

RELAZIONE TECNICA

Gli immobili oggetto della proposta di intervento ai sensi della Delibera G.C. n.109 del 11/06/2024 per il riuso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono siti a Chirignago (VE) in via G. Guinizzelli 8, distinti al NCEU del Comune di Venezia al foglio 176 mapp. 36 sub 8. Trattasi di annessi agricoli collegati a un fondo rustico definito dai mappali 36, 167, 364 di superficie complessiva di 5700 mq e ad una porzione sud/est di un edificio bifamiliare. Gli immobili sono di proprietà del sig. LAZZARIN GIULIANO nato a

[REDACTED]. Nell'area sono presenti elementi (fabbricati e manufatti) in forte degrado e con tipologia oramai in contrasto con il contesto nel quale sono inseriti; Il fabbricato principale risulta costruito nel 1971 mentre gli edifici oggetto di richiesta risultano costruiti nel 1973.

Tutti i fabbricati sono legittimati dai seguenti atti:

- Licenza edilizia n. 195 del 05/05/1971
- Condono Edilizio 14884/00 del 04/07/1992
- Condono Edilizio 14885/00 del 21/06/1999

Gli immobili sono stati costruiti in Z.T.O. E 3.2 (aree con caratteristiche colturali di prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale, ma con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario.); Per quanto riguarda i fabbricati distinti dal subalterno 8 la superficie complessiva dei locali è di mq 39,81 con esclusione delle tettoie e porticati. La superficie coperta comprensiva di tettoie è invece di mq 67,56 per un volume complessivo lordo di circa 133 mc; Tutti i fabbricati si sviluppano su di un unico piano fuori terra; Attualmente gli edifici si trovano in cattive condizioni e sono provvisti di minimi allacciamenti e opere di urbanizzazione in quanto collegati al fabbricato principale elettricamente. Sia il fabbricato principale ad uso abitativo che i relativi annessi agricoli non hanno mai usufruito delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa" o dalla legge regionale "Veneto 2025". Si allegano delle foto che testimoniano lo stato odierno dei fabbricati e dell'epoca del condono.

La proposta di intervento che si intende presentare e che venga valutata prevede il recupero degli stessi ai sensi del DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera "d" (ristrutturazione edilizia) e della Legge Regionale 11/2004, sulla base della superficie coperta dei fabbricati ru-

rali esistenti e con successivo cambio d'uso al fine di riconvertirne il volume in residenza stabile con realizzazione di una singola unità abitativa da destinare come prima casa al sig. Lazzarin Giuliano o ad un eventuale erede da nominare in sede di divisione dei beni. Di seguito si riassumono le caratteristiche urbanistiche generali dello stato di fatto e di progetto:

STATO DI FATTO

Piani edificio: 1 (piano terra)

volume complessivo: 133 mc

STATO DI PROGETTO

Piani edificio: 1 (piano terra) + sottotetto non abitabile hm 1,40

Superficie Lorda di pavimento (S.P.): 67,55 mq

volume urbanistico: 202,65 mc

Superficie a portico: (30% superficie coperta 96,45) 28,90 mq

Le caratteristiche tipologiche sono quelle tipiche delle zone agricole, con sporti laterali di max 40 cm, manto di copertura in coppi, oscuri e serramenti in legno. Materiali e colorazioni tipiche delle zone rurali. Il nuovo fabbricato verrà inserito all'interno un area stralciata dal mappale 364 di circa 550 mq escluso il percorso di accesso.

Di seguito elenco altre caratteristiche che il fabbricato dovrà avere al fine dell'accoglimento della proposta di intervento come indicato dagli allegati contenuti in delibera 109, in particolare si precisa:

- I fabbricati condonati oggetto della presente domanda sono ubicati in Z.T.O. (E - Area agricola).
- La destinazione d'uso di progetto sarà esclusivamente "residenza stabile".
- Non verranno eseguiti interventi con finalità di locazione turistica o classificazione come dipendenza di albergo diffuso

- Il nuovo immobile verrà allacciato alle reti tecnologiche del fabbricato di proprietà limitrofo o in alternativa alla viabilità di via Guinizzalli subito vicina attraverso il nuovo percorso di accesso
- i fabbricati di progetto a seguito dell'intervento di recupero con cambio di destinazione d'uso raggiungeranno una prestazione energetica classe A
- Le previsioni progettuali saranno volte a disciplinare il recupero con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente senza ampliamento (vedi schema grafico e conteggi allegati), con il limite massimo di 260 mq di Sp (equivalente agli 800 mc consentiti dalla L.R. 11/2004 per la residenza in zona agricola), calcolata come da definizione del regolamento edilizio per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, del proprietario o dei parenti entro il quarto grado in linea retta e collaterale, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante.
- Le proposte di intervento sono limitate ai volumi legittimi e/o legittimati e comprenderanno la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
- La riconversione delle costruzioni non più funzionali precluderà la possibilità di edificare nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza fatte salve le previsioni di cui agli articoli 44 e 45 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii.,
- Il richiedente si impegna a propria cura e spese, al momento del rilascio del titolo abilitativo a eseguire a proprie spese per quanto gli compete le opere delle reti tecnologiche e viarie e le eventuali aree per parcheggi senza dover richiedere o aggravare o pesare in alcun modo sul Comune di Venezia

Mestre, 30/01/2022

Cristiano De Pieri

