

Anna Gerotto

[REDACTED]

[REDACTED]

e

Martina Gerotto

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI VENEZIA

PEC territorio@pec.comune.venezia.it

Settore Ufficio di Piano

Bando: Politiche attive per il RIUSO

AVVISO PUBBLICO 4

"Ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata"

Venezia-Mestre li 18.12.2024

Oggetto: Richiesta di RIUSO dell'area situata a Campalto Via Passo Campalto N. 28, di proprietà degli eredi Gobetto-Gerotto fg.170 Particella 372, secondo quanto previsto dal Bando del Comune di Venezia: "Politiche attive per il RIUSO", Avviso Pubblico 4, ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata.

Le sottoscritte Anna Gerotto e Martina Gerotto, procuratrici degli eredi Gobetto-Gerotto, come da procura allegata, aderendo alle Politiche attive per il RIUSO del Comune di Venezia, con la presente chiedono che l'area di proprietà, specificata in oggetto, possa essere riqualificata secondo i criteri previsti dall'Avviso Pubblico N.4, in quanto rientrante in ambito urbano degradato, in area di urbanizzazione consolidata. L'area in questione, con i soprastanti edifici, versa in condizioni assai degradate: urbanisticamente ricade all'interno di un'area classificata C2RS-129 con altra proprietà, la quale ha scopi commerciali non affini con la comunione degli eredi. L'attività all'epoca svolta sull'area e all'interno dei capannoni era di immagazzinaggio e stoccaggio di materiali e attrezzature e macchinari ad uso di impresa operante nel settore delle demolizioni industriali, da molti anni non più esercitata. Pertanto si chiede che sull'area in questione sia possibile realizzare la quantità di residenza prevista dalla scheda norma urbanistica già in essere, previa demolizione degli immobili, secondo quanto previsto dagli elaborati planimetrici allegati.

In fede

[REDACTED]

Procuratrici eredi Gobetto-Gerotto.

Martina Gerotto

[REDACTED]

U

- ELENCO NUMERATO DEGLI ELABORATI ALLEGATI -

- 1- Lettera di presentazione, firmata;
- 2- Incarico al professionista di inviare la PEC per nome e per conto degli Eredi;
- 3- Procura Generale per agire in nome e per conto di tutti gli Eredi Gobbetto-Gerotto;
- 4- Carta d'Identità di Anna Gerotto;
- 5- Codice Fiscale di Anna Gerotto;
- 6- Carta d'Identità di Martina Gerotto;
- 7- Codice Fiscale di Martina Gerotto;
- 8- Relazione Tecnica della proposta di RIUSO;
- 9- Tavola 01: Inquadramento Territoriale – Fotopiano;
- 10- Tavola 02: Catasto Terreni;
- 11- Tavola 03: Documentazione Fotografica dello Stato di Fatto;
- 12- Tavola 04: Inquadramento Urbanistico – Terraferrara;
- 13- Tavola 05: Inquadramento Urbanistico – Area Campalto;
- 14- Tavola 06: Inquadramento Urbanistico – Ambiti Urbani Consolidati;
- 15- Tavola 07: Inquadramento Urbanistico – Vincoli;
- 16- Tavola 08: Inquadramento Urbanistico – Ambiti e Conterminazioni;
- 17- Tavola 09: Viabilità, Verde Pubblico e Nautica da diporto, stato di fatto;
- 18- Tavola 10: Viabilità, Verde Pubblico e Nautica da diporto con inserimento della proposta;
- 19- Tavola 11: Proposta di Progetto;
- 20- Tavola 12: Proposta di Progetto : particolare;
- 21- Tavola 13: Planimetria Catastale.

23/12/2024

[Redacted signature]

[Redacted text]

Venezia, 18 dicembre 2024

Con la presente Anna Gerotto e Martina Gerotto, procuratrici degli eredi Gerotto Duino e Gobetto Liliana, autorizzano l'Arch. Dario Lugato ad inviare la pratica riguardante l'area di proprietà degli eredi situata in Via passo 28 Campalto, al Comune di Venezia riguardante la "Politiche attive per il RIUSO. Avviso pubblico N.4, ambiti urbani in area di urbanizzazione consolidata".

Anna Gerotto

Martina Gerotto

Procuratrici degli eredi Gerotto-Gobetto

RELAZIONE TECNICA

Avviso Pubblico N. 4: Ambiti Urbani Degradati in ambito di urbanizzazione consolidata

Politiche attive per il riuso

Trattasi di un'area lungo Via Passo Campalto e Via Delle Barene a Campalto di mq 10 200, in prossimità della Laguna di Venezia sulla quale sono stati realizzati nel periodo della Seconda Guerra Mondiale dei manufatti e negli anni Settanta, un bunker e dei capannoni, questi ultimi ampliati e modificati secondo le esigenze funzionali della società proprietaria, usati come magazzini per lo stoccaggio di materiali, il ricovero di attrezzature e macchinari per demolizioni industriali, fino agli anni '90.

Ora gli edifici, così come tutto il lotto, versano in stato di abbandono e le strutture di copertura sono parzialmente crollate (vedere foto allegate).

Questo lotto, nel lato Nord, confina con altra proprietà sulla quale vi è un capannone, usato per scopi produttivi mentre, verso Est confina con Via Delle Barene, verso Sud è separato dal canale Osellino e dalla gronda lagunare da una fila di singole abitazioni alte uno, due piani; verso il lato Ovest è separato da Via Sabbadino da un lembo di terra incolto e alberato; si trova nelle immediate vicinanze del porticciolo deportistico di Passo Campalto,

Sempre nelle immediate vicinanze, recenti lavori hanno attrezzato gli argini dell'Osellino realizzando stalli per imbarcazioni, piste ciclabili e pedonali che si inseriscono nel sistema strutturato per il tempo libero e la fruizione del verde attrezzato mestrino.

Già con la variante al P.R.G. dell'area di Campalto, nel 2010, l'amministrazione comunale indicava per quest'area, incongrua rispetto al contesto ambientale, la possibilità di essere riutilizzata a residenza, classificandola come C2RS129, zona territoriale di espansione, inglobando nella perimetrazione il lotto confinante a Nord, prevedendo una Superficie Lorda di Pavimento di complessivi mq. 6500 e standard primari ed altri standard per mq. 10228.

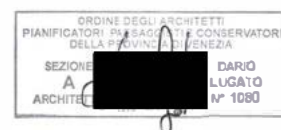
Per motivi legati alle diverse aspettative e prospettive commerciali, le proprietà dei due lotti interessati non hanno dato corso alle possibilità di riuso dell'area previste dalla Variante di piano. Pertanto oggi, la proprietà in questione, che nel frattempo per motivi di successione ereditaria, si compone di 9 persone fisiche, ha deciso di intraprendere, grazie alle Politiche Attive per il riuso dell'Amministrazione, la rigenerazione dell'area, ritenendo che l'area abbia le caratteristiche previste dal bando: il degrado edilizio di scarsa qualità; edifici obsoleti ed inutilizzati, strutturalmente fatiscenti che degradano il contesto urbanistico in quanto presenza incongrua con l'ambiente circostante e, quindi, oggi risultano costituire una presenza formata da strutture non compatibili con il contesto urbanistico e morfologico dell'area.

La sua rigenerazione secondo quanto previsto dalla proposta progettuale consentirebbe la realizzazione di standards pubblici, parcheggi e verde con piste ciclabili, da intendersi come misure compensative, che si inserirebbero nel contesto delle infrastrutture per il tempo libero oggi esistenti, liberando un'area a verde che permetterebbe di collegare in sicurezza le aree a verde attrezzato oggi esistenti, con la mobilità ciclopedonale di Via San Sovino, con Via Delle Barene e quindi con il polo diportistico di Passo Campalto e le piste ciclabili lungo il Canale dell'●sellino e il bordo lagunare.

A tal fine si propone di separare i due lotti, ora di complessivi mq. 20934, attribuendo al lotto in questione, di mq 10200, la quotaparte proporzionale, pari al 48,7% dei parametri urbanistici previsti dalla Variante di Campalto per l'area C2RS 129 e, quindi, una Superficie Lorda di pavimento con destinazione residenziale di mq. 3165 ed una superficie a standard di mq. 5026, comprese le misure compensative, secondo il planivolumetrico della proposta del progetto di RIUSO di seguito allegata.

Campalto – Venezia 20/12/2024

Dot. Arch. Dario Lugato




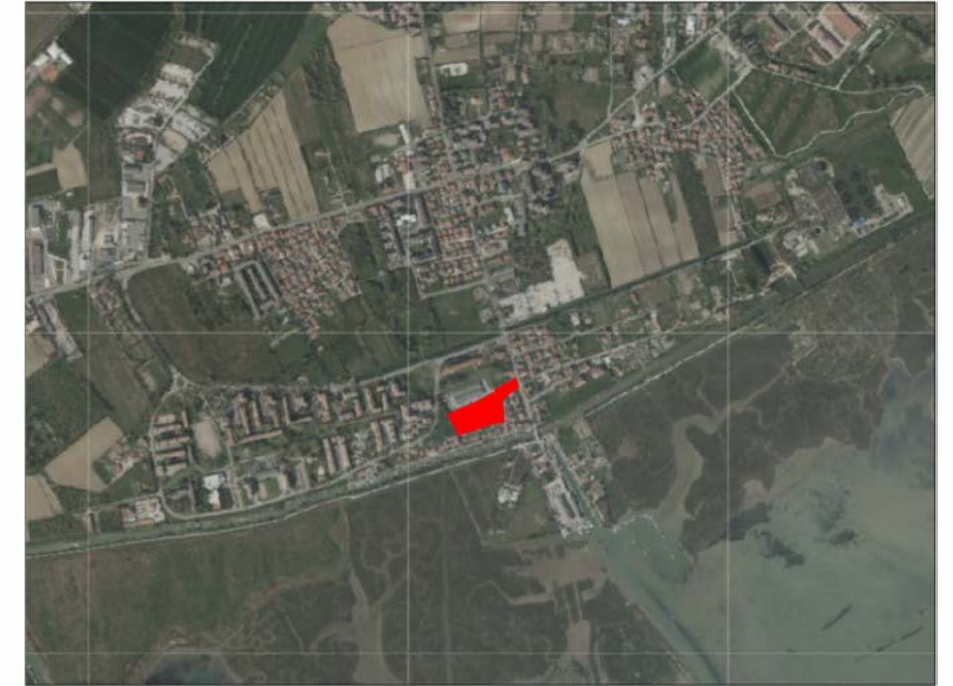
FOTOPIANO



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

 Perimetro del lotto di progetto



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



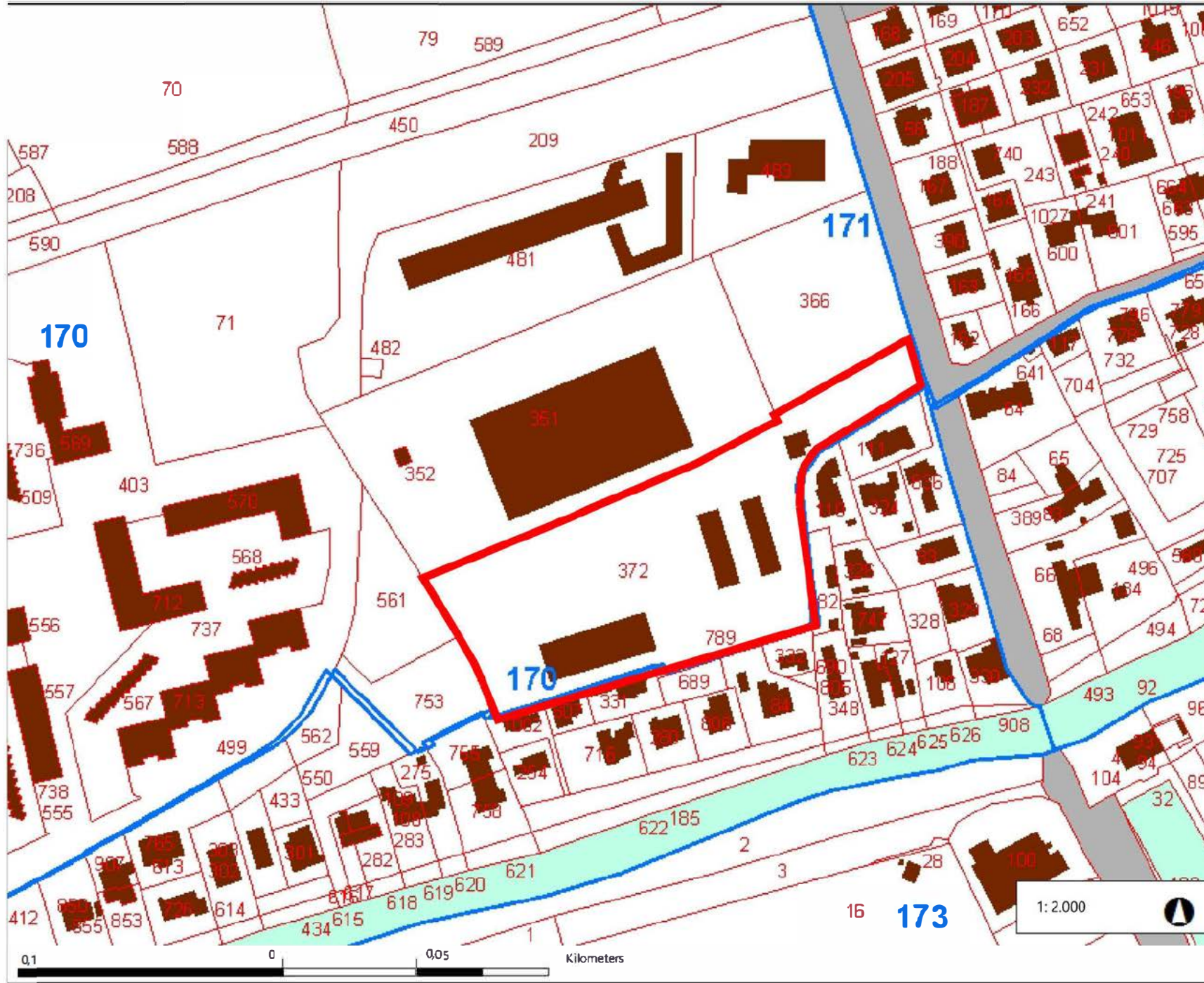
POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 01
INQUADRAMENTO
TERRITORIALE -
FOTOPIANO



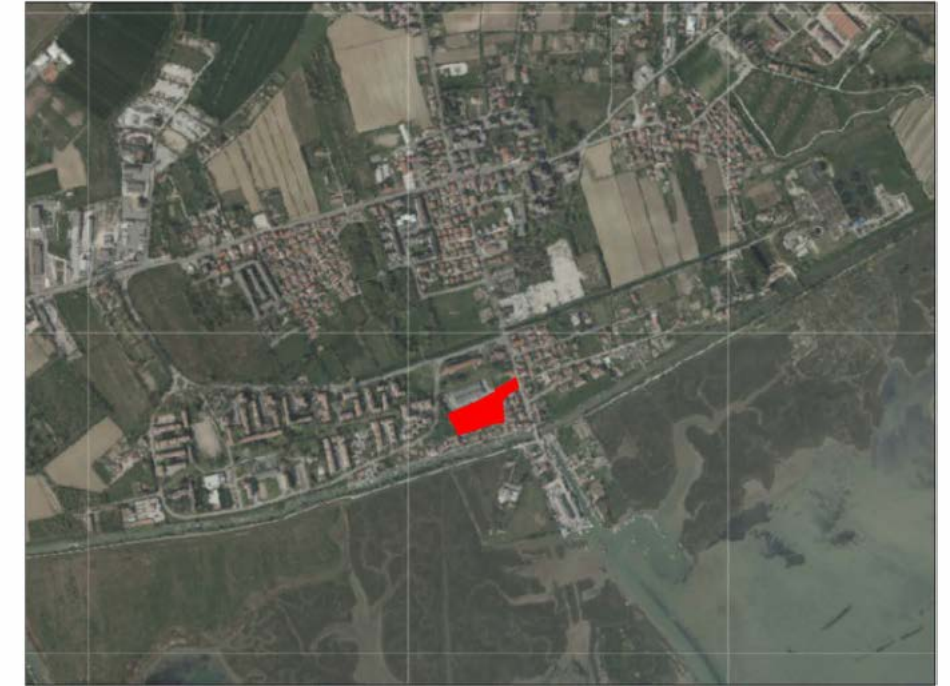
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

- Perimetro del lotto di progetto
- Catasto - Foglio
- Catasto - Particella
- Catasto - Strada
- Catasto - Acqua
- Catasto - Edificio



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 02
CATASTO DEI TERRENI
FOGLIO 170
PARTICELLA 372



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL LOTTO DI PROGETTO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



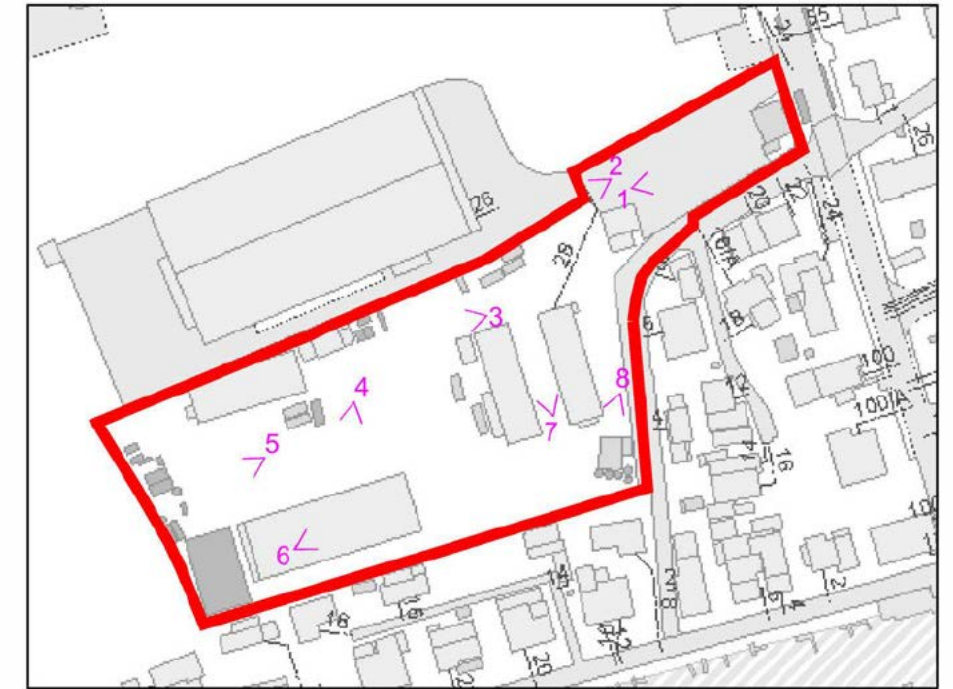
FOTO 6



FOTO 7





FOTO 8



Localizzazione punti di ripresa fotografica area di progetto

Legenda

-  Perimetro del lotto di progetto
-  Coni ottici di ripresa fotografica



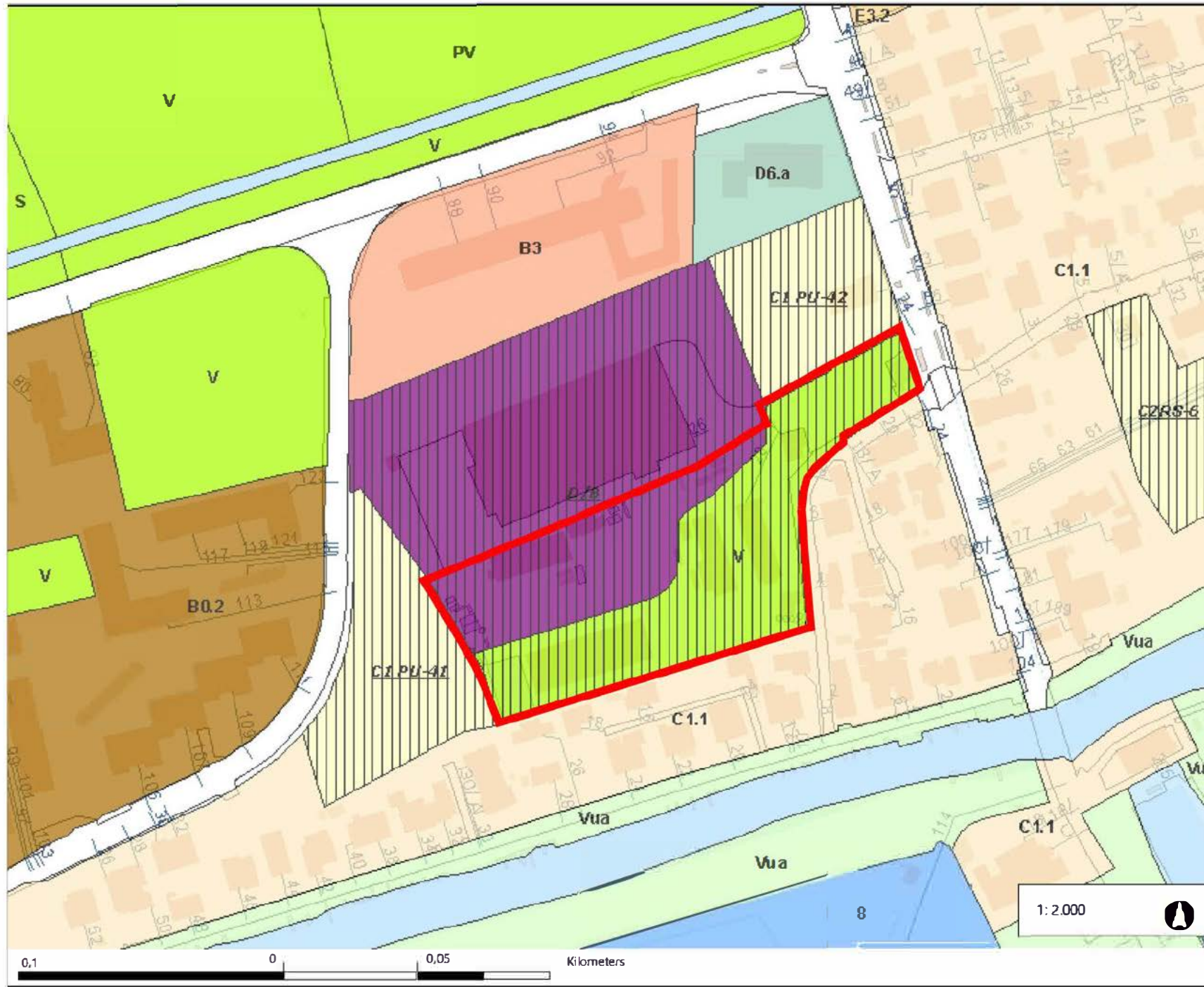
POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 03
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
STATO DI FATTO



INQUADRAMENTO URBANISTICO: V.P.R.G. PER LA TERRAFERMA VENEZIANA



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

- Perimetro del lotto di progetto
- D/B Aree produttivo-commerciali di riconversione funzionale
- V Verde attrezzato (parco, gioco)
- Z.T.O. C1.1
- Strumento urbanistico attuativo obbligatorio



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

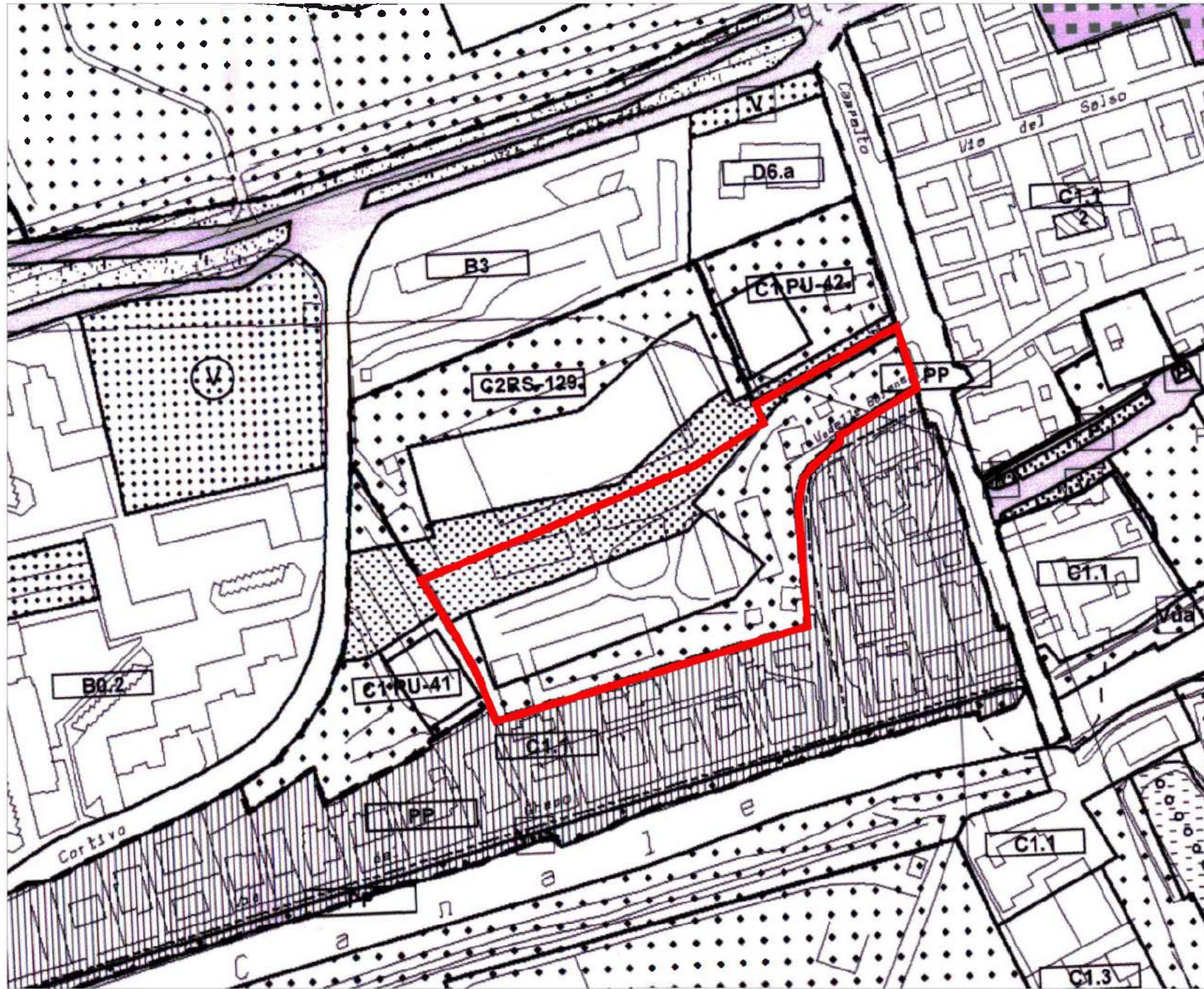
Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 04
INQUADRAMENTO
URBANISTICO -
V.P.R.G. TERRAFERMA



INQUADRAMENTO URBANISTICO: V.P.R.G. PER L'AREA SIGNIFICATIVA DI CAMPALTO

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0630836 del 23/12/2024 - Pag. 19 di 27



Fonte: Geoportale Città di Venezia -
Scala 1:2.000

Legenda

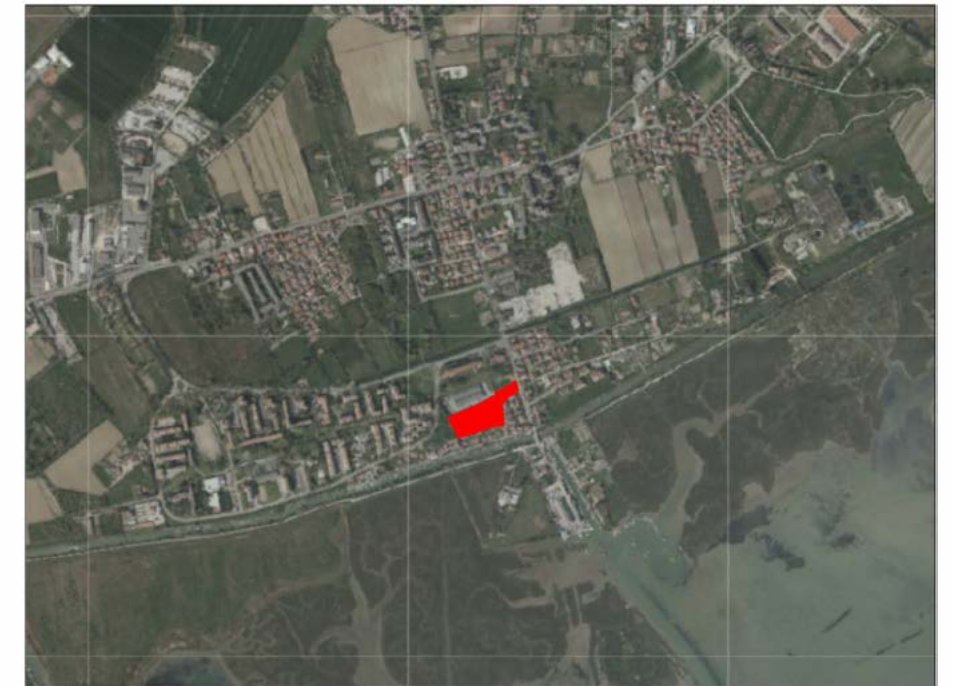
- Perimetro del lotto di progetto
- Progetto unitario di comparto in Zona C
- Piano Particolareggiato
- C2 RS - Zona residenziale di espansione: Standard Primari
- C2 RS - Zona residenziale di espansione: Area di edificazione
- C2 RS - Zona residenziale di espansione: altri Standard
- Area soggetta alla riprogettazione del passaggio urbano

TABELLA ZONE C2-RS

NOTE DESCRITTIVE DELLE COLONNE

- (1) = Z.T.C. di appartenenza o codice di localizzazione
- (2) = superficie territoriale (nel caso del C2 RS il dato è comprensivo della superficie relativa al lotto o area (1): altri standard)
- (3) = numero abitanti teorici (d.h. 2m²/abit)
- (4) = numero abitanti teorici (Sp.h. 3m²/abit)
- (5) = Sp con destinazione residenziale minima
- (6) = Sp con destinazione residenziale massima
- (6) = Sp attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico
- (7) (8) = Sp con destinazione residenziale
- (9) = (5) + (6) + (7)
- (10) = S. 1 x 3,5m q/ab
- (11) = primari a verde + secondari
- (12) = (10) + (11)
- (13) (14) (15) (16) = N. livelli fuori terra max
- (17) (18) = indicazione del tipo di S.U.A. da attuare

| CANTONI CONCESSIONARI | PRESCRIZIONI | | | | | | | | | | | | | ALTRE DISPOSIZIONI | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|--|-------------------------|--|-------------------|---|------------------|---------|--------------------|--------|-------------------------|---------------------|-----------|--------|------|--|
| | area C2 | superficie territoriale | abitanti teorici minimi | abitanti teorici massimi | residenze minime | residenze maxime (6) | attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico | commesse alla residenza | comprese nella somma alla destinazione | Sp totale massima | standard primario a parch. m ² | abitanti teorici | totelli | lirea | blocco | sollecita alloggi A (8) | sollecita alloggi D | n. P.F.P. | P.d.L. | note | |
| RS 09 | 19 | 20.528 | 108 | 130 | 5414 | 6.500 | | | | 6.500 | 426 | 9.773 | 10.228 | | | | | | | X | |



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



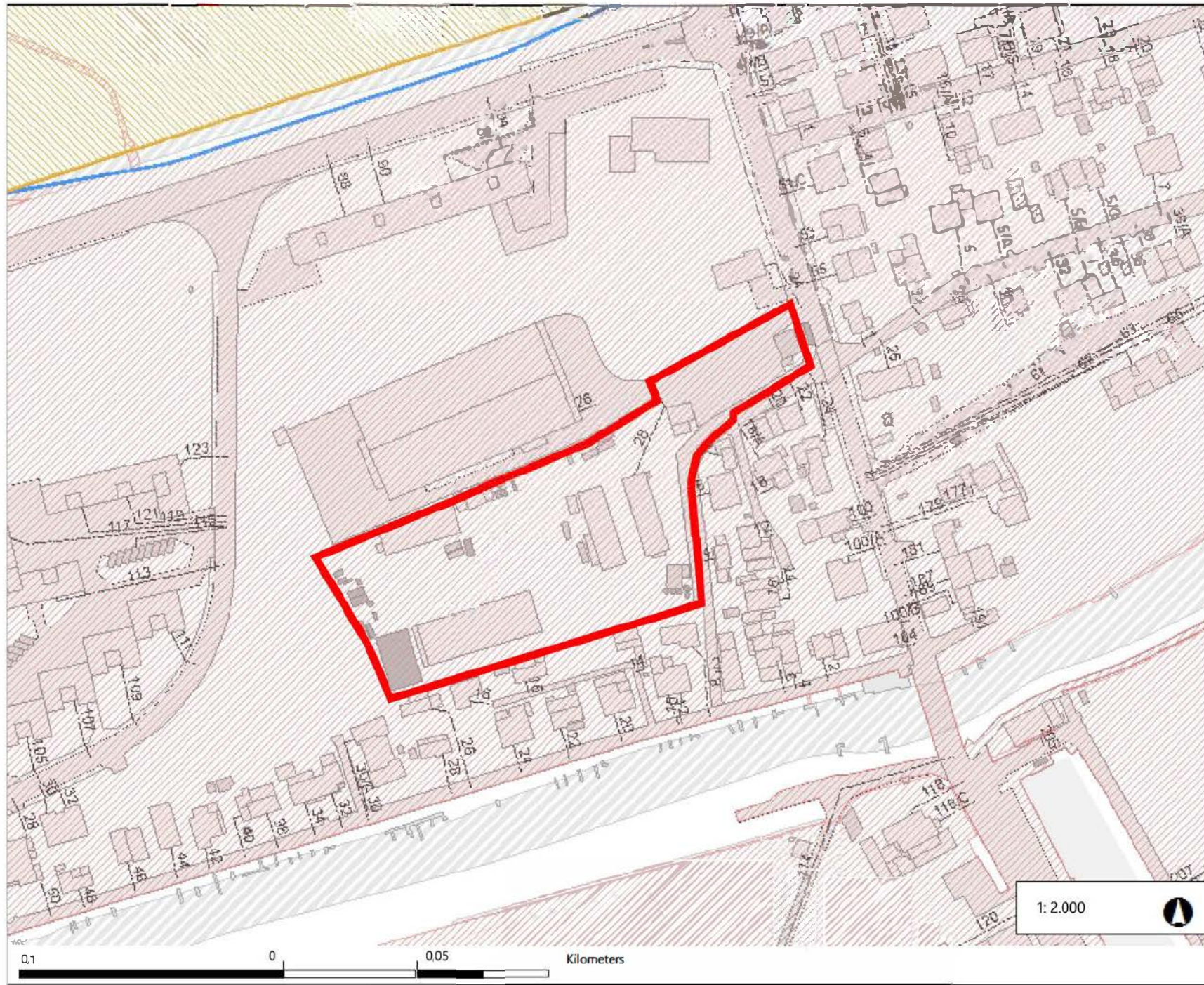
POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 05 INQUADRAMENTO URBANISTICO - V.P.R.G. AREA CAMPALTO



**INQUADRAMENTO URBANISTICO: AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
EX L.R. 14/2007**



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

- Perimetro del lotto di progetto
- L.R. 14/2017 - Aree di espansione - P.A.T. Approvato
- L.R. 14/2017 - Ambiti di intervento individuati ai sensi dell'Art. 13, C. 5, Lett. B, secondo periodo
- L.R. 14/2017 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata
- DBGT - BN - Area bagnata di corso d'acqua



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



**POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO
AVVISO PUBBLICO N. 4**

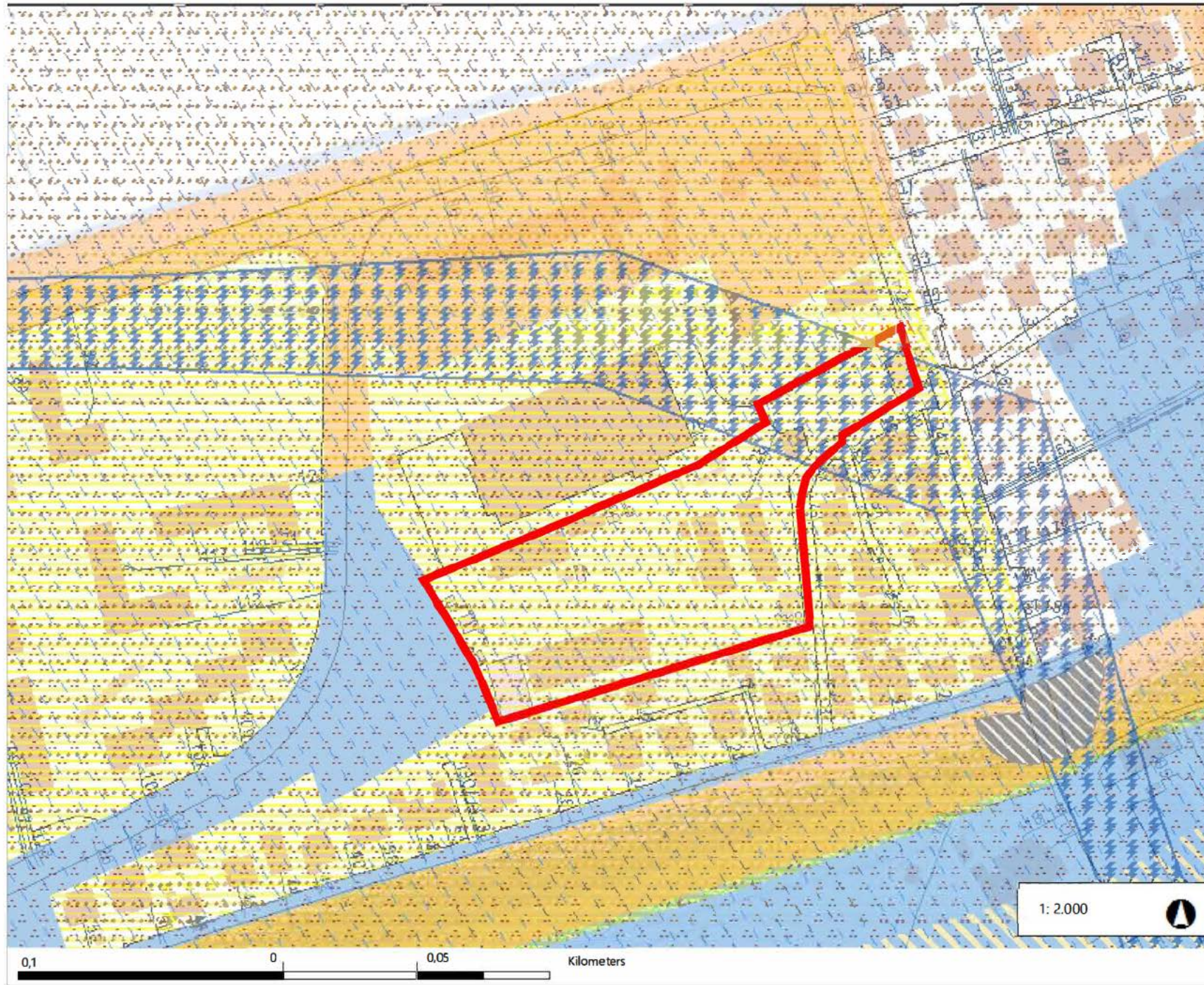
Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto. Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 06
INQUADRAMENTO
URBANISTICO -
AMBITI URBANI CONSOLIDATI



INQUADRAMENTO URBANISTICO: CARTA DEI VINCOLI

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0630836 del 23/12/2024 - Pag. 21 di 27



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

 Perimetro del lotto di progetto

Vincoli - Navigazione aerea approvati ENAC

 Cod. Nav. Art. 707

 Cod. Nav. Art. 711

Vincoli - Navigazione aerea approvati ENAC

 D. Lgs 42/2004, Art. 157 (Aree a rischio archeologico)

Vincoli - Beni Paesaggistici

 D.Lgs 42/2004, Art. 157 (Notevole interesse pubblico)

 D.Lgs 42/2004, Art. 142 (150 m rispetto fiumi)

 Vincoli - Fascia di 300 m dalla Conterminazione Lagunare

 Vincoli - Ex Sito di Interesse Nazionale (Porto Marghera)



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

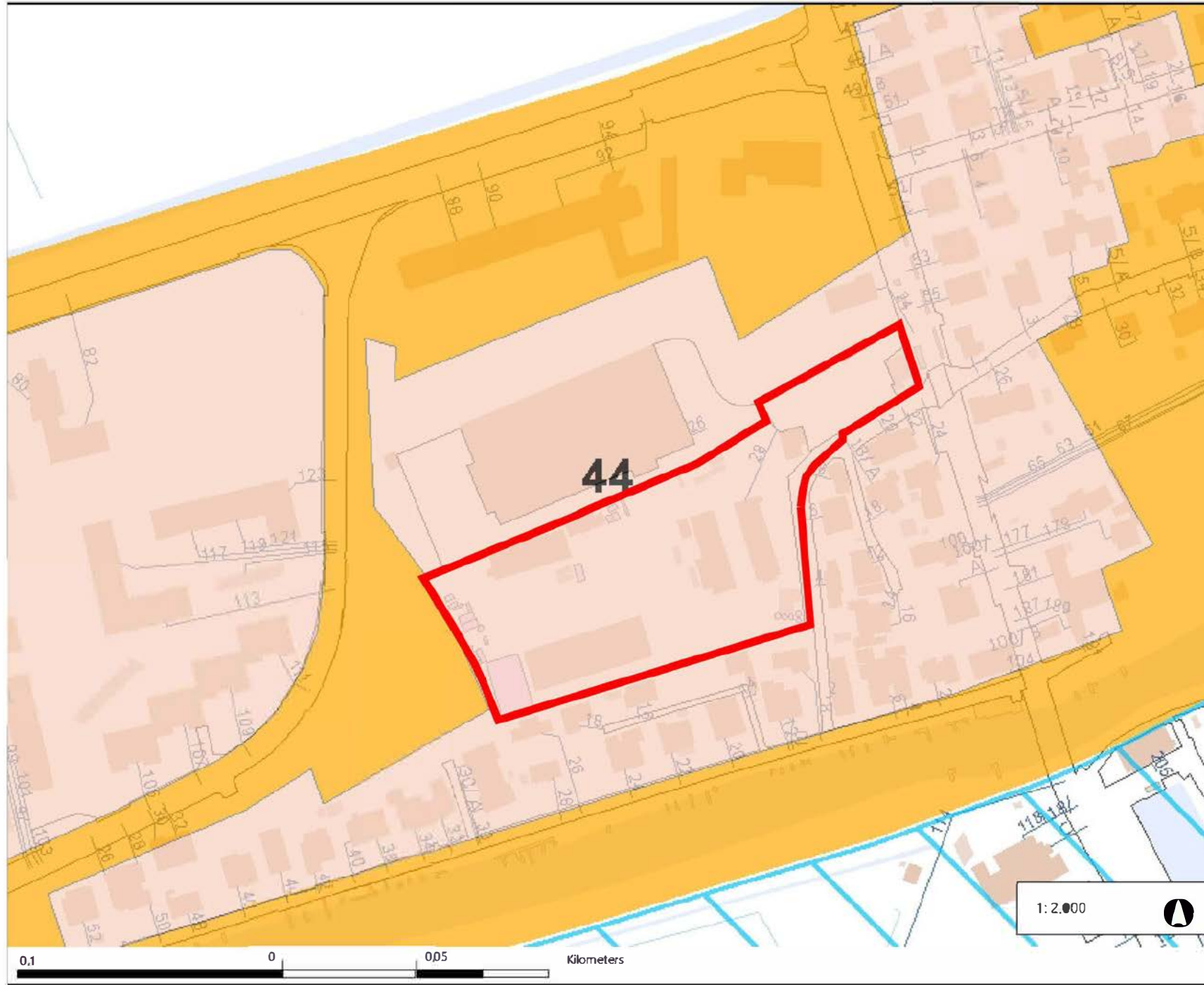
Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 07 INQUADRAMENTO URBANISTICO - CARTA DEI VINCOLI







INQUADRAMENTO URBANISTICO: AMBITI E CONTERMINAZIONI

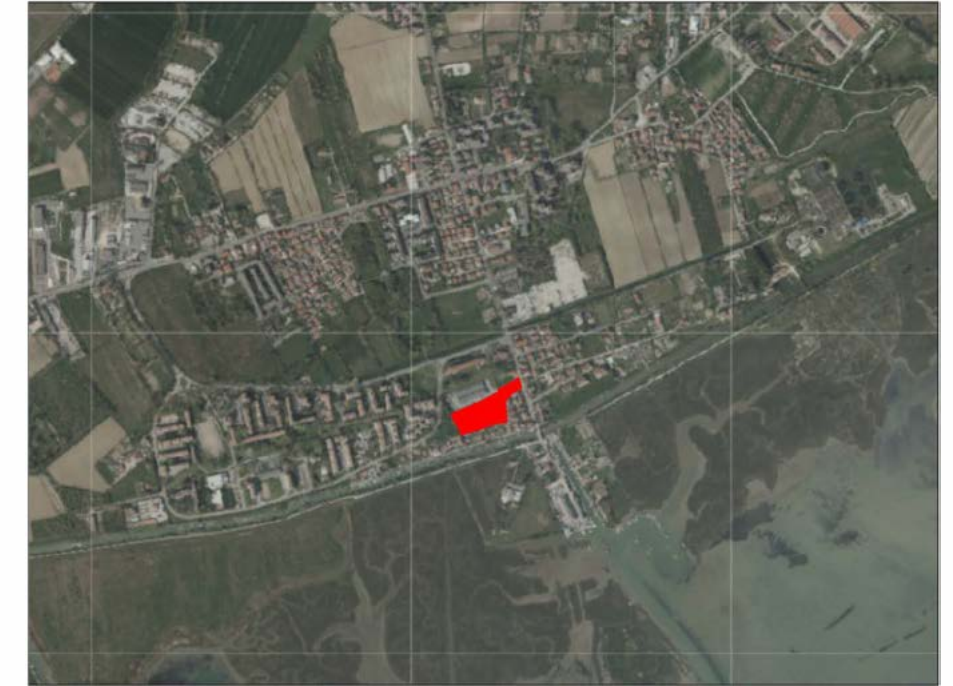
Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0630836 del 23/12/2024 - Pag. 22 di 27



Fonte: Geoportale Città di Venezia - Scala 1:2.000

Legenda

-  Perimetro del lotto di progetto
-  Ambiti - Centri edificati
-  Ambiti - Conterminazione Lagunare
-  Ambiti - D.Lgs 42/2004, Art. 142, C. 1, Lett. A



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



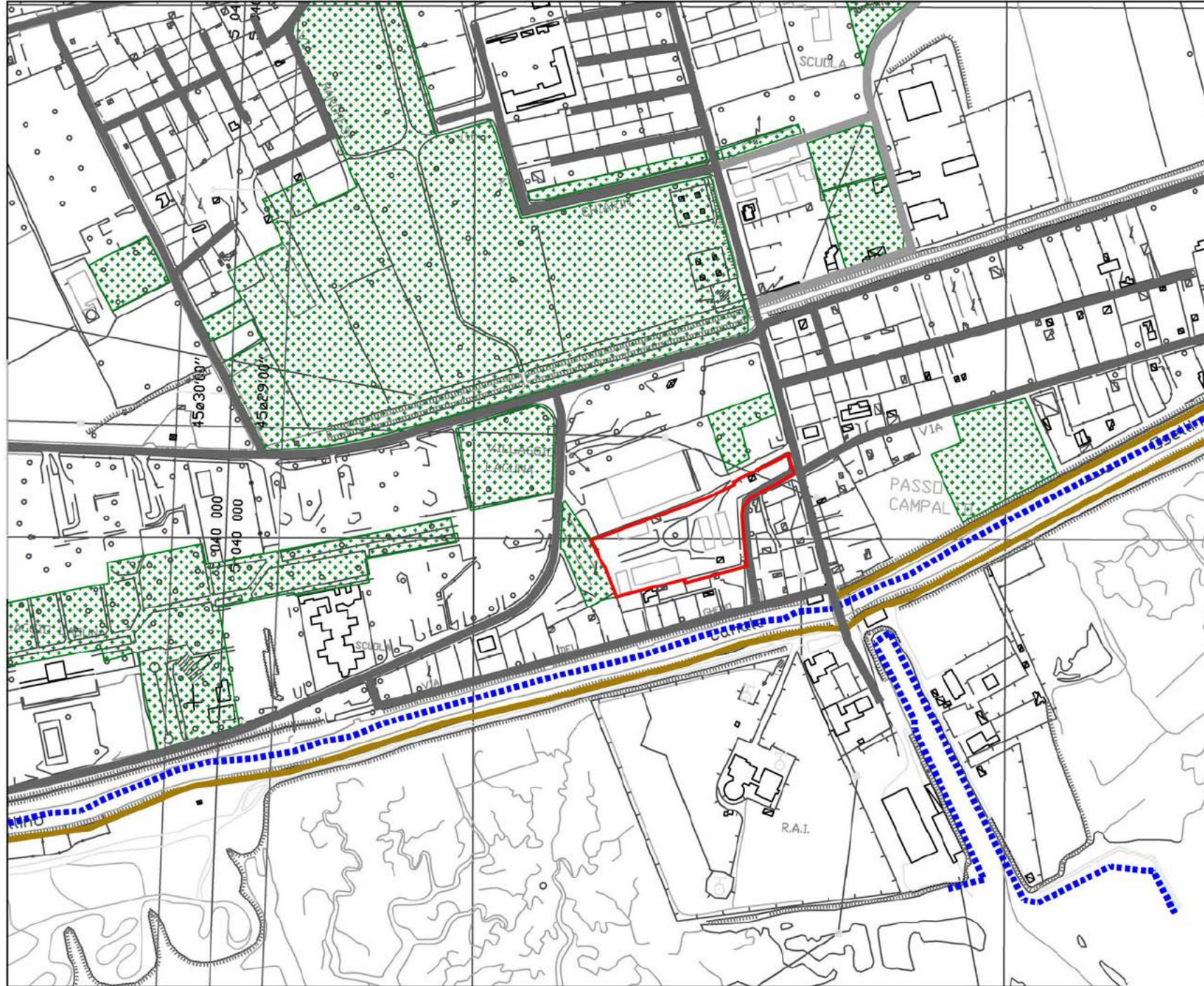
POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 08
INQUADRAMENTO
URBANISTICO -
AMBITI E CONTERMINAZIONI



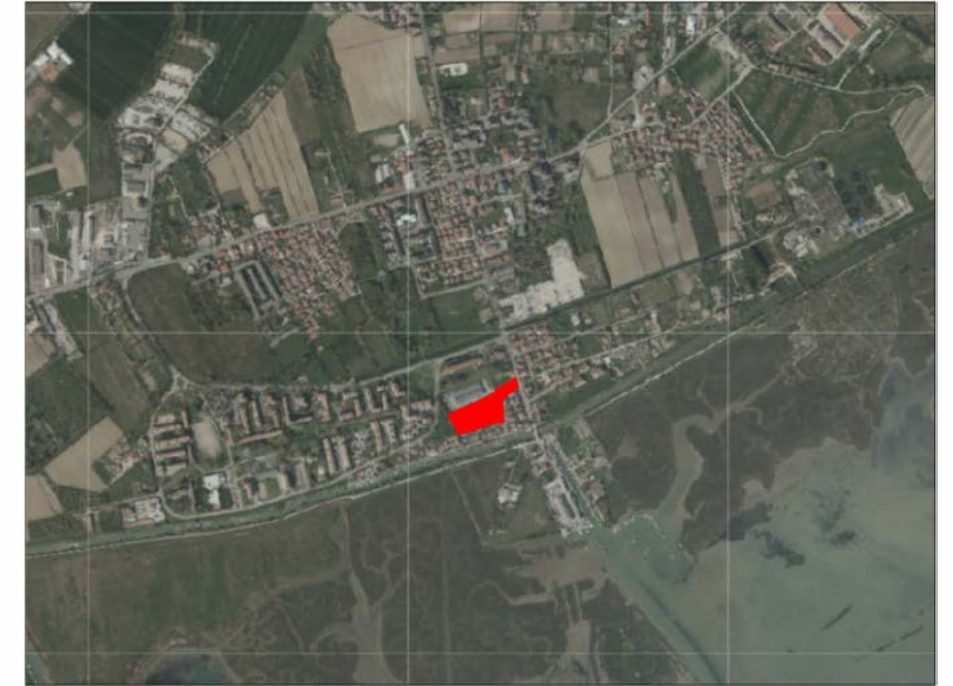
VIABILITA', AREE A VERDE PUBBLICO E INFRASTRUTTURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO - STATO DI FATTO



Sovrapposizione su Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5000

Legenda

- | | | |
|--|--|---|
| Perimetro del lotto di progetto) | Viabilità esistente | Percorsi ciclo-pedonali esistenti |
| Aree a Verde pubblico esistenti, ovvero previste dalle strumentazioni urbanistiche vigenti | Viabilità prevista dalle strumentazioni urbanistiche vigenti | Infrastrutture di attracco per imbarcazioni da diporto esistenti (Canale Osellino / (Darsena Passo Campalto) |



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



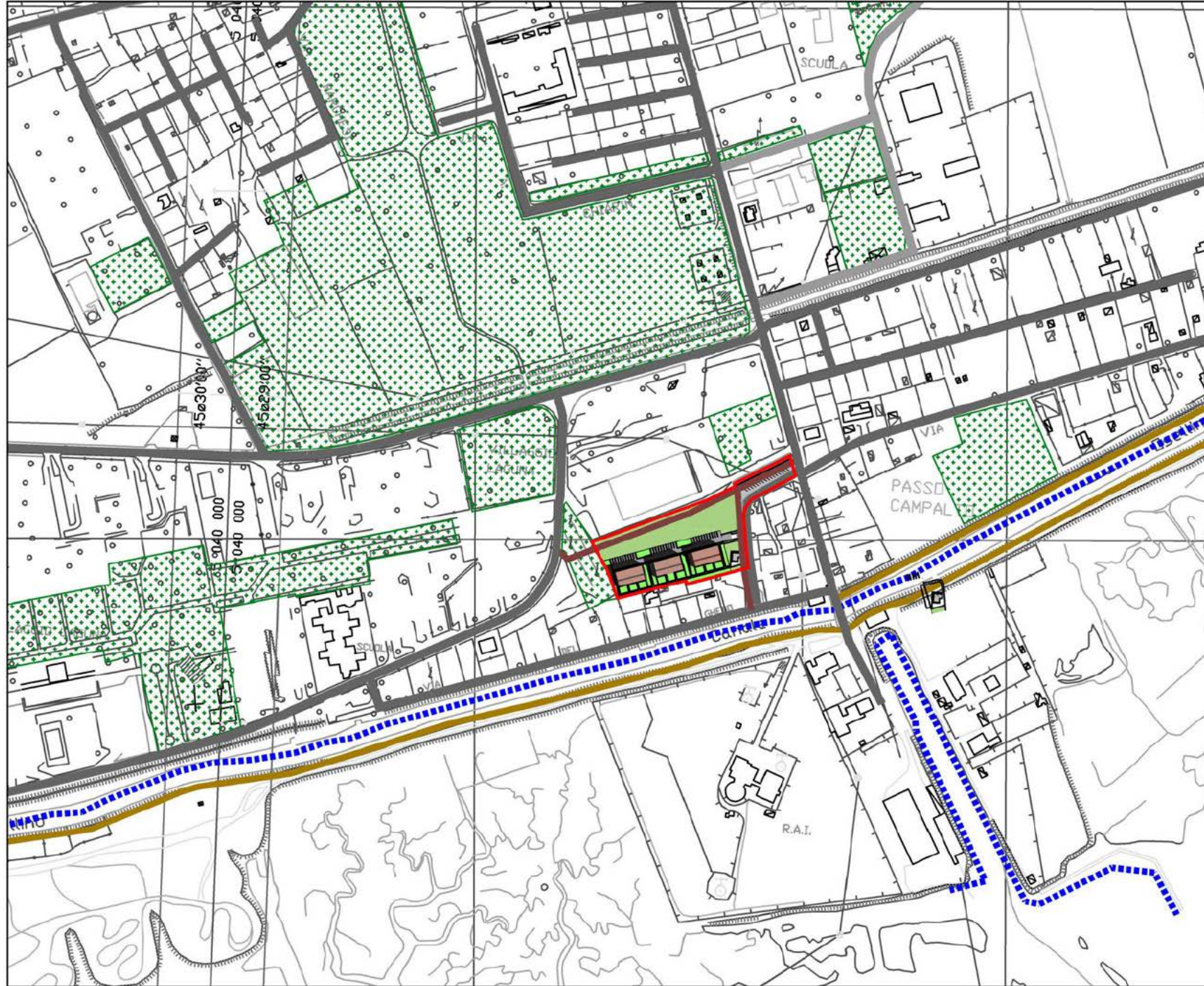
POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 09
VIABILITA', VERDE PUBBLICO
E NAUTICA DA DIPORTO -
STATO DI FATTO



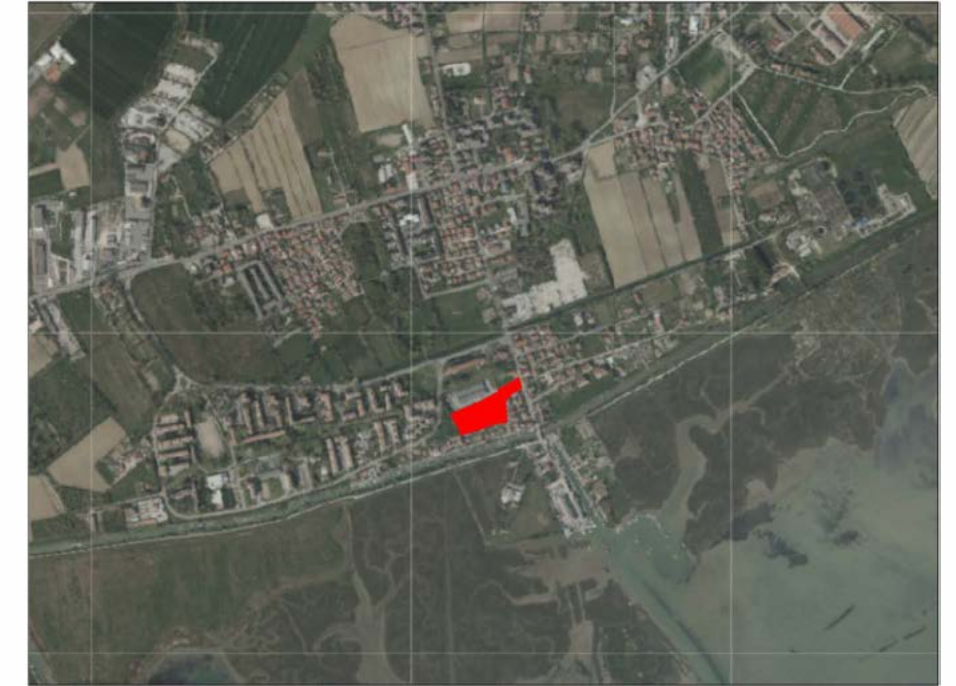
VIABILITA', AREE A VERDE PUBBLICO E INFRASTRUTTURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO - STATO DI PROGETTO



Sovrapposizione su Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5000

Legenda

- | | | |
|--|--|--|
| Perimetro del lotto di progetto | Viabilità esistente | Percorsi ciclo-pedonali esistenti |
| Aree a Verde pubblico di progetto (in cessione) | Viabilità prevista dalle strumentazioni urbanistiche vigenti | Percorsi ciclo-pedonali di progetto per il collegamento con la viabilità esistente |
| Aree a Verde pubblico esistenti, ovvero previste dalle strumentazioni urbanistiche vigenti | | Infrastrutture di attracco per imbarcazioni da diporto esistenti (Canale Osellino / (Darsena Passo Campalto) |



Localizzazione area di progetto
Scala 1:20000



POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO AVVISO PUBBLICO N. 4

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 10 VIABILITA', VERDE PUBBLICO E NAUTICA DA DIPORTO - STATO DI PROGETTO

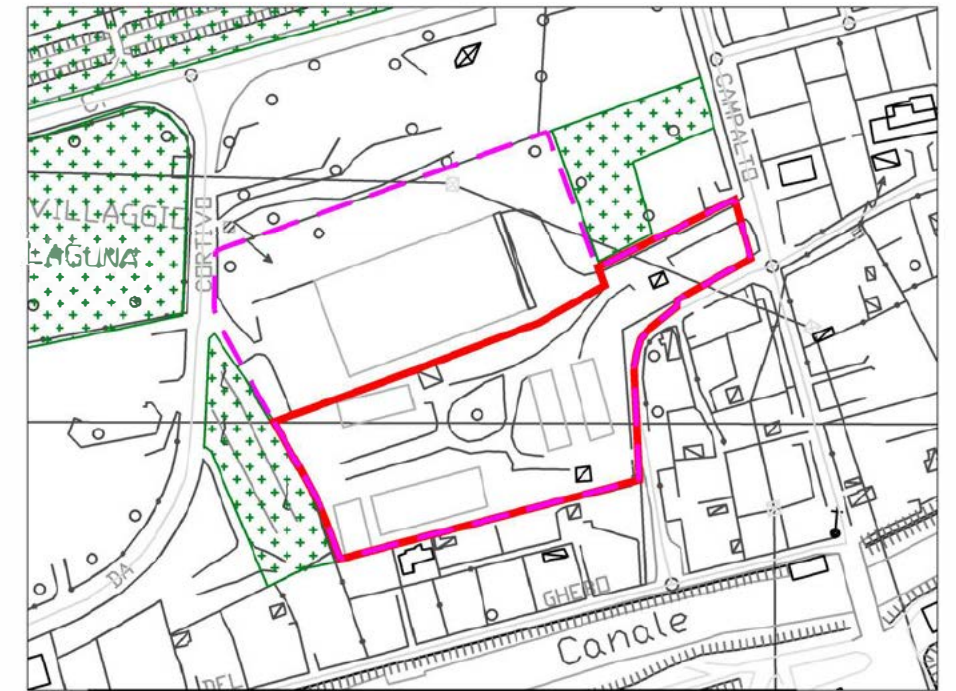


**PLANI-VOLUMETRICO GENERALE -
PROPOSTA DI PROGETTO**



Sovrapposizione su Carta Tecnica Regionale - Scala 1:1000

| DATI URBANISTICI | AREAC2 RS - 129 (DANT.A.V.P.R.G.) | AREA DI PROGETTO (48,7% SUP. TOTALE C2 RS - 129) |
|--|--------------------------------------|---|
| Superficie totale dell'area | 20.934 mq | 10.200 mq |
| N. abitanti insediabili (max.) | 130 | 63 |
| Superficie lorda di pavimento (max.) | 6.500 mq | 3.165 mq |
| Superficie standard primario a parcheggio (min.) | 455 mq | 222 mq |
| Superficie altri standard primari (min.) | 9.733 mq | 4.740 mq |
| Superficie totale standard (min.) | 10.228 mq | 4.962 mq |
| Superficie standard primario a parcheggio DI PROGETTO | - | 426 mq |
| Superficie altri standard primari (Verde pubblico) DI PROGETTO | - | 4.600 mq |
| Superficie totale standard DI PROGETTO | - | 5026 mq |
| N. livelli fuori terra (max.) | 2 | 3 |



Legenda

- Perimetro del lotto di progetto
- Perimetro C2 RS - 129 (V.P.R.G. Campalto)
- Aree a Verde pubblico di progetto (standard primario - in cessione)
- Aree a Verde privato di progetto
- Aree a Verde pubblico previste dalle strumentazioni urbanistiche vigenti
- Viabilità esistente ovvero di progetto
- Area a parcheggio di progetto (standard primario - in cessione)
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Edifici di progetto



**POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO
AVVISO PUBBLICO N. 4**

Area "Eredi Gobetto Gerotto" a Campalto: Ambito urbano degradato in area di urbanizzazione consolidata

TAV. 11
**PLANI-VOLUMETRICO GENERALE -
PROPOSTA DI PROGETTO**
Scala 1:1000



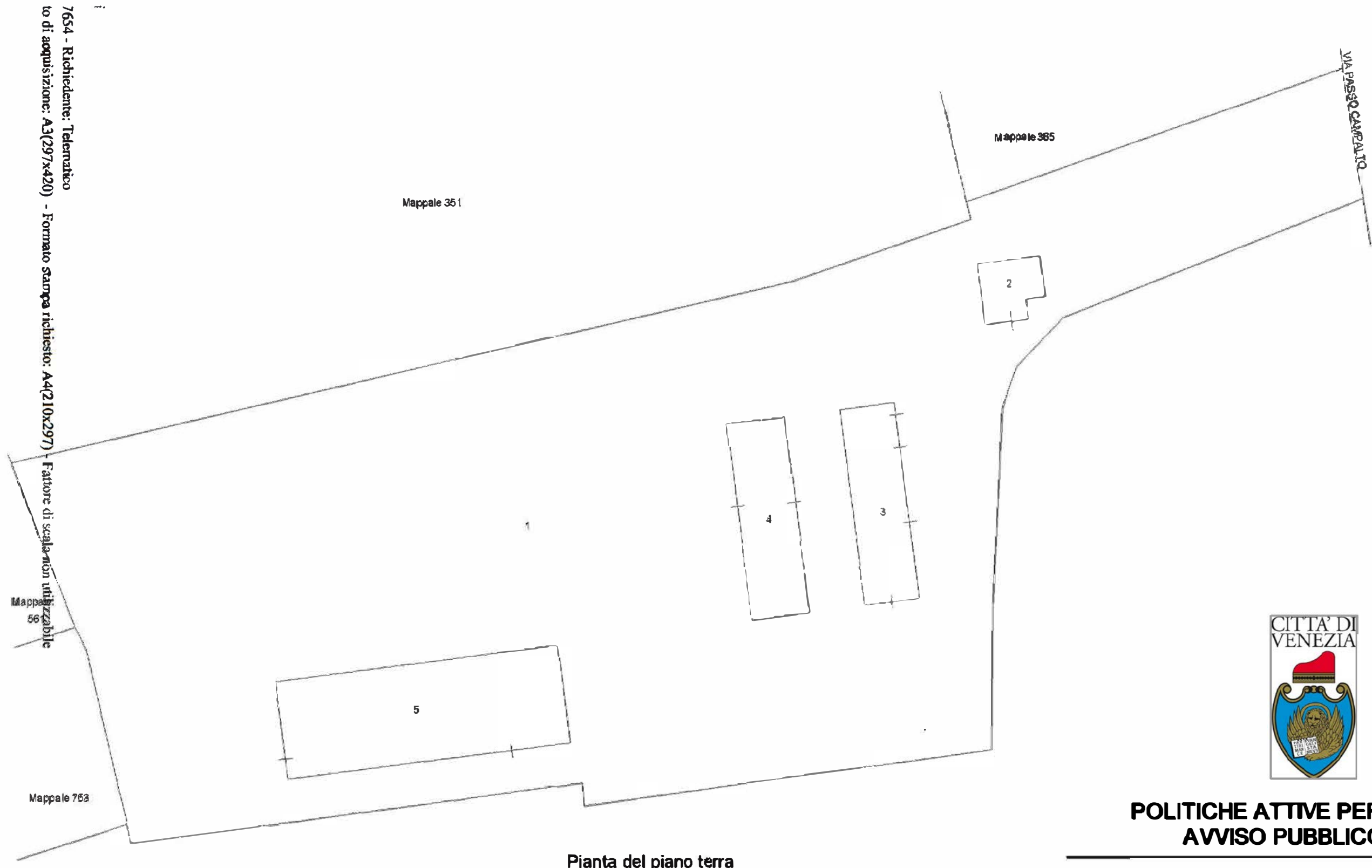


**POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO
AVVISO PUBBLICO N. 4**

**TAV. 12
PLANI-VOLUMETRICO GENERALE -
PROPOSTA DI PROGETTO**



PLANIMETRIA CATASTALE



7654 - Richiedente: Telenatico
to di acquisizione: A3(297x420) - Formato Stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO
AVVISO PUBBLICO N. 4**

TAV. 13
PLANIMETRIA CATASTALE

DARIO LUGATO
ARCHITETTO

