

AL COMUNE DI MARTELLAGO

*Piazza Vittoria, 1
30030 Martellago (VE)*

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ca' Grimani delle Pree"
Z.T.O. C1/17 - primo stralcio, per demolizione di magazzini dismessi e costruzione
di n.2 fabbricati residenziali per un totale di n° 9 alloggi

Progettista: Angelo Righetto Geometra con studio in Scorzè via A. Cercariolo 2/D
Maria Civiero Architetto con studio in Scorzè via Padova 24

Origine della denominazione "Ca' Grimani delle Pree", breve nota storica:

A partire dal Cinquecento, la pieve di S. Stefano fu divisa nei quattro colmelli di Martellago, Martellago Sopra Dese, Martellago di Boschi di Cegia, **Martellago di Prè**. Tra il XVI e il XVIII secolo la campagna di Martellago fu apprezzata da diverse famiglie patrizie veneziane che qui eressero le loro residenze e vivacizzarono il paese con le loro villeggiature estive. Di tutte, sorpassò in ricchezza e splendore quella dei Grimani. Famiglia molto ricca, difatti già nei primi decenni del Settecento, il villaggio contadino di Martellago era praticamente proprietà **dei nobili Grimani** ai quali appartenevano la maggior parte delle terre e quasi tutte le case del paese compresi i due molini sul fiume Dese. Essi infatti, risultavano già di proprietà di Antonio Grimani, Procuratore di San Marco e divenuto in seguito "oratore" cioè ambasciatore a Roma dal 1665 al 1671 e per un breve periodo anche nel 1672. Infatti in un vecchio documento del 1661, precisamente una "redecima" dei X Savi alle Decime di Rialto, si legge N.H. **Antonio Grimani [...] possiede alle Pree**, doi rode da molino sopra il fiume Dese, con casa e teza di muro [...] e ancora detto possiede nel Comune di Sopra il Dese doi rode da molino con campi cinque prativi con casa e teza di muro). All'epoca i fondi di proprietà erano davvero pochi, interessante sapere che attorno al 1770, il N. H. Antonio Grimani possedeva da solo ben 860 campi di terra. Dal 1784 in poi come scrisse lo storico Francesco S. Fapanni: "Da quest'epoca tre generazioni di donne, Patrizie Veneziane, dominarono Martellago." (Loredana Grimani-Morosini, Elisabetta Morosini-von Gatterburg e Loredana von Gatterburg-Morosini).

AMBITO DEL PIANO e STATO ATTUALE

Ditta proponente e proprietaria: GIANNI NIERO via Mazzini n.1/A-int.2 Mestre (VE)

Trattasi di Piano di Recupero di iniziativa privata ricadente in Z.T.O. C1/17, in cui si sono individuati due stralci, il primo che interessa l'area i cui identificativi catastali sono:

- catasto terreni foglio 8 mapp. 423 porzione di 3593 m²; mapp. 808 di 64 m²; mapp. 810 di 6 m², per una superficie catastale complessiva di 3663 m²;
- catasto fabbricati foglio 8 mapp. 423 sub. 9, 12 e 15.

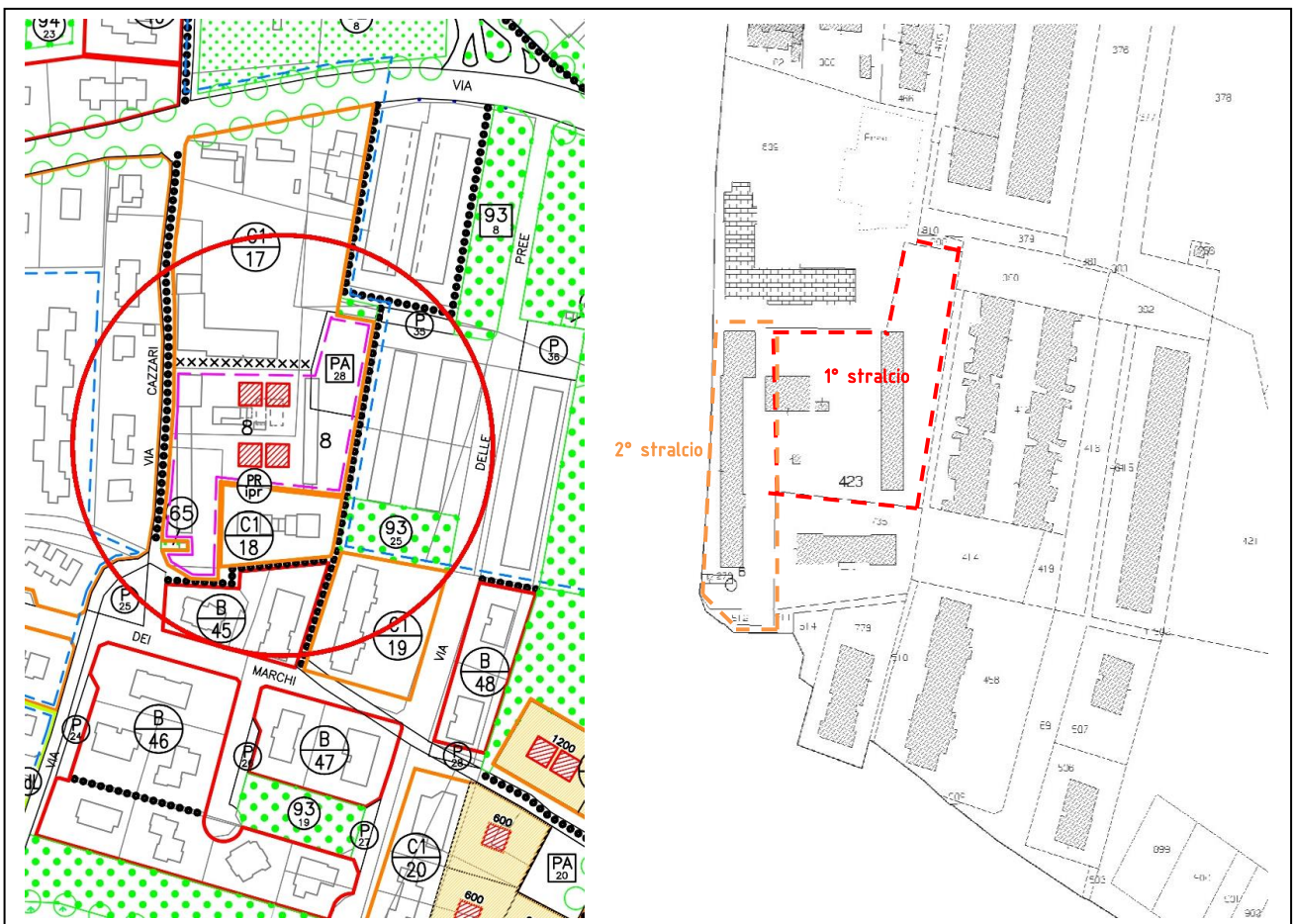
Il secondo stralcio interessa l'area i cui identificativi catastali sono:

- catasto terreni foglio 8 mapp.423 porzione di 2192 m² (superficie catastale);
- catasto fabbricati foglio 8 mapp.423 sub.8,11,13 e 14.

Il tutto come meglio illustrato nello schema sottostante.

Con la presente richiesta si intende intervenire solo sul primo stralcio tramite la demolizione dei fabbricati esistenti ad uso magazzino dismessi, in parte crollati (si veda tav.2C) e la nuova costruzione di n.2 fabbricati residenziali e realizzazione di opere di urbanizzazione, come da scheda di piano. L'accesso all'area è previsto da via delle Pree.

Per quanto riguarda il secondo stralcio, su cui insiste un fabbricato con destinazione d'uso uffici magazzino e laboratorio, il Piano di recupero prevede il mantenimento degli edifici esistenti (ad eccezione della demolizione del sub.11), con le attuali destinazioni d'uso legittimate con la Concessione in Sanatoria Legge47/85 (Domanda n.22030 Prot. 15392 rilasciata l'11.01.1995), precisando che tali destinazioni risultano compatibili con scheda di zona.



Prescrizioni del P.I. e vincoli tecnici

Il P.I. prevede il recupero di dell'area con apposita scheda di repertorio

CENTRO MARTELLAGO

Z.T.O.	C1.17		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	13.989	
VOLUME ESISTENTE	MC	1.771	
VOLUME DI PROGETTO *	MC	3.500	
VOLUME COMPLESSIVO	MC	5.271	
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/	
NOTA * Parte della ZTO è soggetta a Piano di Recupero di iniziativa Privata. Obiettivo del Piano di recupero è la riqualificazione del sito mediante: a. demolizione-8-dei manufatti edilizi esistenti; b. riuso edifici esistenti che prospettano su via Cazzari, secondo gli usi ammessi dalla ZTO C; c. nuova edificazione per mc 3.500 di fabbricati a schiera o in linea; d. nuovo accesso veicolare dal parcheggio alberato di progetto individuato nei grafici di P.R.G.C.; e. demolizione recinzione esistente sul versante Nord L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 7,50 da via Trento.			

In particolare si prescrive la realizzazione di un Parcheggio Alberato (PA28) pari a 983.00 m².

• **Necessità di pareri esterni**

Il Piano di Recupero necessita del parere da parte di:

- Invarianza idraulica da parte del Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive";
- Parere sul progetto di nuova condotta fognaria e condotta di acquedotto da parte di Veritas s.p.a.;
- Parere sul progetto di nuova rete Telecom;
- Parere sul progetto di nuova rete per la distribuzione di energia elettrica da parte di ENEL.

PROGETTO

• **Criteri e scelte progettuali**

L'intervento si propone di realizzare:

- Un'area pubblica adibita a parcheggio e verde alberato che sarà ceduta al Comune;
- Un'area privata su cui sono individuati una strada privata e due lotti sui quali saranno costruiti n.2 fabbricati residenziali con tipologia in linea, costituiti da n.4 e n.5 alloggi.

Tale intervento, di modesta entità, si inserisce nel contesto urbano esistente senza alcun tipo di impatto ambientale. In quanto i fabbricati in progetto si sviluppano su due piani.

• **Dimensionamento e verifica standard**

Vengono riportate di seguito le specifiche tecniche relative ai dati urbanistici progettuali

Superficie territoriale oggetto di intervento= 3682.00 m²
di cui 3592.73 m² ambito di intervento-1° stralcio
di cui 89.28 m² extra ambito di intervento

area parcheggio come da grafia P.I.= PA/28 = 983.00 m²

Volume massimo ammissibile previsto dal piano= 3500.00 m³

Volume di progetto= fabbr. Nord+ fabbr. Sud= 1492.00 m³+ 1847.15 m³= **3339.15 m³** < 3500.00 m³

Numero abitanti teorici insediabili 3339.15 m³ / 150 m³= 22.26

STANDARDS PRIMARI DI PIANO:

parcheggi 3,5 m²/ab. x 22.50 abitanti= 78.75 m²

verde primario 8 m²/ab. x 22.50 abitanti= 180.00 m²

TOTALE STANDARDS PRIMARI= 983.00 + 180.00 m²= **1163.00 m²**

SUPERFICIE FONDIARIA (sup. territoriale- sup.standars)

Lotto NORD 911.40 m²

Lotto SUD 1217.40 m²

strada e parcheggi privati 296.15 m²

Totale area privata= 2424.95 m²

SUPERFICI A STANDARD IN PROGETTO

spazio di manovra e parcheggio di piano in progetto 987.25 m² > 983.00 m²

area destinata verde primario (area 1+ area 2+ area3)=59.85+62.70+57.95 m²= 180.50 m² > 180.00 m²

totale standars di progetto= 987.25 + 180.50 m²= 1167.75 > 1163.00 m² standards di piano

Superficie extra ambito di intervento ad uso strada pubblica e area manovra= 89.28 m²

Il Piano di Recupero non prevede modifiche rispetto le indicazioni di carattere programmatico riportate nella cartografia di P.R.G. e nei repertori di zona.

ATTUAZIONE

Le opere previste nel Piano di Recupero verranno realizzate in un unico stralcio.

Saranno iniziate entro un anno dalla data di notifica del Permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione / Denuncia di Inizio Attività e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Non si prevedono N.T.O. specifiche del piano di cui trattasi essendo applicabili le sole disposizioni generali delle N.T.O e del R.E.C. vigente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si vedano gli elaborati grafici TAV. 2A-2B-2C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Redatto sulla base degli schemi approvati con delibera del C.C. n. 75/2003 ed s.m.i. Lo schema di convenzione sarà sottoscritto dopo le necessarie approvazioni da parte della Giunta Comunale dall'unico proprietario e avente titolo Sig. Niero Gianni.

Scorzè Lì 18.04.2018

Angelo Righetto geometra

Maria Civiero architetto