



LOTTO N. 6

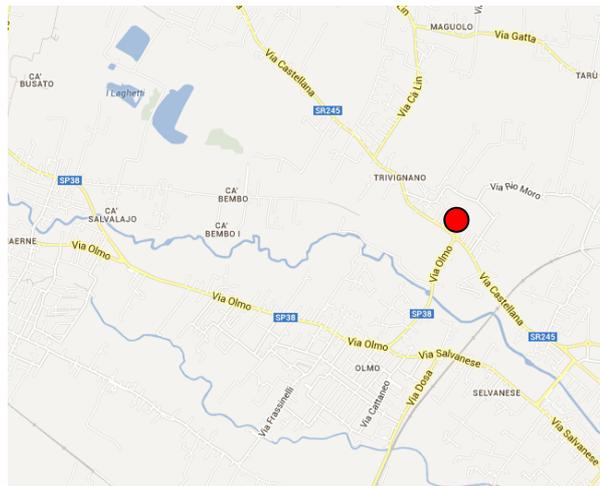
Ex scuola elementare

Trivignano

Lotto n. 6 "Ex scuola elementare Trivignano"

UBICAZIONE:

via Castellana, angolo via Cà Lin – Trivignano

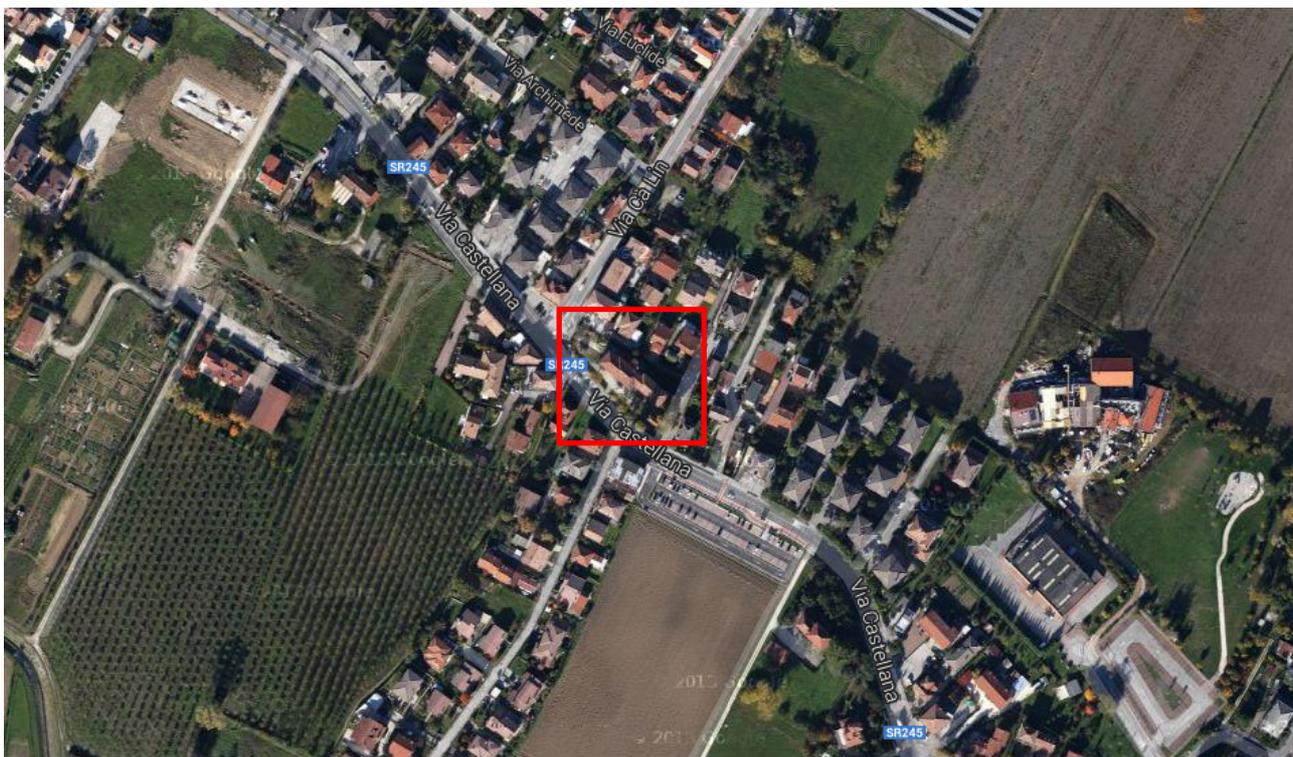


Descrizione dell'immobile

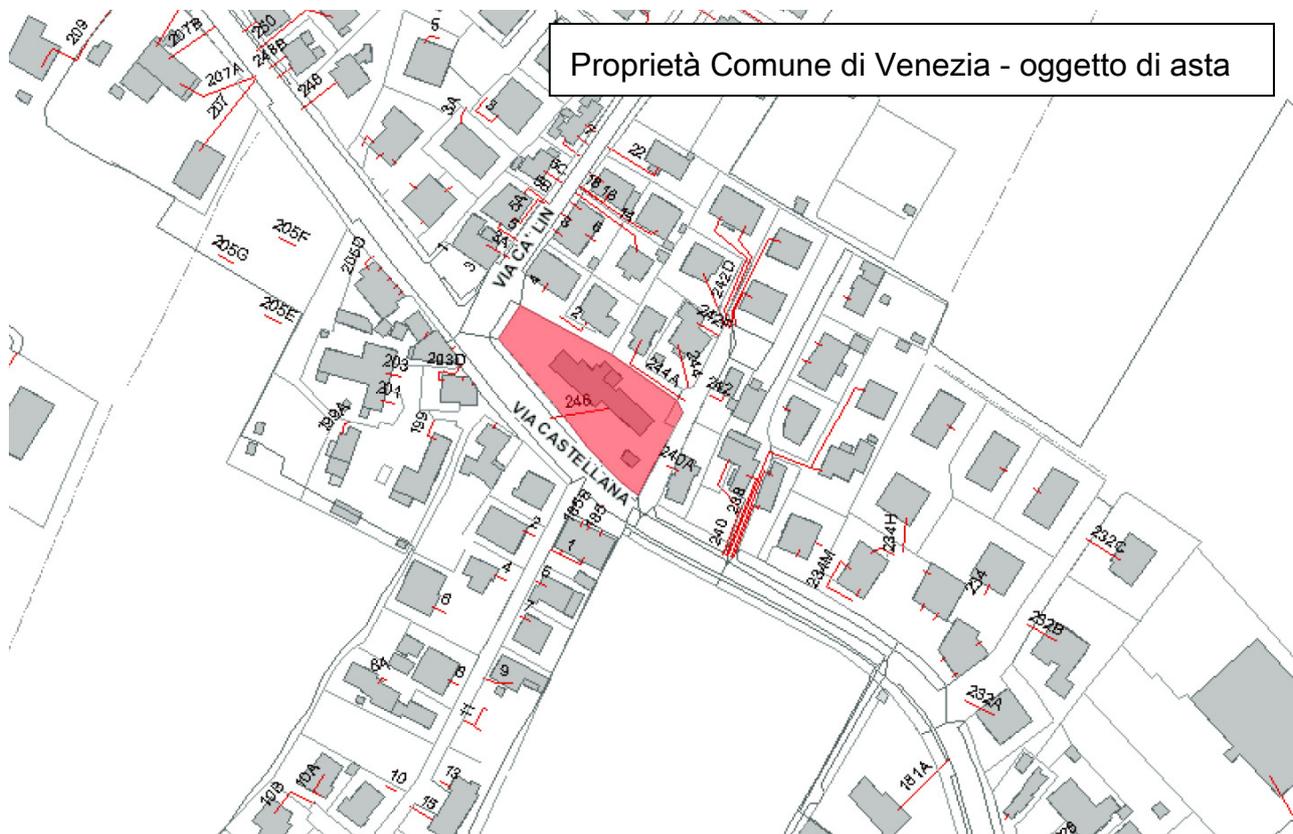
CARATTERI GENERALI

L'immobile, oggetto di vendita, è ubicato in località Trivignano, con affaccio su Via Castellana. Trattasi di fabbricato dismesso dall'uso scolastico, composto da 2 piani fuori terra, da scoperto di pertinenza e di fabbricato di modeste dimensioni insistente sullo stesso lotto, ma staccato dal corpo di fabbrica principale, già ambulatorio medico.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Via Castellana, angolo Via Cà Lin – Trivignano, Mestre



Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta



NOTE:

Attualmente all'interno del lotto, oggetto d'asta, è presente una centrale di sollevamento fognature a tutt'oggi funzionante e le relative condotte interratae.

Il contratto di compravendita dovrà prevedere la costituzione di apposita servitù che consenta il mantenimento di tali impianti.

L'acquirente del Lotto potrà, nel caso in cui tali impianti interferiscano con il proprio progetto edilizio di utilizzo, concordare con il Comune di Venezia lo spostamento dello stesso.

Il progetto e la realizzazione saranno curati dall'acquirente e i relativi costi verranno posti a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire. Qualora tali costi siano superiori agli oneri dovuti, l'eventuale eccedenza rimarrà a carico dell'acquirente.

All'angolo nord-est del Lotto è presente un impianto di piccole dimensioni relativo alla rete di distribuzione del gas il cui sedime non è incluso nel Lotto.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Ze	Foglio 6	map. 77	Sub 1	cat. B/5	classe 2	cons. 3630 mc	rend. € 6.370,10
C.F.	Sez. Ze	Foglio 6	map. 430		cat. B/5	classe 3	cons. 90 mc	rend. € 185,92
C.T.	Sez. Ze	Foglio 6	map. 77		Ente Urbano	-	2805 mq	-

PROVENIENZA:

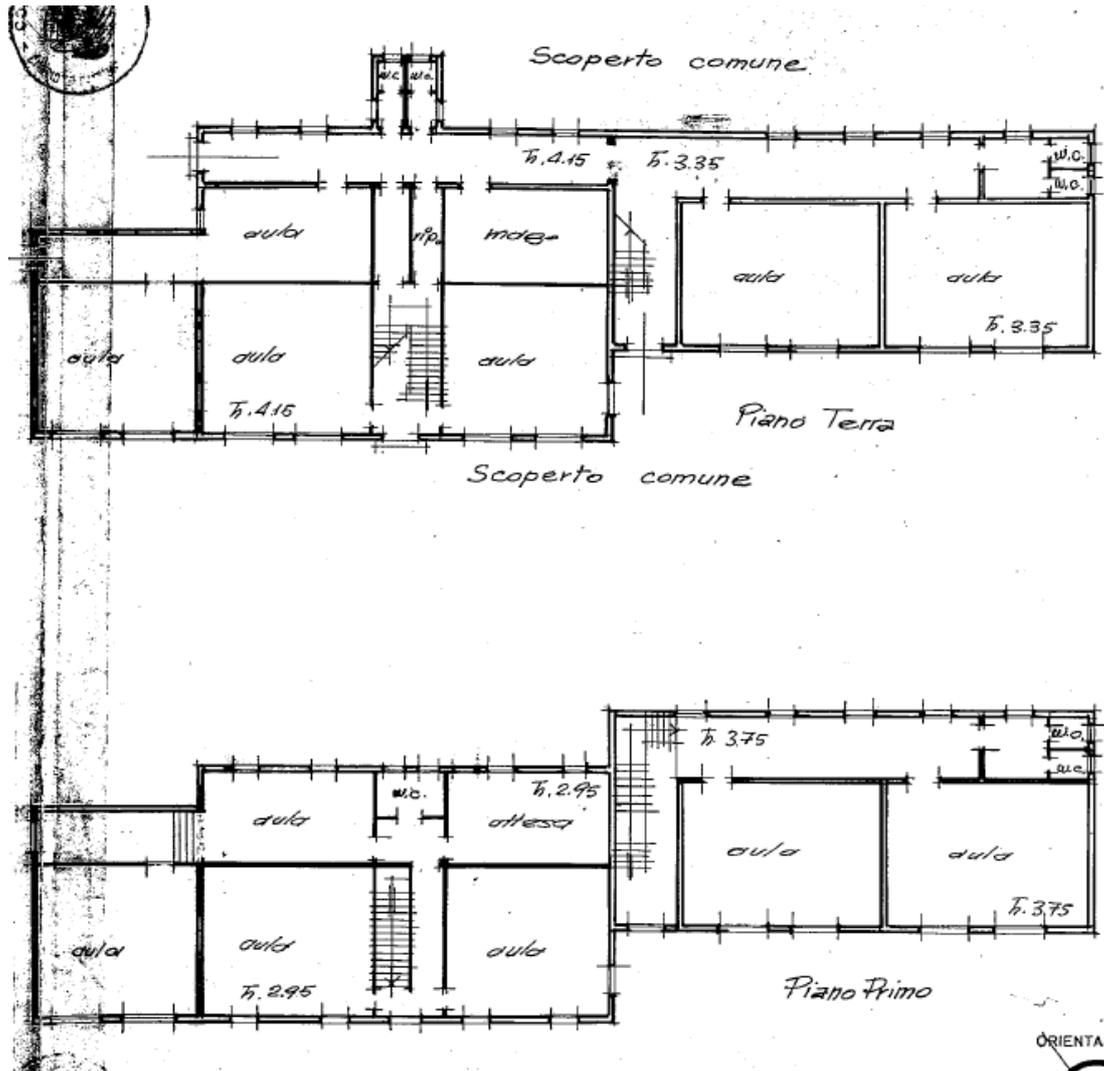
Compravendita del terreno del 15 marzo 1897, notaio Sellenati di rep. n. 1857, trascritto a Venezia il 18 marzo 1897 ai n. 1724/76.

CONSISTENZA:

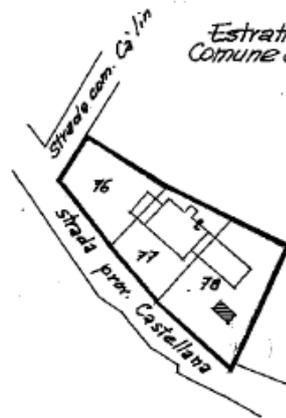
Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "scuola elementare Trivignano", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata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

Superficie lotto = 2168 mq
Superficie lorda pavimento = 1518 mq
Volume edificabile = 4554 mc (h = 3 metri convenzionali)

PLANIMETRIA:



ORIENTAM



Estratto mappa F°6 del
Comune di Venezia - sez. Zelarino
Scala 1:2000



Scoperto comune



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I) esistente", disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08.

Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione per l'annualità 2013 n. 67 del 26/07/2013 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che ricomprende il Lotto nella Z.T.O. tipo **B** – sottozona B3 disciplinata dall'art. 8 delle N.T.S.A. e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la terra ferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 n. 2141/08.

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

NTSA articolo 8

Sottozona B1, B2, B2.1, B3

8.1.1 In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

8.1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4, E6 e F per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale.

8.2 Sottozona B1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.
- b) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- c) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- d) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanzano l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.3 Sottozona B2, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanzano l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.4 Sottozona B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanzano l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.5 Sottozona B3, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A..

8.6 Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o soprizzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G..

8.7 In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime a condizione che non sopravvanti l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte, fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444., ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

VINCOLI:

Il fabbricato ha un'età di realizzazione inferiore a 70 anni e, pertanto, non è sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta dismesso.

NOTE

A titolo indicativo si rende noto che il prezzo base d'asta nei precedenti Bandi immobiliari nn. 1 e 2 era stato fissato in € 760.000,00 (Euro settecentosessantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

STATO DI FATTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Identificazione catastale - NCEU

Sezione Zelarino, Foglio 6, Mappale 77 e Mappale 430

Destinazione attuale

Scuola primaria Statale Trivignano

Superficie area

2.168 mq

Destinazione Urbanistica

Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I) esistente", disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

ELEMENTI DI VARIANTE

STATO DI PROGETTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Destinazione urbanistica

Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona B3 disciplinata dall'art. 8 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

Superficie area

2.168 mq

Superficie lorda di pavimento

1.518 mq