

Comune di Limena
Provincia di Padova

VARIANTE P.U.A.
"EX SALATA"



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned below a horizontal line.

ALL. A

Marzo 2019

INDICE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. INTRODUZIONE	pag.3
2. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	pag.4
3. RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA	
3.1. Stato dei Luoghi	pag.5
3.2. Progetto	pag.7
3.3. Attuazione	pag.8
4. NORME TECNICHE	pag.9

RELAZIONE

1. INTRODUZIONE

L'area indicata come ex-Salata, sita all'interno dell'abitato di Limena, negli anni prima masseria agricola, poi parzialmente riconvertita in opificio, infine luogo di degrado architettonico ed urbano, è stata ritenuta dall'Amministrazione Comunale meritevole di un intervento urbanistico volto al suo recupero nel tessuto vitale del paese, attraverso il recupero delle volumetrie in abbandono e la realizzazione di volumetrie nuove in coerenza con l'esistente.

Il Comune di Limena (Pd), già dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 5752 del 06.09.1988 e successive varianti, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 233 del 07.02.2006 ha approvato una variante al P.R.G. nell'ambito della quale è stata perimetrata l'area "Ex Salata" la cui disciplina degli utilizzi edificatori è contenuta nella scheda A06.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 19.12.2007 è stato quindi approvato, per le aree di cui trattasi, il P.U.A. (Piano Particolareggiato – P.P.) ricomprendente due ambiti, uno dei quali (ambito 1) – a sua volta – con previsione di due comparti edificatori.

Conseguentemente è stata sottoscritta in data 10.09.2008 (in atti Notaio Sarti di VE – Rep. n. 12643 – Racc. n. 6500) una apposita Convenzione Urbanistica, a tutti gli effetti ancora pienamente vigente.

Il Comune di Limena con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 ha adottato il P.A.T. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004.

Dopo che il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato dal Presidente della Provincia di Padova con Decreto n. 85 del 19.05.2017, in data 15.06.2017 il P.A.T. è divenuto efficace. Successivamente il Comune di Limena in data 26.02.2019 ha approvato la Variante al P.I. che va a modificare alcuni dei dettami urbanistici di quest'area.

La Variante al P.I. prevede una diminuzione del carico volumetrico per questa area, assieme ad un complessivo ripensamento dell'impostazione planivolumetrica volta ad un sostanziale alleggerimento del carico urbanistico, compensato dalla previsione di tre distinti comparti urbanistici funzionali non più gravati da cessioni extra standard.

La Variante al Piano Urbanistico Attuativo, prendendo atto delle mutate disposizioni urbanistiche concordate con il Comune di Limena, intende conseguentemente modificare il Piano Attuativo vigente e revisionare la Convenzione urbanistica sottoscritta, creando un nuovo e migliore equilibrio tra le volumetrie della villa, gli edifici esistenti, e le volumetrie di progetto.

2. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1- Superficie lorda di pavimento. E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie. a) – Vengono computate: a.1 – piani sottotetto, o parti di essi, abitabili o agibili con altezza media superiore di m 2,40; a.2 – le logge rientranti oltre i m. 1,50; a.3 – i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali, produttive. b) – Non vengono computati: b.1 – i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico; b.2 – i portici privati fino a mq 40 per unità abitativa, di edifici unifamiliari e bifamiliari o altri edifici con vani abitabili (soggiorno, pranzo, studio ecc.), a diretto contatto con il portico; b.3 – le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici; b.4 – i piani interrati o parti di esso, destinate a servizi e/o autorimesse; b.5 – non vengono computati se alternativi alla realizzazione di autorimesse interrate e comunque per una quantità non superiore a quanto previsto dalla L. 122/89, i posti auto seminterrati o fuori terra, questi ultimi purchè non separati dall'edificio principale, per una superficie massima di 18 mq. e 45 mc. ciascuno; nel caso di edificio a schiera o unifamiliare con un – 6 – massimo di una unità per alloggio, nel caso di edificio bifamiliare due unità per alloggio, nel caso di edificio ad appartamenti un massimo di quattro unità indipendentemente dal numero degli alloggi; b.6 – le pertinenze non autonomamente utilizzabili con altezza massima di m. 2,40 e con superficie di pavimento non maggiore a mq 10.

2 – Superficie netta di pavimento. Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

3 – Superficie territoriale di zona. E' la superficie della zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000, con la esclusione delle strade esistenti.

4 – Superficie fondiaria. E' la superficie reale del lotto su cui va riferita la costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

5- Superficie coperta. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, con luce libera non superiore a ml. 1,50, quali poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno (anche con sostegno fino al pianerottolo), cornici, pensiline, ecc.

6 – Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica. E' la differenza tra la quota del piano della strada pubblica di accesso al lotto e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso della copertura. Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).

7 – Numero dei piani. E' la somma dei piani sopra e sottosuolo computati ai fini della superficie di pavimento.

8 – Volume netto del fabbricato. E' la somma dei prodotti delle superfici nette di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante. Per i piani seminterrati l'altezza va misurata dalla quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita al punto 6), fino all'intradosso del soffitto. Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume netto delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

9 – Volume lordo del fabbricato. E' il prodotto del volume netto per il coefficiente 1,25.

3. RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA

3.1 STATO DEI LUOGHI

L'intervento in oggetto prevede una lieve modifica nella perimetrazione del piano convenzionato, poiché non vi è più la necessità di comprendere l'area del sottopasso, che non è più oggetto di rettifica e che viene pertanto esclusa dal presente programma.

Il perimetro dell'intervento è evidenziato nella Tav.N. 0 - Estratti e sovrapposizioni. Le aree comprese nell'ambito del comparto d'intervento del P.U.A. risultano così censite al N.C.T. del Comune di Limena:

Foglio	mappale	Foglio	mappale
9	1590	9	1118
9	1594	9	1157
9	1596	9	1302
9	1723	9	1709
9	1299	9	1712
9	1301	9	1713
9	1702	9	1703
9	1705	9	1704
9	1708	9	1706
9	90 (porz.)	9	1707
9	1855		
9	1710		
9	1711		

Come accennato in premessa l'ambito del comparto P.U.A. A/06 interessa aree inserite all'interno di un'edificazione già esistente come il complesso commerciale e direzionale Valbruna, il parcheggio pubblico, oltre ovviamente al complesso degli edifici ex-Salata. L'area è priva di un'organizzazione che integri in modo unitario e razionale spazi pubblici e privati.

Sulla scorta della citata scheda di PRG, il P.U.A. (Piano Particolareggiato – P.P.) convenzionato, destinato a realizzare tali previsioni, enumerava i seguenti dati: volumetria per mc. 30.000, oltre ai 13.676 esistenti, come precisato nella tabella N.1

TABELLA N.1 DATI P.U.A. CONVENZIONATO/VIGENTE	
SUPERFICIE	MQ. 27.831
VOLUME ESISTENTE	MC. 13.676
VOLUME AGGIUNTIVO PP/PRG	MC. 30.000

3.2 PROGETTO

La progettazione del Piano è stata effettuata tenendo presente i criteri guida espressi dalle schede del Piano degli Interventi.

Il progetto di intervento proposto prevede:

- il restauro di Villa Salata e dei relativi annessi
- la valorizzazione del collegamento visivo con la chiesa, il recupero del tracciato di accesso alla villa e del canale di raccolta acque ancora visibile per alcuni tratti
- diminuzione del carico volumetrico da 30.000 a 24.000;
- sostituzione della "schermatura visiva costituita da un fronte edilizio", posto sul lato a nord-est dell'area stessa con un filtro verde costituito da alberature
- aumento del rispetto paesaggistico della Villa padronale;
- ricomposizione dell'unitarietà del parco della Villa padronale
- mantenimento del verde di pregio e aumento del verde complessivo dell'area;
- diminuzione delle superfici impermeabili, e maggiore permeabilità dei suoli;
- mantenimento del sottopassaggio ciclopeditone esistente;
- eliminazione della cessione di aree oltre gli standard di legge;
- realizzazione delle previsioni urbanistiche suddividendo l'area complessiva in tre stralci funzionali, denominati comparto Villa, comparto Ovest e comparto Valbruna;
- gli stralci funzionali indicati come A06/COMPARTO VILLA e A06/COMPARTO OVEST, vengono trattati quali macrolotti privati, con ciò escludendo la cessione delle opere di urbanizzazione interne ad essi, ad esclusione delle sole aree a standard;
- lo stralcio funzionale indicato come A06/COMPARTO VALBRUNA, insistendo su un lotto completamente urbanizzato, può usufruire soltanto degli ampliamenti consentiti dalle vigenti normative regionali e statali;
- individuazione di aree a standard in due aree perimetrali, nei pressi degli accessi viari;
- individuazione di nuove sagome di massimo inviluppo;
- previsione per il comparto A06/COMPARTO VILLA di altezze contenute, fino a m 7,5 per l'edificio "4" a sud, e m 3,5 per gli edifici "2" e "3", pertinenze della villa;
- previsione, soltanto per il comparto A06/COMPARTO OVEST, di un'altezza massima per le nuove costruzioni pari a m. 24 al fine di concentrare le nuove volumetrie;

- mantenimento di tutte le destinazioni d'uso già consentite, ovvero residenziale, commerciale e direzionale, ampliate alle destinazioni ricettive e sanitarie, fatta salva la verifica della dotazione a standard necessaria per ognuna.

Il progetto contiene delle prescrizioni che assicurano sia il rispetto del dimensionamento sia il controllo planivolumetrico dell'edificazione.

Grande attenzione si è prestata alla progettazione ed alla creazione di nuovi spazi a parcheggio pubblico usufruibili dalla cittadinanza, che assommano la qualità di essere in un luogo baricentrico del paese.

E' definita così la linea di massimo inviluppo dell'edificazione, i distacchi dalle strade, dai confini, le altezze massime ed il volume complessivo.

I nuovi dati planivolumetrici generali sono pertanto sintetizzati nella tabella N.2

TABELLA N.2 DATI VARIANTE P.U.A.	
SUPERFICIE	MQ. 27.457
VOLUME ESISTENTE	MC. 13.676
VOLUME AGGIUNTIVO VARIANTE PRG	MC. 24.000

3.3 ATTUAZIONE

Rispetto al Piano vigente e convenzionato, il perimetro esclude l'area del sottopasso, poiché la rampa che vi afferisce non è più oggetto di rettifica.

I principali presupposti si possono così riassumere:

- la volumetria afferente alla proprietà è quella fissata dal P.R.G.;
- l'ambito d'intervento è quello del comparto edificatorio definito dal P.U.A.;

Il piano così come impostato può essere realizzato perciò dalla ditta Nuova Valbruna srl, previa sottoscrizione d'apposita convenzione in sostituzione di quella succitata esistente con il Comune di Limena.

La tabella N.2 sintetizza il rispetto degli standard urbanistici del P.U.A. come previsti nella Tav.N. 5 - Opere di urbanizzazione.

TABELLA N.2

SERVIZI	RICHIESTI	PREVISTI DA P.U.A.	TOTALI	TOTALI DA P.U.A.
VERDE	MQ. 1.600	MQ. 1.606	MQ. 2.300	MQ. 2.614
PARK	MQ. 700	MQ. 1008		

Il piano prevede una dotazione d'aree a standard superiori rispetto a quelle richieste da normativa assolvendo in questo modo alle esigenze dell'area d'intervento.

Come si può vedere, l'attuazione del Programma, oltre che auspicabile per le motivazioni di carattere urbanistico – ambientali e sociali già esposte, crea le condizioni, in virtù della disponibilità del Privato, per la realizzazione di opere e spazi pubblici, che per la natura delle stesse ed il contesto in cui si collocano, risultano rispondenti all'interesse generale.

4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

PRESCRIZIONI GENERALI

Il P.U.A. viene attuato in conformità alle norme del P.I. e alle previsioni definite nella nuova scheda A/06 dell'area-progetto dell'appendice normativa "B".

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone ed aree.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume, viene determinata in sede di rilascio delle concessioni edilizie, tenendo conto delle quote definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Eventuali errori catastali sulla mappa e nel registro delle partite quali insufficienze di trascrizione o frazionamenti per effetto di "variazioni in corso" non modificano né i titoli né l'entità delle opere previste dal P.U.A. né variano i vincoli attribuiti agli immobili dal Piano stesso.

ART. 2

DESTINAZIONE D'USO

In tutti i comparti, la destinazione degli edifici può essere residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva e sanitaria, fatta salva la verifica della dotazione a standard necessaria per ognuna .

ART. 3

EDIFICAZIONE

Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione deve rispettare i criteri planivolumetrici rappresentati nella Tav. N. 3 - Planivolumetrico.

In particolare le sagome dei fabbricati all'interno delle linee d'inviluppo hanno carattere indicativo.

All'interno delle linee di massimo inviluppo, dell'altezza massima definita nella Tav.N. 3 - Planivolumetrico e nel rispetto del volume complessivo, il volume dei singoli edifici ed il numero dei lotti e degli edifici stessi possono variare fatta salva la non modificabilità dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

ART. 4

DISTACCHI

L'edificazione ammessa dal P.U.A. deve rispettare i seguenti distacchi:

- Tra edifici e corpi di fabbrica e dai confini di proprietà le prescrizioni definite dalle norme tecniche e dal P.U.A. dove sono diverse ed espressamente indicate.
- Dalle aree a servizi (strade, parcheggi, verde) i distacchi sono quelli definiti dal P.U.A.

ART. 5

ALTEZZE

L'altezza massima degli edifici previsti nell'ambito dei comparti di intervento è quella definita dalla Tav.N. 3 Planivolumetrico.

ART. 6

INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO

E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate, private, private d'uso pubblico, pubbliche.

Le autorimesse interrate possono essere realizzate anche al di sotto di superfici destinate ad uso pubblico senza che questo comporti modifica delle sagome di massimo inviluppo. Il sottosuolo può essere utilizzato per locali funzionali alle attività consentite nel soprassuolo.

ART. 7

STRADE E PARCHEGGI PRIVATI

Per dotazione di parcheggi privati valgono le norme del Piano degli Interventi per le zone residenziali e comunque nel rispetto di mq. 1 (uno) ogni mc. 10 (dieci) di nuova costruzione (L. 122/89).

I tracciati delle strade interne e dei parcheggi privati indicati nelle tavole del P.U.A. hanno carattere indicativo.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. rispondono ai seguenti criteri:

a) STRADE E PIAZZE

Sedi stradali e parcheggi

- modulare le quote e le pavimentazioni dei percorsi in modo che le automobili ed i motocicli possano usufruire della strada nel rispetto primario di cicli e pedoni
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla sosta dei veicoli
- indicare le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili

Marciapiedi e piazze

- disporre le pavimentazioni in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree esclusivamente pedonali
- evitare abbassamenti di quota in prossimità degli accessi carrai a servizio di rampe interrate
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione

Alberature

- disporre le alberature secondo i seguenti criteri generali:

- funzioni delle alberature: delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.

- caratteri delle alberature: specie autoctone a foglia caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.

b) IMPIANTI TECNOLOGICI

- Disporre le reti tecnologiche in modo da:
 - facilitare il loro controllo e manutenzione
 - limitare i consumi delle reti pubbliche

c) ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana (nel rispetto della L.R. 22/97).

Limitare il consumo di energia con l'utilizzo di apparecchi a basso consumo e limitatori di flusso.

La "programmazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni ed all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale
- distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.

d) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella sistemazione delle aree pubbliche deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere a fruire degli spazi urbani così come previsto dalla L.13/89 e D.M. 236/89, per il superamento delle "Barriere Architettoniche".

ART. 9

NORME PER LA TUTELA IDRAULICA

In coerenza con le indicazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante al Piano degli Interventi, in sede di progetto definitivo saranno compiutamente definite le modalità di realizzazione del volume di invaso di laminazione al fine di mantenere

l'attuale capacità del vettore idraulico, da ottenere tramite sovradimensionamento della rete di fognatura bianca, tramite il posizionamento di aree verdi a quote tali da permetterne il riempimento, tramite la realizzazione di vasche artificiali di laminazione, ovvero tramite la combinazione delle precedenti soluzioni.

Il progetto della rete di acque bianche con finalità di drenaggio e invaso dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte del competente Consorzio di Bonifica, che rilascerà il relativo parere idraulico di competenza.

ART. 10

MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento di soggetti privati è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica.

ART. 11

TERMINI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A. (strada, parcheggi e piazze) dovranno essere realizzate secondo gli stralci relativi.

ART. 12

PRESCRIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme, per l'attuazione del P.U.A., valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti.

