

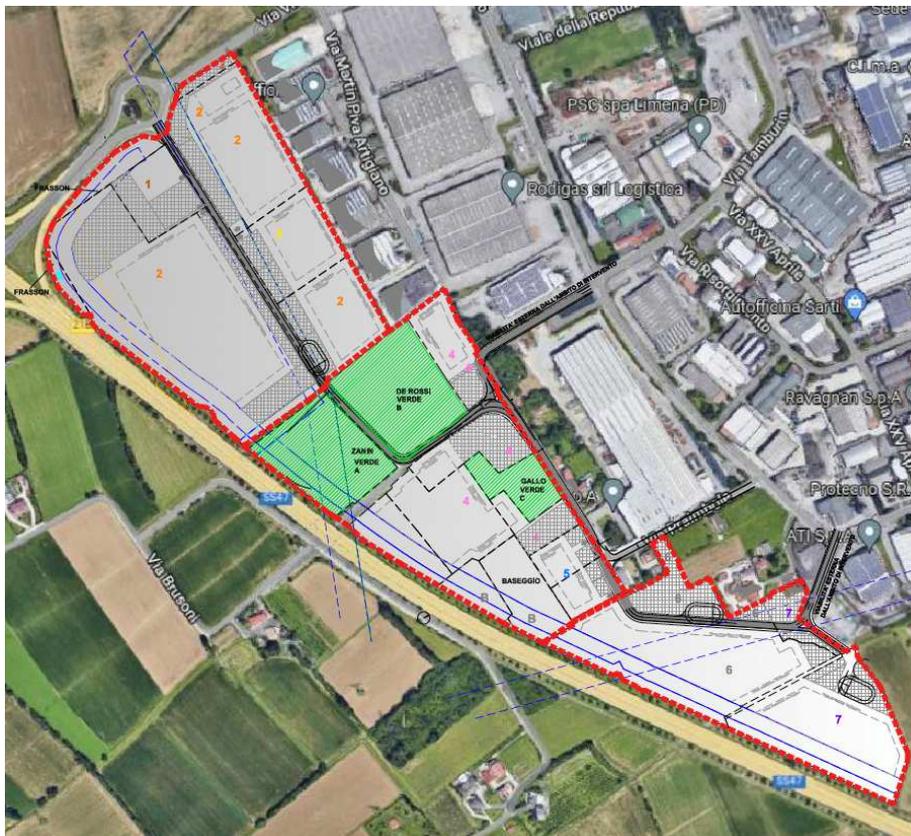
PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI LIMENA

## PROGETTO PIANO GUIDA

RELAZIONE TECNICA - ALL.TO 1

DITTE : VARIE



**INDICE**

PREMESSE _____	pag. 3
INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE _____	pag. 3
DESCRIZIONE PROGETTO _____	pag. 4
METODO DI INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE DI RIPARTIZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE _____	pag. 4
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO GUIDA _____	pag. 5
VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARD _____	pag. 6
CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI AMBITI _____	pag. 7
DESCRIZIONE DI RETI E SERVIZI _____	pag. 7

## **PREMESSE**

*Il Comune di Limena ha inteso di procedere con una Variante al Piano degli Interventi (P.I.) il cui contenuti programmati sono stati enunciati nel c.d. “Documento del Sindaco” illustrato nel corso della seduta di Consiglio Comune del 18 febbraio 2021.*

*Tra i punti programmatici che la Variante al P.I. dovrà recepire in particolare rilevanza è stata evidenziata la necessità di modificare le modalità di attuazione dell’ambito di espansione della zona industriale ovest che interessa una superficie di circa 248.000 mq compresa tra l’attuale zona industriale e la c.d. “Tangenziale di Limena” per la cui attuazione il Comune di Limena ha approvato, con Deliberazione del Consiglio Comune n. 62 del 29.12.2010, un Piano Urbanistico Attuativo rimasto non convenzionato e decaduto e termini di legge.*

*Il mancato convenzionamento del P.U.A. come approvato ed il conseguente venire meno degli accordi di natura pubblico/privata conseguenti alla sua attuazione, ha indotto il comune di Limena a promuovere una variante al PRG per la modifica delle norme tecniche di attuazione per la cancellazione della possibilità di realizzare edifici commerciali per grandi strutture di vendita (GSV) all’interno dell’ambito di attuazione della zona industriale di espansione “OVEST”.*

*Nel corso degli anni sono inoltre intervenuti ulteriori fattori che hanno modificato la compagine degli originali soggetti proponenti il P.U.A. approvato nel 2010 a causa di procedure di fallimento o l’approvazione di c.d. varianti verdi ai sensi dell’art. 18 della LR Veneto n. 11/2004.*

*Le problematiche sopra evidenziate hanno indotto l’amministrazione comunale, nell’ambito della Variante al Piano degli Interventi, a promuovere la modifica delle modalità di attuazione della zona industriale di espansione “OVEST” per consentirne la graduale attuazione in più ambiti urbanistici da assoggettare alla formazione di singole P.U.A..*

*La presente relazione illustra i contenuti del piano guida per lo sviluppo urbanistico ed infrastrutturale della zona industriale di espansione, che saranno successivamente recepiti nella Variante urbanistica al Piano degli Interventi.*

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE**

L’area è sita tra a sud- ovest del capoluogo tra il limite della zona industrializzata e la tangenziale di Limena. E ben servita dalla viabilità primaria urbana ed extra urbana (siamo a 1 km dall’uscita del casello di Padova Ovest) in fregio all’uscita della tangenziale.

Pur essendo di notevole dimensione, i limiti fisici e infrastrutturali richiamano per tipologia morfologica una tipica “area di completamento”. In effetti il progetto proposto si pone l’obiettivo di ricucire e consolidare il limite urbano industriale estendendo la parte edificata sino al limite della tangenziale.

I vincoli generati dalle infrastrutture (quali ad es: vincolo dalla tangenziale 30 ml, vincolo elettrodotto ecc) e le cesure originate dalle aree verdi e dalle abitazioni esistenti, sono diventati punti qualificanti del progetto proposto come si esporrà successivamente.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il progetto di variante del presente piano guida prescrive l'attuazione degli insediamenti industriali per "Ambiti di attuazione" autonomi e separati ma collegati e funzionalmente integrati da un sistema viario e di sottoservizi che potrà essere realizzato per parti.

La nuova viabilità di piano si articola in parte sulla riprofilazione di alcune strade esistenti ( via IV Novembre e parte di via Proimbole, ingresso su Eco centro), parte su nuovo tracciato all'interno delle proprietà .

Gli accessi sono previsti: a nord da via Breda in corrispondenza della rotonda all'uscita della tangenziale, a sud dall'ingresso dall'Eco centro di Limena. Un ingresso sul lato est da via I Maggio sarà possibile realizzarlo con accordi pubblico /privato. Sempre da via I maggio esiste una viabilità secondaria da via Proimbole in penetrazione da est ad ovest.

La nuova sezione stradale prevede una larghezza di ml. 11,50 con strada larghezza 7.00 , su un lato il marciapiede di ml. 1.50 sul lato opposto pista ciclabile di ml. 2.50 protetta dalla strada con un'aiuola di ml. 0.50. I raggi di curvatura sono adeguati al transito pesante di automezzi.

Gli standard a parcheggio e verde sono stati allocati preferibilmente sulle zone sottoposte a vincolo sfruttando quelli che erano elementi di crisi dei progetti come generatori compositivi. Nello specifico l'asse di penetrazione su via IV Novembre vedono queste aree collocati lungo la fascia di vincolo da elettrodotto in fregio alla strada con possibilità di valorizzare l'asse primario venutosi a formare.

## **METODO DI INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE DI RIPARTIZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/04 in merito alla compartecipazione dei costi, al fine di individuare una equa ripartizione delle spese di urbanizzazione , con specifico riferimento alla " strada, marciapiedi, pista ciclabile e relativi sottoservizi", si allega uno schema generale individuato nella tavola 3 da cui si evincono le quote di partecipazione alle spese per ciascun ambito.

Tale criterio di ripartizione è stato basato sui valori delle aree anche con diversa destinazione urbanistica, secondo le tabelle approvate dal Comune di Limena per i valori IMU determinati dalla " Stima del valore venale di aree edificabili a destinazione Zona D artigianale- industriale di espansione e zona D2 direzionale" redatto dal prof. G. Marella.

Dai rapporti proporzionali tra i valori economici delle aree sono state ricavate le percentuali a carico dei singoli Ambiti.

Lo stesso criterio è stato adottato all'interno dei singoli Comparti generando i contributi in ordine percentuale gravanti sulle singole proprietà ( di cui si allega a titolo di esempio le tabelle con i costi stimati per le opere stradali e relativi sottoservizi).

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO GUIDA**

Finalità del Piano Guida è quello di organizzare urbanisticamente e funzionalmente la parte del territorio oggetto di progetto e rendere possibile e attuabile l'uso dell'area previsto nello strumento urbanistico generale P.I.

Particolare attenzione è stata data quindi alle modalità di attuazione.

Il Piano Guida individua Possibili Ambiti di Intervento soggetti a PUA.

Tali P.U.A. saranno attuati con le modalità previste dall'art. art.19 e art 20 L.R.11/2004

Ciascun possibile Ambito di intervento potrà essere realizzato indipendentemente dallo stato di realizzazione degli altri e avrà:

- dotazione di servizi e sottoservizi
- dotazione di standard urbanistici dimensionati in funzione dell'insediamento previsto nell'ambito;
- viabilità di P.U.A. , servizi e sottoservizi collegati alla viabilità ed ai servizi esistenti

Per ciascun Possibile Ambito di intervento sono state dimensionate e individuate le aree a standard , tale collocazione però ha carattere indicativo. Pertanto in sede di PUA definitivo tali aree potranno subire delle modifiche nella individuazione.

Per ciascun Ambito di Intervento, inoltre è stata studiata la viabilità in modo che risulti, anche in assenza della realizzazione di altri ambiti, funzionale all'uso, dimensionata per i carichi e i flussi previsti, coerente con il disegno urbanistico d'insieme e la definizione urbanistica e infrastrutturale del Piano complessivo.

Parte della Viabilità e relativi servizi è in proprietà comunale. Sarà adeguata a nella sezione e nella dotazione di servizi da ciascun Ambito d'intervento prospiciente la viabilità esistente.

E' stata prevista la realizzazione e l'adeguamento di tutti i servizi a rete, collegati alle reti esistenti, in modo autonomo per ciascun Ambito d'Intervento. Ogni ambito d'intervento quindi, indipendentemente dallo stato di realizzazione degli altri, sarà dotato di tutti i servizi a rete, collegati alla rete esistente.

E' previsto che ogni ambito doti le proprie reti di pozzettoni terminali per consentire che l'intervento di urbanizzazione degli altri ambiti (temporalmente differita) sia agevolmente connesso e collegato con quanto realizzato precedentemente e funzionalmente efficace, al fine di ottenere, a completamento dell'intero intervento di urbanizzazione del Piano, che tutte le reti in

## ARCHITETTI. P.PARISATO – S. CAMPORESE – P. CANIATO

dotazione all'intera Area di Piano siano razionali e funzionali, rispondenti alle necessità di manutenzione e funzionamento .

Le tav 5.n.a del Piano Guida, illustrano tali criteri adottati nella progettazione, indicando chiaramente , per le reti di ciascun ambito, i punti di recapito e collegamento alla rete esistente.

L'insieme dei Pua che nel tempo saranno attuati, daranno completezza all'intera area interessata dal Piano Guida e quindi al P.I.

Si specifica che con apposito atto unilaterale d'obbligo tutte le ditte si assumeranno reciproco impegno a concedere gratuitamente le parti in proprietà interessate dalla viabilità e dai relativi sottoservizi a semplice richiesta da parte di uno degli Ambiti, al fine di rendere attuabile la parte di viabilità necessaria al collegamento alla rete viaria esistente.

Il Comune di Limena si renderà altresì disponibile ad attivarsi per le porzioni di viabilità esterne agli ambiti di intervento funzionali al completamento della rete viaria di progetto.

### **VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEGLI STANDARD GENERALI**

L'area di intervento ricade nella Zona Territoriale Omogenea D – Artigianale – Industriale

di espansione e parzialmente nella Zona Territoriale Omogenea D2 - Direzionale secondo il PRG vigente e il P.A.T. adottato. Nel Computo delle superfici si specifica che:

- 1) Per quanto concerne le aree di proprietà Agrifrass, le stesse mantengono destinazione d'uso produttiva ma la loro attuazione sarà soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04. Si specifica che le stesse, per questo motivo, non sono considerate ai fini dello sviluppo degli standard urbanistici.
- 2) L'area di Baseggio Autotrasporti è esclusa dalla computazione generale in quanto trattasi di attività consolidata ,già in essere in zona propria ma esclusa dagli Ambiti di Intervento
- 3) Sono escluse le aree che hanno ottenuto la variante“ Verde “ con riferimento alla ditta Gallo f.lli, eredi Zanin e Famiglia De Rossi.
- 4) Si specifica che il comparto 5 è composto da due sottocomparti: 5A (Ex Im. Sara) e 5B (Ditta Golin Gastone), in quanto soggette a procedure di attuazione differenti l'una dall'altra.

Calcolo degli standard minimi di legge

Superficie di Piano successiva alla adozione delle varianti verdi : **mq 189.481,00**

Superficie catastale: **mq 189.481,00;**

## ARCHITETTI. P.PARISATO – S. CAMPORESE – P. CANIATO

Superficie di intervento (superficie calcolata indicativa e il cui valore reale potrà essere calcolato definitivamente solo a seguito di un rilievo celerimetrico): mq 189.500,00 ;

Superficie a standard ( Parcheggi e verde ) in riferimento alla L.R. 11/04 per le attività produttive pari al 20% della superficie territoriale e al 50 % sup. lorda di pavimento per le attività direzionali:  
**mq. 41.480,20**

Come risulta dalla verifica, gli standard individuati sono conformi ai parametri di legge.

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI AMBITI**

Si precisa che l'Ambito 1 di intervento prevede l'insediamento di attività commerciali/direzionali e la possibilità di realizzare la viabilità di progetto in completa autonomia per la parte prospiciente la porzione di proprietà su via IV Novembre.

Per quanto riguarda l'ambito 2 è stata individuata un'area per la traslazione di volume direzionale ( originariamente previsto sul fronte di via Breda) e la successiva edificazione di uffici ( ditta Green Cave S.r.l.) . I rimanenti Ambiti di Intervento prevedono l'insediamento di attività a destinazione industriale, artigianale, logistica , produttiva.

### **DESCRIZIONE DELLE RETI E OPERE VARIE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Premesse**

Va premesso che in fase di progettazione delle varie reti e delle opere di urbanizzazione dovranno essere contattati tutti gli enti interessati che nello specifico sono:

strade, verde e parcheggi	Comune di Limena
fognature bianche	Consorzio Brenta Bacchiglione
fognature nere	Acquedotto Etra
acquedotto	Acquedotto Etra
gasdotto	2i rete gas o altro soggetto fornitore
illuminazione pubblica	Comune di Limena
energia elettrica	ENEL o altro fornitore
telecomunicazioni	TELECOM o altro fornitore

si evidenzia che gli schemi hanno carattere indicativo in quanto saranno oggetto di progettazione esecutiva in sede di PUA. Si precisa che in funzione della possibilità di attuare il piano per Ambiti di Intervento, ogni Ambito realizzerà la parte ad esso competente con terminali di impianto in prossimità del limite di intervento.

**asse viario principale**

Il progetto ha considerato tale infrastruttura strada di categoria F2 in ambito urbano (D.M.11-05-2001)

I flussi viari previsti e l'ambito di intervento consentono questa classificazione

La sezione stradale prevista è pari a ml 11.50 complessiva.

La sezione stradale prevista è così composta:

marciapiede (posto su un solo lato è previsto di ml 1.50)

Pista ciclabile (posta su un solo lato) ml 2.50 + 0.50 di aiuola di protezione

Corsia per ogni senso di marcia larghezza 3.00 m ciascuna

banchine su entrambi i lati aventi larghezza 0.50m

Pacchetto stradale : spessore cm. 40.00

**Parcheggi**

I parcheggi saranno in sede propria, così da non ostacolare o rendere pericolosa la viabilità principale.

Oltre a parcheggi per autovetture, sono previsti, per ciascun Ambito di possibile intervento, aree parcheggio per automezzi pesanti con spazi di manovra e sosta adeguati.

Si prefiggerà, ove possibile, compatibilmente con i carichi previsti, l'utilizzo di materiali drenanti per la realizzazione degli stessi.

**Marciapiedi**

I marciapiedi sono stati posizionati lungo la viabilità come sopra illustrata.

**Verde**

Le zone destinate a verde previste dal progetto sono state collocate per lo più in fregio all'asse viario principale, dove si attestano anche le aree standard a parcheggio

La collocazione è stata concordata con l'Amministrazione

Questa collocazione ha permesso di ottimizzare la distribuzione dei lotti, usare aree sottoposte a servitù (ad es servitù di elettrodotto) e configurare una sorta di grande asse viario e di servizi caratterizzante l'intervento. Da non sottovalutare che tale previsione comporta anche una semplificazione e razionalizzazione degli interventi e dei costi di manutenzione ordinaria ( ad es: sfalcio)

E prevista la possibilità di impiegare le aree a standard a verde come ulteriore bacino di

contenimento per il convogliamento di parte delle acque meteoriche.

In fase esecutiva con il progetto di invarianza idraulica prescritto per ogni ambito, tale soluzione sarà oggetto di dimensionamento e valutazione-

Complessivamente le zone a verde in questione risultano avere una superficie totale di 20.573,30 mq.

### **Rete fognaria**

Le reti per le acque reflue saranno concordate in fase esecutiva con gli enti competenti .

I punti di consegna previsti saranno su via Breda (a nord), Via Praimbole, (punto di consegna mediano) e ancora su via Praimbole a sud (zona Ecocentro). Tali punti di consegna sono siti sulle strade esistenti, esterne all'Area oggetto di Piano guida. Ulteriore punto di consegna previsto sarà su nuova strada di Piano collegata a Via I maggio

### **Rete acquedotto e distribuzione gas**

La rete gas sarà concordata con l'ente competente sulla base delle effettive necessità delle attività da insediare. Anche per tale rete sono previsti collegamenti alla rete esistente, nei punti di interconnessione tra la nova viabilità di piano e quella esistente. I punti di interconnessione sono quelli già elencati per il recapito della rete fognaria

### **Rete di illuminazione pubblica**

In fase esecutiva sarà predisposto apposito progetto illuminotecnico per il rispetto delle recenti normative contro l'inquinamento luminoso e per il contenimento energetico.

Tale rete, sarà collegata alla rete esistente .

### **Rete elettrica**

Lo schema di progetto prevede l'installazione di 3 cabine per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica. La rete sarà predisposta per le utenze da insediarsi e collegata a quella esistente.

### **Rete telefonica e in fibra ottica**

Il piano prevede la posa di tubi corrugati predisposti per il passaggio delle linee di telecomunicazione e di fibra ottica che sarà installata direttamente dalle ditte che si installeranno nell'area. Anche tale rete sarà collegata a quella esistente sulle vie Breda, Praimpole e I maggio.

**ARCHITETTI. P.PARISATO – S. CAMPORESE – P. CANIATO**

Tutte le reti, come  
Limena dicembre 2022

*Arch. P. Parisato. Arch. S. Camporese, Arch. P. Caniato*