



Comune di Pianiga (VE) – Settore Edilizia Privata / Urbanistica



– Relazione –

Revisione n



Settore Edilizia Privata / Urbanistica
Comune di Pianiga

Schema relazione

versione n° _____

2021

-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo

Relazione tecnico-illustrativa

COMMITTENTE: DDA S.R.L.

PROGETTISTA : ING. BONALDO SIMONE –
RIVA NUOVA s.r.l. - Engineering

.....
(firma)

.....
(timbro e firma)

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI PIANIGA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

"D1/26"

Relazione tecnico-illustrativa

Committente: DARIO MARTELLATO – DDA S.R.L.

DDA S.R.L.
Via Svevia, 9
35110 Padova (PD)
Cod. Fisc. A7/IVA 04170140281

(Firma)

Progettista: ING. SIMONE BONALDO – RIVA NUOVA S.R.L.



Indice

Art. 1 -	Inquadramento urbanistico dell'intervento	Pag. 3
Art. 2 -	Stato di fatto: descrizione dei luoghi	Pag. 3
Art. 3 -	Stato di progetto: descrizione dell'intervento	Pag. 3
	a) L'edificazione	Pag. 5
	b) I parcheggi pubblici	Pag. 5
	c) Il verde pubblico	Pag. 5
	d) La viabilità	Pag. 5
Art. 4 -	Aree da cedere al patrimonio comunale	Pag. 6

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

- 1.1. Il presente strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Piano Urbanistico Attuativo D1/26" riguarda le aree censite al catasto al Fg. 19 Mapp.li 135, 141 e classificate urbanisticamente dal Piano degli Interventi come:
 - D1
- 1.2. **La Ditta lottizzante che presenta l'istanza è rappresentata dai sigg.ri:**
 - a) DARIO MARTELLATO (L.R. DDA S.R.L.), proprietario del Fg. 19 Mapp.li 135, 141 per la quota del 100% ;
- 1.3. Il piano é localizzato in località MELLAREDO e si estende su una superficie territoriale di 24818 mq catastali, pari ad una superficie reale di 23724 mq; **l'ambito confina a nord con FABBRICATI ARTIGIANALI**, a sud con SCOLO PIONCHETTA NORD, VIA GRANZE GRIMANI, AREA AGRICOLA NEL TERRITORIO COMUNALE DI VIGONZA, ad est con **S.R. 515 "NOALESE"**, ad ovest con FABBRICATI ARTIGIANALI.
- 1.4. Tali aree sono sottoposte ai seguenti vincoli per i quali è rispettata la seguente normativa:
 - BB.AA. GRATICOLATO ROMANO;
 - Fasce di rispetto SCOLO PIONCHETTA NORD;

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 ARTIGIANALE, le cui caratteristiche tipologiche sono le seguenti:
CAPANNONI IN C.A. E STRUTT. PREFABBRICATE CON SCOPERTI ESCLUSIVI
Il terreno è pianeggiante e non presenta variazioni planoaltimetriche di particolare rilievo.
- 2.2 *(Eventuale)* **Nell'area sono presenti delle preesistenze edilizie, di cui si riportano gli estremi dei titoli edilizi e la tipologia di intervento prevista (demolizione, ristrutturazione, etc.):**
Edificio A: ANTE 1967 – intervento previsto: DEMOLIZIONE;

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

- 3.1 **L'intervento proposto, finalizzato alla realizzazione di 3 LOTTI PRODUTTIVI** e intende perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:
 - a. TERMINE DELLA LOTTIZZAZIONE DI VIA TAGLIAMENTO;
 - b. COLLEGAMENTO CICLABILE;

c. RIQUALIFICAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE;

- 3.2 Per quanto concerne le funzioni pubbliche, esse consistono in: 2 AREE A PARCHEGGI PUBBLICI (UNA ACCESSIBILE DA VIA TAGLIAMENTO ED UNA ACCESSIBILE DA VIA NOALESE), UNA PISTA CICLABILE TRA VIA TAGLIAMENTO E VIA GRANZE GRIMANI, 3 AREE A VERDE PUBBLICO. È PREVISTO IL PROLUNGAMENTO DI VIA **TAGLIAMENTO PER CONSENTIRE L'ACCESSO ALLE AREE PUBBLICHE E AI LOTTI E** LA RIAPERTURA DI UN ACCESSO IN VIA NOALESE DI COLLEGAMENTO CON LE AREE PUBBLICHE E CON UN LOTTO. VERRANNO INSTALLATE DUE CABINE DI TRASFORMAZIONE MT/BT A SERVIZIO DEI LOTTI.

Il dimensionamento del piano rispetta quanto previsto dal vigente P.R.G. e prevede:

AREA PRODUTTIVA CON RELATIVE AREE A STANDARD PUBBLICO

Secondo i dati metrici sotto riportati:

AMBITO DI PROPRIETA' (SUP. CATASTALE)	24818,00 mq
AMBITO DI INTERVENTO	23724,00 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO RICHIESTA (10%)	2372,40 mq <
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO DA CEDERE A COMUNE	1078,25 mq
SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DA CEDERE A COMUNE	1298,95 mq
SUPERFICIE PER VIABILITA' DA CEDERE A COMUNE	1216,55 mq
AREE PER CABINE ELETTRICHE	139,12 mq
SUPERFICIE PISTA CICLABILE PRIVATA AD USO PUBBLICO	335,50 mq
SUPERFICIE PER VIABILITA' PRIVATA	872,52 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI	18783,11 mq
AREA EXTRA AMBITO DA CEDERE A COMUNE	122,57 mq

N.	LOTTO	S. A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	S. A SERVIZI (PARK)	S. A SERVIZI (VERDE)	S. PER VIABILITA'	S. PER ALTRO USO
S1	VERDE PUBBLICO			724,50 mq		
S2	PARCHEGGIO PUBBLICO		583,80 mq			
V1	STRADA				1077,20 mq	
E1	CABINA ENEL					69,56 mq
A	PRODUTTIVO	2192,30 mq				
PC	PISTA CICLABILE(USO PUB.)					335,50 mq
SP	STRADA PRIVATA					872,52 mq
B	PRODUTTIVO	10484,20 mq				
C	PROD./COMM./DIR.	6106,61 mq				
S3	PARCHEGGIO PUBBLICO		494,45 mq			
S4	VERDE PUBBLICO			424,75 mq		
V2	ACCESSO CARRAIO				139,35 mq	
E2	CABINA ENEL					69,56 mq
S5	VERDE PUBBLICO			149,70 mq		
TOTALE PER DESTINAZIONE		18783,11 mq	1078,25 mq	1298,95 mq	1216,55 mq	1347,14 mq
		CESSIONE A COMUNE				
TOTALE LOTTI		23724,00 mq	122,57 mq	S6 - fuori ambito, oggetto di cessione		
SUPERFICIE TERRITORIALE		23724,00 mq	<		SUPERFICIE CATASTALE	24818,00 mq

In particolare:

a. **L'edificazione**

Il progetto prevede la realizzazione di n° 3 lotti edificabili a destinazione PRODUTTIVA per una SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI complessiva pari a 18783,11 mq. La tipologia edilizia prevista è **DEL TIPO A CAPANNONE IN CONFORMITA' AL P.I. E AGLI EDIFICI CIRCONSTANTI**.

b. I parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici sono previsti AL TERMINE DI VIA TAGLIAMENTO, CON 31 STALLI DI CUI 8 CON ACCESSO ALLA RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI ED 1 PER DIVERSAMENTE ABILI **E IN PROSSIMITA' DELLA S.R. 515 NOALESE**, CON 17 STALLI DI CUI 4 CON ACCESSO ALLA RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI ED 1 PER DIVERSAMENTE ABILI.

La dotazione minima a standard, così come prevista da REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, è garantita.

c. Il verde pubblico

L'area a verde pubblico è localizzata AL TERMINE DI VIA TAGLIAMENTO E SUL FRONTE VERSO LA S.R. 515 NOALESE ed assolve alle funzioni di MITIGAZIONE, POLMONE VERDE, SUPERFICIE PERMEABILE, OMBREGGIAMENTO; sono previste piantumazioni di FRAXINUS ORNUS ED EXCELSIOR E SIMILARI COMUNQUE AUTOCTONE; NON SONO CONSENTITI MISCUGLI VEGETALI COMMERCIALI CONTENENTI SPECIE ALLOCTONE.

La dotazione minima a standard, così come prevista da REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE è garantita.

d. La viabilità

Il sistema della viabilità prevede **VIABILITA' LEGGERA E PESANTE SU VIA TAGLIAMENTO, AL TERMINE DELLA QUALE E' PRESENTE UNA ROTATORIA PER L'INVERSIONE DI MARCIA E LE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO. È PREVISTA VIABILITA' LEGGERA E PESANTE SULLA** STRADA PRIVATA TRA I LOTTI CON ACCESSI CARRAI PRIVA DI COLLEGAMENTO CARRABILE VERSO VIA GRANZE GRIMANI, NON E' CONSENTITO IL TRANSITO DA DETTA STRADA PRIVATA A VIA GRANZE GRIMANI. **È PREVISTA L'APERTURA DI PASSO CARRAIO SU VIA GRANZE GRIMANI VIETATO AI MEZZI PESANTI, RIAPERTURA DI PASSO CARRAIO SU S.R. 515 NOALESE PER FRUIZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO**

DI FRONTE AL LOTTO 3. PER IL LOTTO "C", IN DUI E' POTENZIALMENTE INSEDIABILE UNA "MEDIA STRUTTURA DI VENDITA", PRIMA DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE, DOVRA' ESSERE REDATTO SPECIFICO "STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'" IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 22 – REQUISITI AMBIENTALI VIABILISTICI DELLA L.R. 50/2012. **E' PREVISTA UNA PISTA CICLABILE DI COLLEGAMENTO TRA VIA TAGLIAMENTO E VIA GRANZE GRIMANI. NON E' PREVISTA VIABILITA' PESANTE SU VIA GRANZE GRIMANI.**

Art. 4 - Aree da cedere al patrimonio comunale

- 4.1 L'individuazione e lo sviluppo analitico delle aree da cedere al Comune, così come specificato anche in convenzione, sono esplicitati nella "Tav. n° A04". Nello specifico è prevista la cessione al patrimonio comunale delle 2 aree di accesso ai lotti ed ai parcheggi in via Tagliamento e in S.R. Noalese, del verde pubblico, dei parcheggi pubblici. È previsto il vincolo ad uso pubblico della pista ciclabile di collegamento tra via Tagliamento e via Granze Grimani.