



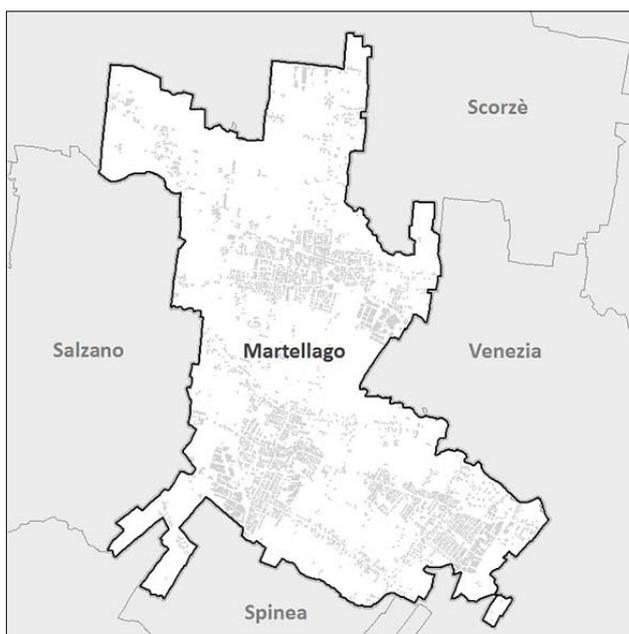
ELABORATO

3

REGIONE DEL VENETO  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA  
COMUNE DI MARTELLAGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5.3

### Estratto Repertori delle Zone Territoriali Omogenee



**COMUNE DI  
MARTELLAGO**

*Sindaco*  
Andrea Saccarola

*Assessore Edilizia Priv. e Pub.  
Lavori pubblici - Urbanistica*  
arch. Luca Faggian

*Segretario Comunale*  
Dott. Pierfilippo Fattori

*Settore Assetto del Territorio  
Servizio Urbanistica e S.I.T.*

arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*  
Dott. Urb. Lorenzo Torricelli  
Geom. Raffaella Maran  
Dott. Giovanni Rizzato

**PROGETTAZIONE  
"MRM PLUS"**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
*Capogruppo*  
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto  
Dott. Pian. Gianluca Ramo  
Dott. Pian. Michele Miotello



Ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di Udine  
ramo Gianluca  
albo sez. A/b - numero 1730  
pianificatore

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N.....DEL.....

LUGLIO 2022

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.2/MAN. INT. N.6**CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	<b>D1.a.2</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	<del>59.738</del> <b>61.408</b>
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE		MQ	16.717
SUPERFICIE DI PROGETTO*		MQ	3.600
ALTEZZA MASSIMA		H	9.50
<p>NOTA L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15.00 da via Circonvallazione S.P. 36. *L'area adiacente la viabilità di progetto posta ad ovest, mantiene l'edificabilità precedente la Variante PRG connessa all'Accordo di Programma SFMR.</p>			

Z.T.O.	<b>D1.a.3</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	<del>83.021</del> <b>82.641</b>
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE		MQ	25.850
SUPERFICIE DI PROGETTO*		MQ	330
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
<p>NOTA L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15.00 da via Circonvallazione S.P. 36. *L'area adiacente la viabilità di progetto posta ad ovest, mantiene l'edificabilità precedente la Variante PRG connessa all'Accordo di Programma SFMR.</p>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.3/ MAN. INT. N.12**CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	<b>B.4</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	<del>47.102</del> <b>47.347</b>
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA ZONA IN DEGRADO		MQ	28.472
VOLUME ESISTENTE		MC	37.815
VOLUME DI PROGETTO		MC	4.893
VOLUME COMPLESSIVO		MC	42.708
ALTEZZA MASSIMA		H	9.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
<p>NOTA Zona di degrado oggetto di interventi di Ristrutturazione Urbanistica, da attuarsi anche con intervento edilizio diretto che interessi porzioni dell'intero ambito, con rapporto di edificabilità fondiario pari a 1,5 mc/mq qualora sia prevista la demolizione parziale in misura percentuale minima del 50% del volume esistente. Ai fini degli oneri la ZTO è da considerarsi C. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con accorpamento e riordino dei manufatti esistenti, senza che ciò comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari.</p>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTORAFICA N. 4/ MAN.INT n.27**

CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	<b>C1.22</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	4.275 <b>5.875</b>
VOLUME ESISTENTE		MC	5.220
VOLUME DI PROGETTO		MC	/
VOLUME COMPLESSIVO		MC	5.220
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.7 / MAN. INT.82**

CENTRO **OLMO**

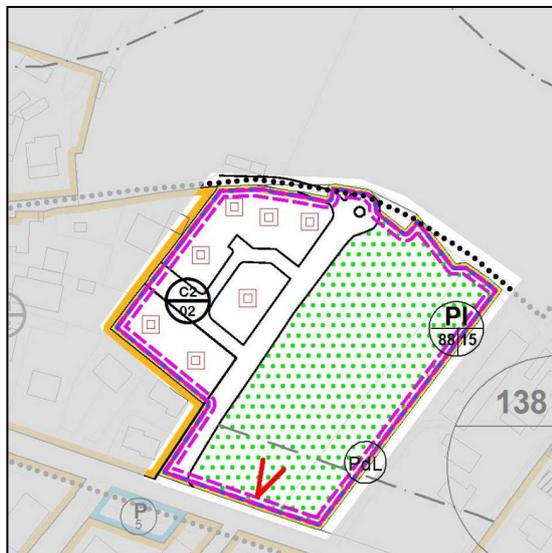
Z.T.O.	<b>B.2</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	28.429
VOLUME ESISTENTE		MC	32.061
VOLUME DI PROGETTO IEU		MC	860
VOLUME DI PROGETTO *		MC	<del>800</del> <b>1.800</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	33.721
ALTEZZA MASSIMA		H	9.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/

NOTA L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 7,50 da via Olmo.

Il volume di progetto è assegnato ad un Intervento Edilizio Unitario, vedi scheda a parte

Ai fini degli oneri la ZTO è da considerarsi di tipo C.

NOTA \* Accordo P.I. n. 134/15

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.8 / MAN. INT.63**CENTRO **OLMO**Z.T.O. **C2.2**

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ	15.924
VOLUME ESISTENTE	MC		/
VOLUME DI PROGETTO	MC	<del>5.000</del>	<b>6.000*</b>
VOLUME COMPLESSIVO	MC	<del>5.000</del>	<b>6.000*</b>
ALTEZZA MASSIMA	H		8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA	Area per parco, gioco, sport:	xx.xx	mq 7.125
	Area per parcheggio:	P xx	mq 410
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Atterraggio di un Credito Edilizio, pari a 1.000 mc, nell'ambito dell'Accordo n. 88/15</b></li> </ul>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.13 / UT 102.1**CENTRO **MARTELLAGO**Z.T.O. **C1.28**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	14.480
VOLUME ESISTENTE		MC	8.080
VOLUME DI PROGETTO		MC	<del>7</del> <b>300</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	8.080
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			uni - bifamiliare, schiera

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.14 / UT 102.2**CENTRO **MARTELLAGO**

Z.T.O.	<b>C1.40</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	66.323
VOLUME ESISTENTE		MC	40.192
VOLUME DI PROGETTO		MC	<del>600</del> <b>3.000</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	40.792
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			uni - bifamiliare, schiera
NOTA	L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15,00 da via Castellana, SS 245		

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.15 / UT 102.8**CENTRO **MARTELLAGO**Z.T.O. **C2.2 e C2.3 pdl "AOSTA"**

	<b>C2.2</b>	<b>C2.3</b>	<b>TOT.</b>
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 32.222	MQ 20.973	MQ 53.195
VOLUME ESISTENTE	0	0	0
VOLUME DI PROGETTO	MC 32.222	MC 20.973	MC 53.195
VOLUME COMPLESSIVO	MC 32.222	MC 20.973	MC 53.195
ALTEZZA MASSIMA	H. 12.50	H. 12.50	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE	/	/	/
Area per parco, gioco, sport:	mq <del>13.130</del> <b>0</b>	mq 301	mq <del>13.431</del> <b>301</b>
Area per attrezzature collettive:	mq <del>0</del> <b>13.130</b>	mq 4.638	mq <del>4.638</del> <b>17.768</b>
Area per parcheggio alberato:	mq 2.967	mq 2.638	mq 5.605
Edilizia Residenziale Pubblica	mq 16.111	mq 10.486	mq 26.597

TOTALE STANDARD DOVUTI mq. 23.674  
 STANDARD MINIMO ART. 12 NTA mq. 12.603  
 riduzione del rapporto tra area a standard e Superficie Territoriale dal 44% al 40% fermo restando lo standard a parcheggio.

SUP. MONETIZZABILE mq. 2.396

**NOTA:**

La suddetta riduzione è valida solo in caso di progettazione coordinata tra i due ambiti.

La Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione può definire le modalità per l'utilizzo della volumetria ERP per la realizzazione della cittadella della salute – RSA nell'area a standard, in alternativa alla realizzazione della medesima volumetria per uso residenziale.

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.18 / MAN. INT. 81****CENTRO MAERNE**

Z.T.O.	<b>C1.10</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	12.994
VOLUME ESISTENTE	MC		11.982
VOLUME DI PROGETTO*		MC	<del>300</del> <b>1.800</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	12.282
ALTEZZA MASSIMA	H		8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA	Alberature prescritte lungo Via Circonvallazione, S.P. 36. L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15 da via Circonvallazione. * <b>Accordo P.I. n.1-22</b>		

**CENTRO MAERNE**

Z.T.O.	<b>B.22</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	7.066
VOLUME ESISTENTE		MC	21.037
VOLUME DI PROGETTO *		MC	<del>1.500</del> <b>1.160</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	22.537
ALTEZZA MASSIMA		H	12.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA	La ZTO è compresa all'interno del piano Guida di Maerne Per 1500 mc. il volume di progetto è assegnato all'ampliamento previsto con demolizione dei volumi esistenti (8); l'ampliamento deve avvenire in aderenza, la quale deve svilupparsi per tutta la larghezza e altezza della parete est dell'edificio esistente. * <b>Accordo P.I. n.1-22</b>		

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.19 / MAN. INT. 20**CENTRO **MAERNE**

Z.T.O.	<b>C1.31</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	7.140
VOLUME ESISTENTE		MC	410
VOLUME DI PROGETTO*		MC	<del>600</del> <b>1.774</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	<del>1010</del> <b>2.184</b>
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
NOTA	<b>* Accordo P.I. n.2-22</b>		

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.20 / MAN. INT. 8**CENTRO **MARTELLAGO**

Z.T.O.	<b>C1.7</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ.	52.948
VOLUME ESISTENTE		MC	49.904
VOLUME DI PROGETTO*		MC	<del>900</del> <b>2.452</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	<del>50.804</del> <b>52.356</b>
ALTEZZA MASSIMA	H		8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			uni - bifamiliare
NOTA	<b>* Accordo P.I. n.3-22</b>		

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.21 / MAN. INT. 39**CENTRO **MARTELLAGO**

Z.T.O.	<b>C1.55</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	<del>1.389</del> <b>2.139</b>
VOLUME ESISTENTE		MC	1.636
VOLUME DI PROGETTO *		MC	<del>400</del>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	<del>1.636</del> <b>2.036</b>
ALTEZZA MASSIMA		H	8,50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
Nota: Il conteggio della superficie fondiaria è al netto della strada e dei parcheggi.			
<b>* Accordo P.I. n.4-22</b>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.22 / MAN. INT. 5**

CENTRO **MARTELLAGO**

Z.T.O.	<b>C1.17</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	13.989
VOLUME ESISTENTE		MC	<del>1.771</del> <b>2.104,35</b>
VOLUME DI PROGETTO *		MC	<del>3.500</del> <b>2.600</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	<del>5.271</del> <b>4.504</b>
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			/
<p>NOTA * Parte della ZTO è soggetta a Piano di Recupero di iniziativa Privata.                      Obiettivo del Piano di recupero è la riqualificazione del sito mediante:</p> <p><del>a. demolizione 8 dei manufatti edilizi esistenti;</del></p> <p><del>b. riuso edifici esistenti che prospettano su via Cazzari, secondo gli usi ammessi dalla ZTO C;</del></p> <p><del>c. nuova edificazione per mc 3.500 di fabbricati a schiera o in linea;</del></p> <p><del>d. nuovo accesso veicolare dal parcheggio alberato di progetto individuato nei grafici di P.R.G.C.;</del></p> <p><del>e. demolizione recinzione esistente sul versante Nord</del></p> <p>L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 7,50 da via Trento.                      * <b>Accordo P.I. n.5-22</b></p>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.23 / MAN. INT. 97**

CENTRO **OLMO**

Z.T.O.	<b>C1.11</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		MQ	<del>18.297</del> <b>17.786</b>
VOLUME ESISTENTE		MC	<del>19.664</del> <b>20.864</b>
VOLUME DI PROGETTO*		MC	<del>1.200</del> <b>800</b>
VOLUME COMPLESSIVO		MC	<del>20.864</del> <b>21.664</b>
ALTEZZA MASSIMA		H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE			uni - bifamiliare
<p>NOTA L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 7,50 da via Olmo.                      Intervento diretto per 600 mc, comprensivi del volume esistente da demolire.                      * <b>Accordo P.I. n.6-22</b></p>			

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.24 / MAN. INT. 87**CENTRO **OLMO**Z.T.O. **C3.1.5**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	<del>86.846</del> <b>87.706</b>
VOLUME ESISTENTE	MC	42.565
VOLUME DI PROGETTO *	MC	<del>684</del> <b>1.384</b>
VOLUME COMPLESSIVO	MC	<del>43.249</del> <b>43.949</b>
ALTEZZA MASSIMA	H	7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/

NOTA \* Accordo P.I. n. 100/15 e **Accordo P.I. n.7/22****VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.25 / MAN. INT. 90**CENTRO **MAERNE**Z.T.O. **C1.4**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	8.924
VOLUME ESISTENTE	MC	5.925
VOLUME DI PROGETTO*	MC	<del>600</del> <b>2720</b>
VOLUME COMPLESSIVO	MC	<del>6.525</del> <b>8.645</b>
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		uni - bifamiliare

NOTA \* **Accordo P.I. n.8/22****VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.26 / MAN. INT. 73**CENTRO **MARTELLAGO**Z.T.O. **B.60**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	9.160
VOLUME ESISTENTE	MC	3.050
VOLUME DI PROGETTO*	MC	15.200
VOLUME COMPLESSIVO	MC	18.250
ALTEZZA MASSIMA	H	10,50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/
DESTINAZIONE D'USO*		Commerciale / media struttura di vendita

NOTA \* **Accordo P.I. n.9/22****Obbligo intervento unitario con ZTO C1/49.**

CENTRO **MARTELLAGO**Z.T.O. **C1.21**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	5.071
VOLUME ESISTENTE	MC	2.220
VOLUME DI PROGETTO	MC	/
VOLUME COMPLESSIVO	MC	2.200
ALTEZZA MASSIMA	H	8.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/

NOTA — L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di mt 15,00 da via Castellana, SS 245.

CENTRO **MARTELLAGO**Z.T.O. **C1.49**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	11.134 <b>8.335</b>
VOLUME ESISTENTE	MC	/
VOLUME DI PROGETTO	MC	7.500
VOLUME COMPLESSIVO	MC	7.500
ALTEZZA MASSIMA	H	9.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE		/

NOTA dotazione di standard primari secondo parametri di legge.  
 l'intervento può essere attuato anche per stralci.  
 l'accesso all'area avverrà dalla viabilità esistente, a nord e a sud; l'accesso a sud sarà concordato con l'Amministrazione Comunale, in relazione ai tempi di esecuzione del parcheggio di progetto.

\* **Accordo P.I. n.9/22**

**Obbligo intervento unitario con ZTO B/60**

**VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.27 / MAN. INT.13**CENTRO **MAERNE**Z.T.O. **B.38**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	<del>11.856</del> <b>12.206</b>
VOLUME ESISTENTE	MC	12.913
VOLUME DI PROGETTO	MC	2.800
VOLUME COMPLESSIVO	MC	15.713
ALTEZZA MASSIMA	H	9.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE per IEU	linea - blocco	
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE per intervento puntuale	/	

NOTA Il volume di progetto è oggetto di Intervento Edilizio Unitario - vedi scheda a parte.

Ai fini degli oneri la ZTO è da considerarsi C.

**Accordo P.I. n.10/22****VARIANTE PUNTUALE CARTOGRAFICA N.28 / MAN. INT.34**CENTRO **MAERNE**Z.T.O. **C3.1.2**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	<del>38.368</del> <b>38.176</b>
VOLUME ESISTENTE	MC	14.040
VOLUME DI PROGETTO *	MC	<del>3.190</del> <b>3.511,13</b>
VOLUME COMPLESSIVO	MC	<del>17.230</del> <b>17.551,13</b>
ALTEZZA MASSIMA	H	7.50
TIPOLOGIA NUOVA EDIFICAZIONE	/	

NOTA accordo P.I. n. 52/15

accordo P.I. n. 83/15,

~~accordo P.I. n. 64/15. L'edificazione del nuovo fabbricato non dovrà sopravanzare verso via Cà Bembo rispetto al fabbricato esistente ad est~~**\*Accordo P.I. n.11/22**