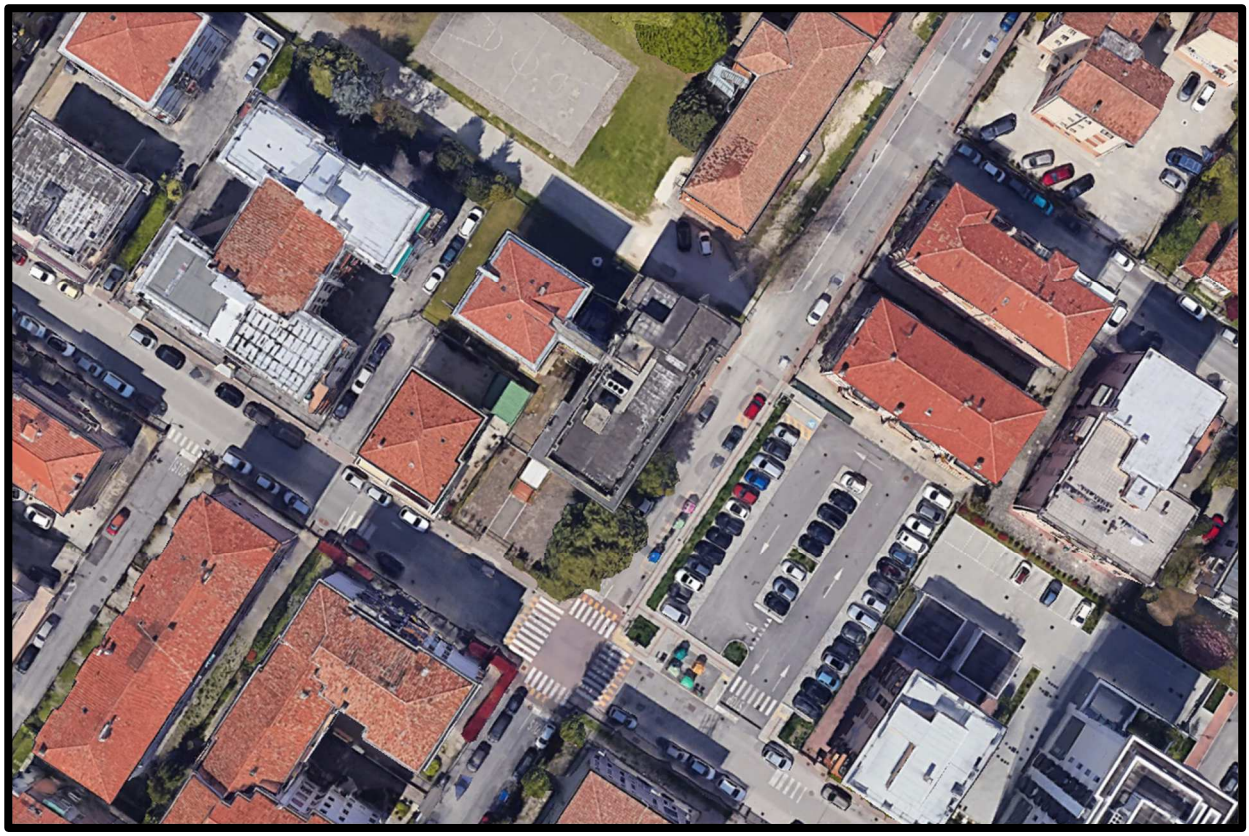
UNITÀ IMMOBILIARE MESTRE – VIA TEVERE 25

Lotto n°	20
Indirizzo	Via Tevere 25, 30173 Mestre-Venezia
Prezzo base dell'asta	750.000,00 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Primo – Secondo – Terzo – Quarto – Quinto
Foglio	135
Mappale	3064
Subalterno	-



UBICAZIONE

Si tratta di un complesso edilizio “ex ospedale” denominato "Villa Tevere" in Comune di Venezia a Mestre, via Tevere n. 25, in posizione semi-centrale caratterizzata da un consolidato tessuto urbano residenziale, con una buona presenza di servizi collettivi pubblici e privati e un'ottima accessibilità (vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici di trasposto e alla linea del tram).

Il complesso edilizio si sviluppa in sei piani fuori terra, consta di due corpi di fabbrica, uno a pianta rettangolare, costruito antecedente al P.R.G. (1950), posto a Est e adiacente a Via Metauro, quasi al confine di proprietà; l'altro ha pianta quadrata, costruito nel 1967, in ampliamento a quello esistente, e ad esso collegato da corridoi su tutti i piani.

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio “ex ospedaliero” iniziata nel 1950, con la realizzazione del primo blocco a pianta rettangolare, prospiciente la Via Metauro, e proseguito poi nel 1967 con la realizzazione del secondo corpo di fabbrica a pianta quadrata, in ampliamento all'esistente edificio, e ad esso unito su tutti i piani da un corridoio.

I piani degli edifici sono collegati da due vani scala e due ascensori.

In sintesi i due edifici sono identificati in un'unica unità immobiliare che risulta così composta:

- piano terra (h=2,50): adibito a servizi, spogliatoi del personale, cabina Enel, lavanderia, chiesetta, due sale visite, ecc.;
- piano primo (h=2,80): ingresso, centralino, sala d'attesa, segreteria, studi medici, ambulatori, servizi igienici, uffici, ecc.;
- piano secondo (h=2,80): due ambulatori, sala d'attesa, ripostiglio , studio, servizi, nove camere da letto, ecc.;
- piano terzo (h=2,80): sale operatorie, due ambulatori, sala d'attesa, spogliatoio; ripostiglio , studi medici, servizi, due camere (day hospital), due verande, una terrazza, ecc.;
- piano quarto (h=2,80): tredici camere, servizi per i degenti, tre terrazze, ecc. ;
- piano quinto (h_m=2,70): centrale termica, locali macchine ascensori, sottotetto, ampie terrazze.

Entrambi i corpi edilizi, nel passato, erano adibiti a sezione distaccata dell'ex Ospedale Umberto Primo di Mestre (divisione di otorinolaringoiatria) e attualmente risultano dismessi e in stato manutentivo scadente.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza è esplicitato nella relazione ipocatastale relativa all'immobile in oggetto.

DATI CATASTALI

Comune	Comune di Venezia – Municipalità di Mestre-Carpenedo
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	135
Particella	3064
Subalterno	-
Zona Censuaria	9
Categoria	B/2 (Casa di Cura, Ospedale con scoperto esclusivo)
Classe	U
Consistenza	8.146 m^3
Superficie catastale	2.479 m^2
Rendita catastale	23.138,79

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie reale [mq]	Coefficiente di conguaglio	Superficie [mq] DPR 138/98
Terra	Principale	468,00	1,00	468,00
Terra	Accessori indiretti non comunicanti	89,00	0,25	22,25
Superficie omogeneizzata Piano Terra				***490,25***
Primo	Principale	500,00	1,00	500,00
Primo	Accessori indiretti non comunicanti	0,00	0,25	0,00
Superficie omogeneizzata Piano Primo				***500,00***
Secondo	Principale	505,00	1,00	505,00
Secondo	Accessori indiretti non comunicanti	0,00	0,25	0,00
Superficie omogeneizzata Piano Secondo				***505,00***
Terzo	Principale	484,00	1,00	484,00
Terzo	Balconi e terrazzi comunicanti	25,00	0,10	2,50
Superficie omogeneizzata Piano Terzo				***486,50***
Quarto	Principale	471,00	1,00	471,00
Quarto	Balconi e terrazzi non comunicanti	35,00	0,10	3,50
Superficie omogeneizzata Piano Quarto				***474,50***
Quinto	Accessori indiretti non comunicanti	75,00	0,25	18,75
Quinto	Balconi e terrazzi non comunicanti	130,00	0,10	13,00
Superficie omogeneizzata Piano Quinto				***31,75***
Superficie Totale omogeneizzata				**2.488,00**

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'immobile in esame consiste in un complesso edilizio ex ospedale denominato "Villa Tevere" in Comune di Venezia a Mestre, Via Tevere n. 25, angolo con Via Metauro, ubicato nelle vicinanze del centro storico di Mestre e poco distante dal noto parco urbano della "Bissuola"; la posizione urbanistica è semi-centrale, caratterizzata da un consolidato tessuto urbano residenziale, con una buona presenza di servizi collettivi pubblici e privati e un'ottima accessibilità (vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici di trasposto e alla linea del tram). La costruzione del complesso edilizio è iniziata nel 1950, con la realizzazione del primo blocco a pianta rettangolare prospiciente la Via Metauro, e nel 1967 è stato realizzato il secondo corpo di fabbrica a pianta quadrata, in ampliamento all'esistente edificio, a esso unito su tutti i piani da un corridoio.

I piani degli edifici sono collegati da due vani scala e due ascensori. I due edifici hanno struttura portante in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio intonacato, solai in latero-cemento, divisori interni in laterizio intonacato, facciate esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiate. Le coperture dei due blocchi sono diverse:

- quella dell'edificio a pianta rettangolare ha copertura piana con ampia terrazza praticabile dalla quale si accede al vano centrale termica. La terrazza è impermeabilizzata con doppia guaina catramata;
- il blocco a pianta quadrata ha copertura a quattro falde con manto in coppi e raccordo al cornicione con lamiere presso-piegate.

Le due coperture sono connesse tra loro dal corridoio che all'ultimo piano (copertura) funge da camminamento per accedere al sottotetto del blocco a pianta quadrata.

L'area su cui insiste il complesso edilizio ha uno sviluppo planimetrico con forma a L e per questo motivo l'edificio è stato costruito seguendo i due assi del lotto urbanistico, con asse Sud-Nord per il blocco rettangolare e Est-Ovest per la porzione a pianta quadrata; nel lato di Via Tevere è stato ricavato l'ingresso principale alla struttura. Si evidenzia che l'area è dotata anche di un altro ingresso che collega la zona a Ovest con via Tevere attraverso una strada privata di uso comune ai frontisti per effetto della servitù costituita con atti il 27/02/1952 e 27/04/1952 nn°50145 e 51222 Rep. Notaio Pace di Mestre.

Dalle planimetrie catastali acquisite dall'Agenzia delle Entrate, si evince che due edifici sono identificati in un'unica unità immobiliare che risulta così composta:

- piano terra (h=2,50): adibito a servizi, spogliatoi del personale, cabina Enel, lavanderia, chiesetta, due sale visite, ecc.;
- piano primo (h=2,80): ingresso, centralino, sala d'attesa, segreteria, studi medici, ambulatori, servizi igienici, uffici, ecc.;
- piano secondo (h=2,80): due ambulatori, sala d'attesa, ripostiglio, studio, servizi, nove camere da letto, ecc.;
- piano terzo (h=2,80): sale operatorie, due ambulatori, sala d'attesa, spogliatoio; ripostiglio, studi medici, servizi, due camere (day hospital), due verande, una terrazza, ecc.;
- piano quarto (h=2,80): tredici camere, servizi per i degenti, tre terrazze, ecc;
- piano quinto (hm=2,70) : centrale termica, locali macchine ascensori, sottotetto, ampie terrazze.

Entrambi i corpi edilizi, nel passato, erano adibiti a sezione distaccata dell'ex Ospedale Umberto Primo di Mestre (divisione di otorinolaringoiatria) e attualmente risultano dismessi.

Condizioni generali manutentive e conservative

Il complesso edilizio in oggetto, dismesso da molti anni, necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica, peraltro lo stato manutentivo scadente e la tipologia costruttiva non è più idonea per un eventuale recupero, ai fini sanitari, in quanto obsoleta e non più funzionale.

Viste le condizioni di abbandono in cui versa, l'immobile è stato dichiarato inagibile dall'Arch. Stefano Barbazza dalla data del 10/11/2023 come da Dichiarazione in data 25/10/2024.

Finiture interne

Come già detto lo stato manutentivo è alquanto scadente inoltre il completo abbandono del complesso edilizio ha reso l'immobile pressochè inagibile, conseguenza di tale stato, al fine di evitare intromissioni di malintenzionati, gran parte delle aperture poste al piano terra e primo sono state murate con l'inserimento di blocchi in laterizio uniti con malta cementizia.

Impianti

Come già ampiamente detto, l'immobile in oggetto risulta non più utilizzato da molti anni e gli impianti esistenti, che fanno parte del complesso, risultano non funzionanti.

Si riepilogano di seguito le dotazioni impiantistiche esistenti, ma non verificate:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico e forza motrice;
- impianto di condizionamento;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- impianto antincendio;
- ascensori.

Nello specifico le dotazioni impiantistiche appaiono dismesse, obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alla vigente normative, si possono considerare non servibili.

Materiali presenti

I locali risultano per la maggior parte vuoti ad eccezione di alcuni scarti di mobilia e/o attrezzature, anche mediche, oltre a rimanenze impiantistiche, serramentistiche e di varia natura da classificare e smaltire secondo norme vigenti a carico dell'acquirente.

Prestazione energetica

L'edifico è stato dichiarato inagibile dall'Arch. Stefano Barbazza dalla data del 10/11/2023 come da Dichiarazione in data 25/10/2024, pertanto non è stato emesso l'Attestato di Prestazione Energetica così come previsto nei casi di esclusione stabiliti dal D.Lgs. 192/2005.

Due Diligence ambientale

L'Azienda ULSS 3 ha commissionato una valutazione dello stato ambientale dell'edificio e dell'area pertinenziale il cui report finale viene dimesso in allegato oltre ad essere sinteticamente illustrato di seguito:

- *Criticità ambientali della struttura: mappatura dei materiali contenenti amianto (mca) o fibre artificiali vetrose (fav)*

I risultati dei rilievi effettuati hanno evidenziato la presenza sia di mca sia di fav all'interno dell'edificio di Villa Tevere e si tratta di materiali sia in matrice compatta (cemento amianto) sia in matrice friabile (colle, fav, ecc.).
La maggior parte di tali materiali sono attualmente confinati e non direttamente esposti agli agenti atmosferici o al contatto con le persone (il serbatoio tramite un lamierino metallico, le tubazioni della centrale termica da un rivestimento plastico, i collanti dei pavimenti dalle relative piastrelle ceramiche) ad eccezione della guaina in copertura, che è direttamente esposta agli agenti atmosferici ed è in condizioni di ammaloramento.
Per quanto sopra, si ritiene che il fattore di rischio ambientale dovuto a tale tipo di criticità sia complessivamente medio.

- *Criticità ambientali dei terreni: cisterne interrate e caratterizzazione del sedime ai sensi del D.Lgs. 152/2006*

I risultati dei rilievi effettuati hanno evidenziato la presenza di cisterne interrate all'interno del sito, contenenti in passato gasolio o olio combustibile, ma che risultano attualmente già bonificate.
Nello specifico i serbatoi sono stati bonificati con pulizia completa, lavaggio, degassificazione, asporto e conferimenti presso impianto autorizzato dei rifiuti derivati e identificati dal codice C.E.R. 16.07.08 "rifiuti contenenti olii" nell'ottobre 2024 come da report riportato negli allegati.
Le verifiche fatte nel terreno circostante non hanno dato indicazioni di una contaminazione significativa in atto.
Considerando che:

- il sedime dell'area ha avuto un'unica destinazione d'uso ospedaliera fin dagli anni '50 del secolo scorso,
- che non vi sono state svolte attività o lavorazioni di altro tipo,
- che Villa Tevere ha una superficie esterna di limitata entità e buona parte di tale superficie è stata indagata per la redazione della Due Diligence Ambientale (ad eccezione dell'area della cabina elettrica, non accessibile),

Tutte le bonifiche e smaltimenti secondo norme vigenti di manufatti contenenti materiali inquinanti e infestanti, anche non segnalati nella due diligence, sono a carico dell'acquirente che avrà la possibilità in fase di sopralluogo di operare indagini integrative come indicato nel bando.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali e le planimetrie in essere, derivano dalla variazione del 08/10/2002 Prot. n. 000196088, in sede di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, salvo la presenza di lievi discrepanze dovute a errori grafici dei quali:

- al piano terra nel "locale gruppo elettrogeno" non è segnata la porta d'ingresso dal corridoio (errore grafico);
- al piano terra nella "sala visite otoiatria" manca una sottile paretina, probabilmente in alluminio, posta tra la zona attesa e la sala visite. Si evidenzia peraltro che non è presente nella Licenza Edilizia del 1967 (errore grafico);
- al piano primo, nel vano ambulatorio posto a nord-ovest è riportata una finestra che in realtà non c'è (errore grafico);
- nell 'ingresso al piano primo nel locale "centralino" manca una porzione di paretina probabilmente in legno e vetro con funzione di "arredo" sicuramente asportata per motivi di sicurezza;
- al piano secondo nel vano ambulatorio posto a nord-ovest è riportata una finestra che in realtà non c'è (errore grafico);
- al piano quarto nel locale cucina è segnata una porta di accesso dal corridoio (lato ascensori) che in realtà non c'è (errore grafico).

Con riferimento alla Circolare n. 2/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia delle Entrate Articolo 1, paragrafo d) *Conformità delle planimetrie catastali depositate in catasto,* e paragrafo e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione;* si evince che l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la modifica incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, cambio di destinazione d'uso etc. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non modificano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata

in metri quadrati o in metri cubi (come nel caso in esame) le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Per quanto sopra esposto si ritiene che sussiste la conformità catastale, benché siano stati riscontrati lievi errori grafici che non modificano né la consistenza né la rendita catastale.

Conformità edilizia

Agli atti del Comune di Venezia, sono depositate le seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

1) Licenza Edilizia n. 336 in data 07/06/1967 Protocollo Generale n. 8/09314 per ampliamento "Villa Tevere" (Div. Ostetricia e Ginecologia) - Ospedale Civile Umberto Primo. Si evidenzia che la porzione di immobile costruita prima dell'entrata in vigore del P.R.G. non è documentata/disegnata nella Licenza Edilizia di cui sopra.

2) Accertamento Edilizia - Ordinanza di Oblazione - Prot. n. 93/10789/337 del 11/10/93 - Riferimento domanda di Sanatoria n. 93/4870 (Riduzione dell'Oblazione da £ 1.000.000 a £ 500.000);

3) Sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della Legge 47/85 per modifiche interne, forometriche e installazione di ventilazione in gruppo operativo nel fabbricato ospedaliero (ex Villa Tevere);

4) Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 3748/96 in data 02/04/1996 protocollo generale n. 96/47770, per la costruzione di un locale adibito a Centrale Termica sulla copertura del complesso ospedaliero denominato "Villa Tevere";

La verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la documentazione tecnica depositata in Comune di Venezia, si limitata alla sola porzione di fabbricato edificato nel 1967 in ampliamento a quello già esistente. La porzione costruita nel 1950, prima del P.R.G. (approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962), si ritiene legittima in quanto l'area nel 1950 era sprovvista di strumento urbanistico. A conferma della legittimità del complesso edilizio, peraltro a destinazione pubblica (ospedale), ci sono inoltre le pratiche edilizie sopra elencate tra cui una Autorizzazione in Sanatoria del 1993 e una D.I.A. del 1996.

Si segnala che nella pianta del piano terra della Licenza Edilizia del 1967, il blocco realizzato in ampliamento, nel lato Sud, è posto a una distanza dal confine di metri 3 anziché 5,60 come riportato nella planimetria del piano terra.

È in capo all'acquirente l'onere di approfondire con il SUE del Comune di Venezia la possibilità di recupero dell'esistente ovvero di demolizione e ricostruzione in ragione della tipologia di intervento e di sviluppo immobiliare che si intende attuare.

Resta inteso che eventuali illegittimità di pratiche edilizie presentate da professionisti incaricati dal proprietario e/o presentate da terzi delegati dal proprietario tali da comportare ulteriori oneri per l'acquirente, sono a carico di quest'ultimo.

Conformità Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) del Comune di Venezia classifica l'ambito in esame per la maggior parte come **"Zona Territoriale Omogenea di tipo B** - **Sottozona B2.1 residenziale di completamento", la restante parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità-viabilità".**

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6 - 8 - 61 - 68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli 10 - 13 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008 , come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

In base alla suddetta variante il complesso immobiliare in esame risulta ubicato in zone residenziali di completamento e di espansione e più precisamente in sottozona B2 disciplinata dall'art. 8 delle N.T.S.A.; in tali zone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A. e sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie (E6) strutture ricettive extralberghiere di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono ammesse inoltre le sottospecie d'uso (El) alberghi, pensioni, (E2) motels, (E4) residenze turistico-alberghiere ed (F) attrezzature collettive; per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale.

Si riportano di seguito le schede specifiche relative agli articoli summenzionati.

Art. 6 - Zone territoriali omogenee di tipo "B".

6.1 Sono le parti di territorio, edificate con caratteristiche sufficientemente definite, in cui il limite della superficie coperta è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

6.2 Le Z.T.O. "B" si articolano nelle seguenti sottozone B0.1, B0.2, B1, B2, B2.1, B3, B4, B/RU (di ristrutturazione urbanistica), e aree soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere B/PU.

6.3 Nelle sottozone B0.2, B1, B2, B2.1, B3 e B4 di norma l'attuazione è diretta tramite singoli permessi di costruire o denuncie di inizio attività, mentre nelle sottozone B/RU l'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

6.4 Nelle aree soggette a Progetto Unitario di Comparto (B/PU) valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l'attuazione è diretta previa permesso di costruire o denuncia di inizio attività convenzionata. Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi.

6.5 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.

Art. 8 - Sottozone 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) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse

le sottospecie d'uso EI, E2, E4 ed 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 parti 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 sopravanzi 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 Sottozone 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 sopravanzi 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 Sottozone 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 sopravanzi 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 Sottozone 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 sopralzo 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 sopravanzi 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.

Art. 61 - Viabilità e fasce di rispetto stradale.

61.1 La presente variante al P.R.G. individua le aree per le viabilità stradali esistenti e di progetto che interessano il territorio quali autostrade, superstrade, strade statali e provinciali, nonché la rete principale della viabilità di connessione e distribuzione locale e le piste ciclo-pedonali.

61.2 Tali aree sono destinate alla realizzazione degli spazi riservati allo scorrimento dei veicoli nonché di quelli da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili; in tali aree sono altresì ammessi i distributori di carburante e relativi accessori, per i quali sono consentiti gli interventi che risultino compatibili con le caratteristiche tecniche della viabilità stessa.

61.3 La presente variante prevede altresì le piste ciclabili, non ricomprese all'interno delle sezioni stradali, e gli itinerari di carattere ambientale.

61.4 Gli interventi per la viabilità di progetto, nonché quelli volti al rifacimento e alla manutenzione di quelli esistenti dovranno adeguarsi alle sezioni tipo, allegate al presente piano, qualora espressamente previste. Inoltre per le piste ciclabili gli interventi dovranno adeguarsi a quanto indicato nel "Progetto Ambientale" per la parte a questo attinente. Essi si svilupperanno all'interno di fasce di rispetto di ml.6.00 di ampiezza aventi per assi I tracciati individuati nelle Tav. 13.1a della presente Variante ed i relativi progetti, purché interni agli ambiti così definiti, verranno approvati con deliberazione di C.C. senza costituire Variante al presente strumento urbanistico.

61.5 Sia la viabilità individuata nelle tavole di progetto, come esistenti o di progetto, sia quella esistente e ricompresa nelle zone della presente V.P.R.G., costituisce vincolo per gli interventi edilizi nel determinare la distanza del ciglio strada e dell'asse stradale.

61.6.1 Le fasce di rispetto stradale definite ai sensi del D.M. 1.4.1968 n.1404 e quelle specificatamente individuate nelle planimetrie della presente variante al P.R.G., delimitano le distanze minime, a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione.

61.6.2 All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada o che non contrastino con quanto disposto dal precedente comma 61.1, quali:

a) parcheggi a raso:

a1) possono essere realizzati, in qualsiasi ambito di Z.T.O. spazi di sosta temporanea dei veicoli a servizio dell'utenza stradale "piazzola di sosta";

a2) in ogni ambito di Z.T.O. con esclusione delle zone "E" e "F speciale – Bosco di Mestre" e delle fasce di rispetto stradali della viabilità comunale esterna ai centri abitati è possible l'organizzazione di aree a parcheggio, escludendo i parcheggi che costituiscono dotazione minima di standards tanto pubblici quanto privati; questi potranno essere eccezionalmente autorizzati, dall'Ente gestore, negli ambiti sottoposti a SUA.

Nelle zone "E" e "F speciale – Bosco di Mestre" è consentita l'organizzazione di aree a parcheggio unicamente in fregio alle strade statali al di fuori dei centri abitati, per i nuovi parcheggi la distanza minima tra essi dovrà essere di almeno cinquecento metri lineari a prescindere dal senso di marcia, da realizzare con superfici drenanti e dotate di recinzioni e alberature, secondo le indicazioni e i pareri degli uffici comunali e degli enti competenti.

Nelle aree organizzate a parcheggio, esistenti o di nuova realizzazione, è consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, spogliatoi e locali per servizi alla persona) di un solo piano, di superficie coperta complessiva non superiore a 80 mq;

b1) distributori di carburanti, nel rispetto delle specifiche norme di settore di sicurezza, con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, ad eccezione degli ambiti interni alla Z.T.O. di tipo "F Speciale Bosco di Mestre", di cui al precedente art. 42, nonché a "Verde urbano attrezzato" e "Verde urbano dei Forti", di cui ai precedent artt. 47 e 48, ivi comprese le ristrutturazioni di distributori di carburanti di cui al Decreto Legislativo n. 257 del 16/12/2016;

b2) distributori di carburanti e aree attrezzate per la ricarica di veicoli elettrici e/o ad alimentazione alternativa, nel rispetto delle specifiche norme di settore di sicurezza, e a non meno di 300 metri di distanza da edifici residenziali, con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada,ad eccezione degli ambiti interni alla Z.T.O. di tipo"F Speciale Bosco di Mestre", di cui al precedente art. 42, nonché a "Verde urbano attrezzato" e "Verde urbano dei Forti", di cui ai precedenti artt. 47 e 48; e' ammissibile la sola deroga alla distanza dagli edifici residenziali, a condizione che riguardi la realizzazione esclusivamente di aree attrezzate per la ricarica di veicoli elettrici e vi sia l'acquisizione dei pareri favorevoli di tutti gli Enti e organi tecnici competenti. "

b3) le presenti disposizioni non si applicano ai progetti presentati prima dell'adozione della deliberazione.

c) cabine di distribuzione elettrica e simili; sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche o per la segnaletica stradale;

e) reti idriche e fognanti, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;

f) recinzioni;

g) opere di sistemazione viaria necessarie per l'adeguamento delle sezioni stradali o per l'ubicazione delle immissioni laterali;

h) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori delle fasce di rispetto stradale;

i) percorsi pedonali e ciclabili;

l) manufatti anti-inquinamento quali rilevati di terreno e barriere antirumore;

m) piantumazione e sistemazione a verde;

n) conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

61.6.3 Le capacità edificatorie derivanti dalle destinazioni urbanistiche delle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse, ma dovranno essere realizzate,se in regime di nuova edificazione, al di fuori delle fasce di cui al presente articolo mentre le altre opere, conseguenti o derivanti da dette destinazioni urbanistiche, quali parcheggi o verde (se non appartenenti a dotazioni minime di standard prescritti dalle presenti NTSA), spazi per il deposito di merci) saranno ammesse all'interno di tali fasce.

61.6.4 Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, adeguamento igienico sanitario con aumento di volume, ampliamento nei limiti consentiti nelle zone in cui essi ricadono e nei limiti stability dal Nuovo Codice della Strada; tali ampliamenti saranno consentiti a condizione che non comportino sia l'ampliamento del fronte dei fabbricati prospettanti la strada, sia l'avanzamento degli edifici esistenti sul fronte stradale.

61.6.5 E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, ai sensi dei precedenti commi 61. 6.3 e 61.6.4, possibilmente al di fuori della fascia di rispetto, per inderogabili motivi statici, di tutela della pubblica incolumità o per la riduzione dei livelli di inquinamento.

61.6.6 Gli edifici ricadenti entro 20 metri dal bordo stradale possono essere ricostruiti al di fuori di questi, entro una distanza non superiore a 150 m. dallo stesso bordo, anche nelle zone agricole purché in aree identificate da specifico strumento urbanistico che dovrà essere operante al momento dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera che necessita della distanza di rispetto.

I manufatti che saranno demoliti saranno indennizzati a valore di esproprio

Art. 68 - Norme di tutela ambientale.

68.1 Nella progettazione degli interventi ammessi nelle aree con destinazione pubblica o di uso pubblico e nelle Z.T.O. di tipo E dovranno essere evidenziati ed eventualmente ripristinati gli elementi di valore storico e/o ambientale quali forti, impianti idraulici, arginature, fossati e antichi sedimi di corsi d'acqua, risorgive, ecc.

68.2 Nella progettazione di ogni intervento di trasformazione del territorio dovranno essere individuate eventuali discariche diffuse, compresi i materiali sparsi di Maggiore ingombro; dovranno inoltre essere descritte le modalità per la loro rimozione che dovrà avvenire preventivamente all'inizio di qualsiasi attività concessionata o autorizzata in base alle norme del presente P.R.G..

68.3 I progetti relativi ad interventi di nuova edificazione e di nuova costruzione, in ampliamento o in sopralzo, demolizione con ricostruzione nelle zone C.1, E3 ed E4 dovranno essere corredati di un elaborato relativo alla progettazione degli spazi scoperti che dovrà prevedere la realizzazione di siepi lungo i confini del lotto di intervento nonché la piantumazione di filari o macchie con essenze da scegliere tra quelle di cui al "Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A.

Art. 10 - Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.

10.1 Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:

a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;

b) Progetti Unitari (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a SUA ma richieda una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A..

In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine -frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area.

Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;

c) intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a SUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;

d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;

e) Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a SUA di iniziativa pubblica. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi.

10.2 Gli elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, i relativi procedimenti di formazione e di approvazione nonché i limiti (soggettivi, oggettivi e temporali) della relativa efficacia sono stabiliti dalla legge fatto salvo quanto prescritto dal successivo articolo 10.10. Le N.T.S.A. possono, però, dettare prescrizioni speciali in ordine a particolari elaborati aggiuntivi, a specifiche cautele da introdurre, a peculiari contenuti, di natura urbanistica e/o convenzionale, da assicurare negli strumenti urbanistici attuativi attinenti zone od aree puntualmente individuate. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere una distribuzione degli spazi pubblici o di uso pubblico diversa da quella definita dal P.R.G. a condizione che sia garantita una migliore fruizione pubblica degli spazi stessi e che la loro consistenza al suolo non risulti ridotta. Negli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree del centro storico o di completamento può essere prevista una dotazione di ree a standard inferiore a quella minima prescritta ove non risulti possibile reperire dette aree all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo senza pregiudizio dell'utilizzazione edificatoria o senza compromettere uno dei caratteri propri del contesto; in tal caso, però, la dovuta prestazione non effettuata nel suddetto contesto, deve avvenire a mezzo della cessione di aree destinate a servizi ubicate altrove ovvero a mezzo della rifusione dell'importo del valore venale delle aree non cedute nonché del costo delle opere non realizzate specificamente individuate in sede convenzionale. Nella prima ipotesi, la consistenza delle aree da cedere altrove o da espropriare è determinata tenendo conto sia dell'entità delle aree non reperite nell'ambito del territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia dell'utilità tratta dagli operatori, a ragione del menzionato mancato reperimento in sito.

10.3 In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A., l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP

10.4 Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati. Nel caso di suddivisione di un ambito soggetto a S.U.A. in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi, la capacità edificabile di ogni singolo ambito sarà determinata:

- *sottraendo alla edificabilità dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P. quella di eventuali edifici esistenti;*
- *suddividendo l'edificabilità residua proporzionalmente (in modo corrispondente) al rapporto tra la St del singolo strumento attuativo e quella dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P..*

10.5 I perimetri degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 47/93, ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%; la modifica può altresì prevedere sia un ampliamento che una diminuzione, a condizione che sommando aritmeticamente la variazione di superficie, sia in aumento che in diminuzione, la stessa complessivamente non superi il 10% dell'originale superficie sono sempre ammesse le riduzioni del perimetro corrispondenti allo stralcio di aree appartenenti al Demanio Pubblico non disponibile. Qualora il nuovo perimetro inglobi altre zone del vigente P.R.G., queste possono essere trasposte senza comportare variante, alle condizioni di cui all'art.3 della L.R. n. 47/93, così come non costituiscono Variante al P.R.G. le altre modifiche consentite dalla stessa Legge Regionale.

10.6.1 Gli edifici esistenti compresi nelle zone soggette ad obbligo di pianificazione attuativa possono, salvo diverse disposizioni contenute nelle N.T.S.A., essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, unicamente per:

a) *ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;*
b) *ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente con i seguenti limiti: nel caso di edifici unifamiliari il volume complessivo risultante non potrà superare gli 800 mc.; negli altri casi non potrà superare quello derivante dall'applicazione dell'It al lotto di proprietà. L'ampliamento inoltre dovrà rispettare i parametri stereometrici prescritti dalle N.T.S.A.*

c) variazione dell'uso se comporta il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa o vietata ad altra destinazione d'uso ammessa nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.

10.6.2 All'interno di tali aree 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.

10.7 Qualora lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio comprenda "edifici con tipo di intervento codificato", questo potrà verificare e conseguentemente alla predisposizione di adeguata documentazione modificare il grado di tutela della classificazione assegnata dalle N.T.S.A., nonché stabilire diverse e/o più specifiche norme di tutela rispetto a quanto previsto dalle N.T.S.A., senza che ciò comporti Variante al P.R.G..

10.8 Nelle aree soggette a PU dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi a destinazione pubblica e privata in esse previsti. Il valore delle aree a destinazione pubblica, per le quali sia prevista la cessione al patrimonio comunale, potrà essere scomputato dal contributo per opere di urbanizzazione; fino al totale scomputo della quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle aree da cedere, dovranno essere realizzate le opere pubbliche previste dal progetto fatta salva diversa convenzione con il Comune.

10.9 Laddove il P.R.G. prescrive -con riferimento ad ambiti territoriali puntualmente individuati e/o perimetrati nelle tavole di azzonamento delle sezioni speciali o nelle schede allegate alle N.T.S.A.- di procedere a mezzo di Progetto Unitario, non è consentito dar luogo ad interventi di portata maggiore della manutenzione straordinaria (o, se espressamente ammesso dalla disciplina speciale del risanamento conservativo e/o della ristrutturazione di parti interne all'organismo edilizio) se non è stato previamente approvato un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato e/o perimetrato. Il progetto unitario, se relativo ad un compendio immobiliare di proprietà del Comune o dei suoi enti strumentali o di società a prevalente capitale comunale, viene esaminato ed approvato dai competenti organi comunali, nelle forme e con gli atti previsti, per le opere pubbliche, dalle disposizioni vigenti in materia. Se relativo, invece, ad un compendio immobiliare di proprietà di soggetto diverso da quelli sopra indicati, il progetto unitario viene esaminato -preliminarmente, rispetto allo specifico intervento da assentire- ad opera degli uffici comunali competenti, assistiti dagli eventuali altri organi esplicitamente deputati dalle N.T.S.A.. o da regolamento comunale, i quali esprimono il proprio parere, indicando anche le eventuali modificazioni od integrazioni necessarie a garantire adeguata tutela alle esigenze di uniformità od omogeneità e compatibilità,

sotto i profili morfologico, compositivo e, qualora richiesto dalle N.T.S.A.-architettonico e cromatico. Il successivo atto abilitativo -e/o il relativo intervento, che terrà conto dei suddetti pareri, sono soggetti alla condizione della preventiva assunzione, da parte del proprietario (per sé e suoi aventi causa), dell'impegno di attenersi, anche per gli interventi da non assentire immediatamente, alle previsioni del progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati. Ove, infine, il progetto unitario riguardi un compendio immobiliare comprendente anche proprietà diverse da quella del soggetto promotore-operatore, il progetto medesimo -acquisiti i pareri favorevoli di cui sopra ed apportate le eventuali modifiche od integrazioni prescritte con i pareri stessi- dev'essere notificato ai proprietari diversi dal promotore-operatore; l'atto abilitativo richiesto potrà essere rilasciato e il relativo intervento attuato solo ove i proprietari destinatari della notifica abbiano espresso la propria adesione scritta, assumendo l'onere di adeguarsi al progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati.

10.10 Nella documentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate (quali parcheggi scambiatori, impianti sportivi, plessi scolastici, attrezzature di interesse comune), deve essere inclusa quella prevista dall'Allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche e/o integrazioni, anche da Ordinanze Commissariali e/o da nuova norma. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella Valutazione vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati. La documentazione è redatta e sottoscritta a cura del progettista. La valutazione di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 Maggio 2006, come integrata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico. Il Comune effettua comunque

verifiche a campione in merito alla realizzazione di quanto previsto. La verifica e la valutazione di cui agli articoli 2 e 4 tengono conto di un valore del tempo di ritorno pari a cinquanta anni.

Relativamente ai P.U.A. di iniziativa privata, nell'ambito delle convenzioni obbligatorie, le eventuali opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti dai P.U.A., dovranno essere considerate quali opere di urbanizzazione a totale carico dei soggetti proponenti. Ai fini della realizzazione di tali opere, la loro localizzazione dovrà interessare le aree private o ambiti che, convenzionalmente, siano assoggettati al regime privato di uso pubblico. Nel caso di impossibilità di risolvere l'invarianza idraulica mediante la localizzazione delle opere compensative nell'ambito delle aree private, il C.C. si riserverà di valutare, la proposta di utilizzo di aree di proprietà comunale.

In tal caso:

a) *l'intervento dovrà coordinare ambiti tra loro limitrofi;*
b) *dovranno essere escluse opere che precludano, se non per tempi limitati, la fruizione delle aree, optando per soluzioni di lieve occupazione o utilizzo dell'area e di modulazione delle quote dei terreni che consentano la totale attrezzabilità delle stesse;*
c) *la convenzione dovrà prevedere che le opere a carico del soggetto privato proponente comprendano anche l'attrezzamento a parco di tutta la superficie di proprietà comunale messa a disposizione e la conseguente manutenzione.*

10.11 E' fatto divieto di ridurre la sezione dei fossati esistenti nonché di erigere muri di recinzione in corrispondenza della mezzeria dei loro alvei, anche se costituenti limite di proprietà.

10.12 La monetizzazione degli standard (totale o parziale), ammessa ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., sarà ammessa, salvo diverse esigenze espresse e motivate dall'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

1) per aree a parcheggio, se aventi una o più delle seguenti caratteristiche:

- *di dimensioni limitate cioè tali da non configurare la realizzazione di un parcheggio, bensì un mero incremento della dotazione di parcheggi già esistenti a servizio della viabilità urbana, fino a 10 stalli;*
- *prescritte in relazione ad ampliamenti di strutture ricettive ai sensi della L.R. n. 11/1987 per i quali la monetizzazione può corrispondere alla convenzione d'uso di una corrispondente superficie da reperire all'interno dei parcheggi scambiatori*

comunali esistenti ovvero parcheggi privati ad uso pubblico già soggetti a convenzione e che non costituiscano standard pertinenziale minimo di attività terziarie;

- *prescritte in relazione ad interventi da attuare nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A" ovvero per aree ricadenti in zone pedonalizzate, di futura pedonalizzazione/limitazione del traffico o su specifico parere della Direzione Mobilità e Trasporti;*
- *per aree nelle cui vicinanze siano già esistenti parcheggi pubblici di rilevanti dimensioni o di dimensioni tali da soddisfare l'eventuale nuova urbanizzazione.*

2) Per aree a verde, se aventi una o più delle seguenti caratteristiche:

- *dimensioni inferiori ai 1.000 mq. tali da non configurare pertanto la realizzazione di un parco, bensì di un verde di arredo;*
- *se di dimensioni superiori ai 1.000 mq., se di scarso interesse pubblico (verde pensile, verde ricadente all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviario, appezzamenti con configurazione progettuale tipica dell'arredo stradale, ecc.).*

Art. 13 - Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.

13.1 Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti) e gli interventi di nuova costruzione non possono, ove ricorra l'ipotesi di cui al successivo quinto comma, essere -rispettivamente- approvati, assentiti o, comunque, realizzati se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal P.R.G. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire o, comunque, da realizzare prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

13.2 La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto

o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico e munto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;

b) *l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;*
c) *l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;*
d) *il progetto delle eventuali specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, da assentire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o da realizzare previa comunicazione o denuncia;*
e) *ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.*

13.3 La ricordata relazione è esaminata dagli uffici comunali competenti in materia, i quali, in sede di espressione di parere, possono richiedere integrazioni e modifiche e formulare prescrizioni.L'approvazione da parte degli organi competenti del progetto delle eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività. In tal caso, gli interventi edilizi - anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo - potranno aver corso solo a seguito della certificazione, rilasciata dal competente organo pubblico, del completamento delle operazioni di confinamento e/o bonifica di cui al citato Progetto

13.4 In caso di interventi di sola demolizione, qualora comprendenti locali interrati o fondazioni di edifici esistenti gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

13.5 Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché lo strumento urbanistico attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive o di deposito e/o di discarica o comunque attività potenzialmente inquinanti ai sensi del D.M. 16.05.1989 e s.m.i.. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

13.5 bis Le aree che debbano essere cedute al Comune o asservite all'uso pubblico da parte di privati, in esecuzione di Piani Urbanistici Attuativi, non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione o, se antecedente a tale richiesta o denuncia, prima della stipula degli atti di cessione e/o asservimento delle aree, dovrà presentare al Comune specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti tale condizione di non contaminazione delle aree, neanche potenziale, sulla base di apposita Relazione Tecnica, contenente anche le risultanze di adeguate indagini svolte secondo le norme in materia.

13.6 Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sussistono anche ove le stesse non siano individuate sulla tavola di azzonamento del P.R.G.. Le costruzioni, che -alla data del 1/7/1997- si trovano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione dilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al P.R.G., realizzando i ricordati interventi. la relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti- costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria dello strumento urbanistico attuativo o del permesso di costruire o denuncia di inizio attività e, comunque, per l'esecuzione degli interventi, ancorché consentiti in assenza di titolo abilitativo.

13.7 Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

13.8 L'approvazione di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, relativi a sottozone di espansione (C2 e D4b), sarà condizionata alla verifica della non esistenza di condizioni di rischio idraulico che interessi le zone in cui si inseriscono le aree di intervento. Tale verifica si baserà sui contenuti del Piano di Bacino o Piano delle Acque, vigenti al momento della proposta ovvero, in assenza di detti Piani, sul parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente. L'eventuale sussistenza delle predette condizioni costituirà motivo per il rigetto dell'istanza di approvazione del PUA, da parte del C.C., per mancanza del livello di urbanizzazione sufficiente alla nuova urbanizzazione.

13.9 La documentazione necessaria per l'istruttoria e la valutazione delle proposte di adozione e approvazione di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o di loro Varianti nonché per la redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate (quali parcheggi scambiatori, impianti sportivi, plessi scolastici, attrezzature di interesse comune), dovrà comprendere quella prevista dall'allegato A della D.G.R.V. n. 1322/2006 per la valutazione di compatibilità idraulica secondo le modalità operative e le indicazioni tecniche nello stesso contenute, da allegare alla deliberazione che approva i P.U.A. di iniziativa pubblica e privata ovvero ai progetti preliminari delle citate opere di urbanizzazione, una volta convalidata con specifico parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

Relativamente ai P.U.A. di iniziativa privata, nell'ambito delle convenzioni obbligatorie, le eventuali opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti dai P.U.A., dovranno essere considerate quali opere di urbanizzazione a totale carico dei soggetti proponenti. Ai fini della realizzazione di tali opere, la loro localizzazione dovrà interessare prioritariamente le aree private o ambiti che, convenzionalmente, siano assoggettati al regime privato di uso pubblico. Il C.C. si riserverà di valutare i casi in cui, stante l'impossibilità , totale o parziale, di risolvere in modo ottimale tale localizzazione in aree private, sia ammissibile l'utilizzo di aree di proprietà Comunale. In tal caso:

- *andrà verificata la possibilità di coordinare interventi tra loro limitrofi al fine di unificare le opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica degli stessi;*
- *dovranno essere escluse opere che precludano la fruizione delle aree optando per soluzioni di lieve modulazione delle quote dei terreni consentendo in tal modo la totale attrezzabilità delle stesse;*
- *la convenzione dovrà prevedere che le opere a carico del soggetto privato proponente comprendano l'attrezzamento a parco di tutta la superficie dell'area di proprietà Comunale destinata a verde pubblico dal P.U.A. e la loro manutenzione.*

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) classifica l'area in "*Rischio Idraulico R2*" ed in "*Pericolosità Idraulica P1*"

Si precisa che in data 28/10/2026 è stato rilasciato dal Comune di Venezia il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) con Rif. Pratica 2026 619034 PG - Fascicolo 2026.XII/1/1.692.

Dalle analisi di mercato si è constatato che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile non è più compatibile con la zona nella quale è inserito, essendo quasi tutte le aree limitrofe caratterizzate da un consolidato tessuto urbano residenziale, con buona presenza di servizi collettivi pubblici e privati e un'ottima accessibilità (vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto e alla linea del tram).

Il complesso edilizio ex ospedale "*Villa Tevere*" si trova in uno stato manutentivo scadente e la tipologia costruttiva non è più idonea per un eventuale recupero edilizio in quanto obsoleta e non più funzionale. Con riferimento alla normativa urbanistica si evince che è possibile trasformare l'immobile, previa demolizione e ricostruzione con destinazione residenziale, opportunità molto più appetibile per la zona in cui è inserito.

GRAVAMI E VINCOLI

Interesse culturale, archeologico, monumentale

Si specifica che l'immobile non risulta dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda come da dichiarazione di insussistenza della competente Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. del Veneto comunicata in data 14/03/2007 prot. 1864.

Vincoli edilizi e urbanistici

In merito alle limitazioni in conseguenza alla destinazione urbanistica si rimanda al paragrafo specifico “Conformità Urbanistica”.

È da segnalare, come meglio visibile nella planimetria catastale, che una parte della superficie ricompresa nel lotto di proprietà è di fatto occupata dalla sede stradale via Tevere e via Metauro.

Vincoli speciali alla compravendita e altri vincoli e gravami (Servitù, ipoteche, fermi amministrativi, sequestri, pignoramenti, fallimenti, …)

Per i vincoli speciali alla compravendita e per gli altri vincoli e gravami si rimanda alla relazione ipocatastale relativa al lotto in oggetto.

Richiamando l’analisi ambientale allegata si precisa che: la caratterizzazione, l’analisi del rischio e la bonifica del sito sono a carico dell’acquirente come anche le procedure impartite dagli enti competenti.

Si segnala inoltre che nel piano terra del fabbricato a confine con la Via Metauro, in adiacenza al locale denominato "camera calda" posto a confine con l'area della Scuola Media Statale "Giovanni Bellini", è stata realizzata in forza di contratto di affitto una Cabina Enel di trasformazione in esercizio da parte di e-distribuzione S.p.a. con afferenti linee in cavo di media e bassa tensione appartenenti alla rete di distribuzione pubblica.

Il contratto di affitto ha durata di anni 9 (nove) con inizio dal 01/04/1970 ed è stato tacitamente rinnovato di 9 anni in 9 anni finché una delle parti non dia disdetta all'altra con lettera raccomandata almeno un anno prima della naturale scadenza. L'ultimo termine utile per disdire tale contratto era il 01/04/2023 e pertanto resterà in vigore fino

al 01/04/2032, prossimo termine per effettuare la disdetta. In allegato si riporta il contratto di affitto registrato a Venezia in data 01/04/1970.

Infine si evidenzia che l'area in esame, come già accennato, è dotata anche di un altro ingresso che collega la zona a Ovest con Via Tevere attraverso una strada privata di uso comune ai frontisti, tale facoltà è consentita per effetto della servitù costituita con atti il 27/02/1952 e 27/04/1952 nn°50145 e 51222 Rep. Notaio Pace di Mestre trascritti a Venezia rispettivamente il 01/03/1952 sub. nn° 1676/1485 e il 10/05/1952 sub. nn° 3629/3137.

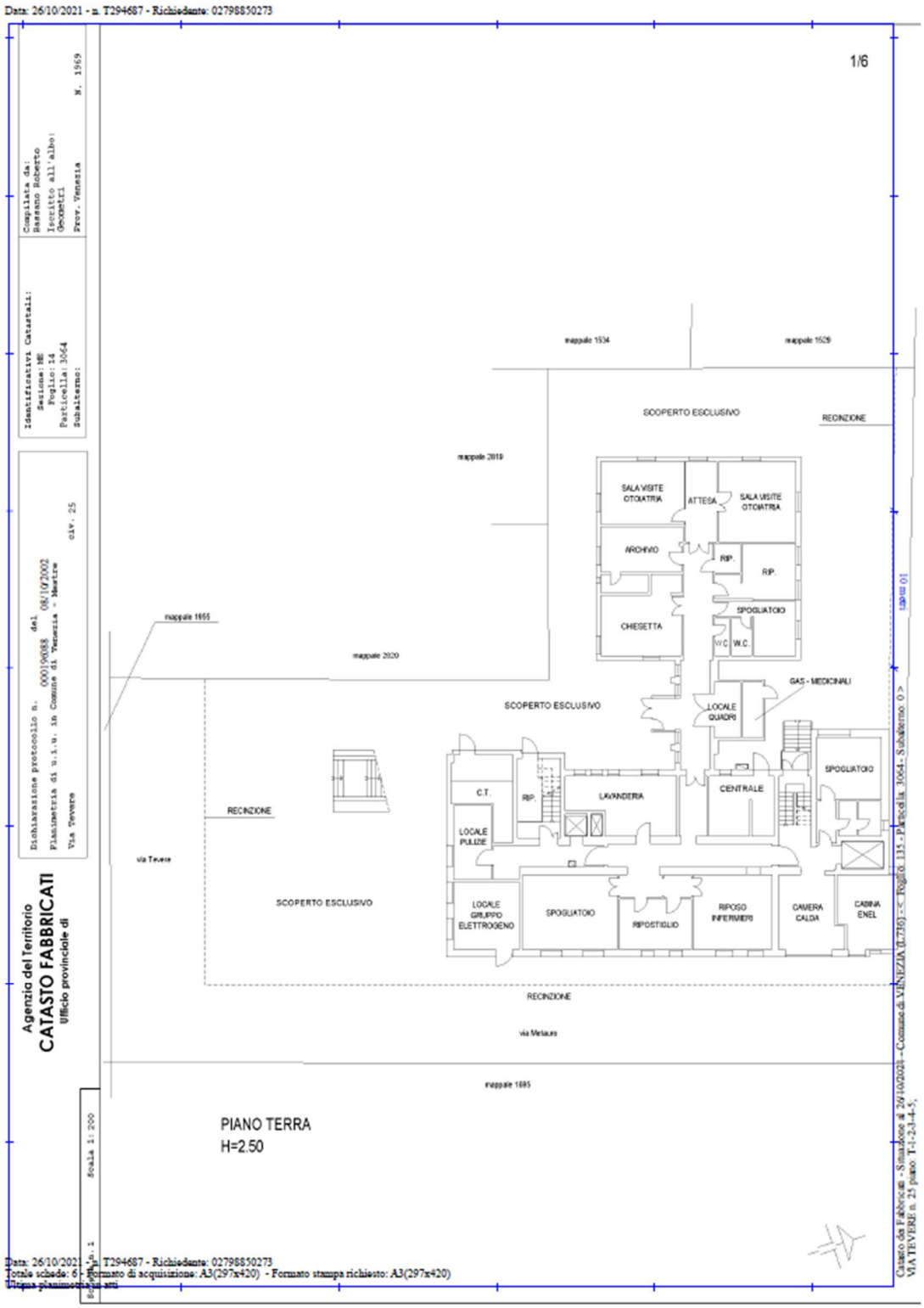
CONDOMINIO

L'immobile è attualmente in abbandono, non sussistono parti in comune o divise con i fabbricati adiacenti. A meno di successive suddivisioni non necessita l'istituzione del Condominio.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



PLANIMETRIE CATASTALI



Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

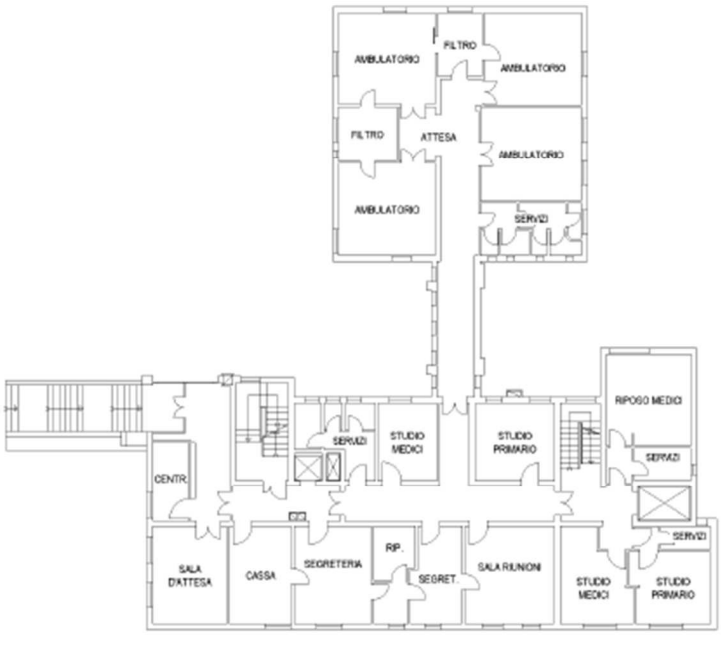
Dichiarazione protocollo n. 000196088 del 08/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Tevere civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 14
Particella: 3064
Subalterno:

Compilata da:
Bassano Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1969

Scheda n. 2 Scala 1:200

2/6



PIANO PRIMO
H=2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di VENEZIA (L736) - < Foglio: 135 - Particella: 3064 - Subalterno: 0 >
STRADA DI VIA TEVERE n. 25 piano: T-1-2-3-4-5;
Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollo n. 000196088 del 08/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Tevere civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 14
Particella: 3064
Subalterno:

Compilata da:
Bassano Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1969

Scheda n. 3 Scala 1:200

3/6



PIANO SECONDO
H=2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di VENEZIA (L736) - < Foglio: 135 - Particella: 3064 - Subalterno: 0 >
VIA TEVERE n. 25 piano: T-1-2-3-4-5;
10 mt

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

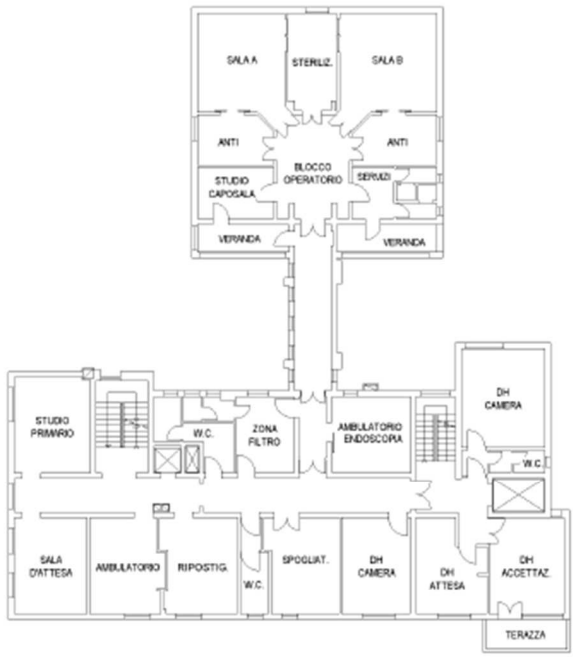
Dichiarazione protocollo n. 000196088 del 08/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Tevere civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 14
Particella: 3064
Subalterno:

Compilata da:
Bassano Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1969

Scheda n. 4 Scala 1:200

4/6



PIANO TERZO
H=2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di VENEZIA (L736) - < Foglio: 135 - Particella: 3064 - Subalterno: 0 >
VIA TEVERE n. 25 piano: T-1-2-3-4-5;

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

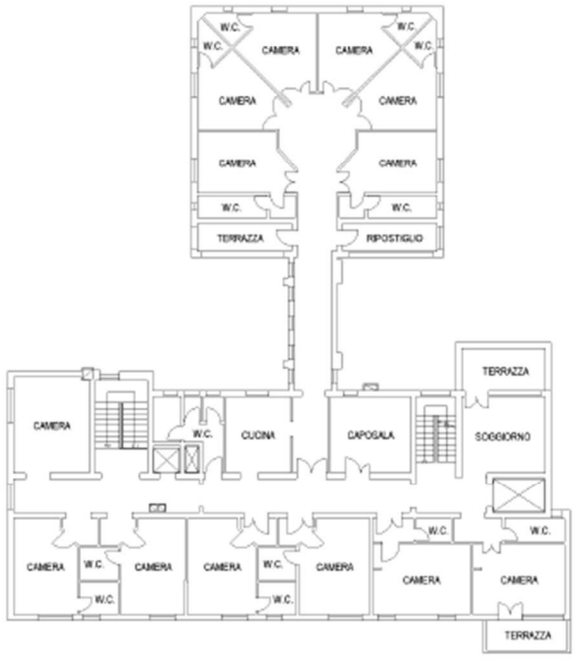
Dichiarazione protocollo n. 000196088 del 08/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Tevere civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 14
Particella: 3064
Subalterno:

Compilata da:
Bassano Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1969

Scheda n. 5 Scala 1:200

5/6



PIANO QUARTO
H=2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di VENEZIA (L736) - < Foglio: 135 - Particella: 3064 - Subalterno: 0 >
VIA TEVERE n. 25 piano: T-1-2-3-4-5;
Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

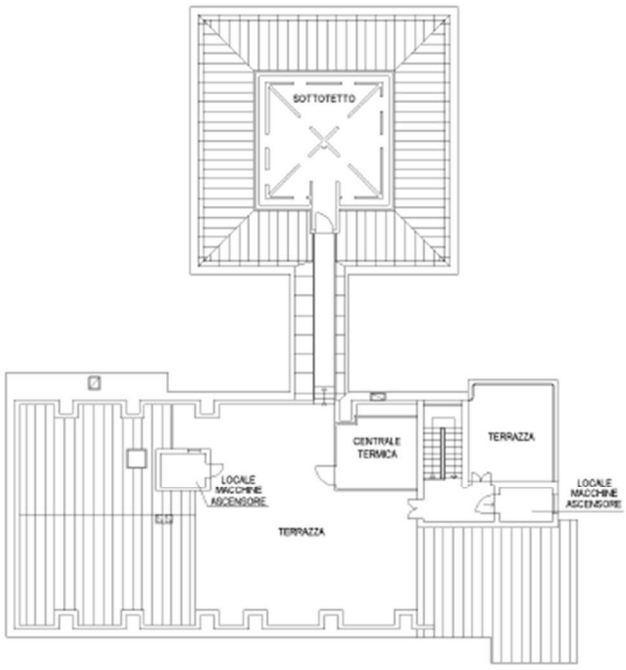
Dichiarazione protocollo n. 000196088 del 08/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Tevere civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 14
Particella: 3064
Subalterno:

Compilata da:
Bassano Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1969

Scheda n. 6 Scala 1: 200

6/6



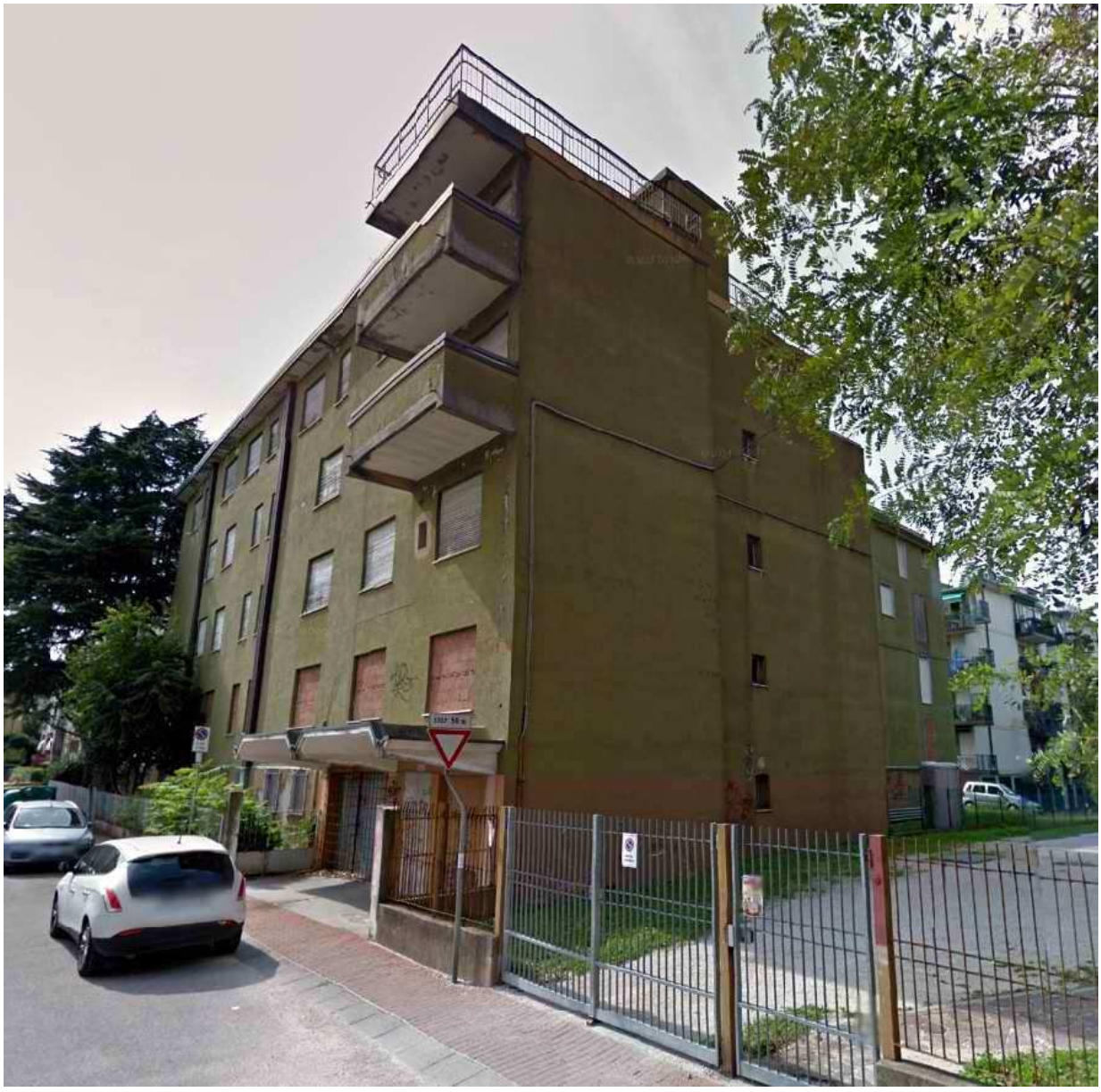
PIANO QUINTO
Hmedia=2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2021 - Comune di VENEZIA (L736) - < Foglio 135 - Particella 3064 - Subalterno: 0 >
VIA TEVERE n. 25 piano: T-1-2-3-4-5;
1 di 1

Data: 26/10/2021 - n. T294687 - Richiedente: 02798850273
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Prospetto su Via Tevere



Prospetto su Via Metauro



Prospetto su Viale comune a edifici prospicienti



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



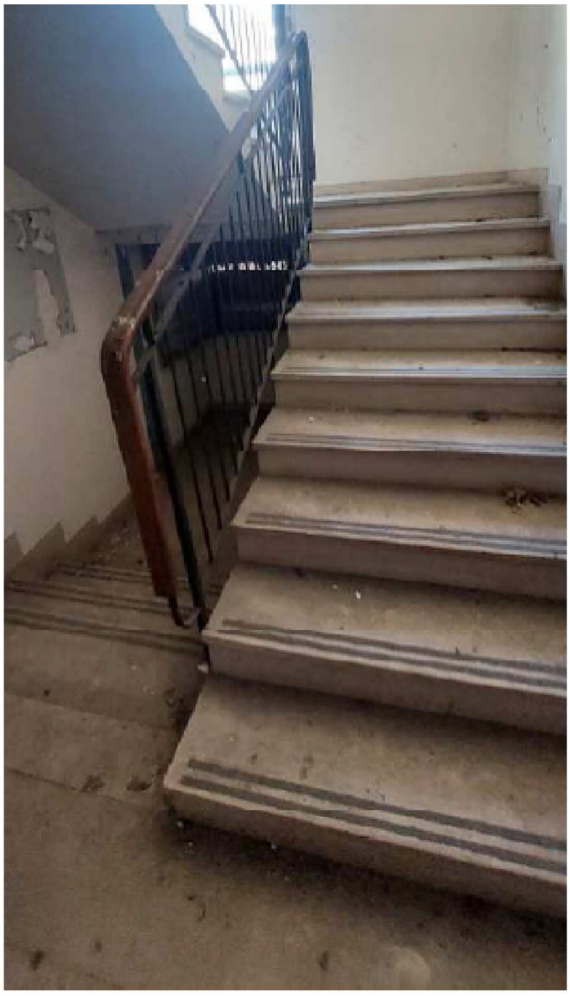
Ascensore



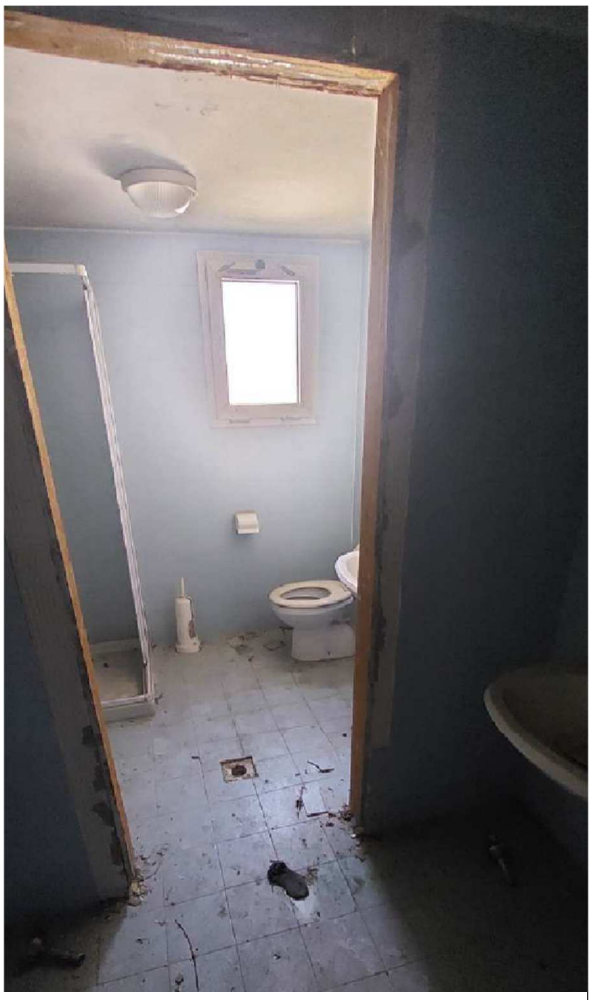
Vano prefabbricato per sala raggi



Piano Terra



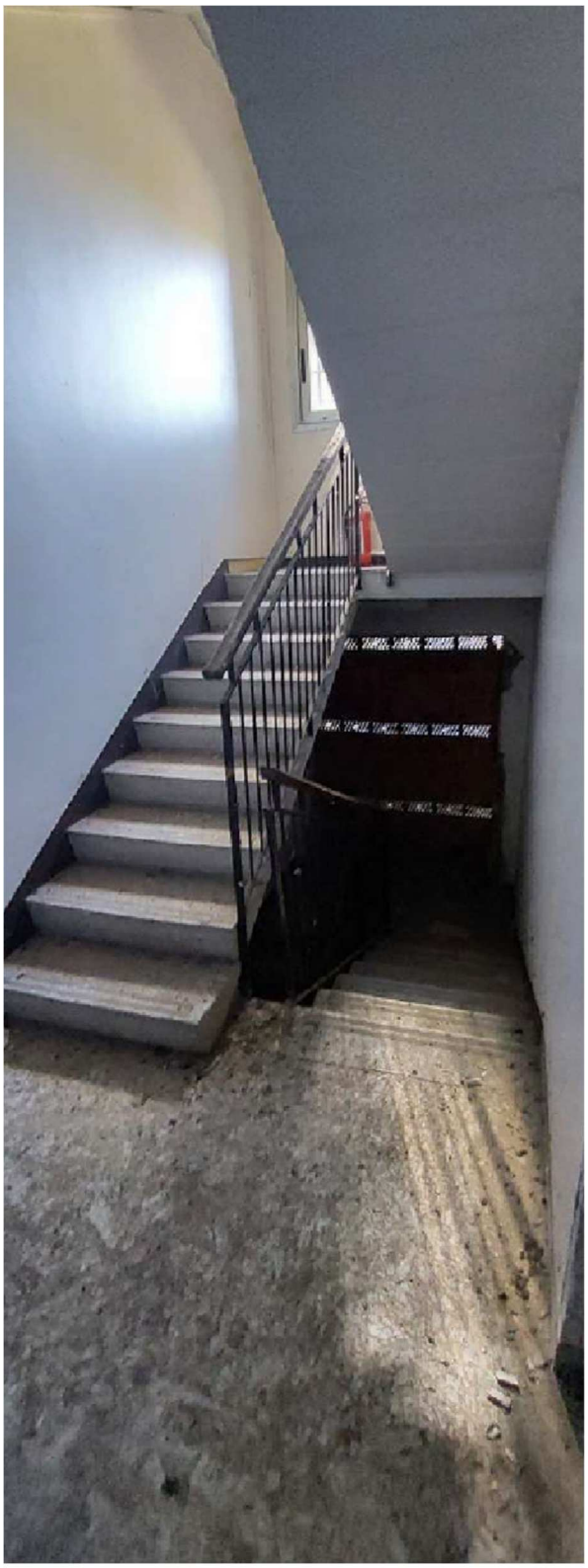
Scala interna



Servizio igienico



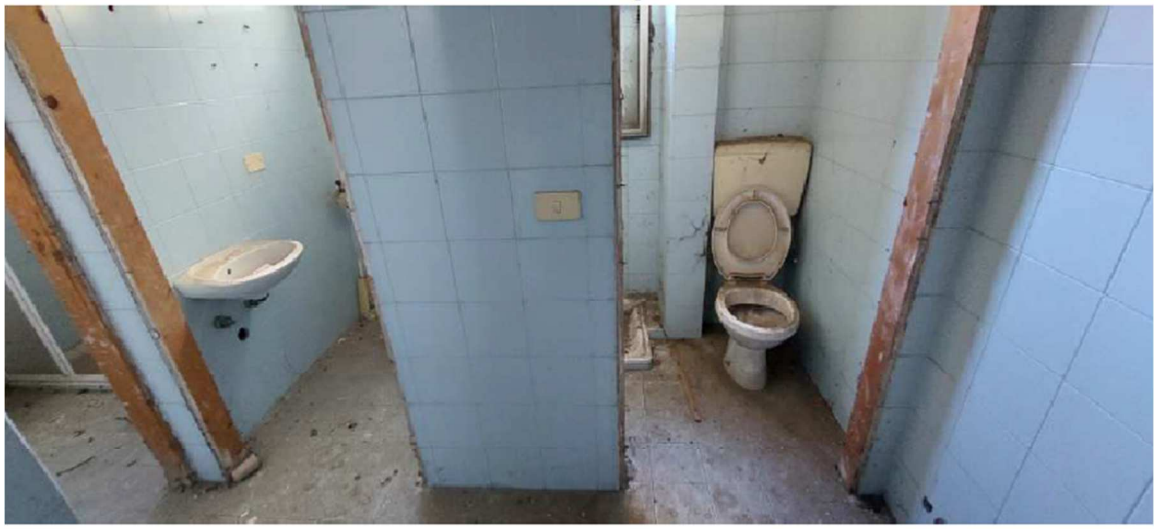
Corridoio



Scala di collegamento ai piani



Piano Primo - Ingresso



Servizio igienico



Corridoio al Piano Primo



Cavi elettrici presenti al Piano Primo



Camera al Piano



Ambulatorio al Piano Primo



Ambulatorio al Piano Primo



Ambulatorio al Piano Primo



Camera al Piano Primo



Piano Secondo







Camera al Piano Secondo



Camera al Piano Secondo



Prospetto su retro edificio



Prospetto su retro edificio



Sala d'attesa al Piano Secondo



Camera al Piano Secondo



Bagni al Piano Secondo



Ambulatorio al Piano Secondo



Piano Secondo – corridoio



Camera piano secondo



Camera piano secondo



Camera al piano secondo



Collegamento tra i due blocchi di edificio



Scala di arrivo al piano terzo



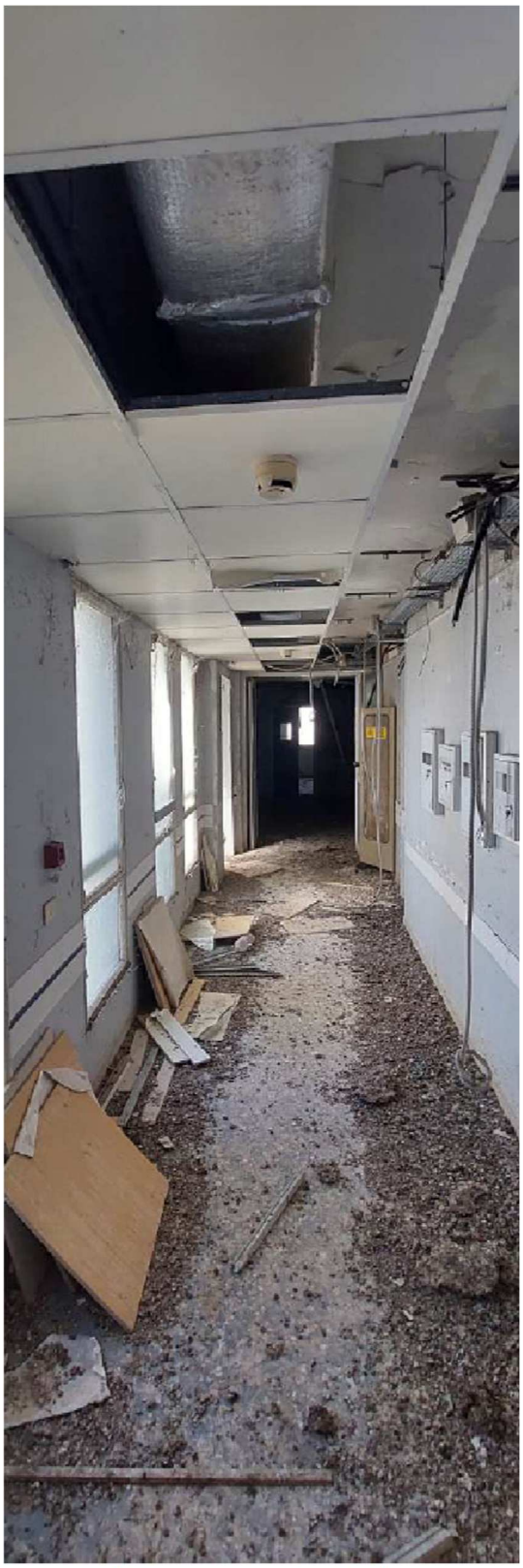
Piano terzo



Camera DH



Zona filtro piano terzo



Collegamento tra i due blocchi



Piano terzo



Terrazza al piano terzo



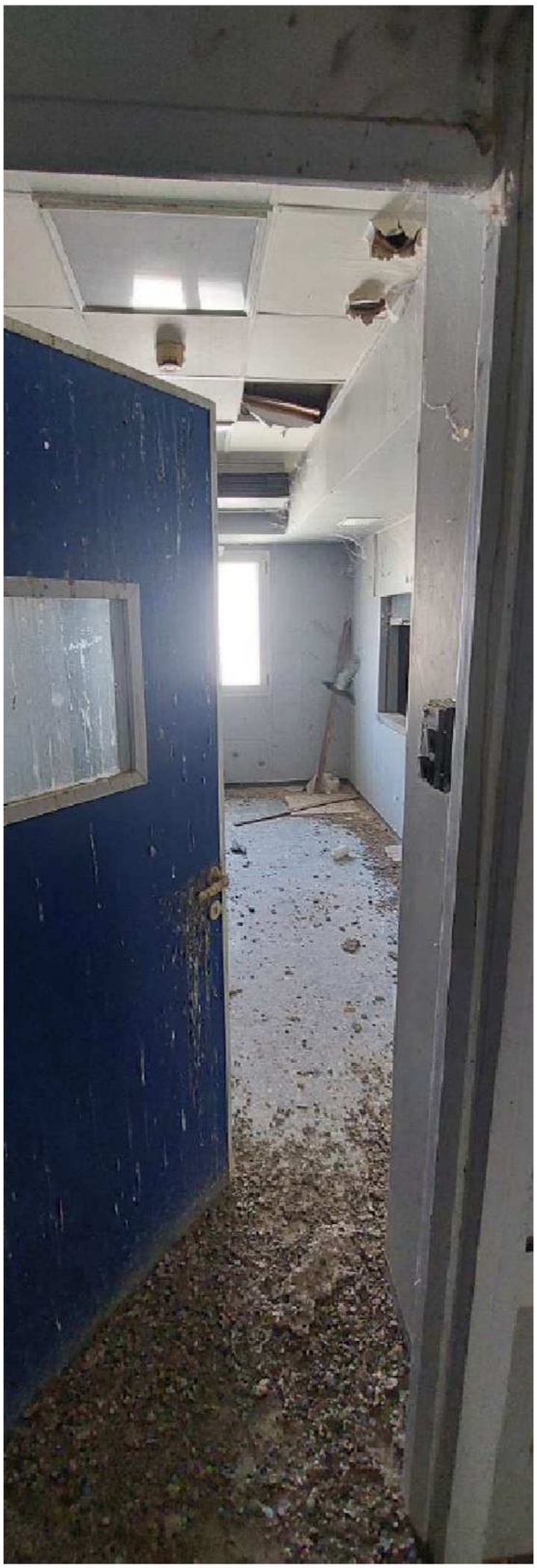
Piano Terzo



Piano Terzo



Piano Terzo



Piano Terzo



Piano terzo



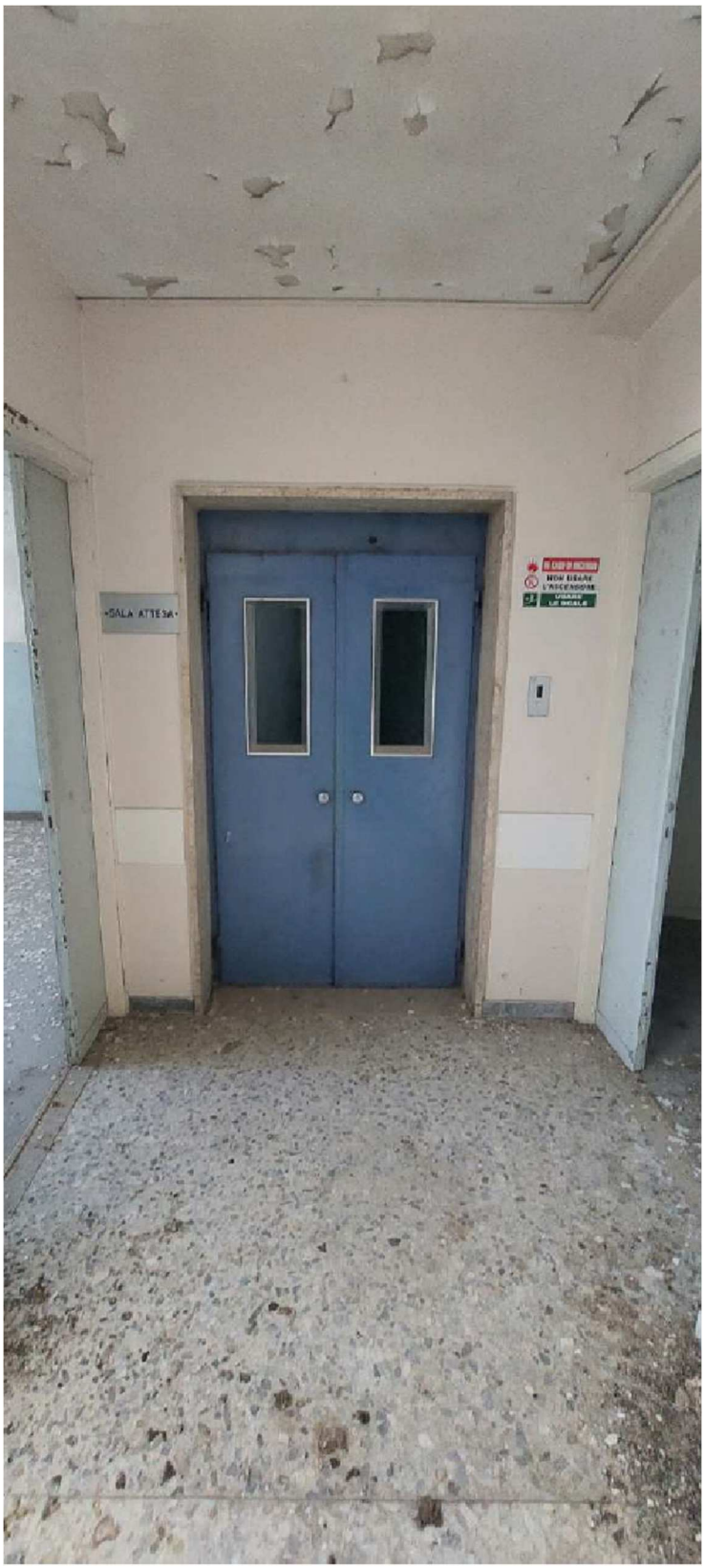
Camera con terrazza al piano terzo



Camera al piano terzo



Blocco operatorio al piano terzo



Piano Quarto



Soggiorno con terrazza al piano quarto



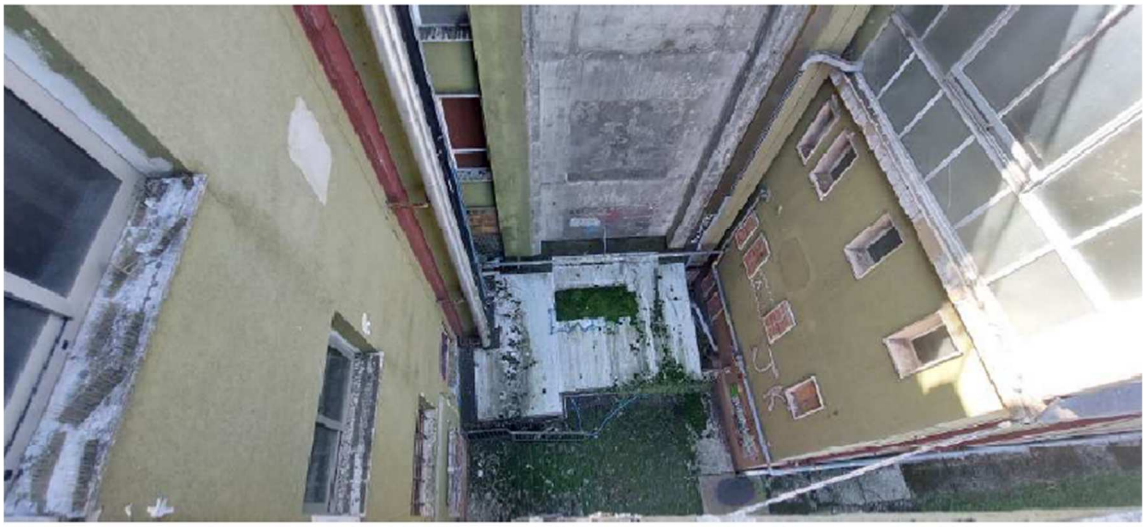
Soggiorno con terrazza al piano quarto



Terrazza al piano quarto



Vista dal piano quarto



Vista dalla terrazza del piano quarto



Camera al piano quarto



Cucina al piano quarto



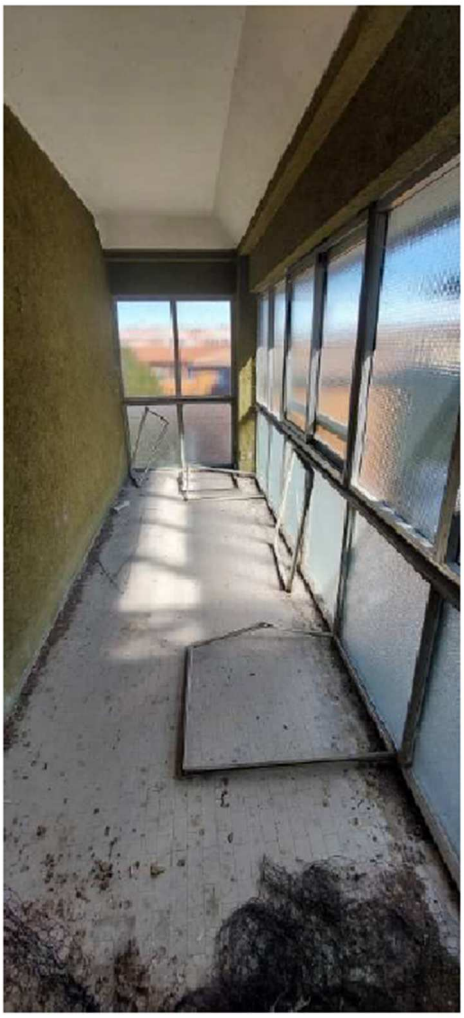
Camera al piano quarto



Collegamento dei due blocchi al piano quarto



Collegamento dei due blocchi al piano quarto





Vista delle due terrazze al piano quarto



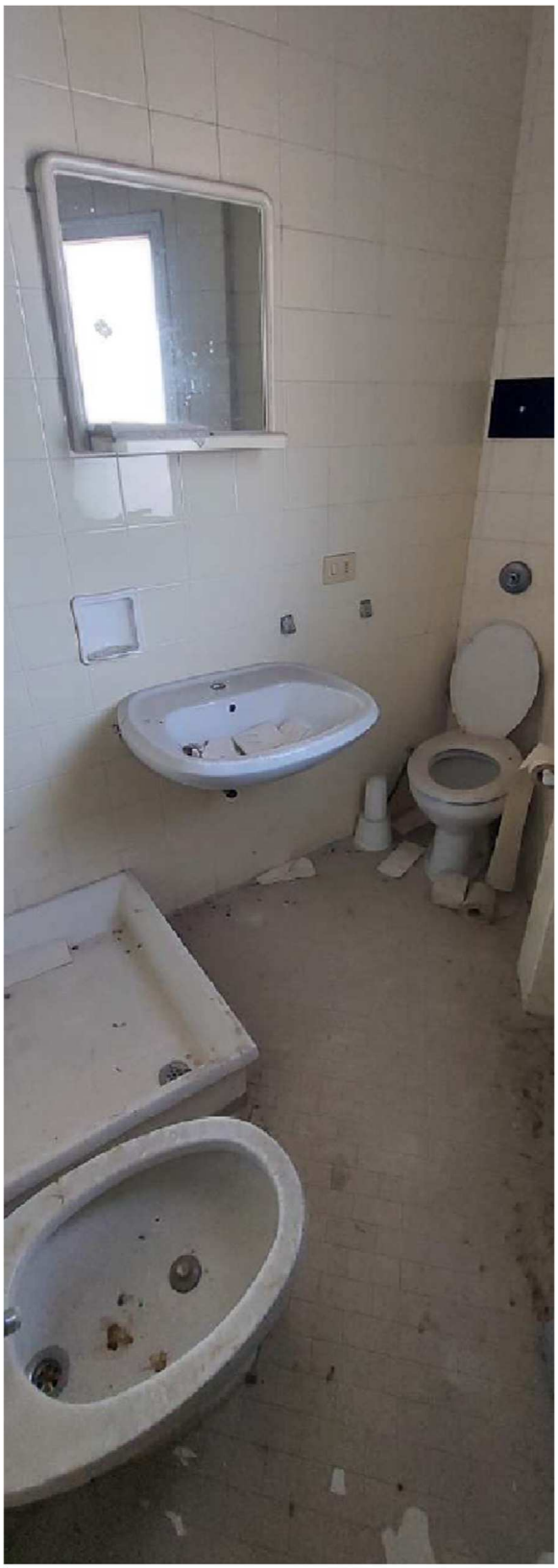
Piano quarto, disimpegno camere



Camera al quarto piano



Camera al quarto piano



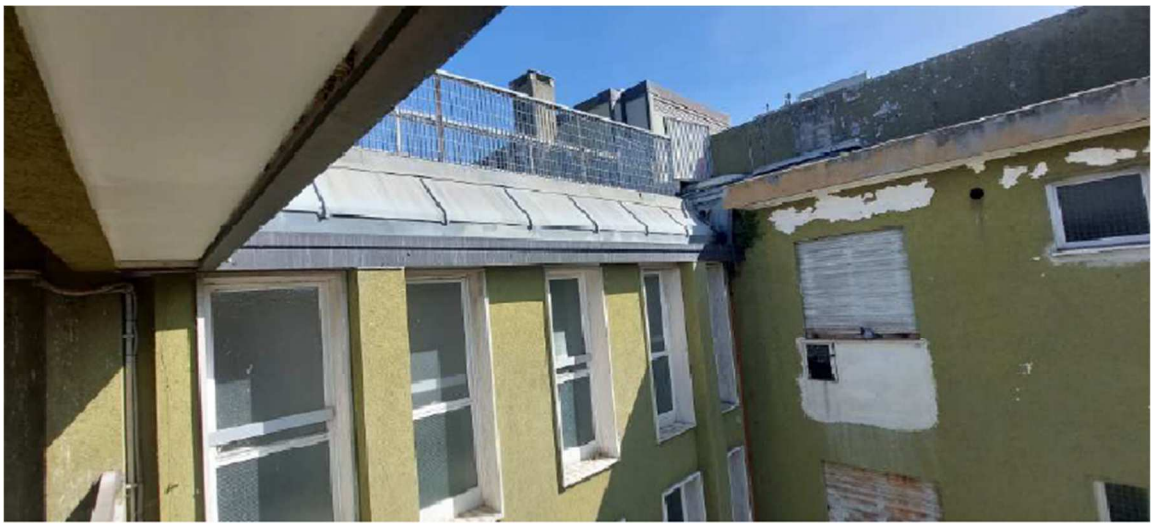
Servizio igienico al quarto piano



Camera al quarto piano



Camera al quarto piano



Copertura edificio



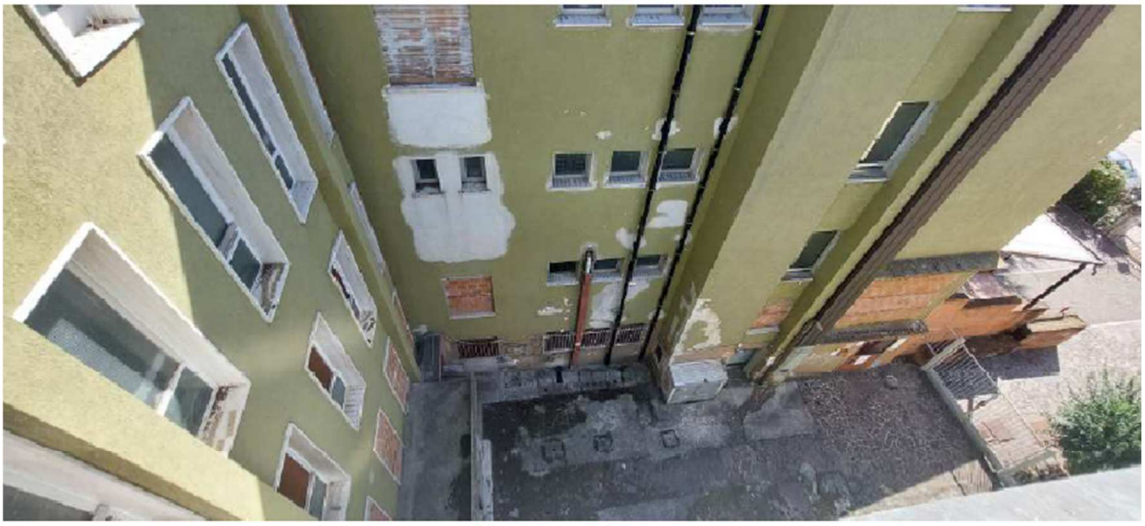
Copertura edificio



Locale macchina ascensore al piano quinto



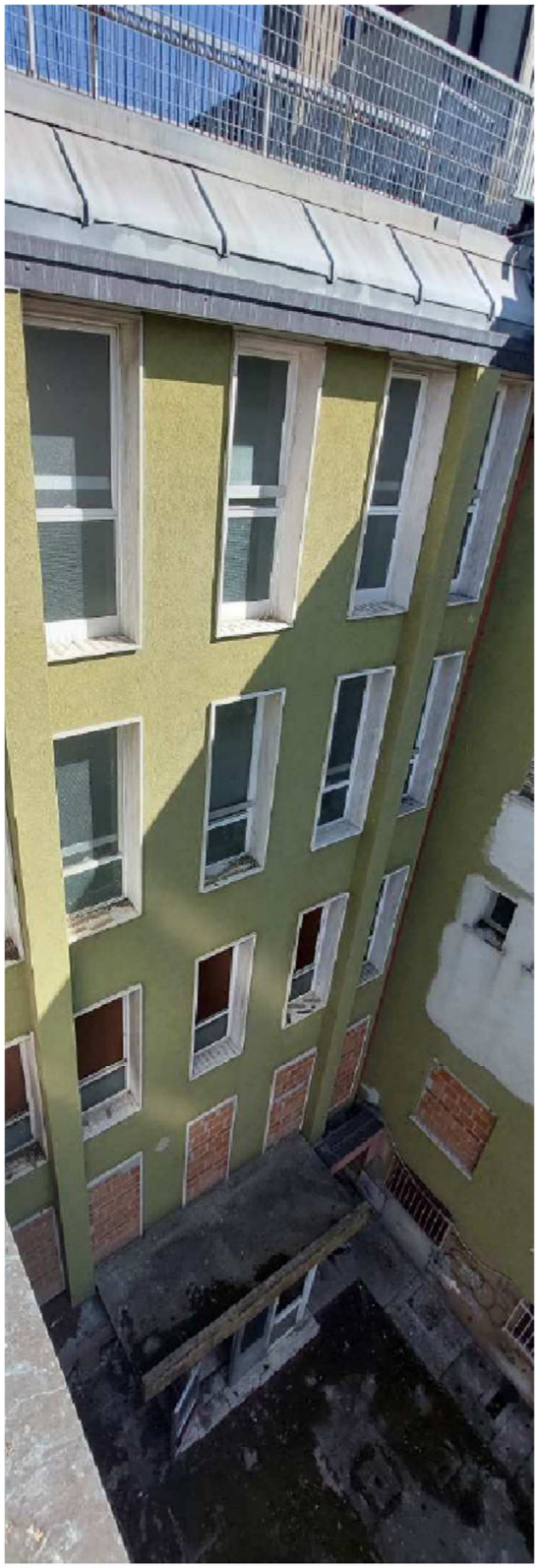
Vista dell'edificio dal quarto piano



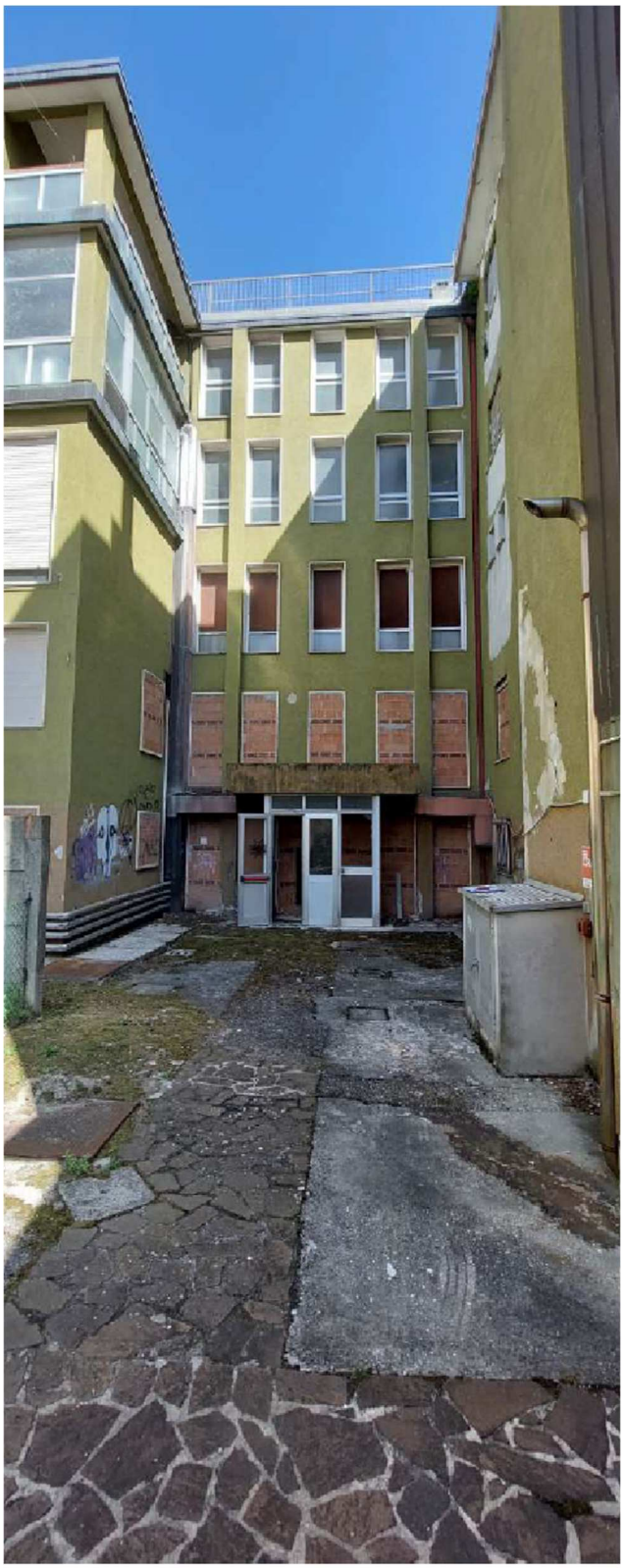
Vista dell'edificio dal quarto piano



Vista dell'edificio confinante dal quarto piano



el blocco corridoi di collegamento ai due edifici



Blocco corridoi



Pompa di calore in copertura



Terrazza con vista dei locali tecnici (vano ascensore e centrale termica)



Terrazza di copertura



Serbatoio interrato - gasolio



Serbatoi interrati (olio combustibile e gasolio)



Serbatoio interrato