



Comune di Venezia
 Direzione Centrale
 Sviluppo del Territorio e Mobilità
 Ufficio Urbanistica Mestre

VARIANTE AL P.R.G.
 DI AREA SIGNIFICATIVA
 Villabona - Marghera - ottobre 2004



P5

1

22

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
 DELLA D.G.R.V. n. 263 DEL 09/02/2010

PROGETTO

ORIGINALE

SCHEDE NORMA - NUOVA EDIFICAZIONE

RESPONSABILE DI PROGETTO :
 arch. Fabio Scasso

CONSULENTI :
 arch. Stefano Rocchetto
 arch. Francesco Magnani
 arch. Traudy Pelzel

CONSULENTE ED. SOSTENIBILE:
 arch. Paolo Righetti

COLLABORATORI:
 Tomaso Boccatto
 Enrico Munegato
 arch. Nicola Rossi



Centro Doc



ME346

0087.06.5.0.00.1 - -

strumento
 V. PRG Villabona a Marghera (art. 50, 30 c.)
 elaborato
ELABORATI PRESCRITTIVI DI PROGETTO
 fase / rev documento
 versione d / 0 P5.1-22 SCHEDE NORMA - (C)
 comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Il Direttore
 Arch. Oscar Girotto
 Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

Adozione con Delibera C.C. n.12

del 24/01/2005

Esecutiva il

Controdeduzione alle osservazioni
 con Delibera C.C. n. 81

del 13/06/2006

Esecutiva il

Approvazione con Decreto G.R.V. n. 263

del 09/02/2010

B.U.R. n.

del



Scheda norma C1 Pu1, via degli Olmi

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

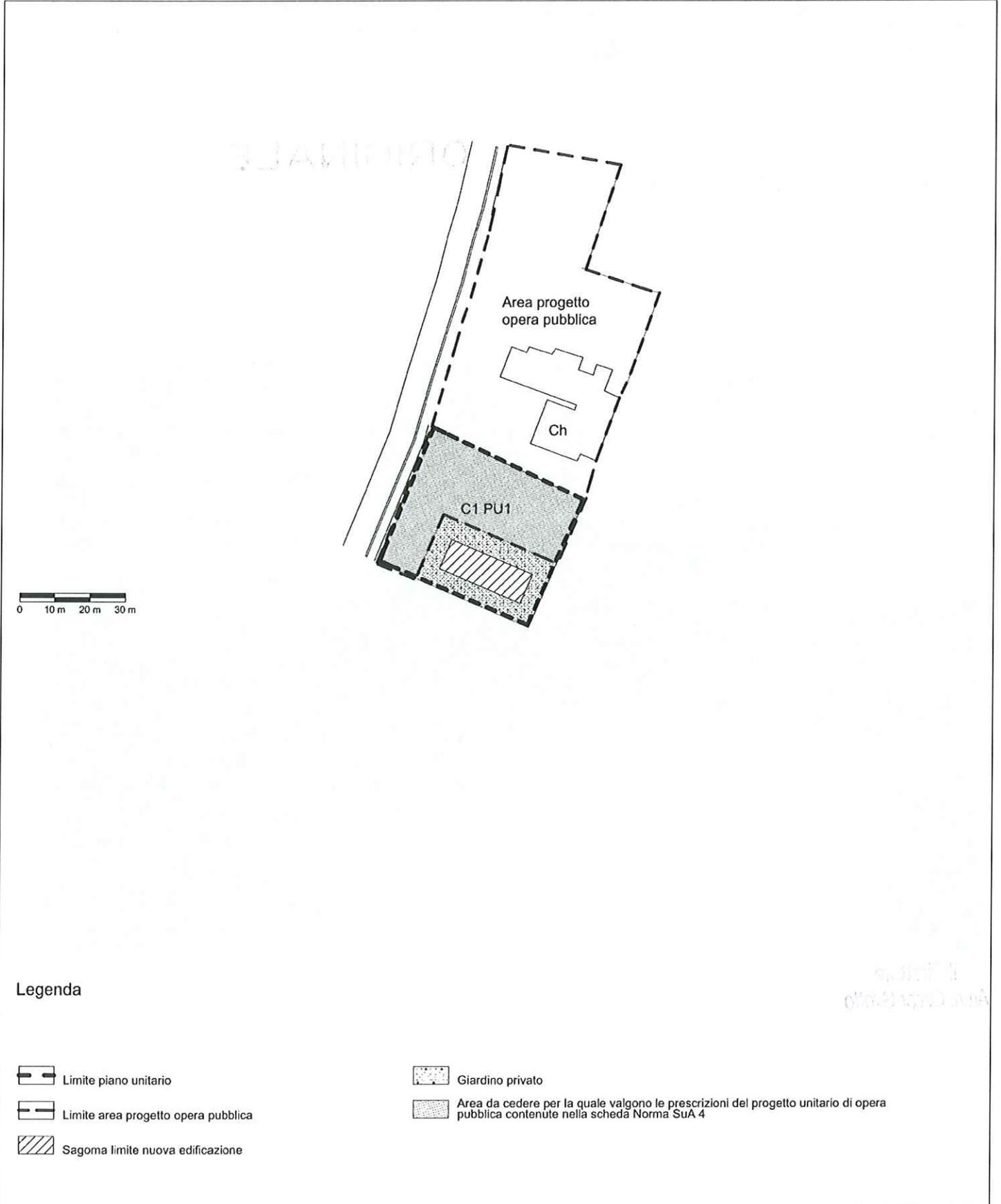
ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale mq c.a. 1874
Abitanti teorici n. 5

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 265 mq
Superficie da cedere 1200 mq
Tipologie ammesse: uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00

Note
Per quanto riguarda le disposizioni sul progetto della porzione da cedere valgono le prescrizioni contenute nella Scheda Norma SuA n. 4



Scheda norma C1 Pu 2

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

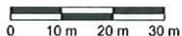
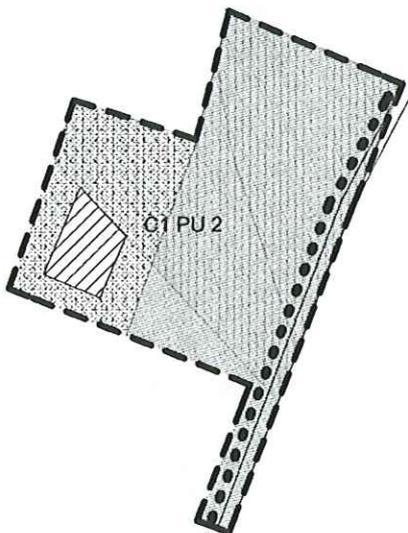


ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale mq c.a. 3434
Abitanti teorici n. 8

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 400 mq
Superficie da cedere 2463,5 mq
Tipologie ammesse: uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00



Legenda

 Limite Piano Unitario

 Sagoma limite nuova edificazione

 Area da cedere

 Giardino privato

 Filare d'alberi

 Fascia di risp. degli elettrodotti



Scheda norma SUA n.1, via Villabona

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

ELEMENTI CONOSCITIVI

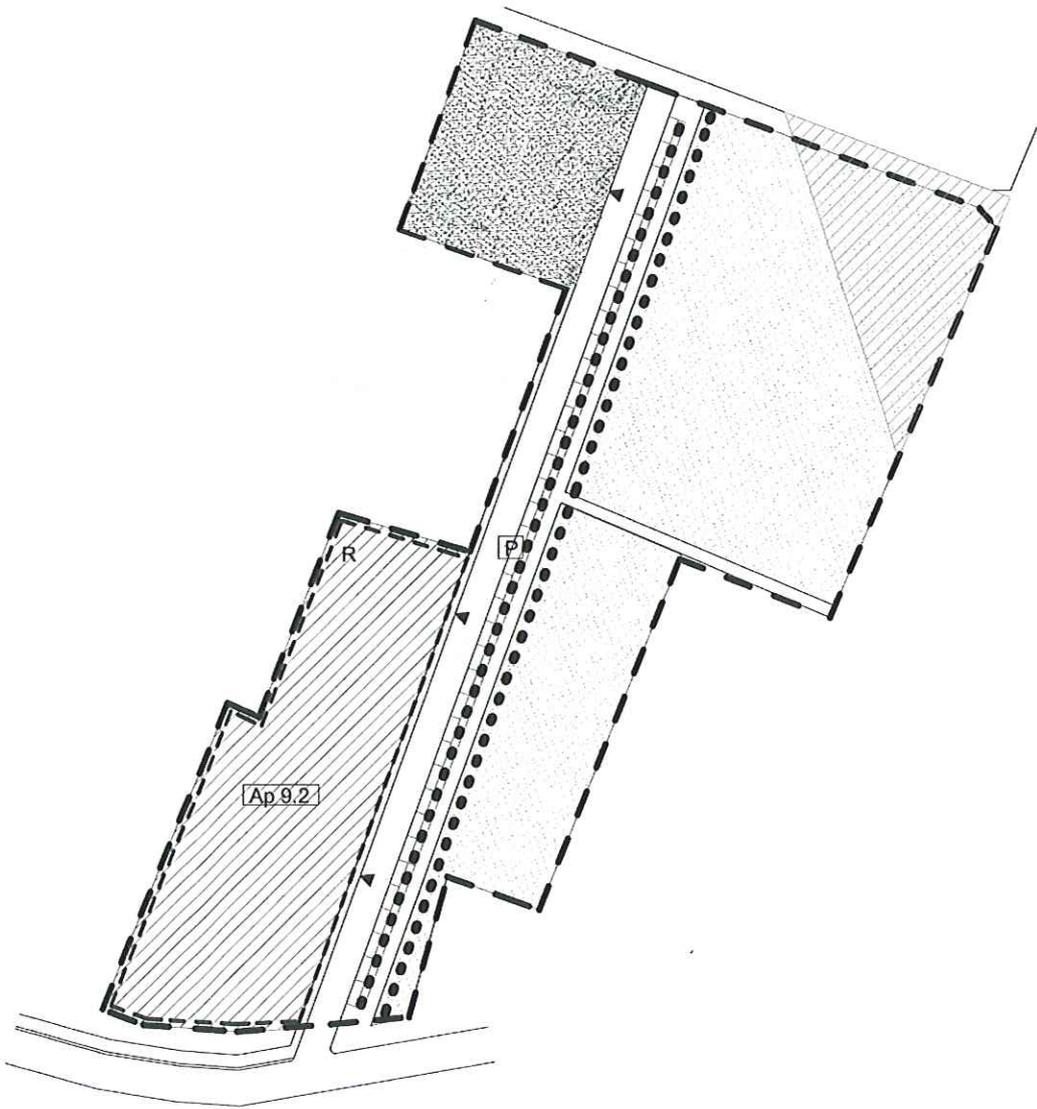
Superficie territoriale mq c.a. 14582
Abitanti teorici n. 48

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale	2430 mq
Superficie da cedere a servizi	8749,2 mq
Tipologie ammesse	edifici uni e bifamiliari altezza max. ml 7.00
	casa a patio altezza max. ml 7.00
	edifici in linea e a blocco altezza max. ml 12,5
	schiera altezza max. ml 7.00

Note

Per quanto riguarda le modalità insediative degli edifici uni e bifamiliari e a patio valgono le prescrizioni sui tipi edilizi ammessi e le loro aggregazioni contenute nelle schede norma SUA n.2,3



Legenda

- | | | |
|---|-------------------|------------------------------------|
| Limite Strumento Urbanistico Attuativo | Marciapiede | Parcheggi |
| Limite Area Progetto con recinzione normata | Prato arborato | Pista ciclabile |
| Area nuova edificazione | Filare d'alberi | Fascia di risp. degli elettrodotti |
| Residenza | Accessi carrabili | Giardino privato |

Scheda norma SUA n.2, via Villabona

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

ELEMENTI CONOSCITIVI

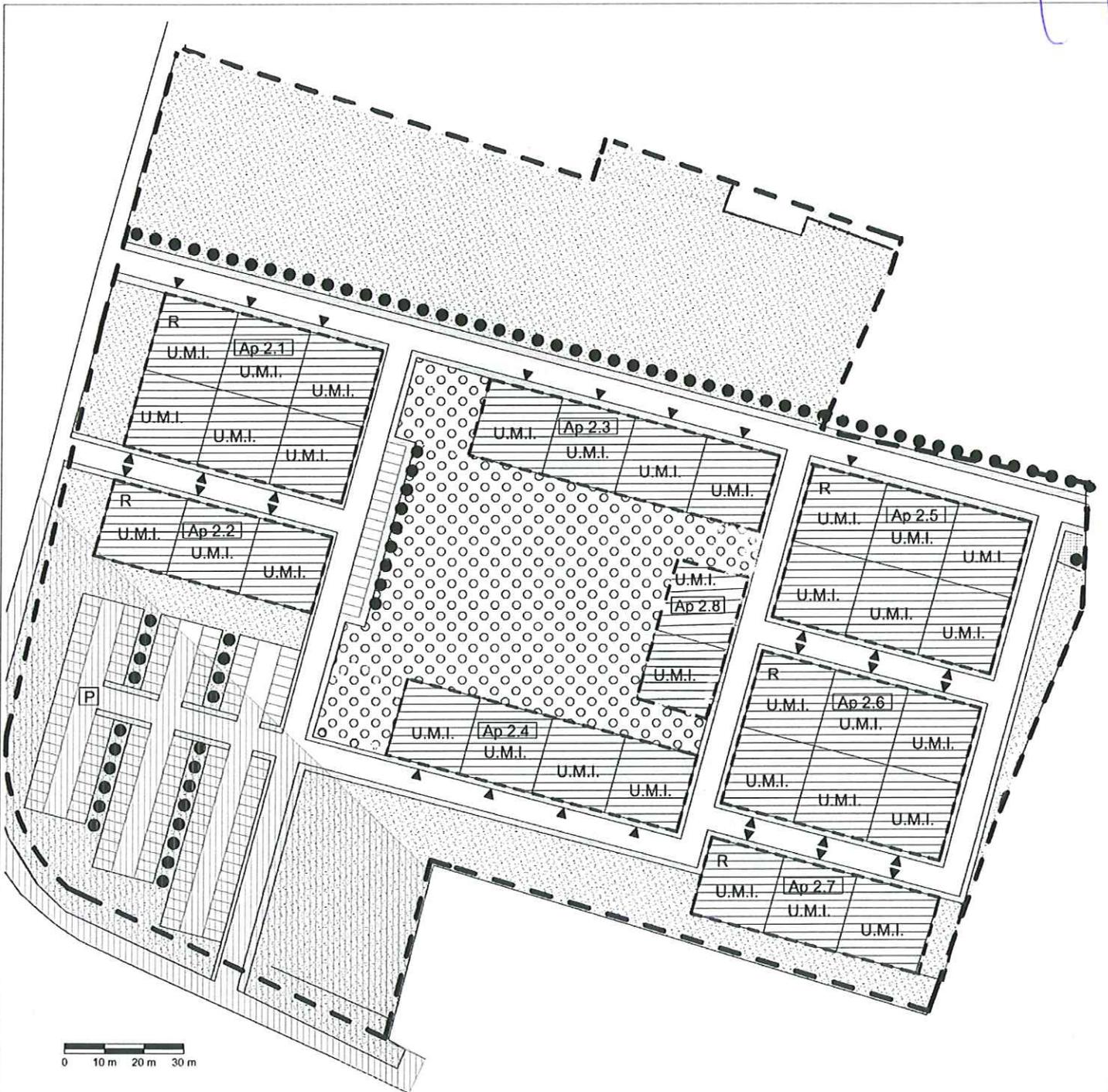
Superficie territoriale mq c.a. 47261,9
 Abitanti teorici n. 157

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 7876 mq
 Superficie da cedere a servizi 28357 mq

Tipologie ammesse: uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00
 casa a patio altezza max. ml 7.00

Note
 Per quanto riguarda le aggregazioni valgono le prescrizioni contenute nelle schede norma sui tipi edilizi ammessi



Legenda

- | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Limite Strumento Urbanistico Attuativo | Residenza | Filare d'alberi | Fascia di risp. degli elettrodotti |
| Limite Area Progetto con recinzione normale | Superficie lastricata di uso pubblico | Area attrezzata | |
| Unità Minima d'intervento | Marciapiede | Parcheggi | |
| Area nuova edificazione | Prato arborato | Accessi carrabili | |



Scheda norma SUA n.3, via degli Olmi

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale SUA 3 mq c.a. 18045

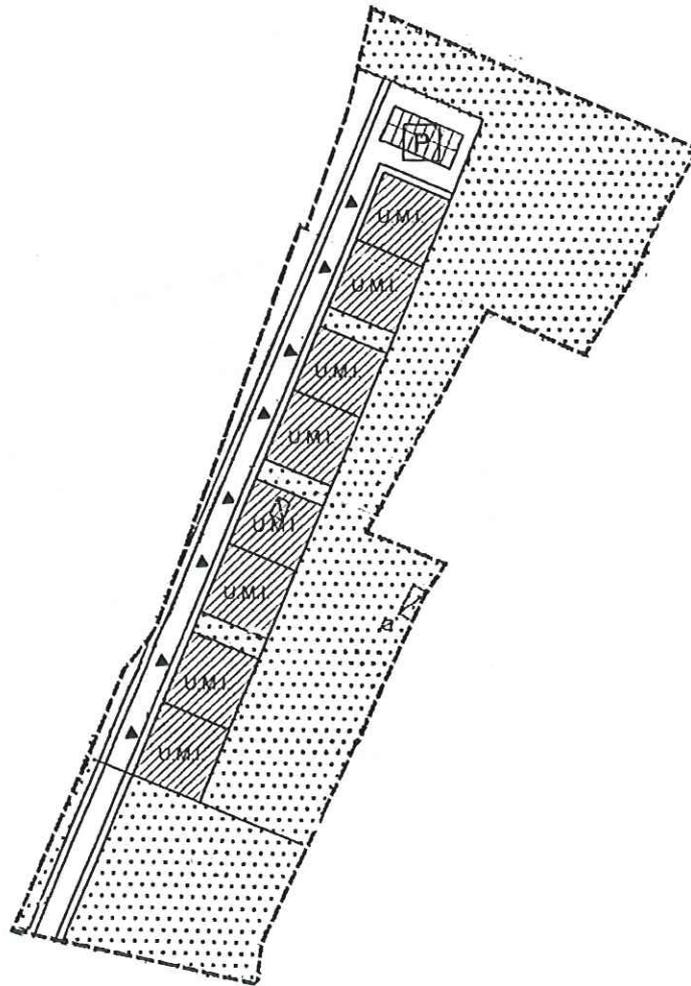
Abitanti teorici SUA 3 n. 47

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 2350 mq

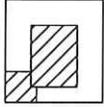
Superficie da cedere a servizi 8446,8 mq

Tipologie ammesse
uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00
casa a patio altezza max. ml 7.00



-  Limite Strumento Urbanistico Attuativo
-  Area nuova edificazione
-  Prato arborato
-  Allineamento obbligatorio
-  Accesso carrabile
-  Parcheggi

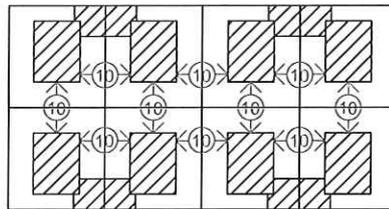
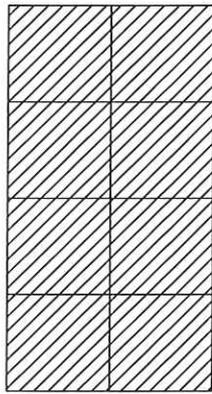
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



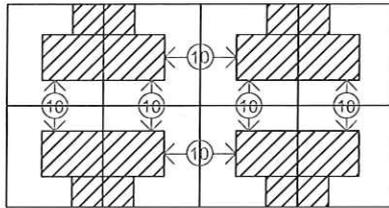
Caso 1a: casa singola su lotto

Aggregazioni possibili:

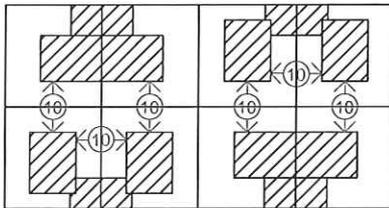
La Variante di Area Significativa di Villabona individua diverse modalità insediative della casa singola su lotto: è consentita l'edificazione al centro del lotto e a confine purché non vi siano affacci.



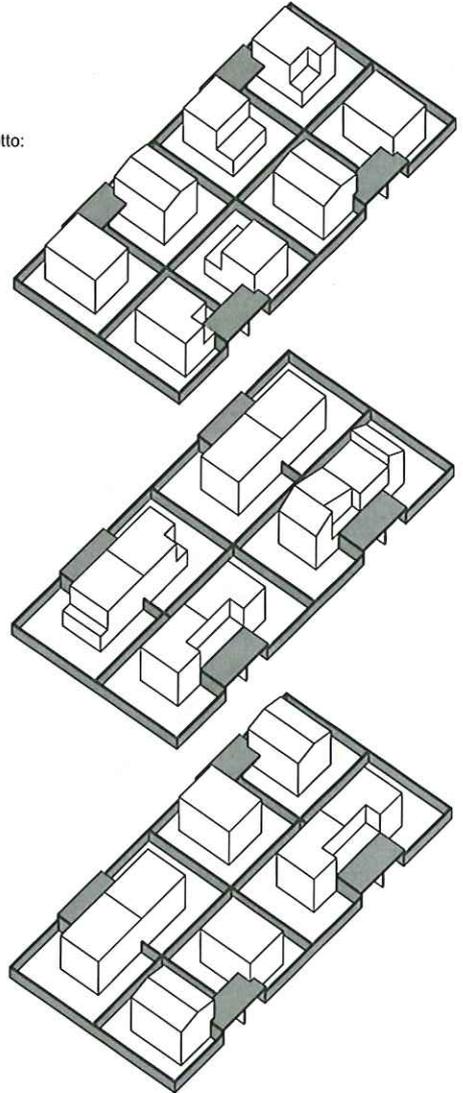
Lottizzazione composta interamente di case singole su lotto



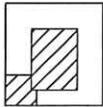
Lottizzazione composta interamente di case binate



Lottizzazione mista



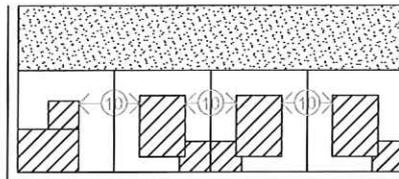
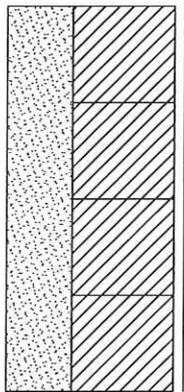
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



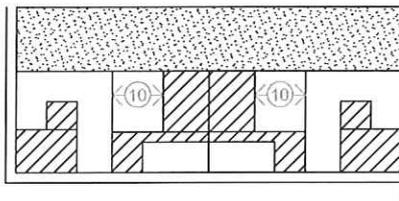
Caso 1b: casa singola su lotto

Aggregazioni possibili:

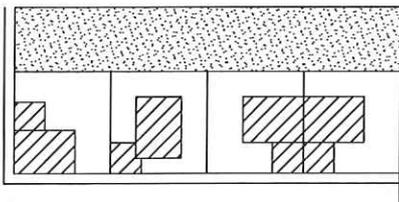
La Variante di Area Significativa di Villabona individua due ulteriori modalità insediative degli edifici singoli: è infatti consentito porsi a confine quando un lato del lotto confina con uno spazio aperto pubblico o quando il lotto è situato ad angolo fra due strade



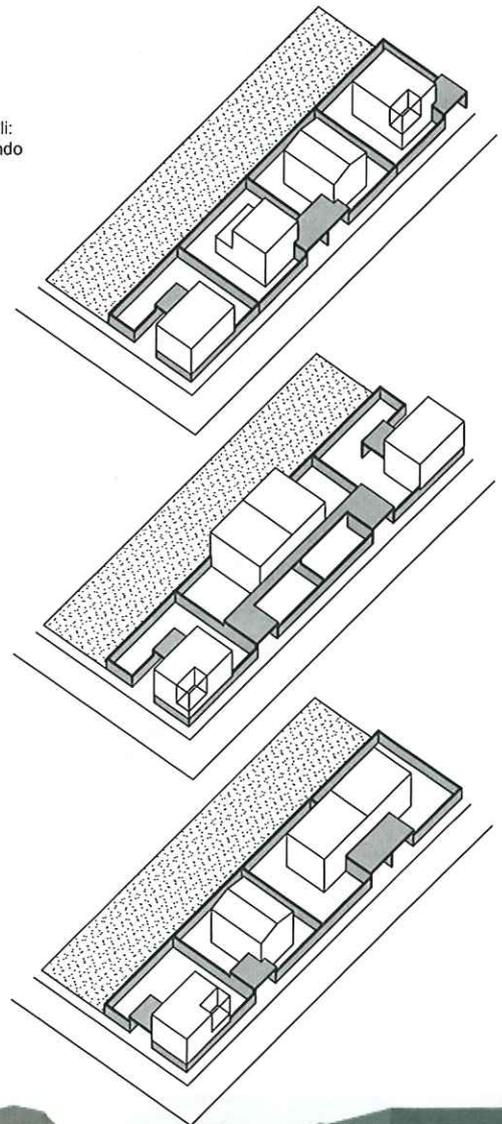
Lottizzazione composta interamente da edifici singoli posti al centro del lotto e da edificio singolo posto a filo strada nel lotto d'angolo



Lottizzazione composta da edifici binati ed eccezioni nei lotti d'angolo

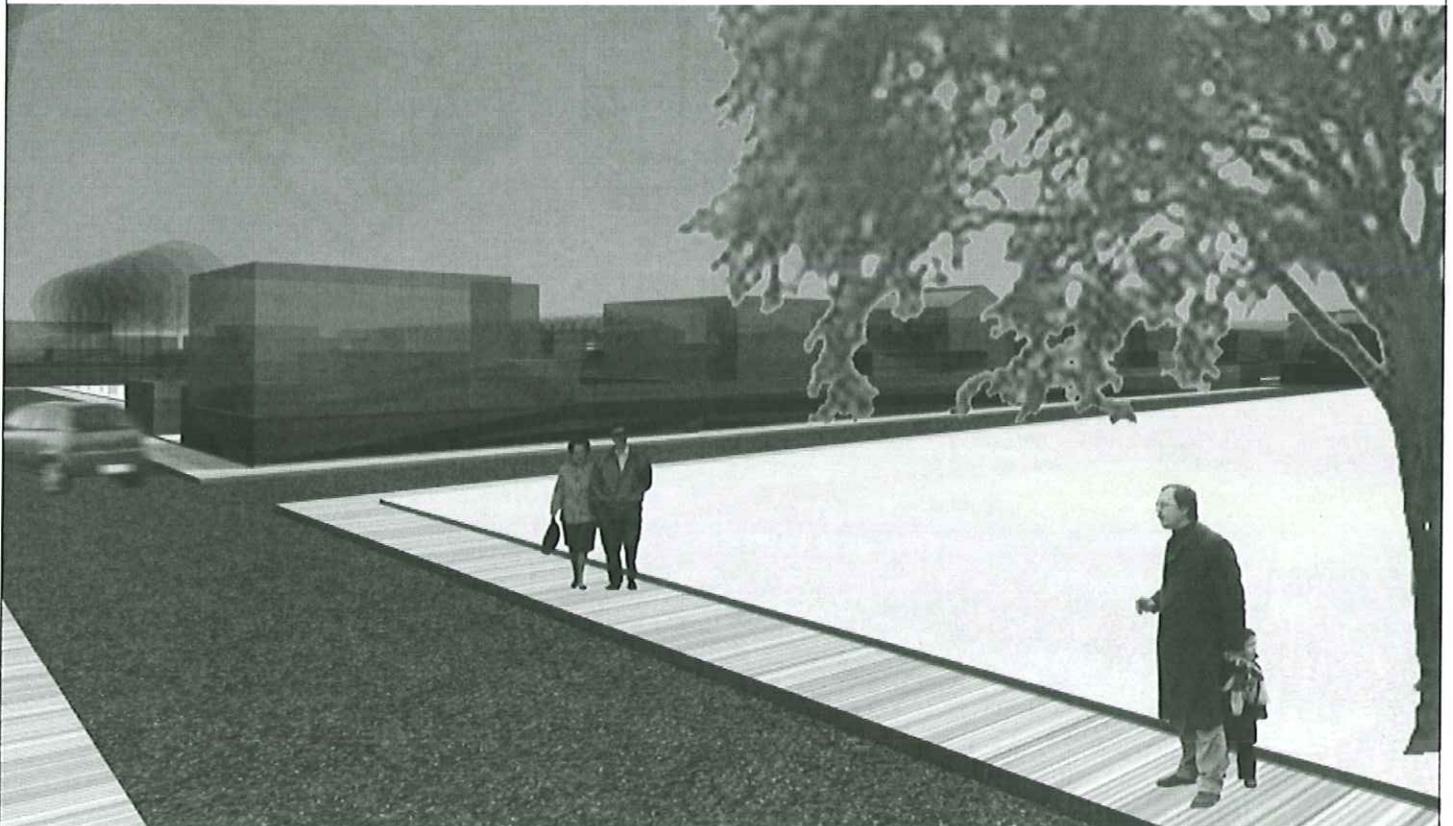
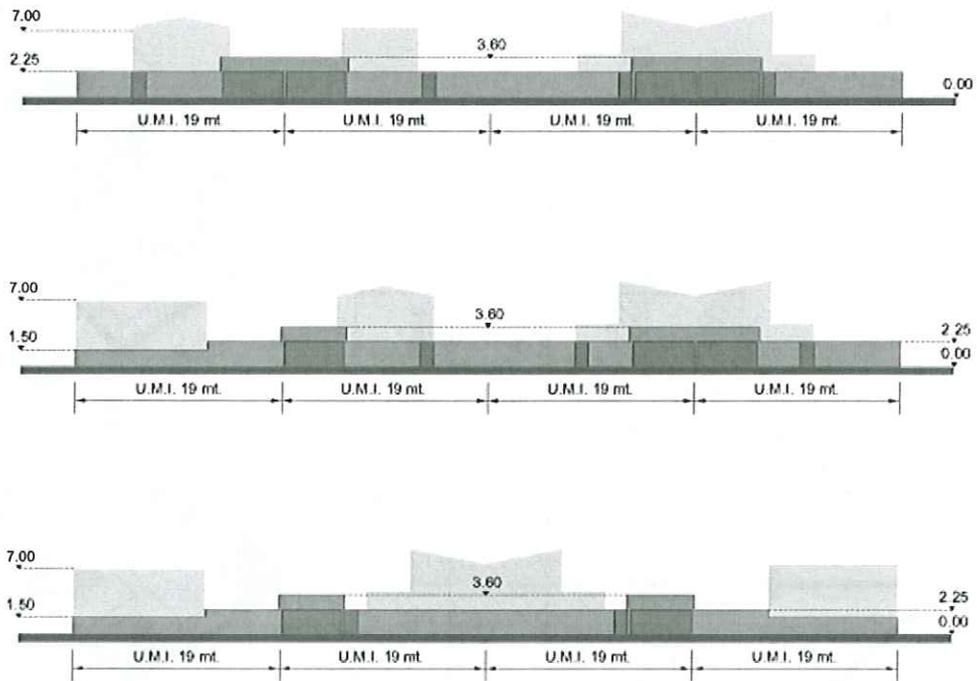


Lottizzazione mista con eccezione d'angolo



(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

Recinzione normata: sezioni norma per porzioni di insediamento a casa singola su lotto



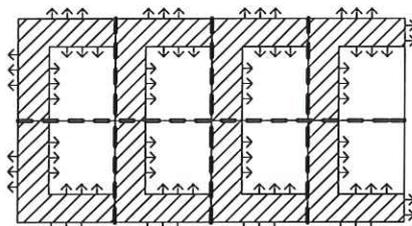
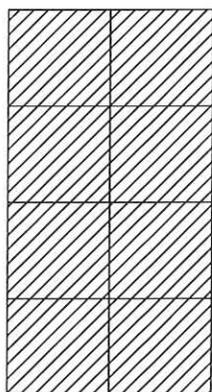
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



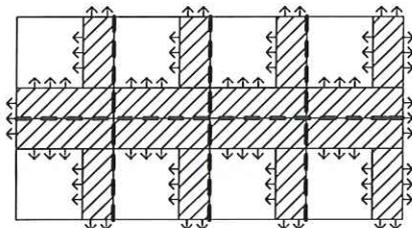
Caso 2: casa a patio

Aggregazioni possibili:

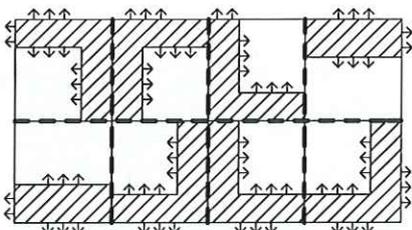
La Variante di Area Significativa di Villabona individua diverse modalità insediative della casa a patio: è consentita l'edificazione a confine purché gli affacci interni siano sempre rivolti verso il patio le cui dimensioni non possono essere inferiori a 10 m X 10 m.



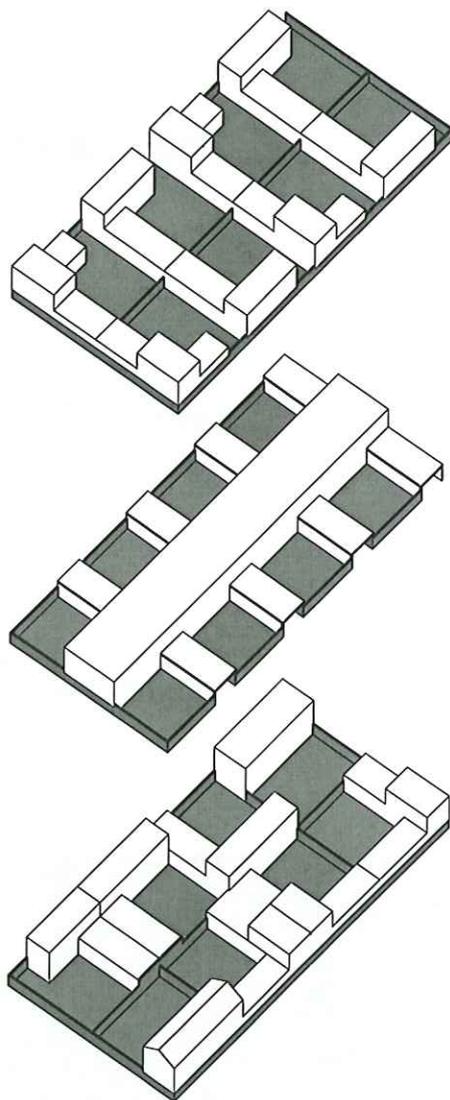
Lottizzazione composta interamente di case a patio con disposizione regolare



Lottizzazione composta da case a patio accostate sul confine interno



Lottizzazione mista costruita sulla variazione della casa a patio



Legenda



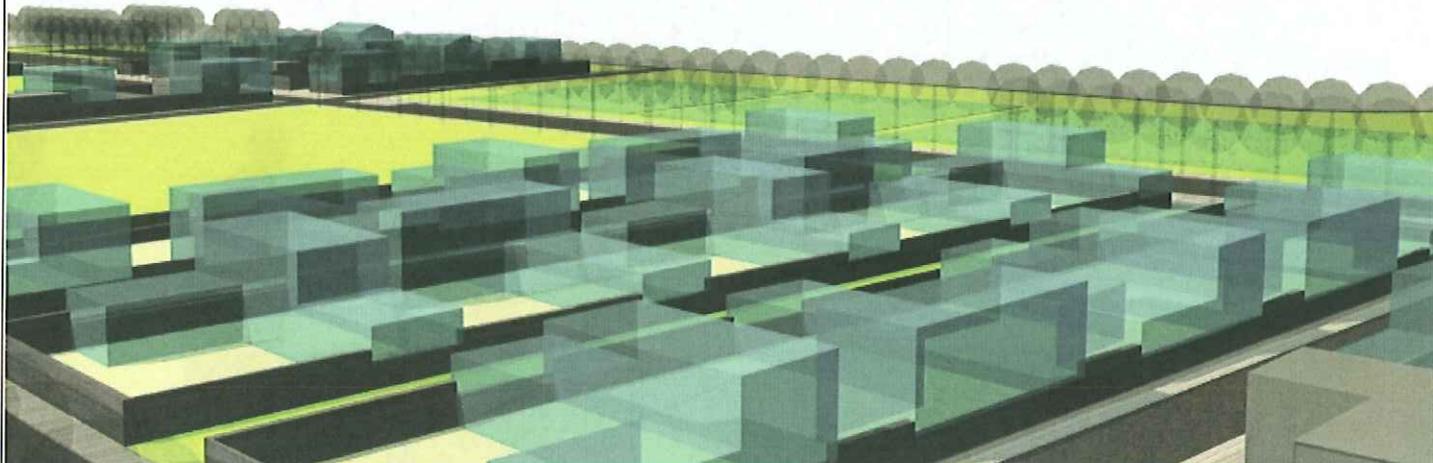
Possibilità di edificare a confine



Possibilità di affaccio

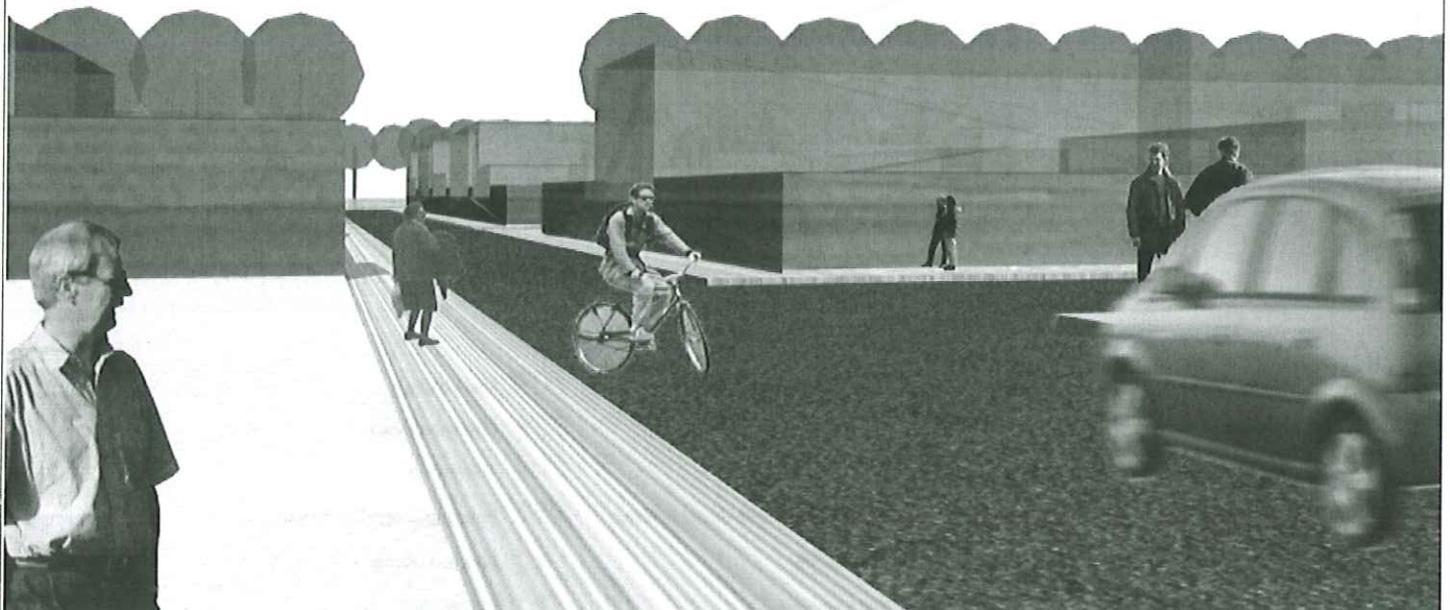
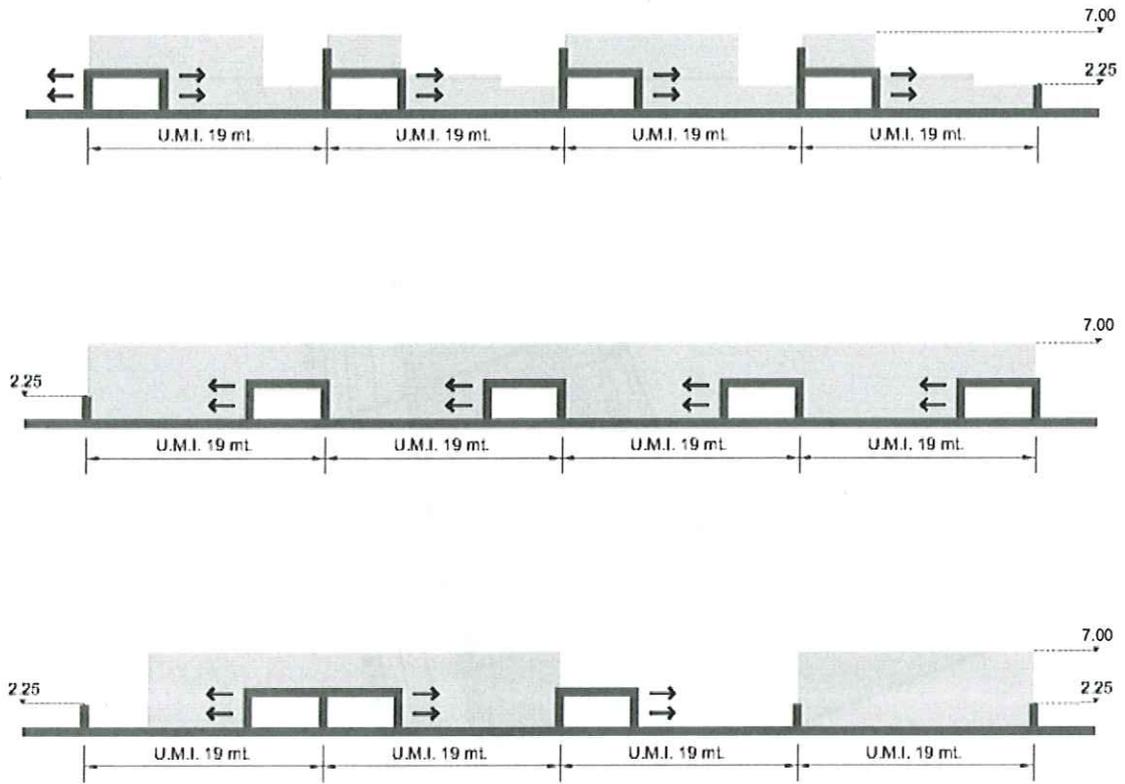


Distanza minima



(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

Sezioni norma per porzioni di insediamento case a patio





Scheda norma SUA n.4

ELEMENTI CONOSCITIVI

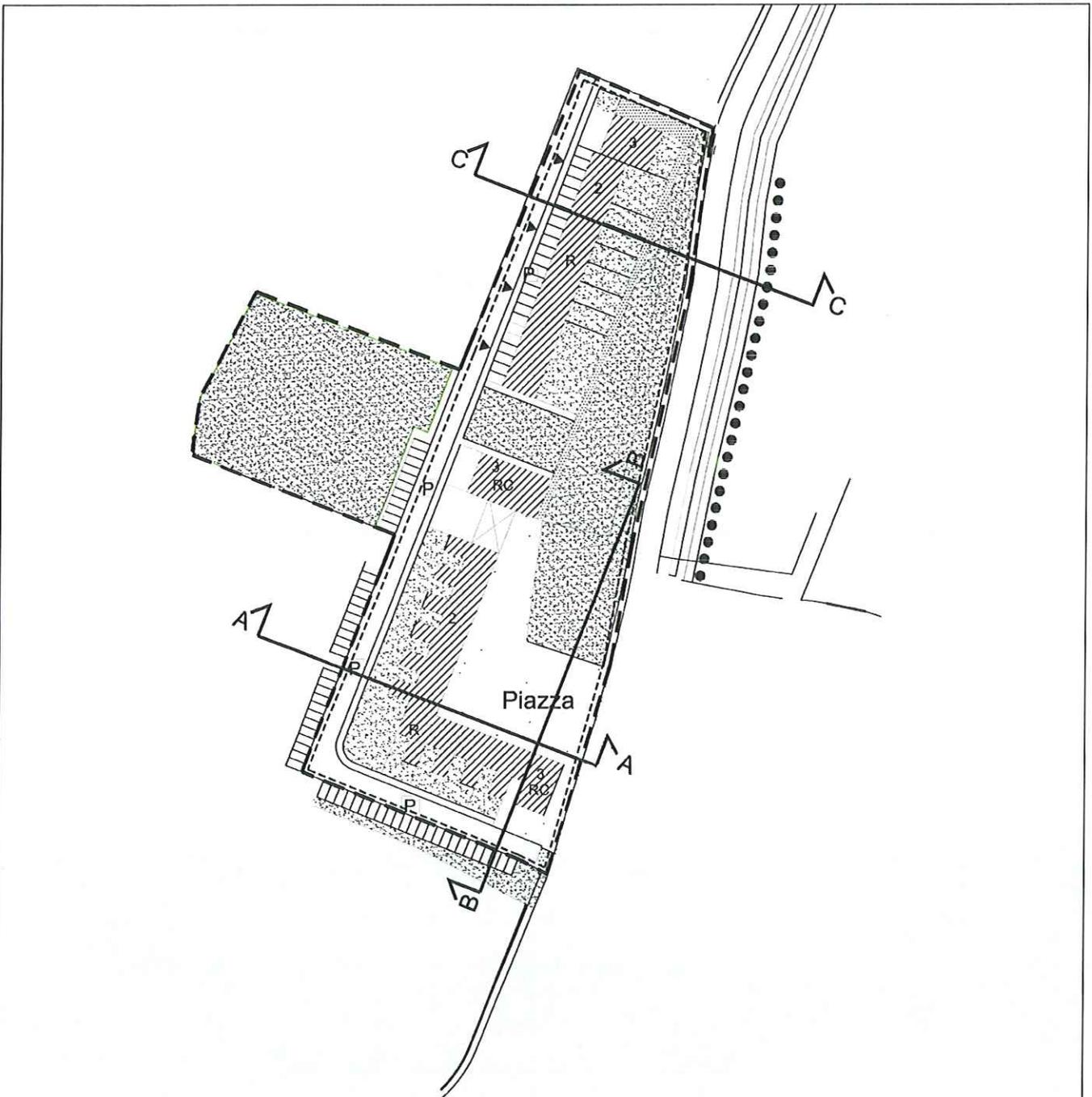
Superficie territoriale SUA 4 mq c.a. 16950

Abitanti teorici SUA 4 n. 113

PRESCRIZIONI

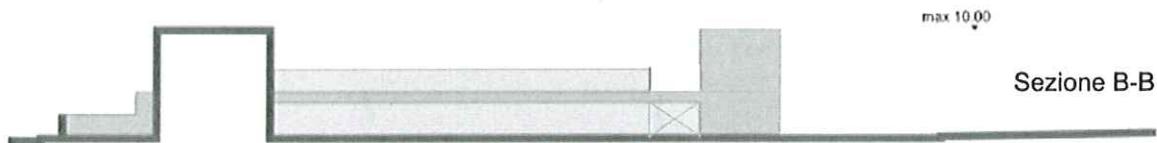
Superficie lorda di pavimento max residenziale 5665 mq

Tipologie ammesse	schiera	altezza max. ml 7.50
	blocco	altezza max. ml 10.00
	linea	altezza max. ml 10.00



- | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| Limite Strumento Urbanistico Attuativo | n. Numero piani fuori terra | Filare d'alberi |
| Limite Area Progetto | Servizi religiosi | Giardino privato |
| Sagoma limite nuova edificazione | Portico | Terrapieno |
| Allineamento obbligatorio | Superficie lastricata di uso pubblico | Parcheggi coperti sotto terrap. |
| Residenza | Marciapiede | Accesso carrabile |
| Residenza e commercio | Prato arborato | Parcheggi |

Scheda norma SUA n. 4, via degli Olmi



Sezione C-C



CASA A SCHIERA

Sarà verificata la possibilità di prevedere la pedonalizzazione dell'area destinata a piazza, garantendo a ridosso della stessa la collocazione di servizi commerciali di base, indispensabili alla residenza.



Scheda norma SUA n.5, via degli Olmi

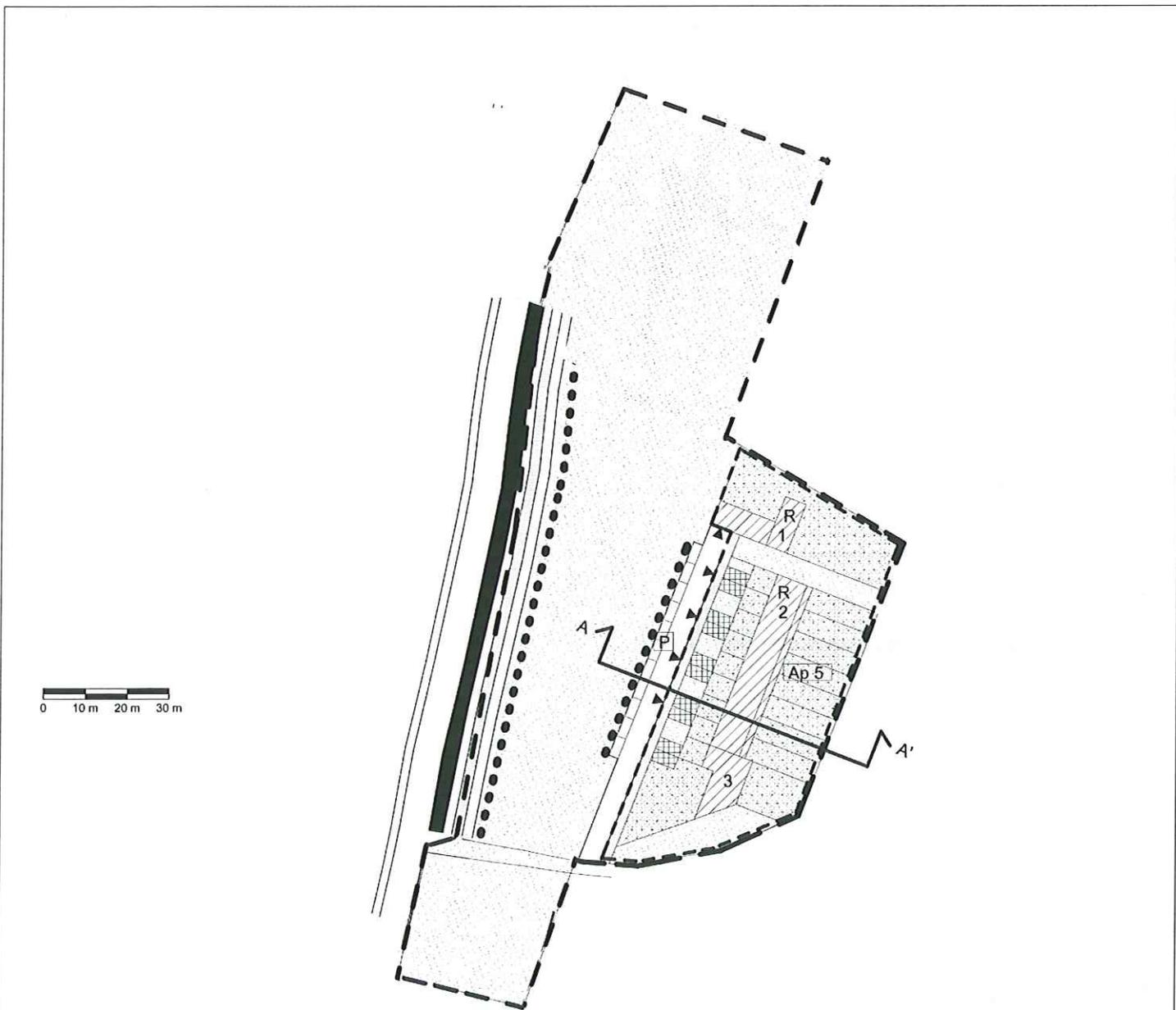
(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale mq c.a. 12520
Abitanti teorici n. 30

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 1500 mq
Superficie da cedere a servizi 5274,9 mq
Tipologie ammesse: schiera altezza max. ml 7.00
uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00



Sezione norma A-A'



Legenda

- | | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Limite Strumento Urbanistico Attuativo | Marciapiede | Canale |
| Limite Area progetto con recinzione normata | Prato arborato | Accesso carrabile |
| Sagoma limite nuova edificazione | Filare d'alberi | Parcheggi |
| Residenza | Giardino privato | |
| Numero piani fuori terra | Parcheggi coperti | |



Scheda norma SUA n.6

ELEMENTI CONOSCITIVI

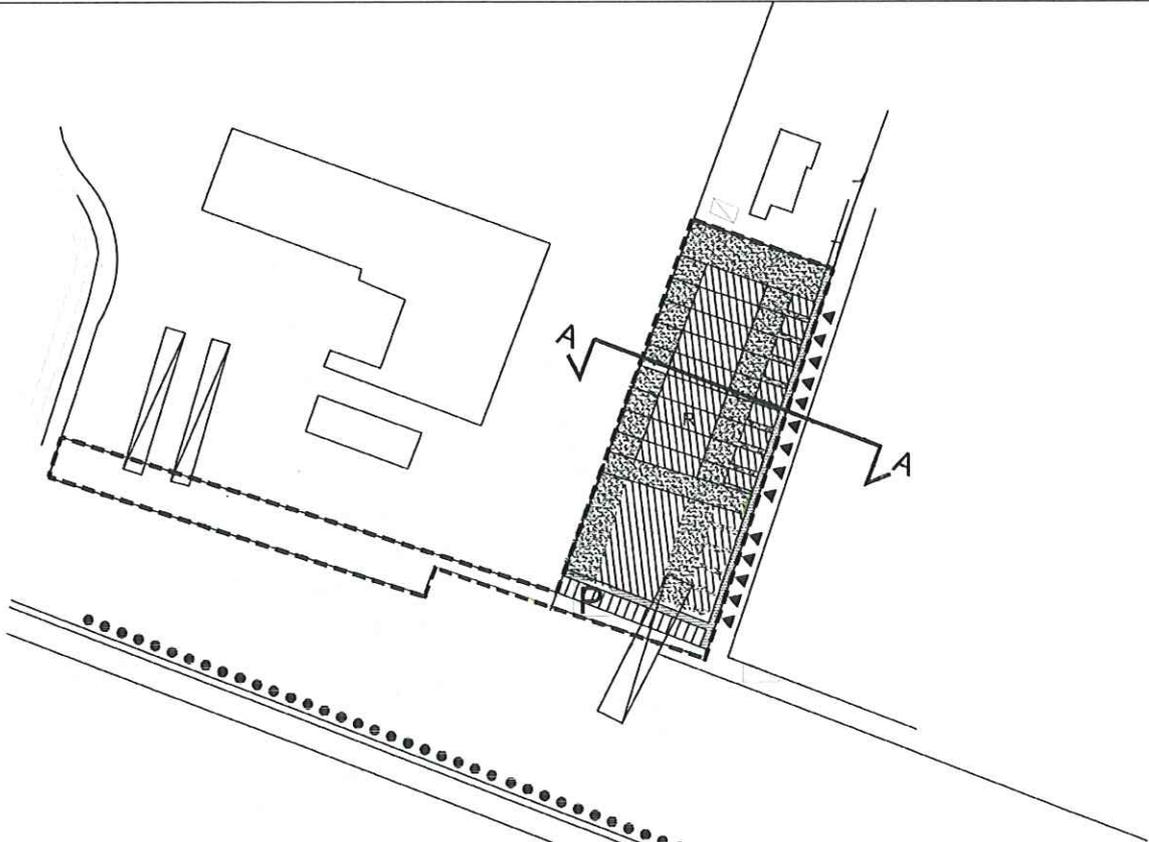
Superficie territoriale SUA 6 mq c.a. 7042

Abitanti teorici SUA 6 n. 47

PRESCRIZIONI

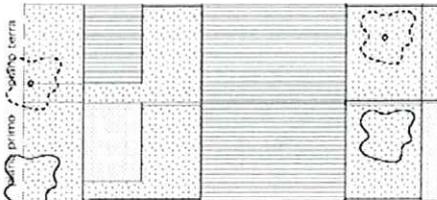
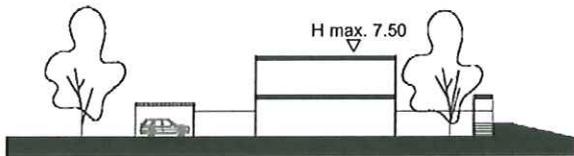
Superficie lorda di pavimento max residenziale 2350mq

Tipologie ammesse schiera altezza max. ml 7.50
Schiera patio



SEZIONE A-A

CATALOGO TIPOLOGICO



CASA COMPATTA

Limite Strumento Urbanistico Attuativo	n. Numero piani fuori terra	Filare d'alberi
Limite Area Progetto	Servizi religiosi	Giardino privato
Sagoma limite nuova edificazione	Portico	Terrapieno
Allineamento obbligatorio	Superficie lastricata di uso pubblico	Parcheggi coperti sotto terrap.
Residenza	Marciapiede	Accesso carrabile
Residenza e commercio	Prato arborato	Parcheggi



Scheda norma SUA 8, via dei Pioppi

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

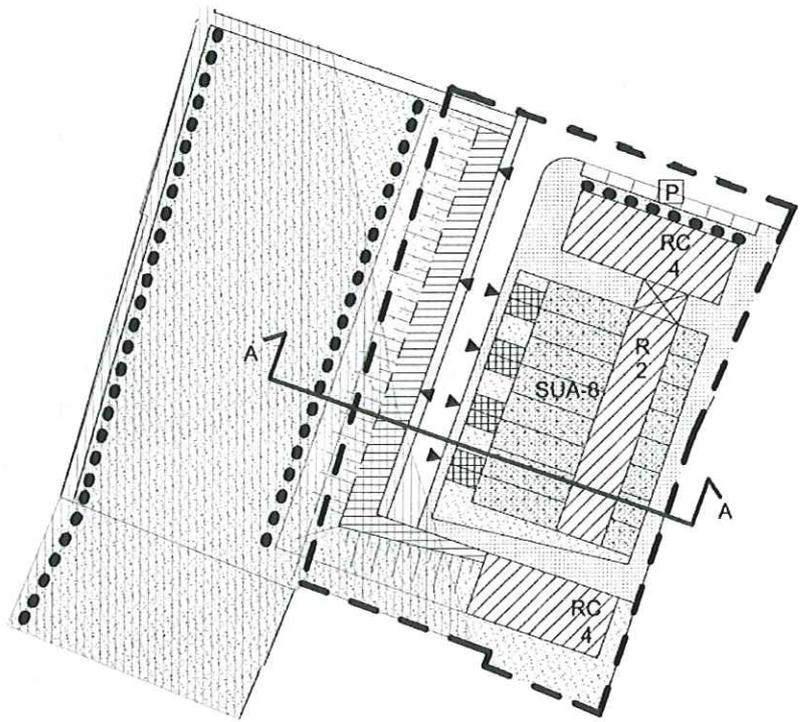
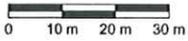
ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale SUA 8 mq c.a. 5937
 Abitanti teorici SUA 8 n. 67

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 3350 mq

Tipologie ammesse: schiera altezza max. ml 7,00
 blocco altezza max. ml 12,60
 linea altezza max. ml 12,60



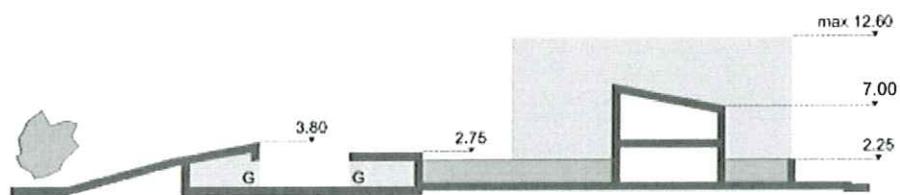
Legenda

- | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| Limite Strumento Urbanistico Attuativo | Superficie lastricata di uso pubblico | Parcheggi |
| Limite Area Progetto con recinzione normata | Marciapiede | Parcheggi coperti sotto terrap. |
| Sagoma limite nuova edificazione | Prato arborato | Parcheggi coperti |
| Residenza | Filare d'alberi | Passaggio pubblico coperto |
| Residenza e commercio | Giardino privato | Accesso carrabile |
| Numero di piani fuori terra | Terrapieno | Fascia di risp. degli elettrodotti |



(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

Sezioni norma SUA n.8, via dei Pioppi



Sezione



