

Venezia 27 dicembre 2024

Spettabile
Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
Viale Ancona n. 59, Complesso "Ex Carbonifera" -
Mestre 30172 – Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
Alla c.a. Direttore Arch. Danilo Gerotto
Alla c.a. Dirigente Arch. Marco Bordin

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI
DEGRADATI, RICADENTI IN AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA. (ai sensi dell'art. 6 della L.R.
14/2017)

Area /Immobili: Area sita in Mestre, via San Giuliano n. 2, 30173 – Venezia (VE) - identificata
catastralmente al NCU: foglio 144, particella 32, sub 2-6.

Proprietà: Società 2M srl di Malvestio e Menegale, con sede in Venezia (VE), C.F.
01505610277, proprietà: 1/1

Con la presente,

Il sottoscritto Arch. Carlo Pagan, [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di delegato dalla proprietà (ALLEGATO A) dichiara
quanto segue.

Premesso che:

- La società 2M srl di Malvestio e Menegale è proprietario dell'area così come identificata
catastralmente al NCU: foglio 144, particella 32, sub 2-6 (vedi ALLEGATO C);
- Tale area è oggi classificata dalla VPRG Terraferma come area in ZTO "D.G.R.V. n. 531/98
scheda n. 4" di cui a "VUA" (vedi ALLEGATO D) e zona a vincolo paesaggistico (si allega
classificazione P.A.T. (vedi ALLEGATO E).

Considerando che:

- L'area è zona produttiva con capannoni ed edifici di scarso valore architettonico e
paesaggistico l'area attestata su gronda lagunare;
- L'area è utilizzata per attività produttive con immobili a destinazione d'uso produttivo;

- Tale area presenta pavimentazioni impermeabili e scarsa presenza di verde, assenza di dotazioni urbanistiche, standard e percorsi a carattere collettivo;
- Ci troviamo di fronte a un'area dall'altissimo valore strategico, in quanto incastonata in un contesto di interscambio di mobilità urbana ed extraurbana (con presenza di fermate dei bus e del tram, vicinanza agli svincoli autostradali più importanti del territorio, in diretta connessione con la viabilità principale per l'aeroporto ad unione della città storica).

Tutto ciò premesso e considerato, si richiede:

- La possibilità di vedere da parte della Amministrazione Comunale la ripermimetrazione del comparto per gestire autonomamente un nuovo piano che veda il completo ridisegno del contesto con nuove regole chiare e conformative. Nel passato, l'inserimento dell'area di nostra proprietà all'interno del "Piano direttorio Di Mambro" e l'inserimento dell'area nel Piano Attuativo n.1 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 20.03.2015 e precedente Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 19.03.2012, ha impedito il rapido coordinamento con la Pubblica Amministrazione di un Accordo Pubblico Privato;
- La possibilità che, data la volumetria esistente, venga riconosciuto un ulteriore incentivo volumetrico da poter realizzare in contesto pregiato su gronda lagunare e con affaccio sulla laguna. Si chiede di poter avere uno strumento attuativo che consenta alla ditta scrivente di attivare in autonomia un titolo specifico;
- di poter coordinare o negoziare un accordo con la PA che veda opere di pubblica utilità a scomputo oneri straordinari dove - i contributi di cui all'art.16 comma 4 lettera d) ter del DPR 380/01 – vengano inseriti in una più ampia visione territoriale dove le opere di urbanizzazione vengano programmate previa accordo tra le parti.

Si allegano i seguenti documenti:

ALLEGATO A (delega e documenti d'identità)

ALLEGATO B (Inquadramento territoriale)

ALLEGATO C (Estratto catastale)

ALLEGATO D (estratto VPRG per la terraferma 2008)

ALLEGATO E (estratti PAT tav.1, tav.3, tav.4a, tav.4b, tav.4c, tav.5)

ALLEGATO F (rilievo fotografico)

In fede

Arch. Carlo Pagan



Venezia, 18/12/2024

Oggetto: delega alla presentazione MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI DEGRADATI RICADENTI IN AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA. (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017)

La società 2M S.R.L. con sede in Mestre (VE), Via S. Giuliano n. 2/A (C.F. e P.ta IVA 01505610277), in persona del suo legale rappresentante Sig. LINO MALVESTIO, [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'area e degli immobili siti in Venezia, via San Giuliano n. 2, 30173 – Venezia (VE) identificata catastalmente al NCU: fg. 144, particella 32, sub 2-6;

DELEGA

L'Arch. Carlo Pagan, [REDACTED]

- a presentare la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI DEGRADATI RICADENTI IN AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA. (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017)
- ad integrare e depositare qualsivoglia atto con riferimento al bando in oggetto.

Sig. _____

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636099 del 30/12/2024 - Pag. 6 di 16



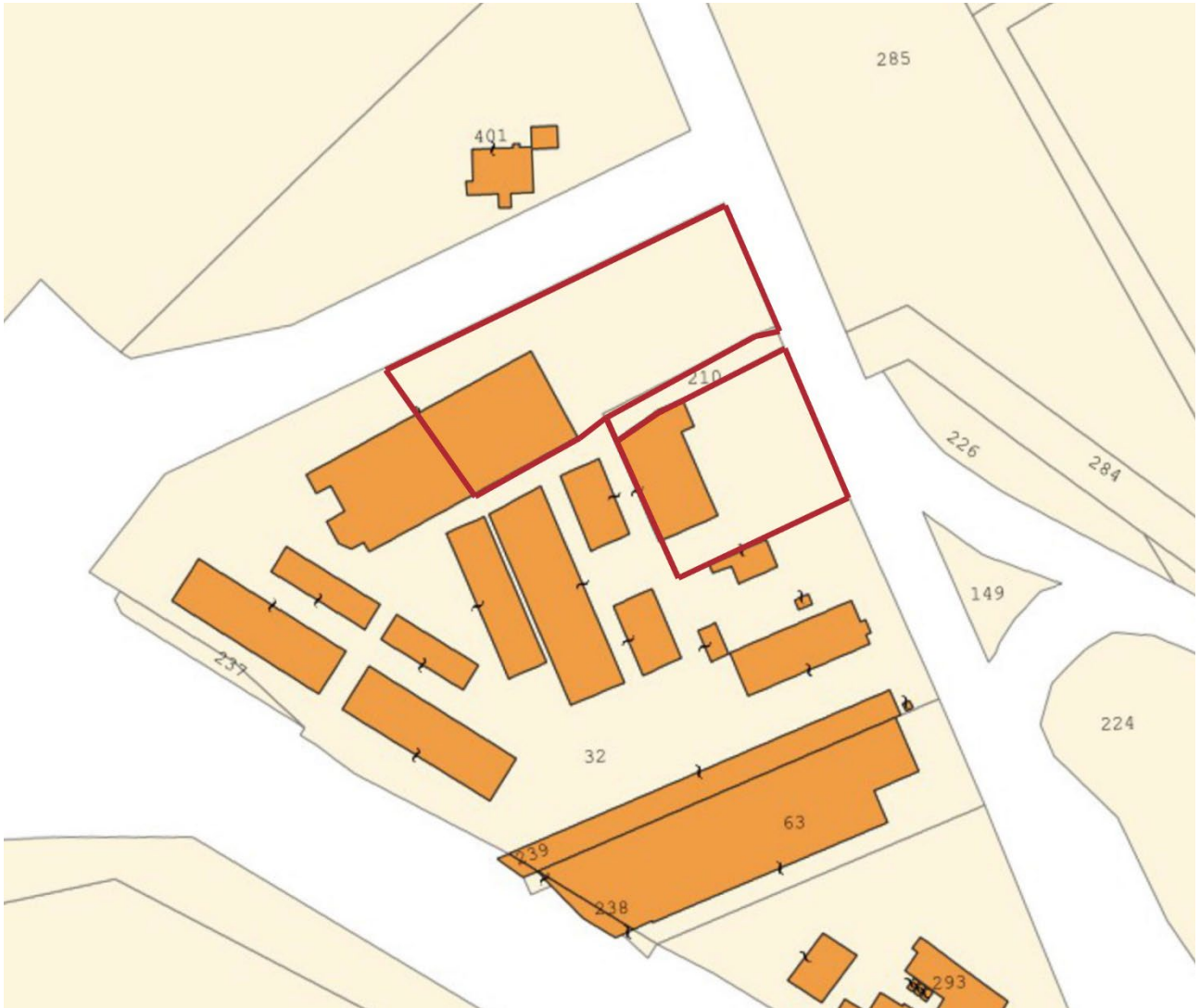
INQUADRAMENTO
Localizzazione

Protocollo Comune di Venezia c. 1736 PG/2024/0636099 del 30/12/2024 - Pag. 7 di 16



INQUADRAMENTO
Individuazione dell'area

ALLEGATO C



ESTRATTO CATASTALE

ALLEGATO D

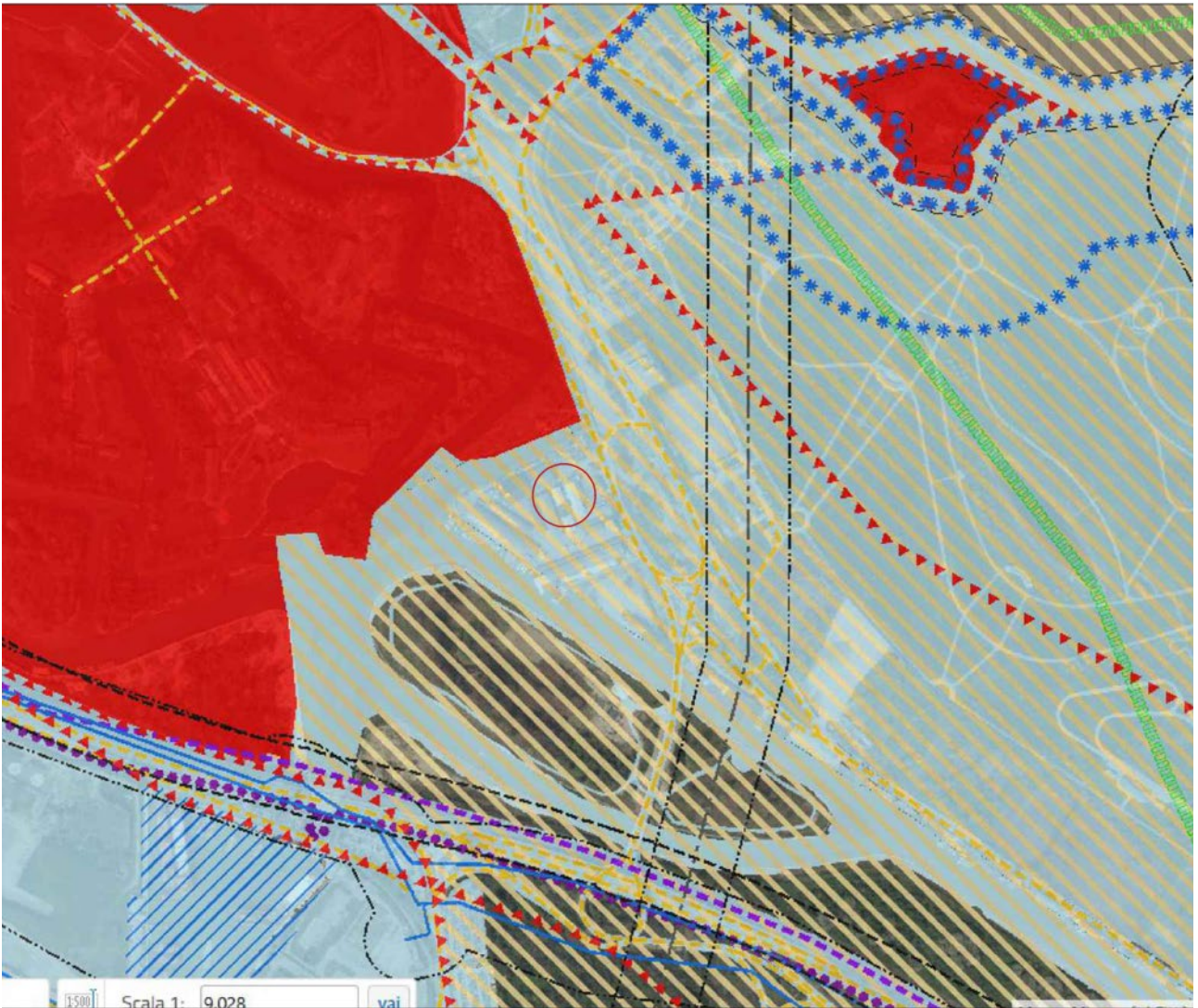


ESTRATTO VPRG PER LA TERRAFERMA 2008

Legenda



D.G.R.V n.531/98 scheda n.4

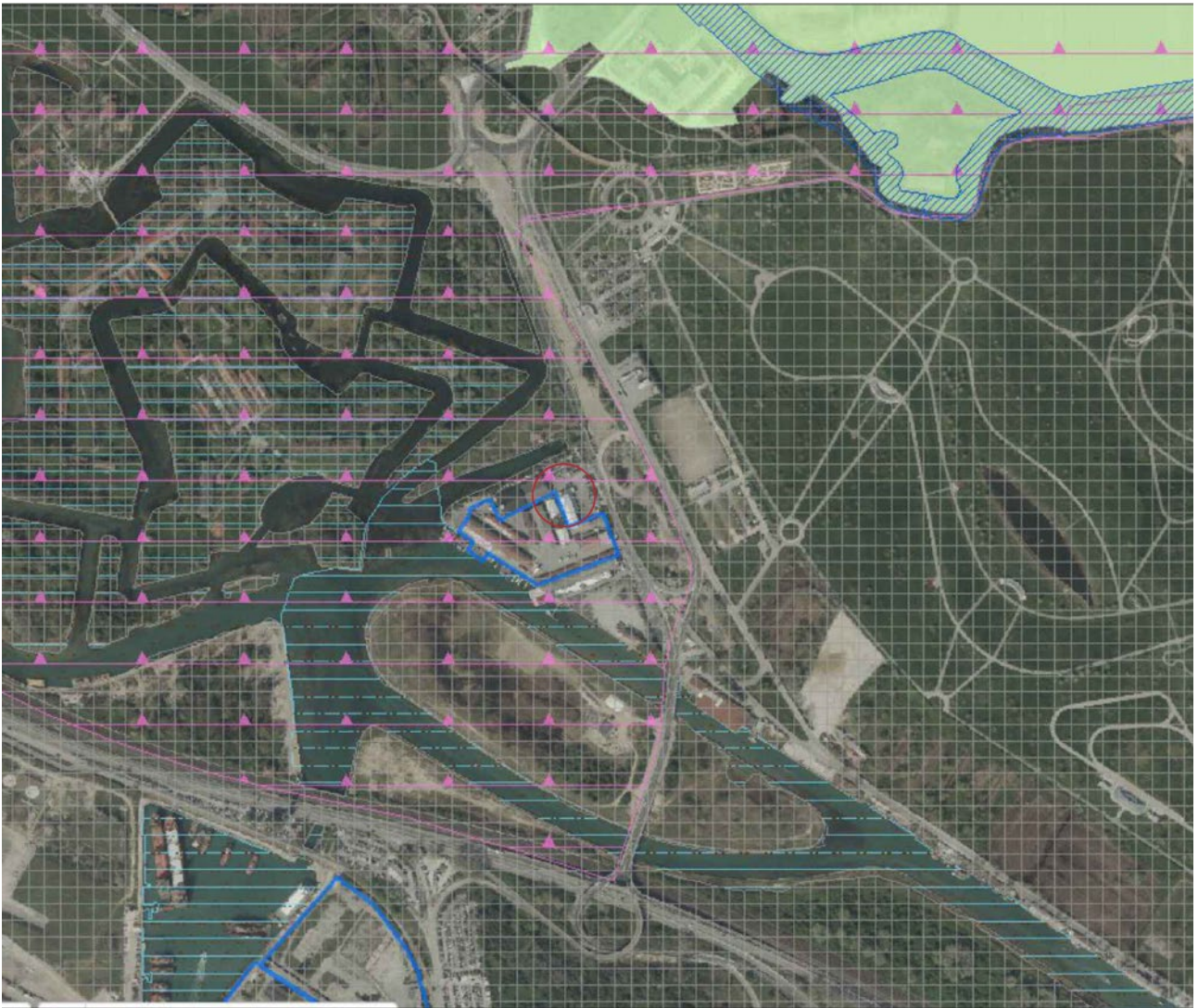


PAT - Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Legenda



Vincolo Paesaggistico D.Lgs.
42/2004 - Laguna di Venezia



PAT - Tav.3 CARTA DELLE FRAGILITÀ

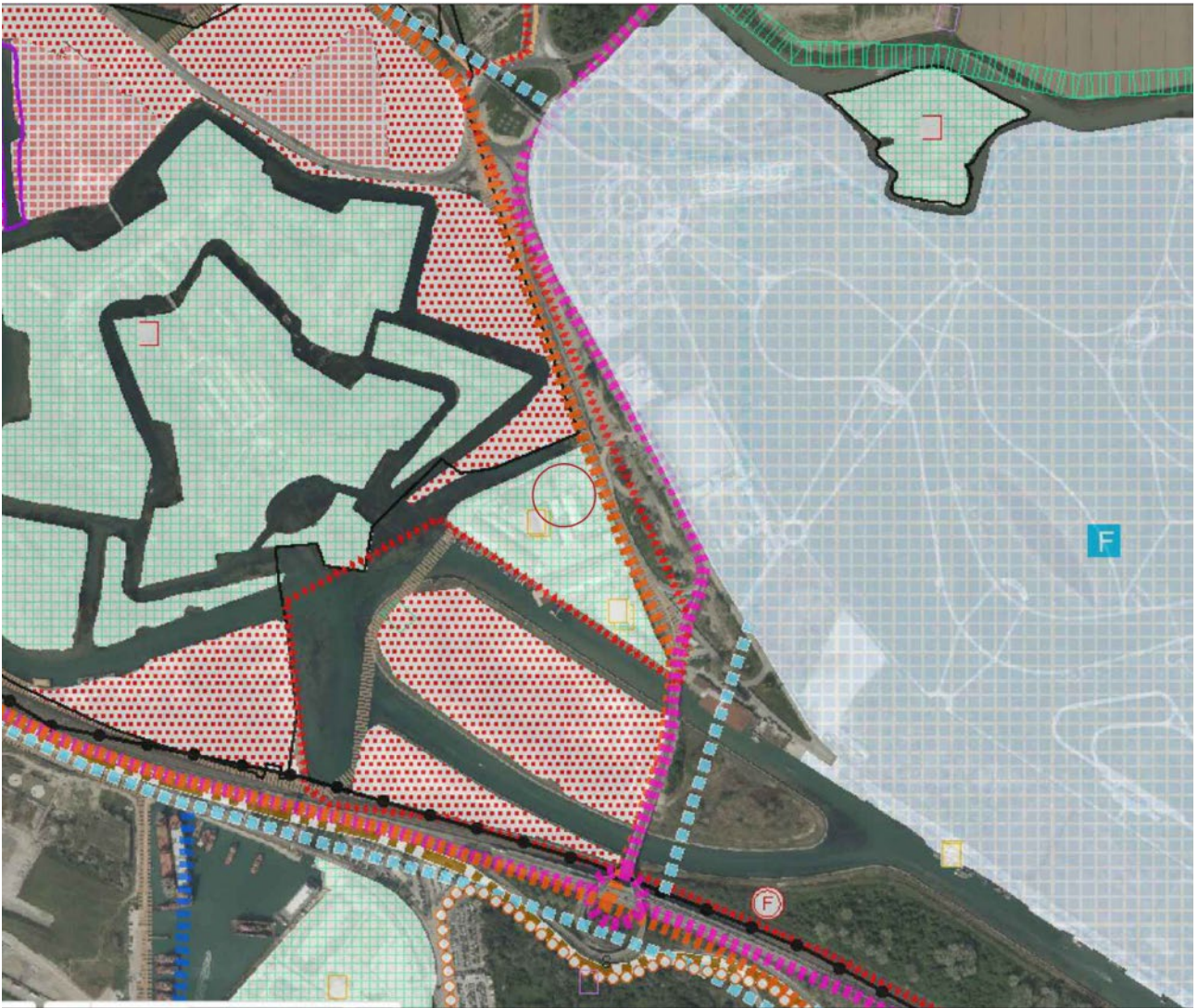
Legenda



Aree esondabili o a ristagno idrico - per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica



Aree idonee a condizione A - Sito di interesse nazionale e Aeroporto



PAT - Tav.4a CARTA TRASFORMABILITÀ

Legenda



Aree di riqualificazione e o riconversione



Azioni strategiche - Opere incongrue

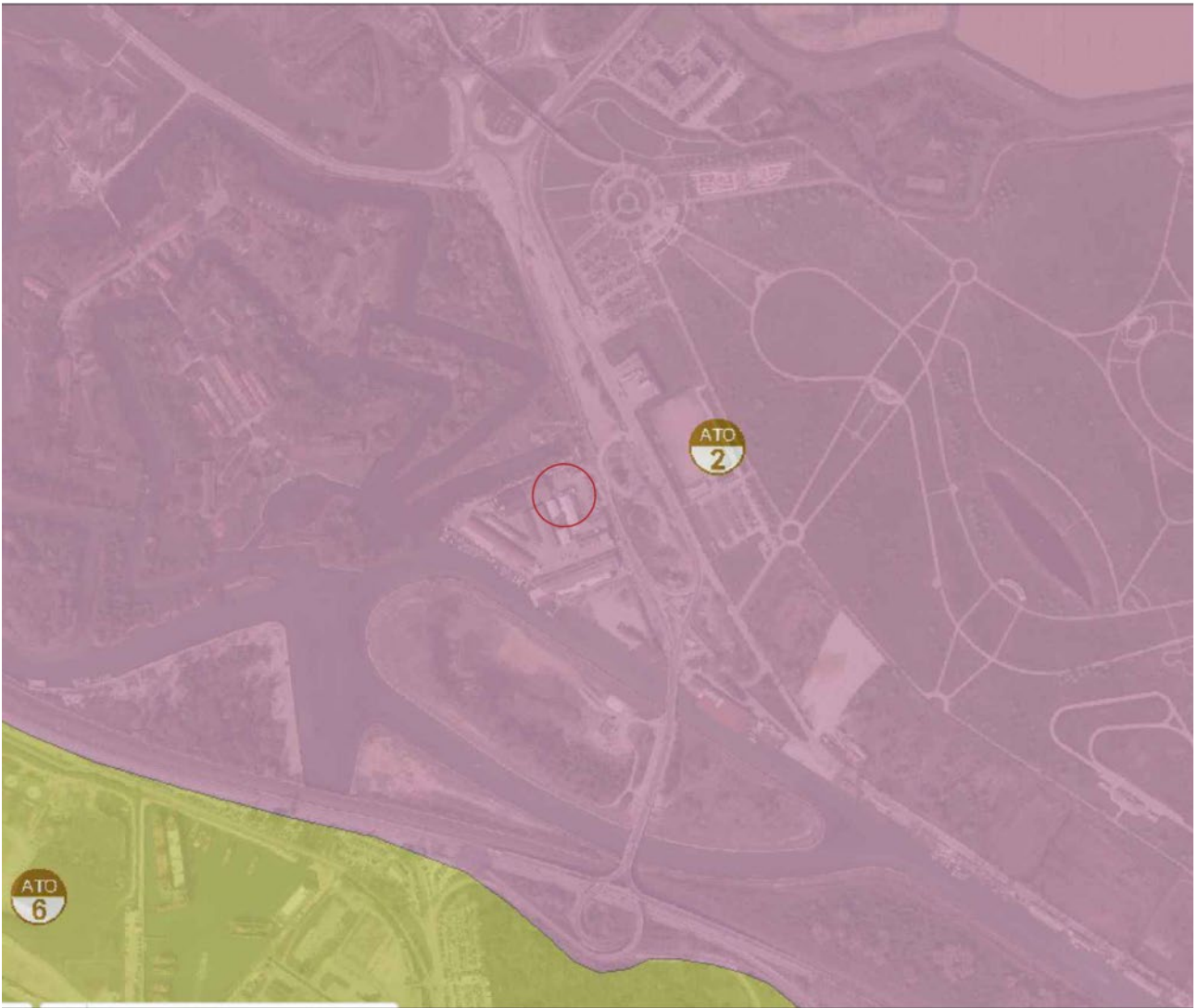


PAT - Tav.4b CARTA TRASFORMABILITÀ


Legenda



**Aree di connessione
naturalistica**




PAT - Tav.4c CARTA TRASFORMABILITÀ
Legenda

-  ATO/2 - Insediamenti centrali di Mestre e Marghera



PAT - Tav.5 AMBITI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Legenda

-  **Ambiti di urbanizzazione consolidata**

ALLEGATO F

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636099 del 30/12/2024 - Pag. 16 di 16

