

POLITICHE

ATTIVE PER IL RIUSO

AVVISO PUBBLICO 1

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

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/2024/0618050 del 17/12/2024 - Pag. 2 di 79



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	
	Atto di compravendita	
	Atto di permuta	
	Documenti di Identità	

01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

PROPONENTI:

CASA PAPA AZIENDA AGRICOLA

con sede legale in Venezia (VE), via Palmanova (Favaro) n. 5, p.iva 04251630275, legalmente rappresentata dal sig. **PAPA MATTEO**

PAPA LUCIO

OGGETTO:

PROPOSTA DI RIUSO RIGUARDANTE UNA PORZIONE DI IMMOBILE SITO A MESTRE , IN VIA PALMANOVA.

I signori **PAPA** sono proprietari di una porzione immobiliare situata a Favaro, in via Palmanova n.5, qui di seguito esplicitata:



Fig.1 _ ORTOFOTO. Scala 1:5000

L'area proprietà degli scriventi, risulta così identificata al Catasto Territorio del Comune di Venezia:

Protocollo Comune di Venezia c. I736 PG/2024/0618050 del 17/12/2024 - Pag. 5 di 79



Fig.2 _ ESTRATTO MAPPA. Scala 1:2000

n.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Porz.	Qualità classe	Superficie (m ²)			Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
					h	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	152	454	-	ENTE URBANO	57	86					

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	152	454	7	9	A/3	03	5,5 vani		Euro 466,98		
2	152	454	8	9	A/3	03	5,5 vani		Euro 466,98		
3	152	454	9	-	F/4				Euro -		
4	152	454	10	-	F/4				Euro -		
5	152	454	11	-	F/4				Euro -		
6	152	454	13	-	F/1		4 m²		Euro -		
7	152	454	14	-	F/1		1596 m²		Euro -		
8	152	454	15	-	F/1		1363 m²		Euro -		
9	152	454	17	9	C/2	07	123 m²		Euro 190,57		
10	152	454	18	9	C/2	07	42 m²		Euro 65,07		
11	152	454	20	-					Euro -		
12	152	454	21	9	A/3	04	7 vani		Euro 683,63		
13	152	454	22	9	C/6	01	31 m²		Euro 107,27		
14	152	454	23	9	D/10				Euro 135		

Fig.4 _ VISURA CATASTALE FABBRICATI.

02 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il mappale di proprietà non ricade 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 PAT TAV.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 E3.2**.

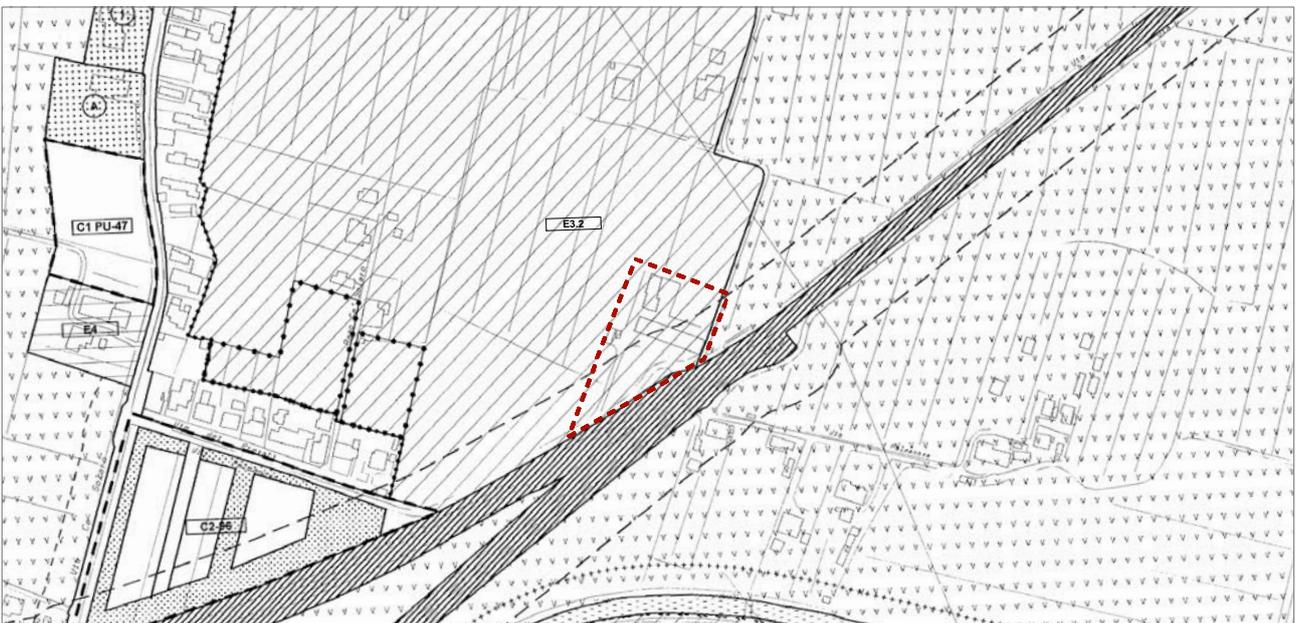


Fig.6 _ ESTRATTO VPRG VIGENTE. Scala 1:5000

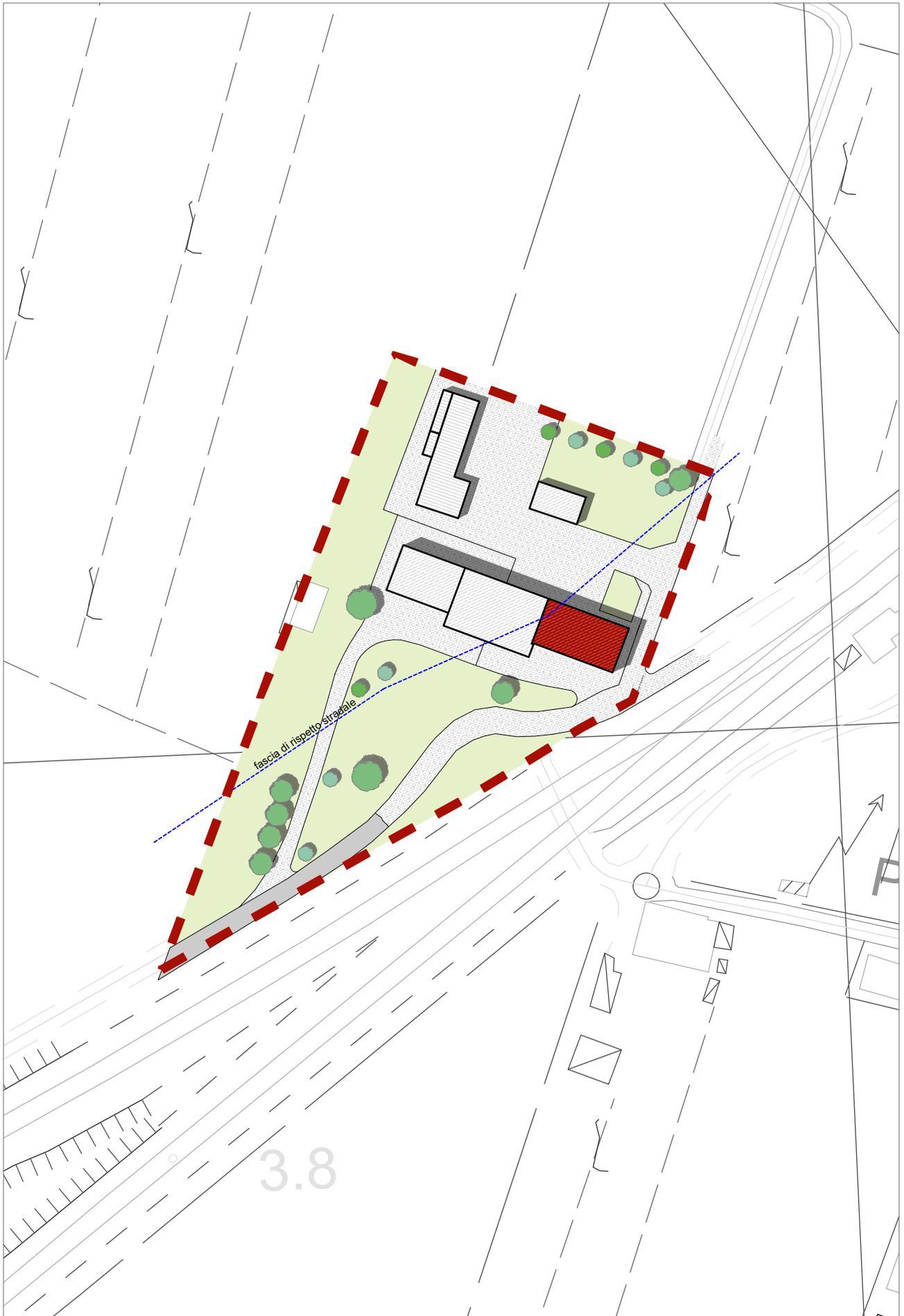


Fig.7 _ PLANIMETRIA STATODI FATTO. Scala 1:1000



Fig.8 _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

03 PROPOSTA

La porzione immobiliare individuata con retino di color rosso nella planimetria dello Stato di Fatto (Fig. 7), era destinata a stalla e soprastante fienile.

Successivamente, la stalla è divenuta cantina ed il fienile magazzino.

Volendo ora riqualificare la porzione immobiliare in ragione dell'attività che sta svolgendo l'azienda agricola, la proprietà vorrebbe modificare la destinazione d'uso della menzionata porzione.

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

VISTO

quanto sopra riportato in ordine all'immobile in oggetto

CHIEDE

che la porzione immobiliare già fienile e cantina di mq. 133 circa al piano terra e mq. 133 circa al piano primo, possano essere trasformati in:

- al piano terra: attività commerciale di degustazione e vendita dei prodotti dell'azienda (vini, formaggi, salumi etc.);
- al piano primo: in parte zona di esposizione prodotti; in parte ad abitazione da anettere all'adiacente porzione residenziale esistente

ALLEGA:

1. Conferimento di incarico
2. Atto di compravendita
3. Atto di permuta
4. Documenti di identità

Venezia, li

Con osservanza

