



## Site Plan Control Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

---

<b>File Number:</b> D07-12-19-0174	<b>Date:</b> November 5, 2019
<b>Applicant:</b> Campanale Brothers Construction Ltd.	<b>Comments due date:</b> December 3, 2019
<b>Email:</b> christian@campanale.com	<b>Planner:</b> Tracey Scaramozzino
<b>Phone:</b> 613-730-7000	<b>Ward:</b> Ward 3 Barrhaven
<b>Owner:</b> Christian Campanale	<b>Councillor:</b> Jan Harder

---

### Site Location

2 Via Modugno Place, as shown on the attached location map.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application has been submitted to construct a mixed-use building comprised of commercial space, 28 residential units and associated parking.

### Proposal Details

The site is located at the southeast corner of Via Campanale Avenue and Via Modugno Place in the Longfields community of Barrhaven. The site is currently vacant with some scrub brush that has grown amongst the construction debris. The property has three street frontages, along Via Campanale Avenue to the north and west and Via Modugno Place to the east.

An existing four-storey mixed-use building, "The Station", and associated parking lot abuts the southern portion of the site and fronts onto Longfields Drive. On the opposite side of Via Modugno Place is a one-storey commercial building and associated parking lot that is currently under construction. Just north of the site, on the north side of Campanale Avenue, is the Longfields Transitway. Stacked, back-to-back residential dwellings are to the west of the site.

The proposal, for an "L-shaped" building with frontage along Via Modugno Place and along the northern portion of Via Campanale Avenue is for a three-storey mixed-use building with commercial on the ground floor and 12-residential units above along Via Modugno Place which wraps around the corner and transforms into 16 back-to-back townhomes, 3.5-storeys in height along the northern Via Campanale frontage. Access, to the surface parking lot for 56 vehicles and 23 bicycles is from all three road segments. The amenity space is located in private balconies and within a communal area in the parking lot. Garbage is proposed to be contained within three earth-bins in the parking lot.

### **Related Planning Applications**

At this time, minor variances will be required for technical reasons due to the City of Ottawa Zoning By-law definitions of yards and for a reduced landscaped buffer.

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Tracey Scaramozzino, MCIP RPP  
Planner II, File Lead  
Development Review, South  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 12545  
Fax No.: 613-560-6006  
[Tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:Tracey.scaramozzino@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **December 3, 2019**



## Résumé de la demande de réglementation du plan d'implantation Demande complexe (approbation du gestionnaire, consultation publique)

**N° de dossier :** D07-12-19-0174  
**Requérant :** Campanale Brothers  
Construction Ltd.  
**Courriel :** christian@campanale.com  
**Téléphone :** 613-730-7000  
**Propriétaire:** Christian Campanale

**Date :** 5 novembre 2019  
**Date limite des commentaires :** 3  
décembre 2019  
**Urbaniste :** Tracey Scaramozzino  
**Quartier :** 3 - Barrhaven  
**Conseillère :** Jan Harder

### Emplacement

2, place Via Modugno, comme l'illustre la carte de l'emplacement ci-jointe.

### Proposition du requérant

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été soumise en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent abritant un espace commercial, 28 logements et une aire de stationnement associée à l'aménagement.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-est de l'avenue Via Campanale et de la place Via Modugno, dans le secteur Longfields de Barrhaven. Actuellement inoccupé, on y retrouve des broussailles qui ont poussé à travers les débris de construction. La propriété présente une façade sur trois rues : l'avenue Via Campanale au nord et à l'ouest, et la place Via Modugno à l'est.

Un immeuble polyvalent de quatre étages, « The Station », et son aire de stationnement jouxtent la partie sud de l'emplacement et donnent sur la promenade Longfields. De l'autre côté de la place Via Modugno se trouvent un bâtiment commercial de plain-pied et son aire de stationnement, en cours d'aménagement. Juste au nord, du côté nord de l'avenue Campanale, on retrouve le Transitway Longfields. Des habitations superposées dos-à-dos sont visibles à l'ouest de l'emplacement.

Le bâtiment proposé, en forme de « L », présenterait une façade sur la place Via Modugno et sur le tronçon nord de l'avenue Via Campanale. Cet immeuble polyvalent de trois étages abriterait des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 12 logements aux étages, donnant sur la place Via Modugno à l'angle de l'immeuble, pour se transformer en 16 habitations en rangée superposées dos-à-dos, d'une hauteur de trois étages et demi et donnant sur le tronçon de l'avenue Via Campanale. L'aire de stationnement de surface, qui permettra d'accueillir 56 véhicules et 23 vélos, sera accessible depuis les trois tronçons de rue. Des aires d'agrément sont prévues sur des balcons privés et dans un espace commun aménagé sur l'aire de stationnement. Les

ordures seraient stockées dans trois conteneurs de type EarthBin situés sur l'aire de stationnement.

### **Demandes connexes de planification**

Pour le moment, des dérogations mineures seront nécessaires pour des raisons techniques entourant les définitions du Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa associées aux cours, et pour permettre une réduction de la zone tampon paysagée.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Melanie Gervais, MCIP RPP  
Urbaniste II, responsable du dossier  
Examen des demandes d'aménagement, Sud  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 24025  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.gervais@ottawa.ca)

\*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **3 décembre, 2019**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-19-0174	19-1233-B		
I:\CO\2019\SiteViaModugno_2		 <b>2 place Via Modugno Pl.</b>	
©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY		 NOT TO SCALE	
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 10 / 30			