



COMUNE DI MARTELLAGO

PROVINCIA DI VENEZIA

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA EDILIZIA
AMBIENTALE DELL'AREA CENTRALE DI OLMO (VE).

Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 30.01.2006,
(ai sensi della L.R. 11/2004)

Ubicazione: Olmo di Martellago

Proponente: Bortolozzo Costruzioni S.R.L.

Sede legale: via Castellana, 13/B – 35010 - Trebaseleghe (PD)

Sede operativa: via Albare, 40 – 35010 - Trebaseleghe (PD)

Oggetto: Relazione Tecnica

Data: Luglio 2012

I PROGETTISTI

IL PROPONENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente richiesta di Variante al PIRUEA si rende necessaria sia a seguito delle puntuali modifiche intervenute nella fase esecutiva, sia per disposizioni e deliberazioni concordate con il Comune ed i gestori dei sotto-servizi (ENEL, ENEL-GAS, TELECOM, VERITAS ecc.). Nell'ambito circoscritto dal PIRUEA tali modifiche hanno comportato dei lievi riassetto dimensionali, ridefinendo la conformazione e la dimensione di alcune aree destinate a standard nel rispetto delle norme del PRG nonché in materia urbanistica ai sensi della L.R. 11/2004 .

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto della presente Variante sono situate nel Comune di Martellago in località Olmo, ricadenti all'interno del P.R.U.E.A. definito "AREE CENTRALI DI OLMO"; tali aree sono classificate come:

Z.T.O. B.4 e B.31 (residenziali di completamento), e **Z.T.O. F** a standard urbanistico. Queste ultime sono suddivise in:

a) Aree a parcheggio

- **PA25, PA/26** (aree a parcheggio alberato), **P/24 e P/18**;

b) Aree per l'istruzione:

- **4.1** Scuola dell'obbligo di progetto
- **2.7** Scuola materna e mensa scolastica esistente

c) Aree per attrezzature parco, gioco e sport:

Nuclei elementari di verde di progetto

d) Attrezzature di interesse comune:

- **17.1** Centro culturale e sociale di progetto
- **59.1** Mercato di progetto

Inoltre dalla lettura delle relative schede di repertorio del PRG si evincono i seguenti riferimenti urbanistico edilizi:

ZTO B.4

- Superficie fondiaria complessiva	mq 11.840
- Volumetria esistente artigianale (da demolire)	mq 4.000
- Volumetria assegnata per nuova costruzione	mc 4.500

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI

Con Delibera approvata dalla Giunta Regionale del Veneto n. 2005 del 30 giugno 2000 il Comune di Martellago si dotava del Piano Regolatore Generale.

Il comune di Martellago a sua volta, con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30 gennaio 2006, ha approvato il P.I.R.U.E.A. DELLE AREE CENTRALI DI OLMO: il progetto, in osservanza alle previsioni di P.R.G. che il P.I.R.U.E.A. faceva proprie, prevedeva la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un insieme sistematico ed organico di opere edilizie a destinazione sia privata che, soprattutto, pubblica.

Infine il Comune di Martellago, con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 25 giugno 2012, ha adottato la Variante parziale al PRG n. 49 denominata PIRUEA OLMO.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata concessionata con P.d.C. n.110 del 03.08.2007

OPERE CONTENUTE NEL P.I.R.U.E.A.

Il progetto di Programma Integrato (PIRUEA) è compreso all'interno del perimetro del Piano Guida di Olmo ed interessa un ambito del nucleo urbano di Olmo di superficie territoriale complessiva pari a mq 27.075. La perimetrazione di tale ambito, approvata con delibera dalla G.C. n. 177 del 29.Guglio.2009. deriva da precedenti "Operazioni di campagna " svolte allo scopo di individuare dei "punti fissi" e delle "quote di livello" ai quali far corrispondere l'ambito, attraverso opportuni assestamenti. Conseguentemente la superficie territoriale reale risulterebbe di 27.075 mq + 29 mq per un totale di 27.104 mq (vedi tav. 09). Si deve inoltre sottolineare che per quanto riguarda la cessione al Comune di Martellago dell'area destinata all'ampliamento del plesso scolastico, sono state riscontrate delle differenze in difetto di circa 143 mq sulla quantità totale da cedere prevista in mq 2.126. Eventuali differenze economiche saranno compensate con opere di egual valore da individuare nel complesso del P.I.R.U.E.A.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il piano prevede, oltre alle sistemazioni di superficie (percorsi pedonali, spazi di aggregazione quali la piazza, viabilità veicolare), la realizzazione di tre parcheggi a destinazione pubblica e quattro fabbricati, dei quali tre privati a destinazione residenziale-commerciale, il quarto pubblico a destinazione di Centro culturale e sociale.

CONTENUTO DELLA VARIANTE

La redazione della Variante al P.I.R.U.E.A. si rende necessaria a seguito delle seguenti modifiche:

1. Modifica planimetrica relativa alla superficie fondiaria relativa al fabbricato "A", dovuta al nuovo riassetto planimetrico del fabbricato stesso (previa disponibilità del Comune a stipulare l'atto di riconfinamento e ridistribuzione delle proprietà); la zona porticata, a vocazione commerciale, in precedenza collocata principalmente lungo il lato nord-est della piazza, verrà estesa anche lungo il lato est ed ovest del nuovo fabbricato che sarà pertanto rivolto verso la parte commerciale esistente dei fabbricati prospicienti. La modifica comporterà una ridistribuzione delle proprietà tra ditta Proponente e Comune che risulta favorevole in termini di superficie, a quest'ultimo.
2. La riprogettazione del parcheggio "4" a seguito della variante al PRG, aumentandone la capacità di parcheggio da 32 a 39 posti auto, mantenendo le stesse caratteristiche di finitura.
3. La riorganizzazione del parcheggio "3" alberato prospiciente la scuola dell'infanzia, aumentandone la capacità di parcheggio da 34 a 36 posti auto, mantenendo le stesse caratteristiche di finitura.
4. La modifica dell'area di pertinenza per la nuova cabina ENEL realizzata sul parcheggio "2", oggetto di leggeri spostamenti di sedime resi necessari dai pareri e delle prescrizioni dell'ENEL.
5. Il riassetto delle opere di urbanizzazione deriva da lievi spostamenti dei fabbricati residenziali a seguito di assestamenti approvati con delibera dalla G.C. n. 177 del 29.Guglio.2009. In particolar modo il fabbricato "DE" subisce una lieve traslazione a ovest accompagnata da una leggera rotazione generando una modifica dello spazio a parcheggio e delle aree pertinenziali a nord prospicienti via Olmo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

6. L'inserimento della fontana posta come elemento ordinatore della piazza in asse alla sala del centro civico, delineando altresì la linea ordinatrice per l'allineamento della tessitura nella pavimentazione e delle facciate degli edifici. (vedi Tav. 06 – Organizzazione generale degli spazi).

CONTENUTO DEGLI ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE:

La Variante al P.I.R.U.E.A risulta costituita dai seguenti elaborati:

Tavola unica - Estratto del P.R.G. e Planimetria Catastale

Viene riportata la planimetria di variante n. 49 denominata PIRUEA Olmo, adottata dal Comune di Martellago con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 25 giugno 2012. Affiancato viene evidenziato nell'estratto planimetrico catastale l'ambito del PIRUEA e parzialmente gli "Interventi puntuali" ovvero delle opere complementari. Il repertorio viene aggiornato per la ZTO B.31 a seguito delle variazioni dimensionali e formali del lotto relativo al Fabbricato "A".

Tavola n° 01 a - Stato approvato - Planimetria generale

Si riporta lo stato del P.I.R.U.E.A AREE CENTRALI DI OLMO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30 gennaio 2006.

Tavola n° 01 b - Stato di progetto - Planimetria generale

Si riporta lo stato del P.I.R.U.E.A come in variante ovvero la diversa disposizione planimetrica e dimensionale del fabbricato "A" e le lievi modifiche alle opere di urbanizzazione (parcheggi "1", "3" e "4" oltre alla cabina ENEL).

Tavola n° 01 c - Tavola di confronto - Planimetria generale

Vengono evidenziate con la consueta grafica di color rosso e giallo la comparazione delle opere approvate rispetto alle opere realizzate o da realizzare.

Tavola n° 02 - Opere realizzate, documentazione fotografica con coni visuali

Il rilievo fotografico documenta le opere fin qui realizzate o in via di ultimazione sia nell'ambito del P.I.R.U.E.A sia per alcuni degli "Interventi puntuali". Per maggior chiarezza si riporta la planimetria delle opere eseguite corrispondenti al comparto edificatorio "A".

Tavola n° 03 – Planimetria della zonizzazione

Riporta gli usi del suolo così definiti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Aree per l'istruzione esistente ed aree per l'istruzione di progetto comprensive sia di quelle in trasformazione sia di quelle in proprietà della Ditta proponente da cedere al Comune di Martellago. Tali aree potranno essere destinate a verde pubblico o scoperto di pertinenza dei manufatti scolastici esistenti.
2. Aree residenziali ovvero quelle corrispondenti alle superfici fondiari dei lotti relative ai fabbricati denominati "A", "BC" e "DE".
3. Aree per attrezzature di interesse comune "Centro Civico" e piazza.
4. Aree a parcheggio alberato e non.
5. Aree per la viabilità pedonale (marciapiedi), ciclo-pedonale e carraia.

Tavola n° 04 – Planimetria dei modi d'intervento

Vengono individuati con note dimensionali gli interventi del P.I.R.U.E.A. Pur rimanendo prescrittive le dimensioni e caratteristiche dei fabbricati residenziali-commerciali vengono ribadite le altezze massime approvate, i limiti massimi della volumetria edificabile e le distanze di rispetto dai confini per ciascun lotto. Queste ultime derivano dagli assestamenti planimetrici approvati con delibera dalla G.C. n. 177 del 29.Guglio.2009.

Tavola n° 05 – Comparti edificatori

A seguito delle opere eseguite o in fase di terminazione, vengono accorpati e semplificati i comparti edificatori riportati nella corrispettiva tavola "05" approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30 gennaio 2006. Al fine del rilascio dell'agibilità per i Fabbricati ad uso residenziale-commerciale "BC" e "DE" vengono riepilogati a lato gli standard realizzati a servizio delle suddette unità immobiliari.

Tavola n° 06 – Planimetria organizzazione generale degli spazi

In una prospettiva pianificatoria di riqualificazione come indicata nel P.R.G. il luogo della piazza viene identificato come spazio aperto con funzioni residenziali, commerciali e direzionali, previa demolizione degli attuali opifici artigianali. In tale ottica previsionale vengono contraddistinte tre fasi d'intervento, considerando in via transitoria la "Piazza" come elemento di collegamento tra la viabilità posta ad est e quella posta ad ovest. Allo scopo verrà consentito l'accesso veicolare regolamentato da appositi dissuasori di delimitazione (Fase 01). Nella fase intermedia tale collegamento verrà eliminato in seguito all'attivazione della strada di P.R.G. posta a sud della Frazione di Olmo (Fase 02). L'intervento che definisce l'organico assetto architettonico prevede il prolungamento con conseguente delimitazione del lato nord e

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

la realizzazione più ampia della Piazza con utilizzo a mercato o manifestazioni varie (Fase 03).

Tavola n° 07 – Planimetria d'insieme

Si ripropone a scala ridotta l'intero intervento del P.I.R.U.E.A e degli “Interventi puntuali” per l'area centrale di Olmo

Tavola n° 08 – Percorsi ciclo-pedonali Interventi pubblici e privati

Vengono definiti i percorsi ciclo-pedonali per l'intero intervento del P.I.R.U.E.A e per gli “Interventi puntuali” dell'area centrale di Olmo, distinguendo le aree ad uso pubblico rispetto a quelle ad uso privato.

Tavola n° 09 - Standard

Si determinano riepilogano gli standards per l'intero ambito del P.I.R.U.E.A.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Riepilogo della volumetria per i tre fabbricati residenziali:

VOLUMETRIA APPROVATA Con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30 gennaio 2006	
FABBRICATO "A"	Tot. = 6.100 mc
FABBRICATO "BC"	Tot. = 8,500 mc
FABBRICATO "DE"	Tot. = 5.200 mc
VOL. TOTALE P.I.R.U.E.A. FABB. "A" + "BC" + "DE"	Tot. =19.800 mc

A seguito verranno riportate le verifiche degli standard per i differenti usi delle unità immobiliari.

Vedi TAV. 05 "COMPARTI EDIFICATORI" e TAV. 09 "STANDARD"

1. CASO 01: COPARTO "A"+ COMPARTO "B" AD USO INTERAMENTERESIDENZIALE.

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI = 19.800 mc / 150 mc/ab. = Tot. 132 ab.

STANDARD PRIMARIO:			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Sup. a parcheggio (3,5 mq/ab.)	462 mq	5.538 mq	5.843 mq
Sup. a verde primario (5mq/ab. +3 mq/ab.)	1.056 mq	1.171 mq	1.371 mq
Totale standard primario	1.518 mq	6.709 mq	7.214 mq

STANDARD SECONDARIO:			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Aree per istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (4,5 mq/ab.)	594 mq	Tot. = 13.116 mq	Tot. = 12.916 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (4,5 mq/ab.)	594 mq		
Aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (15 mq/ab.)	1.980 mq		
Totale standard secondario	3.168 mq	13.116 mq	12.916 mq

TOTALE STANDARD DOVUTO (primario + secondario) = 4.686 mq

TOTALE STANDARD IN VARIANTE (primario + secondario) = 20.130 mq

2. CASO 02: COPARTO "A" + COMPARTO "B" CON PIANO TERRA FABBRICATI "A", "BC", "DE" AD USO COMMERCIALE

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI "A" + "BC" + "DE"	
SUP. COMMERCIALE FABBRICATO "A"	Tot. = 417,00 mq
SUP. COMMERCIALE FABBRICATO "BC"	Tot. = 500,00 mq
SUP. COMMERCIALE FABBRICATO "DE"	Tot. = 347,50 mq
SUP. TOTALE COMMERCIALE P.I.R.U.E.A. FABB. "A" + "BC" + "DE"	Tot. = 1.264,50 mq
SUP. MIN. A SERVIZI (80% di S.L.P.) di cui MIN. 50% a parcheggio	Tot = 1.011,60 mq
VOLUMETRIA CORRISPONDENTE ALLA SUP. COMMERCIALE (h. piano 3,05 m + 0,30 m)	Tot. = 4.236,10 mc
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Tot. = 15.563,90 mc

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI = 15.563,90 mc / 150 mc/ab. = Tot. 104 ab.

STANDARD PRIMARIO CON SUP. COMMERCIALE AL PIANO TERRA DEI FABBRICATI:			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Sup. a parcheggio (3,5 mq/ab.) + SERVIZI	1.473,60 mq	5.538 mq	5.843 mq
Sup. a verde primario (5mq/ab. + 3 mq/ab.)	832 mq	1.171 mq	1.371 mq
Totale standard primario	2.305,60 mq	6.709 mq	7.214 mq

STANDARD SECONDARIO:			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Aree per istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (4,5 mq/ab.)	468 mq	Tot. = 13.116 mq	Tot. = 12.916 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (4,5 mq/ab.)	468 mq		
Aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (15 mq/ab.)	1,560 mq		
Totale standard secondario	2.496 mq	13.116 mq	12.916 mq

TOTALE STANDARD DOVUTO (primario + secondario) = 4.801,60 mq

TOTALE STANDARD IN VARIANTE (primario + secondario) = 20.130 mq

3. COMPARTO "B" CON PIANO TERRA DEL FABBRICATO "A" AD USO COMMERCIALE

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO "A"	
SUP. COMMERCIALE FABBRICATO "A"	Tot. = 417,00 mq
SUP. MIN. A SERVIZI (80% di S.L.P.) di cui MIN. 50% a parcheggio	Tot = 333,60 mq
VOLUMETRIA CORRISPONDENTE ALLA SUP. COMMERCIALE (h. piano 3,05 m + 0,30 m)	Tot. = 1.117,56 mc
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Tot. = 4.982,44 mc

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI = 4.982,44 mc / 150 mc/ab. = Tot. 33 ab.

STANDARD PRIMARIO :			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Sup. a parcheggio (3,5 mq/ab.) + SERVIZI	449,10 mq	5.538 mq	5.843 mq
Sup. a verde primario (5mq/ab. + 3 mq/ab.)	832 mq	1.171 mq	1.371 mq
Totale standard primario	1.281,10 mq	6.709 mq	7.214 mq

STANDARD SECONDARIO:			
	DOVUTO	APPROVATO	IN VARIANTE
Aree per istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (4,5 mq/ab.)	148,50 mq	Tot. = 13.116 mq	Tot. = 12.916 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (4,5 mq/ab.)	148,50 mq		
Aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (15 mq/ab.)	495 mq		
Totale standard secondario	792 mq	13.116 mq	12.916 mq

TOTALE STANDARD DOVUTO (primario + secondario) = 2.073,10mq

TOTALE STANDARD IN VARIANTE (primario + secondario) = 20.130 mq

ALLEGATO "A"

PLANIMETRIA GENERALE DELLE OPERE ESEGUITE