

# Veneto – Venezia Mestre

## LOTTO STAZIONE

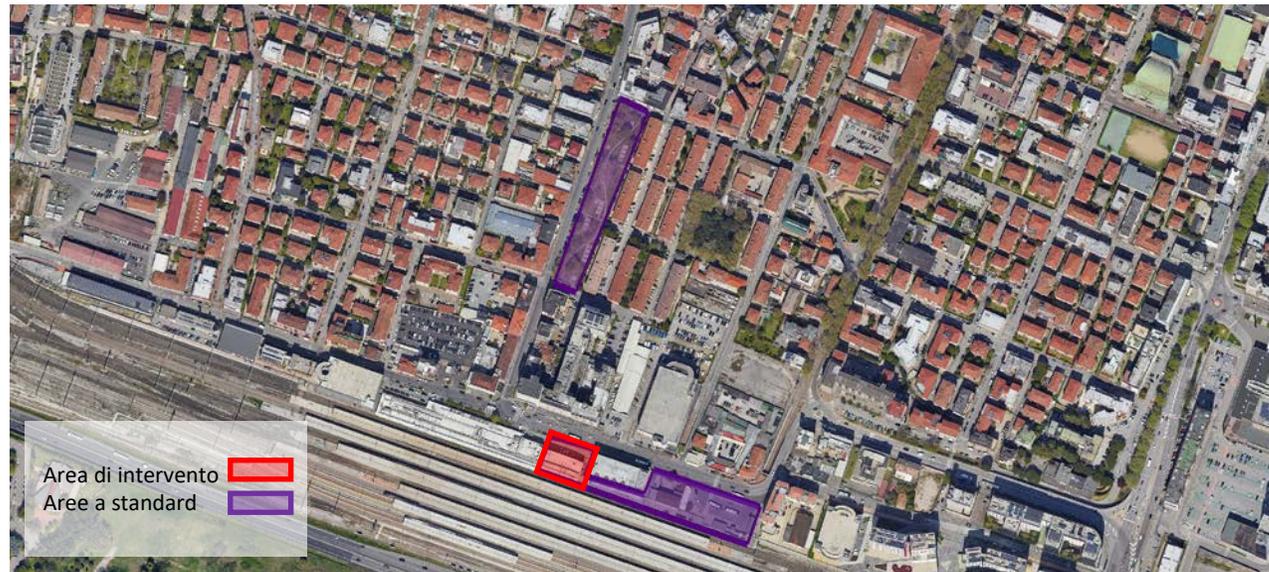


# Indice

Inquadramento territoriale  
Vincoli/Dati urbanistici/Impegni  
Book fotografico stato attuale  
Sviluppo e Vendita



# LOTTO STAZIONE – Inquadramento territoriale



**LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO**  
 Viale Stazione, 30171 Venezia (VE)

**STATO ATTUALE**  
 Area occupata

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA		
• <b>Autostrade</b>	A57 (Tangenziale di Mestre)	3 km
• <b>Stazione</b>	Venezia Santa Lucia	9 km
• <b>Aeroporti</b>	Venezia «Marco Polo»	10 km



# LOTTO STAZIONE – Dati Urbanistici/Vincoli/Impegni

## Vincoli

### INDAGINI AMBIENTALI

Da verificare

### VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

Non necessaria

### VERIFICA D.P.R. 753/1980

SI totale

### SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

Da verificare

## Dati urbanistici

### Accordo di Programma

Con Accordo di Programma ratificato nel 2019 tra Comune, FS, RFI ed FSSU sono stati approvati i diritti edificatori per la realizzazione di 14.000 mq di slp.

Gli obiettivi dell' AdP sono:

- Ricucitura Urbana
- Integrazione Mobilità e Città
- Riqualificazione della Stazione di Venezia Mestre

Sono in corso le attività di cessione anticipata delle aree a standard al Comune di Venezia da destinare a piazzale bus e verde (Piazzale Favretti e giardini di viale Piave)

### Mix funzionale e Destinazione d'uso

Superficie edificabile massima: 14.000 mq. a destinazione Ricettivo, Direzionale e Commerciale.

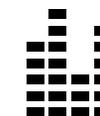
Sarà possibile realizzare un edificio a torre (25/30 piani), mediante presentazione di un permesso a costruire, caratterizzato da nuove destinazioni ricettive, commerciali e terziarie (14.000 mq di SLP) per un'altezza massima di 100 metri.



**Superficie territoriale**  
7.500 mq

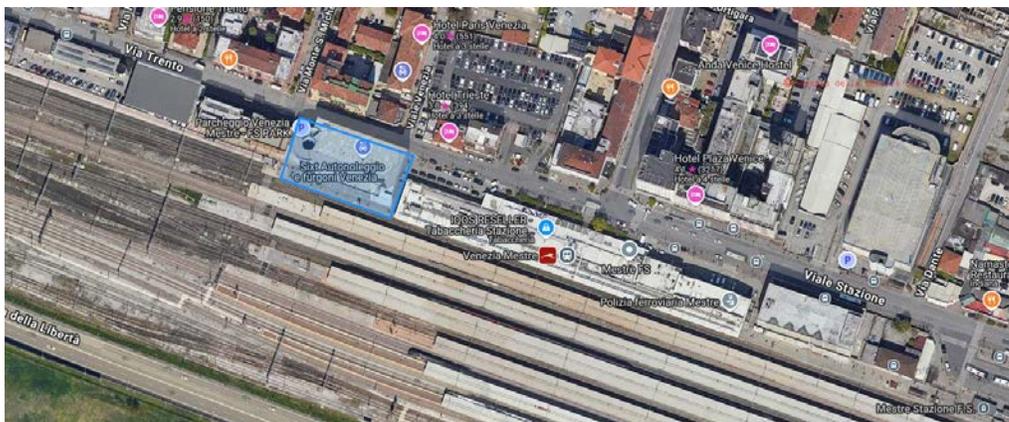


**Diritti Edificatori**  
14.000 mq



**Destinazione d'uso**  
Mix Funzionale

## FS Park attuale in prossimità della Stazione FS



# LOTTO STAZIONE – Book fotografico stato attuale



## PUNTI DI FORZA

- ✓ Diritti edificatori acquisiti con Accordo di Programma tra Comune, FS, RFI, FSSU del 15.07.2019
- ✓ Miglioramento qualità urbana e sociale del contesto di stazione.
- ✓ Progetto di rigenerazione urbana integrato con Nuovo FV di Venezia Mestre, piastra di collegamento Mestre-Marghera e sviluppo comparti già avviati (Cà Marcello, via Ulloa);
- ✓ Area ben collegata al nucleo storico di Venezia.



# LOTTO STAZIONE – Sviluppo e Vendita

## TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 Cessione aree standard al Comune e selezione operatore
- 2 Coordinamento per deroga DPR 753/80
- 3 Delocalizzazione funzioni ferroviarie



## PROCEDURA DI VENDITA

- 1 Invito a manifestare interesse
- 2 Procedura di selezione
- 3 Aggiudicazione e vendita

