

Venezia 28 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 IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA. (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)

Area /Immobili: Area e immobili siti in Mestre Venezia, località Zelarino, via Pitica 23 - identificata catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 14 e 15.

Proprietà: Sig. Dalla Pietà Renzo, [REDACTED]
[REDACTED]

Con la presente,

La sottoscritta Arch. Laura Dalla Pietà, [REDACTED]
[REDACTED] qualità di delegata dalla proprietà (ALLEGATO A) dichiara quanto segue.

Premesso che:

- Il sig. Renzo Dalla Pietà è proprietario dell'area e degli immobili così come identificati catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 14 e 15 (vedi ALLEGATO B);
- tale area è oggi classificata dalla VPRG Terraferma come area in ZTO "E3.2 – Unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario (Art. 40.1.2 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.G.A. – N.T.S.A.) (vedi ALLEGATO C);

- Si allega classificazione P.A.T. (vedi ALLEGATO D);
- L'area si estende su circa 1.600mq, ha forma rettangolare ed è servita da strada asfaltata (via Pitica) su due dei quattro lati, l'accesso da strada avviene lungo il confine nord-est. Si presenta come un lotto recintato, prevalentemente libero, con alberature lungo il confine con la strada, e con presenza di due volumi edilizi di tipo produttivo, le aree esterne sono parzialmente impermeabilizzate o presentano pavimentazioni in ghiaia o stabilizzato.
- I due volumi sono legittimati con *CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi e per gli effetti del Cap. IV° della Legge 28.2.1985, n 47 modificata dalla Legge 21.6.1985, n. 298. Prot. N° 8/17397/11743 del 8.08.1989*
- Il volume complessivo dei due fabbricati è pari a 1.379,06 m³, S.l.p. e S.c. pari a 300,97m² (VEDI ALLEGATO E);
- I due volumi sono così caratterizzati: un edificio ad uso capannone produttivo di dimensioni 20,70m x 12,00m x (h) 5,70m, ad un unico piano, con struttura in pilastri e travi d'acciaio e rivestimento misto muratura e lamiera. Il secondo edificio, di dimensioni ridotte, misura 20,80m x 2,51m x (h) 2,10m, anch'esso presenta un unico piano fuori terra, la sua funzione originaria era a magazzino artigianale a servizio dell'attività produttiva, il sistema costruttivo è misto muratura/calcestruzzo, con tetto piano e intonacato esternamente;
- Trattandosi di edifici a vocazione industriale/produttiva collocati in zona agricola, risultano essere elementi di degrado rispetto al contesto paesaggistico (vedi ALLEGATO C e ALLEGATO F);
- Non sono presenti all'interno dell'area elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di conservazione e tutela (Vedi ALLEGATO F);
- Gli edifici versano in stato di conservazione mediocre;
- Il lotto su cui si collocano i volumi oggetto d'intervento è servito da strada asfaltata di dimensioni ridotte (inferiore a 5m di larghezza) e provvista di illuminazione pubblica, è allacciato alla rete idrica acquedotto, alla rete elettrica, la rete telefonica e alla rete del gas. L'intera area non è servita da rete di scarico acque nere;
- Gli edifici non hanno usufruito delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa";

Considerando che:

- I volumi oggetto della presente domanda si collocano in area peri-urbana, il lotto è confinante con la zona di urbanizzazione consolidata all'interno di un'area già antropizzata;
- Gli edifici hanno perso di fatto la loro funzione originaria, essendo cessata l'attività del proprietario;
- L'area in oggetto è già parzialmente impermeabilizzata e non presenta caratteristiche di qualità ambientale riconducibili al contesto agricolo di classificazione della zona;
- il contesto limitrofo, seppur caratterizzato come zona agricola, risulta ad oggi edificato con immobili a destinazione d'uso residenziale a carattere mono e bi familiari (vedi ALLEGATO G),

con indice di edificabilità paragonabile alla limitrofa area residenziale tip. C1.1 (vedi ALLEGATO C);

- l'area è urbanizzata con immobili a destinazione d'uso residenziale, lo spazio pubblico è carente dal punto di vista dell'offerta di spazi e infrastrutture di carattere urbano (marciapiedi, piste ciclabili, aree verdi e fasce di rispetto, parcheggi pertinenziali);
- le residenze ad oggi esistenti, a carattere mono e bifamiliare, non dispongono dello standard a parcheggi (vedi parcheggio promiscuo su fascia privata (vedi ALLEGATO G foto 5);

Tutto ciò premesso e considerato, si richiede:

- Che venga considerata l'opportunità di trasformare l'intera volumetria esistente in superficie residenziale da adibire a nuclei mono o bifamiliari, tramite demolizione degli edifici esistenti e ricollocazione della volumetria all'interno dello stesso lotto, essendo esso in continuità con l'ambito di urbanizzazione consolidata, già parzialmente impermeabilizzato e di ampiezza congrua a poter accogliere tale volumetria in continuità con le tipologie edilizie presenti nel contesto circostante. L'intervento si inserirà armonicamente nel contesto urbano, naturale e paesaggistico circostante, sarà realizzato su aree già antropizzate.

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A_ Delega del proprietario
- Allegato B_ Planimetria catastale
- Allegato C_ Estratto di VPRG Terraferma
- Allegato D_ Estratto PAT Tavola 4a Carta delle trasformabilità
- Allegato E_ Planimetria dello stato di fatto
- Allegato F_ Rilievo fotografico
- Allegato G_ Rilievo fotografico del contesto

In fede

Arch. Laura Dalla Pietà



Oggetto: delega alla presentazione MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA. (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)

Il sottoscritto Sig. Dalla Pietà Renzo, [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di proprietario dell'area e degli immobili siti in Venezia, Zelarino, via Pitica 23 identificata catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 14-15;

DELEGA

L'Arch. Laura Dalla Pietà, [REDACTED]
[REDACTED]

- a presentare la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA. (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)
- ad integrare e depositare qualsivoglia atto con riferimento al bando in oggetto.

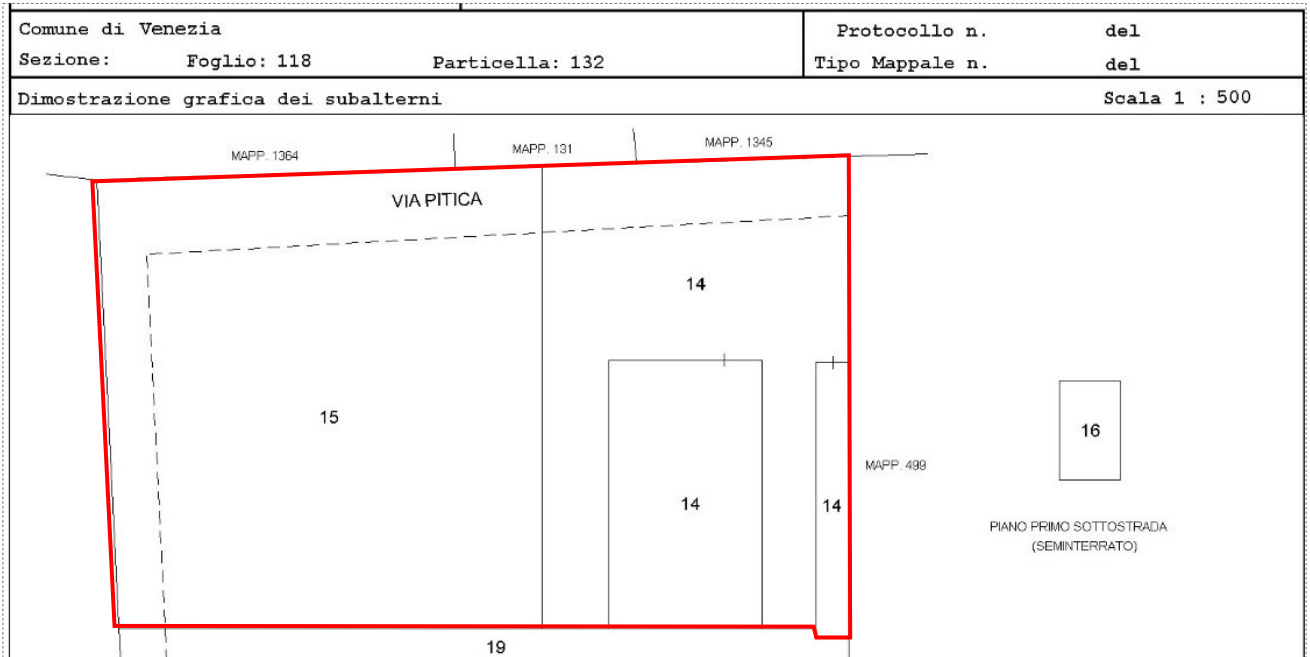
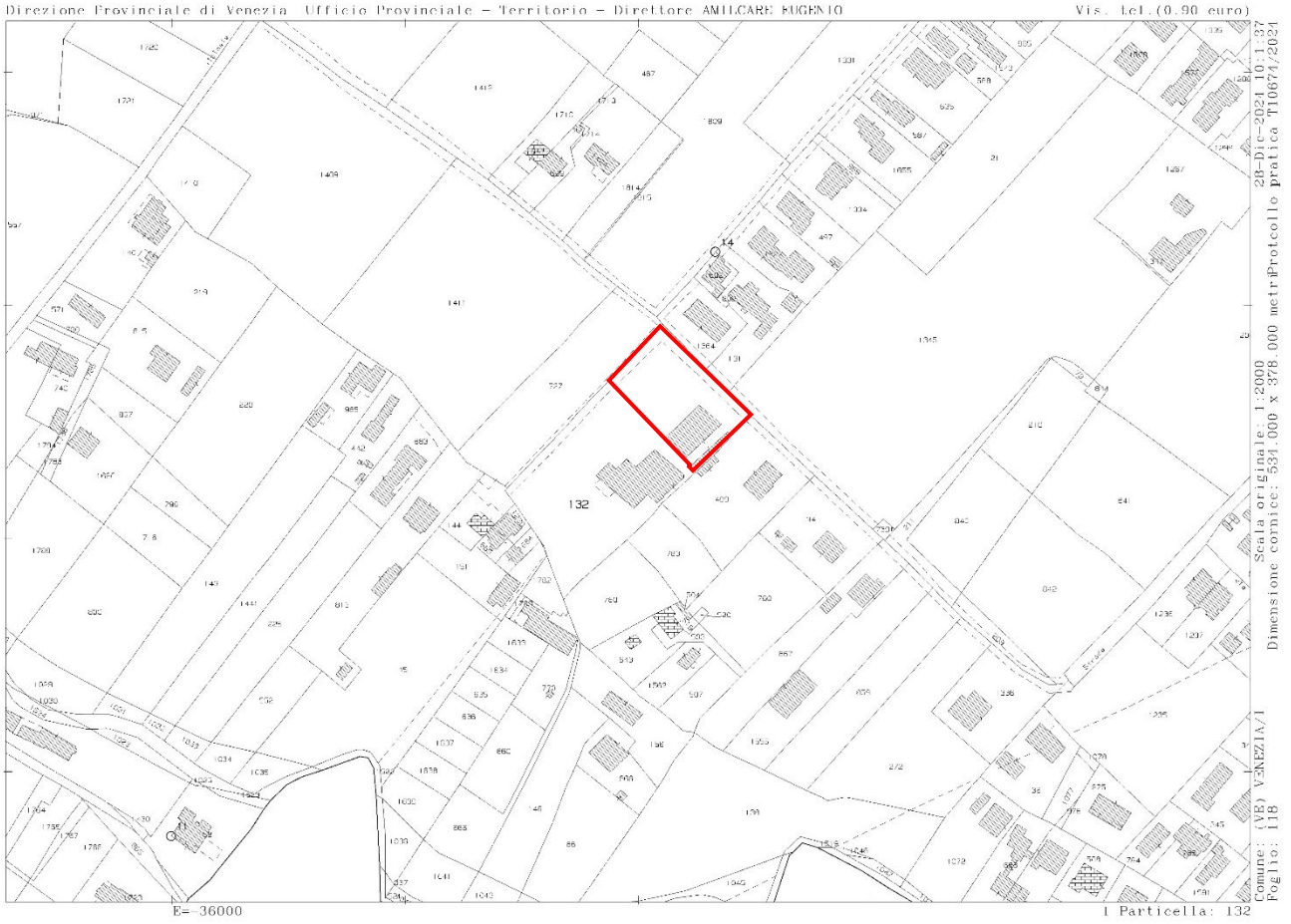
In Fede,

Sig. [REDACTED]

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.

ALLEGATO B

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636542 del 30/12/2024 - Pag. 7 di 12








ALLEGATO C

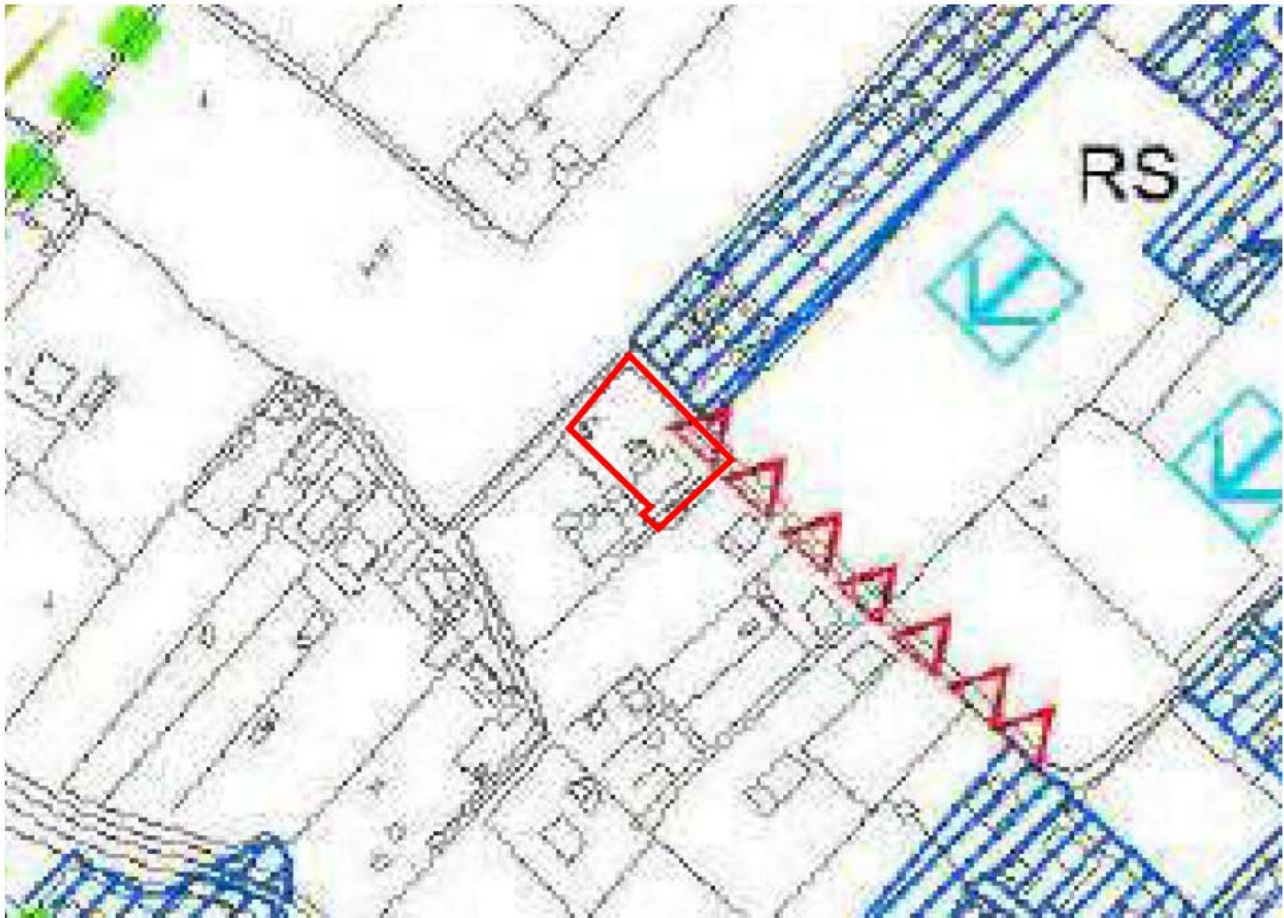


PI_ZONIZZAZIONE (tavola 13.1A)

Legenda

-  C1.1
-  C2RS
zona residenziale di espansione
-  C2RS
zona residenziale di espansione: standard relativi
-  E3.2
unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario
-  Ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola
-  V
verde attrezzato (parco, gioco) di progetto


ALLEGATO D



PAT_CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ


LEGENDA

Azioni strategiche
Sistema insediativo

 Aree di urbanizzazione consolidata

 Limiti fisici all'espansione

Linee preferenziali di sviluppo insediativo.
Specifiche destinazioni d'uso:

 R - residenza, S - Servizi alla residenza

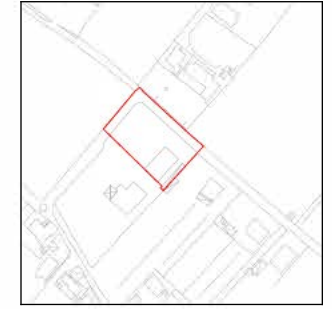
 Percorsi naturalistici, ambientali
e paesaggistici

ALLEGATO E

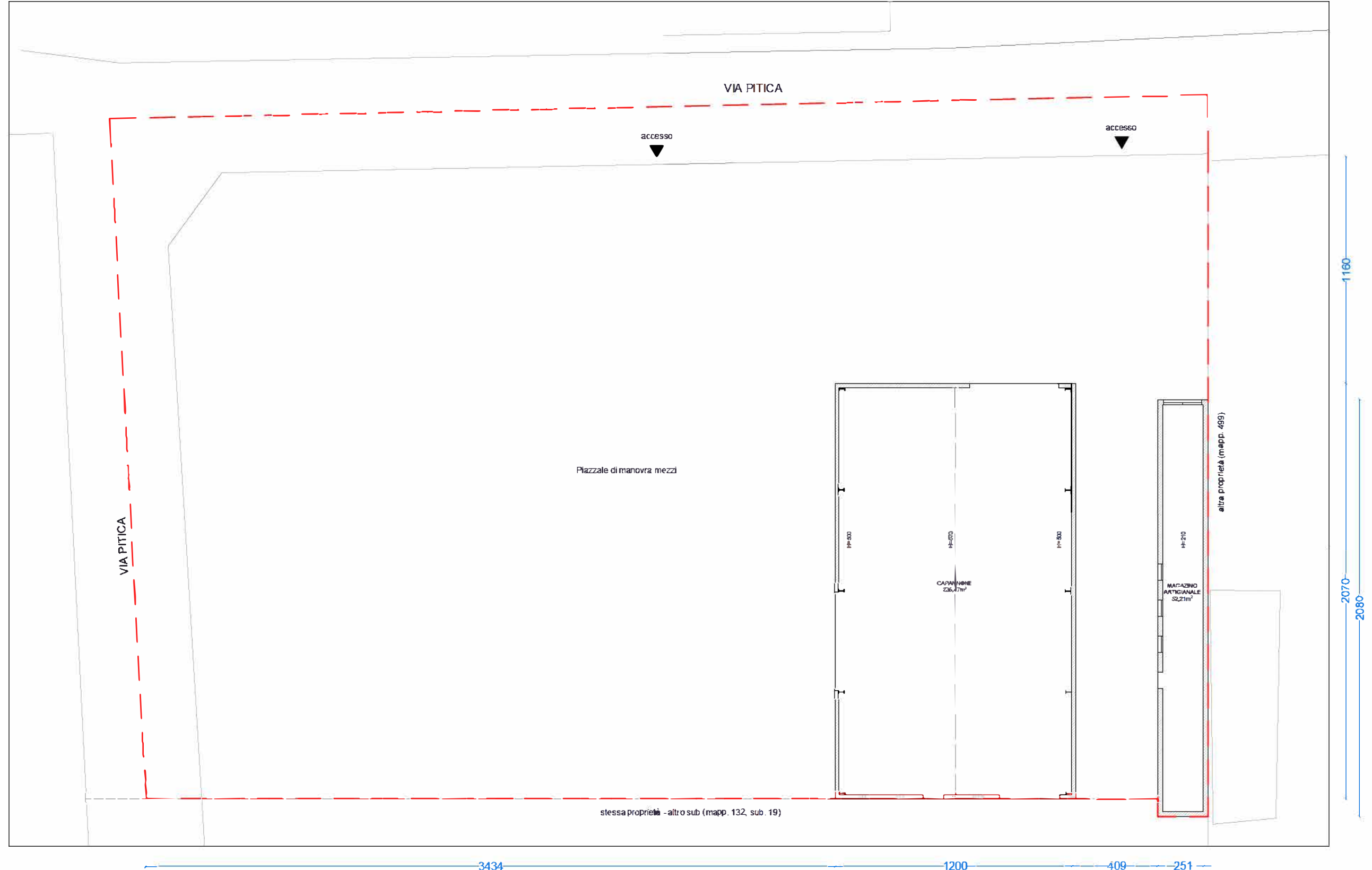
Capannone
 S.l.p. = 248,76 m²
 Sc. = 248,76 m²
 H = 5,70 m
 Vol = 1.269,42 m³
 Piani fuori terra = 1

Magazzino artigianale
 S.l.p. = 52,21m²
 Sc. = 52,21m²
 H = 2,10 m
 Vol = 109,64 m³
 Piani fuori terra = 1

TOTALE
 S.l.p. = 300,97m²
 Sc. = 300,97m²
 Vol = 1.379,06 m³

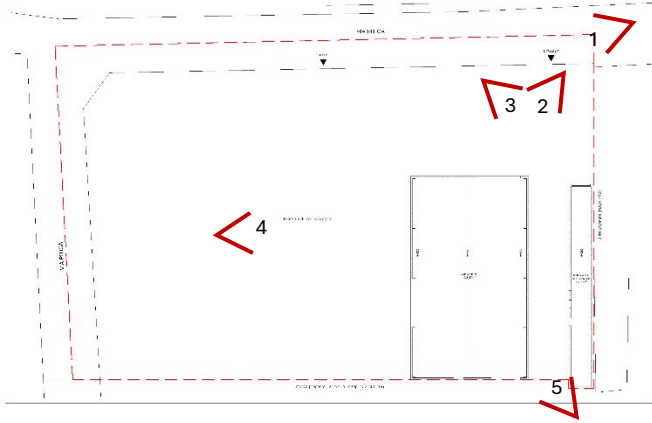


Inquadramento C.T.R.



Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636542 del 30/12/2024 - Pag. 10 di 12

ALLEGATO F



1



2



3



4



5

ALLEGATO G

Contesto edificato

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636542 del 30/12/2024 - Pag. 12 di 12



1



2



3



4



5