



COMUNE DI MARTELLAGO

(Provincia di Venezia)

Studio Tecnico Associato
Ing. VALERIO CARNIO e
Arch. SAURO GASPARI

Via Roma n° 67/C
35017 PIOMBINO DESE (PD)

Tel. (049) 9365117
Fax (049) 9366940
Email: info@carnio-gasparin.it
C.F. e P.IVA: 02451590281

**COMPLETAMENTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA ED AMBIENTALE DELL'AREA CENTRALE DI OLMO (L.R. 11/2004)**
Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 30/01/2006

OPERE DI URBANIZZAZIONE - Variante al P.d.C. n° 39 del 12.06.2018

Ditta Proponente: **IMM. MA.RE Srl**
Sede legale: via Roma 26/1
35010 Loreggia (PD)
Partita I.V.A. 01309940284



IL TECNICO
Ing. Valerio CARNIO

IL PROPONENTE

IMM. MA.RE. SRL
L'Amministratore Unico

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Marzo 2019

Relazione illustrativa

Ubicazione, riferimenti catastali e urbanistici.

La presente relazione tratta di una variante al completamento del P.I.R.U.E.A. dell'area centrale di Olmo, in Comune di Martellago (VE). L'area è evidenziata come comparto "D" negli elaborati grafici allegati.

Parte del terreno è di proprietà della Proponente "IMM. MA.RE S.R.L." e parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Martellago (VE).

La proprietà della Proponente "IMM. MA. RE Srl" è così catastalmente censita:

C.T.: Comune di Martellago (VE), Foglio 17, mappali n. 1351, 1444, 1448, 1449 e 1451 per una superficie catastale totale di m² 1.050.

Sotto il profilo urbanistico l'area è classificata dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) – variante n. 2 – in parte come zona residenziale tipo B/31, parte in Aree per Attrezzature di Interesse Comune e parte Aree di Parcheggio, tutte inserite all'interno del "Perimetro Piano Guida".

Verifiche urbanistiche.

Si tratta di una variante per modificare alcune soluzioni urbanistiche relative al completamento di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) che interessa l'area centrale della frazione di Olmo. I lavori originari del P.I.R.U.E.A. sono iniziati nel 2007; successivamente, non essendo stati del tutto completati soprattutto per quanto riguarda il comparto "D", è stato rilasciato un nuovo P.d.C. n. 39 del 12.06.2018 per il completamento al quale ha fatto seguito l'inizio dei lavori in data 29.11.2018. Il completamento dei lavori fa riferimento ai grafici di progetto e descrittivi che si trovano allegati alla nuova convenzione urbanistica che definisce altresì i tempi di esecuzione e regola il rilascio dell'agibilità dei fabbricati di nuova costruzione che ricadono interni allo stesso P.I.R.U.E.A..

Descrizione dello stato di fatto.

Il terreno oggetto dell'intervento urbanistico definito dal P.d.C. n. 39 del 12.06.2018 - P.I.R.U.E.A. dell'area centrale di Olmo - si trova compreso fra le strade comunali Via Damiano Chiesa verso nord e Via Monsignor A.G. Longhin verso sud.

L'area è oggi caratterizzata da via D. Chiesa, dalla scuola dell'infanzia, dal recente centro civico con pertinente piazza pubblica (opere realizzate nel contesto dei lavori dell'originario P.I.R.U.E.A.), dalla presenza di un parcheggio e da un'area a verde che ricadono in parte su suolo pubblico ed in parte su terreno privato e da edifici a carattere commerciale e residenziale al contorno. In particolare la strada via D. Chiesa attraversa l'area che è destinata alla piazza pedonale pubblica posta a coronamento del centro civico.

Il progetto urbanistico sommariamente prevedeva il completamento dell'originaria piazza pubblica con conseguente chiusura della strada via D. Chiesa per il tratto che si sovrapponeva con la piazza, nonché la realizzazione di un nuovo parcheggio a sud (verso la strada via Longhin) collegato con via Chiesa da una nuova strada a senso unico; le opere di urbanizzazione erano propedeutiche alla realizzazione di un nuovo edificio commerciale e residenziale per il quale il P.I.R.U.E.A. ne definiva il planivolumetrico.

L'Amministrazione Comunale, nel corso di alcuni incontri recenti, ha manifestato l'interesse per approntare alcune modifiche, ancorché non sostanziali, che si possono riassumere nella volontà di mantenere il collegamento viario di via Chiesa fra la parte est e ovest della nuova piazza e nella necessità di aumentare il numero dei parcheggi per sopperire alle richieste dei commercianti della zona, quest'ultima motivata anche dall'aumento del fabbisogno derivante dal nuovo fabbricato commerciale e residenziale che si compone di due negozi e diciassette alloggi già autorizzato con il P.d.C. n.40 del 15.06.2018.

Progetto

La presente richiesta di variante al completamento del P.I.R.U.E.A. di cui al P.d.C. n. 39/2018 rappresenta da una parte l'accoglimento da parte della Proponente IMM. MA.RE Srl delle richieste dell'Amministrazione Comunale di modificare il progetto urbanistico autorizzato, dall'altra, di cambiare l'assetto planivolumetrico del nuovo fabbricato commerciale e residenziale da realizzare con lo scopo di renderlo più adatto alle esigenze commerciali per gli alloggi che sono, oggi, profondamente modificate rispetto al 2007, anno di progettazione del P.I.R.U.E.A. originario.

Per quanto riguarda il completamento delle opere d'urbanizzazione, le modifiche riguardano l'esecuzione di un collegamento viario fra la parte est e quella ovest della nuova piazza (che consiste sostanzialmente con la prosecuzione di via Chiesa) e la dotazione di un congruo numero di posti auto immediatamente a nord del nuovo fabbricato (che sopperisca, almeno in parte, all'eliminazione del parcheggio esistente).

L'esecuzione del proseguimento di via Chiesa, pur garantendo l'attuale collegamento, sarà realizzata con un sedime completamente diverso e con andamento piuttosto articolato, allo scopo

di contenere il più possibile la velocità dei mezzi che vi transiteranno (previsto il limite di 30 Km/h); fra la nuova viabilità e il nuovo edificio è collocato un parcheggio di 17 posti auto, con accesso dalla nuova strada a senso unico che collega via Chiesa con Via Longhin, in modo tale da evitare manovre che possano interferire con la piazza.

Tutte le opere di delimitazione del percorso stradale e del nuovo parcheggio saranno realizzate con pavimentazione a raso, evidenziata solo da cordone/cunette leggermente convesse (tipo alla francese) in modo tale da garantire un funzionale utilizzo di tutta la piazza (sedime stradale e parcheggio compresi) nel caso di manifestazioni locali che richiedano uno spazio ampio ed idoneo all'occasione.

Per quanto riguarda il nuovo planivolumetrico dell'edificio commerciale e residenziale da realizzare nell'area privata, è prevista la conservazione del blocco che fronteggia la piazza, soluzione che conserva il disegno urbano e la spazialità definiti dal progetto originario del luogo pubblico, mentre il volume retrostante (quello verso sud) è staccato dal corpo principale e reso autonomo; per questo corpo di fabbrica si richiedono leggere modifiche alle distanze dai confini con gli spazi pubblici. La previsione planivolumetrica rimane invariata per i 6100 mc. già definiti con i precedenti progetti urbanistici.

Per far fronte ad esigenze di carattere economico, la ditta Proponente chiede una modifica all'art. 5) *Modalità e tempi di esecuzione del PIRUEA, attestazione di agibilità* – della convenzione urbanistica rep. n. 104682 del 07.06.2018 del notaio R. Paone di Camposampiero (PD). In sostanza si chiede che l'attestazione di agibilità del solo edificio staccato più piccolo (edificio "A1" nelle planimetrie) possa essere subordinata al completamento di almeno il 50% dei lavori del PIRUEA, fermo restando che l'attestazione di agibilità del fabbricato di maggior consistenza (edificio "A2" nelle planimetrie) segue l'iter già previsto nella convenzione sopra richiamata. Tale condizione consente di agevolare la ditta Proponente nella gestione delle risorse economiche da destinare all'intera operazione immobiliare.

Le modifiche apportate al progetto del P.I.R.U.E.A. comportano integrazioni degli elaborati grafici già depositati che recepiscono le modifiche di cui trattasi; contestualmente agli elaborati di modifica del progetto urbanistico si allegano anche quelli del progetto edilizio per il nuovo fabbricato. L'elenco degli elaborati, per continuità documentale, segue la numerazione delle tavole allegate alla perizia suppletiva di variante, con l'aggiunta di alcune tavole a chiarimento delle modifiche da apportare al P.I.R.U.E.A..

Elenco degli elaborati allegati:

PROGETTO URBANISTICO:

TAV. 01.	ESTRATTI E PLANIMETRIA GENERALE D'ISIEME
TAV. 02b.	PLANIMETRIA GENERALE – PLANIVOLUMETRICO EDIFICI “A1” E “A2” – PLANIVOLUMETRICO COMPARATIVO
TAV. 02e.	PLANIMETRIA GENERALE COMPARTO “D”
TAV. 02f.	LOTTO FABBRICATI “A1” E “A2” – RICOGNIZIONE DELLE PROPRIETA’
TAV. 04.	INTERVENTI DI SUPERFICIE STRALCIO “A” – SEGNALETICA STADALE
TAV. 05.	INTERVENTI DI SUPERFICIE STRALCIO “B” – SEGNALETICA STRADALE
TAV. 06.	INTERVENTI DI SUPERFICIE STRALCIO “C” – SEGNALETICA STRADALE
TAV. 07.	INTERVENTI DI SUPERFICIE STRALCIO “D” – SEGNALETICA STRADALE
TAV. 10b.	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAV. 12d.	STRALCIO “D” – SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
TAV. 18.	PLANIMETRIA DI SISTEMAZIONE DELLA PIAZZA
TAV. 19.	CRONOPROGRAMMA
TAV. 19a.	PLANIMETRIA STRALCI OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO “D”
TAV. 20.	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 20a.	COMPUTO METRICO CENTRO CIVICO
TAV. IP.00.	PLANIM. GEN. ILLUMINAZIONE PUBBLICA – OPERE DA REALIZZARE
TAV. IP.03.	DISTRIBUZIONE LINE PUBBLICA ILLUMINAZIONE – STRALCIO “C”
TAV. IP.04.	DISTRIBUZIONE LINE PUBBLICA ILLUMINAZIONE – STRALCIO “D”
TAV. IP.04a.	COMPARATIVA PUBBLICA ILLUMINAZIONE – STRALCIO “D”
TAV. IP.06.	VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
	SCHEMA CONVENZIONE

PROGETTO EDILIZIO:

TAV. 01.	ESTRATTI E PLANIMETRIE
TAV. 02.	PIANTA PIANO INTERRATO
TAV. 03.	PIANTA PIANI TERRA E PRIMO
TAV. 04.	PIANTA PIANI SECONDO E TERZO
TAV. 05.	PIANTA COPERTURA E SCHEMA SCARICHI
TAV. 06.	SEZIONI
TAV. 07.	PROSPETTI
TAV. 08.	SOLUZ. GRAFICHE PER SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
TAV. 09.	VISTE PROSPETTICHE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAV. 10.	DIMOST. GRAFICA DELLA SUPERFICIE COPERTA E DEL VOLUME
TAV. 11.	DISLOCAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA