

Comune di Venezia

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Settore Ufficio di Piano

Oggetto: Manifestazione di Interesse in riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n.109 del 11.06.2024, e al successivo Avviso Pubblico sulla Manifestazione di interesse per il recupero di edifici produttivi non più utilizzati ubicati in zona agricola, Politiche attive per il riuso, Allegato 2: PG 2024_468711 AVVISO PUBBLICO 2.

Proposta di eliminazione “opera incongrua” inserita in un tessuto residenziale, per la rivalutazione di area sita in Mestre, Via Castelcigoto n. 27, catasto terreni fg.5, mapp. 396 e 395 in cui attualmente insiste un’attività produttiva in zona impropria, definita dal PRG vigente attività produttiva in zona impropria isolata da confermare, e, in seguito al parziale accoglimento dell’Osservazione n.156 Prot. n°221971 del 24/5/2012 criterio 3.1.1a lettera c) è stata inserita nel PAT, all’art. 26 nelle aree di urbanizzazione consolidata, la sola area che interessa l’attività produttiva, come individuata nella VPRG.

Realizzazione di un intervento a destinazione residenziale a basso impatto ambientale e a consumo di suolo pari a zero, consistente nella richiesta di demolizione del capannone esistente, con ricostruzione e cambio d’uso in residenziale con cubatura totale inferiore alla cubatura esistente e legittima e con aumento della superficie a verde permeabile rispetto allo stato di fatto.

Ditta Proprietaria: Riccardo Verrati (Legale Rappresentante della Verrati s.r.l.)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La Ditta Verrati S.r.l. con sede in Mestre (VE) Via Castalcigoto 27, CAP 30170, C.F. e P.IVA 03552260279, iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato di Venezia, opera su commesse nazionali ed estere.

L'azienda svolge principalmente attività di legatoria libraria, cartotecnica, plastificazione di depliant, realizzazione di cataloghi.

La Verrati S.r.l. ha la propria sede di un lotto di terreno in Comune di Venezia, Cat. Terreni, Foglio 5, mapp. 396 e 395 di 19.270,08 mq, di proprietà di Verrati Riccardo, legale Rappresentante della legatoria, su cui insiste un capannone, regolarmente concessionato, di SP mq 1.280,40 destinato alle lavorazioni descritte.

Il lotto sopra individuato ricade in Zona Rurale E 3.2, secondo la Variante al P.R.G. vigente del Comune di Venezia, e ai sensi dell'art. 37.1.1 delle N.T.A. del Comune di Venezia è stata classificata "attività da confermare" (vedi tav. n.1 Inquadramento generale); nel P.A.T. del Comune di Venezia, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.5 del 30-31/01/2012 e approvato con conferenza dei servizi Comune/Provincia il 30/9/2014, e, in seguito al parziale accoglimento dell'Osservazione n.156 Prot. n°221971 del 24/5/2012 criterio 3.1.1a lettera c) è stata inserita nel PAT, all'art. 26 nelle aree di urbanizzazione consolidata, la sola area che interessa l'attività produttiva, individuata nella VPRG. Invece nella tav. 5 del PAT "Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 sono stati inseriti nel consolidato solamente la

strada di accesso al lotto e il piazzale interno al lotto, entrambi in proprietà privata, probabilmente per un errore grafico.

2. Possibilità di ampliamento e consolidamento dell'attività esistente:

Sono ammissibili due istanze di ampliamento:

- a) nel caso di "attività isolate da confermare" (art. 37.2 N.T.A.) è sempre consentito l'aumento del 40% della Sp esistente (N.T.A. art. 37.2.2) per complessivi mq 1.792 di Sp.
- b) Ampliamento ai sensi della L.R. n.11/87, già concesso alla Ditta Verrati, dal Comune di Venezia (prot. Urb.4006 del 12/09/96), pari al 78% della Sp esistente per complessivi mq 2.328 di Sp. (*Vedasi Allegato n. 3*)

In entrambi i casi si andrebbe a consolidare e far permanere un'attività produttiva in zona impropria; aggravando ulteriormente, fra gli altri, i problemi della viabilità già ora precaria;

CONSIDERATO ANCHE

- che la viabilità di accesso al lotto è recuperata dagli originari tortuosi percorsi derivati dai tratturi rurali preesistenti; (*Allegato n.1-foto aerea del reticolo stradale: a) percorso di accesso da Via Terraglio, b) percorso di accesso da Via Pasqualigo*);
- che l'Amministrazione Comunale ha sentito il dovere di vietare via Castelcigoto, unico accesso all'azienda, ai veicoli commerciali superiori a 3,5 tonnellate, ed estendendo il divieto a tutta la viabilità connessa circostante; (*Allegato n.2- foto n°2-2a cartello ZTL via Castelcigoto*);

- che il traffico funzionale all'attività dell'azienda induce, di fatto, sull'insufficiente reticolo stradale circostante, il transito di veicoli ben superiori a 3,5 tonnellate, che percorrono zone del centro abitato in prossimità di scuole e chiesa. (*Allegato n.1- lettera b), Allegato n.2- foto n.3-4-5-6-7*);
- che la sezione stradale di via Castalcigoto è di circa 4 mt con sviluppi ad angolo retto e con raggi di curvatura inadeguati ai veicoli in transito (*Allegato n.2-foto n. 1*);
- che la situazione sopra descritta costituisce pericolo per gli utenti, i pedoni e i ciclisti in particolare;
- che si sono verificati danni, per il traffico di veicoli pesanti, all'assetto stradale, alla segnaletica, ai guard-rail e alle strutture di sicurezza;
- che sono accaduti incidenti e blocchi al traffico causati dai bilici in transito, dovuti alla ristrettezza della strada per cui si è reso necessario l'intervento dei VVF.
- che la Legatoria Verrati ha presentato Osservazione al P.A.T. il 24/5/2012 PG/2012/0221971, parzialmente accolta (criterio 3.1.1a lettera c),
- che la Legatoria Verrati il 25.09.2019 ha inviato una Pec con identificativo n.474666/2019 avente per oggetto:
Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art.18 c.2, L.R. 11/2004)
OGGETTO: *Proposta n.4 tra le proposte PRIORITARIE attuabili con Accordi artt. 6 e 7 LR 11/2004 inserita nell'Allegato 1 alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 273 del 26/7/2018:*
Proposta di rivalutazione di area sita in Mestre, Via Castalcigoto n 27, Sez. Mestre, catasto terreni fg.5, mapp. 396 e 395 in cui attualmente insiste un'attività produttiva in zona impropria, definita dal PRG vigente attività produttiva in zona impropria isolata da confermare, e inserita nel PAT all'art. 26 nelle aree di urbanizzazione consolidata.

Richiesta di inserimento di tale area nella zona residenziale limitrofa classificata come C1.2 nel PRG vigente.

Ditta Proprietaria: Riccardo Verrati (Legale Rappresentante della Verrati s.r.l.)

a cui l'Amministrazione Comunale non ha mai dato risposta.

CIO' PREMESSO

Constatato:

1. che la Legatoria Verrati a fine dicembre 2024 cesserà la sua attività e verrà assorbita da una Legatoria con sede a Padova (Grafiche Padovane), non avendo potuto trasferire la propria attività all'interno del territorio del Comune di Venezia in ZTO appropriata, nonostante le ripetute richieste inviate negli anni al Comune di Venezia. L'ultima nel 2019 Pec n.474666/2019, citata sopra.
2. la Legatoria Grafiche Padovane con sede a Padova continuerà a svolgere la propria attività in Via Castalcigoto 27, fino a tutto settembre 2025,
3. il sig. Riccardo Verrati proprietario del capannone e dei terreni, a partire dal settembre 2025 potrebbe affittare o vendere l'immobile ad un'altra ditta che svolge la medesima attività o affine, che avrebbe la medesima possibilità di realizzare gli ampliamenti indicati con le lettere a) e b).

Con quest'ultima ipotesi verrebbe consolidata e aggravata la già difficile viabilità, aumentando il traffico indotto in un'area sprovvista di adeguate infrastrutture, provocando un irreversibile incremento negativo di impatto ambientale e sociologico.

(Allegato n.2 - foto n.1)

E' rilevante evidenziare, con documentazione fotografica, la dimensione dei mezzi pesanti necessari alla movimentazione dei materiali e descrivere puntualmente le fasi delle lavorazioni specifiche dell'attività di legatoria libraria, utili a comprendere l'attività produttiva che si svolge all'interno di un'area con destinazione residenziale.

L'attività di legatoria comporta le seguenti fasi di lavorazione:

1. accesso all'area aziendale di mezzi su gomma (bilici, autotreni, ecc.) in arrivo dagli stabilimenti grafici italiani ed europei per il trasporto a mezzo di pancali di "fogli stesi";

di seguito le immagini relative alla Fase 1:

Foto n.1-2-3-4-5 Accesso all'area



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3 Uscita dall'area



Foto n.4



Foto n.5



Foto 6 Piazzale per carico e scarico



Foto 8 pancali con i fogli stesi

2. piegatura, raccolta in ordine progressivo delle pagine;

di seguito le immagini relative alla Fase 2:

Foto n.8 Piegatura



3. cucitura e incollaggio;

di seguito le immagini relative alla Fase 3:

Foto n.9 Cucitura





Foto n.10 incollaggio

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 14 di 48

4. messa in copertina; di seguito le immagini relative alla Fase 4:

13

30174 Mestre (VE)- Via Manin,44/7- Tel.041988816 - Fax 041 988816 – E-mail:franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
Intesa san Paolo – Filiale di Mestre Piazzetta Matter, 2 - [REDACTED]

Informativa sulla Privacy D. LGS. 196/2003: Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni riservate. Se avete ricevuto tale messaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale documento. Grazie

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

Foto n.11-12 -13 Messa in copertina di cartonati (testi con copertina rigida)



Foto 11



Foto 12

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 15 di 48



Foto 13

5. taglio; di seguito le immagini relative alla Fase 5:



Foto 14



Foto 15

6. confezionatura dei libri;

di seguito le immagini relative alla Fase 6:



Foto 16

7. imballo e spedizione;

di seguito le immagini relative alla Fase 7:



Foto 17



Foto 18

Ogni fase della catena di lavorazione sopra descritta, richiede autonomi spazi operativi coperti, di cui l'azienda ora non dispone, come dimostrano chiaramente le immagini sottostanti.



Foto 19

Quando viene messo in funzione il macchinario per la messa in copertina dei cartonati è necessario abbassare il rullo trasportatore che collega la fase della piegatura a quella della messa in copertina, creando di fatto un ostacolo al percorso interno del personale addetto, come si evince dal cartello giallo nelle foto n.19, 20 e 21.



Foto 20



Foto 21



Foto 22: area operativa



Foto 23: area di

imballaggio

Nell'ipotesi di permanenza dell'attività di legatoria sarà necessario dotarsi per esigenze di gestione:

- di congrue aree di manovra e sosta dei mezzi su gomma in arrivo;
- disponibilità di aree coperte per il magazzinaggio del materiale cartaceo in arrivo (generalmente su bancali);
- disponibilità di aree coperte per lo stoccaggio del prodotto finito confezionato;
- zona parcheggio per dipendenti e visitatori;
- ampliamento e adeguamento degli spogliatoi e dei servizi igienici secondo la normativa ora vigente in materia del personale maschile e femminile;
- ampliabilità della superficie dell'attuale opificio.

Si chiede pertanto che venga accolta la richiesta di cambio d'uso della volumetria esistente e legittima, in residenziale, destinazione d'uso omogenea alla connotazione ambientale e urbana in cui è inserita. Si sottolinea che l'intervento richiesto produrrebbe una rivalutazione dell'area con l'eliminazione di un manufatto incongruo e la conseguente riduzione della superficie impermeabile e aumento della superficie a verde permeabile, senza provocare alcun consumo di suolo.

3. Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto interessa un brano di territorio caratterizzato da piccoli e medi lotti destinati esclusivamente a residenze unifamiliari o bifamiliari con verde esclusivo di pertinenza.

Dall'esame qualitativo e quantitativo delle aree limitrofe si è raggiunta la conclusione che fosse congruo e ragionevole prevedere per l'appezzamento in questione una tipologia edilizia omogenea alle connotazioni ambientali nel rispetto dell'assetto insediativo circostante consolidato.

L'impianto edilizio prevede l'organizzazione degli spazi verdi di pertinenza salvaguardando il più possibile le essenze arboree di pregio esistenti, con una distribuzione di edilizia rada, rispettosa del verde esistente e mai ripetitiva o seriale con tipologie architettoniche rette da prescrizioni che comportino l'impiego di materiali, quali ad esempio le murature a faccia vista o trattate con intonaci di coccio pesto, nonché l'impiego del legno per la serramentistica e, se del caso, anche per le strutture. Le progettazioni dovranno rifarsi alla bioedilizia e allo sfruttamento della geotermia, del fotovoltaico e comunque all'uso di fonti di energia rinnovabile. Saranno edifici NZEB a consumo zero.

L'ipotesi progettuale prevede un'ampia fascia a verde con area di parcheggio quivi inserita, disposta lungo Via Castalcigoto.

Attraverso tale fascia verde si accede all'area residenziale propriamente detta con un percorso esclusivo localizzato nella medesima posizione dell'attuale strada di accesso al

lotto, per salvaguardare il più possibile le piante esistenti lungo il percorso. Sono previsti comunque nuovi materiali drenanti per tutti i percorsi esterni, carrai e pedonali.

L'insediamento residenziale si articola in 4 lotti di circa mq 2.900/3.000 ciascuno, funzionalmente autonomi, all'interno dei quali sono distribuiti i moduli abitativi che saranno di tipologia unifamiliare.

L'inserimento di ogni modulo abitativo è stato studiato rispettando e mantenendo il più possibile le piante di pregio del giardino esistente, in questo modo il verde pertinenziale privato di ciascun lotto contribuirà al disegno complessivo e unitario dell'intero compendio di cui sarà parte integrante, costituendo così un unicum che evita le parcellizzazioni degli spazi verdi.

Si ribadisce che l'intervento proposto non andrà a creare consumo di suolo, al contrario, come si evince dalla Tav.03 Planimetria di progetto, la superficie impermeabile totale dell'ipotesi progettuale, pari a mq 3.289,8, è inferiore alla superficie impermeabile totale dello stato di fatto di mq 3.714,84, in quanto la superficie attualmente occupata dal capannone, da parte della strada asfaltata e dal piazzale in cemento verrà riproposta a verde.

Inoltre lungo via Castelcigoto è prevista una fascia di terreno destinata a verde e a parcheggio pubblico, a recepimento degli standard a verde primario di mq 48 e a parcheggio di mq 56.

Il parcheggio sarà dotato di corsia esclusiva di manovra, per non interferire con la sede stradale pubblica di Via Castelcigoto che ha larghezza ridotta.

I 4 lotti avranno accesso direttamente dalla strada comune privata interna al lotto, lungo la quale si prevedono 2 posti auto esterni per ogni unità residenziale.

La fascia di terreno a confine con il canale consortile Bazzera sarà di proprietà comune alle 4 abitazioni, e verrà utilizzata per l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutte le unità residenziali, in quanto l'area non è servita dalla pubblica fognatura, e per il bacino di laminazione necessario per l'invarianza idraulica, fungendo anche da filtro verde di protezione dalla vicina tangenziale di Mestre.

Mediante un sistema di pompe a energia solare si provvede a mantenere in movimento e viva l'acqua del bacino di laminazione con l'impianto a circolazione chiusa, integrata dall'acqua di falda freatica superficiale nei periodi di siccità.

5. Standard di urbanizzazione primaria e secondaria (art.31 L.R. 23/04/ 2004 n. 11)

Standard per abitante teorico = 150mc

Abitanti teorici = 4 x ogni unità abitativa = 4 x 4 = 16

150mc x 16 = 2.400 mc

Residenza: 30mq per abitante teorico

Abitanti teorici = 4 x ogni unità abitativa = 4 x 4 = 16

30mq x 16 = 480 mq standard minimo di aree per servizi di cui:

- parcheggio = 3,5 mq x 16 = 56 mq
- verde primario = 3 mq x 16 = 48 mq

Per totali mq 104

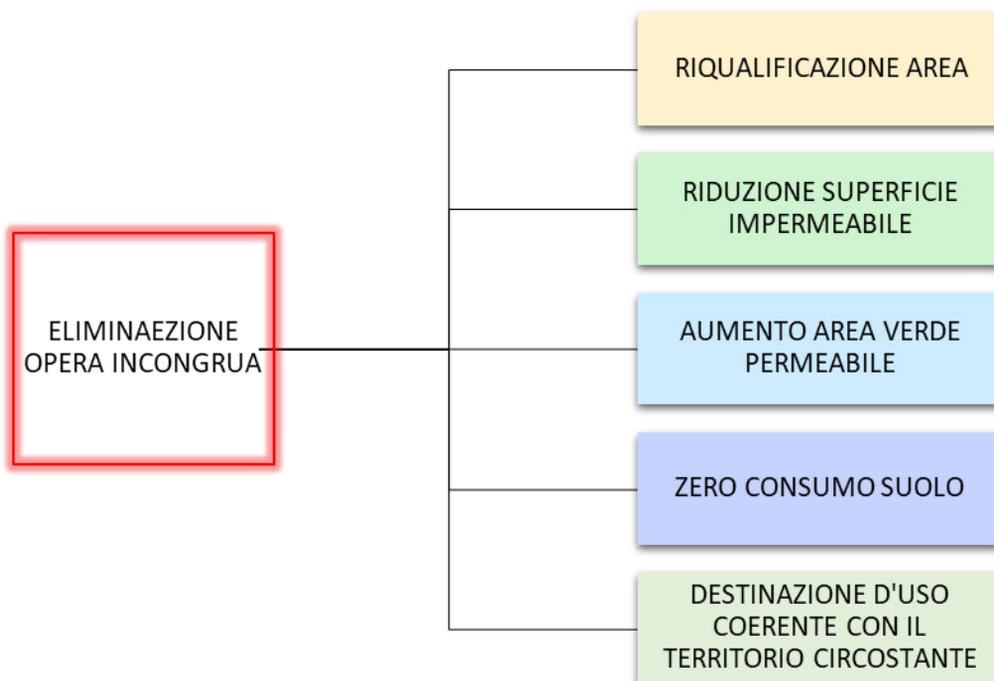
480 mq – 104 mq = 376 mq per standard secondario da monetizzare

(mq 376 x €100,00= €37.600 monetizzazione standard secondario)

6. Conclusioni

Pare utile ribadire che l'ipotesi di cambio d'uso in residenza della volumetria esistente porterebbe un duplice effetto positivo ricadente sul territorio: da un lato il trasferimento dell'azienda in zona specifica destinata ad attività produttive, e dall'altro il recupero di un'area a vocazione residenziale (attualmente caratterizzata da attività produttiva in zona impropria), omogenea alla connotazione ambientale e urbana in cui è inserita.

BENEFICI DELL'INTERVENTO



Dagli schemi grafici sotto riportati si evince la riduzione della superficie impermeabile nello Stato di Modifica rispetto allo Stato di Fatto.

STATO DI FATTO



LEGENDA STATO DI FATTO

	SUPERFICIE FONDIARIA DA RILIEVO MQ 19.270,08
	SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA MQ 1.280,40
	SUPERFICIE TETTOIA MQ 196,40
	SUPERFICIE COPERTA MQ 1.476,8
VOLUME TOTALE = 1.280,4 x H3,56 (intradosso solaio) = MC 4.558,22	

SUPERFICIE IMPERMEABILE

	STRADA ASFALTATA DI ACCESSO AL LOTTO	MQ 1246,64
	CAPANNONE SUPERFICIE COPERTA	MQ 1.476,8
	PIAZZALE IN C.A.	MQ 904,29
	MARCIAPIEDE IN C.A.	MQ 87,11
TOTALE		MQ 3714,84

STATO DI MODIFICA



Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 29 di 48

	SUPERFICIE LOTTO 1 = 2895,93 MQ
	SUPERFICIE LOTTO 2 = 2969,60 MQ
	SUPERFICIE LOTTO 3 = 3088,99 MQ
	SUPERFICIE LOTTO 4 = 3278,08 MQ
	SUPERFICIE A VERDE COMUNE = 4314,27 MQ
VOLUME TOTALE UTILIZZABILE (SDF) = MC 4558,22	
VOLUME DI PROGETTO = MC 4506 < MC 4558,22 VOLUME SDF	

LEGENDA STATO DI MODIFICA		
	STRADA ASFALTATA DI ACCESSO AL LOTTO E PARCHEGGI PUBBLICI (STANDARD)	MQ 890,27
	STRADA PRIVATA IN CALCESTRUZZO DRENANTE DI ACCESSO AI 4 LOTTI + PARCHEGGI PRIVATI	MQ 1199,53
	SUPERFICIE COPERTA INDICATIVA DELLE 4 UNITA' RESIDENZIALI	MQ 1200
TOTALE		MQ 3289,80

SUPERFICIE IMPERMEABILE DI PROGETTO MQ 3289,80 < MQ 3714,84 SUPERFICIE IMPERMEABILE SDF

In caso di diniego la Ditta Verrati sarà, suo malgrado, costretta a far permanere nella sede attuale un'altra attività analoga che si doterà degli ampliamenti, previsti dalle normative urbanistiche vigenti, con il conseguente perverso effetto di aumentare e far permanere nell'ambiente elementi di degrado e di aggravare le problematiche sopra descritte.

Per tutto quanto sopra esposto si chiede che la proposta quivi illustrata venga accolta.

Progettista

Studio Associato Franceschin

Arch. Carlotta Franceschin

Ditta Proprietaria

Riccardo Verrati

Verrati Riccardo

Verrati s.r.l. affittuaria

ALLEGATI:

- 1) Fotopiano dell'area con reticolo stradale: **a)** accesso all'area da Via Terraglio, **b)** accesso all'area da Via Pasqualigo;
- 2) Fotopiano con coni visuali, foto di via Castalcigoto e dell'accesso alla Legatoria Verrati;
- 3) Ampliamento ai sensi della L.R. 11/87 – Legatoria Verrati – PG 118444 del 05/09/96
Prot. Urb. 4006 del 12/09/1996

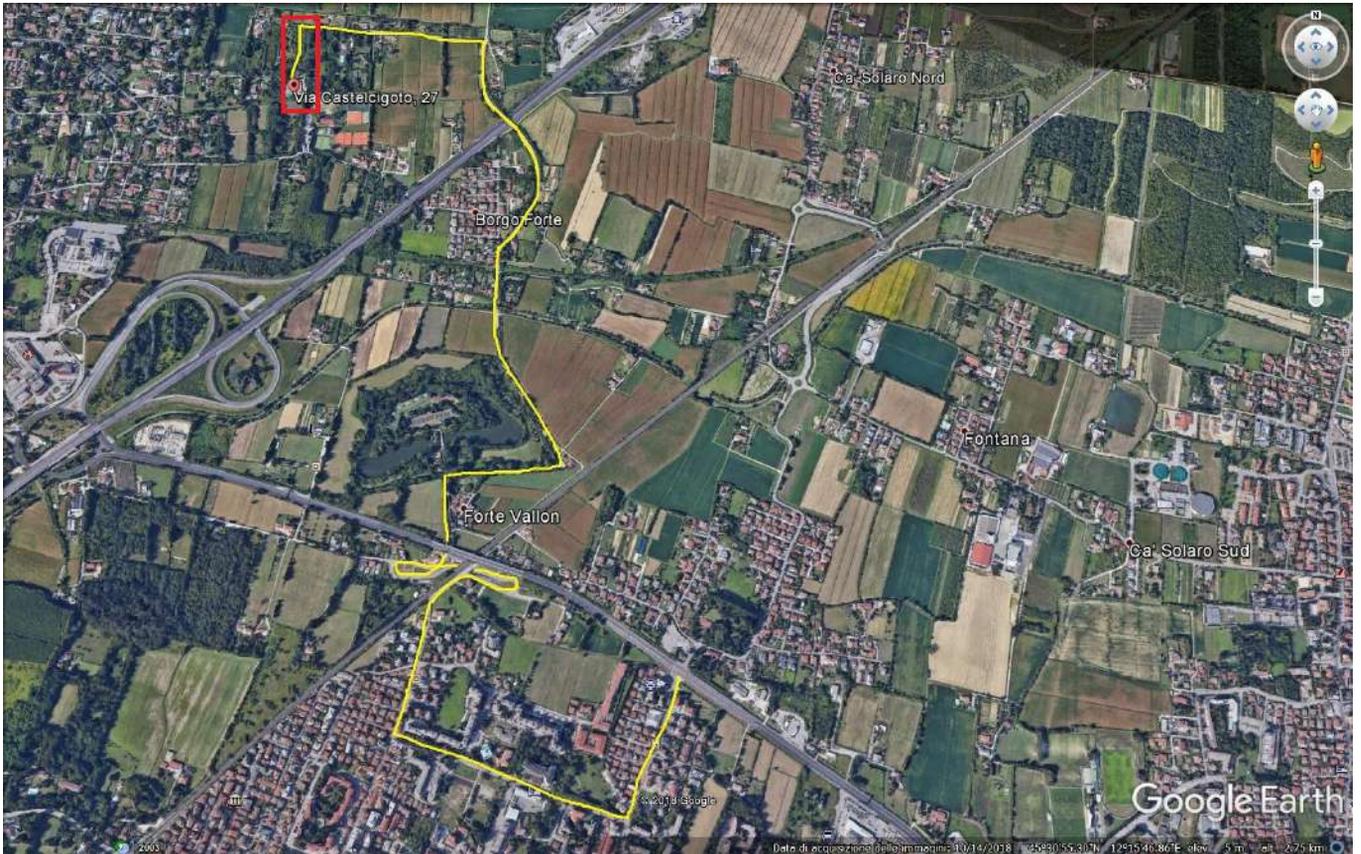
ALLEGATO N.1 Fotopiano con reticolo stradale:

a) Accesso alla Legatoria da Via Terraglio



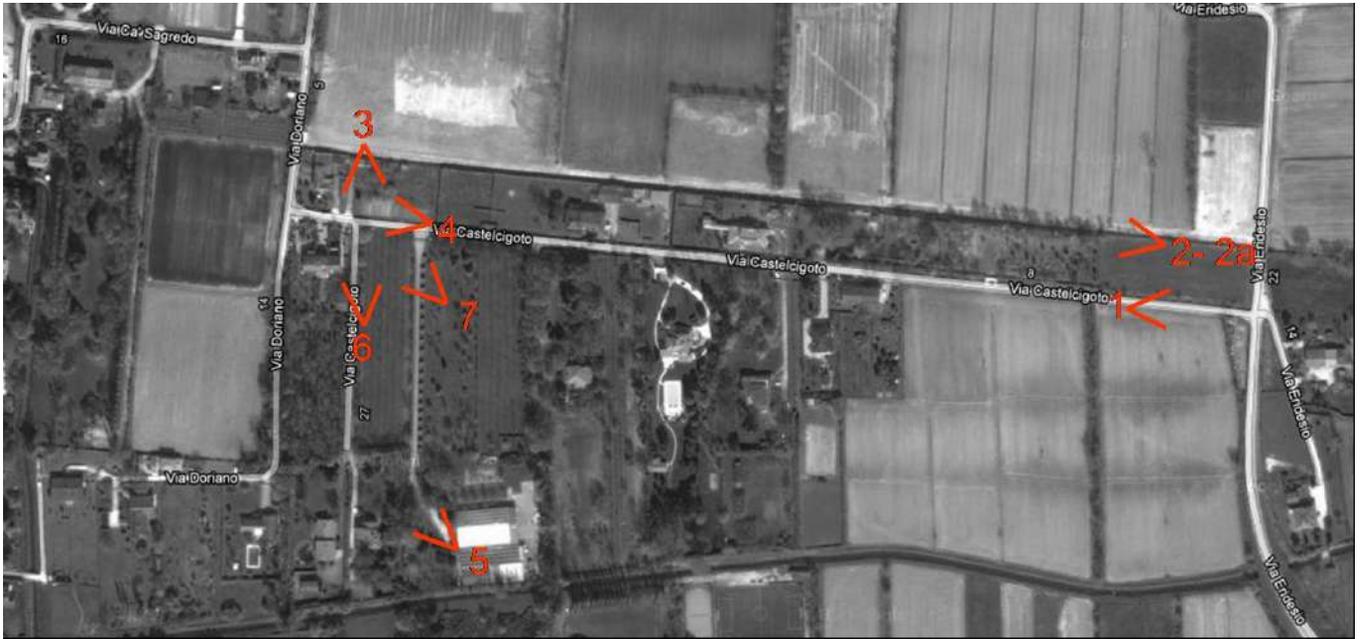
Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 31 di 48

b) Accesso alla Legatoria da Via Pasqualigo



Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 32 di 48

ALLEGATO N.2: Fotopiano con coni visuali



Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0593031 del 03/12/2024 - Pag. 33 di 48

ALLEGATO N.2:

Foto n.1 via Castelcigoto, incrocio con via Eridesio



ALLEGATO N.2:

Foto n.2-2a cartello ZTL-via Castalcigoto



ALLEGATO N.2:

Foto n.3- Percorso di accesso da via Castelcigoto, alla Legatoria



Foto n.4- Uscita dall' Azienda Verrati su via Castelcigoto



ALLEGATO N.2:

Foto n.5- Accesso alla Legatoria



Foto n.6- Accesso alla Legatoria



ALLEGATO N.2:

Foto n.7- Accesso alla Legatoria

