

**COMUNE DI CAMPONOGARA  
PROVINCIA DI VENEZIA**

**P.U.A.**

**P.U.4/BIS – VIA VENEZIA**

Ditta:

MARCATO DAMIANO  
P.zza Marconi 13  
CAMPONOGARA (VE)  
C.F. MRC DMN 57P29 B554S



MARCATO MARINO  
P.zza Marconi 13  
CAMPONOGARA (VE)  
C.F. MRC MRN 61S10 B554B



MARCATO ROBERTO  
P.zza Marconi 13  
CAMPONOGARA (VE)  
C.F. MRC RRT 65M25 D325G



RUBIN SILVIA  
P.zza Marconi 13  
CAMPONOGARA (VE)  
C.F. RBN SLV 36M48 B554Y



LA.MA s.r.l.  
Piazza Castellaro n. 3/1  
Camponogara (VE)  
P.Iva 04281640278

  
**LA.MA srl**  
Piazza Castellaro 3/1  
30019 CAMPONOGARA (VE)  
Cod. fisc. e P. IVA 04281640278  
Numero REA VE - 381339

**-01 RELAZIONE TECNICA P.U.A.**

## **PROGETTO P.U.A.**

**Fg. 4 mapp. 27, 169, 434, 492 e 493**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **Indice**

- Art. 1 – Inquadramento urbanistico dell'intervento
- Art. 2 – Stato di fatto: descrizione dei luoghi
- Art. 3 – Stato di progetto: descrizione dell'intervento
  - a. L'edificazione
  - b. Standard urbanistici
  - c. La viabilità
- Art. 4 – Aree da cedere al demanio comunale
- Art. 5- Reti sottoservizi

## **Art. 1 - Inquadramento urbanistico dell'intervento.**

- 1.1. Il presente strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "**Via Venezia**" riguarda le aree catastalmente censite al **Fg. 4 Mapp.li 27, 169, 434, 492 e 493**. Nel vigente Piano degli Interventi ricadono in parte all' interno C1.1 e in parte zona agricola.
- Con la presente richiesta si presenta un progetto per la porzione ricadente in zona C.1.1 e ricompresa all' interno dell' accordo P.U. 4 bis
- 1.2. Il piano avente una superficie territoriale di 6.247,00 mq, localizzato a Camponogara (Ve) in Via Venezia, confina a sud con Via Venezia, a nord per un tratto con Via Meritore e per un tratto con i mapp.li 31, 504, 430, ad ovest con mapp.li 841, 28, 981, 491, 263 e 472, ad est con i mappali 33, 34 e 170.

## **Art. 2 - Stato di fatto: descrizione dei luoghi.**

- 2.1 L'area oggetto di intervento è ubicata in un tessuto edilizio costituito prevalentemente da insediamenti di tipo residenziale, le cui caratteristiche tipologiche sono le seguenti: edifici con due piani fuori terra con pianta regolare e tetto a due o quattro falde; la maggioranza degli edifici nelle aree limitrofe sono di tipologia mono - bi - trifamiliare o edifici condominiali a due o tre piani fuori terra.
- Il terreno è pianeggiante e non presenta variazioni piano - altimetriche di particolare rilievo.
- 2.2 La viabilità esistente è costituita da strade di quartiere ed in particolare l'area oggetto dell'intervento si affaccia su via Venezia e via Meritore.

### **Art. 3 - Stato di progetto: descrizione dell'intervento.**

- 3.1 Il P.U.A. proposto è finalizzato alla realizzazione di 6 lotti a destinazione residenziali con fabbricati plurifamiliari con due piani fuori terra e tetti a due o quattro falde.
- 3.2 Si intendono perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:
- a. Inserimento nel tessuto urbanistico esistente, conservando la stessa tipologia di fabbricati e completando la viabilità con interventi che vadano a uniformare lo stato attuale;
  - b. Creare delle aree a verde che vadano ad integrare quelle esistenti;

Per quanto concerne le funzioni pubbliche, esse consistono nel realizzare delle opere da mettere al servizio della comunità e che possano costituire momenti di aggregazione e miglioramento del tessuto pubblico.

In particolare:

#### **Premessa**

L'intervento si sviluppa su una Sup. Territoriale di 6.247,00 mq su cui verrà sviluppata una Volumetria complessiva di 3800,00 mc di cui 80,00 mc derivanti dall'atterraggio della Volumetria maturata attraverso le opere previste dall'Accordo Pubblico-Privato P.U. 4/bis.

#### **a. L'edificazione.**

- Il progetto prevede la realizzazione di n° 6 lotti edificabili a destinazione residenziale per un volume complessivo pari a 3800 mc.
- La tipologia edilizia prevista è: residenziale plurifamiliare.
- Il volume di 3800 mc deriva dalla volumetria di 3720,00 mc (provenienti dalla Z.T.O. C1/1-32) + 80,00 (per la realizzazione della

pista ciclabile e/o derivati dalla demolizione e cessione area Fig. 1 mapp. 116)

#### **b. Standard urbanistici:**

- In numero di abitanti equivalenti ammonta a:

$$3800/150=25.33 \text{ n} \rightarrow \text{n. } 25,50$$

##### Servizi Primari:

- La dotazione per servizi primari è pari a 10 mq per abitante equivalente, per cui la dotazione minima richiesta è la seguente:
  - 25,50 ab. \* 10,00 mq= 255,00 mq
  - 75% destinati a parcheggio: 255,00 \* 0,75=191,25 mq
  - 25% destinati a verde primario: 255,00 \* 0,25=63,75 mq

##### Servizi Secondari:

- La dotazione per servizi secondari è pari a 20 mq per abitante equivalente , per cui la dotazione richiesta è la seguente:
  - 25,50 ab. \* 20,00 mq=510,00 mq

Le dotazioni minime richieste sono state reperite all' interno del progetto come di seguito dimostrato:

#### **I parcheggi pubblici.**

- I parcheggi pubblici : sono previsti 199,00 mq dislocati in due punti per servire tutta l'area interessata.
- La pavimentazione è prevista in betonelle drenanti.
- La dotazione minima a standard è garantita (vedi Tav\_2).

#### **Il verde pubblico.**

- L'area a verde pubblico di 67,00 mq è localizzata in un unico punto ad ovest dell'intervento, assolvendo alle funzioni di soddisfare le esigenze della popolazione;
- All'interno dell'area sono previste piantumazioni di alberi tipici dei luoghi, l'installazione di due panchine e di un cestino porta rifiuti.

- La dotazione minima a standard è garantita (vedi Tav\_2).

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto al rilascio dei singoli titoli edilizi.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI	
VOLUME RESIDENZIALE	3800,00 mc
ABITANTI EQUIVALENTI: $(3800/150) = 25,33 \rightarrow$	25,50 ab.
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:	
SUP. RICHIESTA (10 mq/ab) : $25,50 \cdot 10 =$	255,00 mq
di cui destinati a:	
PARCHEGGIO (75%) $\rightarrow 255,00 \cdot 0,75 =$	191,25 mq
VERDE (25%) $\rightarrow 255,00 \cdot 0,25 =$	63,75mq
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE :	
PARCHEGGIO*	199,00 mq
VERDE*	67,00 mq
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**:	
SUP. RICHIESTA (20 mq/ab) : $25,50 \cdot 20 =$	510,00 mq

### c. La viabilità.

- Il sistema della viabilità prevede l'apertura di una nuova strada "di quartiere" che attraverserà l'intero piano, fungendo anche da collegamento tra la Via Venezia e Via Meritore (Viabilità esistente).
- E' inoltre previsto un sistema di percorsi pedonali interni al piano.

## Art. 4 - Aree da cedere al patrimonio comunale.

4.1.1 L'individuazione e lo sviluppo analitico delle aree da cedere al Comune, così come verrà specificato anche in convenzione, sono esplicitati nella Tav. n° 12 di progetto.

4.1.2 Nello specifico le aree da cedere vengono così individuate:

- Verde : 67,00 mq
- Parcheggio : 199,00 mq
- Viabilità (pista ciclabile+ strade + marciapiedi) : 2.153,00 mq

Il tutto genera una superficie da cedere pari a 2.419,00 mq

Tutte le aree da cedere verranno meglio definite con il frazionamento e all'interno della convenzione.

In particolare si mette in evidenza che:

- per l'area destinata a verde pubblico si prevede che la manutenzione ordinaria rimanga in capo al privato e ai successori aventi titolo;
- il tratto di marciapiede compreso tra il parcheggio e il lotto 4 sarà privato ad uso pubblico.

### **Art. 5- Reti sottoservizi**

5.1.1 L'intera area sarà dotata di tutte le principali reti dei sottoservizi quali smaltimento acque nere, acquedotto, gas, telecom, illuminazione pubblica, rete smaltimento acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e secondo le indicazioni degli Enti competenti.

In particolare per la rete telecom è stato predisposto il doppio tubo per consentire la realizzazione della banda ultralarga.

Il tecnico

Ing. Marco Fossato

