

COMUNE DI PORTOGRUARO
PROVINCIA DI VENEZIA

PROGETTO RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO
EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

URBANIZZAZIONE DI UN TRATTO DI MARCIAPIEDE
DAL PONTE SUL VERSIOLA A VIA PANCIERA
ASFALTATURA VIA PANCIERA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO COMPARTO PUA n. 1

COMMITTENTE: società "RUDEN s.a.s. di Anese Flavia e C."
Portogruaro (VE) - Borgo S.Agnese 35

GEN 2014

PROGETTO
STUDIO architetti COSTA & MAITAN
Portogruaro - via Versiola 16/1 tel 0421 280 662



ALL

A1

Questo disegno è di nostra esclusiva proprietà a termini di legge - è vietata la riproduzione non autorizzata o la concessione a terzi

Z:\Archivio generale progetti\CONTE Ricorda - RUDEN spa\3 Definitivo MARCIAPIEDE - giu 2014\intest.dwg
DATA DI PRESENTAZIONE: 3-feb-14S

Progetto intervento privato

Ristrutturazione con ampliamento edificio residenziale e commerciale.

Proprietà Società "RUDEN sas di Anese Flavia & C.

Progetto Opera pubblica

Urbanizzazione di un tratto di marciapiede dal ponte sul Versiolo a via Panciera - Asfaltatura di via Panciera

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

COMPARTO P.U.A. n. 1

Elenco elaborati

Accordo di programma

Tav 1	Planimetria rilievo topografico	Stato di fatto	1:200
Tav 2	Planimetria e piante - Edifici	Stato di fatto	1:100 1:200
Tav 3	Prospetti, Sezioni - Edifici	Stato di fatto	1:100
Tav 4	Piante, Prospetto su borgo san Nicolò - Edifici	Progetto	1:100
Tav 5	Prospetti, Sezioni - Edifici	Progetto	1:100
Tav 6	Strumentazione urbanistica		

All. A1 Relazione tecnico illustrativa

All. A2 Schema accordo di programma

PROGETTO DEFINITIVO - ACCORDO DI PROGRAMMA - OPERA PUBBLICA

Urbanizzazione di un tratto di marciapiede dal ponte sul Versiolo a via Panciera
asfaltatura via Panciera

Tav 1m	Planimetria rilievo strumentale	Stato di fatto	1:200
Tav 2m	Planimetria generale - sezione tipo	Progetto	1:200 1:20
Tav 3m	Planimetria pavimentazione - reti di sottoservizi	Progetto	1:100

All. A1m Relazione e quadro economico

All. A2m Computo metrico estimativo

All. A3m Relazione paesaggistica D.L. 42/2004

Progetto intervento privato
Ristrutturazione con ampliamento edificio residenziale e commerciale.
Proprietà Società "RUDEN sas di Anese Flavia & C.

Progetto Opera pubblica
Urbanizzazione di un tratto di marciapiede dal ponte sul Versiolo a via Panciera - Asfaltatura di via Panciera

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
COMPARTO P.U.A. n. 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà: Società "RUDEN sas" di Anese Flavia & C.
Sede in Portogruaro (VE) in Borgo S. Agnese n. 35
C.F. - P.IVA 032 739 702 71
Individuazione catastale: Foglio 26 Mappali 1, 4, 909, 910

Individuazione dell'interesse pubblico e conformità urbanistica

La costruzione del marciapiede dal ponte sulla Versiolo fino a via Panciera è un intervento già previsto nella programmazione dell'ente per quanto riguarda le opere pubbliche.

L'area di intervento ricopre un ruolo di valenza storico-ambientale e risulta anche strategico dal punto di vista della mobilità pedonale di connessione con il centro storico.

La proposta di accordo di programma individua l'interesse pubblico innanzitutto nella possibilità di dare avvio agli interventi nel più breve tempo possibile in modo da riportare quest'area urbana, ora degradata, a svolgere nuovamente il ruolo di ingresso al centro storico.

L'interesse pubblico è rafforzato inoltre dalla ristrutturazione del tratto di marciapiede pubblico, largamente frequentato dai pedoni nella percorrenza stazione ferroviaria - centro città, ora fortemente degradato nella pavimentazione e nell'illuminazione.

Il progetto di ristrutturazione del marciapiede prevede:

- la demolizione dell'attuale pavimentazione, dei cordoli e dei punti luce, ed il mantenimento degli alberi;
- la sistemazione della massicciata e la realizzazione di una soletta di sottofondo in c.a.;
- la realizzazione di una nuova rete di scolo delle acque meteoriche;

- la realizzazione di una nuova rete di pubblica illuminazione che consenta l'illuminazione anche della strada (oggi inesistente);
- la formazione di cordoli e pavimenti in pietra di Lessinia e acciottolato;
- la sistemazione dell'aiuola con semina erba.

Inquadramento urbano

L'area occupa una posizione al confine nord del centro storico, in diretta prossimità dell'ex fossa di difesa del borgo *extra-muros* di San Nicolò, formata dalla roggia Versiola, ora canale scolmatore imbrigliato in argini di cemento armato con funzione di contenimento e contrasto delle piene del fiume Lemene che attraversa il centro storico.

Il lotto confina a est con la strada principale del borgo che è la direttrice principale di conurbazione storica dal lato dx del fiume Lemene.

L'edificazione nel lotto non corrisponde a quella del restante centro storico con allineamento a cortina su strada e lotto gotico dalla strada al fiume o alla ex fossa di difesa, ma è caratterizzata da disposizione maggiormente destrutturata, con corpi di fabbrica disposti in modo più casuale che occupano in modo libero le aree a disposizione.

Nel nostro caso i corpi di fabbrica sono disposti in parte a confine con la strada e parallelamente alla fossa e in parte arretrati rispetto alla stessa, andando così a formare un ampio cortile, chiuso su tre lati, con il lato a sud costituito dal fabbricato della proprietà contermina, da poco ristrutturato.

Il fronte verso strada del cortile è chiuso da muratura piena con due accessi carrai.

Lo stato conservativo dei fabbricati, in parte totalmente fatiscenti, e la scarsa valenza architettonica degli stessi, richiede un ripensamento complessivo dell'organizzazione funzionale e compositiva dei volumi, da attuare mediante il mantenimento dell'impianto planimetrico a corte e la conservazione del corpo di fabbrica su strada classificato con scheda B n. 21 dal PRG, con grado di protezione 3.

La richiesta urbanistica

L'attuale PRG prevede per l'area in proprietà una destinazione "A2 -Centro storico" con obbligo di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'ambito contrassegnato con il numero 1 - Borgo San Nicolò - disponendo un Intervento di ristrutturazione urbanistica RTU/2 con possibilità di incremento fino al 30 % della volumetria esistente.

L'ambito risulta frazionato in un numero elevato di proprietari che sarebbe di fatto impossibile raggruppare secondo una univoca volontà pianificatoria.

Risultano inoltre all'oggi già effettuati numerosi interventi di ristrutturazione-restauro di immobili compresi nell'ambito, che determinano il totale non interesse da parte dei proprietari a raggrupparsi per produrre un piano urbanistico attuativo.

Considerato lo stato di degrado in cui versano gli immobili la proprietà chiede di avere la possibilità di un intervento diretto per l'area e gli immobili di proprietà, dato che vi è la necessità di effettuare quanto prima una ristrutturazione complessiva degli attuali fabbricati in degrado.

Per la buona riuscita dell'intervento è necessario riorganizzare sia funzionalmente che volumetricamente l'esistente e perciò si chiede di poter disporre di un incremento di volumetria del 30%, in modo da ottenere un miglioramento significativo formale e funzionale degli edifici in considerazione anche e soprattutto del ruolo localizzativo di ingresso alla città storica che l'area svolge.

L'accordo di programma prevede pertanto:

- la possibilità di intervento diretto con aumento di volumetria del 30%
- eliminazione vincolo scheda B
- la realizzazione della ristrutturazione del tratto di marciapiede esterno pubblico dall'inizio del ponte sul Versiola all'incrocio di via Panciera.

Dati urbanistici

Volume attuale complessivo dei fabbricati	mc 1225,98
Volume possibile max PRG + 30 %	mc 1225,98+367,79 = mc 1593,77
Destinazione d'uso attuale	Residenziale
Destinazione d'uso di PRG	Residenziale con usi non residenziali max 25 %

Spazi pubblici (primarie art. 21 a)

Richiesta di intervento diretto con incremento volumetrico come da PRG

Destinazioni previste: come da PRG

Piano finanziario

Proposta di ripartizione dei benefici tra pubblico e privato

Il valore attribuito per ottenere l'intervento diretto e non attraverso PUA è stabilito in forfetarie € 10.000,00.

A questo ammontare si chiede di sommare l'importo derivante dalla monetizzazione degli standards urbanistici di parcheggi e verde primari pari a € 19.896,00.

La somma totale di cui si chiede lo scomputo con la realizzazione dell'opera pubblica di sistemazione del marciapiede è di :

$$\text{€ } 10.000 + 19.896 = \text{€ } \mathbf{29.896,00} + \text{quota parte della eventuale monetizzazione dei parcheggi privati}$$

Costo realizzazione opera pubblica = € **85.000,00**

Il costo per la realizzazione del marciapiede copre pertanto gli oneri derivanti dall'intervento diretto senza PUA e dalla monetizzazione degli standards primari.

Calcolo degli standards urbanistici primari che competono all'edificio nel PUA:

Volume fabbricati = mc 1.567,49

Abitanti = 1567,49 mc : 150 = 10,4 abitanti = 11 abitanti

Parcheggi pubblici ab.: 11 x 3,5 mq/ab. = mq 38,5 : 20,83 = 2 posti auto

Verde pubblico ab.: 11 x 6 mq/ab = 66 mq

Monetizzazione

2 posti auto x 5.790 € /cad. =	11.580 €
66 mq x 126 €/mq =	8.316 €
Totale	<u>19.896 €</u>

COMUNE DI PORTOGRUARO
Provincia di Venezia

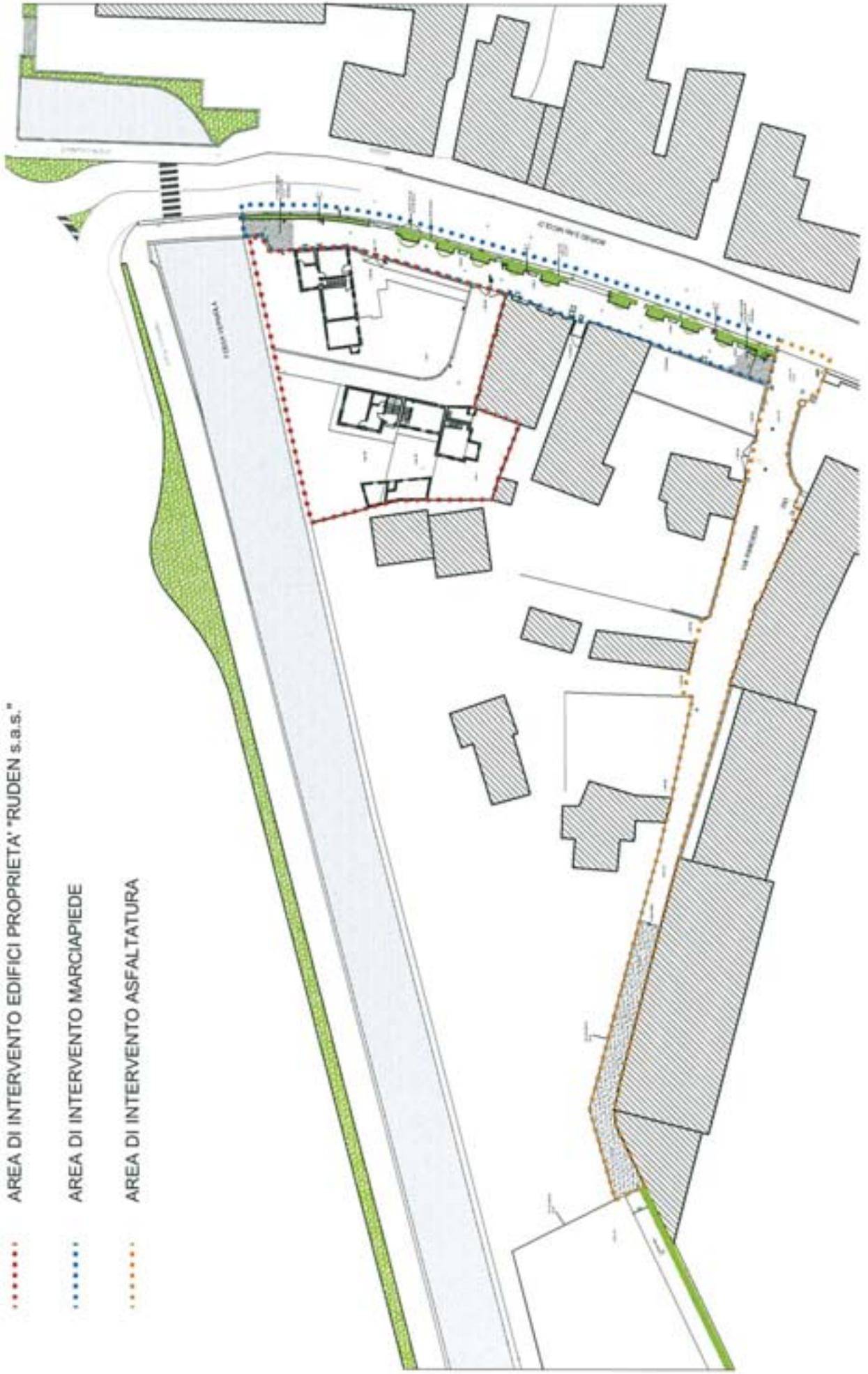
**Quadro economico di spesa per costruzione marciapiede
tratto da ponte sul Versiola a via Panciera
e asfaltatura via Panciera**

		Descrizione	Euro
A		IMPORTO LAVORI	
	A1	Lavori	66.679,50
	A1a	Oneri per la sicurezza	1.500,00
		SOMMANO PER LAVORI A BASE D'ASTA	68.179,50
B		SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
	B1	IVA 10 % su A1, A1a	6.817,95
	B2	Spese tecniche relative a progetto definitivo, esecutivo, prestazioni geotecniche, direzione lavori, misura e contabilità rilievi	5.000,00
	B3	Spese tecniche per sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione	1.500,00
	B4	CNPAIA 4% ed IVA 22% su B2, B3	1.747,20
	B5	Spese tecniche per collaudo amministrativo (compreso CNPAIA 4% ed IVA 22%)	1.000,00
	B6	Imprevisti ed arrotondamenti	755,35
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	16.820,50
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO			85.000,00

..... AREA DI INTERVENTO EDIFICI PROPRIETA' "RUDEN s.a.s."

..... AREA DI INTERVENTO MARCIAPIEDE

..... AREA DI INTERVENTO ASFALTATURA





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2008

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914)	
	Provincia di VENEZIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 26 Particella: 1 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	1	2	1		A/3	5	5 vani	66	Euro 387,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2006 n. 11142, 1/2006 in atti dal 12/04/2006 (protocollo n. VE0066577) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: BORGO SAN NICOLO' n. 5 piano: T;												
Noeifica: VE0068673/2006												
Asnotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Mod.58 -												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Data di nascita		
1	CEASEL, Carmela	nata a PORTOGRUARO il 06/01/1937	CSSCML37A46G914H	(8) Usufrutto per 1000/1000
2	RUDEN S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C.	con sede in PORTOGRUARO	03273970271	(2) Nuda proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13229, 2/2005 in atti dal 26/05/2005 Repertorio n.: 17770 Rogame: PASQUALIS PAOLO
Sede: PORTOGRUARO COMPRA/VENTITA

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2008

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA
Unità Immobiliare	Foglio: 26 Particella: 1 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	1	3	1		A/3	5	6 vani	99	Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2006 n. 11142 .I/2006 in atti dal 12/04/2006 (protocollo n. VE0066577) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: BORGO SAN NICOLO' n. 5 piano: T-1-2;												
Notifica: VE0068673/2006												
Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
1	RUDEN S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C. con sede in PORTOGRUARO				RUDEN S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C. con sede in PORTOGRUARO				CODICE FISCALE 03273970271			
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13229 .I/2005 in atti dal 26/05/2005 Repertorio n. : 17770 Rogante: PASQUALIS PAOLO												
Sede: PORTOGRUARO COMPRAVENDITA												

Rilasciata da: Servizio Telematico

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2008

Dati della richiesta Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914) Provincia di VENEZIA Foglio: 26 Particella: 4											
Catasto Fabbricati Unità immobiliare											
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Urbana	26	4		Cens. I		A/5	5	2,5 vani	65	Euro 92,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2002 n. 4381 .1/2002 in atti dal 14/05/2002 (protocollo n. 99219) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni		BORGO SAN NICOLO' n. 1 piano: T-1; classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)									
INTESTATO											
N.		DATI ANAGRAFICI		DERITTI E ONERI REALI							
1	RUDEN S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C. con sede in PORTOGRUARO			CODICE FISCALE 03273970271 (1) Proprietà per 1/1							
DATI DERIVANTI DA PORTOGRUARO COMPRAVENDITA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/2001 Trascrizione n. 28071 .1/2001 in atti dal 19/06/2002 Repertorio n. : 17910 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sede:									

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2008

Data: 04/03/2008 - Ora: 08.23.42

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 26 Particella: 909

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	909		1		A/4	4	5,5 vani	92	Euro 255,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2002 n. 4381 .1/2002 in atti dal 14/05/2002 (protocollo n. 99219) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: BORGO SAN NICOLO' n. 3/A piano: T-1;												
Annotazioni: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUDEN S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C. con sede in PORTOGRUARO	03275970271	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/2001 Trascrizione n. 28072 .1/2001 in atti dal 19/06/2002 Repertorio n. : 17910 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sede: PORTOGRUARO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2008

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 26 Particella: 910

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	910		1		A/5	5	4 vani	82	Euro 148,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2002 n. 4381 .1/2002 in atti del 14/05/2002 (protocollo n. 99219) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: BORGO SAN NICOLO' n. 3 piano: T-1-2;												
Annotazioni: classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	RUDELL S.A.S. DI ANESE FLAVIA & C. con sede in PORTOGRUARO			
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/2001 Trascrizione n. 28073 .1/2001 in atti dal 19/06/2002 Repertorio n. : 17910 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sodec: PORTOGRUARO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		03273970271	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				

Rilasciata da: Servizio Telematico