

# Comune di Musile di Piave

## Provincia di Venezia

### COMMITTENTE

ANTONIO SV S.R.L.  
via della Pila 3 int. 4, 30175 Venezia Marghera  
c.f. P.IVA 04292220276

### PROGETTO

VIABILITA' EXTRAURBANA INSERITA NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RIGUARDANTE LA RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO D3/2, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DENOMINATO " AGRIVILLAGE GUSTALIA VENEZIA MUSILE". OPERE DI URBANIZZAZIONE, OPERE IN PEREQUAZIONE, OPERE FUORI AMBITO.  
COLLEGAMENTO TRA SS 14 E SS14 VAR

### FASE

#### PROGETTO DEFINITIVO

### STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

**Progettisti** Arch. Andrea Borin  
Arch. Massimo Furlan  
Ing. Antonio Alessandri  
Ing. Valentina Corras

**Collaboratori** Roberto Gasparini  
Isacco Simion  
Filippo Pellizzon  
Piermarino Francescon  
Nicola Bertin  
Massimiliano Picci  
Martina Marcato  
Federico Fornaro



**a-i progetti architettura ingegneria s.c.**  
via Peppino Impastato, 14 - 30174 Mestre - Ve tel 041 957570 fax 041 976020  
architettura@ai-progetti.it ingegneria@ai-progetti.it **www.ai-progetti.it**  
C.F.P. IVA: 03474500273 REA: 311568 Iscrizione albo: A134552

**Progettisti** Ing. Morris Cibir

**Collaboratori** Ing. Paolo Pavanello  
Lorenzo Nordio  
Marco Dabalà  
Enrico Di Fonzo



**Seingim Global Service S.r.l.**  
viale Duca d'Aosta, 67/6 - 30022 Ceggia - Ve tel 0421 323007 fax 0421 466014  
info@seingim.it **www.seingim.it**  
C.F.P. IVA: 03133300271 REA: VE-284489

### CONSULENZA TRASPORTISTICA E AMBIENTALE

**Progettisti** Ing. Michele Artusato

**Collaboratori** Marco Fasan  
Andrea Allibardi



**AREA engineering s.r.l.**  
Via G. dall'Armi 3/3 - 30027 San Donà di Piave (VE)  
Tel.: 0421 65543 - Fax: 0421 308688  
e-mail: [area@areasrl.cc](mailto:area@areasrl.cc)  
AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE PER LA QUALITA' CERTIFICATO DA DNV  
UNI EN ISO 9001:2008

### TITOLO

#### PUA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA AREE A PARCHEGGIO

### ELABORATO

-

REVISIONE	DATA:	OGGETTO:	REDATTO:	VERIFICATO:	APPROVATO:	SCALA:
rev_00	13/10/2016	PRIMA EMISSIONE	M. ARTUSATO	M. ARTUSATO	M. ARTUSATO	-
rev_01	__/__/__					J.N. 1271
rev_02	__/__/__					
rev_03	__/__/__					NOME FILE:
rev_04	__/__/__					PUA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA AREE A PARCHEGGIO

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	2
<b>2</b>	<b>VERIFICA SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO (ai sensi dell'ART 12 NTO, LR 50/2012 e LR33/2002)</b>	3
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE STALLI DI SOSTA</b>	7
3.1	SISTEMAZIONI A VERDE	9
3.2	PACCHETTO DI PAVIMENTAZIONE	9
3.3	SMALTIMENTO ACQUE	10

## **1 PREMESSA**

All'interno dell'area di intervento oggetto di riconversione urbanistica avente superficie di circa 30 ha nel comune di Musile di Piave (VE), area ad oggi occupata da un insediamento avicolo dismesso, è prevista la realizzazione di aree a parcheggio a servizio dell'insediamento 'Agrivillage Gustalia Venezia Musile'.

Le aree a parcheggio saranno a servizio delle diverse strutture che compongono Agrivillage:

- Hotel (132 camere);
- Residenza turistico-alberghiera (127 camere);
- Attività artigianali, industriali e magazzini;
- Attività commerciali;
- Sport-hub
- Fattoria didattica.

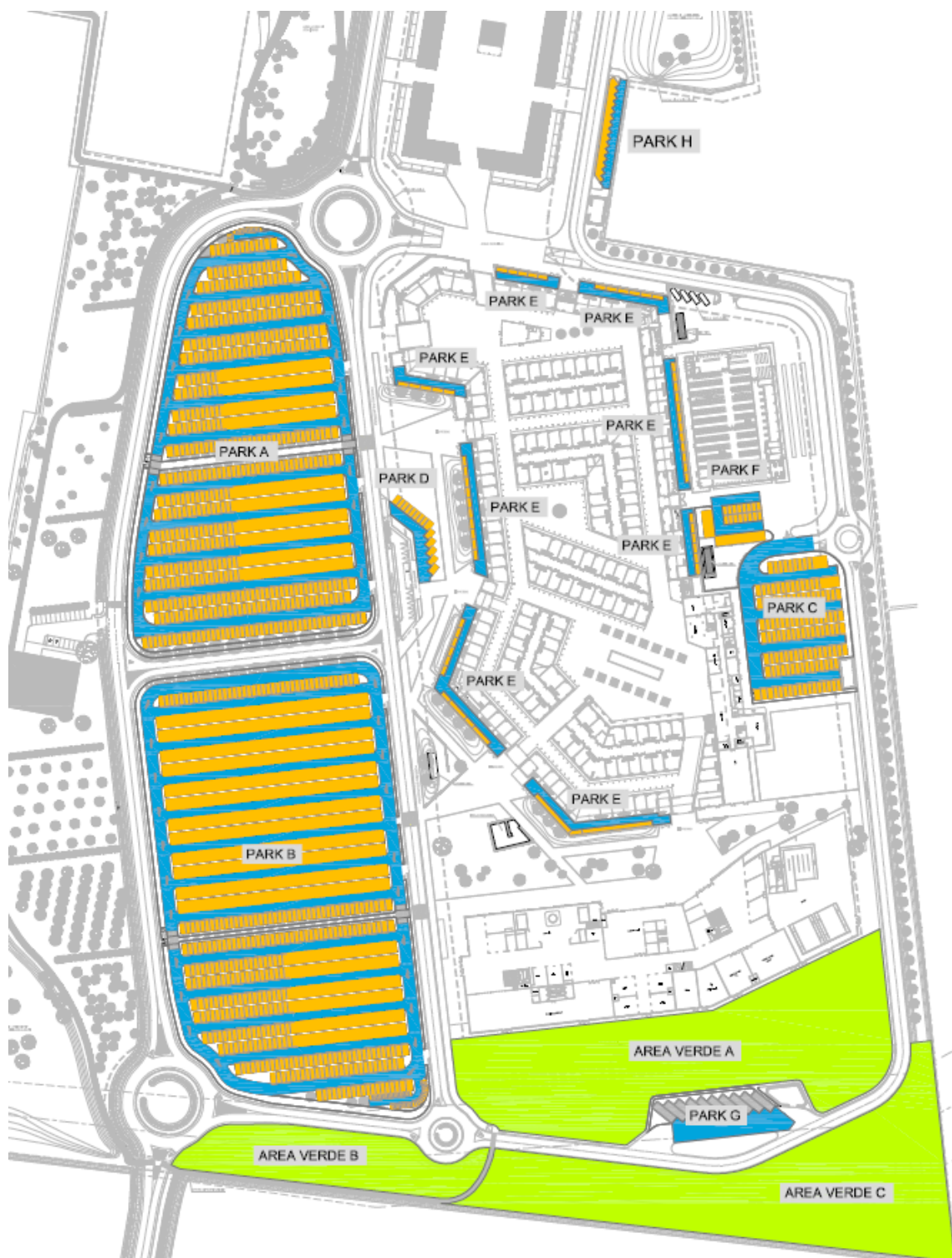


Complessivamente saranno realizzati 27.957,18mq di stalli di sosta e 11.981,65mq di area di manovra, nel rispetto degli standard previsti ai sensi dell'ART 12 NTO, LR 50/2012 e LR33/2002.

Per la realizzazione del piano di posa della fondazione e del relativo pacchetto di pavimentazione dei parcheggi (area a parcheggio + spazio di manovra) vengono scavati circa 35.400 mc di terreno di coltivo. Tale volume verrà riutilizzato in sito per la modellazione delle aree a verde e delle aree di pertinenza della fattoria didattica previste nel piano.

## 2 VERIFICA SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO (ai sensi dell'ART 12 NTO, LR 50/2012 e LR33/2002)

La figura seguente illustra lo schema della disposizione degli stalli di sosta all'interno dell'area di intervento:



Le superfici a parcheggio di progetto, con riferimento alle aree individuate in figura, sono le seguenti:

SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO:

La superficie a parcheggio deve considerarsi al minimo il 70% a stallo e al massimo il 30% a spazio di manovra.

**PARCHEGGI AD USO PUBBLICO:**

SUPERFICIE STALLI PARK A	mq 10.201,60
SUPERFICIE STALLI PARK B	mq 13.682,02
	mq 23.883,62

**PARCHEGGI PRIVATI:**

SUPERFICIE STALLI PARK C	mq 1.785,47
SUPERFICIE STALLI PARK D	mq 196,00
SUPERFICIE STALLI PARK E	mq 943,22
SUPERFICIE STALLI PARK F	mq 397,62
SUPERFICIE STALLI PARK G	mq 520,00
SUPERFICIE STALLI PARK H	mq 231,25
	mq 4.073,56

TOTALE STALLI mq 27.957,18

**PARCHEGGI AD USO PUBBLICO:**

SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK A	mq 7.110,07
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK B	mq 9.593,11
	mq 16.703,18

**PARCHEGGI PRIVATI:**

SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK C	mq 1.619,11
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK D	mq 259,69
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK E	mq 1.852,78
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK F	mq 300,00
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK G	mq 682,46
SUPERFICIE AREA MANOVRA PARK H	mq 245,09
	mq 4.959,13

TOTALE AREA MANOVRA mq 21.662,31

DI CUI AI FINI DEL CALCOLO: mq 11.981,65

La verifica del rispetto della superficie minima da prevedere a parcheggio è effettuata ai sensi dell'ART 12 NTO, LR 50/2012 e LR33/2002, individuando per ciascuna attività la tipologia e la superficie utile al calcolo degli standard:



**SUPERFICIE MINIMA DA PREVEDERE A PARCHEGGIO**
**STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE**

Al sensi della LR 33/2002 si considera il maggiore tra:

- un posto auto ogni due posti letto

- 15 mq ogni 100 mq della Superficie Netta di Pavimento.

In assenza della definizione della Superficie Netta di Pavimento si considera, a favore di sicurezza, la Superficie Lorda di Pavimento.

Una camera = due posti letto, uno stallo =  $5,00 \times 2,50 = 12,50$  mq

Hotel → camere  $132 \times 12,5$  mq/camera = mq 1650,00  
 → SLP mq  $6.713,88 \times 15$  mq / 100 mq = mq 1007,08

Residenza turistico alberghiera → camere  $27 \times 12,5$  mq/camera = mq 337,50  
 → SLP mq  $1102,20 \times 15$  mq / 100 mq = mq 165,33

Attività ricettive 2° fase: → camere stimate  $10 \times 12,5$  mq/camera = mq 125  
 → SLP residua mq  $363,92 \times 15$  mq / 100 mq = mq 54,59

**ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, MAGAZZINI E SIMILI**

Si considera il 20% della Superficie Netta di Pavimento.

In assenza della definizione della Superficie Netta di Pavimento si considera, a favore di sicurezza, la Superficie Lorda di Pavimento.

Logistica (magazzino) → SLP mq  $2.923,63 \times 20\% =$  mq 584,73

**AGRIVILLEGE:** ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI (Tc) SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 46, COMMA 6 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE, NONCHE' ATTIVITA' DI VENDITA DIRETTA DI PRODOTTI AGRICOLI DA PARTE DI AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI SINGOLI O ASSOCIATI (AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L. n. 228/2001), ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO (Is), PUBBLICI ESERCIZI, EQUIPARATE AI FINI DELLA VERIFICA DE PARCHEGGIA

**"GRANDI STRUTTURE DI VENDITA AL DI FUORI DEL CENTRO URBANO - SETTORE ALIMENTARE"**

Al sensi dell'art.3 lettera g) della LR 50/2002 si considera:

2,50 mq/mq della Superficie di Vendita da destinare ad area libera

di cui 1,80 mq/mq della Superficie di Vendita da destinare a parcheggio

ovvero non inferiore a 1mq/mq della Superficie Lorda di Pavimento (compresa l'ipotesi di futuro ampliamento nello stralcio n. 5).

Agrivillage → SV di progetto mq 11196,36  
 → SV previsione 2° fase mq 2980,00  
 → SV di calcolo mq 14176,36

Agrivillage → SLP di progetto mq 13660,33  
 → SLP residua (2° fase) mq 4509,26  
 → SLP di calcolo mq 18169,59

Agrivillage → SV mq  $14.176,36 \times 2,50$  mq/mq = mq 35.440,90 ad area libera  
 → SV mq  $14.176,36 \times 1,80$  mq/mq = mq 25.517,45 a parcheggio  
 → SLP mq  $18.169,59 \times 1,00$  mq/mq = mq 18.169,59 a parcheggio < 25.517,45

**SPORT HUB:** SERVIZI SPORTIVI (Ss), PUBBLICI ESERCIZI, ATTIVITA' DIREZIONALI, EQUIPARATI AI FINI DELLA VERIFICA DEI PARCHEGGIA

**"GRANDI STRUTTURE DI VENDITA AL DI FUORI DEL CENTRO URBANO - SETTORE NON ALIMENTARE"**

Al sensi dell'art.3 lettera g) della LR 50/2002 si considera:

0,80 mq/mq della Superficie Lorda di Pavimento trattandosi principalmente di servizi sportivi.

Sport Hub → SLP di progetto mq 14582,52  
 → SLP residua mq 4,25  
 → SLP mq 14586,77

Sport Hub → SLP mq  $14586,77 \times 0,80$  mq/mq = mq 11669,42

**SUPERFICIE TOTALE DA PREVEDERE A PARCHEGGIO**

mq  $1.650,00 + 337,50 + 125 + 584,73 + 25.517,45 + 11.669,42 =$  mq **39.884,10**

**SUPERFICIE TOTALE DA PREVEDERE AD AREA LIBERA** mq **35.440,90**

L'esito della verifica è il seguente:

**SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO:**

mq 27.957,18 + 11.981,65 = mq **39.938,83 > 39.884,10**

Verifica stalli mq 27.957,18/39938,83 = 70%

Verifica area di manovra mq 11.981,65/39938,83 = 30%

**VERIFICA SUPERFICIE AD AREA LIBERA**

SUPERFICIE AREA VERDE A mq 12.318,40

SUPERFICIE AREA VERDE B mq 3.894,08

SUPERFICIE AREA VERDE C mq 11.268,90

TOTALE AREA VERDE mq 27.481,38

SUPERFICIE TOTALE AREA LIBERA mq 27.481,38 + 39.938,83 = mq **67.420,21 > 35.440,90**

È pertanto garantito il rispetto degli standard previsti dalla normativa vigente in materia.

### **3 CARATTERISTICHE STALLI DI SOSTA**

Il progetto prevede:

- 1513 stalli auto;
- 8 stalli con ricarica per auto elettrica;
- 86 stalli disabili;
- 37 stalli family;
- 73 stalli per i dipendenti interni alla “recinzione del village”;
- 10 stalli autobus;
- 62 stalli moto,

ripartiti a servizio delle diverse strutture economico-commerciali e turistiche.

Le dimensioni degli stalli sono le seguenti:

- Stalli auto: 2,5x5m;
- Stalli moto: 1x2,50m;
- Stalli autobus 13x4m;
- Stalli Disabili e Family 5,5x3,20m.

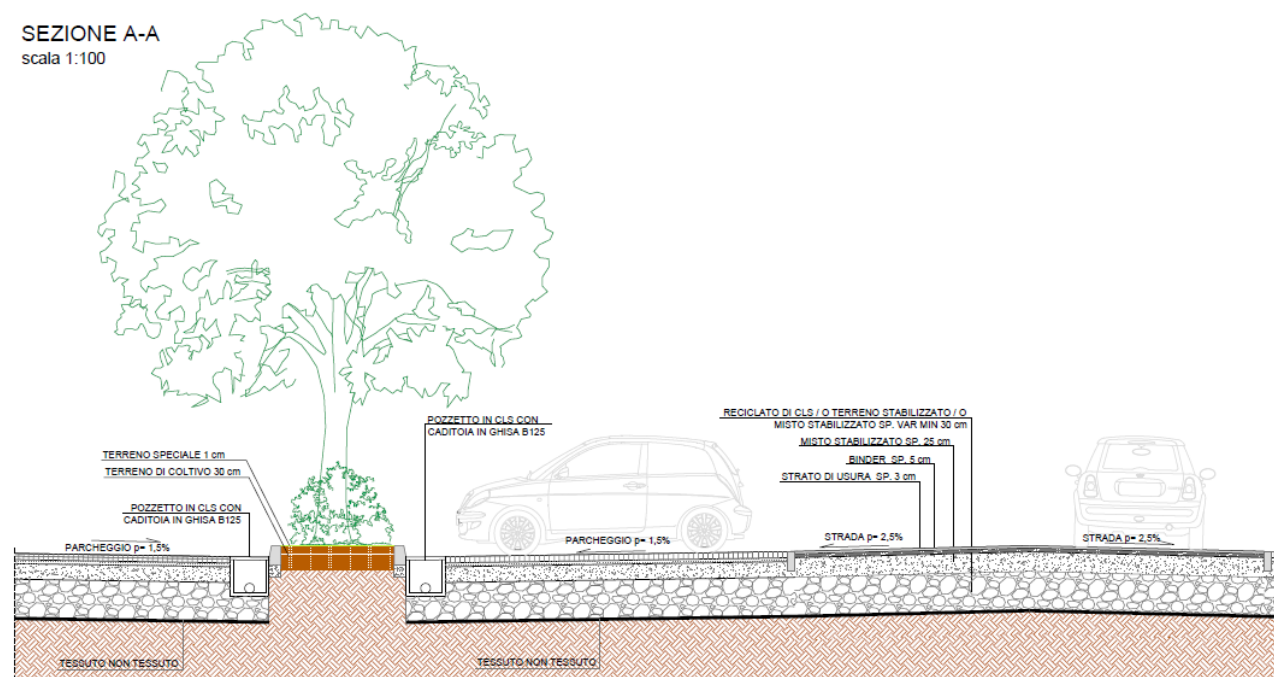


La superficie degli stalli di sosta è drenante, ed ai fini del computo delle superfici scolanti, si attribuisce a tali superfici un coefficiente di deflusso di 0,6, come meglio si evince dalla specifica relazione di compatibilità idraulica.

La planimetria e la sezione di seguito riportate illustrano la tipologia dell'area di sosta:



SEZIONE A-A  
scala 1:100

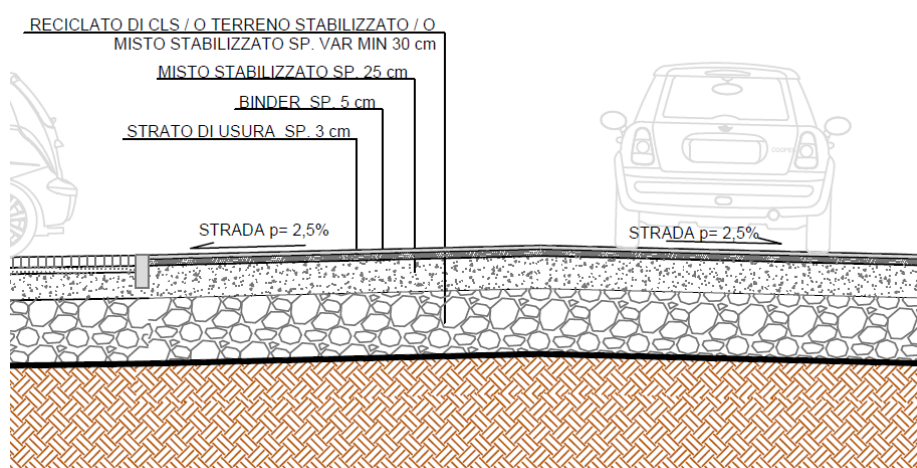


### 3.1 SISTEMAZIONI A VERDE

Per il viale centrale, a separazione delle due principali aree parcheggi, è prevista un'alberatura di platani (*Platanus acerifolia*); lungo le aiuole della viabilità perimetrale filari di tiglio (*Tilia cordata*), nelle aiuole delle aree a parcheggio alternanza meli e peri a fiore (*Malus "Coccinella"*, *Pyrus "Chanticleer"*) con leccio sempreverdi (*Quercus lex*) e sulle testate gelsi sterili (*Morus platanifolia* fruitless). Per un totale di 644 alberi.

A corredo nelle aiuole periferiche è prevista posa di arbusti tappezzanti: cotoneaster (*Cotoneaster* spp.) e lonicera (*Lonicera nitida*) e di piante a fiore (*Rosa* spp.) e lavanda (*Lavandula vera*).

### 3.2 PACCHETTO DI PAVIMENTAZIONE



La pavimentazione delle aree di manovra (pavimentazione non drenante) è realizzata con pacchetto che prevede:

- Geotessuto;
- Terreno stabilizzato in misto di cava sp 30cm o riciclato di cls;
- Misto stabilizzato sp 25cm;
- Binder sp. 25cm;
- Strato di usura sp. 3cm.

In corrispondenza degli stalli di sosta (pavimentazione drenante) gli strati di binder ed usura sono sostituiti da masselli drenanti.

### **3.3 SMALTIMENTO ACQUE**

La raccolta acque dall'area a parcheggio è effettuata tramite caditoie.

La DGR n°2884 del 2009 prevede che per parcheggi di elevate dimensioni si provveda a realizzare delle vasche di prima pioggia in cui vengano accumulati i primi 5 mm di pioggia.

I reflui saranno disoleati, dissabbiati e depurati.

Nel caso in oggetto il gestore della rete di fognatura nera ASI non è in grado di accogliere questo tipo di reflui e si rende necessario il loro trattamento in loco, per recapitare poi nel ricettore finale.

Il volume di invaso per le aree a parcheggio è garantito tramite la formazione di bacini di laminazione e dal volume fornito dalle condotte. In particolare è stata recepita la l'indicazione del Piano Regolatore delle acque di produrre almeno 100mc/ha di volume d'invaso attraverso condotte.

Il Consorzio di Bonifica Veneto Orientale ha espresso in data 26 Aprile 2016 parere tecnico favorevole relativamente alle sistemazioni idrauliche in progetto.