

CLAUDIO BIANCON ARCHITETTO

Via Rossignago n° 11, 30038 Spinea VE - tel e Fax 041 99 45 21 - e - mail archibia@architettobianconclaudio.191.it
C.F. BNC CLD 50R31F241N - P. iva 00549630275

Spinea il 14 gennaio 2019

Spett.le Amministrazione del Comune di Martellago
Settore Assetto del Territorio
Piazza Vittoria, 81
M a r t e l l a g o



Oggetto : Piano degli Interventi n. 2. Intervento n. 39
Piano di recupero di Iniziativa Privata

Relazione tecnica

Con l'istanza del presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata, prende avvio l'attuazione dell'Accordo di Programma al quale il Piano degli Interventi n. 2 ha assegnato il n.39 .

Il PdRip, quale Piano Urbanistico Attuativo delle "Aree Centrali di Maerne", conferma i contenuti urbanistici ed edilizi dell'Accordo di Programma sostanzialmente costituiti da :

- una perimetrazione d'ambito che consente di operare distintamente sull'edificato a nord - verso Via Aldo Moro e a sud, su Via Roviego.

L'edificato a nord è caratterizzato dalla presenza di un complesso edilizio tipologicamente contraddistinto da un impianto storico testimoniale con destinazione residenziale rimasto ai margini del processo edificatorio che ha interessato il centro della Frazione negli anni 70.

Tale connotazione impone la sua ristrutturazione con demolizione e ricostruzione riproponendone l'impianto topologico e le peculiarità edilizie .

Tale atteggiamento è favorito dallo stato di fatto che presenta dimensioni e altezze coerenti con l'attuale normativa igienico sanitaria.

Dal progetto si apprende che viene riproposta la partitura delle forometrie con dimensioni e allineamenti in linea con quelli della parte non interessata all'intervento anche se estranea all'ambito.

La conferma della linea di colmo, l'adozione delle tecniche costruttive coerenti con la normativa antisismica e sulla qualificazione energetica, caratterizzano l'intervento secondo gli obiettivi dell'Accordo di Programma.

A sud, si procederà invece con la demolizione dell'edificio unifamiliare - legittimato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68/COND del 15 dicembre 2005 Pratica n. 1.460 - e la ricostruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra di dimensioni planimetriche e volumetriche contenute, caratterizzato da un volume compatto con le fronti principali disegnate in modo differente.

Quella ad est, si presenta con una serie di pareti inclinate che rompono il tradizionale ritmo compositivo mentre quella ad ovest, prospetta una composizione di terrazze coperte e non quale ideale estensione delle funzioni abitative interne con l'ampio spazio esterno a giardino.

- il mantenimento di un asse pedonale sud/nord di ampie dimensioni; sostanziale collegamento del versante abitativo a sud di Via Roviego con gli spazi e funzioni pubbliche poste a nord : il parco fluviale sul Marzenego, l'Asilo Nido e la Piazza Ilaria Alpi.

All'edificio a nord, composto da due unità abitative dotate di garage, si accede da Via Aldo Moro.

Questa previsione approvata con il P.I. contempla la rimodulazione degli spazi a parcheggio, a verde e dell'isola ecologica.

Tenuto conto della distribuzione di detti spazi, della posizione degli impianti – in particolare quello della pubblica illuminazione - viene proposto lo spostamento dei cassonetti verso ovest, con la costruzione di una area ad "isola ecologica" da attrezzare. I cassonetti oggi sono semplicemente distribuiti in serie.

Lo spostamento dei cassonetti libera quattro posti auto attualmente sottratti alle necessità dei cittadini. Altri due posti auto vengono realizzati sulla aiuola a verde ad est in prossimità del percorso pedonale.

In sostanza, con la riorganizzazione descritta verrà a mancare un posto auto della dimensione di mq. 12,50.

All'edificio a sud, composto da cinque appartamenti, si accede da Via Roviego per parcheggiare i veicoli nei garage posti sul versante est del piano terra.

Per ottemperare alla normativa sulla disponibilità dei posti auto, ulteriori sei posti sono identificati lungo Via Roviego.

Agli alloggi si accede dall'area pubblica.

L'area pubblica sarà realizzata da Costruzioni Edili Pavanello Srl.

Le opere e l'area saranno cedute all'Amministrazione comunale a totale scomputo degli oneri concessori derivanti dalla realizzazione della volumetria come indicato nell'Accordo di Programma.

Le caratteristiche dimensionali e costruttive dello spazio pubblico sono descritte nell'elaborato di progetto e computo metrico estimativo già prodotto in allegato all'Accordo di Programma.

Per entrambi i due edifici residenziali – fabbricato A e B , che l'Intervento n.39 prevede rispettivamente di 880 e 1774 mc., viene attivata l'incremento del 5% ex art. 12 c.1 del DLgs n. 28/2011 e presentati i progetti per le finalità dell'art. 23 del DPR 380/2001 .

Lo stato dei luoghi e degli edifici esistenti è descritto da ampia documentazione fotografica, tav.SF02 .

La rappresentazione dei sottoservizi e fognature esistenti è stata fornita dai rispettivi Enti.

A disposizione degli uffici per quanto ritenuto necessario, porgo cordiali saluti.

Il progettista

Arch. Claudio Biancon



In allegato in duplice copia,

Tav.le 1, 2, 3, 3.1, 4, 5, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1 e 7.2 + Computo metrico estimativo