

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PREMESSA

L'intervento di cui alla presente relazione descrittiva ed elaborati grafici allegati, riguarda la realizzazione di un Piano di Lottizzazione, in Comune di Martellago in prossimità alla via Mascagni ed alla stessa viabilità collegato, denominato dal PRG-PI vigente come Z.T.O. C2/6 di Martellago, la cui localizzazione territoriale si definisce ai margini del tessuto edificato, consolidato, confinante con il territorio agreste.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'

L'area interessata dal PdL, contornata da specifica grafia negli elaborati grafici allegati alla richiesta di trasformazione urbanistica, è contraddistinta all'Agenzia del Territorio di Venezia in Comune di Martellago foglio 9 mappale 293 di consistenza pari a mq. 4115 nominali e mq. 4026,53 reali, in proprietà dei FURLAN GIANFRANCO nato a Martellago il 09/04/1940 (c.f. FRL GFR 40D09 E980L), FURLAN ADRIANO nato a Martellago il 25/07/1946 (c.f. FRL DRN 46L25 E980W), in forza della Denuncia di successione in morte del Sig. Furlan Arturo deceduto il 12/04/1988, registrata a Mestre al n. 72 vol. 327 e trascritta a Venezia il 06/11/1989 ai nn.21725/14890, seguita da denuncia rettificativa registrata a Mestre al n.95 vol.337 e trascritta a Venezia il 03/06/1991 ai nn.11680/8306; con atto di donazione del Notaio Dott. De Cristoforo Filippo in Martellago del 10/10/2002 rep.8155 registrato a Mestre il 25/10/2002 al n°5802 e con atto di compravendita del Notaio Dott. Paone Roberto in Camposampiero (PD) del 10/07/2012 rep.90290 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Venezia il 17/07/2012 ai nn.20361/14407. Per tali trasferimenti le quote di proprietà indivisa del compendio immobiliare in questione risultano essere: per il Sig. Furlan Gianfranco la quota del 66%, per il Sig. Furlan Adriano la quota del 34%.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ambito oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, è definito dal PRG del Comune di Martellago, approvato con d.G.R.V n°2005 del 30/06/2000 e d.C.C. n°89/2000 e 99/2000, ricadente in Z.T.O **C2/6**, ovvero zona di espansione, i cui parametri urbanistici e modalità di attuazione sono definiti nel repertorio delle Z.T.O e all'art.12 delle NTA, allegati dello stesso strumento urbanistico. Con l'approvazione del primo Piano degli Interventi del Comune di Martellago, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 10/04/2013, l'ambito C2/6 di Martellago è stato oggetto di puntuale variazione, così pure l'articolo 12 delle NTA ad esso collegato, ridefinendone i parametri urbanistici degli standard da realizzare a fronte della "compensazione secondo uno dei seguenti criteri da concordare con l'Amministrazione Comunale:

- monetizzazione dell'area mancante a seguito dell'opzione di avvalersi della riduzione, per cui ci sarà una corrispondente entrata in un apposito capitolo di bilancio, da istituire;
- realizzazione di opere pubbliche in siti delocalizzati rispetto all'ambito di intervento;
- cessione di area in adiacenza al Parco Iaghetti, oppure in altre aree necessarie per il potenziamento delle dotazioni territoriali.

La quantificazione del valore economico della compensazione sarà oggetto di un apposito provvedimento."

PARAMETRI URBANISTICI

PREVISTI DAL PRG	INTRODOTTI E/O MODIFICATI DAL PI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 3.983 VOLUME DI PROGETTO MC 3.983 VOLUME COMPLESSIVO MC 3.983 ALTEZZA MASSIMA H 8,50 TIPOLOGIA EDIFICAZIONE uni - bifamiliare, schiera Area per parco, gioco, sport: 93.14 mq 1.367 Area per parcheggio alberato: PA 29 mq 769	TOTALE STANDARD DOVUTI mq. 2.136 STANDARD ART. 12 NTA mq. 959 <u>RIDUZIONE DEL RAPPORTO TRA AREA A STANDARD E SUP. TERR. FINO AL MINIMO STANDARD EX ART. 12, CHE DEVE ESSERE INTERAMENTE DESTINATO A PARCHEGGIO ALBERATO</u> SUP. MONETIZZABILE mq. 1.177

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

La proposta progettuale di trasformazione del comparto oggetto di intervento, prevede la suddivisione dell'area in due parti, in quanto distinto è il relativo accesso dalla via Mascagni, nonché l'adduzione dei sottoservizi. Risulta infatti che la situazione viabilistica esistente, data dal percorso carraio e pedonale privato posto verso nord e l'area a viabilità e parcheggio pubblici a sud, permette la realizzazione di due distinti accessi alle due aree di sviluppo degli edifici tali da suddividere, oltre che il carico di sottoservizi, anche il carico viabilistico sulla via Mascagni. Essendo il contesto da trasformare posto in una zona in cui risulta critico il rapporto tra unità abitative presenti e posti auto pubblici, si è ritenuto di particolare importanza prevedere, per le singole partizioni del comparto, un numero di posti auto ad uso pubblico rapportato al numero di alloggi che saranno realizzati. Risulta infatti che nella previsione che vengano realizzate tipologie edilizie bifamiliari, il numero dei posti auto esterni alle pertinenze degli alloggi, è rapportato ad un minimo di due posti auto per unità edilizia. Nel complessivo sviluppo del comparto, si realizzeranno quattro lotti nei quali verranno realizzati fabbricati il cui sviluppo volumetrico, sono stati individuati gli inviluppi massimi e la tipologie edilizie nella tavole allegate, non potrà essere oltre i due piani abitabili, al fine di rispettare la tipologia dell'edificato esistente, nonché la prospicenza dell'ambito alla zona agreste. Tutta la viabilità progettata, i nuovi parcheggi sia dell'area a sud che a nord da lottizzare, tutta la restante viabilità, le aree a standard, nonché la strada ad oggi privata a nord dell'area d'intervento identificata con il mappale 391, saranno oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale e sarà prese in carico dalla stessa la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere. Si ritiene di cedere dette aree e di non vincolarle ad un uso pubblico in quanto si andrebbero a creare i requisiti di condominio per la gestione di tali aree e i costi per la manutenzione delle stesse influirebbero in modo significativo sulle spese delle singole unità residenziali. Le aree a parcheggio sono previste del tipo alberato, saranno piantumati n°6 alberature di piccolo o medio fusto. A sud del comparto, è previsto un passaggio carraio per le abitazioni esistenti, progettato nel rispetto della servitù di passaggio perpetrata nel tempo dalla proprietà degli stessi edifici. Per una più puntuale progettazione e sistemazione urbana del comparto si rimanda alle tavole di progetto allegate alla richiesta identificate come segue:

TAV.1 – Inquadramento territoriale della zona oggetto d'intervento

TAV.2 – Rilievo planimetrico e punti di ripresa fotografici

TAV.3 – Divisione della superficie con inserita la destinazione d'uso e dimensionamenti

TAV.4 – Progetto d'invaso e rete di smaltimento acque bianche

TAV.4/A – Progetto d'invaso e rete di smaltimento acque bianche – Particolari costruttivi

TAV.5 – Progetto per lo smaltimento delle acque nere

TAV.5/A – Progetto per lo smaltimento delle acque nere – Particolari costruttivi

TAV.6 – Progetto della rete idrica

TAV.7 – Progetto della rete per la linea elettrica

TAV.8 – Progetto della rete per la linea telefonica

TAV.9 – Progetto della rete gas

TAV.10– Progetto della viabilità con segnaletica stradale e posizionamento accessi carrai

TAV.11 – Progetto illuminazione pubblica

SVILUPPO E DEFINIZIONE STANDARD

Le opere previste per le aree da trasformare a standard, all'interno dell'ambito di intervento, saranno realizzate dalla ditta richiedente l'intervento ovvero dal soggetto che ne avrà titolo, nel rispetto dei criteri per la cessione del diritto di proprietà dell'ambito, che saranno previsti dalla convenzione urbanistica. Le aree definite quali strada, parcheggio alberato che si sviluppano dalla rotonda posta a sud dell'intervento (esclusa), fino alla rotonda posta a nord, (tratto A), nonché la strada e parcheggio alberato poste a nord dell'intervento (tratto B) saranno cedute all'Amministrazione comunale con apposito atto, così come i sottoservizi saranno ceduti agli enti gestori, e i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione Comunale o ente competente. Ci si tiene a precisare solamente che il tratto di viabilità denominato viabilità privata negli elaborati grafici del presente PdL. non sarà oggetto di cessione, ma vi è in essere una servitù di passaggio, che a seguito della realizzazione del piano stesso, sarà estinta in quanto i titolari del fondo servito ne assumeranno la proprietà a mezzo di atto notarile di compravendita.

DATI TECNICI DEL P.d.L C2/6 MARTELLAGO	
DATI PREVISTI DAL PRG-PI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 3983,00
VOLUME COMPLESSIVO AMMESSO	mc 3983,00
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	H 8,50
TIPOLOGIA EDIFICI	unifamiliare – bifamiliare - schiera
STANDARD DOVUTI	mq 2136,00
DATI DI PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	mq 4026,53
SUPERFICIE VIABILITA' PRIVATA A SUD DELL'AMBITO D'INTERVENTO	mq 26,72

VOLUME COMPLESSIVO		mc 3983,00
AREA A SERVIZI A NORD		
STALLI PARK		mq 150,58
MANOVRA		mq 306,75
VERDE		mq 26,72
TOTALE		mq 484,05
AREA A SERVIZI A SUD		
STRADA PUBBLICA INTERNA ALL'AMBITO		mq 135,07
STALLI PARK		mq 134,32
MANOVRA		mq 400,18
VERDE		mq 66,16
TOTALE		mq 735,73
TOTALE AREE STANDARD		mq 1219,78
SUPERFICIE DA MONETIZZARE		mq 916,22
SCHEMA SUPERFICI E VOLUMI DEI LOTTI		
LOTTO N°1	mq 738,99	mc 995,75
LOTTO N°2	mq 667,64	mc 995,75
LOTTO N°1	mq 623,77	mc 995,75
LOTTO N°1	mq 713,57	mc 995,75
TOTALE	mq 2743,97	mc 3983,00

INCIDENZA SUI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

Nel territorio del Comune di Martellago è presente un ambito classificato come Sito di Interesse Comunitario della REGIONE BIOGEOGRAFICA CONTINENTALE. Si tratta del sito IT3250021 - EX CAVE DI MARTELLAGO; nei pressi del confine comunale di Martellago, adiacente il Comune di Salzano, è inoltre presente il sito IT3250008 - EX CAVE DI VILLETTA DI SALZANO.

Considerate le caratteristiche del Piano di Lottizzazione di cui trattasi, non è probabile che per l'attuazione del medesimo piano possano verificarsi effetti significativi sul sito Natura 2000 presenti nel territorio Comunale - IT3250021 - EX CAVE DI MARTELLAGO che ricade interamente nel Comune di Martellago, ne' sul sito IT3250008 - EX CAVE DI VILLETTA DI SALZANO che ricade nelle vicinanze del Comune di Martellago.

L'ambito di intervento è esterno al perimetro dei siti; la minima distanza tra i perimetri è di 745 metri dal sito IT3250021 e 2,76 chilometri dal sito IT3250008 (misure determinate graficamente su cartografia catastale). Non si ravvedono effetti combinati con altri derivati da diversi piani o progetti.

Le alterazioni sulle componenti ambientali derivanti dal piano o progetto (escavazioni, deposito materiali, dragaggi) e l'utilizzo di risorse, sono quelli tipici di un intervento edificatorio per uso civile. L'approvvigionamento idrico avverrà tramite l'acquedotto collegato agli impianti di prelievo della società VERITAS spa.; lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso la fognatura pubblica collegata ad impianto di depurazione (si vedano i pareri espressi dall'ente gestore di acquedotto e fognatura). L'area è servita dal servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Il fabbisogno energetico sarà soddisfatto dall'attuale rete elettrica e di distribuzione del metano (si vedano i pareri espressi dai relativi enti gestori).

L'entità dell'intervento (stimata in 8 nuove unità abitative), non incrementa in modo sensibile la produzione di emissioni e rifiuti ed il fabbisogno nel campo dei trasporti.

Una più approfondita valutazione di incidenza avverrà al momento della concreta realizzazione degli interventi previsti dal Piano.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Modalità di attuazione del PdL

Come previsto dall'art.12 delle NTA, così come modificate dal PI, l'ambito sarà oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Martellago, nella quale saranno definiti i termini e le modalità di attuazione del PdL. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, nella predetta convenzione verrà definito lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari a fronte delle opere realizzate, mentre verranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione nella fase di disposto al rilascio dei singoli Permessi a Costruire di ogni fabbricato da realizzare nei lotti definiti nel PdL.

In considerazione della scelta progettuale proposta, che prevede la riduzione pressoché al minimo degli standard ex art. 12 (vedasi paragrafo PARAMETRI), si definiscono quali criteri di compensazione previsti dall'art.12 allegato al PI, la realizzazione di opere in siti delocalizzati dall'ambito di intervento o in alternativa la monetizzazione della superficie non trasformata a standard in accordo con l'amministrazione comunale, il cui specifico criterio sarà definito specificamente nella convenzione urbanistica.

2. Modifiche al PdL

Nel rispetto del dimensionamento e della conformazione globale dell'intervento, che sarà approvato, sono ammesse variazioni senza che ciò comporti il rilascio di provvedimenti autorizzativi di varianti al PdL, ma la verifica in fase di approvazione dei singoli Permessi a Costruire per il rispetto dei parametri definiti per la Z.T.O C2/6, limitatamente a:

- Tipologia degli edifici
- Variazione del sedime di sagoma dell'edificio, comunque all'interno dell'involuppo del lotto
- Variazione di posizionamento dei passi carrai e pedonali, con prescrizione di acquisire parere del Comando di Polizia Municipale nel caso l'Ufficio Tecnico ne ravveda la necessità
- Variazione della sagoma tipo presente nelle tavole del PdL

Si fa obbligo che prima della fase di collaudo, a seguito di eventuali modifiche, ovvero di varianti non soggette a provvedimenti autorizzativi, venga presentata e approvata dalla Giunta Comunale variante a consuntivo, al fine di conseguire alla determinazione dell'effettivo intervento di

trasformazione urbanistica realizzato. Eventuali modifiche apportate alle opere realizzate, successivamente alla cessione delle aree al Comune di Martellago, ovvero alla presentazione del collaudo finale e relazione di fine lavori, saranno assoggettate esclusivamente al parere di enti competenti senza che ciò implichi la redazione di nuovi elaborati grafici del PUA.

3. Tipologia e parametri urbanistici degli edifici

I parametri urbanistici degli edifici dovranno rispettare quanto riportato nelle NTA del PRG-PI, nonché quanto specificato nella scheda di ZTO C2/6 allegata al PI. E' comunque fatta salva l'applicazione dei criteri di computo del volume e di distanze dai confini e fabbricati di cui alla Legge Regionale n°21 del 30/07/1996.

4. Opere urbanistiche e sottoservizi da realizzare

Oggetto di richiesta del presente Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione sono la realizzazione di standard urbanistici quali viabilità stradale, rotoie o piazzole di giro, parcheggi alberati, segnaletica stradale, sottoservizi quali rete di smaltimento delle fognature nere, rete Telecom, rete di approvvigionamento dell'energia elettrica, gas e acqua, sistema di invarianza idraulica per la raccolta delle acque bianche, previa richiesta di parere agli enti gestori. La scelta dei materiali da utilizzare è stata presa valutando l'ambiente circostante in cui si effettuerà la lottizzazione e prendendo in considerazione anche l'utilizzo e il consumo del suolo.

5. Variazione dei parametri di invarianza idraulica

In considerazione al calcolo della invarianza idraulica, di cui alla specifica relazione di calcolo allegata alla richiesta, si precisa che la stessa è stata calcolata tenendo conto di una superficie trasformata relativa al sedime dei fabbricati, dei marciapiedi e dei percorsi carrai e pedonali per una superficie ipotizzata di mq.600 parametrata all'impermeabilità, per edificio all'interno di ogni singolo lotto; pertanto se in fase di progettazione dei singoli edifici tale superficie impermeabile dovesse risultare superiore a quanto ipotizzato, sarà necessario definire una nuova progettazione di impianto di invarianza idraulica per la superficie eccedente all'interno del singolo lotto previa redazione di nuovi elaborati grafici e relazione idraulica e nuovo parere di competenza del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

Martellago, 24/10/2016

Firma del Tecnico