

CITTA' DI
VENEZIA



Terreno nell'isola di San Pieretto

Comune di Venezia
Data: 09/09/2019, PG/2019/0443642

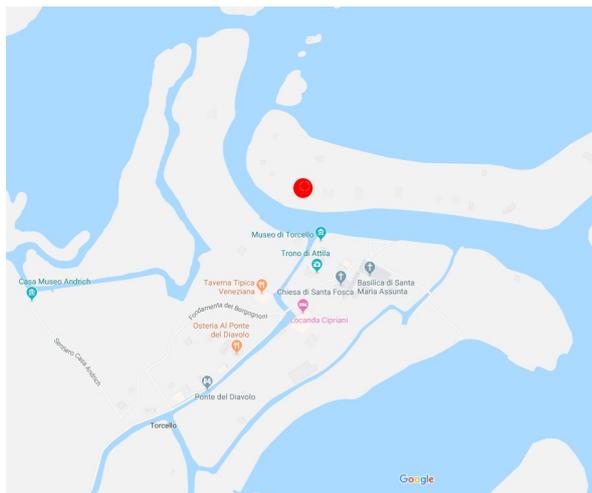




“Terreno nell’isola di San Pieretto”

UBICAZIONE:

Venezia, Isola di San Pieretto



Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L’area è ubicata nella parte occidentale dell’Isola di San Pieretto, a nord di Torcello, ed è accessibile unicamente e direttamente dal “Canale di Torcello” con natanti privati.



Contrariamente a quanto presente nelle foto, il terreno è nudo e privo di manufatti.



Descrizione e stato manutentivo del bene

Trattasi di un terreno scoperto ubicato nell'isola di San Pieretto a Torcello, acquisito di diritto e gratuitamente dal Comune di Venezia ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001, a seguito dell'inottemperanza all'ordinanza di ingiunzione alla demolizione di un manufatto privo di titolo edilizio.

Detto terreno, della superficie di mq 178 ca., risulta incolto e sullo stesso non sono attualmente presenti manufatti di alcun tipo.

DATI CATASTALI:

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
88	470	Frutteto	178	2,94	1,65

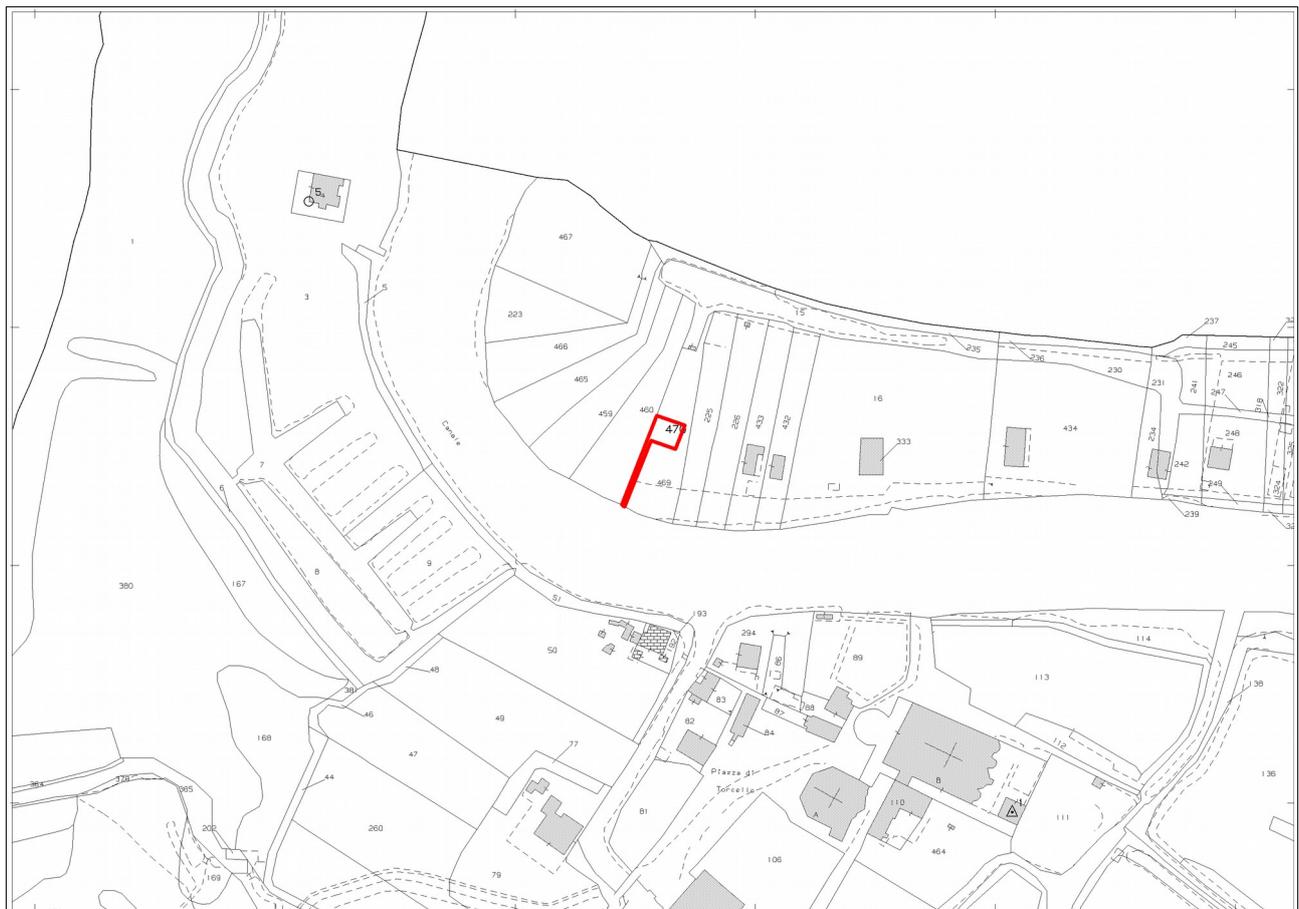
PROVENIENZA:

Provvedimento P.G. n. 3275172/1999 del 01/04/1999, notificato in data 16/04/1999, di accertamento della mancata ottemperanza all'Ordinanza n. 96/3275/172 del 20/11/1998, notificata in data 09/12/1998, di ingiunzione alla demolizione di un manufatto privo di titolo edilizio.

CONSISTENZA:

Superficie del terreno = 178 mq

PLANIMETRIA:



DATI URBANISTICI – EDILIZI:



Il terreno è classificato nella Variante al Piano Regolatore Generale per le Isole di Burano Mazzorbo Torcello:

- nella tavola “BO – Ambiti unitari” il mappale viene ricompreso nell’Ambito Unitario AU9 Val Verde nord, Mazzorbo ovest, San Pieretto ovest (AU9 delle Norme Speciali);
- nella tavola “B1.3 – Tipologia degli edifici e degli spazi scoperti” il mappale viene individuato come “Spazi scoperti – Incolto” (art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- nella tavola “B2.3 – Dimensionamento standard e percorsi pubblici” il mappale, lungo il perimetro esterno bagnato dalle acque del canale navigabile, è interessato da un “Percorso pedonale pubblico” (art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione);

Ambiti unitari

AU 9 Val Verde nord, Mazzorbo ovest, San Pieretto ovest

Per gli edifici – unità edilizie – si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Casoni per il ricovero degli attrezzi correlati all’attività della pesca.

E’ consentita la realizzazione di casoni destinati al ricovero degli attrezzi, funzionali all’attività della pesca vagantiva, localizzati nelle seguenti aree:

- a San Pieretto, n. 2 casoni, in prossimità del percorso su Canale di Torcello;
- a Mazzorbo ovest, n. 2 casoni, lungo il margine occidentale.

Tali casoni dovranno avere natura consortile, attraverso un progetto di assegnazione messo a punto dalle Cooperative Pescatori territorialmente interessate.

In queste aree è consentita la predisposizione di spazi esterni attrezzati con strutture mobili che permettano, stagionalmente, la degustazione di prodotti tipici locali (pesce, molluschi, prodotti agricoli, ecc.), utilizzabili anche da turisti per percorsi gastronomici.

I casoni saranno realizzati con caratteristiche costruttive e materiali riconducibili alla tipica tradizione della laguna.

I casoni avranno le seguenti caratteristiche:

- superficie massima coperta: mq. 60;
- altezza massima all’imposta della falda: ml. 3,50;
- materiali: legno e cannucciato;
- assenza di fondazioni in muratura;
- distanza dai confini: ml. 10.

Sono eventualmente consentiti materiali impermeabilizzanti, purché rivestiti in legno o cannucciato.

È consentita la realizzazione di una tettoia da costruirsi in continuità con il suddetto fabbricato ed avente le seguenti caratteristiche:

- superficie massima: mq. 30;
- altezza massima all’imposta di falda: ml. 3,50;
- materiali: legno (trattato con vernici o oli trasparenti ovvero non trattato) e cannucciato.

È consentita la creazione di uno spazio pertinenziale intorno al manufatto, di superficie massima mq. 60, avente lo stesso trattamento dei percorsi.

Nell’area pertinenziale gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, devono essere amovibili e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l’ambiente. Sono consentite sedute in pietra.

Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, devono essere realizzati in ghiaia od in terra battuta.

I casoni saranno opportunamente schermati, verso i canali, da vegetazione arborea e/o arbustiva, in ragione di un individuo ogni 5 mq. di superficie oggetto di intervento.

Rive e percorsi.

Per il degradato bordo su Canale di Mazzorbo, sono consentiti gli interventi di rimozione e sostituzione dei massi esistenti, con nuova posa di pietrame a secco e con rialzo dell'arginatura.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso dell'argine, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, anche con finitura semipermeabile (ghiaino), che renda percorribile il bordo verso il Canale di Mazzorbo senza interruzioni.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di pontili con attrezzature di supporto alle attività nei punti identificati nelle tavole di Progetto.

E' fatto obbligo di consolidare l'argine occidentale dell'area di Mazzorbo ovest con palificata lignea o altro materiale ritenuto idoneo, di rialzarlo ad una quota minima di ml.1,30 s.l.m.m., dotandolo di un bordo continuo in tamerici a rinforzo dello stesso e di renderlo percorribile, anche con l'arretramento delle recinzioni private.

E' fatto obbligo di recuperare le parti degradate di bordo costituite da velme .

A tal fine si prescrive:

a) la conservazione ovvero il ripristino delle caratteristiche ambientali, sia fisico-morfologiche che vegetazionali;

b) il risanamento delle erosioni, senza alterazioni della morfologia, dei profili altimetrici tipici delle barene e delle velme, anche mediante l'alimentazione di materiali costituenti le stesse, utilizzando in conformità con le norme vigenti anche i fanghi provenienti da manutenzioni o ripristini di canali lagunari ad esclusione dei siti con carattere di massima naturalità, ove la protezione deve essere basata sulla riattivazione e sul rafforzamento dei dinamismi naturali;

c) la tutela dell'integrità dei relativi biotopi.

In queste aree sono vietati:

a) gli interventi di bonifica ovvero la trasformazione di aree di velme in terre emerse con variazioni delle quote attuali;

b) i movimenti di terra e gli scavi non rientranti tra gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ricostruzione ambientale di cui in precedenza;

c) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora e fauna spontanea, nonché l'introduzione di esemplari di specie floristiche e faunistiche, ad eccezione degli interventi di restauro naturalistico, con eventuali reintroduzioni scientificamente progettate.

E' fatto obbligo di recuperare dal loro degrado le parti di bordo costituite da lembi di spiaggia sabbiosi o con ciottoli a grana fine.

A tal fine si prescrive la conservazione ovvero il ripristino delle caratteristiche ambientali, sia fisico-morfologiche che vegetazionali, da attuarsi mediante l'apporto di materiali locali o provenienti da argini o greti di fiume purché sia dimostrata la totale compatibilità con i materiali presenti.

Per tutti gli altri argini sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative.

E' fatto obbligo della costruzione di un assetto di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di 1,50 e materiali di tipo permeabile (terreno stabilizzato), anche lungo gli argini.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti devono essere allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

articolo 26

INCOLTO

In tale categoria sono state inserite vaste aree di territorio che non risulta utilizzato e che non manifesta segni di manutenzione. I terreni considerati sono quelli emersi e potenzialmente utilizzabili per la coltivazione.

Sono consentiti interventi volti alla salvaguardia ed alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree, incrementando le loro componenti ambientali e paesaggistiche-zone a canneto, vegetazione spontanea.

Nello specifico sono consentiti interventi che non alterino gli equilibri ecologici dell'ecosistema, ossia:

- abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente, solo quando sia resa necessaria, e dimostrata, dalle precarie condizioni fitosanitarie delle stesse;
- estirpazione delle specie infestanti, rappresentate per lo più da rovi, robinie, ailanti e sambuchi, al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione più consona ad obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- piantumazioni di siepi o di filari di specie arbustive o arboree autoctone o naturalizzate con essenze quali ad esempio biancospino (*Crataegus* spp.), olivello spinoso (*Hippophae rhamnoides*), olivo di Boemia (*Eleagnus angustifolia*), ligustro volgare (*Ligustrum vulgare*).
- realizzazione di percorsi pedonali di basso impatto con superfici permeabili;
- piantumazione di alberi d'alto fusto disposti a macchia.
- per la piantagione è consentita solo la scelta di associazioni vegetali di specie autoctone o naturalizzate quali salici spp. (soprattutto *Salix alba*), frassini (*Fraxinus ornus*), carpini (*Ostrya carpinifolia*), noci (*Juglans regia*) e ciliegi (*Prunus avium*), comunque adatte alle condizioni ambientali e del sito.

E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.

In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Orti-frutteti-vigneti-carciofaie", a "Giardini" e ad "Aree boscate".

articolo 31

RIVE E PERCORSI

Per le parti in cui attualmente esistono approdi in concessione e/o autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso semipubblico e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio in concessione (bricole e/o pontili di accesso ai lotti) nella parte individuata nelle tavole di Progetto.

E' consentita la realizzazione di spazi di ormeggio in concessione (bricole ad uso dei privati) nella parte di fondamenta individuata nelle tavole di Progetto.

Per tutti gli argini sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o rifacimento nei casi ove ciò è necessario per motivi statici, o per comprovate necessità tecniche - operative.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sui bordi per consolidare gli argini e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

E' fatto obbligo della realizzazione di un assetto di percorsi pedonali di basso impatto, secondo le indicazioni previste dalle tavole di Progetto, con larghezza massima di ml. 1,50 e materiali di tipo permeabile (ad es. terreno stabilizzato), anche lungo gli argini.

Questi ultimi non devono presentare ostacoli, (ad esempio recinzioni) che impediscono la libera percorribilità pedonale.

Le fasce di rispetto visivo, all'interno del verde privato e in connessione con i passaggi pubblici, devono rimanere libere da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

Tale assetto viario avrà caratteristiche tipiche degli elementi di connessione poderale ed interpoderale: larghezza non superiore a ml. 2,50 e divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo.

Le alberature in questi tratti saranno allineate lungo la viabilità individuata come secondaria e di penetrazione.

Gli spazi definiti "punti panoramici", identificati nelle tavole di Progetto, devono rimanere liberi da intromissioni evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture che possano ostacolare o interrompere la vista.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

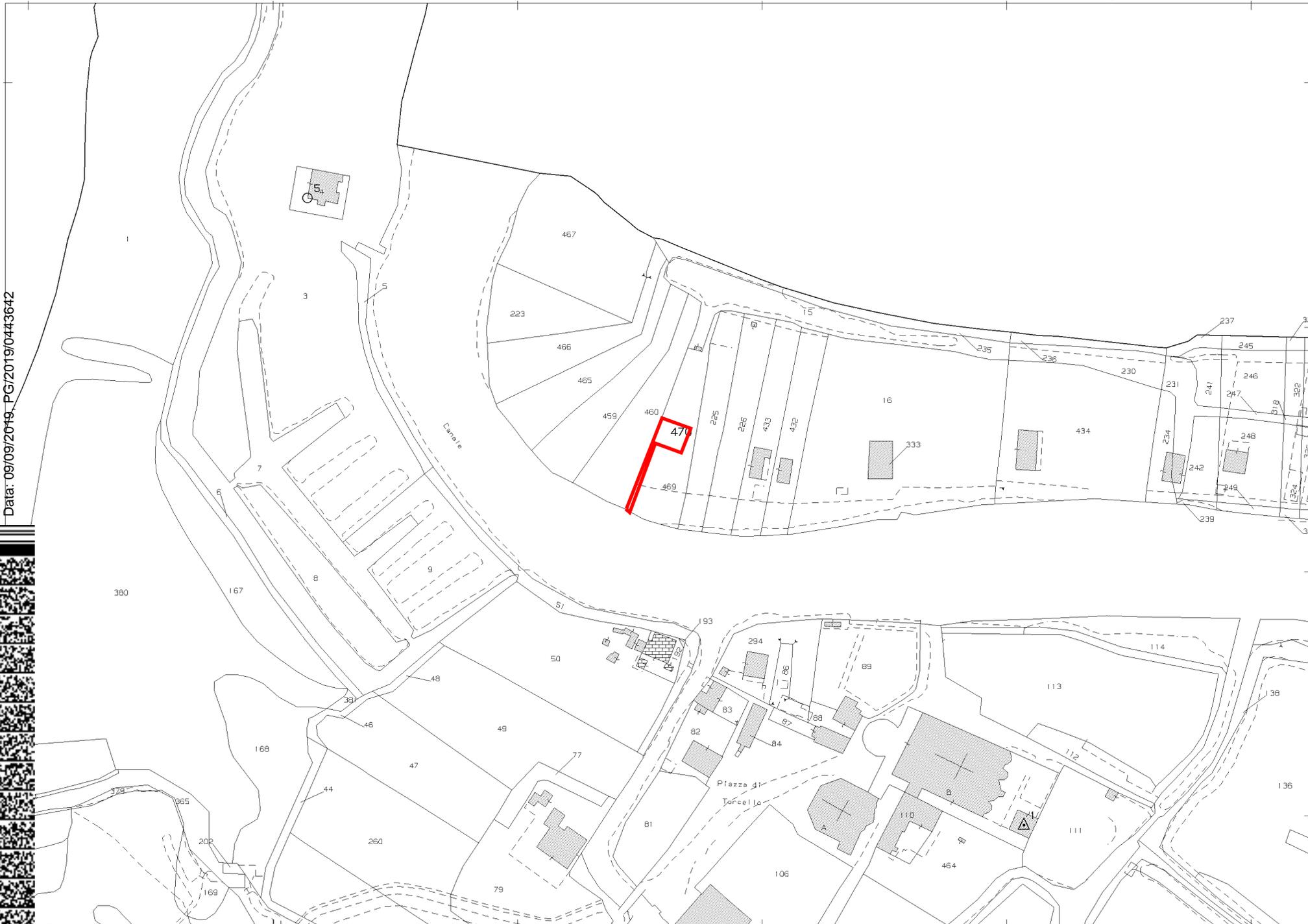
Libero.

Si ribadisce che, contrariamente a quanto rappresentato nelle foto presenti in questa scheda, il terreno è nudo e privo di manufatti.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito al terreno quale prezzo base d'asta è pari a Euro 8.650,00 (Euro ottomilaseicentocinquanta/00).

Comune di Venezia
Data: 09/09/2019 PG/2019/0443642



=1766800

1 Particella: 470

Comune: VENEZIA/C
Foglio: 88

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Apr-2019 16:30:3
Prot. n. T2523239/2019