

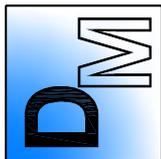
DOTT. ING. DANILO MICHIELETTO

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

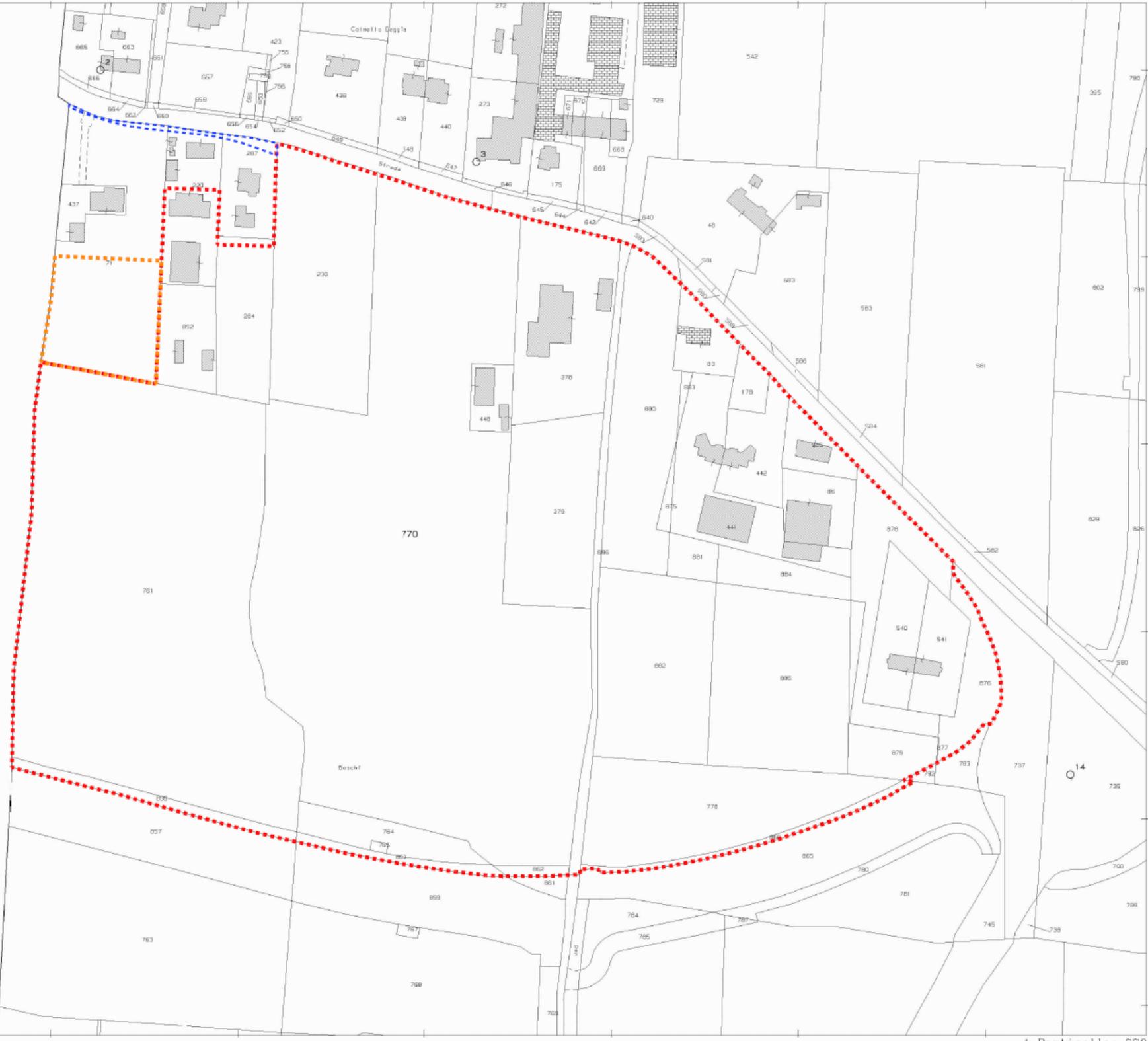
P.IVA: 02529860278 - C.F.: MCH DNL 64E12 F904K



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



NORD

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 Scorzà (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

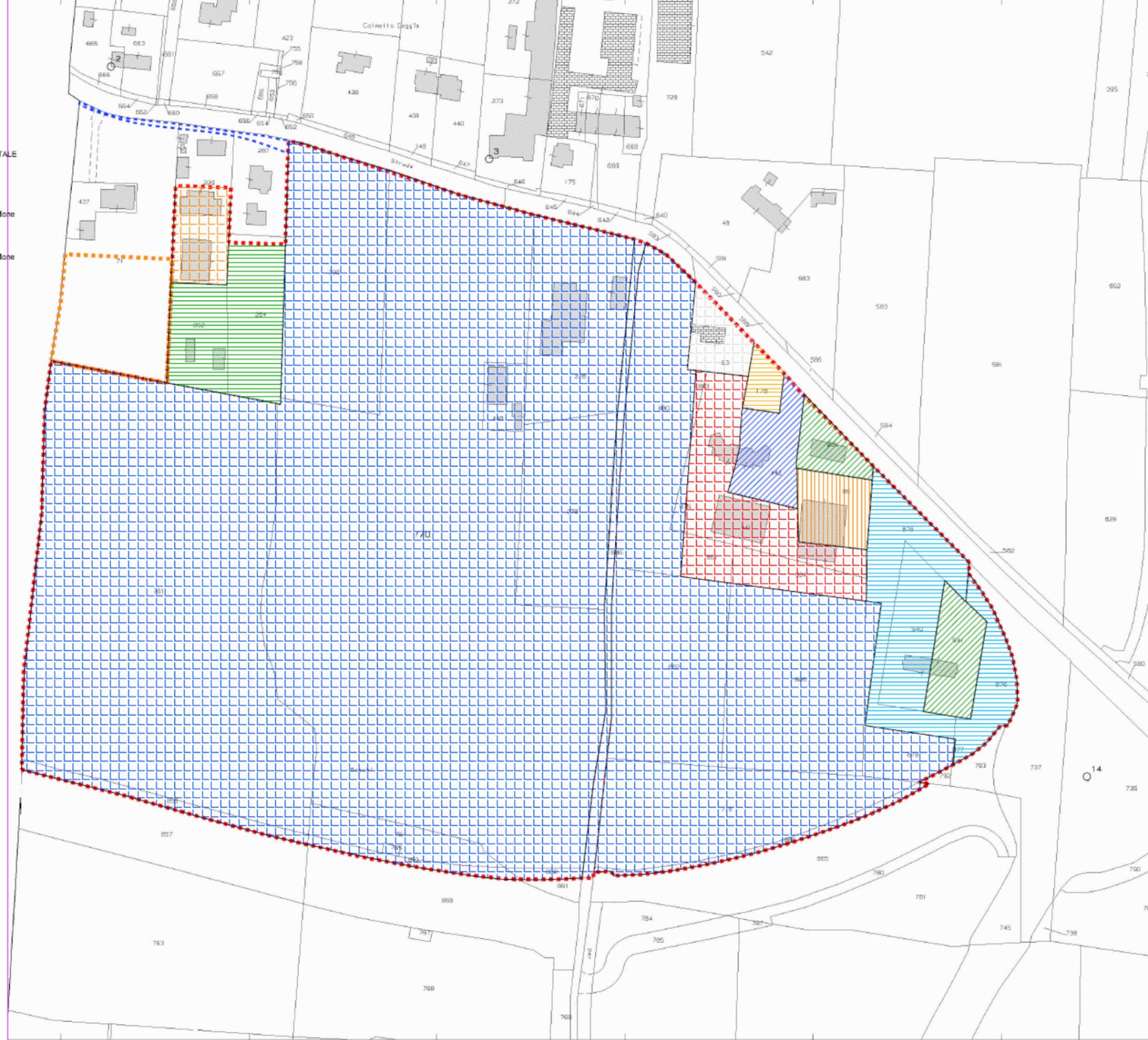
Vis. tel. (0.90 euro)

PROPRIETA'	C.F.	QUOTA/SUP. CATASTALE
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		
IMMOBILIARE ENNEBI SAS	32554000271	SUB, 20
NIERO MICHELE	NRIMHL63R13F904J	SUB, 9-10-30-31
NIERO GABRIELA	NRIGRL65L05F904X	SUB, 9-10-27-28
BARUZZO DINA	BRZDN36A64E880E	SUB, 11
FG, 1	MAPP. 220	SUP. 1.600 MQ - Porzione
IMMOBILIARE ENNEBI SAS	32554000271	
FG, 1	MAPP. 284	SUP. 2.230 MQ - Porzione
FG, 1	MAPP. 852	SUP. 1.700 MQ
TOTALE		SUP. 3.530,00 MQ
CST LOGISTICA TRASPORTI SRL	04032470272	
FG, 1	MAPP. 230	SUP. 7,060 MQ
FG, 1	MAPP. 278	SUP. 5,370 MQ
FG, 1	MAPP. 279	SUP. 4,860 MQ
FG, 1	MAPP. 448	SUP. 774 MQ
FG, 1	MAPP. 761	SUP. 28,997 MQ
FG, 1	MAPP. 770	SUP. 42,129 MQ
FG, 1	MAPP. 764	SUP. 1,546 MQ
FG, 1	MAPP. 765	SUP. 48 MQ
FG, 1	MAPP. 858	SUP. 804 MQ
FG, 1	MAPP. 860	SUP. 541 MQ
FG, 1	MAPP. 862	SUP. 228 MQ
FG, 1	MAPP. 778	SUP. 6,267 MQ
FG, 1	MAPP. 866	SUP. 423 MQ
FG, 1	MAPP. 875	SUP. 190 MQ
FG, 1	MAPP. 877	SUP. 6 MQ
FG, 1	MAPP. 879	SUP. 1,418 MQ
FG, 1	MAPP. 880	SUP. 5,406 MQ
FG, 1	MAPP. 882	SUP. 6,018 MQ
FG, 1	MAPP. 885	SUP. 7,475 MQ
FG, 1	MAPP. 886	SUP. 1,410 MQ
TOTALE		SUP. 120,960,00 MQ
ANDREIS GIORGIO SILVESTRO ERICA	NDRGRG75P12L736Y SLVRCR82H60L736U	1/2 1/2
FG, 1	MAPP. 83	SUP. 1,080 MQ
SEMENZATO PLACIDO TESSAROTTO SILVANA	SMNPCD48E29E980U TSSSVN54C58Z802U	1/2 1/2
FG, 1	MAPP. 178	SUP. 560 MQ
SEMENZATO GIACINTO	SMNGNT44D19E980J	
FG, 1	MAPP. 626	SUP. 980 MQ
FG, 1	MAPP. 641	SUP. 1,498 MQ
TOTALE		SUP. 2,478 MQ
SEMENZATO ERNESTO	SMNRST49M17E980V	
FG, 1	MAPP. 442	SUP. 1,210 MQ
SEMENZATO PLACIDO	SMNPCD48E29E980U	
FG, 1	MAPP. 441	SUP. 3,868 MQ
FG, 1	MAPP. 881	SUP. 577 MQ
FG, 1	MAPP. 883	SUP. 106 MQ
FG, 1	MAPP. 884	SUP. 1,243 MQ
TOTALE		SUP. 5,794 MQ
CALLEGARO GINA SEMENZATO ANDREA SEMENZATO ANNA SEMENZATO STEFANIA SEMENZATO VALENTINA	CLLGNH4P66F269Y SMNNDR77B13L736D SMNNA68S48L736Z SMNSFN68S60L736V SMNVNT71E5L736R	1/3 1/6 1/6 1/6 1/6
FG, 1	MAPP. 640	SUP. 1,821 MQ
FG, 1	MAPP. 876	SUP. 1,519 MQ
FG, 1	MAPP. 878	SUP. 2,817 MQ
TOTALE		SUP. 6,257 MQ
SEMENZATO SRL	3655430274	
FG, 1	MAPP. 86	SUP. 1,480 MQ

ESTRATTO MAPPA
INDIVIDUAZIONE AREA INTERVENTO
Scala 1:2000



NORD



24-Feb-2021 17:9:33
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);*

- *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:

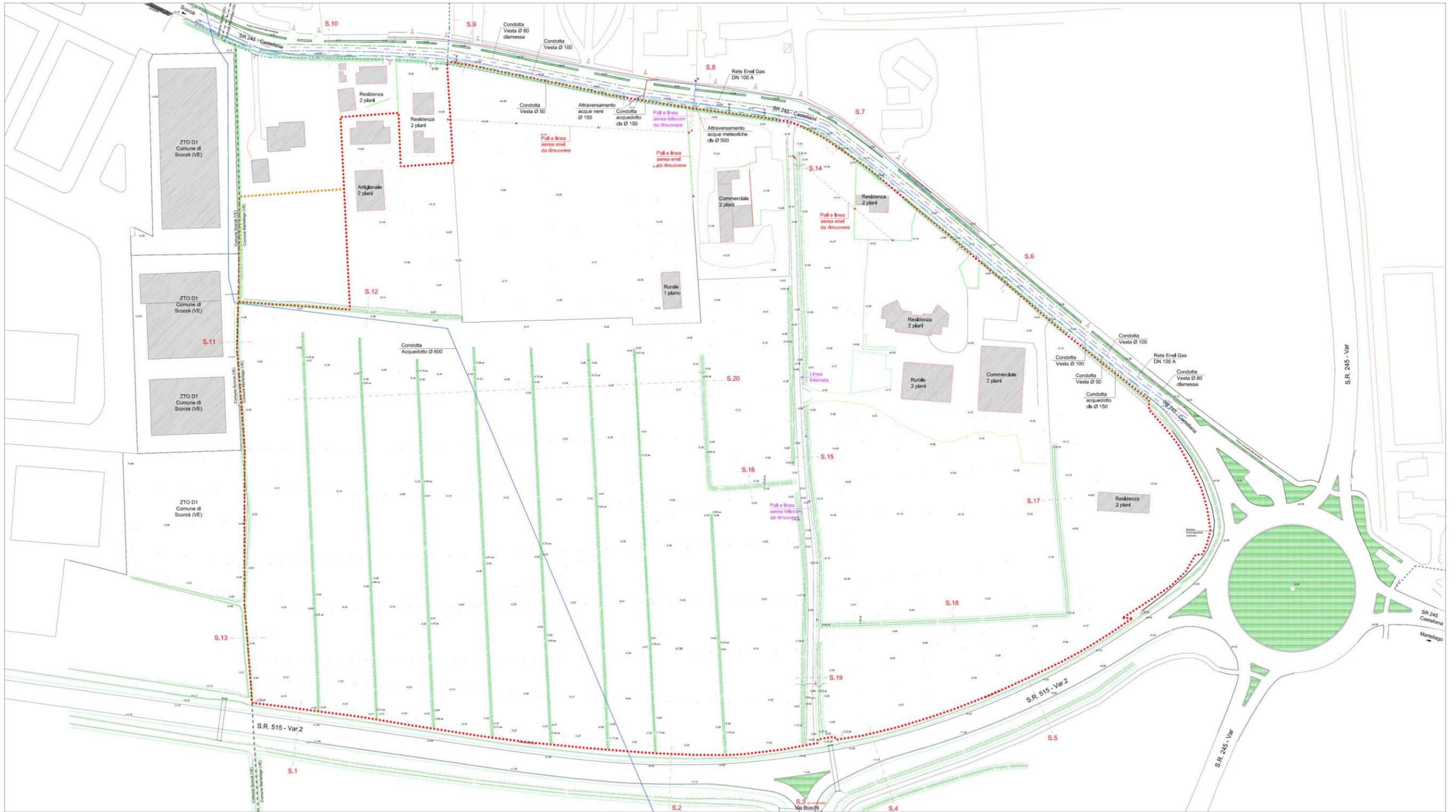
Zona prevista da P.I.	zto d1 B/2	
Superficie ambito intervento	145.012 mq.	
Superficie catastale ambito intervento	145.012 mq.	
Superficie ambito generante sup. coperta	145.012 mq.	(ST)
Superficie coperta massima realizzabile	58.004,80 mq.	(40% di ST)
Altezza massima realizzabile	9,50 m.	
Standard primari 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



Estratto Tav. 04_A

VERIFICA STANDARD - Scala 1:1000



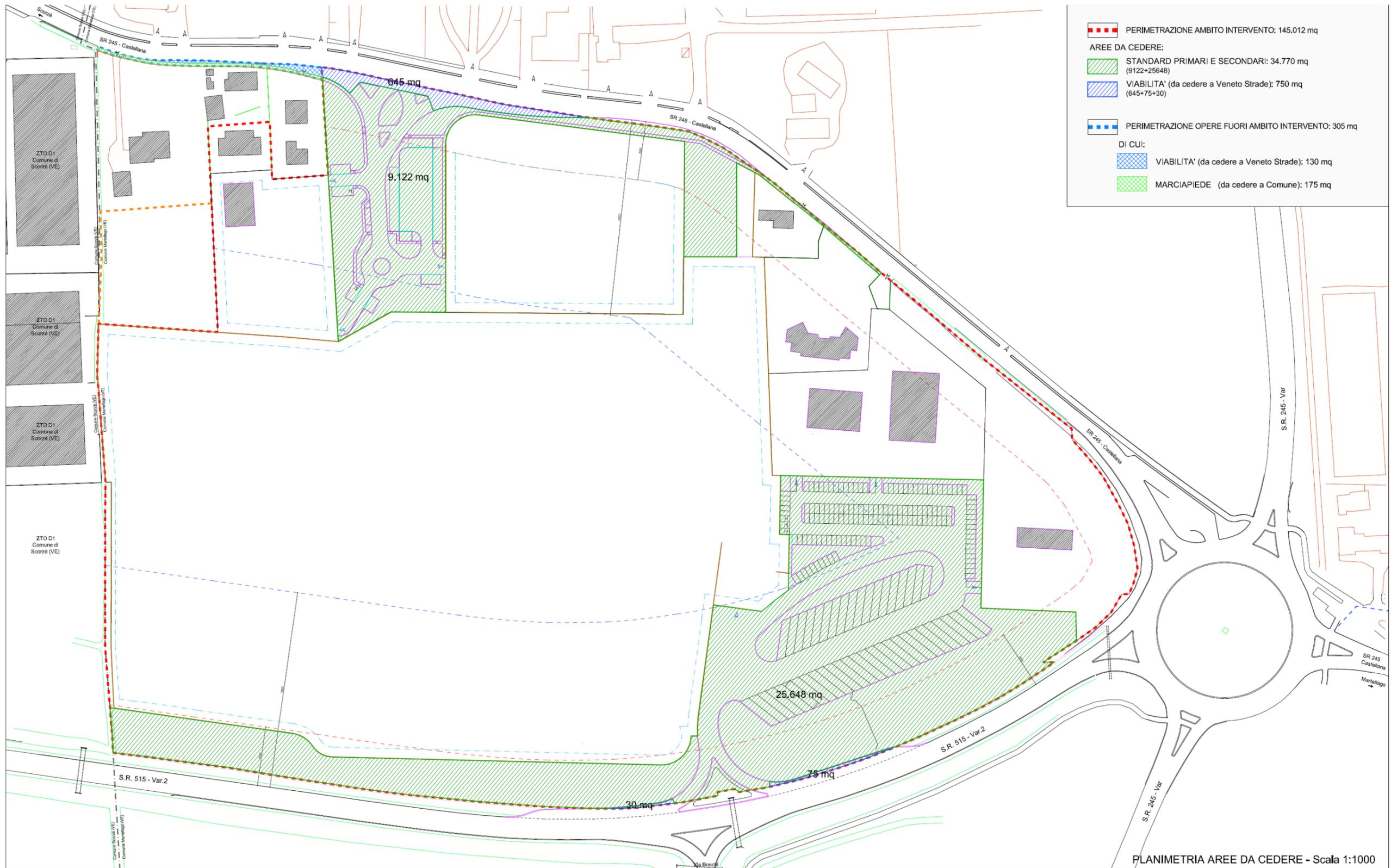
Estratto Tav. 03



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



	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)