

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Mestre Viale Ancona

oggetto: Manifestazione di interesse alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 109 del 11.06.24 "Politiche attive per il riuso, la rifunzionalizzazione o l'eliminazione con conseguente rinaturalizzazione del suolo di immobili inutilizzati o manufatti incongrui."

con la presente la sottoscritta Tegen Francesca, nata [REDACTED] [REDACTED] via Gatta 138, in qualità di proprietaria e titolare dell'Azienda Agricola a conduzione familiare ubicata nel territorio di Zelarino – Ve via Gatta 138, dichiara il proprio interesse e la volontà di apportare un contributo collaborativo all'avviso pubblico ufficializzato con la Delibera di G.C. n. 109/24, la quale fissa i "Criteri per la modifica di destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ubicati in zona agricola con il n. 1 Riuso", per il riuso dell'edificio non più funzionale alla conduzione del fondo sito in Zelarino – Ve via Delfica n. 36, censito presso il N.C.E.U. di Venezia al foglio 118 mappale 1556, per una superficie di circa 256,00 mq., minore dei 260,00 mq. consentiti. Pertanto dichiara e allega quanto segue:

1. Esistenza degli edifici: Il lotto d'intervento si colloca a sud-ovest di Zelarino. Come si può rilevare dall'ortofoto, questa zona è moderatamente antropizzata, con insediamenti sparsi a volte connessi ai terreni agricoli, a volte

esclusivamente residenziali. In particolare lungo via Delfica insistono molti edifici residenziali, tali da formare un fronte continuo, per buona parte su entrambi i lati, con un frazionamento fondiario elevato. La distanza tra l'edificio e il "Rio Roviego" è di circa 100 m.:

2. Esistenza di elementi di degrado nel quale sono inseriti: si rileva la presenza di un'antenna di trasmissione telefonica;
3. Esistenza di eventuali elementi di pregio: l'immobile si sviluppa con un corpo chiuso ed un porticato a doppia altezza con archi delimitato da un poggiolo. E' stato oggetto di una Autorizzazione Paesaggistica, vista la vicinanza del Rio Roviego, in occasione della costruzione del poggiolo;
4. Planimetria catastale con l'individuazione del fondo rustico: si allegano due estratti di mappa, il primo identifica l'immobile oggetto del Riuso al foglio 118 mapp.li 1556 e 1557, il secondo è il foglio 110 mapp.li 250, 90, 91 e 92, ove è ubicata l'Azienda, tutti mappali in proprietà;
5. La quantificazione della superficie complessiva del fondo rustico: al foglio 118 i due mappali hanno la superficie di Ha 00.88.40 e al foglio 110 Ha 01.07.90, per complessivi Ha 01.96.30;
6. La classificazione dell'area nel P.I.: la z.t.o. è E3.2;
7. La classificazione dell'area nel P.A.T. con riferimento alla tav 4: la tav 4 – Carta della Trasformabilità classifica l'area come: "Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario" e in "ATO 3 Frangia Urbana Ovest";

Relativamente all'edificio si precisa che:

- Epoca di costruzione: E' stato realizzato nel 2004;

- Atti legittimanti: P.D.C. 2003/311053 del 07.07.04, inizio lavori 2004/376597 del 24.09.04, Variante 2005/33354 del 20.09.05, D.I.A. 2005/299577 del 25.07.05, Agibilità 2007/463339 del 08.11.07. Ampliamento L.R.V. 13/11 del poggiolo entro il portico, con Autorizzazione Paesaggistica 2012/104231 e D.I.A. 2013/30489 del 18.01.13;
- Superficie complessiva lorda di pavimento e Superficie coperta: La superficie lorda complessiva di pavimento, compreso anche del portico, è di mq $(128,00 + 48,00) = \text{mq } 176,00$ pari alla superficie coperta di mq 176,00. In zona agricola anche il portico determina superficie;
- Numero dei piani fuori terra: L'edificio si sviluppa con un piano terra delimitato dalle quattro murature di mq 128,00 e di un portico di mq 48,00 per complessivi mq 176,00 e un poggiolo, ricavato all'interno del portico al piano primo di mq 35,00;
- Volume esistente: Il volume chiuso è di mc 896,00 mentre quello del portico è di mc 291,00 per complessivi mc 1187,00. In zona agricola anche il portico determina volume;
- Condizioni generali dell'edificio: Le condizioni fisiche generali sono buone;
- Servizi e opere di urbanizzazione esistenti: L'immobile ha il civico su via Delfica, viabilità di proprietà comunale, la quale è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. L'edificio è dotato di contattore acqua e luce e sulla recinzione con via Delfica è presente il baffo del collettore di fognatura comunale, pertanto è sufficiente fare la sola rete interna al lotto;
- Eventuali richieste pregresse di usufruire delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano Casa": E' stata applicata la L.R.V. n 13/11, art 2,

per il solo ampliamento finalizzato alla realizzazione del poggolo con D.I.A. 2013/30489 del 18.01.13. Si precisa che era stata presentata una "Idea, proposte e progetti per il Piano degli Interventi" con prot. PG/2017/0076333 in data 13.02.17, con la richiesta del cambio di destinazione d'uso a residenziale, in quanto l'annesso non era e non lo è oggi, più funzionale alla conduzione dell'Azienda in quanto spostata in via Gatta 138, anche luogo della residenza, inoltre essendo madre di due figli, la nuova residenza, se accolta la richiesta, verrebbe destinata ad uno dei due, entrambi già coniugati. Inoltre, questi immobili oggi agricoli ma non più funzionali, inseriti di fatto in un contesto residenziale, quale futuro hanno? Con il rischio che questi giovani, residenti nel Comune di Venezia, siano costretti a dover cambiare comune di residenza. Visto che l'immobile è ubicato a ridosso della zona residenziale, il suo cambio d'uso andrebbe a ridefinire il bordo della città consolidata evitando così la dispersione insediativa. Inoltre la sua conformazione e lo stato conservativo, consentirebbero un'intervento di trasformazione sicuramente fattibile;

- Planimetria in scala adeguata (1:500 e 1:100) con individuazione di tutti gli edifici dell'azienda presenti nel fondo rustico; Si allega elaborato grafico;
- Planimetria delle costruzioni esistenti oggetto della richiesta di cambio d'uso; Si allega elaborato grafico;
- Documentazione fotografica; Si allega documentazione fotografica.

Con la speranza di essere stata esaustiva e di un positivo riscontro, porgo cordiali saluti.

Zelarino li 4 dicembre 2024

