Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta

3078 - 5 LUG. 1994

n. _____ del _____

Presidente	Aldo	Bottin
V. Presidente	~~Floriano~~	~~Pra~~
Assessori	Mariella	Andreatta
	Ettore	Beggiato
	~~Sergio~~	~~Berlato~~
	Paolo	Cadrobbi
	Luigi	D'Agrò
	Gaetano	Fontana
	Tullio	Guadagnin
	Anna Maria	Leone
	Renzo	Marangon
	Emilio	Vesce
Segretario	Gianfranco	Zanetti
Assiste il Segretario generale della programmazione	~~Giorgio~~	~~Sala~~

OGGETTO: Comune di Venezia
Piano Regolatore Generale - Variante per l'isola di Pellestrina.
Approvazione con modifiche d'ufficio.

L'Assessore all'Urbanistica, Beni Ambientali, Parchi, Viabilità e Trasporti, Tullio Guadagnin, riferisce:

"Il Comune di Venezia dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962 ha trasmesso alla Regione con nota 104 del 17.1.90 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione consiliare n. 1098 del 20.7.1984.

La pubblicazione e il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 93 osservazioni nei termini e n. 13 fuori termine alle quali è stato controdedotto con delib. di C.C. n. 1512 del 2-3.10.1989.

Direttamente alla Regione sono pervenute n. 7 osservazioni.

La variante al Piano Regolatore Regionale è stata sottoposta:

A) al Comitato Tecnico Regionale, che si è espresso con 5 voti favorevoli con parere n. 260 in data 19.6.1991;
B) alla seconda Commissione Consiliare che si è espressa all'unanimità nella seduta del 4.8.1992 introducendo modifiche al parere del Comitato Tecnico;
C) alla Commissione per la Salvaguardia di Venezia che si è espressa all'unanimità con voto 1/9120 del 5.5.94 introducendo ulteriori modifiche.

Il referente, dopo adeguata illustrazione, conclude la relazione proponendo alla Giunta Regionale di approvare la variante al Piano con modifiche d'ufficio in conformità ai predetti pareri.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'articolo n. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967 n. 765, n. 171/73, 798/84, 360/91, nonchè la legge regionale 27.6.1985, n. 61, 5.3.87, n. 11 e loro modifiche ed integrazioni;

Mod B - Copia per uso amministrativo

CentroDoc
VE5
0041.19.4.0.00.1 - D
strumento
VPRG di Pellestrina
elaborato
DGRV 3078/94
fase / rev
approvazio / 0
documento
DGRV 3078/94
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

Arg. n. 260 in data 19.6.1991

P A R E R E

Oggetto: Comune di Venezia
Piano Regolatore Generale
Variante per l'isola di Pellestrina.

PREMESSE

Il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962, successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 1098 in data 20.7.1984, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota 104 del 17.1.1990.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 93 osservazioni nei termini e n. 13 osservazioni fuori termine, debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 1512 del 2/3.10.1989.

Direttamente alla Regione sono pervenute le seguenti osservazioni:

1) ditta: VIANELLO Roberto
2) ditta: SGARAVATTI Alberto
3) ditta: abitanti di Pellestrina
4) ditta: parrocchia di S. Antonio
5) ditta: BALLARIN Vincenzo
6) ditta: BISUTTO Marina
7) ditta: BALLARIN Giorgio

CONSIDERATO CHE:

il quadro urbanistico per l'isola di Pellestrina risulta particolarmente complesso, non solo per quanto riguarda gli strumenti di pianificazione (Piano Particolareggiato redatto con le modalità e le procedure dei "Piani di Ricostruzione") ma anche per una serie di problematiche connesse al problema temporale.

In primo luogo risulta indispensabile evidenziare che il piano è stato adottato nel luglio del 1984; le scelte procedurali sono state di conseguenza adeguate alla situazione di quel momento, determinata da un

Regione del Veneto

giunta regionale

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994
Allegati N°

Venezia, = 6 MAG. 1994

Protocollo N° (da citare nella risposta) 9120

Oggetto Prot. 317/30.157 in data 09.12.91
COMUNE VENEZIA - - COMUNE DI VENEZIA
Piano Regolatore Generale. Variante per l'Isola di Pellestrina.
Parere favorevole della CTRU n. 260 del 19.06.91.

RACCOMANDATA A.R.

Al Signor Segretario Regionale
per il Territorio
REGIONE VENETO
S E D E

Al Signor Dirigente Generale
Dipartimento Urbanistica
REGIONE VENETO
S E D E

Al Signor Sindaco del
COMUNE DI VENEZIA
Assessorato Urbanistica
30100 VENEZIA

N. 7074 / 30157

La Commissione per la Salvaguardia di Venezia nella seduta numero 9/94 del 5 maggio 1994 con voto n. 1/9120 ha preso atto, riconfermandolo, del precedente parere espresso nella seduta numero 29/92 del 15 dicembre 1992 con voto n. 214/9120 con il quale si era espresso, ai sensi della Legge 171/73, della Legge 798/84 e della Legge 360/91, parere FAVOREVOLE in merito alla pratica richiamata in oggetto, facendo proprio il voto n. 260 espresso dal C.T.R. 1991 , così come modificato dal parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare in data 04.08.92 e con le prescrizioni di seguito riportate:

1) Art. 4 comma 9 va stralciato ed assume il seguente testo: "Fino all'attuazione del sistema di opere di difesa dalle acque alte a "insulae", nelle unità edilizie, specificatamente individuate nelle tavole di progetto, nelle quali il pavimento del Piano terreno sia inferiore alla quota di mt. 1,30 sul m.m., sono consentiti gli interventi previsti dai commi 7 - 8 - 9 dell'articolo 5 delle presenti norme."

2) Art. 5 comma 7 va stralciato e sostituito dai seguenti commi:
7) Fino all'attuazione del sistema di opere di difesa delle acque alte a "insulae" nelle unità edilizie, specificatamente individuate nelle tavole di progetto,

Commissione per la Salvaguardia di Venezia
Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/792287 - fax 041/792140

Cod. Fisc. 80007580279 *P. IVA 02392630279*

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994

Venezia, Protocollo N° (da citare nella risposta) Allegati N°

Oggetto

nelle quali il pavimento del piano terreno sia inferiore alla quota di m.1,30 sul m.m., è consentito l'innalzamento del pavimento stesso fino alla quota suddetta purchè l'altezza utile del piano terreno non risulti comunque inferiore a m. 2,20 per i vani principali e m. 2,00 per i vani accessori; nel caso in cui l'altezza utile del piano terreno risultasse inferiore a quanto sopra riportato possono essere consentite modifiche funzionali e tipologiche al distributivo interno del Piano Terreno e dei piani superiori tese ad un recupero volumetrico minimo purché significatamente migliorativo per non dover procedere alla modifica delle quote dei solai; nel caso in cui le norme del Regolamento Edilizio e di Igiene contrastino con gli indirizzi della Legge 171/73 e conseguente D.P.R. 791/73, devono ritenersi superate quelle norme che stabiliscono le dimensioni minime delle stanze abitabili e quant'altro possa compromettere, se assunto in modo rigido, la possibilità di risanare o restaurare le unità edilizie conformemente all'assetto tipologico e strutturale storico.

8) Qualora non risultasse possibile operare le modifiche di cui al punto precedente, previa adeguata documentazione e verifica tecnica, potrà essere verificata la possibilità e l'opportunità di procedere all'innalzamento complessivo dell'edificio mediante le opportune tecnologie.

9) Nel caso in cui, a seguito dell'innalzamento a mt. 1,30 sul m.m. del pavimento del Piano Terreno, gli interventi sopra elencati non risultassero praticabili, qualora l'altezza utile del piano terreno risultasse inferiore a m. 2,20 e m. 2,00 per i vani accessori, potrà essere consentito, su motivata determinazione del Soprintendente ai Beni Architettonici ed Ambientali di Venezia, e con parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, prevedere la modifica delle quote d'imposta sui solai fino ad ottenere la cubatura minima; per compensare la riduzione dell'altezza utile dei piani superiori, è consentito anche l'innalzamento dei solai superiori nonché delle strutture di copertura, fino a una quota massima pari a quella dell'innalzamento del pavimento del piano terreno, purchè tali modifiche complessive nell'unità edilizia non siano stravolgenti rispetto alla morfologia edilizia ed urbanistica dell'area.

Commissione per la Salvaguardia di Venezia
Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/792287 - fax 041/792140
Cod. Fisc. 80007580279 *P. IVA 02392630279*

Regione del Veneto

giunta regionale

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994
Allegati N°

Venezia,

Protocollo N°
(da citare nella risposta)

Oggetto

3) Art. 11, va integrato prevedendo per i nuovi interventi produttivi nonchè per la ristrutturazione di quelli esistenti, adeguate prescrizioni urbanistiche, tipologiche e sui materiali, finalizzate ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante.

Al fine di permettere una edificazione coerente con quella storica e articolata dei luoghi si ritiene possibile la deroga alle distanze tra edifici all'interno dei comparti minimi di intervento.

Si restituisce, vistato, un esemplare degli elaborati pervenuti.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
- Giuseppe Pupillo -

Commissione per la Salvaguardia di Venezia
Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/792287 - fax 041/792140

Cod. Fisc. 80007580279

P. IVA 02392630279

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

Comune

E' DEL PARERE

che la variante al piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, relativo all'Isola di Pellestrina, sia meritevole di approvazione con le modifiche di seguito riportate, come composta da:

- Tavole nn. 1a1, 1a2, 1a3, 1a4, 1a5, 1a6, 1a7;
- Tavole nn. 1b1, 1b2, 1b3, 1b4, 1b5, 1b6, 1b7;
- Tavole nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7;

comprensive delle modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni e con lo stralcio dei richiami grafici al Piano Particolareggiato vigente.

- Norme Tecniche di Attuazione, comprensive degli stralci ed integrazioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni e con le seguenti modifiche:

  art. 4
  va stralciato il comma n. 9;
  art. 5
  vanno stralciati i commi nn. 6 e 7;
  art. 8
  gli interventi vanno assoggettati a strumento urbanistico attuativo; prima della formazione di tale strumento sono permessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia nell'ambito dei parametri edilizi e delle destinazioni esistenti;
  art. 10
  va stralciata la dizione "Piano particolareggiato" e sostituita con "strumento urbanistico attuativo";
  art. 11
  gli interventi per le aree di espansione vanno assoggettati a strumento attuativo;
  art. 19
  va stralciato il punto d);
  art. 24
  va stralciato;
  art. 26
  va stralciato.

In merito alle osservazioni si ribadisce quanto espresso nel precedente considerato.

Vanno vistati n. 22 elaborati.

"OMISSIS"

IL PRESIDENTE
F.to ADRIANO FUSARO

IL V. PRESIDENTE
(F.to Franco Posocco)

AJ172

IL SEGRETARIO
F.to Bozzone Lorenzato

COMITATO TECNICO REGIONALE
(Art. 10 della Legge Reg. 10.12.73 n. 27
Per estratto conforme all'originale
consta di n. 2 fogli
Venezia, li 28 - 11 - 94
IL SEGRETARIO
Bozzone Lorenzato

CONSIGLIO REGIONALE

(Va Legislatura)

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del 5 LUG 1994

SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE

Urbanistica
Edilizia abitativa
Viabilità
Trasporti
Tranvie e linee automobilistiche
Navigazione
Porti
Aeroporti
Parchi

(6501)

4 agosto 1992

VENEZIA

Palazzo Ferro Fini - S. Marco, 2321/B - Tel. 782.111

PROT. n.405 del 18.3.1992

RIF. n.2174 del 16.3.1992

X/3(3)

OGGETTO: Comune di Venezia. P.R.G. Variante per l'isola di Pellestrina.

Al Signor **PRESIDENTE**
del Consiglio Regionale

S E D E

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data odierna, concluso l'esame dell'argomento indicato in oggetto, ha accertato una situazione anomala, in quanto la variante era stata redatta contestualmente a una variante normativa per il P.P. della zona, cui fa riferimento, P.P. che nel frattempo è decaduto. Ha ritenuto pertanto di recuperare quella normativa.

Ha espresso quindi all'unanimità (presenti i Gruppi consiliari DC, PDS e Lista Verdi), parere favorevole a quanto enunciato dal CTR in data 19 giugno 1991, argomento n.260, con le modifiche di seguito indicate:

- art.10 - il comma 2 viene cosi' sostituito:
  - "2. Gli interventi edilizi avvengono secondo le modalità e le prescrizioni definite nei seguenti artt. 10 bis e 10 ter";
  - il comma 3 è stralciato.

E' inserito il seguente articolo 10 bis:

" **Art.10 bis - Interventi a scala urbana nelle "zone di nuova edificazione residenziale" e nelle "zone per pensioni e piccoli alberghi".**

1. Le aree sono suddivise in unità minime di intervento, intendendosi per unità minima di intervento la porzione minima di edificio che può essere realizzata secondo le modalità indicate nei successivi commi e che può contenere, a seconda della dimensione, più unità immobiliare (alloggi).

2. Ciascuna area edificabile può coincidere con una unica unità minima di intervento o essere suddivisa in più unità, di uguale dimensione, corrispondenti a 1/2, 1/3, o 1/4 della dimensione complessiva dell'area edificabile stessa; la dimensione di tali unità non dovrà comunque essere inferiore a m.25.

3. I proprietari o gli aventi titolo ad edificare possono proporre, per l'intera area edificabile, nel rispetto della dimensione massima longitudinale, una ripartizione in unità minime d'intervento diversa da quella indicata al precedente comma 2, a condizione che la dimensione longitudinale di ciascuna delle unità

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

minime d'intervento non sia comunque inferiore a m.25 e che la nuova ripartizione abbia il consenso di tutti i proprietari interessati, espresso attraverso sottoscrizione della proposta di nuova ripartizione.

4. Le unità minime d'intervento costituiscono il comparto minimo d'intervento ai sensi degli artt. 18, 62 e 63 della L.R. n.61/85; l'attuazione dell'edificazione può avvenire per parti e la concessione edilizia è rilasciata, ai proprietari o agli aventi titolo ad edificare riuniti in consorzio, sulla base di progetti edilizi unitari relativi a ciascuna unità minima d'intervento; oppure per progetti edilizi unitari relativi a più unità minime d'intervento che insieme costituiscano un unico comparto.

5. Non è consentito il rilascio di abitabilità parziali relative a progetti edilizi unitari per più unità minime di intervento per i quali sia stata rilasciata una unica concessione edilizia; sono ammesse deroghe per il rilascio dell'abitabilità ad una sola unità minima di intervento solo se l'edificazione delle restanti è giunta almeno al grezzo.

6. La quota al finito del piano terreno è pari a quella relativa alla sezione stradale di progetto, calcolata in corrispondenza alla mezzeria dell'unità minima di intervento, aumentata di 5 cm; la diversità di quota che si potrà verificare tra il nuovo piano di campagna di progetto non ancora realizzato e l'attuale, potrà essere superata con rampe provvisorie, i cui gradini potranno essere esterni o contenuti all'interno del corpo di fabbrica; la cubatura compresa tra il piano di campagna attuale e quello di progetto non sarà compresa nel computo della cubatura edificabile.

7. L'altezza massima edificabile, anche ai fini del calcolo della cubatura, è di mt.6,50 calcolata alla linea di gronda; tale altezza per ciascuna unità minima di intervento viene fissata facendo riferimento ad una quota pari a quella relativa alla sezione stradale di progetto, calcolata in corrispondenza della mezzeria dell'unità minima di intervento e comunque non inferiore alla quota di 1,30 mt. sul m.m.."

E' inserito il seguente articolo 10 ter:

"Art.10 ter - Interventi a scala edilizia nelle "zone di nuova edificazione residenziale"

1. La tipologia edilizia delle unità minime di intervento è a schiera, con la possibilità di realizzare gli alloggi su di un solo piano (simplex), o su due piani (duplex), collocati a piano rialzato o al primo piano, con accesso indipendente, i collegamenti verticali devono essere realizzati sempre all'interno dell'edificio.

2. La superficie coperta relativa ad ogni area edificabile non può superare i 2/3 della superficie totale; lo scoperto deve essere sistemato ad orto o giardino di pertinenza delle abitazioni.

3. L'edificazione si realizza lungo il filo delle carrizzade; sui fronti prospicienti le carrizzade non è ammessa la realizzazione di aggetti o sfalsamenti della superficie del fronte rispetto all'allineamento principale; sul lato del fabbricato prospiciente le aree di pertinenza sono ammessi arretramenti o aggetti rispetto alla profondità del corpo di fabbrica per la realizzazione di terrazze o patii totalmente o parzialmente coperti.

4. L'edificazione dei corpi di fabbrica deve essere realizzata integralmente, secondo quanto previsto dal secondo e terzo comma dell'articolo 10 dalle indicazioni planimetriche contenute nell'allegato 5 del presente parere. I distacchi dai fabbricati dovranno rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

5. La profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i mt.7,60 e i mt.9,00; nel caso della realizzazione di alloggi simplex o duplex il cui fronte principale non superi la dimensione di mt.6,30 è possibile raggiungere i mt.12,30 massimi di profondità del corpo di fabbrica.

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994

6. Le unità immobiliari che compongono le unità minime di intervento del tipo a schiera, devono avere i lati perpendicolari al relativo fronte stradale essere edificate in aderenza ai lati analoghi delle unità immobiliari limitrofe e devono sorgere sui confini laterali del proprio lotto di appartenenza.

7. Si possono realizzare aperture di porte e finestre solo sui fronti longitudinali (quello principale e quello prospiciente gli spazi di pertinenza residenziale); sui fronti est ed ovest degli edifici collocati agli estremi delle aree edificabili è consentita la realizzazione di aperture nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati previste dal D.I. n.1444 del 2.4.'68.

8. E' consentita la realizzazione di servizi igienici sia con areazione diretta che con areazione forzata.

9. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate (con pendenza compresa tra il 30% e il 35%), del tipo a capanna, con gronda esterna; la quota del colmo non può comunque superare di oltre mt.1,50 la quota massima consentita per la linea di gronda; sono ammessi volumi emergenti dalle falde al di sopra della cornice di gronda, come camini ed eventuali sfiati; il manto di copertura deve essere realizzato utilizzando i materiali in uso tradizionalmente nell'isola.

10. Le superfici esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con i colori tradizionali dell'isola, - dal piano di campagna alla linea di gronda - con l'esclusione della messa in opera di materiali di rivestimento diversi dall'intonaco; non sono ammessi infissi in alluminio anodizzato, per i dispositivi di oscuramento non sono ammesse chiusure ad avvolgibile o rotolante.

11. Le recinzioni e le divisioni dei giardini di pertinenza delle abitazioni devono essere realizzate con essenze arboree o in muratura di altezza non superiore a m.1,40 - cosi' da lasciare una libera visione d'insieme - con l'esclusione di ogni ulteriore aggiunta e/o suddivisione all'interno dei giardini stessi, sono ammesse altezze superiori a mt.1,40 e fino ad un massimo di m.1,80 nei casi di edifici i cui orti o giardini siano orientati a Nord.

Viene approvato l'allegato 5 che contiene le prescrizioni planivolumetriche per gli interventi.

Va accolta l'osservazione n.1 di Vianello Roberto, integrata dalla nota inviata dallo stesso alla Seconda Commissione, in quanto lo stato di fatto della variante non ha preso in considerazione alcuni edifici esistenti. La Commissione ritiene quindi di recepire lo stato reale dell'isola, con l'inserimento del fabbricato segnalato e di conseguenza cambiare la destinazione d'uso da zona agricola a residenziale, limitatamente al lotto di pertinenza del fabbricato del proponente.

Distinti saluti,

IL PRESIDENTE
prof.Gian Pietro Favaro

Acc: n° 1.

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del 5 LUG 1994
ALLEGATO 3

ANALISI DELLE POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE NELLE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di complessi ad uso residenziale ed in modo complementare ad uso turistico - indicati nella V. P.R.G. come Sottozone B4 di nuova espansione - avranno la peculiarità di creare un nuovo tessuto urbanistico capace di integrarsi a quello storico circostante mediante la realizzazione di case a schiera da edificarsi in aderenza alle carizzade antiche o di nuova formazione, in quanto anch'esse nascono dai più consolidati nuclei di edilizia storica.

Questi interventi vengono previsti per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo pregresso;
b) soddisfacimento del fabbisogno abitativo che si crea con la formazione di nuovi nuclei familiari;
c) incentivazione al rientro delle famiglie che nel tempo si sono allontanate dall'isola;
d) incentivazione dell'iniziativa economica dei residenti mediante l'uso turistico dell'edilizia.

All'interno delle Sottozone B4 della V. P.R.G. sono individuate le aree edificabili da suddividersi in unità minime d'intervento e relative aree di pertinenza, intendendosi per unità minima di intervento la porzione minima di edificio che può essere realizzata e che può contenere a seconda della dimensione, più unità immobiliari.

Nelle tabelle e negli estratti cartografici qui allegati sono riportati i dati relativi al dimensionamento degli interventi da realizzarsi nelle aree di espansione che, complessivamente, raggiunge i 93.00 mc..

Per ciascun lotto edificabile indicato nella tabella e nell'estratto cartografico con un numero, sono precisati:

1. Le dimensioni dell'area
2. La superficie fondiaria
3. L'indice di edificabilità fondiaria massimo
4. Il volume massimo
5. L'altezza massima
6. La profondità minima della superficie coperta
7. La superficie coperta minima
8. La superficie scoperta massima
9. e relativamente al fronte longitudinale Est-Ovest il numero e la dimensione delle unità minime d'intervento da cui sarà composto ciascun edificio.

Nell'estratto cartografico sono individuate con tratteggio le zone di espansione che - a seconda dei casi - contengono uno o più lotti residenziali e al loro interno sono indicate con tratto continuo le porzioni di superficie effettivamente edificabili.

Il dimensionamento delle aree residenziali di espansione, cosi' come appare dall'allegata cartografia, deriva dalla nuova perimetrazione della zona A effettuata in base all'effettiva consistenza dell'edilizia storica, verificata attraverso una puntuale analisi delle tavole del Catasto Austriaco.

Si è inoltre tenuto conto delle distante minime da rispettare tra i fabbricati, previste dalla vigente legislazione, e dalla presenza sui lotti interessati alla nuova edificazione di edifici realizzati in modo difforme dalle prescrizioni di piano.

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

La tabella riassuntiva è stata redatta per verificare il carico volumetrico necessario a raggiungere il soddisfacimento del fabbisogno complessivo.

Per il calcolo della volumetria si sono utilizzati i seguenti parametri:

- la dimensione del fronte longitudinale Est-Ovest cosi' come appare dalla tabella e dagli estratti cartografici;
- la profondità della superficie coperta pari a m. 7,60;
- l'altezza massima pari a m. 6,50.

LEGENDA

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

28 — d c — Aree per nuovi edifici residenziali

29 — d c — Aree per pensioni e piccoli alberghi

31 — Demolizioni

28 bis — Residenza esistente ed attività connesse

Edifici costruiti illegittimamente dal dicembre 1971 a tutto il 1977

a) edificio esistente
b) area edificabile
c) area verde di pertinenza
d) superfice copribile

perimetro della zona

perimetro dell'area edificabile

ORA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
-	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
-	18x50	900	3	2.700	6,5	7,6	304	596	40	1	40
	16x49	784	3	2.352	6,5	7,6	350	434	46	1	46

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

LOTTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
3	17x33	561	3	1.683	6,5	7,6	190	371	25	1	25
4	17x33	561	3	1.683	6,5	7,6	190	371	25	1	25
5	23x57	1.311	3	3.933	6,5	7,6	365	946	48	1	48

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

LOTTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
8	13x35	455	3	1.365	6,5	7,6	210	245	35	1	35
9	20x32	640	3	1.920	6,5	7,6	243	397	32	1	32
0	19x33	627	3	1.881	6,5	7,6	297	330	33	1	33
1	14x40	560	3	1.680	6,5	7,6	258	302	31	1	31
2	14x40	560	3	1.680	6,5	7,6	258	302	31	1	31

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
13	20x48	960	3	2.880	6,5	7,6	365	595	48	1	48
14	27x14	378	-	-	-	-	-	378	-	-	-
15	16x41	656	3	1.968	6,5	7,6	312	344	41	1	41
16	18x25	450	3	1.350	6,5	7,6	190	260	25	1	25
17	17x28 9x17	629	3	1.887	6,5	7,6	190	439	25	1	25

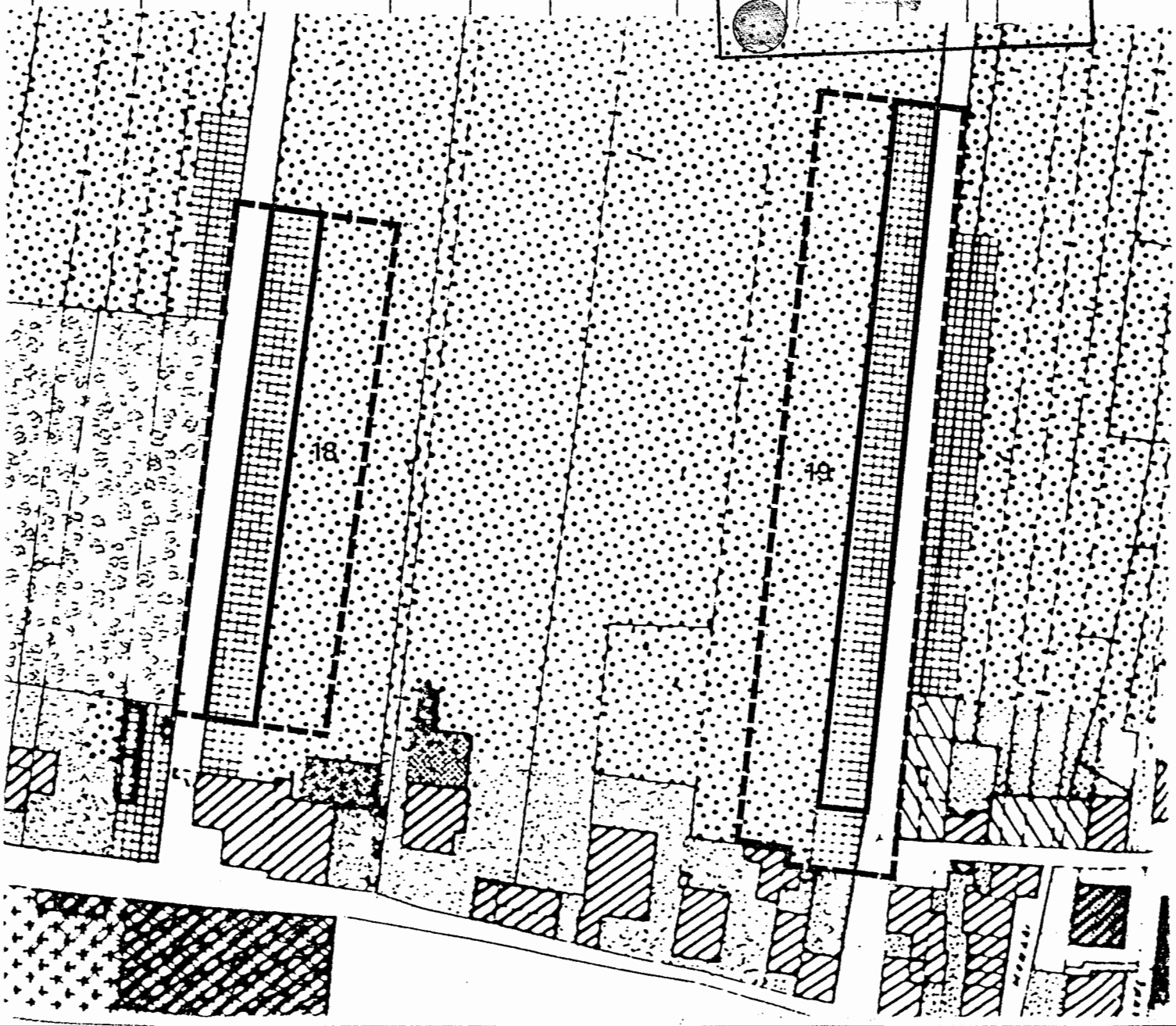
GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
18-	20x86	1.720	3	5.160	6,5	7,6	654	1.066	86	3	28,6
19	20x128	2.560	3	7.680	6,5	7,6	904	1.656	119	4	29,7

La zona di nuova edificazione n. 19 è destinata a "pensioni e piccoli alberghi" (B9)

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994



ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
20	15x79	1.185	3	3.555	6,5	7,6	600	585	79	3	26,3
21	19x80	1.520	3	4.560	6,5	7,6	593	927	78	3	26
22	19x85	1.615	3	4.845	6,5	7,6	631	984	83	3	27,6

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994

NA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4) (Soggetta a P.E.E.P. ~~adottato~~)

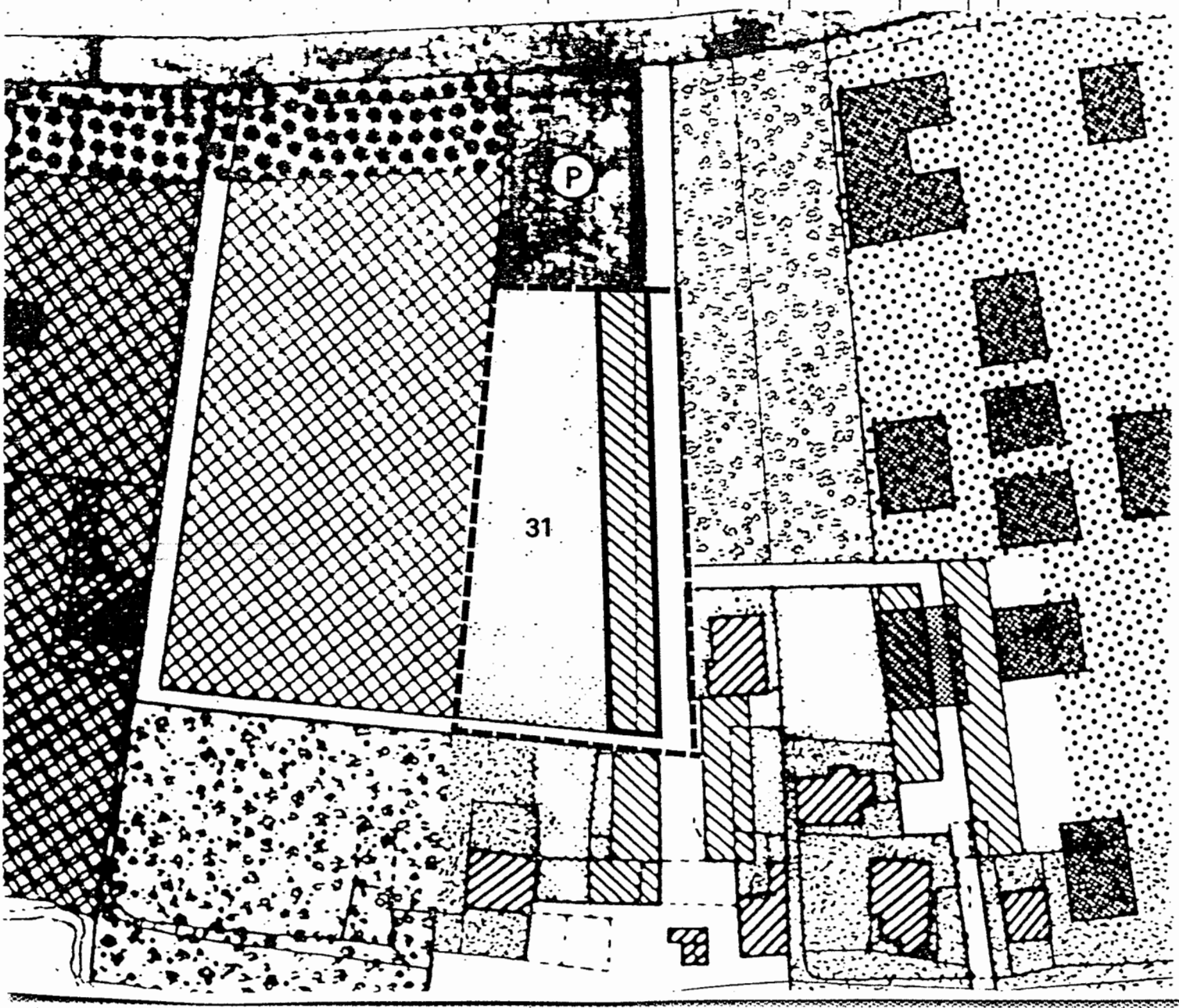
TO 1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
18x79	1.425	(2,7)	3.903	6,5	7,6	600	825	79		
15x20	309	(3,5)	988	6,5	7,6	152	157	20		
12x25	320	(3,7)	1.334	6,5	7,6	190	130	25		
56x13	718	(3,7)	2.766	6,5	7,6	350	368	46		
33x14	452	(3,5)	1.581	6,5	7,6	228	224	30		
65x21	1.390	(2,7)	3.211	6,5	7,6	494	896	65		
64x19	1.271	(2,7)	3.166	6,5	7,6	486	785	64		
70x18	1.309	(2,8)	3.452	6,5	7,6	471	838	62		

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
1.	30x74	2.220	3	6.660	6,5	7,6	570	1.650	75	3	25

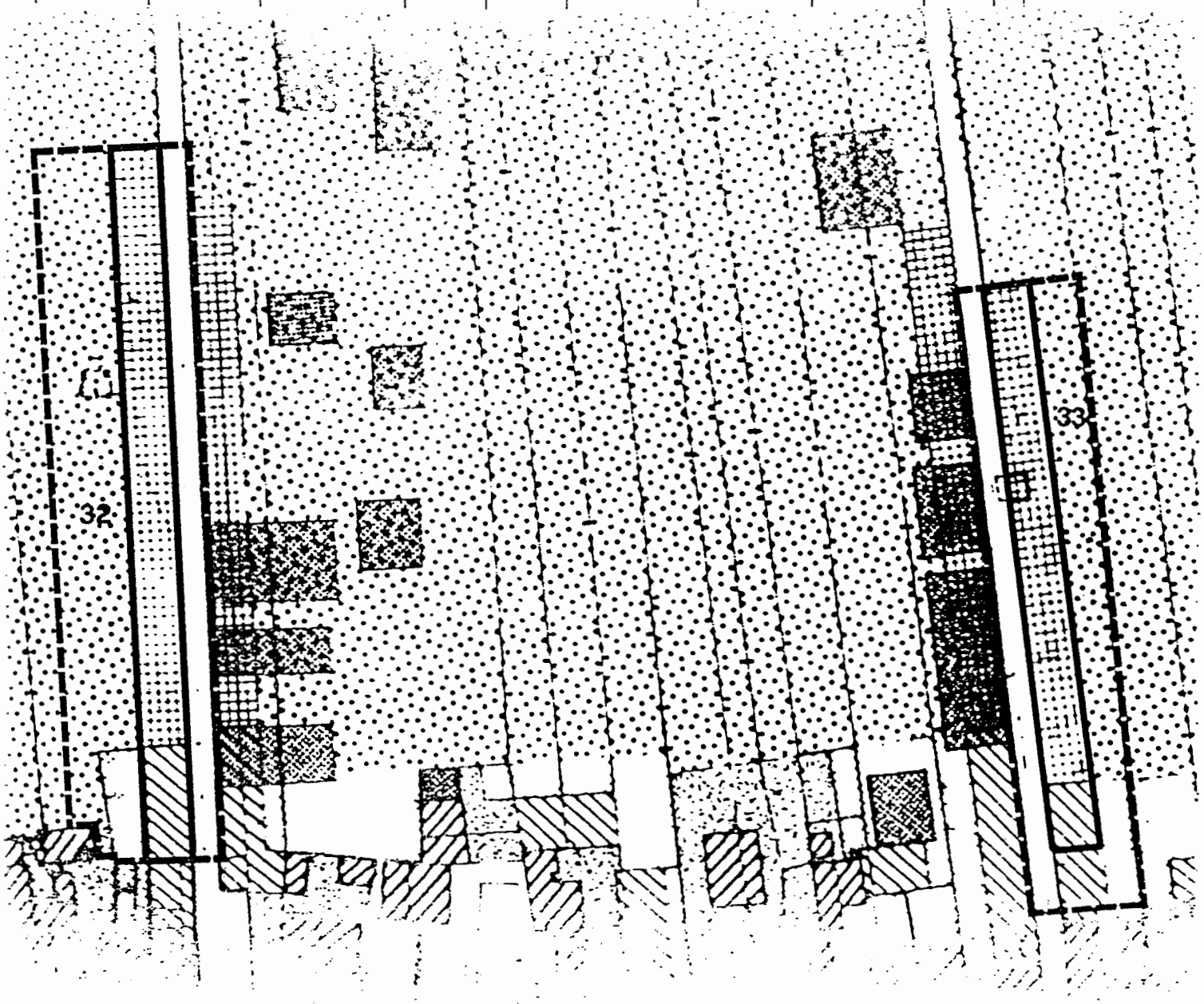
GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994



ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO i.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
2	20x116	2.320	3	6.960	6,5	7,6	882	1.438	116	4	29
3	15x93	1.395	3	4.185	6,5	7,6	707	688	93	3	31

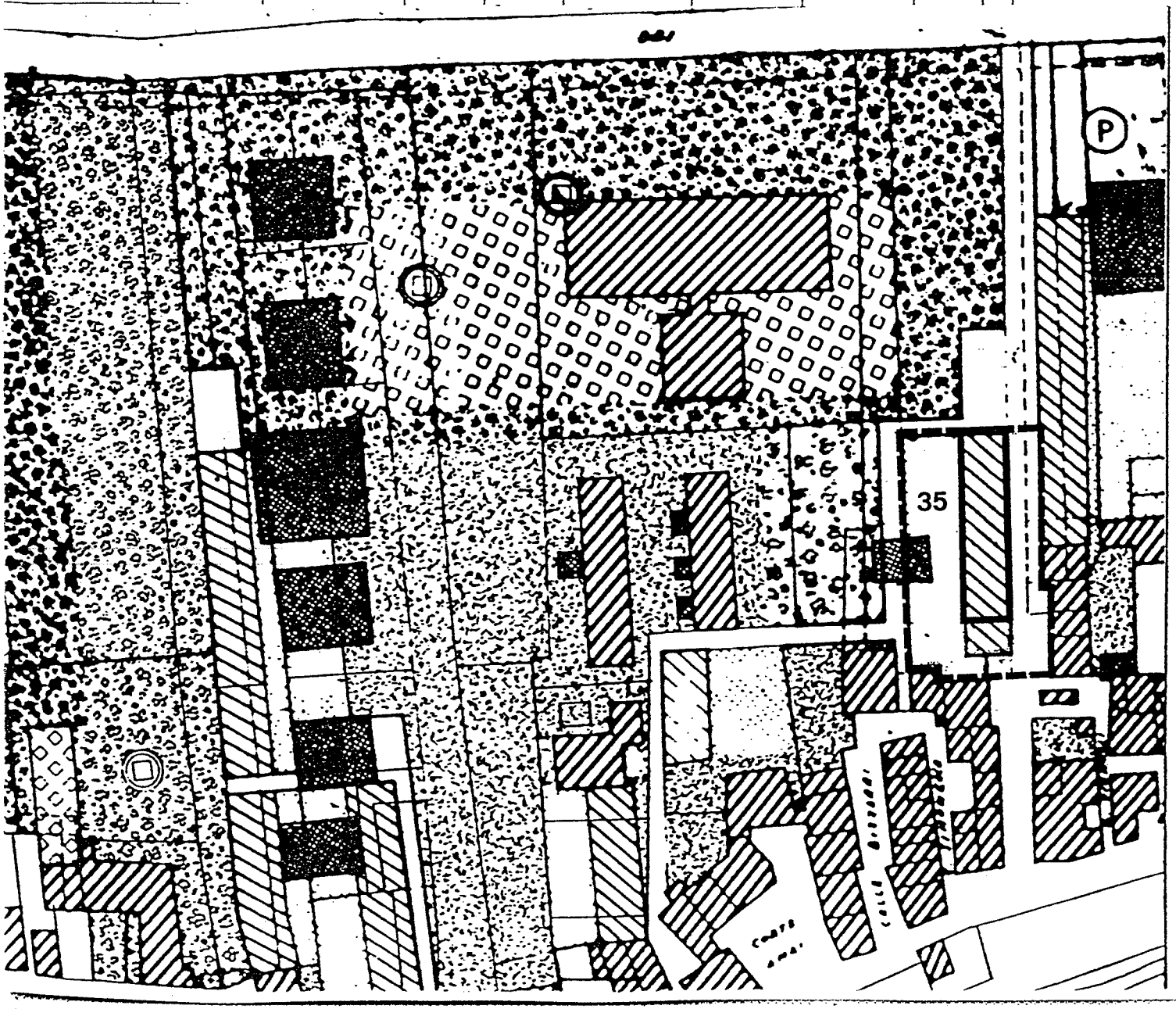
GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994



ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (84)

LOTTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (5x8)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
35	17x39	663	3	1.989	6,5	7,6	243	420	32	1	32

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994



ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

ITTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest		
										Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
6	16x78	1.248	3	3.744	6,5	7,6	502	746	66	2	33
7	13x33	429	3	1.287	6,5	7,6	213	216	28	1	28

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994

ONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

TTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
3	17x32	544	3	1.632	6,5	7,6	198	346	26	1	26
9	17x41	597	3	2.091	6,5	7,6	198	499	26	1	26

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

LOTTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
40	17x60	1.020	3	3.060	6,5	7,6	418	602	55	2	27,5

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3078 del - 5 LUG 1994

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE (B4)

LOTTO N.	1	2	3	4 (2x3)	5	6	7 (6x9)	8 (2-7)	9	10	
	Dimensione dell'area	Superficie dell'area	Indice max di edificabilità fondiaria	Volume massimo	Altezza massima	Profondità minima della superficie coperta	Superficie coperta minima	Superficie scoperta massima	Fronte edificato longitud. Est - Ovest	Unità min.d'interv	
	m.	mq.	mc/mq	mc.	m.	m.	mq.	mq.	m.	n.	m.
41	14x38	532	3	1.596	6,5	7,6	258	274	34	1	34

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione
n. 3 078 del - 5 LUG 1994