



Studio Architetto GIOVANNI ZANETTI
Via F.lli Rondina 6, 30174 Mestre (VE)

e-mail: studioarchzanetti@gmail.com
tel. 041 976 433 , PEC: zanettigiovanni@pec.it

AL COMUNE DI VENEZIA

Area Sviluppo del Territorio e Città
Sostenibile
Viale Ancona, 63 - Mestre
(nuovo Polo Tecnico ex Carbonifera)

dir.territorio@comune.venezia.it
territorio@pec.comune.venezia.it

alla c.a. del Direttore
arch. Danilo Gerotto

Mestre, 18 Ottobre 2024

OGGETTO: area ex C2RS116 comparto A, via Vallenari nd

DITTA: [REDACTED]

Invio la presente a nome e per conto dei Signori [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] avente per oggetto l'area di proprietà in Mestre, va Vallenari, già definita dal PRG quale C2RS116 comparto A (DCC n9* del 11/10/2010).

L'Amministrazione comunale ha già acquisito, quale anticipo degli standard pubblici da parte della proprietà, mq 6.720, oltre ad aver occupato e trasformato senza titolo mq 5642 (sup. complessiva mq 12.362).

Tali acquisizioni ed occupazioni sono già state ampiamente riportate anche nelle missive dell'Avvocato Antonio Zanetti del:

- 14/11/2019, prot.5755190/2019;
- 31/03/2020, prot. 157202/2020;
- 07/07/2022, prot. 305377/2022-305379;

Riprendendo la menzionata proposta del 07/07/2022 (cui non è seguito alcun riscontro scritto in merito se non rassicurazioni verbali da parte dell'Ufficio), si ripropone la soluzione che prevede il ridimensionamento della C2RS116-A.

La superficie territoriale della nuova C2RS116 passerebbe dai precedenti mq 61.135 (reali) ai mq 27.276.

Tale superficie viene suddivisa in 4 Unità Minime di Intervento (UMI) così individuate:

- UMI 1 – superficie fondiaria s.f. Mq 9.634 all'interno della quale ricadrebbe l'intervento suddiviso in mq 7.234 destinati a parcheggio e verde e mq 2.400 di SP max per attività commerciale;

- UMI2 – superficie fondiaria s.f. Mq 8.264 da destinare ad opere di viabilità e verde;
- UMI3 - superficie fondiaria s.f. Mq 9.294 già utilizzata dall'Amministrazione per opere di viabilità e verde (porzione di via Vallenari, cabina Enel, centralina di sollevamento, verde);
- UMI4 - superficie fondiaria s.f. Mq 81 nuova cabina Enel.

La rimanente area, già ricompresa nel precedenza perimetro, di mq 33.859 rimarrebbe disponibile per l'atterraggio di volumetrie derivanti da crediti edilizi o da compensazioni urbanistiche.

Si chiede pertanto di voler comunicare il proprio parere ed un termine della proposta, che nuovamente si allega, in considerazione del lunghissimo tempo trascorso dalla cessione anticipata delle aree ed all'occupazione avvenuta nel 2009.

Tengo anche a sottolineare che con Deliberazione della Giunta Comunale n.276 del 21/12/2023, è stato approvato il *“progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione relative all'impianto polivalente indoor per la terraferma”*. Nel menzionato progetto, relativamente alla viabilità di accesso alla struttura, viene riportato **“opere di viabilità non oggetto del presente appalto in carico al privato a scomputo oneri di urbanizzazione”**.

Ancora una volta oltre alle aree anticipate e a quelle occupate senza titolo, vengono incluse altre senza alcuna sottoscrizione di accordi con le proprietà.

Disponibile per ogni chiarimento,
porgo cordiali saluti

arch. Giovanni Zanetti

