



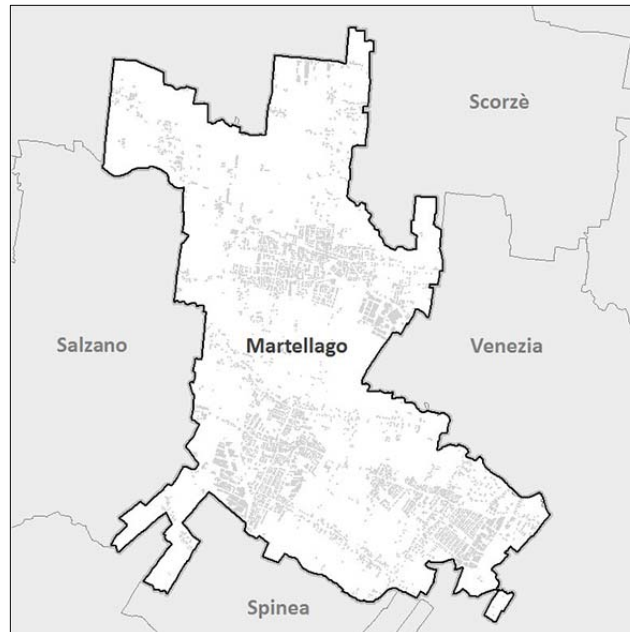
ELABORATO
1.PR

REGIONE DEL VENETO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
COMUNE DI MARTELLAGO

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5.2
Riclassificazione Area a Standard del Plesso Scolastico di via Trento
Revisione Scheda Olmo B.32 ex Centro Civico

ELABORATI DI VARIANTE

Relazione tecnica, Variante Cartografica, Variante Scheda



**COMUNE DI
MARTELLAGO**

Sindaco

Andrea Saccarola

*Assessore Edilizia Priv. e Pub.
Lavori pubblici - Urbanistica*
arch. Luca Faggian

Segretario Comunale
Dott. Pierfilippo Fattori

*Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e S.I.T.*

arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*
Dott. Urb. Lorenzo Torricelli
Geom. Raffaella Maran
Dott. Giovanni Rizzato

**PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Capogruppo
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto
Dott. Pian. Gianluca Ramo
Dott. Pian. Michele Miotello



Ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
ramo Gianluca
albo sez. A/b - numero 1730
pianificatore

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N.....DEL.....

NOVEMBRE 2021





INDICE

RELAZIONE TECNICA.....	4
1. PREMESSA.....	4
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	5
3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	6
3.1IL “DOCUMENTO DEL SINDACO”.....	6
3.2LA PROCEDURA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLE SUE VARIANTI.....	7
3.3GLI ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	7
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	8
5. DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA’ VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE VINCA.....	11
6. ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA’ VALUTAZIONE COMPATIBILITA’ IDRAULICA.....	11
7. VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE (VFSA).....	11
ALLEGATO A: ESTRATTO CARTOGRAFICO VARIANTE PUNTUALE	13
ALLEGATO B: ESTRATTO ELABORATO 3 PI REPERTORI DELLE ZTO.....	15
ALLEGATO C: ESTRATTO ELABORATO 4 PI SCHEDE DEGLI INTERVENTI EDILIZI UNITARI.....	17

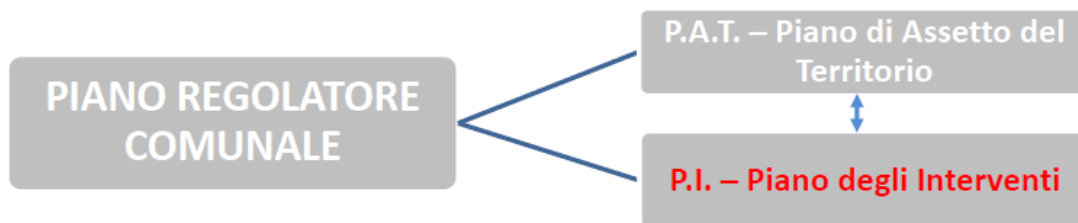




RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “*Norme per il governo del territorio*”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



Il **Piano di Assetto del Territorio**, soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il **Piano degli Interventi** è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Martellago è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.07.2020, è stata adottata la **Variante Parziale n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT)** in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex art. 14 della L.R. n. 14/2017).

A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente (Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000), per le parti compatibili con il PAT, ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della LR 11/2004, è divenuto il **Piano degli Interventi**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e successiva n. 55 del 25.09.2013, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, un **Primo Piano degli Interventi**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e successiva n. 11 del 30.03.2016, è stato approvato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, il **Piano degli Interventi n. 2**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29.01.2021, è stata approvata la **Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi** per coordinamento con il Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30.04.2021, il Consiglio Comunale ha adottato la **Variante Parziale n. 4 al Piano degli Interventi** per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 - "Variante verde".

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto in continuità con lo strumento urbanistico previgente al PAT, confermando la base cartografica e la legenda predisposti con la Variante Generale al PRG approvata nel 2000, con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000.



Con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 30.09.2021, il Consiglio Comunale ha adottato la **Variante Parziale n. 5.1 al Piano degli Interventi** per la ricognizione e aggiornamento della Z.T.O. che vede per la prima volta l'utilizzo della nuova Carta Tecnica Regionale "GeoDB Topografico" per la redazione della Variante stessa.

3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Il "Documento del Sindaco"

Il documento programmatico preliminare, o "*Documento del Sindaco*", è lo strumento strategico propedeutico alla definizione e redazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti per attuare il disegno del P.A.T.

La legge regionale 11/2004, all'art. 18, introduce l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre il "*Documento del Sindaco*". Nella seduta del 31.05.2021, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione, da parte del Sindaco, del documento programmatico relativo alla Variante al Piano degli Interventi n. 5, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004. Dato atto che nel Documento del Sindaco, data la varietà e la complessità dei temi oggetto di variante è stato previsto che la modalità di approvazione della variante stessa possa essere fatta oggetto di provvedimenti separati e consequenziali e pertanto un primo passo è stato fatto con l'adozione della Variante Parziale n. 5.1 per il tema specifico della ricognizione e aggiornamento delle Z.T.O.

Tale documento rappresenta il punto di partenza della presente Variante al P.I promuovendo nel contempo la partecipazione della cittadinanza, delle categorie economiche e sociali e, più in generale, dei "portatori di interesse" nella definizione degli obiettivi e dei contenuti del nuovo Piano secondo principi di trasparenza e partecipazione.

La Variante 5.2 denominata "Riclassificazione dell'Area a Standard del Plesso Scolastico di via Trento e Revisione Scheda Olmo B.32 ex Centro Civico" traduce gli obiettivi riportati nel Documento del Sindaco in cui per il *Sistema dei Servizi* è previsto il potenziamento delle aree a servizio esistenti con particolare attenzione delle aree a parcheggio in prossimità delle scuole mentre per il *Sistema Insediativo* è prevista la ricognizione e rivalutazione delle aree del PI non ancora attuate da diverso tempo, al fine di trovare le migliori soluzioni per una loro attuazione.



3.2 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue Varianti

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) il Sindaco predispone il Documento Programmatico Preliminare (“*Documento del Sindaco*”) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- 2) dopo la presentazione del “*Documento del Sindaco*” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;
- 3) il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- 6) nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

3.3 Gli elaborati della Variante Parziale n.5.2 al Piano degli Interventi

La Variante Parziale n.5.2 al Piano degli interventi del Comune di Martellago (VE) è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato 1.PR

- Relazione Tecnica ;
- Allegato A: Estratto Cartografico | Variante Puntuale in scala 1:2.000;
- Allegato B : Estratto Elaborato 3 | Repertori Zone Territoriali Omogenee;
- Allegato C : Estratto Elaborato 4 | Schede degli Interventi Edilizi Unitari;

Elaborato 1.VA

- Dichiarazione non necessità della VinCa -Allegato “E” DGRV n.1400/2017;

Elaborato 2.VA

- Asseverazione Compatibilità Idraulica;



Elaborato 3.VA

- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA).

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante Parziale.

4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A fronte delle premesse e di quanto riportato nei precedenti paragrafi, si possono così riassumere i contenuti della Variante Parziale n.5.2 al Piano degli Interventi:

1. Oggetto della variante è la **riclassificazione di parte di aree pubbliche** afferenti al complesso scolastico di via Trento.

L'ambito urbano che gravita intorno alle scuole elementari e medie dell'I.C. "Goldoni" è caratterizzato da una rilevante intensità di funzioni, con la presenza di usi commerciali e direzionali, che si affacciano su via Fapanni e via Trento, una discreta densità residenziale nell'intorno, oltre alle funzioni della scuola stessa e alle attività sportive che si svolgono negli spazi e nelle porzioni di edificio a ciò dedicati.



Martellago: Individuazione Istituto" I.C. Goldoni"

Il Piano di Assetto del Territorio, nel rilevare che il sistema dei servizi del territorio comunale appare nel suo complesso compiutamente formato e dimensionato, pone come obiettivo



generale della pianificazione operativa, l'aumento del livello di servizio delle strutture presenti, da ottenersi sia con un loro potenziamento, sia con sinergiche connessioni tra le stesse, al fine di permettere una fruibilità "alternativa" della "città civile", più protetta e strutturata.

Per meglio rispondere alle plurime esigenze di spazio per la sosta dei veicoli, appare opportuno qualificare come spazio a parcheggio pubblico, quell'area che, già pavimentata (impermeabilizzata) e destinata alla sosta, è a tutt'oggi integrata nell'edificio scolastico tramite recinzione e cancello. Tale area, che attualmente è stata ulteriormente compartimentata in modo provvisorio per rispondere alle esigenze di accesso alla scuola nel rispetto della norme sul contenimento della pandemia da Covid-19, a seguito della presente variante, potrà essere stralciata dalla gestione della scuola e aperta, per essere destinata al parcheggio pubblico a favore di qualsiasi delle funzioni che si svolgono nell'ambito urbano di cui trattasi.

La Variante Urbanistica consta nel riclassificare parte della ZTO F a) Standard Esistente "Aree per l'istruzione" in ZTO F d) "Aree per parcheggi" per l'area a parcheggio esistente. La modifica cartografica non va ad incidere nel complesso sulla dotazione degli standard/abitante previsto dal PAT e dal PI e nel dettaglio si specifica che per la ZTO di Martellago si passa da 39.926 mq (Fa) a 37.526 mq (Fa) e da 96.062 mq (Fd) a 98.462 mq (Fd). La Variante Parziale n. 5.2 garantisce, per la località di Martellago, 11,4 mq/abitante di aree a parcheggio totali (esistente e progetto) quando la superficie minima di legge (LR) è pari a 5,5 mq/abitante e 4,7 mq/abitante di aree per istruzione totali (esistente e progetto) quando la superficie minima di legge (LR) è pari a 4,5 mq/abitante.

2. Oggetto della variante è la **revisione delle Scheda Intervento Edilizio Unitario** denominata Olmo B.32.

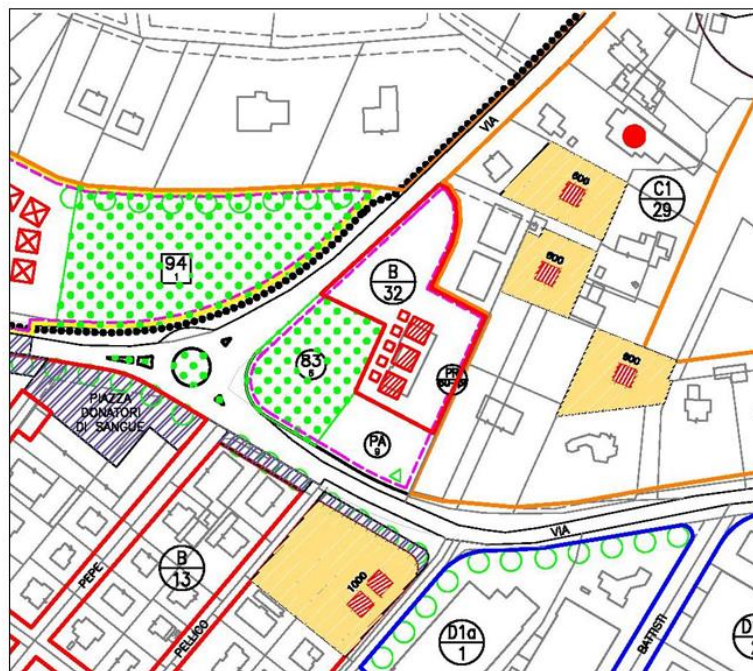
La scheda interessa la progettazione unitaria dell'area afferente all'ex Centro Civico di Olmo ubicato in prossimità dell'incrocio tra via Selvanese e via Olmo.

La Variante Urbanistica conferma l'obiettivo di riqualificazione dell'area, i parametri volumetrici e di superficie come predisposto dalla Scheda B.32 e modifica l'altezza massima possibile definendola a 12,50 ml anziché di 9.50 ml. Tale modifica comporta alcune precisazioni tra le Prescrizioni della scheda come la distanza tra gli edifici all'interno del perimetro del Piano di Recupero e le tipologie dei fabbricati ammissibili. Sono stati altresì precisati gli usi ammessi, escludendo le medie strutture di vendita in modo da privilegiare destinazioni che possano valorizzare l'area sia dal punto di vista della sua appetibilità ai fini del piano delle alienazioni, sia in senso urbanistico-architettonico in relazione al contesto urbano circostante.



Olmo: Individuazione Area Ex Centro Civico

OLMO B.32



Ambito Scheda Olmo B.32



5. DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE VINCA

In merito alle procedure valutative in materia ambientale con particolare riferimento a quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, la Variante n.5.2 al Piano degli Interventi è corredata dalla documentazione prevista dalla DGR n.1400 del 2017.

Allegata alla Variante n.5.2 al PI si presenta una Relazione Tecnica predisposta a corredo dell' "Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza" prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla DGR n. 1400/2017; in tale documentazione si descrive quanto indicato dalla normativa vigente in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale.

La documentazione è stata realizzata ai sensi della normativa vigente ed in particolare di quanto deliberato dalla Regione del Veneto con DGR n.1400 del 2017, in attuazione Direttiva "habitat" 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e secondo quanto indicato nel documento "La Gestione dei Siti della Rete Natura 2002 – Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva habitat 92/43/CEE". Si rimanda allo specifico Elaborato n. 1 VA.

6. ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

La Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 6/10/2009 e s.m.i. è sostituita dall'Asseverazione del tecnico abilitato che certifica la non necessità della stessa. Si rimanda allo specifico Elaborato n. 2 VA.

7. VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE (VFSA)

Tutti i processi pianificatori che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale devono, ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, del D.lgs. 152/2006 e della DGR 791/2009, essere accompagnati dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS). Ai sensi dell'art.6 comma 3 D.Lgs. 152/2006 – art. 4 L.R. 11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29 del 25 luglio 2019) per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la VAS è necessaria solo qualora l'Autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, valutazione svolta secondo la procedura individuata dall'art. 12 del decreto legislativo.

Il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. n. 29/2019, il cui art.2 reca: Modifiche dell'articolo 4 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", ed individua una procedura di verifica semplificata di sostenibilità ambientale.

La citata L.R. n. 29/2019, introduce il comma 4 bis all'art. 4 della L.R. 11/2004, il quale stabilisce che la Giunta regionale debba predisporre una "*scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano programma.*" Il successivo comma 4 ter stabilisce quanto segue: "*La Giunta regionale,*



previo parere della competente Commissione consiliare, da rendersi entro 30 giorni decorsi i quali se ne prescinde, definisce i contenuti della scheda di cui al comma 4 bis".

Con D.G.R.V. n.61 del 21/01/2021 la Giunta Regionale ha approvato la scheda "Valutazione Facilitata di Assoggettabilità - scheda contenente gli elementi informativi". Si rimanda allo specifico Elaborato n. 3 VA.



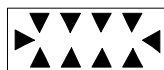
ALLEGATO A:

ESTRATTO CARTOGRAFICO | VARIANTE PUNTUALE

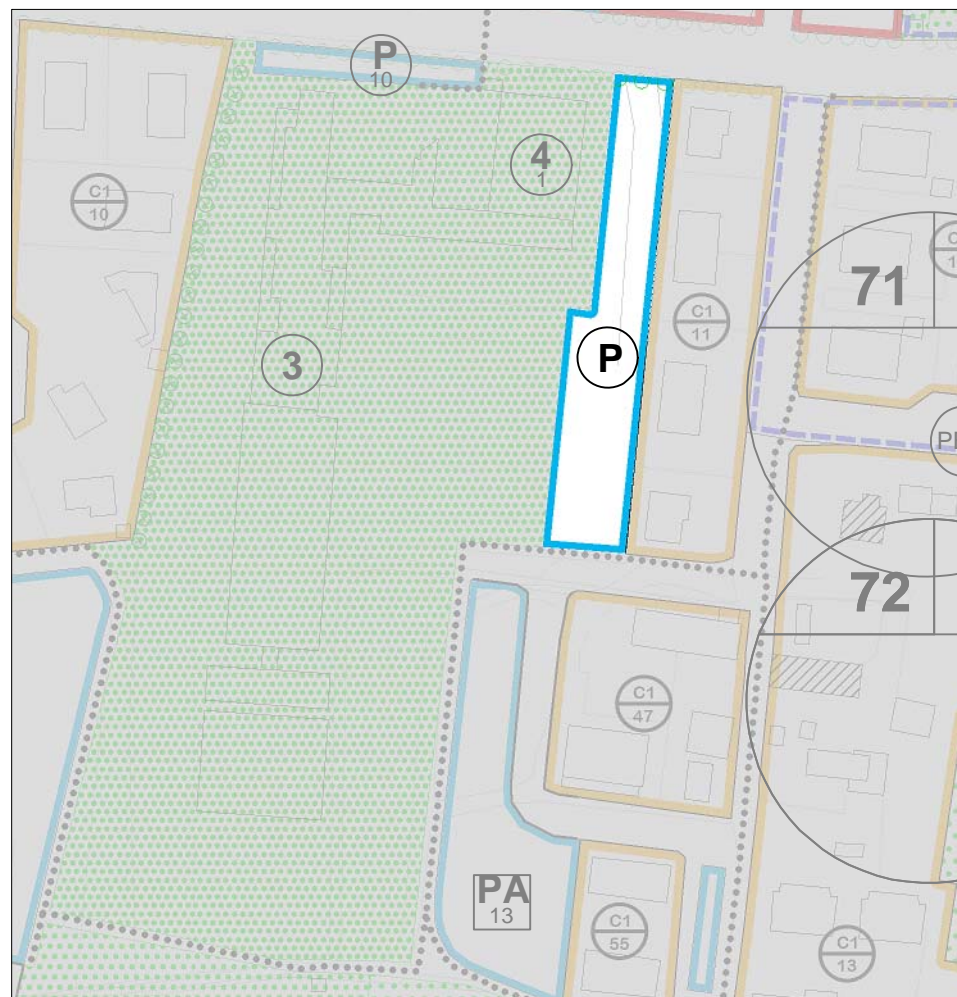
MARTELLAGO: Plesso scolastico Via Trento



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



ALLEGATO B:

ESTRATTO ELABORATO 3 P.I. | REPERTORI DELLE ZTO

CENTRO **OLMO**Z.T.O. **B.30**

AMBITO SOPPRESSO

CENTRO **OLMO**Z.T.O. **B.31**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	1.182
VOLUME ESISTENTE	MC	/
VOLUME DI PROGETTO*	MC	6.100
VOLUME COMPLESSIVO	MC	6.100
ALTEZZA MASSIMA	H	12.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		

NOTA* si sviluppa su diverse altezze come indicato nel P.I.R.U.E.A.

CENTRO **OLMO**Z.T.O. **B.32**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	4.626
VOLUME ESISTENTE	MC	2.500
VOLUME DI PROGETTO	MC	4.300
VOLUME COMPLESSIVO	MC	6.800
ALTEZZA MASSIMA	H	9.50
	H	12.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		

NOTA Il volume di progetto è assegnato ad Intervento Edilizio Unitario, vedi scheda a parte



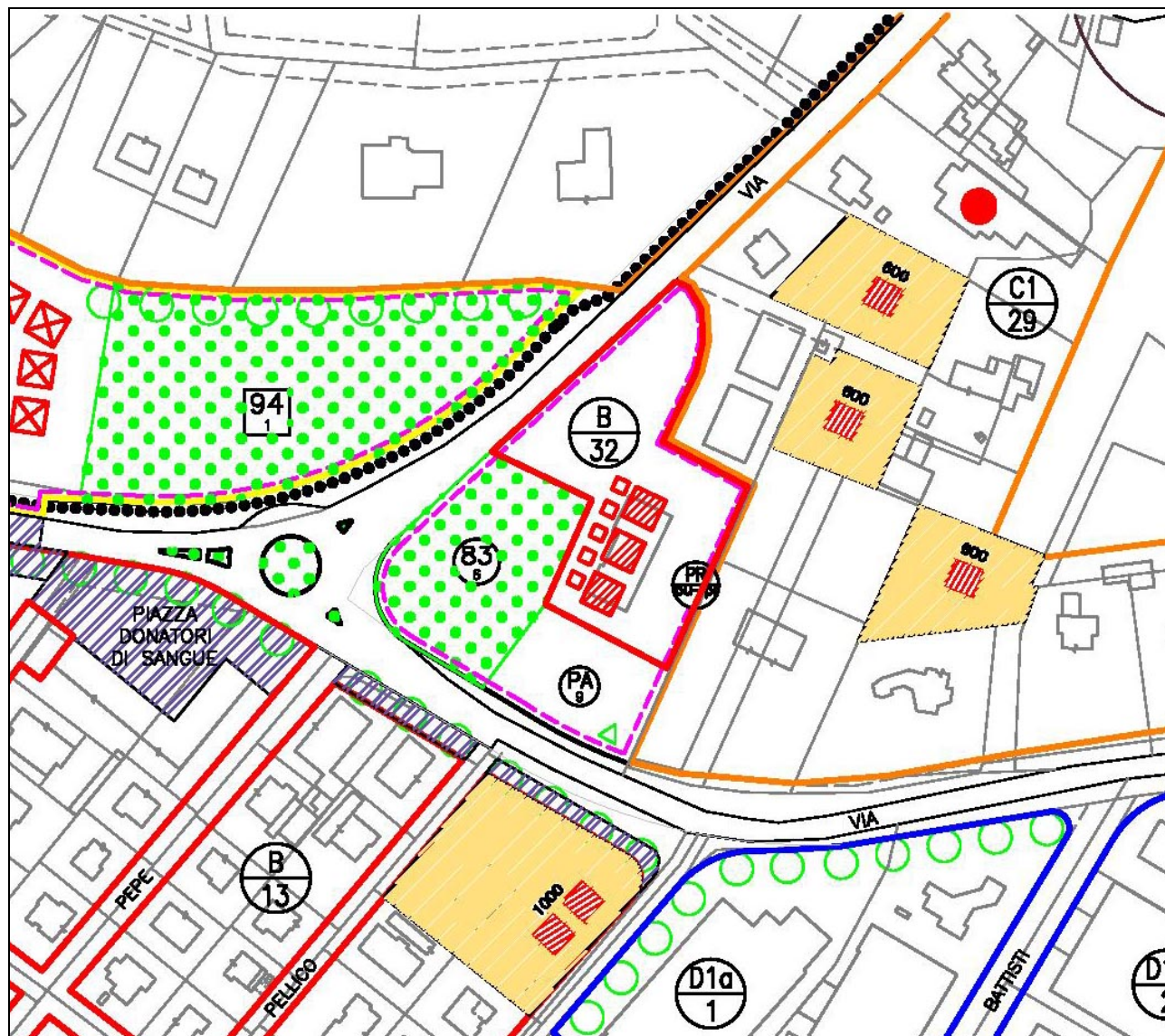
ALLEGATO C:

ESTRATTO ELABORATO 4 P.I. | SCHEDE DEGLI INTERVENTI

EDILIZI UNITARI

SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

OLMO B.32



----- U ----- PERIMETRO .U.

Con l'Intervento Edilizio Unitario di cui all'art. 33 comma (6°) delle NTA, come individuato nella presente scheda nell'ambito della sottozona B.32 sono ammessi, secondo i parametri riportati, i seguenti interventi:

- SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	4.626
- VOLUME ESISTENTE	MC	2.500

- VOLUME DI PROGETTO	MC	4.300
- VOLUME COMPLESSIVO	MC	6.800
- ALTEZZA MASSIMA	MT	9.50
	MT	12.50
- TIPOLOGIA DI NUOVA EDIFICAZIONE		/

PRESCRIZIONI:

- Demolizione totale dell'edificio esistente
- Accesso obbligatorio da via Selvanese.
- Distanza minima da via Olmo mt 20.00.
- ~~- Destinazione d'uso plurifunzionale con specifica destinazione commerciale/direzionale o assimilabile al piano terra.~~
- Destinazioni d'uso: tutti gli usi ammessi per la ZTO B, ad esclusione delle medie strutture di vendita.
- Sono ammesse tutte le tipologie indicate per la ZTO B, con o senza portici.
- Distanza dagli edifici circostanti: non potrà essere inferiore a metri 10,00; è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto di progetto.
- La volumetria di progetto è al netto degli incentivi volumetrici, applicabili al volume esistente, previsti dalle vigenti norme in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di promozione dell'efficientamento energetico.
- Il Piano di Recupero può essere di iniziativa pubblica o privata in base alle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano potrà prevedere una redistribuzione delle aree a standard esistenti e della ZTO B, senza un'eccessiva parcellizzazione dell'area a verde e ferme restando le superfici delle stesse; le aree a standard esistenti non concorrono nel computo di quelli dovuti per la zona B come da NTA vigenti.