

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 i sottoscritti De Marchi Gianfranco, [REDACTED]  
[REDACTED] e De Marchi Riccardo [REDACTED] residenti in  
[REDACTED] in qualità di proprietari dell'annesso e  
del terreno siti in Trivignano – Ve via Castellana 177/C, dichiarano 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 Trivignano – Ve via Castellana 177/C, censito presso il N.C.E.U. di Venezia al foglio 116 mappale 647 sub 3, con superficie di 200,00 mq., minore dei 260,00 mq., la quale potrebbe essere ampliata con un soppalco fino al raggiungimento della superficie consentita, cioè di 260,00 mq. Pertanto dichiarano e allegano quanto segue:

1. Esistenza degli edifici: Il lotto in oggetto è ubicato all'interno della

frazione di Trivignano. Come si può rilevare dall'ortofoto, la zona a sud della via Castellana, è fortemente antropizzata, con insediamenti misti, dal parcheggio scambiatore al distributore di benzina e altri fabbricati residenziali, mentre sul lato nord della via Castellana il fronte edilizio è continuo. La distanza tra l'edificio e il "Rio" è di circa 230 m.;

2. Esistenza di elementi di degrado nel quale sono inseriti: si rileva la presenza di un distributore di benzina e del parcheggio scambiatore;

3. Esistenza di eventuali elementi di pregio: l'immobile si sviluppa con un corpo chiuso e limitrofo all'abitazione bifamiliare dei sottoscritti;

4. Planimetria catastale con l'individuazione del fondo rustico: si allega estratto di mappa, che identifica l'immobile oggetto del Riuso al foglio 116 mapp.le 647 e il terreno ai mappali 837, 838, 839 e 840, tutti in proprietà;

5. La quantificazione della superficie complessiva del fondo rustico: al foglio 116 il mapp.le 837 è di mq. 863, il mapp. 838 di mq. 8157, il mapp. 839 di mq. 937 e il mapp. 840 di mq. 2089. La superficie complessiva è di Ha 01.20.43, tutti in proprietà e non coltivati direttamente;

6. La classificazione dell'area nel P.L.: 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: "ATO 3 Frangia Urbana Ovest";

Relativamente all'edificio si precisa che:

- Epoca di costruzione: E' stato realizzato nel 1992;

- Atti legittimanti: Licenza Edilizia 91/827 del 19.12.91 e Variante 94/182 del 28.04.95;

- Superficie complessiva lorda di pavimento e Superficie coperta: La superficie lorda complessiva di pavimento, è di mq. 200,00 pari alla superficie coperta di mq. 200,00;
- Numero dei piani fuori terra: L'edificio si sviluppa con un solo piano terra delimitato dalle quattro murature di mq. 187,84 calpestabili;
- Volume esistente: Il volume è di mc. 1113,00;
- Condizioni generali dell'edificio: Le condizioni fisiche generali sono buone;
- Servizi e opere di urbanizzazione esistenti: L'immobile, con l'abitazione, ha il civico su via Castellana, viabilità di proprietà comunale, la quale è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. L'edificio non è dotato di un proprio contatore acqua e luce in quanto tali servizi sono forniti dalla confinante abitazione;
- Eventuali richieste pregresse di usufruire delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano Casa": per il subalterno in oggetto non sono mai state presentate richieste in tal senso. Oggi si auspica il cambio di destinazione d'uso a residenziale, in quanto l'annesso non è più funzionale alla conduzione del fondo, in quanto non esiste più l'Azienda agricola e il terreno non è coltivato direttamente, inoltre essendo entrambi genitori, la nuova residenza, verrebbe destinata agli figli. Ci si chiede quale possa essere il futuro di questi immobili oggi agricoli ma non più funzionali e inseriti di fatto in un contesto residenziale? Con il rischio che i giovani, oggi residenti nel Comune di Venezia, siano costretti a dover cambiare comune di residenza. Visto che l'immobile è confinante con altro fabbricato residenziale e già inserito in un contesto urbanizzato e residenziale del

paese, 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) con individuazione di tutti gli edifici dell'azienda presenti nel fondo rustico: Si allega elaborato planimetrico;
- 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 stati esauritivi e di un positivo riscontro, porgono cordiali saluti.

Zelarino lì 27 dicembre 2024

[Redacted signature]

[Redacted signature]