CITTA' DI VENEZIA

Lotto n. 2
ex complesso scolastico A. Manuzio

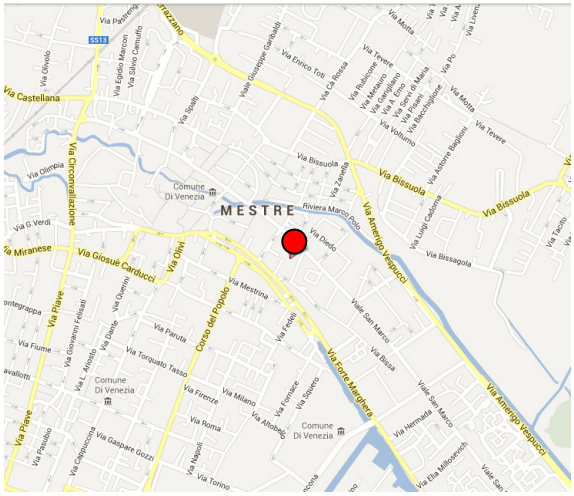
CITTA' DI VENEZIA

Lotto n. 2 "ex complesso scolastico A. Manuzio"

UBICAZIONE:

viale San Marco, angolo via Manuzio – Mestre





Descrizione dell'immobile

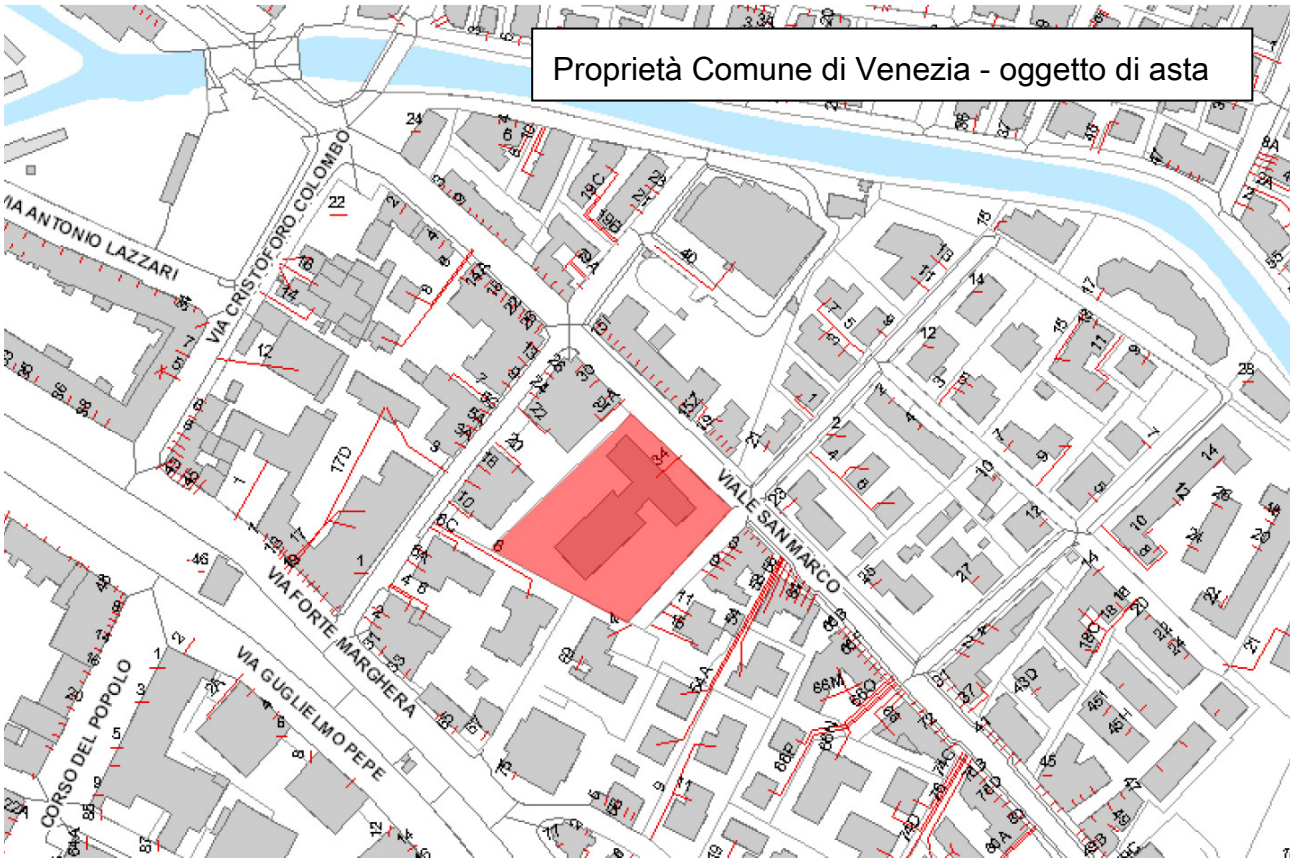
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e descrizione.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella zona centrale di Mestre tra Viale San Marco e Via Manuzio .Trattasi di fabbricato dismesso dall'uso scolastico, composto da tre piani fuori terra e da scoperto di pertinenza della superficie di mq 3.700 ca., con annessa abitazione del custode. Il Lotto si presta ad un intervento di nuova edificazione e di riqualificazione urbana in una zona centrale, appetibile e ottimamente servita dai sevizi pubblici.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Viale San Marco, angolo Via Manuzio – Mestre





DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230	Sub 1	cat. B/5	classe 3	cons. 8895 mc	rend. € 18.375,56
C.F.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230	Sub 2	cat. A/4	classe 6	cons. 4 vani	rend. € 413,17
C.T.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230		Ente Urbano	-	5055 mq	-

PROVENIENZA:

Compravendita aree del 24 ottobre 1964 rep. 75134; del 28 febbraio 1976 rep. 79989, Seg. Gen. G. Stecconi.

CONSISTENZA:

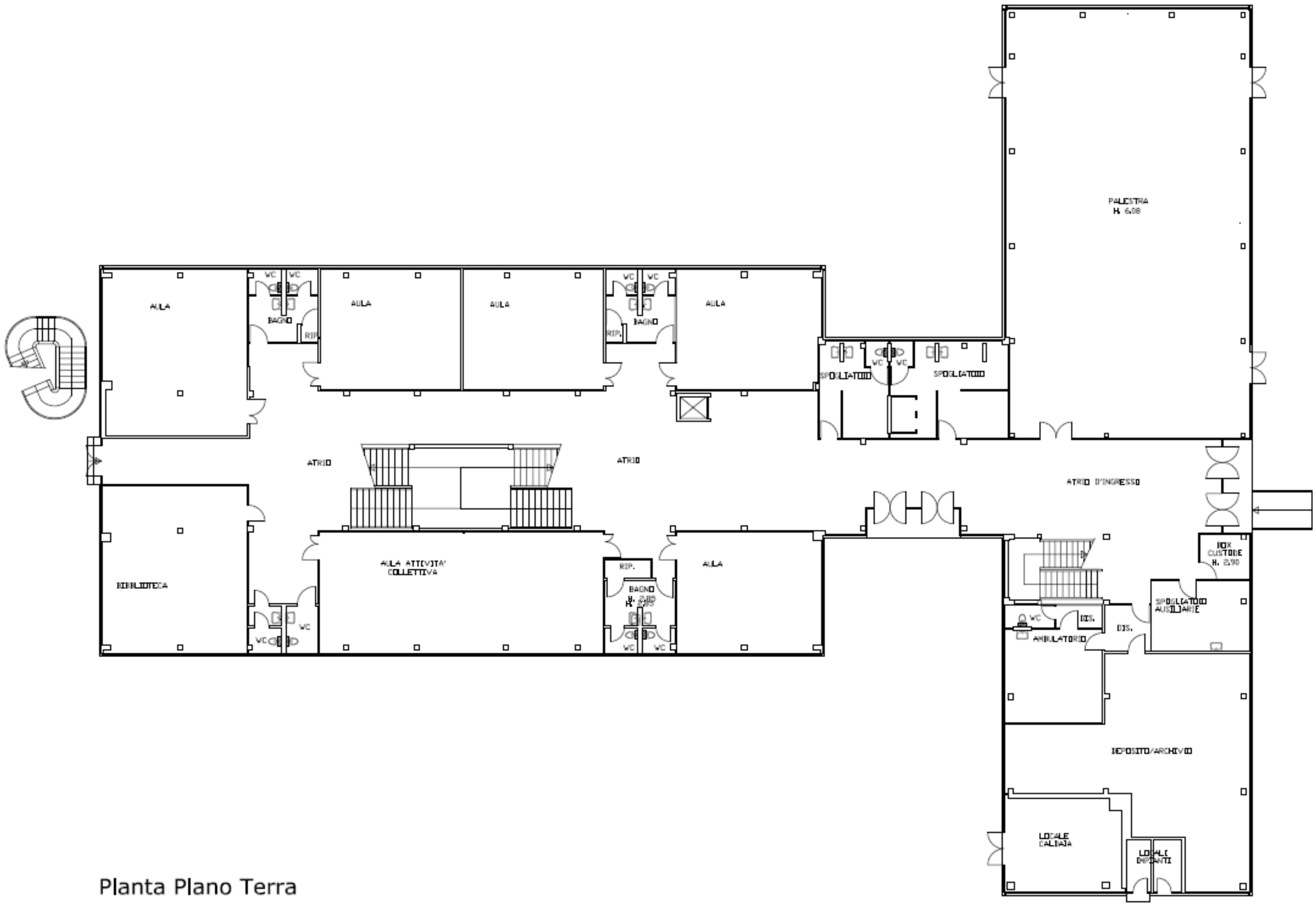
Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex complesso scolastico A. Manuzio", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata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

Superficie lotto = 5.055 mq

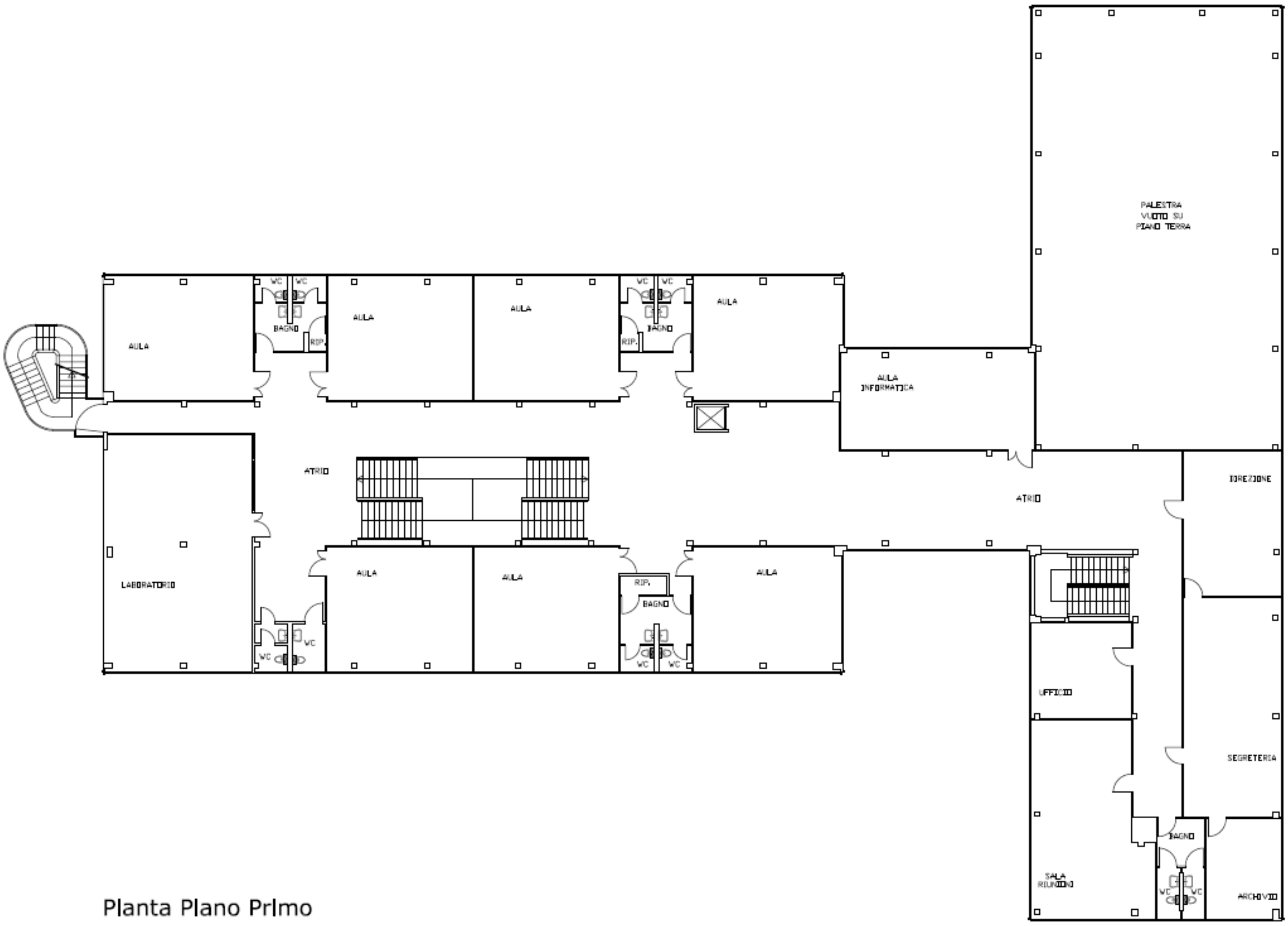
Superficie lorda pavimento = 7.500 mq

Volume edificabile = 22.500 mc (h = 3 metri convenzionali)

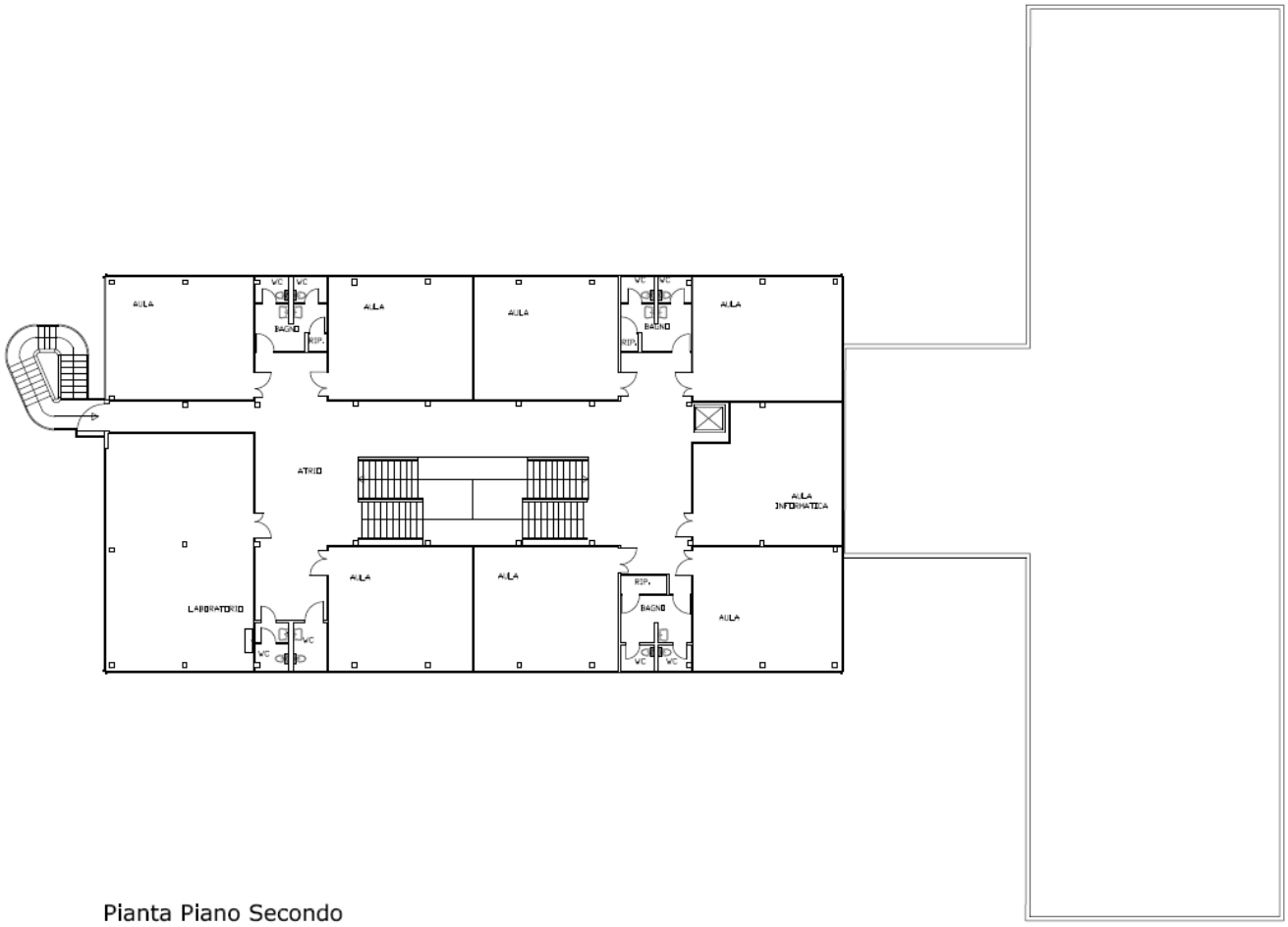
PLANIMETRIA:



Planta Plano Terra



Planta Plano Primo



Pianta Piano Secondo

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso quale 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 di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.)* B/PU n.73, disciplinata dall'art. 14 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. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante in fase di approvazione.
Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

> ***NTSA articolo 14***
> ***Sottozone di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto***
>
> *14.1 Per gli ambiti specificatamente perimetrati da assoggettare a progetto unitario, dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi e destinazione pubblica e privata in essi previsti. L'intervento sarà inoltre assoggettato alle prescrizioni di cui all'art.10 delle N.T.G.A.*
>
> *14.2 Il progetto dovrà conformarsi a quanto prescritto nelle schede-norma allegate al presente articolo per quanto riguarda l'edificazione. Modifiche alle delimitazioni previste dalla scheda norma, cioè le disposizioni planimetriche e stereometriche riferite alla conformazione planimetrica e volumetrica degli interventi edilizi, saranno ammesse in relazione ad adeguamenti progettuali resi necessari da documentate condizioni delle aree ovvero da necessità espresse dall'A.C. in relazione al migliore utilizzo delle aree in cessione. E' sempre ammessa l'esclusione dall'obbligo della formazione del comparto per le aree appartenenti al Demanio Pubblico. Nel caso di variazioni alla delimitazione dell'area, la capacità edificatoria assegnata dalle schede norma dovrà essere eventualmente riparametrata in relazione alla effettiva superficie di intervento e di cessione.*
>
> *14.3 Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono subordinati all'impegno del concessionario ad adempiere a tutte le prescrizioni di piano con particolare riferimento alla cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate a spazi e attrezzature pubbliche ricomprese nell'ambito del P.U., per la quale verranno scomputati gli oneri di urbanizzazione; tale impegno dovrà tradursi in una formale stipula di convenzione*

bilaterale tra Comune e concessionario, condizione questa, unitamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni imposte dal P.U., indispensabili per l'abitabilità/agibilità delle opere.

14.4 La distribuzione dei volumi privati, previsti nelle schede allegate al presente articolo, secondo le destinazioni Residenziale e Terziaria, è da ritenersi indicativa rimanendo vincolante solo il volume totale ricavabile dalle schede stesse

14.5 Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato".

14.6 All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3. Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp. (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, 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.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 2.700.000,00 (Euro duemilionisettecentomila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



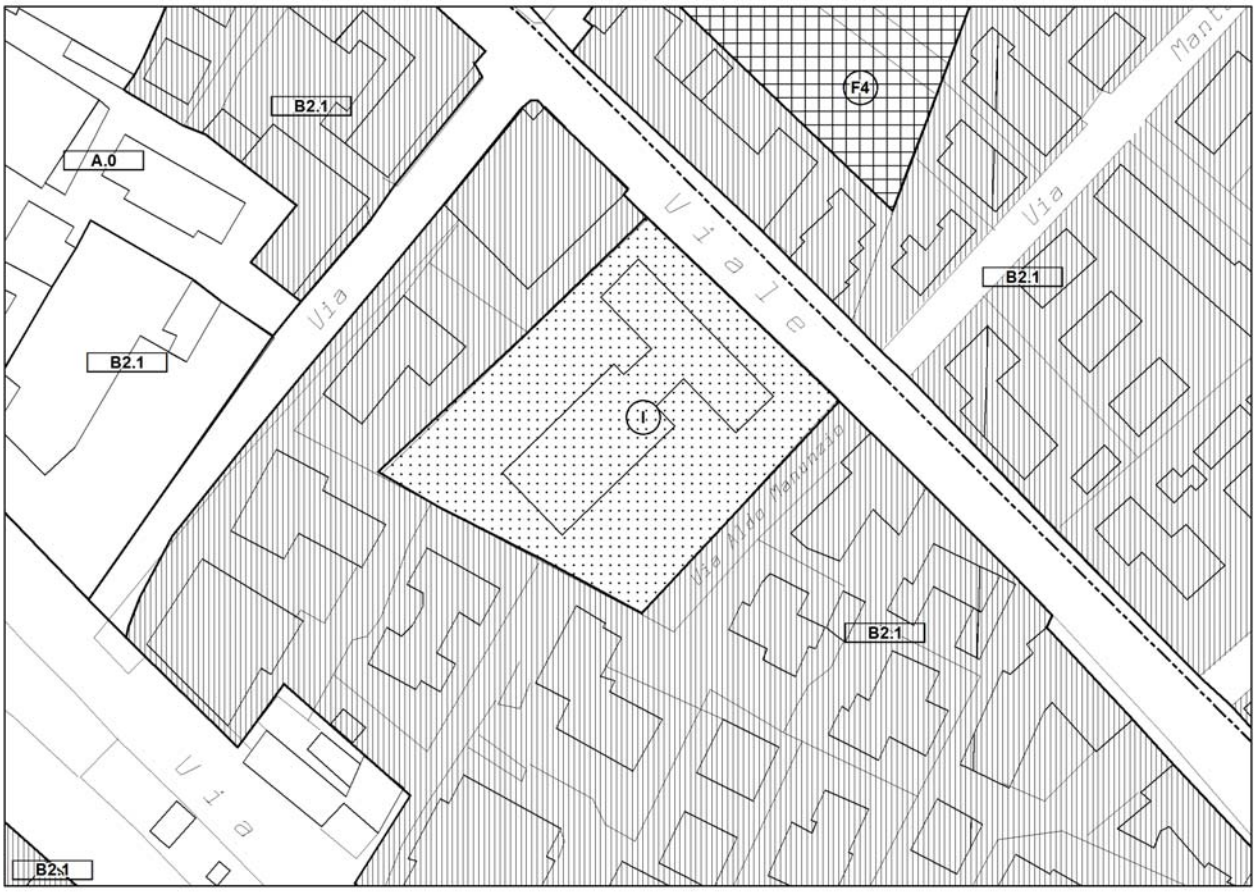






ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANSITICA VIGENTE

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 Mestre, Foglio 14, Mappale 2230

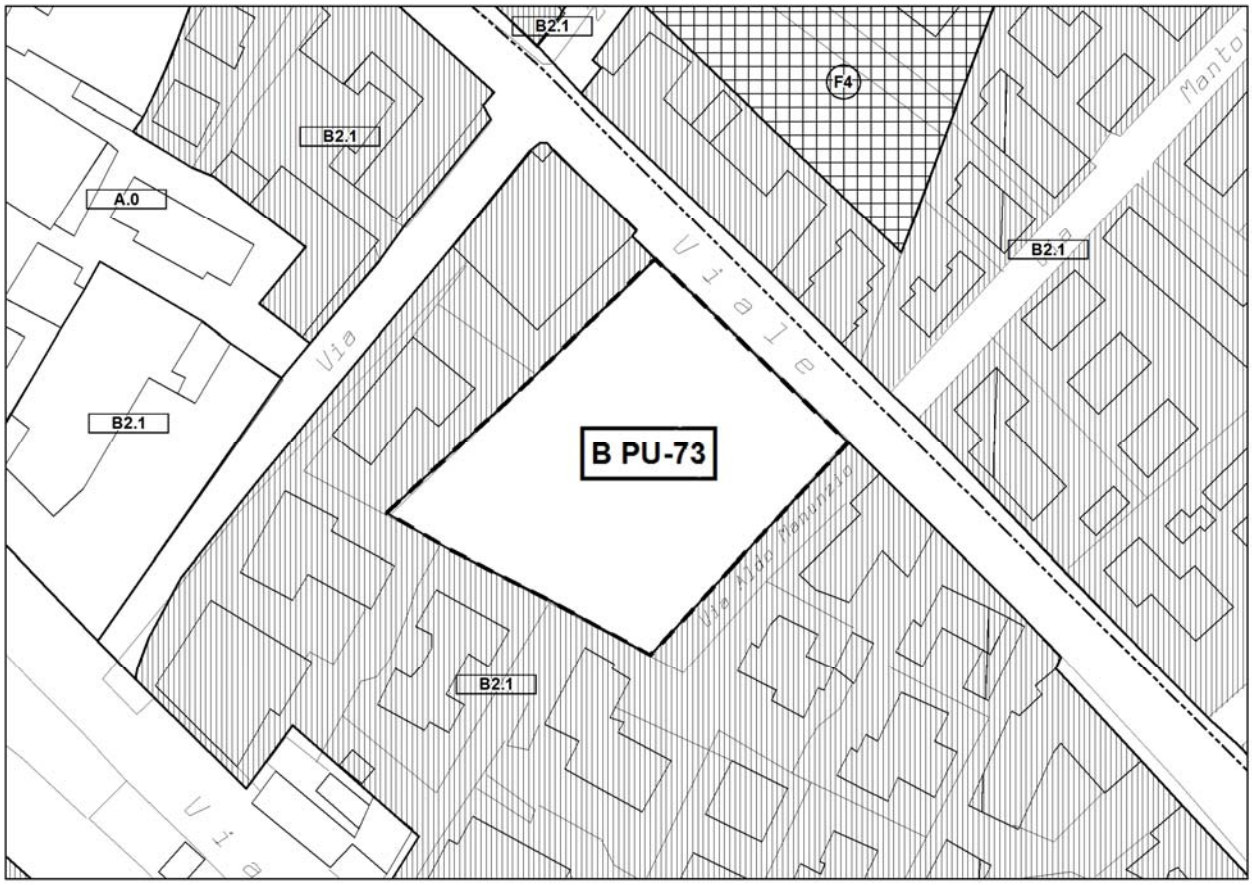
Destinazione attuale
Scuola Media Statale “Aldo Manuzio”

Superficie area
5.055 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 di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n. 73 disciplinata dall'art. 14 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

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI				ALTRE DISPOSIZIONI							
					Sup. lorda pavim. max e destinazioni d'uso				Tipologie edilizie					Indirizzi		
area B/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	A - Residenza C - Attività produttive D - Servizi alle persone E - Strutture ricettive F - Attrezzature collettive	Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	a blocco	in linea	a corte	a cortina	a torre	criteri progettuali	scheda grafica	note
n°	n°	n°	mq.	n°	mq.	mq.	mq.	ml.								
73	10	34	5.055	150	7.500	7.500	-	19,50	X	X	X	-	X	-	-	-