

I L L . M O S I G N O R
S I N D A C O D I
 = V E N E Z I A =

Direz. Sviluppo del Territorio, e Città Sostenibile
Settore Pianificazione Generale Piani degli Interventi
Viale Ancona , 63
Mestre - VE

PROPOSTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO UBICATI IN ZONA AGRICOLA IN VIA TRIESTINA VECCHIA n°242/a, LOC. MONTIRON – TESSERA.

N.C.T. sez.UNIFICATA, fg.69, mp.326;
N.C.E.U. sez.UNIFICATA, fg.69, mp.339, sub 2;
N.C.E.U. sez.UNIFICATA, fg.69, mp.339, sub 3;
N.C.E.U. sez.UNIFICATA, fg.69, mp.339, sub 4;
N.C.T. sez.UNIFICATA, fg.69, mp.355;

Il Sig.re:

- Fabiano Ruffini nato a [REDACTED], residente a [REDACTED];
[REDACTED]; com.-proprietario dell'area sita a Tessera, loc. Montiron, catastalmente identificata al NCT. Fg. 69 con i mappali 326 e 355 oltre al fabbricato così identificato FG. 69 MAPP.LE 339 SUB.2-3-4; e meglio identificati con colore giallo nell'allegata planimetria catastale e del PRG Vigente;

PREMESSO

- che la disciplina urbanistica, che interessa le aree di proprietà, è normata dal vigente PRG per la Terraferma (approvata con DGRV n°3905 del 03/12/2004 e n°2141 del 29/07/2008);
- che l'Amministrazione Comunale intende favorire il riuso e la trasformazione di tali edifici e spazi già esistenti sul territorio, nell'ottica del "riduci, riusa, ripara e ricicla", facendo proprio il principio del contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017) e favorendo così la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica dell'ambito agrario. Per attuare questa politica è necessario definire una mappatura di questi immobili non utilizzati finalizzata a selezionare, attraverso degli specifici criteri, tutti quelli per i quali sarà possibile prevedere una riconversione funzionale e un conseguente nuovo uso;
- che i criteri necessari alla valutazione delle proposte sono già stati definiti nella deliberazione di Giunta Comunale n.109 del 11.06.2024 "Politiche attive per il riuso, la rifunionalizzazione o l'eliminazione con conseguente rinaturalizzazione del suolo di immobili inutilizzati o manufatti incongrui.

Approvazione dei criteri". Il riferimento di legge si trova agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 - "Norme per il governo del territorio", con particolare riferimento al titolo V "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo", ed in particolare all'art. 43 comma 2 lettera d) della citata legge che prevede che il Piano degli Interventi provveda a individuare "le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico ambientale. La disciplina di queste trasformazioni, che prevederà necessariamente un cambio di destinazione d'uso, verrà definita attraverso una specifica variante al Piano degli Interventi finalizzate a prevedere una riqualificazione generale dei luoghi, favorendo il riutilizzo per nuovi usi degli edifici considerati recuperabili o l'eventuale eliminazione degli edifici che per dimensione, tipologia, forma o altre caratteristiche costruttive non siano integrabili con il contesto nel quale sono collocati.

CONSIDERATO

-che l'area oggetto della presente richiesta risulta oggetto di un intervento di richiesta di **PERMESSO DI COSTRUIRE** ex Artt. 10 e 22 c. 3 DPR 380/2001 - pratica n. [REDACTED] **RUFFINI FABIANO - RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO TIPOLOGICO EDIFICIO RESIDENZIALE ED ANNESSO RURALE** ;
VISTO quanto sopra

SI RICHIEDE

LA POSSIBILITA' DI TRASFORMARE TUTTI I VOLUMI DEGLI IMMOBILI E I TERRENI DI PERTINENZA OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA IN Z.TO. UTILE ALLA TRASFORMAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI A TOTALE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E A QUALSIASI ALTRA ATTIVITA' COMPATIBILE LA RESIDENZA.

ALL'UOPO ALLEGA PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUARA L'AREA DI PROPRIETA' E UNA QUANTIFICAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI DI PROPRIETA' E SI DICHIARANO LE SEGUENTI INFORMAZIONI DEI FABBRICATI OGGETTO DI RICHIESTA :

● Epoca di costruzione:-_____ 1930 circa ;

● **Atti legittimanti le costruzioni:**

Il fabbricato principale:

La costruzione del fabbricato principale (corpo A-B-C-D), oggetto della presente istanza, risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e pertanto legittima ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

Il fabbricato è stato nel tempo oggetto di diversi atti autorizzazioni di cui l'ultimo è stato il Permesso di Costruire PG. 2008/478912 del 01/02/2010 con cui venne legittimata la demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio principale.

Quest'atto fu l'ultimo di una serie di precedenti tra cui C.E. N° 2003/3647 del 03/01/2003, per lavori di recupero fabbricato, a cui ha fatto seguito domanda di permesso di costruire in rinnovo in data 23/06/2005 n° PG. 2005.247890 , viziato di comunicazione d'inizio dei lavori tardiva e quindi decaduto). L'istanza più recente, a differenza delle precedenti, non interessò il volume accessorio. **ANTE 1967 ;**

Il fabbricato secondario: Il tettoia/portico:

Il volume accessorio si concretizza in un annesso di pertinenza al fabbricato principale utilizzato per il ricovero dei mezzi agricoli, isolato anche se relativamente contiguo all'edificio principale; l'edificio fu realizzato abusivamente e ratificato con Concessione in Sanatoria PG. 36594/22063/00 rilasciata il 06/10/2000, citata nei precedenti permessi;

● Superficie complessiva lorda di pavimento e Superficie coperta; :-_____ 1930 circa ;

● Numero di piani fuori terra; :-_____ P.T, P1, P2, P3 ;

● Volume esistente; :-CORPO PRINCIPALE MC. 2300,55 E CORPO SECONDARIO MC. 1068,19= TOT. 3.368,74 ;

● Condizioni fisiche generali dell'edificio; :- demolito in attesa di rilascio permesso di ricostruzione ;

● Servizi e opere di urbanizzazione esistenti; :-Enel- Acqua ;

● Eventuali richieste pregresse di usufruire delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa"; :

NO PIANO CASA- solo pratica n. _____ RUFFINI FABIANO – PER RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO TIPOLOGICO EDIFICIO RESIDENZIALE ED ANNESSO RURALE 1930 circa ;

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

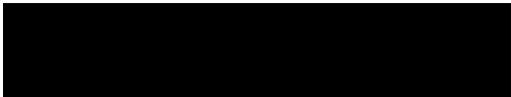
● Piante delle costruzioni esistenti oggetto della richiesta di cambio d'uso; :-_____ **VEDI ALLEGATI ;**

● Documentazione fotografica: _____ **VEDI ALLEGATI.**

Mirano, li 17 Dicembre 2024

In fede

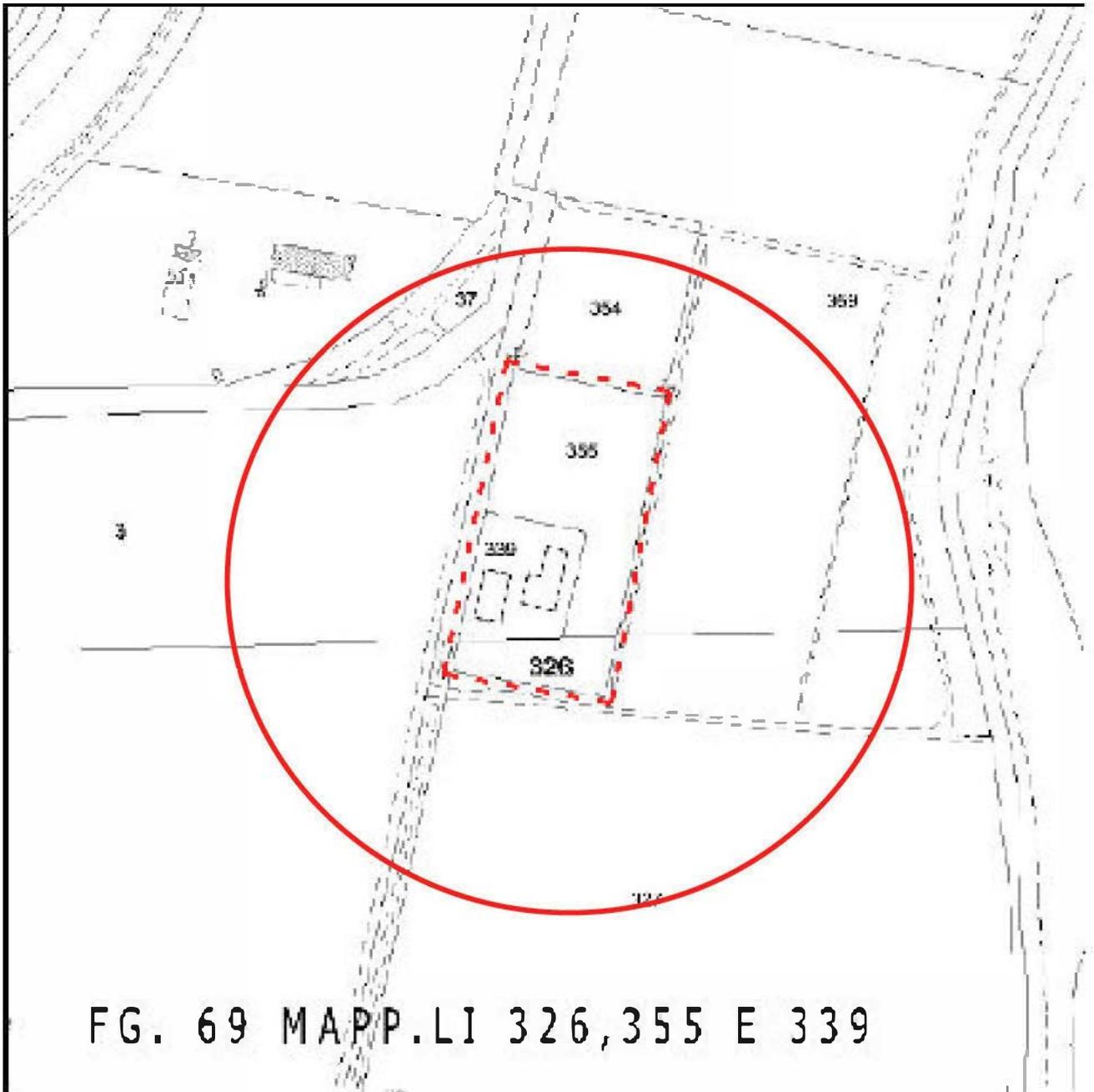
- Ruffini Fabiano



che nomina suo rappresentante:

-l'Arch. Roberto Ruffini , con studio a Mirano, via Rovigo 9, Cap. 30035, recapito cell. 348/3190454 e-mail arch.roberto.ruffini1965@gmai.com , pec. roberto.ruffini@archiworldpec.it in qualità di loro rapp-te tecnico nei rapporti con l'A.C..

1. INQUADRAMENTO CATASTALE :
- estratto catastale



FG. 69 MAPP.LI 326,355 E 339

PIA [REDACTED] SERVATORI
[REDACTED] IA
ROBERTO
UFFINI
1801

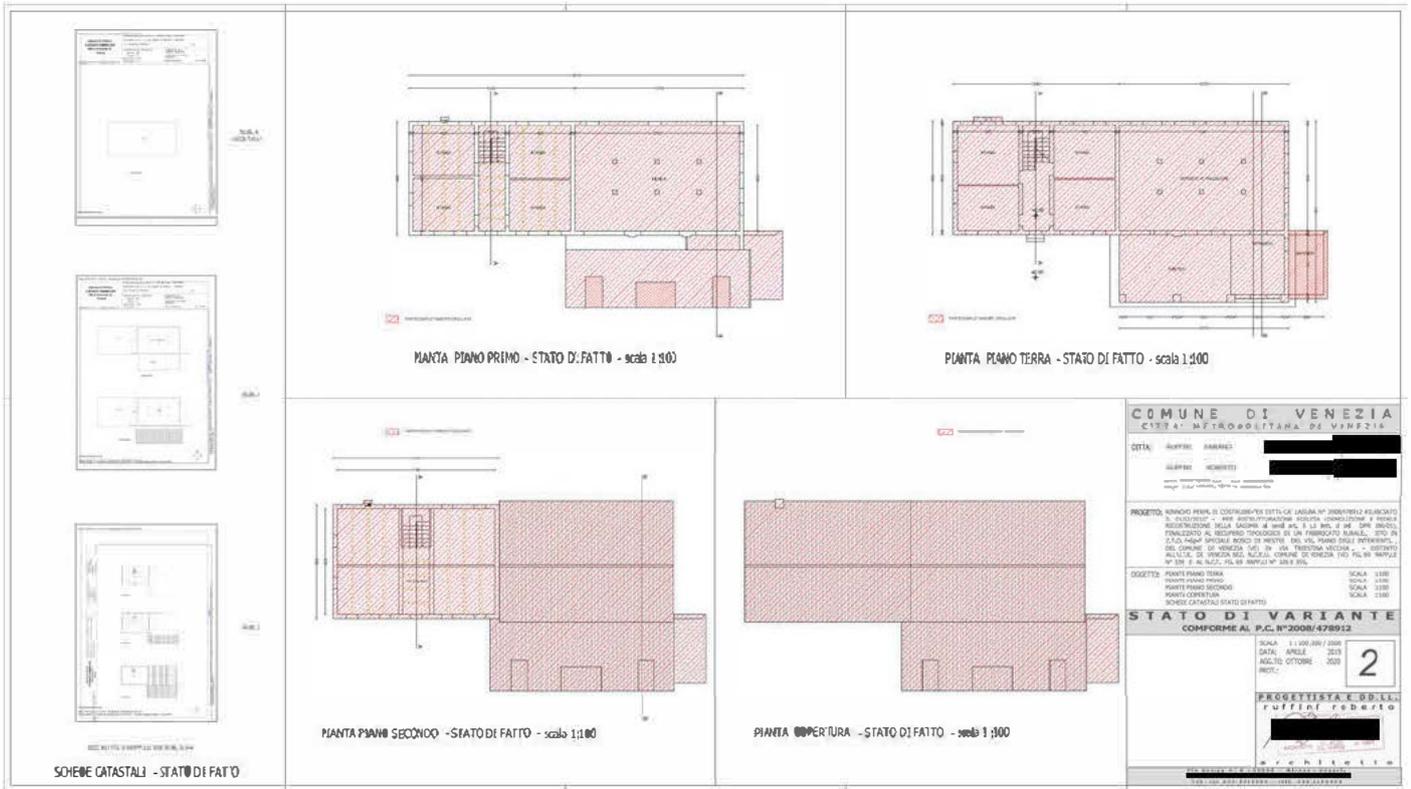
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO :
2.1 - estratto di **VARIANTE ALLA PRG**



2.3 –documentazione fotografica dell'epoca prima della demolizione.



2.4 –PIANTE STATO DI FATTO CORPO PRINCIPALE.



2.5 - DATI TECNICI CORPO PRINCIPALE CON SP E VOLUME SDF.

Si riporta qui di seguito una tabella riassuntiva dei dati tecnici dei due interventi in progetto:

STATO DI FATTO CORPO PRINCIPALE (A-B-C-D)

CALCOLO S.P. CORPO A+B+C+D S.D.F.

CORPO A --- m 12.40 x m 8.60 x 3 = mq 319,92

CORPO B --- m 12.70 x m 8.60 x 2 = mq 218,44

CORPO C --- m 12.70 x m 5.05 = mq 64,14

CORPO D --- m 2.73 x m 5.10 = mq 13,92

Tot Sp = mq 616,42

CALCOLO VOLUME CORPO A+B+C+D SDF

CORPO A --- m 12.40 x m 8.60 x m 9.98 = mc 1064,27

CORPO B --- m 12.70 x m 8.60 x m 7.75 = mc 846,45

CORPO C --- m 12.70 x m 5.05 x m 5.01 = mc 321,31

CORPO D --- m 2.73 x m 5.10 x m 5.01 = mc 68,52

Tot V = 2300,55

2.6 –PIANTE STATO DI FATTO CORPO SECONDARIO.



2.7 - DATI TECNICI CORPO SECONDARIO CON SP E VOLUME SDF.

STATO DI FATTO CORPO SECONDARIO (E)

CALCOLO S.P. CORPO "E" SDF

CORPO E --- m 20.10 x m 10.40 x 1 = mq 209.04

Tot Sp = mq 209,04

CALCOLO VOLUME CORPO "E" SDF

CORPO A --- m 20.10 x m 10.40 x m 5.11 = mc 1068,19

Tot V = 1068,19



FABBRICATO SECONDARIO , ATTUALMENTE AGRICOLO NON PIU' FUNZIONALE, DA DESTINARE TOTALMENTE A RESIDENZA MC. 1068,19

