

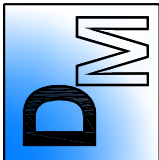
DOTT. ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 - 30037 Scorze (Ve)

Tel. 041 5840499 - Fax. 041 5849770 - mail: info@michielettostudio.it

C.F.: MCH DNL 64E12 F904K - P. IVA: 02529860278

Iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2109



COMUNE DI MARTELLAGO (VE)

Provincia di Venezia

Il proprietario

Ditta:



**CST LOGISTICA
TRASPORTI SRL**

P.iva: 04032470272
Via Moglianese 23/F
30037 SCORZE' (VE)

LOGISTICA & TRASPORTI

Progetto:

VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE

"CASTELLANA-VIA BOSCHI Z.T.O. D1 b/2"

Approvato con D.C.C. n. 55 del 01-09-2008 - D.G.C. n. 262/2010
Convenzione Rep. N.82798 del 07-09/2010

Comune di Martellago Fg. 1 Mapp. 83-84-86-87-178-220-230-278-279-284-442
448-525-540-541-761-770-764-765-782-791-852-858-860-862

Il progettista

ELABORATO ARCHITETTONICO

Elaborato:

RELAZIONE
TECNICA

Scala:

File:

VARIANTE.dwg

Data:

25/06/2020

Rif.:

018-2020

Tavola:

A



R.	REVISIONE	APPROVAZIONE	R.	REVISIONE	APPROVAZIONE
00	25/06/2020	L.C.	25/06/2020	D.M.	
01	14/12/2020	L.C.	14/12/2020	D.M.	
02	04/03/2021	L.C.	04/03/2021	D.M.	
03	01/04/2021	L.C.	01/04/2021	D.M.	
04	19/04/2021	L.C.	19/04/2021	D.M.	

Il presente disegno è di proprietà dello Studio Michieletto. Senza timbro e firma in originale non potrà essere utilizzato per la costruzione dell'oggetto rappresentato, né venire comunicato a terzi o riprodotto. Lo Studio proprietario tutela i propri diritti a rigore di Legge.



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



Il Sottoscritto Dott. Ing. Michieletto Danilo con studio professionale in via Moglianese 19, 30037 Scorzè (VE) tel. 041/5840499, C.F. MCH DNL 64E12 F904K iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n°2109, in ottemperanza all'incarico conferitogli relaziona quanto segue:

PREMESSA

Il presente progetto prevede la variante a piano di lottizzazione industriale denominato "Castellana-Via Boschi ZTO D1/b2" approvato con D.C.C. n° 55 del 01-09/2008 D.G.C. n° 262/2010 e Convenzione Urbanistica Rep. N° 82798 del 07-09/2010.

Successivamente, in data 11/12/2020, la ditta CST Trasporti Srl, legalmente rappresentata dal Sig. Scarpa Roberto, ha sottoscritto regolari atti di compravendita per l'acquisto di terreno insistenti nell'area oggetto di realizzazione del piano di lottizzazione in oggetto.

Su tali atti, le ditte proprietarie, conferiscono alla ditta CST Trasporti Srl, mandato all'espletamento di pratiche edilizie (varianti, frazionamenti, cessioni aree, ecc...) inerenti il citato P.d.I. Boschi.

Inoltre, a seguito della richiesta di riclassificazione dell'area (protocollata tramite pec al comune di Martellago), l'area di proprietà dei sig. Somma (Fg. 1 mapp 71/porzione), viene esclusa dal calcolo della superficie con la presente variante.

La stradina bianca esistente ex Via Boschi, rientrando all'interno del perimetro del piano di lottizzazione previsto dal PI, attualmente a fondo chiuso ed a servizio dei soli terreni interessati dal piano in oggetto, a seguito di asta pubblica è stata acquisita dal comune di Martellago dalla Ditta CST Trasporti Srl con atto del 15/02/2021.



ING. DANILO MICHIELETTO




Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

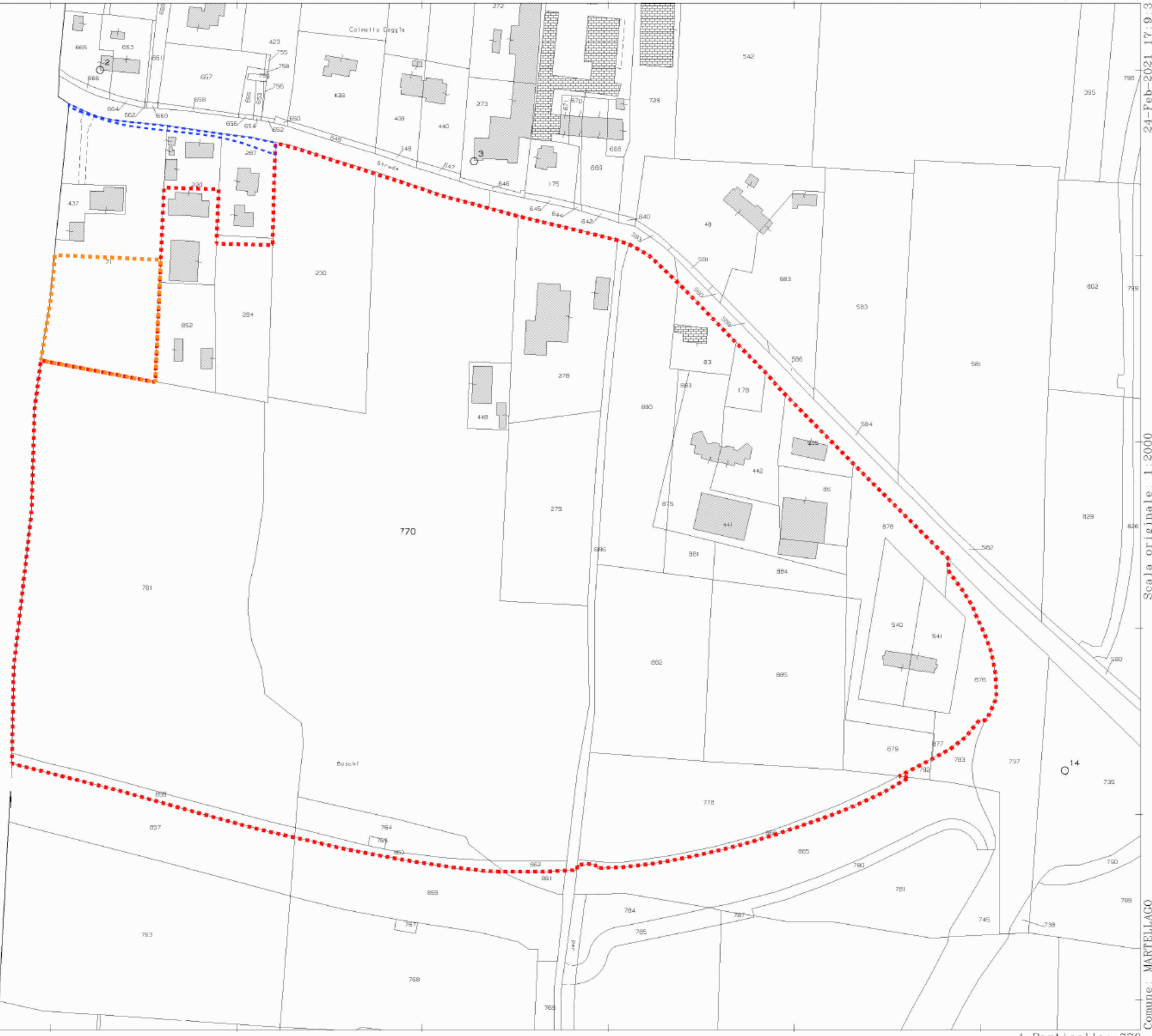
P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)

-  PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO
-  PERIMETRAZIONE AREA ESTERNA OPERE FUORI AMBITO PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
-  PERIMETRAZIONE AREA INCLUSA NEL PERIMETRO DEL PDL SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE MA ESCLUSA DAL PRESENTE PIANO IN QUANTO LA DITTA HA RICHIESTO LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA DA D1 A VERDE PRIVATO



N=-43900

ESTRATTO MAPPA
INDIVIDUAZIONE AREA INTERVENTO
Scala 1:2000



E=-41800

24-Feb-2021 17:9:3
Prot. n. T337742/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MARTELLAGO
Foglio: 1

1 Particella: 770



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K

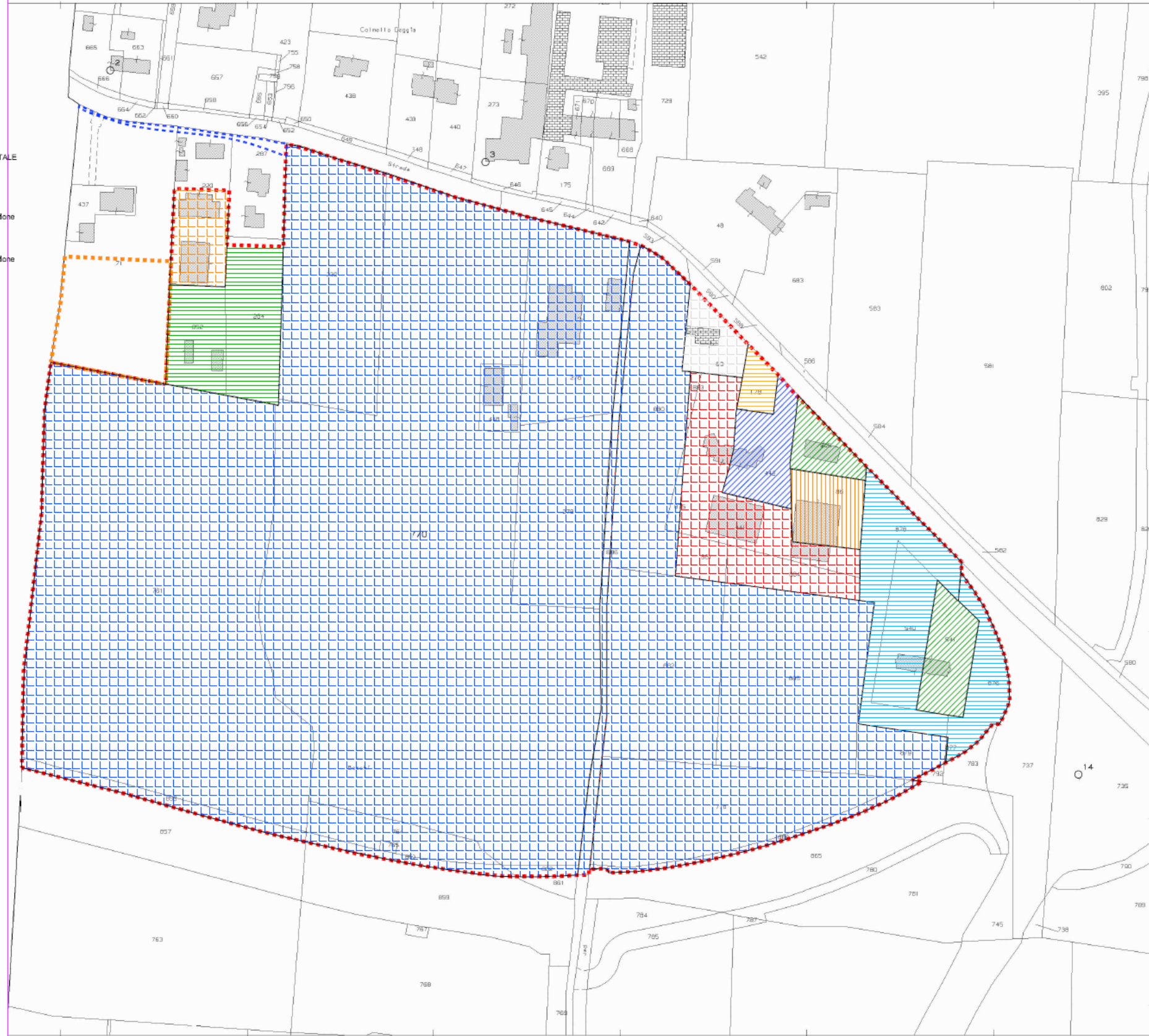


Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)

	PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO
	PERIMETRAZIONE AREA ESTERNA OPERE FUORI AMBITO PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
	PERIMETRAZIONE AREA INCLUSA NEL PERIMETRO DEL P.D.L. SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE MA ESCLUSA DAL PRESENTE PIANO IN QUANTO LA DITTA HA RICHIESTO LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA DA D1 A VERDE PRIVATO
PROPRIETA':	
	IMMOBILIARE ENNEBI SAS
C.F.:	32554000271
QUOTA/SUP. CATASTALE	SUB, 20
	IMMOBILIARE ENNEBI SAS
C.F.:	32554000271
QUOTA/SUP. CATASTALE	SUB, 20
	CST LOGISTICA TRASPORTI SRL
C.F.:	04032470272
QUOTA/SUP. CATASTALE	SUB, 20
	ANDREIS GIORGIO SILVESTRO ERICA
C.F.:	NDRGRG75P12L736Y SLVRCR82H60L736U
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2 1/2
	SEMEZZATO PLACIDO TESSAROTTO SILVANA
C.F.:	SMNPCD48E29E980U TSSSVN54C58Z802U
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2 1/2
	SEMEZZATO GIACINTO
C.F.:	SMNGNT44D19E980J
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2 1/2
	SEMEZZATO ERNESTO
C.F.:	SMNRST48M17E980V
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2 1/2
	SEMEZZATO PLACIDO
C.F.:	SMNPCD48E29E980U
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2 1/2 1/2
	CALLEGARO GINA SEMENZATO ANDREA SEMENZATO ANNA SEMENZATO STEFANIA SEMENZATO VALENTINA
C.F.:	CLLGNH4P66F269Y SMNNDRT7B13L736D SMNNA68S48L736Z SMNSFN68S60L736V SMNVNT71E5L736R
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/3 1/6 1/6 1/6 1/6
	SEMEZZATO SRL
C.F.:	3655430274
QUOTA/SUP. CATASTALE	1/2

ESTRATTO MAPPA
INDIVIDUAZIONE AREA INTERVENTO
Scala 1:2000



24-Feb-2021 17:9:3
Prot. n. 1337742/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: MARTELLAGO
Foglio: 1
1 Particella: 770



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO E DATI TECNICI

L'area interessata dall'intervento è classificata secondo il P.I. n.2 come Z.T.O. D1 b/2.

Di seguito si riporta quanto previsto dalle NTO vigenti inerenti i parametri edilizi ed urbanistici per tal i zone :

All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- *superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano*
- *distanza dalla strada : mt. 10,00*
- *distanza dai confini : mt. 5,00*
- *distanza tra fabbricati : mt. 10,00*
- *Fascia di rispetto da SR 245: mt. 30,00*
- *altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale.*

Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards:

- *10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria*
- *10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria*

(5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...).

La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400.

(6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi:

- *per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza;*
- *per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria.*

(7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali:

- *in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);*



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



- *altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;*
- *per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;*
- *per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche.*

I dati tecnici identificativi del progetto sono riportati nella tabella seguente:

DATI TECNICI:

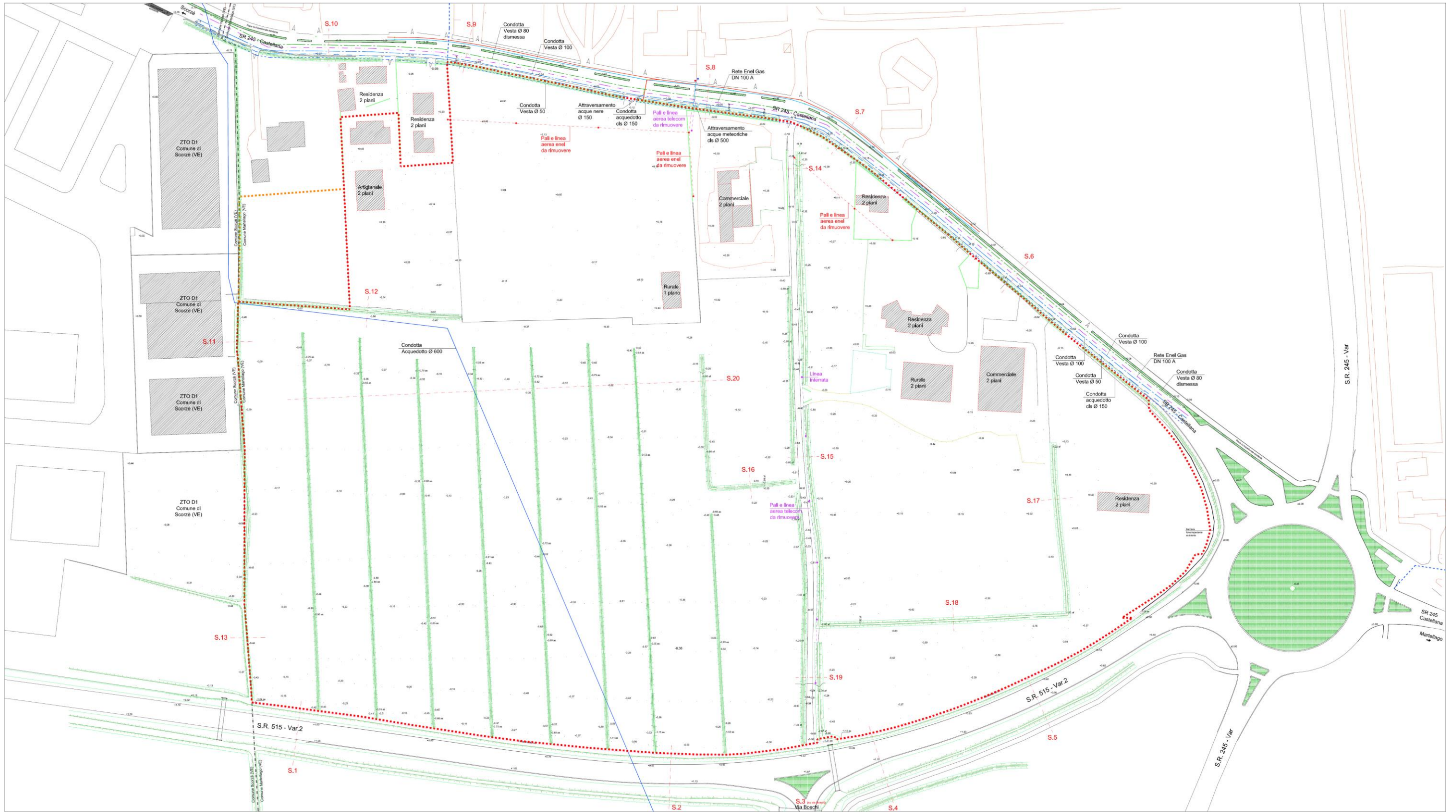
Zona prevista da P.I.	zto d1 B/2	
Superficie ambito intervento	145.012 mq.	
Superficie catastale ambito intervento	145.012 mq.	
Superficie ambito generante sup. coperta	145.012 mq.	(ST)
Superficie coperta massima realizzabile	58.004,80 mq.	(40% di ST)
Altezza massima realizzabile	9,50 m.	
Standard primari minimi necessari	14.501,20 mq.	(10% di ST)
Standard secondari minimi necessari	14.501,20 mq.	(10% di ST)
A) Standard primari di progetto (parcheggio)	15.122 mq. > di 14.501,20	
B) Standard secondari di progetto (verde)	15.326 mq. > di 14.501,20	
C) Superficie a viabilità	4.322 mq.	
D) Superficie a viabilità da cedere a Veneto Strade	750 mq.	
E) Superficie fondiaria lotti	96.062 mq.	
F) Superficie a verde privato	13.430 mq.	
TOTALE (A+B+C+D+E+F)	145.012 mq.	

STATO DI FATTO

Allo stato di fatto l'area oggetto d'intervento risulta essere in parte urbanizzata con la presenza di edifici residenziali, rurali, commerciali ed artigianali (lungo il alto nord dell'area a confine con la SR 245 "Castellana").

Parte di tali edifici saranno demoliti per l'attuazione del presente PDL.

Nella parte sud a confine con la Variante 2 alla SR 515, l'area è attualmente adibita a coltivazione di cereali.



Estratto Tav. 02



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



CONSISTENZA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto prevede una nuova redistribuzione delle aree a standard e dei lotti fondiari suddividendo sostanzialmente in 2 l'area oggetto d'intervento.

La prima a sud prospiciente la SR 515 – Var 2 dalla quale si avrà accesso, è caratterizzata da una fascia a verde alberato di circa 12.000 mq (dov'è prevista la realizzazione dei necessari bacini d'invaso) ed un'area a parcheggio autovetture ed autoarticolati di circa 11.000 mq.

Tale area, sarà a servizio del lotto 01 (lotto principale della lottizzazione) avente una superficie fondiaria di 72.750 mq con una superficie coperta massima assegnata di 45.000 mq e del lotto 04 avente superficie fondiaria di 6.788 mq con una superficie coperta massima assegnata di 3.670 mq (tale lotto ricade quasi per intero all'interno della fascia di 100 metri dalla SR 245).

La seconda a nord prospiciente la SR 245 dalla quale si avrà accesso, è caratterizzata da aree a verde alberato di circa 2.000 mq (dov'è prevista la realizzazione dei necessari bacini d'invaso) ed un'area a parcheggio autovetture di circa 4.000 mq.

Tale area, sarà a servizio del lotto 02 avente una superficie fondiaria di 4.998 mq con una superficie coperta massima assegnata di 2.160 mq e del lotto 03 avente superficie fondiaria di 11.526 mq con una superficie coperta massima assegnata di 6.287,80 mq (tale lotto ricade quasi per intero all'interno della fascia di 100 metri dalla SR 245).

Ad eccezione del lotto 04, già allacciato alle reti tecnologiche di servizio (enel, telecom, acquedotto, gas e fognature), i restanti lotti saranno alimentati attraverso la nuova strada di penetrazione in progetto dalla SR 245.

A seguito della realizzazione della nuova intersezione lungo la SR 245, si prevede la sistemazione del tratto interessato della SR 245 mediante l'allargamento della stessa al fine di ricavare le giuste corsie d'immissione e la realizzazione di un nuovo marciapiede rialzato a servizio delle residenze esistenti.

Nelle aree verdi della lottizzazione in oggetto, saranno piantumate alberature di essenze autoctone tipo Lagerstroemia, Celtis Australis o Carpino Piramidale.

Lungo i percorsi pedonali saranno posizionati alcuni cestini per la raccolta dei rifiuti.

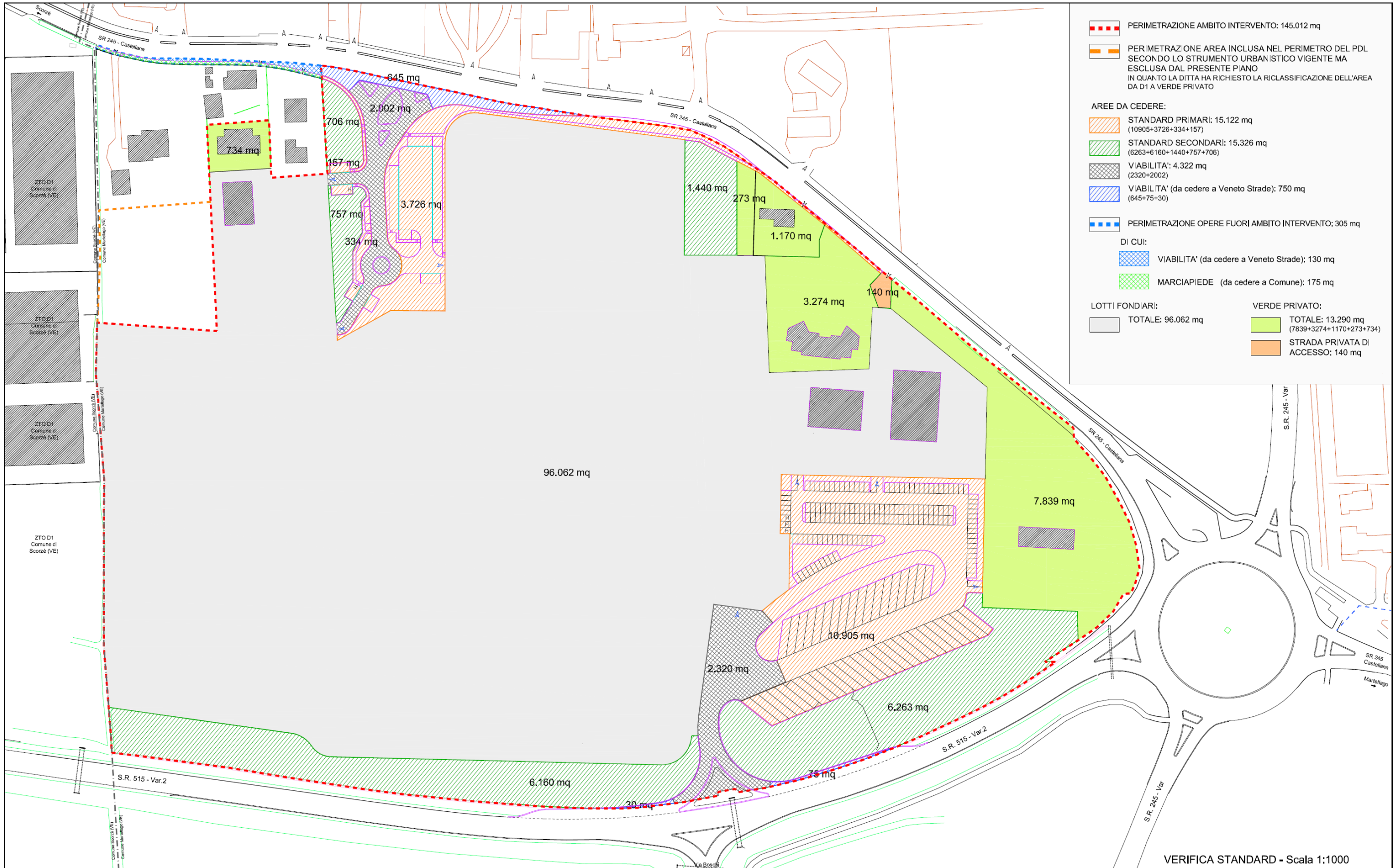
L'impianto d'illuminazione pubblica, sarà realizzato con apparecchi illuminanti a LED con ottiche adatte al tipo d'installazione. Per il dettaglio si demanda alla relazione illuminotecnica.



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



- PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
- PERIMETRAZIONE AREA INCLUSA NEL PERIMETRO DEL PDL SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE MA ESCLUSA DAL PRESENTE PIANO IN QUANTO LA DITTA HA RICHIESTO LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA DA D1 A VERDE PRIVATO
- AREE DA CEDERE:**
 - STANDARD PRIMARI: 15.122 mq (10905+3726+334+157)
 - STANDARD SECONDARI: 15.326 mq (6263+6180+1440+757+706)
 - VIABILITA': 4.322 mq (2320+2002)
 - VIABILITA' (da cedere a Veneto Strade): 750 mq (645+75+30)
- PERIMETRAZIONE OPERE FUORI AMBITO INTERVENTO: 305 mq
- DI CUI:**
 - VIABILITA' (da cedere a Veneto Strade): 130 mq
 - MARCIAPIEDE (da cedere a Comune): 175 mq
- LOTTE FONDARI:**
 - TOTALE: 96.062 mq
- VERDE PRIVATO:**
 - TOTALE: 13.290 mq (7839+3274+1170+273+734)
 - STRADA PRIVATA DI ACCESSO: 140 mq

VERIFICA STANDARD - Scala 1:1000



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



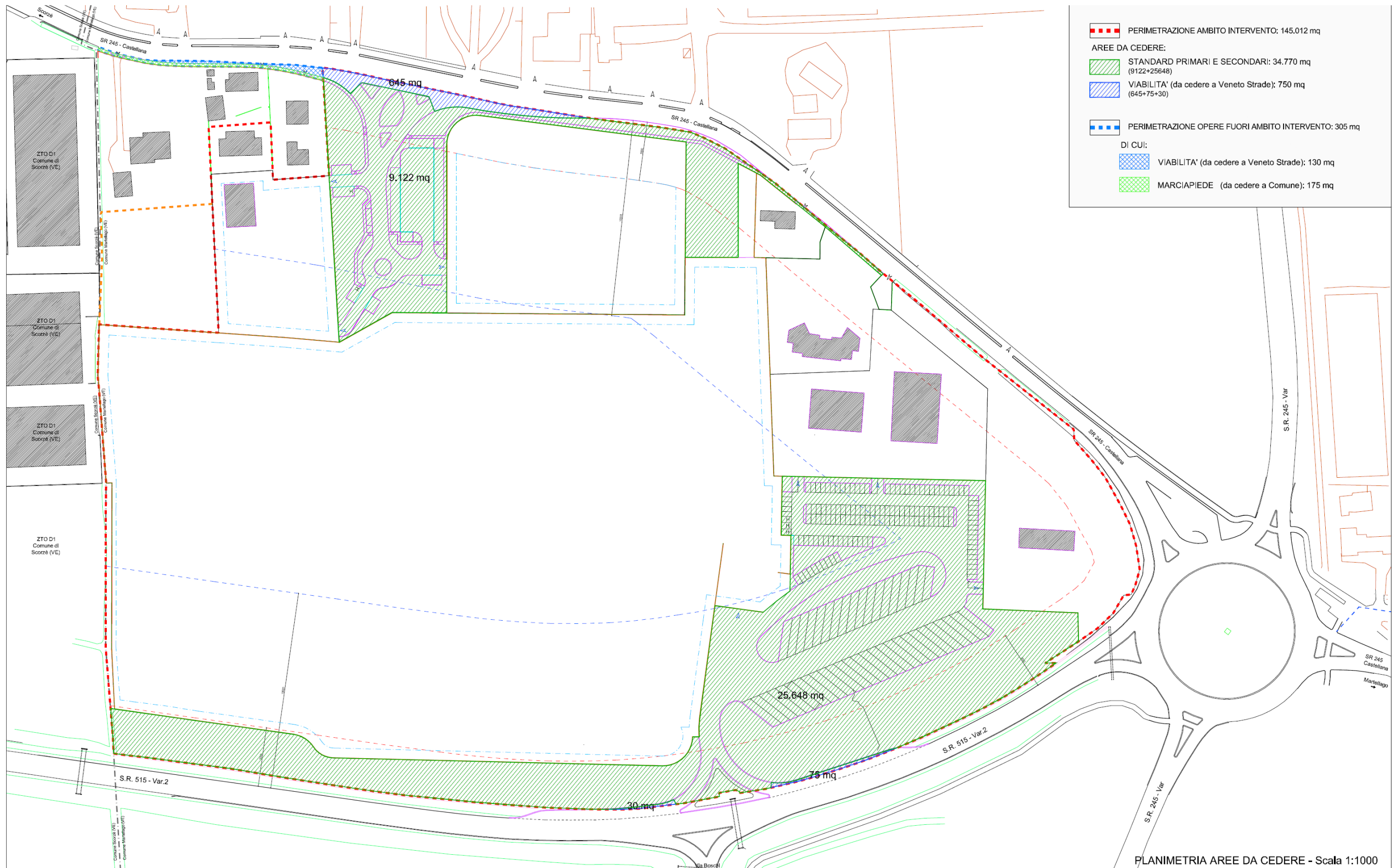
Estratto Tav. 03



ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese, 19 30037 Scorzè (VE)
Tel. 041 5840499 - fax 041 5849770
mail: info@michielettostudio.it - ingmic@pec.it
http://www.michielettostudio.it

P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



Estratto Tav. 04_B

	CST TRASPORTI	SEMENZATO	ENNEBI-NIERO	ANDREIS	
SUP. TERRITORIALE	120.960,00 MQ	17.207,00 MQ	5.725,00 MQ	1.120,00 MQ	145.012,00 TOTALE
SUP. COP. MAX (40%)	48.384,00 MQ	6.882,80 MQ	2.290,00 MQ	448,00 MQ	58.004,80 TOTALE
STANDARD PRIMARI 10%	12.096,00 MQ	1.720,70 MQ	572,50 MQ	112,00 MQ	14.501,20 TOTALE
STANDARD SECONDARI 10%	12.096,00 MQ	1.720,70 MQ	572,50 MQ	112,00 MQ	14.501,20 TOTALE
NUOVA SUP. COP. ASSEGNATA	LOTTO 1 45.000,00 MQ LOTTO 3 6.287,80 MQ	LOTTO 4 3.670,00 MQ	LOTTO 2 2.160,00 MQ		
TOT. NUOVA VOLUMETRIA ASSEGNATA	51.287,80 MQ	3.670,00	2.160,00 MQ		
SUP. COPERTA ESISTENTE		LOTTO 7 (VP) 367,00 MQ LOTTO 8 (VP) 271,00 MQ	LOTTO 5 (VP) 130,00 MQ	LOTTO 6,2 (VP) 119,00 MQ	
TOTALE SUP. COPERTA ESISTENTE		638,00 MQ	130,00 MQ	119,00 MQ	
TOTALE VOLUMETRIA PER DITTA	51.287,80 MQ	4.308,00 MQ	2.290,00 MQ	119,00 MQ	58.004,80 MQ
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI	LOTTO 1 72.750,00 MQ LOTTO 3 11.526,00 MQ LOTTO 6,1 (VP) 273,00 MQ	LOTTO 4 6.788,00 MQ LOTTO 7 (VP) 3.354,00 MQ LOTTO 8 (VP) 7.899,00 MQ	LOTTO 2 4.998,00 MQ LOTTO 5 (VP) 734,00 MQ	LOTTO 6,2 (VP) 1.170,00 MQ	
	34.276,00	18.041,00	5.732,00	1.170,00	109.219,00
MQ. LOTTI A VP	273,00 MQ	11.253,00 MQ	734,00 MQ	1.170,00 MQ	13.430,00
					95.789,00
	0,70	1,05	1,00	1,04	0,75

TOTALE CON VP
 TOTALE VP
 TOTALE SENZA VP

VP= VERDE PRIVATO

LOTTO	Sup. Fondiaria	Sup. Coperta			Standard minimi interni al lotto	
		Esistente	Di progetto	Totale	Parcheggio	Verde
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	72.750,00	-	45.000,00	45.000,00	3.637,50	3.637,50
2	4.998,00	-	2.160,00	2.160,00	249,90	249,90
3	11.526,00	-	6.287,80	6.287,80	576,30	576,30
4	6.788,00	-	3.670,00	3.670,00	339,40	339,40
5	734,00	130,00	-	130,00	36,70	36,70
6,1	273,00	-	-	-	13,65	13,65
6,2	1.170,00	119,00	-	119,00	58,50	58,50
7	3.354,00	367,00	-	367,00	167,70	167,70
8	7.899,00	271,00	-	271,00	394,95	394,95
Totali	109.492,00	887,00	57.117,80	58.004,80		

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegato.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Scorzè (VE), lì 19/04/2021

Dott. Ing. Danilo Michieletto
 (firmato digitalmente)