

RELAZIONE TECNICA

ILLUSTRATIVA

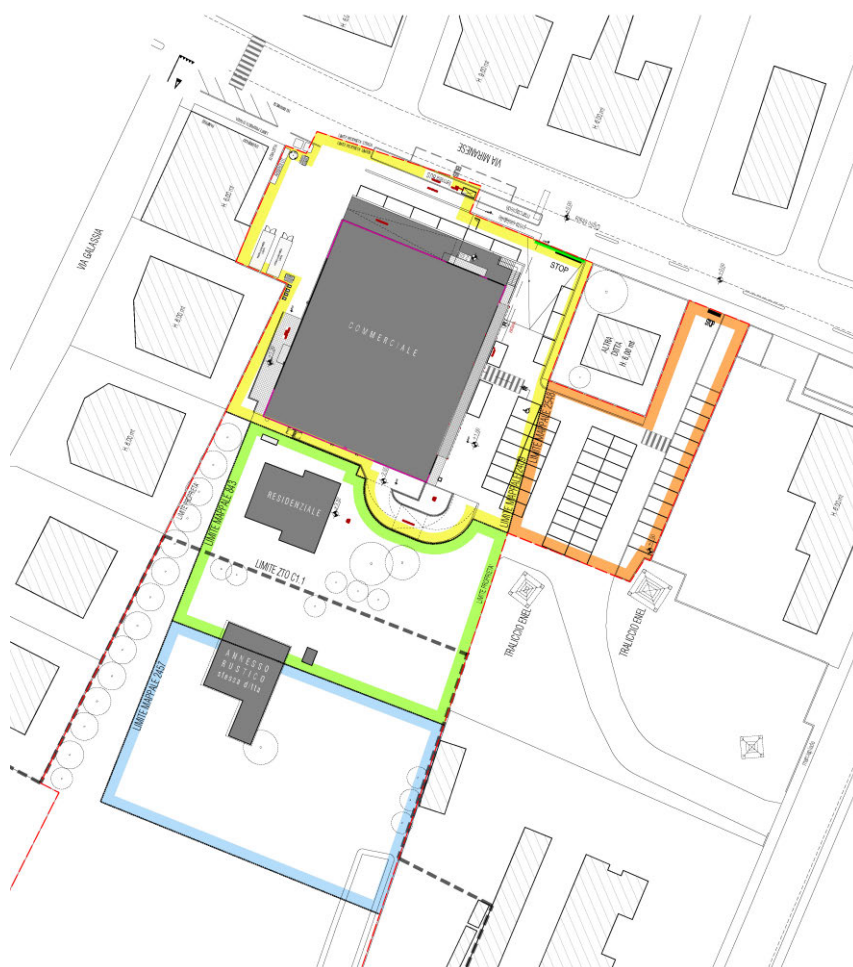
- OGGETTO:** Richiesta di fattibilità intervento di:
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n.109 del 11/06/2024 con riferimento all' Allegato I – “Per edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo”
- SU INCARICO DI:** **SOLEMARKET s.a.s. di Simion G.L.G. & C**
P.zza Leonardo da Vinci .2
31030 Dosson di Casier (TV)
P.IVA 00734150261
- PROGETTISTA:** **Arch. Girolamo Segato** codice fiscale [REDACTED],
Iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Venezia con il n. 1942, residente a Chioggia in via San Giuseppe 24e, Tel. 3482262268, e-mail: studioarc.segato@gmail.com

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

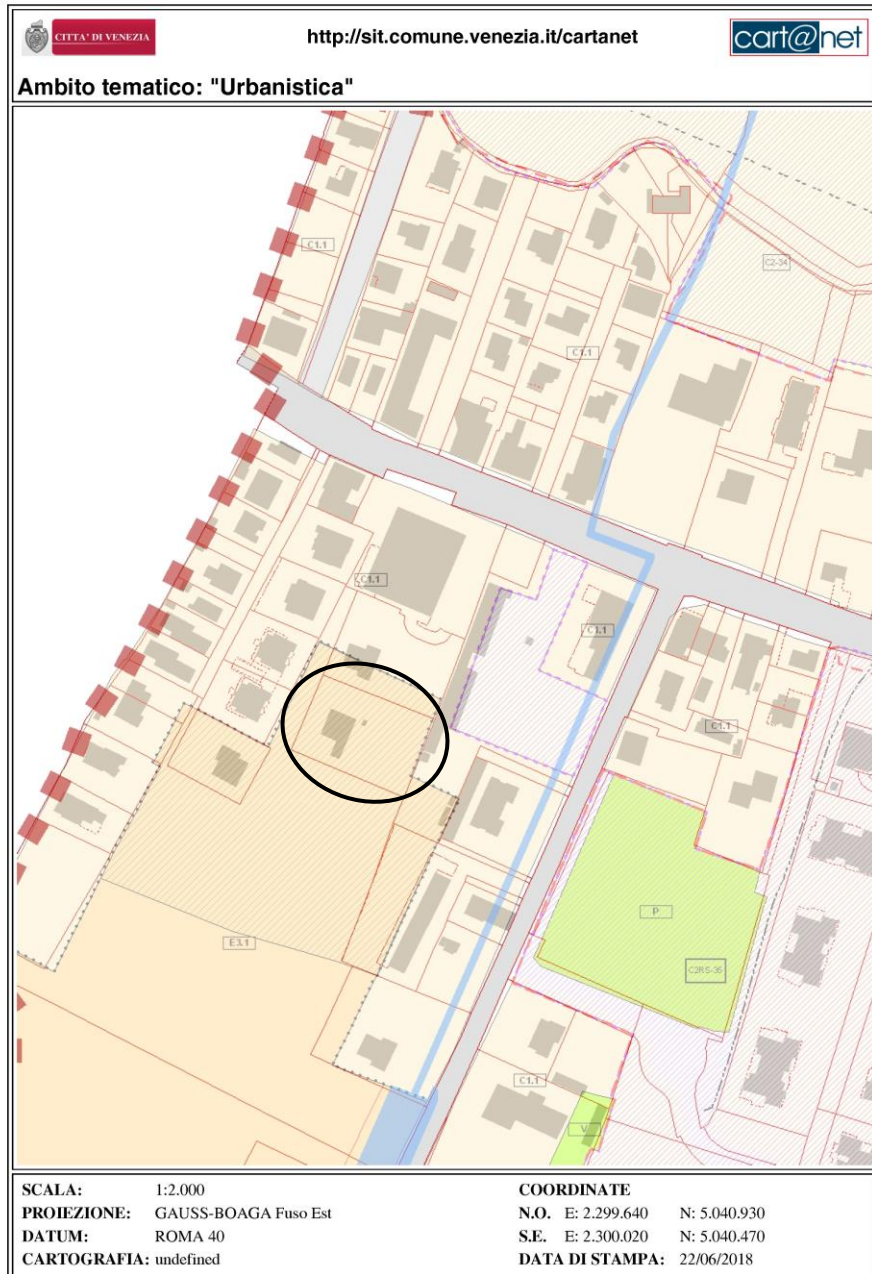
Per la redazione della seguente domanda, sono stati utilizzati gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Venezia, e precisamente:







- Regolamento Edilizio Comunale;
- DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia (art. 3);
- La Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008,;
- Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 11/06/2024 .Politiche attive per il riuso, la rifunzionalizzazione o l'eliminazione con conseguente rinaturalizzazione del suolo di immobili inutilizzati o manufatti incongrui. ALLEGATO I – "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo"

ANALISI URBANISTICA



Il fabbricato oggetto di richiesta è un annesso rustico autorizzato collocato secondo il V.P.R.G. TERRAFERMA in Z.T.O. : E.3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale"



-  E2.1 zona agricola estensiva
-  E2.3 unità di paesaggio in zona agricola estensiva
-  E3.1 zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale
-  E3.2 unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario
-  E4.1 zona nuclei rurali
-  E4.2 zona nuclei rurali soggetta alle prescrizioni dell'art. 41 c. 4° NTSA

LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE

- SANATA LA COSTRUZIONE DELL'ANNESSO RUSTICO CON CONCESSIONE Prot. 21036 del 19/05/1994 RILASCIATA DAL COMUNE DI VENEZIA

RIFERIMENTI CATASTALI

I riferimenti catastali interessati dell'immobile sono:

- FG. 180 MAPP. 2457

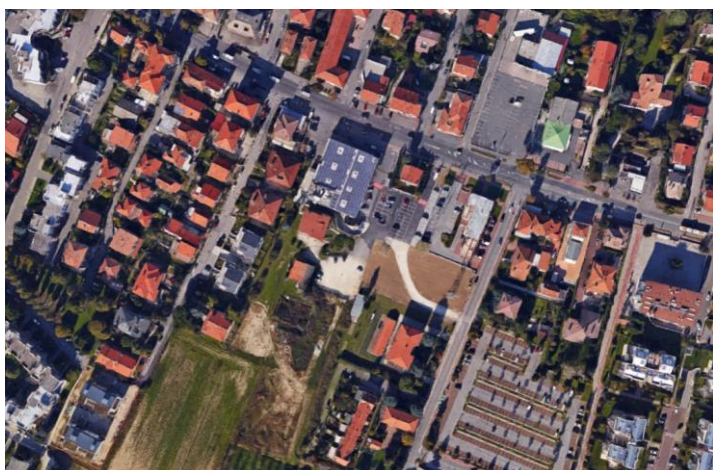
DATI CLASSAMENTO:

Categoria : **F/2 – Unità collabente**

Questa categoria viene utilizzata ai soli fini dell'identificazione di costruzioni, senza attribuzione di rendita catastale, inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

Indirizzo: Via Miranese n. SNC Piano T

STATO AUTORIZZATO e stato attuale dei luoghi



VISTA DALL'ALTO - GOOGLE



VISTA FRONTALE – SUL POSTO

Con la Concessione in Sanatoria Prot. 21036 del 19/05/1994 veniva sanata la costruzione di annessi rurali, quali:

- Fienile con ricovero attrezzi, stalla e pollaio per un totale di 170,97 m² utili;
- Porcile di 3,84 m² utili

Avendo quindi una superficie edificata di 174,81 m² e un volume totale di 683,62 m³.

Attualmente il fabbricato verte in condizioni di forte degrado e inutilizzo come si può vedere nelle foto precedenti e nella documentazione fotografica allegata alla richiesta (TAV2).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione del fabbricato con un cambio di destinazione d'uso a "residenza stabile" come previsto dal punto b) dell'allegato I della Delibera di Giunta Comunale n.109 del 11/06/2024.

Si intendono quindi recuperare 174,81 m² esistenti che sono abbondantemente dentro al limite previsto dall'allegato sopracitato.

E' prevista la realizzazione di un fabbricato residenziale delle stesse dimensioni di quello precedente.

Chioggia, 09/01/2025

Il tecnico

