



Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie. Variante n. 99 al Piano degli Interventi (VPRG per la Terraferma) per tre aree in via Capitello (Zelarino), in via Sansovino (Mestre) e in via Indri (Favaro)



Introduzione

La presente variante si colloca nell'ambito delle politiche urbanistiche dell'Amministrazione Comunale che, al fine di invertire la tendenza all'esodo verso i comuni limitrofi e nell'ottica dell'incremento del numero di abitanti, intende favorire lo sviluppo della residenza trovando nuovi spazi abitativi all'interno del territorio comunale, prediligendo interventi che comportino l'utilizzo di edifici già esistenti o che riguardino il riordino o il completamento di insediamenti urbani già realizzati.

Si tratta di tre casi puntuali che, data l'omogeneità del tema, vengono trattati nello stesso provvedimento, riguardando in due casi un edificio esistente e nel terzo caso la trasposizione di un volume già autorizzato nell'ambito di un piano attuativo.

Sono casi per i quali i soggetti proprietari hanno formalmente inviato una richiesta che è risultata coerente con le politiche per la residenza all'Amministrazione Comunale, in quanto non comportano nessun aumento di volumetria rispetto a quella esistente o a quella già ottenuta attraverso l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Caso 1 - ZELARINO - Via Capitello

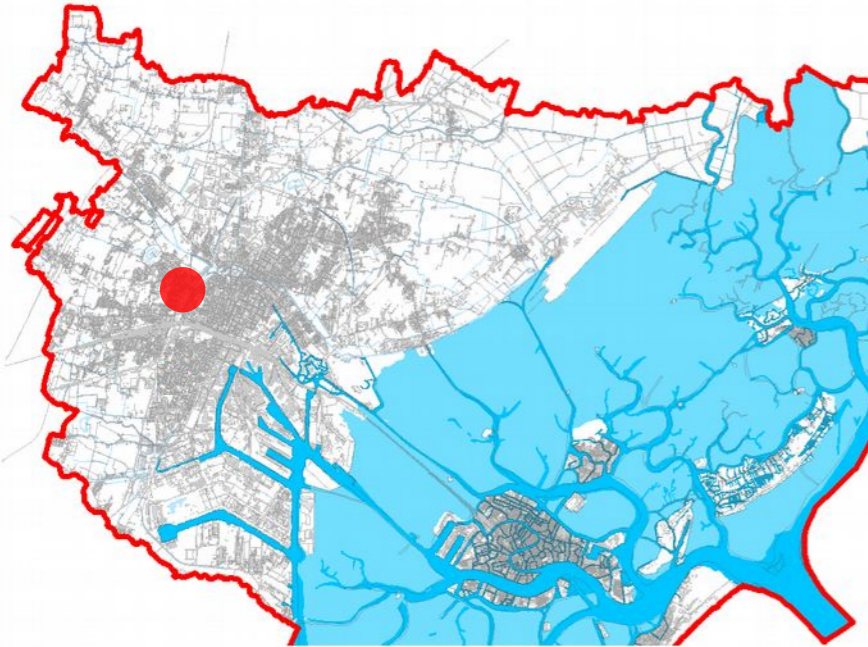
La richiesta riguarda la modifica della ZTO di piano per un'area sulla quale insiste un edificio oggi adibito in parte a residenza e in parte a sede di un'attività produttiva isolata da bloccare". Lo scopo, a seguito dello spostamento dell'attività in essere, è quello di rendere possibile l'uso residenziale dell'edificio.

Caso 2 - FAVARO VENETO - Via Indri

La richiesta riguarda l'eliminazione del grado di protezione per una parte di edificio erroneamente individuato come storico, per facilitare l'utilizzo dello stesso a scopo residenziale permettendo la ristrutturazione dello stesso e l'adeguamento dell'edificio ai requisiti necessari per l'abitare contemporaneo.

Caso 3 - MESTRE - Via Sansovino

La richiesta riguarda la trasposizione di un volume, già autorizzato attraverso l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, al fine di un ridisegno urbanistico che permette di valorizzare al meglio l'intero compendio interessato dal progetto.





Descrizione intervento

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E FINALITA' DELLA VARIANTE

L'immobile sito in Via Capitello 1/d a Zelarino, individuato catastalmente al Foglio 119, Mappale 1389, subalterno 4 è composto da un unico corpo di fabbrica ed è inserito ai margini di una zona residenziale con destinazione a ZTO B3 e C.1.1 definite dalle norme come zona residenziale di completamento e di espansione. Il centro abitato di Zelarino si estende infatti a nord-ovest dell'area in oggetto, lambendola a sud senza soluzione di continuità tranne che per la presenza dell'impianto sportivo.

L'immobile è distinto in due porzioni: una parte è sede di un'azienda che opera nel controllo della sicurezza territoriale e la restante parte è già destinata a residenza.

A seguito della necessità di sviluppo dell'attività il titolare della stessa ha previsto di trasferirne la sede in un ambito più adeguato dato che, trovandosi in zona agricola, nel PI si trova classificata come "attività produttiva isolata da bloccare" ed è comunque all'interno di un edificio in parte residenziale.

A tale scopo è già stato acquisito e predisposto un nuovo edificio destinato ad ospitare la nuova sede dell'azienda, liberando di conseguenza quello di Via del Capitello ma mantenendone comunque la proprietà, chiedendo di poter ristrutturare l'immobile per renderlo conforme al contesto residenziale nel quale è inserito per stabilirci la residenza del titolare.

La finalità della variante è quindi quella di eliminare la classificazione del PI che identifica una "attività produttiva isolata da bloccare", dato che l'azienda verrà trasferita in un ambito destinato dal PI ad attività produttive, per permettere la ristrutturazione dell'edificio esistente e il suo utilizzo come residenza, operazione che non comporta realizzazione di nuova volumetria; si tratta quindi di modificare la destinazione d'uso di piano da ZTO E3.1 agricola in ZTO C.1.1 residenziale, rendendo quindi coerente la destinazione di piano con l'uso previsto. L'individuazione della ZTO C1.1 comporta l'utilizzo di 3258mq (0,32ha) di suolo consumabile ai sensi della L.R. 14/2017.

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

L'area sulla quale insiste l'immobile è classificata dal Piano Regolatore Generale per la Terraferma (DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e successiva DGRV n. 2141 del 29.07.2008), come Zona Territoriale Omogenea "E3.1. caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzata per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali o misti, costituita da aree dove vi sia un'elevata dispersione di fabbricati", di cui all'art. 39 delle NTA.

Il Capo IV° delle Norme di Zona delle NTA inserisce il lotto all'interno delle "zone produttive di completamento e di espansione" identificando una "attività produttiva isolata da bloccare" di cui all'art. 37.3 delle NTA. Secondo le norme tecniche, infatti queste attività non sono "ricadenti in zona specifica o sottozona per attività produttive, ma sono all'interno di altre zone territoriali omogenee all'interno delle quali sono però ammesse le destinazioni d'uso B (attività produttive) e O (servizi alle persone).

ELEMENTI DI VARIANTE AL PIANO

La variante modifica la destinazione del lotto interessato da ZTO "E.3.1 zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" e "attività produttiva da bloccare" a "C.1.1 zona residenziale di completamento", pur mantenendo il vincolo di "Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale)" dell'immobile, di cui l'articolo 65 delle NTA.

L'articolo 11.1.3 - Zona residenziale di completamento delle NTSA della VPRG per la Terraferma prevede i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

a.1) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per le sottozone C1.1: 0,35 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max): 9,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.. Tale distanza potrà essere ridotta a ml.6 tra pareti fronteggianti non finestrate.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml. Tale distanza potrà essere ridotta a 3 ml qualora entrambe le pareti o porzioni di pareti fronteggianti non siano finestrate nonché qualora il lotto confinante non sia edificabile.

e) distanza dalle strade (Ds):

- ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7;

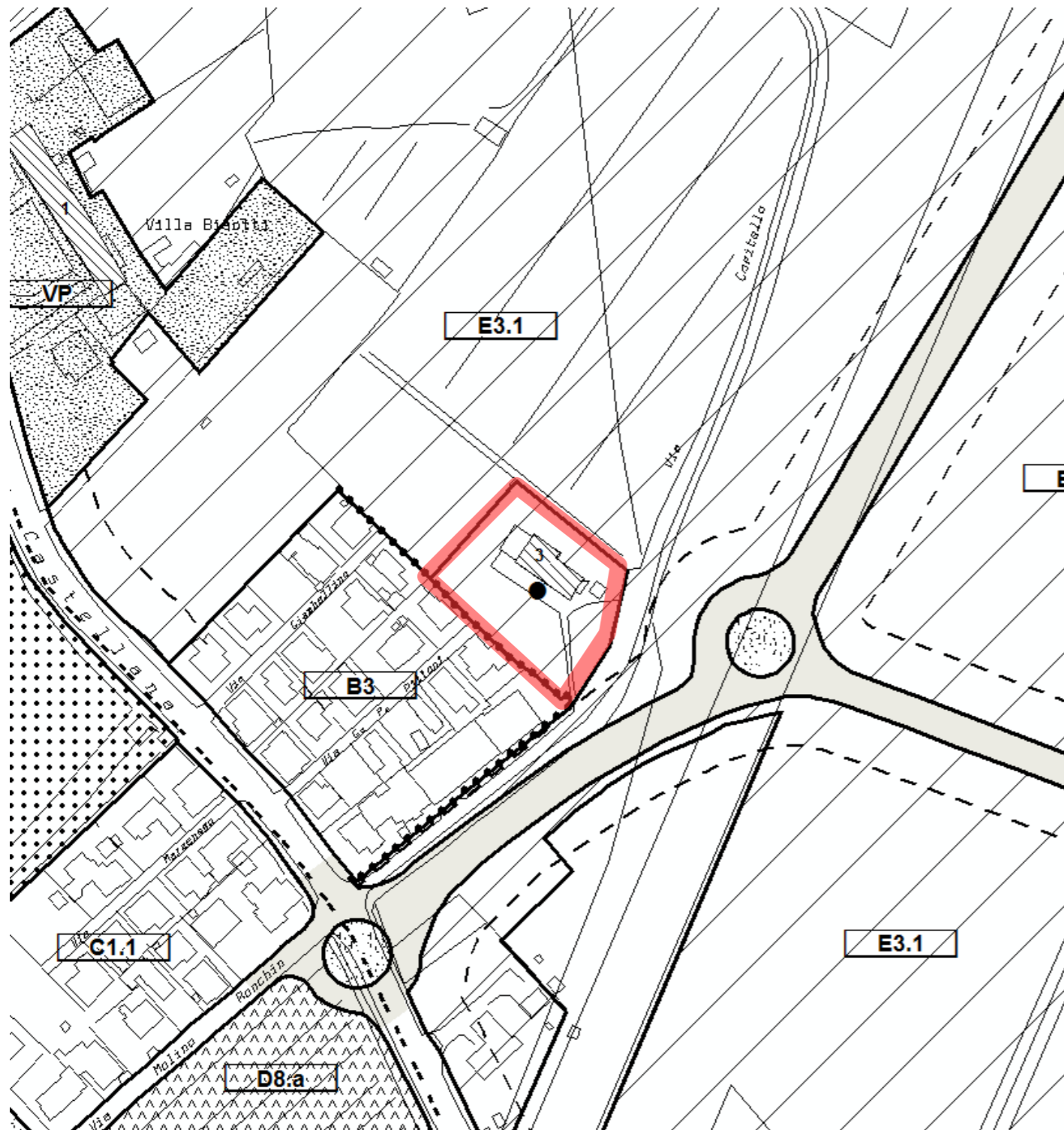
- ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;

- ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

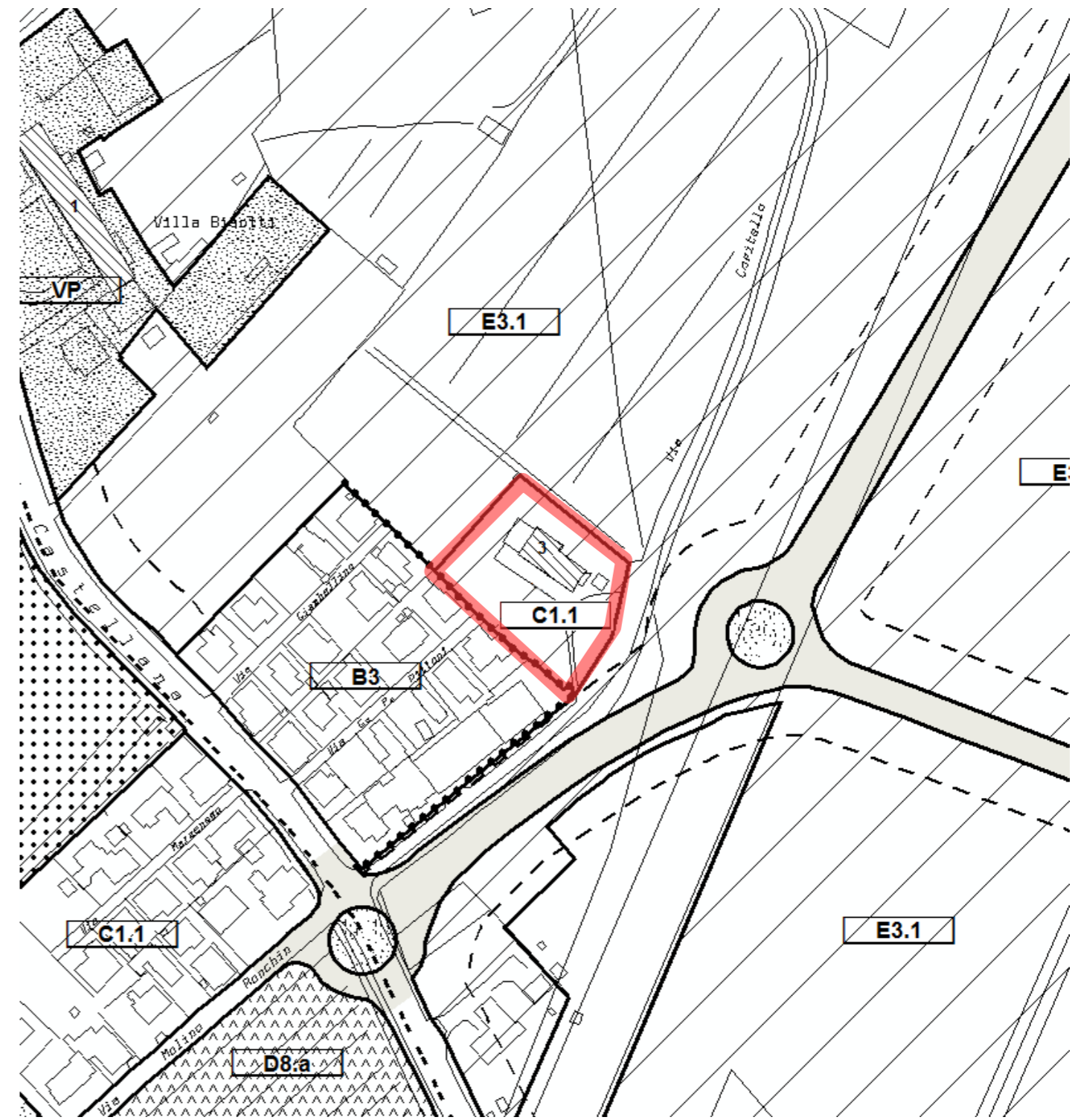
In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime dalle strade a condizione che non sopravanzì l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte.

Piano degli Interventi - VPRG per la Terraferma (approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008)

Vigente

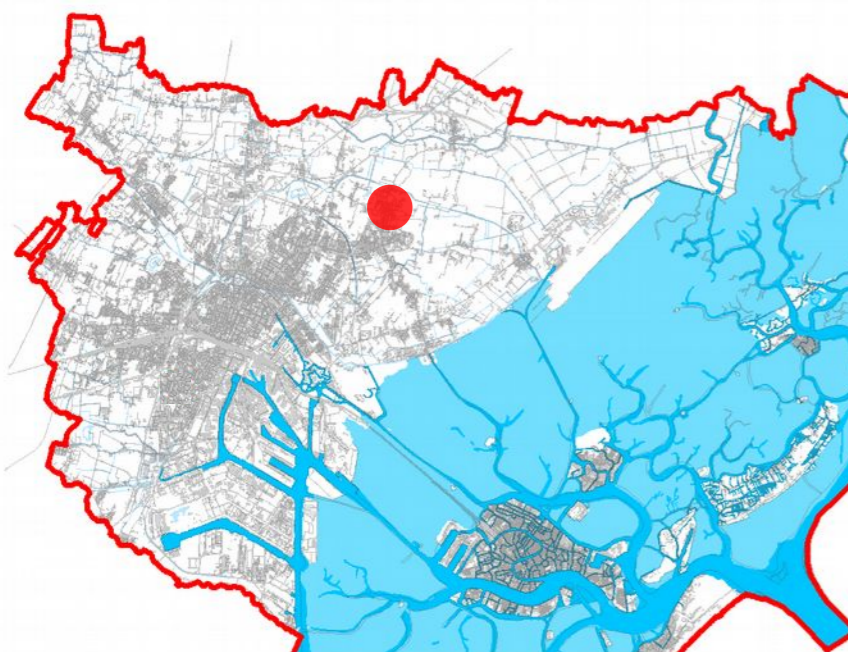


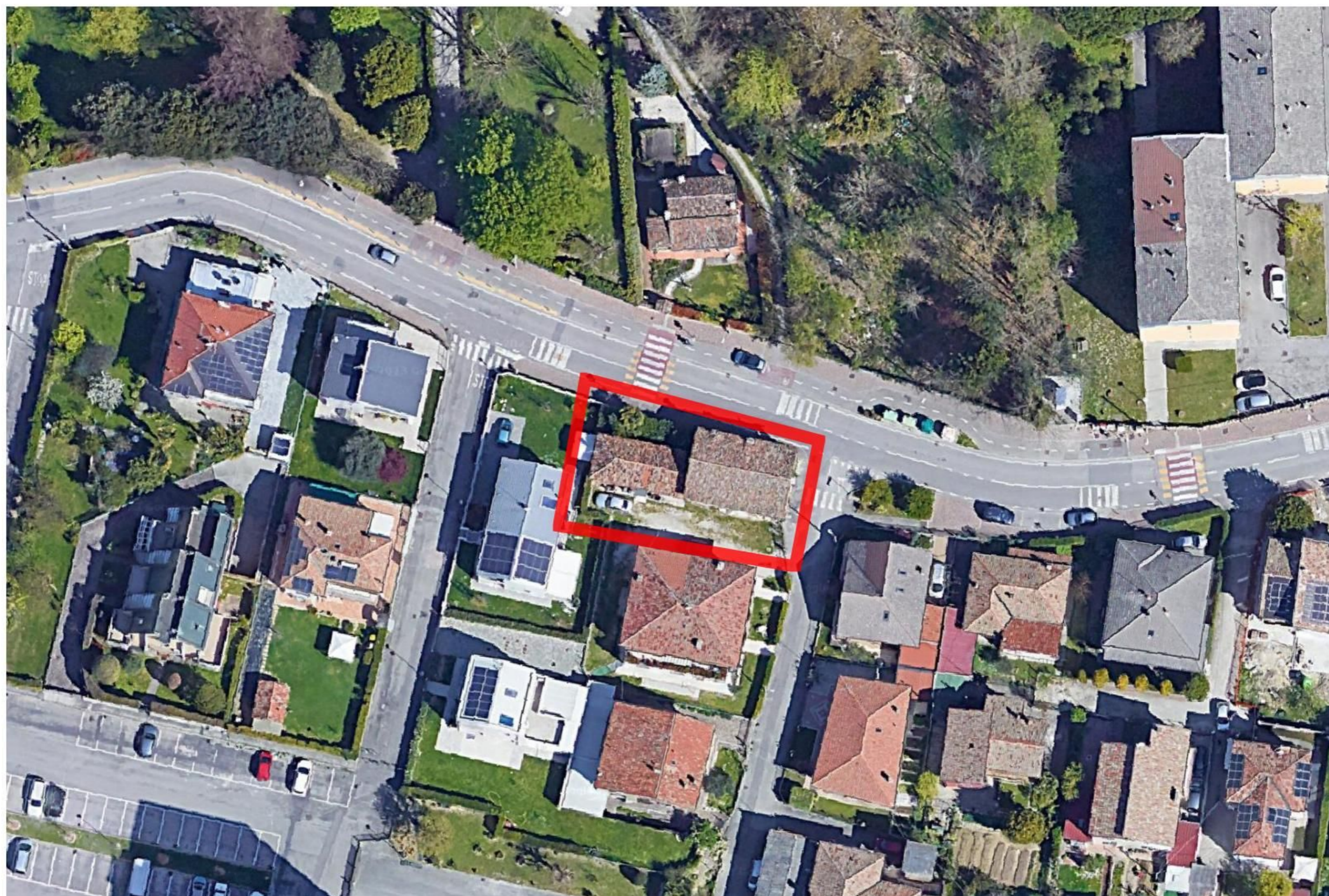
Variante



ZTO E3.1 - Area agricola a prevalente frazionamento fondiario e/o elevata frammentazione aziendale
Attività produttiva in sede impropria (da bloccare)

ZTO C1.1 - zona residenziale





Descrizione intervento

LOCALIZZAZIONE E FINALITÀ DELLA VARIANTE

L'immobile, costituito da 3 unità residenziali, si trova a Favaro Veneto in via Indri 25, 25A, 29. Dette unità sono catastalmente censite al NCEU Foglio 159, mapp. 2759, sub 5, 3, 4.

L'edificio è costituito da due parti ben distinte che si differenziano per epoca di costruzione e conseguenti caratteristiche tipologiche e costruttive. La prima parte è un edificio storico che conserva tutte le caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione mentre la seconda parte è un'addizione decisamente recente, le cui caratteristiche non hanno nessuna attinenza con quelle dell'edificio originario.

La Variante PRG per la Terraferma classifica l'area dove insistono gli immobili come "Zona Territoriale Omogena B - sottozona B3 residenziale di completamento in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" identificando tutto il compendio immobiliare come "Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)" di cui l'articolo 65 delle NTA, senza tener conto della differenziazione storica e di impianto, attribuendo quindi un grado di protezione anche alla parte della più recente addizione.

La questione è stata quindi analizzata tecnicamente, attraverso un'indagine effettuata considerando le planimetrie catastali, il certificato di destinazione urbanistica, l'atto notorio relativo alle costruzioni parziali eseguite tra il 1957 e il 1959 e infine la scheda (rif.n.60) di analisi dei manufatti di interesse storico redatta in data 01/02/1992 per la Variante al PRG per la Terraferma del 2004.

L'esito di questa analisi porta a ritenere che la codifica "Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)" per l'intera unità edilizia possa ritenersi erronea o quantomeno inadeguata in quanto solo la parte storica dell'edificio va considerata come elemento da conservare, a differenza dell'addizione più recente che non riporta alcuna caratteristica storica o tipologica degna di tutela.

La finalità di questa variante è quindi quella di prevedere la rimozione del grado di protezione dalla parte dell'edificio più recente al fine di poterne consentire, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia, l'adeguamento dell'edificio ai requisiti necessari dell'abitare contemporaneo.

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e successiva DGRV n. 2141 del 29.07.2008, classifica l'immobile all'interno della Zona Territoriale Omogena B, sottozona B3, dall'art. 8 NTA, con destinazione residenziale di completamento in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano e in particolare lo stesso strumento urbanistico identifica tutto il compendio immobiliare come fabbricato codificato "Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)" di cui l'articolo 65 delle NTA.

ELEMENTI DI VARIANTE AL PIANO

La variante propone di rimuovere il grado di protezione "Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)" di cui l'articolo 65 delle NTA per la parte di edificio (censita al NCEU Foglio 159, mapp. 2759, sub. 3) mantenendolo invece per la rimanente parte ossia quella storicamente e tipologicamente caratterizzata.

Piano degli Interventi - VPRG per la Terraferma (approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008)



PARTE DELL'EDIFICIO NON MERITEVOLE DI CODIFICA

L'esito dell'analisi porta a ritenere che la codifica "Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)" per l'intera unità edilizia possa ritenersi erronea o quantomeno inadeguata in quanto solo la parte storica dell'edificio va considerata come elemento da conservare, a differenza dell'addizione più recente che non riporta alcuna caratteristica storica o tipologica degna di tutela.

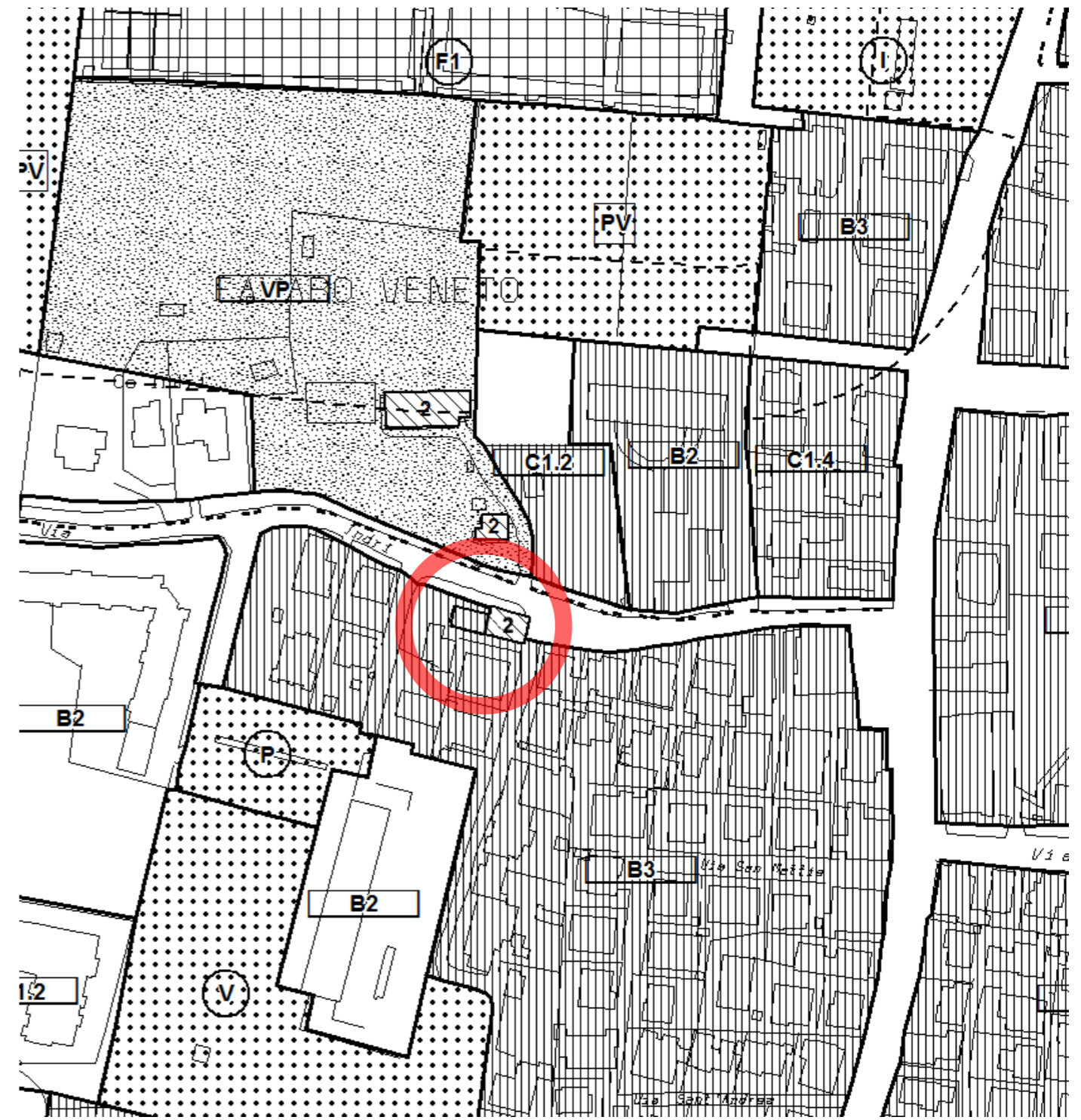
Piano degli Interventi - VPRG per la Terraferma (approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008)

Vigente

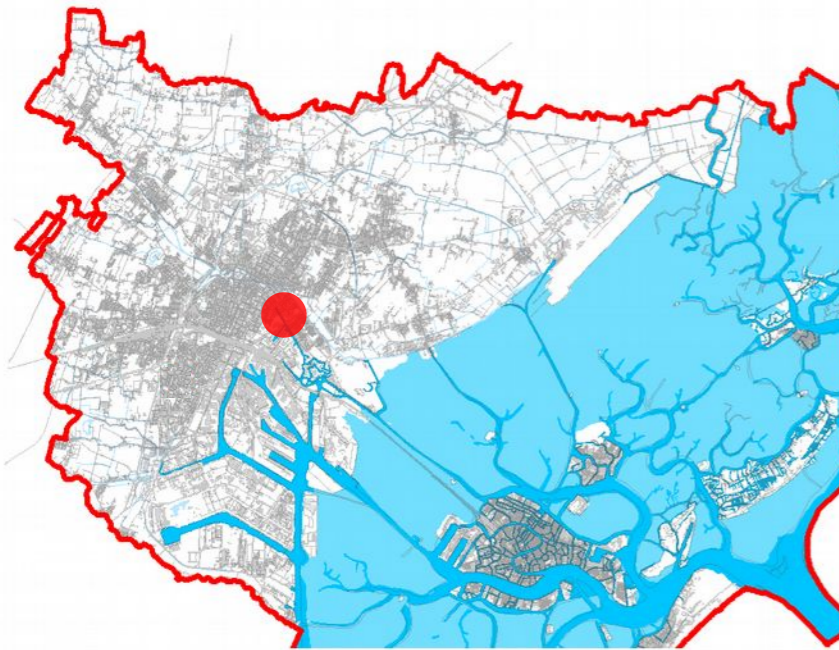


ZTO B3 - Zona residenziale di completamento in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano
Edificio codificato con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)

Variante



ZTO B3 - Zona residenziale di completamento in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano
Edificio codificato con intervento tipo 2 (risanamento conservativo)





Descrizione intervento

LOCALIZZAZIONE E FINALITÀ DELLA VARIANTE

La variante è finalizzata al completamento di un Progetto Unitario già approvato (B/P n. 64) e rimasto incompiuto a seguito del fallimento della società proprietaria, insistente su un'area localizzata all'incrocio tra viale Sansovino e tra viale San. Marco; oggi l'intero compendio è stato acquisito da un nuovo soggetto che si è fatto promotore di una riorganizzazione dell'assetto urbano che, attraverso la traslazione di un volume esistente e l'eliminazione della destinazione d'uso direzionale di un edificio anch'esso esistente, permetta di rendere l'intervento adeguato alle attuali tendenze di mercato, puntando esclusivamente sulla residenza.

Allo stato attuale sull'area risultano realizzati tre nuovi edifici residenziali, ultimati al grezzo, autorizzati con Permesso di Costruire del 03.07.2009 prot.2008/283487 e successiva variante in applicazione del "piano casa" del 22.12.2008 e insistono inoltre due edifici, il primo identificato come R1 (vincolato) che il PU destinava a "commerciale" e il secondo identificato come R2 (non vincolato) che il PU destinava a "terziario", per i quali era stato rilasciato un Permesso di Costruire (prot. 2010/434928), oggi decaduto, che ne prevedeva la ristrutturazione (mai attuata).

Gli interventi realizzati e quelli previsti erano stati stabiliti all'interno della Convenzione (sottoscritta il 29.12.2008, ancora valida ai sensi e per gli effetti delle proroghe di legge) parte integrante del Progetto Unitario; detta convenzione riguardava inoltre le previste opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire prot 2019/272191), delle quali ad oggi è stato realizzato solamente il collegamento della futura rete di raccolta delle acque pluviali al Canal Salso.

La finalità della variante è quindi quella di permettere il completamento dell'intervento rimasto incompiuto per anni, adeguandolo però alle attuali tendenze di mercato, puntando esclusivamente sulla residenza ed eliminando le superate previsioni di destinazioni d'uso commerciali o terziarie definite dalla convenzione in essere.

La proposta di variante riguarda quindi una parziale revisione dell'assetto urbanistico attraverso la traslazione di un volume (R2) e la modifica delle destinazioni d'uso dei due edifici (R1 commerciale ed R2 terziario) per adibirli a residenza.

Questa proposta non modifica il perimetro di intervento del PU e non aggiunge volumetria a quanto già autorizzato in fase di approvazione dello stesso, mantenendo comunque l'individuazione di due ambiti o stralci di attuazione, temporalmente anche non correlati, come rappresentati nella allegata e nello specifico, così articolati:

- un primo ambito che interessa i tre edifici già realizzati, la strada di accesso all'autorimessa interrata, i parcheggi esterni e le opere connesse, il tutto come già previsto dal citato PDC per le opere di urbanizzazione;
- un secondo ambito che interessa la rimanente area, che comprende i due edifici esistenti denominati R1 (vincolato) e R2, prevedendo per il primo il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e per il secondo una diversa localizzazione (demolizione e ricostruzione con recupero del volume) con cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale.

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Nelle aree soggette a Progetto Unitario di Comparto (B/PU) valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l'attuazione è diretta previa permesso di costruire o denuncia di inizio attività convenzionata.

Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi

ELEMENTI DI VARIANTE AL PIANO

La variante prevede di intervenire sulla scheda del Progetto Unitario B/P n.64 e sulla relativa convenzione, modificando la destinazione d'uso da commerciale a residenziale dell'edificio esistente denominato R1, sul quale insiste un vincolo della Soprintendenza, rendendo possibile un intervento di recupero finalizzato alla realizzazione di unità abitative.

Prevede inoltre la traslazione del volume esistente (senza modifiche volumetriche) dell'edificio denominato R2 attraverso demolizione e ricostruzione, dato che il sedime dello stesso non rispetta la distanza di 10 m. dal fabbricato antistante (R1), in altra area compresa nell'ambito del PU e con modifica della destinazione d'uso da terziario a residenziale.

Si ipotizza inoltre che la prevista cessione al Comune di parte di detto edificio possa invece essere monetizzata;

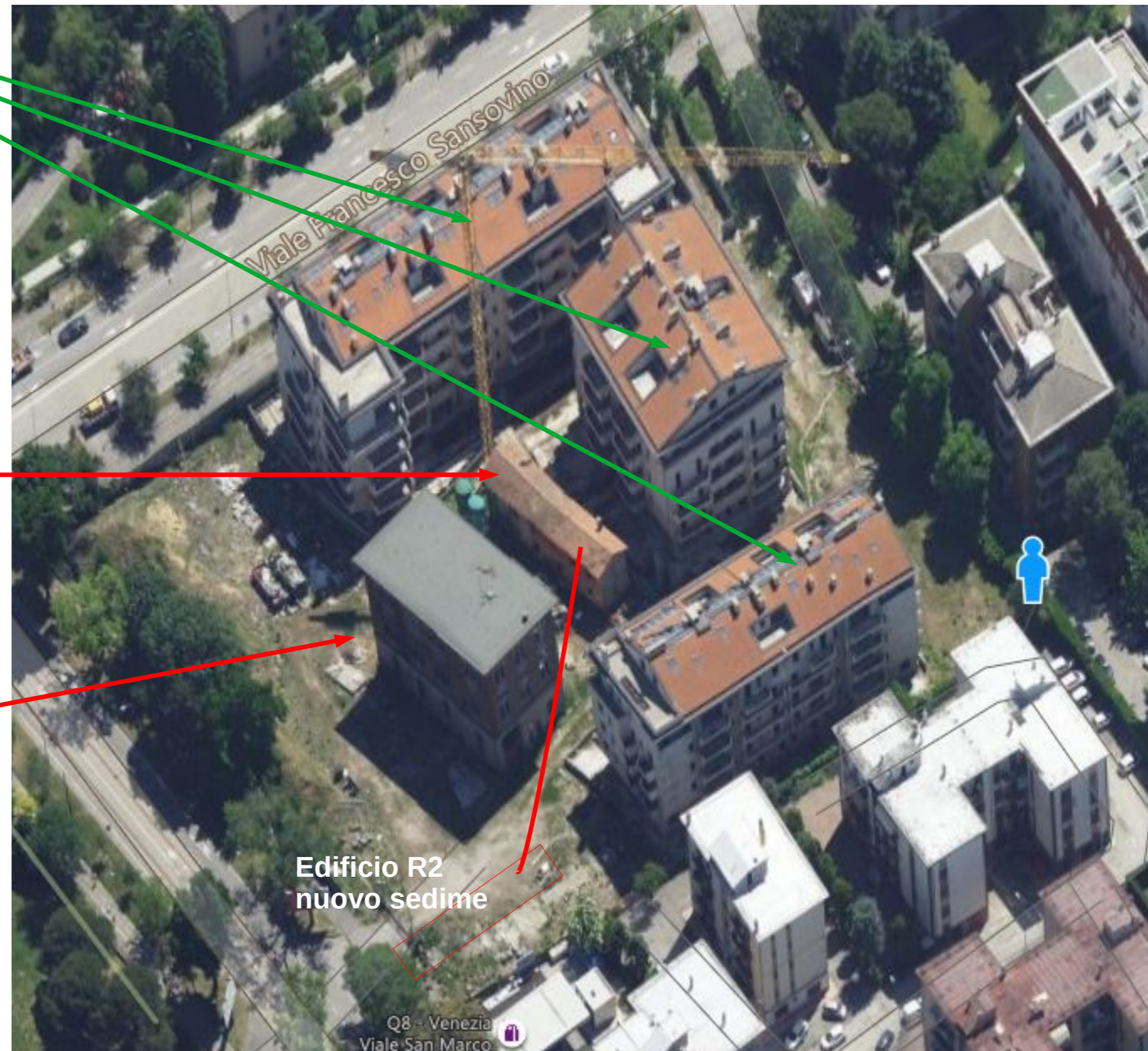
E' contemplata inoltre un adeguamento della sistemazione delle aree scoperte private e pubbliche, nel rispetto degli standard previsti per legge, conseguente alla modifica di destinazione d'uso dei due edifici esistenti.

Edifici di nuova realizzazione

Edifici esistenti

Edificio R2

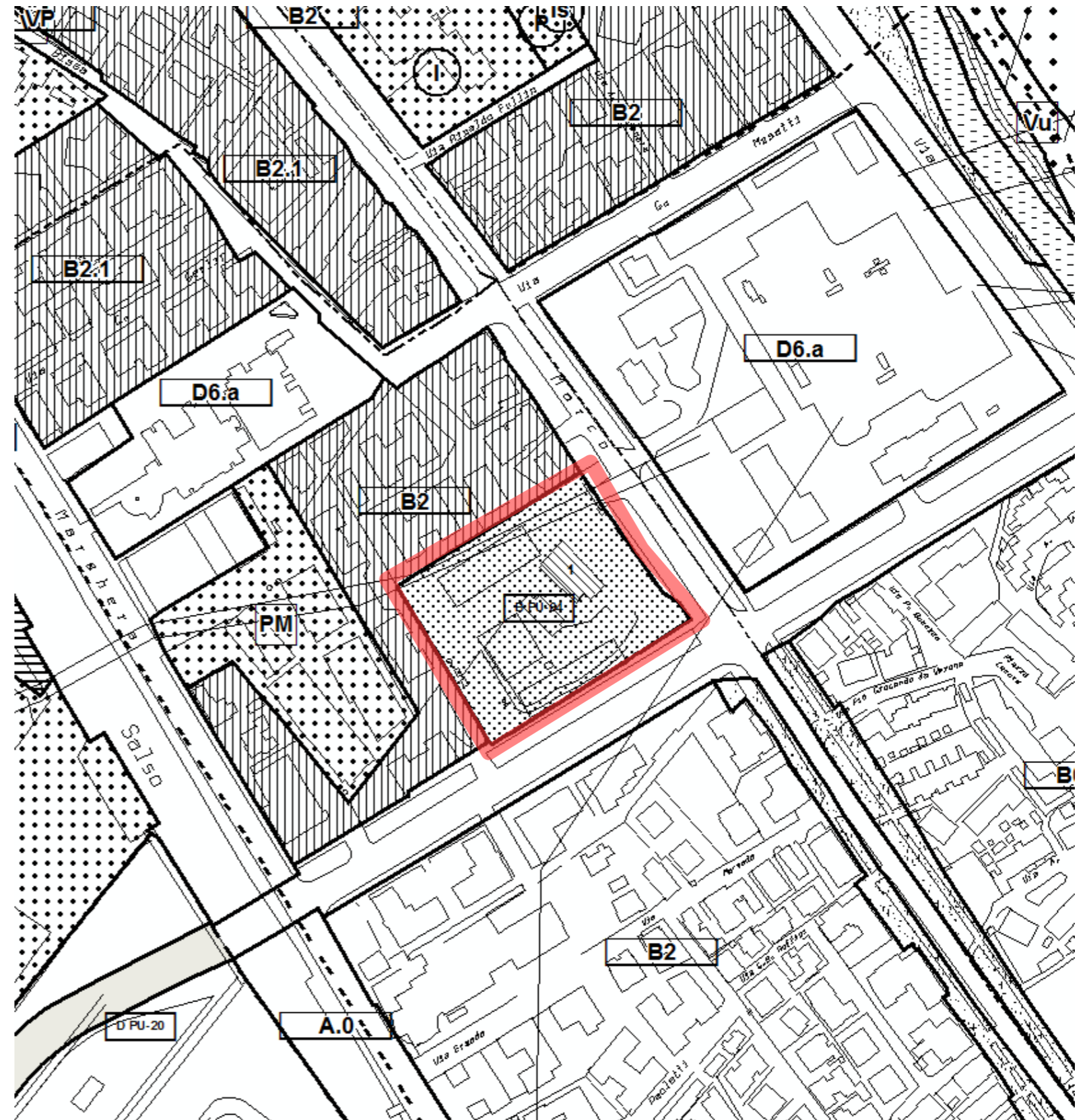
Edificio R1



Edificio R2
nuovo sedime

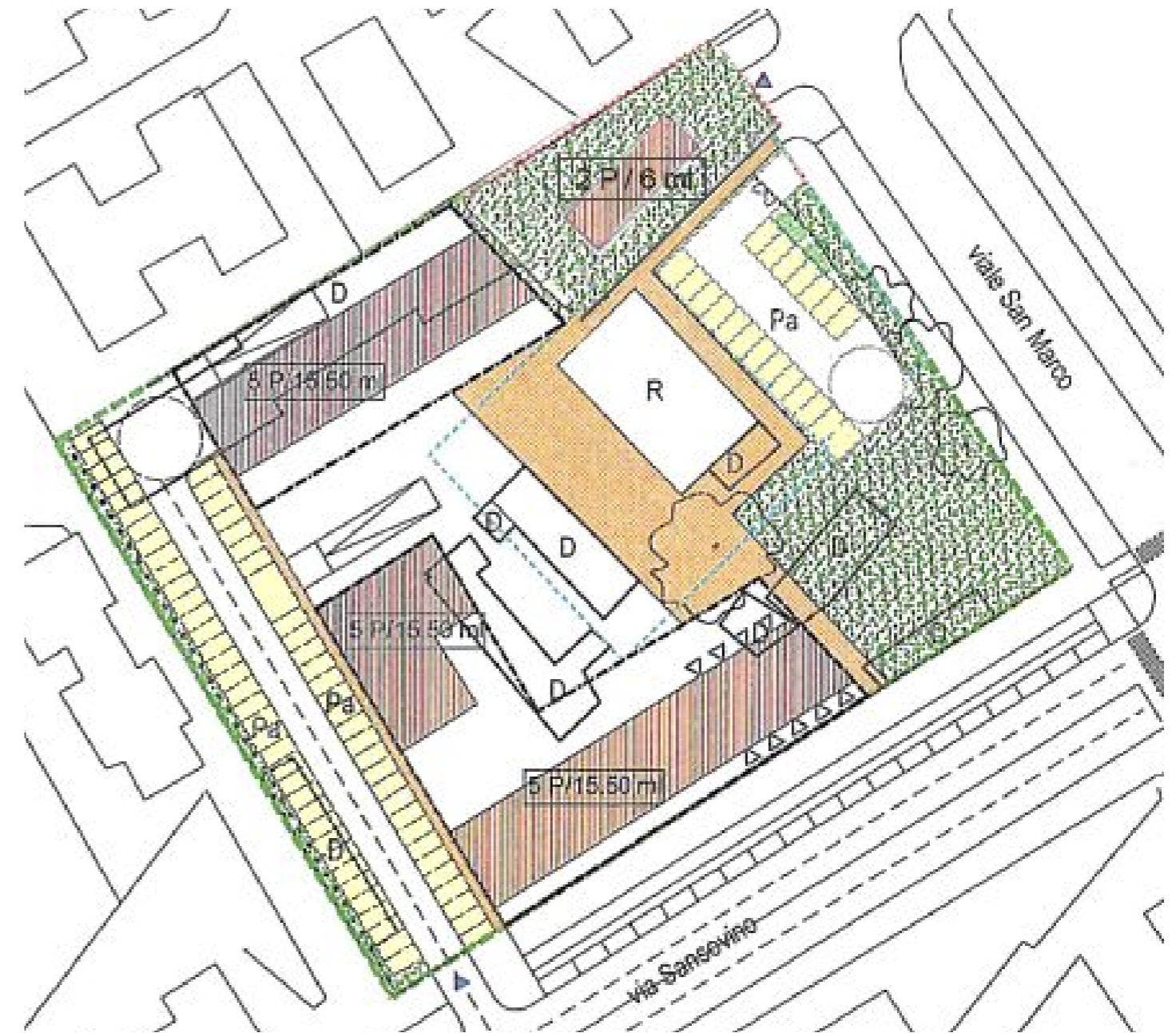
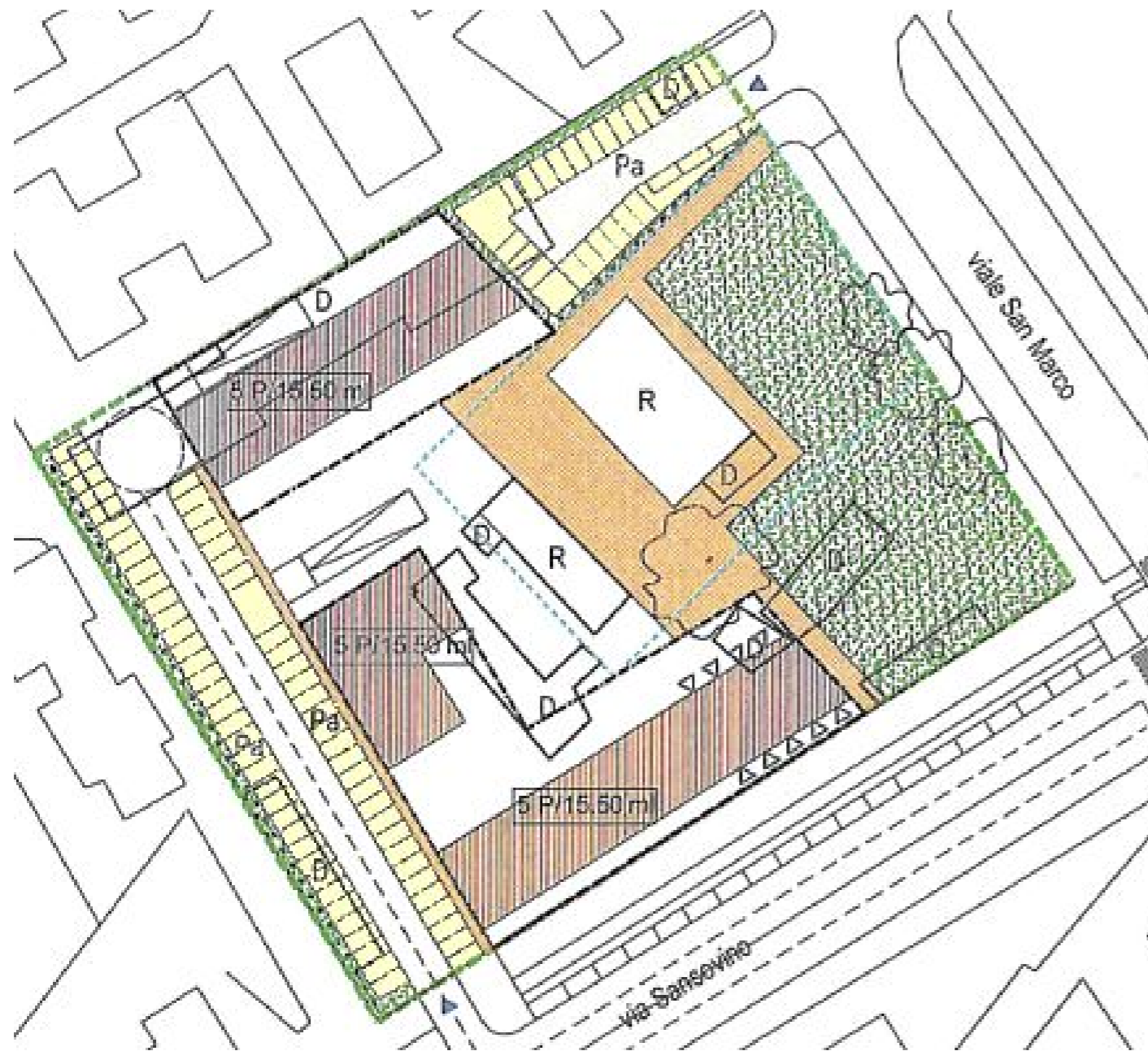
Q8 - Venezia
Viale San Marco

Piano degli Interventi - VPRG per la Terraferma (approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008)



ZTO BPU - zona residenziale B assoggettate a Progetto Unitario
Edificio codificato con intervento tipo 1 (restauro)

Variante parziale al PRG per l'area in Mestre - viale San Marco, via Sansovino (DCC n. 82 del 14.07.2008)



LEGENDA

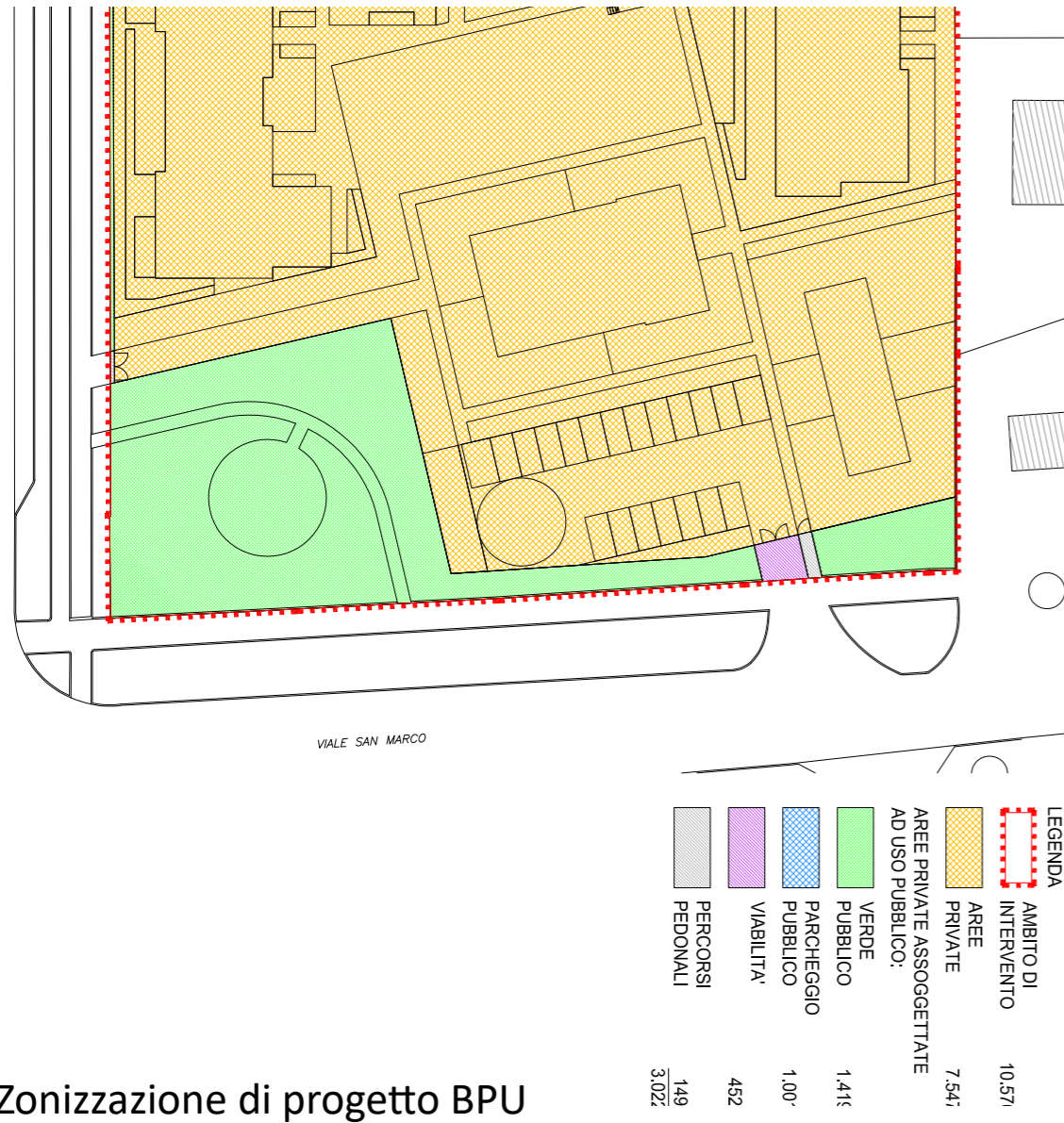
- Perimetro Progetto Unitario
- INDICAZIONI PER LA DISPOSIZIONE E LA CONFORMAZIONE DELL'EDIFICATO
- Nuova Edificazione
- Inviluppo massimo Nuova Edificazione
- n./H max. Numero dei piani/Altezza massima (ml)
- Limite entro il quale non è possibile realizzare piani interrati
- Permeabilità al piano terra ed eventualmente ai piani superiori
- Accesso carrabile

INDICAZIONI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

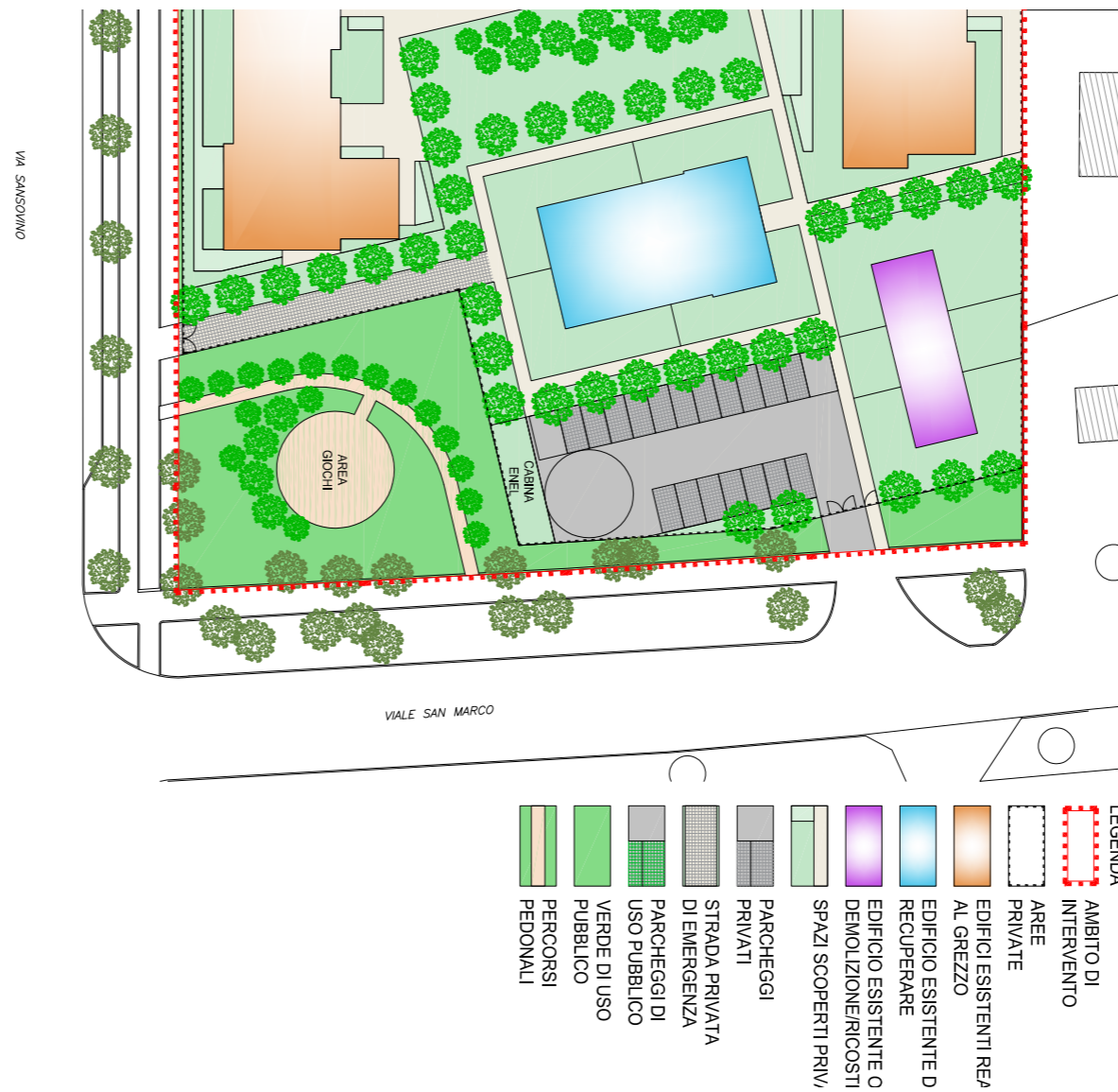
- R Edifici da recuperare
- D Edifici da demolire

INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE E L'UTILIZZO DEL SUO

- Verde
- Superficie pavimentata
- Filare
- Alberi esistenti da mantenere
- Piano inclinato
- Pa Parcheggio alberato



Zonizzazione di progetto BPU



Planimetria generale di progetto BPU

RICHIESTA DI VARIANTE PLANIVOLUMETRICA AL PROGETTO UNITARIO B/P.U. n°64 CONVENZIONATO IN DATA 29/12/2008

Verifica standard a seguito della modifica della destinazione d'uso dei fabbricati R1 e R2 (da terziaria a residenziale)

| STANDARD | Convenzione 29/12/2008 | | Progetto Op. Urb. 2020 | Proposta variante 2022 | |
|------------------------|---|--|--|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | calcolo standard minimi richiesti dalle N.T.A. del P.R.G. dest. res./terz. | superfici a standard previste dest. res. terz. | superfici a standard previste dest. res. terz. | calcolo standard minimi richiesti dalle N.T.A. del P.R.G. dest. res. | superfici a standard previste dest. res. |
| parcheggio pubblico | res. (5mq./ab) 850,00 terz. (0,4 S.p.) 600,00 1.450,00 | 1.465,00 | 1.465,00 | res. (5mq./ab) 1.000,00 | 1.001,15 |
| verde pubblico | res. (5mq./ab) 850,00 terz. (0,4 S.p.) 600,00 1.450,00 | 2.386,00 | 2.352,00 | res. (5mq./ab) 1.000,00 | 1.419,52 |
| tot. | 2.900,00 | 3.851,00 | 3.817,00 | 2.000,00 | 2.420,67 |