

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 Venezia, località Chirignago, tra via Miranese e via Ivanich,
identificata al NCU così come segue: Foglio 179, mappale 696; Foglio 180,
mappale 1178; Foglio 181, mappale 2470;

Proprietà: Sig. Levorato Antonio,

Sig.ra Levorato Anna,

).

Con la presente,

Il sottoscritto Arch. Carlo Pagan,

in qualità di delegato dalla proprietà (ALLEGATO A) dichiara

quanto segue.

Premesso che:

- Il sig.ri Levorato Anna e Antonio sono proprietari dell'area così come identificata catastalmente al NCU Foglio 179, mappale 696; Foglio 180, mappale 1178; Foglio 181, mappale 2470 (vedi ALLEGATO C);
- La pianificazione comunale, attraverso il Piano Regolatore Generale, confermato dal Piano per l'Assetto del Territorio, assegna il lotto ad una Zona Territoriale Omogenea di tipo "V - verde attrezzato", ad esclusione di una fascia posta sul lato est assegnata a "P – parcheggio", oltre

che ad una fascia adibita a viabilità, in prosecuzione della via Borgo San Giacomo sino alla via Miranese (vedasi ALLEGATI);

- Non esistono altri vincoli significativi sul lotto, ad esclusione della servitù a favore della società Veneto Acque, a tutela dell'impianto acquedotto interrato che interseca il lotto;
- Dal punto di vista territoriale il lotto di terreno si inserisce in un contesto già urbanizzato, limitato a sud da via Miranese, e nei rimanenti tre lati, sino alla linea ferroviaria Venezia-Trento, da un tessuto caratterizzato da un'edificazione molto densa sotto il profilo del consumo di suolo (soprattutto villette singole e binate a cui si sono affiancati piccole palazzine condominiali), da una viabilità "di quartiere" di dimensioni molto ridotte e dall'assenza di spazi e servizi pubblici rilevanti;
- Oltre via Ivancich, in direzione ovest, verso la Piazza e la Chiesa di Chirignago, è da segnalare la presenza del parco urbano "G. Rodari", molto frequentato dalla cittadinanza;
- I confini con gli altri lotti confinanti sono caratterizzati dalla presenza di recinzioni stabili, ad esclusione dei due lati posti in adiacenza alla via Miranese e via Ivancich, dove il confine di proprietà è costituito dal ciglio del marciapiede esistente. All'interno del lotto, in particolar modo sui lati nord e ovest, sono presenti alcuni modesti fossati per la raccolta delle acque meteoriche;
- E' da rilevare la presenza di alcuni manufatti in cemento armato che costituiscono la parte fuori terra della rete acquedotto realizzata in tempi recenti da Veneto Acque s.p.a., una parte della quale è racchiusa e recintata in una piccola "enclave", ottenuta per mezzo di esproprio, mentre per la restante porzione vige una servitù di cui si darà conto nei prossimi paragrafi.

Considerato che:

- Sotto il profilo morfologico, il lotto si configura come un poligono irregolare. La superficie dell'area è pari a circa 18.750 circa. La sua conformazione può essere ricondotta ad un grande trapezio a cui, in momenti successivi, sono state effettuate delle sottrazioni di lotti più piccoli, le più importanti delle quali sono costituite dall'area occupata dalla Scuola dell'Infanzia Statale "Bruno Munari", dall'area della centrale di sollevamento fognature Veritas spa, dall'area occupata dal distributore Esso, oltretutto di altri edifici residenziali posti in fregio a via Miranese;
- La riduzione della superficie disponibile ha reso di fatto inefficace, sotto il profilo economico, l'uso dell'area attraverso attività di tipo agricolo. Per questo motivo il terreno, allo stato attuale è lasciato incolto.

Tutto ciò premesso e considerato, si richiede:

1. 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;

2. Manifesta la disponibilità ad attivare, in accordo con la pubblica amministrazione comunale, un nuovo procedimento di variante urbanistica che possa contemplare un accordo pubblico privato per il contesto di proprietà.

Manifesta la disponibilità, in considerazione del contesto

1. che venga coordinato 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 a scomputo 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.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 LEVORATO ANNA

[REDACTED], in qualità di PROPRIETARIO dell'area sita in

Venezia, località Chirignago, tra via Miranese e via Vanich, identificata al NCU così come segue:

- Comune di Venezia, Foglio 179, mappale 696;
- Comune di Venezia, Foglio 180, mappale 1178;
- Comune di Venezia, Foglio 181, mappale 2470.

DELEGA

L'Arch. Carlo Pagan,

- 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.

In Fede,

Sig. [REDACTED]

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegata

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 LEVORATO ANTONIO [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di
PROPRIETARIO dell'area sita in Venezia, località Chirignago, tra via Miranese e via Ivanich, identificata al NCU
così come segue:

- Comune di Venezia, Foglio 179, mappale 696;
- Comune di Venezia, Foglio 180, mappale 1178;
- Comune di Venezia, Foglio 181, mappale 2470;

DELEGA

L'Arch. Carlo Pagan, [REDACTED]
[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.

In Fede,

Sig. LEVORATO ANTONIO
[REDACTED]

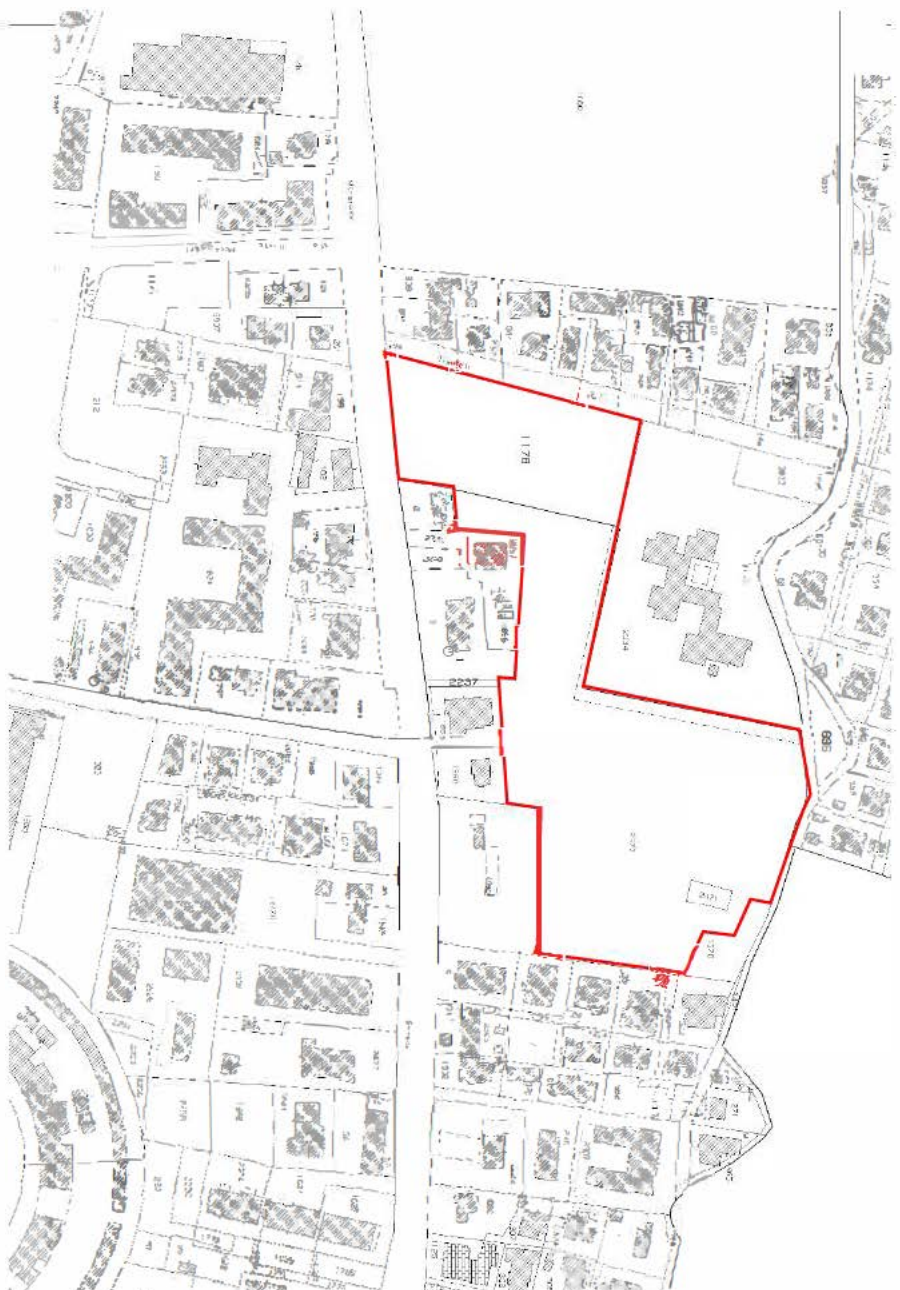
Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.

ALLEGATO B



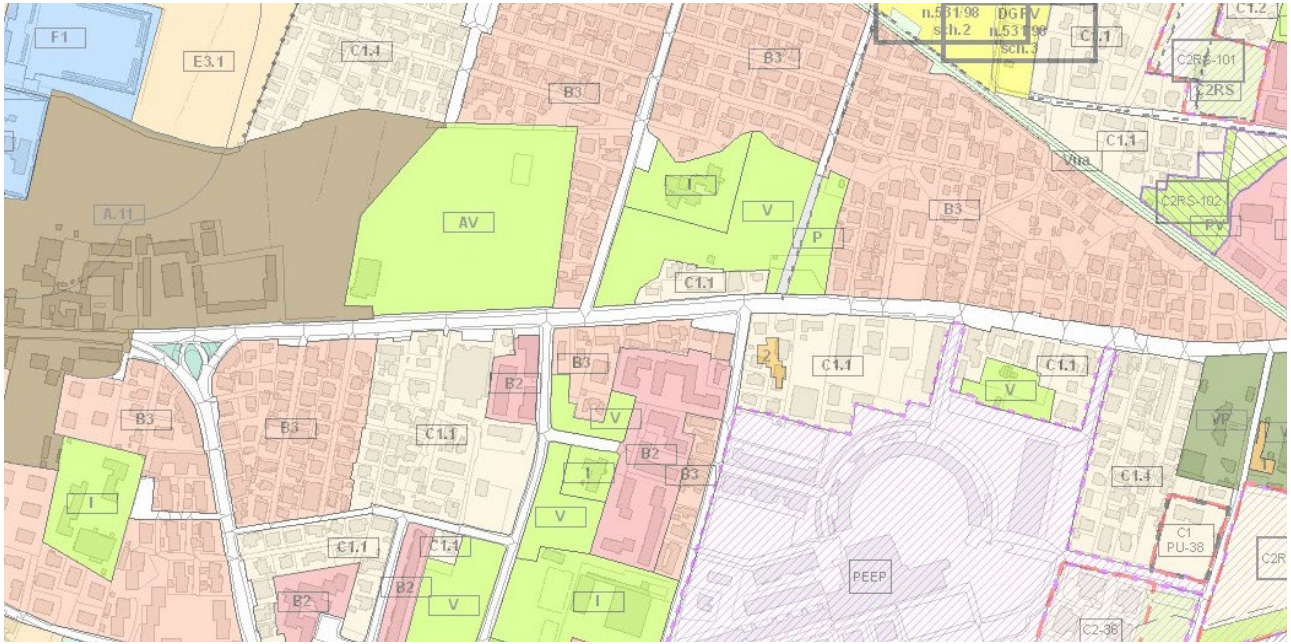
INQUADRAMENTO
Individuazione dell'area

ALLEGATO C



ESTRATTO CATASTALE

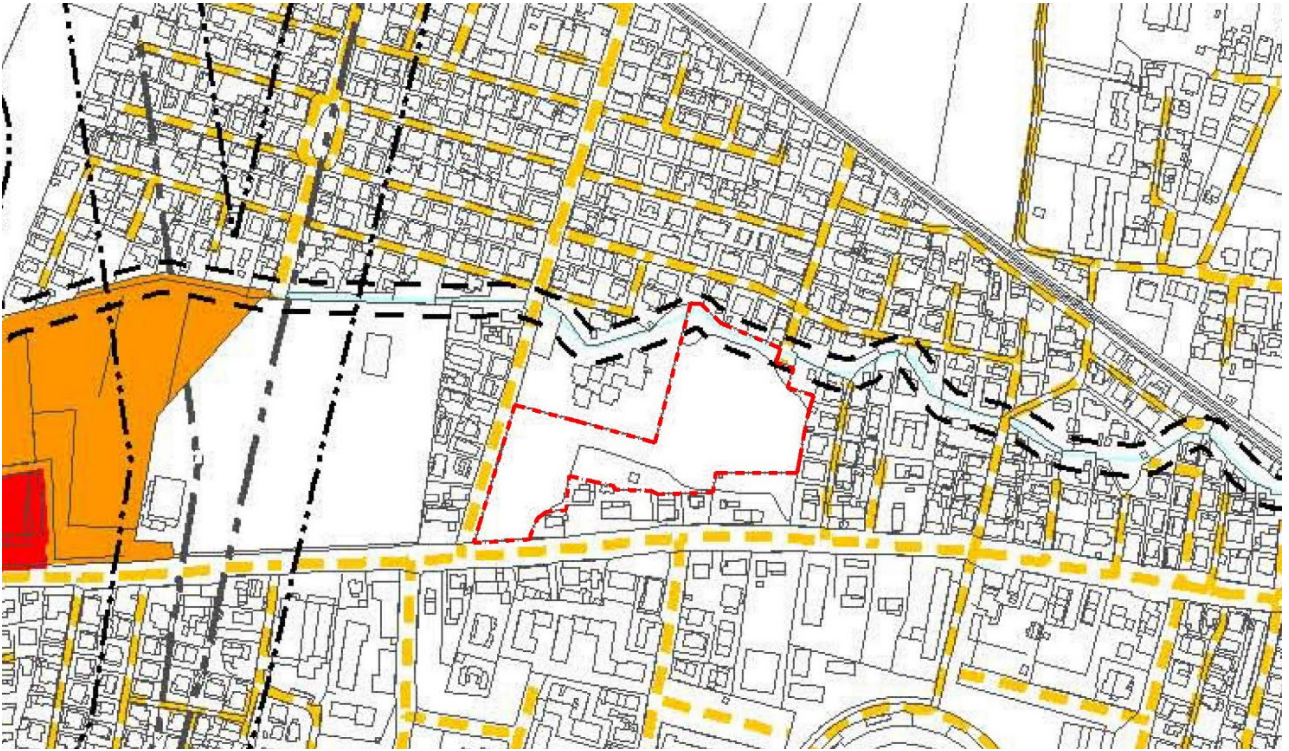
ALLEGATO D



ESTRATTO VPRG PER LA TERRAFERMA 2008

Legenda

- P parcheggio
- V verde attrezzato (parco, gioco); aut. apq.v. X,
- B3
- C1.1



PAT - Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



PAT - Tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI

Legenda

Elementi lineari




-  Corridoi ecologici primari Artt. 12, 13
-  Corridoi ecologici secondari Artt. 12, 13
-  Corridoi ecologici terziari Artt. 12, 13

Ambiti

-  Nuclei storici Art. 18



PAT - Tav.4a CARTA TRASFORMABILITÀ
Legenda

- | | | |
|---|--|---------|
|  | Aree di urbanizzazione consolidata | Art. 26 |
|  | Percorsi ciclabili | Art. 35 |
|  | Viabilità di connessione urbana e territoriale | Art. 35 |