

AVVISO PUBBLICO 4 – ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata

Con la presente la sottoscritta Mastini Katuscia,
in qualità di proprietaria del terreno sito a Venezia loc. Favaro Veneto in
Via Ugo Vallenari civ. 121 e censito al fg. 165 mappale 860,

CHIEDE

la conversione del suo fondo in un'area urbanizzata e più favorevole all'esigenza lavorativa.

- caratteristiche dell'area e l'individuazione dei fattori di degrado

Ad oggi risulta essere un fondo libero parzialmente e temporaneamente utilizzato a parcheggio di mezzi pesanti di proprietà.

Tale area ricade, da diversi anni, all'interno della destinazione urbanistica a natura D.RU-2 ovvero aree produttive di ristrutturazione urbanistica, destinazione che non consente un su immediato e libero utilizzo secondo quello che possono essere i normali usi di attività o destinazioni più consone al contesto limitrofo che vede ambiti a destinazione d'uso fra il residenziale e le attività artigianali.

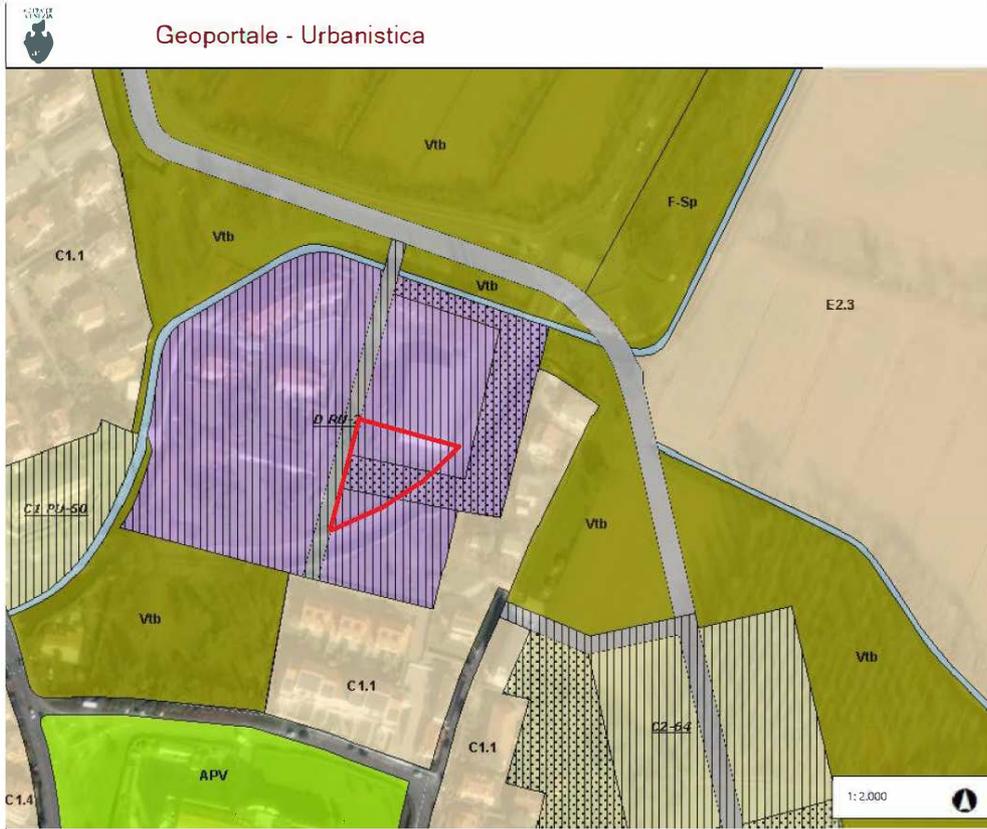
Va segnalato inoltre che tale zona risulta essere stata frazionata e parzializzata a seguito della realizzazione della nuova viabilità comunale Ugo Vallenari Bis. Nello specifico il passaggio della viabilità ha frazionato il lotto portando la superficie in 1.168 mq, dimensione di difficile adattabilità alle prescrizioni previste dalla destinazione urbanistica attualmente in essere. Lasciando pertanto, non solo il presente lotto, ma anche i lotti confinanti con la medesima destinazione urbanistica, privi di interesse e di opportunità, con la normale conseguenza dell'abbandono di interesse, sia economico che di attenzione ed opportunità al semplice uso.

- obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione

Per tale motivo si vorrebbe convertire in area per attività artigianale (come già precedentemente avviato nella richiesta di cambio di destinazione d'uso avvenuta con incontri e valutazioni preliminari già settembre del 2021) con la possibilità di edificare un magazzino con ufficio e w.c. e parcheggio per mezzi pesanti, questa nuova destinazione ci permetterebbe l'immediato utilizzo diretto e in una lettura temporale a più ampio respiro, anche un interesse verso terzi viste le importanti modifiche che il nostro territorio sta vivendo, quali, la nuova città sportiva il rinnovo dell'aeroporto che sicuramente come è già in essere, porterà nuove richieste di spazi ad uso anche artigianale. Inoltre nel contesto ambientale risultano già presenti abitazioni tipologiche di un contesto di tessuto urbano residenziale e alcuni capannoni un tempo a destinazione artigianale.

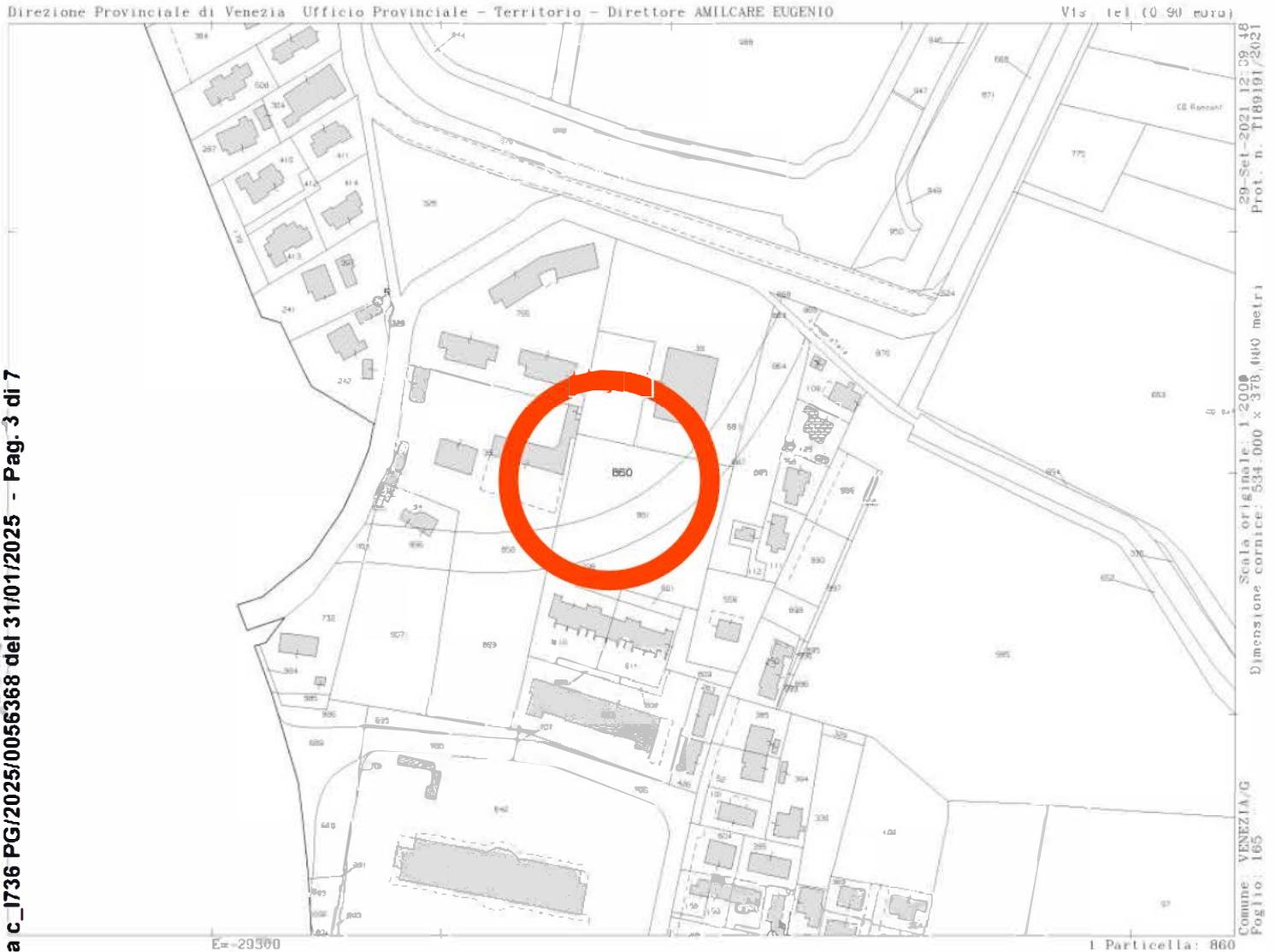
Localizzazione del terreno oggetto di richiesta

Si allega estratto di VPRG



Compat. PRG-PAT





ZTO D.RU articolo 35 Aree produttive di ristrutturazione urbanistica

35.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.RU sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) e alle seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C, D;
- le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate;
- standard pubblici:

c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:

- 10% della Sf a parcheggio;
- 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.

c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1 del presente comma:

- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.

d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

35.2 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

35.3 La sistemazione degli spazi liberi dovrà uniformarsi alle disposizioni e indirizzi del "Progetto ambientale" allegato al presente Piano.

Elaborati grafici a corredo della domanda

Si precisa che con la presente richiesta si genera una cubatura di mc. 120,00

(vedasi allegati in calce alla presente domanda)

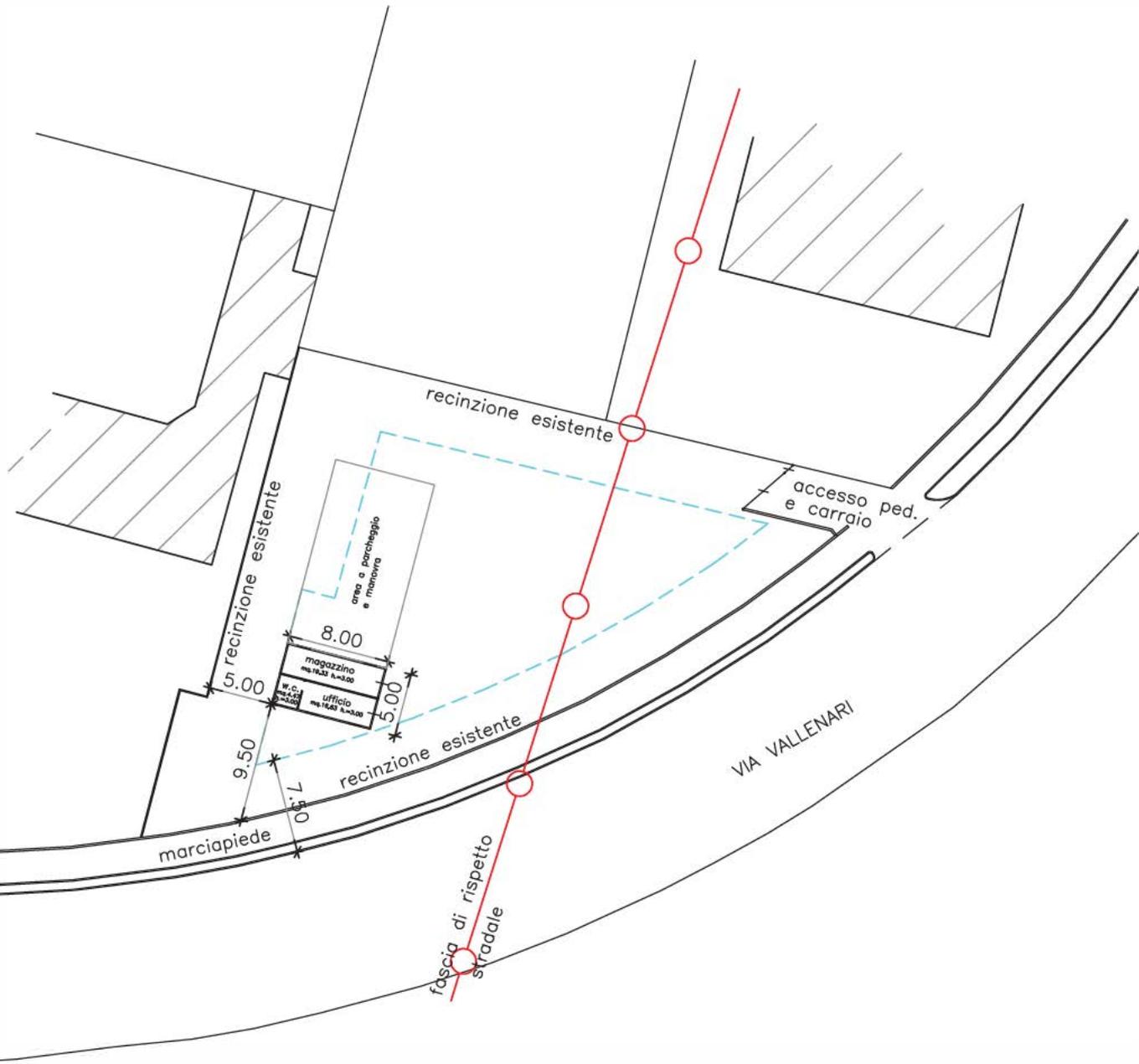
In attesa di un positivo riscontro,
si porgono cordiali saluti

Mestre, li 31/01/2025


(f.to Mastini Katuscia)

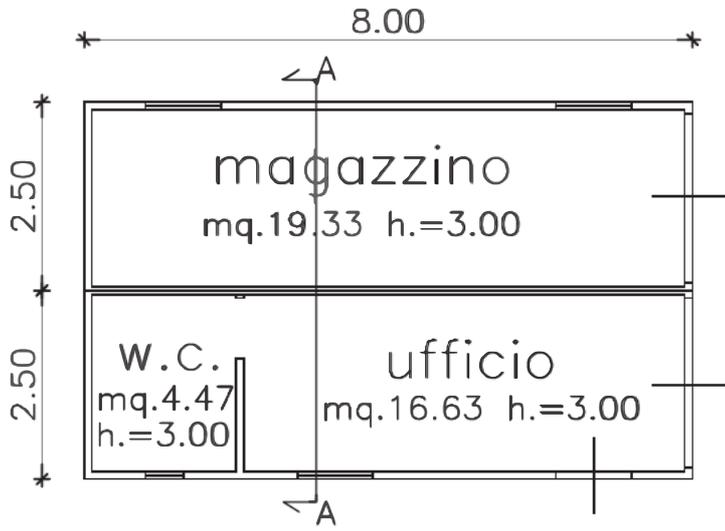
Mastini Katuscia



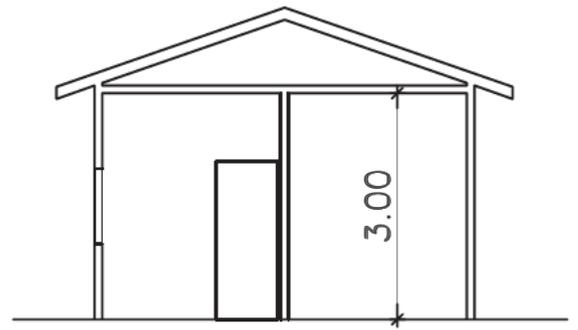


--- INVILUPPO

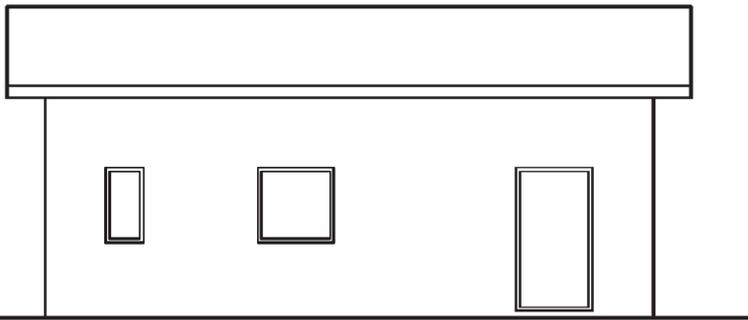
Planimetria stato di progetto Scala 1:500



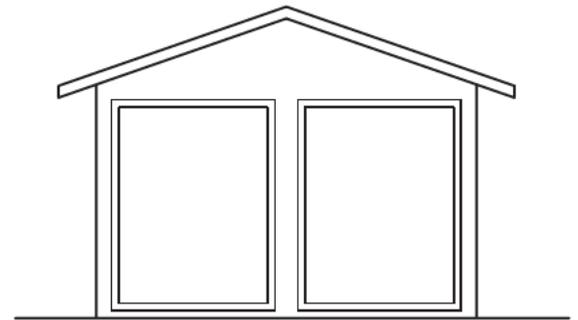
Pianta piano terra



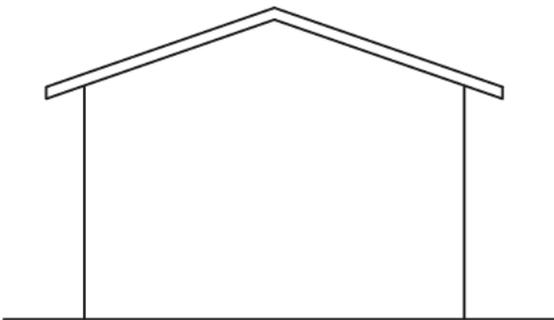
sez. A-A



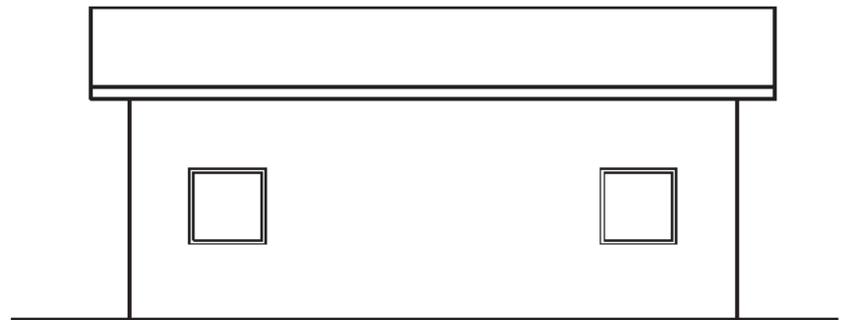
prospetto nord



prospetto est



prospetto ovest



prospetto sud

Schema di progetto scala 1:100