

Al Signor Sindaco
del Comune di Venezia

Al Direttore dell'Area
Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Arch. Danilo Gerotto

Al Dirigente dott. Marco Bordin

OSSERVAZIONE: In base all'Avviso Pubblico 1, all'Avviso Pubblico 2, all'Avviso Pubblico 3, all'Avviso Pubblico 4 del 26/09/2024 in base alle Politiche del "riduci, riusa, ripara e ricicla" – Manifestazione d'interesse.

Il sottoscritto dott. Scantamburlo geom. Daniele, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e GL di Venezia al N. 1979, con studio professionale in Mestre-Venezia (VE) via Torre Belfredo, 14 con la presente in qualità di professionista presente nell'elenco Consulenti e Prestatori di Servizi della Regione Veneto, Ente proprietario del sito e/o del fabbricato in "essere", con la presente sono a fare Osservazione Urbanistica in base ai n. 4 Bandi in Oggetto contestualizzando la

MANIFESTAZIONE di INTERESSE per la MODIFICA di DESTINAZIONE d'USO degli EDIFICI NON più FUNZIONALI alla CONDUZIONE del FONDO e/o dei FABBRICATI UBICATI in ZONA AGRICOLA e/o in altra ZONA URBANISTICA in quanto EDIFICI PERICOLANTI ovvero che NON hanno più la FUNZIONALITÀ' ORIGINARIA a forma esemplificativa, le CASA del "ex" CAPOCANTONIERE, etc. che NON hanno più ragione di esistere e/o a **ragion veduta**, perchè ormai esaurita la loro funzione primaria, questi immobili sono rimasti inutilizzati, in grave stato di abbandono e in uno stato avanzato di degrado, visto i n. 4 Bandi ... la possibilità di riconvertirli a nuove funzioni e/o a soddisfare l'esigenza abitativa di una famiglia o due famiglie, alla ricerca di una adeguata sistemazione familiare, potendo realizzare una "Bifamiliare".

Mantenendo l'ottica del "*riduci, riusa, ripara e ricicla*" di molti edifici che ormai hanno esaurito la loro funzione primaria, quali ad esempio esemplificativo le case e/o abitazioni del capo-cantoniere delle strade provinciali e/o nazionali, in gestione o in concessione quali enti quali Anas del Veneto e/o Veneto Strade SpA, etc. con la presente si vuole recuperare tali edifici "precarì" prevedendone la loro demolizione totale, ricostruzione con la previsione anche di un eventuale ampliamento fino ad un limite massimo di 260 mq. di Sp (equivalente agli 800 mc. consentiti anche dalla L.R. 11/2004), in ossequio alla normativa antisismica, la riqualificazione energetica facendoli rientrare nella **Classe A** e contestualmente riqualificando in generale tutta l'area di proprietà e/o della zona contingente.

Più precisamente le u.i. in oggetto dell'istanza hanno queste caratteristiche:

- Il fabbricato è ubicato in ZTO E - Area agricola – in linea con i bandi;
- anche le ZTO individuate dal P.I. come F Speciale - Bosco di Mestre sono a tutti gli effetti ZTO E;
- La destinazione d'uso di progetto dell'edificio oggetto di richiesta per la demolizione con ricostruzione ed ampliamento sarà esclusivamente per soddisfare l'esigenza abitativa di n. 1 e/o n. 2 nucleo/i familiare/i trasferendo post-agibilità la loro residenza stabilmente nel nuovo edificio ricostruito, appena possibile e/o post agibilità;
- NON è prevista alcuna finalità di locazione turistica o classificazione come dipendenza di albergo diffuso di cui all'articolo 44 bis della L.R. 11/2004;
- Il fabbricato era già allacciato alla strada pubblica della viabilità locale (riqualificata di recente) ed a tutti i servizi e/o sottoservizi già presenti nel sito;

- Verrà garantita e/o raggiunta una prestazione energetica **classe A** per il fabbricato con previsione di progetto a seguito dell'intervento edilizio con ev. ampliamento fino 260 mq. di Sp e/o l'equivalente di 800 mc. con il recupero e/o l'ev. il cambio di destinazione d'uso se necessario, comunque a vocazione esclusivamente a residenza stabile per n. 1 e/o n. 2 nuclei familiari;
- La previsione progettuale saranno volte a disciplinare il recupero con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio prevedendo l'ampliamento ove necessario e/o in base alle esigenze reali del nucleo familiare, con il limite massimo di 260 mq di Sp (equivalente agli 800 mc consentiti dalla medesima 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;
- La proposte di intervento sono limitate ai volumi legittimi e/o legittimati che vanno a comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con la contestuale riqualificazione;
- La presente istanza prevede la riconversione delle costruzioni non più funzionali (casa del capo-cantoniere) NON deve precludere la possibilità di edificare ev. nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nel fondo rustico di riferimento, fatte salve le previsioni di cui agli articoli 44 e 45 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii., in materia di edificabilità nelle zone rurali ed in presenza dei prescritti requisiti personali e aziendali;
- Il nuovo abitante e/o proprietario che beneficerà di tale bando/i si impegnerà a propria cura e spese, al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi di trasformazione e cambio d'uso disciplinati dal Piano degli Interventi, a:
 - integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche, quali servizi e/o sottoservizi e viarie) eventualmente carenti;
 - integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
 - ed eventualmente quanto altro necessario.

Per una migliore comprensione, si allega alla presente quanto segue:

1. Estratto di Mappa – Venezia, Fg. 117, con evidenziato il Mapp. 256;
2. Estratto del P.R.G. di zona, con evidenziato il Mapp. 256;
3. Visura catastale Venezia, Fg. 117, Mapp. 256 (Fabbricato non accatastato-non aggiornato);
4. Visura catastale Generale Comune di Venezia, Fg. 117 del Patrimonio immobiliare della Regione del Veneto;
5. Avvisi pubblici di Bando N. 1 - PG 2024_468686 – Bando N. 2 - PG 2024_468711 – Bando N. 3 PG 2024_468716 – Bando N. 4 PG 2024_468729 del 26/09/2024.

In fede.

Venezia-Mestre, lì 30/12/2024

Il Tecnico
dott. Scantamburlo geom. Daniele

