CITTA' DI VENEZIA

LOTTO N. 2
Area in via Porto di Cavergnago

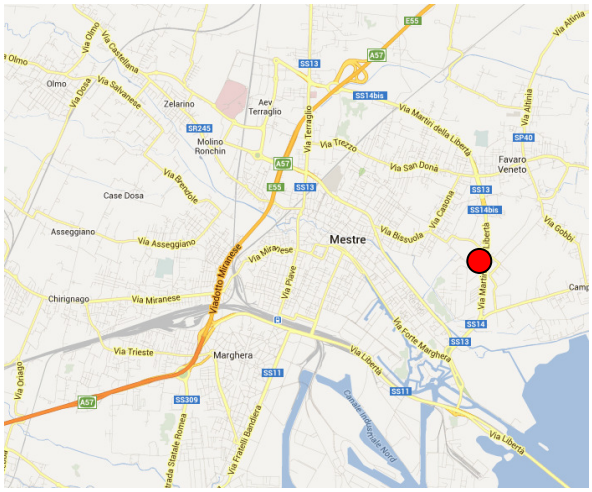
Direzione Patrimonio e Casa

CITTA' DI VENEZIA

Lotto n. 2 " Area di via Porto di Cavergnago"

UBICAZIONE:

Via Porto di Cavergnago – Mestre



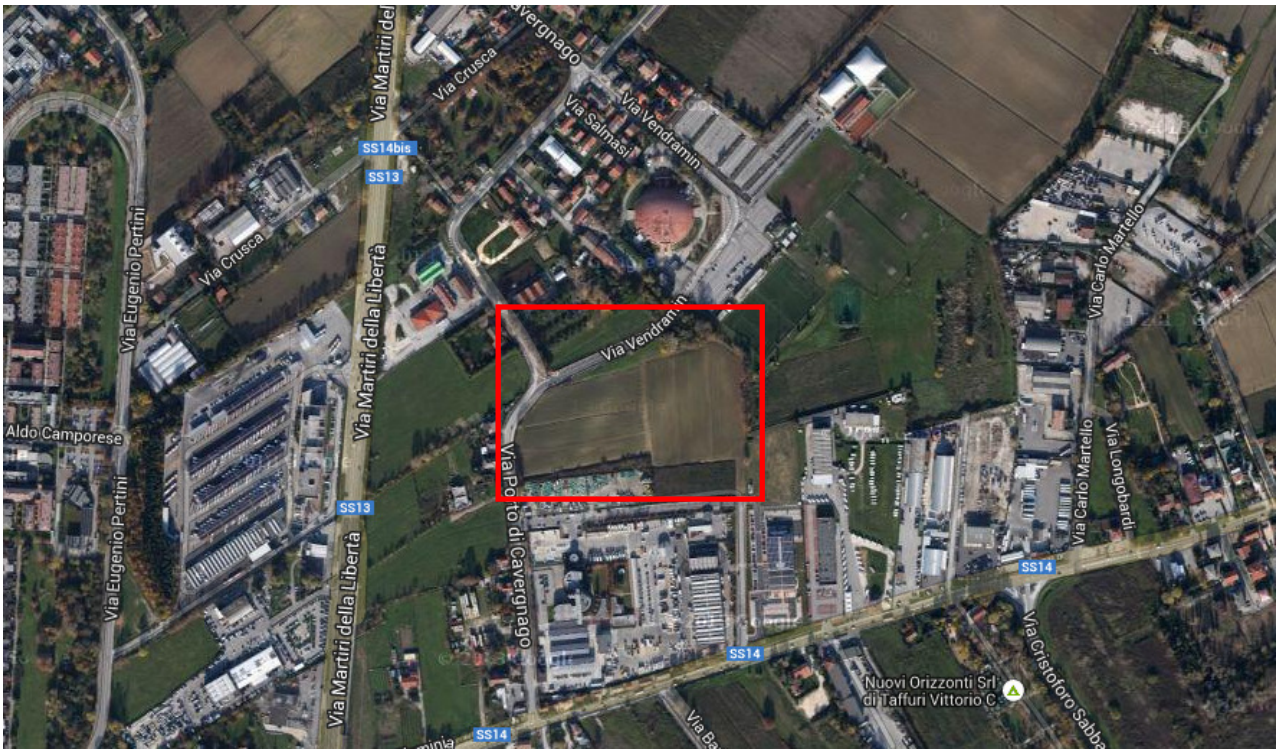
Descrizione dell'area

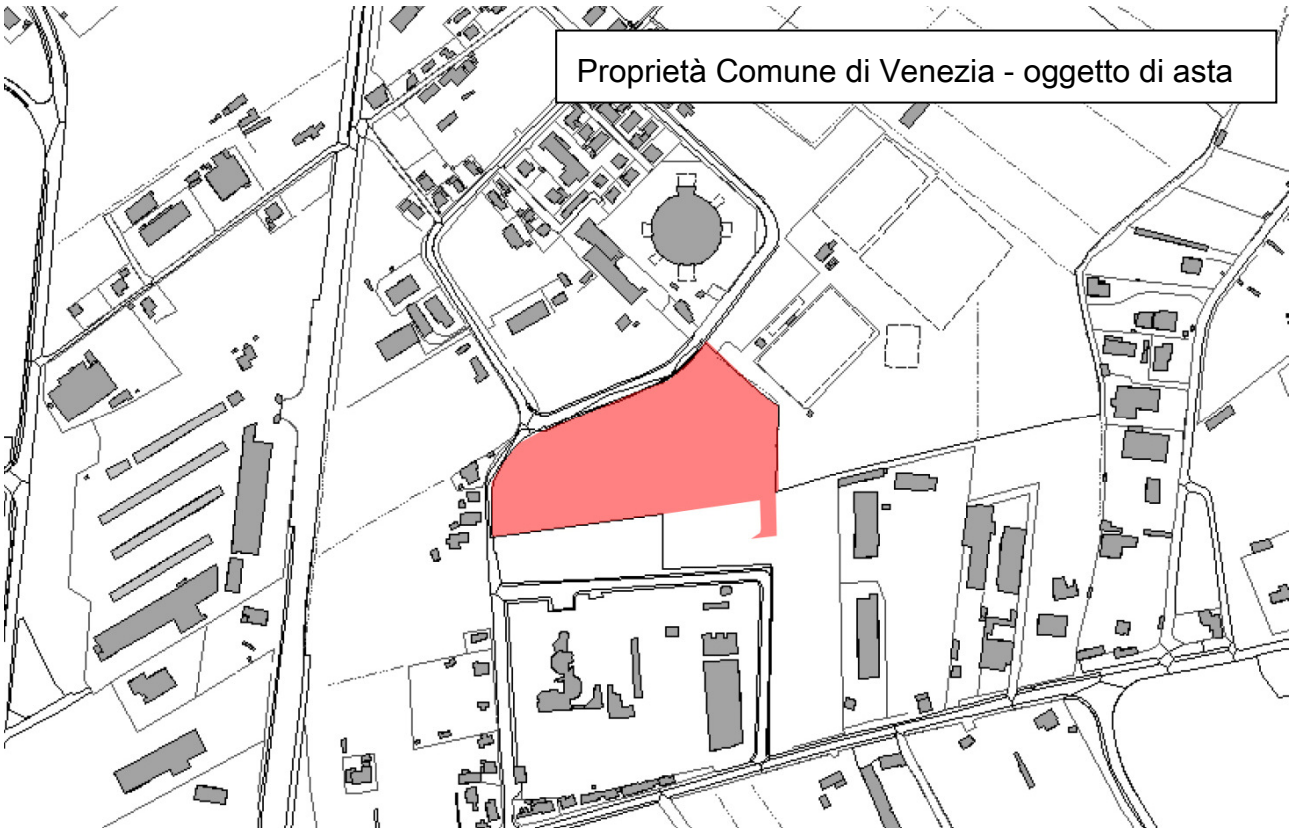
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'area è ubicata in terraferma, in zona Est rispetto al centro di Mestre, in prossimità degli impianti sportivi dello Palasport "G. Taliercio" e in prossimità di via Martiri della Libertà (S.R. 14), via Orlanda (S.S. 14) e alla nuova viabilità denominata "Vallenari bis". L'area è un terreno privo di opere di urbanizzazione costituita dall'unione di più mappali attigui.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'area in Via Porto di Cavergnago- Mestre





DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 203	seminativo	redd. d. 13,53 € redd. a. 9,17 €	cons. 2.220 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 204	seminativo	redd. d. 14,69 € redd. a. 9,96 €	cons. 2.410 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 206	seminativo	redd. d. 13,53 € redd. a. 9,17 €	cons. 2.220 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 208 porz.AA	seminativo	redd. d. 6,09 € redd. a. 4,13 €	cons. 1.000mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 208 porz. AB	vigneto	redd. d. 1,43 € redd. a. 0,80 €	cons. 140 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 209	vigneto	redd. d. 24,13 € redd. a. 13,41 €	cons. 2.360 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 210	vigneto	redd. d. 22,80 € redd. a. 12,67 €	cons. 2.230 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 217	seminativo arborato	redd. d. 1,10 € redd. a. 0,74 €	cons. 180 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 218	seminativo arborato	redd. d. 0,24 € redd. a. 0,17 €	cons. 40 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 319 porz.AA	seminativo	redd. d. 6,70 € redd. a. 4,54 €	cons. 1.100 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 319 porz. AB	vigneto	redd. d. 0,82 € redd. a. 0,45 €	cons. 80 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 320	seminativo arborato	redd. d. 0,40 € redd. a. 0,27 €	cons. 66 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 544	vigneto	redd. d. 27,73 € redd. a. 15,41 €	cons. 2.712 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 550	seminativo arborato	redd. d. 0,41 € redd. a. 0,28 €	cons. 68 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 571	seminativo arborato	redd. d. 3,06 € redd. a. 2,07 €	cons. 502 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 573	seminativo arborato	redd. d. 2,15 € redd. a. 1,45 €	cons. 352 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 575	seminativo arborato	redd. d. 0,67 € redd. a. 0,45 €	cons. 110 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 576	seminativo arborato	redd. d. 0,07 € redd. a. 0,05 €	cons. 12 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 577	seminativo arborato	redd. d. 0,35 € redd. a. 0,24 €	cons. 58 mq

C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 578	seminativo arborato	redd. d. 0,99 € redd. a. 0,67 €	cons. 163 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 579	seminativo arborato	redd. d. 1,44 € redd. a. 0,98 €	cons. 237 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 580	seminativo arborato	redd. d. 2,50 € redd. a. 1,70 €	cons. 411 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 582	seminativo arborato	redd. d. 3,39 € redd. a. 2,30 €	cons. 556 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	Map. 584	seminativo arborato	redd.d. 0,27 € redd. A. 0,19 €	cons. 45 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 587	vigneto	redd. d. 3,06 € redd. a. 1,70 €	cons. 299 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 588	vigneto	redd. d. 12,95 € redd. a. 7,19 €	cons. 1.266 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 590	vigneto	redd. d. 1,55 € redd. a. 0,86 €	cons. 152 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 593	seminativo arborato	redd. d. 3,53 € redd. a. 2,40 €	cons. 580 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 723	vigneto	redd. d. 28,67 € redd. a. 15,93 €	cons. 2.804 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 725	seminativo	redd. d. 32,84 € redd. a. 22,27 €	cons. 5.389 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 728	seminativo	redd. d. 31,63 € redd. a. 21,44 €	cons. 5.190 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 21	map. 730	seminativo	redd. d. 8,51 € redd. a. 5,23 €	cons. 1.267 mq

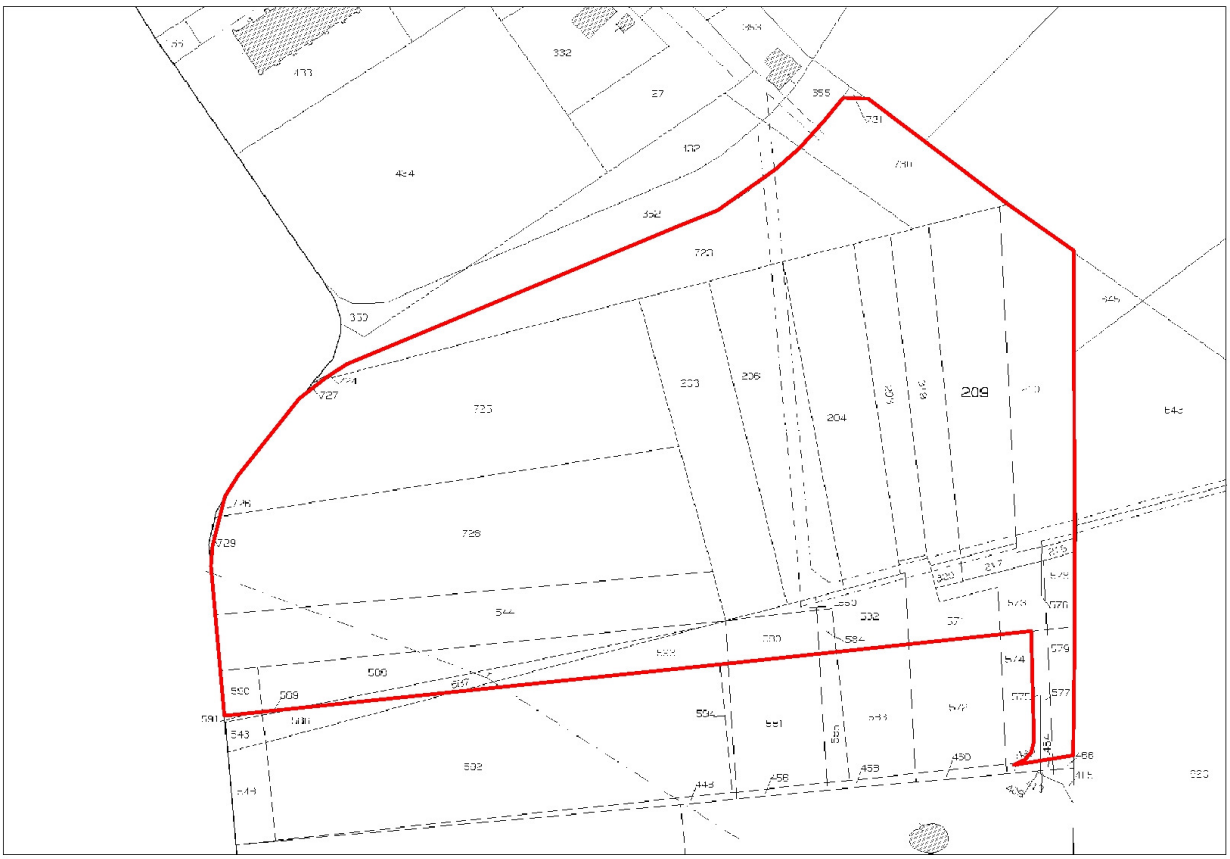
CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza del terreno denominato “Area di Via Porto di Cavergnago”, 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 catastale totale = 36.219 mq
Superficie lorda pavimento = 20.845 mq
Volume edificabile =62.535 mc (h = 3 metri convenzionali)

PLANIMETRIA:

Figura 3 – Estratto mappa area oggetto di asta



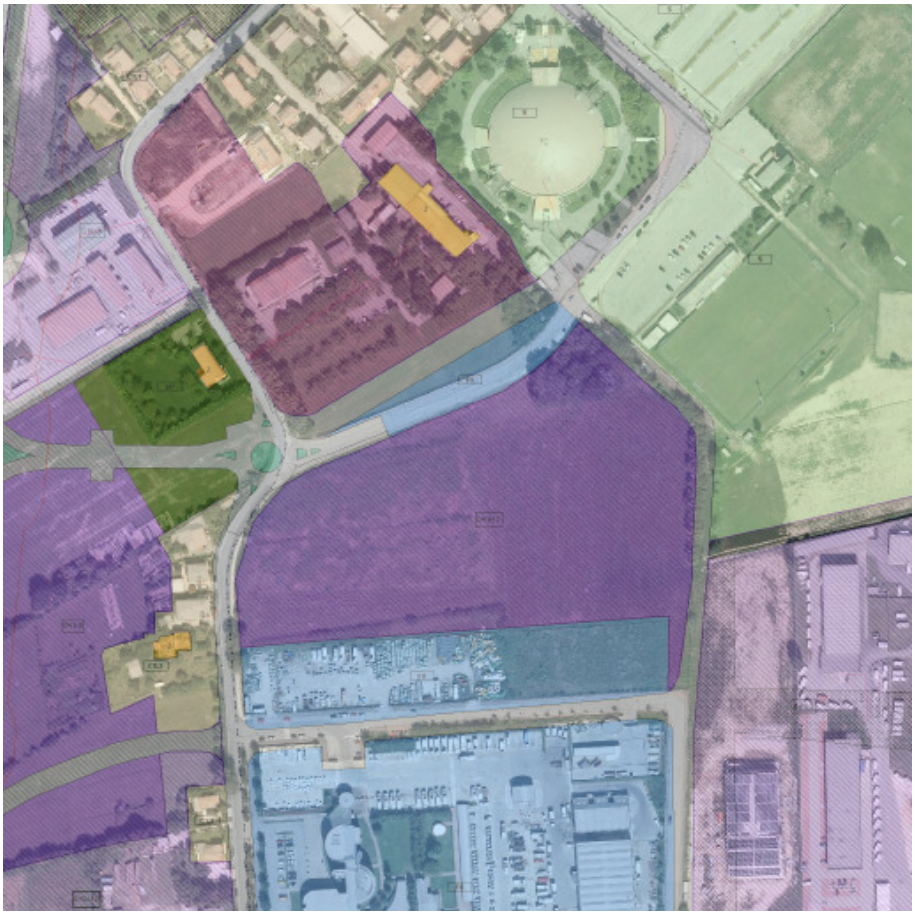
DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G Vigente per la Terraferma, e regolamentata dall'art. 32 delle NTSA, viene classificato in *zona* ***D4.b12 –*** Attrezzature economiche varie di espansione.

In particolare si indicano quelle di cui alle lettere B, C, D, E1 e E2 dell'art. 8 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione del P.R.G. per la Terraferma. Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

B Attività produttive:	industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;
C Attività direzionali:	credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
D Servizi alle persone:	D1 commercio al minuto, pubblici esercizi
	D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,
E Strutture ricettive:	(definite secondo le norme speciali vigenti in materia)
	E1 alberghi, pensioni E2 motels

Per il dettaglio delle norme urbanistiche che disciplinano il Lotto si rinvia all'allegata scheda urbanistica di variante già vigente.



STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'area risulta disponibile.

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 € 10.000.000,00 (Euro diecimilioni/00)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

ORIGINALE

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
Ufficio Urbanistica di Mestre

Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Venezia, di cui all'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni dalla legge n. 133/2008.
Variante al PRG ai sensi del comma 2°, art. 35 della L.R. 11/2010, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 50 della L.R. n. 61/1985 per un'area sita in via Porto di Cavergnago a Mestre.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

SCHEDA A

MODIFICATA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

(in neretto corsivo sottolineato vengono evidenziate le modifiche)

Scheda relativa a variante riferita a terreni non classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che non comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente

CentroDoc
ME554
0443.02.3.0.00.1 - ME554
strumento
Piano delle alienazioni e valorizzazioni del pat
elaborato
Fascicoli
fase / rev
controdedu / 0
documento
Scheda A modificata a seg
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Il Dirigente di Area
Arch. Luca Barison

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Oscar Girotto
PROGETTISTA: arch. Luca Barison
COLLABORATORE: Laura Barbato

ADOZIONE
Delibera del C.C. n. del Esecutiva il

APPROVAZIONE
Delibera del C.C. n. del Esecutiva il

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02/05/2011

Area di via Porto di Cavergnago - Mestre

Dati catastali: Sez. Mestre, Fg 21, mappali 203, 204, 206, 208, 209, 210, 217, 218, 319, 320, 351, 357, 358, 544, 550, 571, 573, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 584, 587, 588, 590, 593. e al CEU sez. Mestre, Fg 21, mappale 354/1 (costituito di solo nudo terreno anche se tuttora censito al Catasto Fabbricati)

Uso attuale: Terreno incolto

Destinazione P.R.G. vigente e riferimenti normativi:

Impianti Speciali Zone territoriali omogenee F – F8 Impianto Tecnologico di progetto.

N.T.S.A.Vigenti (V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08)

46.1 Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti speciali di interesse generale come specificati nelle tavole 13.1

46.3 Gli interventi edilizi nelle altre zone per impianti speciali, di cui al precedente comma 46.1, si attuano di norma ai sensi degli artt. 81 e 83 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 e dei commi 4° e 5° dell'art. 77 della L.R. 61/1985 e sue modifiche ed integrazioni e dalle altre specifiche normative che ne disciplinano l'attuazione.

46.4 Qualora gli interventi edilizi di cui al 1° comma del presente articolo, non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione degli impianti speciali, o da soggetti concessionari ovvero convenzionati per la realizzazione e gestione degli stessi, questi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista o privati, a condizione che vengano rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Ut: 0,5 mq/mq
- Dc: 5 ml.

Per gli impianti nei quali sia previsto l'accesso del pubblico, dovrà essere reperito uno standard pubblico a parcheggio non inferiore a 0,40 mq/mq della Sp.

Per gli impianti ospedalieri esistenti è concesso l'ampliamento anche oltre l'Ut di cui al presente articolo, unicamente per motivi igienico sanitari e per l'adeguamento degli impianti a norme ambientali e di igiene del lavoro a condizione che l'ampliamento non superi, in termini di superficie lorda di pavimento, il 10% dell'esistente.

Edificabilità ammessa dalla destinazione urbanistica vigente.:

Nel caso di interventi attuati da enti a partecipazione mista o privati:
St mq. 34.670 X 0,5 mq/mq = mq. 17.335 di superficie lorda di pavimento.

Destinazione del piano di valorizzazione e riferimenti normativi:

ZTO di Tipo "D" Sottozona D4 - Attrezzature economiche varie di espansione – D4.b12

N.T.S.A.Vigenti (V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08)

32.2 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.4b sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.d.L.) come indicato nelle schede-norma e/o tabelle allegate. Tale Strumento Urbanistico Attuativo sarà soggetto alle seguenti prescrizioni:

a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B,C,D; saranno inoltre ammesse le destinazioni di cui alle lettere E1,E2 a condizione che, per ciascun strumento urbanistico attuativo, abbiano una consistenza complessiva non superiore al 18% dell'intera Sp e la Sp di ciascuna unità non sia inferiore ai 5.000 mq.; sono infine ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq, nella misura di uno per ogni unità produttiva;

b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate al presente articolo;

c) standard pubblici:
c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:
- 10% della Sf a parcheggio;
- 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.

c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1, E1 ed E2 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1:
- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.

d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione elevati a 5,0 mq. per ogni posto letto per le strutture ricettivo-alberghiere e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

e) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

Allegato all'art.32 delle N.T.S.A. Vigenti (V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08)

TABELLA ZONE D

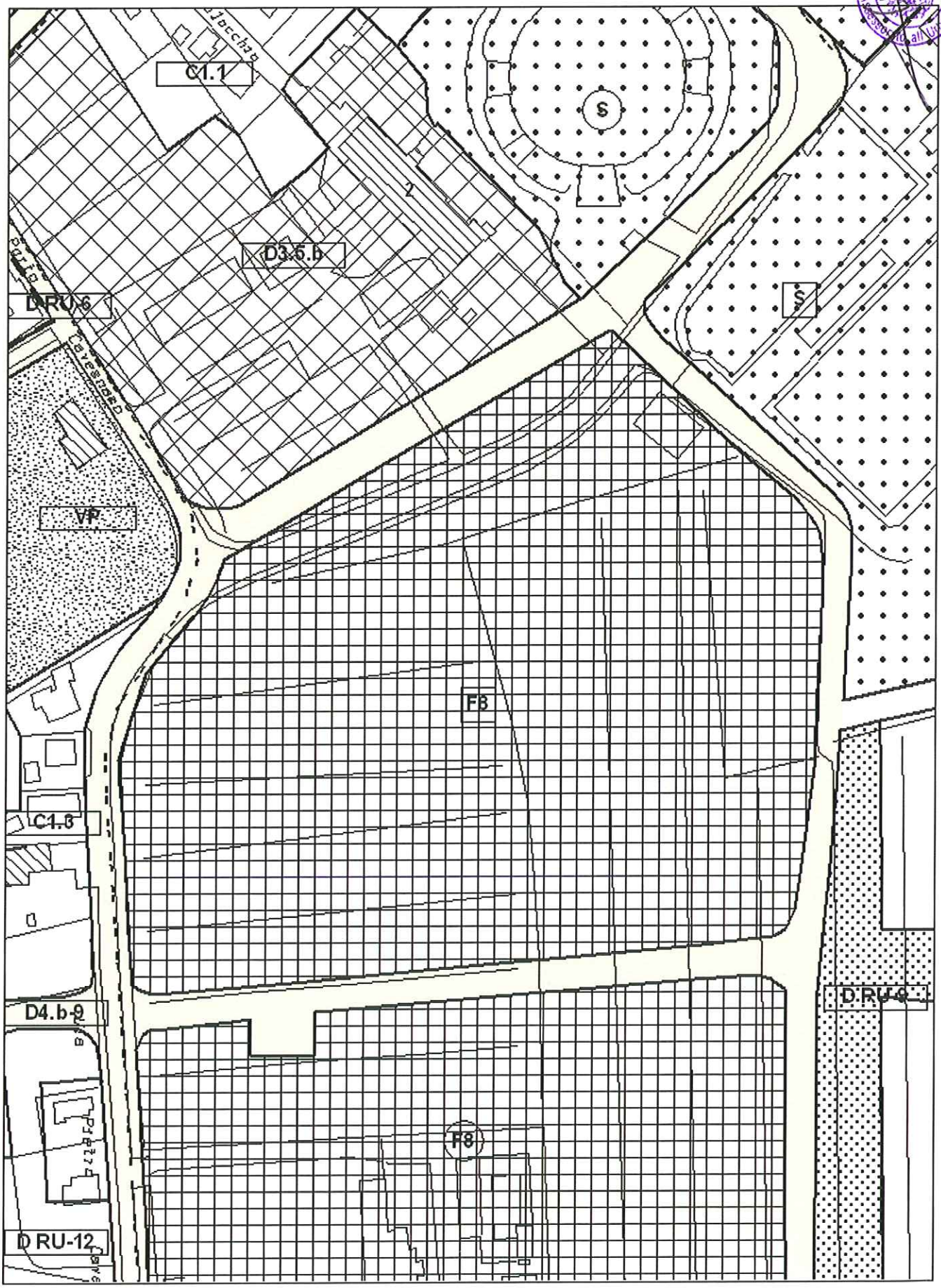
NOTE DESCRITTIVE DELLE COLONNNE
(1) = Z.T.O. di appartenenza e codice di identificazione
(3) = quartiere di appartenenza:
8 - FAVARO VENETO; 9 - CARPENEDO, BISSUOLA;
10 - TERRAGLIO, S. LORENZO, XXV APRILE, PIAVE 1866;
11 - CIPRESSINA, ZELARINO, TRIVIGNANO;
12 - CHIRIGNAGO, GAZZERA;
13 - MARGHERA, CATENE, MALCONTENTA;
(4) = individuazione della tavola di progetto Tav. 13.1a scala 1:2.000
(5) = superficie territoriale
(6) = Sp edificabile
(7) (8) (9)(10)(11)(12)= destinazioni d'uso art.8 N.T.G.A.
(13)(14) = standard primari a parcheggio
(15)(16) = altri standard
(17)(18)(19)(20)(21) = indicazione del tipo di S.U.A. da attivare
(22) (23) = eventuali elaborati di indirizzo per la formazione dello S.U.A.

DATI CONOSCITIVI						S.P.	DESTINAZIONI D'USO						STANDARD				ALTRE DISPOSIZIONI							note
Z.T.O. di appartenenza		località	quartiere	tavola 13.1.a	superf. territor.								primari a parchegg.		altri standard		Tipo di S.U.A.					Indirizzi		
																	iniziat. privata		iniziat. pubblica			criteri progettuali	scheda grafica	
sottozona	n°		n°	n°	mq.	mq.	B	C	D1	D2	E1-E2	F	N.T.S.A.	mq.	N.T.S.A	mq.	P.d.L.	P.d.R.	P.I.P.	P.P.	P.d.L.			
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	
D4b	12	via Porto di Cavergnago	8	7-8	***34.670***	***19.068***	X	X	X	X	X		X		X		X							12

NOTE: TABELLE ZONE D
12 - Nel caso di destinazione E1 - E2 non è prevista la limitazione di cui all'art. 32,2 lettera a).

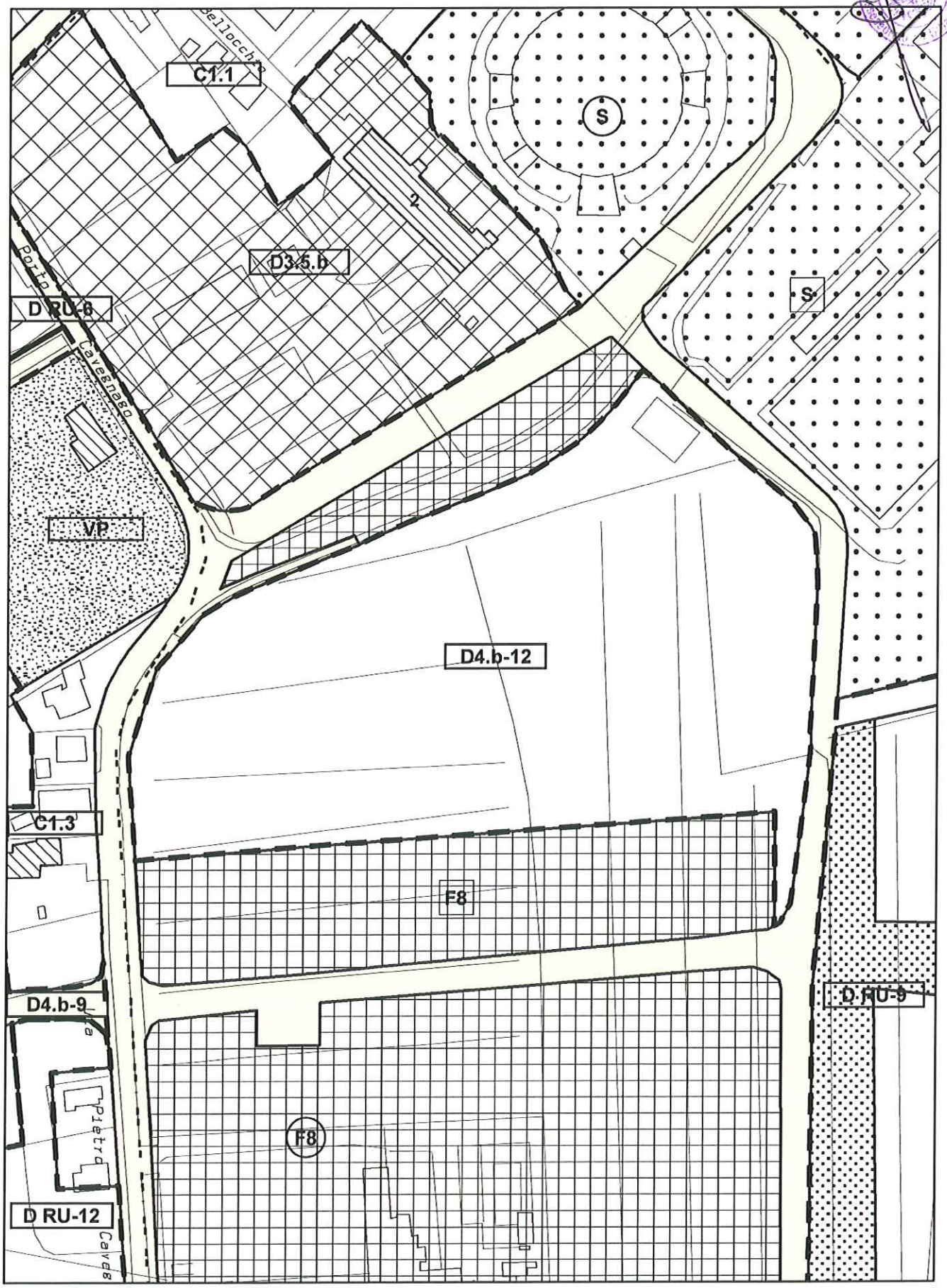
Inquadramento territoriale scala 1:5.000

Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Venezia, di cui all'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge n. 133/2008.
Variante al PRG ai sensi del comma 2°, art. 35 della L.R. 11/2010, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 50 della L.R. n. 61/1985 per un'area sita in via Porto di Cavergnago a Mestre -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE



Stato di fatto - VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905/04 e n. 2141/08. scala 1:2000

Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Venezia, di cui all'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge n. 133/2008.
Variante al PRG ai sensi del comma 2°, art. 35 della L.R. 11/2010, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 50 della L.R. n. 61/1985 per un'area sita in via Porto di Cavergnago a Mestre -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE



Stato di modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905/04 e n. 2141/08 modificata dalla presente Variante. scala 1:2000