

l'analisi dell'impatto viabilistico, si è provveduto a fornire una descrizione delle tratte stradali interessate per un raggio di almeno 500 m rispetto ai punti di accesso all'area del PdR.

Dalla "Relazione" si evince come le principali direttrici infrastrutturali afferenti all'area oggetto di studio sono rappresentate dalla SP36 e via Circonvallazione, via Stazione, via Cavino, via Frassinelli e via Primo Maggio, *Figura 39/2*.

Sempre nella "Relazione", oltre agli assi viari principali sono stati individuati e descritti anche le intersezioni limitrofe ai punti d'accesso all'area, *Figura 40/2*, che sono rappresentate da:

1. intersezione a rotatoria tra via Circonvallazione sud, via Stazione, via Circonvallazione nord e via Primo Maggio;
2. intersezione a raso tra via Stazione sud, via Frassinelle, via Stazione nord e via Cavino;
3. intersezione a raso tra via Circonvallazione sud, via Cavino est, via Circonvallazione nord e via Cavino ovest.

Per l'analisi puntuale di ciascun asse viario e di ciascuna intersezione, si rimanda allo "Studio di impatto viabilistico (*Elaborato 01: Relazione – Elaborato 02 – Allegati*)", allegato al PdR.



Figura 39/2: Sistema viario e ambito del PdR  
(Fonte: Estratto "Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione)")



Figura 40/2: Intersezioni e ambito del PdR  
(Fonte: Estratto "Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione)")

Secondo quanto evidenziato nella “Relazione”, “... lo stato attuale delle viabilità è stato descritto grazie ad un preciso ed accurato rilievo automatico e manuale dei flussi veicolari che attualmente caricano la rete, ...”, inoltre, “le valutazioni dei livelli di servizio sono state eseguite mediante un software microsimulativo, ...”.

Complessivamente, allo stato attuale, secondo quanto evidenziato nell’”Elaborato 02 – Allegati”, è possibile riassumere quanto evidenziato in Figura 41/2 e 42/2.

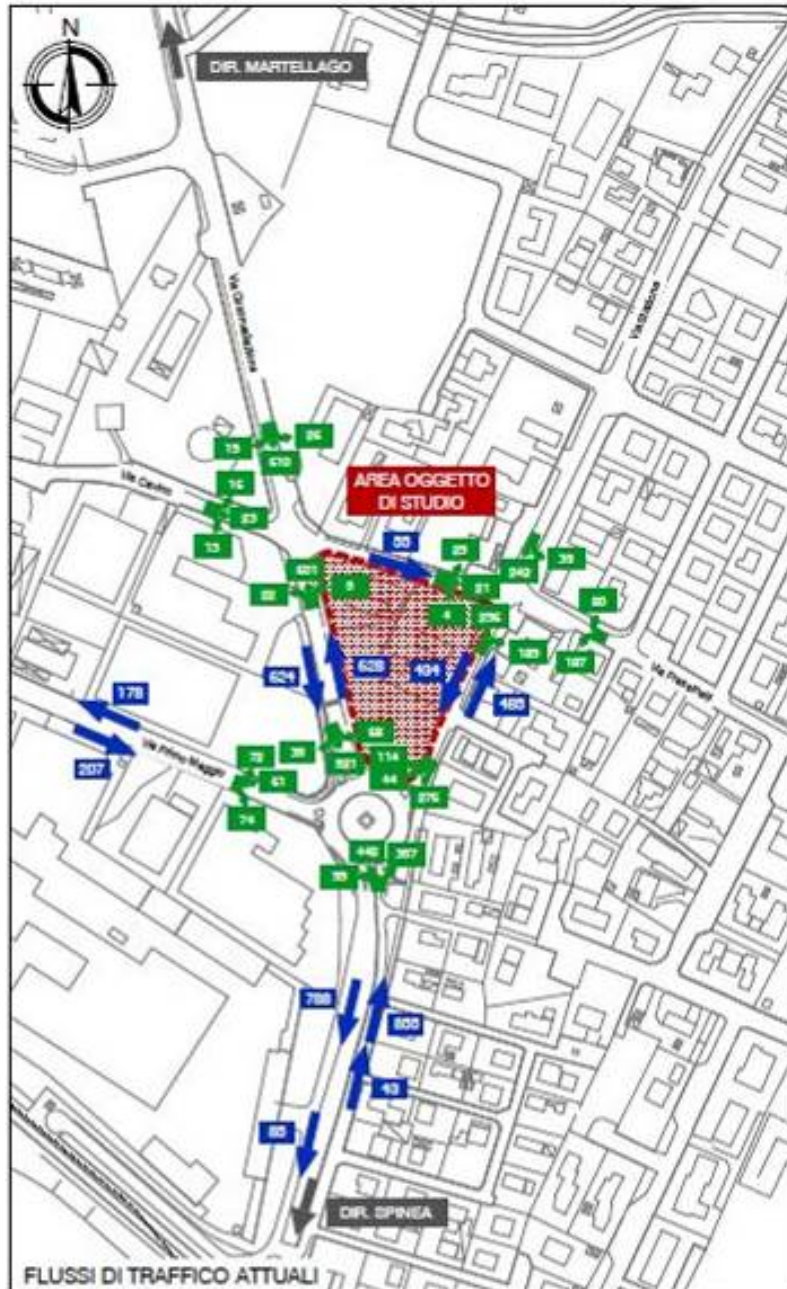


Figura 41/2: Ambito oggetto di PdR e flussi di traffico attuali (Fonte: “Studio di impatto viabilistico (Elaborato 02 – Allegati)”)

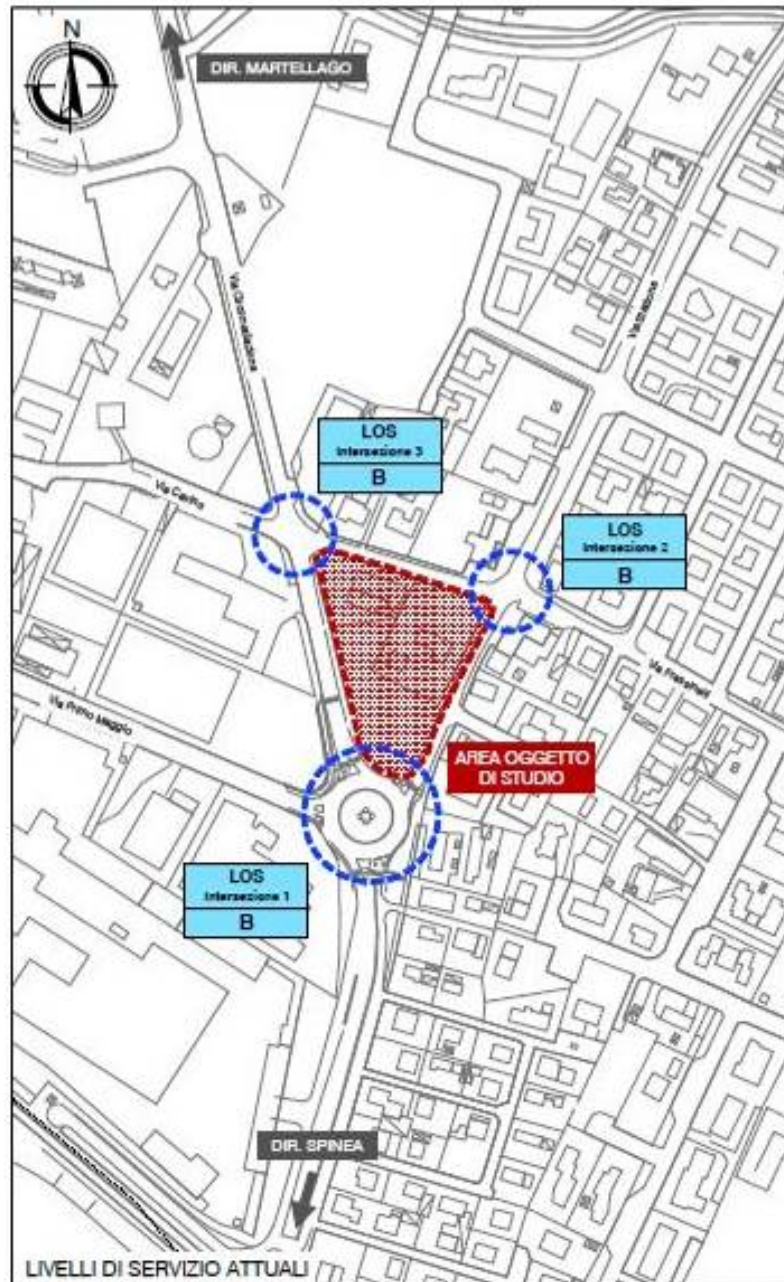


Figura 42/2: Ambito oggetto di PdR e livelli di servizio attuali (Fonte: "Studio di impatto viabilistico (Elaborato 02 – Allegati)")

### 2.3. Problematiche e criticità dell'area

L'analisi dello stato dell'ambiente e delle matrici ambientali, paesaggistiche e antropiche considerate, ha evidenziato l'assenza di problematiche o criticità insite nell'ambito che sarà oggetto del PdR che, anche solo potenzialmente, potrebbero essere in grado di causare l'insorgenza di motivi ostativi alla realizzazione del PdR.

Sostanzialmente, l'unica criticità evidenziata, è rappresentata dalla presenza di fenomeni localizzati di allagamento individuati solo a livello comunale, con completa assenza di fenomeni rilevanti da Consorzio di bonifica o Distretto Idrografico.

Specificatamente e proprio alla luce di tale puntuale criticità derivante da problematiche presenti sulle reti pubbliche e comunque non proprie dell'ambito oggetto del PdR, l'elaborato "05.01.00 - Carta degli interventi", del "Piano delle Acque Comunale – Aggiornamento 2018", redatto dal Comune di Martellago con il Consorzio di bonifica Acque Risorgive, individua nelle immediate vicinanze dell'ambito oggetto di PdR alcuni interventi, puntuali e lineari, finalizzati alla messa in sicurezza puntuale dell'ambito. Tali interventi, immediatamente attinenti all'ambito del PdR, come evidenziato in *Figura 36/2*, sono rispettivamente il n. 16 relativo a "nuovo pozzetto di collegamento tra condotte", il n. 139 relativo a "nuova condotta di collegamento" e il n. 140 relativo a "riattivazione condotta per bypass". L'ambito oggetto di PdR non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come per altro già evidenziato e dal punto di vista della pericolosità idraulica ricade esclusivamente in un ambito "P1 - Pericolosità moderata area soggetta a scolo meccanico", come la quasi totalità del territorio comunale e, del resto, vaste porzioni dell'intero del territorio regionale.

Non si rilevano per l'area oggetto del PdR particolari ed intrinseche situazioni di criticità, né presenza di vincoli e invariants, di qualsiasi tipologia, da PAT, né altre situazioni puntuali e rilevanti di criticità.

### 3. QUADRO PIANIFICATORIO

Anche secondo quanto previsto nella richiamata DGR 1717/2013, è necessario evidenziare la coerenza delle scelte progettuali del PdR con le indicazioni dei piani sovraordinati che costituiscono l'impalcato pianificatorio e programmatorio di riferimento del Piano in oggetto. Nello specifico, l'analisi dei principali e pertinenti contenuti del quadro pianificatorio e di settore vigente consente di valutare l'interazione del PdR con gli altri piani e/o programmi agenti sul medesimo territorio, evidenziandone eventuali sinergie e/o punti di criticità.

Si evidenzia fin d'ora che trattandosi di un PdR, quindi non di uno strumento di variante, che esplica i propri effetti programmatori su un ambito consolidato da PAT, ne consegue che la coerenza rispetto a strumenti di pianificazione a livello regionale e provinciale è già garantita dal rango stesso del PdR che rappresenta un mero strumento di attuazione delle previsioni vigenti.

#### 3.1. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) rappresenta lo strumento regionale di governo del territorio e ai sensi dell'art. 24 della L.R. 11/04. Il PTRC costituisce quindi il documento di riferimento per la tematica paesaggistica, ai sensi del decreto legislativo 42/2004, stante quanto disposto dalla legge regionale, che gli attribuisce valenza di "*piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici*".

Attualmente in Regione Veneto insistono:

➤ PTRC vigente (1992)

Il PTRC vigente, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 382 del 1992, risponde all'obbligo, emerso con la legge 8 agosto 1985, n. 431, di salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale, attraverso l'individuazione, il rilevamento e la tutela di un'ampia gamma di categorie di beni culturali e ambientali.

➤ PTRC adottato 2009

La Regione del Veneto, con propria deliberazione n. 815 del 30 marzo 2001, ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) come riformulazione del vigente strumento generale relativo all'assetto del territorio. Con DGR n. 2587 del 7/08/2007 è stato adottato il Documento Preliminare, comprensivo anche della Relazione Ambientale, come previsto dalla L.R. 24/2011 e dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). A partire dal Documento Preliminare, il progetto è stato elaborato tenendo conto degli apporti collaborativi conseguenti alla fase di partecipazione, concertazione e di consultazione. Il PTRC è stato adottato con DGR 372 del 17/02/2009 e rappresenta il risultato di una fitta e continua collaborazione con le amministrazioni interessate e con i rappresentanti delle parti sociali, economiche e culturali locali.

➤ PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica - Variante 2013

La normativa nazionale in materia di paesaggio contenuta nel D.Lgs. 42/2004, “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, ha introdotto l’obbligo di provvedere all’elaborazione congiunta Stato – Regione del piano paesaggistico regionale, anche nella forma di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, PTRC 2009, con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGR n. 427 del 10 aprile 2013, è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Con riferimento alla complessa stratificazione programmatoria sopra evidenziata, si rileva come il PdR in oggetto non può che risultare a priori coerente con il PTRC, seppur declinato nei 3 strumenti sopra evidenziati, in quanto trattasi dell’attuazione di una previsione già valutata dal punto di vista della coerenza con la pianificazione sovraordinata, in quanto il PAT del Comune di Martellago è stato ovviamente sottoposto a procedura di VAS completa. Inoltre, il PdR non rappresenta uno strumento di variante in grado di mutare le previsioni già valutate in sede di PAT e riguarda complessivamente una superficie reale da rilievo di 7.983,04 mq posta all’interno dell’ambito urbano consolidato da PAT, con una superficie di vendita netta inferiore ai 1.500 mq, 1.3766,66 mq e compatibile con la ZTO “B” da PI. In considerazione quindi che trattasi di un ambito urbano consolidato da PAT, il PdR non può che essere coerente con il PTRC nelle sue tre declinazioni sopra evidenziate.

### **3.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale/Piano Territoriale Generale della Città Metropolitana**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, PTCP, è lo strumento di pianificazione urbanistica e territoriale attraverso il quale la Provincia esercitava e coordinava la sua azione di governo del territorio, delineandone gli obiettivi e gli elementi fondamentali di assetto.

La Regione Veneto con DGR n. 3359 del 30.12.2010 approvò il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia. La Provincia di Venezia adeguò gli elaborati del PTCP alle prescrizioni della DGR n. 3359 di approvazione del piano stesso, recependo tali modifiche con DCP n. 47 del 05.06.2012.

Con successiva DCP n. 64 del 30.12.2014 la Provincia di Venezia adeguò gli elaborati del PTCP per la correzione di meri errori materiali presenti negli elaborati cartografici, nelle norme tecniche di attuazione e nel quadro conoscitivo. La Regione Veneto con DGR n. 3359 del 30.12.2010 approvò il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia. La Provincia di Venezia adeguò gli elaborati del P.T.C.P. alle prescrizioni della DGR n. 3359 di approvazione del piano stesso, recependo tali modifiche con DCP n. 47 del 05.06.2012. Con successiva DCP n. 64 del 30.12.2014 la Provincia di Venezia adeguò gli elaborati del PTCP per la correzione di meri errori materiali presenti negli elaborati cartografici, nelle norme tecniche di attuazione e nel quadro conoscitivo.

L'attuale amministrazione, con Delibera del Consiglio metropolitano n. 3 del 01.03.2019, ha approvato in via transitoria e sino a diverso assetto legislativo, il Piano Territoriale Generale, PTG, della Città Metropolitana di Venezia con tutti i contenuti del PTCP, con il quale continua a promuovere, azioni di valorizzazione del territorio indirizzate alla promozione di uno "*sviluppo durevole e sostenibile*", e vuol essere in grado di rinnovare le proprie strategie, continuamente, e riqualificare le condizioni che sorreggono il territorio stesso.

Il PTG conferma il ruolo della Città metropolitana come promotore e catalizzatore anche delle iniziative di altri soggetti e di altri livelli o settori di governo. La Città metropolitana persegue in particolare gli obiettivi di:

- coordinare iniziative, altrimenti frammentate, armonizzandole tra loro e orientandole verso un disegno strategico più preciso;
- definire le priorità di intervento, selezionando le iniziative più interessanti che necessitino di promozione e sostegno.

Per le medesime considerazioni relativamente al PTRC, anche relativamente al PTCP/PTG, il PdR risulterà sicuramente coerente, ma nel caso di specie, si ritiene di effettuare una verifica puntuale con le cartografie di Piano vigenti (PTCP/PTG).



### 3.2.1. Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

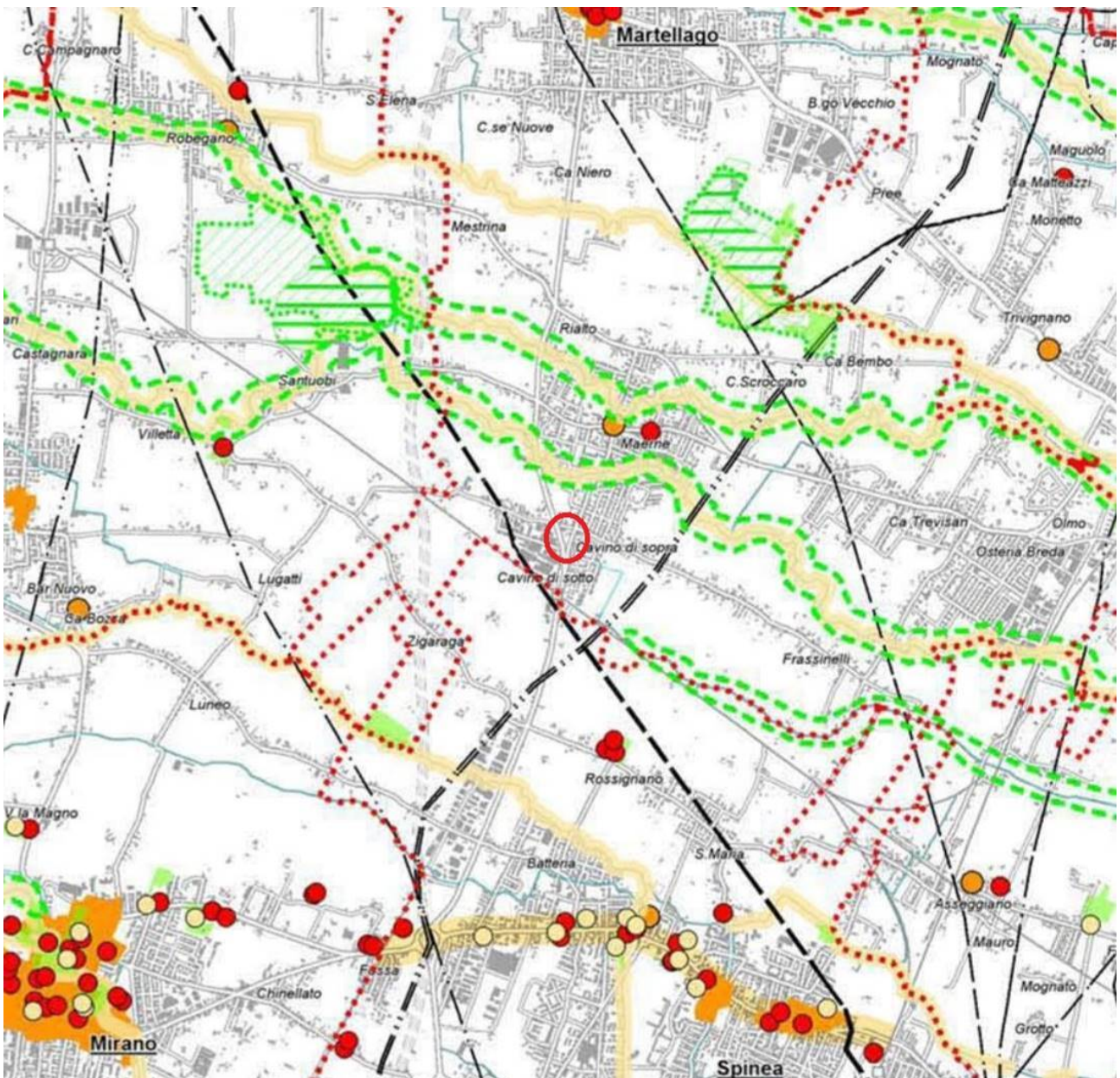


Figura 1/3: Ambito di PdR (in rosso) - vincoli e pianificazione territoriale PTCP/PTG  
(Fonte: Estratto modificato "Elaborato 1 - 2/3: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale")

Dall'analisi della "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" del PTCP/PGT di Venezia, si evidenzia come l'ambito oggetto di PdR non ricade in alcun ambito sottoposto a vincolo derivante da "Aree soggette a tutela", "Rete Natura 2000", "Pianificazione di livello superiore" o "Altri elementi", ai sensi della legenda di cui all'"Elaborato 1 - 2/3: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".

### 3.2.2. Carta delle fragilità

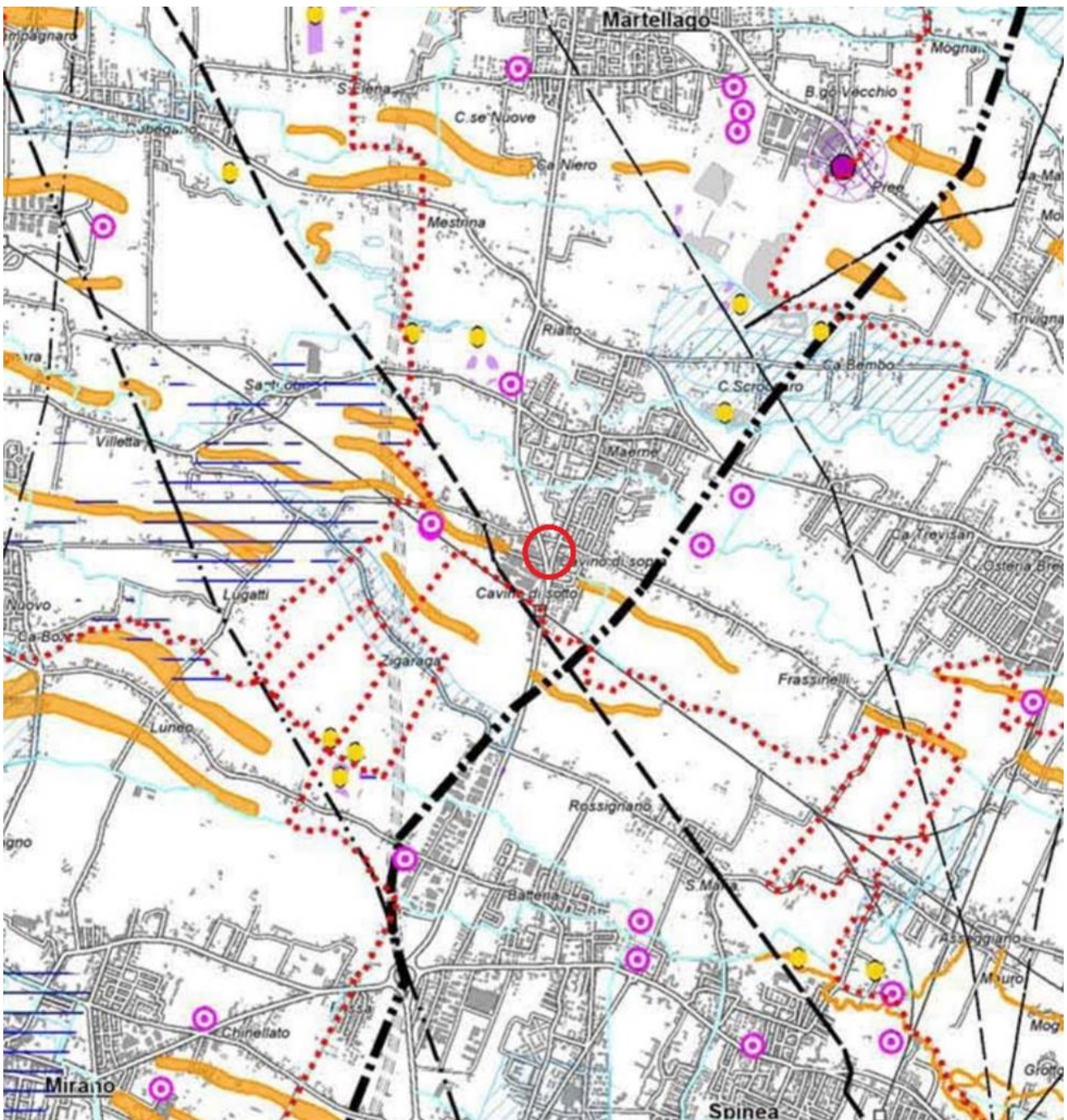


Figura 2/3: Ambito di PdR (in rosso) - fragilità PTCP/PTG  
(Fonte: Estratto modificato "Elaborato 2 - 2/3: Carta delle fragilità")

Dall'analisi della "Carta delle fragilità" del PTCP/PGT di Venezia, si evidenzia come l'ambito oggetto di PdR non ricade in alcun ambito classificato a fragilità particolare, ai sensi della legenda di cui all'"Elaborato 2 - 2/3: Carta delle fragilità".

### 3.2.3. Sistema ambientale

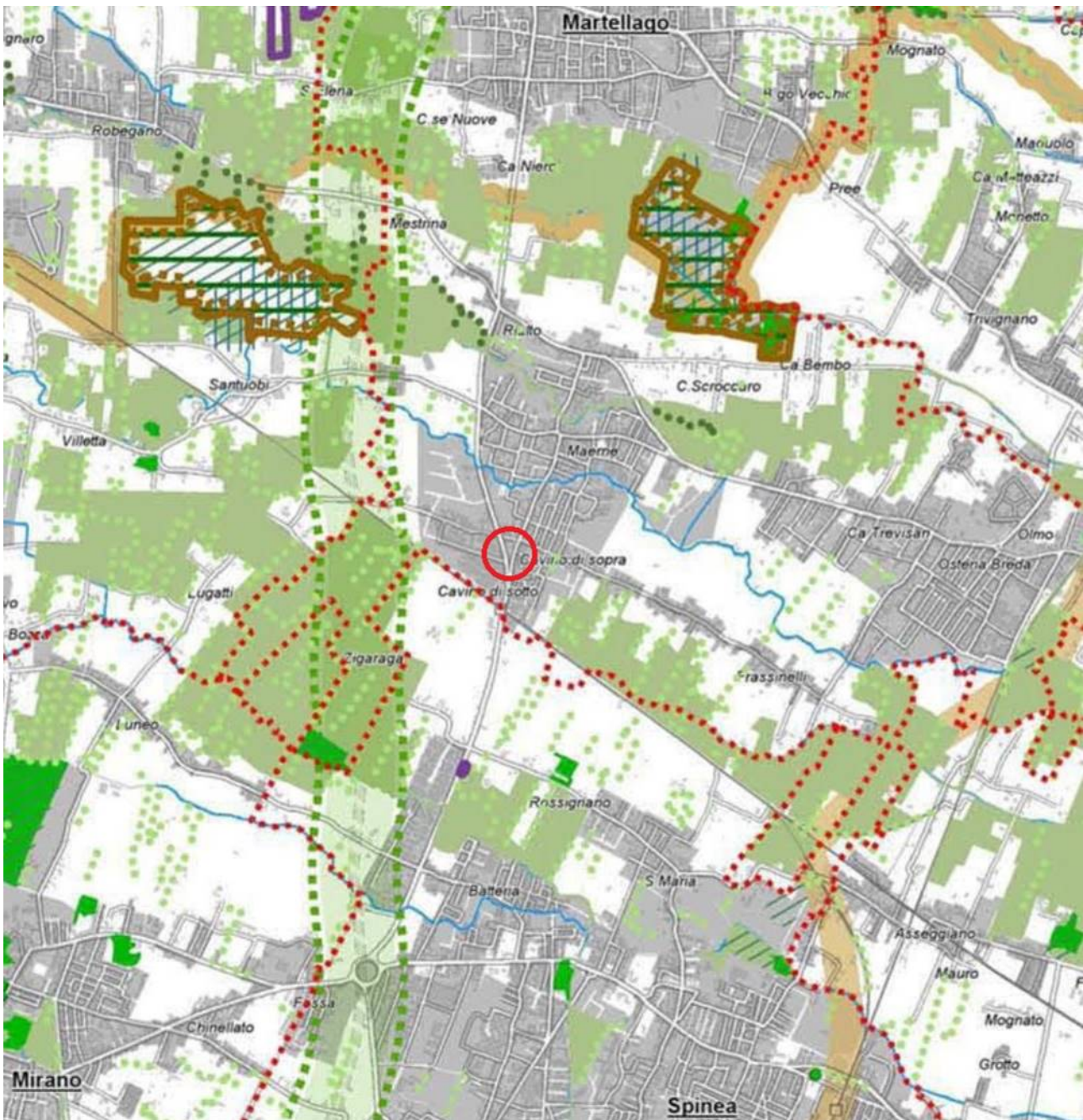


Figura 3/3: Ambito di PdR (in rosso) – sistema ambientale PTCP/PTG  
(Fonte: Estratto modificato “Elaborato 3 - 2/3: Sistema ambientale”)

Dall’analisi del “Sistema ambientale” del PTCP/PTG di Venezia, si evidenzia come l’ambito oggetto di PdR non ricade in alcun ambito individuato nei sistemi ambientali particolari, ai sensi della legenda di cui all’“Elaborato 3 - 2/3: “Sistema ambientale”.

### 3.2.4. Sistema insediativo-infrastrutturale

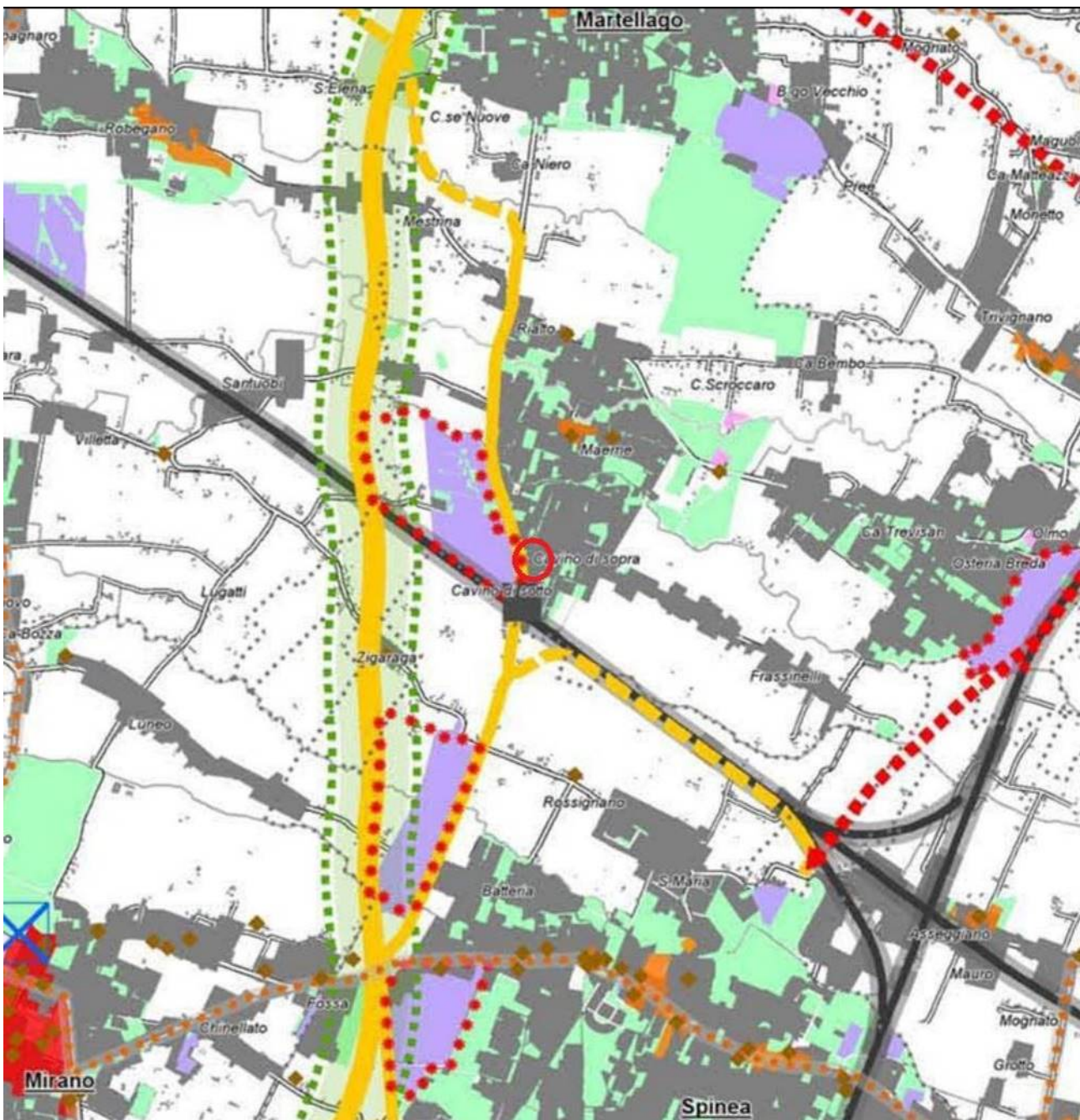


Figura 4/3: Ambito di PdR (in rosso) – sistema insediativo-infrastrutturale PTCP/PTG  
(Fonte: Estratto modificato “Elaborato 4 - 2/3: Sistema insediativo-infrastrutturale”)

Dall’analisi del “Sistema insediativo-infrastrutturale” del PTCP/PTG di Venezia, si evidenzia come l’ambito oggetto di PdR ricade all’interno del sistema insediativo della “Residenza”, con la presenza di una “Viabilità esistente – art. 56” lungo il lato occidentale, SP 36 – via Circonvallazione, con contestuale presenza di un “Itinerario ciclabile principale di progetto – art. 45”, come evidenziato nel progetto di PdR che risulta in tal senso assolutamente coerente e che mira anzi alla messa in

sicurezza di tali sistemi infrastrutturali, secondo la legenda di cui all'“Elaborato 4 - 2/3: Sistema insediativo-infrastrutturale”.

### 3.2.5. Sistema del paesaggio

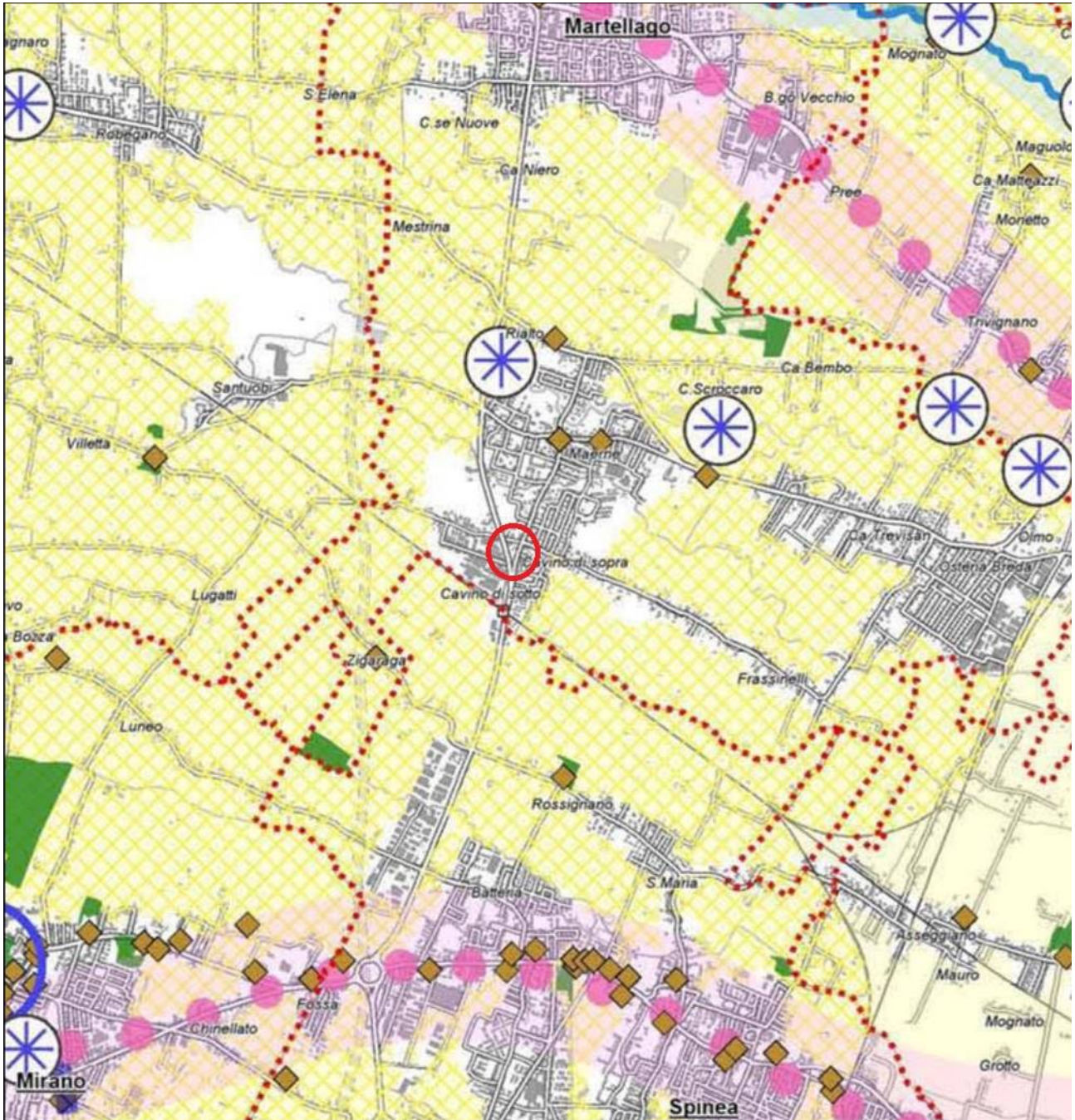


Figura 5/3: Ambito di PdR (in rosso) – sistema del paesaggio PTCP/PTG  
(Fonte: Estratto modificato “Elaborato 5 - 2/3: Sistema del paesaggio”)

Dall'analisi del “Sistema del paesaggio” del PTCP/PGT di Venezia, si evidenzia come l'ambito oggetto di PdR non ricade in alcun ambito del “Paesaggio storico – culturale”, “Paesaggio delle colture

tipiche”, “Sistemi storico culturali” o “Elementi storico culturali”, individuato nei sistemi ambientali particolari, ai sensi della legenda di cui all’“Elaborato 5 - 2/3: “Sistema del paesaggio”.

### 3.3. Pianificazione comunale

#### 3.3.1. Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio, PAT, è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invariati 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 della comunità locale.

Il Comune di Martellago ha dato avvio alla formazione del PAT mediante la procedura di pianificazione concertata con la struttura regionale e provinciale.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Martellago è stato approvato in sede di Conferenza di Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 ed è divenuto efficace il 15 giorni dopo la pubblicazione della DGP n. 96 del 11.07.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 66 del 17.08.2012.

##### 3.3.1.1. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

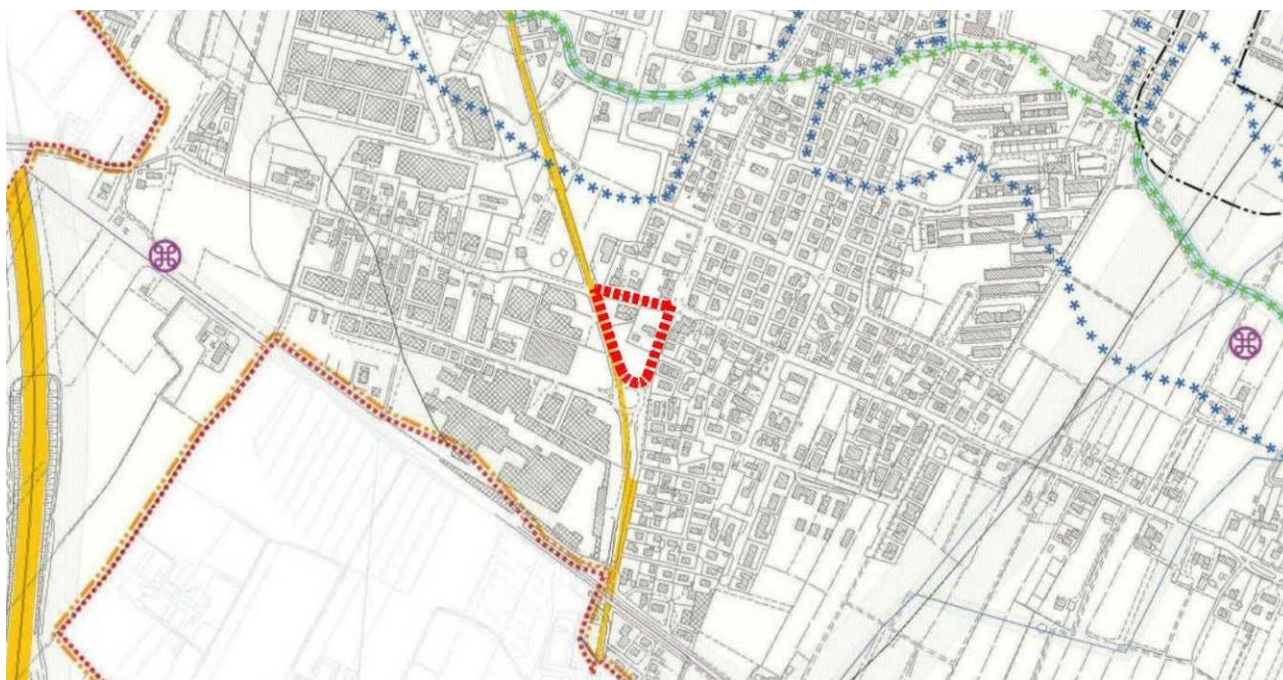


Figura 6/3: Ambito di PdR (in rosso) – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  
(Fonte: Estratto modificato “Tavola 01 - Estratti”)

Dall’analisi dell’estratto della “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, di cui alla “Tavola 01 - Estratti” del PdR, si evidenzia come all’interno dell’ambito del PdR non sia presente alcun vincolo di

cui alla legenda dell'”*Elaborato 1 – Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*” del PAT del Comune di Martellago.

### 3.3.1.2. Carta delle Invarianti



Figura 7/3: Ambito di PdR (in rosso) – carta delle invarianti  
(Fonte: Estratto modificato “Tavola 01 - Estratti”)

Dall’analisi dell’estratto della “*Carta delle Invarianti*”, di cui alla “*Tavola 01 - Estratti*” del PdR, si evidenzia come all’interno dell’ambito del PdR non sia presente alcuna invariante di cui alla legenda dell'”*Elaborato 2 – Tavola 2 - Carta delle Invarianti*” del PAT del Comune di Martellago.

### 3.3.1.3. Carta delle Fragilità

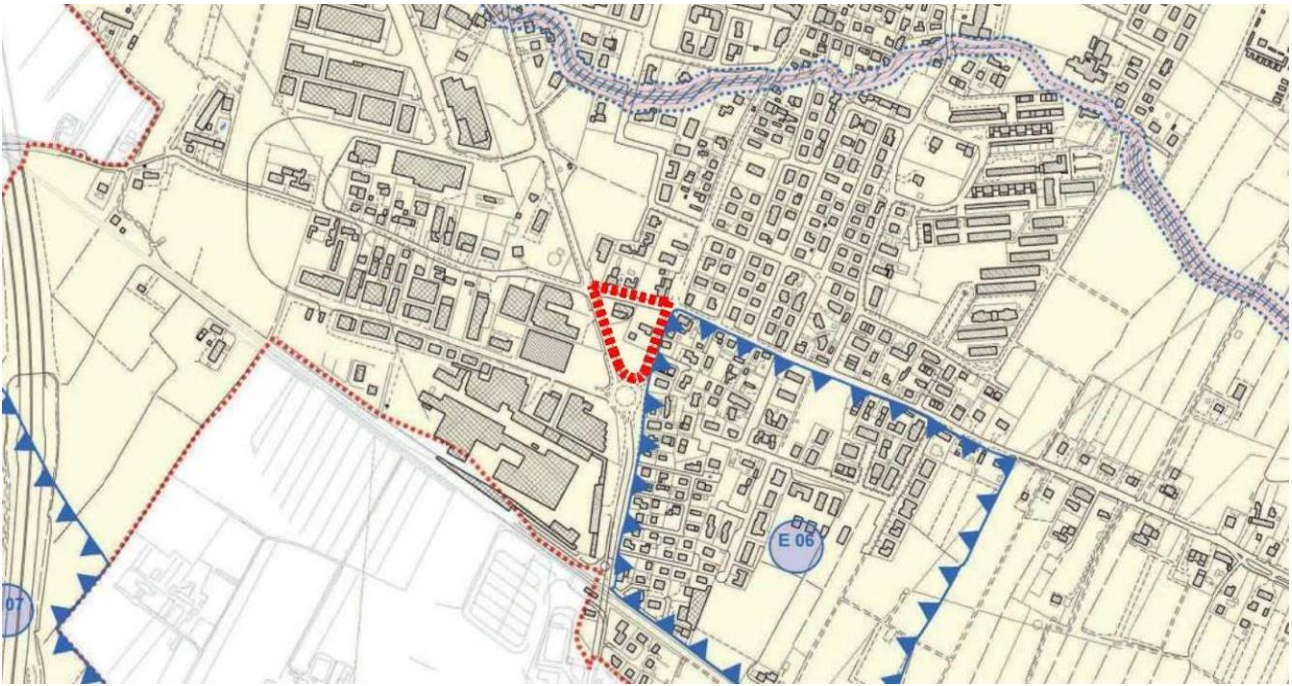


Figura 8/3: Ambito di PdR (in rosso) – carta delle fragilità  
(Fonte: Estratto modificato “Tavola 01 - Estratti”)

Dall’analisi dell’estratto della “Carta delle Fragilità”, di cui alla “Tavola 01 - Estratti” del PdR, si evidenzia come all’interno dell’ambito del PdR non sia presente alcuna invariante di cui alla legenda dell’”Elaborato 3 – Tavola 3 - Carta delle Fragilità” del PAT del Comune di Martellago.

Esternamente all’ambito del PdR verso est, oltre via Stazione, come per altro evidenziato anche dal Piano delle Acque Comunale, insiste un’area cartografata come “Aree esondabili”, ai sensi dell’art. 31 delle NTA del PAT di Martellago.



### 3.3.1.4. Carta delle trasformabilità

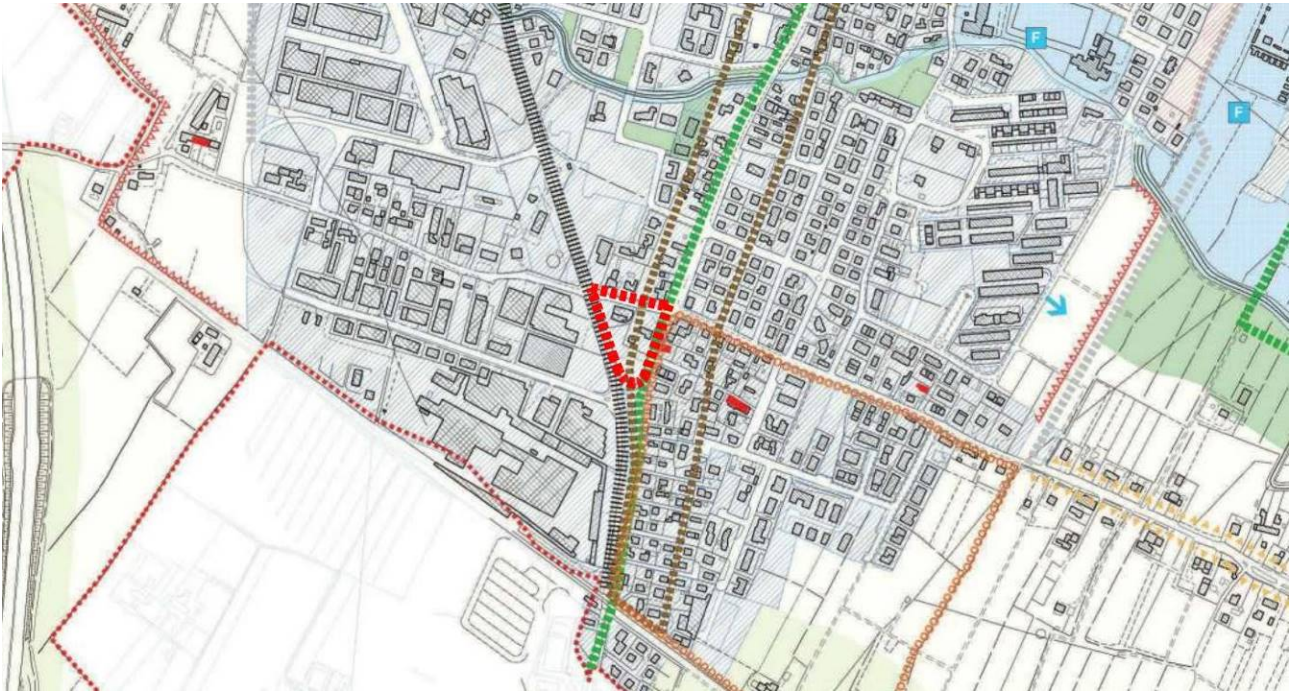


Figura 8/3: Ambito di PdR (in rosso) – carta delle trasformabilità  
(Fonte: Estratto modificato “Tavola 01 - Estratti”)

Dall’analisi dell’estratto della “Carta delle Trasformabilità”, di cui alla “Tavola 01 - Estratti” del PdR, si evidenzia come l’ambito del PdR ricade completamente in “Aree di urbanizzazione consolidata”, art. 40 delle NTA del PAT e parzialmente, parallelamente a via Stazione, in “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana”, art. 41 del PAT e di cui alla legenda dell’”Elaborato 1 – Tavola 4a - Carta delle trasformabilità” del PAT del Comune di Martellago.

### 3.3.2. Piano degli Interventi

Il PI n. 2 del Comune di Martellago è stato approvato con DCC n. 59 del 02/12/2015, mentre con DCC n. 11 del 30/03/2016 per la parte relativa all’osservazione n. 16 con le modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni pervenute nei termini indicati nel fascicolo “PI n. 2 - Controdeduzioni all’osservazione n. 16”, osservazione di interesse dell’Amministrazione e relativa alla risoluzione puntuale di una criticità idraulica del quadrante nord di Olmo.

Secondo la strumentazione vigente, l'area interessata dal PdR è classificata secondo il P.I. n. 2 come Z.T.O. "B", *Figura 9.3.*



*Figura 9/3: Ambito oggetto di PdR (in giallo) e tavola P.I. n. 2 – Maerne  
(Fonte: Estratto modificato “Comune di Martellago P.I. n. 2. Elaborato 18 – Tav. 2.2. MAERNE”*

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi di quanto previsto dall' "ARTICOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE E COMPARTI" della "Tavola A10 – Norme Tecniche Attuazione" del PdR:

**"ARTICOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE E COMPARTI**

3. *Previo rilascio dell'idoneo titolo edilizio e sottoscrizione della convenzione attuativa allegata in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, nell'ambito di P.d.R. sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio previste dall'art. 3, co. 1, D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa la demolizione dei fabbricati esistenti.*

4. *Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.*"

La "Scheda di Repertorio B.36 Maerne", Figura 10/3.a e Figura 10/3.b, è riferita ad un Piano di Recupero di iniziativa privata, Tabella 1/3.

Il piano è caratterizzato dalla presenza dell'attività produttiva ex L.R. 11/87, "Scheda d'intervento n. 7", Figura 11/3, dell'anno 1989. Sono presenti altresì fabbricati residenziali con accesso da via Stazione. Le indicazioni della scheda sono indirizzate alla realizzazione, attraverso il Piano di Recupero, di edifici in linea. Sul lato sud dell'ambito di intervento è prevista un'area destinata a parcheggio pubblico da cedere al Comune di Martellago.

La proposta complessiva di progetto di "Piano di Recupero in oggetto", Figura 12/3, recepisce le indicazioni riportate nella "Scheda di Repertorio B.36" sia in merito alla realizzazione del parcheggio pubblico sia in merito alla realizzazione dell'accesso al lotto da via Stazione. È inoltre intenzione del Soggetto Attuatore mantenere l'accesso esistente su via Circonvallazione.

La realizzazione di un fabbricato commerciale è conforme alla ZTO tipo "B".

<b>Scheda Maerne B.36</b>	
Superficie catastale ambito	8.265,00 mq
Superficie reale da rilievo	7.983,04 mq
Area da cedere a parcheggio da piano minima	1.261,00 mq
Altezza massima edifici da piano	12,50 m
Volume massimo previsto da piano	9.200,00 mc
Volume fabbricato in progetto	9.132,25 mc

*Tabella 1/3: "Scheda Maerne B.36"  
Fonte: Estratto modificato "Tavola A01 – Relazione Tecnica"*

Le previsioni di Piano su via Cavino sono altresì rispettate, sia per il mantenimento del senso unico di marcia che per il mantenimento della pista ciclopedonale esistente; in aggiunta a ciò il progetto di Piano di Recupero prevede la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede in corrispondenza dell'intersezione tra via Cavino e via Circonvallazione in modo da dare continuità ai percorsi pedonali dell'intero ambito di intervento.

SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

**MAERNE B.36**



-----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.36 sono ammessi, secondo i parametri riportati, i seguenti interventi:

- SUPERFICIE FONDIARIA

MQ 2.367

Figura 10/3.a: Scheda di Repertorio "B.36 Maerne"

Fonte: Estratto modificato "Elaborato 4 - Schede degli Interventi Edilizi Unitari", PI n. 2 del Comune di Martellago

*Comune di Martellago (Ve)*

*Piano degli Interventi – Luglio 2015*

*Schede degli I.E.U.*

---

PROGETTO

- DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI
- VOLUMETRIA ASSEGNATA PER LA NUOVA COSTRUZIONE MC      3.500

PRESCRIZIONI:

- Realizzazione di piazzetta su Via Stazione.

*Figura 10/3.b: Scheda di Repertorio “B.36 Maerne”*

*Fonte: Estratto modificato “Elaborato 4 – Schede degli Interventi Edilizi Unitari”, PI n. 2 del Comune di Martellago*

SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO

MAERNE L.R. n°11/89 n. 7 (B.36)

TAV. 13.3.2



Con l'Intervento Edilizio di cui alla presente scheda sono ammessi, in alternativa, i seguenti interventi:

- 1) attuazione della L.R. n° 11/89, come da scheda approvata dalla G.R.V. n° 3033 del 06.06.1991, con istanza di concessione edilizia da presentare entro un anno dall'efficacia della presente variante parziale;
- 2) trasformazione dell'attività produttiva in residenza, secondo i parametri sottoelencati:

- SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	1.388
- VOLUMETRIA ESISTENTE PRODUTTIVO	MC	2.379

PROGETTO

TRASFORMAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA IN RESIDENZA

L'INTERVENTO DOVRA' ESSERE REALIZZATO IN CONFORMITA' A QUANTO DISPOSTO DAL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RIFERITO ALLA Z.T.O. B.36 DI MAERNE.

Figura 11/3: Scheda d'intervento n. 7

(Fonte: Estratto "Elaborato 5 – Schede L.R. 11/87 ex varianti 1989 e 1994" PI n. 2 del Comune di Martellago



Figura 12/3: Stato di progetto del PdR  
 Fonte: "Tavola 03 – Planimetria – Stato di Progetto"

### 3.3.3. Piano di Classificazione acustica comunale

Secondo il “Piano di Classificazione acustica comunale”, l’area oggetto del PdR è definita in “Classe IV - Aree di intensa attività umana”, Figura 13/3, con i limiti acustici assoluti di cui alla sottostante Tabella 2/3, risultando quindi coerente con tale classificazione.

Classe di destinazione d’uso del territorio		Tempo di riferimento diurno (06.00-22.00)	Tempo di riferimento notturno (22.00- 06.00)
Classe IV	Limite di emissione	60	50
Classe IV	Limite di immissione	65	55
Classe III	Limite di emissione	55	45
Classe III	Limite di immissione	60	50
Classe II	Limite di emissione	50	40
Classe II	Limite di immissione	55	45

Tabella 2/3: Limiti acustici assoluti  
(Fonte: Estratto modificato “Valutazione previsionale di impatto acustico”)

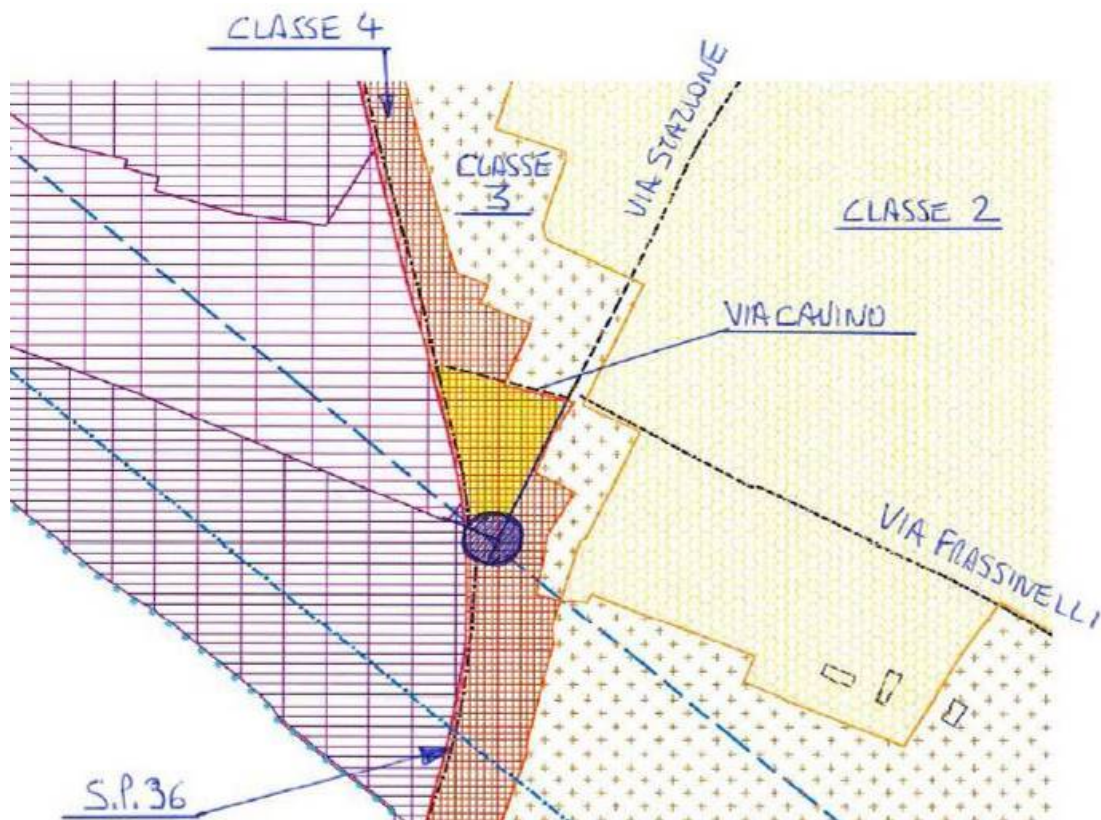


Figura 13/3: Ambito di PdR (in giallo) e classificazione acustica comunale  
(Fonte: Estratto modificato “Valutazione previsionale di impatto acustico”)



### 3.3.4. Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso

Il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso, PICIL, rappresenta uno strumento di azione per il contenimento dei consumi energetici nell'ottica della salvaguardia del territorio e la valorizzazione ambientale e la redazione di tale piano è definita dalla LR 17/2009.

Il comune di Martellago non è inserito negli allegati A,B e C dell'ex LR 22/1997.

Nell'ottica di attenzione all'ambiente e risparmio energetico, la redazione del PICIL costituisce un ulteriore passo in avanti nel variegato percorso che porterà al raggiungimento degli obiettivi preposti. Tra le relazioni tecniche specialistiche comprese nella documentazione PdR sono state redatte anche due relazioni illuminotecniche relativamente alla parte pubblica e a quella privata e nello specifico la "Tavola A14 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio pubblico" e la "Tavola A15 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio privato" e alle quali si rimanda per un'analisi di dettaglio.

Relativamente all'illuminazione esterna, sia nella parte privata, che in quella pubblica, dovranno quindi essere rispettate le indicazioni, tipologie, previsioni e prescrizioni di cui alle due relazioni illuminotecniche sopra richiamate, sia al fine di garantire un risparmio energetico derivante dall'utilizzo delle migliori e più confacenti tecnologie illuminanti, sia al fine del rispetto della normativa vigente relativamente alla diffusione dei fasci luminosi, anche al fine di non aumentare la brillantezza già presente trattandosi di un'area già fortemente urbanizzata e inserita in un contesto urbano.

L'ambito del PdR risulta classificato, ai sensi delle "Aree omogenee" del PICIL, *Figura 14/3*, in zona "Residenziale di completamento - Zona B", coerentemente con le previsioni del PdR. Le "Aree omogenee", sono zone con caratteristiche omogenee, in relazione all'utilizzo antropico o agricolo oppure relativamente alle coperture naturali presenti, individuate sulla base degli strumenti urbanistici locali, (Piano Regolatore Generale Comunale, variante approvata con DCC 63/2013).

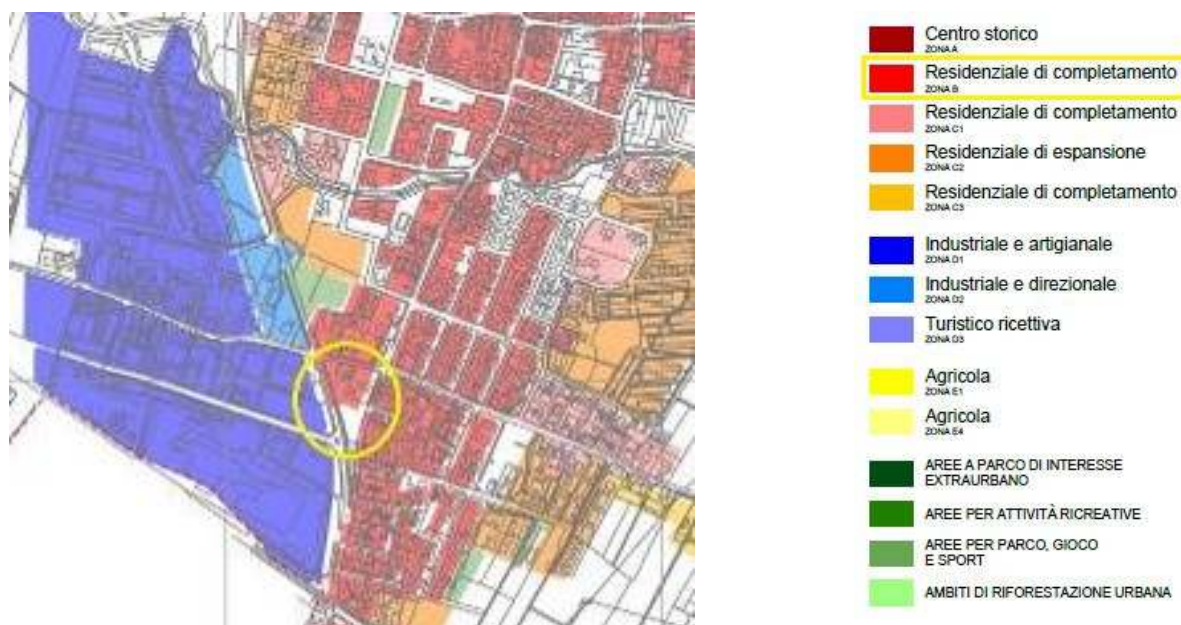


Figura 14/3: Ambito del PdR (in giallo) e aree omogenee

(Fonte: Estratto modificato "Allegato 01.1 - Individuazione delle Aree Omogenee", PICIL Comune di Martellago)

Inoltre, secondo quanto evidenziato nella “*Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale*”, “*Tutto l'impianto in progetto dovrà corrispondere alle norme CEI vigenti e dovrà essere assicurata la conformità alla L.R. 07.08.09 n. 17 - “Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso”. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, sono sottoposti all'autorizzazione comunale ai sensi della LR 17/09. Ai fini del risparmio energetico la progettazione di impianti di illuminazione deve privilegiare soluzioni che garantiscano maggior risparmio energetico, manutentivi, minori potenze installate e minor numero di corpi illuminanti; la rete in progetto dovrà essere eseguita con doppio circuito di alimentazione per permettere l'eventuale spegnimento alternato dei punti luce; l'impianto dovrà essere dotato di un idoneo riduttore di potenza al fine di permettere la riduzione di luminanza in misura superiore al 30% (trenta) rispetto al pieno regime di operatività, entro le ore 24 (ventiquattro) con orario programmabile. Per l'intervento in oggetto è prevista l'installazione di armature stradali a LED dimmerabili e rispondenti alle indicazioni generali suesposte.”*

### **3.3.5. Piano delle Acque**

Il “*Piano delle Acque*” intende porsi come uno strumento prevalentemente ricognitivo dello stato di fatto della rete delle acque superficiali e delle criticità presenti in essa, nonché delle ipotesi risolutive delle stesse al fine anche di supportare una pianificazione territoriale orientata a garantire la sicurezza idraulica dei nuovi interventi e la possibilità di risolvere le problematiche esistenti. Il Piano delle Acque, pur costituendo un utile strumento di analisi e valutazione dei fenomeni che possono determinare rischi idraulici da considerare nell'ambito della pianificazione territoriale, si configura come un documento autonomo.

Il “*Piano delle Acque Comunale – Aggiornamento 2018*”, PdA, è stato redatto dal Comune di Martellago con il Consorzio di bonifica Acque Risorgive e si rimanda al paragrafo 2.2.4. *Matrice “Acqua superficiale e sotterranea”*, per altre informazioni di dettaglio.

Come evidenziato nell’*“Elaborato 01.02.00 - Relazione idrologico-idraulica”* del PdA, la rete idrografica del Comune di Martellago, è riportata nella “*Tavola 02.02.00 - Carta della rete idrografica principale*” allegata al PdA e le dorsali principali di deflusso a scolo naturale e alternato sono rappresentate dal fiume Dese e dallo scolo Bazzera Alta che si sviluppano nella parte settentrionale del comune di Martellago, dal Rio Storto che attraversa il comune in posizione centrale da ovest a est, dal fiume Marzenego e dagli scoli Roviego e Dosa che si sviluppano nella parte meridionale, tutti con verso di deflusso da nord-ovest a sud-est con recapito finale nella Laguna di Venezia.

L'ambito oggetto del PdR ricade nel sottobacino “*Scolo Dosa*”.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, dall'analisi dell'elaborato “*03.01.00 - Carta degli allagamenti storici*” del PdA, è possibile evidenziare come nell'immediato intorno dell'ambito oggetto di PdR, rispettivamente lungo via Cavino, a nord ovest e via Stazione a est, sussistano delle situazioni di allagamento puntuale segnalate dal Comune di Martellago, *Figura 15/3*.

Tale situazione di puntuale allagamento viene confermata e ripresa anche nell'elaborato "03.02.00 - Carta delle principali criticità idrauliche" del PdA, Figura 16/3, che individua per un ambito più vasto, nel quale è ricompreso anche l'ambito oggetto del PdR, una "Scheda di criticità" individuata con il n. 3. Proprio alla luce della succitata criticità, l'elaborato "05.01.00 - Carta degli interventi" del PdA, individua nelle immediate vicinanze dell'ambito oggetto di PdR alcuni interventi puntuali e lineari e relativi alla succitata "Scheda di criticità n. 3", finalizzati alla messa in sicurezza puntuale dell'ambito. Tali interventi, immediatamente attinenti all'ambito del PdR, come evidenziato in Figura 17/3, sono rispettivamente il n. 16 relativo a "nuovo pozzetto di collegamento tra condotte", il n. 139 relativo a "nuova condotta di collegamento" e il n. 140 relativo a "riattivazione condotta per by-pass".

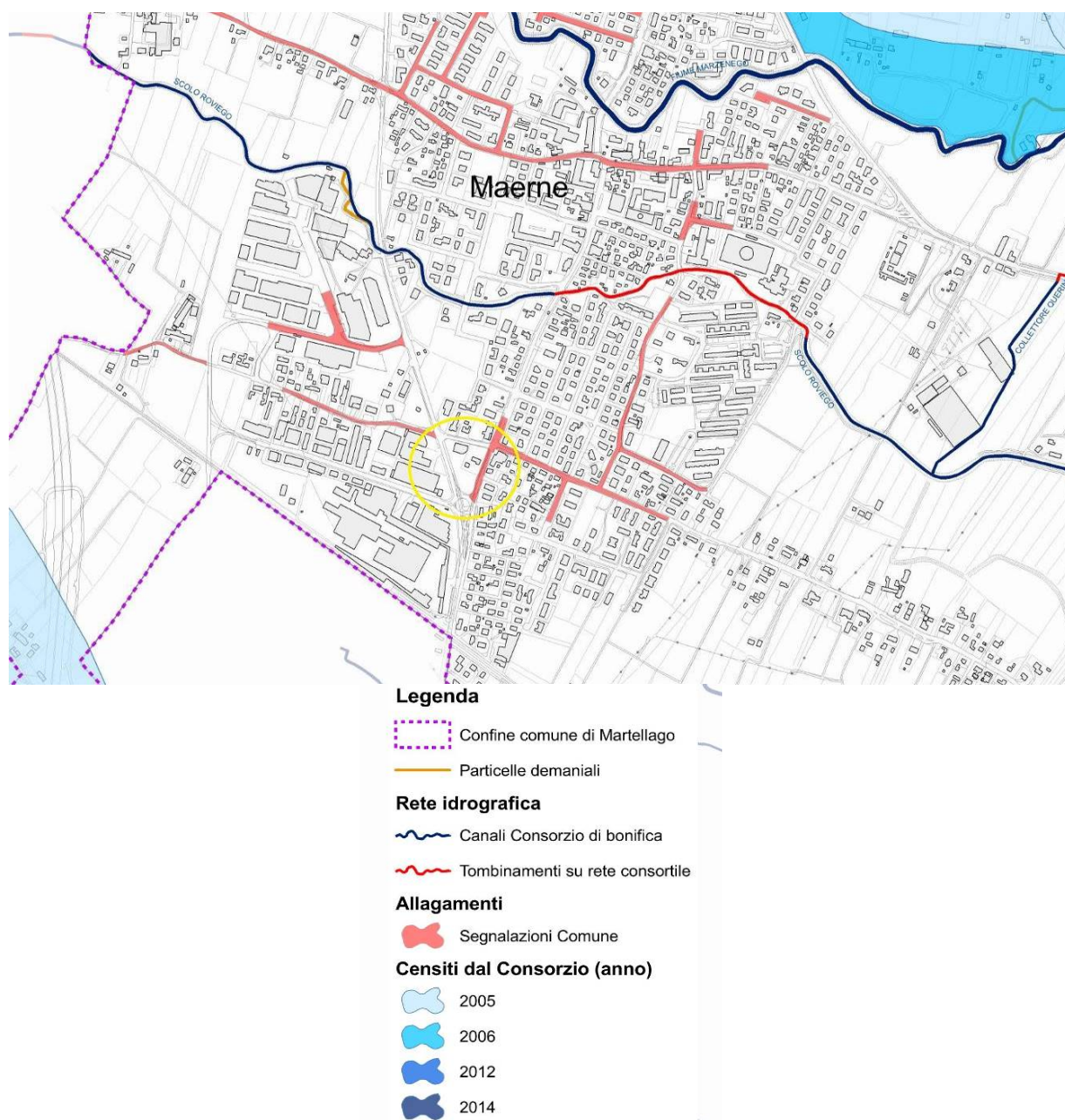


Figura 15/3: Ambito del PdR (in giallo) e allagamenti storici  
(Fonte: Estratto modificato "03.01.00 - Carta degli allagamenti storici", del PdA)

Si può quindi osservare come l'ambito oggetto del PdR non sia direttamente interessato da criticità proprie e che le criticità idrauliche presenti siano comunque già stati individuati interventi puntuali e lineari che andranno ad agire sulle condotte di scolo esistenti delle acque meteoriche, come evidenziato nei paragrafi precedenti relativamente allo stato dell'ambiente e nello specifico delle matrici "Acqua" e "Sicurezza e salute umana" e alle quali si rimanda per gli approfondimenti.

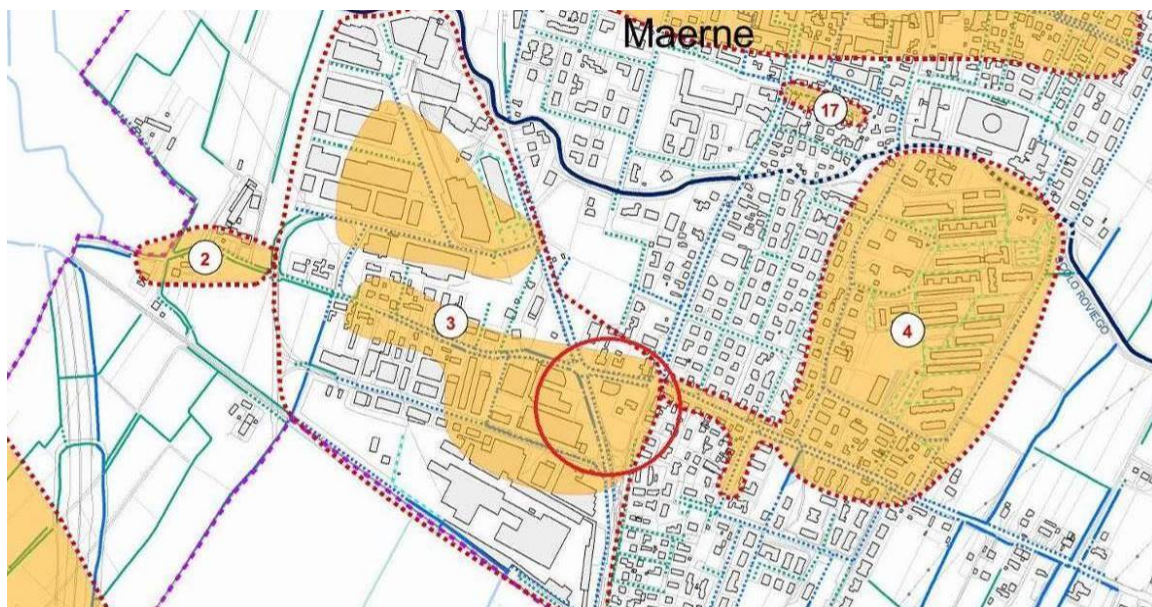


Figura 16/3: Ambito del PdR (in rosso) e criticità idrauliche  
(Fonte: Estratto modificato "03.02.00 - Carta delle principali criticità idrauliche", PdA)

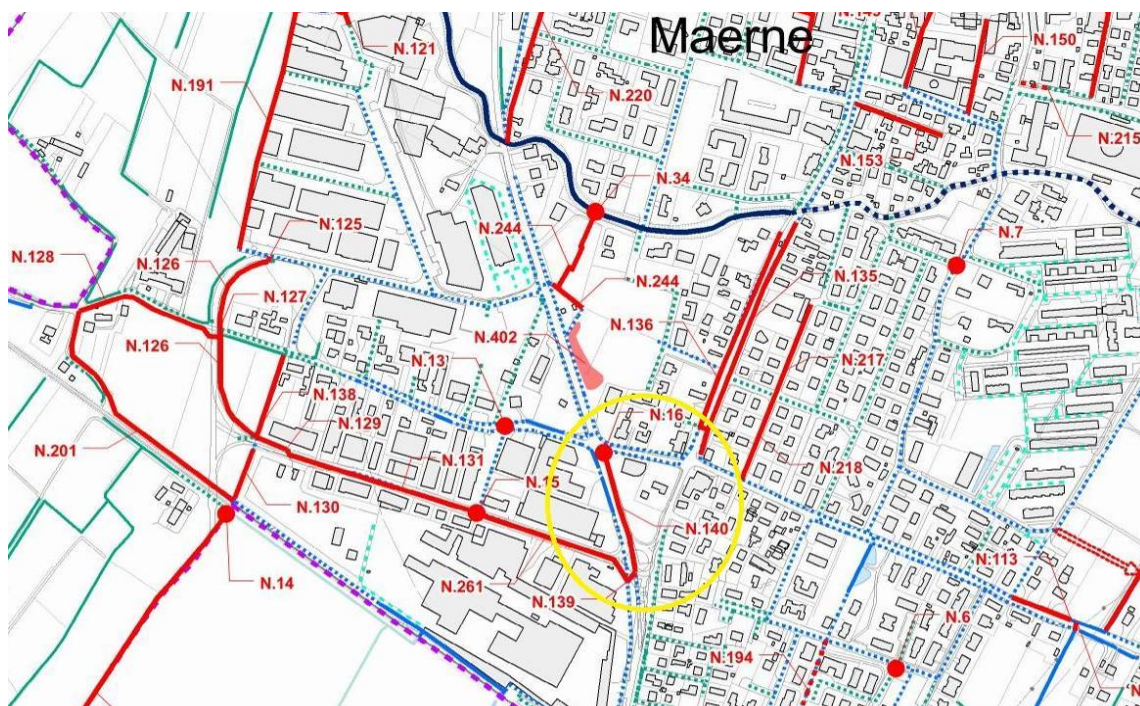


Figura 17/3: Ambito del PdR (in giallo) e interventi previsti  
(Fonte: Estratto modificato "05.01.00 - Carta degli interventi", PdA)

### 3.4. Piano di Tutela delle Acque

Con il Piano di Tutela delle Acque, PTA, la Regione del Veneto individua gli strumenti per la protezione e la conservazione della risorsa idrica, in applicazione del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., Parte terza, e in conformità agli obiettivi e alle priorità d'intervento formulati dalle autorità di bacino.

Complessivamente, il PTA definisce gli interventi di protezione e risanamento dei corpi idrici superficiali e sotterranei e l'uso sostenibile dell'acqua, individuando le misure integrate di tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, che garantiscano anche la naturale autodepurazione dei corpi idrici e la loro capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

Il PTA regola gli usi in atto e futuri, che devono avvenire secondo i principi di conservazione, risparmio e riutilizzo dell'acqua per non compromettere l'entità del patrimonio idrico e consentirne l'uso, con priorità per l'utilizzo potabile, nel rispetto del minimo deflusso vitale in alveo e adotta le misure volte ad assicurare l'equilibrio del bilancio idrico come definito dall'autorità di bacino territorialmente competente, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., e tenendo conto dei fabbisogni, delle disponibilità, del deflusso minimo vitale, della capacità di ravvenamento della falda e delle destinazioni d'uso della risorsa compatibili con le relative caratteristiche qualitative e quantitative. Relativamente al PdR in oggetto, è prevista l'obbligatorietà dell'allacciamento alla rete delle acque meteoriche e alla rete fognaria la cui depurazione è gestita da Veritas S.p.A. e quindi non si verificheranno scarichi di reflui di alcuna tipologia, né sul suolo, né nel sottosuolo e quindi non sono possibili criticità relativamente al succitato PTA.

### 3.5. Piano Direttore 2000

Il "*Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia - Piano Direttore 2000*", aggiorna i precedenti atti emanati, a seguito della Legge speciale per Venezia, al fine di completare il disinquinamento della Laguna e del suo Bacino Scolante.

Approvato con DCRV 24/2000, il "*Piano Direttore 2000*", elaborato ai sensi dell'art. 3 della LR 17/1990, integra ed aggiorna il precedente Piano Direttore del 1991 (approvato con DCR 19 dicembre 1991, n. 255) anche in attuazione a quanto disposto dall'ordinanza del Ministero dell'Ambiente 1 ottobre 1996 e dai decreti del Ministro dell'Ambiente di concerto con il Ministro dei Lavori pubblici in data 23 aprile 1998, 9 febbraio 1999 e 30 luglio 1999. Si applica quanto disposto dal Piano direttore 2000, per quanto non previsto dal Piano di Tutela delle Acque. In particolare, definisce lo stato dell'ambiente lagunare e del bacino idrografico in esso immediatamente sversante, fissa gli obiettivi di disinquinamento, individua le linee guida e le strategie operative relativamente agli interventi proposti nei settori civile ed urbano diffuso, industriale, agricolo-zootecnico e del territorio, anche con riguardo all'abbattimento delle emissioni gassose, alla gestione dei rifiuti ed alla bonifica dei siti inquinati, stima il fabbisogno finanziario e detta normative di attuazione.

Ricordando che trovano piena applicazione i contenuti del predetto PTA, si evidenzia comunque anche per il “*Piano Direttore 2000*”, che il PdR non prevede scarichi di reflui di alcuna tipologia, né sul suolo, né nel sottosuolo, in quanto vige per lo stesso l’obbligo del collegamento alla rete delle acque meteoriche e alla rete fognaria gestita da Veritas S.p.A. e quindi non sono possibili criticità relativamente alla presente pianificazione.

### **3.6. Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio del Consorzio di bonifica Acque Risorgive**

Al fine della pianificazione delle proprie attività i Consorzi di bonifica devono dotarsi di un proprio strumento di programmazione denominato Piano generale di bonifica e di tutela del territorio, PGBTT/Piano generale di bonifica. Il Piano generale di bonifica, è lo strumento che definisce, sulla base delle disposizioni regionali, delle eventuali linee guida e specifica situazione territoriale, le linee fondamentali dell’azione della bonifica sul territorio, nonché le principali attività, opere ed interventi da realizzare. Con DGR 102/2010, la Regione Veneto ha inoltre approvato, quali linee guida vincolanti per la predisposizione del Piano generale di bonifica e di tutela del territorio dei Consorzi di bonifica del Veneto, il “*Documento propedeutico ai Piani generali di bonifica e di tutela del territorio dei Consorzi di bonifica del Veneto*”. Il Consorzio ha approvato, tramite Delibera n° 29/2016 del 22.02.2016 dell’Assemblea Consorziale, per quanto di propria competenza, il Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio, PGBTT.

Il PdR, anche in considerazione che non sono previsti scarichi di reflui sulla rete consortile, né lavori che possono in alcun modo confliggere con le previsioni del PGBTT in quanto la trasformazione prevista è relativa ad un ambito di consolidato già urbanizzato e posto all’interno della zona urbana, è quindi assolutamente coerente, se non addirittura non pertinente, con le previsioni del PGBTT.

### **3.7. Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia**

Il Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino scolante nella laguna di Venezia è stato adottato con DGR n. 401 del 31.03.2015. Nel caso del bacino scolante nella Laguna di Venezia, la Regione del Veneto ha ritenuto opportuno adottare il Piano di Assetto Idrogeologico – parte idraulica - da tempo predisposto dagli Uffici della Sezione Difesa del Suolo.

I fenomeni idraulici che si sviluppano nel bacino oggetto del PAI generalmente non danno luogo a condizioni di reale pericolo per l’incolumità delle persone, quanto piuttosto creano condizioni di disagio per le persone e danni di diversa entità alle cose; aspetto in base al quale quantificare il livello di rischio insistente sul territorio. Conseguentemente il PAI non ha ritenuto di poter individuare aree con grado di rischio pari a R4 e ha quindi definito una matrice che permetta, a partire dalla vulnerabilità e la pericolosità, di definire il grado di rischio dell’area in esame.

L'ambito oggetto del PdR, come praticamente tutto il territorio comunale ricade, ai sensi del PAI del bacino scolante nella laguna di Venezia, in "P1 - Pericolosità moderata area soggetta a scolo meccanico". Considerazione questa già completamente assunta e considerata nella redazione del "Piano delle Acque Comunale – Aggiornamento 2018".

Ciò considerato, non si ravvisano situazioni di criticità relativamente alle trasformazioni previste dal PdR rispetto alla pianificazione del "Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia".

### **3.8. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni**

I piani di gestione del rischio di alluvioni, PGRA, Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs. 49/2010, coordinati a livello di distretto idrografico, sono strumenti di gestione atti a ridurre le conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche connesse con le alluvioni e che riguardano tutti gli aspetti della gestione del rischio e in particolare la prevenzione, la protezione e la preparazione, comprese le previsioni dei fenomeni alluvionali e i connessi sistemi di allertamento.

I Piani sono stati redatti sulla base di mappe della pericolosità e del rischio di alluvione individuate, diversamente dai Piani di Assetto idrogeologico precedenti, per diversi ambiti di rischio e per tre scenari di differente frequenza.

Alla redazione dei piani hanno concorso, nelle more della costituzione dei Distretti, le Autorità di bacino nazionali che hanno anche tenuto un ruolo di coordinamento delle attività e le Regioni sia per la parte della Difesa del Suolo che per la parte di Protezione Civile.

La Direttiva Quadro relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi da alluvioni, Direttiva 2007/60/CE, ha l'obiettivo di istituire in Europa un quadro coordinato per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvione che è principalmente volto a ridurre le conseguenze negative per la salute umana nonché a ridurre i possibili danni all'ambiente, al patrimonio culturale e alle attività economiche connesse con i fenomeni in questione.

Vengono di seguito riportate le mappe del PGRA rispettivamente relative a:

- Altezze idriche scenario di alta probabilità - HHP (TR = 30 ANNI), Figura 18/3;
- Altezze idriche scenario di media probabilità - HMP (TR = 100 ANNI), Figura 19/3;
- Altezze idriche scenario di bassa probabilità - HLP (TR = 300 ANNI), Figura 20/3.

Come evidenziato, l'ambito oggetto di PdR non ricade in nessuno scenario di probabilità, per nessuna altezza idrica.

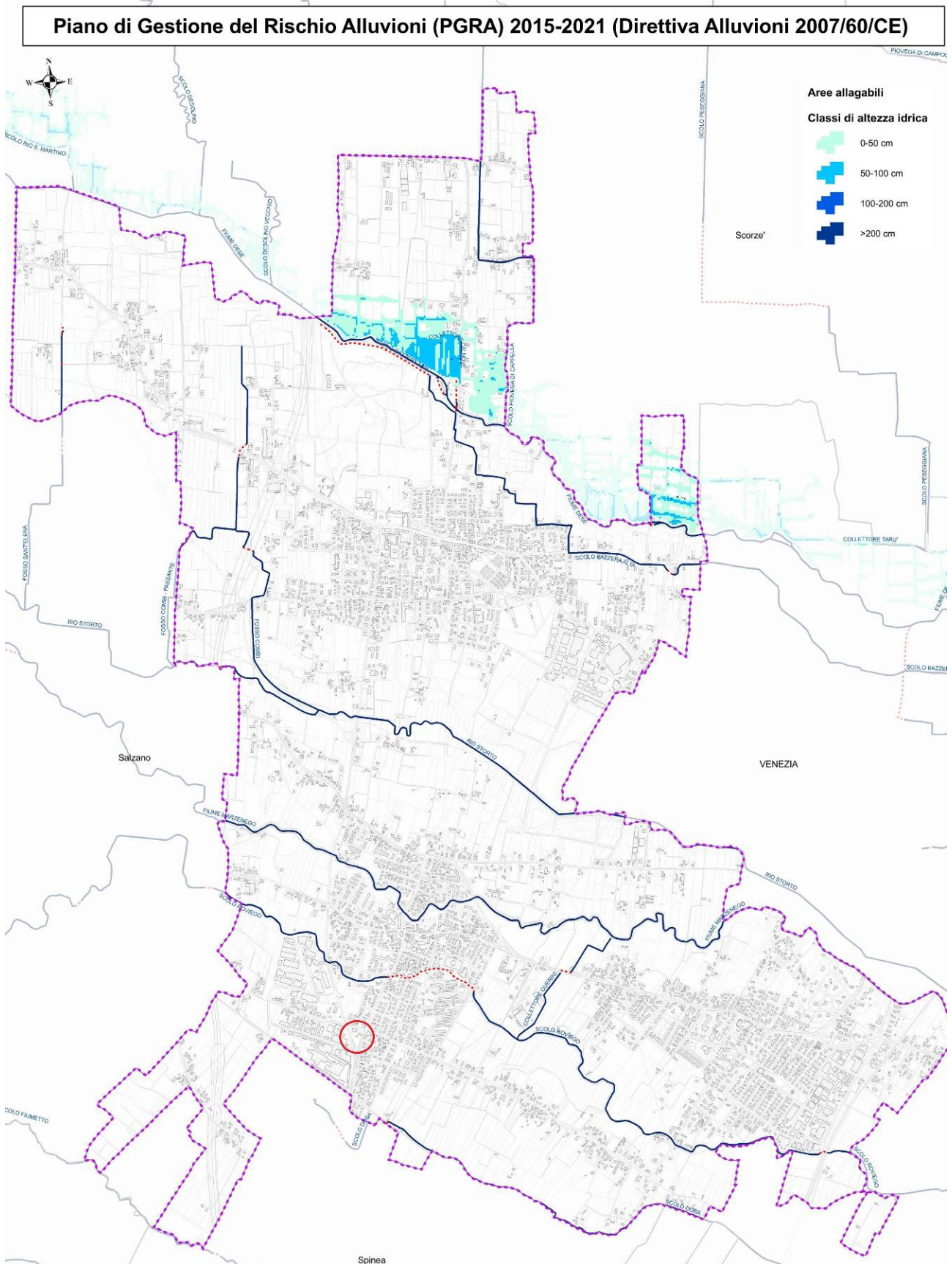


Figura 18/3: Ambito oggetto di PdR e altezze idriche scenario di alta probabilità - HHP (TR = 30 ANNI)  
(Fonte: Estratto modificato "03.03.00 - Carta del rischio, della pericolosità e dei vincoli", PdA)



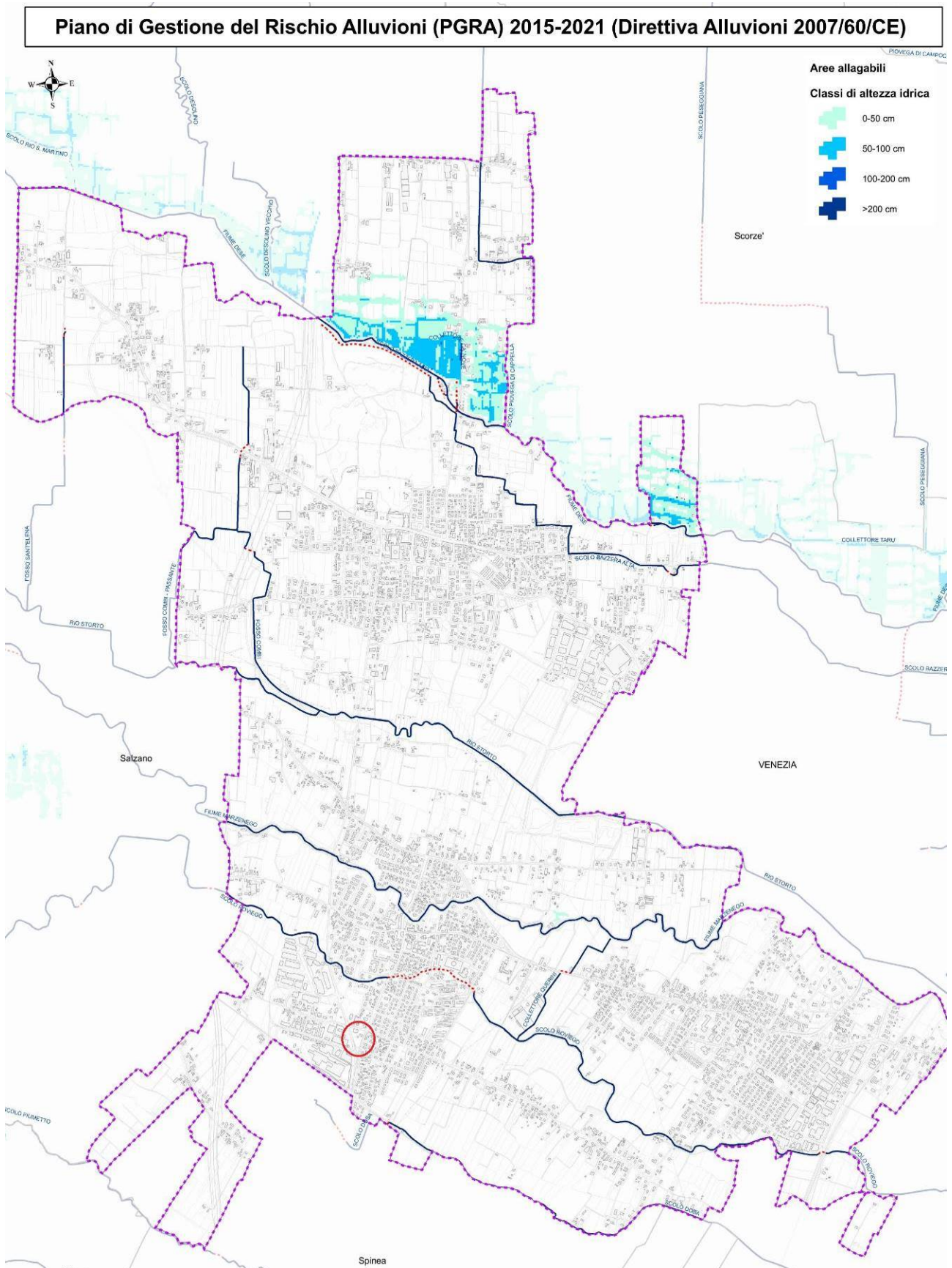


Figura 19/3: Ambito oggetto di PdR e altezze idriche scenario di media probabilità - HMP (TR = 100 ANNI)  
 (Fonte: Estratto modificato "03.03.00 - Carta del rischio, della pericolosità e dei vincoli", PdA)

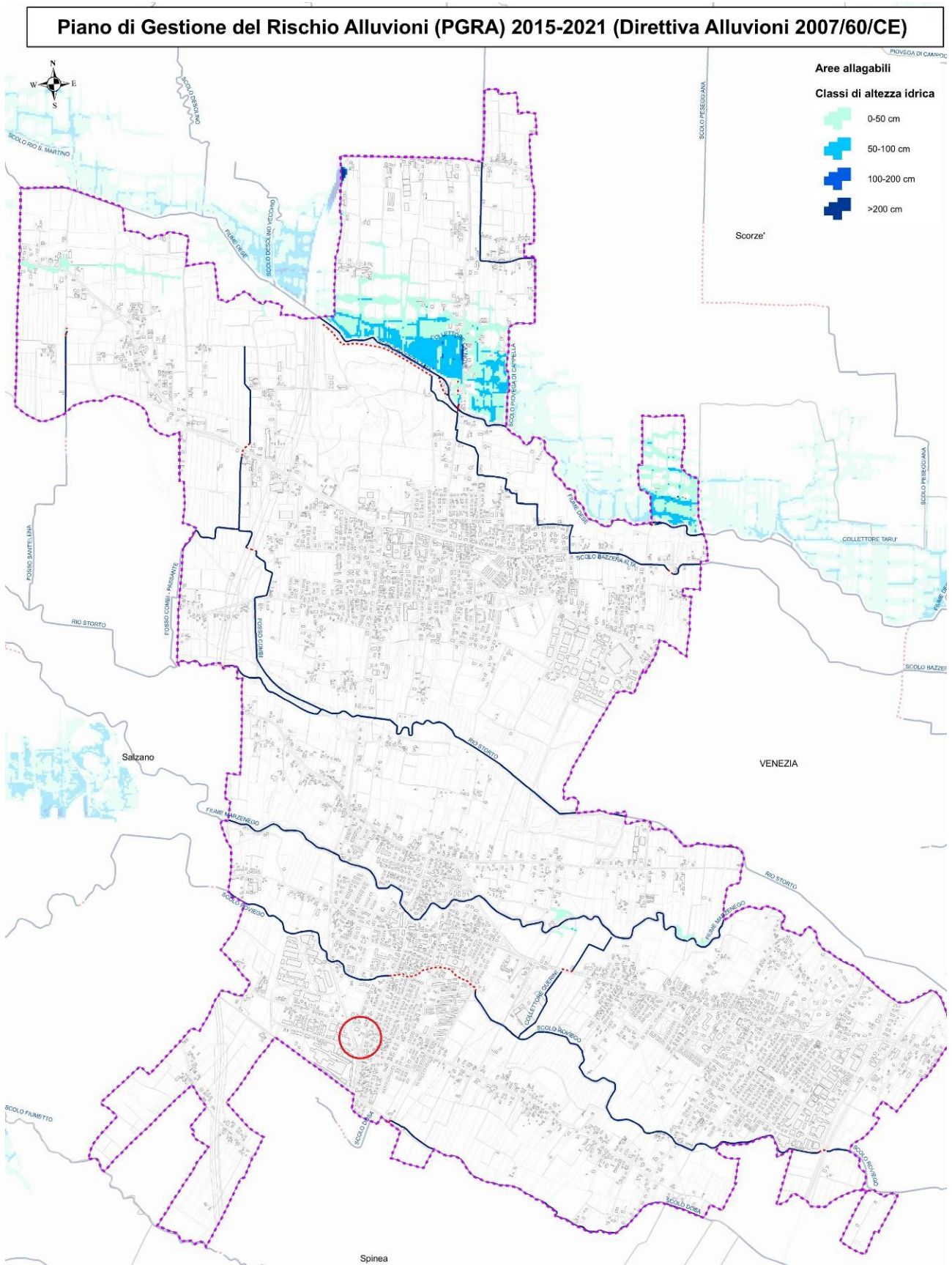


Figura 20/3: Ambito oggetto di PdR e altezze idriche scenario di bassa probabilità - HLP (TR = 300 ANNI)  
 (Fonte: Estratto modificato "03.03.00 - Carta del rischio, della pericolosità e dei vincoli", PdA)

### 3.9. Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera

A seguito dell'entrata in vigore della Direttiva sulla Qualità dell'Aria (Direttiva 2008/50/CE) e del relativo D.Lgs. 155/2010 di recepimento, la Regione Veneto ha avviato il processo di aggiornamento del vigente Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera, approvato dal Consiglio Regionale Veneto con deliberazione n. 57 dell'11 novembre 2004 (BUR n. 130 del 21/12/2004).

L'aggiornamento del documento di Piano è indispensabile per allineare le future politiche regionali di riduzione dell'inquinamento atmosferico con gli ultimi sviluppi di carattere conoscitivo e normativo che sono emersi a livello europeo, nazionale e interregionale. Il presente Piano tiene conto innanzitutto dei principi ambientali definiti in ambito comunitario, in particolare del principio di integrazione delle politiche per una migliore tutela dell'ambiente, di cui all'art. 11 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea. La pianificazione di azioni integrate e condivise tra i diversi ambiti decisionali è strumento indispensabile per la promozione di uno sviluppo sostenibile.

Il Comune di Martellago rientra secondo la classificazione del *"Progetto di riesame della zonizzazione del Veneto D.Lgs. 155/2010"*, nella zonizzazione *"IT0508 – Agglomerato di Venezia"*.

Relativamente al PdR in oggetto, tenuto conto che secondo quanto evidenziato nell'elaborato, *"Tavola A13 – Prontuario di Mitigazione Ambientale"*, *"... le costruzioni a progetto saranno caratterizzate da massiccio impiego di fonti di energia rinnovabile. In più è prevista l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sulle coperture con potenza di picco di 44 kWp. Tali scelte progettuali concorreranno inoltre a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> in fase operativa, allo scopo di ridurre l'emissione di gas serra ed inquinanti in atmosfera"*, è possibile ritenere che l'attuazione del PdR sia assolutamente coerente con la presente pianificazione di settore.

## **4. IL PIANO DI RECUPERO**

### **4.1. Documentazione del PdR**

Secondo quanto evidenziato nella *“Richiesta Permesso di Costruire pratica SUAP 2018-199 del 07/05/2018, prot. 12646 del 08/05/2018 per nuova costruzione di fabbricato commerciale ricadente in ambito del “Piano di Recupero B.36 – Maerne”, Ditta: LIDL Italia srl”, inoltrata al Comune di Martellago, i documenti tecnici sviluppati e trasmessi per il PdR sono, “... comprensivi degli elaborati contenenti precise disposizioni plano-volumetriche del fabbricato privato ai sensi dell’art. 23 del D.P.R. 380/2001”, da:*

- 01 rev.03 - Estratti
- 02 rev.03 - Planimetria stato di fatto
- 02.1 rev.01 - Planimetria rilievo alberature
- 03 rev.08 - Planimetria stato di progetto
- 03.1 rev.05 - Planimetria inserimento urbanistico
- 03.2 rev.05 - Particolari esecutivi opere di urbanizzazione
- 04 rev.06 - Planimetria standard aree da cedere
- 05.1 rev.06 - Planimetria stato di progetto sottoservizi rete Enel, Telecom, acquedotto, acque nere
- 05.2 rev.05 - Planimetria stato di progetto sottoservizi acque meteoriche
- 05.3 rev.06 - Planimetria stato di progetto sottoservizi illuminazione e segnaletica
- 05.4 rev.05 - Planimetria stato di progetto antincendio, rete idranti, accesso mezzi soccorso
- 05.5 rev.05 - Planimetria viabilità mezzi carico/scarico
- 06 rev.06 - Fabbricato, pianta stato di progetto
- 07 rev.04 - Fabbricato, prospetti e sezioni stato di progetto
- 08 rev.04 - L.13/1989 Accessibilità barriere architettoniche
- 09 rev.04 - Pianta antincendio
- 10 rev.01 - Scarichi – Estratti, planimetria, particolari
- 11 rev.00 - Accesso carraio su S.P.36 – estratti planimetrie
- 12 rev.00 - Accesso carraio su S.P.36 – piante, sezioni
- 13 rev.01 - Impianto elettrico – Planimetria illuminazione
- 14 rev.01 - Impianto elettrico – Planimetria fotovoltaico
- 15 rev.01 - Impianto meccanico – Climatizzazione e ventilazione
- 16 rev.01 - Impianto elettrico – Layout impianto
- A01 rev.05 - Relazione tecnica
- A02 rev.02 - Documentazione fotografica
- A03 rev.02 - Autocertificazione norme igienico sanitarie

- A04 rev.02 - *Relazione D.Lgs. 28/2011 fonti rinnovabili*
- A05 rev.02 - *Relazione DGR 774/2009 dispositivi anticaduta*
- A06 rev.02 - *Relazione L. 13/1989 Relazione accessibilità barriere architettoniche*
- A07 rev.02 - *Relazione tecnica fognature*
- A08 rev.02 - *Relazione tecnica antincendio*
- A09 rev.03 - *Relazione tecnica invarianza idraulica*
- A10 rev.02 - *NTA*
- A11 rev.02 - *Schema convenzione*
- A12 rev.02 - *CME opere urbanizzazione*
- A13 rev.02 - *Prontuario mitigazione ambientale*
- A14 rev.01 - *Relazione illuminotecnica parcheggio pubblico*
- A15 rev.01 - *Relazione illuminotecnica parcheggio privato*
- A16 rev.01 - *Relazione impianto elettrico*
- A17 rev.01 - *Relazione impianto meccanico*
- A18 rev.01 - *Render*
- A19 rev.01 - *Vinca*
- 01\_MICPT18 061 - *Relazione Studio Impatto Viabilistico*
- 02\_MICPT18 061 - *Allegati Studio Impatto Viabilistico*
- *VPIA Valutazione previsionale di impatto acustico*
- *Accesso carraio S.P.36 – modulo richiesta*
- *Modulo richiesta Consorzio*
- *Modulo richiesta VVF*
- *Ricevute versamenti*

#### **4.2. Descrizione del PdR**

Il presente progetto di Piano, prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale nel “*Piano di Recupero (PdR)*” di cui alla “*Scheda d’Intervento Edilizio Unitario - Maerne B.36*” in Maerne di Martellago (VE) via Circonvallazione, su terreno censito catastalmente al Fg. 14 mappali 221-460-1347-1723-1724, per conto della ditta LIDL Italia srl.

Dal punto di vista generale, come già evidenziato in precedenza, il PdR prevede, a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti, la realizzazione di un fabbricato commerciale per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non, con una superficie netta di vendita pari a 1.376,66 mq; i rimanenti spazi sono dedicati a locali tecnici, spogliatoi, transito merci ed uffici.

Nello specifico, la “Scheda di Repertorio B.36 Maerne” è riferita ad un Piano di Recupero di iniziativa privata. Il piano è caratterizzato dalla presenza dell’attività produttiva ex LR 11/87, scheda d’intervento n. 7 dell’anno 1989 e sono altresì presenti fabbricati residenziali con accesso da via Stazione.

Sul lato sud dell’ambito di intervento è prevista un’area destinata a parcheggio pubblico da cedere al Comune di Martellago.

La presente proposta di Piano di Recupero, recepisce le indicazioni riportate nella “Scheda di Repertorio B.36” sia in merito alla realizzazione del parcheggio pubblico sia in merito alla realizzazione dell’accesso al lotto da via Stazione. È inoltre intenzione del Soggetto Attuatore mantenere l’accesso esistente su via Circonvallazione e la realizzazione di un fabbricato commerciale, viste le caratteristiche, risulta comunque conforme alla ZTO “B”.

Le previsioni di Piano su via Cavino sono altresì rispettate, sia per il mantenimento del senso unico di marcia che per il mantenimento della pista ciclopedonale esistente; in aggiunta a ciò il progetto di Piano di Recupero prevede la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede in corrispondenza dell’intersezione tra via Cavino e via Circonvallazione in modo da dare continuità ai percorsi pedonali dell’intero ambito di intervento. Le aree verdi previste in corrispondenza delle intersezioni di via Cavino con via Circonvallazione e via Stazione sono state ridistribuite nel progetto del Piano di Recupero con lo scopo di ottimizzarle rispetto al progetto in essere; in particolare sono state poste in prossimità dei parcheggi in modo da offrire degli spazi verdi anche all’interno delle aree a parcheggio, che altrimenti non sarebbero stati previsti; inoltre una significativa area verde con alberature locali è stata posizionata lungo via Stazione in modo da curare l’inserimento del nuovo fabbricato commerciale nel rispetto degli edifici residenziali esistenti posti lungo via Stazione ed in corrispondenza dell’intersezione tra via Stazione e via Cavino.

La scheda “B.36” prevede la cessione di un’area a parcheggio al Comune; i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e per la realizzazione del parcheggio pubblico saranno eseguiti contestualmente ai lavori di esecuzione del fabbricato e dei parcheggi a servizio dell’attività commerciale, con i dati tecnici di cui in *Tabella 1/4*.

<b>Scheda Maerne B.36</b>	
Superficie catastale ambito	8.265,00 mq
Superficie reale da rilievo	7.983,04 mq
Area da cedere a parcheggio da piano minima	1.261,00 mq
Altezza massima edifici da piano	12,50 m
Volume massimo previsto da piano	9.200,00 mc
Volume fabbricato in progetto	9.185,22 mc

*Tabella 1/4: Dati tecnici di progetto della “Scheda di Repertorio B.36”  
(Fonte: “Tavola A01 – Relazione Tecnica”)*

Nel dettaglio, secondo quanto evidenziato nella "Relazione Tecnica", il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale complessivamente di superficie pari a 1.971,01 mq, con una superficie netta di vendita pari a 1.376,66 mq, sviluppato in parte su un piano fuori terra ed in parte al piano primo per una superficie di 133,72 mq (per quanto riguarda la zona uffici e spogliatoi) e con altezza massima pari a 7,03 metri dal p.c., *Figura 1/4*.



*Figura 1/4: Inserimento urbanistico del nuovo edificio commerciale  
(Fonte: Estratto modificato "Tavola 03.1 – Planimetria inserimento urbanistico")*

L'edificio è posizionato sul lato est del lotto a ridosso di via Stazione; la parte sud invece è destinata ad un'area a parcheggio pubblico da cedere in conformità a quanto previsto dalla "Scheda di Repertorio B.36", precedentemente evidenziata. L'area destinata a parcheggio pubblico sarà priva di recinzioni; sul lato nord, in corrispondenza di via Cavino è presente un'area di 1.050,00 mq già di proprietà del Comune. Nell'ambito del PdR la fermata dell'autobus su via Stazione verrà spostata verso nord di circa 30 metri. La porzione del lotto situata ad ovest, ovvero lungo la SP36 - via Circonvallazione sarà destinata invece a parcheggio per il nuovo punto vendita.

Le superfici a parcheggio privato e pubblico sono distinte e superate da apposita segnaletica verticale ed orizzontale. I sottoservizi saranno anch'essi separati sia per quanto concerne lo smaltimento delle acque, sia per quanto concerne l'illuminazione pubblica. Verranno eseguite per entrambi i parcheggi le predisposizioni necessarie per l'installazione di colonnine per la ricarica delle auto elettriche secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Allo stato attuale sono presenti cinque accessi carrabili, in particolare uno su via Circonvallazione, tre su via Cavino ed uno su via Stazione. Il progetto prevede il mantenimento dell'accesso esistente su via Circonvallazione con allargamento dello stesso a 8,32 metri, l'allargamento di un accesso presente su via Cavino a 11,00 metri e la realizzazione di un nuovo accesso da via Stazione, come previsto dalla "Scheda di Repertorio B.36". I restanti accessi presenti verranno chiusi.

Le aree a verde sono previste in corrispondenza delle aiuole dei parcheggi e lungo via Stazione tra il fabbricato ed il marciapiede, dove verrà realizzata una siepe costituita da essenze arboree locali/autoctone. Lungo via Stazione è prevista la realizzazione di n. 4 posti auto e di una pista ciclopedonale adiacente. In corrispondenza del fronte nord si trova una rampa per il carico/scarico con una banchina dotata di una copertura mobile.

L'edificio sarà realizzato mediante una struttura in calcestruzzo prefabbricata costituita da pilastri, pannelli di tamponamento, travi e tegoli di copertura. Il fronte sud e una parte del fronte ovest in corrispondenza della bussola d'ingresso presentano una facciata vetrata a tutt'altezza, dove saranno posizionate le insegne commerciali della ditta. Le pareti dell'edificio saranno tinteggiate di colore bianco e a ridosso del marciapiede per un'altezza di 50 cm circa verrà realizzata una fascia tinteggiata di colore grigio.

I serramenti sono previsti in alluminio anodizzato con vetrocamera e di colore grigio e in corrispondenza della cornice di copertura del fabbricato verrà realizzato un rivestimento con facciata ventilata in pannelli di alluminio tipo *Alucobond* di colore *Silver Metallic*, *Figura 2/4* e *Figura 3/4*.

Sul lato est invece è previsto il canale di gronda con i pluviali di scarico delle acque meteoriche.

La copertura è prevista in lamiera grecata con inserimento di lucernari apribili in policarbonato dotati di rete anticaduta e di pannelli fotovoltaici. Tutti i locali saranno dotati dei requisiti minimi per quanto riguarda gli standard di illuminazione ed aerazione e a tal scopo le superfici finestrate saranno apribili e si dividono in parte a parete ed in parte a soffitto. La pavimentazione interna sarà realizzata con



piastrelle in gres porcellanato. I marciapiedi e i percorsi pedonali esterni vengono realizzati in betonelle e/o piastrelle in ceramica antigeliva.



*Figura 2/4: Rendering – fotoinserimento, vista da nord  
(Fonte: Estratto modificato "Tavola A18 – Relazione Assonometrie – Render)*



*Figura 3/4: Rendering – fotoinserimento, vista da sud - ovest  
(Fonte: Estratto modificato "Tavola A18 – Relazione Assonometrie – Render)*

#### **4.2.1. Le norme di Piano**

Nell'elaborato "Tavola A10 – Norme Tecniche Attuazione", come per altro già richiamate in precedenza, sono indicate le norme tecniche di attuazione del PdR, che di seguito si riportano e a cui ci si dovrà necessariamente ed obbligatoriamente attenere in fase di attuazione del PdR.

##### **“ARTICOLO 1 – OGGETTO E CONTENUTI**

- 1. La presente normativa disciplina l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano di Recupero "Maerne B.36" come da ambito territoriale identificato in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e precisato nell'elaborato Tav 01 allegato alle presenti norme.*
- 2. Tutte le attività urbanistico-edilizie da realizzarsi nell'ambito come sopra definito sono disciplinate, per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, dal Piano Vigente e relative norme tecniche.*
- 3. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione i seguenti elaborati:*

*Tav 01 Estratti*

*Tav 02 Planimetria stato di fatto*

*Tav 03 Planimetria stato di progetto*

*Tav 04 Standard*

*Tav 05.1 Sottoservizi Enel, Telecom, Acquedotto, Acque nere*

*Tav 05.2 Sottoservizi Acque meteoriche*

*Tav 05.3 Rete illuminazione e segnaletica*

##### **ARTICOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE E COMPARTI**

- 1. Previo rilascio dell'idoneo titolo edilizio e sottoscrizione della convenzione attuativa allegata in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, nell'ambito di P.d.R. sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio previste dall'art. 3, co. 1, D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa la demolizione dei fabbricati esistenti.*
- 2. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.*

##### **ARTICOLO 3 – DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DELLE OPERE PRIVATE**

*Il dimensionamento e le destinazioni d'uso ammessi sono i seguenti:*

- volumetria massima 9.200 mc con destinazione commerciale/direzionale, comunque idonea all'insediamento di strutture di vendita, previo rilascio di apposita autorizzazione secondo la legislazione commerciale vigente.*
- distanza dai confini 5 m*
- distanza da strada provinciale 15 m*
- altezza massima dei fabbricati 12,50 m*

#### **ARTICOLO 4 – DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le dotazioni per opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito di P.d.R. sono identificate nella tavola 03 e 04 nel rispetto della misura minima richiesta dalla legge e dal P.I. vigente e sono le seguenti:

- Parcheggi pubblici: superficie minima 1.261 mq
- Percorsi pedonali: 322,67 mq
- Verde: 205,80 mq

2. I costi assunti dal soggetto attuatore per la realizzazione delle aree per urbanizzazione saranno ammessi a scomputo degli oneri tabellari dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ARTICOLO 5 – DISPOSIZIONI FINALI**

*Il presente P.d.R., salva l'eventuale e residua ultrattività prevista dalla legislazione vigente, ha validità decennale dalla data della sua approvazione definitiva.”.*

#### **4.2.2. Schema di convenzione di lottizzazione**

La proposta di PdR è ovviamente accompagnata da uno schema di convenzione, “Tavola A11 – Schema di convenzione” e alla quale si rimanda per l'analisi completa dell'articolazione dello “Schema” medesimo, che risulta funzionale all'articolazione delle previsioni di Piano, governandone l'attuazione e la sostenibilità. L'articolazione dello “Schema” proposto è la seguente.

*“Premesse*

*Art. 1 - Attuazione del piano*

*Art. 2 - Dichiarazione di proprietà*

*Art. 3 - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione - monetizzazione*

*Art. 4 - Servitù pubbliche*

*Art. 5 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria*

*Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione*

*Art. 7 - Direzione dei lavori*

*Art. 8 - Varianti non sostanziali*

*Art. 9 - Collaudo*

*Art. 10 - Manutenzione delle Opere - responsabilità*

*Art. 12 - Permesso di costruire per i fabbricati – Agibilità*

*Art. 13 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - oneri di urbanizzazione*

*Art. 14 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - costo di costruzione*

*Art. 15 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche*

*Art. 16 - Vigilanza*

*Art. 17 - Consegna delle aree e delle opere*

*Art. 18 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione*

*Art. 19 – Cauzione*

*Art. 20 - Disposizioni finali*

*Art. 21 - Adeguamento delle clausole*

*Allegati”.*

Oltre ad alcune parti, ovviamente prettamente urbanistiche, lo “*Schema*” detta una serie di caratteristiche fondamentali al fine della presente valutazione di sostenibilità ambientale del Piano, quali per esempio le modalità di attuazione e l’obbligatorietà di esecuzione delle opere di urbanizzazione e l’ovvia necessità di collettamento ai sottoservizi a reti presenti, come del resto già evidenziato e richiamato nelle precedentemente descritte “*Norme Tecniche Attuazione*” del PdR.

#### **4.2.3. Verifica della “Scheda di repertorio”, opere di urbanizzazione e sottoservizi**

Secondo quanto evidenziato nella “*Relazione Tecnica*”, la “*Scheda di Repertorio B.36 Maerne*”, come più volte evidenziato, è riferita ad un Piano di Recupero di iniziativa privata e il PdR è caratterizzato dalla presenza di un’attività produttiva ex L.R. 11/87, “*Scheda d’intervento n. 7*”, dell’anno 1989; sono presenti altresì fabbricati residenziali con accesso da via Stazione. Le indicazioni della scheda sono indirizzate alla realizzazione, attraverso il PdR, di edifici in linea. Sul lato sud dell’ambito di intervento è prevista un’area destinata a parcheggio pubblico da cedere al Comune di Martellago. La proposta di PdR recepisce le indicazioni riportate nella “*Scheda di Repertorio B.36*”, sia in merito alla realizzazione del parcheggio pubblico sia in merito alla realizzazione dell’accesso al lotto da via Stazione. È inoltre intenzione del Soggetto Attuatore mantenere l’accesso esistente su via Circonvallazione e la realizzazione di un fabbricato commerciale è conforme alla ZTO “B”.

Le previsioni di Piano su via Cavino sono altresì rispettate, sia per il mantenimento del senso unico di marcia che per il mantenimento della pista ciclopedonale esistente; in aggiunta a ciò il progetto di PdR prevede la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede in corrispondenza dell’intersezione tra via Cavino e via Circonvallazione in modo da dare continuità ai percorsi pedonali dell’intero ambito di intervento. Le aree verdi previste in corrispondenza delle intersezioni di via Cavino con via Circonvallazione e via Stazione sono state ridistribuite nel progetto del PdR con lo scopo di ottimizzarle rispetto al progetto in essere; in particolare sono state poste in prossimità dei parcheggi in modo da offrire degli spazi verdi anche all’interno delle aree a parcheggio, che altrimenti non sarebbero stati previsti; inoltre una significativa area verde con alberature locali/autoctone è stata posizionata lungo via Stazione in modo da curare l’inserimento del nuovo fabbricato commerciale nel rispetto degli edifici residenziali esistenti posti lungo via Stazione ed in corrispondenza dell’intersezione tra via Stazione e via Cavino.

Secondo quanto evidenziato puntualmente nella “*Relazione Tecnica*”, “*Si ritiene pertanto che il Piano di Recupero proposto raccolga tutte le indicazioni riportate nella Scheda di Repertorio B.36 Maerne*

ottimizzandole e calibrandole rispetto al progetto presentato, con l'obiettivo di ottenere un migliore inserimento globale dei singoli interventi puntuali previsti, mantenendo la visione d'insieme della Scheda", e quindi si prende atto e considerano rispettate le indicazioni urbanistiche vigenti.

Relativamente alle opere di urbanizzazione, come evidenziato nella "Documentazione", relativamente alle opere di urbanizzazione, allacciamenti e sottoservizi, sono stati approntati specifici documenti quali: "03.2 rev.05 - Particolari esecutivi opere di urbanizzazione", "04 rev.06 - Planimetria standard aree da cedere", "05.1 rev.06 - Planimetria stato di progetto sottoservizi rete Enel, Telecom, acquedotto, acque nere", "05.2 rev.05 - Planimetria stato di progetto sottoservizi acque meteoriche", "05.3 rev.06 - Planimetria stato di progetto sottoservizi illuminazione e segnaletica", "05.4 rev.05 - Planimetria stato di progetto antincendio, rete idranti, accesso mezzi soccorso", "10 rev.01 - Scarichi – Estratti, planimetria, particolari", "11 rev.00 - Accesso carraio su S.P.36 – estratti planimetrie", "12 rev.00 - Accesso carraio su S.P.36 – piante, sezioni" e "A12 rev.02 - CME opere urbanizzazione".

Nello specifico si rimanda anche al succitato art. 4 delle Norme Tecniche Attuazione, che relativamente alle opere di urbanizzazione evidenzia e dettaglia quanto segue:

#### **"ARTICOLO 4 – DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. *Le dotazioni per opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito di P.d.R. sono identificate nella tavola 03 e 04 nel rispetto della misura minima richiesta dalla legge e dal P.I. vigente e sono le seguenti:*

- *Parcheggi pubblici: superficie minima 1.261 mq*
- *Percorsi pedonali: 322,67 mq*
- *Verde: 205,80 mq*

2. *I costi assunti dal soggetto attuatore per la realizzazione delle aree per urbanizzazione saranno ammessi a scomputo degli oneri tabellari dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria."*

Inoltre, anche nel su richiamato "Schema di convenzione", sono dettate indicazioni puntuali con riferimento alle opere di urbanizzazione e nello specifico rispettivamente: "Art. 3 - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione – monetizzazione", "Art. 5 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione", "Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione", ...

Con riferimento ai sottoservizi e reti, si evidenzia come sono stato approntate tavole specifiche quali la "Tav 05.1 Sottoservizi Enel, Telecom, Acquedotto, Acque nere" e la "Tav 05.2 Sottoservizi Acque meteoriche". Il nuovo edificio commerciale, come già evidenziato, sarà collegato alle reti pubbliche disponibili, quali tutti i sottoservizi indicati, oltre alla rete delle acque meteoriche e alla rete fognaria. Nello specifico, nella "Tavola A07 – Relazione Tecnica Fognatura", si esplicita che, "Nel complesso, ci saranno gli scarichi di n° 2 WC e d una predisposizione. La fonte di approvvigionamento idrico sarà l'acquedotto, e le acque meteoriche verranno recapitate nella rete delle acque bianche comunali.

La rete fognaria sarà realizzata con tubazioni in PVC Ø160, pozzetti sifonati al piede di ogni colonna con sfiato prolungato fino al tetto, pozzetti di ispezione ad ogni confluenza o cambio di direzione,

pozzetto di allacciamento a scolatoio, posizionati secondo lo schema illustrato nella tavola grafica allegata.”.

#### 4.2.3.1. Sistema Idrico Integrato

Il Gruppo Veritas S.p.A. oltre a gestire la raccolta differenziata dei rifiuti come evidenziato al paragrafo 2.2.8. *Matrice “Rifiuti”*, gestisce anche l'intero *“Sistema Idrico Integrato”*. Infatti, Veritas gestisce il servizio idrico integrato in 29 Comuni del territorio metropolitano di Venezia e in 7 Comuni della provincia di Treviso.

Acquedotto. 5.700 km di reti sono alimentati da una storica rete di pozzi profondi, mentre solo una piccola parte dell'acqua trasportata proviene dai fiumi Adige, Sile e Livenza, dopo essere stata trattata in quattro potabilizzatori. Un sistema particolarmente efficiente che permette di affrontare gli immancabili picchi stagionali, anche in condizioni di siccità. Veritas eroga all'acquedotto civile circa 80 milioni di mc di acqua potabile: un'acqua tra le migliori d'Italia per qualità, caratteristiche e sapore, attentamente controllata.

Fognatura e depurazione. 3.100 km di fognatura convogliano 85 milioni di mc di reflui negli impianti di depurazione, dove le acque reflue vengono trattate prima di essere riutilizzate o reimmesse nell'ambiente. Il sistema idrico integrato possiede la certificazione di qualità ISO 9001/2015 e ISO 14001/2015 e si sviluppa in modo tale da adattarsi alle specifiche condizioni del territorio, mantenendo il pieno controllo sull'efficienza degli impianti e dei sistemi presenti nelle zone in cui si articola, tra cui per l'appunto il Comune di Martellago. Allo scopo di garantire la tutela dell'acqua, il servizio idrico integrato è soggetto alla regolamentazione e controllo di diversi soggetti e in particolare, Veritas applica i Regolamenti di acquedotto e di fognatura emanati dal Consiglio di Bacino Laguna di Venezia.

#### **4.2.4. Analisi/studi specialistiche correlate al progetto di PdR**

Direttamente connessi e necessari all'elaborazione del PdR, sono stati prodotti e integrati nel progetto di Piano medesimo, una serie di elaborati specialistici finalizzati a verificare puntualmente alcune caratteristiche di sostenibilità sociale, ambientale e antropica della proposta di PdR, conformemente alle prescrizioni normative vigenti.

#### 4.2.4.1. Barriere architettoniche

Tra la documentazione tecnica di Piano è, obbligatoriamente, presente anche la *“Tavola A06 – Relazione L. 13/1989 – Barriere Architettoniche”*, finalizzata a dimostrarne l'accessibilità anche alle persone con ridotte capacità motorie.

Nello specifico, nella succitata *“Relazione”*, si evidenzia che, *“Il presente progetto riguarda la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale al minuto.*

La realizzazione dell'edificio prevede che esso sia accessibile in tutte le parti (ad uso pubblico) da persone con ridotte capacità motorie. Nell'edificio commerciale sono previsti servizi dimensionati per le persone disabili. Gli accessi prevedono la realizzazione di rampe di raccordo di pendenza non superiore all'8% per colmare i piccoli dislivelli di quota. Nell'area esterna sono presenti n° 3 posti auto per il parcheggio pubblico e n° 2 posti auto per il parcheggio privato, dimensionati per i disabili e posti in prossimità dell'ingresso al fabbricato. Il percorso all'interno del fabbricato, nelle parti ad uso pubblico, è complanare ed eventuali piccoli dislivelli di quota dati da ragioni costruttive, verranno eventualmente superati con piccole rampe di raccordo. Le porte e i percorsi sono dimensionati secondo le disposizioni degli artt. 4.1.1, 8.1.1 e 8.0.2 del D.M. 236/89. La percorribilità all'interno del fabbricato non ha impedimenti dovuti alla differenza di quote (artt. 4.1.2 8.1.2 del D.M. 236/89) né alla presenza di arredi fissi (artt. 4.1.4 e 8.1.4 del D.M. 236/89) né alle dimensioni delle porte che consentono un agevole transito anche alle persone su sedia a ruote (artt. 4.1.1 e 8.1.1 del D.M. 236/89). Tutti gli apparecchi e accessori per impianti elettrici e di riscaldamento saranno posti a un'altezza compresa tra 40 e 140 cm. (art. 8.1.5 del D.M. 236/89).”.

#### 4.2.4.2. Fonti rinnovabili

Tra le relazioni tecniche specialistiche comprese nella documentazione di Piano è stata redatta anche la “Tavola A04 – Relazione D.Lgs. 28/2011 – Fonti rinnovabili” e alla quale si rimanda per un’analisi di dettaglio. Nello specifico, trattandosi della realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, mentre per la dimostrazione della copertura del fabbisogno di energia in fonte primaria ottenibile con l’installazione di pannelli solari o fonti rinnovabili alternative, “Si rimanda alla L. 10 che verrà depositata prima dell’inizio dei lavori”, nella “Relazione” è verificata la copertura di potenza elettrica derivante dall’installazione di pannelli fotovoltaici, evidenziando, nello specifico, che, “Il titolo edilizio abilitativo è presentato dopo il 1 Gennaio 2017 e il coefficiente K vale 50. Risulta pertanto un valore di potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili pari a:

$P_{min} = 1/K * S = 1/50 * 1975,63 = 39,53 \text{ kW}$ , essendo  $S=1975,63 \text{ mq}$ .

Nella copertura dell'edificio verrà installato un impianto fotovoltaico composto da n. 176 pannelli fotovoltaici da 250 W per una potenza nominale complessiva di 44 kW.”.

Viene quindi data evidenza del rispetto della normativa vigente relativamente all’approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

#### 4.2.4.3. Relazioni illuminotecniche

Tra le relazioni tecniche specialistiche comprese nella documentazione di Piano sono state redatte anche due relazioni illuminotecniche relativamente alla parte pubblica e a quella privata e nello specifico la “Tavola A14 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio pubblico” e la “Tavola A15 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio privato” e alle quali si rimanda per un’analisi di dettaglio.

Relativamente all'illuminazione esterna, sia nella parte privata, che in quella pubblica, dovranno quindi essere rispettate le indicazioni, tipologie, previsioni e prescrizioni di cui alle due relazioni illuminotecniche sopra richiamate, sia al fine di garantire un risparmio energetico derivante dall'utilizzo delle migliori e più confacenti tecnologie illuminanti, sia al fine del rispetto della normativa vigente relativamente alla diffusione dei fasci luminosi, anche al fine di non aumentare la brillantezza già presente trattandosi di un'area già fortemente urbanizzata e inserita in un contesto urbano.

#### 4.2.4.4. Invarianza idraulica

Tra le relazioni tecniche specialistiche comprese nella documentazione di Piano è stata redatta anche la *“Tavola A09 – Relazione Tecnica – Invarianza idraulica”* e alla quale si rimanda per un'analisi di dettaglio. Nella *“Relazione”* si evidenzia puntualmente che, *“La presente Relazione Idrologica ed Idraulica riguarda l'analisi idrologica ed il dimensionamento idraulico delle opere per il collettamento e lo smaltimento delle acque meteoriche previste per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale da realizzarsi in Comune di Martellago, loc. Maerne Via Circonvallazione.”*

Dopo aver individuato e dettagliato i due “sottobacini interni” di gestione delle acque meteoriche all'interno dell'ambito di PdR, nelle conclusioni della *“Relazione”* si evidenzia che, *“Le acque meteoriche laminate provenienti dalla nuova urbanizzazione in progetto, verranno convogliate nella condotta diam. 1000 esistente lungo Via Circonvallazione.”*

*A tal fine il progetto prevede il collegamento di tale condotta con le condotte esistenti su via Cavino ed il riporto in quota dei pozzetti attualmente sotto l'asfalto.”.*

Coerentemente con quanto già evidenziato nella presente Relazione Preliminare Ambientale, in considerazione alla necessità e disponibilità al collettamento delle acque meteoriche alla rete pubblica esistente.

#### 4.2.4.5. Studio di impatto viabilistico

A corredo del progetto di PdR è stato predisposto anche un apposito *“Studio di impatto viabilistico”*, finalizzato a verificare i livelli di servizio degli assi viari e delle intersezioni sulle quali insisteranno i nuovi flussi di traffico generati e attratti dalla nuova struttura di vendita. Come già evidenziato nel presente Rapporto Preliminare Ambientale, nonostante la struttura commerciale del PdR abbia superficie di vendita netta inferiore ai 1.500 mq e che quindi, ai sensi della normativa vigente, LR 50/2012 e disposizioni conseguenti, tale studio specialistico non sia previsto, si è provveduto comunque a fornire una valutazione delle tratte stradali e intersezioni interessate per un raggio di 500 m rispetto ai punti di accesso all'area del PdR.

Le conclusioni del predetto *“Studio di impatto viabilistico”*, a seguito di misurazioni e microsimulazioni e verifica dei LOS per un intorno di 500 m su assi viari e intersezioni, evidenziano che, *“l'analisi, sviluppata sulla base di ipotesi trasportistiche opportunamente ponderate, dimostra che a seguito*



*della realizzazione della nuova struttura commerciale l'attuale rete infrastrutturale sarà in grado di assorbire agevolmente il traffico futuro previsto.”.*

#### 4.2.4.6. Valutazione previsionale di impatto acustico

A corredo del progetto di PdR è stato predisposto anche un apposito studio di *“Valutazione di impatto acustico, prodotto in ambiente esterno; Realizzazione nuovo fabbricato commerciale, ubicato tra la S.P. 36 e via Stazione, località Maerne di Martellago (VE)”*, finalizzato, per l'appunto, a verificare la compatibilità del futuro intervento commerciale, da realizzarsi con il PdR, con i livelli di pressione sonora esistenti e compatibili con i Valori Limite previsti dalla legge.

A seguito dei rilievi e delle valutazioni previsionali effettuate, le conclusioni della predetta *“Valutazione previsionale di impatto acustico”* evidenziano che, *“Considerato i rilievi fonometrici effettuati, Visto le sorgenti sonore ed i rispettivi Livelli di potenza sonora, Atteso la classificazione acustica comunale e i rispettivi Valori limite, si dichiara che la futura attività lavorativa effettuata dal Committente, produrrà dei Livelli di pressione sonora compatibili con i Valori Limite previsti dalla legge.*

*Si ricorda che durante le prime fasi di esercizio delle attività suindicate, dovranno essere effettuati alcuni monitoraggi acustici (in numero sufficiente) al fine di verificare i livelli stimati in fase previsionale.”.*

La valutazione previsionale impone quindi dei monitoraggi acustici in fase di esercizio, al fine di verificare i livelli acustici previsionali stimati.

#### 4.2.4.7. Prontuario di mitigazione ambientale

Tra la documentazione specialistica e a supporto del Piano, è stata redatta anche la *“Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale”*, per altro già richiamata all'interno del presente Rapporto Preliminare Ambientale e alla quale si rimanda per un'analisi di dettaglio.

Come evidenziato, il Prontuario, *“... ha la finalità di valutare potenziali criticità indotte dall'opera di progetto sull'ambiente, nonché definire e adottare opportuni interventi che permettano la mitigazione e la compensazione degli eventuali impatti derivanti dalle azioni di progetto, sia durante la fase di realizzazione dell'opera, che quella di esercizio”.*

Nelle *“conclusioni”* del *“Prontuario”*, si evidenzia che, *“...il nuovo complesso commerciale, oggetto della presente relazione tecnica, sia stata progettata nel rispetto e nel risparmio di risorse energetiche nei materiali da costruzione e nei consumi di gestione.*

*L'elevato impiego di fonti di energia rinnovabile in cooperazione con l'impiego di sistemi ad alta efficienza faranno in modo di ridurre le emissioni di gas inquinanti in atmosfera. Il confort all'interno degli involucri edilizi sarà garantito dall'inerzia termica e dall'alto isolamento acustico, mentre gli stessi esternamente non impatteranno sull'ambiente grazie all'elevata permeabilità delle aree*

*pavimentate, alla piantumazione di essenze arboree ed alla realizzazione di impianti ad alta efficienza energetica.*

*Si deduce pertanto che il progetto suddetto è caratterizzato da elevati standard di sostenibilità energetico ed ambientale.”.*

Pertanto, si prescrive la corretta e continua verifica e applicazione dei contenuti del succitato “*Prontuario Mitigazione Ambientale*”, in quanto finalizzato a valutare e mitigare costantemente le eventuali criticità indotte dall’attuazione della previsione del PdR, sia in fase di attuazione/costruzione, che nella fase di esercizio del complesso commerciale.

## 5. PRINCIPALE EFFETTI ATTESI

### 5.1. Premessa generale

L'analisi svolta nei quadri precedentemente esaminati e gli studi specialistici redatti a supporto della pianificazione del PdR ha consentito di definire quali potrebbero essere i principali effetti sulle matrici ambientali, paesaggistiche e antropiche che è ragionevole attendersi dall'attuazione del progetto del Piano di Recupero, PdR.

Come diffusamente evidenziato e descritto, il presente PdR prevede, a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti, la realizzazione di un fabbricato commerciale per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non, con una superficie di vendita netta pari a 1.376,66 mq; i rimanenti spazi sono dedicati a locali tecnici, spogliatoi, transito merci ed uffici.

Dal punto di vista urbanistico, la "Scheda di Repertorio B.36 Maerne" è riferita ad un Piano di Recupero di iniziativa privata. Il piano è caratterizzato dalla presenza dell'attività produttiva ex LR 11/87, scheda d'intervento n. 7 dell'anno 1989 e sono altresì presenti fabbricati residenziali con accesso da via Stazione. Le indicazioni della scheda sono indirizzate alla realizzazione, attraverso il Piano di Recupero, di edifici in linea. Sul lato sud dell'ambito di intervento è prevista un'area destinata a parcheggio pubblico da cedere al Comune di Martellago. Il Piano di Recupero, recepisce le indicazioni riportate nella "Scheda di Repertorio B.36" sia in merito alla realizzazione del parcheggio pubblico sia in merito alla realizzazione dell'accesso al lotto da via Stazione.

I dati tecnici complessivi del PdR possono essere riassunti come in *Tabella 1/5*.

#### DATI TECNICI:

Zona prevista da P.I.	Scheda Maerne B.36
Superficie catastale ambito	8.265,00 mq
Superficie reale da rilievo	7.983,04 mq
Area da cedere a parcheggio da piano	1.261,00 mq
Altezza massima edifici da piano	12,50 m
Volume massimo previsto da piano	9.200,00 mc
Superficie coperta fabbricato in progetto	PT 1.971,01 mq P1 133,72 mq
	TOT 2.104,73 mq
Altezza massima fabbricato in progetto	7,03 m
Volume fabbricato in progetto	9.132,25 mc
Superficie minima a parcheggio (0,8 mq/mq)	1.576,80 mq
Superficie a manovra e parcheggio di progetto	1.808,05 mq
Superficie a verde in progetto	205,80 mq
Superficie di vendita	1.376,66 mq
Superficie da cedere ad uso parcheggio pubblico	1.347,67 mq
Superficie da cedere per percorsi esterni	322,67 mq
Superficie da cedere complessiva	1670,34 mq

*Tabella 1/5: Dati tecnici complessivi del PdR  
(Fonte: Estratto "Tavola 03 – Planimetria – Stato di progetto")*

## 5.2. Consumo di suolo

Con riferimento al consumo di suolo, si evidenzia come il PdR è relativo ad un ambito già urbanizzato, posto all'interno di un contesto urbano e urbanisticamente individuato dalla strumentazione vigente, PAT, come "Ambito di urbanizzazione consolidata". Si tratta quindi di un recupero e riuso di un ambito già urbanizzato, prevedendo altresì una serie di misure di mitigazione, così come individuate nell'elaborato "Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale", oltre ad una corretta gestione delle acque meteoriche, dei reflui fognari che dovranno essere collettati all'esistente rete delle fognature nere e ad un'attenta progettazione e gestione delle aree a verde e delle aree idonee destinate alla raccolta dei rifiuti, qualora richiesta dall'ente preposto.

Pertanto, come per altro già evidenziato nell'analisi della matrice corrispondente, ai sensi di quanto previsto dalla LR 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", non vi è "consumo di suolo", in quanto l'ambito ricade nel consolidato del PAT, trattandosi di un intervento di demolizione, riorganizzazione urbanistica in consolidato e complessivamente di rigenerazione urbana.

## 5.3. Rifiuti da demolizione - Terre e rocce da scavo

Come evidenziato, nella scheda, è prevista la demolizione di alcuni edifici presenti nell'ambito oggetto del PdR. Infatti, secondo quanto precedentemente evidenziato, nell'ambito insistono

- un'attività commerciale composta da un fabbricato ad uso officina costituito da:
  - un corpo principale realizzato prima del 1959, ovvero prima dell'entrata in vigore del P.R.G. del Comune di Martellago;
  - un corpo in ampliamento autorizzato con Autorizzazione del Comune di Martellago n. 68/114 del 24/08/1970;
  - un corpo in ampliamento oggetto di Condono Edilizio presentato in data 27/09/1986 prot. 14901.
- fabbricati residenziali realizzati prima del 1959.

Tali edifici dovranno essere demoliti per consentire l'attuazione del PdR con la costruzione della nuova media struttura di vendita, con superficie netta di vendita inferiore a 1.500 mq, *Tabella 1/5*.

Nello specifico delle attività di demolizione, con DGRV 1773/2012 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato una Linea Guida recante "Modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione. D.Lgs. 03.04.2006 e s.m.i., n. 152; L.R. 3/2000". Con tale documento sono state fornite un insieme di indicazioni operative per una migliore gestione delle problematiche legate alla produzione e alla gestione dei rifiuti nel settore delle costruzioni e demolizioni sia nel luogo di produzione, sia negli impianti in cui questi vengono trasformati in nuovi prodotti.

Secondo quanto puntualmente evidenziato da ARPAV (<https://www.arpa.veneto.it/temi-ambientali/rifiuti/rifiuti-speciali/particolari-categorie-di-rifiuto/rifiuti-da-costruzione-e-demolizione>), il Documento affronta i vari aspetti connessi con la produzione e la gestione di tali rifiuti, sia nel luogo di produzione (cantiere), sia negli impianti - fissi e mobili, operanti con autorizzazione ordinaria o in regime semplificato - in cui questi vengono trasformati in nuovi prodotti.

Particolare risalto assume l'incentivazione della cosiddetta "demolizione selettiva", che dovrà essere attentamente rispettata, quale soluzione più efficace per ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti e per favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate.

Inoltre, con DGRV 1060 del 24 giugno 2014, modificata con DGRV 439/2018 sono state approvate le *"Modalità operative per la gestione e l'utilizzo nel settore delle costruzioni di prodotti ottenuti dal recupero di rifiuti"*.

Quindi relativamente alle operazioni di demolizione degli edifici presenti, si dovrà prestare particolare attenzione al pieno rispetto delle succitate normative e nello specifico alle *"Modalità operative per la gestione e l'utilizzo nel settore delle costruzioni di prodotti ottenuti dal recupero di rifiuti"*. Parimenti, seppur limitate ed afferenti ad un ambito già urbanizzato e poste all'interno del centro urbano, dovrà essere posta particolare attenzione alla gestione delle terre e rocce da scavo. Infatti, come nel caso dei rifiuti da demolizione, sul sito di ARPAV (<https://www.arpa.veneto.it/temi-ambientali/suolo/terre-e-rocce-da-scavo>), sono puntualmente evidenziati gli step necessari per una corretta gestione delle terre e rocce da scavo. Nel dettaglio, con l'entrata in vigore del DPR 120/2017 sono state ricomprese in un unico corpo normativo tutte le disposizioni relative alla gestione delle terre e rocce da scavo.

Il DPR 120/2017 prevede che il produttore delle terre e rocce da scavo invii ad ARPAV, e ai comuni del luogo di produzione e dei luoghi di utilizzo, una dichiarazione relativa alle caratteristiche dei materiali da scavare secondo le modalità definite all'art. 21, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo. La Regione del Veneto ha fornito indicazioni sulle modalità per la compilazione e l'invio delle dichiarazioni nei due casi possibili, ovvero di utilizzo del materiale di scavo al di fuori del cantiere di produzione (*Circolare n. 353596 del 21/8/2017*), oppure di riutilizzo del materiale nello stesso sito di produzione (*Circolare n. 127310 del 25/3/2014 con allegato il Modello di autocertificazione*). Come evidenziato anche da ARPAV, per ulteriori chiarimenti sulla gestione delle terre e rocce da scavo e l'applicazione del DPR 120/2017 si può far riferimento alle *"Linee guida (LG) sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo di terre e rocce da scavo (TRS)"* emanate dal Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, SNPA.

Anche nel caso della gestione delle terre e rocce da scavo, come per la gestione dei rifiuti da demolizione, si richiama il pieno rispetto della normativa vigente relativamente alla corretta gestione delle due tipologie sopra evidenziate e derivanti rispettivamente dalla demolizione dei fabbricati

esistenti e dalle terre e rocce da scavo derivanti dalle lavorazioni da eseguirsi nell'ambito del PdR a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti.

#### 5.4. Questioni ambientali

Dal punto di vista dell'inserimento delle previsioni del PdR nel contesto ambientale precedentemente esaminato, si evidenzia come dalle analisi svolte, l'unica indicazione è che sostanzialmente l'intero territorio comunale ricade, dal punto di vista della pericolosità idraulica, in un ambito "*P1 - Pericolosità moderata area soggetta a scolo meccanico*", come del resto gran parte del territorio regionale.

L'ambito del PdR come più volte evidenziato, ricade all'interno del consolidato, in un'area completamente urbanizzata inserita in un contesto antropizzato e circondata da assi viari e relativi sottoservizi, tra cui il sistema di gestione e collettamento delle acque meteoriche. Nel dettaglio si evidenzia come non sussistano situazioni di pericolosità idraulica relativamente all'ambito del PdR, che risulta completamente esterno anche rispetto a tutti gli scenari di allagabilità (30, 100 e 300 anni) previsti dal "*Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 2015-2021*".

Come già evidenziato in precedenza e con riferimento agli allagamenti storici di cui al "*Piano delle Acque Comunale (PdA)*", dall'analisi dell'elaborato "*03.01.00 - Carta degli allagamenti storici*" è possibile osservare come nell'intorno dell'ambito oggetto di PdR, rispettivamente lungo via Cavino a nord ovest e via Stazione a est, sussistano situazioni di allagamento puntuale segnalate dal Comune di Martellago. Tale situazione di puntuale allagamento viene confermata e ripresa anche nell'elaborato "*03.02.00 - Carta delle principali criticità idrauliche*" del PdA, che individua per un ambito più vasto, ricomprendente anche l'ambito del PdR, una "*Scheda di criticità*" individuata con il n. 3. Proprio alla luce della succitata criticità, l'elaborato "*05.01.00 - Carta degli interventi*" del PdA, individua nelle immediate vicinanze dell'ambito oggetto di PdR alcuni interventi puntuali e lineari e relativi alla citata "*Scheda di criticità n. 3*", finalizzati alla messa in sicurezza puntuale dell'ambito; tali interventi, immediatamente attinenti all'ambito del PdR, sono rispettivamente il n. 16 relativo a "*nuovo pozzetto di collegamento tra condotte*", il n. 139 relativo a "*nuova condotta di collegamento*" e il n. 140 relativo a "*riattivazione condotta per by-pass*" e per i dettagli si rimanda al paragrafo "*2.2.12.1. Rischi naturali – Pericolosità idraulica e allagamenti storici*".

Le opere di urbanizzazione relative al PdR prevedono comunque anche il collettamento delle acque meteoriche con il potenziamento, rifacimento e creazione di un by-pass proprio relativamente alle reti delle acque bianche. Non si ritiene pertanto che gli interventi previsti dal PdR possano aggravare la situazione idraulica generale, che non presenta comunque significatività particolari, in quanto trattasi di situazioni puntuali per le quali, a livello comunale, sono già stati definiti gli interventi da realizzarsi. Inoltre, né il competente consorzio di bonifica, né l'autorità di bacino evidenziano situazioni di evidenti e rilevanti criticità per l'area in oggetto.

Non sono prevedibili effetti significativi sulla matrice acqua sotterranea/sottosuolo in quanto non è prevista la produzione di reflui industriali, né di altri reflui se non collettati alle reti delle acque nere e meteoriche, come per altro obbligatoriamente previsto anche dalle Norme Tecniche del PdR e indicato anche nella bozza di convenzione esaminata.

Non sono inoltre previste lavorazioni particolari nel sottosuolo, se non quelle derivanti dalla realizzazione delle opere del PdR che prevedono comunque la realizzazione di un edificio commerciale sviluppato fuori terra ed avente un'altezza massima pari a 7,03 m e dove le fondazioni previste sono del tipo a plinto isolato per quanto riguarda la struttura portante e fondazione continua per l'appoggio dei pannelli di tamponamento esterno.

### **5.5. Inserimento nel contesto vincolistico e paesaggistico**

Come già sviluppato al paragrafo 2.2.9. *Matrice "Patrimonio culturale, architettonico, archeologico e paesaggistico"* e al quale si rimanda per la trattazione dettagliata, le analisi compiute relativamente alla situazione vincolistica e paesaggistica dell'ambito oggetto di PdR, non hanno evidenziato per lo stesso la presenza di elementi aventi alcun particolare carattere di tutela o particolari elementi generatori di vincolo; si rileva solo a est, oltre via Stazione, la presenza di un edificio classificato come *"Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale"*, art. 7 – 28 delle NTA del PAT di Martellago, che risulta comunque completamente esterno rispetto all'ambito oggetto di PdR.

L'attuazione del PdR non comporterà alterazioni dell'aspetto paesaggistico esistente, in quanto, secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, il PdR prevede la realizzazione di una struttura commerciale con altezze e caratteristiche coerenti con il contesto attuale, senza stravolgerne l'impianto, anche in considerazione della presenza verso ovest di un ambito commerciale – produttivo con edifici anche maggiormente sviluppati in altezza rispetto a quanto previsto dal PdR, anche secondo quanto evidenziato nell'elaborato *"Tavola A18 – Relazione Assonometrie Render"*.

Inoltre, l'inserimento urbanistico risulta coerente con il contesto trattandosi dell'attuazione di previsioni dello strumento urbanistico vigente e per l'appunto coerente e compatibile con l'esistente ZTO "B".

### **5.6. Traffico attratto - indotto**

Secondo quanto evidenziato nei paragrafi 2.2.13. *Matrice "Traffico e viabilità"* e 4.2.4.5. *"Studio di impatto viabilistico"*, è stato appositamente redatto uno *"Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione – Elaborato 02 – Allegati)"*, seppur non previsto dalla normativa vigente in quanto trattasi di media struttura di vendita con superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq e per la quale non è prescritta l'analisi dell'impatto viabilistico, con il quale si è provveduto a fornire una descrizione delle tratte stradali interessate per un raggio di 500 m rispetto ai punti di accesso all'area del PdR.

Dalla *"Studio di impatto viabilistico"* si evince come le principali direttrici infrastrutturali afferenti all'area sono rappresentate dalla SP36 e via Circonvallazione, via Stazione, via Cavino, via Frassinelli e via

Primo Maggio e dalle intersezioni limitrofe, ovvero l'intersezione a rotatoria tra via Circonvallazione sud, via Stazione, via Circonvallazione nord e via Primo Maggio, l'intersezione a raso tra via Stazione sud, via Frassinelle, via Stazione nord e via Cavino e l'intersezione a raso tra via Circonvallazione sud, via Cavino est, via Circonvallazione nord e via Cavino ovest.

Per l'analisi puntuale di ciascun asse viario e di ciascuna intersezione, si rimanda allo "Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione – Elaborato 02 – Allegati)", allegato al PdR.

Nello "Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione)", si evidenzia come, "... lo stato attuale delle viabilità è stato descritto grazie ad un preciso ed accurato rilievo automatico e manuale dei flussi veicolari che attualmente caricano la rete, ...", inoltre, "le valutazioni dei livelli di servizio sono state eseguite mediante un software microsimulativo, ...".

Le conclusioni del predetto "Studio di impatto viabilistico", a seguito delle succitate misurazioni e microsimulazioni e verifica dei LOS per un intorno di 500 m su assi viari e intersezioni, evidenziano che, "l'analisi, sviluppata sulla base di ipotesi trasportistiche opportunamente ponderate, dimostra che a seguito della realizzazione della nuova struttura commerciale l'attuale rete infrastrutturale sarà in grado di assorbire agevolmente il traffico futuro previsto", Figura 1/5.

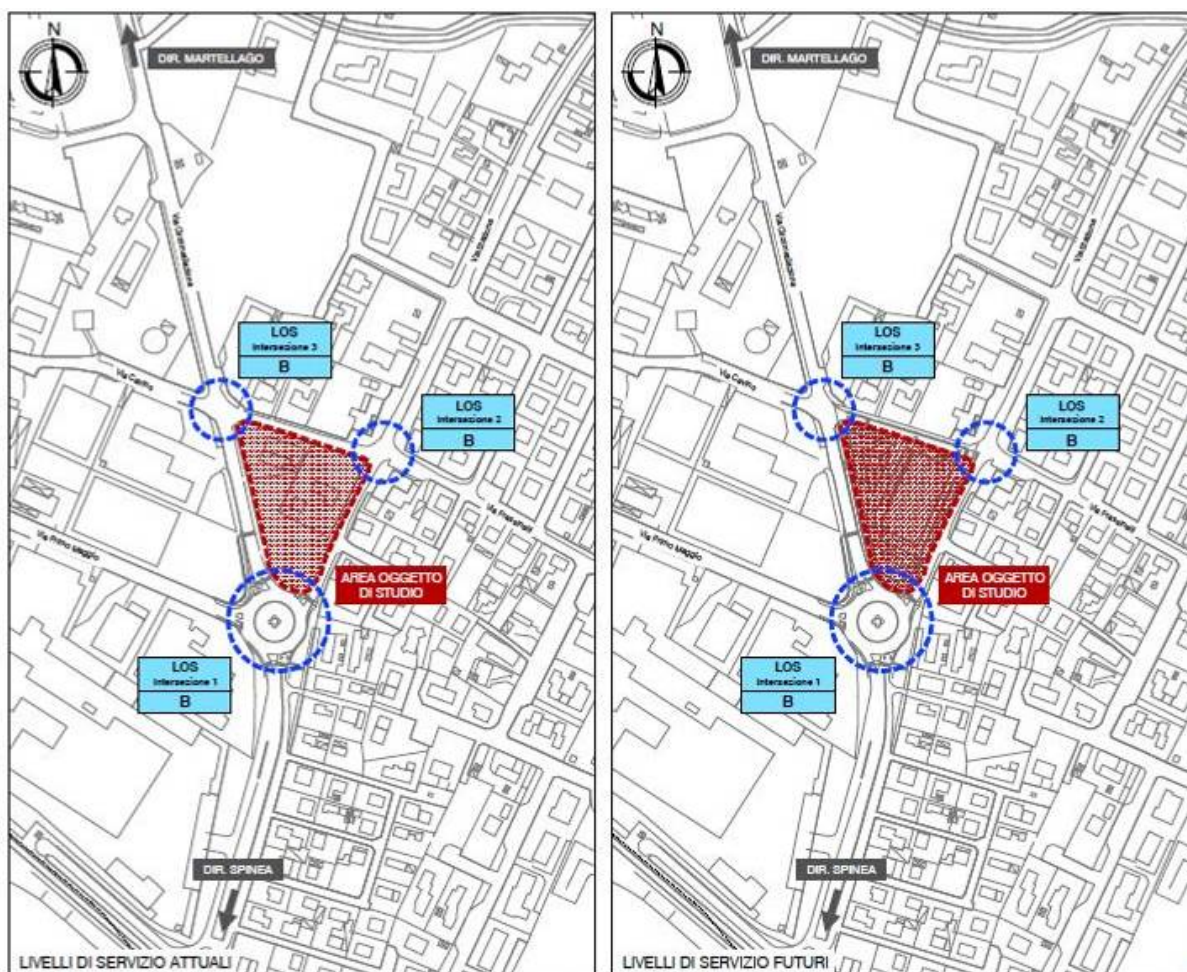


Figura 1/5: Ambito oggetto di PdR e livelli di servizio attuali e futuri  
(Fonte: Estratto modificato "Studio di Impatto viabilistico – Elaborato 02 – Allegati")



Dall'analisi di quanto evidenziato in *Figura 1/5* e dai dati, comprensivi di rilievi e microsimulazioni, contenuti dello "Studio di impatto viabilistico" è possibile rilevare come la realizzazione della struttura commerciale prevista dal PdR non provocherà un peggioramento dei livelli di servizio attuali.

### **5.7. Clima acustico**

Secondo quanto evidenziato nei paragrafi 2.2.7. *Matrice "Rumore"* e 4.2.4.6. *"Valutazione previsionale di impatto acustico"*, è stato appositamente redatto una *"Valutazione previsionale di impatto acustico"*, alla quale si rimanda per le analisi di dettaglio, finalizzata a verificare la compatibilità del futuro intervento commerciale, da realizzarsi con il PdR, con i livelli di pressione sonora esistenti e compatibili con i Valori Limite previsti dalla legge.

E ciò anche in considerazione che nelle vicinanze dell'ambito oggetto del PdR che vede l'inserimento della nuova struttura commerciale sono presenti diversi ricettori quali abitazioni residenziali ubicati in classe IV, abitazioni residenziali ubicati in classe III e ricettori industriali ubicati in classe V.

Il rumore residuo, ante – operam, è fortemente influenzato dalla presenza della infrastruttura stradale SP36 denominata Via Circonvallazione; non sono comunque altresì presenti attività ricreative, parchi pubblici, scuole, ospedali, case di cura e case di riposo.

A seguito dei rilievi e delle valutazioni previsionali effettuate, la *"Valutazione previsionale di impatto acustico"* conclude evidenziando che, *"... si dichiara che la futura attività lavorativa effettuata dal Committente, produrrà dei Livelli di pressione sonora compatibili con i Valori Limite previsti dalla legge."*

*Si ricorda che durante le prime fasi di esercizio delle attività suindicate, dovranno essere effettuati alcuni monitoraggi acustici (in numero sufficiente) al fine di verificare i livelli stimati in fase previsionale."*

La valutazione previsionale di impatto acustico, pur evidenziando la compatibilità della previsione del PdR con zonizzazione comunale e vista la presenza di ricettori, impone dei monitoraggi acustici in fase di esercizio, al fine di verificare la congruità e la correttezza dei livelli acustici previsionali stimati.

### **5.8. Emissioni, scarichi, rifiuti**

Come precedentemente evidenziato e secondo quanto puntualmente dettagliato nell'elaborato *"Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale"*, sono previsti una serie di indicazioni progettuali al fine di ridurre i consumi e quindi di ridurre le emissioni in atmosfera per il riscaldamento / raffrescamento del nuovo edificio commerciale previsto dal PdR.

Nello specifico, la sostenibilità energetico-ambientale del nuovo edificio commerciale previsto dal PdR si basa sulla regolazione di alcuni parametri di valutazione della sostenibilità dell'intervento quali: *"trasmissione termica dell'involucro edilizio"*, *"energia primaria per il riscaldamento"*, *"inerzia termica dell'edificio"* e *"impiego di fonti di energia rinnovabile"*.

Trasmittanza termica dell'involucro edilizio. Si mira a ridurre il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, aumentando l'isolamento termico ("*trasmittanza termica*") dell'involucro.

Nello specifico, l'edificio in progetto, secondo quanto evidenziato nel "*Prontuario*", sarà caratterizzato da elevati standard di isolamento termico delle pareti esterne, dei serramenti, della copertura e del pavimento disperdente verso terreno, attraverso l'impiego massiccio di materiali a bassa conducibilità termica specifica; in associazione all'impiego di impianti ad alto rendimento energetico ed all'uso di fonti di energia rinnovabile, l'elevato isolamento termico strutturale porterà a classificare gli edifici in classe energetica A, secondo le norme UNI TS 11300 parte 1-2-3-4 e DM 26/06/2015.

Energia primaria per il riscaldamento. Lo scopo è di ridurre il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale impiegando sistemi di riscaldamento ad elevata efficienza. Secondo quanto evidenziato nel "*Prontuario*", è previsto l'utilizzo di sistemi di generazione ad alta efficienza quali caldaie a condensazione o sistemi ibridi di caldaie a condensazione e pompe di calore aria-acqua e il fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato da fonti di energia rinnovabile come previsto dal D.Lgs. 28/2011.

Inerzia termica dell'edificio. Il nuovo edificio commerciale sarà dotato di elevata inerzia termica, al fine di poter creare un volano energetico durante il periodo di riscaldamento invernale, riducendo le accensioni/spegnimenti del generatore di calore e relativo risparmio energetico e ridurre contestualmente l'accensione dell'impianto di climatizzazione estiva.

Impiego di fonti di energia rinnovabile. Il nuovo edificio commerciale prevede, come evidenziato al paragrafo "*4.2.4.2. Fonti rinnovabili*", l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sulle coperture con potenza di picco di 44 kWp. Tale indicazione progettuale concorrerà a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> in fase di esercizio, ovviamente allo scopo di ridurre l'emissione di gas serra ed inquinanti in atmosfera.

Lungo tutto il perimetro del fabbricato è previsto l'inserimento di tutti i sottoservizi per rendere agibile l'immobile quali gas, acqua, fognature bianche e nere, linea telefonica ed energia elettrica; in tutta l'area è prevista una serie di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane che saranno convogliate nella rete della fognatura delle acque meteoriche, separata dalla rete di fognatura nera.

Complessivamente, come meglio evidenziato nel paragrafo "*4.2.3.1. Sistema Idrico Integrato*", il Gruppo Veritas S.p.A. oltre a gestire la raccolta differenziata dei rifiuti, paragrafo *2.2.8. Matrice "Rifiuti"*, gestisce anche l'intero "*Sistema Idrico Integrato*", fognatura e acquedotto.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti e dettagliato nel "*Prontuario*", in sede di progetto edilizio dovranno essere individuate, in accordo con gli enti competenti e gli uffici comunali, idonee aree per l'alloggiamento degli impianti tecnologici (cabine, vani contatori, ecc...) e per la raccolta dei rifiuti qualora richiesta dall'ente preposto. Nello specifico, tali aree dovranno essere studiate e localizzate in modo da integrarsi con gli spazi privati, tenendo conto del decoro e della qualità urbana di detti spazi.

Non si prevedono quindi effetti sull'ambiente o sulle matrici considerate in quanto emissioni, scarichi e rifiuti saranno gestiti secondo le modalità suindicate, ovvero:

- con l'utilizzo di tecnologie mirate al contenimento e risparmio energetico al fine della riduzione di CO<sub>2</sub> nell'atmosfera
- collettamento obbligatorio alla rete di scarico delle acque meteoriche e alla rete di fognatura nera, secondo i progetti di urbanizzazione previsti e nel rispetto delle indicazioni di cui agli elaborati "*Tavola A10 – Norme Tecniche Attuazione*" e "*Tavola A11 – Schema di convenzione*";
- relativamente alla gestione dei rifiuti, come evidenziato precedentemente, nel Comune di Martellago è attivo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti, gestito da Veritas S.p.A., di tipo stradale, utilizzando cassonetti e campane differenziate a seconda dei materiali. In sede di progetto edilizio dovranno essere individuate, in accordo con gli enti competenti e gli uffici comunali, idonee aree per la raccolta dei rifiuti qualora richiesta dall'ente preposto.

## 6. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le condizioni generali di sostenibilità ambientale del PdR sono strettamente connesse alla documentazione esaminata e quindi alla corretta attuazione delle previsioni contenute nella documentazione di cui al paragrafo “4.1. Documentazione del PdR”.

Nello specifico, con l'elaborato “*Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale*”, sono state considerate e valutate le potenziali criticità indotte dall'attuazione di quanto previsto dal PdR sull'ambiente, nonché si è ritenuto di definire e adottare opportuni interventi che permettano la mitigazione e la compensazione degli eventuali impatti derivanti dalle azioni di progetto, sia durante la fase di realizzazione dell'opera, che quella di esercizio.

Inoltre, gli studi specialistici precedentemente richiamati, oltre che le relazioni tecniche specifiche, introducono una serie di raccomandazioni, “*misure di attenzione*” e prescrizioni finalizzate proprio a ridurre i potenziali effetti sull'ambiente e sulle matrici considerate, generati dall'attuazione del PdR, secondo quanto evidenziato:

- nell'elaborato “*Tavola A01 – Relazione Tecnica*”, con riferimento ai contenuti tecnici e progettuali e negli elaborati grafici architettonici;
- nella “*Valutazione previsionale di impatto acustico*”, che pur evidenziando la compatibilità della previsione del PdR con zonizzazione comunale e vista la presenza di ricettori, impone dei monitoraggi acustici in fase di esercizio, al fine di verificare la congruità e la correttezza dei livelli acustici previsionali stimati;
- nello “*Studio di impatto viabilistico (Elaborato 01: Relazione – Elaborato 02 – Allegati)*”;
- nella “*Tavola A14 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio pubblico*” e nella “*Tavola A15 – Relazione illuminotecnica - Parcheggio privato*”;
- nell'elaborato “*Tavola A13 – Prontuario Mitigazione Ambientale*”, relativamente:
  - ✓ Opere di mitigazione (sia visive che ambientali previste)
  - ✓ Progettazione aree verdi (indicazioni)
  - ✓ Controllo climatico degli spazi urbani (indicazioni)
  - ✓ Spazi per impiantistica esterna, aree per la raccolta dei rifiuti (indicazioni)
  - ✓ Impianto illuminazione esterna (indicazioni)
  - ✓ Esecuzione dei fabbricati

Si evidenzia inoltre la necessità del collettamento delle condotte delle acque meteoriche alla rete delle acque bianche comunali e degli scarichi dei WC alla rete di fognatura nera.

In considerazione dell'ambito oggetto del PdR, con il rispetto dei contenuti di cui al presente capitolo, della documentazione del PdR esaminata e con il rispetto dei contenuti di cui al capitolo “5. PRINCIPALE EFFETTI ATTESI”, si ritiene di non prevedere particolari misure di compensazione.

## 7. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto evidenziato nel presente Rapporto Preliminare Ambientale e con il rispetto:

- dei contenuti della documentazione tecnica esaminata,
- delle indicazioni/prescrizioni grafiche di cui alle tavole architettoniche esaminate,
- della normativa vigente relativamente alla corretta gestione delle terre e rocce da scavo, dei rifiuti da demolizione,
- del necessario collettamento della rete delle acque meteoriche, interna al PdR, alla rete delle acque bianche comunali e al collettamento degli scarichi dei reflui dei WC alla rete fognaria nera,
- dei contenuti degli studi specialistici allegati al progetto del PdR

e con le considerazioni contenute nel presente Rapporto Preliminare Ambientale, si ritiene che il *“Piano di Recupero - Scheda Maerne B.36 – Realizzazione nuovo fabbricato commerciale”*,

non debba essere sottoposto a procedura di VAS,  
ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.,

in quanto è possibile ritenere, nel rispetto del *“Principio di Precauzione”* e con ragionevole certezza scientifica, che non possa determinare effetti significativi sull'ambiente, con il rispetto delle indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni contenute nel presente Rapporto Preliminare Ambientale.

Il Valutatore

Scorzè 6 Marzo 2020

*f.to digitalmente Ing.Danilo Michieletto*