

# POLITICHE

## ATTIVE PER IL RIUSO

AVVISO PUBBLICO 4

Ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata

CITTA' DI  
VENEZIA



ARCHITETTO GIOVANNI ZANETTI

**Studio Architetto GIOVANNI ZANETTI**

Via F.lli Rondina 6, 30174 Venezia-Mestre

tel. 041 976.433, fax 041 239.618,

e-mail: [studioarchzanetti@gmail.com](mailto:studioarchzanetti@gmail.com), PEC: [zanettigiovanni@pec.it](mailto:zanettigiovanni@pec.it)

**Spett.le COMUNE DI VENEZIA**

**Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente**  
Assessore: Massimiliano de Martin

**Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
Direttore: Danilo Gerotto  
Dirigente: Marco Bordin

# INDICE

<b>_01</b>	<b>Inquadramento territoriale</b> Ortofoto Catasto	<b>3</b>
<b>_02</b>	<b>Destinazione urbanistica</b> P.A.T. - Tavola n. 5 - <i>Ambiti Urbanizzazione Consolidata</i> V.P.R.G. Stato di fatto Documentazione fotografica	<b>4</b>
<b>_03</b>	<b>Proposta</b>	<b>7</b>
<b>_04</b>	<b>Allegati</b> Conferimento di incarico Atto di compravendita Documenti di Identità Osservazione alla variante n.90 al P.I. - PROT. 356812 del 20/07/2023	<b>8</b>

# 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

## PROPONENTI:

SCARPA MONICA

SCARPA EROS

## OGGETTO:

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE RIGUARDANTE UN'AREA SITAA CAMPALTO , IN VIA PASSO CAMPALTO.

I signori **SCARPA** sono proprietari di alcune porzioni di un lotto di terreno situato a Campalto, in via Passo Campalto n.19, qui di seguito esplicitato:

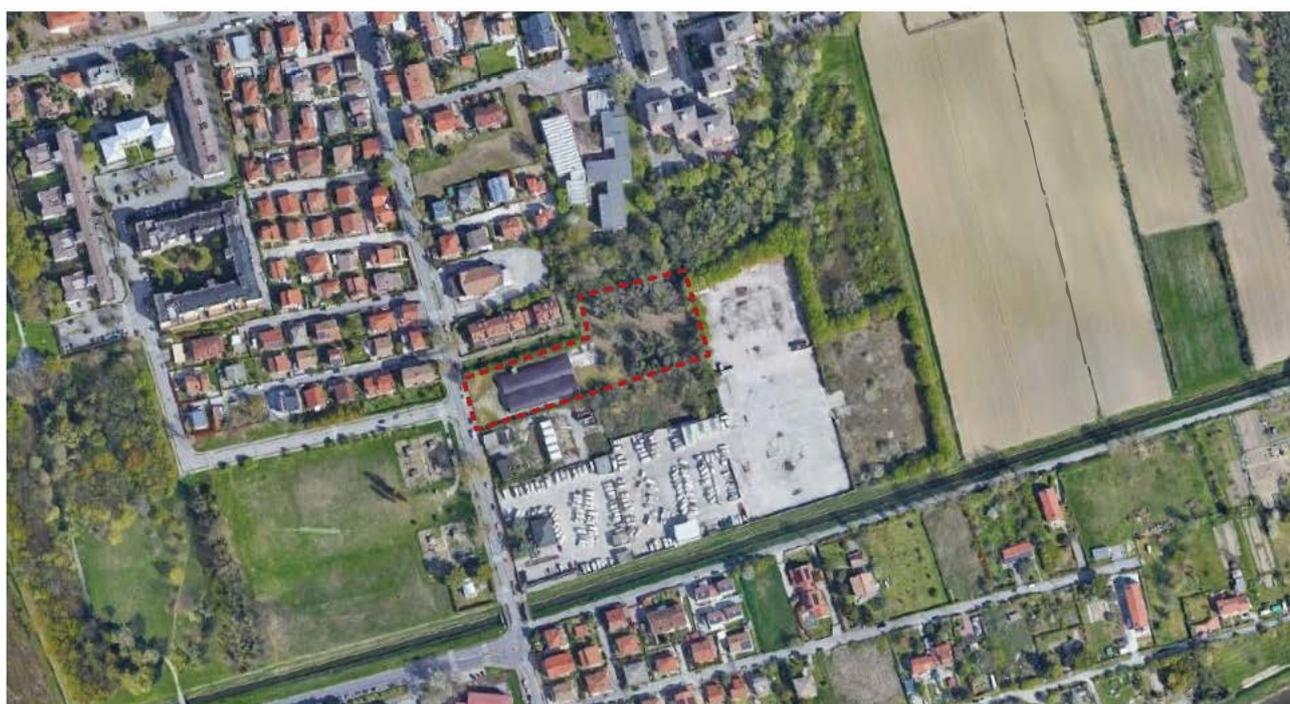


Fig.1 \_ ORTOFOTO. Scala 1:5000

Le porzioni di aree di proprietà degli scriventi, risultano così identificate al Catasto Territorio del Comune di Venezia:



Fig.2 \_ ESTRATTO MAPPA. Scala 1:2000

Protocollo Comune di Venezia c.1736 PG/2024/0618053 del 17/12/2024 - Pag. 5 di 28

n.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità classe	DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Porz.		Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							h	are		
1	171	290	-	ENIE URBANO	30	0		Eur >	Euro -	
1	171	325	-	SEMINARBO	02	45	30			

Fig.3 \_ VISURA CATASTALE TERRENI.

n.	DATI IDENTIFICATIVI			Zona Cens.	Categoria	Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Res. Zita	ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Numero	Sub				Consistenza	Superficie Catastale		Superficie	Indirizzo
1	171	290	-	9	0/7						ALTRE: del 03/10/1988 n. 1382, 2/1996 in art. 1 del 23/03/2004 (protocollo n. VED 187531) PIACCA D'ISTRUMENTO

Fig.4 \_ VISURA CATASTALE FABBRICATI.

## 02 DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali di proprietà ricadono in parte in un ambito riconosciuto nella tavola n.5 - *Ambiti Urbanizzazione Consolidata* del PAT come area con applicazione delle norme delle VPRG vigenti.



Fig.5 \_ ESTRATTO PATTAV.5 - AMBITI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA. Scala 1:5000

Sulla base delle norme della Variante del Piano Regolatore generale per l'area di significative di Campalto (ai sensi dell'art.50, comma 3° L.R. 27/06/1985), il lotto in oggetto ricade in **zona C2RS-124**, previsione decaduta.



Fig.6 \_ ESTRATTO VPRG VIGENTE. Scala 1:5000



Fig.7 \_ PLANIMETRIA STATODI FATTO. Scala 1:2000



Fig.8 \_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## 03 PROPOSTA

L'immobile, ricadente sul mappale 290, è sempre stato utilizzato dalla Ditta San Marco S.r.l., facente capo alla proprietà.

L'attività svolta all'interno di tale immobile è del tipo artigianale-commerciale per la produzione di articoli da regalo e souvenir.

L'area scoperta, individuata dal mappale 325, risulta pertinenza del menzionato fabbricato commerciale destinata a parcheggio alberato.

Con Prot. 356812 del 20/07/2023 la proprietà ha inviato, quale "Contributo alla fase di concertazione e partecipazione per la proposta di variante n.90 al Piano degli Interventi avviata dalla Giunta Comunale di Venezia con Delibera n.39 del 02/03/2023" (allegato alla presente), osservazione alla menzionata proposta di variante.

Già la variante al P.R.G. per la Terraferma classificava tale area quale zona "D/B" - art.36 - Aree produttivo/commerciali di riconversione funzionale.

A seguito dell'incarico conferitomi dai signori SCARPA, il sottoscritto Architetto Giovanni Zanetti

### VISTO

quanto sopra riportato in ordine agli immobili in oggetto

### CHIEDE

che l'intero compendio immobiliare possa essere incluso nuovamente nell'ambito delle aree "D/B" art.36 - Aree produttivo/commerciali di riconversione funzionale.

### ALLEGA:

1. Conferimento di incarico
2. Atto di compravendita
3. Documenti di identità
4. Osservazione alla variante n.90 al P.I. - PROT. 356812 del 20/07/2023

Venezia, lì .....

Con osservanza



# ALLEGATO 1

Conferimento di incarico

## CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE/DELEGA

Il/La sottoscritto/a

**SCARPA MONICA**

[REDACTED]

**SCARPA EROS**

[REDACTED]

in qualità di proprietari delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località CAMPALTO (VE), via PASSO CAMPALTO n. 19, catastalmente censiti al foglio n. 171, mappale/i n. 290, 325.

In relazione all'avviso pubblico del Comune di Venezia, avente per oggetto "RIUSO E TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI-BANDI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE", avente scadenza il 30 Dicembre 2024,

con la presente,

### CONFERISCE/ONO

mandato all'Arch. Zanetti Giovanni iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al numero 764, eleggendo domicilio presso il suo studio in Mestre, via F.lli Rondina 6 ed incaricandolo di rappresentare la proprietà in ordine alla proposta riguardante gli immobili di proprietà sopra riportati.

A tal fine

### DELEGA/NO

lo stesso Architetto Zanetti Giovanni, a ricevere alla seguente email: studioarchzanetti@gmail.com, pec: zanettigiovanni@pec.it e telefono 041/976433, ogni comunicazione riguardante lo svolgimento di tale attività.

### AUTORIZZA/NO

il medesimo professionista ad interloquire con il Comune di Venezia, in ordine all'iter di tale pratica, rappresentando gli stessi e conferendo al medesimo ogni più ampio potere al fine di concludere quanto proposto all'Amministrazione Comunale.

Autorizza, altresì, ai sensi degli artt. 13 e 23 del Dlgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali e Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016.

Venezia, li 13, 12, 2024

SCARPA MONICA

[REDACTED SIGNATURE]

SCARPA EROS

[REDACTED SIGNATURE]

Egregi

SCARPA MONICA

[REDACTED]

SCARPA EROS

[REDACTED]

in qualità di proprietari delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località CAMPALTO (VE), via PASSO CAMPALTO n. 19, catastalmente censiti al foglio n. 171, mappale/i n. 290, 325.

**Oggetto: Trattamento dati personali: incarico professionale relativa ad aree ed immobili siti nel Comune di Venezia, catastalmente individuati dal foglio 171 del Comune di Venezia, mappali nn. 290, 325.**

La informo che i dati personali forniti in sede di conferimento dell'incarico professionale in oggetto rientrano nella categoria dei dati personali comuni e sono finalizzati esclusivamente e unicamente all'esecuzione di detto incarico, e saranno custoditi presso il mio studio con sede in Venezia-Mestre in via F.lli Rondina n.6, telefono 041.976433, email studioarchzanetti@gmail.com.

Il titolare e il responsabile del trattamento dei dati personali è il sottoscritto Giovanni Zanetti Architetto.

Sono state messe in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio con sistemi di autenticazione; sistemi di protezione (antivirus e firewall), sistemi di copiatura e conservazione di archivi elettronici, e sistemi informatici per ripristinare tempestivamente la disponibilità e l'accesso dei dati in caso di incidente fisico o tecnico.

Il trattamento dei dati, che avrà per oggetto l'adempimento degli obblighi contabili, fiscali e previdenziali a seguito di fatture emesse a seguito del predetto incarico, avverrà con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità e nel rispetto delle sopraelencate misure di sicurezza. La informiamo altresì che miei collaboratori potranno venire a conoscenza dei dati in oggetto.

Resta inteso che i dati in nostro possesso potranno essere comunicati ai soggetti pubblici interessati (enti previdenziali ed assistenziali, uffici finanziari, uffici comunali, ecc.).

Il conferimento dei dati è necessario per lo svolgimento della nostra attività professionale e la loro mancata indicazione comporta l'impossibilità di adempiere esattamente agli obblighi di legge nonché quelli discendenti dall'incarico professionale in oggetto.

I dati personali da Lei forniti verranno conservati per il periodo temporale legato allo svolgimento dell'incarico professionale nonché agli obblighi di legge (contabili, fiscali e previdenziali) connessi all'espletamento dell'incarico.

Le sono, comunque, riconosciuti i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679 di accesso ai dati personali; di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano; di opporsi al trattamento; alla portabilità dei dati; di revocare il consenso; di proporre reclamo all'autorità di controllo.

Nella eventualità di violazione dei dati personali (violazione di sicurezza che comporto accidentalmente o in modo illecito la distruzione, la perdita, la modifica, la divulgazione non autorizzata o l'accesso non autorizzato ai dati personali trasmessi, conservati o comunque trattati) ci si atterrà a quanto prescritto dall'art. 33 del Regolamento UE 2016/679.

L'occasione è gradita per inviarLe i migliori saluti.

Venezia, li 13/12/2024

SCARPA MONICA

SCARPA EROS

## ALLEGATO 4

Osservazione alla variante n.90 al P.I. - PROT. 356812 del 20/07/2023

**AL COMUNE DI VENEZIA**  
**Direzione Sviluppo del territorio e**  
**Città Sostenibile**  
Settore Pianificazione Generale –  
Piani Interventi

Mestre (Ve), 20 Luglio 2023

**OGGETTO:** Contributo alla “fase di concertazione e partecipazione” per la proposta di variante n.90 al Piano degli interventi avviata dalla Giunta Comunale di Venezia con Delibera n.39 del 02/03/2023  
area ubicata in via Passo Campalto n.19, loc. Campalto – Venezia  
Comune di Venezia, Foglio 171, Mapp.290

Proponenti: **SCARPA EROS,** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**SCARPA MONICA,** [REDACTED]  
[REDACTED]  
in qualità di eredi di Scarpa Ermenegildo e Rizzato Luigina

Con riferimento alla proposta di variante al Piano degli interventi avviata dalla Giunta Comunale di Venezia con Delibera n.39 del 02/03/2023, si inoltra a codesta spettabile Amministrazione la segnalazione relativa all'anomalia riportata negli elaborati relativi alla menzionata variante riferiti all'area e all'immobile ubicati in via Passo Campalto n.19, loc. Campalto – Venezia.

Il menzionato compendio immobiliare risulta catastalmente individuato dal Comune di Venezia con i Mappali 290, 325 del Foglio 171.

• **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

La ditta SCARPA EROS e SCARPA MONICA sono proprietari di un lotto di terreno situato a Mestre Venezia, in via Passo Campalto, qui di seguito esplicitato:

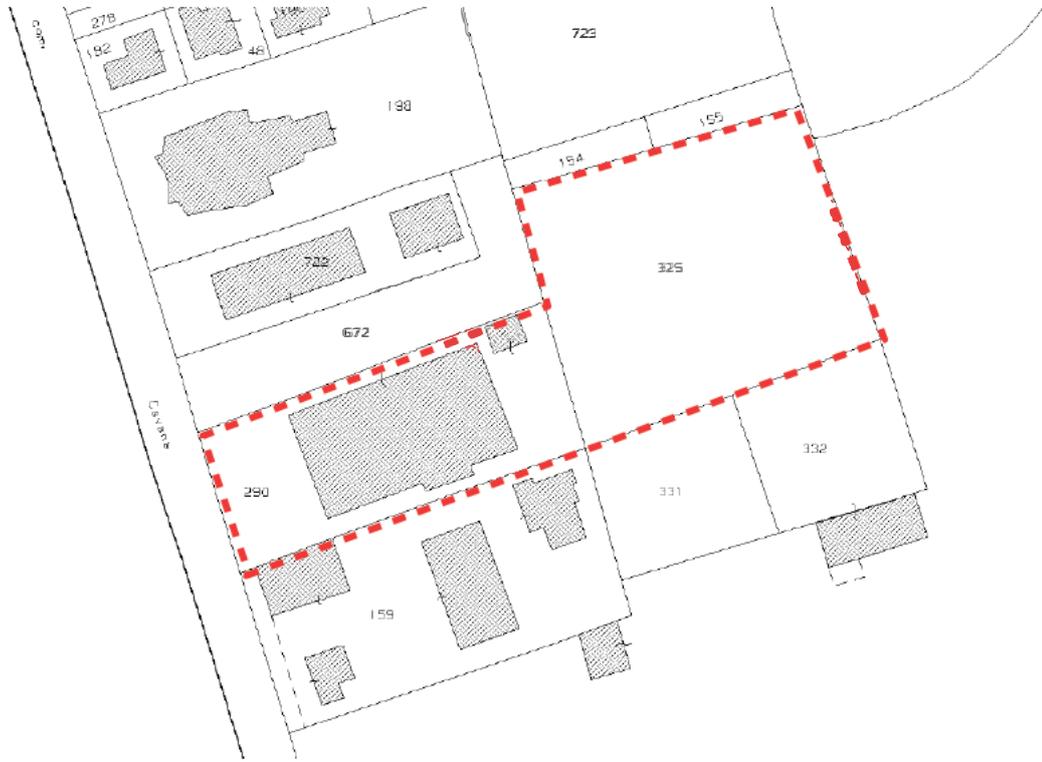


• **DATI CATASTALI**

L'immobile insistente su tale lotto risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	proprietari
171	290		VIA PASSO CAMPALTO n. 19 Piano T	9	D07				Eros Scarpa Monica Scarpa

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	proprietari
171	325		SEMINAREBBIOR	2	0	45	30			Eros Scarpa Monica Scarpa

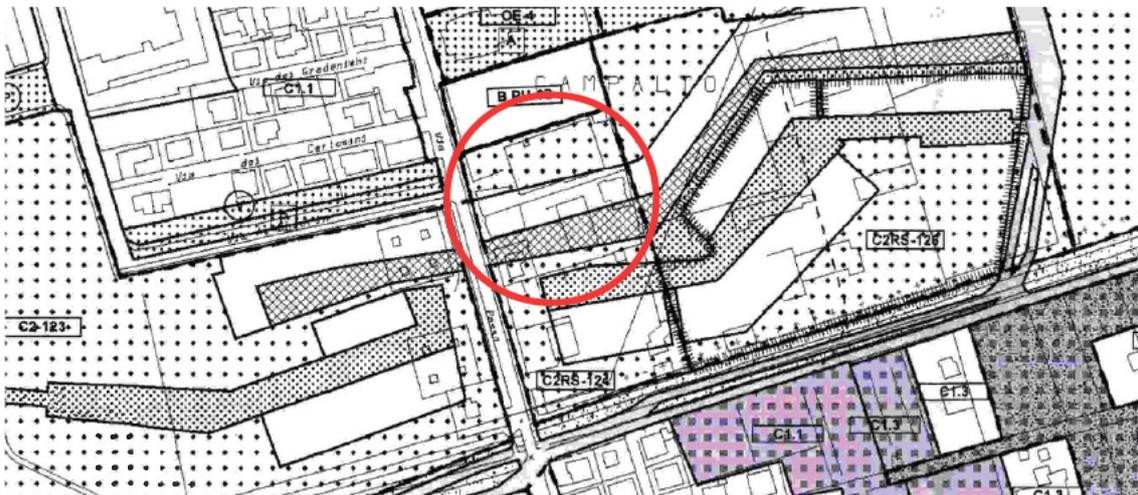


• **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il PRG per la terraferma includeva tale compendio all'interno della zona definita "DB – aree produttive-commerciali di conversione funzionale".



La Variante al PRG approvata con D.G.R.V. n.2553 del 02/11/2010 includeva tale area quale C2RS-124.



I mappali di proprietà delle ditte intestatarie sopra citate ricadono in un ambito riconosciuto nella Carta delle Trasformabilità del PAT come "aree di espansione - Linee preferenziali di sviluppo insediativo".



*PAT Tav.4a Carta Trasformabilità: Aree di espansione*

L'immobile, ricadente sul mappale 290, è sempre stato utilizzato dalla ditta San Marco S.r.l., facente capo alla proprietà.

L'attività svolta all'interno di tale immobile è del tipo artigianale-commerciale per la produzione di articoli da regalo e souvenir.

L'area scoperta, individuata dal mappale 325, risulta pertinenza del menzionato fabbricato commerciale destinata a parcheggio.

L'attuale proposta di variante n.90 al Piano degli interventi avviata dalla Giunta Comunale di Venezia con Delibera n.39 del 02/03/2023 definisce tale compendio quale:

***"Aree decadute all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata"***

*Si tratta di aree stanti all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (L.R. 14/2017) per le quali il piano prevedeva la trasformazione attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo che definiva puntualmente i parametri urbanistici, le capacità edificatorie e la dotazione di standard e servizi. Queste aree non sono mai state oggetto di istanze o procedimenti per la loro attuazione.*

***Nuova destinazione d'uso delle aree***

*Vengono ripianificate come aree agricole (ZTO E) o aree verdi (ZTO Vp) demandando ad una eventuale presentazione di specifico accordo pubblico/privato lo sviluppo delle stesse, che rimangono classificate nel PAT come "linee preferenziali di sviluppo insediativo".*



estratto variante al Piano degli interventi avviata dalla Giunta Comunale di Venezia con Delibera n.39 del 02/03/2023

• **CONCLUSIONE**

E' chiaro che per quanto sopra esposto, la proposta di variante n.90 riguardante l'area in questione, contrasta nettamente con la realtà in quanto non tiene in considerazione l'esistenza dell'immobile artigianale-commerciale presente.

Recentemente, peraltro, la proprietà ha comunicato, con CILA prot. 0247554-1523 del 19/06/2023, l'avvio dei lavori finalizzati al rinnovamento dell'immobile e delle aree scoperte.

Si chiede pertanto quantomeno il ripristino della precedente destinazione del PRG quale D/B (art.36 del N.T.S.A.).

Si è inoltre riscontrato che anche la vicina proprietà "Petromar srl", (mappali 159, 331, 332) risulta analogamente inclusa dalla menzionata variante quale "area agricola (ZTO E) o area verde (ZTO Vp)".

Anche per quest'area l'Amministrazione non ha preso visione dell'esistenza degli immobili produttivi presenti nel sito.

Peraltro la Società Petromar sta dando avvio ai lavori di straordinaria manutenzione degli immobili di proprietà, avendo concluso l'iter di bonifica dell'area esterna agli immobili stessi.

Con Ossequi

[Redacted signature]

EROS SCARPA

Fir [Redacted signature]

MONICA SCARPA