

Città di Venezia
Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Ufficio di Piano

POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO
AVVISO PUBBLICO 2
EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' UTILIZZATI

Richiedenti: Giorgio Dolcetti e Gabriella Santello
Ubicazione: Via dei Mandarinini 12-14
Identificazione catastale: Foglio 169, Mappale 674

Redazione: Architetti Associati F. Cattaruzza e F. Millosevich

Mestre, 28/12/2024

Giorgio Dolcetti



Gabriella Santello



Sommario

ESISTENZA DEGLI EDIFICI CON EVIDENZA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE E DELLA LORO COLLOCAZIONE NEL CONTESTO AGRICOLO E PAESAGGISTICO	3
ESISTENZA DI ELEMENTI (EDIFICI O MANUFATTI) DI DEGRADO NEL CONTESTO NEL QUALE SONO INSERITI; SI TRATTA DI ELEMENTI IN CONTRASTO CON I VINCOLI CONTENUTI NEL PAT, OVVERO TALI DA PRODURRE ALTERAZIONI NEGATIVE DEL PAESAGGIO	6
ESISTENZA DI EVENTUALI ELEMENTI DI PREGIO PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE E TUTELA.....	7
PLANIMETRIA CATASTALE COMPRENDENTE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'EDIFICIO OGGETTO DELLA RICHIESTA E SUA UBICAZIONE.....	8
CLASSIFICAZIONE DELL'AREA NEL P.I. (Z.T.O.).....	9
CLASSIFICAZIONE DELL'AREA NEL P.A.T. CON RIFERIMENTO ALLA TAV. 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ	11
INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EDIFICIO OGGETTO DI RICHIESTA	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
ALLEGATI.....	16

ESISTENZA DEGLI EDIFICI CON EVIDENZA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE E DELLA LORO COLLOCAZIONE NEL CONTESTO AGRICOLO E PAESAGGISTICO

L'edificio in oggetto è stato realizzato nei primi anni ottanta, in applicazione alla L. 1/82 che consentiva la realizzazione di fabbricati ad uso produttivo con annessa abitazione del titolare.

La destinazione d'uso "produttivo" ha caratterizzato fortemente il fabbricato con locali di doppia e tripla altezza, solai di tipo industriale e caratteri formali riconducibili all'edilizia industriale-artigianale, per nulla compatibile con il tessuto residenziale circostante.

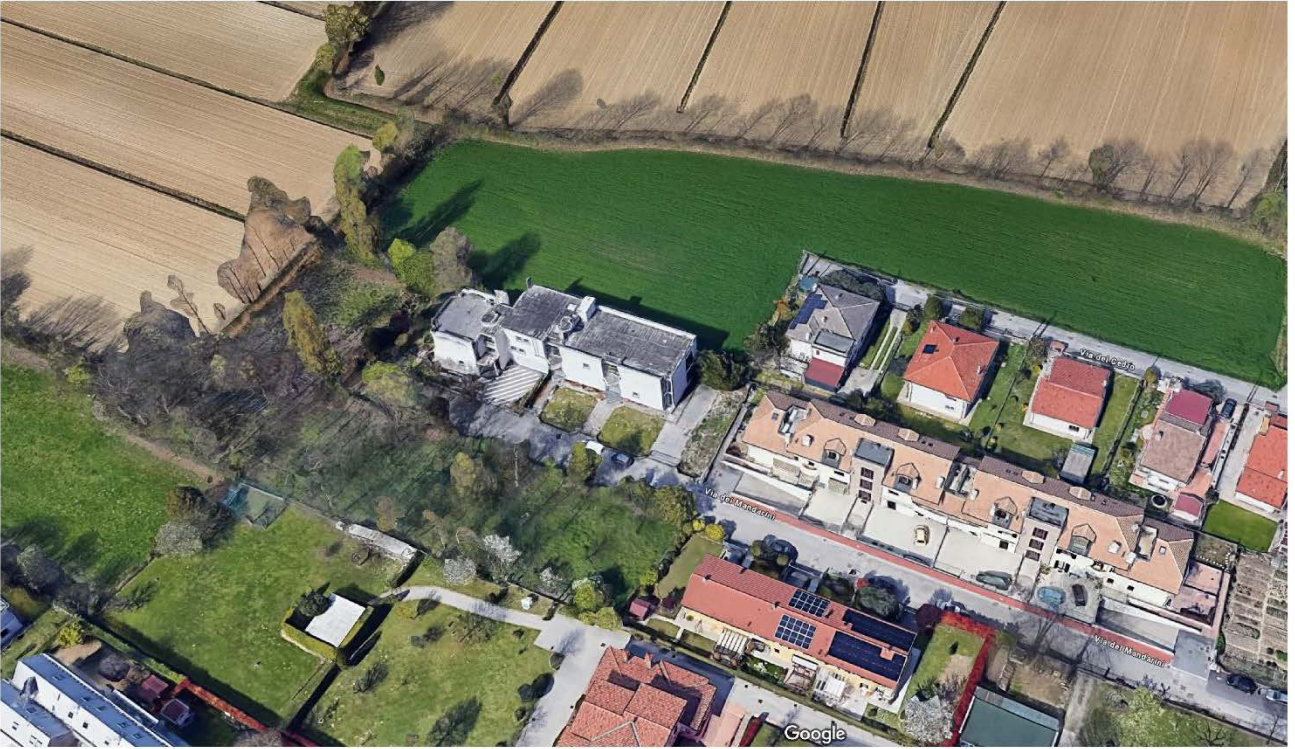
Cessata l'attività produttiva, nonostante il cambio d'uso a commerciale, si è prodotto uno stato di abbandono, con conseguente degrado, del fabbricato e quindi dell'intera area urbana.

La conformazione del fabbricato e le tecnologie utilizzate all'epoca, rendono sostanzialmente impossibile riqualificare l'edificio e conseguentemente l'area urbana circostante.

La durezza compositiva risulta particolarmente evidente in considerazione della prossimità alla zona rurale sulla quale prospetta.

L'intero lotto in questione, è compreso nella zona di edificazione consolidata.

La parte edificata comprende prevalentemente edifici residenziali a blocco od in linea, come si vede dalle foto aeree.





ESISTENZA DI ELEMENTI (EDIFICI O MANUFATTI) DI DEGRADO NEL CONTESTO NEL QUALE SONO INSERITI; SI TRATTA DI ELEMENTI IN CONTRASTO CON I VINCOLI CONTENUTI NEL PAT, OVVERO TALI DA PRODURRE ALTERAZIONI NEGATIVE DEL PAESAGGIO

Nella cartografia della variante al PRG per la Terraferma, il lotto ricade, parte in zona E3.2, parte in zona C1.1, ed infine comprende un'area a parcheggio pubblico che si sovrappone anche al sedime dell'edificio esistente.

In merito a questa zonizzazione, nell'occasione dell'iter autorizzativo del P.A.T., è stata presentata dalla proprietà sig. Giorgio Dolcetti, un'osservazione (prot. PG/2012/0171462 del 19.4.2012), accolta dal Comune di Venezia.

A seguire si riporta il testo del quesito:

"l'osservazione rileva che per il lotto, censito Favaro Veneto, fg. 24 mapp. 674 e classificato in parte E3.2 ed in parte C1.1 dal VPRG per la Terraferma, il P.A.T. conferma tale situazione indicando il consolidato solo per una parte dell'edificato. Inoltre per la parte in C1.1 è indicato un parcheggio di progetto che ricade anche sull'edificio esistente. Si chiede di risolvere il problema."

A tale richiesta, viene risposto come segue:

"l'osservazione viene interpretata come una richiesta di rettifica del perimetro del consolidato estendendolo all'intero lotto."

Parere sulla proposta di modifica: FAVOREVOLE

Esito dell'osservazione: FAVOREVOLE

Dall'esito dell'osservazione si deduce l'intenzione dell'Amministrazione di considerare l'intero lotto come edificato consolidato.

Le norme tecniche – allegato A – al PAT, descrivono la zona come interessata da fragilità ed elementi di degrado riconducibili alla difficile convivenza tra valori paesaggistici ed ambientali e scarsa qualità e coerenza con il territorio dell'edificato.

In questo senso, l'edificio in argomento rappresenta un esempio tipico del degrado descritto nella scheda, infatti si trova sul limite tra ambiente naturale ed edificato e per uso, aspetto materiale, tipologia risulta del tutto incompatibile tanto con la qualità che si vorrebbe per la parte edificata quanto con l'aspetto paesaggistico dell'area agricola, come si evince con evidenza dalla documentazione fotografica.

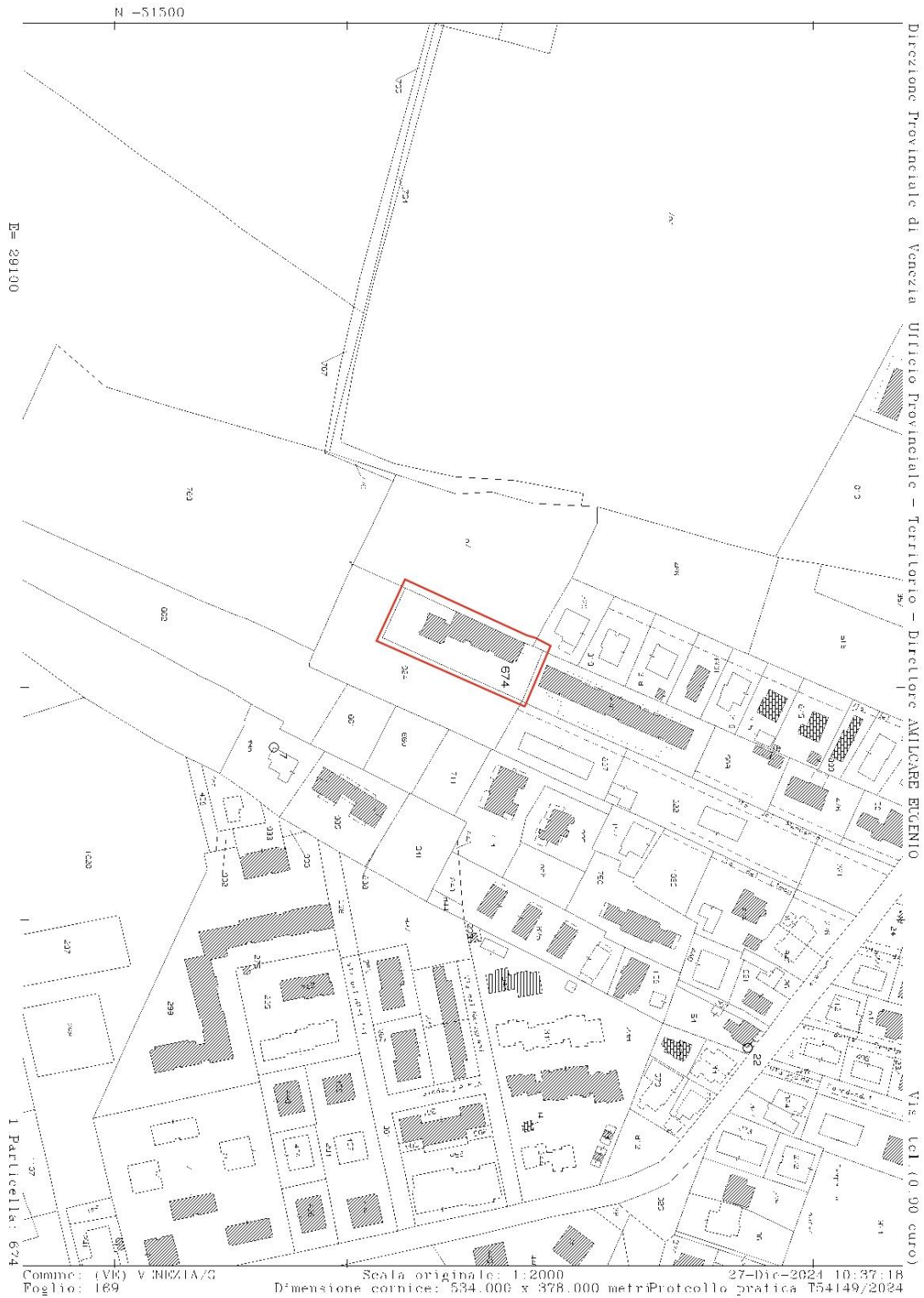
**ESISTENZA DI EVENTUALI ELEMENTI DI PREGIO PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE,
MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE E TUTELA**

L'edificato circostante non presenta particolari elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, trattandosi di edilizia corrente realizzata negli ultimi decenni.

PLANIMETRIA CATASTALE COMPRENDENTE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'EDIFICIO OGGETTO DELLA RICHIESTA E SUA UBICAZIONE

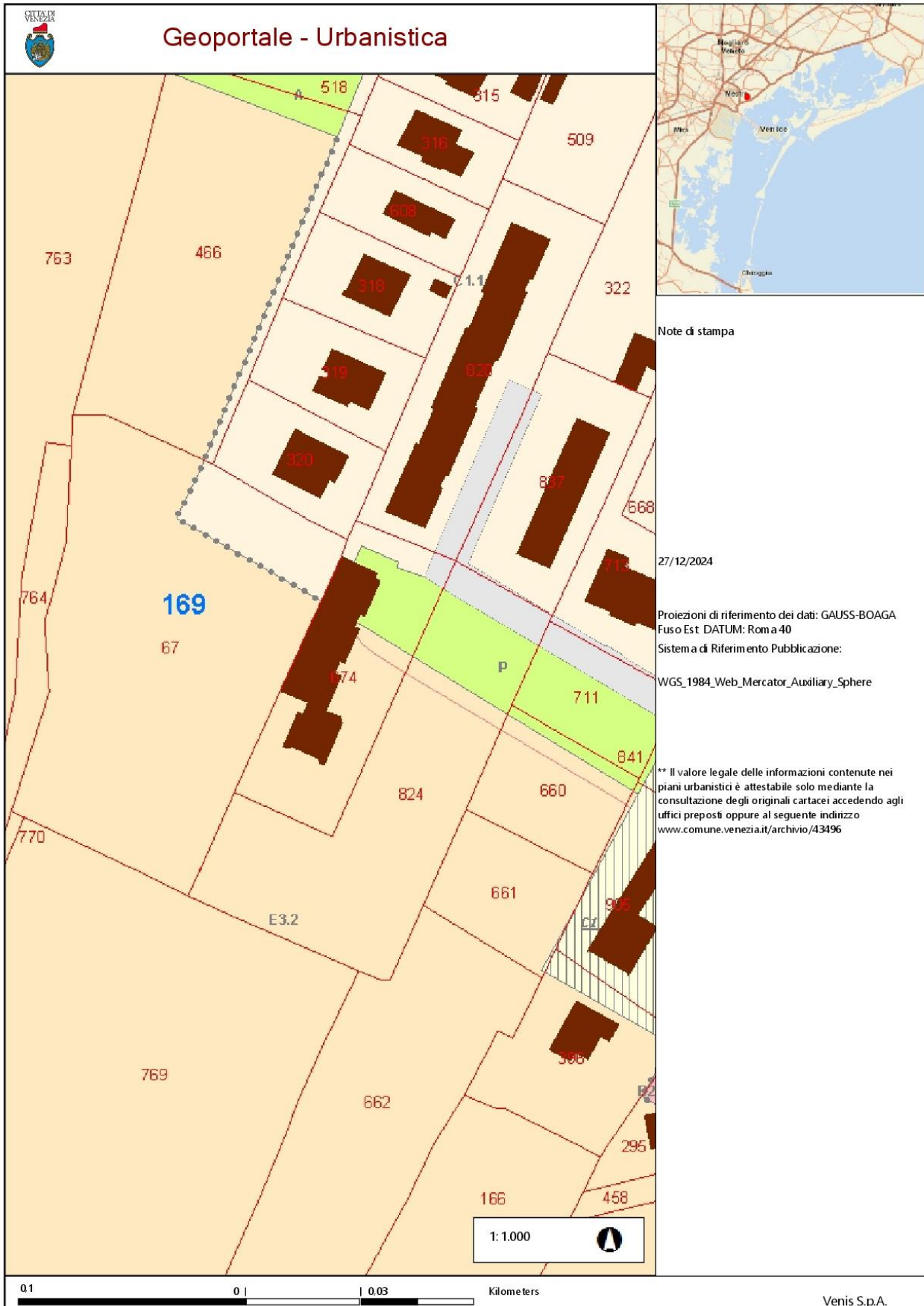
Comune di Venezia, Foglio 123 Mappale 674 –

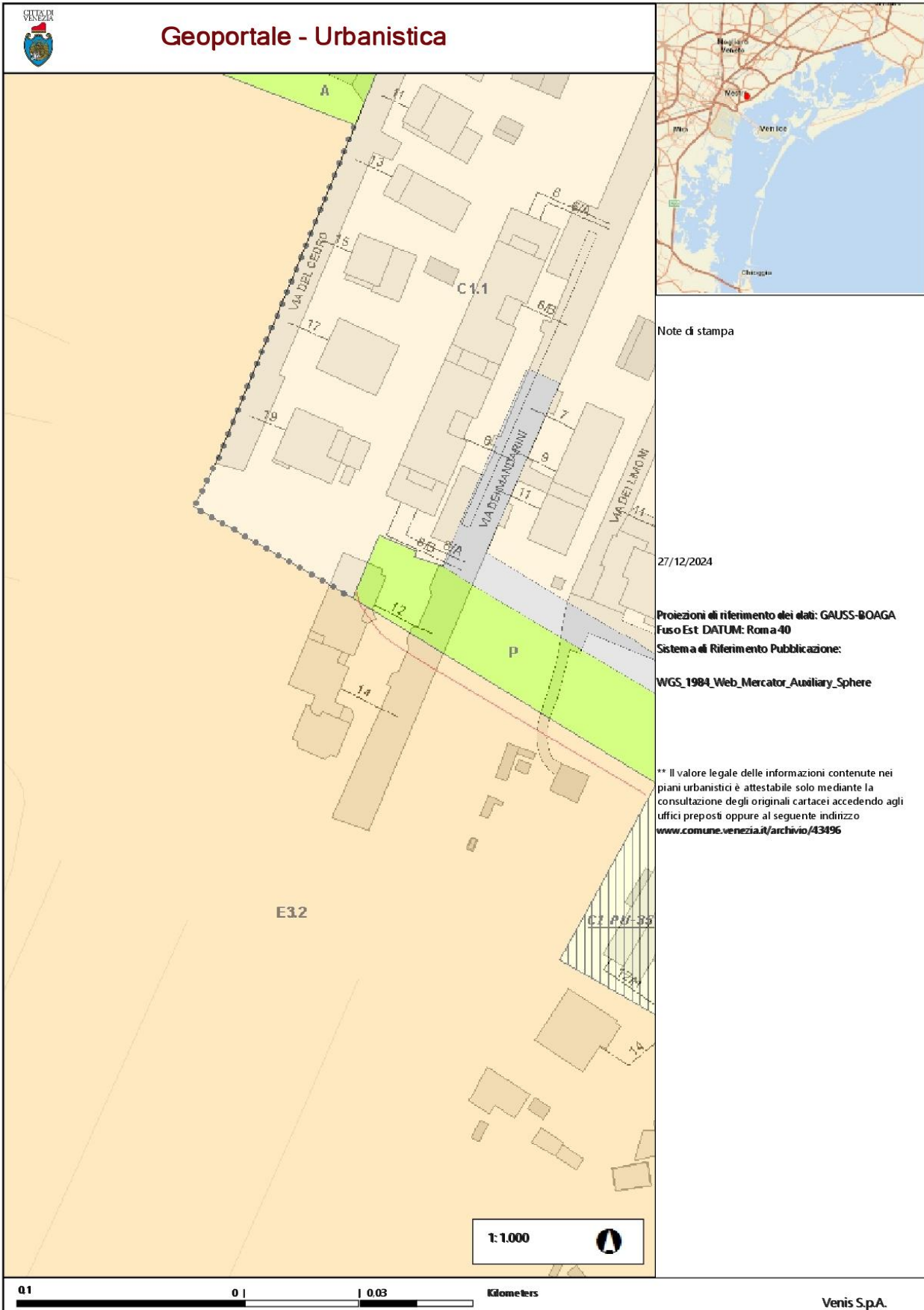
PLANIMETRIE CATASTALI VEDI ALLEGATI



CLASSIFICAZIONE DELL'AREA NEL P.I. (Z.T.O.)

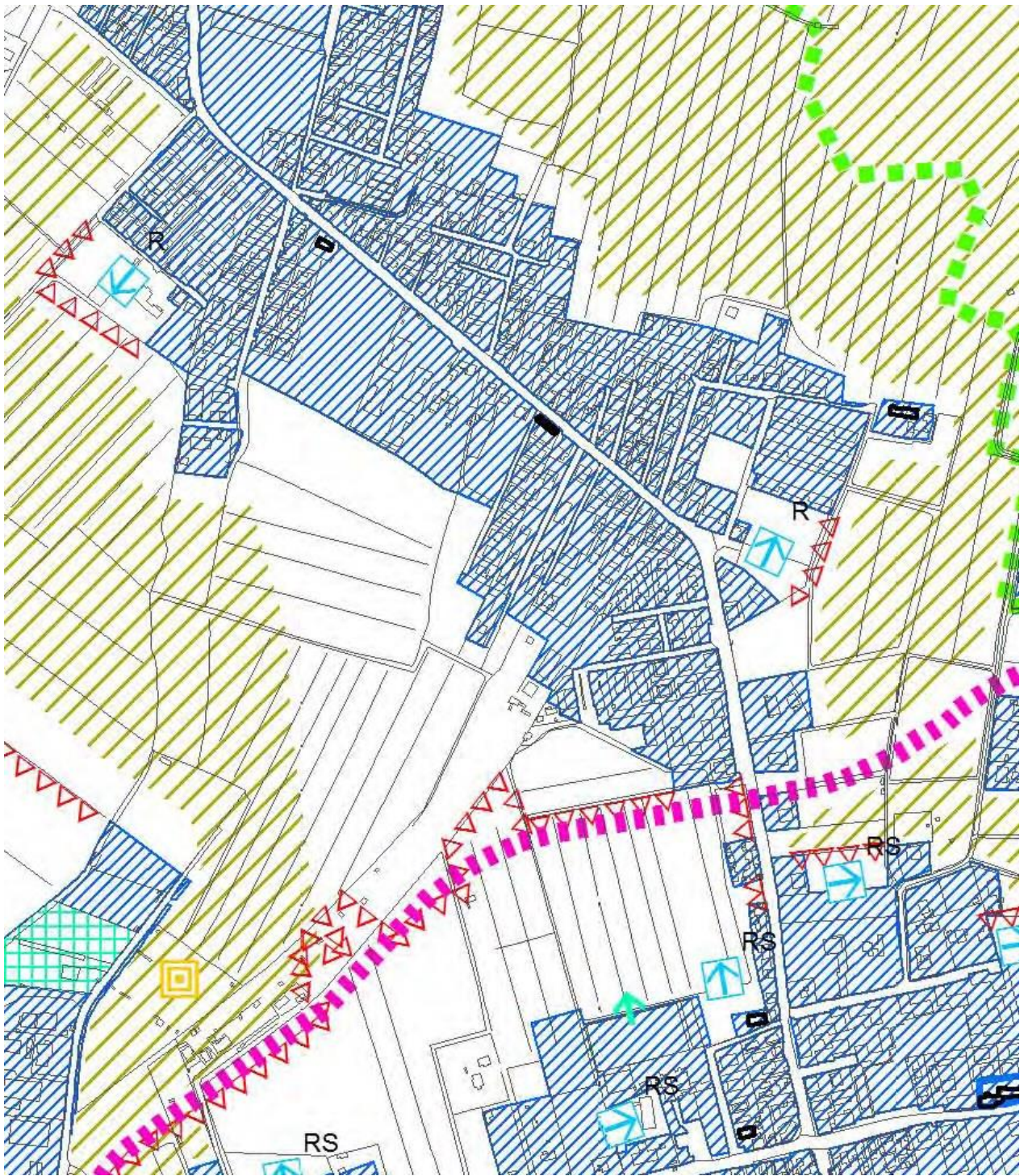
Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636541 del 30/12/2024 - Pag. 9 di 16





CLASSIFICAZIONE DELL'AREA NEL P.A.T. CON RIFERIMENTO ALLA TAV. 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

Protocollo Comune di Venezia c. I736 PG/2024/0636541 del 30/12/2024 - Pag. 11 di 16



INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EDIFICIO OGGETTO DI RICHIESTA

- **Epoca di costruzione:**

1984

- **Atti legittimanti le costruzioni;**

L'immobile è stato edificato in ottemperanza alla C.E. n. 8/18139/1266/84 del 14/11/1986. Successiva variante prot. n. 8/77350/8422/90 del 05/10/1990 e resa agibile con certificato avente prot. n. 85099/2001 del 08/08/2001.

Successivamente viene modificato, quindi rilasciato il PDC in Sanatoria prot. n. 2003.305793 del 25/07/2003.

Dichiarato agibile il 02/08/2005 come risulta da certificazione di agibilità avente prot. n. P18280 e prot. N. 2005.310234

- **Superficie complessiva lorda di pavimento e Superficie coperta;**

Superficie lorda di pavimento: 834 mq

Superficie coperta: 407 mq

- **Numero di piani fuori terra;** 2/3

- **Volume esistente;** 3187 mc

Dati estratti dalla C.E. n. 8/18139/1266/84 del 14/11/1986

- **Condizioni fisiche generali dell'edificio:** mediocri

- **Servizi e opere di urbanizzazione esistenti;** allacciamento alla pubblica fognatura

- **Eventuali richieste pregresse di usufruire delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa";** nessuna

- **Planimetria in scala adeguata (1:200 o 1:500) con individuazione di tutti gli edifici dell'azienda presenti nel fondo con le relative altezze, distanze, destinazioni d'uso, servitù, ecc. e del trattamento degli spazi aperti di pertinenza.**

Vedi tavola 1 (planimetrie scala 1:200 – 1:500)

- **Pianta della costruzione esistente oggetto della richiesta di cambio d'uso, specificando la destinazione attuale e futura, i dati tecnici relativi alle superfici e volumi per destinazione d'uso con precisazione delle superfici rurali da mantenere a servizio dell'azienda agricola;**

In considerazione del fatto che l'edificio esistente ha caratteristiche strutturali e morfologiche tipiche dell'edificio produttivo/commerciale, non compatibili per qualità architettonica e funzionale con il contesto e l'uso residenziale consolidato nella zona, si prevede un progetto di riuso dell'area, che comprende la demolizione totale del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio a destinazione d'uso residenziale. Il progetto prevede l'utilizzo della volumetria assentita pari a **3.187,00 mc**, che genera una SLP di progetto pari a $3.187,00/3 = \mathbf{1062,30\ mq}$.

Pertanto non è previsto un cambio d'uso dei singoli locali ma la riconversione di tutto il fabbricato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

ALLEGATI

- Allegato:** planimetrie stato di fatto scala 1:200 e 1:500;
- Allegato:** planimetrie di ipotesi di progetto scala 1:200 E 1:500;
- Allegato:** immagini tridimensionali del fabbricato di progetto con inserimento nel contesto urbano esistente
- Allegato:** planimetrie catastali
- Allegato:** relazione tecnica
- Allegato:** C.E. n. 8/18139/1266/84 del 14/11/1986

Architetti Associati F. Cattaruzza e F. Millosevich

Giorgio Dolcetti



Gabriella Santello

