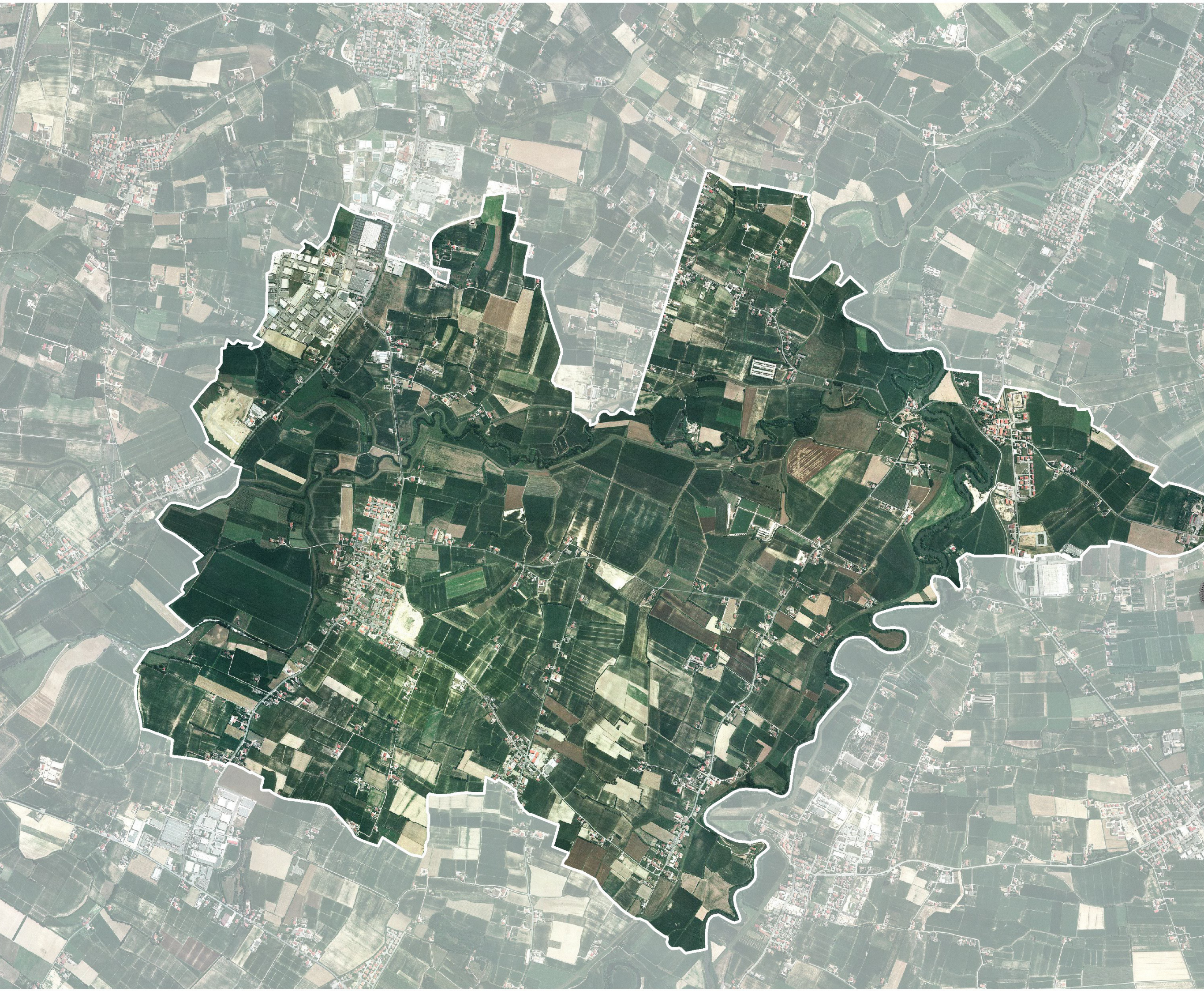




**PI 2014**  **COMUNE DI VEGGIANO**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n.1**  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

# **SCHEDE AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI**

10.10.2014

Elaborato 26



## SCHEDA - AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI

Legge regionale n. 50/2012 e s.m.i.

# Comune di Veggiano



COMUNE DI VEGGIANO  
Piazza F. Alberti, 1 - Veggiano (PD)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

### Il Sindaco

Dott.ssa Anna LAZZARIN

### Il Segretario

Dott.ssa Maria ANGELUCCI

### Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata

Arch. Alessandro F. VILLA

### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

#### Valutazione idraulica e Piano delle Acque

Lino POLLASTRI, ingegnere

#### Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

#### Collaboratori

Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

Giuliano CAVARZAN, ingegnere

Chiara LUCIANI, ingegnere

VenetoProgetti SC

Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [venetoprogetti@venetoprogetti.com](mailto:venetoprogetti@venetoprogetti.com)

**AREE IDONEE**

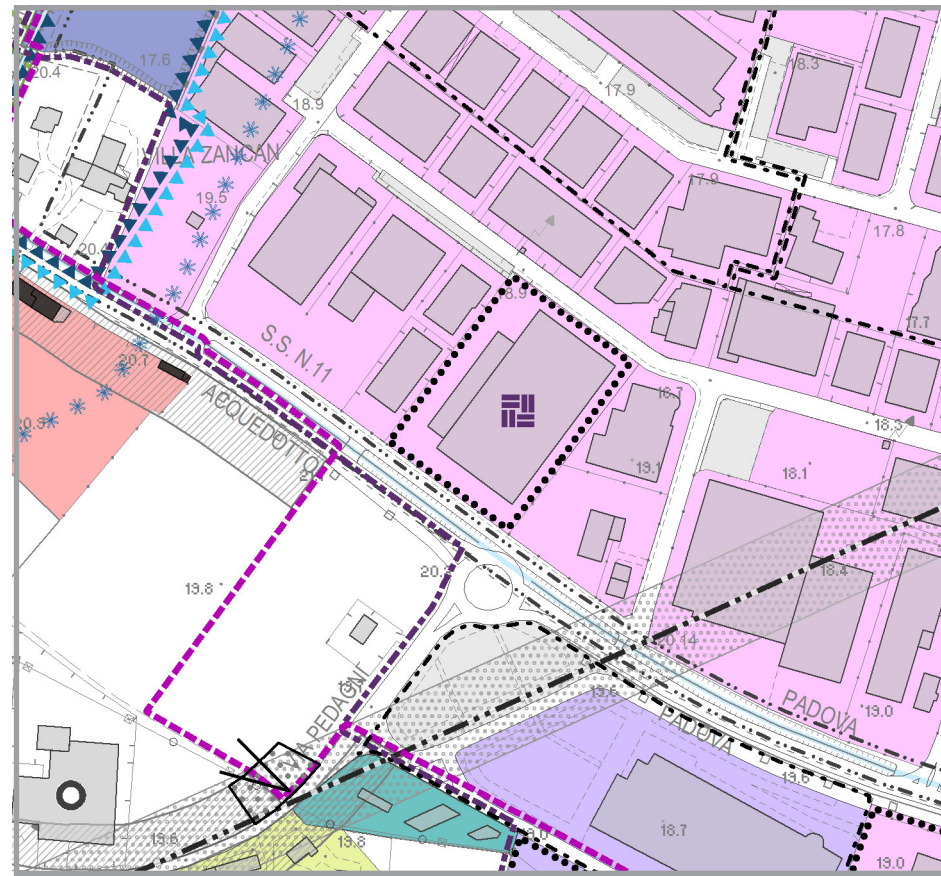
Idoneità alla localizzazione di strutture commerciali



Ortofoto (Orthoview 2011 V.1)



PI Vigente (estratto 1:5.000)



Tipo di degrado:

edilizio



urbanistico



socio  
economico



Area n.

1

Via S.R. 11 Mestrina, Via E. Fermi  
Piazza All'interno del centro urbano

Richiesta Prot. n. 3242 del 29.04.2014

Proprietà Bolton Real Estate Srl

FG. 2

Mapp.li  
880



## Documentazione fotografica



PIANO DEGLI INTERVENTI - SCHEDE AREE DEGRADATE  
(Art. 3, Legge Regionale n. 50/2012)

### Descrizione

#### Presenza di vincoli e tutele

L'ambito è posizionato lungo la SR n. 11 "Mestrina" e Via E. Fermi, nel maggior ambito produttivo di Veggiano, individuato dal PTCP di Padova come Polo Produttivo da confermare e riqualificare, in cui sono localizzate anche delle Grandi Strutture di Vendita. L'area è gravata dal vincolo PAI pericolosità P1.

#### Accessibilità

OTTIMA - l'ambito è servito da viabilità di tipo comunale, e vicino accesso sull'asse regionale della SR n. 11 "Mestrina". Non è servito da rete ciclabile comunale su sede propria.

#### Presenza di criticità

- Attività produttiva dismessa.
- Presenza volumetrie obsolete e in stato di manutenzione mediocre.
- Mancata valorizzazione economica dell'immobile.

#### Descrizione del degrado

Nell'area, oggi inutilizzata, era insediata un'attività commerciale all'ingrosso. L'intero ambito ha una superficie di circa 14.500 mq. L'area non si configura come un elemento incongruo rispetto al contesto in cui è inserito. L'area è classificata dal Vigente PI come "Zto D1/13". La volontà della Proprietà è quella di implementare le possibili destinazioni urbanistiche, prevedendo la possibilità di insediare anche medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di Sv o, in alternativa, una grande struttura di vendita. La finalità è legata ad un più agevole inserimento dell'immobile nel mercato immobiliare locale.

#### Disciplina normativa

Articolo n. 12 bis e 14, delle Norme Tecniche Operative.

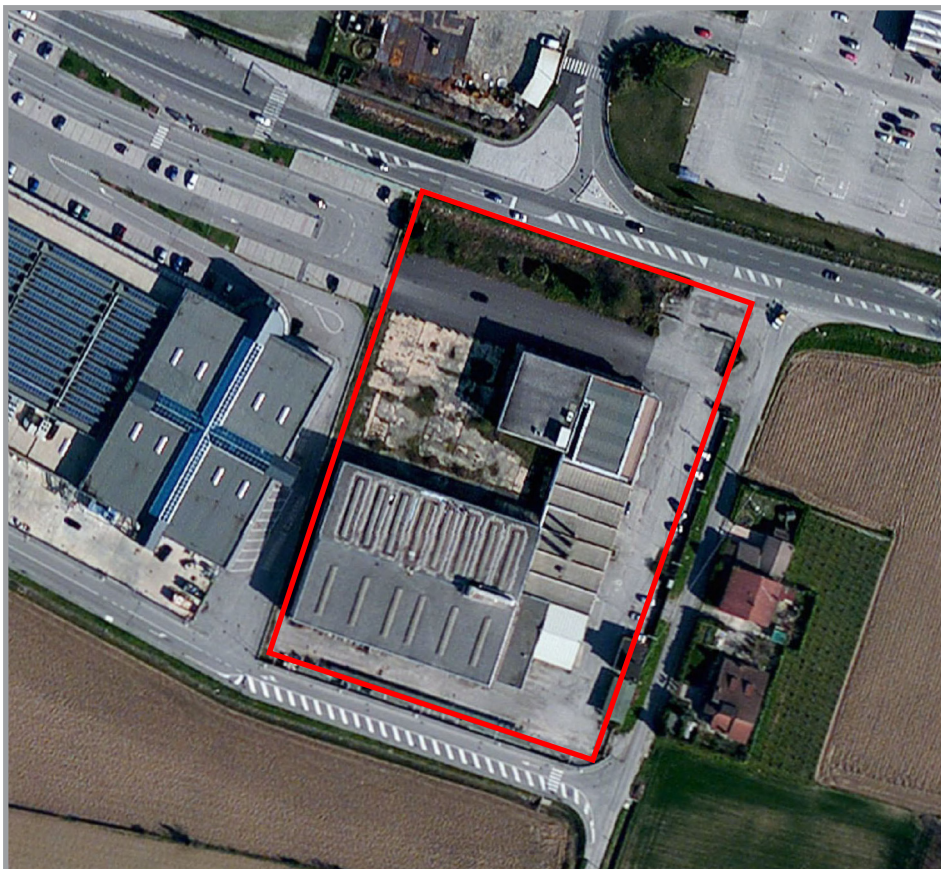
#### Dimensione esistenti e di progetto

Superficie utile esistente: mq 8.200

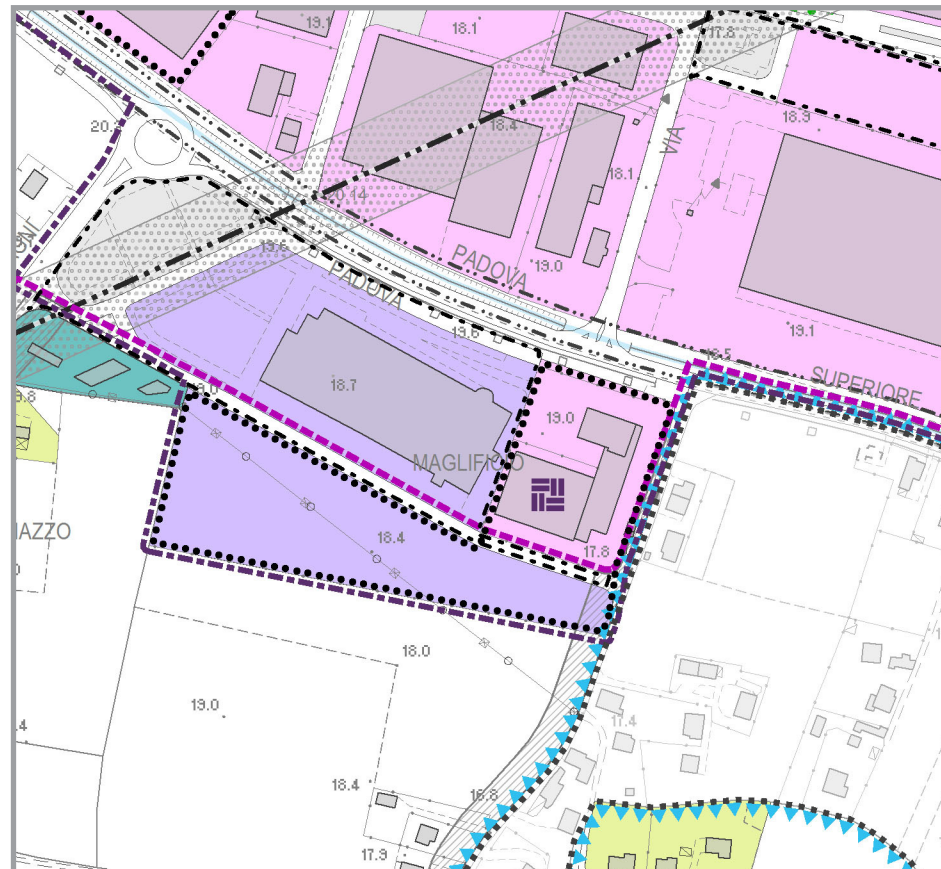
Superficie utile di progetto mq 8.200 (pari alla superficie esistente)



Ortofoto (Orthoview 2011 V.1)



PI Vigente (estratto 1:5.000)



## Tipo di degrado:

edilizio ☒ urbanistico ☐ socio economico ☒

Area n.

2

Via S.R. 11 Mestrina, via Mestrina 1  
Piazza All'interno del centro urbano

Richiesta Prot. n. 3243 del 29.04.2014

Proprietà Maglificio G.C.P.

FG. 7

Mapp.li  
127



## Documentazione fotografica



PIANO DEGLI INTERVENTI - SCHEDE AREE DEGRADATE  
(Art. 3, Legge Regionale n. 50/2012)

## Descrizione

### Presenza di vincoli e tutele

L'ambito è posizionato lungo la SR n. 11 "Mestrina" e via Adige, nel maggior ambito produttivo di Veggiano, individuato dal PTCP di Padova come Polo Produttivo da confermare e riqualificare, in cui sono localizzate anche delle Grandi Strutture di Vendita. L'area è gravata dal vincolo PAI pericolosità P1.

### Accessibilità

OTTIMA - l'ambito è servito da viabilità di tipo comunale, e vicino accesso sull'asse regionale della SR n. 11 "Mestrina". Non è servito da rete ciclabile comunale su sede propria.

### Presenza di criticità

- Attività produttiva parzialmente dismessa.
- Presenza volumetrie obsolete e in stato di manutenzione mediocre, cattivo stato di conservazione della parte di capannone dismessa
- Mancata valorizzazione economica dell'immobile.

### Descrizione del degrado

Nell'area, oggi inutilizzata, era insediata un'attività produttiva. La parte di fabbricato verso la SR 11 è ancora utilizzata con destinazione commerciale, spaccio. L'intero ambito ha una superficie di circa 11.500 mq.

L'area non si configura come un elemento incongruo rispetto al contesto in cui è inserito. L'area è classificata dal Vigente PI come "Zto D1/19". La volontà della Proprietà è quella di implementare le possibili destinazioni urbanistiche, prevedendo la possibilità di insediare anche medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di Sv o, in alternativa, una grande struttura di vendita unitariamente all'ambito commerciale della zona D2/4 posto sul retro dell'area. La finalità è legata ad un più agevole inserimento dell'immobile nel mercato immobiliare locale.

### Prescrizioni

La riconversione dell'area di degrado è subordinata ad abbigo di Piano Urbanistico Attuativo unitamente alla zona commerciale di espansione D2/4 così come perimetrato nelle tavole del PI. Si prescrive il ripristino ed il mantenimento dell'efficienza del fosso sul lato ovest di via Gazzo fino al suo attraversamento sotto-strada ed il collegamento con il fosso sul lato est di via Gazzo.

### Disciplina normativa

Articolo n. 12 bis e 14, delle Norme Tecniche Operative.

### Dimensione esistenti e di progetto

Superficie utile esistente: mq 5.100

Superficie utile di progetto: mq 5.100 (pari alla superficie esistente)

Arete degradate  
Art.3 L.R. 50/2012