

Venezia 20 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 Venezia, località Zelarino, via Don Luigi Giussani - identificata catastalmente al NCT: sez. Zelarino, fg. 13, particella 1014, sez. Zelarino, fg. 13, particella 1015, sez. Zelarino, fg. 13, particella 1017, sez. Zelarino, fg. 13, particella 1062, sez. Zelarino, fg. 13, particella 1077, sez. Zelarino, fg.13, particella 1091.

Proprietà: Centro Assistenziale Polivalente srl con sede in Mogliano Veneto C.F. 04103940260, legale rappresentante: Sig. Causin Severino nato

Con la presente,

Il sottoscritto Arch. Carlo Pagan,

in qualità di delegato dalla proprietà (ALLEGATO A) dichiara

quanto segue.

Premesso che:

- è proprietario dell'area così come precedentemente identificata e localizzata;
- tale area è oggi classificata dalla VPRG Terraferma come area in ZTO "E 3.1" cioè "zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione".
- Il PAT come strumento urbanistico vigente precisa nella tavola delle "trasformabilità" che l'area è classificabile come "Area preferenziale per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario" ai sensi dell' art.39 delle NTA dello stesso PAT;

Considerando che:

- al fine di dare attuazione come auspicato dal PAT ad “interventi di riqualificazione ambientale e di forestizzazione” nell’area di nostra proprietà che è oggi area di “risultato fondiaria” tra le Vie Capitello e la Via Don Luigi Giussani;
- tale area di scarso valore produttivo bene si connette all’asta viaria di Via Don Luigi Giussani;
- l’amministrazione comunale ha manifestato l’auspicio che attorno all’area ospedale venissero ad insediarsi attività di servizi assistenziali socio-sanitario complementare all’”Ospedale all’Angelo”;
- è opportuno in linea con le ultime direttive di sviluppo delle attività socio assistenziale concepite dalla Regione Veneto, pensare ad attività residenziali/assistenziali che portino a legare “l’accoglienza” con la “cura” in strutture versatili facilmente raggiungibili sia dalla città che dall’ospedale;

Considerando altresì che:

- Il “Consorzio di Bonifica Acque Risorgive” ha più volte segnalato la necessità di vedere realizzate nell’area opere di miglioria idraulica in prossimità della via capitello;
- all’interno di tale ragionamento si è manifestata la necessità di creare alcune opere che possano migliorare i percorsi alternativi di raccolta delle acque del Rio Storto; e in tale ragionamento il consorzio ha proposto alla ditta la creazione di un duplice intervento e cioè, in particolare:
 - La definizione di un’area di intersezione di fossati di nuova realizzazione che, con la logica dei concomitanti ed alternativi vasi di raccolta, permetta la creazione di percorsi alternativi di raccolta e distribuzione delle acque;
 - La realizzazione di una importante area “boschiva ad alto fusto” che in caso di “troppo pieno” permetta la raccolta delle acque in un bosco di laminazione delle acque che divenga con un nuovo volume di vaso filtro e “green belt” per tutte le aree di Mestre ovest che sversano in via Castellana ed in Paccagnella;

Tutto ciò detto e considerato:

SI OSSERVA QUANTO SEGUE:

1. La proprietà richiede che vengano recepite dalla amministrazione Comunale di Venezia le osservazioni annotate alla presente che ne costituiscono parte integrante;
2. La scrivente proprietà richiede la possibilità di dare attuazione con strumenti di accordo tra pubblico e privato di cui alla LR 11/04 alla realizzazione di una nuova struttura edilizia a servizi nell’area indicata nell’allegato;
3. La proprietà manifesta la propria disponibilità a realizzare a “scomputo oneri” e/o in logica di perequazione urbana di cui alla vigente normativa le seguenti opere di dotazione ambientale in sovra standard da asservire e/o da cedere consistenti in:
 - definizione di un’area di intersezione di fossati;

- realizzazione di una importante area “boschiva ad alto fusto” come “bosco di laminazione”;
- realizzazione di un filare ad alto fusto a barriera vegetale ed acustica lato via Don Giussani;

A disposizione per ogni integrazione, modifiche e chiarimenti, la scrivente proprietà allega grafico della OSSERVAZIONE restando disponibile a consegnare ulteriori specifiche del progetto previsto.

Si allegano i seguenti documenti:

ALLEGATO A (delega e documenti d'identità)

ALLEGATO B (Inquadramento territoriale)

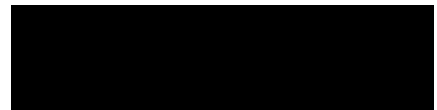
ALLEGATO C (Estratto catastale)

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, 19/12/2024

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. Causin Severino [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società AlseDA S.a.s. di Causin Severino & C., con sede in via Matteotti 6/I-5, 31021-Mogliano Veneto (TV), P.I. e C.F. 03402030278, che detiene la proprietà dell'area sita in Venezia, Zelarino, tra la via Capitello e la via Don Luigi Giussani e accatastata al NCT: sez. Zelarino, fg. 13, particella 1014, particella 1015, particella 1017, particella 1062, particella 1077, particella 1091;

DELEGA

Lo studio H&A Associati srl C.F./P.IVA 04312620273 con sede a Marghera (VE) in via Banchina dell'Azoto 15/d - 30175, nella persona dell'Arch. Carlo Pagan, [REDACTED]
[REDACTED]

- a presentare la **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA.** (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)
- ad integrare e depositare qualsivoglia atto con riferimento al bando in oggetto.

ALSEDA S.a.s.
Via Matteotti, 6/I - 5
31021 MOGLIANO VENETO (TV)
C.F. e P. IVA 03402030278

In Fede,

Sig. [REDACTED]

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.

ALLEGATO B



INQUADRAMENTO
Localizzazione

ALLEGATO C




ESTRATTO CATASTALE

ALLEGATO D

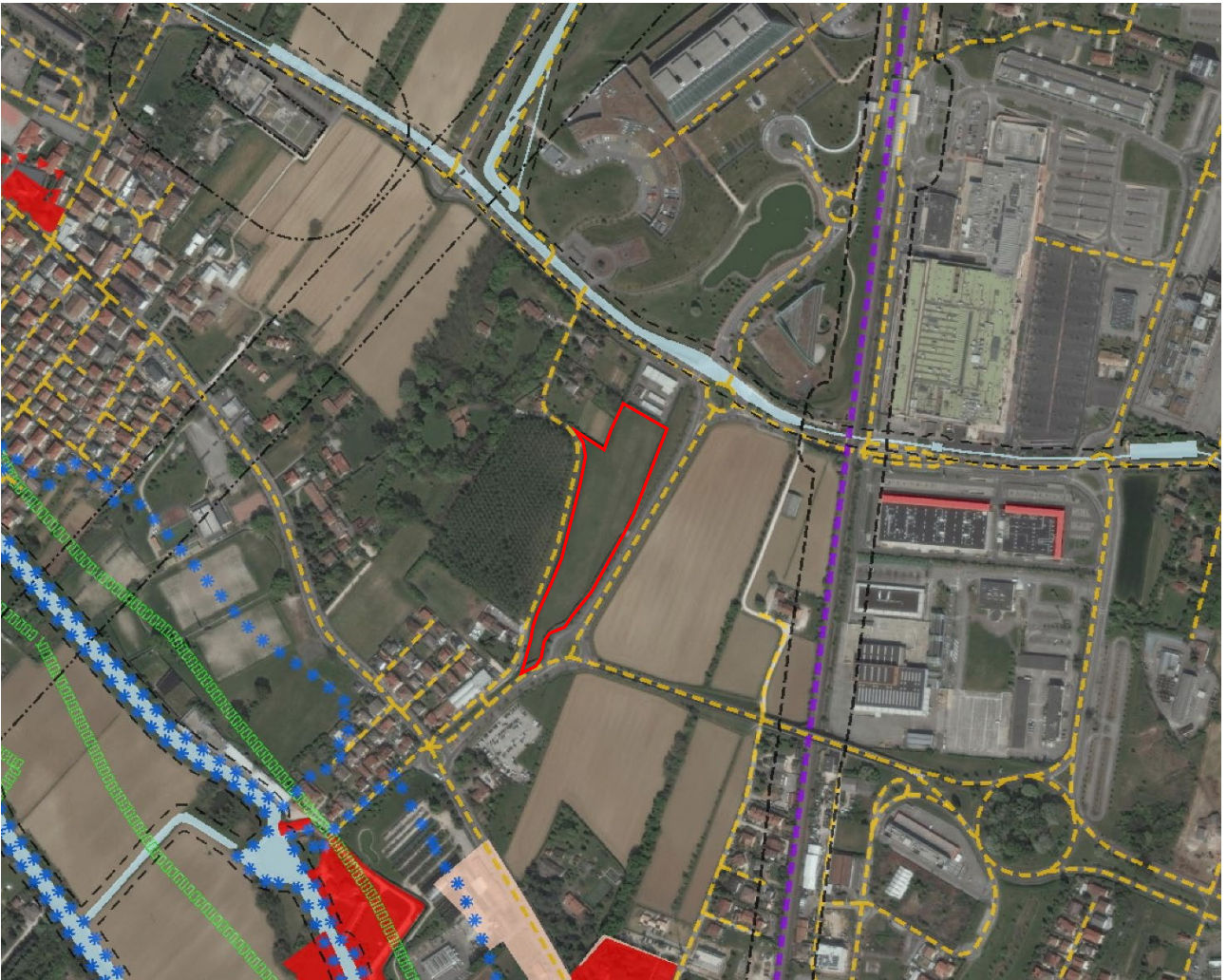


ESTRATTO VPRG PER LA TERRAFERMA 2008

Legenda

-  E3.1 zona agricola ad elevato frazionamento fondiario

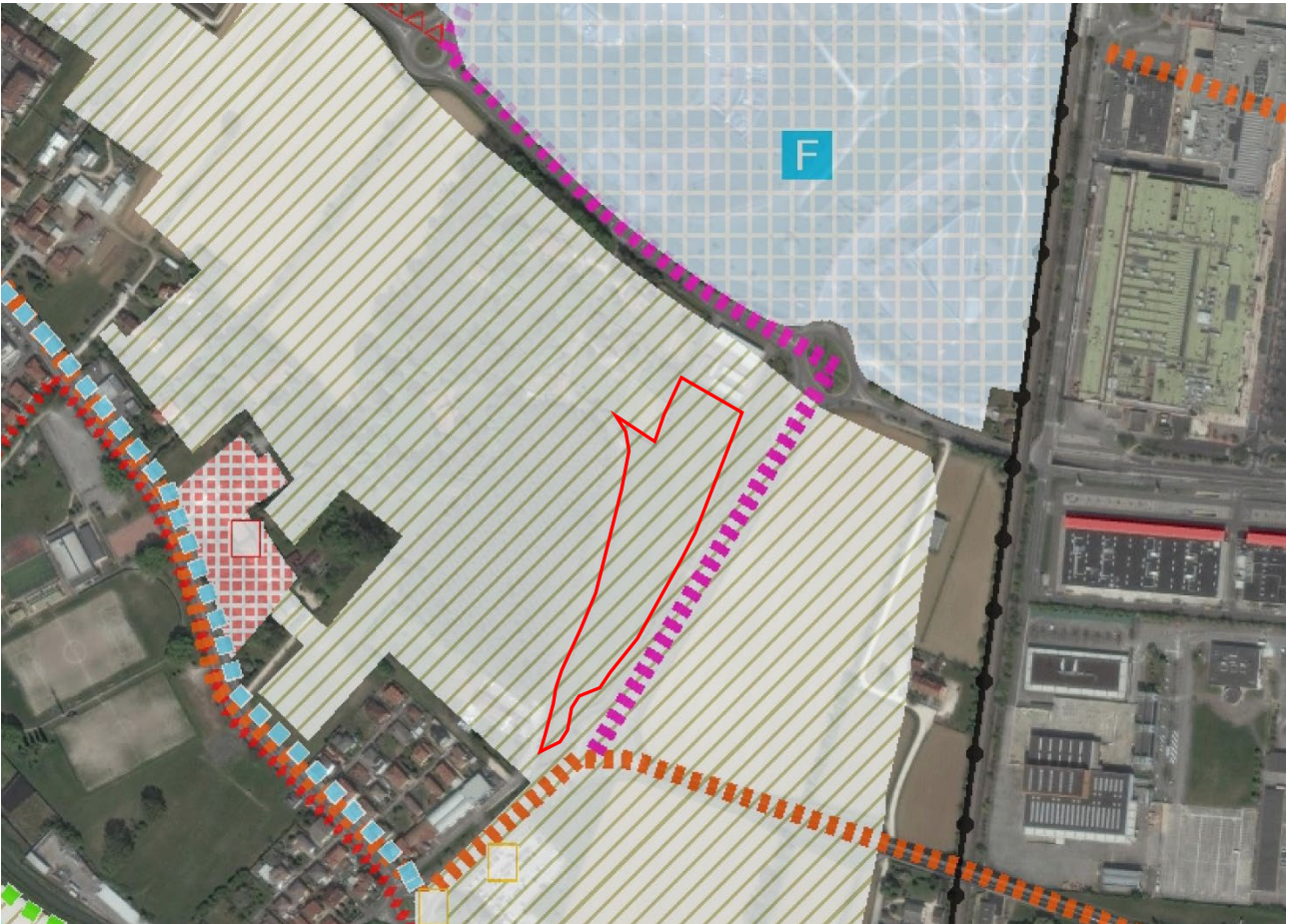
ALLEGATO E



PAT - Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Legenda




--- PAT-1-Altri elementi - Viabilità

ALLEGATO E



PAT - Tav.4a CARTA TRASFORMABILITÀ Legenda

PAT-4a-Valori e tutele - Elementi areali

-  Aree agricole in ambito lagunare
-  Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario
-  Viabilità di connessione urbana e territoriale

ALLEGATO E



PAT - Tav.4c CARTA TRASFORMABILITÀ
Legenda


 ATO 3 Frangia urbana Ovest

ALLEGATO E



PAT - Tav.5 AMBITI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Legenda

 Ambiti di urbanizzazione consolidata