



Paese

Treviso

Treviso

Roncade

Preganziol

Scorzè

Marcon

Noale

Martellago

Venezia Marco Polo

Marano

Mestre

Marghera

Venezia

Dolo

Mira

Image © 2007 TerraMetrics  
© 2007 Europa Technologies

© 2006 Google

Puntatore 45°33'01.06" N 12°15'11.36" E elev 3 m

Streaming 100%

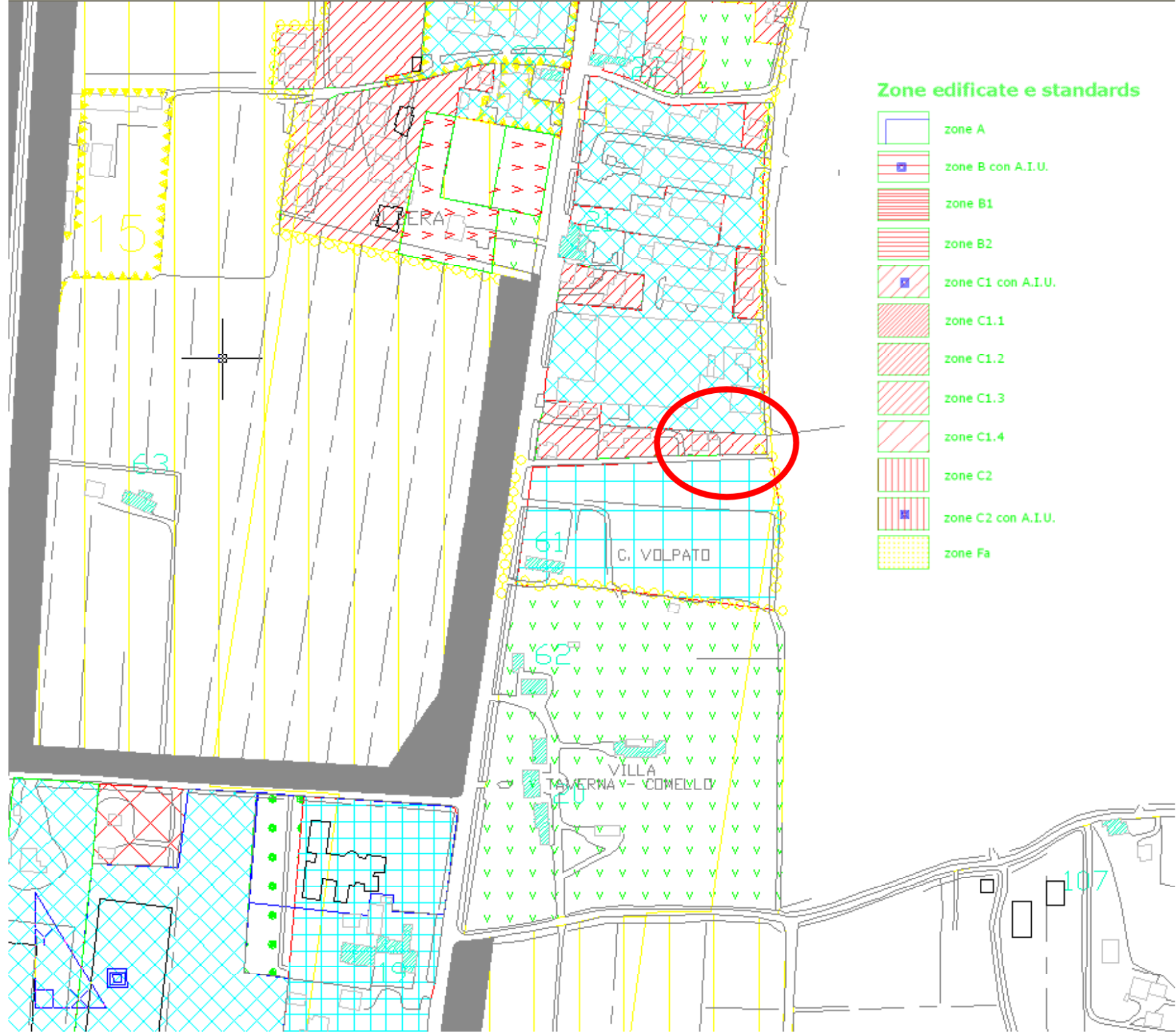
Alt 25.31 km















Image © 2007 DigitalGlobe  
Image © 2007 TerraMetrics  
© 2007 Europa Technologies

© 2005 Google™

Puntatore 45°37'06.48" N 12°14'27.91" E elev 12 m Streaming 100% Alt 1.02 km



**Zone edificate e standards**

-  zone A
-  zone B con A.I.U.
-  zone B1
-  zone B2
-  zone C1 con A.I.U.
-  zone C1.1
-  zone C1.2
-  zone C1.3
-  zone C1.4
-  zone C2
-  zone C2 con A.I.U.
-  zone Fa

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Art. 21 - Zone B1 - B2 - C1.1 - C1.2 - C1.3: esistenti per le quali sono confermate le indicazioni del PRG

1. In dette zone sono consentiti, fatto salvo che non venga diversamente specificato, sono consentiti tutti gli interventi contemplati dall'art.18 del Regolamento Edilizio, purché compatibili con i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dall'art.16 delle presenti norme.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; e' comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Nei casi di nuova edificazione e ampliamento, l'intervento dovrà essere conforme alle indicazioni previste per la sottozona in cui ricade l'intervento.

4. In tali zone, quando non meglio specificato e fatto salvo le disposizioni legislative di livello superiore, viene prescritta una distanza dai confini con le proprietà confinanti (Dc) non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a mt 5,00.

Puo' essere definita, mediante atto pubblico da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, una diversa linea su cui verificare, da entrambe le proprietà, il parametro in questione; tale servitu' e' da intendersi perpetua, fatte salve modifiche del parametro normativo medesimo.

5. In particolare, nella Tav.1 " Zonizzazione intero territorio" - scala 1:5000, sono individuate le seguenti zone:

- sottozona residenziale esistente B1:

- a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- b) Altezza massima (mt): 11,00
- c) Superficie coperta massima: 60%
- d) Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo parametro di cui al punto a). Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame della Commissione Edilizia. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.
- e) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

- sottozona residenziale esistente B2:

- a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 2,00
- b) Altezza massima (mt) 9,50
- c) Superficie coperta massima 40%
- d) Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzione che tengano conto del solo parametro di cui al punto a). Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame della Commissione Edilizia. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.
- e) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

- sottozona residenziale esistente C1.1:

- a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,50
- b) Altezza massima (mt): 9,50
- c) Superficie coperta massima: 40%
- d) Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, e' consentito il mantenimento del volume esistente.
- e) E' ammesso per le singole unita' abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di adozione della variante al PRG (6.3.1995), approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997, l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc, purché:

- la volumetria dell'edificio risulti uguale o superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario
- la volumetria edificabile a disposizione sia inferiore a mc 150; in quest'ultimo caso la volumetria residua non potrà essere cumulata con l'ampliamento una tantum

- sottozona residenziale esistente C1.2:

- a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,00
- b) Altezza massima (mt): 8,00
- c) Superficie coperta massima: 40%
- d) Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, e' consentito il mantenimento del volume esistente.
- e) E' ammesso per le singole unita' abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di adozione della variante al PRG (6.3.1995), approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997, l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc, purché:
  - la volumetria dell'edificio risulti uguale o superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario
  - la volumetria edificabile a disposizione sia inferiore a mc 150; in quest'ultimo caso la volumetria residua non potrà essere cumulata con l'ampliamento una tantum

- sottozona residenziale esistente C1.3:

Nella zona così individuata, posta in località Frescada, si osserveranno i seguenti indici:

- a) indice di edificabilità territoriale: max mc/ha 20.000, più mc 350 per attrezzature di interesse comune; in ogni caso il volume complessivo non dovrà superare il dato di mc 12.300
- b) altezza massima fino a 35 ml da asse fosso Terraglio: mt 7,00
- c) altezza massima nella porzione posta oltre mt 35 da asse fosso Terraglio: mt 9,50
- d) superficie coperta: non superiore ad 1/3 della superficie del lotto
- e) distanza minima dai confini interni: mt 5,00 e mt 20,00 da asse fosso Terraglio;
- f) distanza minima tra fabbricati e/o corpi di fabbrica: mt 10,00
- g) superficie a verde attrezzato, parcheggi, percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, anche coperti, escluse sedi viarie carrabili non funzionali ai parcheggi, anche se pubbliche: non inferiore al 35 % della superficie territoriale e non inferiore alle quantità predeterminate, corrispondenti rispettivamente a mq 1380 a verde pubblico e mq 810 a parcheggi.  
In tale percentuale non è inclusa l'entità di mq 100 (superficie lorda di pavimento) da inserire al piano terra della nuova costruzione, in posizione antistante il Terraglio.
- h) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

La superficie territoriale si identifica con quella conterminata nel grafico di P.R.G., compresa l'antistante strada di progetto, fino all'asse fosso Terraglio.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione dell'antistante strada parallela al Terraglio e di tutte le parti di interesse pubblico, la cui attuazione sarà disciplinata mediante piano attuativo di iniziativa pubblica, che comprenderà anche la definizione planovolumetrica delle nuove costruzioni.

## **Art. 16 bis - Aree residenziali: recupero dei sottotetti ex L.R. 6.4.1999**

1. Nelle zone omogenee A - B - B1 - B2 - C1 - C1.1 - C1.2, è consentito il recupero per fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998.
2. Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume recuperato. Nelle zone A, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. Per le zone C1.1 e C1.2 il volume abitativo recuperato riduce parzialmente o totalmente la possibilità di ampliamento una-tantum prevista dall'art. 21 delle presenti N.T.A.
4. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio e di 2,20 metri per i locali non abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.
  - b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
5. Sono esclusi dall'intervento gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 28 della L.R. 27.06.1985 n.61, dell'art. 10 della L.R. 5.03.1985 n.24 e della legge 1.06.1939 n.1089.

## **Art. 18 - Tipologie d'intervento.**

Gli interventi edilizi e urbanistici effettuabili sugli immobili devono essere ricondotti alle definizioni di seguito riportate.

### f) Ampliamenti.

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza agli edifici esistenti.

### g) Demolizione con ricostruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione consistono in demolizione di tutto (sostituzione totale) o di parte (sostituzione parziale) dell'edificio e sua ricostruzione.

### h) Demolizione senza ricostruzione.

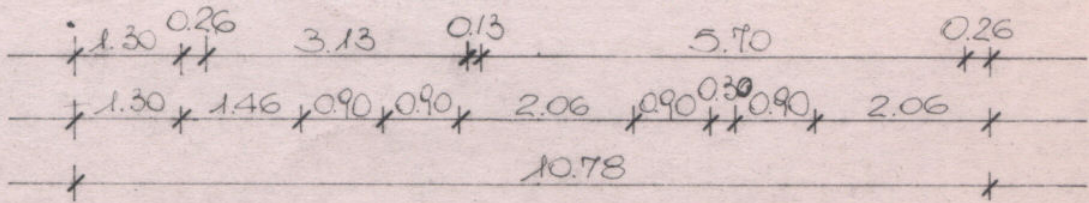
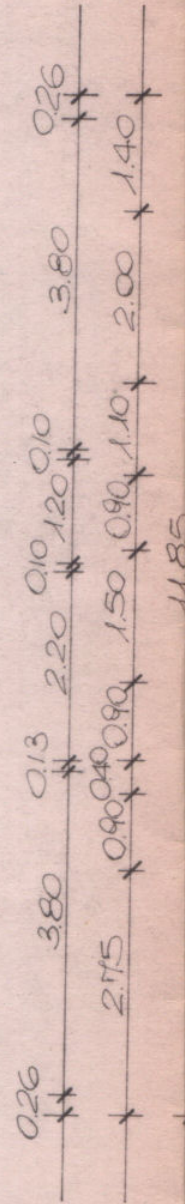
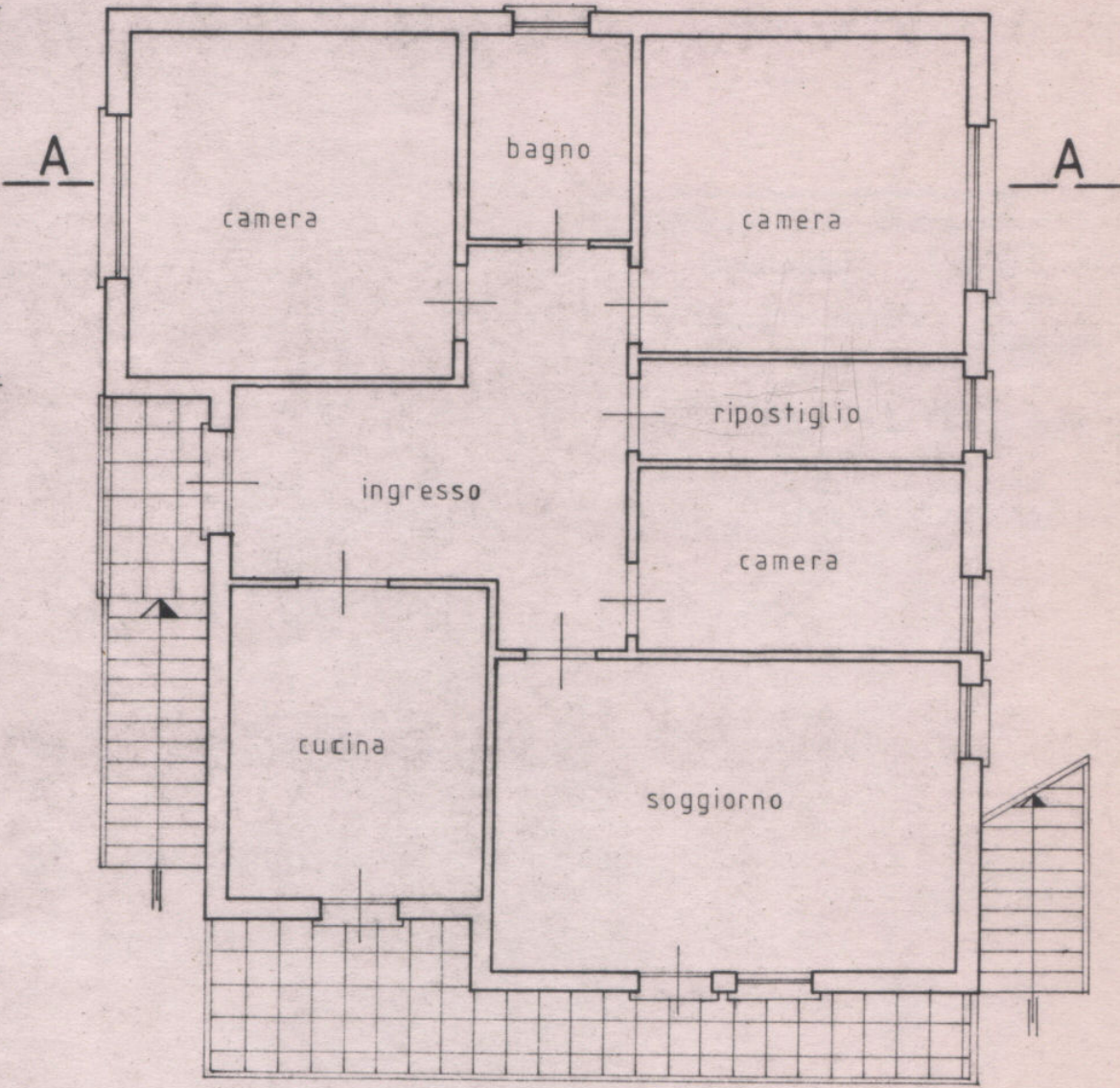
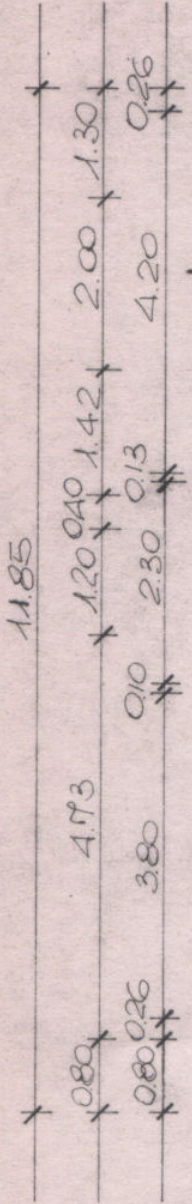
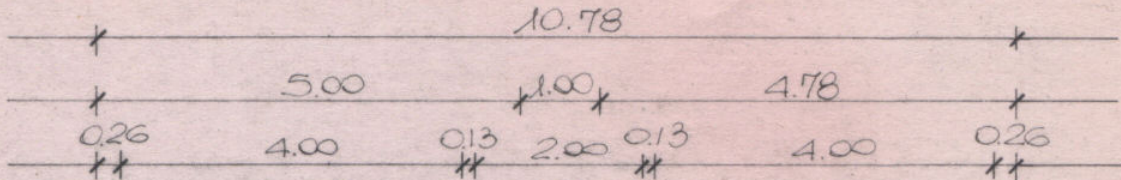
Demolizione dell'edificio o di parte di esso.

### i) Nuova edificazione.

Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione della Variante al Prg e riguardano la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica.

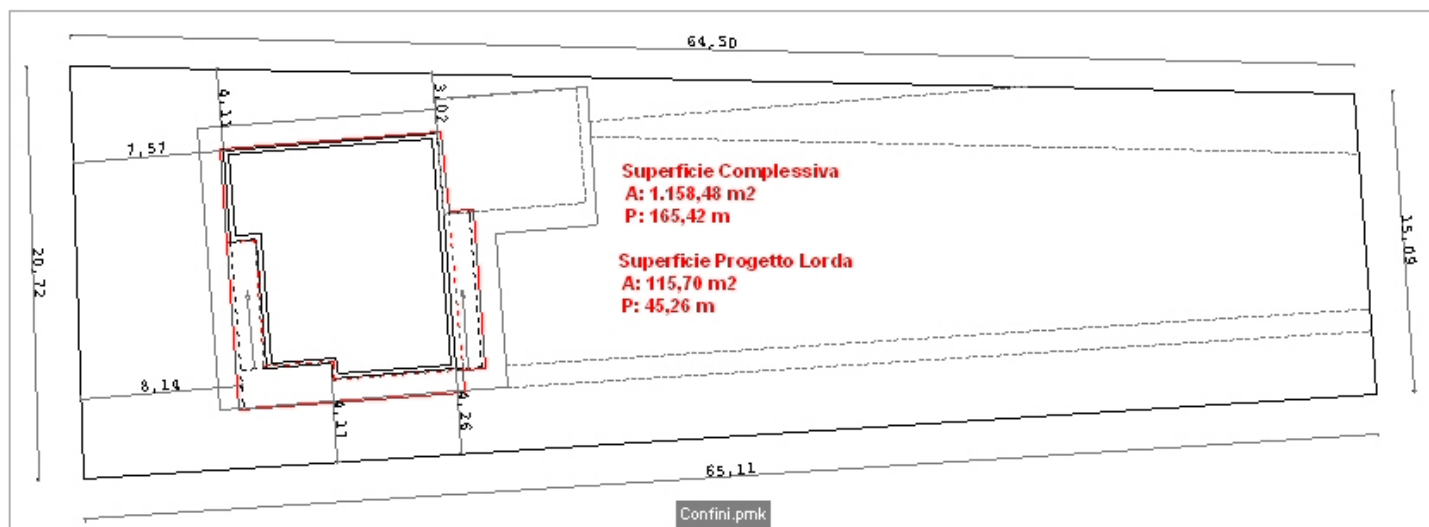
### l) Cambio di destinazione d'uso.

L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche.



PIANTA PIANO PRIMO

# CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI



- Superficie complessiva lotto	1.158,48 m <sup>2</sup>
- Superficie edificio esistente	115,70 m <sup>2</sup>
- Indice edificabilità	1,00
- Superficie coperta max.	40%

## CALCOLO SUPERFICIE DISPONIBILE

m <sup>3</sup> in funzione dell'indice zona C1.2	1.158,48 m <sup>3</sup>
m <sup>3</sup> esistenti (115,70 X 8,64)	999,65 m <sup>3</sup>
differenza m <sup>3</sup>	158,83 m <sup>3</sup>
ampliamento per Variante PRG 6.3.1995	300 m <sup>3</sup>
<b>Totale</b>	<b>458,83 m<sup>3</sup></b>
H piano = 3m	<b>152,94 m<sup>2</sup></b>

## CALCOLO SUPERFICIE MASSIMA COPERTA

40% di 1.158,48 m <sup>2</sup>	463,39 m <sup>2</sup>
- esistente 115,70 m <sup>2</sup>	
Disponibile	347,69 m <sup>2</sup>

# Progetto 02 - scala 1:200

