

7 0 4 7
ASSOCIATI

Relazione Tecnica

Oggetto: **Deliberazione n. 109/2024.**

Politiche attive per il riuso, la rifunzionalizzazione o l'eliminazione con conseguente rinaturalizzazione del suolo di immobili inutilizzati o manufatti incongrui.

Allegato 4 – Riqualificazione degli ambiti urbani degradati ricadenti in area di urbanizzazione consolidata.

Richiedente: **I.E.M. s.a.s. di Bozzo V. & C.** con sede in Via Mulinelli, 15 - Mestre (VE) – c.f. e p.iva 00590770277

Identificazione catastale: C.F. foglio 165, particella 39

Descrizione della situazione di fatto dell'area

L'immobile in oggetto della presente proposta è ubicato in via Domenico Savio n. 8 a Favaro Veneto - all'interno dell'area zonizzata decaduta DRU-2 (DCC n. 66 del 14/11/2024).

Trattasi di area stante all'interno di ambito di urbanizzazione consolidata (L.R. 14/2017) per la quale il Piano prevedeva la trasformazione attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ma per il quale non è mai stata avanzata istanza per la sua attuazione.

Il comparto, all'epoca dell'estensione della VPRG per la Terraferma, era di una unica proprietà che nel frattempo è stata dichiarata fallita e i suoi beni immobili, costituenti il compendio, sono stati divisi in lotti per essere venduti mediante asta giudiziaria e aggiudicati a soggetti diversi.

Prima dell'adozione della suddetta VPRG, la nuova proprietà della particella 755 ha valorizzato la consistenza edilizia allora presente sul lotto realizzando edifici ad uso residenziale a schiera e bifamigliari.



7 0 4 7
ASSOCIATI

Negli anni successivi, l'Amministrazione Comunale ha espropriato parte dei terreni compresi nel comparto per realizzare la via Vallenari bis, spaccando in due parti l'area DRU-2, lasciando i mappali 862, 367 e 101 a ridosso dell'edificato di via Ottoboni (in ZTO C1.1).

Con i benefici della Legge regionale 8 luglio 2009 n. 14 cd. Piano Casa, la proprietà delle particelle 37, 38, 390, 855, 857, e 859 ha ottenuto Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento degli edifici ad uso residenziale ivi presenti i cui lavori inizieranno a breve.

Pertanto, è evidente che, per varie ragioni, nel corso degli anni, l'area in oggetto ha assunto di fatto una destinazione urbanistica prettamente residenziale, andando ad uniformarsi con le ZTO dell'edificato circostante già a suo tempo zonizzato C1.1, C1.3, C1 PU-50.

Per le stesse motivazioni sopra descritte, il DRU-2 - anche se ripianificato confermando le stesse destinazioni d'uso del PI vigente con la recente variante n. 90 - non potrà essere verosimilmente mai attuato.

Sulla particella 39, infine, insiste un fabbricato ad uso produttivo costruito conformemente alla Concessione Edilizia n. 10109/90 del 15.12.1990, di proprietà della ditta richiedente.

Descrizione della proposta

La proposta del proprietario del fondo identificato con la particella 39 prevede la demolizione dell'esistente fabbricato produttivo e l'edificazione di fabbricati mono-bifamigliari ad uso residenziale, di superficie complessiva prossima a quella legittimata, come sommariamente rappresentato negli elaborati grafici allegati.

La rifunzionalizzazione del manufatto - di scarsa qualità architettonica, inutilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, incongruo con il contesto urbano sul quale insiste (quest'ultimo eterogeneo ed incompiuto dalla sopravvenuta approvazione della VPRG per la Terraferma nel 2004 che ha di fatto bloccato la riconversione di tutti gli edifici in residenziale che era in atto, imponendo una destinazione di zona non adeguata al contesto) - unitamente ad una ripianificazione urbanistica dell'intero comparto, confermando la destinazione residenziale già ben presente, renderebbe il contesto edilizio e urbano più appropriato al luogo risolvendo i fattori di degrado urbano e urbanistico presenti.



7 0 4 7
ASSOCIATI

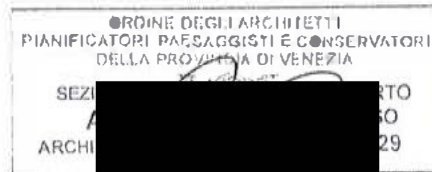
I seguenti elaborati completano la proposta:

1. Inquadramento territoriale.
2. Planimetria generale stato di fatto.
3. Planimetria generale di progetto.
4. Planivolumetrico e viste.

Venezia, 18 dicembre 2024

Il progettista

Arch. Roberto Buoso



La proprietà

I.E.M. s.a.s di Bozzo V. & C.

