

COMUNE DI VENEZIA

L.R. 11/2004 - Variante al VPRG Lido
Via Sandro Gallo - località Cà Bianca - Lido di Venezia
Identificazione catastale:
Comune di Venezia , Sezione VE fg.38 particelle : NCT 1002, 1031, 978

Proprietà: Ali spa
"omissis"

Progettista: Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
"omissis"
Telefono "omissis"
e.mail: "omissis"
C.F./P.IVA "omissis"
Con: arch. Paolo Michieletto - arch. Nicoletta Novello

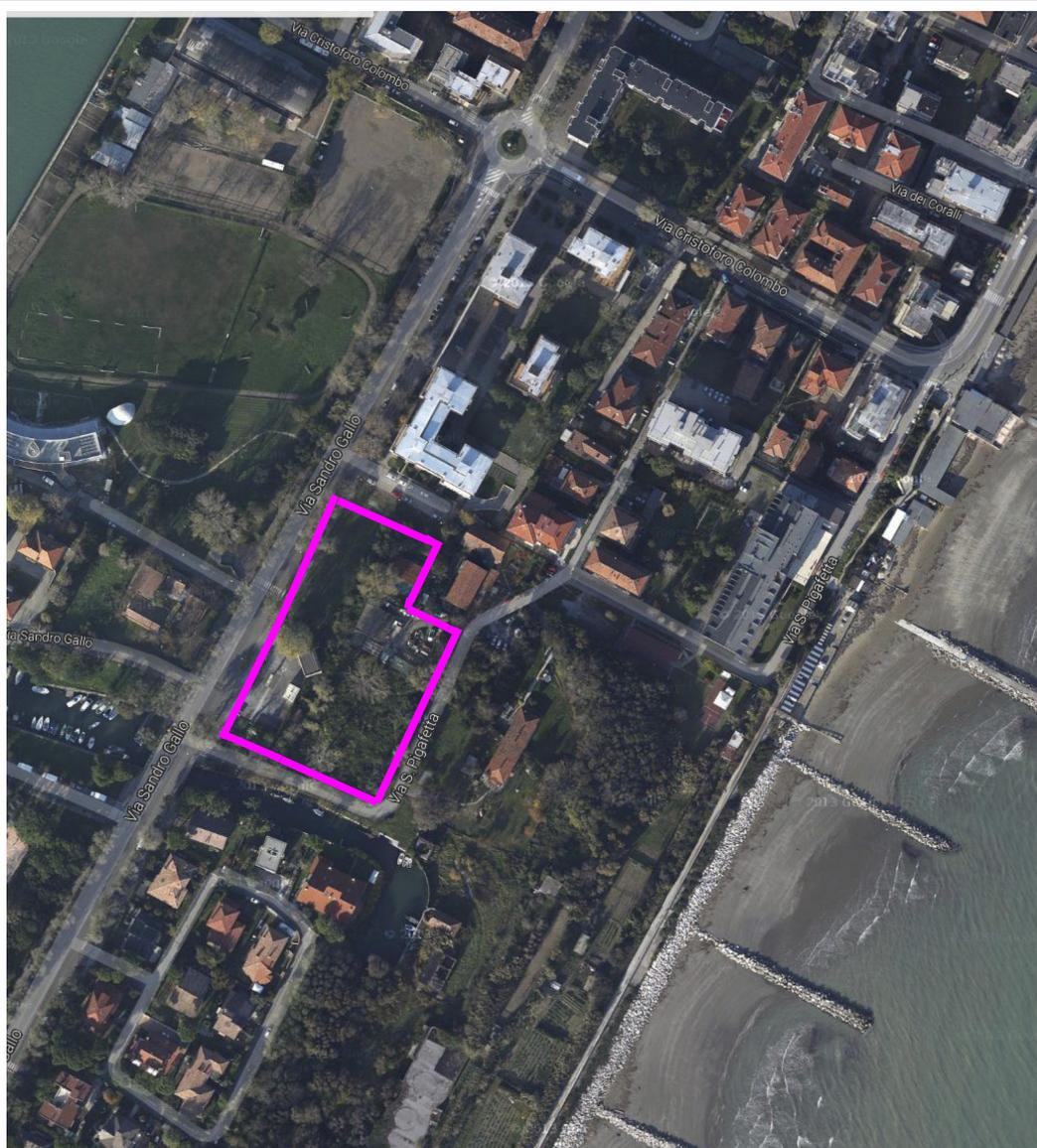
B7

Data
SETTEMBRE 2018

PERIZIA DI STIMA DELL'AREA - ARCH. FORTUNA

LIDO DI VENEZIA
AREA EX DISTRIBUTORE ESSO
CONGREGAZIONE DEI PADRI ARMENI MECHITARISTI DI SAN LAZZARO IN
VENEZIA

I valori attribuiti non considerano la futura destinazione dell'area e quindi non rappresentano l'effettivo valore di mercato.



Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

RIFERIMENTI CATASTALI

COMUNE DI VENEZIA

sezione: A

foglio: 38

particella: **1002**

classificazione: orto cl. 1

superficie: 4258 mq

sezione: Q

foglio: VE/38

particella: **978**

sub. 3 (consistenza 100 mq)

sub. 4 (consistenza 102 mq)

zona 4

categoria C/2 (magazzino locale di deposito)

superficie del lotto: 1732 mq

sezione: Q

foglio: VE/38

particella: **693** (distributore Esso)

superficie: 1680 mq

cat.: E/3

z.c.:4

DESCRIZIONE

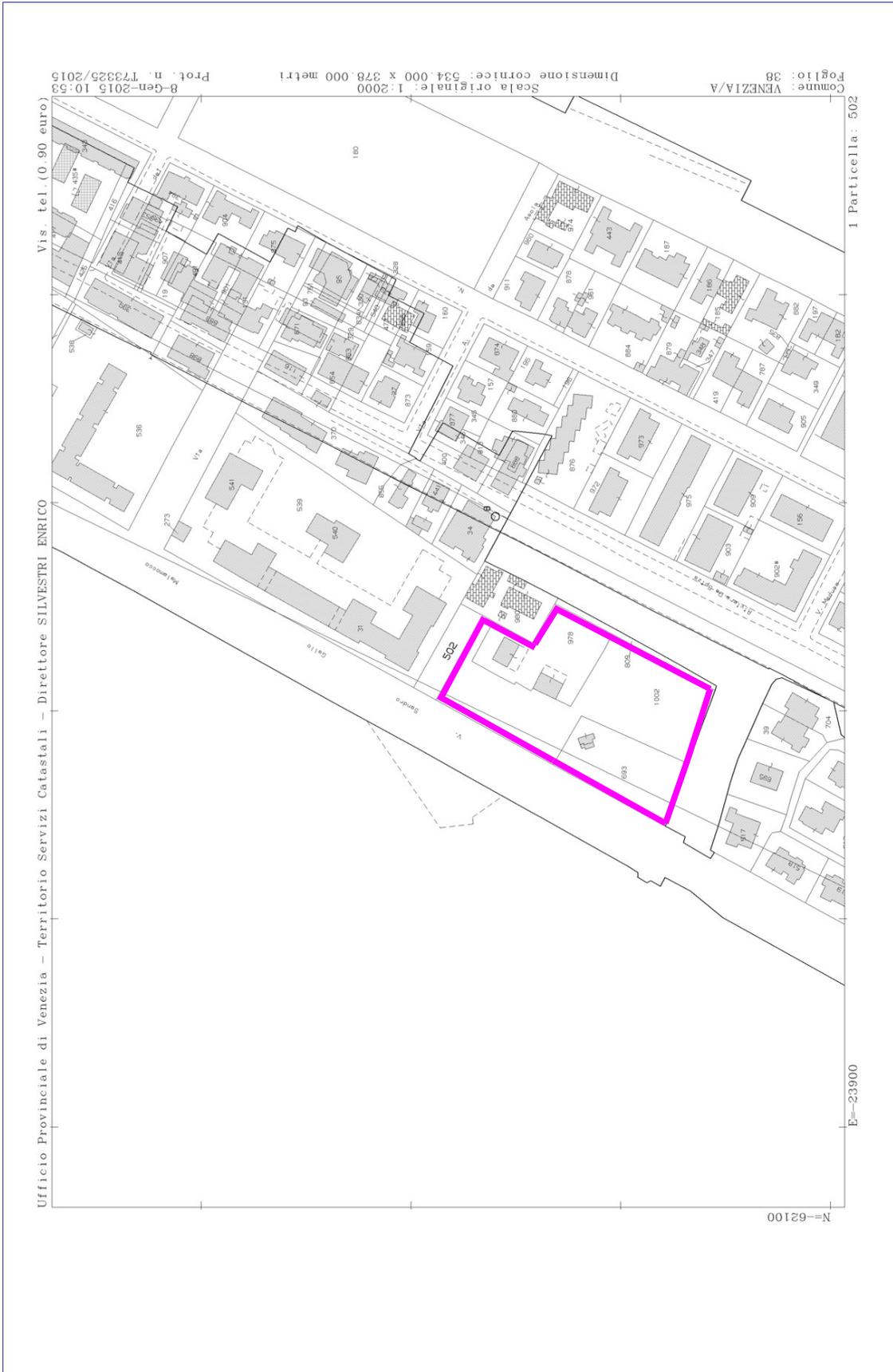
Trattasi di terreno incolto (orto) su cui insistono due corpi fabbrica di circa 100 mq ciascuno utilizzati come falegnameria e deposito.

L'area comprende anche un'impianto di erogazione carburanti dismesso.

L'attuale destinazione urbanistica (aree di urbanizzazione consolidata), consente di utilizzare l'area in parte, per attività di tipo sportivo, in parte di tipo B (residenza e commercio).

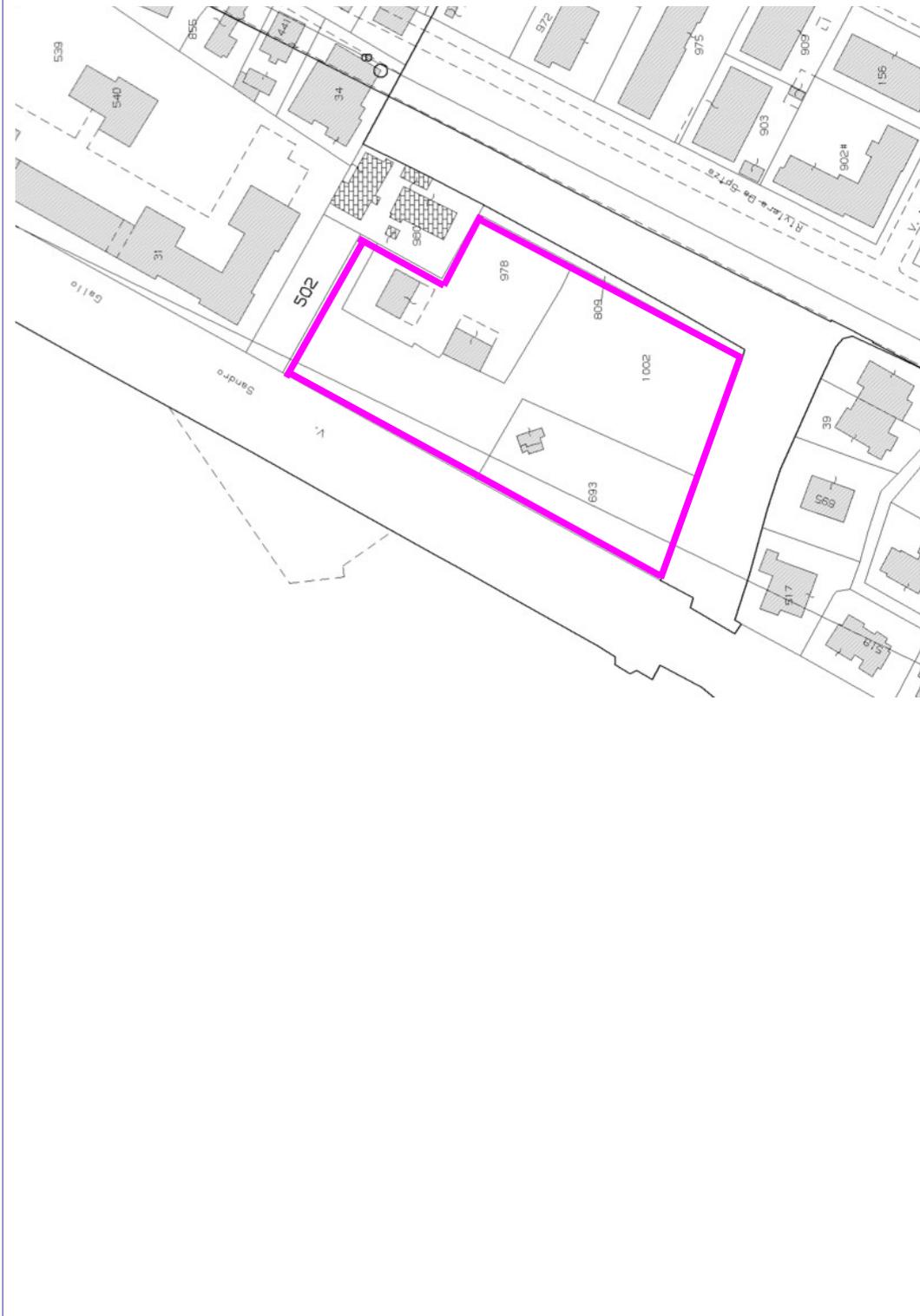
L'effettiva potenzialità edificatoria dell'area e il possibile impiego della stessa per attività di tipo commerciale, direzionale e residenziale, vanno preventivamente verificate presso l'ufficio di pianificazione urbanistica competente.

Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"



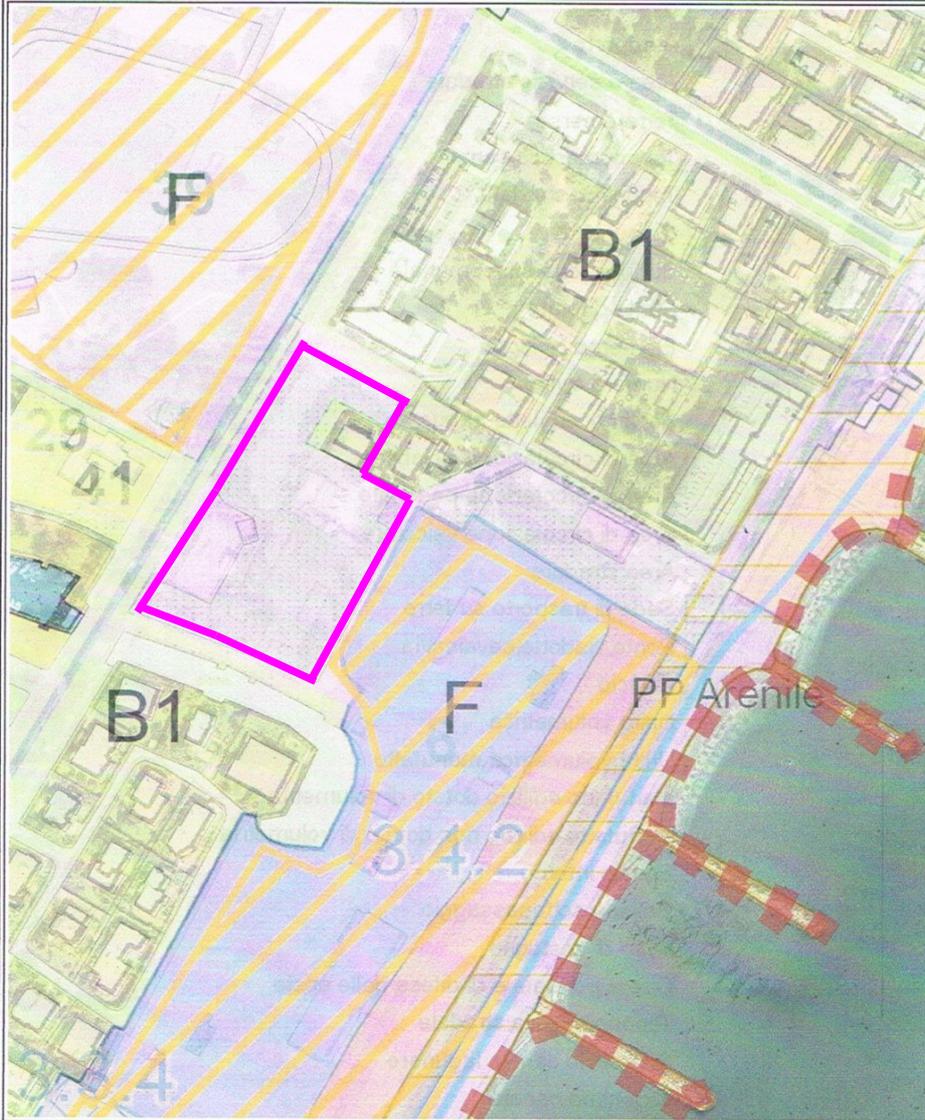
Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

Ambito tematico: "Urbanistica"



SCALA: 1:2.000
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est
DATUM: ROMA 40
CARTOGRAFIA: Fotopiano 2010 10cm

COORDINATE
N.O. E: 2.313.090 N: 5.030.630
S.E. E: 2.313.460 N: 5.030.170
DATA DI STAMPA: 10/12/2014

Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

In questa sezione puoi: selezionare le diverse **mappe** disposte su più livelli; visionare la **legenda** della mappa; consultare le **normative** e gli **Elaborati** del Piano di Assetto del Territorio - PAT

Mappe
▼ Legenda

Carta della Trasformabili

Legenda

- Confini comunali
- ATO - Ambiti Territoriali Omogenei

Azioni strategiche

Sistema insediativo

- Are di urbanizzazione consolidata
- Edificazione diffusa
- Are idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- Are di riqualificazione e/o riconversione
- Opere incongrue
- Elementi di degrado

Riqualificazione funzionale prod

Limiti fisici all'espansione

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo Destinazioni d'uso: R - residenza, S - Servizi alla residenza
- Specifiche destinazioni d'uso Destinazioni d'uso: C - Commerciale, D - Direzionale, P - Produttivo, S - Servizi delle imq
- Servizi: verde e sport, attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, parchi

Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

- Attrezzature e servizi di maggior rilevanza
- Attività di servizio di livello regionale: Quadrante Tessera

Infrastrutture e mobilità

- Infrastrutture ed attrezzature rilevanti: aeroporto, porto
- Stazione Ferroviaria
- Terminal
- Viabilità di connessione urbana e territoriale
- Linee tramviarie
- Linee di forza del trasporto lagunare
- Percorsi ciclabili
- Percorsi naturalistici, ambientali e paesaggistici
- Linee ferroviarie
- Linee ferroviarie e S.F.M.R.
- Ipotesi localizzativa stazione AV/AC
- Darsene
- Porte di scambio terra-acqua a Venezia

Valori e tutele

- Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione
- Ambiti per la formazione dei Parchi e delle Riserve Naturali di Interesse
- Parco della Laguna Nord
- Bosco di Mestre
- Are preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario
- Ambito agrario
- Are agricole in ambito lagunare
- Valli *Ala naera*

Elaborati e Normative



Arch. Gianpiero Fortuna
 "omissis"
 "omissis"



Via Sandro Gallo



Vista sul parco

Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

VALUTAZIONE

I valori attribuiti non considerano la futura destinazione dell'area e quindi non rappresentano l'effettivo valore di mercato.

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Porzione di terreno ricadente in zona B1

L'area è compresa nella Variante al P.R.G. Vigente per l'isola del Lido, e ricade all'interno della zona **B.1** -novecentesca non di pregio.

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

NTA articolo 49

49.1 È individuata nella Tavola B1. Corrisponde alle zone edificate prevalentemente nel secondo dopoguerra, al di fuori del tracciato viario disegnato all'inizio del Novecento.

49.2 Comprende i seguenti ambiti, individuati nella Tavola B1, subordinati alla redazione di strumento attuativo o progetto unitario:

P.A. 8, subordinato a Piano di Recupero,

P.U. 10, subordinato a Progetto Unitari;

per ciascuno dei quali valgono le prescrizioni di cui alla rispettiva scheda nell'Allegato B10.

49.3 Al di fuori di tali ambiti valgono le seguenti norme:

49.3.1 Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art. 24 del presente Titolo III delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., nonché l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali con le modalità di cui ai precedenti commi 48.9 48.10 delle zone B0.

49.3.2 Nella zona "B1" sono consentiti i seguenti interventi:

* Nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza inedito

* Ampliamento

* Sopralzo

Superficie di terreno ricadente in zona B1:

porzione della particella 978 (pari a 478 mq)

valore attribuito: 300,00 €/mq

Valore dell'area (ricadente in zona B1): **478 mq x 300 €/mq = 143.400,00 €**

Porzione di terreno ricadente in zona F

Urbanizzazione controllata

Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport

Particelle interessate:

parte della particella 978 per una superficie pari a mq 1254.

particella 1002 per una superficie di 4258 mq.

Particella 693 per una superficie di 1680 mq.

Superficie complessiva (terreno ricadente in zona F): 7192 mq

Valore attribuito: 30,00 €/mq

Valore dell'area (ricadente in zona F): **7192 mq x 30,00 €/mq = 215.760,00 €**

Valore complessivo stimato: 359.160,00

Veggiano, li 02.02.2015

"omissis"
"omissis"

rtuna

UFFICIO PROVINCIALE DI: VENEZIA TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 28/01/2015

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominica e	Reddito agrario	Partita	Porzioni
	38	693		ENTE URBANO			16	80	Euro:			Area di enti urbani e promiscui

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consisten za	Rendita	Partita	Altri Dati
		693		VENEZIA Sez.QVIA MALAMOCC O, Piano T	4	E/3			Euro: 2.145,00		

Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"

Catasto: **Terreni**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
38	978		ENTE URBANO			17	32	Euro:			Area di enti urbani e promiscui

Catasto: **Fabbricati**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
VE/38	978	1	VENEZIA Sez. Q							Soppressa
VE/38	978	2	VENEZIA Sez. Q							Soppressa
VE/38	978	3	VENEZIA Sez. Q VIA ANTONIOTTO USODIMARE, Piano T		C/2	8	100 mq	Euro:108,46		
VE/38	978	4	VENEZIA Sez. Q VIA ANTONIOTTO USODIMARE, Piano T		C/2	8	102 mq	Euro:110,63		
VE/38	978	5	VENEZIA Sez. Q VIA ANTONIOTTO USODIMARE, Piano T							Bene comune non censibile

Arch. Gianpiero Fortuna
 "omissis"
 "omissis"

Catasto: **Terreni**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominical e	Reddito agrario	Partita	Porzioni
	38	1002	ORTO	1		42	58	Euro:65,9 7	Euro:26,3 9		

Arch. Gianpiero Fortuna
"omissis"
"omissis"