

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, bando n. 4. (ai sensi dell'art. 6
della L.R. 14/2017)

Area /Immobili: Area sita in Mestre, via Orlanda n. 147, 30173 – Venezia (VE) - identificata
catastalmente al NCU: foglio 171, particelle 716, 749, 750, 751, 752, 753, 754,
755, 794.

Proprietà: Sig. Orlandi Marco, [REDACTED]
[REDACTED]
Sig. Pastrello Maurizio, [REDACTED]
[REDACTED]

Con la presente,

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

Premesso che:

- Il sig. Pastrello Maurizio è proprietario dell'area così come identificata catastalmente al NCU:
foglio 171, particelle 716, 751, 752, 754, 755, 794. (vedi ALLEGATO C);
- Il sig. Orlandi Marco è proprietario dell'area così come identificata catastalmente al NCU:
foglio 171, particelle 749, 750, 753. (vedi ALLEGATO C);
- L'area di proprietà del Sig. Pastrello Maurizio è oggi classificata dalla VPRG Terraferma come
area in ZTO "Verde Territoriale a bosco" ai sensi dell'art. 49 del N.T.S.A. (vedi ALLEGATO D);
- L'area di proprietà al sig. Orlandi Marco è adibita ad attrezzatura stradale, stazione di servizio,
uso commerciale con concessione e convenzione in essere in fascia stradale;

- Tale area ricade in ambito di urbanizzazione consolidata (Si allega classificazione P.A.T., vedi ALLEGATO E);
- Tale area presenta vincolo archeologico (vedi ALLEGATO E);
- Tale area è classificata come “Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario” (vedi “PAT Tav. 4a - Carta Trasformabilità – ALLEGATO E);

Considerando che:

- L’area è caratterizzata dalla presenza di un distributore di benzina con servizio di autolavaggio e area verde retrostante. Le aree a servizio dell’autolavaggio presentano superfici impermeabilizzate;
- L’area ha visto la significativa modifica della propria inclinazione in quanto, con la realizzazione della parte di Passante di Campalto, è venuta meno l’esigenza della funzione di distributore di benzina. L’area ha palesato, quindi, una vocazione a carattere prevalentemente residenziale;
- La redditività economica del distributore di benzina è venuta assolutamente meno;
- L’area, tuttavia, si trova in una posizione strategica, in quanto sull’asse di collegamento tra l’aeroporto e la porta di accesso alla città di Campalto e mobilità del contesto.

Tutto ciò premesso e considerato, si richiede:

- Venga valutata l’opportunità che entrambe le aree attigue divengano un unico comparto assoggettato a strumentazione attuativa unica;
- In particolare, la volumetria edilizia legittima presente nell’area lato strada potrebbe essere riequilibrata in un comparto unico non nuova ZTO acconsentendo un incremento dell’attività con la realizzazione di nuova attività in ampliamento (lavaggio auto, carrozzeria, manutenzione, parcheggio commerciale, auto, etc.);
- In alternativa, Si richiede che venga riconosciuta, in sintonia con i lotti attigui, la medesima destinazione d’uso residenziale di cui ormai la zona è vocata;
- Si resta sin d’ora disponibili a riconoscere alla PA la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri che mirino a dotare il territorio di infrastrutture di mobilità ed inclusività (tracciamento e realizzazione di nuova pista ciclabile, nuova stazione E-bike, colonnine elettriche, nuova fermata bus in sicurezza, valorizzazione della fascia di rispetto a verde, realizzazione di opere di mitigazione velocità e traffico). Tali opere a scomputo potranno assorbire anche il contributo straordinario di cui all’articolo 16 comma 4 lettera d) ter che la strumentazione in variante che si potrebbe richiedere alla Amministrazione Comunale.

Si allegano i seguenti documenti:

ALLEGATO A (delega e documenti d'identità)

ALLEGATO B (Inquadramento territoriale)

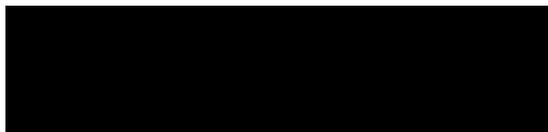
ALLEGATO C (Estratto catastale)

ALLEGATO D (estratto VPRG per la terraferma 2008)

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

In fede

Arch. Carlo Pagan



Venezia, 20/12/2024

●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)

Il sottoscritto Sig. Pastrello Maurizio, [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario dell'area e degli immobili siti in Venezia, via Orlanda n. 147, 30173 – Venezia (VE) identificata catastalmente al NCU: fg. 171, particella 716, 751, 752, 754, 755, 794;

Il sottoscritto Sig. Orlandi Marco, [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario dell'area e degli immobili siti in Venezia, via Orlanda n. 147, 30173 – Venezia (VE) identificata catastalmente al NCU: fg. 171, particella 749, 750, 753;

DELEGANO

- L'Arch. Carlo Pagani, [REDACTED]
[REDACTED] come progettista incaricato
- 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 e alla variante urbanistica dell'area.

In Fede,

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.

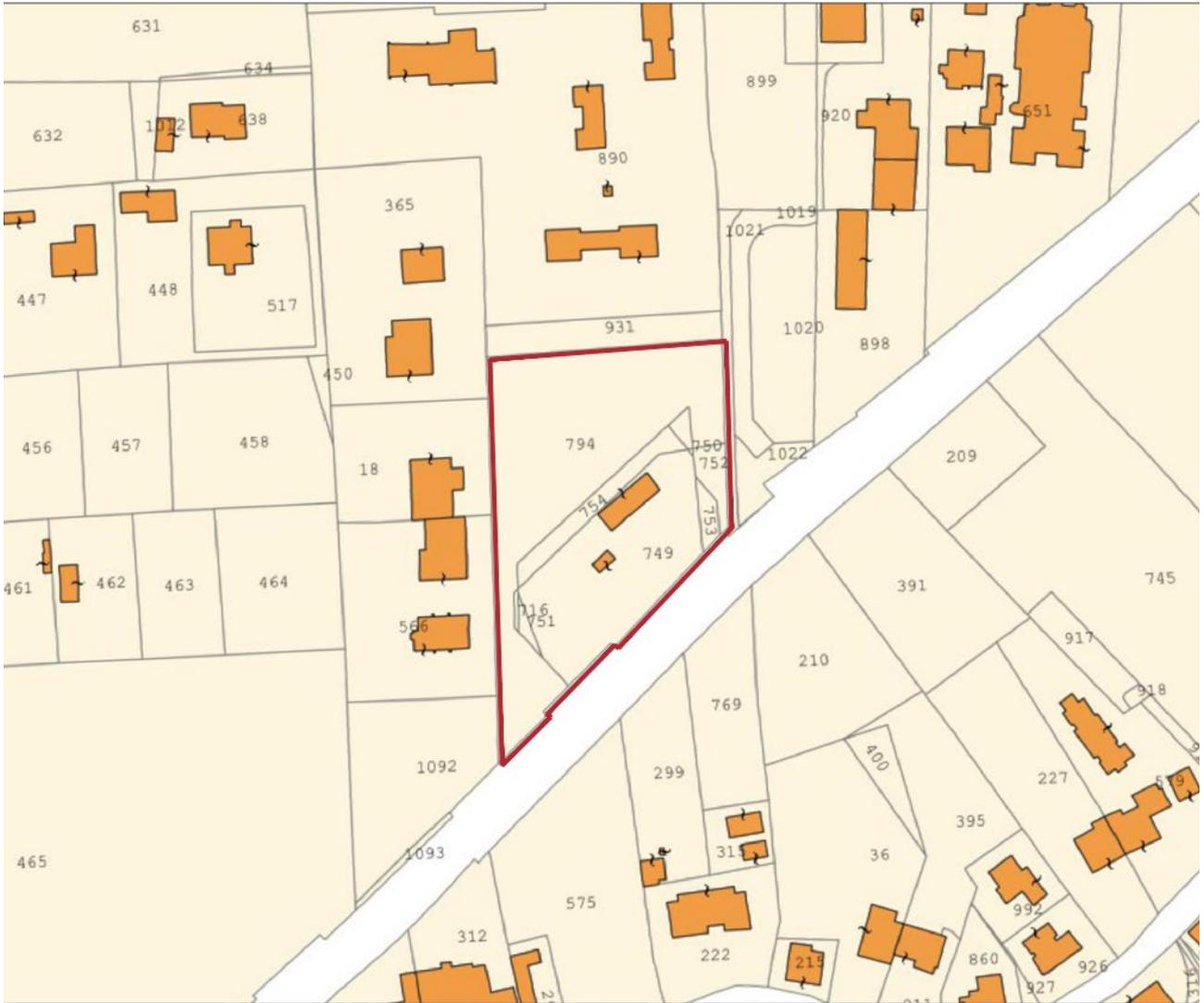


INQUADRAMENTO
Localizzazione



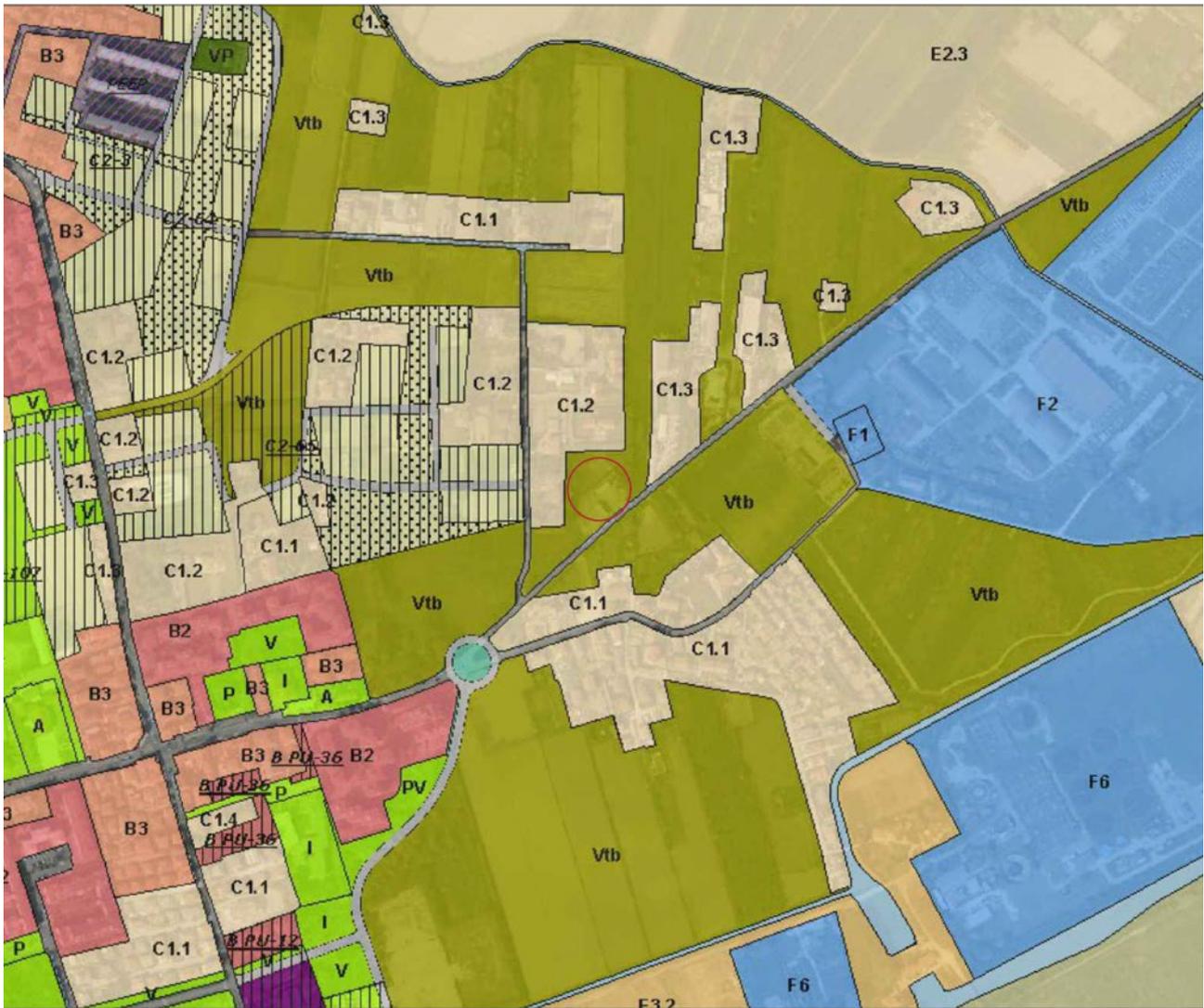
INQUADRAMENTO
Individuazione dell'area

ALLEGATO C



ESTRATTO CATASTALE

ALLEGATO D



ESTRATTO VPRG PER LA TERRAFERMA 2008

Legenda



Vtb verde territoriale a bosco



PAT - Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Legenda



Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004



Pianificazione di livello superiore -
Strade Romane



PAT - Tav.3 CARTA DELLE FRAGILITÀ

Legenda

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

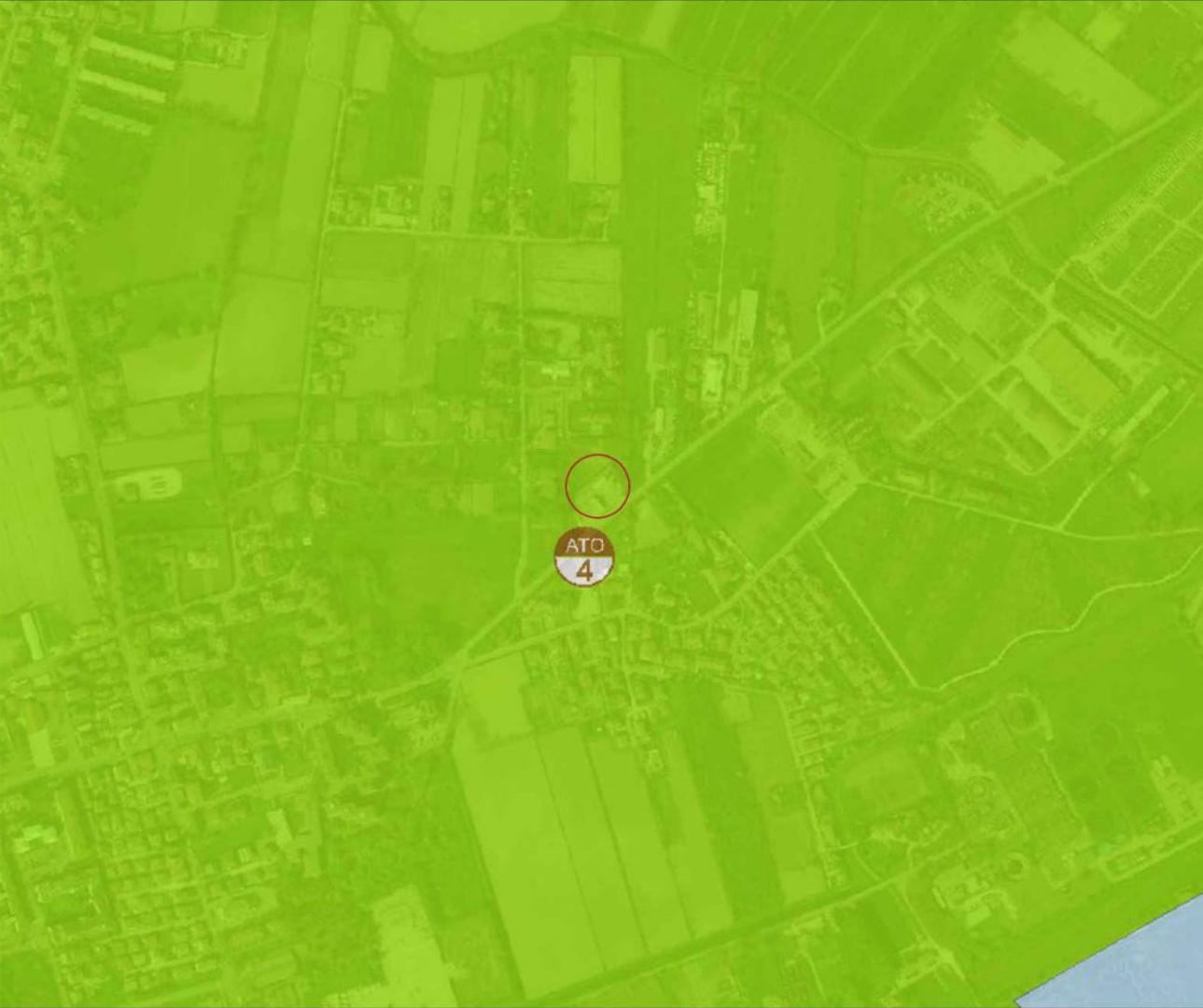


PAT - Tav.4a CARTA TRASFORMABILITÀ

Legenda



Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario



PAT - Tav.4c CARTA TRASFORMABILITÀ
Legenda

 ATO/4 - Frangia urbana Est



PAT - Tav.5 AMBITI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Legenda



Ambiti di urbanizzazione consolidata

ALLEGATO F

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636202 del 30/12/2024 - Pag. 17 di 17

