

Procedimento

Variante puntuale al Piano degli Interventi per l'attuazione della zona produttiva

Responsabile: arch. Davide Bonato

Procedura

Variante ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004

Fase

Adozione Delibera C.C. n. 45 del 30/11/2023

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con Schede Norma

Sindaco Stefano Tonazzo

Segretario Generale Trivellato Sandra

Ufficio di Piano Davide Bonato

Alessandro Burattin



Consulente Antonio Buggin

Novembre 2023

Relazione

- 1 Oggetto della Variante
- 2 Elaborati della Variante
- 3 Contenuti della Variante
- 4 Verifiche di Conformità
- 5 Contributo straordinario di urbanizzazione
- 6 Estratto cartografico stato di fatto
- 7 Individuazione Unità Minime di Intervento (Ambiti intervento funzionali)
- 8 Estratto cartografico stato di variante
- 9 Modifica articolo Norme Tecniche Operative

1 Oggetto della Variante

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante puntuale al Piano degli Interventi del Comune di Limena, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, relativa all'attuazione delle strategie del Piano di Assetto del Territorio mediante nuovo Documento Programmatico per le politiche urbane/territoriali, a cui ha fatto seguito la deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 3 marzo 2021 con cui sono stati stabiliti i criteri utili alla definizione degli interventi puntuali da recepire nella Variante al P.I. ed al successivo Avviso pubblicato in data 27.03.2021 prot. 4902.

La variante recepisce le istanze relative alla modalità di attuazione della Zona Produttiva, volte a modificare la modalità vigente che prevede un unico strumento attuativo e superare quindi le difficoltà che dal 2008 non concorrono a far partire l'urbanizzazione dell'area, così sintetizzabili:

- elevata frammentazione della proprietà privata;
- obbligazione in solido di tutte le ditte nello stesso momento;
- nel 2010 fu approvato un Piano a lottizzare che fu successivamente ritirato per problemi legati alle fidejussioni di alcune ditte che non riuscivano a presentarle agli atti;
- la sfavorevole congiuntura economica del mercato tra il 2012 e il 2020 ha complicato ulteriormente l'attivazione del piano adottato nel 2010;
- negli anni successivi una delle ditte trainanti del piano precedente è stata dichiarata fallita e ora è sottoposta a curatela fallimentare;
- nel 2021 tre ditte proprietarie delle aree ricomprese nel perimetro del piano originario hanno richiesto ed ottenuto la variante verde dei terreni.

L'Amministrazione intende quindi attuare gli insediamenti industriali per "Unità Minime" autonome e separate ma collegate e funzionalmente integrate da un sistema viario che potrà essere realizzato per parti.

Per questo ha recepito i risultati di uno studio preliminare che ha aggiornato la situazione del 2008, con una nuova organizzazione urbanistica e funzionale per rendere possibile e attuabile l'uso dell'area previsto nello strumento urbanistico del Piano degli Interventi, con particolare attenzione alle modalità di attuazione individuando gli Ambiti

di Intervento soggetti a PUA che saranno attuati con le modalità previste dall'art. 19 e art. 20 della L.R.11/2004.

Ciascun 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. collegata alla viabilità esistente.

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.

L'insieme dei PUA che nel tempo saranno attuati daranno completezza all'intera area interessata e quindi al P.I.

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.

Superficie di Piano con destinazione produttiva: mq 187.813

Superficie catastale: mq 187.813

Superficie di intervento (superficie calcolata indicativa e il cui valore reale potrà essere calcolato definitivamente solo a seguito di un rilievo strumentale): mq 187.800



Foto satellitare dell'area produttiva di Limena e Individuazione dell'area di variante su cartografia catastale

2 Elaborati della Variante

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti cartografici e normativi (Schede Norma)
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3. Contenuti della Variante

La variante mantiene la destinazione d'uso produttiva del P.I. vigente, andando a modificare la previsione di attuare l'intervento con un unico strumento urbanistico sostituendolo con sette nuove Unità Minime di Intervento (ambiti di intervento funzionali), ognuna delle quali soggetta a strumento urbanistico attuativo.

Rispetto al perimetro dello strumento urbanistico attuativo del P.I. vigente, con la sostituzione dei sette nuovi perimetri sono state apportate lievi modifiche al fine di poter arrivare, per ciascuno di essi, fino alla viabilità esistente. Questo per renderli indipendenti sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per collegarsi, anche in tempi differenti, alle infrastrutture esistenti (gas, acqua, rete fognaria, elettricità, etc.).

Si precisa che l'Ambito 1 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. I rimanenti Ambiti di Intervento prevedono l'insediamento di attività a destinazione industriale, artigianale, logistica e produttiva.

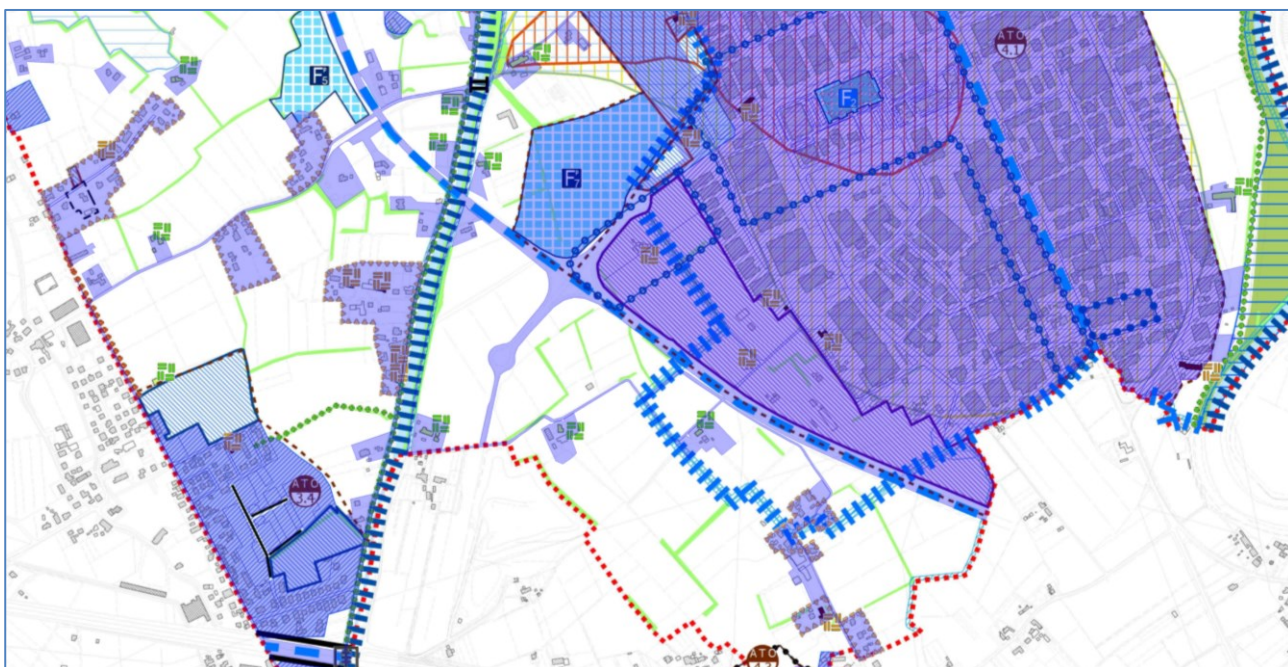
4. Verifiche di Conformità

La Variante è oggetto delle seguenti verifiche di conformità per quanto riguarda:

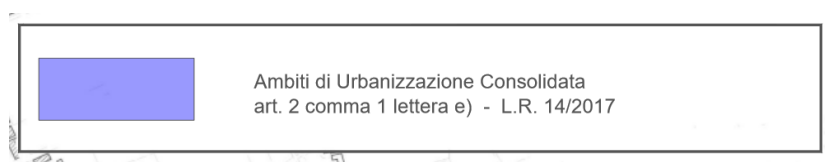
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (con acquisizione del parere da parte del Consorzio di Bonifica e del genio Civile);
- Screening di Valutazione Ambientale Strategica (con acquisizione del parere motivato da parte della Commissione Regionale);

- Verifica di coerenza con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco del nuovo Piano degli Interventi (PI) (nella fase istruttoria della Variante);
- Verifica che i contenuti perequativi della proposta siano conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT, segnatamente dal Titolo V delle Norme Tecniche (nella fase istruttoria della Variante)

Per quanto riguarda il consumo di suolo, l'area della variante ricade nel Piano di Assetto del Territorio in "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera e) della L.R. n. 14/2017 e pertanto non consuma suolo.



ESTRATTO tavola della trasformabilità in adeguamento alla LR 14/2017



5. Contributo straordinario di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/01 (modificato dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020) l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

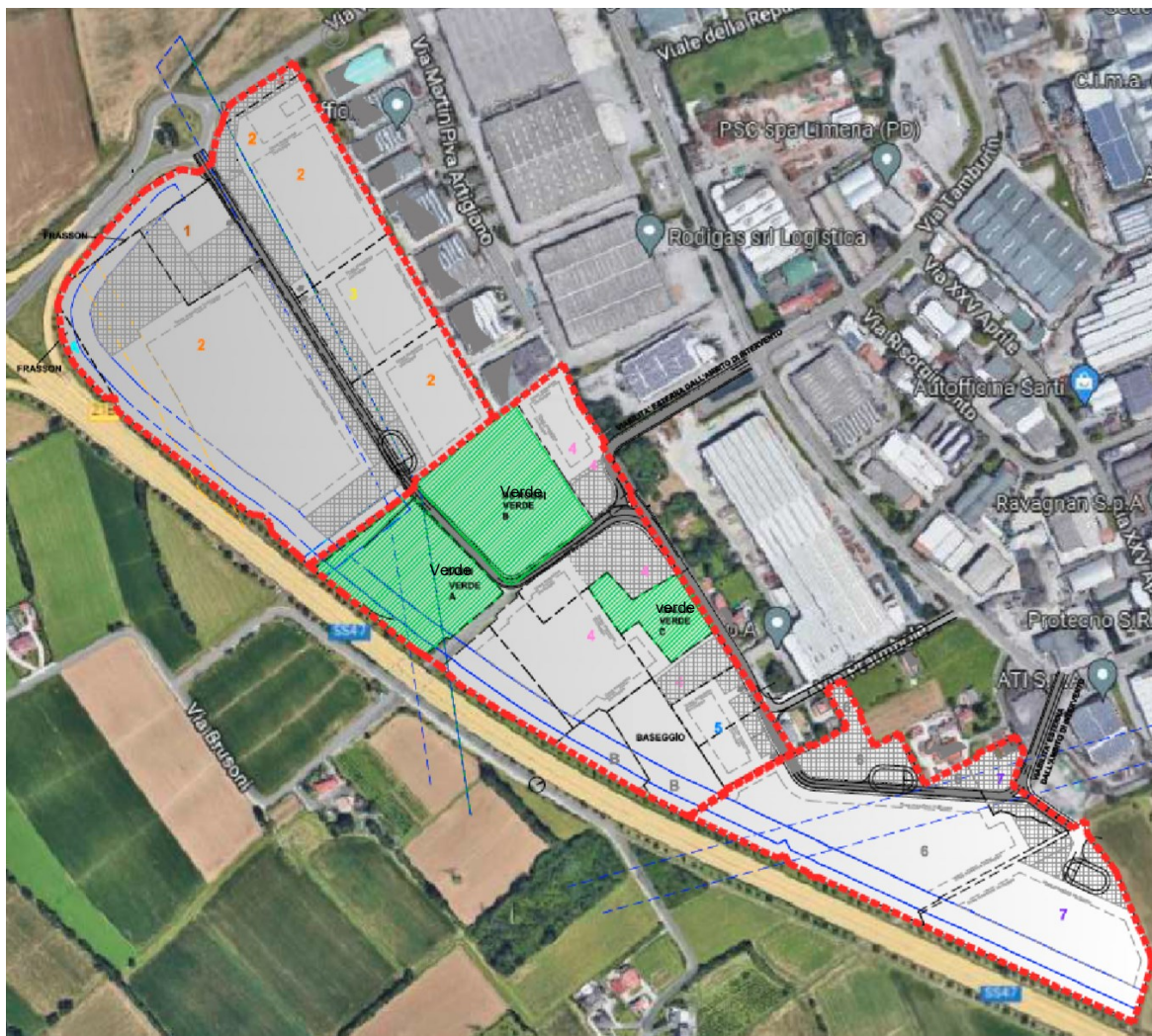
(vedi linee guida comunali pubblicate con D.C.C. n. 5 del 14.3.2022)

6 Estratto cartografico stato di fatto

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4.1	Località: Zona industriale	n. 1a
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole	

Individuazione area di variante su foto satellitare



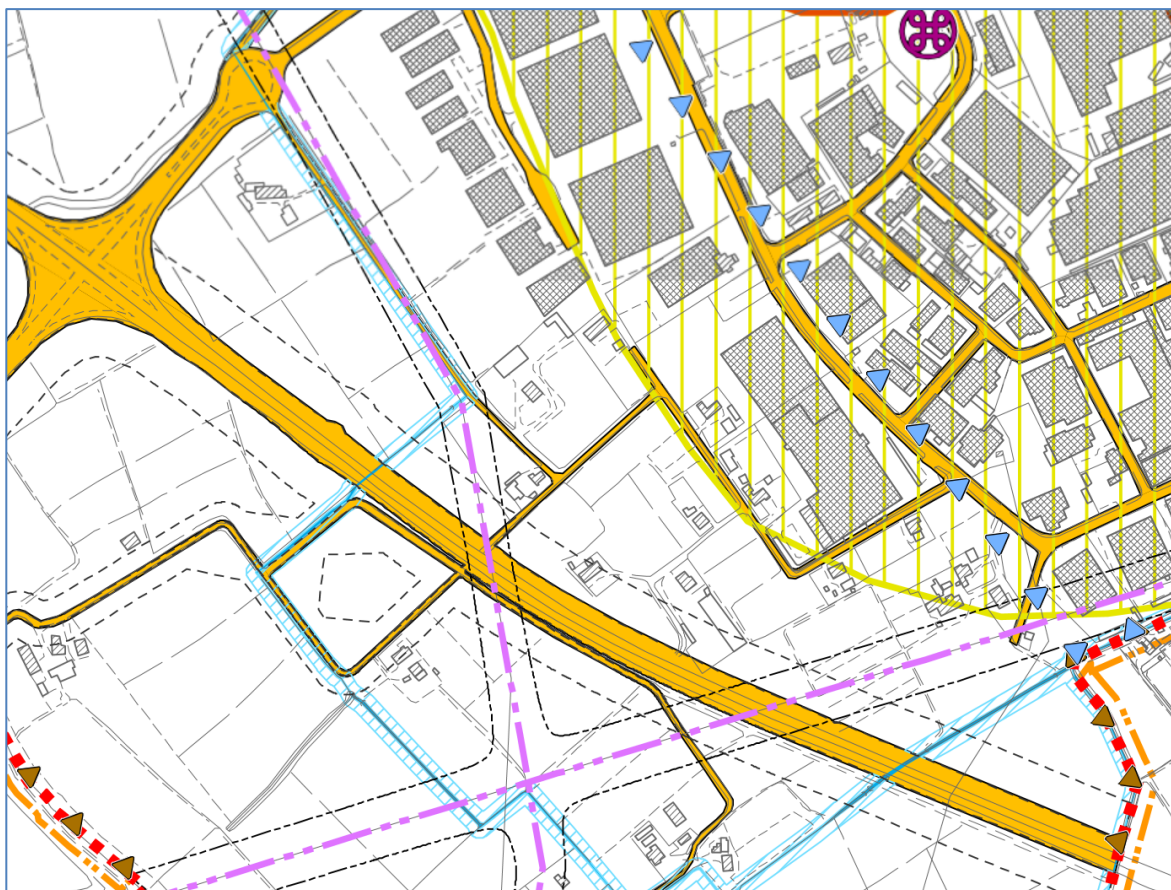
In colore rosso il perimetro dell'area oggetto di variante

In colore verde le aree oggetto di precedent Varianti Verdi che hanno tolto loro la potenzialità edificatoria produttiva.

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4.1	Località: Zona industriale	n. 1b
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole	

Estratto cartografico PAT Tavola dei Vincoli

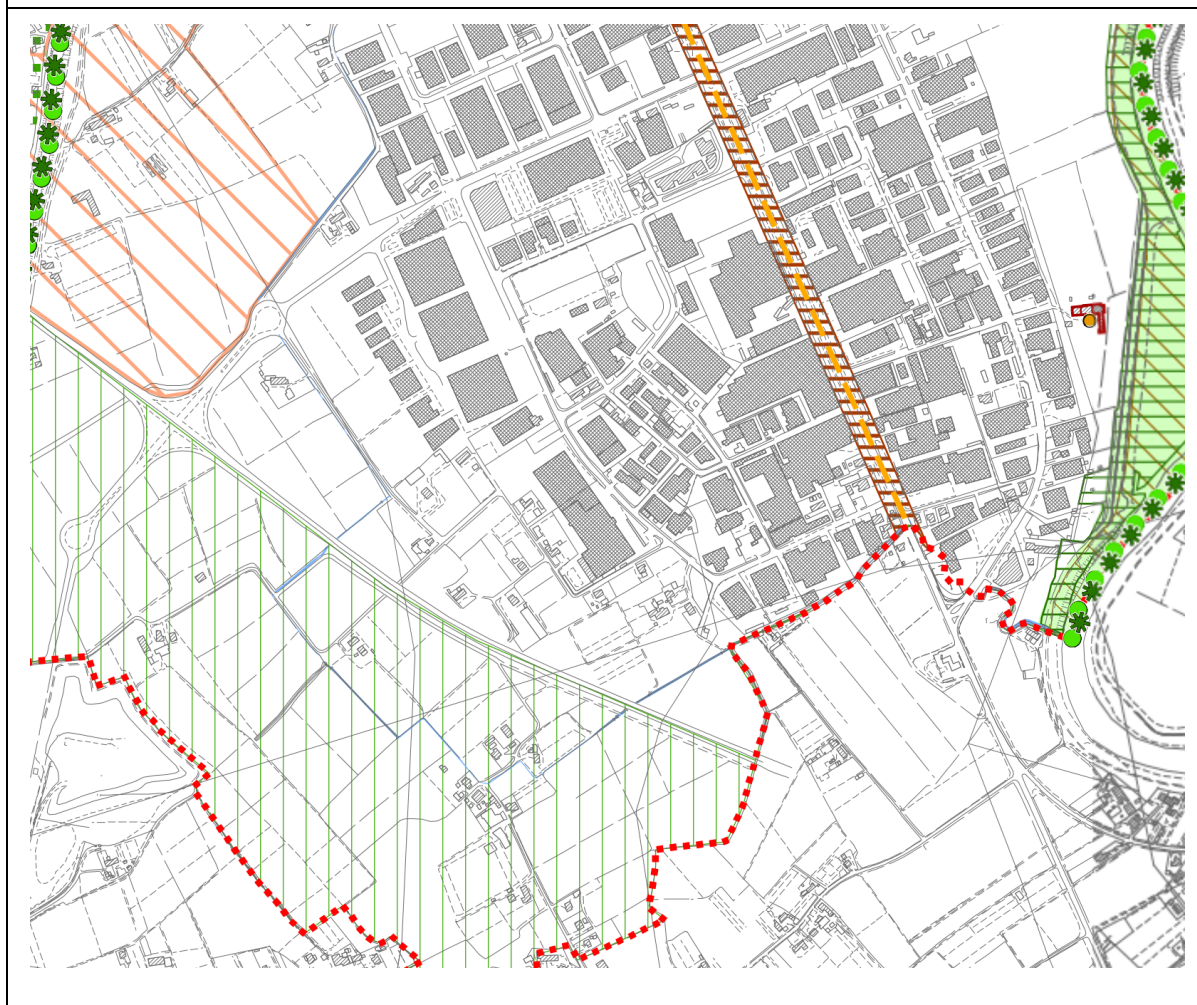


L'area risulta interessata dalla viabilità, dalle relative fasce di rispetto e dalle linee di distribuzione dell'energia con elettrodotti e relative fasce di rispetto e dalla rete del gasdotto, con la relativa servitù di rispetto.

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4.1	Località: Zona industriale	n. 1c
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole	

Estratto cartografico PAT Tavola delle Invarianti

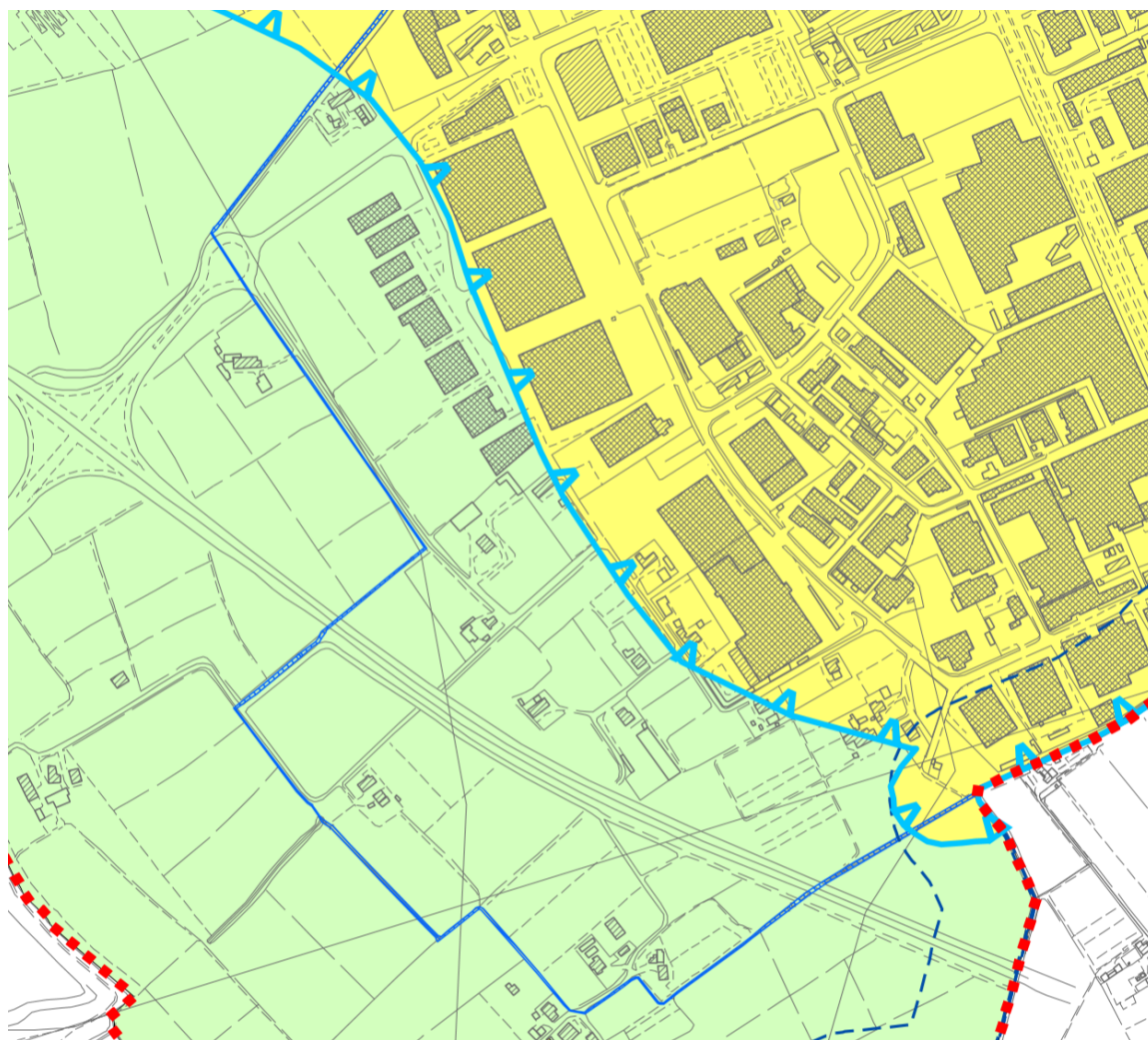


L'area non risulta interessata da nessun tipo di invariante di natura ambientale, storico monumentale, paesaggistica, geologica, geomorfologica e idrogeologica, nonché di natura agricolo produttiva.

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4.1	Località: Zona industriale	n. 1d
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole	

Estratto cartografico PAT Tavola della Fragilità

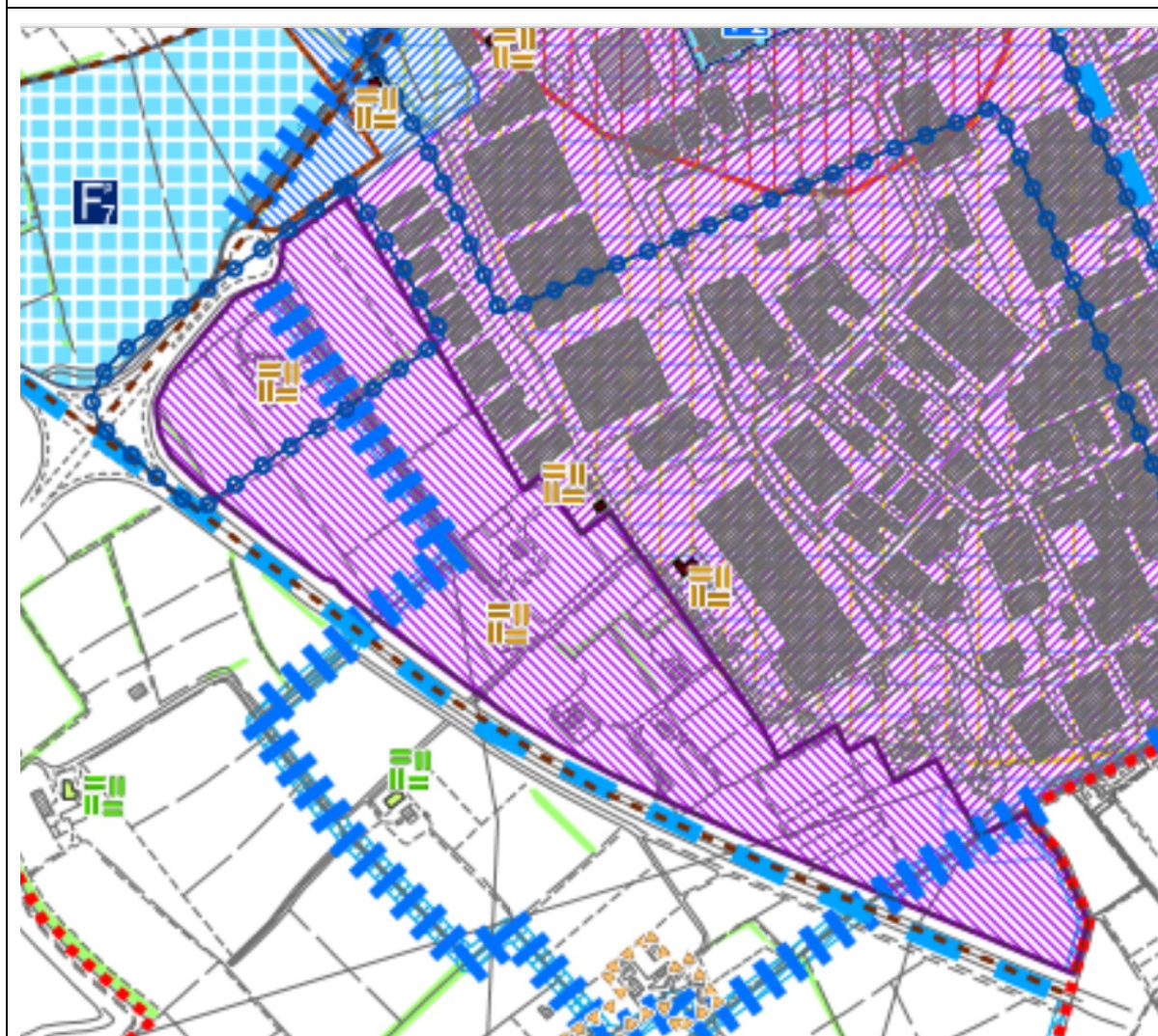


L'area ricade nel terreno idoneo alle trasformazioni (colore verde).

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

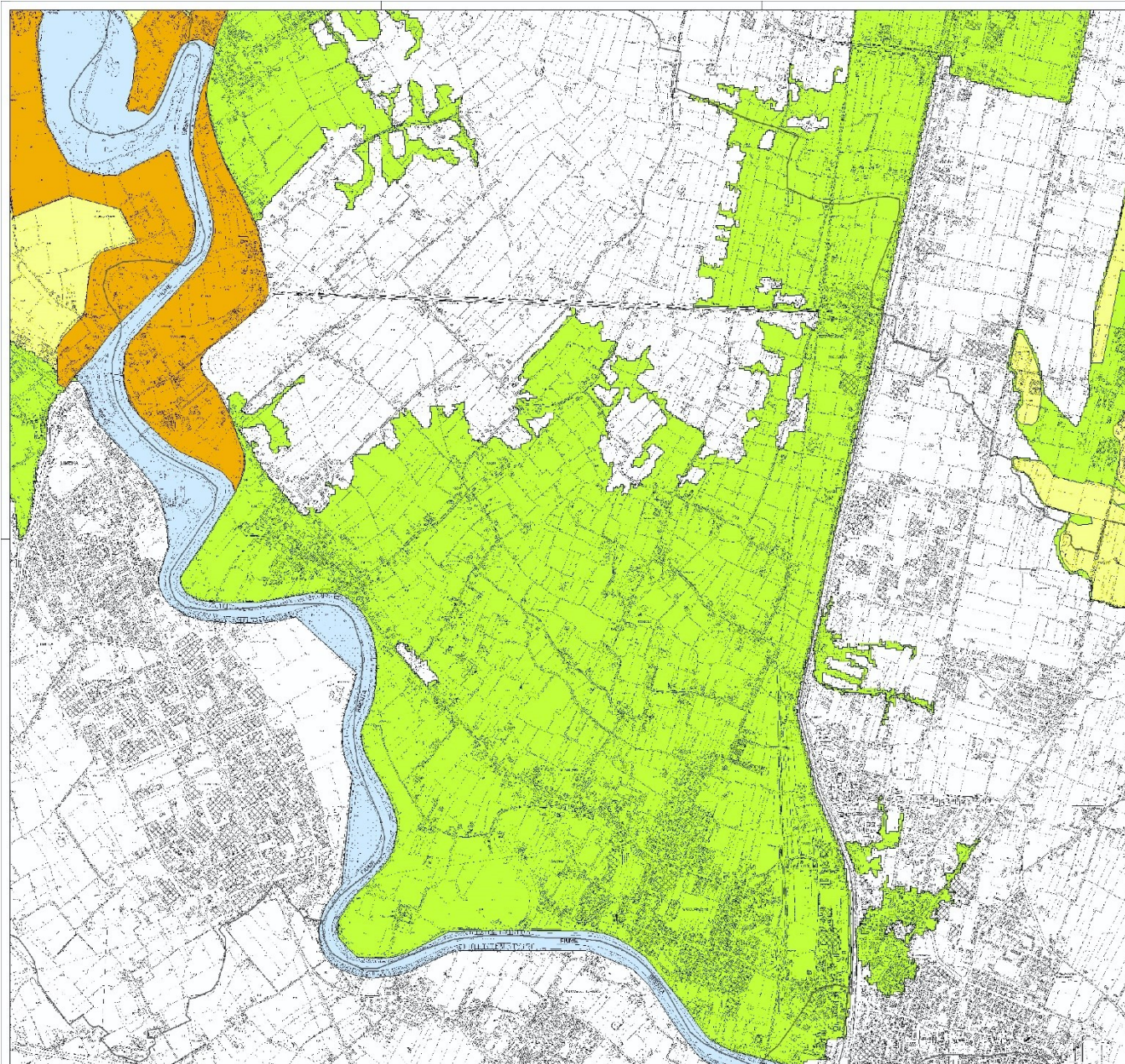
ATO n. 4.1	Località: Zona industriale	n. 1e
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole	

Estratto cartografico PAT Tavola della Trasformabilità



L'area ricade nelle zone di urbanizzazione programmata produttiva, con la presenza di destinazione commerciale (parte a nord).

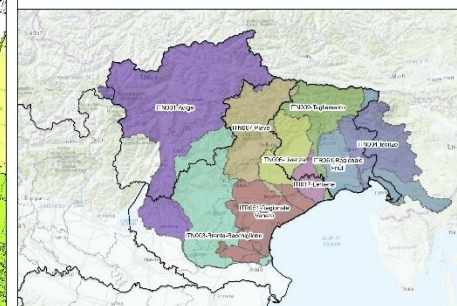
Nelle immagini seguenti sono riportati gli estratti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni vigente, con la carta della Pericolosità Idraulica, il Rischio Idraulico e l'altezza idrica per un tempo di ritorno di 300 anni. L'area di variante non ricade in nessuno degli areali di pericolosità e rischio.



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro		AF21		Carta della pericolosità idraulica	
elaborato	AF21_P1.pdf	scale	1:10.000		
revisione	0	data	dicembre 2021	indice	perla stampa

Inquadramento generale

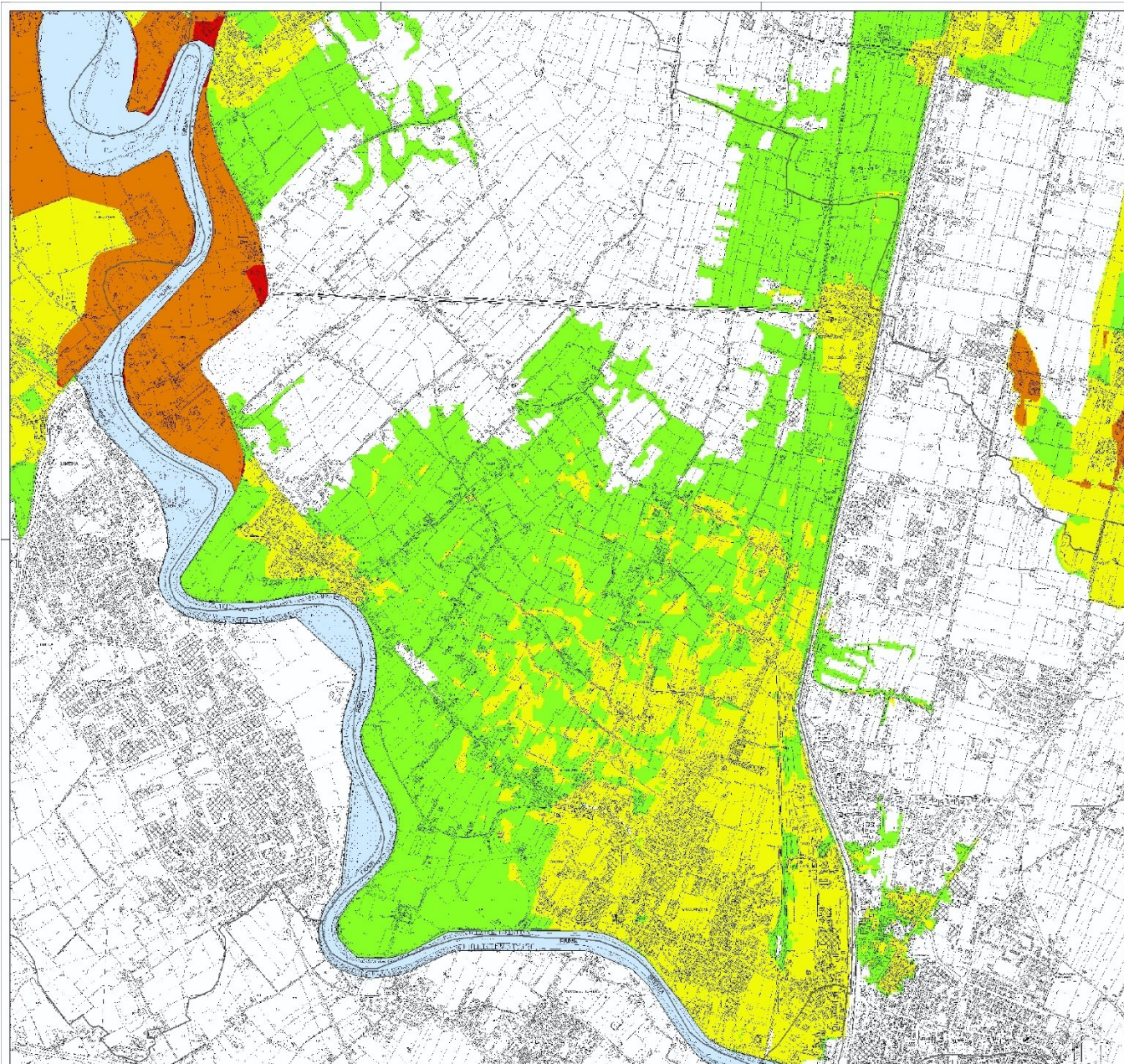


Inquadramento su limiti comunali



Classi di pericolosità idraulica

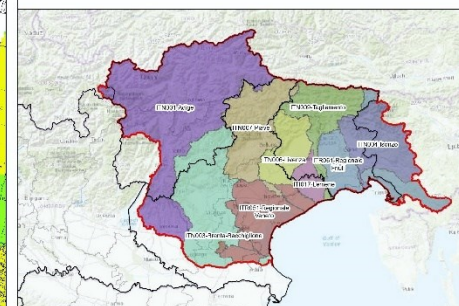
- F - Area l'uvale
- P1 - Pericolosità idraulica moderata
- P2 - Pericolosità idraulica media
- P3a - Pericolosità idraulica elevata
- P3b - Pericolosità idraulica elevata
- Zone di Attenzione
- Limite UOM
- Limiti comunali
- Limite Distretto
- Limite Provincia
- Limite Regione



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro		AF21		Carta del rischio idraulico	
elaborato	AF21_RI.pdf	scale	1:10000		
revisione	0	data	dicembre 2021	prodotto	per la stampa

Inquadramento generale



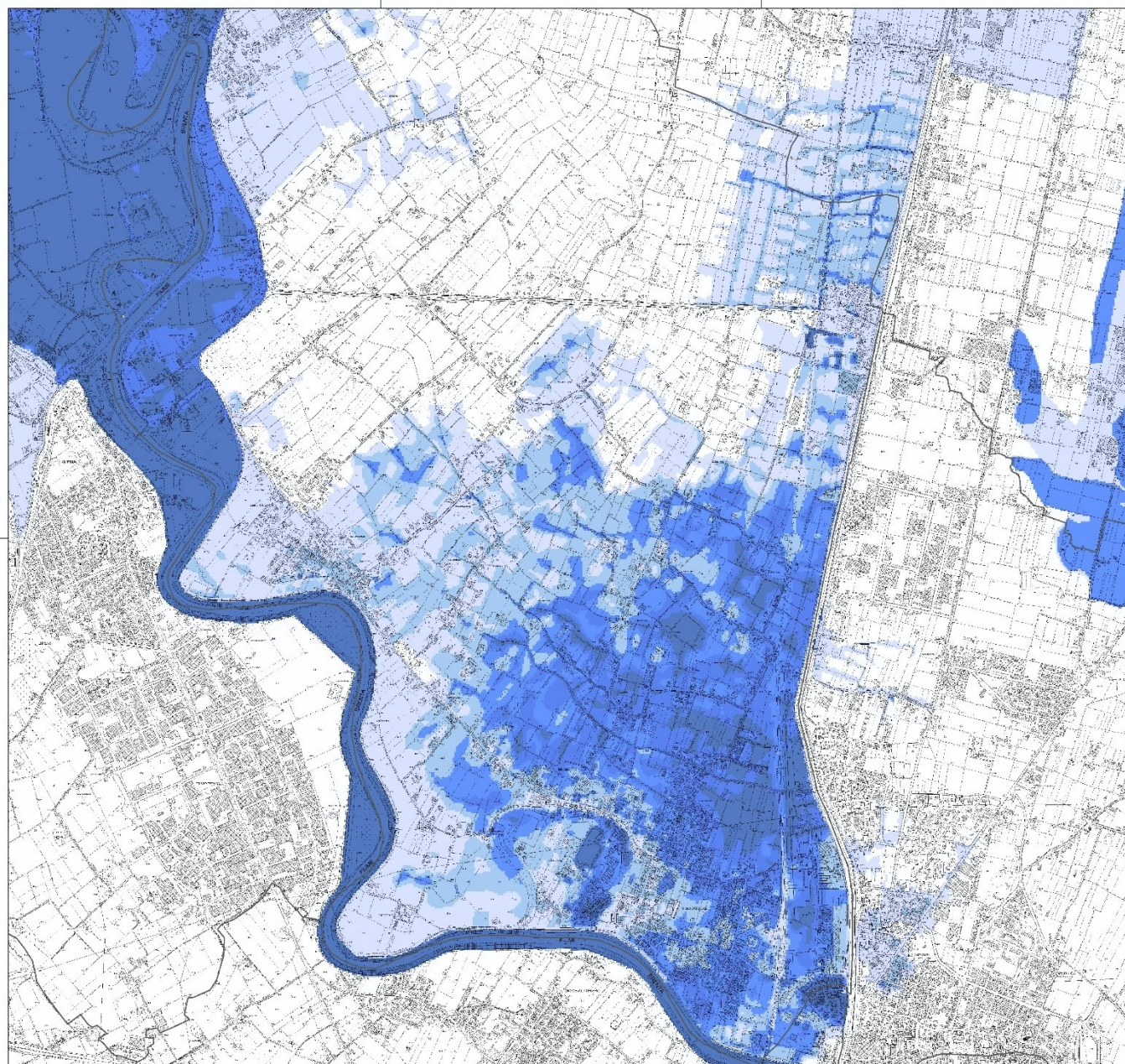
Inquadramento su limiti comunali



Classi di rischio idraulico

- Area servita
- Rischio idraulico (R1)
- Rischio idraulico (R2)
- Rischio idraulico (R3)
- Rischio idraulico (R4)

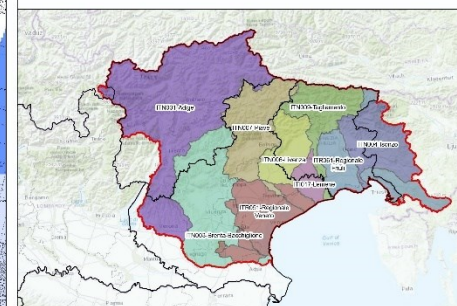
Limite UOM
Limiti comunali
Limite Provincia
Limite Regione



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 2302/2010 n. 49



Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 2302/2010 n. 49

Riquadro		Carta delle altezze idriche scenario di bassa probabilità - TR 300 anni	
AF21			
elaborato AF21_LPH.pdf			
scale 1:10.000			
revisione	data	revisione	data
0	dicembre 2021		prima edizione

Inquadramento generale



Inquadramento su limiti comunali



Classi di rischio

0 - 10 cm

10 - 50 cm

50 - 100 cm

100 - 200 cm

> 200 cm

non classificabili

Limite UOM
Limite comunale
Limite Distretto
Limite Provincia
Limite Regione

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
Art. 17 L.R. 11/2004

ATO
n. 4.1

Località: Zona industriale

Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole

n. 1f

Estratto cartografico PI vigente



ZONA **D** ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI ESPANSIONE



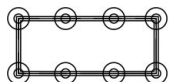
AREA INTERESSATA DA "VARIANTE VERDE"



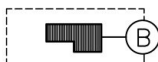
ZONA **C1.2** – RESIDENZE ISOLATE ALL'INTERNO DEL SISTEMA PRODUTTIVO



ZONA **D2** DIREZIONALE



PARCHI COMMERCIALI L.R. 15/2004
PARCHI COMMERCIALI DI NUOVA COSTITUZIONE



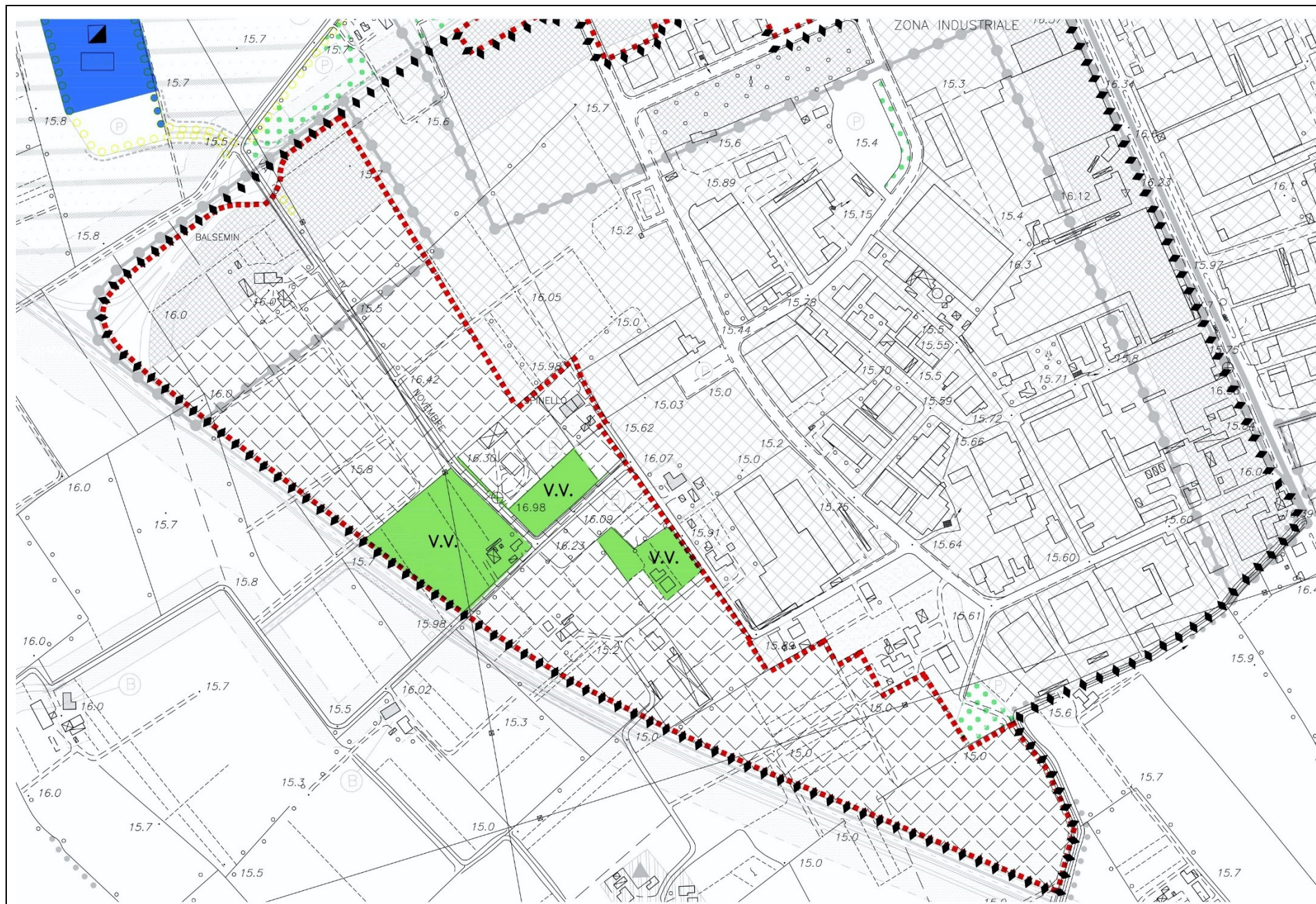
EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



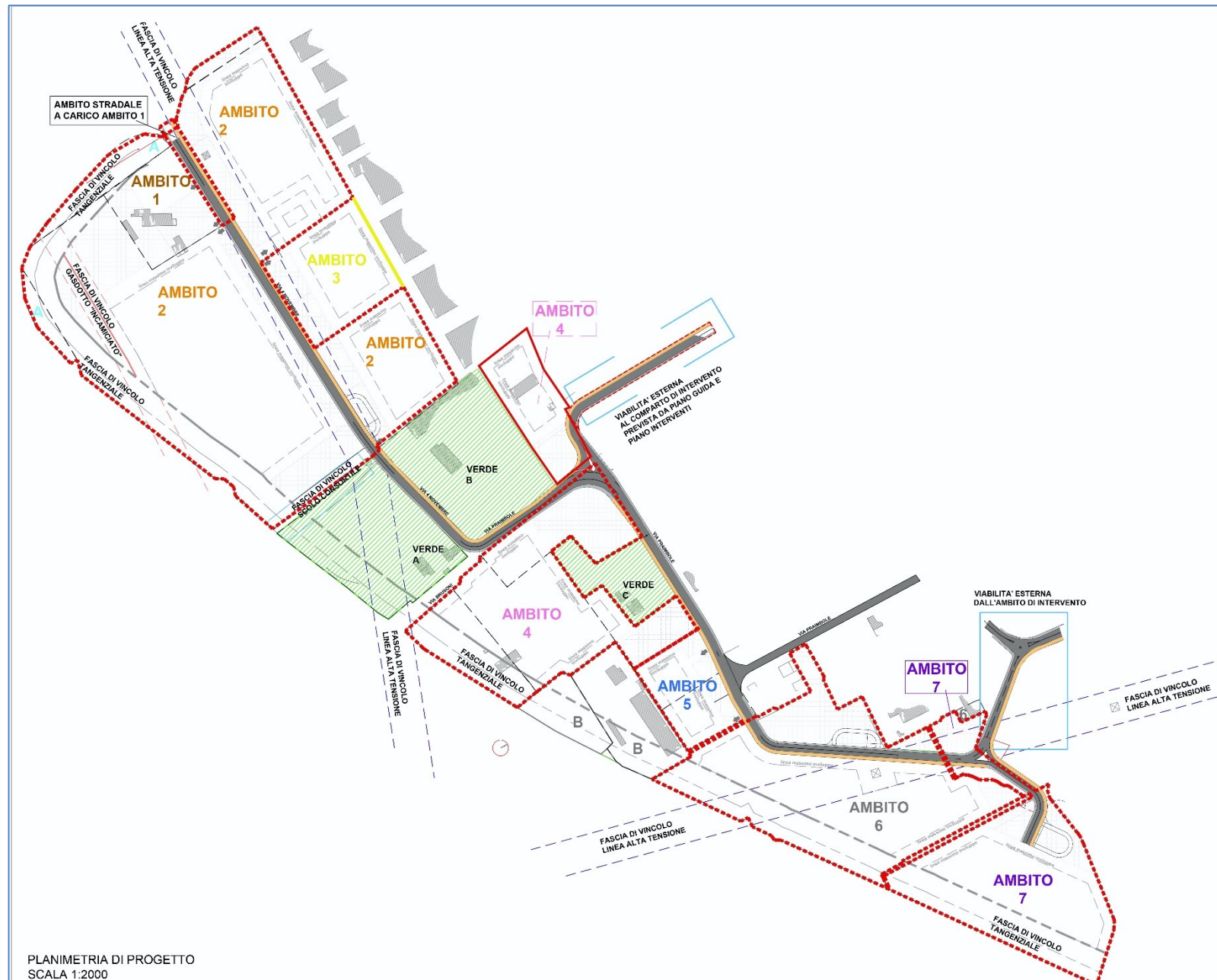
PERIMETRO DELLE ZONE SOGGETTE A UNO O PIU'
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI



PERIMETRO AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE



7 Individuazione Unità Minime di Intervento (Ambiti intervento funzionali)



8 Estratto cartografico stato di variante

Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi Art. 17 L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 4.1	Località: Zona industriale		n. 1g
	Ubicazione: Via IV Novembre - Via Praimbole		

Estratto cartografico PI Variante



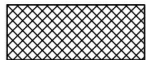
ZONA **D** ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI ESPANSIONE



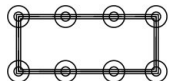
AREA INTERESSATA DA "VARIANTE VERDE"



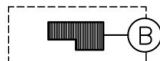
ZONA **C1.2** – RESIDENZE ISOLATE ALL'INTERNO DEL SISTEMA PRODUTTIVO



ZONA **D2** DIREZIONALE



PARCHI COMMERCIALI L.R. 15/2004
PARCHI COMMERCIALI DI NUOVA COSTITUZIONE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



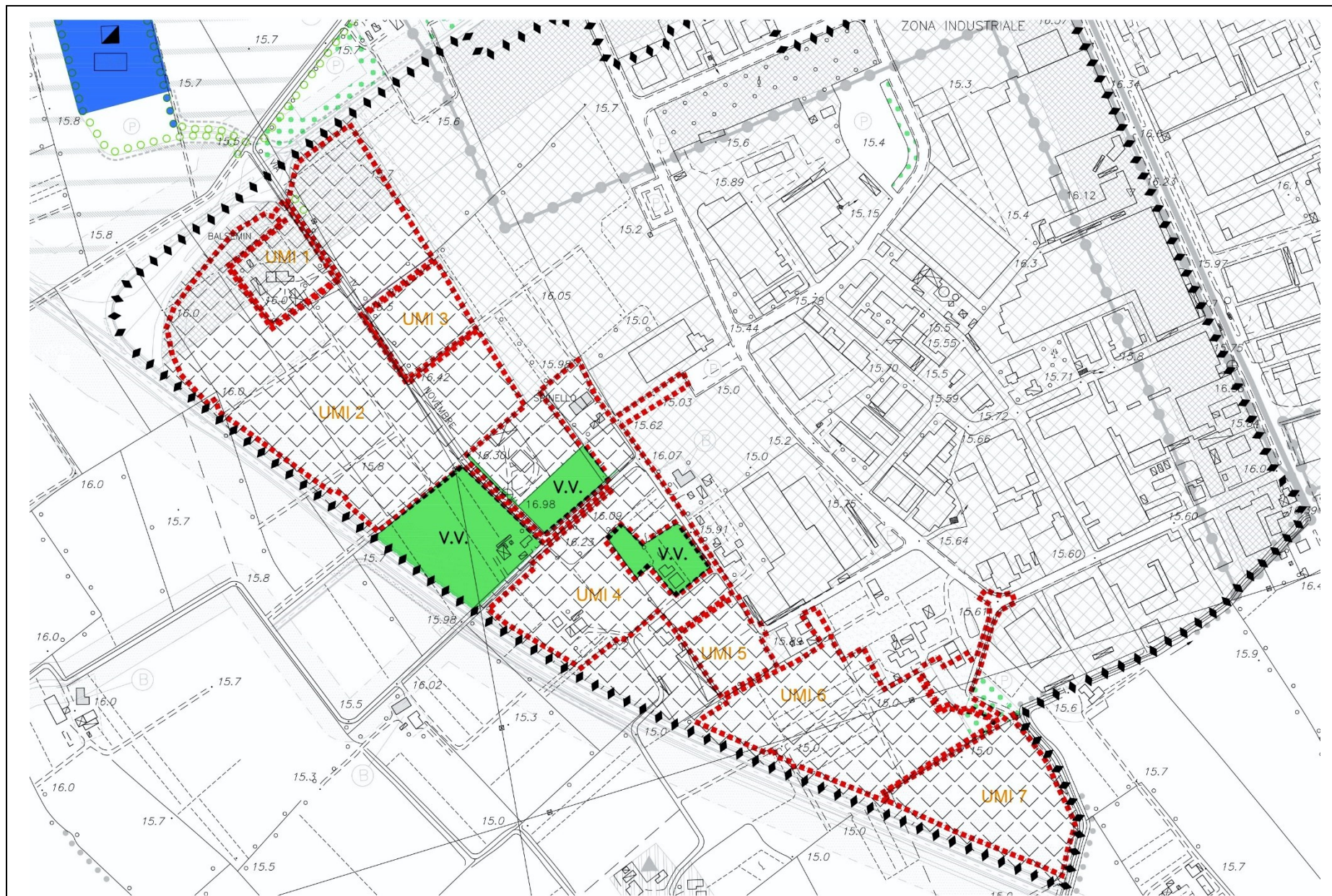
PERIMETRO DELLE ZONE SOGGETTE A UNO O PIU'
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI



PERIMETRO AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE

UMI n.

Unità Minime di Intervento soggette a strumento urbanistico attuativo -.



Testo colore nero = testo vigente

Testo rosso = testo aggiunto

~~Testo rosso barrato~~ = testo cancellato

ART. 19 - ZONA "D" ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

1) NORME GENERALI

La zona è destinata alle attività artigianali e industriali.

Sono ammessi:

Gli edifici, gli impianti e i locali di servizio per le attività artigianali e industriali, gli uffici, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché le attività assimilabili alle attività artigianali e industriali.

Sono inoltre consentite le attività commerciali mediante apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

Sono escluse:

- a) - le residenze, salvo gli alloggi di servizio e i relativi parcheggi coperti, nella misura di un alloggio per ogni azienda dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600; il volume netto dell'alloggio non deve essere maggiore di mc 400;
- b) - le attività che producono inquinamento oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito;

Interventi diretti

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali devono essere previsti, con vincolo di destinazione d'uso:

- le aree di parcheggio, disciplinate dal precedente art. 7;
- gli spazi sistemati a verde, nella misura minima 10% della superficie fondiaria.

Per le destinazioni direzionali e commerciali, compresi i pubblici esercizi, anche se realizzate mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro, ovvero, realizzate in assenza di opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui al precedente Art. 7, devono essere previsti spazi sistemati a verde in misura non inferiore a mq 50 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi e le aree a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne. I parcheggi devono comunque risultare funzionalmente collegati alle attività di cui sopra e alberati con specie d'alto fusto.

Altre disposizioni

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

2) NORME PARTICOLARI

2.1 - Zona artigianale - industriale di completamento.

Interventi Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dai precedenti articoli 8 e 8.1, sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione. E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distacchi disciplinati dal precedente art.10, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 10; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
- altezza massima non maggiore a m 10, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc;
- superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria.

2.2 - Zona artigianale - industriale di espansione

Interventi Sono consentiti gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, in diretta attuazione del P.I;
- nuova costruzione, previa approvazione di strumento urbanistico attuativo ~~di iniziativa pubblica (P.I.P.)~~

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non maggiore di m. 10; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.;
- distacchi disciplinati dal precedente art.10; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;
- superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria;
- distanza dalle strade ai sensi della L.R. 11/2004 e del Codice della Strada.

2.3 - Zona artigianale - industriale – direzionale – commerciale di riqualificazione

La zona artigianale – industriale di riqualificazione è soggetta a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

L'area comprende ambiti già edificati e ambiti di espansione.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- la riqualificazione dei fronti lungo la Statale, attraverso norme specifiche relative a sezioni stradali, alla posizione dei parcheggi (pubblici e privati) e delle insegne, alla forma e posizione delle recinzioni;
- la suddivisione in comparti di attuazione dell'area;
- la verifica degli standard a parcheggio esistenti prevedendone la realizzazione, nel caso di superfici carenti, nelle aree di nuovo insediamento o in quelle di ristrutturazione;
- la preferenza nell'occupazione dei lotti di nuova formazione alle aziende comprese nel perimetro che intendano riqualificare i propri ambiti;
- la collocazione delle attività diverse da quelle industriali e artigianali negli ambiti definiti a tale scopo;

- la regolamentazione dei nuovi fronti e dell'accessibilità dal tracciato della nuova tangenziale;
- la previsione di percorsi ciclabili all'interno dell'area;
- la valorizzazione degli edifici di interesse ambientale compresi nel perimetro;
- la percentuale minima di superficie drenante per ambito edificabile.

Opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare, all'interno del proprio ambito di intervento, le aree e le opere di urbanizzazione pertinenti all'insediamento, computando anche le opere rappresentate nella planimetria del P.I.