



SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Comune di Baone

P.A.T. Adottato con DCC n. 27 del 6 maggio 2012
Approvato con Delibera di ratifica della Giunta Provinciale
n. 109 del 18 luglio 2013
BUR n. 68 del 9 agosto 2013



COMUNE DI BAONE
Piazza XXV Aprile, 1, - Baone (PD)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco

Luciano ZAMPIERI

Il Segretario

dott.ssa Antonella MARIANI

Ufficio Urbanistica

Responsabile

geometra Federico DESTRO

architetto Silvia STEVANIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione Compatibilità Idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Collaboratori

Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale

Lucia FOLTRAN, dott. ambientale

Chiara LUCIANI, ingegnere

Francesco Carlo Bolzonello, ingegnere

MATE SC

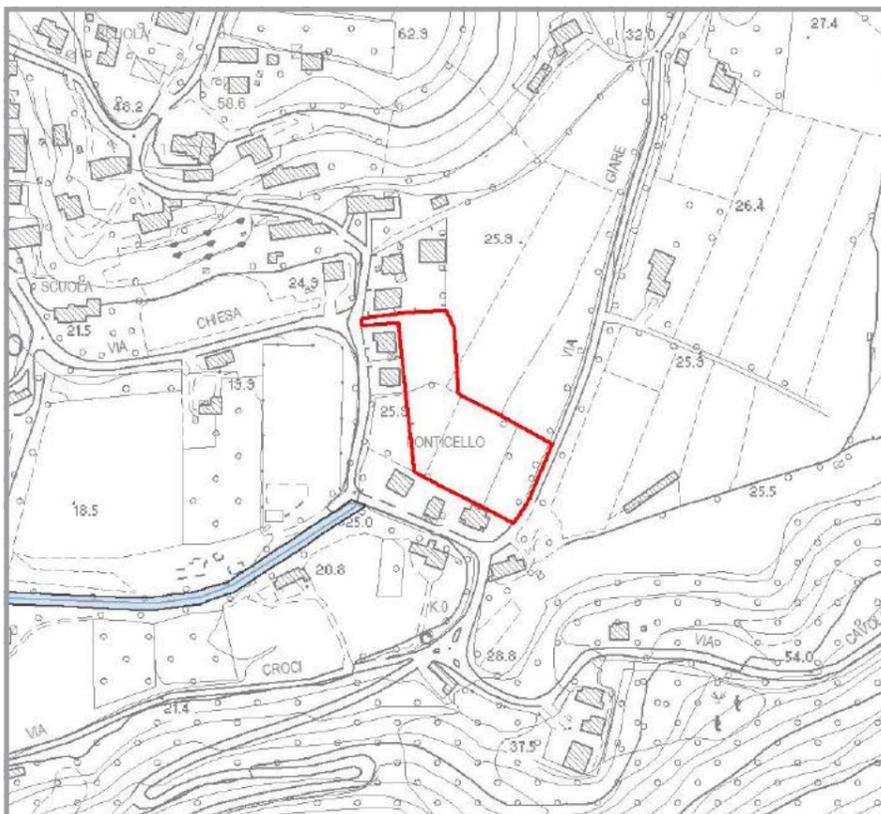
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

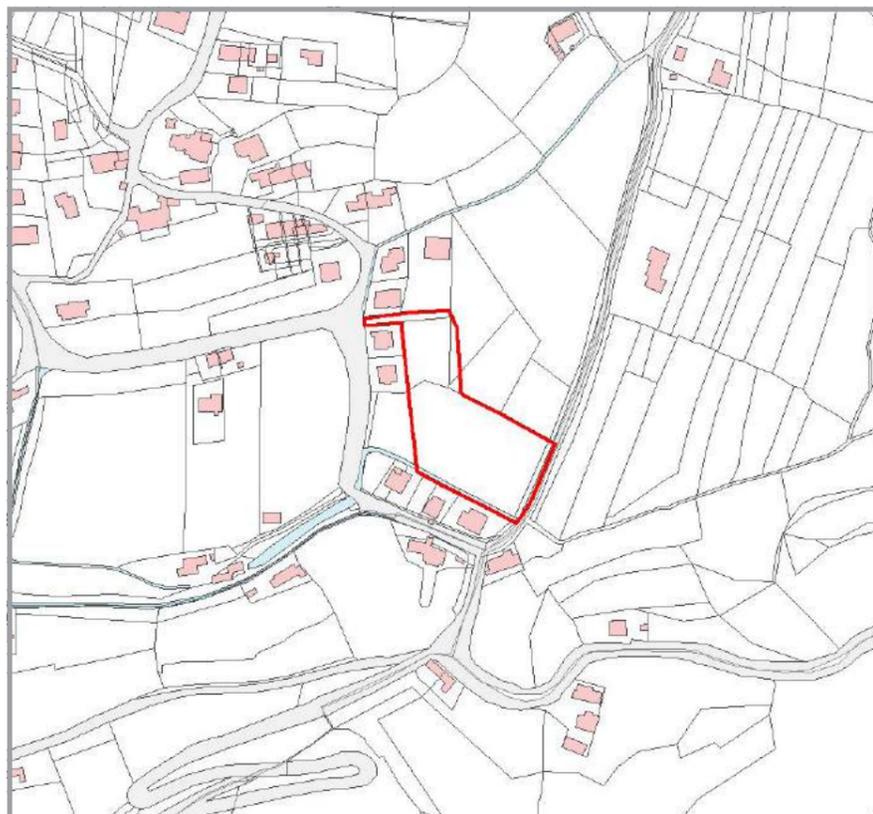
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

CTR



CATASTO



LOTTIZZAZIONE BOVO - VALLE SAN GIORGIO

Descrizione

Nel Piano vigente l'area in oggetto è soggetta ad una Scheda Progetto allegata alle Norme Tecniche che fissa i seguenti parametri:

- destinazione d'uso: residenza Peep, cioè area da assoggettare ad edilizia pubblica convenzionata,
- superficie area proprietà: mq. 23.246
- indice di edificabilità: 0,56mc/mq
- Volume massimo edificabile: mc 13.000, di cui mc. 4.000 di edilizia privata e mc. 9.000 di edilizia convenzionata
- Superficie di Uso pubblico mq 10.813 di cui verde mq 10.000 e parcheggi mq 813

Stato di fatto

L'area si trova inserita in una depressione morfologica racchiusa tra l'edificato di via Giare e via Ponticello.

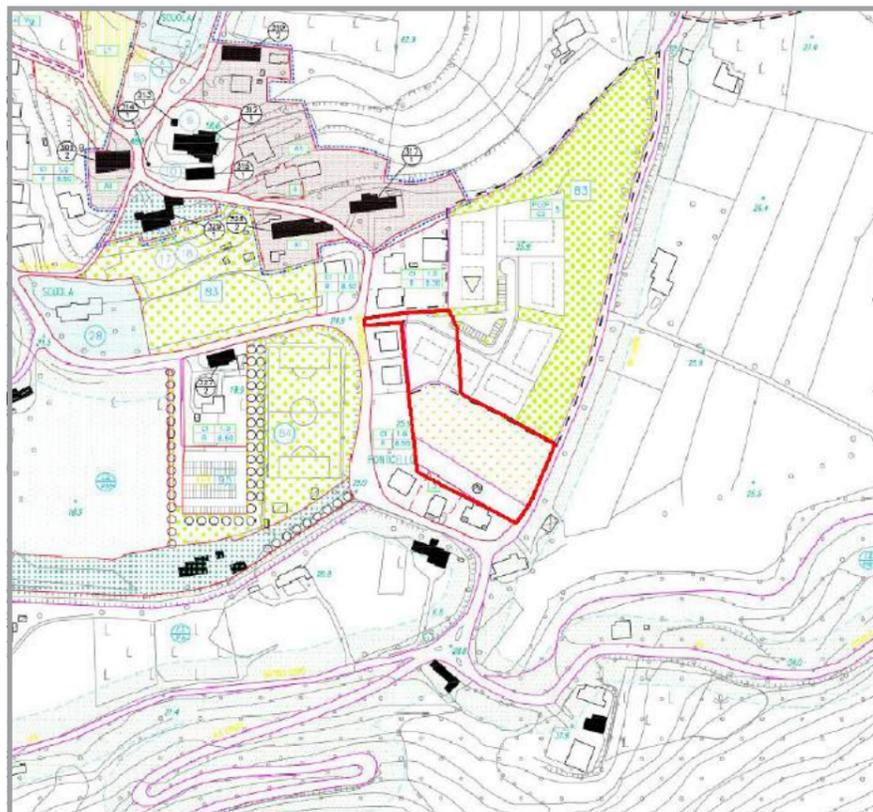
La proprietà è suddivisa tra due ditte Bovo e Bonato; quest'ultima ha un capannone per ricovero attrezzatura per edilizia. Nell'ambito soggetto a PUA vi è la presenza di un "triangolo" che indica l'obbligatorietà di indagine geologica preventiva.

Nella parte a sud ma fuori del perimetro del PUA è previsto un ambito per l'inserimento di un parcheggio (Pp) a servizio delle attività commerciali di via Ponticello. Nell'area tra il parcheggio e il PUA vi è un ambito con destinazione verde privato.

ORTOFOTO 2013



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



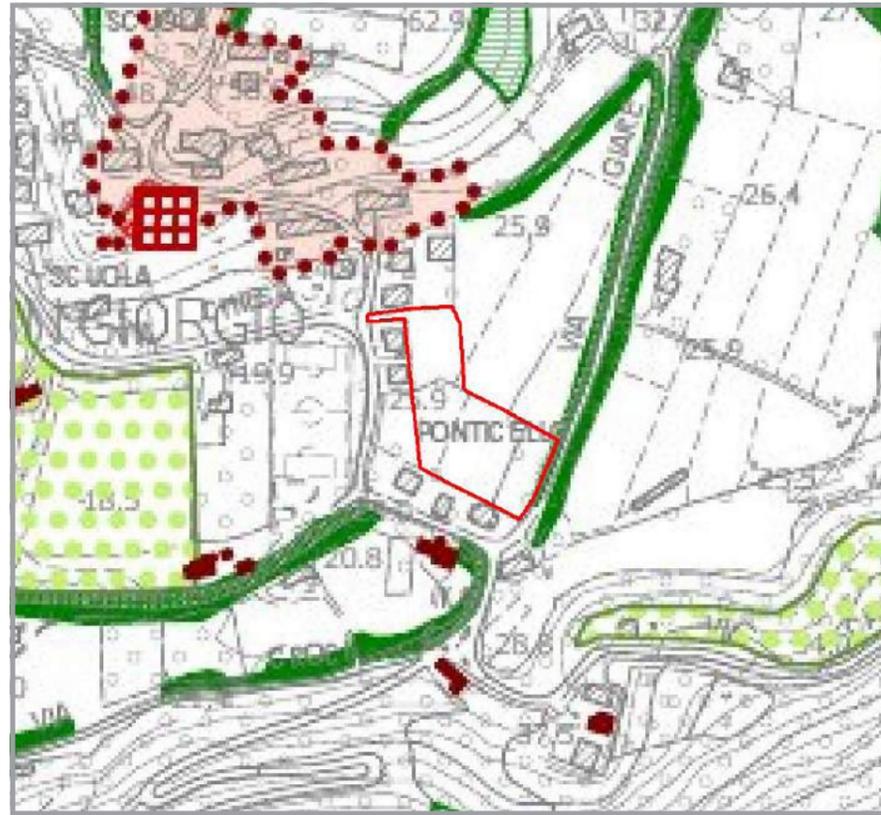
INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI



TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

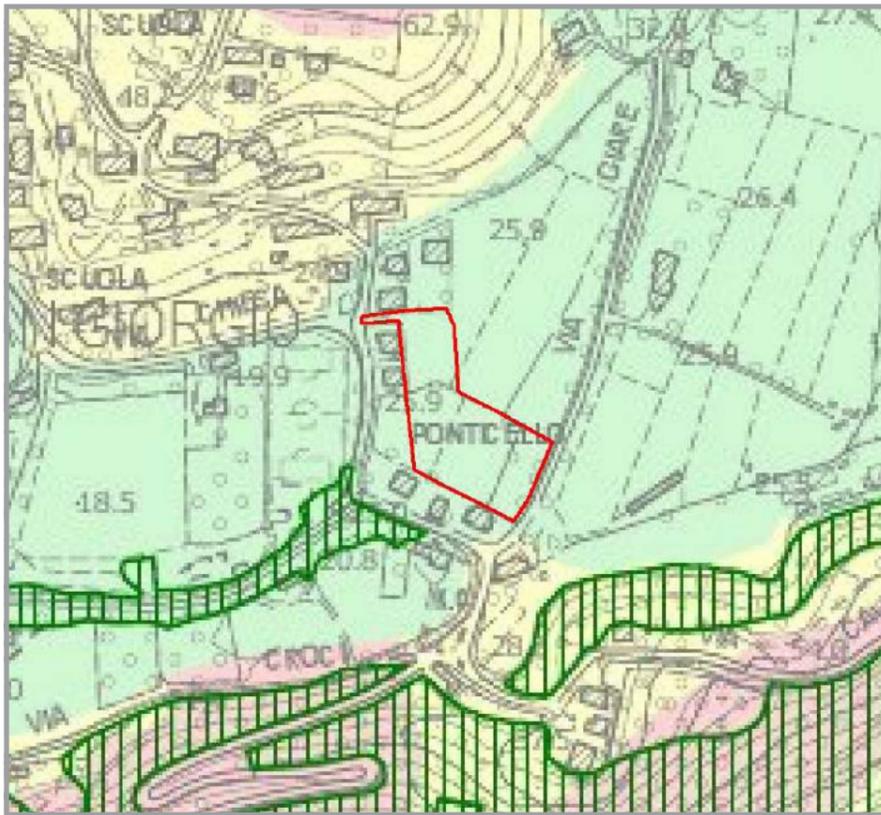


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



LOTTIZZAZIONE BOVO - VALLE SAN GIORGIO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in corrispondenza del centro abitato di Valle San Giorgio, già oggetto di precedente pianificazione nel PRG precedente ma mai attuata.

L'intervento prevede la realizzazione di 3/4 edifici uni-bifamiliari e/o plurifamiliari di massimo due piani fuori terra.

L'area è posta sul retro di una serie di edifici esistenti posti lungo strada (via Ponticello) dove è attualmente esistente un'attività di ristorazione.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificare il bordo est del centro abitato di Valle San Giorgio
- b) realizzare un'area residenziale parte ad edilizia privata
- c) dotare la frazione di aree di urbanizzazione primaria a parcheggio

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione del PUA si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un passaggio pubblico pedonale di collegamento tra il parcheggio e l'area commerciale esistente di via Ponticello, attraverso il superamento dello Scolo Calto, preferibilmente con un ponticello di legno. Il progetto dovrà ottenere il nulla osta dalla autorità competente in materia idraulica. Tale opera viene conteggiata ai

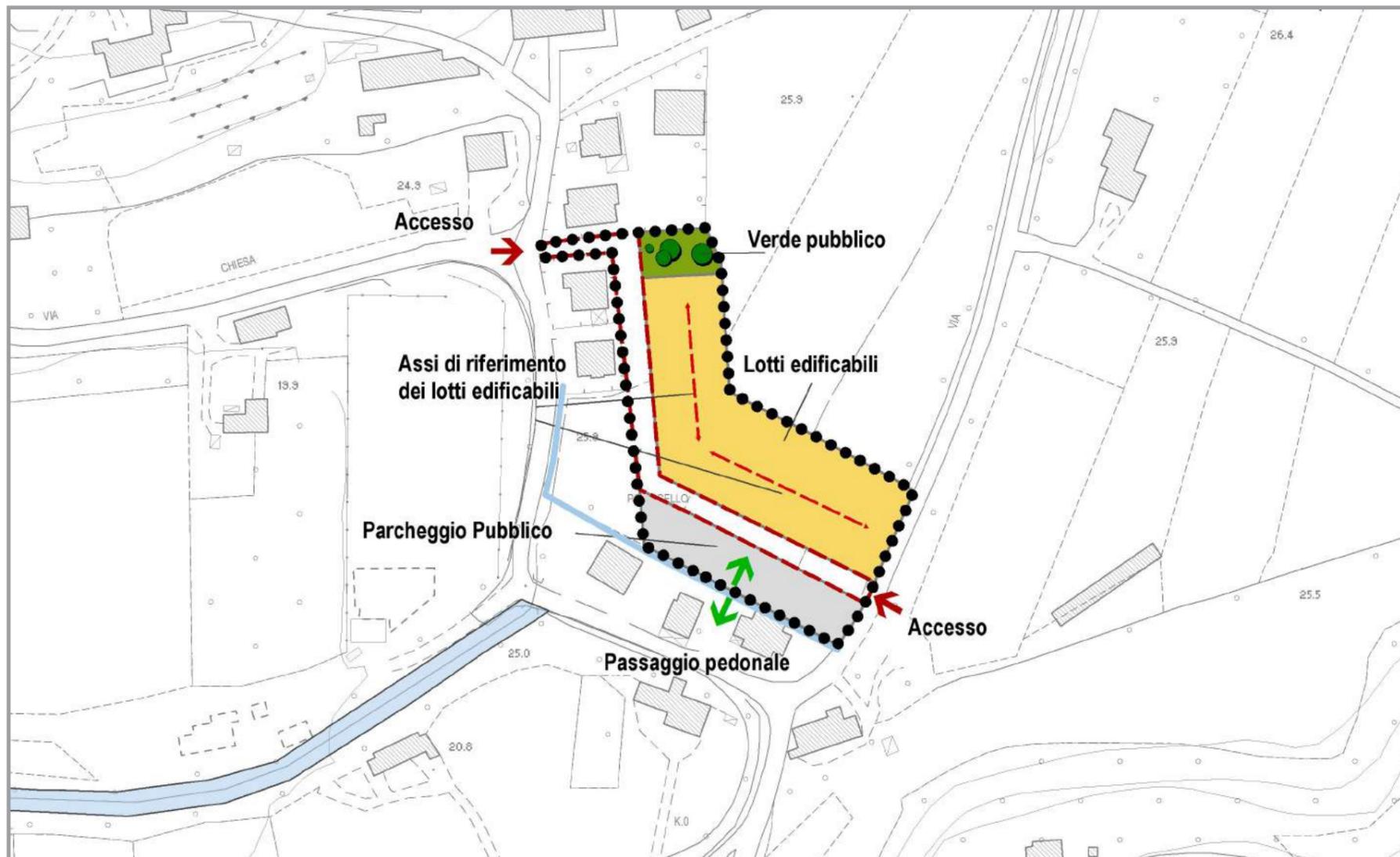
- fini dello scomputo di cui all'art.16 del TUE contributo straordinario;
- deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) con il potenziamento dell'attuale sistema di scolo delle acque meteoriche.
- il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Superficie territoriale: 8.300 mq.
 Volume massimo ammesso: residenziale: mc 4.000.
 Destinazioni d'uso ammesse: residenza
 Dotazione standard: parcheggio minimo mq 1.200 con minimo 45 posti auto
 Verde pubblico 350 mq
 Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

Dati Dimensionali

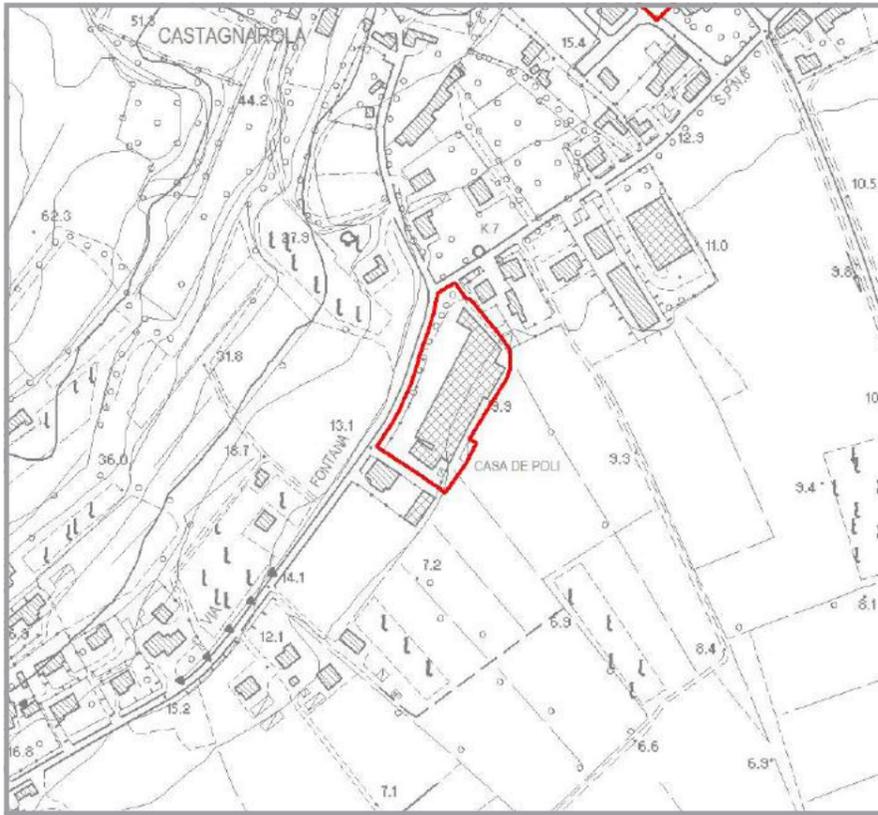
Tipo di Zona	Zona residenziale di espansione C2
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 8.300
Volume massimo ammesso	mc 4.000
Rapporto di copertura	30%
Superficie permeabile minima	60%
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,5
Abitanti teorici insediabili	27
DOTAZIONI STANDARD MINIME	
Verde	350 mq
Parcheggi mq	mq 1.200 min. 45 posti auto



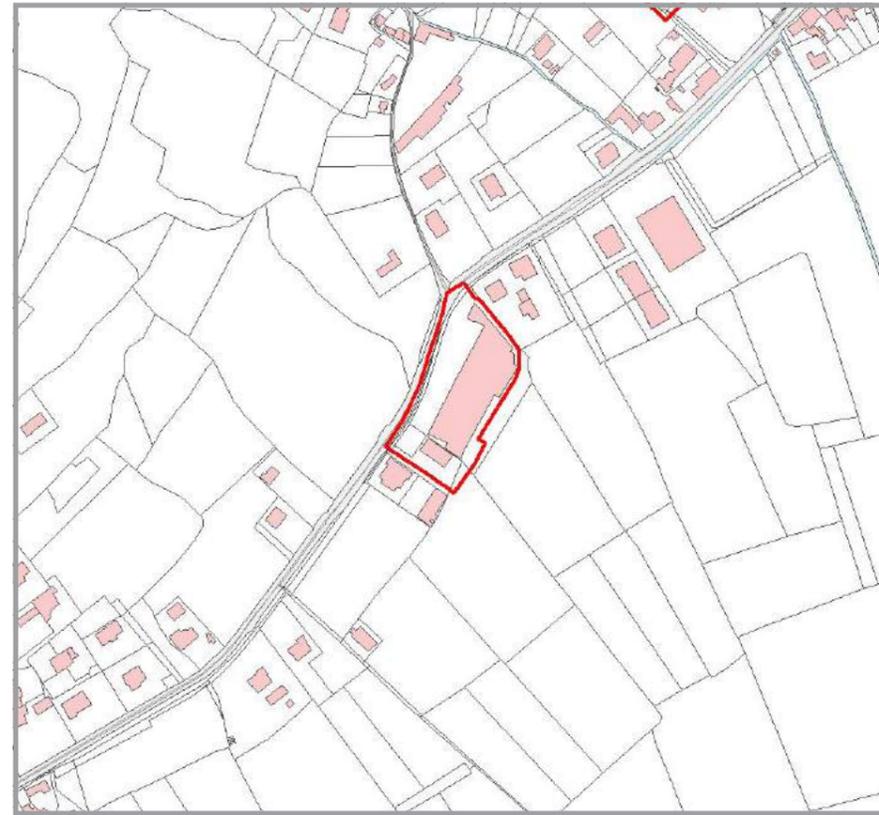
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Verde di mitigazione
- Parcheggio pubblico
- Accesso pedonale

CTR



CATASTO



Descrizione

Nel Piano vigente l'area in oggetto è compresa in zona D1 produttiva di completamento con superficie coperta massima consentita pari al 50% della superficie fondiaria.

- destinazione d'uso: produttiva
- superficie area: mq. 6.500
- superficie coperta: mq. 3.000

Descrizione

L'area si trova inserita ai margini sud-est del capoluogo di Baone lungo via Cà Borini.

Confina a nord con una zona residenziale con case uni/pluri familiari e a sud con due fabbricati localizzati in zona agricola; in quello più ad est vi è l'attuale sede del magazzino comunale.

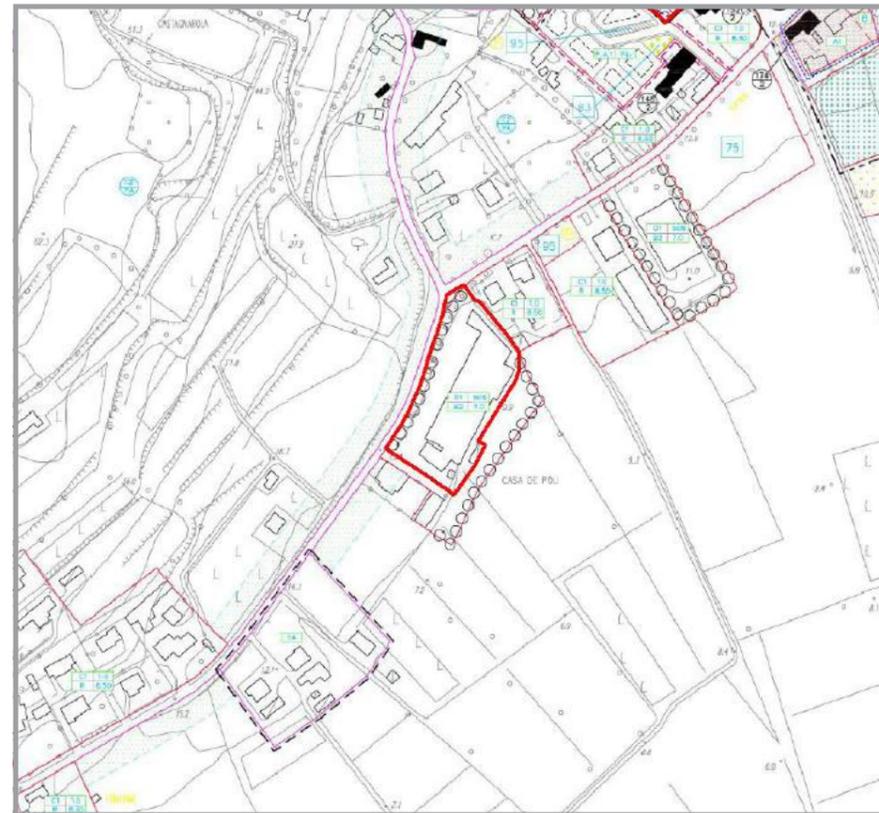
Il tratto di via Cà Borini prospiciente all'attività (strada provinciale numero 6 che collega Baone ad Este), è interessata dalla presenza di una pista ciclopeditonale in sede riservata e da un filare alberato.

Recentemente è stato effettuato sul capannone un intervento di bonifica per la sostituzione e lo smaltimento delle coperture in eternit.

ORTOFOTO 2013



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

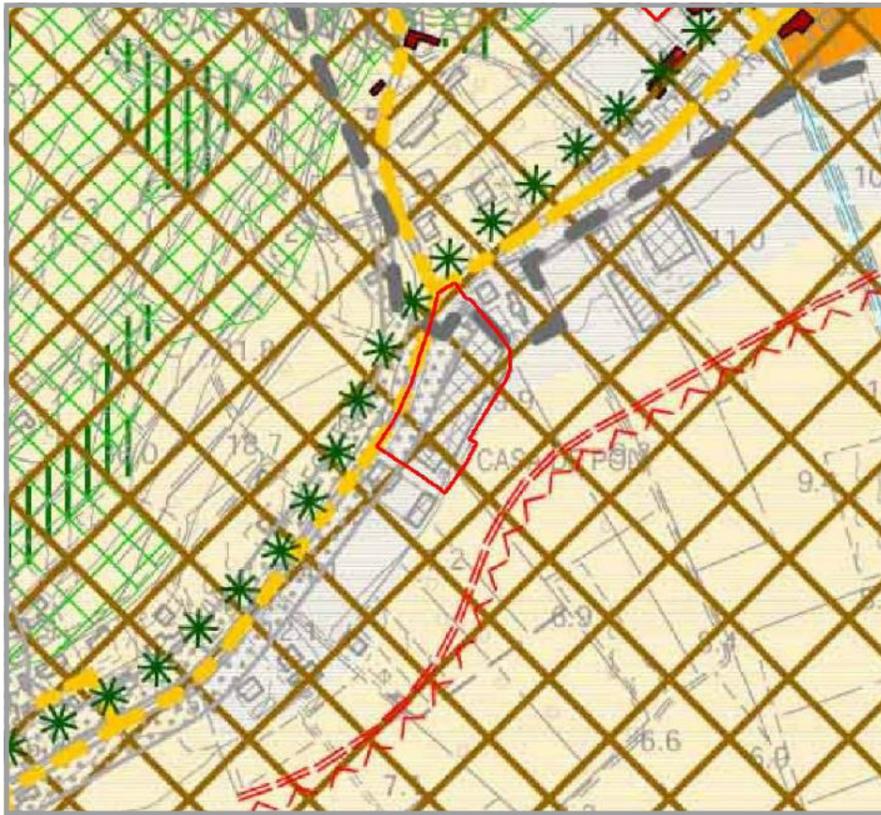
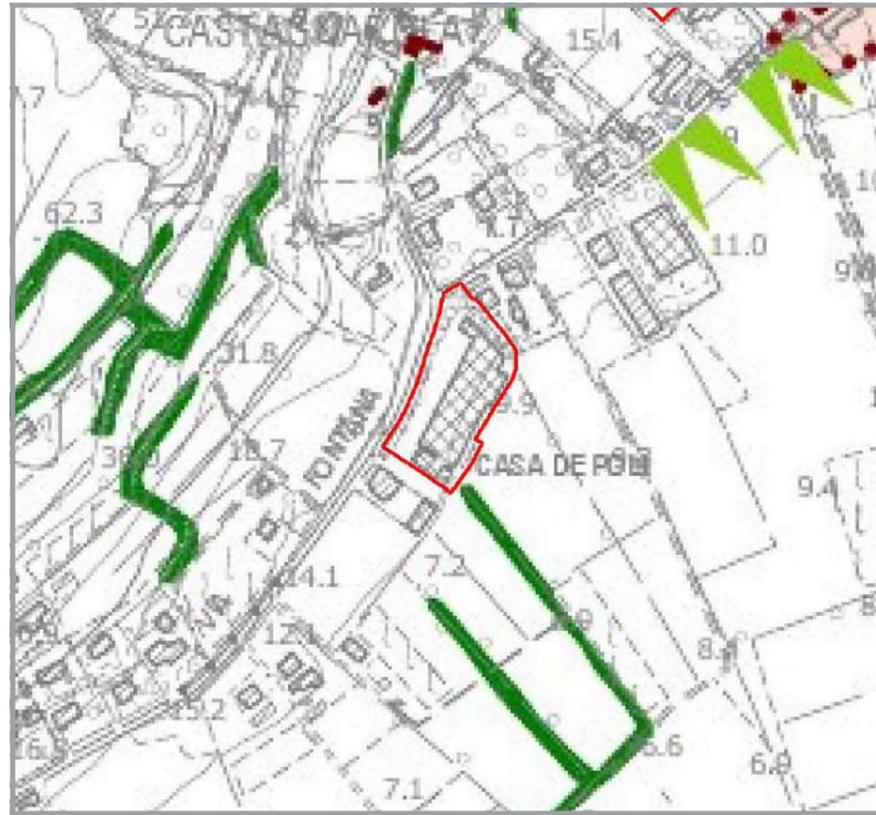


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

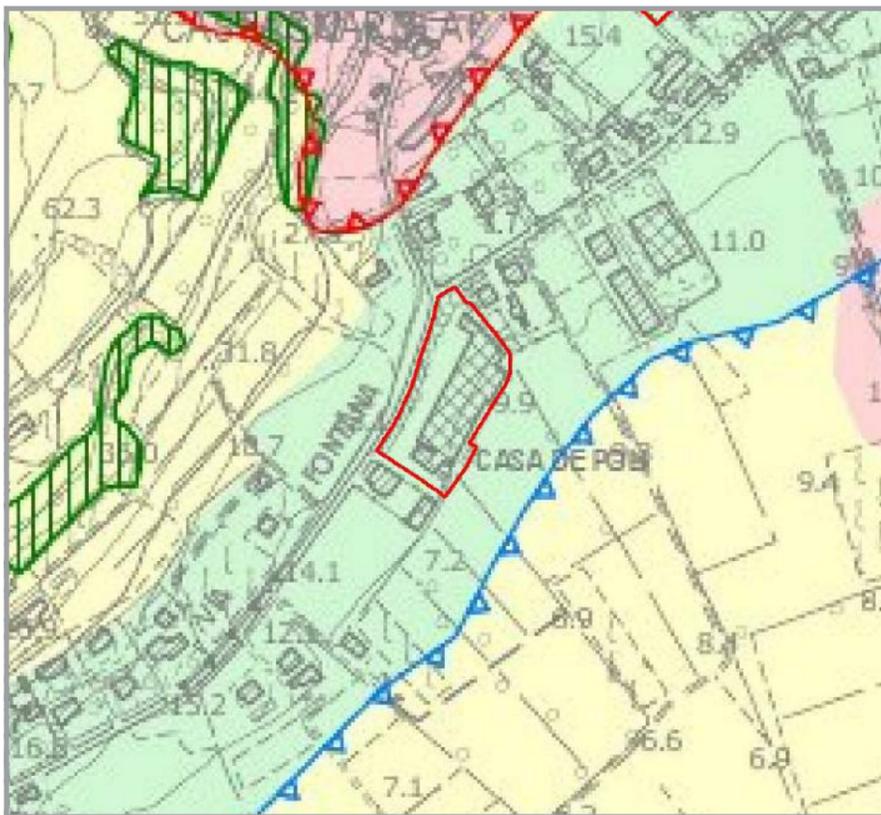
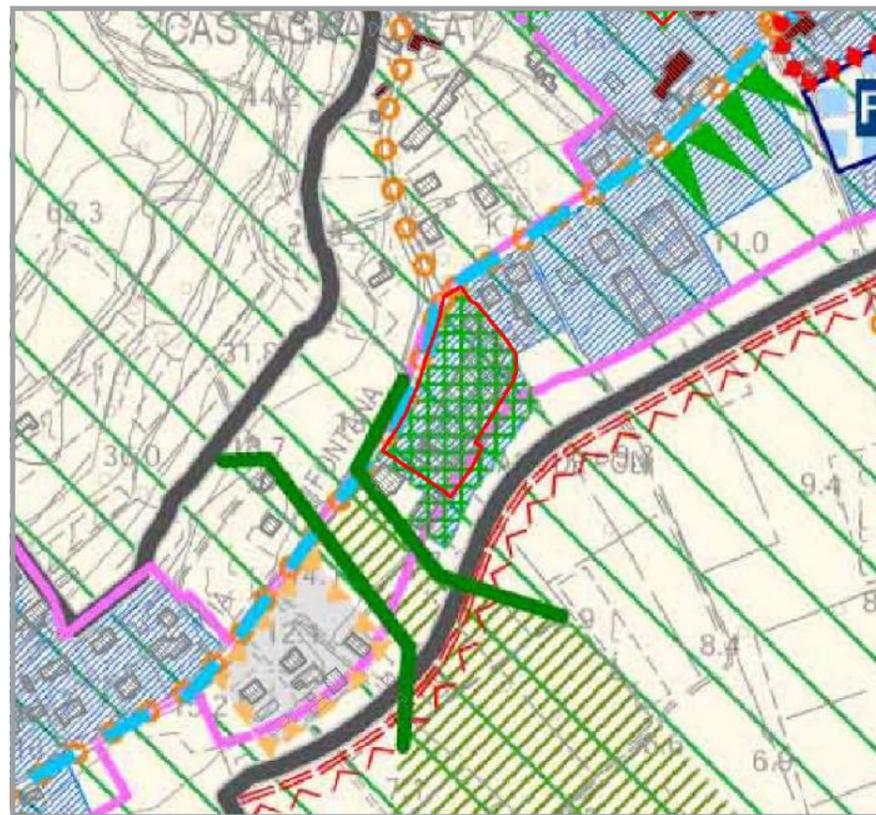


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo al recupero di un ambito a destinazione industriale adiacente il centro abitato di Baone.

L'intervento prevede la realizzazione di 1 edificio a destinazione mista o in alternativa la realizzazione di edifici plurifamiliari di massimo due piani fuori terra.

L'area è posta lungo via Cà Borini, strada che collega il centro di Baone ad Este.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri rispetto il luogo della centralità;
- b) realizzazione di un'area residenziale privata e commerciale;
- c) realizzazione di una piazza pubblica collegata al centro del capoluogo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

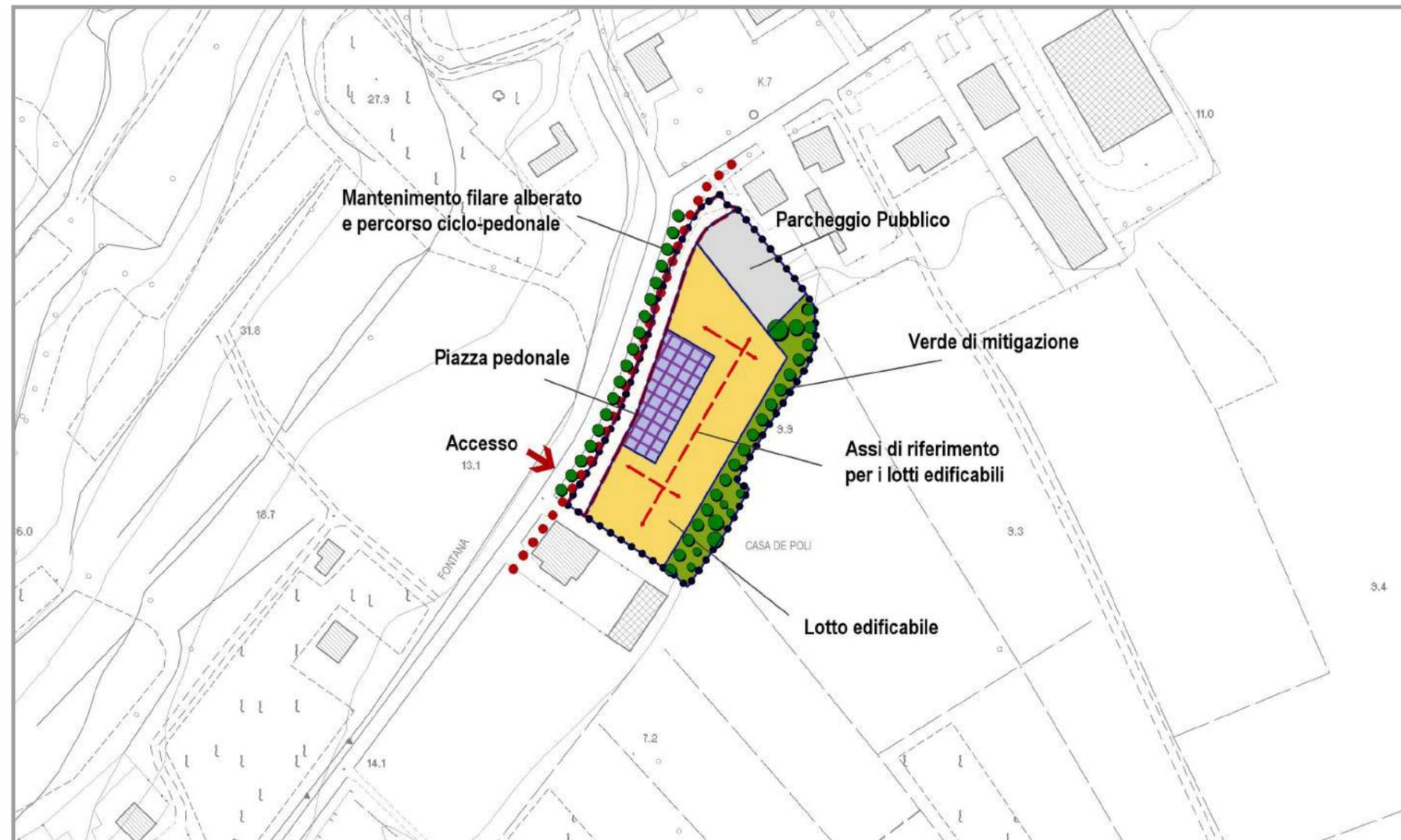
Nella progettazione del PUA si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora sia prevista la destinazione d'uso commerciale al piano terra, deve essere realizzato uno spazio pubblico ad uso piazza pedonale;
- deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni);
- il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante;

- deve essere prevista una fascia alberata e/o un verde di mitigazione ad est dell'area.
- a carico del lottizzante dovrà essere realizzata un'area pubblica o di uso pubblico con funzione di piazza qualora sia inserita la destinazione d'uso commerciale-direzionale. La stessa potrà essere scomputata dal contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT

DATI QUANTITATIVI GENERALI.

Superficie territoriale: mq 6500,
 Volume massimo ammesso: mc 7.000;
 Destinazioni d'uso ammesse: residenza fino a un max del 100% o destinazione mista (commerciale/direzionale/residenza) fino a un max del 30% di commerciale/direzionale;
 Dotazione standard:
destinazione d'uso a residenza pari al 100%: parcheggio pubblico mq 700 con minimo 30 posti auto;
destinazione d'uso mista residenza/commercio/direzionale: parcheggio dimensionato in base a disposizione LR 50/2012 e norme PI + piazza pedonale mq 600.
 Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di espansione C2
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Residenziale 100%
Destinazione di progetto	Comm./direz. max 30%
Superficie scheda	mq 6.500
Volume massimo ammesso	mc 7.000
Rapporto di copertura	30%
Superficie permeabile minima	50%
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,5
Abitanti teorici insediabili massimi	47
DOTAZIONI STANDARD MINIME	
Parcheggio Pubblico (residenza 100%)	mq 700
Piazza pedonale (dest. comm./direzionale)	mq 600

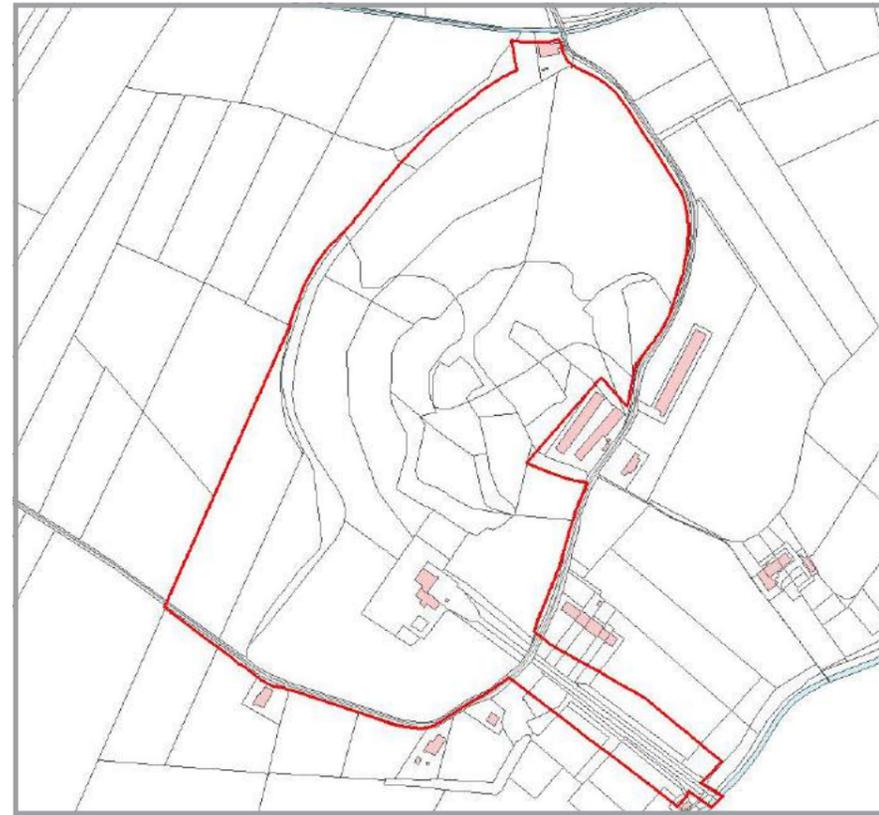
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Verde di mitigazione
- Parcheggio pubblico
- Piazza pedonale
- Percorso pedonale

CTR



CATASTO



LAGO AZZURRO - CÀ BARBARO

Descrizione

Nel Piano vigente l'area in oggetto è inserita in parte in Zona Agricola E2.PA parte in zona di Tutela delle emrgenze architettoniche. L'ambito comprende inoltre Villa Cà Barbaro e la zona di rispetto dell'emergenza architettonica. La ditta è proprietaria anche di un edificio storico schedato con Grado Di Protezione 1 adiacente alla Chiesa delle Ave vincolata con Decreto Ministeriale della Sovrintendenza. Gli edifici si trovano nel margine nord dello specchio acqueo lungo via della Meggiorina, via delle Cementeira; tale strada a traffico limitato rientra nel circuito dei percorsi ciclo-pedonali del Parco dei Colli Euganei e collega Este a Monselice. Nella parte sud dell'ambito della scheda vi è Villa Cà Barbaro circondata da una serie di edifici di valenza storico-architettonica (edifici con grado di protezione). Il laghetto è individuato quale ex sito estrattivo numero 18.

Stato di fatto

L'area si trova inserita in una zona paesaggisticamente importante nella parte pianeggiante a sud del territorio comunale. La stessa Ditta è proprietaria anche di edifici di importanza storico-architettonica direttamente collegati con il lago azzurro. Nella scheda è compreso anche il viale alberato di fronte a Cà Barbaro che attraverso il ponte monumentale storico sul canale Bisatto (via Cà Barbaro) conduce alla strada regionale numero 10. Lungo il canale Bisatto vi è un'altra importante arteria ciclo-pedonale su sede riservata della rete di piste ciclabili del Parco dei Colli Euganei

ORTOFOTO 2013



ESTRATTO PRG SCALA 1:5.000



INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

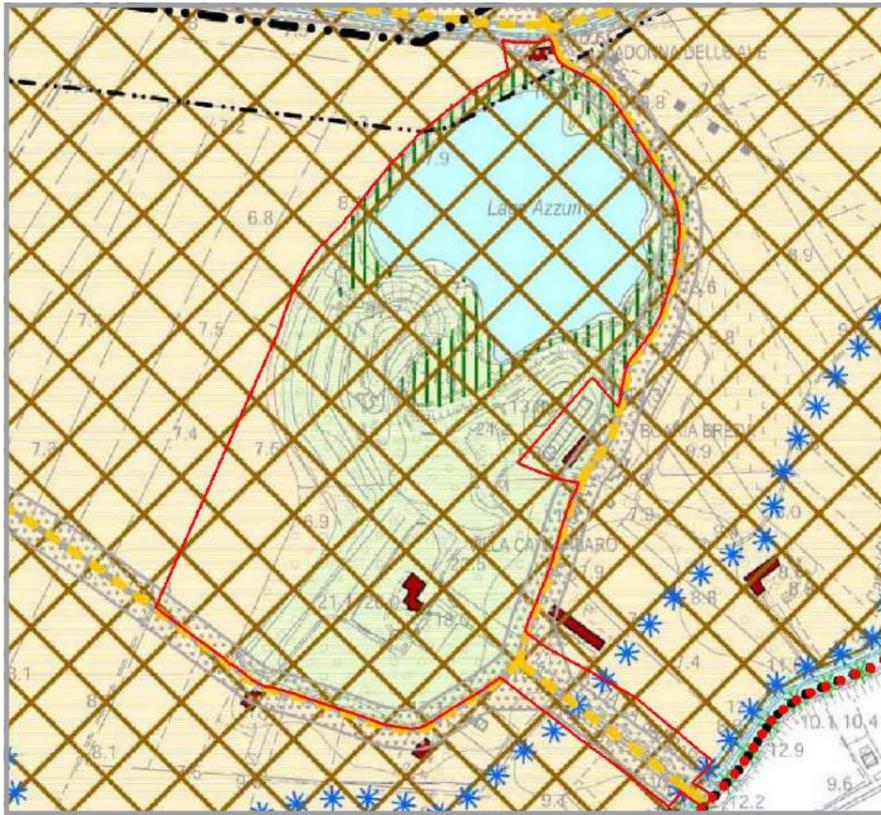


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

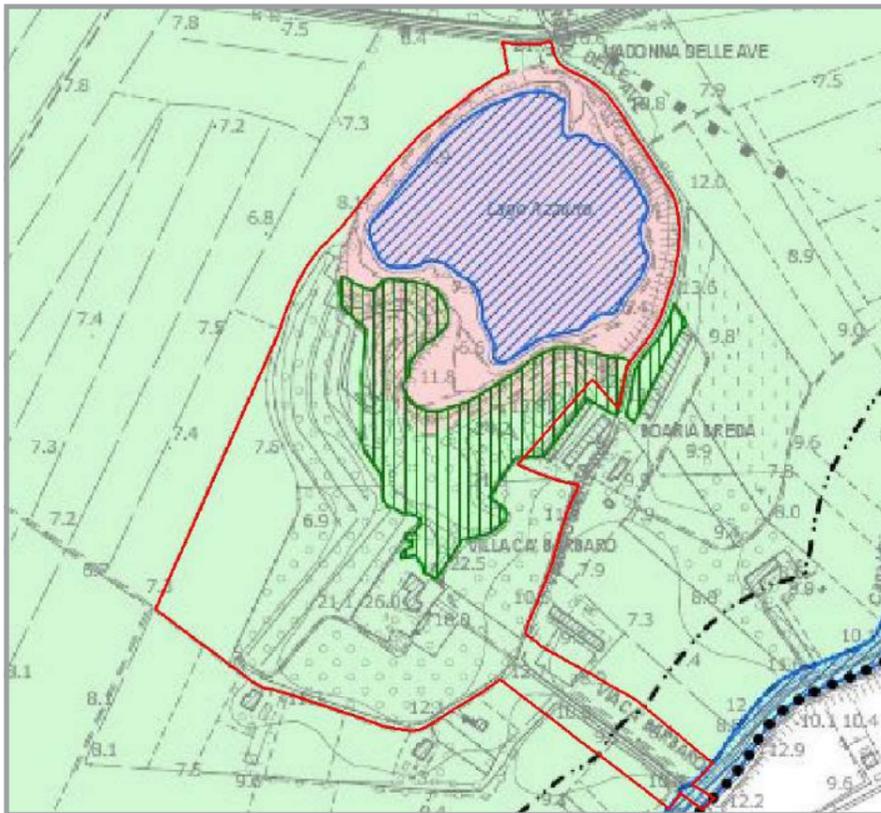
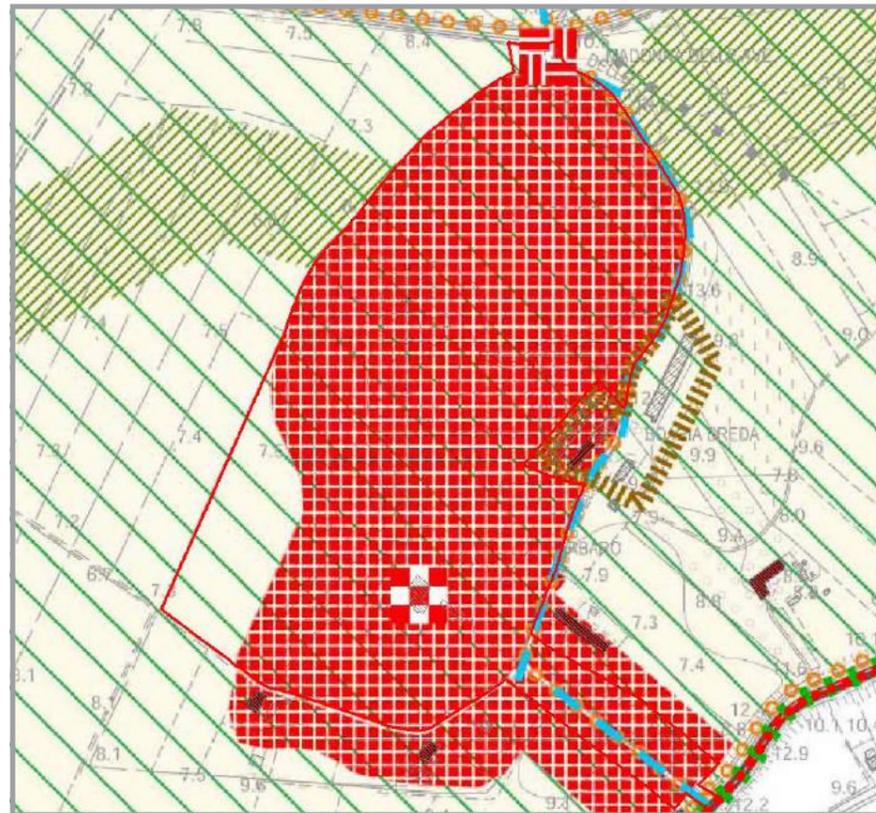


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo al riuso di una ex cava per poter sfruttare tutto l'ambito a fini ricettivi e ricreativi, inserendo dei cottages in legno per la pratica della pesca sportiva. L'intervento prevede la realizzazione di 8 cottages fronte lago da realizzarsi in legno con strutture di 35 mq di superficie massima cadauno e con altezza massima pari a 3 metri. Il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente posto a nord della scheda in prossimità della chiesa delle Ave, per la realizzazione della Club House/reception ove saranno anche collocati i parcheggi e gli altri standard a servizio della struttura. L'interesse pubblico del progetto di riqualificazione e valorizzazione turistica della ex cava consiste nella realizzazione di almeno uno dei percorsi ciclabili (percorso A lato ovest o percorso B lato est) e la creazione di un parco a servizio del pubblico.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) rigenerazione di un'area parzialmente abbandonata
- b) realizzazione di un'area ricettivo turistico
- c) realizzazione di percorsi ciclopedonali pubblici

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

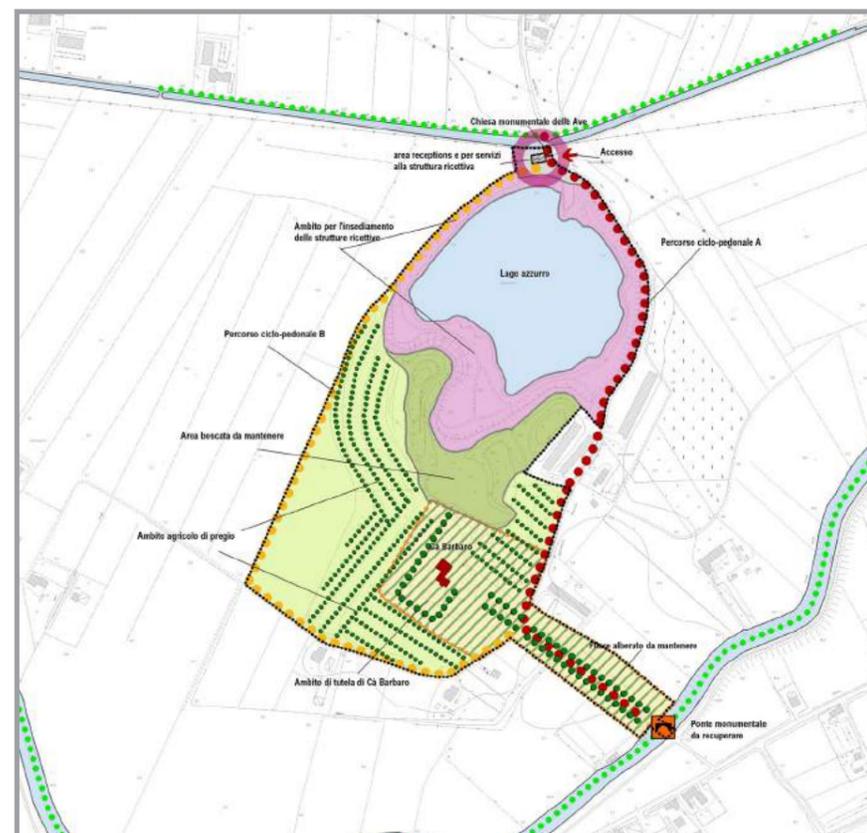
Nell'attuazione della scheda si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico e geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) e geologico;
- il PUA deve essere sottoposto a nulla osta preventivo da parte del Genio Civile;
- il parcheggio da realizzarsi in prossimità dell'area reception deve essere realizzato con superficie drenante;
- deve essere mantenuta l'area boscata a sud del laghetto;
- deve essere eliminata la recinzione ombreggiante posta sul lato est della scheda per favorire la trasparenza e la permeabilità percettiva ed ecologica;
- è fatto d'obbligo mantenere il filare alberato lungo via Cà Barbaro quale elemento facente parte del contesto figurativo della villa storica;
- dovrà essere realizzata a carico della parte privata la pista ciclabile posta ad est o ad ovest dell'area come da disegno allegato. La stessa potrà essere ceduta al Comune o potrà rimanere di proprietà privata con obbligo di servitù di passaggio per cicli e persone trascritto negli appositi registri immobiliari;
- deve essere ripristinato e recuperato a carico della parte privata il ponticello antistante il cancello di Villa Cà Barbaro;
- rimane a carico della parte privata la scelta di poter effettuare i lavori di restauro e ripristino degli affreschi della Chiesetta delle Ave previo parere della Soprintendenza e da eseguirsi con ditte specializzate e sotto la Direzione della Soprintendenza stessa;
- tali opere di cui ai punti precedenti a carico della parte privata potranno essere scomutate dal contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT.

DATI QUANTITATIVI GENERALI.

Superficie territoriale: mq 27.700;
 Superficie massima ammessa: realizzazione di 8 cottages in legno di mq 35 cadauno; la tipologia prevista è quella di casette in legno adagiate su palafitte (+50 cm min dal livello terreno) con l'affaccio principale sul fronte lago, dotate di 1/2 vani con angolo cottura e bagno.
 Destinazioni d'uso ammesse: turistica, ricettiva, ricreativa;
 Dotazione standard: dovranno essere previsti i parcheggi minimi e gli standard secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di strutture ricettive.
 Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

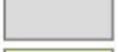
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona per attrezzature ricettive all'aperto - Emergenze Arch. e loro rispetto
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Tutela delle emergenze architettoniche, turistico - ricettiva - ricreativa
Superficie scheda	mq 27.700
Strutture ricettive ammesse	8 cottages
Dimensioni cottages	mq 35
H massima cottage	m 3,00

LEGENDA

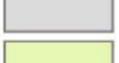
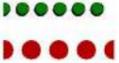
-  Area di Trasformazione
-  Ambito per l'insediamento dei cottages
-  Area boscata da mantenere
-  Area per servizi alla struttura
-  Ambito agricolo di pregio
-  Edificio di interesse storico
-  Ambito di tutela delle emergenze architettoniche
-  Specchi e corsi d'acqua
-  Filare alberato
-  Percorso ciclo-pedonale A
-  Percorso ciclo-pedonale B
-  Rete dei percorsi ciclabili dei Colli Euganei
-  Accesso carrabile all'area
-  Ponte monumentale da recuperare



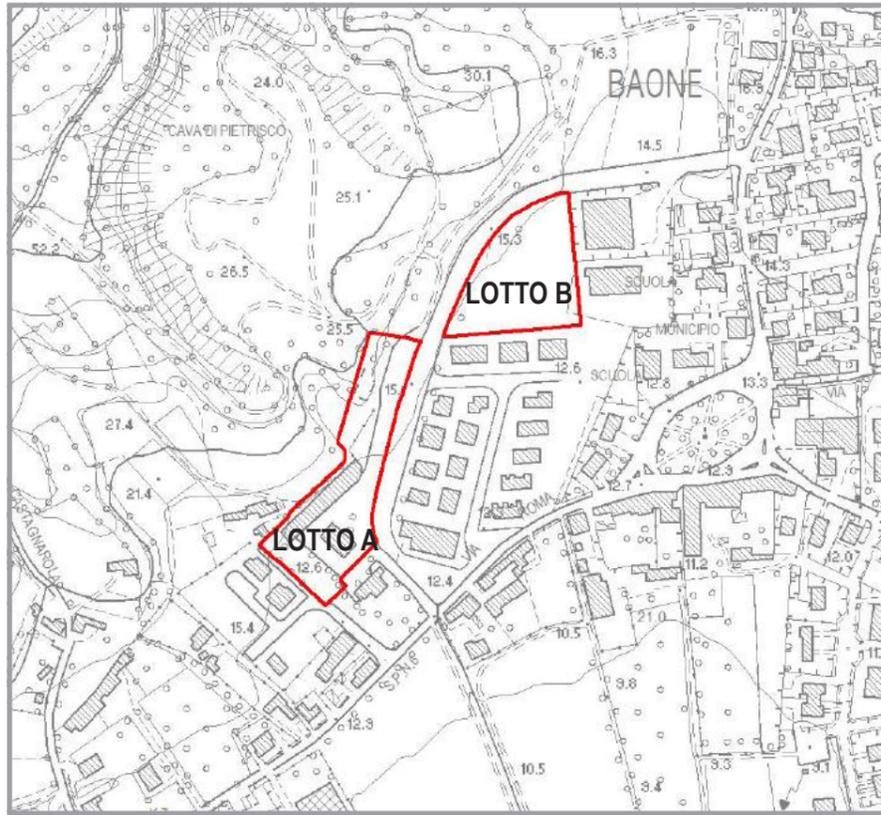
Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona Turistica D3 Ambito di Tutela delle Emergenze Arch. Emergenze Arch. e loro rispetto
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Turistico - ricettiva - ricreativa
Superficie scheda	mq 27.700
Strutture ricettive ammesse	8 cottage
Dimensioni cottage	mq 35
H massima cottage	m 3,00

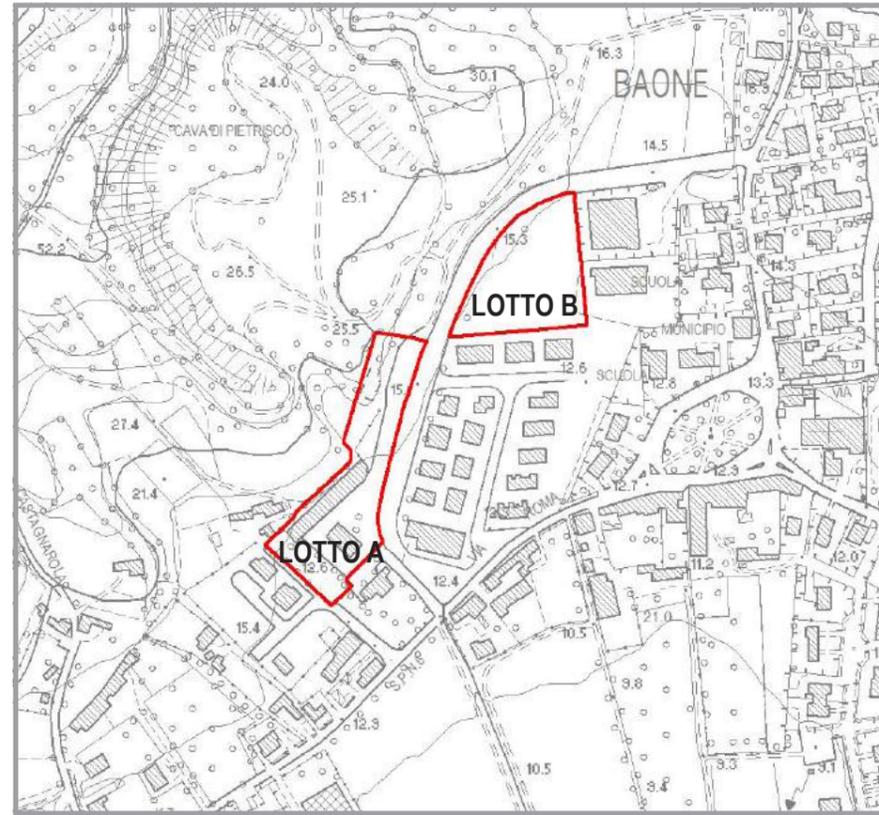
LEGENDA

-  Area di Trasformazione
-  Ambito per l'insediamento dei cottage
-  Area boscata da mantenere
-  Area per servizi alla struttura
-  Ambito agricolo di pregio
-  Edificio di interesse storico
-  Ambito di tutela delle emergenze architettoniche
-  Specchi e corsi d'acqua
-  Filare alberato
-  Percorso ciclo-pedonale A
-  Percorso ciclo-pedonale B
-  Rete dei percorsi ciclabili dei Colli Euganei
-  Accesso carrabile all'area
-  Ponte monumentale da recuperare

CTR



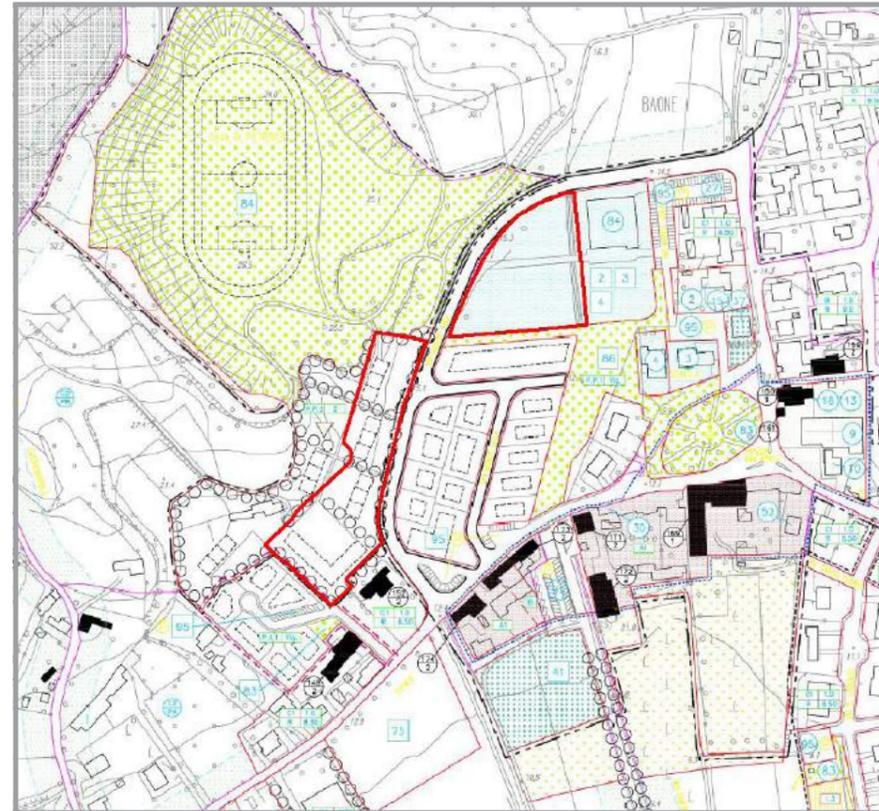
CATASTO



ORTOFOTO 2013



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



Descrizione

Nella cartografia di Piano vigente parte dell'area in oggetto (Lotto A) è classificata come area interessata dal Piano Attuativo numero 1, al quale fa riferimento una scheda progettuale allegata alle norme tecniche che prevede per l'ambito un riconversione con destinazione residenziale. L'ambito a nord (Lotto B) invece ha attualmente destinazione F1 Aree per l'istruzione. Nell'area è inserita una struttura produttiva-artigianale in attività ma semi-abbandonata ed in stato di degrado. Successivamente alla previsioni del piano regolatore, un ricorso al TAR presentato dalla ditta proprietaria ha eliminato la previsione volumetrica residenziale ri-confermando la destinazione produttivo-artigianale esistente. L'attività è comunque impropria e inadatta ad un centro storico e ad un luogo della centralità.

Stato di fatto

L'area si trova inserita ai margini ovest del centro abitato di Baone in corrispondenza della cava Golla lungo via Monte Gula. L'intervento oltre a comprendere la riconversione della parte a destinazione produttiva-artigianale posta ad ovest della strada, interessa un altro terreno di proprietà nell'area prospiciente l'asilo e la palestra comunale attualmente ad uso agricolo.

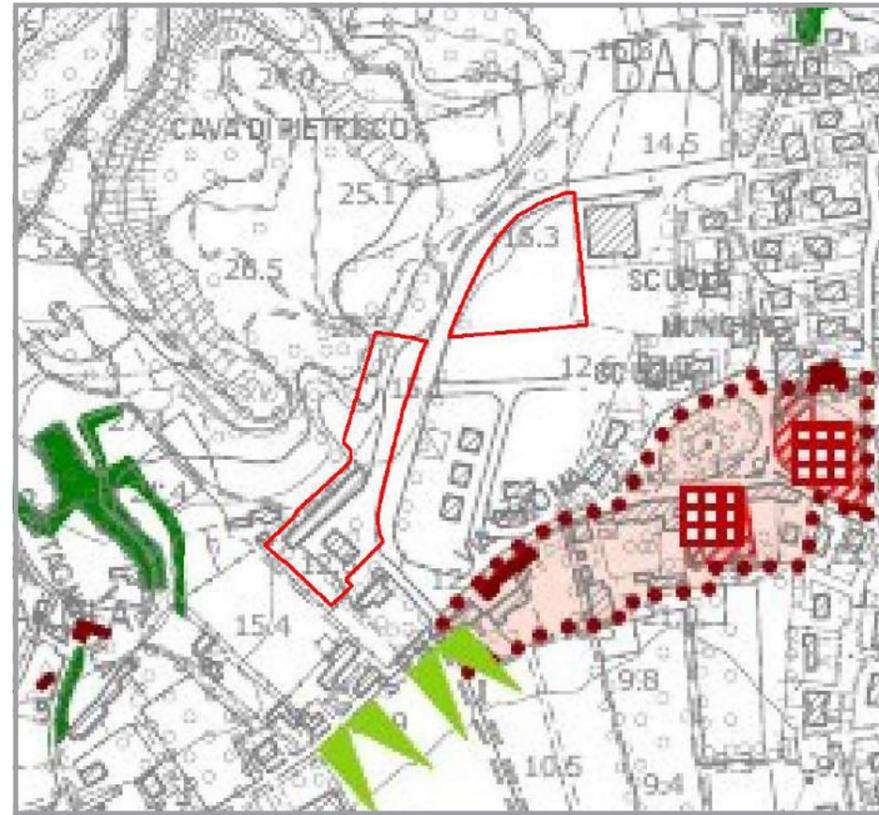
INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI



TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

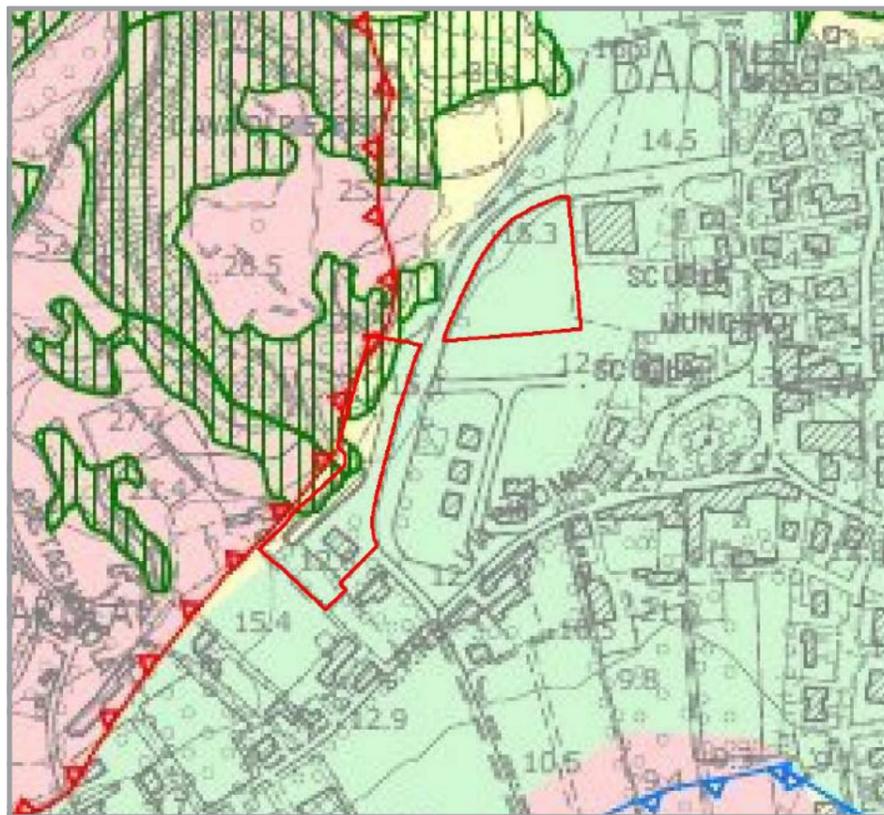
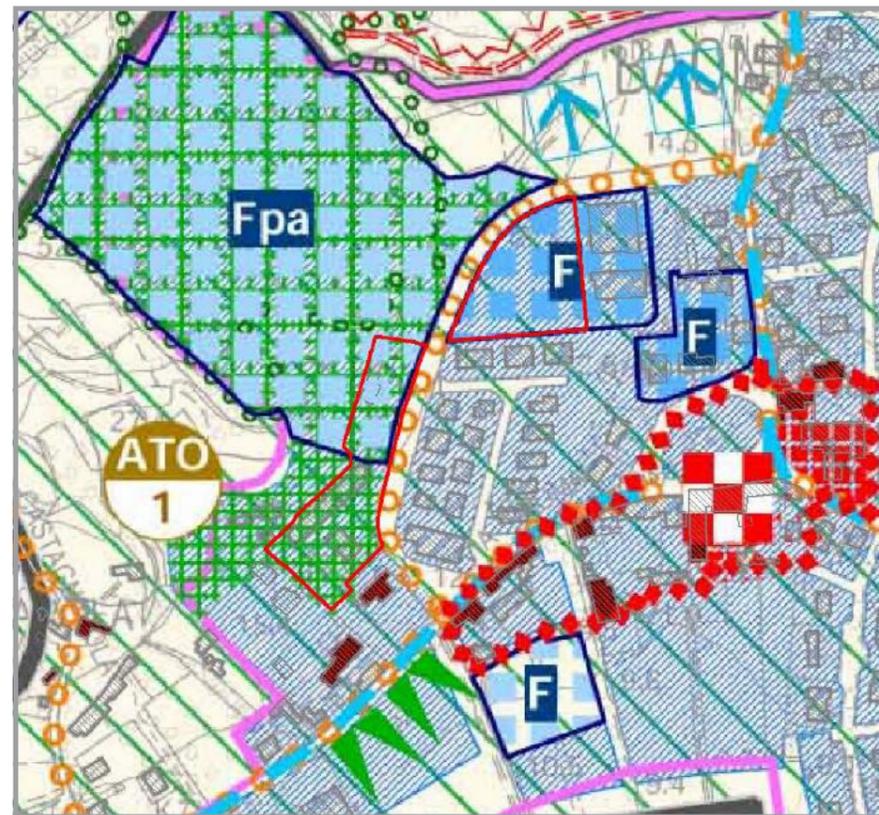


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo in parte al recupero di un ambito a destinazione industriale adiacente il centro abitato di Baone e in parte alla valorizzazione e realizzazione di un'area sportiva attrezzata adiacente all'attuale palestra ed asilo.

L'intervento prevede la realizzazione di 1 edificio a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale o in alternativa la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale di massimo due piani fuori terra.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri rispetto il luogo della centralità;
- b) realizzazione di un'area residenziale commerciale direzionale;
- c) realizzazione di uno spazio pubblico a destinazione sportiva.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione del PUA si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) e geologico ai fini della messa in sicurezza dell'ambito di cava;
- il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante;
- deve essere prevista una fascia alberata e/o un verde di mitigazione ad ovest del parcheggio;
- devono essere demoliti gli edifici esistenti a destinazione produttiva-artigianale con un complessivo riordino dell'area;
- dovrà essere realizzato a carico della parte privata il verde-sportivo attrezzato (campo da calcio o

campi da calcetto) di cui al lotto B. Lo stesso dovrà essere ceduto al Comune a scomputo del contributo straordinario di cui all'art. 16 TUE. In alternativa la realizzazione potrà rimanere di proprietà privata ma soggetta ad uso pubblico convenzionato da stipularsi contestualmente al PUA. La convenzione dovrà prevedere l'utilizzo gratuito o a prezzo concordato per determinate categorie di cittadini o di associazioni sportive locali. Nel qual caso dovrà essere pagato il contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT;

- nel caso di realizzazione della destinazione commerciale, è ammesso l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq.

DATI QUANTITATIVI GENERALI.

Superficie territoriale: mq 14.320 - Lotto A mq 7.950 - Lotto B mq 6.370

Volume massimo ammesso: mc 4.000 (lotto A); per il lotto B è concessa la realizzazione di un volume a destinazione bar/spogliatoio/magazzino per attrezzature sportive per un max di mq 100 da realizzarsi con struttura in legno, ad un piano fuori terra con altezza massima pari a metri 4.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza max 100% o destinazione mista residenziale-commerciale/direzionale fino a un max 30% della destinazione commerciale-direzionale;

Dotazione standard: *destinazione d'uso a residenza pari al 100%*: parcheggio pubblico mq 500 con minimo 20 posti auto; *destinazione d'uso commercio/direzionale*: parcheggio dimensionato in base a disposizioni della LR 50/2012 e dalle norme del PI. Verde pubblico attrezzato/sportivo mq 6.370 (lotto B) + mq 350 (lotto A).

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo



Dati Dimensionali

LORENZIN - BAONE

Tipo di Zona (lotto A)	Zona residenziale di espansione C2
Tipo di Zona (lotto B)	Zona F3 Verde attrezzato gioco sport
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto lotto A	Residenziale max 100%
Destinazione di progetto lotto A	commerciale-direzionale max 30%
Destinazione di progetto lotto B	Verde attrezzato gioco sport
Superficie scheda (lotto A)	mq 7.950
Superficie scheda (lotto B)	mq 6.370
Volume massimo ammesso (lotto A)	mc 4.000
Rapporto di copertura (lotto A)	30%
Superficie permeabile minima (lotto A)	50%
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo (lotto A)	2
Altezza massima (lotto A)	m. 7,5
Abitanti teorici insediabili massimi	27
DOTAZIONI STANDARD MINIME	
Verde pubblico attrezzato/sportivo	mq 6.370 (lotto B) + mq 350 (lotto A)
Parcheggio Pubbico (residenza 100%)	mq 500

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Verde sportivo attrezzato
- Verde di mitigazione
- Parcheggio pubblico
- Edifici da demolire