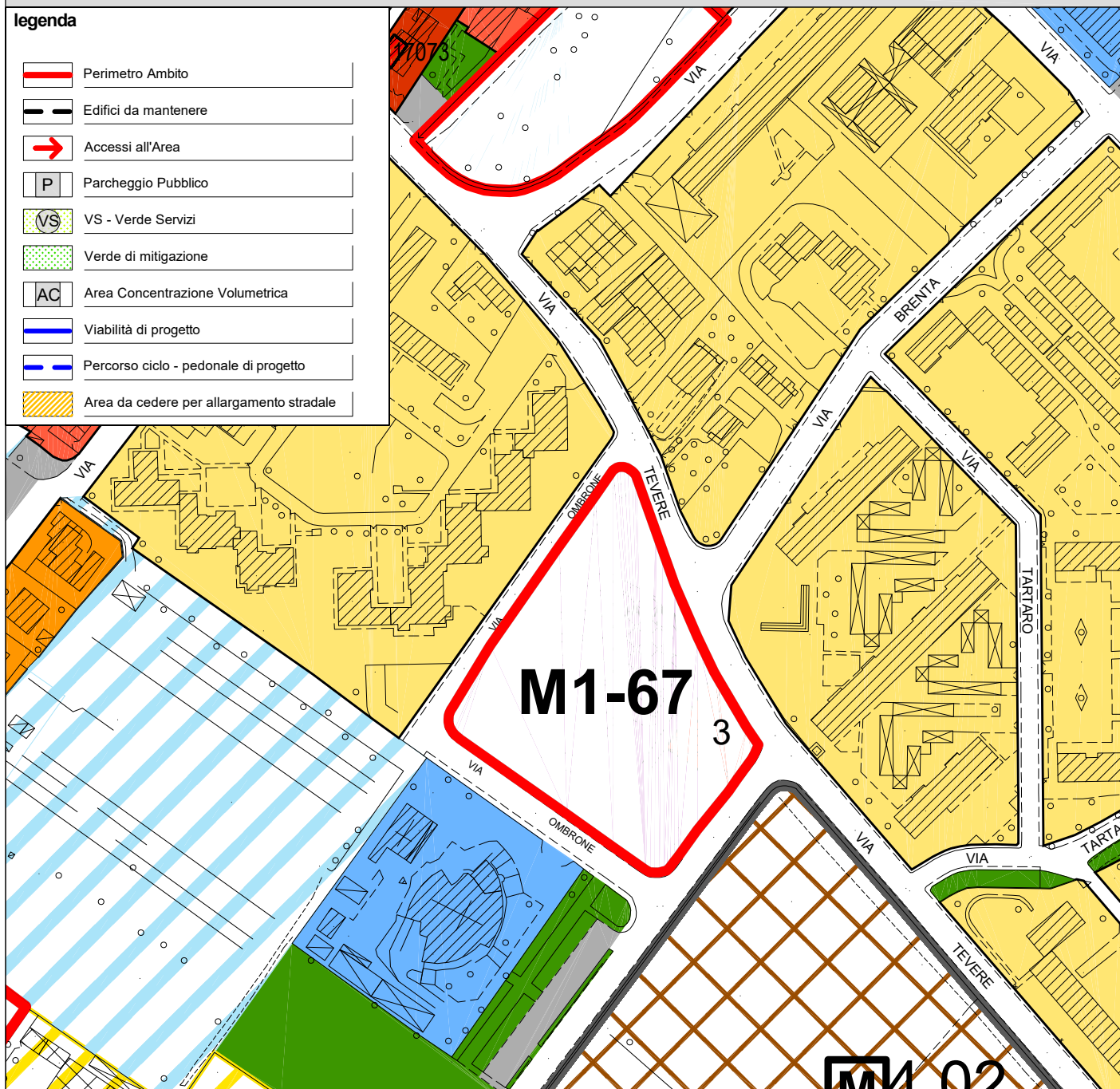
2. Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:

- la realizzazione di un percorso ciclopeditonale trasversale che garantisca la permeabilità e la continuità pubblica pedonale da via Basso Acquar verso il parco dell'Adige attraverso l'area di intervento.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.478 mq
Classe Perequativa	n.7A
UT1 - Abitativi	0 mq
UT2 - Commerciali *	5.500 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	5.500 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 2
VS	min. 50%

* Si prevede una Media struttura di vendita e della superficie commerciale richiesta 2.807 mq sono esistenti

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

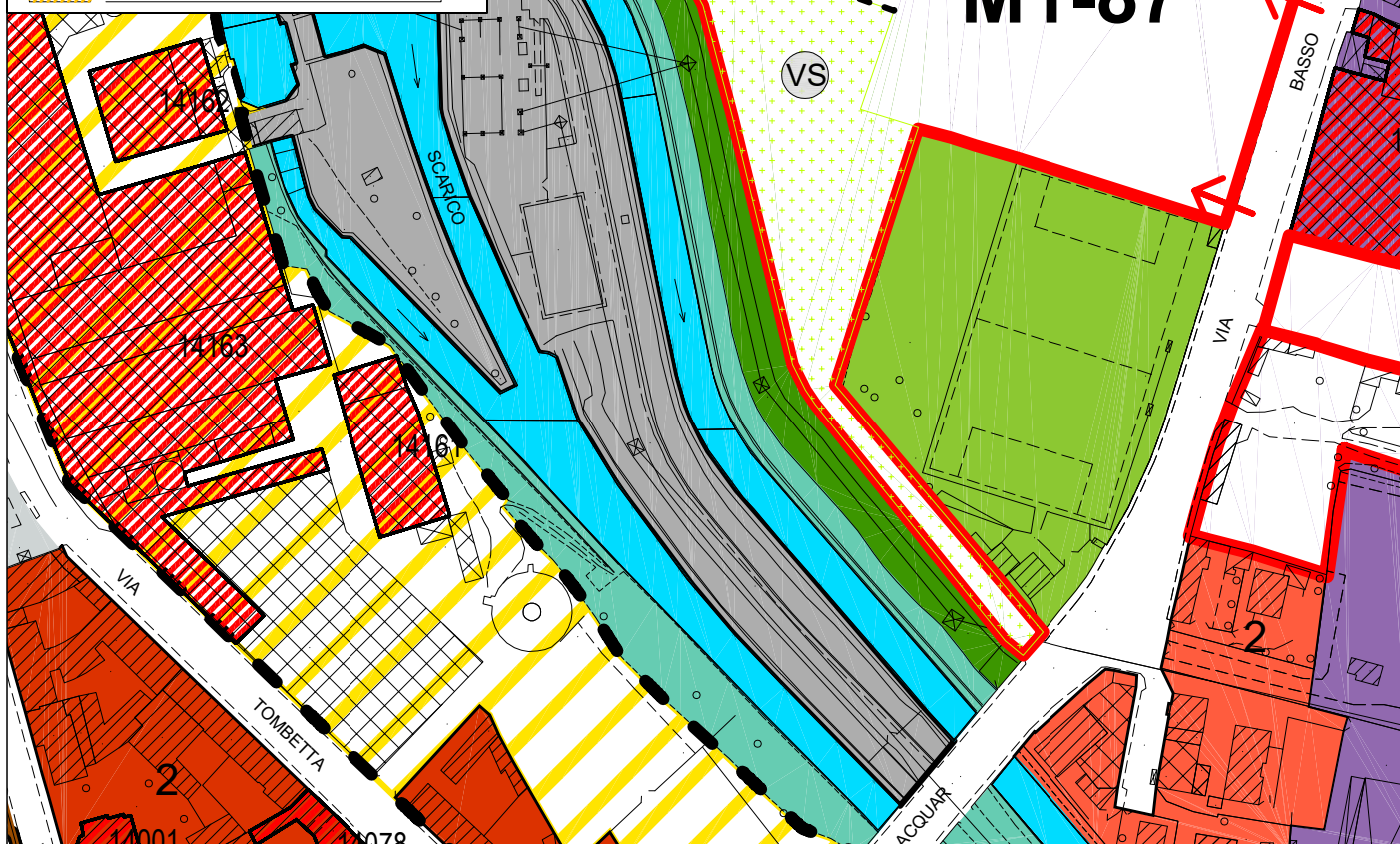
PRESCRIZIONI:

- Prevedere un'area a verde lungo tutta via Tirso e una piazza su via Ombrone fronte Chiesa.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	23.800 mq
Classe Perequativa	7A
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali *	3.500 mq
UT3.1 - Terziari **	600 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
UT4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6- altro (RSA e Centro diagnostico)	10.500 mq
UT7	0mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	14.600 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 4
VS	min. 50%
* di cui 3.108 mq esistente ed inserire una M di media struttura di vendita	
** esistente	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Gli interventi previsti e consentiti dalla Scheda norma dovranno essere conformi alle direttive illustrate nel Masterplan di coordinamento urbanistico.

PRESCRIZIONI:

1. Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:

- al rispetto della fascia di servitù idraulica del demanio idrico;
- alla verifica dei limiti di esposizione all'inquinamento elettromagnetico per presenza di fascia di rispetto di impianto di comunicazione elettronica (antenna)
- all'indagine ambientale sulla qualità dei suoli per verificare il rispetto dei limiti di concentrazione di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte IV - Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
- all'elaborazione di approfondimenti sismici in relazione alla presenza della Zona di attenzione per instabilità per liquefazione di cui alla Microzonazione Sismica di 1° livello.

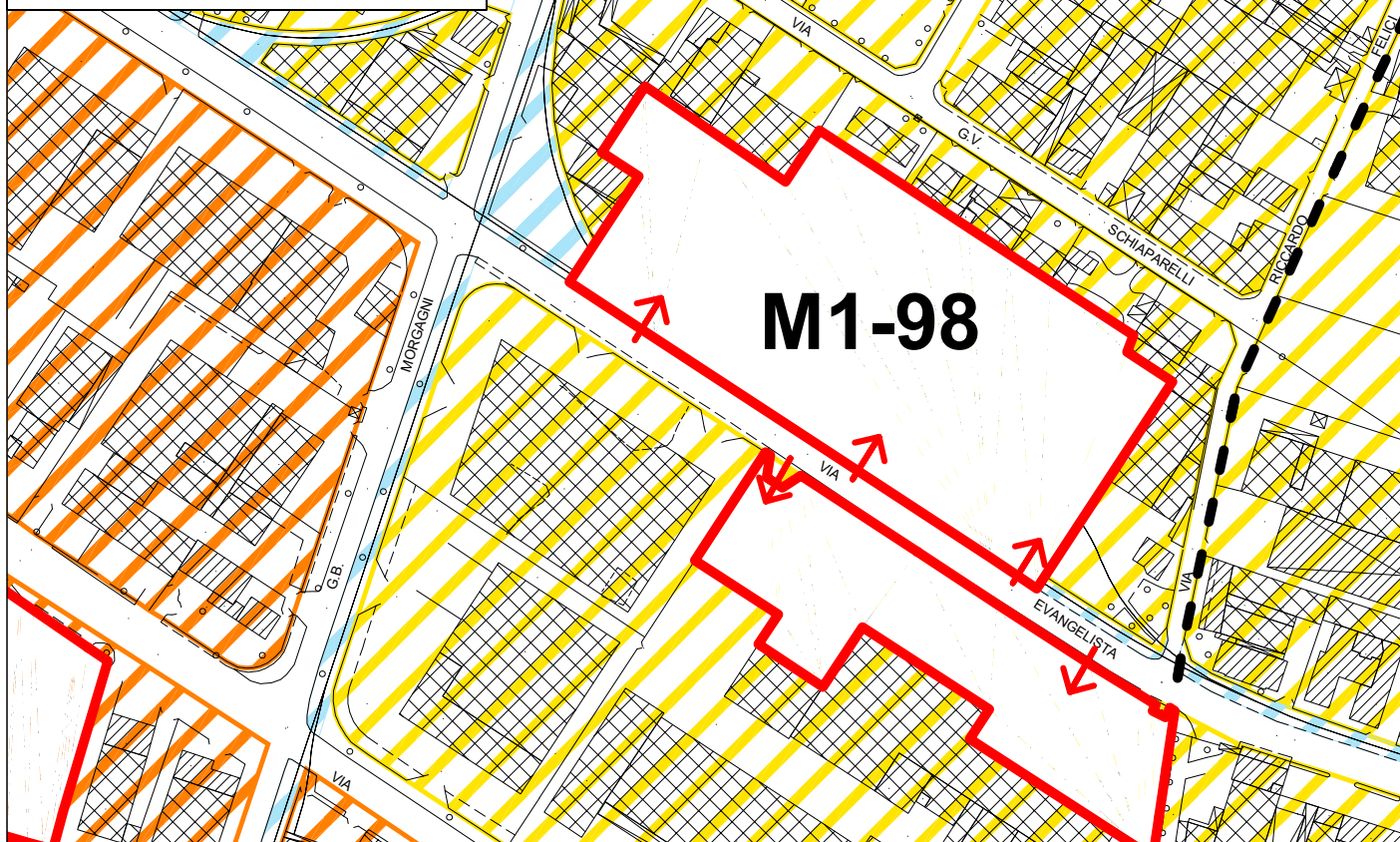
Con riferimento alla proposta di Nuovo Assetto Urbano contenuta nei *Masterplan di coordinamento urbanistico* gli interventi dovranno garantire:

- il recupero e riuso dell'edificio vincolato n.14243 cat. A3 presente nell'ambito;
- la cessione di un'area di mitigazione ambientale con valenza ecologica localizzata lungo il canale Camuzzoni, in continuità con il parco pubblico a carattere sportivo esistente;
- la localizzazione dell'area di concentrazione delle nuove volumetrie nella zona settentrionale dell'ambito;
- la realizzazione di percorsi ciclopeditoni trasversali che garantiscano la permeabilità e la continuità pubblica pedonale dalla via Basso Acquaro verso il canale Camuzzoni e la zona di cessione a verde di mitigazione.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	22.940 mq
Classe Perequativa	7B2
UT1 - Residenziali	0 mq
UT2 - Commerciali	3.350 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri *	12.845 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	16.195 mq

N. Piani Fuori Terra	/
VS	/

* SUL esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

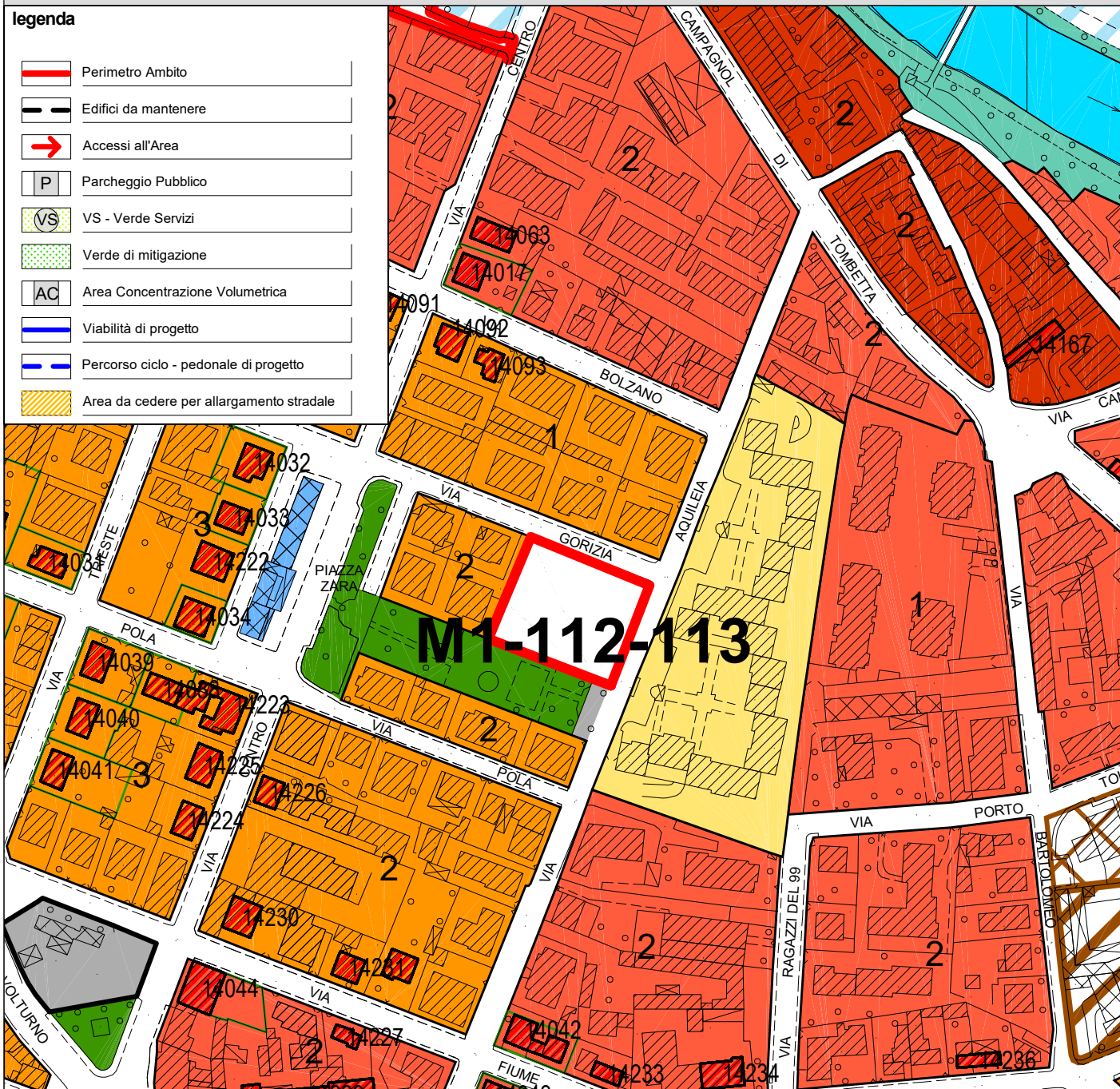
PRESCRIZIONI:

- Con riferimento alle tematiche ambientali gli interventi previsti dalla scheda norma sono subordinati:
 - alla verifica della necessità di predisporre, prima del loro scarico, il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con idonei sistemi di depurazione, di acquisire la specifica autorizzazione e di consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo per le nuove superfici impermeabili oltre i 2.000 mq (art. 39 NdA Piano Regionale di Tutela delle Acque).
- Le nuove superfici a parcheggio saranno da realizzare con manto drenante al fine di migliorare la permeabilità del suolo dell'intero ambito.
 - La SUL derivante dal recupero della volumetria esistente deve essere definita in sede attuativa.
 - La scheda prevede la realizzazione di tre unità commerciali separate e distinte, aventi ciascuna superficie di vendita inferiore ai 1500 mq.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	2.265 mq
Classe Perequativa	7A
UT1 - Residenziali	1.000 mq
UT2 - Commerciali	0 mq
UT3.1 - Terziari	0 mq
UT3.2 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
UT6 - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
UT7	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	1.000 mq
N. Piani Fuori Terra	max n. 4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

PRESCRIZIONI:

1. Realizzazione del marciapiede in via Aquileia (lato ovest) sino all'ingresso del campo giochi Parco del Sorriso.