



**STUDIO TECNICO
GASTALDI CIBOLA & ASSOCIATI**
Progettazioni - Rilievi - Consulenze - Catasto - Agraria - Ambiente

Per. Agr. Nicola Gastaldi Cibola
Consulente Tecnico presso il Tribunale Civile di Venezia

Geom. Barbara Canton

30010 CAMPONOGARA (Ve) - 17 via Papa Giovanni XXIII^o
Tel. e Fax 041.5150200 - Cell. 339.8732058 - 333.4844917
E-mail: st.gc.associati@alice.it
Cod. fisc. e P.IVA: 03741030278

Studio di ingegneria
Ing. Michele Bruno
Via Gelsi, 104 35028 Piove di Sacco (Pd)
tel. 0499563136 fax 0499705467
C.F. BRNMHL62T12G224G p i 03233820285

Spett.
Comune di Camponogara
Provincia di Venezia

**PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE PUA C2-3/PU12 E REALIZZAZIONE
PARCO PUBBLICO ZONE PU13, SC 15, SC 29(exPU12)
VIA GRAMSCI/PRATI BASSI - PROZZOLO**

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

DITTA: Costruzioni Mancin Srl
Immobiliare Davide S.r.l.
Mescalchin Stefano (nomina sua procuratrice la Costruzioni Mancin Srl)

- Premessa

L'intervento in oggetto riguarda l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione e la realizzazione di un parco pubblico destinato a standards secondari, sito nel Comune di Camponogara Località Prozzolo comprendente diverse zone quali : PUA C2-3, PU12, PU13, SC 15, SC 29.

L'accesso alla viabilità principale avverrà tramite un imbocco già esistente da via Prati bassi eseguito con la "Lottizzazione Convento" approvata con delibera del consiglio comunale n°25 del 30.03.1993, e divenuta esecutiva il 15.06.1993. L'attuale proprietà risulta essere per la maggior parte parte di proprietà del Comune di Camponogara e per il restante in proprietà della ditta Immobiliare Davide. Dopo una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale si è arrivati alla conclusione che tale porzione di terreno di proprietà del Comune è priva di volume e di conseguenza non computabile all'interno dell'ambito del PUA C2-3. Lo sbocco della strada in questione avverrà in via Don Bosco.

- Inquadramento territoriale ed urbanistico

L'area oggetto d'intervento è sita in Località Prozzolo e costituisce parte delle aree di espansione individuate dal P.I. vigente che la classifica come :

- **P.U.A. C2-3**, soggetta a piano urbanistico attuativo

La superficie totale territoriale reale d'intervento è pari a 16.298,00 mq, da aggiungerci 355,00 mq non computabile (imbocco stradale già esistente), per un volume edificabile massimo pari a 16.298,00 mc.

Il P.U.A. in oggetto verrà realizzato in comune accordo con tutte le ditte proprietarie quindi con una percentuale di superficie pari al **100%** così come quella del valore catastale sempre pari al **100%**.

- **P.U.12**, accordo pubblico privato.

La superficie totale territoriale reale è di 1.530,00 mq, pari a volume edificabile di 1.530,00 mc che con l'accordo pubblico privato verrà inserito all'interno del P.U.A. C2-3. Tale accordo ha un beneficio pubblico con la realizzazione di un ulteriore superficie a parco adiacente alla zona SC15 denominata SC29.

- **P.U.13**, accordo pubblico privato (verde pubblico standards secondari).

All'interno del presente PUA ci sarà una zona a parco pubblico e di sistemazione idraulica di tutta l'area (standards secondari) di una superficie di mq.1.047,00 facente parte del PU13 che si accorperà alle zone SC15 e SC29.

- Individuazione catastale

L'intera area oggetto del PUA C2-3 è catastalmente individuata come segue:

Ditta **Costruzioni Mancin srl**, con sede a Camponogara (VE) in via 8 Marzo n° 9, P.IVA 11279730151 legalmente rappresentata dalla sig.ra Mancin Carmen - in qualità di PROPRIETARIA del terreno identificato al **foglio 18 mappali 430-790-804-807-856-911-925-926** della superficie reale complessiva di mq.12.778,00 – percentuale di partecipazione superficie **78.40%** e di valore catastale **79.76%** ;

Ditta **Immobiliare Davide s.r.l.** con sede legale a Dolo (Ve) in via Piave n°5 P.IVA e C.F.: 02679810271 in qualità di PROPRIETARIA del terreno identificato al **foglio 18 mappali 242 e 429** della superficie reale complessiva di mq. 3430.00 – percentuale di partecipazione superficie **21.05%** e di valore catastale **19.64%**;

Ditta **Mescalchin Stefano**, nato a Camponogara il 13.01.1961, residente a Camponogara (VE) in via Don Bosco n° 10,C.F.: MSC SFN 61H13 B554Y - in qualità di PROPRIETARI del terreno identificato al **foglio 18 mappale 941** della superficie reale di mq. 90.00 – percentuale di partecipazione superficie **0.55%** e di valore catastale **0.60%** (per conto del sig. Mescalchin Stefano interverrà la Costruzioni Mancin srl con procura del 17.01.2018 repertorio n. 1631 e registrata a Chioggia il 19.01.2018 al n. 139);

P.U. 12 edificabile è catastalmente individuata come segue

Ditta **Costruzioni Mancin srl**, con sede a Camponogara (VE) in via 8 Marzo n° 9, P.IVA 11279730151 legalmente rappresentata dalla sig.ra Mancin Carmen - in qualità di PROPRIETARIA del terreno identificato al **foglio 18 mappale 863** della superficie reale complessiva di mq.1.530,00 – percentuale di partecipazione superficie **100%** e di valore catastale **100%** ;

L'intera area oggetto per la realizzazione del parco pubblico standards secondari zona PU13

PARCO – SC 29 –SC15 è catastalmente individuata come segue:

Ditta **Costruzioni Mancin srl**, con sede a Camponogara (VE) in via 8 Marzo n° 9, P.IVA 11279730151 legalmente rappresentata dalla sig.ra Mancin Carmen - in qualità di PROPRIETARIA del terreno identificato al **foglio 18 mappali: mapp.857-859-860** della superficie di mq. 4.882,00 e **Comune di Camponogara** in qualità di PROPRIETARIO del terreno identificato al **foglio 18 mappali: mapp.858** della superficie di mq 1.668,00 per complessivi mq. 6.550,00 – percentuale di partecipazione superficie **100%** e di valore catastale **100%**.

- Dimensionamento

Nel progetto, a norma dell'art.10 e 15 delle N.T.O. vigenti, si è provveduto al calcolo della capacità insediativa teorica e degli standards relativi, utilizzando degli indici fondiari conseguenti:

STANDARDS PUA C2-3 e P.U.12			
PUA C2-3			
STANDARDS DA P.I. VIGENTE			
Superficie		16.298,00	mq
Volume edificabile		16.298,00	mc
Standards Primari	10mq per ab. Teorico	1.086,53	mq
Ab. Teorico	1=150 mc	108,65	n°
Park	70% Primari	760,57	mq
Verde		325,96	mq
Standards Secondari	20mq per ab. Teorico	2.173,07	mq
P.U.12			
STANDARDS DA P.I. VIGENTE			
Superficie		1.530,00	mq
Volume edificabile		1.530,00	mc
Standards Primari	10mq per ab. Teorico	102,00	mq
Ab. Teorico	1=150 mc	10,20	n°
Park	70% Primari	71,40	mq
Verde		30,60	mq
Standards Secondari	20mq per ab. Teorico	204,00	mq

STANDARDS PRIMARI DI PROGETTO			
Park		837,50>831,97	mq
Verde		358,00>356,56	mq

STANDARDS SECONDARI DI PROGETTO			
Parco Pubblico		6.550,00>2.377,07	mq

- Viabilità

Il tracciato viario principale di progetto, sostanzialmente già determinato dal P.I. vigente, assicura la massima accessibilità all'intera area e tramite tracciati secondari ai singoli lotti.

Le strade di progetto sono tutte formate da una carreggiata a doppio senso di marcia della larghezza di ml 7.00, fiancheggiata a nord da marciapiede rialzato della larghezza di ml 1.50 e sul lato sud da pista ciclabile di ml 3.00 complanare alla carreggiata e pavimentata in masselli autobloccanti drenanti.

Tutti i tracciati a fondo cieco termineranno con un "cul de sac" delle dimensioni di ml 12.00*12.00 per l'agevole inversione di marcia, il tutto come da normativa vigente.

I marciapiedi ai margini delle carreggiate, sono previsti con pavimentazione in masselli autobloccanti in cls. Gli accessi carrai alla pubblica via dei lotti sono stati previsti nel rispetto delle norme dettate dal Codice della strada.

- Standards

Gli standards urbanistici determinati in base alla normativa vigente sono stati situati, nel progetto di PUA, in aree tali da renderne funzionale e razionale l'utilizzo.

Aree a parcheggio dislocati lungo la strada principale e in quelle laterali in modo da servire tutto il comparto, nei quali trovano posto area riservata per la sosta delle autovetture di persone disabili e area riservata ai veicoli senza motore. Saranno pavimentate in masselli autobloccanti drenanti ed illuminate.

Area a verde, si è prevista in una zona centrale rispetto all'intero ambito. Tale ubicazione offre agli abitanti degli edifici previsti in lottizzazione, la possibilità di utilizzo di uno spazio verde, fruibile pedonalmente, in stretta relazione visiva e funzionale con i fabbricati, illuminato, attrezzato per i giochi, sicuro e la riparo dal traffico veicolare. Si presenta così come un'area a prato definita nei limiti con parapetti in legno e circondata da una pista ciclopedonale.

La conformazione, con percorso interno pavimentato in roccia frantumata e rullata di facile fruibilità anche per persone con limitate o impedito capacità motorie e l'arredo sono state attentamente studiati per permettere l'ottimo utilizzo e la facile manutenzione.

- Servizi tecnologici

L'area sarà dotata dei seguenti servizi tecnologici:

1. Rete di raccolta e smaltimento acque nere allacciata alle esistenti linee fognarie di via Prati Bassi;
2. Rete di raccolta e smaltimento acque bianche (piovane) con raccolta prima pioggia tramite un bacino d'invaso ricavata nell'area del parco creato in depressione e allacciato tramite tubazioni alla nuova linea che percorre la nuova strada di lottizzazione e tramite un manufatto di controllo alla linea esistente di via Prati Bassi;
3. Rete di distribuzione acqua potabile e gas metano allacciate alle condotte esistenti di via Prati Bassi;
4. Rete telefonica TELECOM;

5. Predisposizione di pozzetti per collegamento per la fibra ottica come previsto da DPR 380/2001 art 135bis;
6. Rete di distribuzione dell'energia elettrica allacciata alle esistenti linee ENEL di via Prati Bassi;
7. Rete di illuminazione pubblica costituita da lampioni con palo in acciaio zincato di altezza e modello definito dall'amministrazione comunale posti ad un interasse di circa ml 20.00.
8. La realizzazione delle reti tecnologiche avverrà in conformità alle specifiche tecniche dettate dagli enti erogatori;
9. Nel tratto della viabilità principale verranno posizionati n°2 idranti in attesa di un parere dei Vigili del Fuoco.

Le caratteristiche tecnico-costruttive e i materiali utilizzati per la realizzazione dei vari impianti sono specificate ed illustrate negli elaborati tecnici allegati.

- Lotti

I lotti previsti hanno forma regolare ed una superficie variabile come da tabella sotto riportata:

SUPERFICIE e VOLUME LOTTI					
n° Lotto	Unità di Misura	Sup. Lotto	Unità di Misura	Volume Lotto	Indice
1	MQ	1.445,00	MC	1.622,00	1,12
2	MQ	2.377,00	MC	3.430,00	1,44
3	MQ	807,00	MC	1.051,00	1,30
4	MQ	748,00	MC	1.300,00	1,74
5	MQ	884,00	MC	1.430,00	1,62
6	MQ	1.053,00	MC	2.300,00	2,18
7	MQ	2.455,00	MC	2.455,00	1,00
8	MQ	628,00	MC	640,00	1,02
9	MQ	1.513,00	MC	2.500,00	1,65
10	MQ	727,00	MC	1.100,00	1,51
Totale	MQ	12.637,00	MC	17.828,00	

L'attuale suddivisione è pressoché definitiva, essi potrebbero essere accorpati in base alle esigenze dei nuovi insediamenti fermo restando, comunque, le previsioni per quanto concerne la viabilità, i parcheggi, il verde pubblico e i parametri edificatori, lotto minimo come da regolamento vigente sarà maggiore dei mq

600.00. Le tipologie previste sono: casa singola, binata, a schiera o blocco così da soddisfare alle diverse esigenze abitative.

L'intervento verrà realizzato nel rispetto delle normative vigenti ed in conformità alle prescrizioni degli enti erogatori di pubblici servizi. I materiali usati saranno dei migliori reperibili sui mercati locali e tutti i lavori saranno eseguiti da personale qualificato e a perfetta regola d'arte.

Camponogara, li 19.02.2018

I progettisti

Per. Agr. Nicola Gastaldi Cibola

Ing. Michele Bruno

Geom. Barbara Canton



