

POLITICHE

ATTIVE PER IL RIUSO

AVVISO PUBBLICO 2

Edifici produttivi in zona agricola non più utilizzati

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, PEC: 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

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0618046 del 17/12/2024 - Pag. 2 di 41



INDICE

_01	Inquadramento territoriale	3
	Ortofoto	
	Catasto	
_02	Destinazione urbanistica	6
	P.A.T. - Tavola n. 5 - <i>Ambiti Urbanizzazione Consolidata</i>	
	V.P.R.G.	
	Stato di fatto	
	Documentazione fotografica	
_03	Proposta	9
_04	Allegati	10
	Conferimento di incarico	
	Visure catastali delle proprietà oggetto di proposta	
	Documenti di Identità	

01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

PROPONENTI:

DE ROSSI LUCIANO



DE ROSSI ROBERTO



OGGETTO:

PROPOSTA DI RIUSO RIGUARDANTE UN'AREA SITA A MESTRE , IN VIA BRENDOLE.

I signori **DE ROSSI** sono proprietari di alcune porzioni di un lotto di terreno situato a Mestre, in via Brendole, 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:

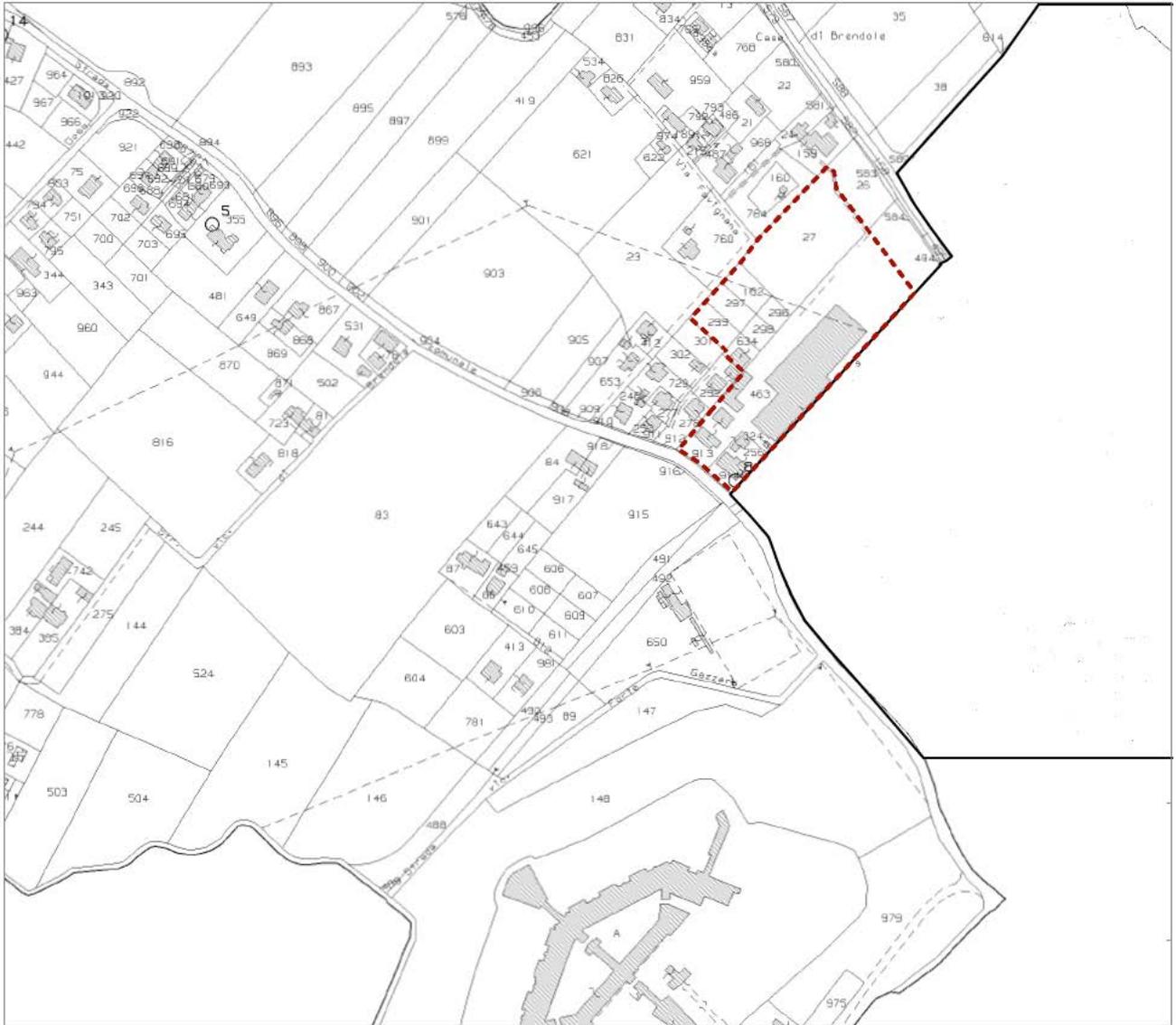


Fig.2_ ESTRATTO MAPPA. Scala 1:5000

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0618046 del 17/12/2024 - Pag. 5 di 41

n.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Porz.	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
					h	are	ca		Dominicale	Agrario			
1	131	27	-	SEMIN ARBOR	02		40	30	C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.
2	131	162	AA AB	SEMIN ATIVO SEMIN ARBOR	02	6	00	50	C 36 C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.
3	131	296	AA AB	SEMIN ATIVO SEMIN ARBOR	02	3	00	40	C 36 C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.
4	131	297	-	SEMIN ARBOR	02	6	20		C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.
5	131	298	AA AB	SEMIN ATIVO SEMIN ARBOR	02	3	00	50	C 36 C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.
6	131	298	-	SEMIN ARBOR	02	6	20		C 36	■	■	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/01/2016 in atti del 06/01/2016 - Variazione identricative di foglio per allineamento mappe in catasto terreni e fabbricati (n. 11/2816)	Avv. S. B.

Fig.3_ VISURA CATASTALE TERRENI.

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	131	463	1	9	D/7					VIA BRENDOLE n 50 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
2	131	463	2	9	A/4	1	7,0 vani	Totale: 189 m ² Totale escluse aree scoperte **: 189 m ²		VIA BRENDOLE n 50 Piano T-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
1	131	634		9	C/7	3	156 m ²	Totale: 156 m ²		VIA BRENDOLE n 50 Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	Annotazione
1	131	256	1	9	C/1	7	109 m ²	Totale: 136 m ²		VIA BRENDOLE n 50/A Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
2	131	256	2	9	A/3	3	5,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte **: 116 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano 1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
3	131	256	3	9	A/3	3	5,0 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte **: 85 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano 1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
4	131	256	5	9	A/3	3	4,0 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte **: 70 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano 2 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
5	131	256	4	9	A/3	3	6,5 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte **: 129 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano 2 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
6	131	256	6	9	A/10	1	3,5 vani	Totale: 95 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
7	131	256	11	9	C/6	2	13 m ²	Totale: 15 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
8	131	256	10	9	C/6	2	13 m ²	Totale: 15 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
9	131	256	13	9	C/2	2	185 m ²	Totale: 206 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano 3 VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
10	131	256	12	9	C/6	2	18 m ²	Totale: 21 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
11	131	256	8	9	C/6	2	18 m ²	Totale: 21 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
12	131	256	9	9	C/6	2	13 m ²	Totale: 14 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione
13	131	256	7	9	C/2	2	5 m ²	Totale: 7 m ²		VIA BRENDOLE n 50/B Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in at i del 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.12/2016)	No fica Annotazione

Fig.4 _ VISURA CATASTALE FABBRICATI.

02 DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali di proprietà non ricadono 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 al Piano Regolatore generale per la Terraferma del Comune di Venezia, il lotto in oggetto ricade in **zona D**.

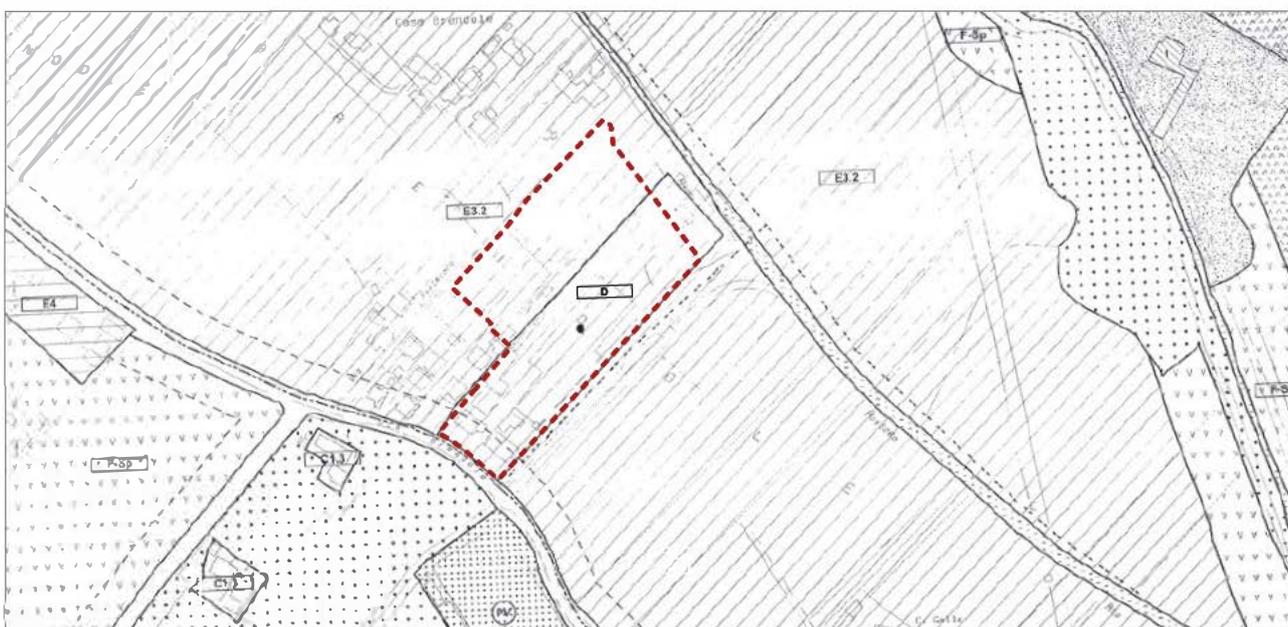


Fig.6 _ ESTRATTO VPRG VIGENTE. Scala 1:5000



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



Fig.8 _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

03 PROPOSTA

Il complesso immobiliare è costituito da due edifici residenziali (già utilizzati quale abitazione dei proprietari), due negozi, relativi garage e magazzini oltre al capannone per attività produttive di circa mq 3.285.

Tale capannone a partire dagli anni Sessanta è stato utilizzato per l'attività di officina fabril.

Da circa dieci anni l'immobile risulta non più utilizzato avendo trasferito l'attività in altra sede.

L'intera area risulta oggi compresa fra quelle interessate alla realizzazione del nuovo "Parco fluviale del Marzenego". La riqualificazione degli immobili proposta dall'Ufficio è il passaggio da attività produttiva ad attività compatibili con le funzioni di "porta del Parco".

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

VISTO

quanto sopra riportato in ordine agli immobili in oggetto

CHIEDE

che l'intero compendio immobiliare possa essere destinato, anche in sintonia con il progetto del "Parco fluviale del Marzenego", a :

- edifici residenziali: mediante il mantenimento degli edifici abitativi esistenti (mq. 774 di SP) per i quali è prevista la manutenzione/ristrutturazione degli stessi e il mantenimento della piccola realtà commerciale una volta presente (mq. 241 di SP);
- capannone: straordinaria manutenzione/ ristrutturazione del manufatto (mq. 3.285 di SP) da destinare ad attività compatibili con le funzioni di porta del Parco quali ad esempio: info point, ciclofficine, servizi di noleggio bici, canoe etc., pubblici esercizi, negozi di prodotti biologici a Km Zero, etc.
- verde privato: area scoperta (mq. 8.000 circa di SP)
- parcheeggio privato: area scoperta (mq. 7.000 circa di SP)

ALLEGA:

1. Conferimento di incarico
2. Visure catastali delle proprietà oggetto di proposta
3. Documenti di identità

Venezia, li

Con osservanza



ALLEGATO 1

Conferimento di incarico

CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE/ DELEGA

Il/La sottoscritto/a

DE ROSSI LUCIANO

in qualità di proprietario delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località MESTRE, via BRENDOLE, catastalmente censiti al foglio n. 131, mappali n. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

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 D.lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali e Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016.

Venezia, li 12/12/2024

DE ROSSI LUCIANO

Egregio

DE ROSSI LUCIANO

[REDACTED]

in qualità di proprietario delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località MESTRE, via BRENDOLE, catastalmente censiti al foglio n. 131, mappali n. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

Oggetto: Trattamento dati personali: incarico professionale relativa ad aree ed immobili siti nel Comune di Venezia, catastalmente individuati dal foglio n. 131, mappali nn. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

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 comporta 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 12/12/2024

DE ROSSI LUCIANO

CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE/DELEGA

Il/La sottoscritto/a

DE ROSSI ROBERTO

in qualità di proprietario delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località MESTRE, via BRENDOLE, catastalmente censiti al foglio n. 131, mappali na. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

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, elettivo domicilio presso il suo studio in Mestre, via Fila 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 04 1/976433, ogni comunicazione riguardante l'espletto 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.

Autorizzo, 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.

DE ROSSI ROBERTO

Egregio

DE ROSSI ROBERTO

in qualità di proprietario delle aree e degli immobili siti all'interno del Comune di Venezia, località MESTRE, via BRENDOLE, catastalmente censiti al foglio n. 131, mappali n. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

Oggetto: Trattamento dati personali: incarico professionale relativa ad aree ed immobili siti nel Comune di Venezia, catastalmente individuati dal foglio n. 131, mappali nn. 27, 463, 256, 162, 296, 297, 298, 299, 634.

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 sopraaccennate misure di sicurezza. La informiamo altresì che i 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 individuazione 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 comporta 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 attiene 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.

DE ROSSI ROBERTO