

## **Ospedale Civile in Mirano (VE), via Luigi Mariutto**

### **Generalità**

Il complesso in oggetto è destinato ad Ospedale e comprende parte degli edifici costituenti l'area ospedaliera dell'Ospedale Civile del comune di Mirano. La restante parte dei fabbricati, interconnessa a quelli in oggetto, risulta intestata all'ULSS.13 (ora ULSS.3 Serenissima).

È ubicato all'estremo Nord del centro storico del capoluogo del comune di Mirano (VE), in provincia di Venezia, a confine con l'area comprendente gli immobili strumentali di proprietà dell'Ente, costituenti la Residenza per Anziani "Luigi Mariutto".

Per la precisione ha accesso da via Luigi Mariutto all'incrocio con via Miranese, identificato come "vecchio" accesso del distretto sanitario. Via Miranese è il principale collegamento urbano tra il comune di Mirano e quello di Venezia.

Il complesso è costituito da 7 edifici principali destinati a padiglioni ospedalieri, una chiesa ed un'officina oltre a locali tecnici e spazi esterni adibiti a strade, camminamenti e giardino con alberi ad alto fusto.

È facilmente raggiungibile sia da viabilità urbana che, attraverso questa, dalla vicina autostrada «A4-Torino/Trieste», in corrispondenza del nuovo tratto "Passante" (a circa 4km), oltre che dal vecchio tracciato della stessa, «A57-tangenziale di Mestre» (a circa 6km).

La zona è tipica dei centri cittadini con prevalente destinazione residenziale in compresenza di attività commerciali, uffici e servizi pubblici e privati, ristoranti, bar e studi professionali.

È ben servita da trasporti pubblici di superficie, da infrastrutture cittadine e collegata ai principali impianti di distribuzione a rete.

### **Individuazione Catastale**

Dall'esame della documentazione reperita e dalle notizie fornite, il complesso risulta così censito al Catasto del comune di Mirano (VE):

#### **Catasto terreni**

Lotto 1:	foglio 22 – mappale 508	350 m2 ente urbano
Lotto 2:	foglio 22 – mappale 513	300 m2 ente urbano
Lotto 3:	foglio 22 – mappale 509	600 m2 ente urbano

#### **Catasto fabbricati**

Lotto 1:	Foglio 22 – mappale 508 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1	2118 m <sup>3</sup>	- RC: 5.141,12€
Lotto 2:	Foglio 22 – mappale 513 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1	3075 m <sup>3</sup>	- RC: 4.599,82€
Lotto 3:	Foglio 22 – mappale 509 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1	5680 m <sup>3</sup>	- RC: 13.787,33€

### **Situazione Urbanistica**

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel comune di Mirano (VPRG DGR n° 2180 del 16.07.2004 e VPRG del Centro Storico DGR n° 1151 del 18.04.2003) tutta l'area del complesso ricade in

- «Z.T.O. Centro Storico con destinazioni "34 - Ospedale" ed "aree per attrezzature di interesse comune, civiche, sociali, culturali e religiose"»

inoltre i vari edifici rientrano nelle seguenti categorie di intervento:

- ristrutturazione con vincolo (mapp.508-509-510-511parte-512parte-513)

gli spazi scoperti dell'intera area infine sono individuati con categorie di intervento:

- parco e giardino da tutelare (parte)
- aree da tutelare o recuperare (parte)
- aree da riqualificare (parte)
- alberature isolate e filari da tutelare

L'attuazione della zona è assoggettata rispettivamente agli articoli n° 15-17-18-19-20 (per gli edifici), 34-36-37-41 (per gli spazi scoperti) delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Centro Storico, cui si rimanda per maggiori dettagli.

In dettaglio.

### **Descrizione della Proprietà**

L'intero complesso è stato edificato per la maggior parte tra fine '800 e prima metà del '900 con successivi interventi di ampliamento e ristrutturazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso sufficiente/discreto, buono per i reparti di più recente costruzione o ristrutturazione,.

### **Padiglioni Ospedale (fgl.22 - mapp.508-509-510-511-512-513-518)**

Sviluppo: 2 piani fuori terra più soffitta (in parte)

- struttura portante e tamponamenti in muratura su fondazioni a costipamento e platea di calcestruzzo;
- copertura a pioventi di coppi su carpenteria di legno e laterizio, controsoffitto di cannicciato intonacato; parte a terrazza piana impermeabilizzata;
- solai interpiano di laterizio armato;
- scale e vani ascensore di c.a., rivestimento di marmo e graniglia;
- divisori di laterizio tinteggiato, pareti mobili di alluminio/vetro;
- pavimenti alla palladiana, in graniglie di cemento, linoleum e piastrelle di gres ceramico, tavolato in soffitta;
- finestre di legno/vetro singolo, alluminio/vetrocamera, inferriate ai piani terra; avvolgibili ed oscuri di legno e PVC; porte di legno/laminato/vetro e porte tagliafuoco;
- controsoffitti a doghe di alluminio o quadrotti di inerte su telaio metallico;
- servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario.

### **Conformità Catastale**

Gli elaborati planimetrici dei fabbricati di cui ai mappali 509-510-513-515-518 non risultano depositati presso il Catasto di Venezia.

Per questi si è fatto riferimento alla documentazione messa a disposizione dall'Ente.

Ciò premesso, al sopralluogo non sono state rilevate difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate (settore Territorio) o fornite.

Mentre, per quanto alla rappresentazione del complesso in estratto di mappa catastale, resta da verificare la reale consistenza dell'area pertinenziale e dei sedimi dei fabbricati, si riscontra infatti una non corrispondenza con lo stato di fatto.

# Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

## riferimenti

consistenza fondiaria totale occupata (m²)	21.740	Mirano (VE), via L. Mariutto
* Mirano (VE), foglio 22, mappali 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518	22.210	sedimi di proprietà

## riepilogo consistenza e destinazione

Descrizione	CF (m²) (1)	S.rif m² (2)	S.Cop. (m²) (3)	S.Sv. (m²) (4)
-------------	----------------	-----------------	--------------------	-------------------

### Dirigenza medica (mapp.508)

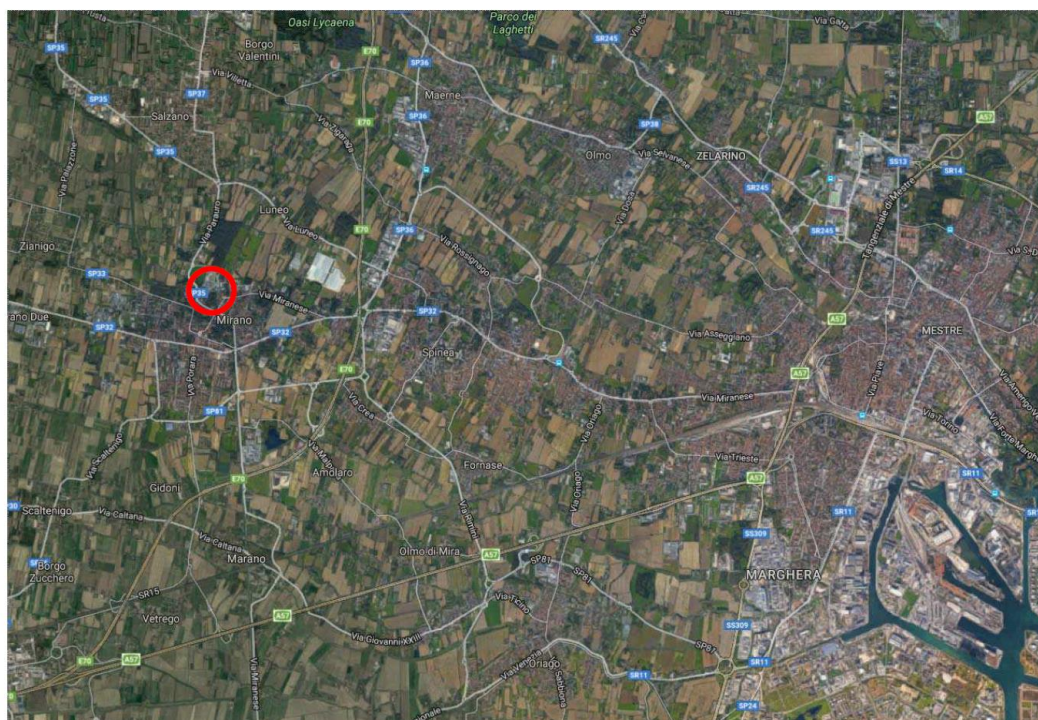
* piano terra: uffici		355	355	355
* 1° piano: uffici		355	0	355
* sottotetto: archivio		190	0	190
sub-totale	0		355	900

### Area tecnica/mensa (mapp.509)

* interrato: archivio		80	0	80
* piano terra: uffici/mensa		620	620	620
* 1° piano: uffici		500	0	500
* 1° piano ammezzato: uffici		60	0	60
sub-totale	0		620	1.260

### Oculistica (mapp.513)

* piano terra: ambulatori/servizi		320	320	320
* 1° piano: ambulatori/servizi		320	0	320
sub-totale	0		320	640

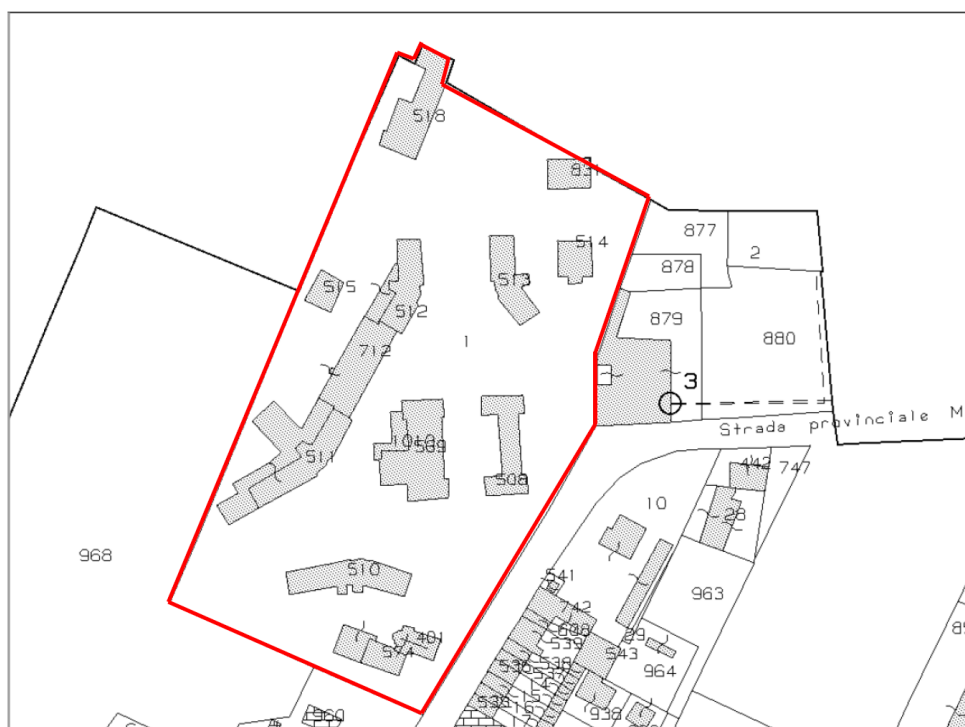


Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: inquadramento generale (fuori scala - google maps)





Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su foto aerea (fuori scala - google maps)



Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)