



---

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “P.U.A. - VIA ROMA”

## PROGETTO DEFINITIVO

**DATI GENERALI:** Provincia di Padova  
Comune di Limena  
Via Roma

---

**COMMITTENTE:** LIMBES S.r.l.  
Cod. Fisc. e Partita Iva: 01630720280  
Sede: Via G. Matteotti, n. 13 - Limena (PD)

---

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

---

**COMMESSA:** 20027

---

**TIPOLOGIA:** GN

---

**ELABORATO:** RL

---

**NUMERO:** 01

---

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	26.04.2023	PRIMA EMISSIONE	G.C.	F.P.	M.C.

---

NOME FILE: 20027\_PD2\_GN\_RL\_01\_R0 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA.docx

---

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. STATO DI FATTO.....</b>	<b>2</b>
2.1 UBICAZIONE DELL'AREA.....	2
2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	3
2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
2.3.1 P.R.G VIGENTE - ORA P.I. (PIANO DEGLI INTERVENTI).....	4
2.3.2 P.A.T. (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO).....	6
2.4 LEGISLAZIONE REGIONALE E NAZIONALE .....	13
2.4.1 LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017, N. 14.....	13
2.4.2 LEGGE REGIONALE 30 GIUGNO 2021, N. 19.....	14
2.5 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	14
<b>3. STATO DI PROGETTO .....</b>	<b>15</b>
3.1 CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI.....	15
3.1.1 UBICAZIONE DEL PROGETTO E RAPPORTO CON IL CONTESTO .....	16
3.1.2 TIPOLOGIA EDILIZIA DI PROGETTO .....	16
3.1.3 VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ DI PROGETTO .....	17
3.1.4 AREE ESTERNE E VERDE DI PROGETTO.....	17
3.1.5 RETI TECNOLOGICHE.....	18
3.2 DATI URBANISTICI DEL PLANIVOLUMETRICO.....	19
3.3 DISCIPLINA COMMERCIALE.....	20
<b>4. ITER AMMINISTRATIVO .....</b>	<b>21</b>
4.1.1 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL' AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO.....	21
<b>5. CONCLUSIONI.....</b>	<b>22</b>

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



## 1. PREMESSA

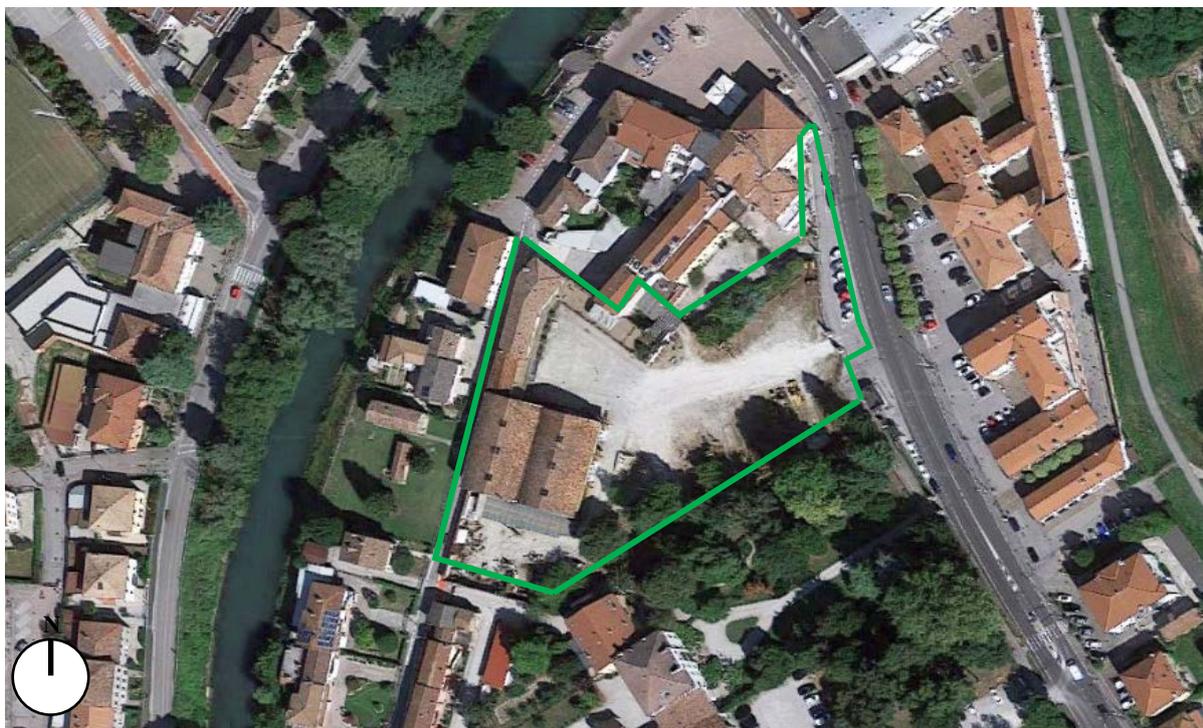
La presente relazione tecnico-illustrativa descrive il progetto di riqualificazione urbana che consiste nella demolizione di alcuni immobili esistenti a diversa destinazione (artigianale, direzionale e residenziale) con successiva ricostruzione di un unico volume a destinazione d'uso commerciale, compatibile con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

In questo senso si precisa che la riqualificazione urbana o, meglio, la rigenerazione urbana rappresenta uno degli obiettivi che la recente normativa regionale persegue attraverso procedimenti che agevolino il riuso di ambiti abbandonati, dismessi e degradati sotto molteplici punti di vista. Si tratta quindi di intervenire non solo dal punto di vista edilizio, ma di ri-generare anche economia, occupazione e spazi della socialità con nuove destinazioni attraverso un confronto tra interessi pubblici e privati.

## 2. STATO DI FATTO

### 2.1 UBICAZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di intervento si colloca all'interno del tessuto urbano del centro storico di Limena (PD) e precisamente si sviluppa in senso trasversale tra via Roma e via Giacomo Matteotti, che la delimitano sui fronti Est ed Ovest.



*Inquadramento aerofotogrammetrico*

Al suo interno sono collocati un piccolo fabbricato ad uso magazzino ed un immobile a destinazione mista (artigianale, direzionale e residenziale) edificato lungo il confine di via G. Matteotti e dotato di una vasta area

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



scoperta. Attraverso tale spazio l'edificio viene messo in relazione con l'adiacente via Roma, sulla quale si affaccia l'accesso carrabile, che rappresenta l'unico ingresso esistente per l'entrata e l'uscita di mezzi e persone. Detta area, inoltre, è delimitata a Nord e a Sud da altre proprietà, rappresentate nello specifico a Nord da edifici a carattere prevalentemente residenziale ed edificati lungo il confine, mentre a Sud da aree scoperte di pertinenza dei fabbricati esistenti, tra i quali si segnala la presenza di una Villa con grado di tutela "A".

## 2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto di P.U.A. è catastalmente individuata nel **Comune di Limena - Foglio 9** come segue:

- **M.N. 42**, di proprietà della ditta Limbes S.r.l., superficie pari a 5.659 mq;
- **M.N.1182**, di proprietà della ditta Limbes S.r.l. superficie pari a 129 mq;
- **M.N. 2099**, di proprietà della ditta Limbes S.r.l. superficie pari a 442 mq;
- **M.N. 2097 (porzione)** di proprietà comunale, lungo via Roma pari a 615 mq.

Nell'immagine sottostante l'ambito di intervento, individuato con linea continua verde, con superficie pari a 6.845 mq, comprende al suo interno ulteriori 3 perimetri di seguito specificati:

- il perimetro rosso definisce l'area in proprietà oggetto d'intervento;
- il perimetro blu definisce l'area in proprietà, che al momento risulta essere interessata da una procedura semplificata ai sensi dell'allegato 4 al Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 per siti di ridotte dimensioni in cui vi sia superamento delle soglie di contaminazione (CSC);
- il perimetro giallo definisce la porzione di area pubblica, lungo via Roma, anch'essa oggetto d'intervento. Questa parte è stata aggiunta, su indicazione dell'Amministrazione, in maniera tale da conferire all'area un disegno unitario di progetto.



Estratto mappa catastale

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288

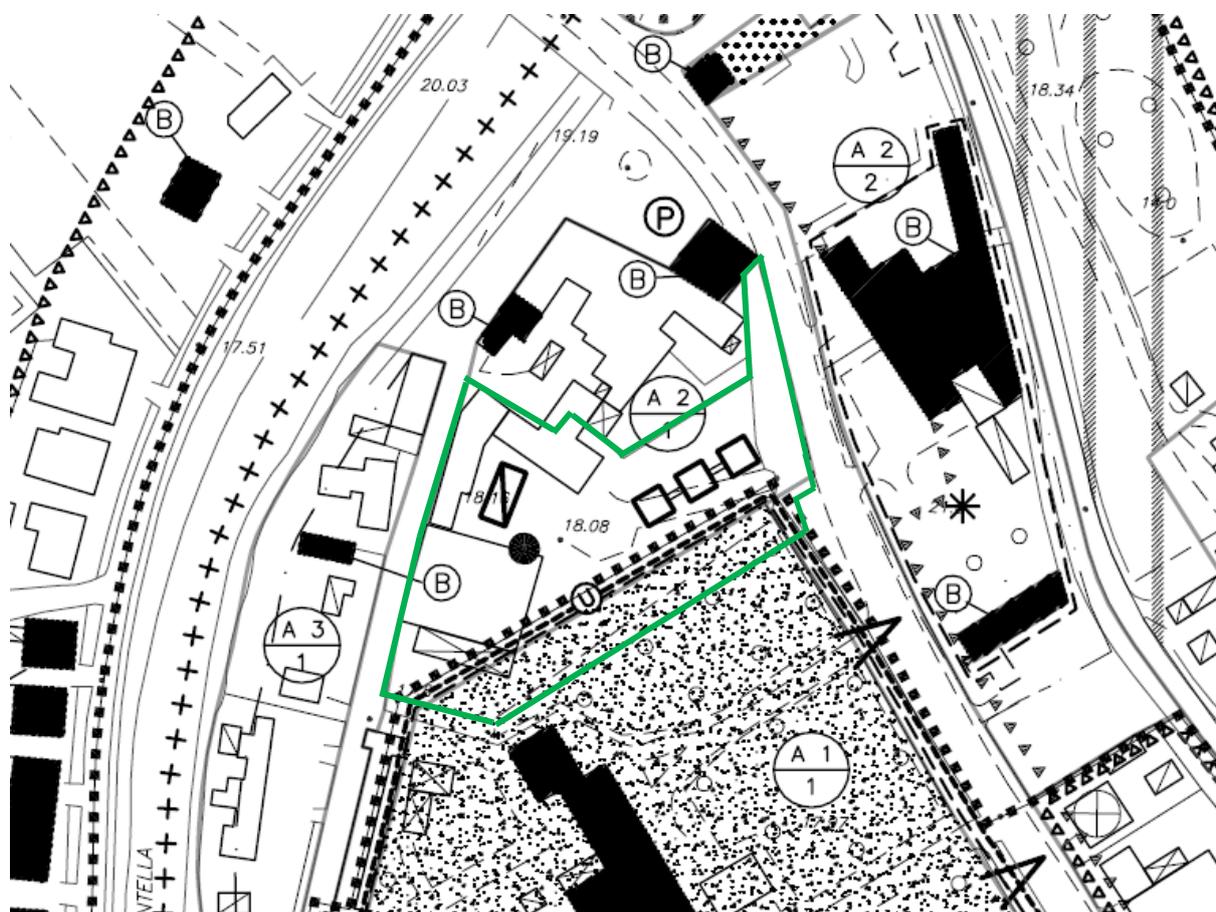


## 2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'inquadramento urbanistico si basa sulle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G. vigente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 19.12.2002 ed approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4535 del 29.12.2004 e n. 233 del 07.02.2006 che, a seguito dell'approvazione del P.A.T. (approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 e pubblicato sul B.U.R. n. 54 del 01.06.2017) è diventato, il Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 48 - comma 5 bis della L.R. n.11 del 23.04.2004.

### 2.3.1 P.R.G VIGENTE - ORA P.I. (PIANO DEGLI INTERVENTI)

#### - Tavola 13.3.A "Variante al P.R.G. per le zone residenziali e produttive"



Estratto Tavola 13.3.A "Variante al P.R.G. per le zone residenziali e produttive"

	1	INTERVENTO EDILIZIO COORDINATO, per ottenere la coerenza compositiva tra le caratteristiche architettoniche e formali delle diverse tipologie e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati
	P.2.	INTERVENTO COERENTE CON LE PREESISTENZE DI VALORE CULTURALE
	P.1.	ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE
	1	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
		AMBITI SOGGETTI ALLA FORMAZIONE DI UNO O PIU' STRUMENTI STRATEGICI ATTUATIVI
		AREA A VERDE PRIVATO

Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



L'area in oggetto (contornata dalla linea continua verde) risulta compresa nella **Zona Omogenea A2/1** - Zona residenziale. In riferimento all'art. 12 delle N.T.A. oltre alla destinazione d'uso residenziale è consentita anche la realizzazione di negozi.

In particolare nell'art. 12.1 viene specificato che nella zona A2 il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 50% del volume complessivo previsto dal P.R.G. Inoltre, per gli immobili privi di interesse culturale e ambientale inseriti in tale zona, sono altresì previsti interventi di ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

- densità territoriale di zona non maggiore a 1,75 mc/mq;
- altezza massima degli edifici m 10;
- distanze dalla strada e distacchi dai confini disciplinati dall'art. 10 delle N.T.A.

L'area, inoltre, è inserita all'interno del perimetro delle "zone soggette a uno o più strumenti urbanistici", normate nello specifico secondo quanto prescritto negli artt.5 e 6 delle N.T.A.

Ulteriormente nell'art. 8 viene indicato che in tutte le zone ed aree è consentita la modifica delle utilizzazioni in atto, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Nello specifico per le attività commerciali, devono essere garantiti i parcheggi in quantità definite dall'art. 7. In esso si precisa che, oltre alla superficie da destinare a parcheggio privato stabilita da apposite leggi, devono essere previsti spazi a parcheggio comprendenti area di sosta e area di manovra con una superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto di intervento.

Tra le indicazioni di P.R.G. vi sono alcuni simboli che specificano, anche in base al grado di efficacia, quale sia la tipologia di intervento edilizio realizzabile o l'utilizzazione da modificare. Nello specifico:

- per la parte di edificio direzionale/residenziale viene indicato come possibile un intervento coerente con le preesistenze;
- per l'area esterna viene indicato un intervento edilizio coordinato al fine di ottenere coerenza compositiva tra le caratteristiche architettoniche e formali delle diverse tipologie e la sistemazione degli spazi scoperti;
- il fabbricato industriale viene definito come attività produttiva da trasferire.

Parte dell'area oggetto di intervento risulta inoltre compresa nella **Zona Omogenea A1/1** – Verde privato. In riferimento all'art. 12 delle N.T.A. tali aree scoperte sono vincolate al mantenimento del parco, da riqualificare sulla base di un progetto unitario. In questo senso l'area scoperta potrà essere utilizzata anche per attività ricreative e per il tempo libero.



### 2.3.2 P.A.T. (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO)

#### - Tavola C.01.01 “Zonizzazione PRG vigente”



Estratto Tavola C.01.01 “Zonizzazione PRG vigente”



Zona A - residenziale - centro storico

L'area in oggetto risulta compresa nella zona A - Residenziale - Centro storico.

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

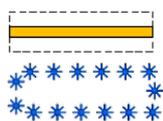
C.Fisc. e P.Iva 04819970288



- Tavola B.01 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale”



Estratto Tavola B.01 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale”



Viabilità / Fasce di rispetto

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. c - Corsi d'acqua  
Fiume Brentone, La Cunetta e Brenta, Naviglio Brentella, Scolo Porra

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



L'area in oggetto risulta all'interno di una fascia soggetta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. c - Corsi d'acqua; infatti, in riferimento all'art. 16 - comma 1 delle N.T. allegate al P.A.T., si specifica che sono di interesse paesaggistico i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150 m; inoltre al comma 4 viene precisato che *“il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività / altro per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.”*

Inoltre, al comma 6 viene specificato che qualora *“nell'ambito delle fasce di protezione riparia siano compresi edifici o manufatti, comprese le sedi viarie, la disposizione e la profondità delle fasce di rispetto previste terrà conto di tali preesistenze e della necessità di consentirne il restauro, il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento, oltre alla demolizione con ricostruzione all'esterno delle fasce”*.

In riferimento all'art. 33 - comma 3 delle N.T. allegate al P.A.T., si precisa che le strade in prossimità dell'area in oggetto (via Roma e via Giacomo Matteotti) sono caratterizzate da fasce di rispetto nelle quali *“oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.”*

Infine, al comma 1 si prescrive che in tali fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

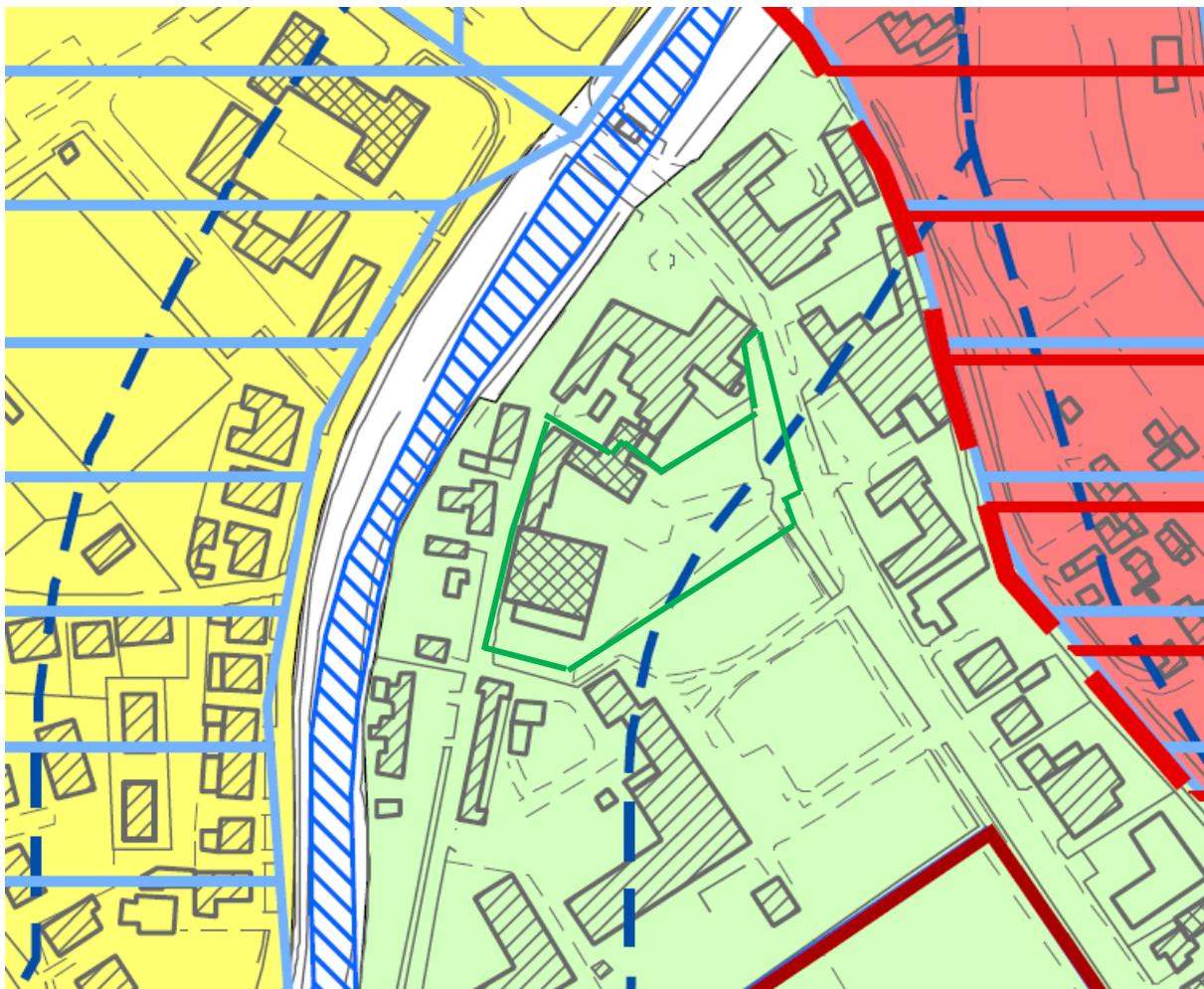
*e-mail: info@elitec.it*

*web: www.elitec.it*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*

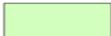


- Tavola B.03 “Carta delle Fragilità”



Estratto Tavola B.03 “Carta delle Fragilità”

Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria

 Area idonea

Zone di tutela

 Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004

In riferimento all'art.41 - comma 4 delle N.T. allegate al P.A.T. vengono definite aree idonee quelle aree “caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della medio-bassa capacità portante dei terreni presenti nell'intero ambito e per la presenza di falda a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione

Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

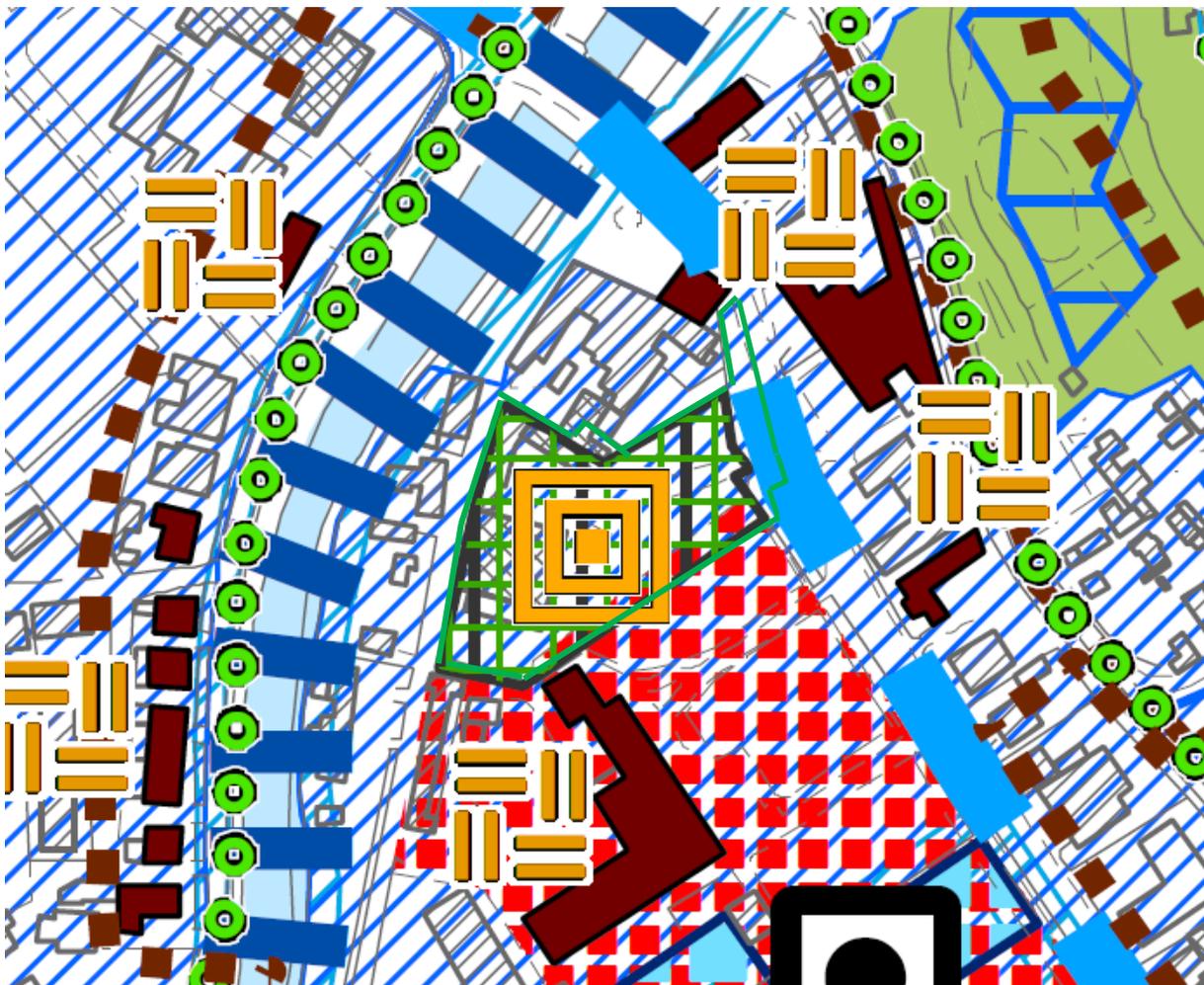
C.Fisc. e P.Iva 04819970288



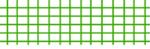
*stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato."*

In riferimento all'art.43 delle N.T. allegate al P.A.T. esso individua l'area oggetto di intervento inserita in una fascia di profondità di 100 m dall'unghia esterna del canale arginato Brentella e ne disciplina la tutela assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti nel caso di nuovi interventi.

- **Tavola B.04 "Carta delle Trasformabilità"**



*Estratto Tavola B.04 "Carta delle Trasformabilità"*

	Urbanizzazione consolidata - residenza
	Opera incongrua Attività produttive in zona impropria
	Ambiti di riqualificazione

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



In riferimento all'art.45 - comma 1 delle N.T. allegate al P.A.T., le aree di urbanizzazione consolidata rappresentano i **contesti territoriali di "completamento"**, sia residenziali, sia produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione, all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, con la diretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente e del Regolamento Edilizio, qualora compatibili con il P.A.T.

In riferimento all'art.47 - comma 1 delle N.T. allegate al P.A.T., **l'immobile esistente viene identificato come opera incongrua**, in quanto incidente negativamente sul valore paesaggistico, architettonico e ambientale dei luoghi di appartenenza in funzione delle specifiche utilizzazioni in atto. Nello specifico, in riferimento al comma 2 e all'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., viene prescritta l'eliminazione delle opere incongrue, mediante trasformazione o trasferimento o conseguente ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determinando a favore dell'aveute titolo un credito edilizio. Infatti nel comma 5 viene enunciato che *"per quanto riguarda le aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree, al fine di disciplinare gli interventi ammissibili, definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilire i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione, determinare le dotazioni di servizi prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circ. Reg. n. 16 del 30.07.2001"*.

In riferimento all'art. 65 - comma 1 e successivi delle N.T. allegate al P.A.T., si precisa che **gli ambiti di riqualificazione** *"comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo e nelle quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone improprie, sono da favorire la riqualificazione e/o la riconversione"*. Quest'ultime rappresentano gli obiettivi, perseguiti dal Piano degli Interventi, attuabili attraverso specifiche azioni di mitigazione ambientale, di integrazione ed eventuale potenziamento dei sistemi di fruizione dell'area stessa. In questo senso le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione sono definite:

- a) dal P.I., nel rispetto delle direttive indicate dal P.A.T.;
- b) con programma integrato di cui all'Art. 19 della L.R. n. 11/2004 e ss.ms.ii., previa la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., o di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima.

Quindi nel periodo transitorio, rispetto alla formazione della prima variante al P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, sono ammessi unicamente:

- interventi in applicazione della disciplina vigente;
- interventi diretti nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett.) a, b, c e d), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- interventi soggetti alla preventiva formazione di P.U.A. tra quelli previsti dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

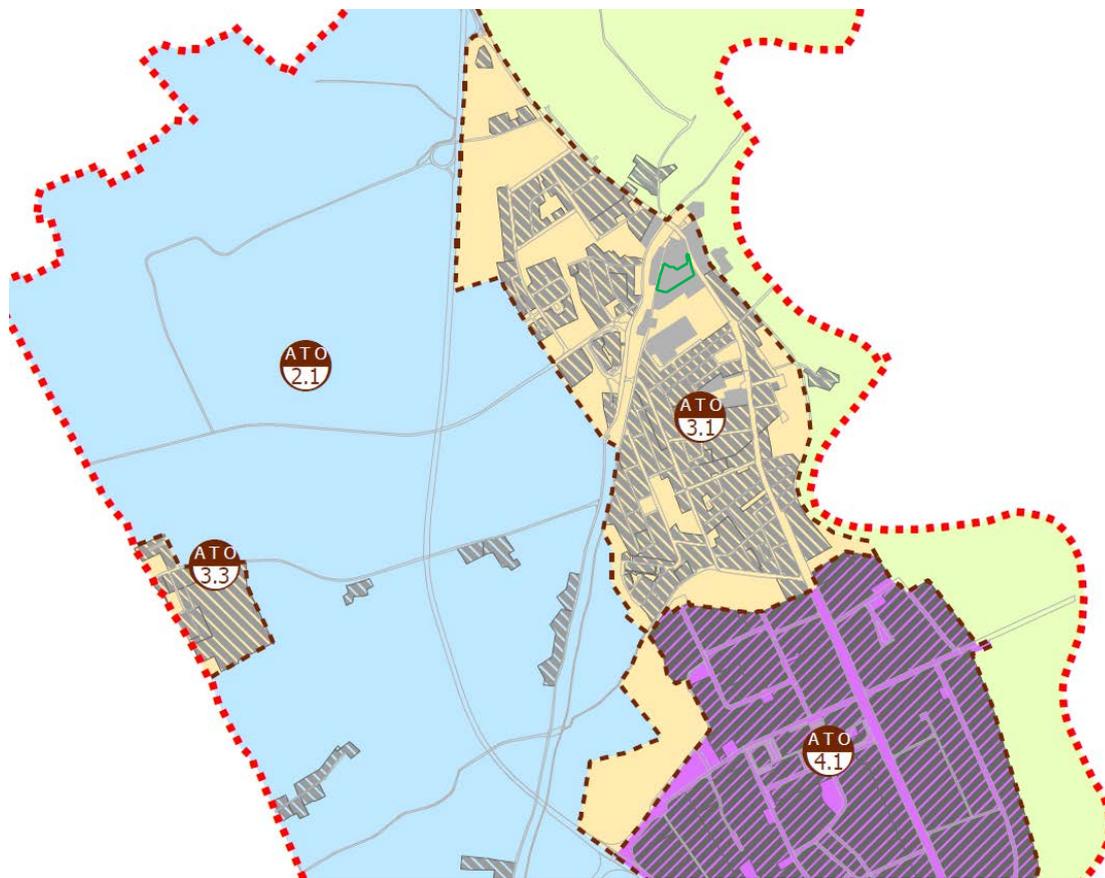
*e-mail: info@elitec.it*

*web: www.elitec.it*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*



- **Tavola C.01.06 “Dimensionamento territoriale – A.T.O. Ambiti territoriali omogenei”**



*Estratto C.01.06 “Dimensionamento territoriale – A.T.O. Ambiti territoriali omogenei”*



ATO 3 - Insediativo - residenziale

In riferimento a quanto esposto nella Relazione Tecnica, allegata al P.A.T., l'area oggetto di intervento risulta inserita nell'Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O. 3 insediativo – residenziale, che si sviluppa da nord a sud, creando una fascia verticale nella parte centrale del territorio comunale, e più nello specifico nell'A.T.O. 3.1.

Per questo ambito sono previste le seguenti principali azioni strategiche:

- prevedere la rifunzionalizzazione degli insediamenti esistenti attraverso una migliore dotazione di servizi in genere;
- prevedere il rimodellamento degli insediamenti esistenti attraverso l'attivazione di specifici P.U.A. garanzia della qualità urbana ed architettonica (progetti unitari);
- riqualificare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica;
- incentivare il recupero del patrimonio esistente e la saturazione delle zone di completamento, privilegiando la densificazione insediativa sulla base di principi di integrazione sociale, funzionale e morfologica; in particolare dovrà essere incentivato il recupero delle aree produttive dismesse, valutato

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



in base alla loro localizzazione, favorendone la trasformazione in residenza e/o servizi, avendo cura di conferire senso compiuto all'intervento;

- organizzare una maglia di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento tra le parti edificate ed i luoghi di servizio alla popolazione;
- promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Inoltre per quanto riguarda le previsioni quantitative dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso previste per l'A.T.O. 3.1, desunti dall'Allegato D alla Relazione Tecnica del P.A.T., denominato "Dimensionamento A.T.O.", si evince che per tale ambito vi è la **previsione di 1.700 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale**, derivanti dal seguente calcolo:

- vista l'introduzione di nuovo volume nell'A.T.O. 3.1, pari a 60.000 mc (45.000 mc per l'area di espansione residenziale n. 35 + 15.000 mc per l'area di espansione residenziale n. 36) dei quali sono previste attività commerciali nella misura massima del 10%, si ottengono quindi 6.000 mc a destinazione commerciale. Tale volumetria divisa per un'altezza ipotetica di 3,50 m permette di ottenere una SLP pari a circa mq 1.700 mq.

In considerazione di tutto quanto finora esposto si può affermare che l'Amministrazione, consapevole della necessità di riqualificare il territorio costruito, attraverso strumenti flessibili ed efficaci, abbia inserito nel proprio strumento di programmazione territoriale (P.A.T.), indicazioni che rinviano al Piano degli Interventi, affinché si attivino processi virtuosi per riportare questi spazi al decoro e alla fruibilità pubblica.

## 2.4 LEGISLAZIONE REGIONALE E NAZIONALE

In riferimento allo stato della legislazione vigente si riportano alcune considerazioni e/o estratti della Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e della Legge Regionale 30 giugno 2021, n. 19 *Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – "Veneto cantiere veloce"*.

### 2.4.1 LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017, N. 14

La suddetta legge pubblicata sul BUR del 09 maggio 2017, ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La Legge Regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.

Particolare rilievo nell'impianto normativo della Legge rivestono le previsioni volte alla *riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana* (art. 6 e 7), che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico ed ambientale.

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

*e-mail: info@elitec.it*

*web: www.elitec.it*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*



## 2.4.2 LEGGE REGIONALE 30 GIUGNO 2021, N. 19

La suddetta legge pubblicata sul BUR del 02 luglio 2021, ed entrata in vigore il 03 luglio 2021, detta misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi, al fine di agevolare la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente nonché sostenere la ripresa economica e produttiva della Regione, in particolare del comparto edilizio, nel rispetto della normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo, dell'autonomia degli enti locali ed avuto riguardo alla sostenibilità ambientale degli interventi.

Particolare rilievo nell'impianto normativo della Legge riveste quanto esplicitato nell'art. 4 *“Piani urbanistici attuativi in deroga al Piano degli Interventi - Modifica dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”* che con l'aggiunta del comma 8 ter al suddetto articolo, specifica che *“nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”, i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.”*

## 2.5 CONFORMITÀ EDILIZIA

In riferimento alla vigente normativa edilizia del Comune di Limena lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto autorizzato con gli ultimi titoli edilizi presentati ovvero con quanto definito come “stato legittimato”.

Di seguito si riporta la situazione attuale:

- i fabbricati insistenti sul M.N. 42 sono stati legittimati ai sensi della Legge 47/1985 con pratica di Condonò Edilizio presentata nell'aprile del 1986 (rif. pratica n. 571 presentata in data 30/04/1986), in quanto essi erano stati edificati nel corso degli anni 1973, 1976 e 1983 in assenza di concessione edilizia;
- il fabbricato insistente sul M.N. 1182 è stato legittimato ai sensi della Legge 724/1994 con pratica di Condonò Edilizio presentata nel febbraio del 1995 (rif. concessione edilizia in sanatoria n. 102/95), in quanto esso era stato realizzato ante dicembre 1993, anch'esso in assenza di autorizzazione/concessione edilizia.

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



### 3. STATO DI PROGETTO

L'area oggetto di intervento, come risulta dalle analisi esposte in precedenza, offre molti spunti progettuali, dettati soprattutto dalla particolare posizione, in cui si colloca all'interno del centro storico di Limena, e dalle preesistenze architettoniche ad ambientali intrinseche ed estrinseche ad essa.

Nei successivi paragrafi vengono esposti tutti i principali temi che sono stati affrontati e sviluppati per giungere ad una proposta progettuale quanto più coerente e rispettosa del contesto, nel quale verrà inserita.

#### 3.1 CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI

L'intervento di progetto, attraverso la promozione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), prevede la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione artigianale, direzionale e residenziale, poiché, come indicato dagli strumenti urbanistici, parte di essi, ovvero il fabbricato artigianale, risulta opera incongrua rispetto all'ambito territoriale nel quale si trova nonché privo di valore paesaggistico, architettonico ed ambientale. Pertanto, favorendo un intervento di riconversione, è stata prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione d'uso commerciale e la conseguente riconfigurazione dell'area scoperta pertinenziale, al fine di riqualificare e valorizzare un'area strategica del centro storico cittadino, che attualmente risulta abbandonata e degradata.



*Estratto della planimetria generale di progetto*

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



### 3.1.1 UBICAZIONE DEL PROGETTO E RAPPORTO CON IL CONTESTO

Il progetto è stato concepito, sia dal punto di vista ambientale che architettonico, nel rispetto della conformazione del fondo e del suo rapporto con il contesto.

Il nuovo edificio infatti svuota quasi completamente il fronte lungo via Giacomo Matteotti, che era precedentemente saturato dal volume dell'edificio esistente, ed occupa la parte interna del sedime di quest'ultimo edificio.

Ad Ovest la posizione dell'edificio consente di mantenere l'allineamento con le cortine murarie esistenti lungo la pubblica via, mutando però completamente l'immagine del fronte originario, di natura compatta ed impermeabile, che diventa permeabile e dotato di un linguaggio comune rispetto al contesto. Allo stesso modo, ad Est la posizione dell'edificio assicura all'area una grande permeabilità, permettendo l'inserimento di elementi del paesaggio come aree verdi, arbusti ed alberi. Il prospetto parallelo a via Giacomo Matteotti ed allineato allo spigolo della vicina Villa, genera un edificio di forma pressoché rettangolare funzionale alle esigenze della destinazione d'uso e ben inserito nel contesto urbano esistente. Inoltre, l'inserimento dell'edificio nel tessuto urbano esistente rispetta, per quanto possibile e compatibilmente con la griglia urbana presente, gli allineamenti con gli edifici che verranno demoliti e con la morfologia del sistema insediativo esistente.

Poi per quanto riguarda gli accessi l'ingresso carraio all'area è stato mantenuto lungo via Roma, ma ne vengono creati altri due, uno pedonale e l'altro ciclo-pedonale, alle due estremità della parte Nord-Ovest dell'area oggetto di intervento, lungo via Giacomo Matteotti, al fine di conferire maggior permeabilità all'area stessa.

Tale intervento rappresenta quindi l'opportunità di **rigenerare un vuoto urbano** e di trasformare un problema in un punto di forza, restituendo al territorio nuovi spazi di valore.

L'intervento, infatti, si pone come obiettivo quello di migliorare la percezione dell'area al fine di proporsi come nuova polarità urbana. Questa rigenerazione attribuisce all'area una nuova destinazione d'uso, in funzione delle caratteristiche intrinseche e delle relazioni con il contesto nel quale si colloca, in modo da ricucire il tessuto urbano, garantendo la riqualificazione del territorio ed il miglioramento qualitativo della vita della comunità. Ecco, dunque, che l'inserimento di una funzione commerciale, quale una **media struttura di vendita a carattere misto (alimentare e non alimentare)**, oltre ad offrire alla collettività un servizio, permette di promuovere una serie di interventi collaterali in grado di riorganizzare l'intera area.

### 3.1.2 TIPOLOGIA EDILIZIA DI PROGETTO

Il fabbricato di nuova costruzione, che ospiterà, come detto in precedenza, una media struttura di vendita a carattere misto (alimentare e non alimentare), è stato progettato al fine di configurarsi come un "oggetto architettonico" che caratterizzi l'area in oggetto, diventando un elemento promotore della nuova identità aggregativa pensata per l'area stessa, rispettando al tempo stesso i principi architettonici tipici del tessuto urbano cittadino.

Le scelte tipologiche utilizzate per la realizzazione dell'edificio saranno volte al miglioramento della qualità architettonica, proponendo da una parte un linguaggio compatibile con le preesistenze del tessuto urbano circostante e dall'altra alcuni elementi architettonici contemporanei, rispondenti alle esigenze di un fabbricato moderno di natura commerciale.

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



### 3.1.3 VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ DI PROGETTO

Particolare attenzione è stata posta al progetto della viabilità e delle connessioni al fine di inserirle con coerenza e rispetto all'interno del contesto preesistente. In questo senso, infatti, dopo attente valutazioni progettuali, è stato previsto di mantenere l'accesso principale su via Roma, trasladandolo verso l'alto e verso l'esterno rispetto alla situazione esistente, in modo tale da riqualificare e mettere in sicurezza tale area senza stravolgere la conformazione attuale.

Gli interventi previsti pertanto possono essere riassunti come segue:

- riconfigurazione del parcheggio pubblico esistente su via Roma, che viene inglobato all'interno del progetto complessivo, pur mantenendo la caratteristica di area pubblica, al fine di mettere in sicurezza tale area, data dalla separazione della circolazione veicolare interna rispetto a via Roma;
- riqualificazione ambientale del fronte su via Roma mediante la creazione di un'area a verde caratterizzata da arbusti e siepi autoctone, instaurando così un rapporto di continuità con il sottostante fronte arboreo della Villa e producendo un effetto di mitigazione rispetto all'area scoperta retrostante;
- separazione su via Roma del flusso veicolare dal flusso ciclo-pedonale mediante l'inserimento di isole spartitraffico rialzate a protezione della pista ciclo-pedonale;
- progettazione della nuova viabilità interna realizzata in maniera tale da costituire un percorso protetto ad anello, che garantisca agli utenti sia la possibilità di accedere comodamente al nuovo edificio commerciale sia di utilizzare i posti auto privati, ad uso pubblico, per raggiungere altri spazi ed attività esterne all'area di progetto;
- recupero della permeabilità dell'area attraverso la realizzazione di una fascia verde lungo il perimetro sud-est della proprietà, che si configura come zona 'filtro' rispetto alla vicina Villa, e di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Roma e via Giacomo Matteotti;
- creazione di un percorso pedonale, interno all'area di progetto, che permette lo spostamento e la connessione dei flussi dall'interno verso l'esterno e viceversa, e che connota tale area come spazio del tutto permeabile a servizio della mobilità del limitrofo centro città.

Inoltre al fine di conferire un disegno unitario all'intervento, volto sempre al rispetto ed alla valorizzazione del contesto, si provvederà alla ricollocazione delle colonne del portale esistenti, in maniera tale da dare continuità al fronte su via Roma, lungo il quale sono collocati altri portali con le medesime caratteristiche.

### 3.1.4 AREE ESTERNE E VERDE DI PROGETTO

Il progetto delle aree esterne e del verde è stato concepito tenendo conto in particolar modo della necessità di porre in dialogo il linguaggio contemporaneo del nuovo costruito con la definita identità storica del contesto circostante, cercando di optare per materiali funzionali e scelte progettuali prive di "barriere architettoniche".

Per quanto riguarda la progettazione del verde si è ricorso all'utilizzo di specie arboree autoctone, quali tigli, frassini ed aceri, in continuità con le presenze vegetative tipiche della zona, ponendo particolare attenzione alla funzione ed ai caratteri del verde stesso. Le alberature saranno periodicamente sottoposte ad interventi programmati di manutenzione al fine di contenerne la chioma e di regolarne la crescita; inoltre la loro piantumazione è stata pensata in modo tale che ogni specie abbia il corretto sviluppo vegetativo e vengano rispettati i rapporti visuali con il contesto edificato circostante.

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

*e-mail: info@elitec.it*

*web: www.elitec.it*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*



In quest'ottica infatti l'impatto creato dall'intervento di progetto è stato mitigato ad est, creando un'area "cuscinetto", a totale uso pubblico, nella quale inserire un'area a verde piantumato con specie arbustive autoctone con la doppia funzione di schermo visuale e di trasparenza verde. A sud-est invece è stato mitigato mediante la realizzazione di un'area "filtro", rispetto alla vicina Villa, configurandosi come una propaggine di verde pubblico attrezzato con la funzione di collegamento tra i due fronti stradali (via Roma e via Giacomo Matteotti) e tra i tessuti urbani.

Anche per quanto riguarda i materiali utilizzati per le pavimentazioni si è pensato di optare per scelte che ben si adattassero ai caratteri del contesto urbano e paesaggistico esistenti.

Infatti, la pavimentazione della pista ciclo-pedonale, inserita nella fascia di verde a sud-est, così come il fronte lungo via Roma, verranno realizzati in materiali conformi e simili a quelli preesistenti per mantenere la continuità con la parte di pista ciclabile esistente; per quanto riguarda gli spazi a parcheggio, essi saranno realizzati con finitura visivamente differente rispetto alla sede stradale.

Si sottolinea, inoltre, che la Zona Omogenea A1/1 (verde privato) è stata mantenuta per quanto possibile a verde ed è stata inserita nel progetto unitario complessivo di recupero dell'area. Parte di tale area, nello specifico il M.N. 2099, di proprietà del richiedente, come evidenziato negli elaborati grafici, al momento risulta essere interessata da una procedura semplificata ai sensi dell'allegato 4 al Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 per siti di ridotte dimensioni in cui vi sia superamento delle soglie di contaminazione (CSC).

### **3.1.5 RETI TECNOLOGICHE**

Il progetto prevede la realizzazione di nuove reti di sottoservizi che collegheranno il nuovo fabbricato ai servizi esistenti. Di seguito vengono sommariamente elencati gli interventi in progetto che verranno realizzati sulle reti tecnologiche: rete Enel, rete di approvvigionamento idrico, rete acque bianche, rete acque nere e rete di illuminazione pubblica.

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

*e-mail: info@elitec.it*

*web: www.elitec.it*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*



### 3.2 DATI URBANISTICI DEL PLANIVOLUMETRICO

L'analisi della capacità edificatoria ed i dati di seguito riportati sono stata dedotti dagli strumenti urbanistici Comunali e dall'elaborato "20027\_PD2\_GN\_RL\_01\_A01\_R0 - PLANIVOLUMETRICO AMBITO Z.T.O. A-2.1" redatto dal Geom. Marco Mason, inviato mezzo PEC al Comune di Limena in data 22.07.2021 ed allegato alla presente.

#### **Parametri e previsioni di P.R.G. ora P.I.:**

altezza massima degli edifici = 10 m

distanze disciplinate dall'art. 10 N.T.A.

aree a parcheggio secondo L. n. 122/89 = 1 mq / 10 mc

aree a parcheggio secondo art. 7 N.T.A. = 50 mq / 100 mq s.l.p.

Indice di densità territoriale massima di zona = 1,75 mc/mq

Sup. identificata dal P.R.G. - Z.T.O. A2.1 = 8.944,00 mq

Volume massimo realizzabile da P.R.G. = 15.652,00 mc (vedasi relazione geom. Mason)

Volume minimo residenziale da P.R.G. ( $\geq 50\%$  del volume massimo realizzabile) = 7.826,00 mc (vedasi relazione geom. Mason)

#### **Dati stato di fatto:**

Sup. catastale foglio 9, mapp. 42 = 5.659,00 mq

Sup. catastale foglio 9, mapp. 1182 = 129,00 mq

Sup. catastale foglio 9, mapp. 2099 = 442,00 mq

Sup. catastale foglio 9, mapp. 2097 (porzione) = 615,00 mq

Sup. catastale ambito P.U.A. TOTALE = 6.845,00 mq

Volume totale realizzato in Z.T.O. A2/1 = 23.715,72 mc  $>$  15.652,00 mc (vedasi relazione geom. Mason)

Volume residenziale realizzato in Z.T.O. A2/1 ( $\approx 26\%$  del volume realizzato) = 6.266,12 mc  $<$  7.826,00 mc (vedasi relazione geom. Mason)

Volume altre destinazioni realizzato in Z.T.O. A2/1 ( $\approx 74\%$  del volume realizzato) = 17.449,60 mc (vedasi relazione geom. Mason)

#### **Dati stato di progetto:**

Sup. catastale ambito P.U.A. TOTALE = 6.845,00 mq

Sup. lorda pavimentata del fabbricato = 1.500 mq

Volume lordo massimo del fabbricato (vedasi relazione geom. Mason) = 7.120,75 mc

Volume totale post intervento in Z.T.O. A2/1 = 21.739,62 mc (vedasi relazione geom. Mason)

Volume residenziale post intervento in Z.T.O. A2/1 ( $\approx 26\%$  del volume post intervento) = 5.727,96 mc (vedasi relazione geom. Mason)

Volume altre destinazioni post intervento in Z.T.O. A2/1 ( $\approx 74\%$  del volume post intervento) = 16.011,66 mc (vedasi relazione geom. Mason)

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



### **Proposta di variante mediante P.U.A. al P.I. per la Z.T.O. A2/1:**

Volume totale realizzabile < Volume totale realizzato

Volume minimo residenziale da garantire > Volume residenziale realizzato ante e post progetto

% Volume residenziale da progetto = % Volume residenziale ante progetto (pari a  $\approx 26\%$ )

% Volume altre destinazioni da progetto = % Volume altre destinazioni ante progetto (pari a  $\approx 74\%$ )

#### *Aree a parcheggio richieste:*

- aree a parcheggio secondo Legge n. 122/89 = 712,08 mq
- aree a parcheggio secondo art. 7 N.T.A. = 750,00 mq

**TOTALE aree a parcheggio richieste = 1.462,08 mq**

#### *Aree a parcheggio di progetto:*

- n° 23 stalli di dimensioni 2,70 x 5,00 m (di cui n° 2 per la ricarica di veicoli elettrici) = 310,50 mq
- n° 04 stalli di dimensioni 3,50 x 5,00 m (di cui n° 2 per disabili e n° 2 per famiglie) = 70,00 mq
- area di manovra = 345,70 mq

TOTALE aree a parcheggio secondo L. n. 122/89 = 726,20 mq > 712,08 mq

- n° 32 stalli di dimensioni 2,70 x 5,00 m = 432,00 mq
- area di manovra = 323,900 mq

TOTALE aree a parcheggio secondo art. 7 N.T.A. = 755,900 mq > 750,00 mq

**TOTALE aree a parcheggio = 1.482,10 mq > 1.462,08 mq**

### **3.3 DISCIPLINA COMMERCIALE**

In riferimento all'art. 3 - comma 1 - lettera e) della Legge Regionale n. 50 del 28.12.2012 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*" (pubblicata nel B.U.R. n. 110 del 31.12.2012), l'immobile in progetto può essere ascritto alla categoria delle **medie strutture di vendita**, poiché caratterizzato da una superficie di vendita compresa tra i 250 mq e i 2.500 mq.

Per quel che riguarda poi l'iter del procedimento autorizzativo necessario per l'apertura di attività commerciali (media struttura di vendita del settore alimentare/misto) si rimanda a quanto espresso all'art. 18 comma 1 della Legge Regionale n. 50 del 28.12.2012, al punto 1.4.14 del Decreto Legislativo n. 222 del 25.11.2016 e alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 971 del 23.06.2017.

*Elitec S.r.l. engineering*

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Tel. - Fax: +39 0422 1832425

e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)

web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



## 4. ITER AMMINISTRATIVO

In riferimento alle considerazioni fatte in precedenza si pone ora la questione relativa all'iter amministrativo più appropriato da intraprendere al fine di poter soddisfare sia le esigenze della committenza sia quelle dell'Amministrazione Comunale, chiamata a valutare un progetto di riqualificazione urbanistica di un'area strategica del tessuto urbano cittadino.

L'iter amministrativo più indicato è quello che si esplica nella presentazione di un P.U.A. in variante al Piano degli Interventi, al quale poi seguirà un Permesso di Costruire per intervento diretto.

Questo tipo di iter è legittimato ai sensi dell'**art. 4 della Legge Regionale 30 giugno 2021 n. 19**, con il quale si propone all'Amministrazione di accogliere favorevolmente la proposta progettuale in ossequio agli standard urbanistici già in essere, prevedendo una variante alle previsioni del Piano degli Interventi.

Tale variante sarà, infatti, in coerenza ed attuazione con gli obiettivi ed i criteri generali del suddetto Piano, in quanto l'intervento progettuale non andrà a modificare l'assetto urbanistico consolidato dell'area, visto che non ci saranno incrementi volumetrici; anzi, demolendo i fabbricati esistenti a destinazione mista e costruendo un nuovo fabbricato di volumetria inferiore, i parametri urbanistici rimarranno pressoché inalterati.

Vengono, infatti, confermate le percentuali volumetriche dello stato ante intervento ovvero il 26% ca. di volumetria residenziale ed il 74% ca. di volumetria afferente alle altre destinazioni d'uso.

### 4.1.1 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

Come già indicato in precedenza, l'ambito di intervento comprende i terreni in proprietà della ditta Limbes S.r.l., compreso il M.N. 2099, soggetto a procedura semplificata ai sensi dell'allegato 4 al Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 per siti di ridotte dimensioni in cui vi sia superamento delle soglie di contaminazione (CSC), e ad esse viene aggiunta parte dell'area pubblica su Via Roma, al fine di conferire al progetto un disegno unitario nell'ottica sia della riqualificazione urbana sia del rispetto del contesto preesistente.

In riferimento all'area pubblica lungo via Roma si precisa che, a seguito di sovrapposizione tra mappa catastale e rilievo topografico, alcune parti di essa verranno rettificare con la nuova configurazione definita dal presente progetto; in particolare in merito all'elaborato grafico 05, le rappresentate con colore viola faranno parte delle aree private asservite ad uso pubblico.



---

## 5. CONCLUSIONI

La proposta di progetto qui presentata e corredata dagli elaborati grafici allegati, propone una progettazione integrata tra viabilità, spazi verdi e costruito, perseguendo l'obiettivo della riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area, fatta attraverso scelte architettoniche e costruttive all'avanguardia che consentiranno di realizzare un progetto rispettoso ed al tempo stesso migliorativo del contesto in cui si inserisce.

Oltre al recupero delle aree degradate ed al progetto/sistemazione di aree pubbliche proposti, pare inoltre congruo ravvisare la valorizzazione del lavoro locale quale estrinsecazione di interesse pubblico, tramite la creazione di nuovi posti di lavoro come diretta conseguenza del mutamento di destinazione d'uso di un immobile, già insistente sul territorio, ma di scarso interesse e valore collettivo. Tale considerazione pare inoltre sorretta da una lettura attenta della Carta Fondamentale, che pone il lavoro quale fondamento della nostra Repubblica come esplicitato nell'art. 1 della Costituzione. Non ultima va considerata anche la tematica della tempistica procedurale, in quanto, vista la delicata situazione economica in cui ci troviamo, diventa di fondamentale importanza per il proponente privato la certezza e la rapidità dell'iter amministrativo.

Questa proposta pertanto lascia aperto il dialogo con l'Amministrazione Comunale e gli uffici preposti su tutti i punti trattati, al fine di sviluppare un nuovo disegno urbano dell'area, condiviso ed approvato da tutte parti.

---

*Elitec S.r.l. engineering*

*Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)*

*Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)*

*Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)*

*Tel. - Fax: +39 0422 1832425*

*e-mail: [info@elitec.it](mailto:info@elitec.it)*

*web: [www.elitec.it](http://www.elitec.it)*

*C.Fisc. e P.Iva 04819970288*