

**Assessorato all'Urbanistica,
Edilizia Privata e Ambiente**

Assessore: Massimiliano de Martin

**Area Sviluppo del Territorio
e Città Sostenibile**

"SETTORE UFFICIO DI PIANO"

Direttore: Dott.Danilo Gerotto

Dirigente: Dott.Marco Bordin

Protocollo Comune di Venezia c_1736 PG/2024/0636523 del 30/12/2024 - Pag. 1 di 39

OGGETTO:

**AVVISO PUBBLICO 1- MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA MODIFICA DI
DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL
FONDO UBICATO IN ZONA AGRICOLA**

UBICAZIONE:

VIA CA' BIANCA SNC A ZELARINO - VE

DITTA:

EMILIANO SCATAMBURLO

Io sottoscritto Emiliano Scatamburlo,

proprietario del compendio immobiliare sito a Zelarino,

nella Via Cà Bianca n.SNC in riferimento alla manifestazione in oggetto intendo richiedere il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad edificio residenziale per l'edificio sopra citato, come risulta definito nella deliberazione di Giunta Comunale **n.109 del 11/06/2024** " *Politiche attive per il riuso, la rifunzionalizzazione o l'eliminazione con conseguente rinaturalizzazione del suolo di immobili inutilizzati o manufatti incongrui. Approvazione dei criteri* ".

La proposta di cambio d'uso è volta a consentire di insediare una residenza stabile del proprio nucleo familiare, recuperando il volume attuale edificato e lasciando inalterati i luoghi allo stato in cui si trovano, senza alterazioni dell'aspetto esteriore e della morfologia del suolo circostante.

Il fabbricato esistente risulta già dotato dei servizi essenziali quali un allacciamento alla linea elettrica per la fornitura di energia, un contatore d'acqua ed un allacciamento fognario; inoltre presenta caratteristiche proprie di un edificio costruito per esigenze abitative poichè fin dalla sua costruzione erano stati previsti accorgimenti tecnici per migliorare l'isolamento termico e la fruizione dei vani interni; inoltre nell'intorno sono rimasti solamente edifici a destinazione residenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia:

al Nuovo Catasto Terreni:

- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **24**, qualità SERRA, per una superficie pari a mq 5.095;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **25**, qualità SERRA, per una superficie pari a mq 2.310;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **40**, qualità SERRA, per una superficie pari a mq 4.320;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **41**, qualità SEMINTAIVO, per una superficie pari a mq 2.380;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **479**, qualità INCOLT.STER., per una superficie pari a mq 145;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **819**, qualità SEMINATIVO, per una superficie pari a mq 2.980;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **822**, qualità SEMINATIVO, per una superficie pari a mq 15;
- Comune di Venezia, sezione (I), foglio **116**, particella **824**, ENTE URBANO, per una superficie pari a mq 4.170;

al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Comune di Venezia, sezione unica, foglio **116**, particella **824**, subalterno **1** categoria F/3 (annesso rustico in corso di costruzione) con relativa corte esclusiva di mq. 3.509;

CONFINI

Il compendio immobiliare confina rispettivamente:

a nord con le particelle 728 e 733 di proprietà demaniale, Rio Storto;

a est con le particelle 586 e 587 di altra proprietà;

a sud con le particelle 433, 820, 821, 38, 39 di altre proprietà, strada pubblica "Via Cà Bianca" e Fiume Marzenego;

a ovest con le particelle 419, 114, 22 e 92 di altre proprietà.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle ricomprese nel compendio immobiliare ed oggetto della presente richiesta, secondo il Piano Regolatore del Comune di Venezia risultano perlopiù inserite nella Zona Territoriale Omogenea classificata **E3.2** (Art.40 delle NTA) ed in parte sono ricomprese nella Zona Territoriale Omogenea classificata **F-Sp** (Art.42 delle NTA);

Secondo il Piano di Assetto del Territorio, Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Tav. 01 – foglio 01 l'edificio e l'intorno risultano assoggettati al vincolo paesaggistico per la presenza di corsi d'acqua, Fiume Marzenego;

Secondo il Piano di Assetto del Territorio, Carta della Trasformabilità Territoriale, Tav. 4a – foglio 01 l'edificio e l'intorno risultano all'interno di un " area preferenziale per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e ricostruzione del paesaggio agrario".

TITOLO DI PROPRIETA'

Il compendio immobiliare oggetto di cambio d'uso è pervenuto in proprietà alla ditta richiedente con atto di compravendita del dott. Stefano Bandieramonte, notaio in Mestre, Repertorio n° 88628 del 29/05/2024 e registrato a Mestre in data 29/05/2024.

LEGITTIMAZIONE URBANISTICA ED EPOCA DI COSTRUZIONE

Sul terreno identificato Part. 823 è stato rilasciato dal Comune di Venezia Concessione Edilizia n° 2000/18242 del 21/10/2002 – Pratica Edilizia ME/2000/18242 del 18/12/2000 a nome della ditta Ballarin Matteo, per la costruzione di un annesso rustico che si sviluppa su due livelli fuori terra per complessivi mq. 271,00 calpestabili;

E' seguita pratica per la costruzione di una recinzione perimetrale a delimitazione del compendio esistente, la stessa risulta rilasciata positivamente, rif. pratica Permesso di Costruire n. PG/2002/342524 del 11/09/2002 a nome della Soc. Ballarin S.N.C.

Agli atti risulta una pratica in corso per il rinnovo di Permesso di Costruire n. PG/2005/65811 del 16/02/2005 a nome della Soc. Ballarin S.N.C. per la costruzione di una nuova recinzione con relativi accessi da Via Cà Bianca, quest'ultima risulta sospesa per decadenza dei termini in merito al suo rilascio.

Si fa presente che per il fabbricato rurale non è mai stata richiesta l'agibilità in quanto i lavori interni non sono mai stati portati a termine completamente; attualmente risulta predisposto l'impianto elettrico ed idrico/sanitario per l'utilizzo cui era destinato e mancano le finiture.

CARATTERISTICHE TECNICHE E DATI METRICI

Il fondo rustico risulta composto da un annesso agricolo con scoperto esclusivo e si sviluppa su due livelli fuori terra per complessivi mq. 271,00 calpestabili; al piano terra l'altezza interna utile è di mt. 3,50, mentre al piano primo risultano due falde inclinate a vista con capriate in legno e l'altezza media è di mt. 3,78. L'intero fronte sud è interessato da un ampio porticato con profondità di ml. 8,05 lordi. La superficie coperta della parte edificata è pari a mq. 157,57 mentre la volumetria urbanistica realizzata è pari a circa mc. 1194,00 con l'aggiunta di mc. 905,00 del portico lato sud per una superficie coperta di mq. 160,84.

Il profilo costruttivo del compendio immobiliare è così composto:

- Fondazioni in c.a.;
- Strutture portanti verticali in pilastri di c.a. e tamponamento in muratura portante e strutture orizz. con travi c.a.;
- Solai in latero-cemento con cappa collaborante;
- Copertura di tipo in legno inclinata a due falde lato nord/sud;

- Cornici esterne in legno;
- Vano scala interno in c.a. non rivestito;
- Partizioni interne e muratura di intercapedine interna in mattoni forati di laterizio;
- Pareti esterne rivestite con intonaco civile di malta di calce e cemento;
- Intonaci esterni finiti al civile ed interni da completare;
- Pavimenti e rivestimenti interni (da completare);
- Serramenti esterni in legno con portelloni oscuranti (da completare);
- Lattonerie varie, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera preverniciata;

Si riassumono i seguenti dati metrici:

- **Epoca di costruzione:** 2003
- **Numero piani fuori terra:** 2
- **Superficie complessiva lorda di pavimento:** 315,13 mq. (escluso portico)
- **Superficie coperta:** portico (160,84 mq.)
annesso PT+P1 (157,57 mq.)
- **Volume esistente:** portico (905,53 mc.)
annesso PT+P1 (1.194,35 mc.)
- **Superficie complessiva del fondo rustico:** 21.415 mq. (porzione fabbricato agricolo e relativa corte 4.170 mq.)
- **Servizi e opere di urbanizzazione esistenti:** ENERGIA ELETTRICA DA RETE, FORNITURA ACQUA DA RETE, IMPIANTO FOGNARIO REALIZZATO
- **Presenza di ulteriori annessi collegati:** NEL FONDO NON SONO PRESENTI ULTERIORI FABBRICATI O RELITTI DI SERRE STAGIONALI
- **Condizioni fisiche generali dell'edificio:**

L'edificio si presta in uno stato mediocre di conservazione, gli elementi che compongono la struttura risultano sicuri ed in buono stato. Le finiture interne invece risultano al grezzo e quelle esterne risultano completate; per tipologia sono analoghe a quelle delle abitazioni rurali (muratura finita con intonaco al civile tinta neutra, serramenti esterni in legno con chiusure a balcone color verde scuro e copertura in legno di abete e manto in tegole color cotto).

CONSIDERAZIONI FINALI

In data 29 maggio 2024 è stato acquistato da un fallimento il compendio immobiliare sito a Zelarino in Via Cà Bianca snc, comprensivo di terreni agricoli e relativo corpo di fabbrica edificato, il tutto ricompreso nelle particelle sopra indicate per una superficie complessiva di mq. 21.415; i terreni in questione secondo il P.I. ricadono attualmente in zona agricola E3.2 ed il fabbricato si presenta in condizioni modeste in quanto risulta abbandonato da diversi anni.

Nell'intorno sono presenti attività agricole e soprattutto abitazioni a carattere residenziale lungo la viabilità esistente " Via Cà Bianca "; in passato l'attività era stata avviata per la coltivazione di piante e per la loro commercializzazione, poi nel periodo 2000÷2002 è stato avviato un progetto di modifica per la demolizione del capannone esistente e la creazione di un fabbricato rurale a fronte di una specifica convenzione con il Comune per mantenere in essere l'attività ed il fabbricato ad uso agricolo in questione è rimasto inalterato dalla sua costruzione iniziale.

Il contesto prevalente si presta direttamente alla zona tipica residenziale del luogo esistente.

Con la presente istanza si intende chiedere la modifica della destinazione d'uso da agricolo a residenziale stabile per la superficie massima consentita e provvedere poi con le proprie capacità a completare le lavorazioni previste, mettendo in sicurezza fin da subito l'area ed il fabbricato in questione.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- documento di identità del richiedente;
- visura e planimetria catastale attuale;
- elaborato grafico rappresentante la situazione legittimata attuale;
- atto di proprietà;
- stralcio P.R.G. adottato in scala 1:2000;
- stralcio ESTRATTO MAPPA CATASTALE in scala 1:2000;
- stralcio P.A.T. adottato in scala 1:4000 (carta dei vincoli e carta delle trasformabilità);
- planimetria in scala 1:500 per la rappresentazione del compendio rustico;
- atti legittimanti;
- documentazione fotografica.

Zelarino, 26/12/2024

LA DITTA INTESTATARIA

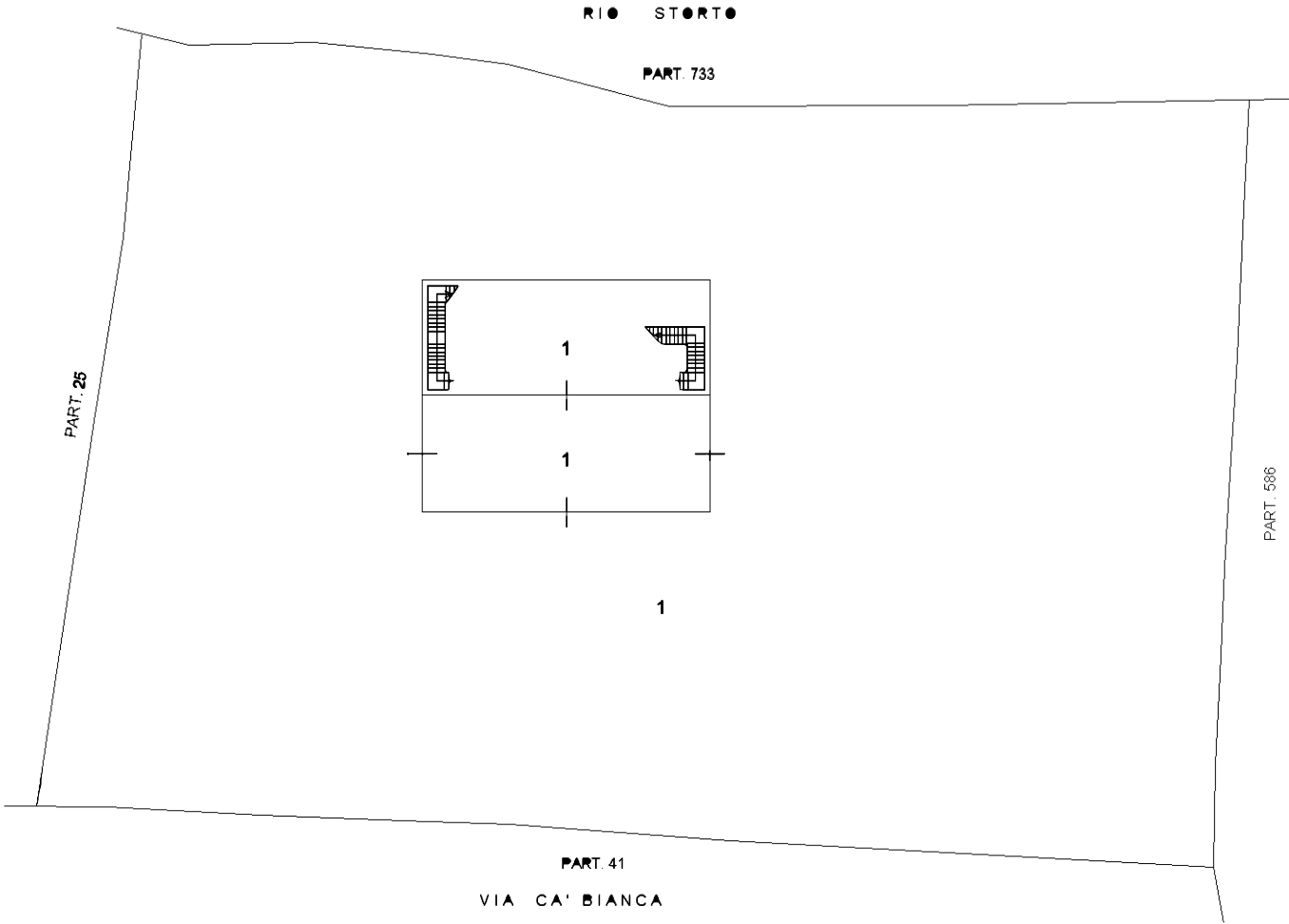
per comunicazioni,
pec

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Scatamburlo Emiliano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2475

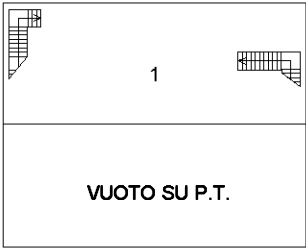
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Venezia			Protocollo n. VE0088705 del 28/05/2024	
Sezione:	Foglio: 116	Particella: 824	Tipo Mappale n. 88322	del 27/05/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	

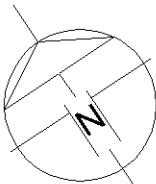
Protocollo Comune di Venezia c_l736 PG/2024/0636523 del 30/12/2024 - Pag. 13 di 39



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

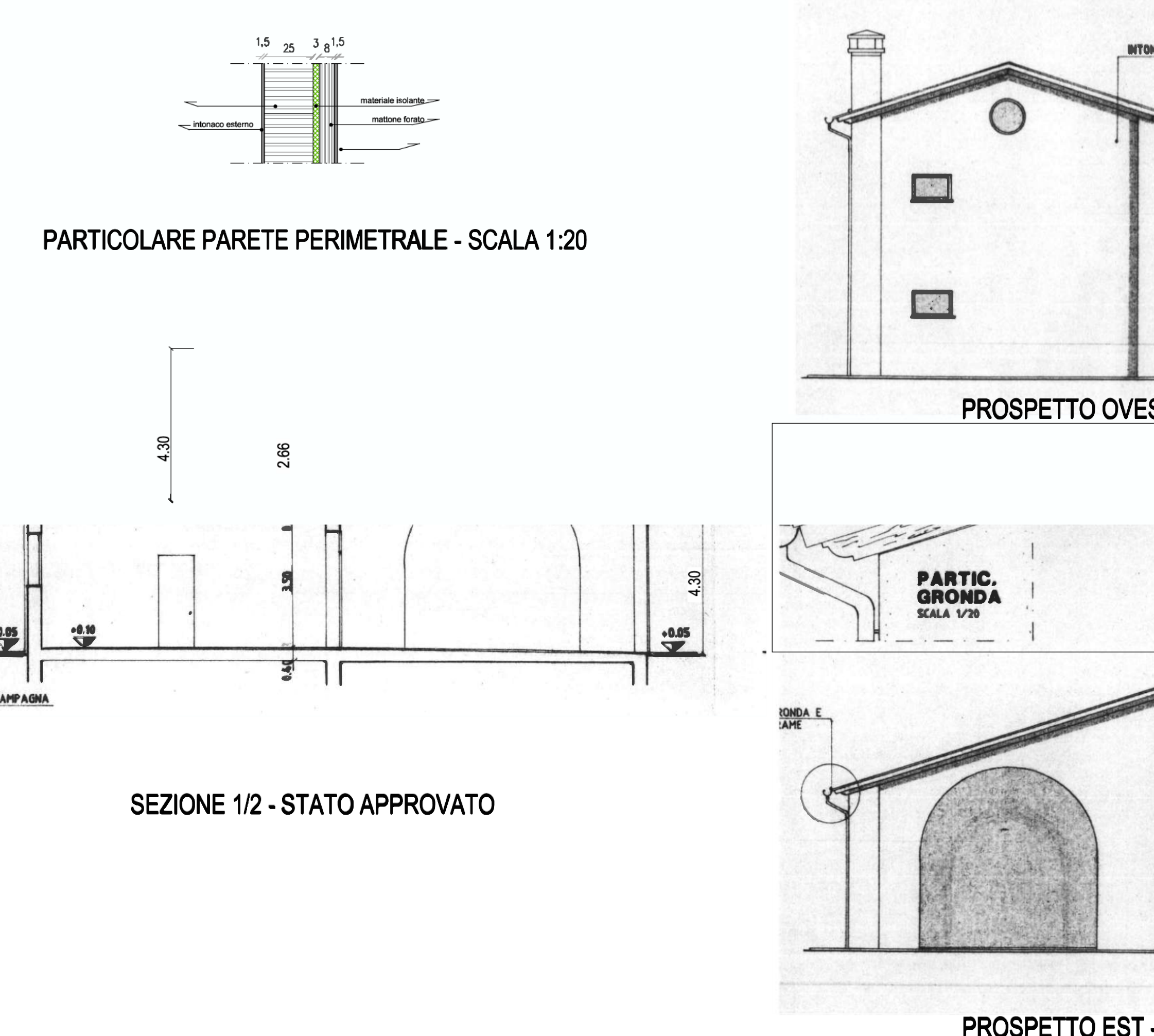
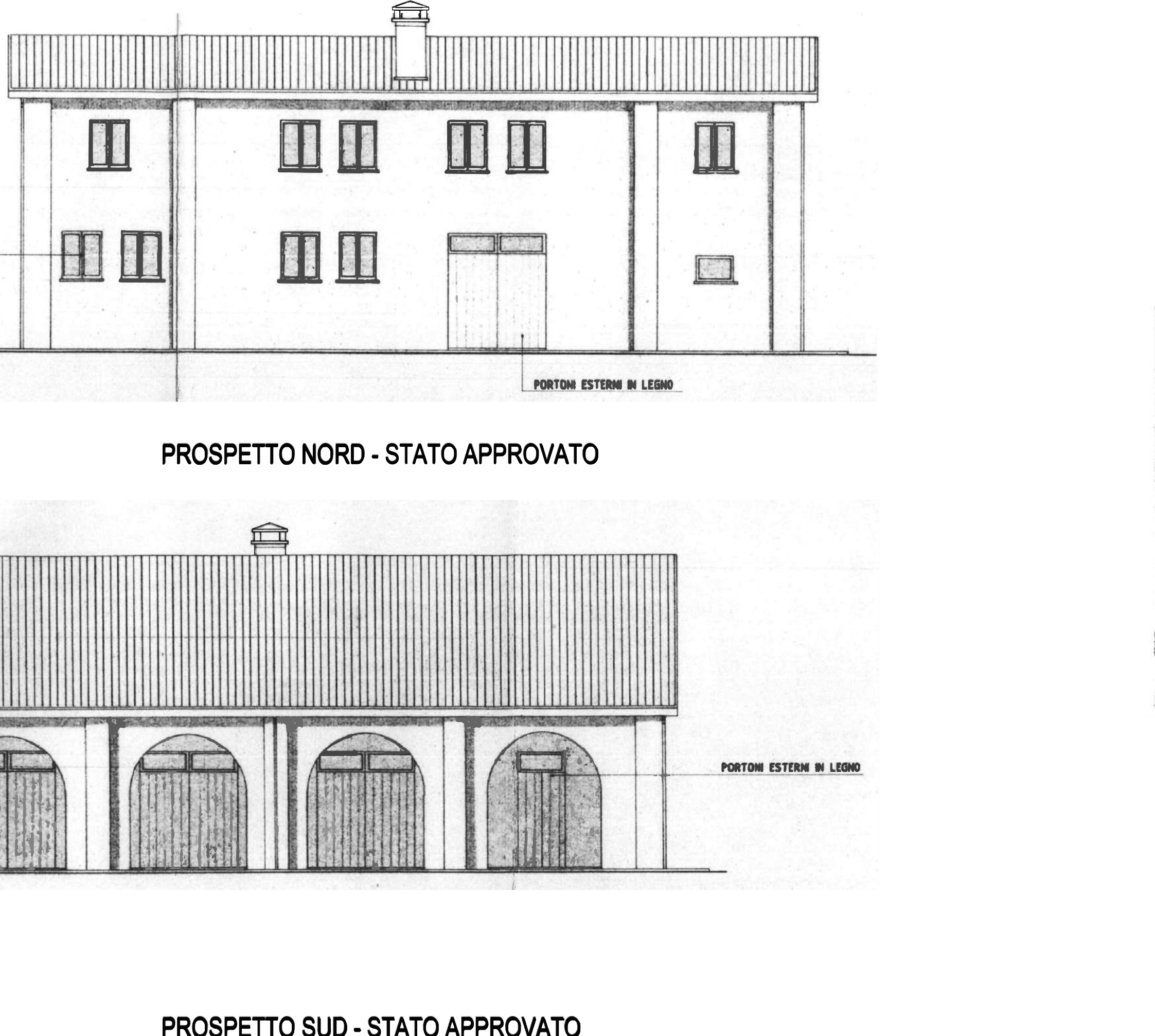
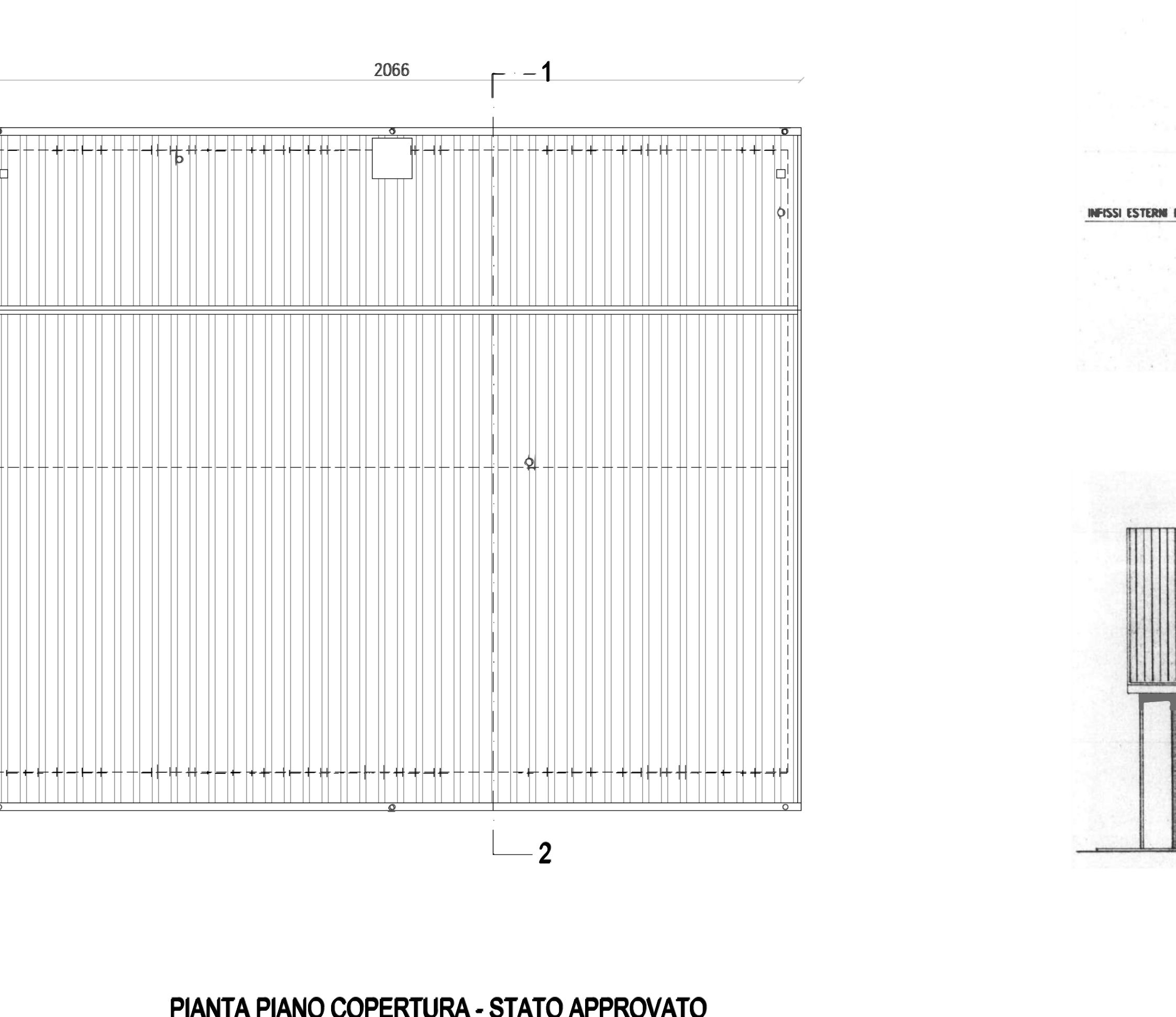
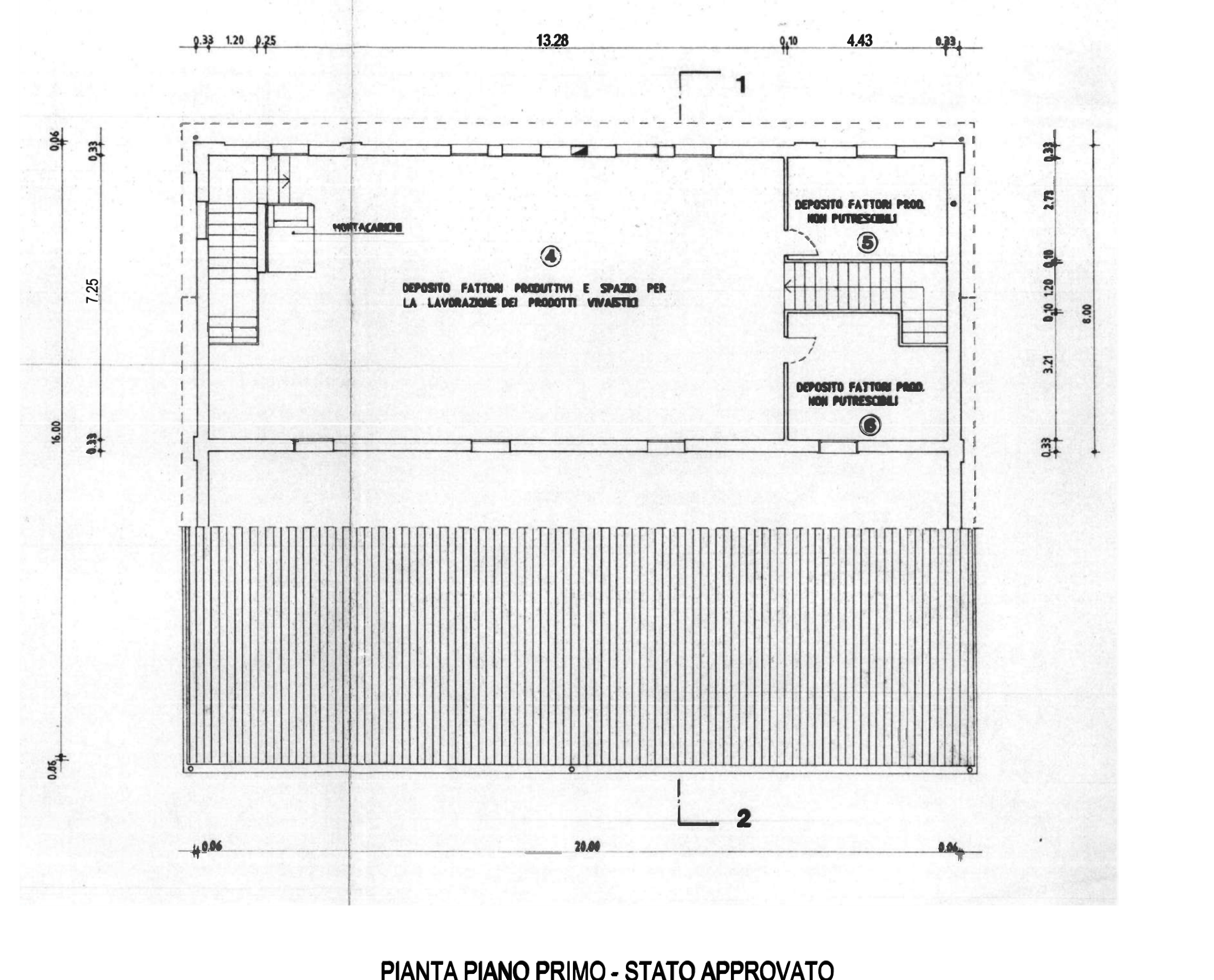
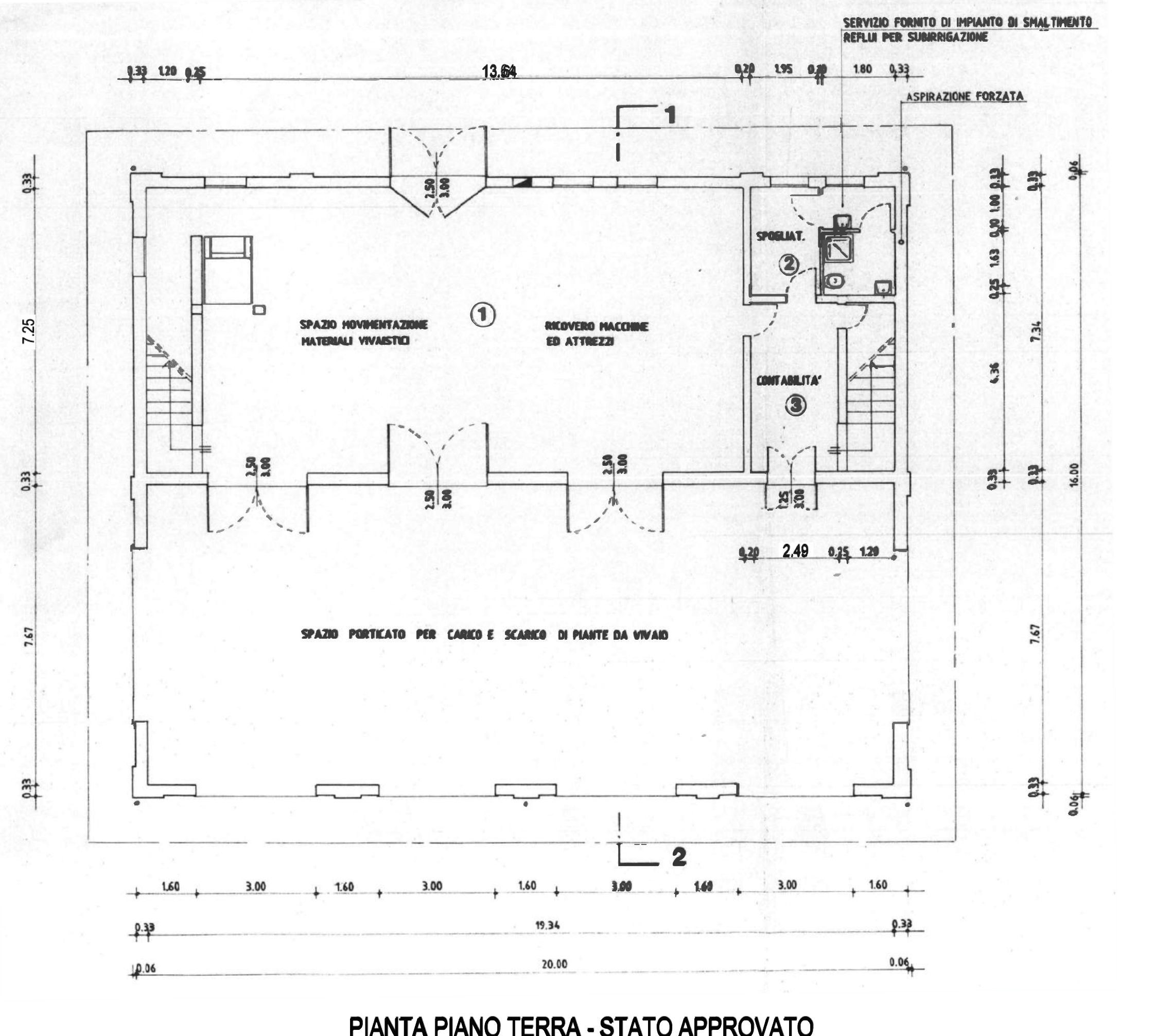


N=-48000

E=-37200

1 Particella: 824

PRATICA EDILIZIA N. ME/2000/18242 DEL 18/12/2000 CONCESSIONE EDILIZIA N. 2000/18242 DEL 21/10/2002.	
DITTA: BALLARIN S.N.C.	
OGGETTO: ELABORATI GRAFICI DELLO STATO APPROVATO DEL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI ANNESSO RUSTICO A SERVIZIO DEL FONDO IN COMUNE DI VENEZIA, LOCALITA' ZELARRIO, VIA CA' BIANCA SNC	TAVOLA UNICA
LOCALITA' Zelarino	Foglio 116 (ex ZE6) MAPPALE 34.05.40.41.47B.01B.02B.03A
26 MARZO 2003	
PROGETTISTA arch. Rubén Pérez e Cettozzi DIREZIONE DEI LAVORI	

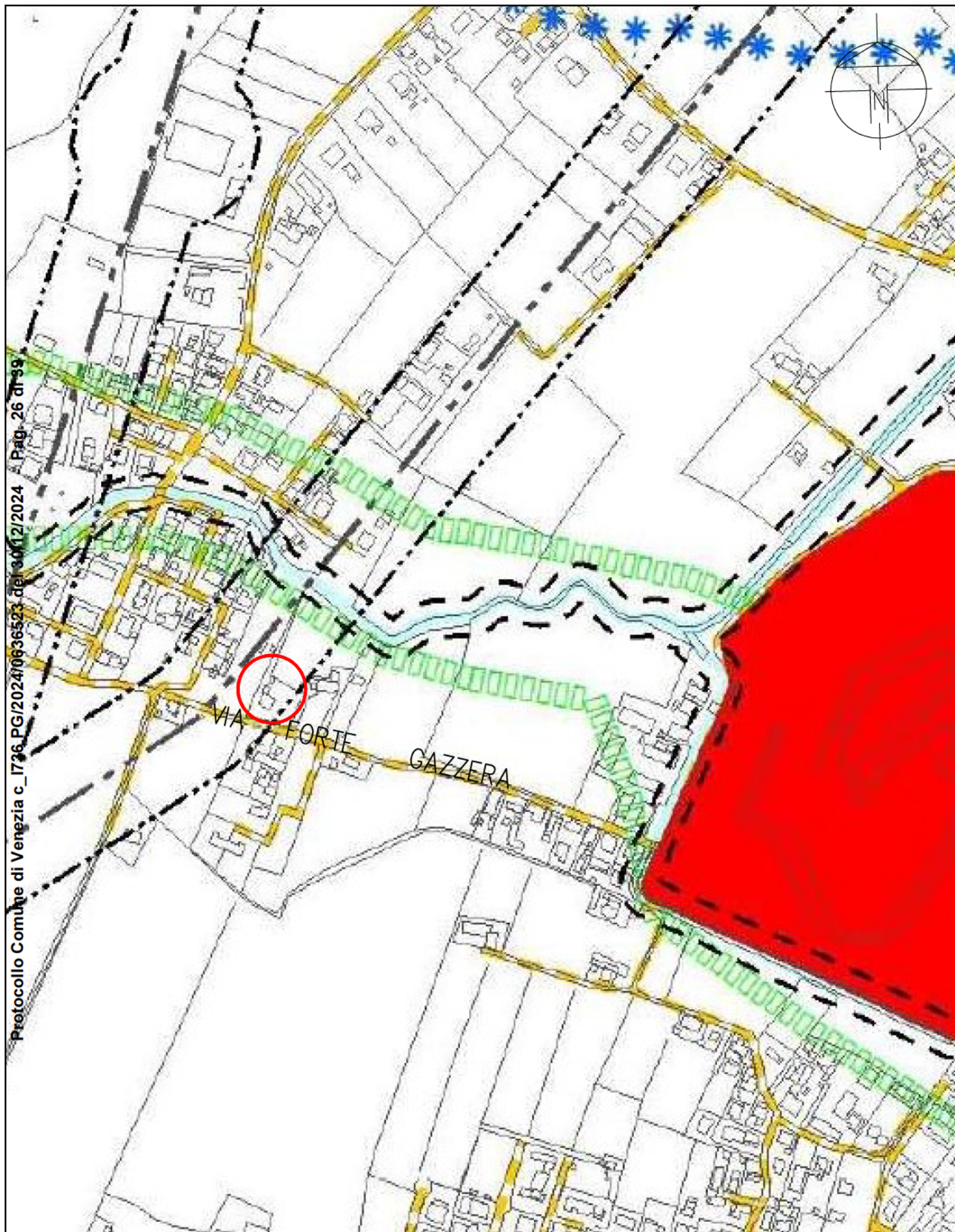




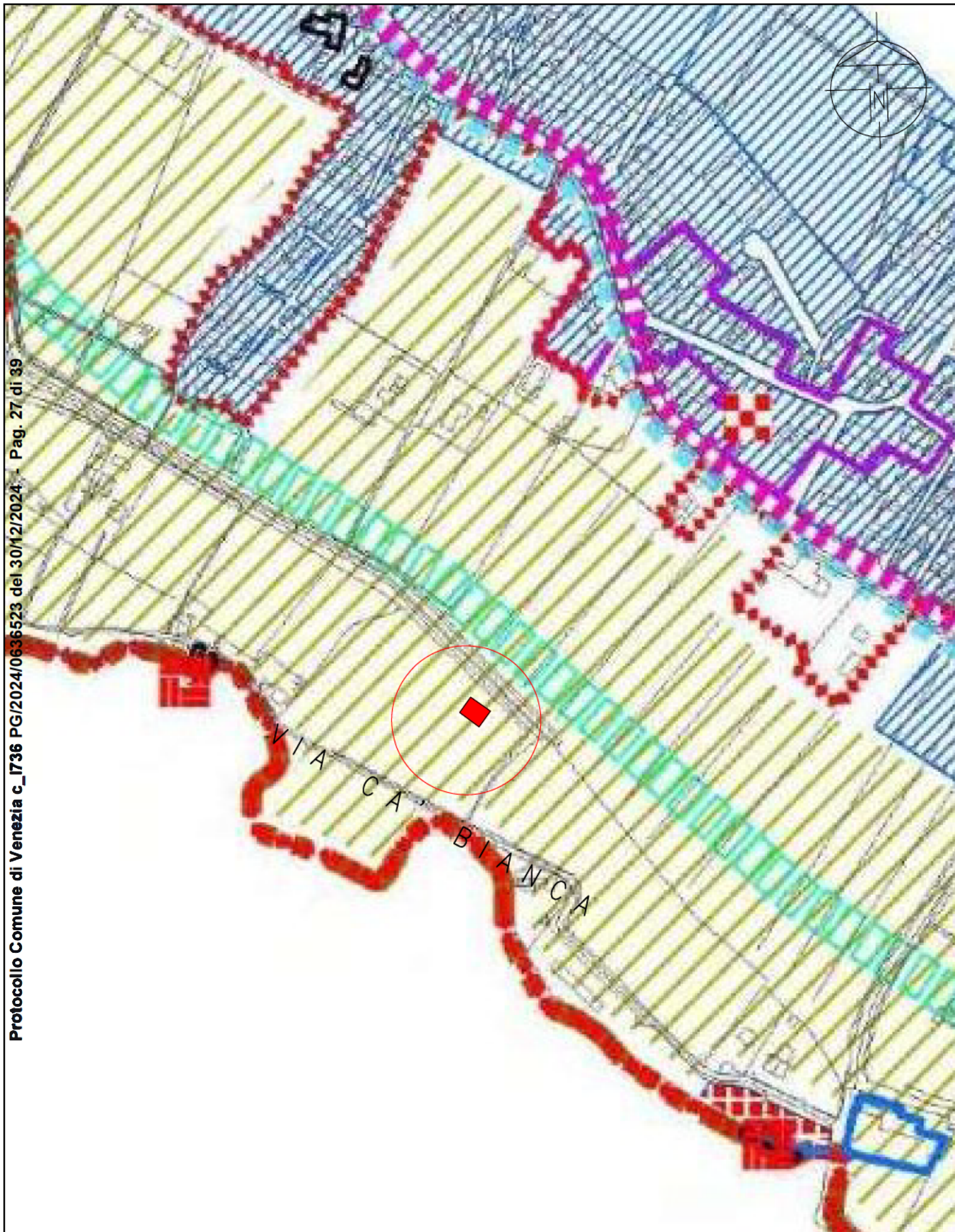


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – SCALA 1:2000

COMUNE DI VENEZIA, SEZ. ZELARINO, FG.116, PART.24,25,40,41,479,819,822,824



ESTRATTO DI PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – SCALA 1:4000
CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – TAV.01, FG.01



ESTRATTO DI PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – SCALA 1:4000
CARTA DELLA TRASFORMABILITA' TERRITORIALE – TAV.4a, FG.01

"AREE PREFERENZIALI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, DI FORESTAZIONE E DI RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO"

COMUNE DI VENEZIA

PROVINCIA DI VENEZIA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO UBICATO IN ZONA AGRICOLA A ZELARINO IN VIA CA' BIANCA SNC

DICHIARANTE:

EMILIANO SCATAMBURLO,

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1- -FOTO NUM.1, VISTA ESTERNA DALLA STRADA “ VIA CA' BIANCA ”



2- -FOTO NUM.2, VISTA ESTERNA LATO SUD FABBRICATO



3- -FOTO NUM.3, VISTA ESTERNA LATO OVEST FABBRICATO



4- -FOTO NUM.4, VISTA ESTERNA LATO NORD/OVEST FABBRICATO



5- FOTO NUM.5, VISTA ESTERNA LATO NORD/EST FABBRICATO



6- FOTO NUM.6, VISTA ESTERNA LATO EST FABBRICATO



7- FOTO NUM.7, VISTA INTERNA PORTICATO LATO OVEST



8- FOTO NUM.8, VISTA INTERNA PORTICATO LATO EST



9- FOTO NUM.9, VISTA INTERNA DAL PORTICATO VERSO L'INTERNO P.T.



10- FOTO NUM.10, VISTA INTERNA RICOVERO MACCHINE/ATTREZZI P.T.



11- FOTO NUM.11, VISTA INTERNA RICOVERO MACCHINE/ATTREZZI P.T.



12- FOTO NUM.12, VISTA INTERNA DEPOSITO PIANO PRIMO



13- FOTO NUM.13, VISTA INTERNA DEPOSITO PIANO PRIMO



14- FOTO NUM.14, DETTAGLIO VANO SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I PIANI

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows from the top left towards the bottom left, with a small bridge crossing it. To the right of the river is a large, dense forest. Further right, a road labeled 'Via Ca' Bianca' runs horizontally. Several buildings are visible, including a prominent one with a red roof and a blue roof, which is pointed to by a red arrow. The surrounding area includes green fields and some bare, brownish fields. The text 'Google' is visible at the bottom center.

FOTO 02 – VISTA ORTOFOTO SATELLITARE, ANGOLAZIONE DA SUD



FOTO 03 – VISTA ORTOFOTO SATELLITARE, ANGOLAZIONE DA EST



FOTO 04 – VISTA ORTOFOTO SATELLITARE, ANGOLAZIONE DA NORD



FOTO 05 – VISTA ORTOFOTO SATELLITARE, ANGOLAZIONE DA OVEST