

EDIFICIO IN RIVIERA SAN NICOLÒ 36a, LIDO DI VENEZIA



L'edificio si trova in Riviera San Nicolò 36a, al Lido di Venezia, a poca distanza dall'attracco del ferry boat di linea. Risulta particolarmente interessante l'ubicazione, con vista sulla città storica e prospiciente al complesso monumentale del Forte di Sant'Andrea.



L'immobile è servito da infrastrutture pubbliche e servizi.

L'edificio risulta composto da un fabbricato sviluppato a pianta pressoché rettangolare in elevazione a due piani fuori terra, più sottotetto parzialmente abitabile. E' asservito al fabbricato uno spazio scoperto pertinenziale, con accesso carraio da Riviera San Nicolò.

L'edificio risulta edificato nel 1895, tuttavia non risulta sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs. 42/2004 così come accertato nella seduta della Commissione Regionale MIBAC del 14/09/2018. Inoltre, nel

tempo, l'edificio è stato oggetto di vari interventi edilizi che ne hanno alterato conformazione e volumetria.

L'edificio presenta struttura portante in muratura ordinaria, orizzontamenti in parte lignei ed in parte in latero-cemento e la copertura, a falde, con orditura lignea e manto in coppi.

L'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione, è da rivedere la perfetta funzionalità degli impianti tecnologici e la rispondenza degli stessi alle attuali norme vigenti in materia. Gli infissi, sia interni che esterni, abbisognano di manutenzione.



L'unità immobiliare risulta censita come segue:

- | |
|---|
| Comune di Venezia – Catasto Fabbricati - Foglio 22, Particella 69 sub. 3, 4 e 5 e part. 133 sub 1 |
| - <u>69 Sub 4</u> : Zona censuaria 4, Categoria B/4, Classe U, Sup. catastale 272 mq, Rendita € 1.667,12; |
| - <u>69sub 5 + 133 sub 1</u> : Zona cens. 4, Cat. A/3, Classe 2, Sup. catastale 168 mq, Rendita € 818,07; |
| - <u>69 sub 3</u> : bene comune non censibile: scoperto, ingresso e vano scale comuni ai suddetti subb.. |



Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) riporta gli usi possibili ed i vincoli:

Nella Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido, nella tavola B1, Zone Territoriali Omogenee, il mappale 69 è individuato come ZTO "B1, novecentesca non di pregio" (articolo 49 delle norme tecniche di attuazione).

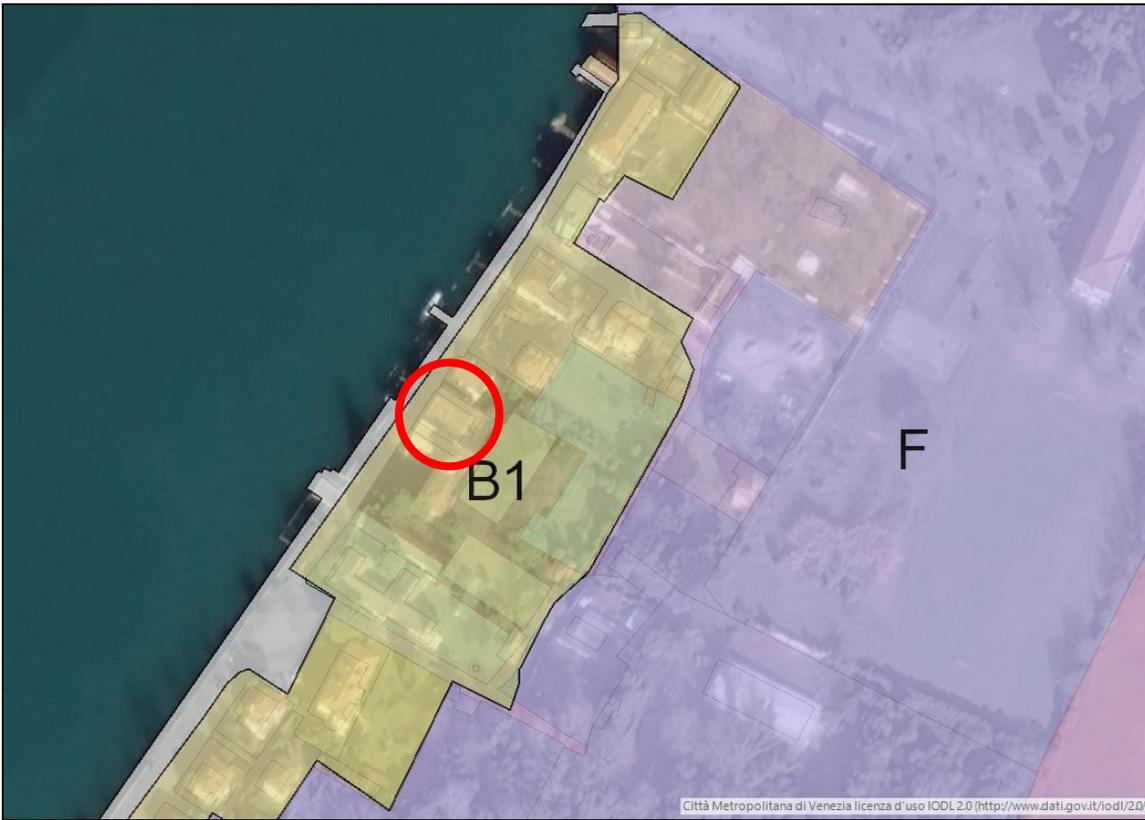
Nella tavola B3, Destinazioni d'uso, il mappale 69 è individuato come residenza "Edifici residenziali e pertinenze".

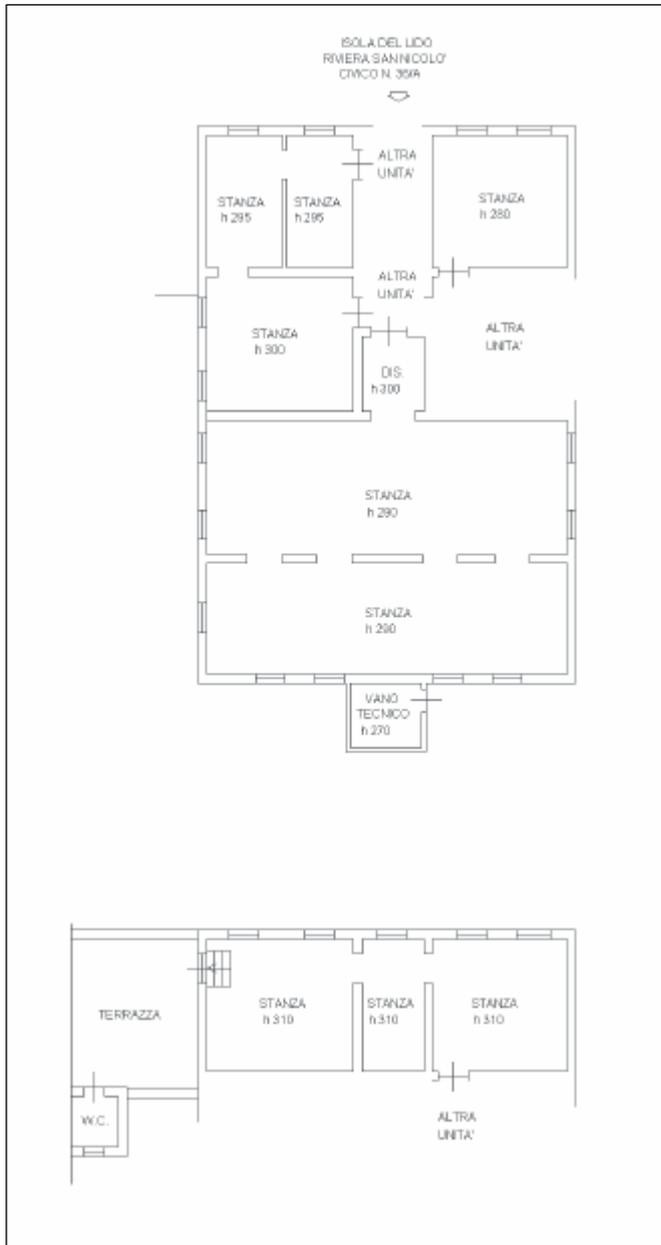
Nella tavola B4, Trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio, il mappale 69(parte) è individuato come "O, unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria" (scheda 7 e articolo 32 delle norme tecniche di attuazione).

Il mappale 69(altra parte) è individuato come "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" (scheda 23 e articolo 42 delle norme tecniche di attuazione).

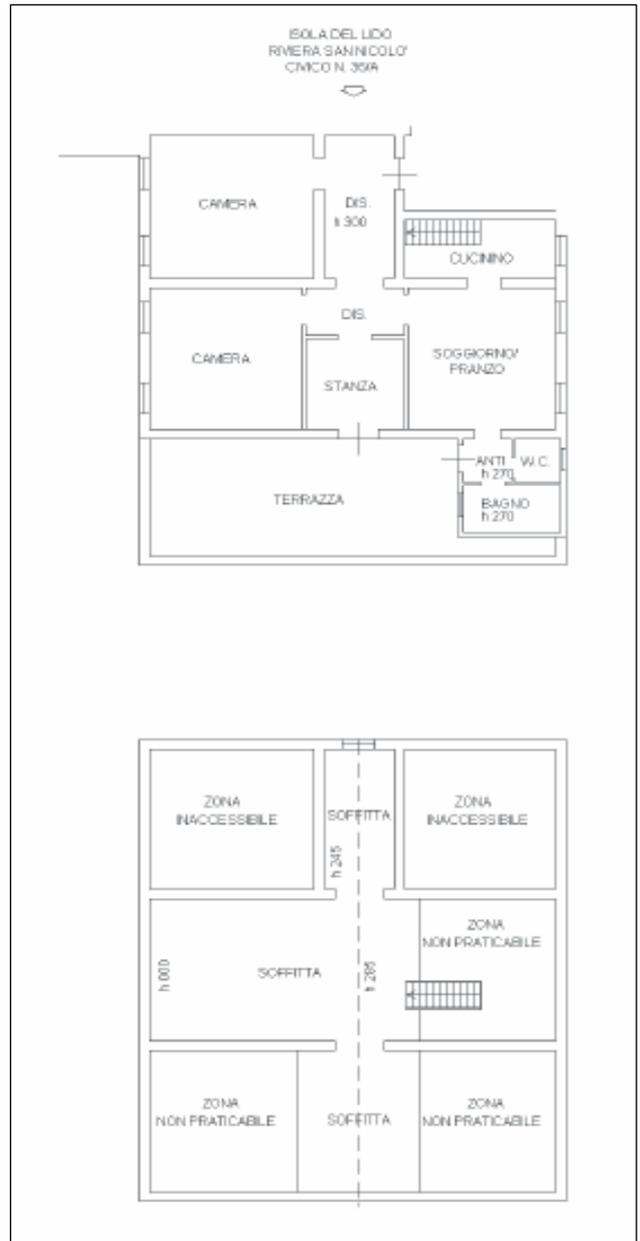
Nella Variante parziale al PRG ai sensi dell'articolo 50 delle L.R. n° 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della L.R. n° 12/1999, nel comma aggiunto all'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione, si prescrive: "Per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza al 31/12/1998, è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n°12/1999".

Dagli elaborati della VPRG per l'Isola di Lido (geoPortale Comune di Venezia):





Piano Terra e Piano Primo



Piano Primo e Piano Secondo