

Venezia 20 dicembre 2024

Spettabile
Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
Viale Ancona n. 59, Complesso "Ex Carbonifera" -
Mestre 30172 – Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
Alla c.a. Direttore Arch. Danilo Gerotto
Alla c.a. Dirigente Arch. Marco Bordin

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA. (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)

Area /Immobili: Area e immobile sito in Mestre Venezia, località Zelarino, via Pitica 23a - identificata catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 19.

Proprietà: Sig. Dalla Pietà Renzo, [REDACTED]

Con la presente,

La sottoscritta Arch. Laura Dalla Pietà, [REDACTED]
[REDACTED] qualità di delegata dalla proprietà (ALLEGATO A) dichiara quanto segue.

Premesso che:

- Il sig. Renzo Dalla Pietà è proprietario dell'area e dell'immobile così come identificati catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 19 (vedi ALLEGATO B);
- tale area è oggi classificata dalla VPRG Terraferma come area in ZTO "E3.2 – Unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario (Art. 40.1.2 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.G.A. – N.T.S.A.) (vedi ALLEGATO C);

- Si allega classificazione P.A.T. (vedi ALLEGATO D);
- L'edificio oggetto della presente domanda è legittimato con *TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA Ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, L. 47/1985 e art. 39 L. 724/1994 e art. 32 L. 326/2003 e L.R. 21/2004*, in riferimento alla Domanda n° 62018/0/M Prot. Gen. 485848 del 10/12/2004;
- L'edificio oggetto della presente domanda ha volume pari a 328,00 m³, S.l.p. e S.c. pari a 92,41m² (VEDI ALLEGATO E);
- L'edificio è classificato come magazzino artigianale, si sviluppa su un unico piano fuori terra, è adibito a magazzino artigianale ed è tuttora dismesso. Il sistema costruttivo è costituito da un sistema travi pilastri in acciaio, copertura in lamiera grecata a un'unica falda con pendenza ridotta e tamponamenti verticali misto muratura, lamiera e porzioni vetrate;
- Trattandosi di edificio a vocazione industriale/produttiva collocati in zona agricola, risulta essere elemento incongruo rispetto al contesto (vedi ALLEGATO C);
- Non sono presenti all'interno dell'area elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di conservazione e tutela (Vedi ALLEGATO F);
- L'edificio versa in stato di conservazione buona, strutturalmente risulta ben conservato;
- Il lotto su cui si collocano i volumi oggetto d'intervento è servito da strada asfaltata di dimensioni ridotte (inferiore a 5m di larghezza) e provvista di illuminazione pubblica, è allacciato alla rete idrica acquedotto, alla rete elettrica, la rete telefonica e alla rete del gas. L'intera area non è servita da rete di scarico acque nere;
- Gli edifici non hanno usufruito delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa";

Considerando che:

- Il contesto limitrofo, seppur caratterizzato come zona agricola, risulta ad oggi edificato con immobili a destinazione d'uso residenziale a carattere mono e bi familiari (vedi ALLEGATO G), con indice di edificabilità paragonabile alla limitrofa area residenziale tip. C1.1 (vedi ALLEGATO C);
- Il volume oggetto della presente domanda si colloca in un lotto confinante all'area di urbanizzazione consolidata e all'interno di un'area già antropizzata;
- L'edificio ha perso di fatto la sua funzione originaria, essendo cessata l'attività del proprietario;

Tutto ciò premesso e considerato, si richiede:

- La riconversione funzionale dell'intero volume a residenza stabile.

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A_ Delega del proprietario

Allegato B_ Planimetria catastale

Allegato C_ Estratto di VPRG Terraferma

Allegato D_ Estratto PAT Tavola 4a Carta delle trasformabilità

Allegato E_ Planimetria dello stato di fatto

Allegato F_ Rilievo fotografico

In fede

Arch. Laura Dalla Pietà



Oggetto: delega alla presentazione **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA.** (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)

Il sottoscritto Sig. Dalla Pietà Renzo, [redacted]
[redacted] in qualità di proprietario dell'area e degli immobili siti in Venezia, Zelarino, via Pitica 23 identificata catastalmente al NCU: fg. 118, particella 132, sub 19;

DELEGA

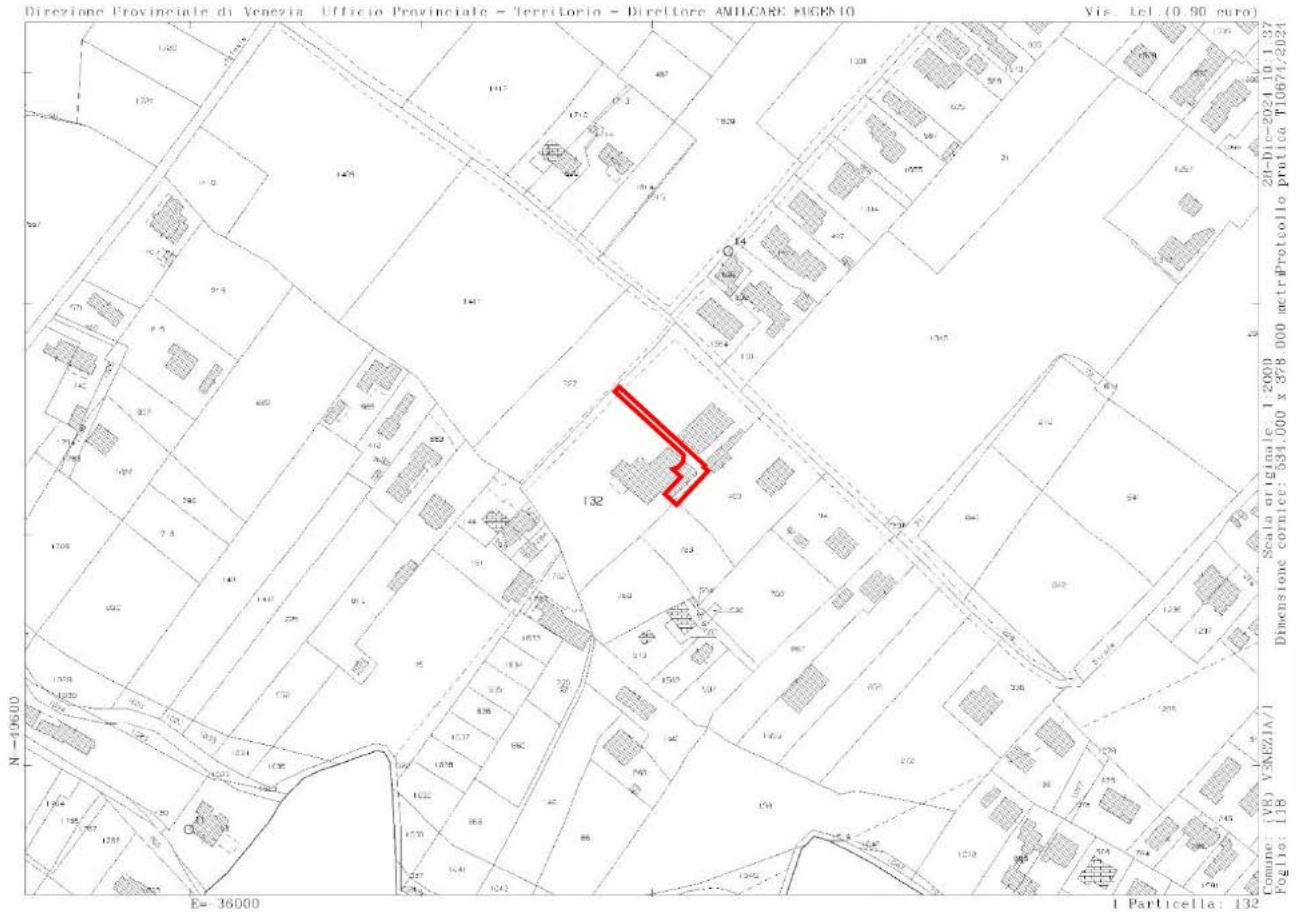
L'Arch. Laura Dalla Pietà, [redacted]
[redacted]

- a presentare la **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI NON PIÙ UTILIZZATI, LOCALIZZATI IN ZONA AGRICOLA.** (ai sensi degli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.9.2014 divenuto efficace dal 15.11.2014)
- ad integrare e depositare qualsivoglia atto con riferimento al bando in oggetto.

In Fede,

Sig. [redacted]

Allegato: copia documenti di identità di delegante e delegato.





**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

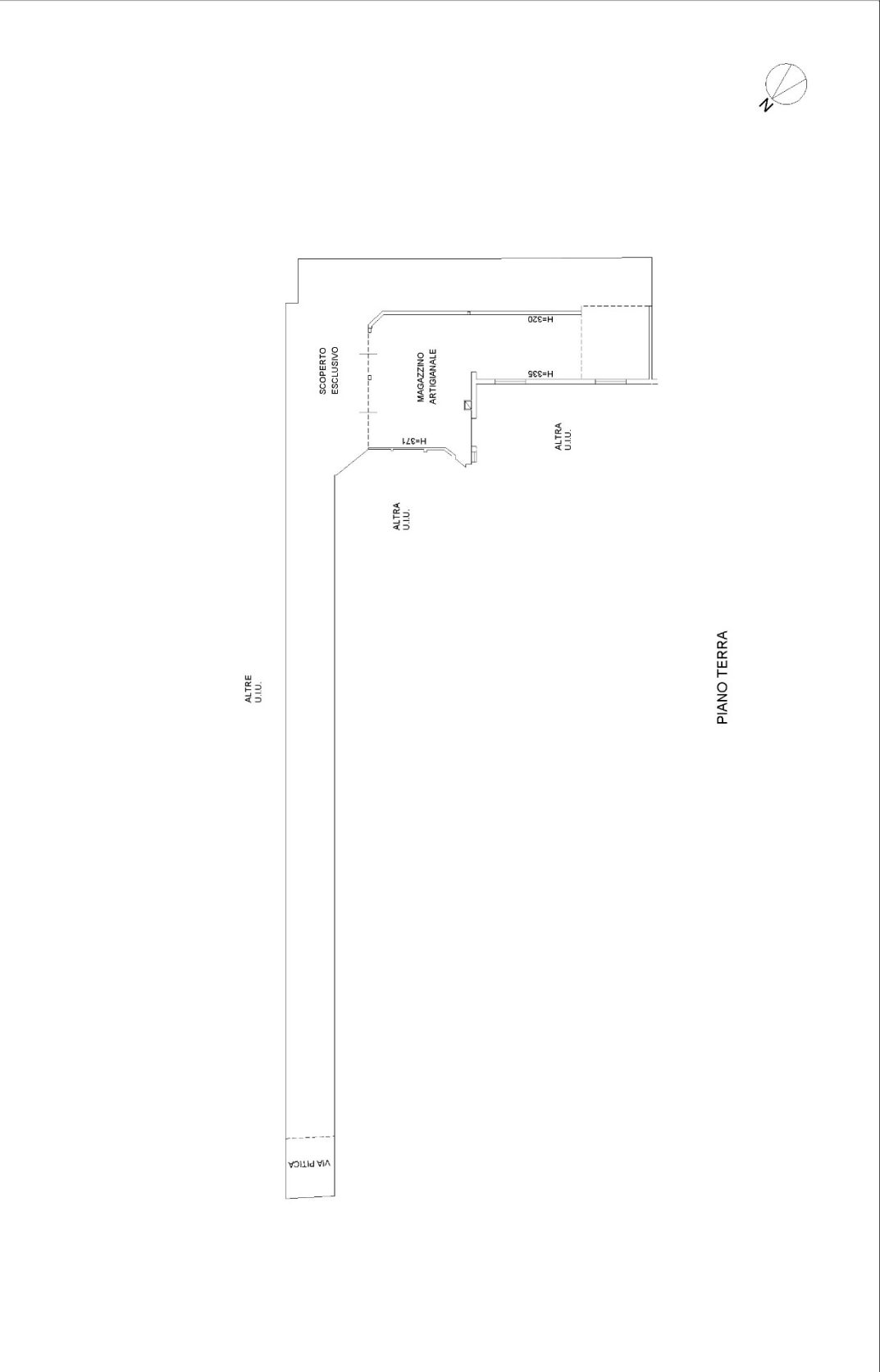
Planimetria
Schema n.1
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Venezia
Via Pittica (salariato)

civ. 23

Identificativi Catastali:
Sezione: 118
Foglio: 132
Particella: 132
Subalterno: 19

Compilata da:
Franz Stefano
Iscribo all'albo:
Architetti
Prov. Venezia
N.2265



ALTRE
U.I.U.





PIANO TERRA

ALLEGATO C



PI_ZONIZZAZIONE (tavola 13.1A)

Legenda

-  C1.1
-  C2RS
zona residenziale di espansione
-  C2RS
zona residenziale di espansione: standard relativi
-  E3.2
unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario
-  Ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola
-  V
verde attrezzato (parco, gioco) di progetto


ALLEGATO D



PAT_CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ


LEGENDA


Azioni strategiche
Sistema insediativo

 Aree di urbanizzazione consolidata

 Limiti fisici all'espansione

Linee preferenziali di sviluppo insediativo.
Specifiche destinazioni d'uso:

 R - residenza, S - Servizi alla residenza

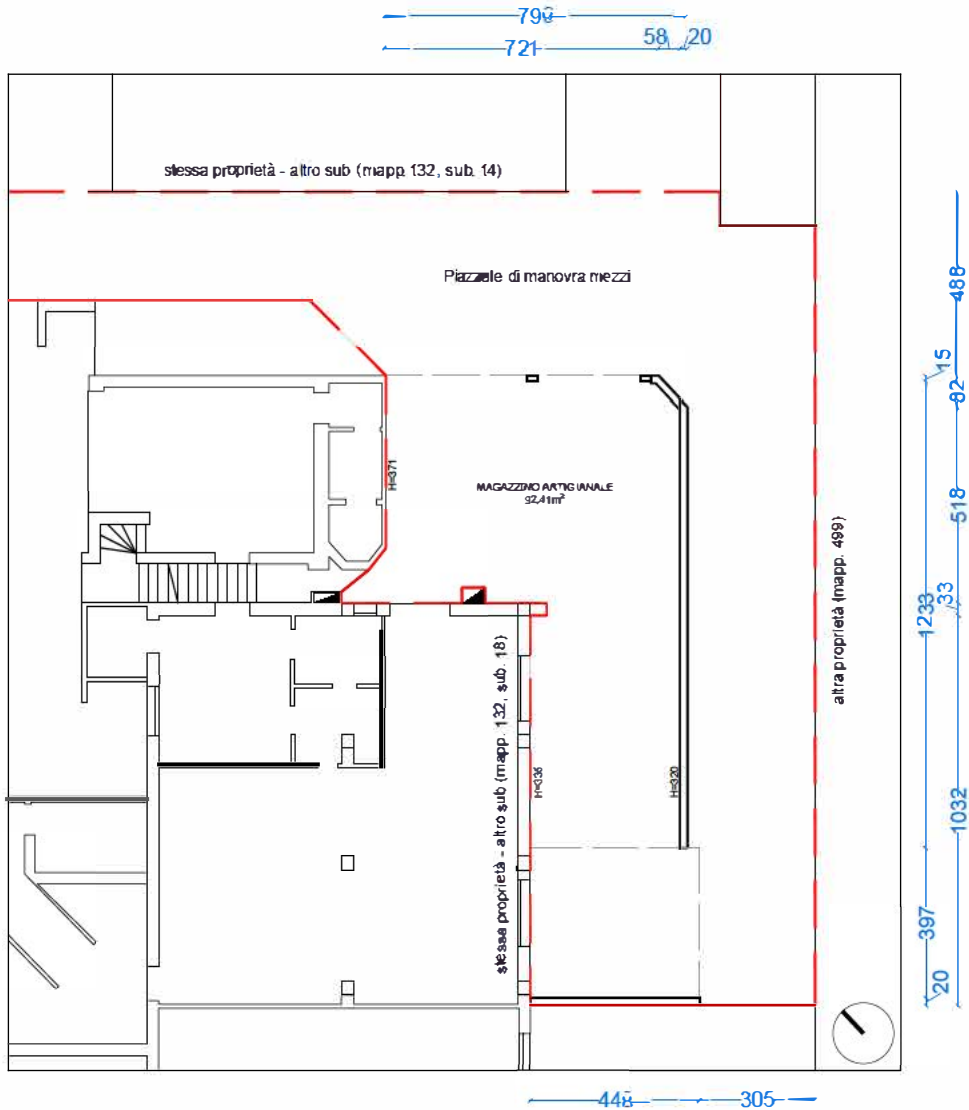
 Percorsi naturalistici, ambientali
e paesaggistici

ALLEGATO E

Magazzino artigianale
 S.l.p. = 92,41m²
 Sc. = 92,41m²
 H media = 3,55 m
 Vol = 328,00 m³
 P an fuori terra = 1



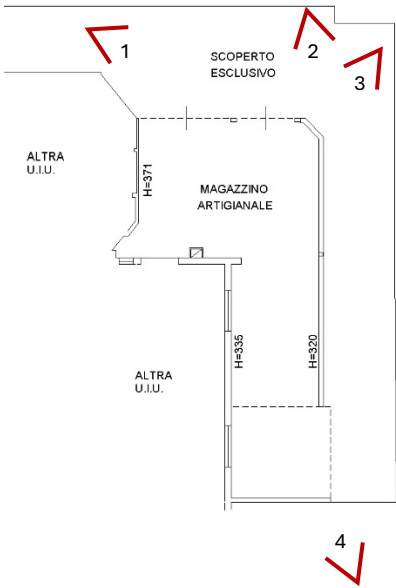
Inquadramento C.T.R.



Planimetria

1:200

ALLEGATO F



2



1



3



4