

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
CON LA PROCEDURA SUAP AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 55/2012
PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO
DI UN'AREA LOCALIZZATA ALL'INTERNO DELLA ZONA PRODUTTIVA,
DA "VERDE PRIVATO" A "D ARTIGIANALE - PRODUTTIVA DI
COMPLETAMENTO"
PRIVA DI CAPACITÀ EDIFICATORIA SITA IN VIA PRAIMBOLE

RELAZIONE URBANISTICA E SCHEDA NORMA

COMMITTENTE:

SALIMA s.n.c.
Via Praimbole n. 28 – Limena (Pd)

Progettisti :

BUGGIN ANTONIO – Urbanista
Via Manzoni n° 58
35126 Padova (PD)

RAGAZZO DAVIDE - Geometra
Via Monte Grappa n° 5
35010 Limena (PD)

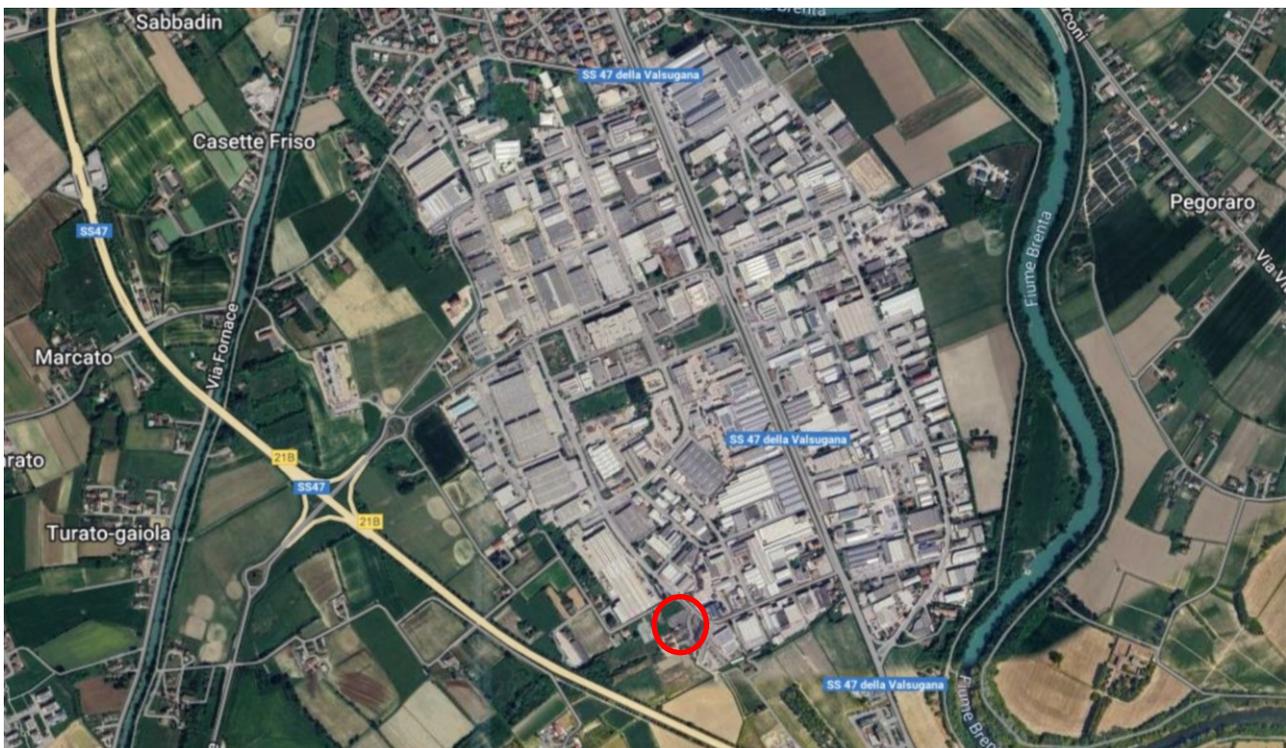
Relazione

- 1 Oggetto della Variante
- 2 Elaborati della Variante
- 3 Normativa di riferimento
- 4 Scheda Norma

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, realizzata tramite procedura SUAP, per trasformare l'area da verde privato, ove insiste anche un vecchio immobile, ad industriale artigianale, in continuità con i contesti limitrofi, al fine di consentire all'Azienda di utilizzare l'area per il parcheggio di mezzi aziendali e per il deposito "strutturato" di materiale fresato inerte..

La variante propone la modifica della destinazione d'uso di un'area localizzata all'interno della zona produttiva, da "Verde privato" (e piccola area a sedime stradale) a "D Artigianale - Produttiva di completamento", priva di capacità edificatoria.



In colore rosso la localizzazione dell'area di intervento

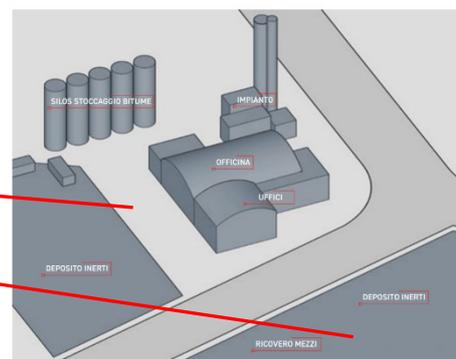
L'area, sita lungo via Praimbole, è limitrofa all'attuale sede operativa della Salima S.r.l. che attualmente ne utilizza già una porzione per il deposito autorizzato, a cielo aperto, del materiale fresato di recupero delle lavorazioni stradali.

La Salima è una delle imprese leader del settore nel territorio del Nord-Est nella costruzione di pavimentazioni stradali. Da alcuni anni, in linea con le normative europee che pongono grande

attenzione all'ambiente e al recupero dei materiali, Salima ha avviato un processo di riciclaggio e riutilizzo dei materiali provenienti dalla scarificazione di manti stradali. L'azienda garantisce un lavoro in tutte le fasi del recupero: dalla fresatura, al trasporto, sino al conferimento al proprio impianto di riciclaggio e le successive analisi, nonché alla trasformazione del materiale.

Il progetto presentato con la procedura SUAP prevede la riqualificazione dell'area oggetto del deposito di inerti e di ricovero mezzi, con l'installazione nell'area di deposito di un impianto che spruzzerà l'acqua nebulizzata assolvendo a una duplice funzione per ridurre le emissioni di polvere nell'aria: inumidendo l'aria si porta la polvere sospesa a terra e inumidendo le superfici del materiale, la polvere non finisce nuovamente nell'aria.

Questo impianto limiterà il diffondersi di polveri dovute all'azione dei venti ed alla movimentazione del materiale.

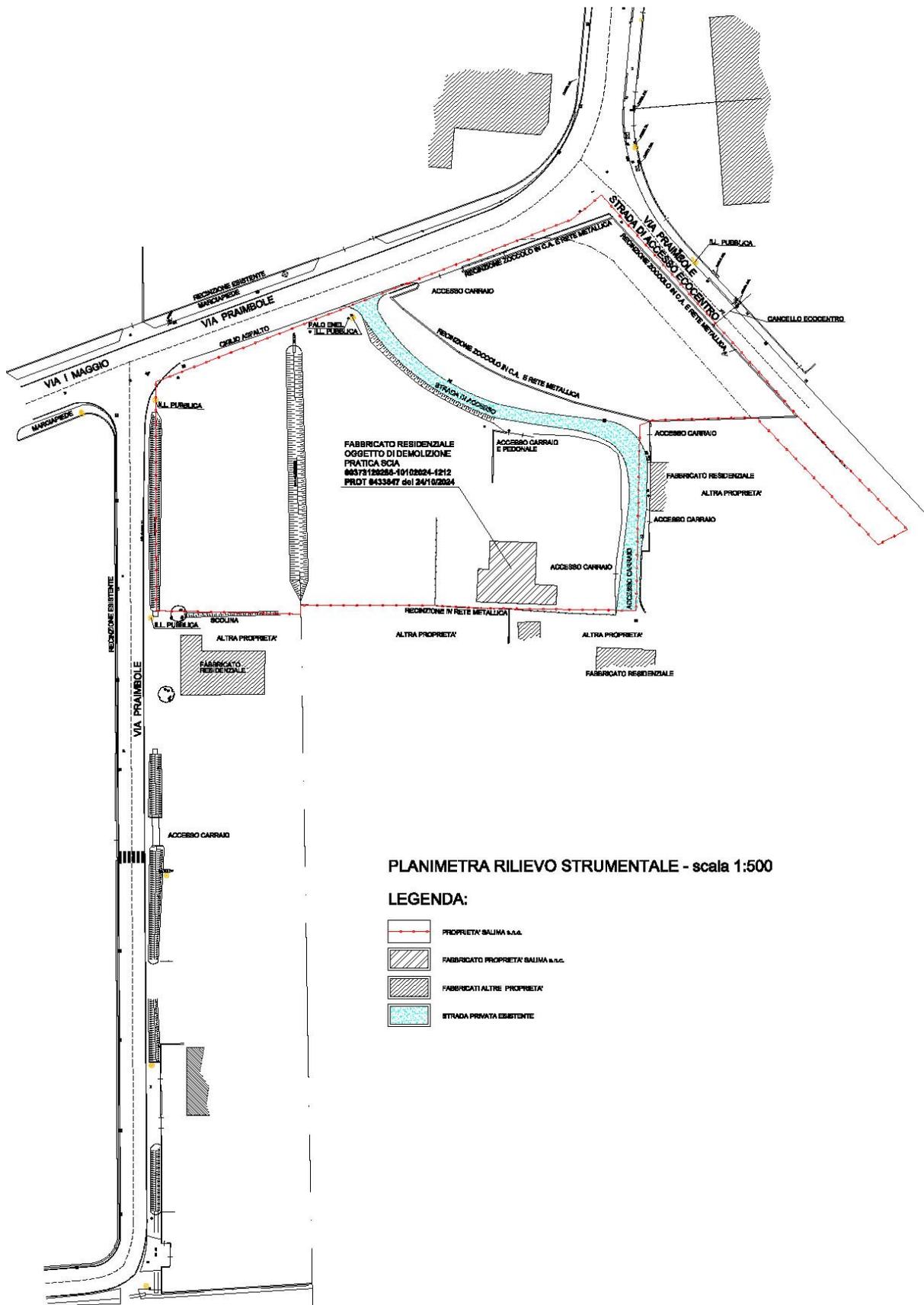


Stato attuale (da Google Maps)

La parte dell'area di intervento, verso sud-est e sud-ovest, verrebbe utilizzata come parcheggio per i mezzi operativi dell'azienda e per il parcheggio di mezzi dei dipendenti.

L'intervento prevede inoltre l'eliminazione della stradina sterrata che attualmente divide la proprietà Salima in due aree, utilizzata per il collegamento di alcune abitazioni, site sul confine ovest dell'area, alla strada comunale, e la realizzazione di una nuova e più comoda strada lungo il confine sud della proprietà Salima, che darà accesso alle predette abitazioni da via Praimbole, sul tratto strada che porta alla ex ricicleria; strada che, in futuro, collegherà anche la viabilità della nuova zona industriale posta a ovest .

Per la realizzazione della nuova viabilità, ma non solo, la società Salima è disponibile a cedere al Comune di Limena una porzione dei mappali n.13 e 322 del fg.17 ed il mappale 137 del fg.18 (come da tavole allegate alla pratica SUAP).



MITIGAZIONE DELL'AREA

A protezione del contesto abitativo posto a sud-ovest dell'area, oltre alla nuova viabilità che verrà realizzata con una larghezza di mt. 6,00, creando così un ampio spazio cuscinetto tra le abitazioni e l'area in oggetto, si provvederà anche a piantumare su tutto il confine sud-ovest, una siepe di tipo Cupressocyparis Leylandii, che, per le sue qualità di crescita veloce creerà in breve tempo un'alta barriera compatta e sempre verde, mitigando l'impatto visivo ed acustico, nonché, barriera alla diffusione di polveri, grazie alle sue caratteristiche di compattezza e di altezza.

L'attuale allocazione autorizzata del materiale fresato a cielo aperto, verrebbe spostata solo parzialmente dall'attuale posizione e mitigata con impianto di nebulizzazione dell'acqua.

RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA

L'utilizzo dell'area darebbe modo all'Azienda di ottimizzare e migliorare le fasi produttive e l'intervento riqualificherebbe anche la zona apportando vari benefici:

- il deposito del materiale fresato con la mitigazione prevista dall'impianto di nebulizzazione dell'acqua, che ridurrà il diffondersi di polveri dovute all'effetto del vento ed alla movimentazione del materiale;
- la modifica dell'attuale accesso al contesto abitativo posto a sud, che attualmente avviene tramite una stradina sterrata di modeste dimensioni, con la realizzazione di una nuova strada asfaltata di adeguate dimensioni, con tutti i sottoservizi per la fornitura di energia elettrica, gas e acqua, che renderebbe il collegamento delle abitazioni alla via pubblica migliore e più sicuro;
- la cessione di una porzione di terreno al Comune, che permetterebbe di realizzare la viabilità prevista dal P.I. recentemente approvato, nella parte in cui si collegherà con via Praimbole;
- la ridefinizione di tutto il perimetro dell'area a confine con le vie pubbliche, con l'esecuzione di nuovi marciapiedi, con l'allargamento e completamento del tratto di strada attualmente cieco verso la ex ricicleria, strada che in futuro collegherà la viabilità della nuova zona industriale; opere che verrebbero cedute al Comune di Limena;

- la piantumazione di una nuova siepe su tutto il perimetro a sud-ovest, che formerebbe un'ulteriore protezione al contesto abitativo e migliorerebbe l'impatto visivo dell'area, in particolare per le zone di confine.





Fotosimulazioni dell'intervento

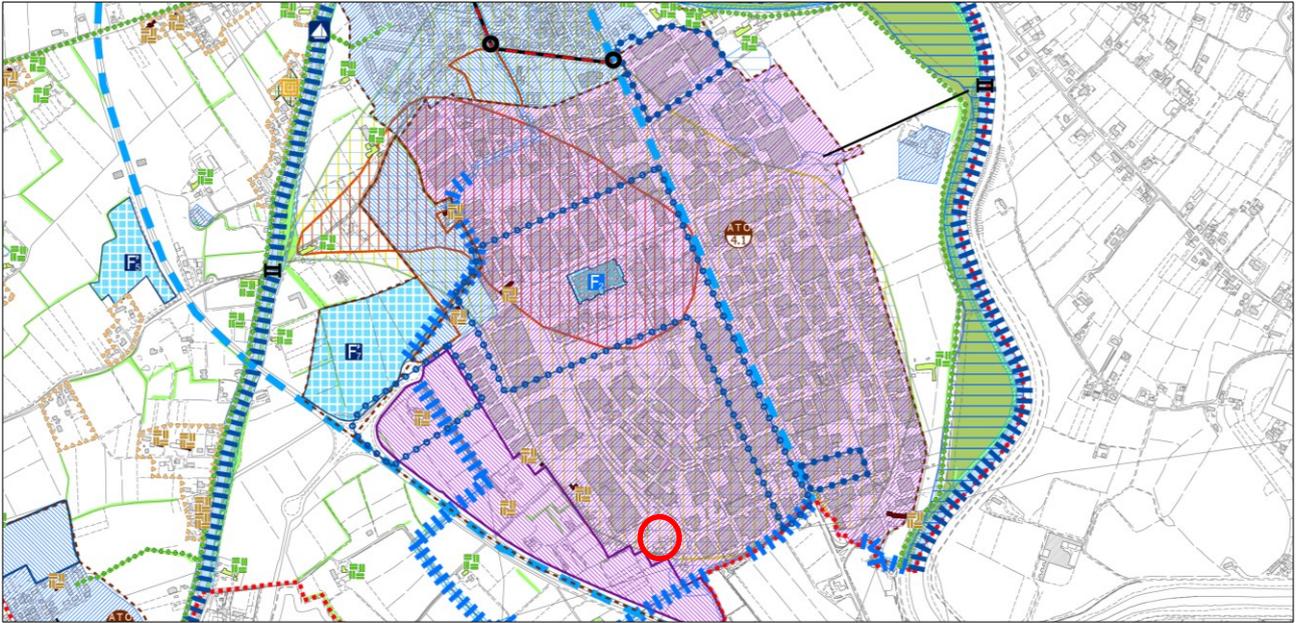
2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

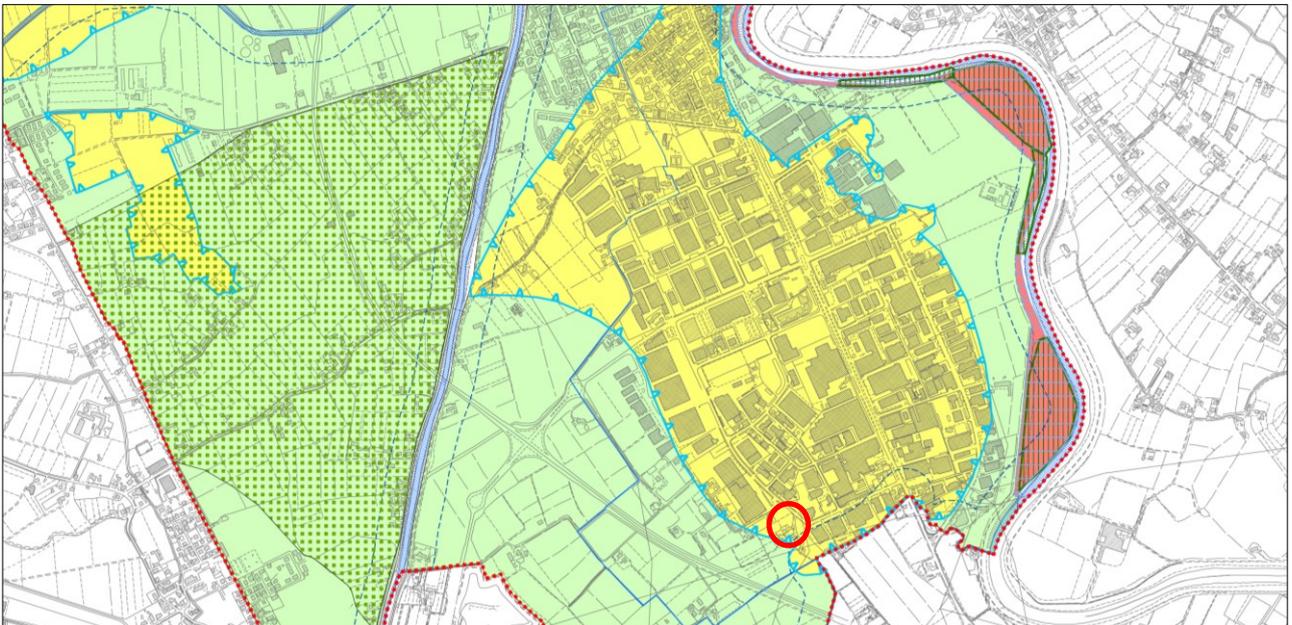
1. Relazione con estratti cartografici e normativi (Schede Norma)
2. Banca dati alfa-numericale e vettoriale.

3 Normativa di riferimento

L'area viene a collocarsi all'interno della Zona produttiva di Limena, classificata dalla Carta della Trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT) come Urbanizzazione Consolidata di tipo produttivo, nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4.1 (in colore rosso l'area di intervento):



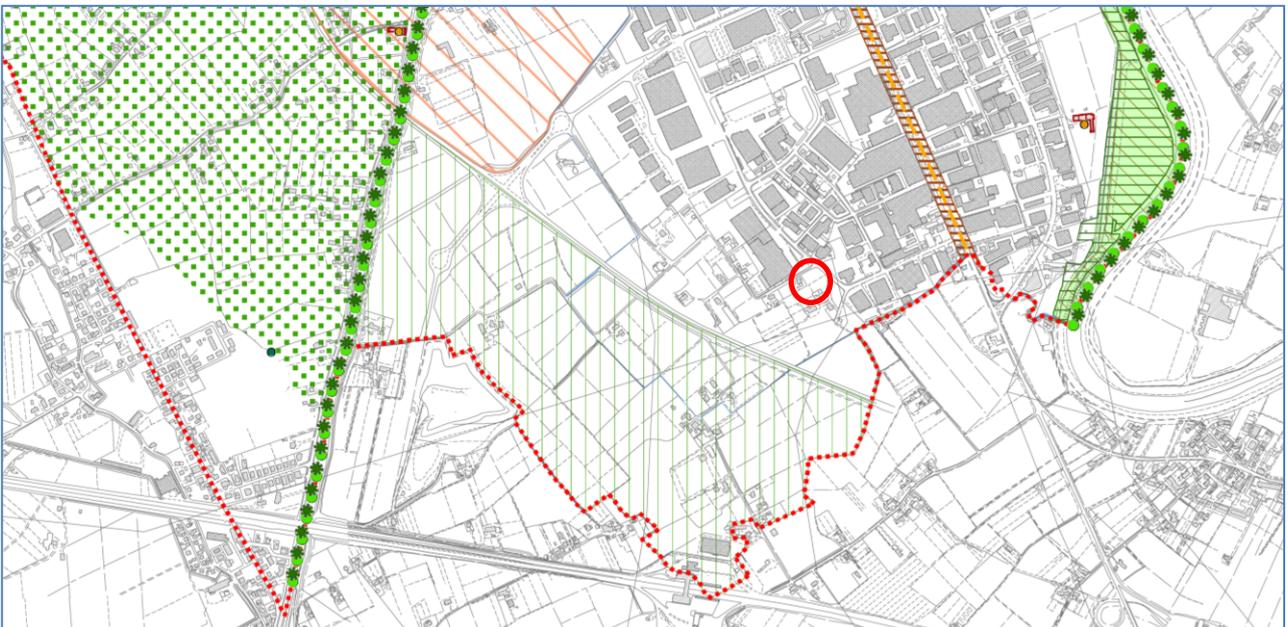
Come riportato anche nell'estratto successivo della Carta della Fragilità del PAT, l'area è idonea alla trasformazione urbanistica con tipologia "idonea a condizione" per deflusso idraulico difficoltoso (in colore rosso l'area di intervento):



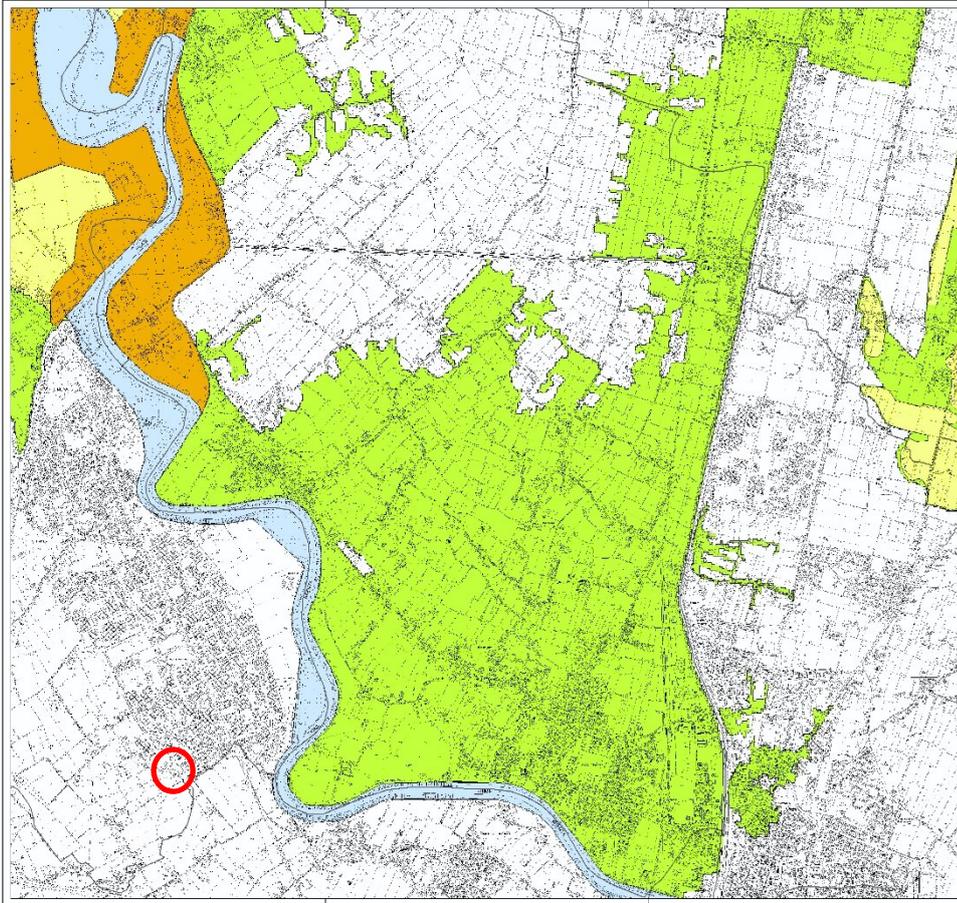
Nel successivo estratto della Carta dei Vincoli del PAT, l'area (rappresentata in colore rosso), è interessata dai soli vincoli di rispetto della viabilità e dall'indicazione di "area a periodico ristagno idrico" di derivazione P.T.C.P.:



Per la Carta delle Invarianti, come riportato nell'immagine seguente, non sono presenti elementi che caratterizzino l'area dal punto di vista ambientale, paesaggistico, storico-monumentale, geologico e di natura agricolo-produttiva.



Successivamente al PAT è entrato in vigore il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, dove l'area in esame (in colore rosso) è esclusa dalle classi di Pericolosità Idraulica e dal rischio di alluvione.



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 236/2010 n. 49

Mappe delle pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 9 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 236/2010 n. 49

AF21 **Carta della pericolosità idraulica**

Numero: AF21_11.pdf
 Versione: 1.0003
 Stato: 11/08/2011

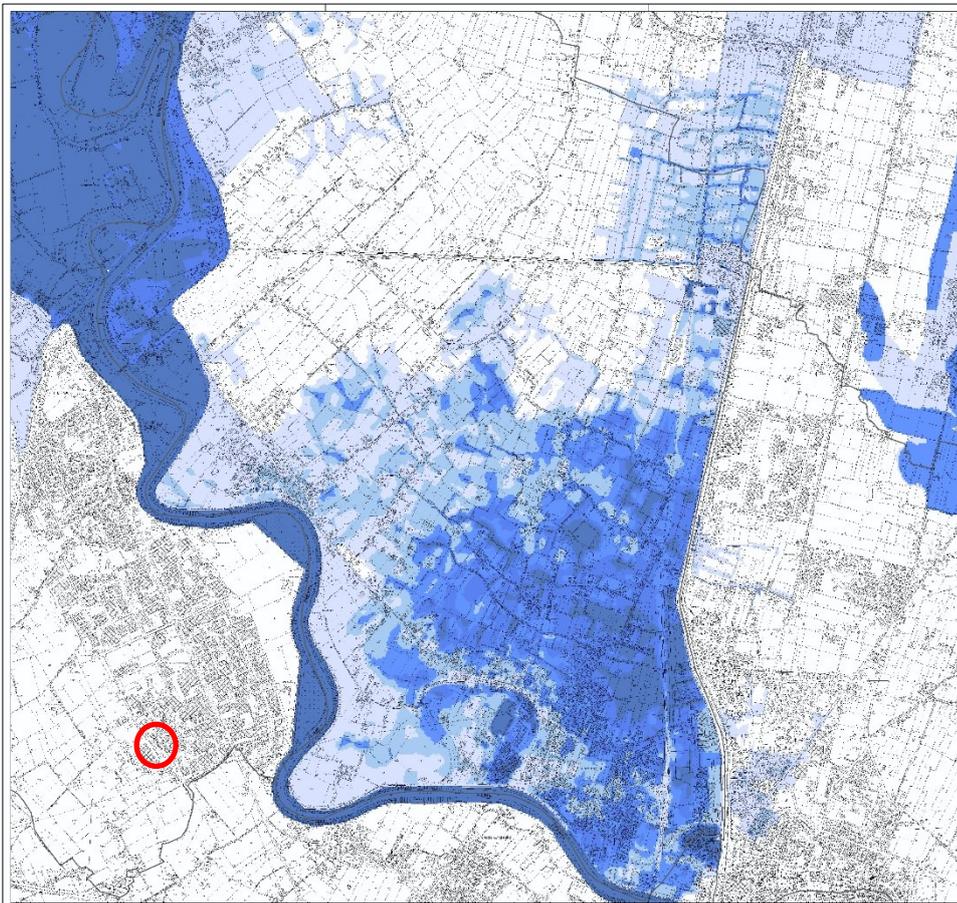
Inquadramento generale

Inquadramento su limiti consuntivi

Classi di pericolosità idraulica

- 1 - Zona 1 - Lotta
- 2 - 1° e 2° grado di pericolosità idraulica
- 3 - 3° e 4° grado di pericolosità idraulica
- 4 - Pericolo idraulico basso
- 5 - Pericolo idraulico medio
- 6 - Pericolo idraulico elevato
- 7 - Pericolo idraulico molto elevato

Linee UCER Linee DUS (D) Linee UCER (D)
 Linee di confine Linee di confine Linee di confine



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 236/2010 n. 49

Mappe delle pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 9 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 236/2010 n. 49

AF21 **Carta delle altezze idriche scenario di bassa probabilità - TR 300 anni**

Numero: AF21_11.pdf
 Versione: 1.0003
 Stato: 11/08/2011

Inquadramento generale

Inquadramento su limiti consuntivi

Classi di rischio

- 1 - Zona 1 - Lotta
- 2 - 1° e 2° grado di pericolosità idraulica
- 3 - 3° e 4° grado di pericolosità idraulica
- 4 - Pericolo idraulico basso
- 5 - Pericolo idraulico medio
- 6 - Pericolo idraulico elevato
- 7 - Pericolo idraulico molto elevato

Linee UCER Linee DUS (D) Linee UCER (D)
 Linee di confine Linee di confine Linee di confine

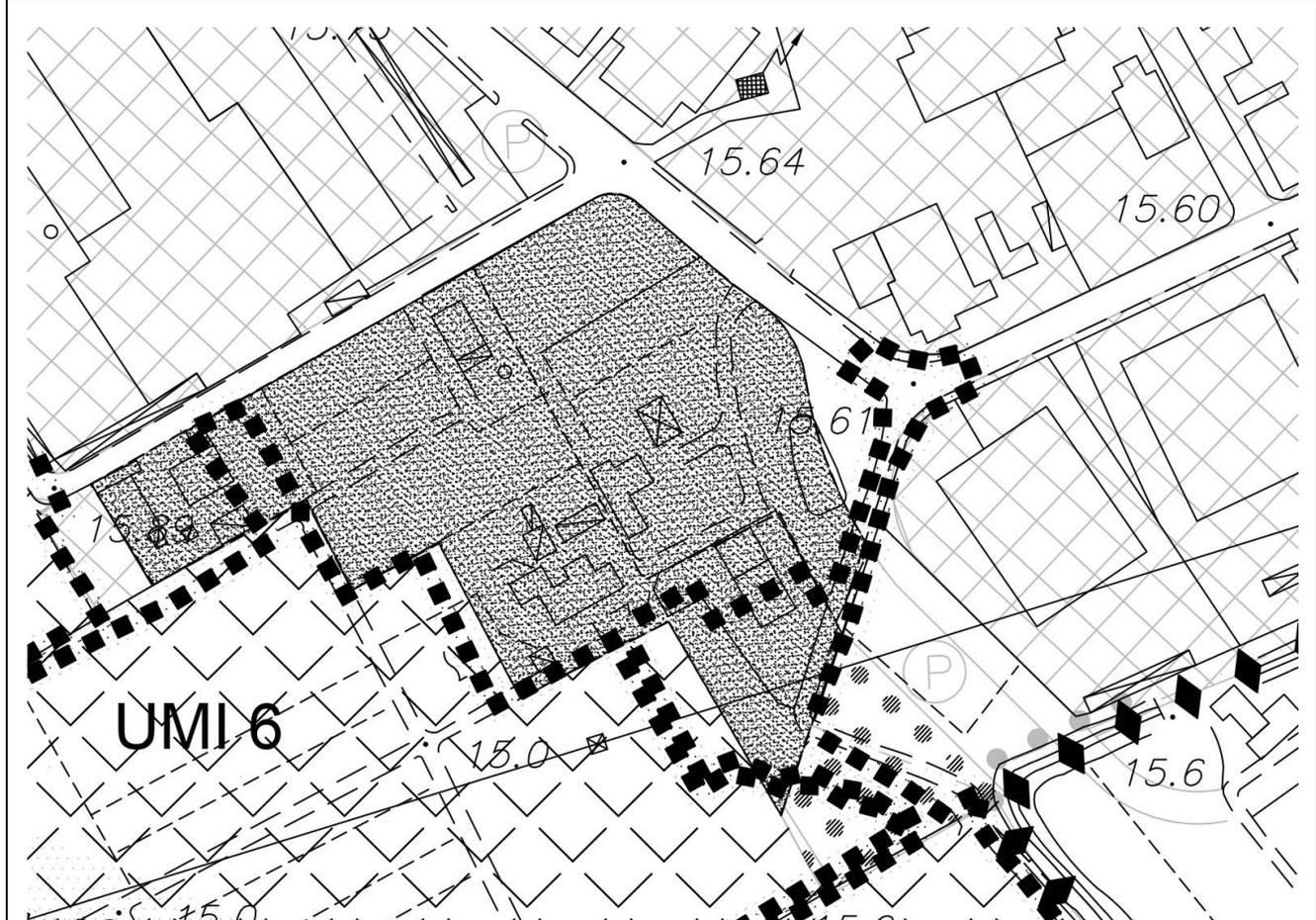
4 Scheda Norma

Vista la coerenza della richiesta con la normativa vigente espressa nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio e priva di conflitti con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, vengono proposte le Schede Norma seguenti, relative allo Stato di Fatto e alla Proposta di Variante.

La variante urbanistica proposta, con il cambio di destinazione d'uso da "Verde Privato" (e parte a sedime stradale) a "D Artigianale - Produttiva di completamento", **priva di capacità edificatoria**, genera un modesto maggior valore immobiliare sull'area, ampiamente compensato dalle opere di mitigazione suscritte.

Comune di Limena Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n. 4.1	Istanza n. 1 Ditta S.	Scheda Norma	SUAP 1/2025 a
	Ubicazione: Viale Praimbole		

Situazione ex ante **(P.I. vigente)**



Legenda:

	ZONA D ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
	ZONA D ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
	ZONA D1 COMMERCIALE
	ZONA D2 DIREZIONALE
	AREA A VERDE PRIVATO

Comune di Limena Provincia di Padova		Piano degli Interventi L.R. 11/2004	
ATO n. 4.1	Istanza n. 1 Ditta S.	Schema Norma	SUAP 1/2025 b
	Ubicazione: Viale Praimbole		

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda	
	ZONA D ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
	ZONA D ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
	INTERVENTO APPROVATO CON ISTANZA DI S.U.A.P. (art.5 DPR 447/98) ZONA D ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO PRIVA DI CAPACITA' EDIFICATORIA
	ZONA D1 COMMERCIALE
	ZONA D2 DIREZIONALE
	AREA A VERDE PRIVATO