CITTA' DI VENEZIA

Lotto n. 9
Ex scuola elementare di Torcello

CITTA' DI VENEZIA

Lotto n. 9 "Ex scuola elementare di Torcello"

UBICAZIONE:

Isola di Torcello





Descrizione dell'immobile

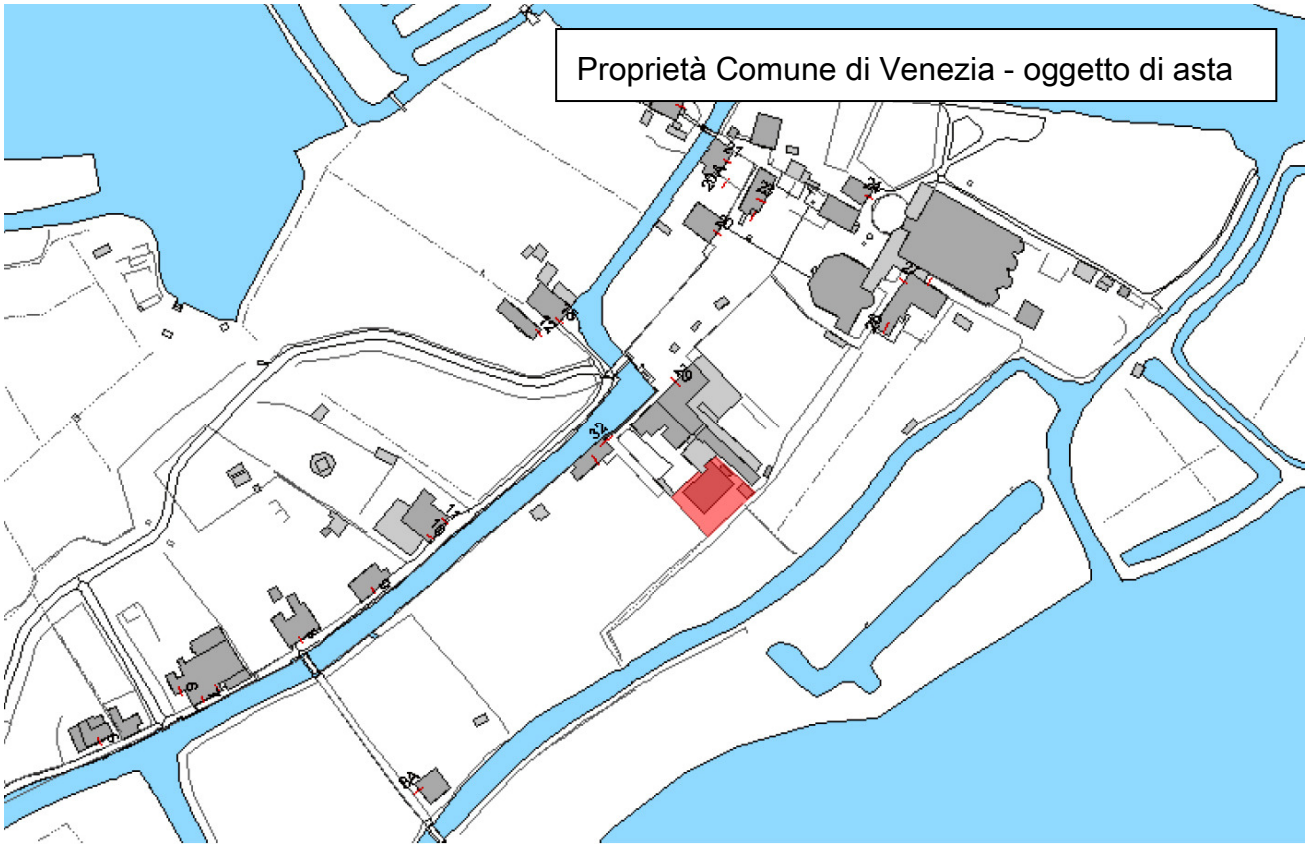
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

Il complesso immobiliare è localizzato sull'isola di Torcello, posta subito a nord di Burano, alle spalle della famosa locanda "*Cipriani*" e nelle immediate vicinanze della cattedrale di Santa Maria Assunta. Torcello è raggiungibile tramite l'utilizzo del servizio pubblico oppure con mezzi privati.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Torcello - Venezia





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il fabbricato novecentesco si sviluppa su di un sedime di circa 125 mq così composto: un piano fuori terra oltre al sottotetto praticabile, con cortile circostante completamente recintato con muretto alto circa 1,50 ml. L'ingresso avviene attraverso un cancelletto presente lungo la recinzione percorrendo un tratto breve di prato; questo immette nel cortile esclusivo dell'immobile. All'interno dello scoperto di pertinenza dell' ex scuola elementare vi è inserito anche un modesto fabbricato adibito a cabina Enel, posto a confine con il muretto di recinzione. Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi mediocre.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 2	cat. D/1	-	-	rendita € 108,97
C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 3	cat. C/2	classe 3	cons. 72 mq	rendita € 31,98
C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 4	cat. A/4	classe 1	cons. 3 vani	rendita € 130,30
C.T.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187		Ente Urbano	-	510 mq	-

PROVENIENZA:

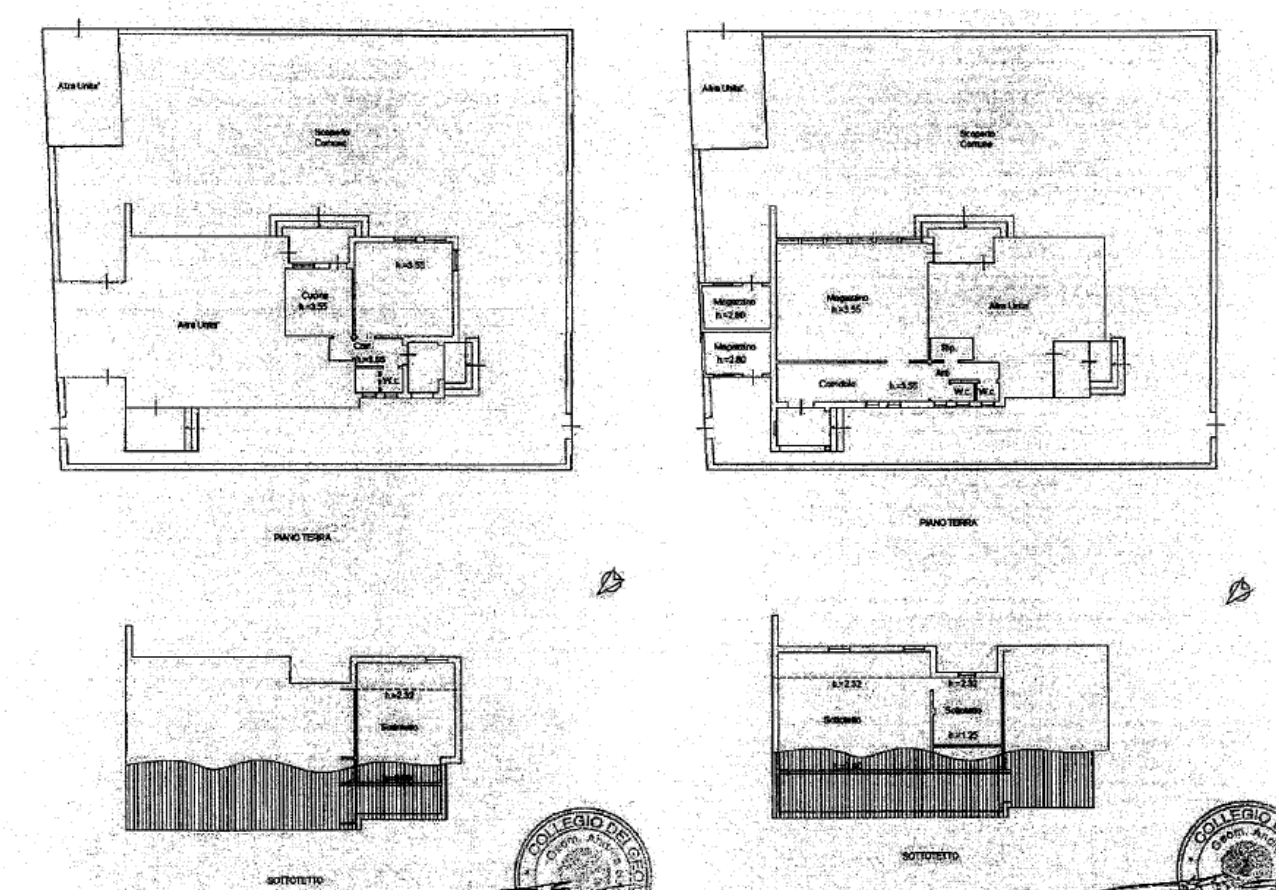
Compravendita dell'area con rogito notaio M. Cacciapaglia di rep. n. 8479/1606 del 11 aprile 1951, registrato il 27 aprile 1951 n. 3975/256.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex scuola elementare Torcello", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale 183mq

PLANIMETRIA:



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Il Lotto è ricompreso all'interno della Variante al P.R.G. per l'Isola di Burano Mazzorbo Torcello ove l'edificio principale è classificato come **Nr –** unità edilizia Novecentesca integrata nel contesto (NTGA Scheda 13) e l'area scoperta di pertinenza come **Giardino** (NTGA articolo 25)

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

> ***Scheda 13***
> ***Tipo Nr - Unità edilizia integrata nel contesto***
>
> ***Parte I - Descrizione***
>
> *Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.*
>
> ***Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche***
>
> *Ristrutturazione con vincolo parziale, con conservazione o decremento del volume esistente. E' consentito l'accorpamento di non più di due unità edilizie, appartenenti alla stessa Scheda relativa alle unità edilizie, attraverso l'apertura complessivamente di un unico foro porta, di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210, ogni due livelli, mantenendo i percorsi verticali esistenti e l'integrità fisica e funzionale delle unità edilizie originarie.*
>
> ***Parte III - Destinazioni d'uso compatibili***
>
> *Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.*

> ***NTGA articolo 25***
> ***GIARDINO***

In tale categoria sono state inserite le aree destinate a verde ornamentale ma non di uso pubblico, e le aree in cui dominano le superfici a prato ,comunque nessuna delle superfici ricadenti in tale categoria ha finalità produttive.
Non rientrano in tale categoria i cortili in cui dominano le pavimentazioni. Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria dei giardini è consentita la realizzazione di capanni per gli attrezzi; tale capanno deve avere un ingombro massimo non superiore a ml. 2 x 2 ed un'altezza non superiore a ml. 2,20. Il capanno per gli attrezzi deve essere amovibile, senza fondazioni e realizzato in legno, o ferro o altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, nonché vetro.

E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.
Eventuali piantagioni di frangivento e/o siepi dovrà rispettare la marcazione degli assetti poderali.
La superficie pavimentata non può superare un terzo (1/3) della superficie complessiva; i materiali devono rispettare la tradizione locale ed essere semi-permeabili.

Note

È stata avviato il procedimento per l'attribuzione della categoria tipologica ed unità di spazio ad altra categoria *"Tipo Nd-Unità edlizia non integrata nel contesto",* per l'unità edilizia individuata nella tav. B1.3 della V.P.R.G. come "Tipologia non rilevata" (fg. 25 mapp. 187 sub. 2 – cabina Enel) e per la riconfigurazione degli spazi scoperti classificati come "Giardino". Si rinvia alla nota della Direzione Sviluppo del Territorio p.g. n. 2013/289040 del 28/06/2013 che meglio descrive il contenuto del riallineamento urbanistico in corso, di seguito allegata.



VINCOLI:

Con nota prot. n.3002 del 12 maggio 2004 il Ministero per i beni e le attività culturali ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse artistico – storico e quindi da non sottoporre alle disposizioni di tutela del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

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 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





COMUNE DI VENEZIA
PG/2013/ 0289040 del 28/06/2013 ore 09,50
Mitt. Gestione Urbanistica C.S.
Assegnatario: Direzione Patrimonio e Casa
Classifica: XII.1.1 Fascicolo: 45 del 2013

CITTA' DI VENEZIA

Oggetto: *Procedimento di "Attribuzione della categoria tipologica e attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello.*

Unità edilizie site in Via Torcello – Isola di Torcello, censite al N.C.E.U. Sez. BU - Fg. 25 - Mapp. 1 - 2.
Riferimento Vs. richiesta PG/2013/0235393 del 24.05.2013.

Direzione Sviluppo del Territorio

Direttore
arch. Oscar Girotto

Dirigente di Settore
arch. Vincenzo de Nitto
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

Sede di Venezia
San Marco 30124
Palazzo Contarini Mocenigo, 3980

Responsabile del Servizio
Gestione Urbanistica
Centro Storico e Isole
m. d'a. Pier Paolo Bullo

tel. 041.2747155
cell. 3485817680
fax 041.2747178

pierpaolo.bullo@comune.venezia.it

Alla
Direzione Patrimonio e Casa
c.a del Direttore
dott.ssa **Alessandra Vettori**
S E D E

La Commissione Scientifica Comunale, riunitasi in data 24 giugno 2013, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta per le unità edilizie in esame, individuate nella tav. B1.3 della V.P.R.G. per Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, come "Tipologia non rilevata", prive di qualsiasi caratteristica tipologico - costruttiva, ritiene, previa l'individuazione di una di loro sulla cartografia di base, l'attribuzione della classificazione come "tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto".

La Commissione ritiene inoltre, di eliminare dalla cartografia di Piano vigente, dalle due unità edilizie classificate come "tipo Nr e Nd", le linee a segno continuo erroneamente presenti al loro interno e la riconfigurazione dello spazio scoperto di pertinenza classificato come "Giardino", nel quale alcune porzioni sono erroneamente individuate.

La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile.

Sarà cura di questo ufficio provvedere alla stesura dell'atto deliberativo da sottoporre alla definitiva approvazione del Consiglio Comunale.

Con i migliori saluti.

Il Responsabile del Servizio
Maestro d'Arte Pier Paolo Bullo
Pier Paolo Bullo