



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)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMESSA: 20027

TIPOLOGIA: GN

ELABORATO: RL

NUMERO: 02

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

NOME FILE: 20027_PD2_GN_RL_02_R0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.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

web: www.elitec.it

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



INDICE

ART. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
ART. 2 - METODO DI ATTUAZIONE	3
ART. 3 - INTERVENTI PREVISTI	3
ART. 4 – PARAMETRI E DATI URBANISTICI	4
ART. 5 - CALCOLO DEGLI STANDARD	4
ART. 6 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI	5
Punto 6.1 – Ambito di intervento	5
Punto 6.2 – Limite di ingombro	5
Punto 6.3 – Adeguamento viabilità	6
Punto 6.4 – Percorsi pedonali e ciclo-pedonali	6
Punto 6.5 – Edifici da demolire	6
Punto 6.6 – Aree destinate a parcheggio	7
Punto 6.7 – Aree a verde	7
Punto 6.8 – Contenimento dell'inquinamento luminoso	7
Punto 6.9 – Impianti pubblicitari ed insegne	7
Punto 6.10 – Impianti tecnologici	7
ART. 7 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI	8
ART.8 – NORME PER LA CANTIERIZZAZIONE	8
ART.9 – NORME FINALI	8



Art. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di attuazione costituiscono il testo normativo del Piano Urbanistico Attuativo denominato “P.U.A. Via Roma”, per l’area censita catastalmente al Comune di Limena come segue:

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Proprietà
9	42	5.659	Limbes S.r.l.
9	1182	129	Limbes S.r.l.
9	2099	442	Limbes S.r.l.
9	2097	615	Comune di Limena

L’area, denominata “area oggetto di intervento” è individuata nell’elaborato grafico 01 con linea continua verde.

Il presente Piano definisce l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli insediamenti ricompresi nell’ambito di intervento.

Fanno parte integrante del presente Piano i sotto elencati elaborati grafici e descrittivi:

Elaborati prescrittivi e di indirizzo
20027_PD2_AR_PL_FR_01_R0 - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
20027_PD2_AR_PL_FR_02_R0 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
20027_PD2_AR_PL_FR_03_R0 - PLANIMETRIA COMPARATIVA TIPO E PROFILI ALTIMETRICI
20027_PD2_AR_PL_FR_04_R0 - PLANIVOLUMETRICO TIPO STATO DI PROGETTO E SCHEMI URBANISTICI
20027_PD2_AR_PL_FR_05_R0 - PLANIMETRIE REGIME DELLE AREE
20027_PD2_AR_PL_FR_06_R0 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI
20027_PD2_AR_PL_FR_07_R0 - PLANIMETRIA ACCESSI CARRAI, SEGNALETICA E ACCESSIBILITÀ
20027_PD2_AR_PL_FR_08_R0 - IMMAGINI TIPOLOGICHE
20027_PD2_GN_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
20027_PD2_GN_RL_FR_01_A01_R0 - PLANIVOLUMETRICO AMBITO Z.T.O. A-2.1
20027_PD2_GN_RL_FR_02_R0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_03_R0 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
20027_PD2_GN_RL_FR_04_R0 - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
20027_PD2_GN_RL_FR_04_A01_R0 - PRESA D’ATTO ATTIVITÀ MISE
20027_PD2_GN_RL_FR_05_R0 - CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_06_R0 - CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE
20027_PD2_GN_RL_07_R0 - BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_08_R0 - STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

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



20027_PD2_GN_RL_FR_08_A01_R0 - FLUSSI DI TRAFFICO
20027_PD2_GN_CM_FR_01_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA IN CESSIONE
20027_PD2_GN_CM_FR_02_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO
20027_PD2_GN_CM_FR_03_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA PUBBLICA
20027_PD2_IF_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA ACQUE METEORICHE
20027_PD2_IF_PL_FR_02_R0 - PARTICOLARI RETE ACQUE METEORICHE
20027_PD2_IF_PL_FR_03_R0 - PLANIMETRIA E PARTICOLARI RETE ACQUE REFLUE
20027_PD2_IF_PL_FR_04_R0 - PLANIMETRIA RETE IDRICA
20027_PD2_IF_PL_FR_05_R0 - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI STATO DI FATTO
20027_PD2_IF_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
20027_PD2_IF_RL_FR_02_R0 - RELAZIONE ACQUE REFLUE
20027_PD2_IT_LT_FR_01_R0 - COMUNICAZIONE ESENZIONE EX L. 10/91
20027_PD2_IT_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA TIPO IMPIANTO FOTOVOLTAICO
20027_PD2_IT_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTO FOTOVOLTAICO
20027_PD2_IE_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE ELETTRICA ESTERNA
20027_PD2_IE_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A01_R0 - STUDIO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A02_R0 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ PRODOTTI
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A03_R0 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A04_R0 - DICHIARAZIONE DI RISPETTO LIMITE LUMEN
20027_PD2_AM_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
20027_P21_AC_RL_FR_01_R0 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

Il presente Piano costituisce attuazione del Piano degli Interventi del Comune di Limena.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche Operative e al Regolamento Edilizio vigenti.

Art. 2 - METODO DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Piano Attuativo deve avvenire previa stipula di apposita convenzione, nella quale verranno identificate le aree da assoggettare a servitù pubbliche, da cedere all'Amministrazione, le reti tecnologiche di progetto e le opere pubbliche da realizzarsi fuori ambito.

Art. 3 - INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del P.U.A. sono previsti i seguenti interventi:

1. riconversione dell'area produttiva e la sua riqualificazione;
2. demolizione di tutti gli edifici esistenti all'interno del lotto;
3. costruzione di un edificio con destinazione d'uso 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

web: www.elitec.it

C.Fisc. e P.Iva 04819970288



4. realizzazione di parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico, viabilità di accesso e di manovra;
5. realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree verdi;
6. realizzazione di infrastrutture a rete.

Art. 4 – PARAMETRI E DATI URBANISTICI

Di seguito si riportano i parametri e le previsioni del Piano degli Interventi previsti per la Z.T.O. A2.1, con l'esposizione della proposta di Variante al P.I., ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 30 giugno 2021 n. 19.

Altezza massima degli edifici = 10 m

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

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

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)

Proposta di variante del 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 $\approx 74\%$)

Art. 5 - CALCOLO DEGLI STANDARD

Trattandosi di Piano Attuativo che ingloba due diverse zone urbanistiche (ZONA A1 "Verde privato" e ZONA A2 "Residenziale") e facendo riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", nonché dal relativo Regolamento Attuativo "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)", il calcolo degli standard pubblici viene determinato considerando i seguenti principi:

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



- 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.

Aree a parcheggio richieste:

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

TOTALE aree a parcheggio richieste = 1.462,08 mq

In riferimento al Regolamento Attuativo della L.R. 50/2012, all'art. 5 comma 2 si prescrive che *“per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della legge regionale, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.*

TOTALE aree a parcheggio di progetto secondo L. n. 122/89 > 712,08 mq

TOTALE aree a parcheggio di progetto secondo art. 7 N.T.A. > 750,00 mq

TOTALE aree a parcheggio di progetto > 1.462,08mq

Art. 6 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Punto 6.1 – Ambito di intervento

È il perimetro che individua le aree soggette al presente P.U.A.

Si rimanda all'elaborato grafico 01, nel quale l'ambito di intervento è stato rappresentato con linea continua verde, corrispondente ai terreni di proprietà della ditta Limbes, ai quali si aggiunge una porzione di area pubblica lungo via Roma.

Punto 6.2 – Limite di ingombro

Esso indica lo spazio di massimo inviluppo all'interno del quale devono essere realizzati gli interventi edilizi e possiederà carattere prescrittivo. Si precisa che le sagome in esso rappresentate, sia in riferimento al fabbricato sia ai parcheggi sia al disegno delle aree esterne, sono indicative e potranno subire modifiche entro una tolleranza dei 10% riferita alle singole dimensioni, nel rispetto delle distanze minime da confini ed edifici, senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

Si rimanda, pertanto, all'elaborato grafico 04 nel quale il limite d'ingombro è stato rappresentato con linea tratteggiata arancione.

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



Punto 6.3 – Adeguamento viabilità

L'adeguamento della viabilità si qualifica mediante questi interventi:

- 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 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.

Non verranno previsti interventi di modifica della viabilità lungo Via Matteotti; si provvederà però al potenziamento/promozione della "mobilità lenta" (pedonale e ciclo-pedonale) mediante la realizzazione di due nuovi accessi verso l'area di progetto.

Punto 6.4 – Percorsi pedonali e ciclo-pedonali

I percorsi pedonali e ciclo-pedonali pubblici previsti dal progetto dovranno avere una larghezza minima netta non inferiore a 1,50 metri e saranno realizzati seguendo il tracciato indicato nell'elaborato 07.

Le pavimentazioni saranno realizzate, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche, con superficie priva di rialzi ed irregolarità, rugosità ed altri inconvenienti al fine di consentire un'agevole percorribilità evitando inciampi e/o cadute.

Si precisa che la pavimentazione della pista ciclo-pedonale, inserita nella fascia di verde a sud, così come il fronte lungo via Roma, verranno realizzate in materiali conformi e simili a quelli preesistenti per mantenere la continuità con la parte di pista ciclabile esistente;

Punto 6.5 – Edifici da demolire

La demolizione interesserà gli edifici esistenti all'interno dell'ambito con destinazione d'uso mista (artigianale, direzionale e residenziale). Le attività di demolizione dovranno avvenire con precauzioni preliminari e gestione dei materiali che ne minimizzino gli impatti sull'ambiente.

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



Punto 6.6 – Aree destinate a parcheggio

I parcheggi saranno di norma realizzati:

- utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali e di manovra;
- utilizzando finitura visivamente differente dalla sede stradale.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà inoltre individuare delle zone da destinare a parcheggio di cicli, disabili e donne in attesa-neo mamme. Inoltre, sarà prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio.

Punto 6.7 – Aree a verde

Le aree destinate a verde dovranno essere sistemate a prato con l'inserimento di alberature, arbusti e segnaletica idonei al carattere del Piano, le cui posizioni e quantità sono puramente indicative e saranno dettagliate in sede di presentazione di Permesso di Costruire. La scelta delle alberature va fatta facendo riferimento alle specie già presenti nelle aree circostanti o tipiche dei luoghi e riportate nell'elenco allegato al "Prontuario di mitigazione ambientale".

Punto 6.8 – Contenimento dell'inquinamento luminoso

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, le scelte progettuali dovranno prevedere accorgimenti atti a migliorare la qualità luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 e s.m.i. "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici". Il progetto delle opere di urbanizzazione e dell'edificio commerciale dovrà comunque prevedere lo studio illuminotecnico, che ne dimostri il rispetto della succitata legge.

Punto 6.9 – Impianti pubblicitari ed insegne

I mezzi pubblicitari indicati negli elaborati, sono puramente indicativi sia per numero che per posizione.

Essi, comunque, saranno progettati e posizionati tenendo conto della normativa vigente in materia e coerentemente con le preesistenze del contesto urbano.

Per la definizione dettagliata di essi si rimanda alla presentazione del successivo Permesso di Costruire.

Punto 6.10 – Impianti tecnologici

L'ubicazione e la configurazione degli impianti fuori terra dovranno essere coerenti con i caratteri architettonici ed ambientali del luogo.

Dovrà essere garantita l'accessibilità alla copertura dall'area a verde in cessione, mediante scala esterna installata sul fabbricato, per la manutenzione degli impianti.

Per la definizione dettagliata di essi si rimanda alla presentazione del successivo Permesso di Costruire.

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



Art. 7 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

Gli interventi edilizi edificatori dovranno conformarsi all'assetto compositivo del progetto del presente piano, in ossequio alle Norme Tecniche d'Attuazione vigenti ed alla proposta di Variante al P.I., elaborata con tale Piano.

Dovrà essere garantita omogeneità nella composizione architettonica dell'edificio e degli spazi aperti così come indicato nell'elaborato 04 e si precisa che le sagome delle suddette componenti (edificio e spazi aperti) potranno subire modifiche entro una tolleranza dei 10% riferita alle singole dimensioni, nel rispetto delle distanze minime da confini ed edifici, senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

Dovranno essere rispettate le indicazioni progettuali contenute nel "Prontuario di mitigazione ambientale" e dovranno essere adottate tutte le misure necessarie affinché gli esiti della valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi della legge 26.10.95, n. 447, trovino adeguata risposta e soluzione.

Art.8 – NORME PER LA CANTIERIZZAZIONE

I piani di sicurezza e coordinamento relativi agli specifici interventi dovranno contenere una specifica sezione che preveda un piano delle emergenze ambientali per le fasi di cantierizzazione.

La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire, per gli ambiti inerenti al piano, nel rispetto della normativa vigente al momento dell'inizio lavori, precisando, peraltro, che all'interno dell'ambito del Piano non sono previsti tratti stradali in rilevato.

Art.9 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente prescritto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e non in contrasto con esse, si fa riferimento alla vigente normativa urbanistico/edilizia del Comune di Limena ed, in particolare, a quella riguardante le zone soggette a piano urbanistico attuativo.

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