CITTA' DI VENEZIA

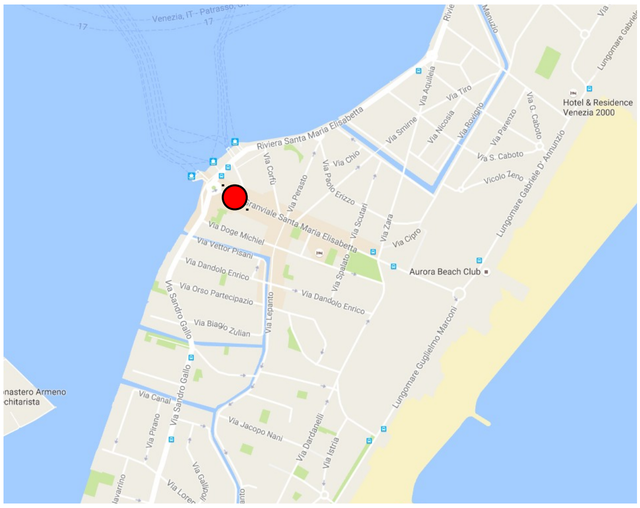
Lotto 6

Ex Palazzina Telecom

Gran Viale Santa Maria Elisabetta – Lido di Venezia

“ex Palazzina Telecom”

UBICAZIONE:
Gran Viale Santa Maria Elisabetta – Lido di Venezia



Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L’immobile è situato nell'Isola del Lido, in prossimità dell'imbarcadero principale di Santa Maria Elisabetta, all'inizio del Gran Viale omonimo. L'ambito è caratterizzato da un notevole flusso di persone, in particolare durante i mesi estivi, ed è circondato da numerose attività commerciali e strutture ricettive.

Figura 1 – La localizzazione dell’immobile

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'immobile è composto da un piano terra che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 45 mq. Tale superficie si distribuisce in due locali predisposti all'epoca quali sale per le postazioni telefoniche, un servizio igienico con antibagno e un magazzino utilizzato per le attrezzature telefoniche. È inoltre presente un porticato di accesso di 12mq circa, oltre ad un sottotetto nel quale è presente un soppalco praticabile (h 2,70ml) per una superficie di 21 mq circa. La consistenza commerciale si valuta, quindi, in un totale di 68 mq.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 2**5**	mapp. 227	C/1	Classe 13	Cons. mq 38	Rend. € 1.477,78
C.T.	Foglio 2**5**	mapp. 227	Ente Urbano			-

PROVENIENZA:

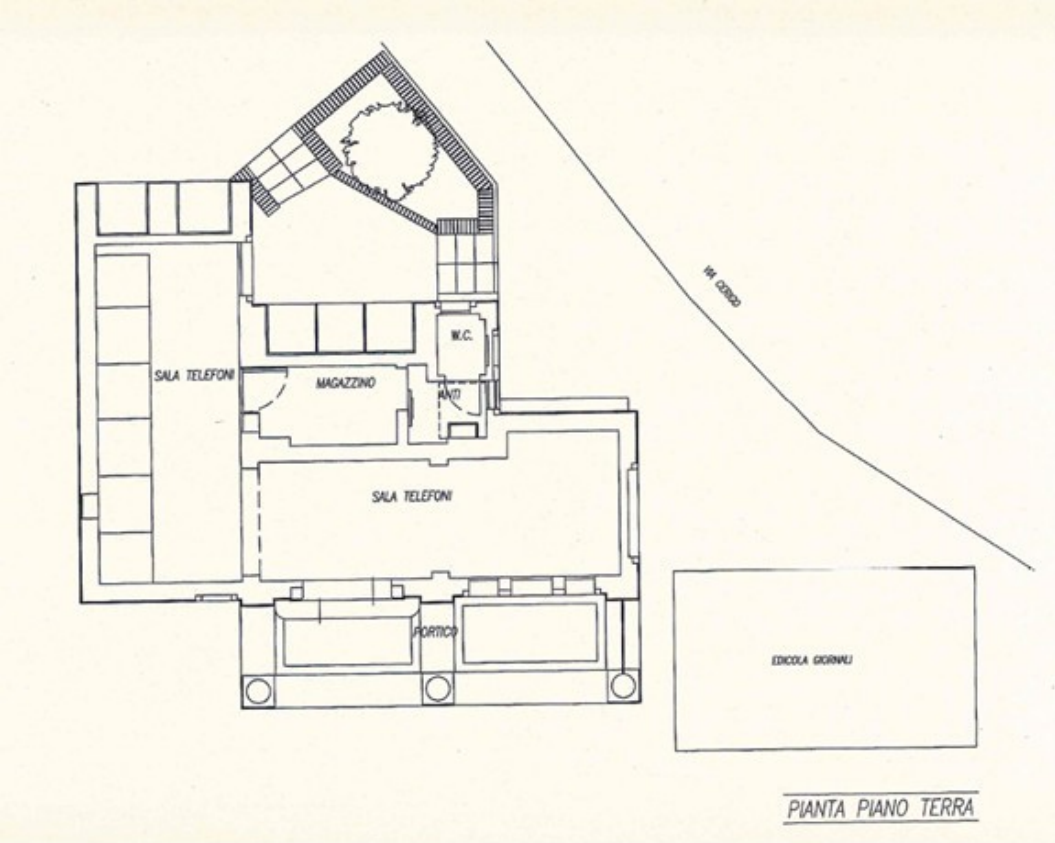
L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia essendo già in carico al patrimonio dello stesso il sedime stradale sul quale, negli anni '30 del XX secolo, fu edificato un primo edificio, su concessione n. 18087/3429 del 09/04/1930, concessione successivamente prorogata e ampliata negli anni '50 (17/04/1959 n. 10283), e la riunione della piena proprietà dopo la scadenza naturale della concessione, non più rinnovata.

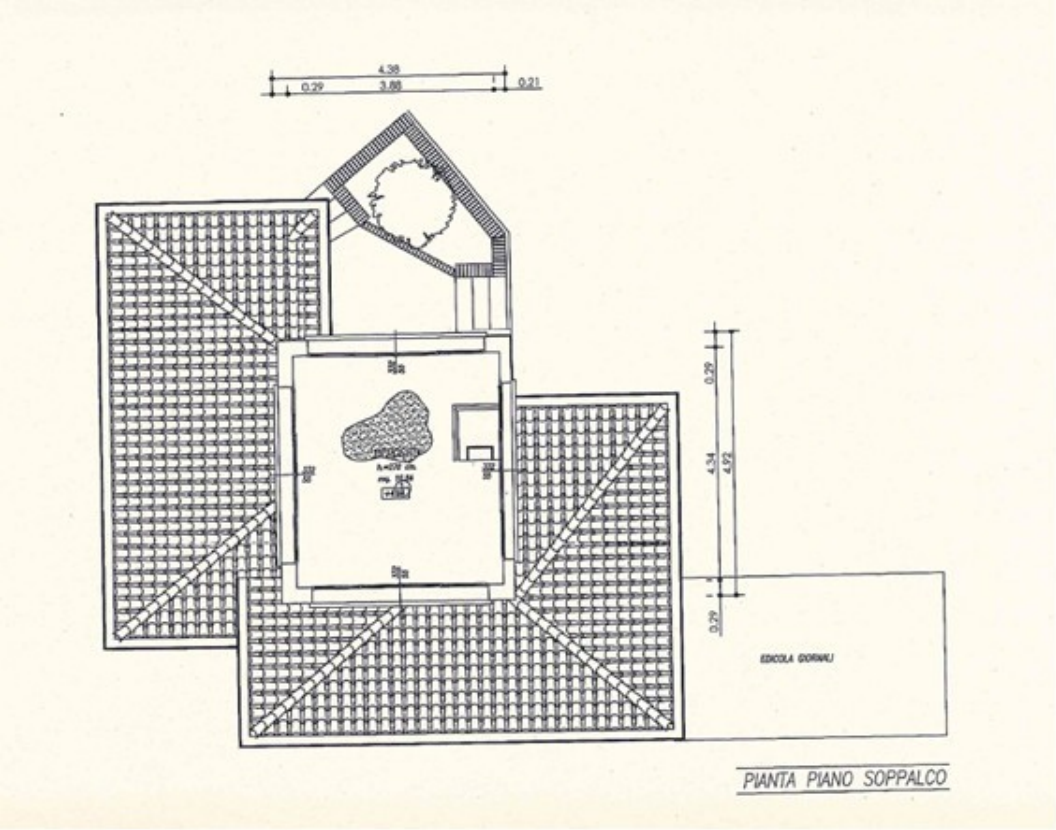
CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex Palazzina Telecom", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dal DPR 138/1993 ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie lorda commerciale = 68 mq circa

PLANIMETRIA:





DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L' immobile è compreso nella Variante al P.R.G. per l'Isola del Lido e viene classificato in Zona "B0" – novecentesca di pregio – art.48 N.T.S.A, ed è assoggettato allo standard urbanistico "Aree per attrezzature di interesse comune".

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 26/11/2015 è stata adottata la variante urbanistica con la quale, eliminato lo standard urbanistico sopra indicato, si attribuisce all'immobile la Destinazione d'uso: Servizi alle persone (D) (destinazioni ammissibili: D1 commercio al minuto, pubblici esercizi tav. B3: M; D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, tav. B3: L).

Detta variante urbanistica è attualmente in fase di approvazione.

Articolo 48

Zona "B0" novecentesca di pregio.

48.1 E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde al quartiere residenziale realizzato agli inizi del Novecento ed è caratterizzata, oltre che dalla presenza di numerosi episodi edilizi di pregio, da un tracciato viario pianificato e sistemato con alberature. Comprende parte dell'ambito P.A.1, assoggettato a Piano Particolareggiato secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'allegato B 10.

48.2 Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art.24 del Titolo II° delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., fatta eccezione per quelli di nuova edificazione.

48.3 Per gli interventi di ampliamento o sopralzo valgono i seguenti indici:

- Uf = 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)

- Hmax = 12 m

- Ds = 3 m.

- Dc = m. 5

L' ampliamento o sopralzo é ammissibile secondo i parametri dell'art. 10.6 delle N.T.G.A., fino a un massimo del 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'u.f. di 0,7 mq./mq. (2,1 mc./mq.)

48.4 Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici:

Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.

48.5 Per i paramenti esterni è prescritto l'uso del mattone faccia a vista con eventuali inserti di pietra, o, in alternativa, l'intonaco in un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio classificate N e ricadenti nella medesima zona B0.

48.6 Per le recinzioni sono ammessi, oltre ai materiali di cui al punto precedente: il legno, il ferro battuto o verniciato con un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio di cui al punto precedente.

48.7 La copertura deve essere a falde ricoperta con tegole a coppo-canale in cotto.

48.8 Per i serramenti non è consentito l'uso di alluminio anodizzato.

48.9 Negli edifici esistenti a prescindere dal loro volume e altezza, é consentibile l'utilizzazione del sottotetto ai fini residenziali, anche attraverso la realizzazione di abbaini.

48.10 Il volume derivante dall'utilizzazione residenziale del sottotetto viene calcolato con le modalità di cui all'art. 37.13.c del Titolo II° della parte II^.

48.11 E' consentita la realizzazione di abbaini con le modalità di cui alle schede 9 e 10 della parte II^, Titolo II dei tipi edilizi N e Ne.

VINCOLI:

Con provvedimento del 15/03/2016, prot. 4539, il MiBAC ha dichiarato l'*insussistenza dell'interesse culturale* per il bene immobile in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

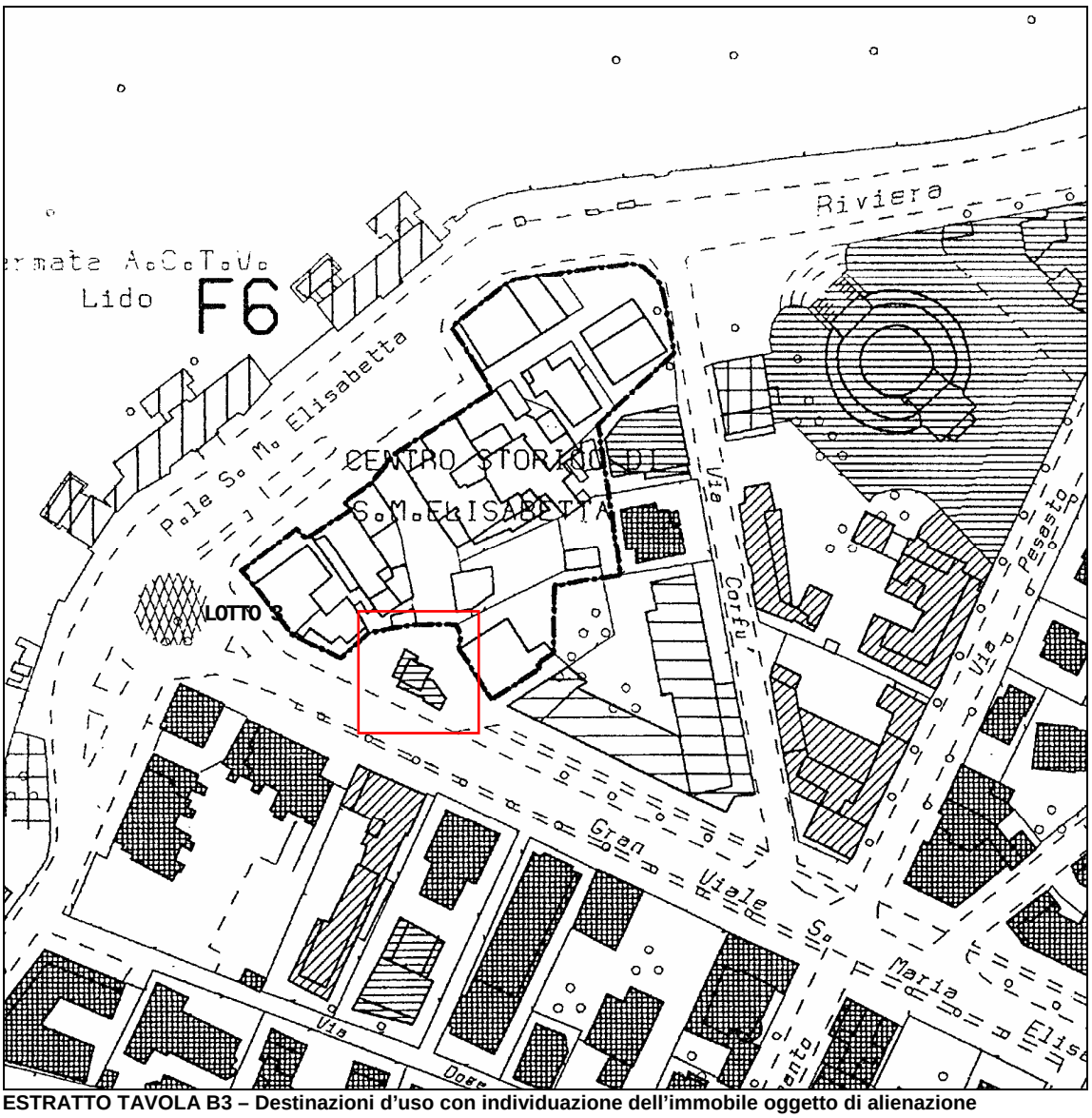
L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Stato di fatto – Estratto della strumentazione urbanistica vigente con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione.
V.P.R.G. per l'isola del Lido, DGR 1848 del 23/06/2000.



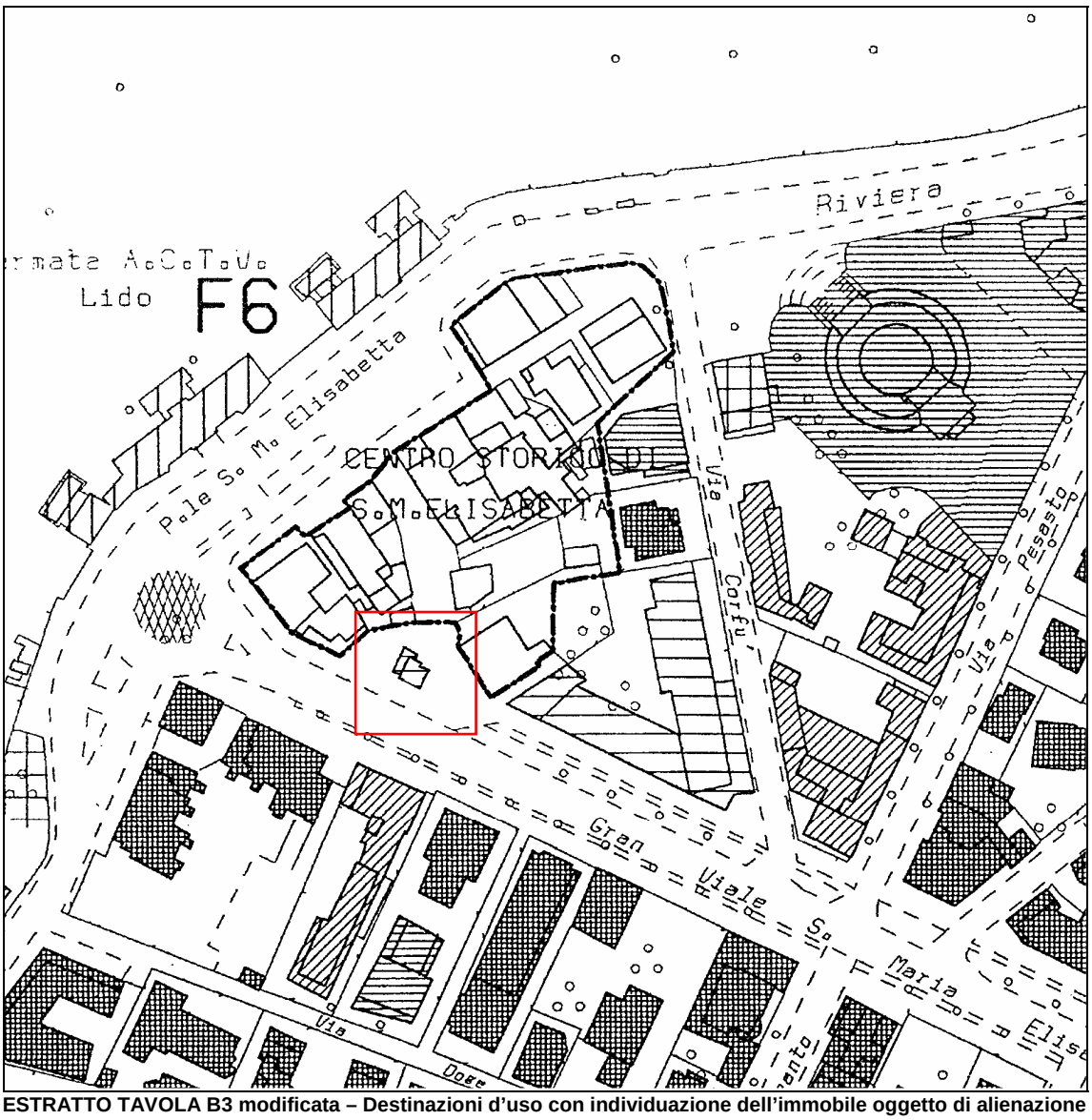
ESTRATTO TAVOLA B3 – Destinazioni d'uso con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione

Dati catastali
sezione Venezia | foglio 25 | mappali 227 cat. C/1

Uso attuale
Inutilizzato

Destinazioni d'uso: Aree per attrezzature di interesse comune

Ipotesi di Variante in applicazione dell'articolo 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 50, commi da 4 ad 8 della l..R. 61/85.
Estratto della strumentazione urbanistica vigente con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione.
V.P.R.G. per l'isola del Lido, DGR 1848del 23/06/2000.



ESTRATTO TAVOLA B3 modificata – Destinazioni d'uso con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione

Eliminare standard previsti sul sedime dei lotti dagli strumenti urbanistici vigenti
Si

Destinazione d'uso: Servizi alle persone (D)

Nota: viene corretto il sedime dell'edificio, che includeva erroneamente il chiosco amovibile dell'edicola.

articolo 8
Definizioni: destinazioni d'uso.

8.1 Le N.T.S.A. individuano -utilizzando le espressioni di cui al successivo comma- le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A Residenza:
- A1 alloggi (o abitazioni); tav. B3: G
- A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.); tav. B3: G-B
- A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda 200 mq.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione; tav. B3: F-L

C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca; tav. B3: M

D Servizi alle persone:
- D1 commercio al minuto, pubblici esercizi tav. B3: M
- D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, tav. B3: L

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia) tav. B3: H
- E1 alberghi, pensioni
- E2 motels
- E3 villaggi-albergo
- E4 residenze turistico-alberghiere
- E5 strutture ricettive all'aperto;
- E6 strutture ricettive extralberghiere

F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; tav. B3: A-B-C

G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia. tav. B3: I

8.3 Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammesso la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

8.4 Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali:l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori).

8.5 La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorquando ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

8.6 Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.

8.7 Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve

prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.