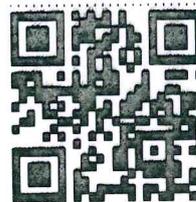


COMUNE di MARTELLAGO  
PROVINCIA di VENEZIA

Comune di Martellago -Ve



28 DIC 2016

Nr. 0032607

Titolario

6 3

PIANO di LOTTIZZAZIONE

Z.T.O. C2.3 – CENTRO OLMO - ACCORDO P.I. n° 59/15

FG. 13 MAPPALE 301,302,303,659 VIA CASATI - MATTEOTTI

## RELAZIONE TECNICA

*committente:*

**DREAM HOUSE SRL**

Piazza IV Novembre 104, 30030 Martellago (Ve)

*progettisti:*

ARCHITETTO MONICA CORNELLO

GEOMETRA CLAUDIO BERGO

## Premessa

L'intervento di cui alla presente richiesta, riguarda la realizzazione di un Piano di Lottizzazione nella frazione di Olmo, in zona centrale a nord della SP 36, attualmente si accede da Via Matteotti laterale della provinciale Via Olmo, in un tratto di strada chiusa, l'area confina con l'ambito di via Cavalieri di Vittorio Veneto e con la lottizzazione di via Teresa Casati da cui trarrà accesso.

## Proprietà

L'ambito interessato dal Piano di Lottizzazione è costituito da 4 lotti distinti in Catasto al foglio 13 mappali n. 301-302-303-659, consistenza nominale mq 21198.26 superficie reale mq 21064,00. Proprietà della società DREAM HOUSE SRL rappresentata dall'amministratore Marino Bergo, con sede in Martellago (Ve), Piazza IV Novembre 104, 30030 in forza di atto di compravendita stipulato il 26/07/2016 dal Notaio Roberto Paone registrato a Padova 2 il 12/08/2016 rep. n°14064 serie 1T.

## Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è definita dal PRG – PI del comune di Martellago ZTO C2.3, ambito di espansione i cui parametri urbanistici e modalità di attuazione sono definiti dalla specifica scheda d'intervento P.I. n° 2 del 31/07/2015 accordo prot. N. 0023866/2015 del 06/10/2015 Delibera di Consiglio n° 59 del 02/12/2015.

## Parametri urbanistici dell'ambito

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 22892
VOLUME ESISTENTE	MC 0
VOLUME DI PROGETTO	MC 9800
ALTEZZA MASSIMA	H 8.50
AREA PER PARCO GIOCO SPORT	MQ 7276
AREA A PARCHEGGIO	MQ 488
TIPOLOGIA EDIFICI UNI-BI-BLOCCO	

## Progetto di Trasformazione urbanistica

La proposta progettuale di trasformazione del comparto oggetto d'intervento, prevede la suddivisione dell'area in quattro macrolotti inseriti all'interno di ampie aree verdi, l'accesso avviene attraverso Via Teresa Casati con un'unica arteria a doppio senso di marcia che si chiude con una piccolo "cul de sac", non si unisce con via Matteotti per esplicita richiesta dei residenti.

L'ambito attualmente ineditato è circoscritto da aree ad urbanizzazione consolidata, circondato da nuova edificazione residenziale prevalentemente a bassa densità fondiaria, ci troviamo nella zona centrale di Olmo. Si propone in sintesi di realizzare con la perequazione le opere pubbliche atte a riqualificare una zona attualmente incolta e

dismessa, seppur a ridosso del centro abitato.

L'attuazione del Piano di Lottizzazione rende possibile, con le opere pubbliche da realizzare a perequazione dell'intervento, la soluzione della criticità idraulica dell'ambito e l'attuazione di programmi costruttivi di edilizia sociale (ERS) – alloggi a canone sostenibile ( D.G.C. n° 197 del 17/08/2015) con cessione di un area destinata ad ERS, in funzione delle necessità attuative dell'ATER (come indicato nel BUR n°12 del 30/01/2015).

La progettazione idraulica a seguito del parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e dal Genio Civile Regionale, entrambi acquisiti, prevede:

- il risezionamento ed espurgo del fossato di via Matteotti
- risezionamento e pulizia degli scoli esistenti sul perimetro dei confini lati sud est ed ovest dei mappali 301-302-303-659
- creazione di due bacini di laminazione
- canal-jet sulle linee di scarico esistenti
- tombinamento del fossato esistente a nord dell'ambito d'intervento

L'intervento da soluzione di uno specifico problema di criticità idraulica con aumento delle dotazioni territoriali, costituzione di una rete ecologica come elemento portante della trasformazione urbanistica coerentemente al principio della sostenibilità, con equilibrio tra l'azione di trasformazione urbanistica e il consumo del suolo.

Aumento della connettività delle aree ambientali rilevanti, completamento e integrazione del Parco Laghetti e miglioramento dell'accesso allo stesso dal centro di Olmo, compensazione dello sviluppo residenziale ed infrastrutturale con adeguate opere e superfici a verde e di collegamento ecologico funzionale.

Si tratta di un intervento estensivo di ricucitura del tessuto urbano esistente con la chiusura della struttura definita a - pettine - e il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e la creazione di una pista ciclopedonale che collega attraversando il nuovo ambito, il centro di Olmo alla zona SIC del Parco Laghetti.

### **Dati urbanistici e di progetto**

superficie area perequata (100% s.t.)	mq	21.064,00
superficie residenziale	mq	9.716,60
volume residenziale edificabile	mc	9.800,00
volume residenziale privato	mc	7.400,00
volume residenziale ATER	mc	2.400,00
abitanti teorici insediabili		65
Superficie a parcheggio	mq	537,28
Superficie a verde pubblico primario	mq	5.348,98
Superficie viabilità stradale	mq	1.488,69
Superficie marciapiedi ed accessi	mq	564,09
Superficie ciclo pedonale	mq	541,47
Superficie viabilità stradale privata	mq	411,12
fossati perimetrali ambito pubblico	mq	570,86
fossati perimetrali ambito privato	mq	298,83
Superficie sedime cabina ENEL	mq	8,31
Lotto n. 1	mq	1.731,61
	mc	1.380,00

Lotto n. 2	mq	2.784,13
	mc	3.850,00
Lotto n. 3	mq	3.893,72
	mc	2.170,00
Lotto n. 4	mq	1.307,14
	mc	2.400,00
Totale superficie reale	mq	21.064,00

## Tipologia

Il progetto nasce dall'idea di riqualificare uno spazio verde inserendo poche unità abitative a basso impatto ambientale è previsto l'utilizzo di materiali sostenibili, l'architettura si inserisce nel verde per relazionarsi con il luogo attraverso finestre di grandi dimensioni che incorniciano il paesaggio circostante, il tutto per dare un abitato di alta qualità. Contestualmente alla pratica urbanistica si presentano anche i progetti architettonici dei fabbricati, questo per dare lettura immediata dell'idea progettuale dell'intero ambito e in modo da poter iniziare i lavori dei fabbricati con l'ausilio della SCIA edilizia. In sede di presentazione delle pratiche edilizie dei singoli fabbricati verranno inseriti tutti gli allegati documentali necessari.

Si prevede l'inserimento di abitazioni uni e bifamiliari e piccoli blocchi, come identificato nella tavola A5.a, l'elaborato A5 identifica 4 macrolotti:

Lotto n.1: macrolotto suddividibile al suo interno in 2 singoli lotti dove prevediamo attualmente l'inserimento di due bifamiliari per un totale di 4 unità abitative, per i dati urbanistici e le specifiche si rimanda al progetto allegato (fabbricato bifamiliare tipo 2).

Lotto n.2: macrolotto suddividibile al suo interno in 3 singoli lotti dove prevediamo attualmente l'inserimento di tre edifici a blocco da 4 unità ciascuno per un totale di 12 unità, per i dati urbanistici e le specifiche si rimanda al progetto allegato (fabbricato a blocco).

Lotto n.3: macrolotto suddividibile al suo interno in 4 singoli lotti dove prevediamo attualmente l'inserimento di 2 edifici unifamiliari e 2 edifici bifamiliari per un totale di 6 unità, per i dati urbanistici e le specifiche si rimanda al progetto allegato (fabbricato unifamiliare e bifamiliare tipo1).

Lotto n.4: ambito oggetto di trasferimento per la realizzazione d'intervento di edilizia residenziale a canone sociale promosso da ATER - l'attuazione di programmi costruttivi di edilizia sociale (ERS) – alloggi a canone sostenibile ( D.G.C. n° 197 del 17/08/2015).

## Incidenza sul sito SIC "Parco laghetti"

Nel comune di Martellago è presente un ambito classificato come sito d'interesse comunitario della Regione Biogeografia Continentale, sito IT 3250021- ex Cave di Martellago, oggi conosciuto come "Parco laghetti".

Considerata la tipologia dell'intervento e la localizzazione del piano di Lottizzazione di cui alla presente istanza, non è probabile che possano verificarsi effetti significativi sul sito Natura 2000 presente nel comune di Martellago – IT3250021 - ex Cave di Martellago.

Ci troviamo infatti all'esterno del perimetro del sito e la distanza minima tra i due perimetri misurata sulla cartografia è di 1240 ml, non si ravvedono pertanto effetti combinati ne derivati dall'intervento proposto.

Le alterazioni sulle componenti ambientali derivanti dal piano escavi, deposito materiali, dragaggi e l'utilizzo delle risorse sono quelli tipici degli interventi edificatori civili (si specifica che non sono previsti piani interrati).

Nella via Teresa Casati sono presenti tutti i sottoservizi ci si allaccia agli stessi previo parere di competenza degli enti competenti, da acquisire con l'istituto della Conferenza di servizio.

Martellago 28/12/2016



arch. Monica Cornello



geom. Claudio Bergo