

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 – Riqualficazione degli ambiti urbani degradati ricadenti in area di urbanizzazione consolidata.

Richiedenti: **Sig. Pancin Gian Franco - proprietario**

[REDACTED]

Sig. Pancin Alfredo - proprietario

[REDACTED]

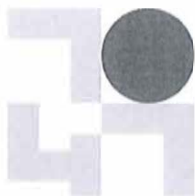
Identificazione catastale: C.F. foglio 165, particelle 37, 38, 390, 855

Descrizione della situazione di fatto dell'area

Gli immobili in oggetto della presente proposta sono ubicati 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.



7 0 4 7
ASSOCIATI

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.

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, i richiedenti, proprietari delle particelle 37, 38, 390, 855, 857, e 859, hanno 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, la cui proprietà ha avanzato contestualmente una istanza analoga alla presente.

Descrizione della proposta

La proposta dei richiedenti, quindi, unitamente alle analoghe contestuali richieste dei proprietari degli altri lotti costituenti il comparto DRU-2 - tutte tese a soluzioni di tipo residenziale o compatibili con la destinazione d'uso residenziale - è di migliorare il contesto urbano ora eterogeneo e parzialmente incompiuto per la sopravvenuta pianificazione urbanistica che era già stata superata dalla realtà dei fatti già all'epoca della sua approvazione.

La vacanza di proprietà determinata dalla situazione fallimentare in atto in quel periodo non ha reso possibile la presentazione di osservazioni prima dell'approvazione della VPRG per la Terraferma.

L'adozione della presente proposta determinerebbe, inoltre, la possibilità di una rivisitazione progettuale di quanto già autorizzato conferendo una migliore e più bilanciata distribuzione



7 0 4 7
ASSOCIATI

degli edifici all'interno del lotto di proprietà rendendo il contesto edilizio e urbano più appropriato al luogo, risolvendo i fattori di degrado urbano e urbanistico presenti, confermando la vocazione residenziale che l'area ha assunto da decenni.

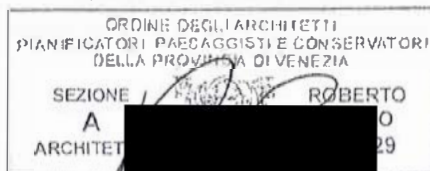
I seguenti elaborati completano la proposta:

1. Inquadramento territoriale.

Venezia, 18 dicembre 2024

Il progettista

Arch. Roberto Buoso



I proprietari

Pancin Gian Franco



Pancin Alfredo

