PROGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia





Relazione Tecnico Illustrativa - rev01

Arch. Arch.

PREMESSA

La presente documentazione viene predisposta al fine di acquisire autorizzazione ai sensi dell'art.21 d.lgs. 42/2004 per l'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali dell'attuale proprietà. Il progetto ha tenuto conto delle indicazioni e suggerimenti ricevuti dal competente funzionario della Sopraintendenza in occasione degli incontri propedeutici alla stesura della proposta definitiva. L'intervento è comunque subordinato all'ottenimento di idonei titoli edilizi urbanistici nel rispetto delle vigenti norme di pianificazione del Comune di Venezia.

La società : i., proprietaria dell'area e dei fabbricati oggetto del presente documento, intende portare avanti un progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione, il tutto secondo le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici.

La proprietà fu originariamente trasferita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, alla Fondo Immobiliare Pubblico – FIP, con Decreto del 23.12.2004 - "I° Decreto trasferimento", il tutto all'interno di una generale operazione di dismissione di immobili dichiarati dal Governo di non più interesse pubblico.

Il progetto intende riconvertire a fini residenziali l'intera area e gli ex magazzini e spazi di servizio, originariamente in uso al "Regio Magistrato alle Acque", attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione ed ampliamento, sfruttando gli indici di edificabilità residui dell'area, che permetterà la riqualificazione di un'area abbandonata da decenni.

Nel dettaglio la relazione si compone di:

• 1. Analisi dello stato di fatto

- 1.1 Individuazione proprietà area d'intervento
- 1.2 Consistenza e descrizione dell'area d'intervento
- 1.3 Situazione urbanistica

• 2. Proposta d'intervento

- 2.1 Parametri urbanistici di riferimento
- 2.2 Progetto d'intervento
- 2.3 Opere di interesse pubblico

3. Elaborati Grafici

1. Analisi dello Stato di Fatto

1.1 Individuazione e proprietà area d'intervento

L'area ed i fabbricati oggetto della presente progettazione sono collocati nella parte settentrionale dell'isola ‡ del Lido, in località S. Nicolò, al termine della viabilità di Riviera S. Nicolò, con accesso principale dal civico 55; l'area è accessibile anche posteriormente da via dei Sanmicheli (strada bianca).





Catastalmente la proprietà è individuata come segue:

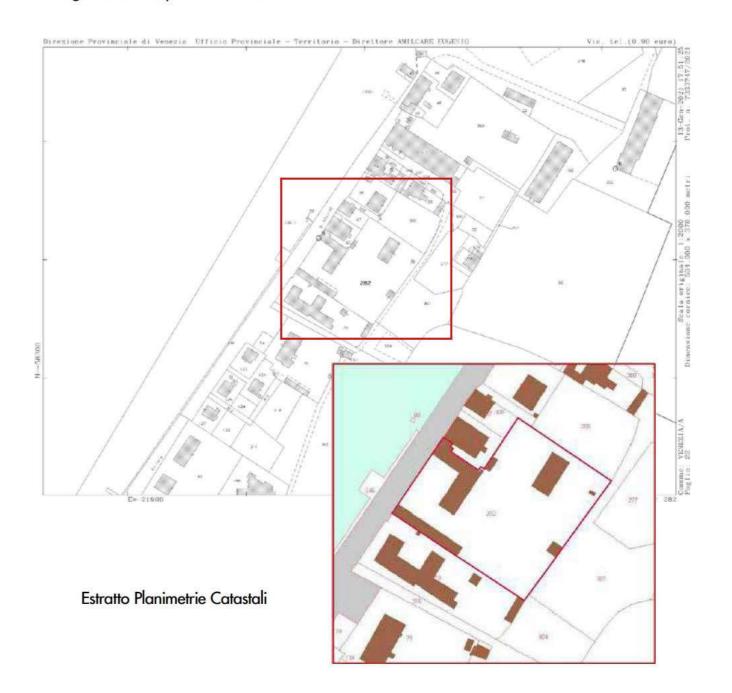
Catasto Fabbricati, Foglio n. 22 - Comune di Venezia (cod. L736Q):

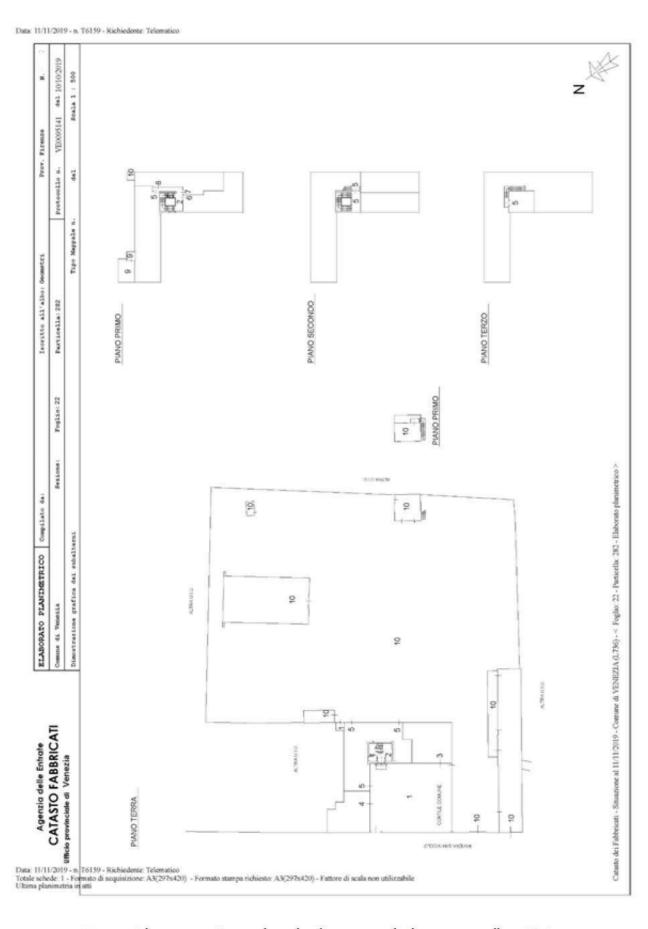
- Part. 282 sub 3 (categoria A/2) Abitazioni di tipo civile
- Part. 282 sub 4 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 5 (categoria B/4) Uffici pubblici
- Part. 282 sub 6 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 9 (categoria C/2) Magazzini e locali di deposito
- Part. 282 sub 10 (categoria B/4)
- Part. 282 sub 1 (categoria: BENE A COMUNE NON CENSIBILE) corte esterna
- Part. 282 sub 2 (categoria: BENE A COMUNE NON CENSIBILE) vano scale (porz.)
- Part. 282 sub 8 (categoria A/2) attualmente proprietà Demanio dello Stato
- Part. 282 sub 7 (categoria A/2) attualmente proprietà Demanio dello Stato

Si segnalano altre proprietà confinanti e limitrofe:

- part.73, sub 1 (categoria B/4) e sub 2 (categoria A/4) demanio dello Stato sede di Roma;
- part.92 (categoria B/1) demanio dello Stato (ramo Guerra);
- part. C (categoria E/5) demanio dello Stato (ramo Guerra);
- part. 304 (prato 1) Comune di Venezia;
- part.307 (prato 1) Comune di Venezia;
- part.310 (prato 1) Comune di Venezia.

Seguono estratti planimetrici catastali;





Estratto Planimetrie Catastali, individuazione subalterni particella n.282

1.2 Consistenza e descrizione dell'area d'intervento

L'area sulla quale insistono i fabbricati (part. 282 del foglio 22) ha una superficie di circa 5.100 mq. All'interno della stessa trovano collocazione n. 4 fabbricati ed alcuni manufatti secondari (ad uso Deposito). L'area, pressoché abbandonata e non manutenuta da oltre quindici anni, si presenta totalmente invasa dalla vegetazione, e tutti i fabbricati si presentano in mediocre stato di conservazione.

I fabbricati erano stati edificati quali magazzini e spazi di servizio del Genio Civile di Venezia (uso Governativo) "Regia Magistratura delle Acque" ed accatastati modernamente nel 1954 dopo le modifiche e gli ampliamenti eseguiti tra gli anni '30 e '40 del Novecento.



Foto aerea dell'area

Di seguito una schematizzazione grafica e una tabella descrittiva dei dati dimensionali dello stato attuale.



Individuazione singoli fabbricati

Descrizione	Sup.Totale (lorda) Sup. Territoriale	Sup. Coperta	Piani	H. Max	H. lorda	Vol. totale
U.M.	mq.	mq.	N°	m.	m.	mc.
Intero Lotto	5090	0 00-9005				
Edificio A	787	375	4	15,10	13,80	2.815
PT	375	8 8			3,60	1.350
P1	350				3,60	1.260
P2	31				3,60	112
P3	31				3,00	93
Edificio B	215	231		5,45	4,50	968
Edificio C	65	38	2	6,00	6,00	195
PT	38				3,00	114
P1	27				3,00	81
Edificio D	205	205	1	4,80	4,00	820
Edificio E	21	21	1	2,35	2,00	42
Edificio F	6	6	1	1,60	1,5	9
TOTALI	1299	876		15,10		4.848

Estratto Planimetrie Catastali, individuazione subalterni particella n.282

Nel dettaglio si riporta una sintetica descrizione e documentazione fotografica dei singoli fabbricati:

• A - Fabbricato principale (Par.282 sub. 3,4,5,6,7,8 e 9) – Attuale destinazione mista residenza e uffici pubblici. L'edificio si sviluppa in due corpi che distribuiti dal vano scala formano una pianta ad "L".

I due corpi si compongono di 2 piani fuori terra, leggermente rialzati, e hanno un'altezza in gronda di circa 9,5 m. dal piano stradale; il "torrino", che ospita ai primi tre livelli la scala a comune, si compone di 4 piani fuori terra con un'altezza massima in gronda di poco superiore ai 15 mt. Le facciate esterne sono caratterizzate da intonaci alla civile di color giallo ocra con aperture regolari caratterizzate da davanzali e cornici in pietra d'Istria; sempre in pietra d'Istria è il cornicione di coronamento del parapetto della terrazza, della copertura piana e inclinata. Nel complesso il fabbricato presenta un disegno semplice ispirato ad uno stile proto-razionalista tipico degli anni '30 del Novecento. Lo stato di conservazione risulta mediocre.



Prospetto posteriore - foto di repertorio (2004)



Prospetto posteriore - foto stato attuale





Prospetto principale Riviera S.Nicolò - Foto Stato Attuale

• **B** - Fabbricato originariamente utilizzato per la rimessa natanti e poi convertito ad archivio e magazzino (Par.282 sub. 10) – L'edificio si sviluppa parallelamente al confine sud del lotto su un unico piano fuori terra coperto da tetto a capanna. Sulla facciata interna prospiciente il giardino è posta un'ampia tettoia. L'altezza in gronda, vista la diversa pendenza del terreno, va da 4,50m a circa 4,20m. Internamente l'altezza massima degli ambienti, al colmo, varia da 5,15m a 5,45m circa. Le finiture sono del tutto assimilabili a quelle dell'edificio principale già descritto nel punto precedente. Lo stato di conservazione risulta mediocre.



Prospetto sul giardino - Foto Stato Attuale



Prospetto principale Riviera S.Nicolò - Foto Repertorio (2004)

• **C** - Fabbricato originariamente utilizzato a rimessa (piano terra) e probabilmente ad abitazione del custode (piano primo), servito da scala esterna, è stato convertito successivamente ad archivio e magazzino (Par.282 sub. 10) – L'edificio si sviluppa su pianta quadrangolare a due piani fuori terra nel corpo principale, coperto con tetto a padiglione. È presente un ampliamento ad un piano e falda inclinata posto sul lato est al confine di Via dei Sanmicheli. L'altezza in gronda del corpo principale è di circa 6,00 m. mentre l'annesso ha altezza variabile da 2,50m a 2,20m circa. L'edificio di più recente realizzazione, probabilmente edificato negli anni '60, si caratterizza per facciate dalle aperture simmetriche e paramenti in mattoni a faccia vista. Lo stato di conservazione risulta mediocre.



Prospetto verso il giardino - Foto Stato Attuale



Prospetto verso il giardino - Foto Repertorio (2004)

• **D** - Fabbricato realizzato con strutture metalliche e pannellature in legno, lamiera e materiale plastico, fu realizzato per contenere materiali cartacei d'archivio; successivamente è stato destinato ad ospitare materiali ed arredi vari. (Par.282 sub. 10) – L'edifico si sviluppa con pianta rettangolare coperta a capanna, uno solo piano fuori terra. L'altezza in gronda è di circa 3,60 m. mentre al colmo raggiunge i 4,80 m. Lo stato di conservazione è mediocre ed il fabbricato risulta inaccessibile e ricoperto di vegetazione infestante.



Foto di Repertorio (2004)



Esterni - Foto Stato Attuale



Interni - Foto Stato Attuale

• **E** - Fabbricato di modestissima fattura realizzato con struttura in tavolati di legno grezzi destinato a magazzino e rimessa attrezzi. Ha forma rettangolare e copertura a falda unica, con altezza variabile da 2,35 m a 1,90 m circa e si trova in stato di pessima conservazione.



Foto Stato Attuale

• **F** - Fabbricato di ridotte dimensioni in muratura, probabilmente utilizzato per ricovero attrezzi agricoli e riparo per animali da cortile. A pianta rettangolare e copertura a falda unica, con altezza variabile da 1,60m a 1,40m circa., risulta in mediocre stato di conservazione.



Foto Stato Attuale

• **Spazi Esterni** – Attualmente gli spazi esterni risultano di difficile lettura nella loro originale conformazione. Da una foto aerea del 2007 è possibile osservare l'esistenza di un piccolo giardino formale di pertinenza del fabbricato principale caratterizzato da una piccola vasca circolare, da siepi e arbusti a disegno geometrico. Sul retro del fabbricato in origine erano collocati due campi da tennis al servizio del personale

demaniale ed una zona destinata ad orto sul limite di Via dei Sanmicheli.

Attualmente il lotto presenta alcuni alberi ad alto fusto (Carpino Bianco, Cedro del Libano e Pino) oltre a varie zone ricoperte da arbusti e alberi infestanti di varia natura; il tutto appare frutto di una casuale composizione derivante da estemporanee piantumazioni eseguite dal personale a servizio dell'area.

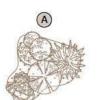


Foto Aerea - Google Earth (2007)

Rilievo del Verde

A - Vegetazione spontanea

Ligustrum Lucidum, Quercus Ilex, Ailanthus Altissimo, Robinia Pseudoacacia, Hedera Helix, Clemantis Vitalba, Alberi da frutto, Laurus nobilis



B - Il cedro del Libano

Cedrus Libani



C - Pino

Pinus Pinea



D - Carpino

Carpinus betulus



E - Pitosforo

Pittosporum



F - Tuia

Thuja



G - Fico

Ficus Carica



1.3 Situazione Urbanistica

Protocollo Comune di Venezia c_I736 PG/2024/0588292 del 29/11/2024

Urbanisticamente l'area d'intervento è collocata in un "Ambito di urbanizzazione consolidata" ¹ ai sensi del vigente PAT – Piano Assetto del territorio. Nello specifico gli strumenti urbanistici di dettaglio con valenza di PI – Piano degli Interventi sono quelli contenuti nella Variante al PRG - Per l'isola del Lido, approvata il \$23/06/2000.

Per quanto stabilito dal VPRG per l'isola del Lido, la proprietà risulta oggi ricadente nella zona di "urbanizzazione gi consolidata" di tipo <u>"B1 Novecentesca non di pregio"</u> (Tavola B1.1: Zone Territoriali Omogenee), regolamentata dalle norme tecniche di attuazione NTA del VPRG per l'isola del Lido all'art. 49.



Estratto Tavola B.1.1 Zone Territoriali Omogenee (Zona d'intervento evidenziata in rosso)

Nello specifico esaminando i singoli edifici dal PI- VPRG isola del Lido alla tavola B3.1"destinazioni d'uso" risulta che:

- la costruzione principale (part. 282 sub da 1 a 8) è individuata come "G Residenza" edificio residenziale e pertinenze e regolato dall'art. 46 delle NTA (colore marrone chiaro)
- sempre a destinazione residenziale il piccolo fabbricato posto al margine est dell'area (porzione della part.282 sub10). (colore marrone chiaro)

- il fabbricato di forma allungata a sud del lotto (porzione della part. 282 sub 10) è individuato come "B- area di interesse comune" e regolata dall'art 53 delle NTA (colore verde). Tali zone sono destinate dallo strumento urbanistico a centri civici, uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive, attrezzature religiose e mercati rionali.
- l'attuale struttura prefabbricata, utilizzata ad archivio, così come un'altra area delle medesime dimensioni poste a sud e sul retro del fabbricato principale (porzione della part. 282 sub 10), sono entrambe individuate come "C- aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport", regolamentate dall'art. 54 delle NTA (colore verde chiaro). In queste zone è consentita la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed attività connesse.
- infine una porzione di terreno nella zona nord est del lotto è individuata come parte della zona "N Parco territoriale" e regolata dall'art. 63 delle NTA (colore celeste). In particolare, è ricompresa nel Parco di S. Niccolò e per tale zona lo strumento urbanistico prevede la definizione di un Piano Ambientale. La nostra area è individuata come zona di "Urbanizzazione controllata", ed in tali zone è prevista la realizzazione di manufatti e strutture di servizio al parco (percorsi ed aree attrezzati, bagni, punti ristoro ecc.). Sul limite est di proprietà, lungo via dei Sanmicheli, esiste una sovrapposizione parziale (probabilmente approssimazione grafica del programma) tra zona B1 e Zona a Gestione particolare di pregio ambientale 5.3. Piano ambientale S. Nicolò ambito E.



Estratto Tavola B.3.1 Destinazioni d'uso (perimetrata in rosso zona d'intervento)

¹ Si veda La Tav. 5 Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (nota: Tavola introdotta con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)

constatare come alcune destinazioni, previste oltre 20 anni fa risultino ormai superate o frutto di errata zonizzazione. In dettaglio si è preliminarmente potuto verificare: l'errata perimetrazione della "N - Parco territoriale", impropriamente estesa all'interno del nostro lotto; la superata destinazione "C- aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport"; anche la destinazione "B- area di interesse comune", a seguito della 🕇 sdemanializzazione dell'immobile, appare nei fatti superata. Gli Uffici Comunali approfondiranno l'iter normativo per dare formalizzazione a tali superate previsioni urbanistiche, anche alla luce di quanto previsto dalla Legge Regionale 11/2004². La legge richiamata infatti prevede che il piano degli Interventi (PI) abbia validità di 5 anni³. Decadute le previsioni di piano, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applicherebbe l'articolo 33⁴.

A seguito dei primi incontri con L' Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Venezia si è potutto

VINCOLI

Si segnala che con valutazione della Competente Soprintendenza gli edifici presenti sul lotto sono stati dichiarati PRIVI D'INTERESSE culturale ai sensi del D.las. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali" (si allega nota MIBACT n.0004113 del 06/03/2014.

L'area è altresì sottoposta ai seguenti Vincoli:

- MIBAC -Beni Paesaggistici Notevole interesse pubblico art. 157 D.Lgs42/2004 (rif. D.M. LLPP n.9 /1990, G.U. Ufficiale n. 44 del 22/2/1990)
- 2. ENAC limite realizzazione Impianti Eolici
- 3. ENAC discariche e fonti attrattive fauna selvatica
- 4. ENAC limite realizzazione ostacoli alla navigazione aerea

- [c...] 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.
- ³ II PAT di Venezia è stato pubblicato sul BUR n. 15 del 31 ottobre 2014 e dopo 15 giorni dalla pubblicazione, in data 15 novembre 2014, è divenuto efficace e ha validità a tempo indeterminato. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità PRG-PAT"), diventa il Piano degli Interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004). Per l'isola del Lido il PI è rappresentato dalla "Variante al PRG Per l'isola del Lido" Approvata il 23.06.2000. Quindi ad oggi risultano trascorsi oltre venti anni dalla adozione della Variate-PRG e circa otto anni dalla trasformazione in PI della richiamata Variante-PRG. Si veda anche allegato estratti sentenze e normativa nazionale.
- ⁴ Art. 33 Aree non pianificate.
- 1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.
- 2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

- 5. MIBAC -Area a rischio archeologico art. 157 D.Lgs42/2004 (rif. D.M. come al punto 1)
- 6. Vincolo SISMICO DGR 244/2021
- 7. MIBAC vincolo 300 m. fascia costiera (Rif. Art. 142 comma1, lettera a del D.lgs. 42/2004 dal limite della W42/2004. si veda nota Direzione regionale per i BCPV, prot. 21802 del 27/11/12)

Tabella di sintesi dati urbanistici e vincol

Zona territorio omogeneo (art. 49 NTA)	B1 Novecentesca non di pregio (art. 49 NTA)
Destinazione d'uso	residenza (A); residenze collettive (A2); strutture ricettive (E);
(art. 46 NTAI)	attrezzature collettive (F); "attività direzionali" (C); "servizi alle persone" (D, (art. 46 NTA PI)
	(NOTA: ai sensi della L. L.R. 14/2017) le destinazioni "vincolati di usc
	pubblico" risulterebbero decadute e l'area è semplicemente assoggettato
	alla normativa generale di cui all zona B1. e sono consentiti i soli intervent
	di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.)
Vincoli Preordinati	- MIBAC -Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico art. 157
Vincoli Preorainati	D.Las42/2004
	- ENAC - limite realizzazione Impianti Eolici
	- ENAC - ilinite realizzazione impianti Edilci - ENAC - discariche e fonti attrattive fauna selvatica
	- ENAC - discuricite e joria attrattive juana servatica - ENAC - limite realizzazione ostacoli alla navigazione aerea
	- MIBAC - Area a rischio archeologico - art, 157 D.Las42/2004
	- Wincolo SISMICO DGR 244/2021
	- MIBAC – vincolo 300 m. fascia costiera (Rif. Art. 142 D.Lqs42/2004)
	(NOTA: i fabbricati sono stati dichiarati dal MIBAC di NON Interesse
	culturale)
	- Nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza in
Interventi ammissibili	edificato
(art.49)	- Ampliamento
	- Ampliamento - Soppralzo
D	100000000000000000000000000000000000000
Parametri edilizi di riferimento	
(art.49)	- H.max (altezza massima) = 10,5 m.
	- Ds (distanza strade) = m. 3
	- Dc (distanza confine) =m.5
	Nel caso di demolizione e ricostruzione: Sc e H non superiori a quelle
	preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuovo
	costruzione.

- 3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.
- Art. 34 Vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
- 1. I vincoli preordinati all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.
- 2. Il piano degli interventi (PI) quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal piano medesimo, ne stabilisce i criteri e le modalità per provvedervi nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari.
- 3. Il comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della perequazione di cui all'articolo 35, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.
- 4. Qualora il comune reiteri il vincolo decaduto ai sensi del comma 1, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37.
- In alternativa se per la modifica della destinazione d'uso se sia necessario prevedere una variante allo strumento urbanistico contestuale eventualmente alla presentazione di P.A. o equivalente di sviluppo dell'area. Necessario acquisire informazioni certe su tempi e procedure. La proposta potrebbe contenere anche parziale cessione di aree al Comune o la realizzazione di interventi al margine del lotto a carattere pubblico (es. sistemazione dell'attuale viabilità in terra battuta).

Estratto Art. 18 L.R. 11/2004 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

2. Proposta d'Intervento

Il progetto intende riconvertire a fini residenziali l'intera area e gli ex magazzini e spazi di servizio originariamente in uso al "Regio Magistrato alle Acque", attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione ed ampliamento sfruttando gli indici di edificabilità residui dell'area.

L'intervento appare eseguibile perfezionata la procedura di Adeguamento/Variante semplificata degli strumenti di urbanistici, o altro endo procedimento da definire con gli Uffici del Comune di Venezia, che formalizzi le correzioni di errori di zonizzazione ed adegui le superate destinazioni a: "aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport "e "aree di interesse comune". Si potrà poi procedere alla presentazione e ottenimento di P.D.C., viste anche le recenti innovazioni normative riguardanti art.3, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s. m. introdotte dalla Legge n.120 11 settembre 2020 e successivamente confermate dalla n.34 del 27 aprile 2022.

2.1 Parametri Urbanistici di riferimento Stato Attuale e di Progetto

Sulla base dei dati dimensionali dell'area oggetto d'intervento si ricavano i seguenti dati ed indici edificatori e parametri urbanistici, che vengono presi a riferimento per la progettazione dell'area.

Valutata la superficie territoriale dell'area di circa 5.090 mq. la capacità edificatoria massima risulta pari a circa 2.070 mq. di Superficie Totale Lorda; segue tabella sintetica dei parametri.

	Calcolo Capacità Edificatoria dell'area (art.49 delle	e NTA)	
INDICE	DESCRIZIONE		U.M.
ST	Superficie Territoriale	5.090,00	mq
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	0,70	mq/mq
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	2,10	mc/mq
Hmax	Altezza massima *	10,50	m
Ds	Distanza dalla strada	3,00	m
Dc	Distanza dal confine	5,00	m
Df	Distanza tra fabbricati	5,00	m
IC	Indice Capitario	150,00	mc/ab.
P= 1mq/10 mc.	dotazione minima di parcheggi (almeno 1 per U.I.)	0,10	mq/mc
Ct	Indice Copertura territoriale (SC/ST)	21.5	
V=(ST*IF)	Volume massimo edificabile (lordo)	10.689,00	mc
AE= Vmax/IC	Abitanti equivalenti (arrotondati)	71,00	n.
Sds=AE*30mq	Superficie dotazione servizi	2.130,00	mq
SF=ST-Sds	Superficie Fondiaria	2.960,00	mq
ST=(SF*UF)	Superficie Massima edificabile (lorda)	2.072,00	mq

^{*}Nel caso di demolizione e ricostruzione: Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualcosa superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione. **Hmax esistente = 15,10m.**

Il progetto prevede la demolizione/svuotamento dei fabbricati esistenti dichiarati di non interesse culturale dalla competente Soprintendenza. Nell'ampio lotto di terreno, sfruttando la capacità edificatoria esistente, saranno realizzate tre nuovi fabbricati con altezza massima di circa di 10,50m.

Ogni edificio si compone di sei unità immobiliari (metratura media lorda da 100 a 120 mq. oltre terrazze) sviluppate su tre piani fuori terra. I nuovi edifici, probabilmente con copertura verde piana, si inseriscono all'interno di un ampio giardino e saranno dotati di adeguati posti auto/rimessa bici; complessivamente si prevede la realizzazione di 18 unità residenziali.

Segue tabella sintetica di dati dimensionali di progetto ed elaborati grafici di massima. 1

Tabella aggiornata e corretta in occasione dell'invio integrazioni richieste con prot. N. 2023/345660 del 17/07/2023

Sup.Totale (lorda)	Sup. Coperta	Piani	H. Max	H. lorda	Vol. totale
•	mq.	N°	m.	m.	mc.
5090	,				
687	290	3	9,50*	8,95	2.057
241				3,10	747
238				3,10	738
208				2,75	572
687	290	3	9,50*	8,95	2.057
241				3,10	747
238				3,10	738
208				2,75	572
687	290	3	9,50*	8,60	1.974
241				3,10	747
238				2,75	655
208				2,75	572
2.061,00	870,00		9,50*		6.087,40
CHE	U.M.	da normativa	di PROGETTT		
IA	MQ.	2.072,00	2.061,00	VERIF	ICATA
	% su ST		870,00	17,	09%
/ATO	% su ST		2.990,00	58,	74%
E	% su ST	2.072,00	3.750,00	73,	67%
	m.	10,50	9,50*	VERIF	ICATA
il	mq.	608,74	760,00	VERIF	ICATA
il	n.	20,00	26,00	VERIF	ICATA
	Sup. Territoriale mq. 5090 687 241 238 208 687 241 238 208 687 241 238 208 687 241 238 208 CHE	Sup. Territoriale Coperta mq. mq. 5090 290 241 238 208 687 290 241 238 208 687 290 241 238 290 241 238 208 208 870,00 870,00 CHE U.M. MQ. MA MQ. % su ST MATO % su ST m. MG mq. mq.	Sup. Territoriale Coperta Plant mq. mq. N° 5090 3 687 290 3 208 290 3 241 238 208 687 290 3 241 238 290 3 241 238 208 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 208 40 40 40 209 40 40 40 </td <td>Sup. Territoriale Coperta Plant H. Max mq. mq. N° m. 5090 3 9,50* 241 238 3 9,50* 208 290 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 208 4 4 4 4 238 208 2 9,50* 4<</td> <td>Sup. Territoriale Coperta Plant H. Max H. lorda mq. mq. N° m. m. 5090 3 9,50* 8,95 241 3,10 3,10 208 2,75 8,95 687 290 3 9,50* 8,95 241 3,10 3,10 2,75 687 290 3 9,50* 8,60 241 3,10 2,75 3,10 2,75 <</td>	Sup. Territoriale Coperta Plant H. Max mq. mq. N° m. 5090 3 9,50* 241 238 3 9,50* 208 290 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 241 238 3 9,50* 208 4 4 4 4 238 208 2 9,50* 4<	Sup. Territoriale Coperta Plant H. Max H. lorda mq. mq. N° m. m. 5090 3 9,50* 8,95 241 3,10 3,10 208 2,75 8,95 687 290 3 9,50* 8,95 241 3,10 3,10 2,75 687 290 3 9,50* 8,60 241 3,10 2,75 3,10 2,75 <

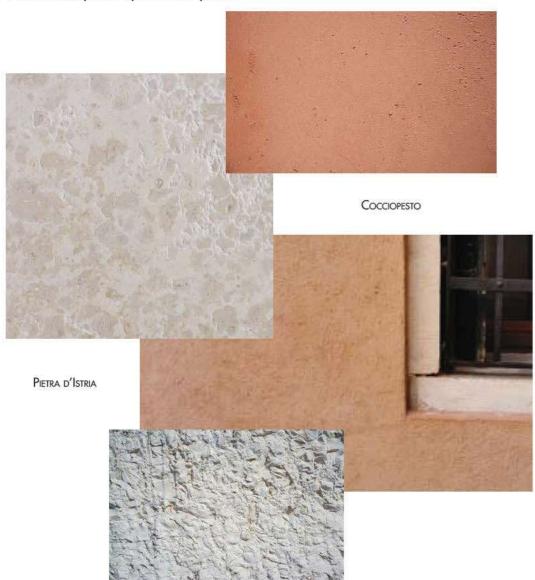
^{*}Le altane in sommità, completamente aperte e contenenti le scale di accesso in copertura, hanno un Hmax pari a 12,50m (inferiore all'Hmax preesistente di 15,10m) e non costituiscono SL e V

2.2 Progetto d'intervento

L'idea progettuale nasce da un'accurata analisi storica del contesto e della sua evoluzione (si rimanda a Relazione Storico Critica) al fine di recuperare l'intera area, ormai lasciata da decenni in stato di abbandono e degrado. L'area di intervento si colloca in una zona dell'isola che per la sua funzione militare è stata \$ sostanzialmente poco interessata da edificazioni e, come documentato nella relazione Storico Critica, l'area ha subito parziali modifiche alla fine del XIX sec. tramite la realizzazione di magazzini e spazi a servizio del imagistrato delle acque. Questi spazi nel 1935 furono ampliati e acquisirono l'attuale conformazione.

L'area ha inoltre mantenuto l'assetto viario acquisito negli anni '30 e da quel periodo non ha subito sostanziali trasformazioni.

Dal punto di vista formale la proposta ha inteso reinterpretare in chiave contemporanea alcuni degli elementi 💆 e dei materiali tipici della laguna. Si prevede l'utilizzo di elementi in pietra d'Istria ed intonaci con cromie tradizionali e finiture in pasta tipo coccio pesto. Protocollo Comune di Venezia c_I736 PG/2024/0588292



Anche per il disegno delle facciate e di alcuni elementi funzionali come infissi e parapetti sono stati reinterpretati in chiave più contemporanea i temi decorativi tipici delle facciate veneziane e dell'architettura eclettica del Lido (elementi quali bifore, trifore, parapetti sono spesso realizzati con motivi geometrici e floreali derivanti da influenze tardogotiche ricorrenti in numerose realizzazioni, soprattutto ville signorili di inizio '900, all'interno del quartiere).



Villa Romanelli

(1906)



Villa Teresa - Ex Cassa di Risparmio (1926)

Villa della Vigna Rossa dei Padri Armeni - ___ (1906)

I736 PG/2024/0588292

I nuovi edifici, rispettosi delle volumetrie e delle altezze dei fabbricati esistenti, nonché degli indici edificatori di area (zona B1), sono collocati nell'ampio giardino secondo uno schema ortogonale ai principali assi viari (Riviera San Nicolò e Via dei Sanmicheli) e ai fabbricati circostanti. È prevista la valorizzazione delle piante ad alto fusto esistenti autoctone (Carpino bianco) mentre le specie infestanti e invasive saranno eliminate e sostituite da specie tipiche del luogo.

 # Il semplice disegno dei vialetti e delle aiuole è ispirato alle composizioni fin de siècle e agli studi/modelli

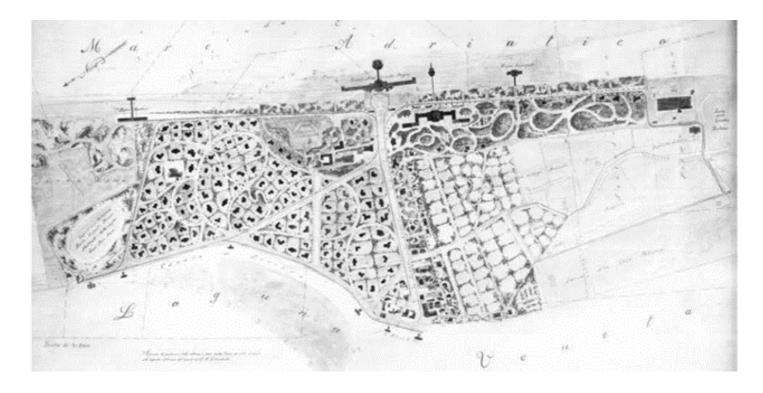
 # sviluppati agli inizi del Novecento (esempio Studio di lottizzazione sul modello della città giardino) e saranno di disposti in maniera organica, facilitando gli accessi ai fabbricati e massimizzando le aree a verde in modo da

Worth Expert I was not do not be a first from the control of the c

Venezia, Lido, c. 1897-1899. Planimetria di porzione dell'isola di Lido presso Venezia con grandi stabilimenti balneari. Riproduzione fotografica di Tomaso Filippi eseguita su commissione della Società dei Bagni del Lido (fondo fotografico T. Filippi, IRE Venezia, cat n. TFN 1008). La mappa è stata probabilmente prodotta dalla Società dei Bagni a scopo pubblicitario (la fotografia dell'elaborato serviva per la riproduzione su volantini o nella stampa). Si nota lo stato dei luoghi prima delle lottizzazioni.

mitigare il suo impatto all'interno dell'area (il progetto verrà reso quasi mimetico anche grazie all'eventuale utilizzo di tetti verdi). Per i vialetti si prevede l'utilizzo di calcestruzzo architettonico color terra battuta con fasce di delimitazione in pietra naturale e/o acciaio corten.

Lo stesso materiale sarà utilizzato per il disegno delle aiuole e degli elementi di arredo fissi. Il fronte filo strada, costituito dal muro di cinta con cancelli e ringhiere in ferro forgiato di pregevole fattura, verrà sostanzialmente mantenuto nel disegno originale. I due fabbricati agli estremi del muro di cinta lungo Riviera San Nicolò verranno mantenuti come quinte, svuotati internamente e destinati a spazi aperti accessori a servizio del complesso quali portici/tettoie per parcheggio biciclette, ingresso etc.



Venezia, Lido. Studio di lottizzazione sul modello della città giardino per i terreni a nord e per una striscia a sud del Gran viale. Elaborato databile al 1904 – 1905; riproduzione fotografica di Tommaso Filippi eseguita su commissione della Società dei Bagni del Lido (fondo fotografico T. Filippi, IRE Venezia, cat. n. TFN 1006). La planimetria è da interpretare come un progetto in grande scala: appare raffigurato un nuovo stabilimento bagni, l'ampliamento dell'Hôtel des Bains (realizzato nel 1905- 1906, in una forma diversa) e delle linee tranviarie mai eseguite, a nord del Gran Viale. Si nota la sagoma del forte di S. Maria Elisabetta (in alto a sinistra del Gran Viale) e una parte di quello di Quattro Fontane (nell'estremità destra dell'immagine).

2.3 Installazione fonti di energia rinnovabile

Il progetto di intervento prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici al fine di rispettare l'obbligo di utilizzo dell'energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici previsto dal D.lgs 8 Novembre 2021, n.199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.).

L'art. 26 comma 1 impone l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per tutti gli edifici oggetto di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, mentre l'Allegato III del sopracitato decreto ne disciplina il dimensionamento minimo. In particolare al punto 2 comma 1 si sottolinea che tali edifici "sono progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva."

Per l'intervento in oggetto la superficie di pannelli fotovoltaici necessaria a ricoprire tale fabbisogno è di circa 330mq.

Al fine di mitigare l'impatto dovuto all'installazione dei pannelli, si è deciso di installarli sui pergolati di copertura al parcheggio di nuova realizzazione nell'area di intervento. In questo modo i pannelli fotovoltaici funzionano anche come elemento di schermatura/ombreggiatura del parcheggio sottostante. Nella progettazione si è provveduto a sviluppare una soluzione discontinua in cui i pannelli sono intervallati con spazi a cielo libero e porzioni ricoperte a verde rampicante. Tale espediente, unitamente alla realizzazione degli stalli con blocchi in calcestruzzo grigliati, consente la completa permeabilità delle superfici degli stalli di parcheggio.

Tale soluzione risulta pienamente compatibile con quanto previsto dal documento rilasciato dal MiBAC -Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto intitolato "Fotovoltaico: prontuario per la valutazione del suo inserimento nel paesaggio e nei contesti architettonici" a cura di I. Baldescu / F. Barion del Luglio 2011.



Vista planimetrica dell'area di intervento con rappresentate le pergole fotovoltaiche (in alto a destra)



Vista del parcheggio dal cancello di ingresso su Via dei Sanmicheli



Vista di dettaglio delle schermature presenti sulle pergole fotovoltaiche



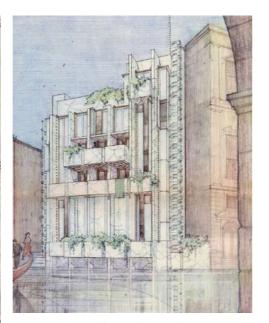
Vista di dettaglio che evidenzia la permeabilità delle strutture e delle superfici a parcheggio

ISPIRAZIONI E CONFRONTI



Ca' d'Oro - 1424 ca





Frank LLoyd Wright Masieri Memorial, 1955



Villa Quarti









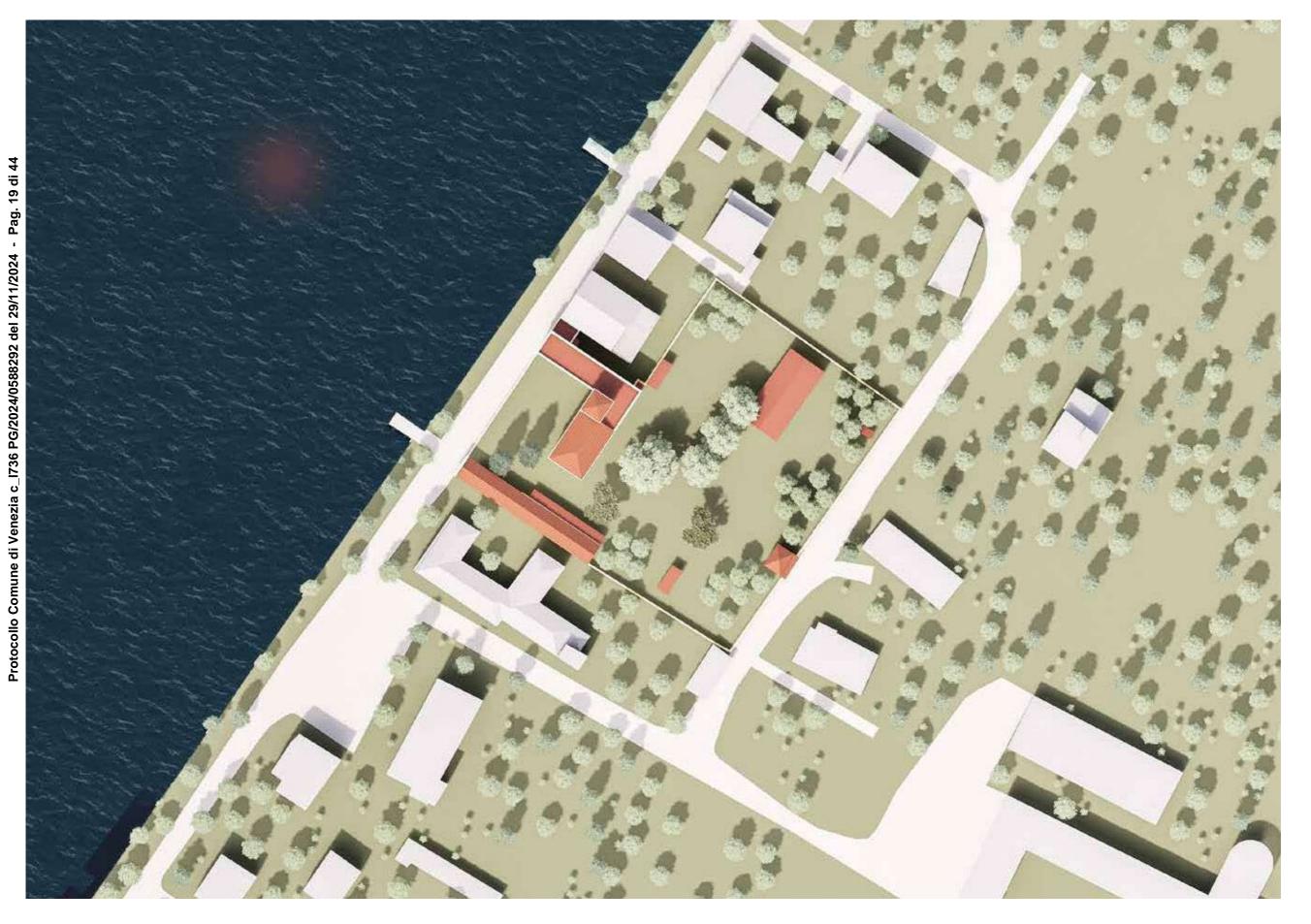


3. Elaborati Grafici

Di seguito si riporta una sintesi degli elaborati grafici di progetto rimandando alle tavole di dettaglio che descriveranno compiutamente stato attuale, stato di progetto e sovrapposto in pianta, prospetti e sezioni;

- Planimetrie
- Sezioni Ambientali
- Prospetti
- Viste Generali





PLANIVOLUMETRICO

STATO ATTUALE

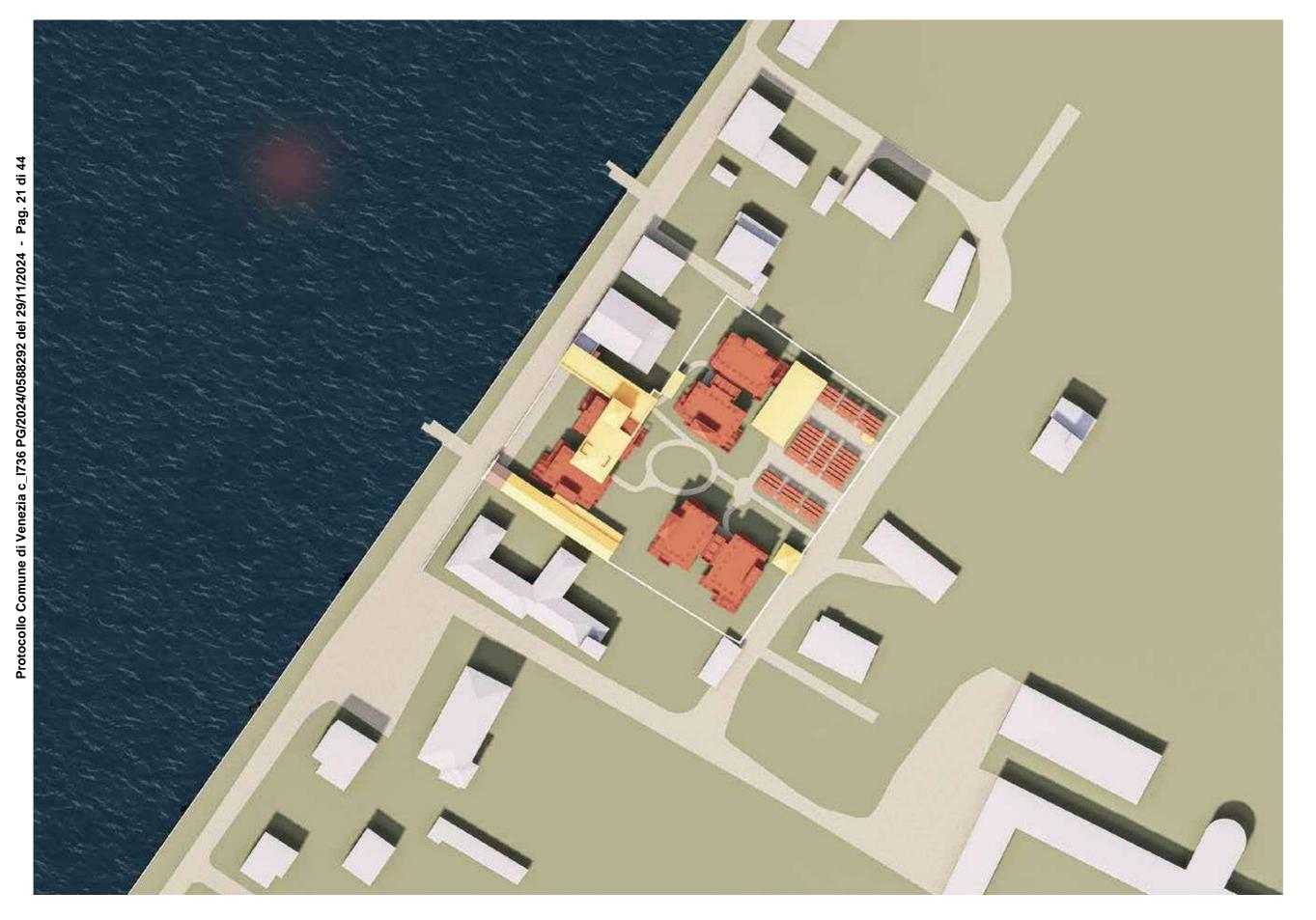




PLANIVOLUMETRICO

STATO DI PROGETTO

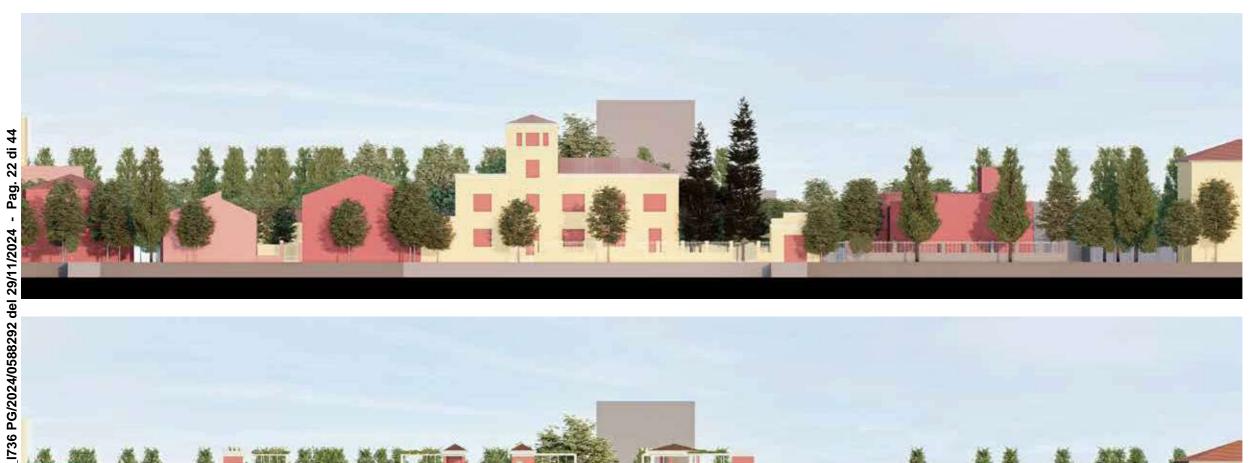




PLANIVOLUMETRICO

STATO SOVRAPPOSTO

SEZIONE AMBIENTALE - RIVIERA SAN NICOLÒ



STATO ATTUALE



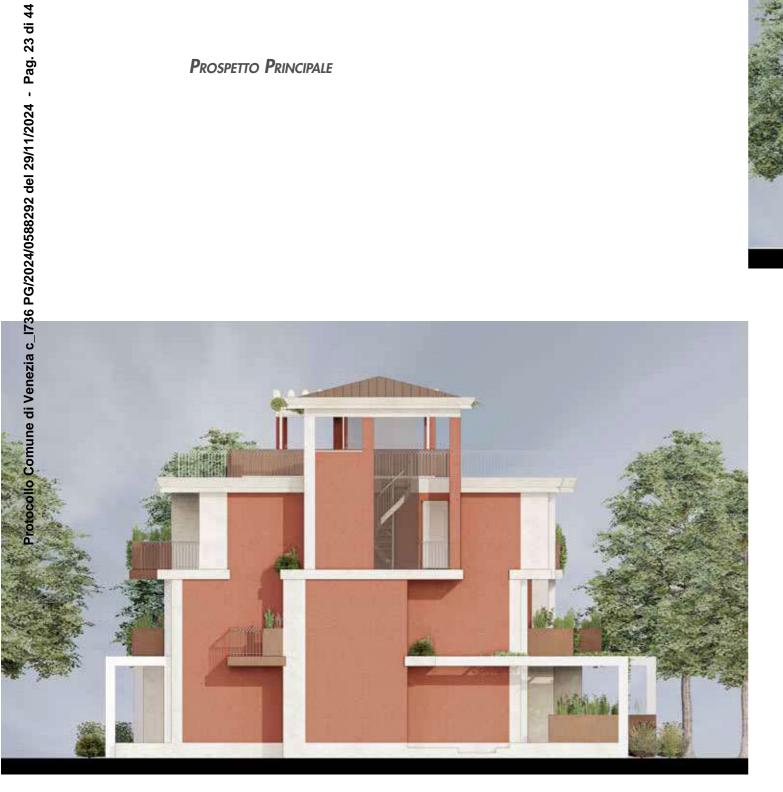
STATO DI PROGETTO

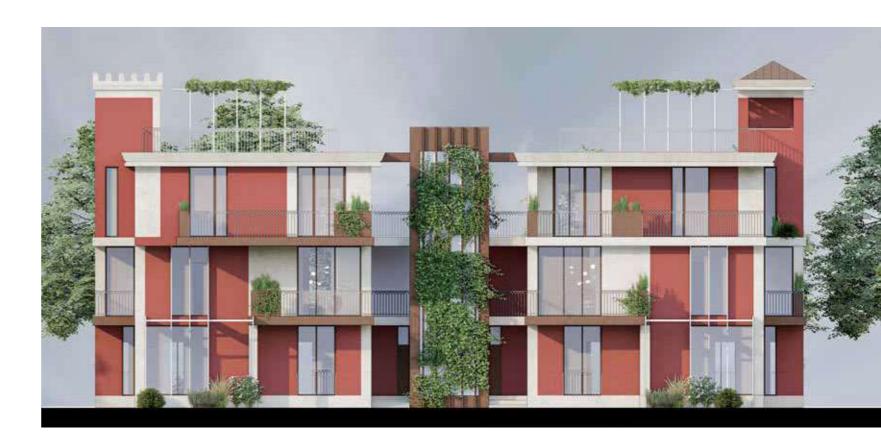


STATO SOVRAPPOSTO

PROSPETTI NUOVI EDIFICI

PROSPETTO PRINCIPALE



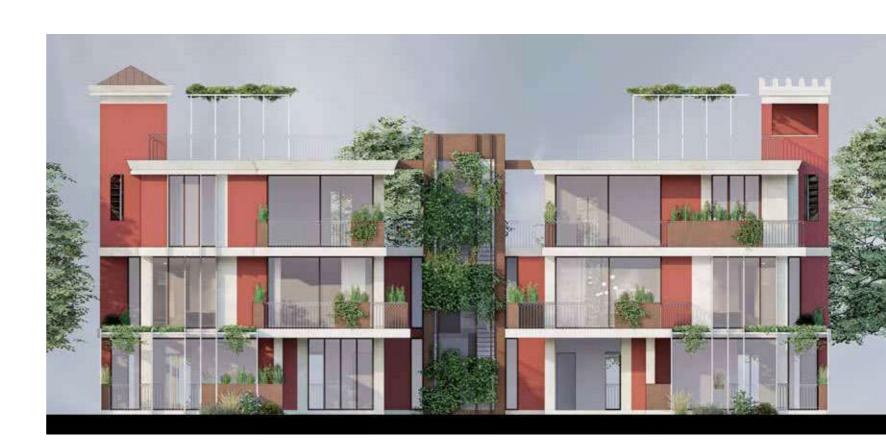


PROSPETTO LATERALE 1

PROSPETTI NUOVI EDIFICI

PROSPETTO TERGALE



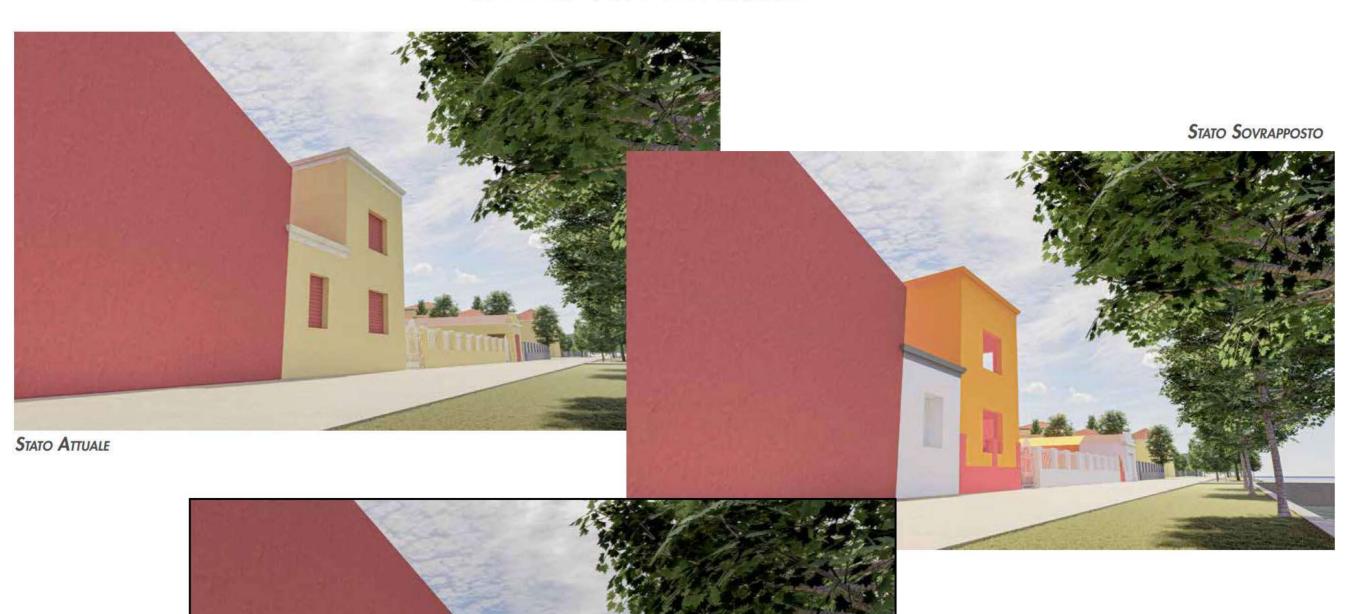


PROSPETTO LATERALE 2

VISTA A VOLO D'UCCELLO - DA SUD/OVEST VERSO NORD/EST



VISTA 1 - NORD/OVEST VERSO SUD/OVEST



STATO DI PROGETTO

VISTA 2 - OVEST VERSO EST





STATO DI PROGETTO

VISTA 3 - DA SUD/OVEST VERSO NORD/EST

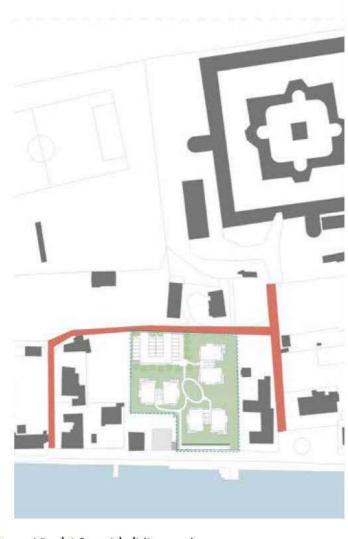


2.3 Opere di progetto di interesse pubblico

Nel confronto con l'amministrazione pubblica potranno essere valutate, anche a parziale scomputo degli oneri, la sistemazione di Via dei Sanmicheli, attraverso il ridimensionamento e la rettifica del percorso, il rifacimento dei sottofondi e degli strati di finitura, la dotazione di zanelle, marciapiedi, segnaletica stradale e impianto di illuminazione pubblica in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'intervento di riqualificazione, oltre a migliorare l'accesso secondario ai nuovi fabbricati, diventerà presupposto per il futuro precupero del "Ristretto Austriaco".







Strade Pubbliche oggetto di riqualificazione - Via dei Sanmicheli (in rosso)

Pistoia, lì Luglio 2023



Il tecnico redattore

Arch.

PROGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia





Relazione Integrativa

in risposta alla richiesta di atti integrativi prot. N. 2023/345660 del 17/07/2023



Arch.

Arch.

Arch.



PREMESSA

La presente documentazione viene predisposta in risposta alla vostra nota prot. N. 2023/345660 del 17/07/2023, che richiedeva la seguente documentazione integrativa:

- Elaborati grafici interamente e debitamente quotati (piante e sezioni dei fabbricati, pergolati, eventuali recinzioni, percorsi, ecc...);
- Relazione tecnica con descrizione dettagliata dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera precisando dimensioni (vedi sopra), materiali (p. es. serramenti, parapetti, lattonerie ed in generale, tutti gli elementi caratterizzanti i fronti e le coperture, pavimentazione percorsi, pergolati, finitura murature, ecc...) colore, finiture, modalita di messa in opera di ogni intervento qualificante il progetto dal punto di vista esterno, come previsto dall'art. 146 c. 3 del D.Lgs 42/2004, in quanto elementi rilevanti nell'analisi inerente l'inserimento del progetto nell'ambito vincolato in questione ed anche al fine di consentire una corretta e completa valutazione da parte degli uffici preposti all'espressione del parere di conformità paesaggistica;
- Definire precisamente il tipo di copertura dei tre fabbricati di progetto e la sua finitura, ora indicata genericamente come "probabilmente con copertura verde piana".

Come richiesto sono stati aggiornati tutti gli elaborati grafici con l'inserimento delle quote e corretti alcuni refusi, che riportano ora la seguente nomenclatura: SA_01_rev01; SA_02_rev01; SP_01_rev01; SP_02_rev01; SS_01_rev01; SS_02_rev01.

Si sostituisce anche la Relazione Tecnico-Illustrativa (nuova nomenclatura Relazione Tecnico-Illustrativa_rev01) nella quale sono stati corretti alcuni refusi e aggiornate le tabelle dimensionali.

La presente Relazione Integrativa si articola per punti dando puntuale riscontro alle richieste di cui sopra, estrapolando, evidenziando ed integrando quanto già contenuto nella Relazione Tecnico-Illustrativa.

1. Caratteristiche dimensionali dell'opera

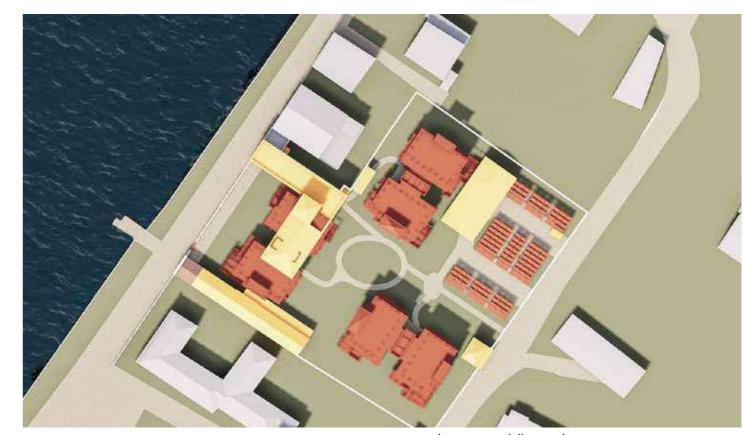
L'idea progettuale nasce da un'accurata analisi storica del contesto e della sua evoluzione (si rimanda a Relazione Storico Critica) al fine di recuperare l'intera area, ormai lasciata da decenni in stato di abbandono e degrado. L'area di intervento si colloca in una zona dell'isola che per la sua funzione militare è stata sostanzialmente poco interessata da edificazioni e, come documentato nella relazione Storico Critica, l'area ha subito parziali modifiche alla fine del XIX sec. tramite la realizzazione di magazzini e spazi a servizio del magazzini e spazi a servizio del magazzini delle acque.

Il progetto intende riconvertire a fini residenziali l'intera area e gli ex magazzini e spazi di servizio, originariamente in uso al "Regio Magistrato alle Acque", attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione ed ampliamento, sfruttando gli indici di edificabilità dell'area, che permetterà la riqualificazione di un'area abbandonata da decenni.

L'intervento prevede la demolizione della totalità dei fabbricati presenti nell'area di progetto, ad eccezione della recinzione e delle facciate e quota parte dei fabbricati prospicienti su Riviera San Nicolò, che verranno mantenuti per non interrompere la continuità stilistica attualmente presente.



Vista planimetrica dell'area di intervento - Stato di Progetto



Vista planimetrica dell'area di intervento - Stato Sovrapposto

I nuovi edifici, rispettosi delle previsioni della vigente normativa, nonché degli indici edificatori di area (zona B1), hanno un ingombro planimetrico di circa 12,50x28,00m e sono collocati nell'ampio giardino secondo uno schema ortogonale ai principali assi viari (Riviera San Nicolò e Via dei Sanmicheli) e ai fabbricati circostanti, come suggerito dal competente funzionario della soprintendenza. L'altezza in gronda dei corpi principali risulta pari a 9,50m oltre a gronda e solai; il corpo centrale ospitante il vano scala a comune raggiunge un Hmax di 10,50; al di sopra della copertura sono collocate pergole e altane di Hmax 2,50, complessivamente l'edificio raggiunge nella porzione più alta (altane contenenti vano scala) una Hmax di 12,50m. Il tutto risulta pienamente conforme alle previsioni dimensionali urbanistiche per la zona B1 che prevedono un Hmax di 10,5m maggiorata a 15,10m in quanto il parametro Hmax preesistente risulta superiore a quanto previsto dai valori per le nuove costruzioni.

Ogni edificio si compone di sei unità immobiliari (metratura media lorda da 100 a 120 mq. oltre terrazze) sviluppate su tre piani fuori terra con altezza interpiano pari a 3,10m, sviluppate intorno a un vano scala a comune e caratterizzate dalla presenza di patii al piano terra e balconi ai piani superiori, nonché altane e terrazze in copertura, che riprendono elementi e connotati propri dell'architettura liberty del Lido. Si rimanda agli elaborati grafici per la completa definizione del progetto nei suoi aspetti dimensionali.

Si riportano di seguito le tabelle di dimensionamento previsionale e di verifica urbanistica.

Descrizione	Sup. Totale (lorda) Sup. Territoriale	Sup. Coperta	Piani	H. Max	H. lorda	Vol. totale
U.M.	mq.	mq.	N°	m.	m.	mc.
Intero Lotto	5090					
Edificio A	787	375	4	15,10	13,80	2.815
PT	375				3,60	1.350
P1	350				3,60	1.260
P2	31	6 /6			3,60	112
P3	31				3,00	93
Edificio B	215	231		5,45	4,50	968
Edificio C	65	38	2	6,00	6,00	195
PT	38				3,00	114
P1	27				3,00	81
Edificio D	205	205	1	4,80	4,00	820
Edificio E	21	21	1	2,35	2,00	42
Edificio F	6	6	1	1,60	1,5	9
TOTALI	1299	876		15,10		4.848

Parametri Urbanistici - Stato Attuale

	Calcolo Capacità Edificatoria dell'area (art.49 delle	NTA)	
INDICE	DESCRIZIONE		U.M.
ST	Superficie Territoriale	5.090,00	mq
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	0,70	mq/mq
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	2,10	mc/mq
Hmax	Altezza massima *	10,50	m
Ds	Distanza dalla strada	3,00	m
Dc	Distanza dal confine	5,00	m
Df	Distanza tra fabbricati	5,00	m
IC	Indice Capitario	150,00	mc/ab.
P= 1mq/10 mc.	dotazione minima di parcheggi (almeno 1 per U.I.)	0,10	mq/mc
Ct	Indice Copertura territoriale (SC/ST)	25.1	
V=(ST*IF)	Volume massimo edificabile (lordo)	10.689,00	mc
AE= Vmax/IC	Abitanti equivalenti (arrotondati)	71,00	n.
Sds=AE*30mq	Superficie dotazione servizi	2.130,00	mq
SF=ST-Sds	Superficie Fondiaria	2.960,00	mq
ST=(SF*UF)	Superficie Massima edificabile (lorda)	2.072,00	mq

^{*}Nel caso di demolizione e ricostruzione: Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualcosa superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione. **Hmax esistente = 15,10m.**

Calcolo Capacità Edificatoria dell'Area (ai sensi dell'art.49 delle NTA)

Descrizione	Sup.Totale (lorda) Sup. Territoriale	Sup. Coperta	Piani	H. Max	H. lorda	Vol. totale
U.M.	mg.	mq.	N°	m.	m.	mc.
Intero Lotto	5090					
Edificio A.1 (n. 6 u.i.)	687	290	3	9,50*	8,95	2.057
PT	241				3,10	747
P1	238				3,10	738
P2	208				2,75	572
Edificio A.2 (n. 6 u.i.)	687	290	3	9,50*	8,95	2.057
PT	241				3,10	747
P1	238				3,10	738
P2	208				2,75	572
Edificio A.3 (n. 6 u.i.)	687	290	3	9,50*	8,60	1.974
PT	241				3,10	747
P1	238				2,75	655
P2	208				2,75	572
TOTALI	2.061,00	870,00		9,50*		6.087,40
VERIFI	CHE	U.M.	da	di		
EDIFICADILITA! MAACCIN	10	MO	normativa		VEDIE	ICATA
EDIFICABILITA' MASSIN	IA	MQ.	2.072,00	2.061,00		ICATA
SUPERFICIE COPERTA	MTO	% su ST		870,00		09%
SUPERFICIE VERDE PRIV		% su ST	2.072.00	2.990,00		74%
SUPERFICIE PERMEABIL	.E	% su ST	2.072,00	3.750,00		67%
ALTEZZA MASSIMA*	N	m.	10,50	9,50*		ICATA
DOTAZIONE PARCHEGO		mq.	608,74	760,00		ICATA
DOTAZIONE PARCHEGO	ol	n.	20,00	26,00	VERIF	ICATA

^{*}Le altane in sommità, completamente aperte e contenenti le scale di accesso in copertura, hanno un Hmax pari a 12,50m (inferiore all'Hmax preesistente di 15,10m) e non costituiscono SL e V

Parametri Urbanistici - Stato di Progetto

2. Materiali utilizzati

La realizzazione del nuovo complesso edilizio è improntata al raggiungimento di un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali di finitura, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti normative.

Dal punto di vista formale la proposta ha inteso reinterpretare in chiave contemporanea alcuni degli elementi e dei materiali tipici della laguna. Anche per il disegno delle facciate e di alcuni elementi funzionali come infissi e parapetti sono stati reinterpretati in chiave più contemporanea i temi decorativi tipici delle facciate veneziane e dell'architettura eclettica del Lido (elementi quali bifore, trifore, parapetti sono spesso realizzati con motivi geometrici e floreali derivanti da influenze tardogotiche ricorrenti in numerose realizzazioni, soprattutto ville signorili di inizio '900, all'interno del quartiere).

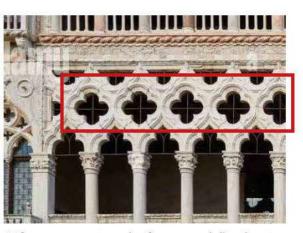
2.1 Finiture di facciata

Le facciate ad intonaco presenteranno cromie tradizionali tipo rosso veneziano e finiture in pasta tipo coccio pesto. I prospetti si arricchiscono di elementi di rifinitura in pietra d'Istria quali basamenti, cantonali, marcapiani, cornici e cornicioni. La finitura degli elementi lapidei sarà quella tradizionale, con superfici in parte levigate e sabbiate ed in parte lavorate a scalpello e gradina. Lo sviluppo di tali finiture sulle facciate degli edifici consente di proporzionarne i prospetti, con richiami alla tradizione stilistica degli edifici presenti sul territorio idel Lido.

Su alcune porzioni del corpo del vano scala a comune e dei prospetti laterali si introduce una lamiera microforata con foratura a disegno tradizionale e coloritura simile a quella della pietra d'istria (vedi reference).







Reference motivo di foratura delle lamiere presenti in alcune porzioni delle facciate.



2.2 Coperture

Le coperture, ad eccezione della porzione che insiste sul vano scala a comune (con copertura in lamiera), sono contraddistinte dalla presenza di due ampie terrazze accessibili mediante una scala a chiocciola esterna di pertinenza degli appartamenti all'ultimo piano. Tali elementi di collegamento sono coperti da due altane aperte su tutti i lati di due tipologie: una con copertura a padiglione in lamiera color testa di moro, l'altra presenta la riproposizione di una torretta merlata mediante elementi in pietra d'istria propria della tradizione stilistica del Lido di Venezia.

Le terrazze in copertura e i balconi sono caratterizzate da una pavimentazione in pietra d'istria separata da una fascia in copertura a verde estensivo mediante un parapetto metallico a disegno. Si prevede inoltre l'installazione di due pergole metalliche nonché vasche e fioriere rivestita in lamiera con verde rampicante, il tutto verniciato a polvere con coloritura chiara a richiamo della pietra d'istria.



Vista aerea di dettaglio sulla copertura degli edifici

2.3 Serramenti

I serramenti sono contraddistinti da partiture regolari e di ampiezza ridotta, con elementi snelli che esaltano la verticalità e richiamano alla tradizione delle bifore/trifore presenti in ampia misura nell'architettura del Lido di Venezia.

Si prevede l'utilizzo di profili accoppiati in legno-alluminio per garantire una maggiore durabilità degli elementi, con finitura esterna verniciata con effetto tipo corten.





Vista di dettaglio dei serramenti

2.4 Parapetti

I parapetti di patii, balconi e terrazze saranno realizzati con elementi in metallo verniciato a polvere con coloritura chiara sui toni della pietra d'istria; il disegno, contraddistinto da una sequenza di archi a sesto acuto, costituisce un richiamo agli elementi decorativi dei palazzi Veneziani e del Lido.

Tali elementi sono intervallati da fioriere di forma rettangolare rivestiti in lamiera verniciata a polvere con coloritura tipo corten e/o coloritura chiara sui toni della pietra d'istria di varia dimensione e disposizione.



Vista di dettaglio della tipologia dei parapetti

2.5 Sistemazioni esterne

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio delle residenze, definito da pergolati con struttura in metallo verniciato tipo corten su cui verranno installati i pannelli fotovoltaici, i quali garantiranno anche ombreggiamento per le zone sottostanti, e saranno schermati all'esterno grazie ad un coronamento in lamiera microforata verniciata. Gli stalli sono scanditi da una pavimentazione in blocchi di calcestruzzo grigliati, alternata a zone a verde, mentre gli spazi di manovra carrabili saranno realizzati in calcestruzzo architettonico color terra battuta.

La stessa finitura verrà utilizzata sia per i percorsi pedonali che definiscono i due accessi principali da Via dei Sanmicheli e da Riviera San Nicolò, sia per gli spazi distributivi interni di accesso ai tre blocchi di residenze. Il disegno dei vialetti e delle aiuole è ispirato alle composizioni fin de siècle e agli studi sviluppati agli inizi del Novecento e saranno disposti in maniera organica, massimizzando le aree a verde in modo da mitigare l'impatto del costruito all'interno dell'area. Lungo il perimetro dei percorsi, a contenimento e finitura degli stessi, verranno predisposte delle fasce di delimitazione con profili in acciaio tipo corten.

Il fronte filo strada costituito dal muro di cinta, tinteggiato color Rosso Veneziano, dalle colonne rivestite in pietra d'Istria e dai cancelli e ringhiere in ferro forgiato di pregevole fattura, verrà sostanzialmente mantenuto nel suo disegno originale. Nell'area frontistante Riviera San Nicolò, oltre al mantenimento a quinta di una porzione del fabbricato esistente svuotato internamente e destinato a spazi aperti accessori. Internamente, lungo il muro di cinta, il percorso pedonale in calcestruzzo architettonico è interrotto ed arricchito formalmente da una vasca di forma ovale con finiture in pietra d'istria.

Saranno disposte nuove alberature ad alto e medio fusto, siepi, cespugli e simili, a schermatura della zona a parcheggio e a definizione dei percorsi di accesso e distribuzione interna al lotto. Ove possibile è previsto il mantenimento e la valorizzazione delle piante ad alto fusto esistenti (carpino bianco), mentre saranno eliminate e sostituite da specie tipiche del luogo le specie infestanti ed invasive.



Tipologia blocchi in calcestruzzo grigliati



Pavimento in calcestruzzo architettonico con bordatura in metallo tipo corten





Viste delle sistemazioni esterne e dell'area a parcheggio con le pergole fotovoltaiche

Pistoia, lì Luglio 2023

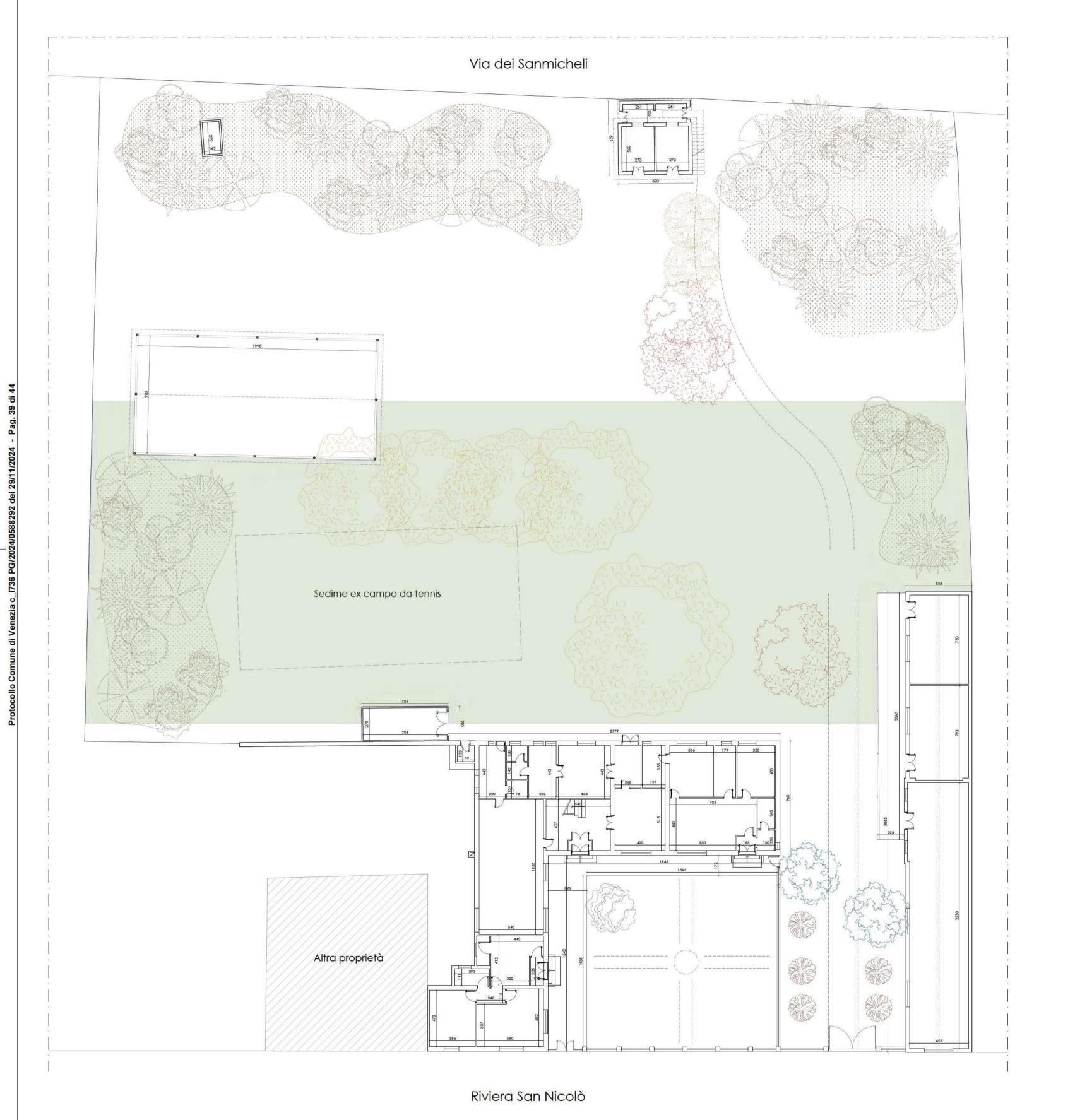


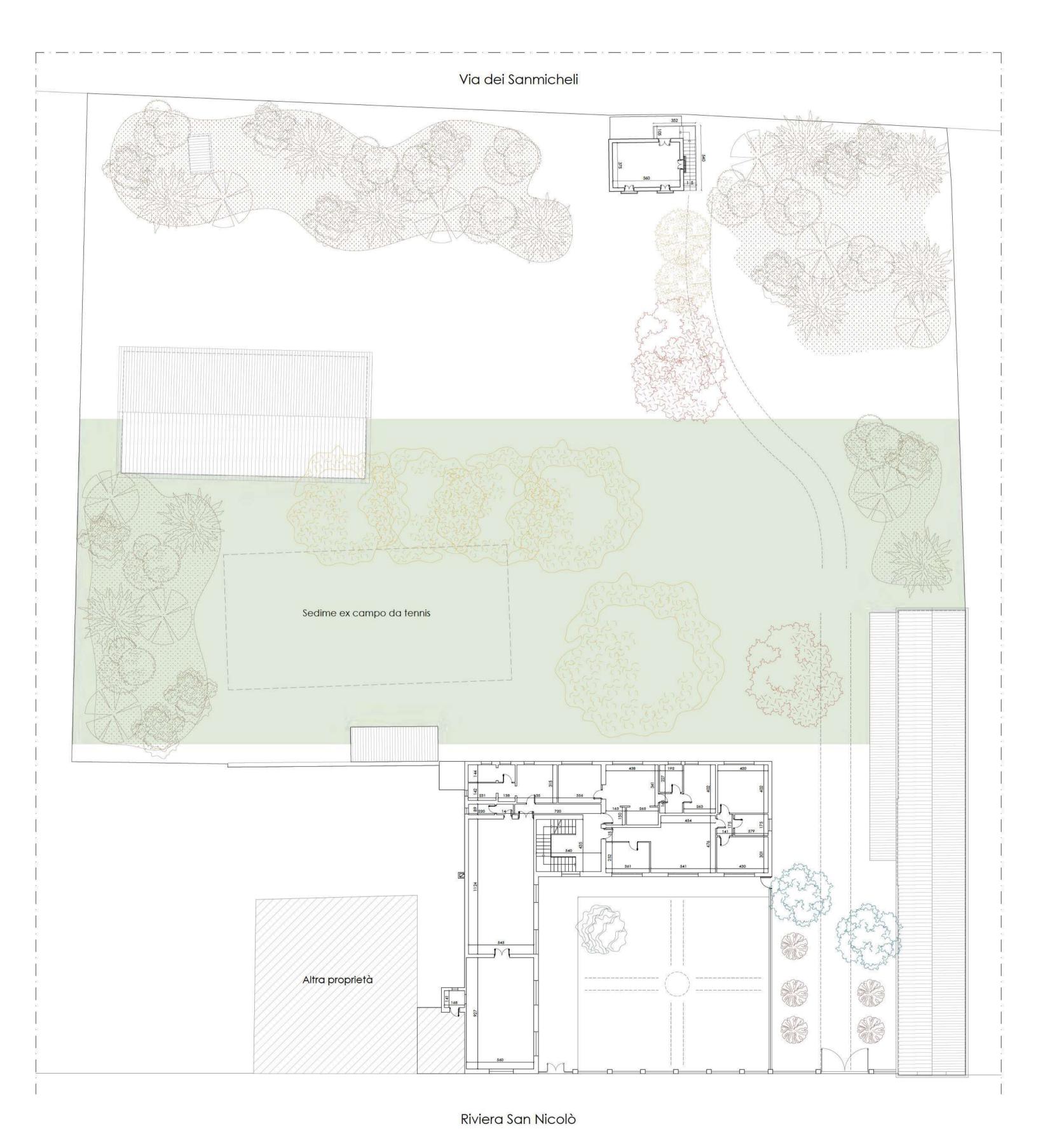
Il tecnico redattore

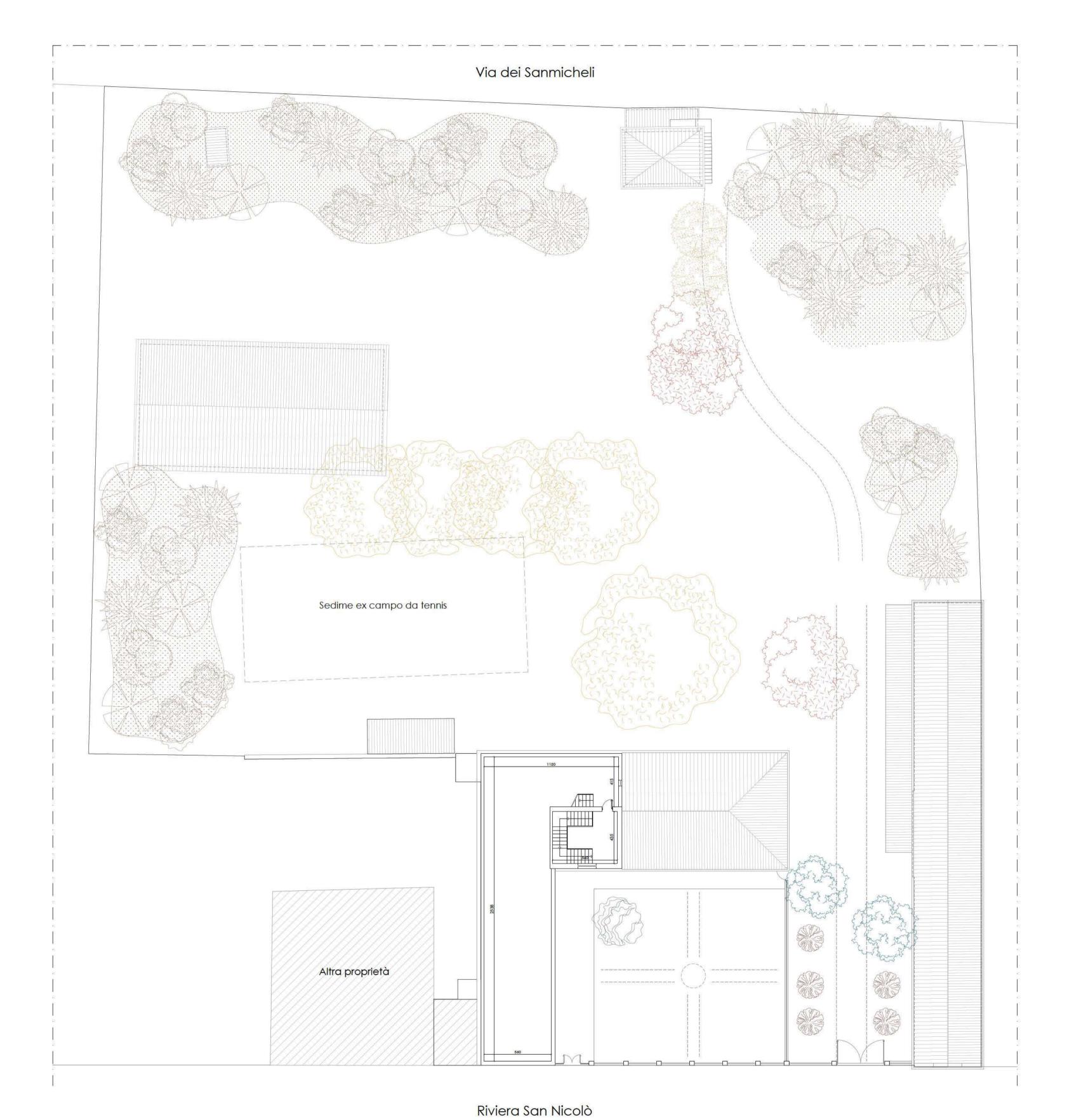
Arch.

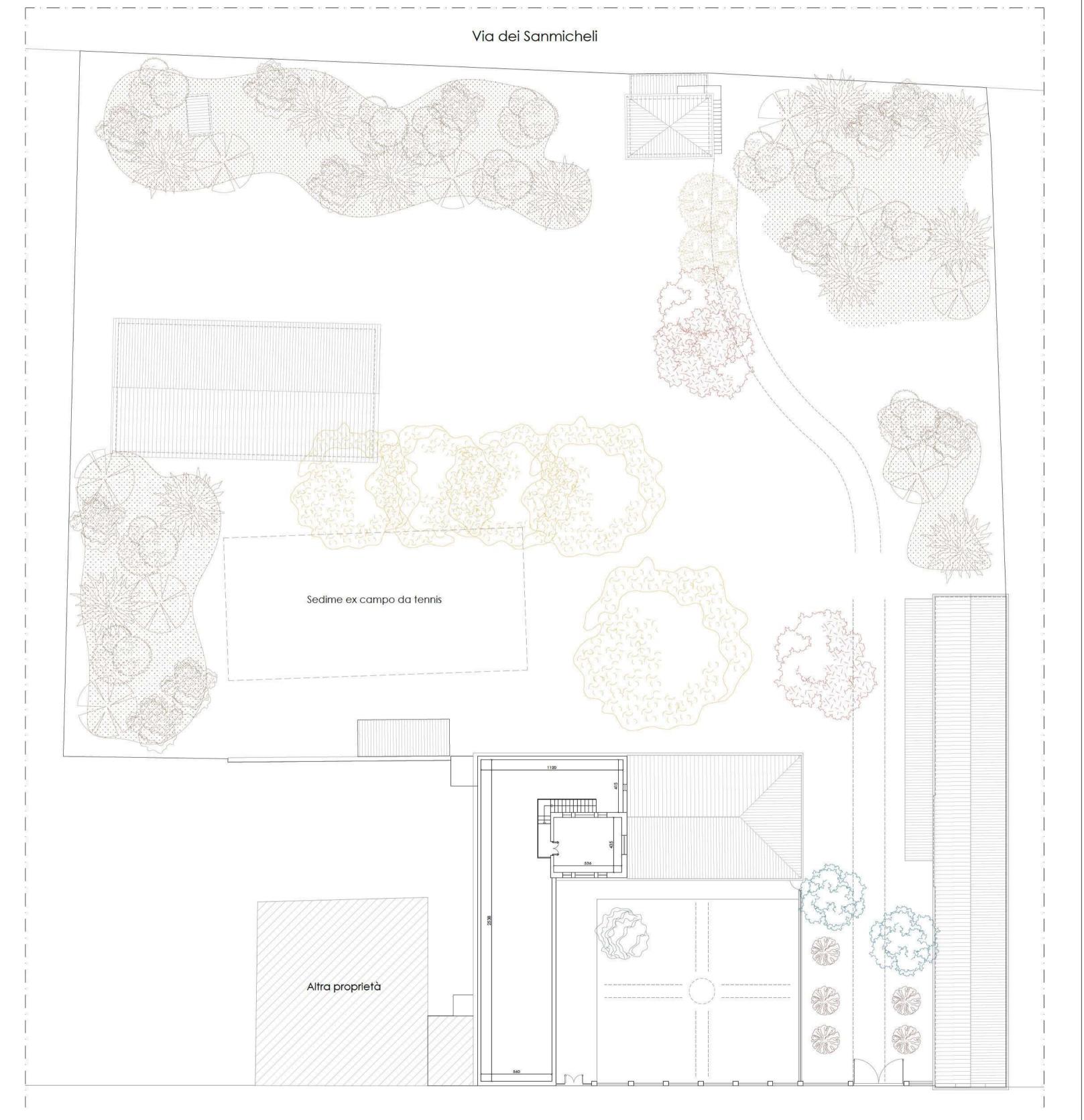












Riviera San Nicolò

Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia

Pianta Piano Primo Pianta Piano Secondo

Pianta Piano Terzo

Lido di Venezia Riviera San Nicolò

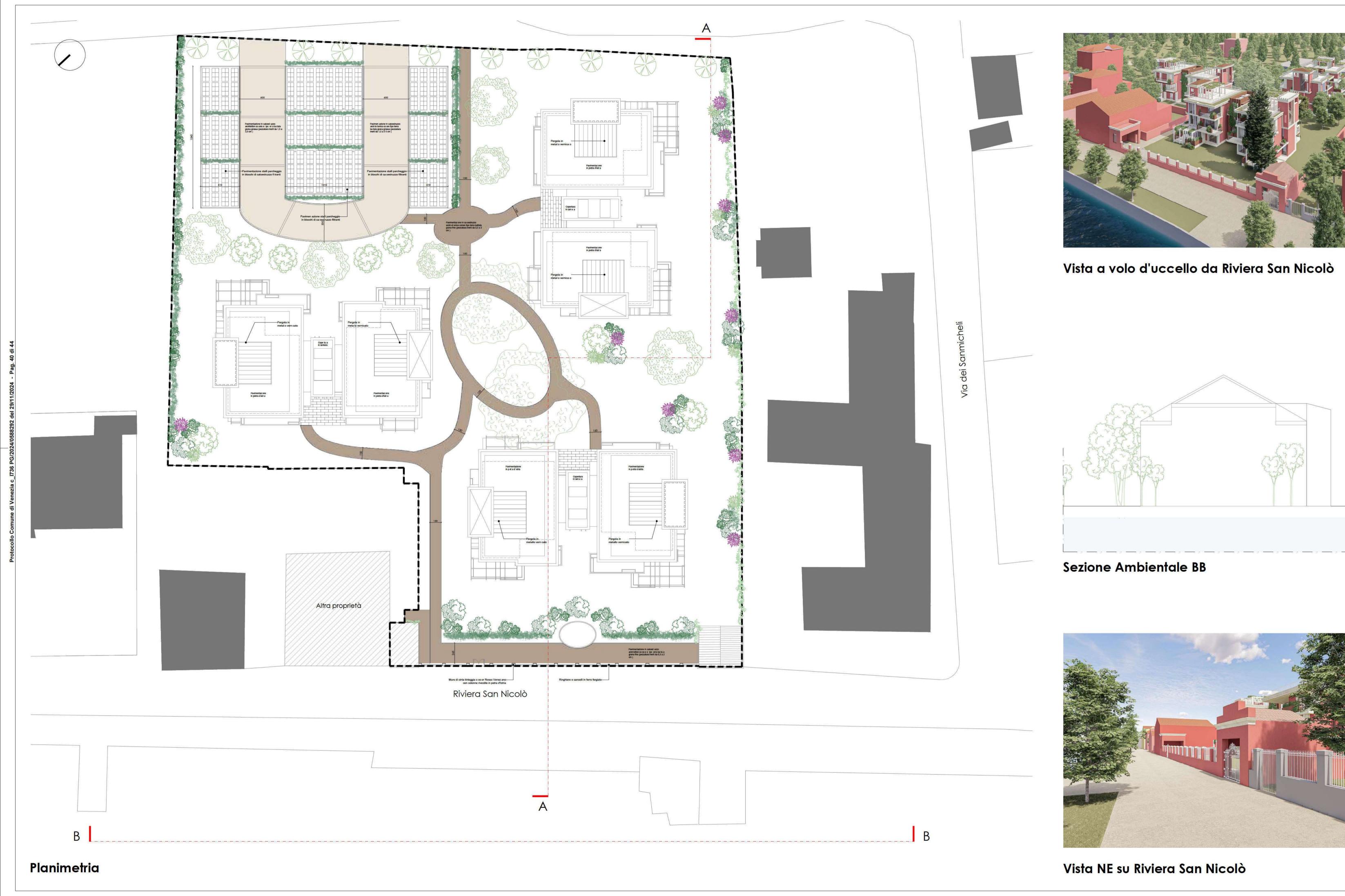
PROPRIETA' e COMMITTENZA

PROJECT MANAGEMENT - PROGETTAZIONE Riccardo Tonti T-GENERAL

PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Simone Martini Arch. Lorenzo Guidi Arch. Francesco Taddei

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

TITOLO DISEGNO STATO ATTUALE PIANTE







Sezione Ambientale AA







Dettaglio Prospetto su Riviera San Nicolò



Prospetto su Riviera San Nicolò

PROPRIETA' e COMMITTENZA

PROJECT MANAGEMENT - PROGETTAZIONE

Riccardo Tonti T-GENERAL

PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Simone Martini Arch. Lorenzo Guidi Arch. Francesco Taddei

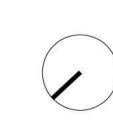
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

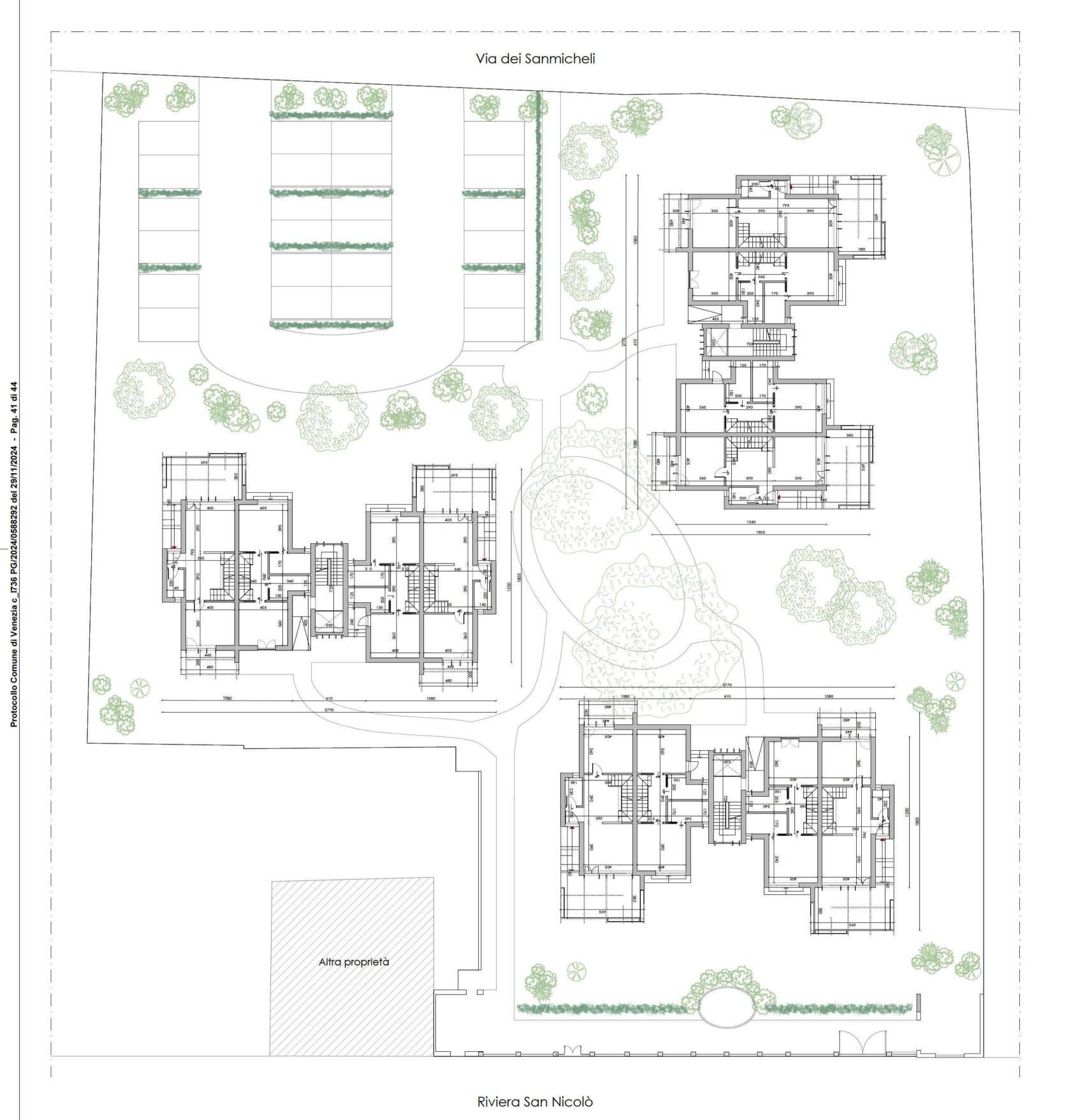
Riviera San Nicolò n.55

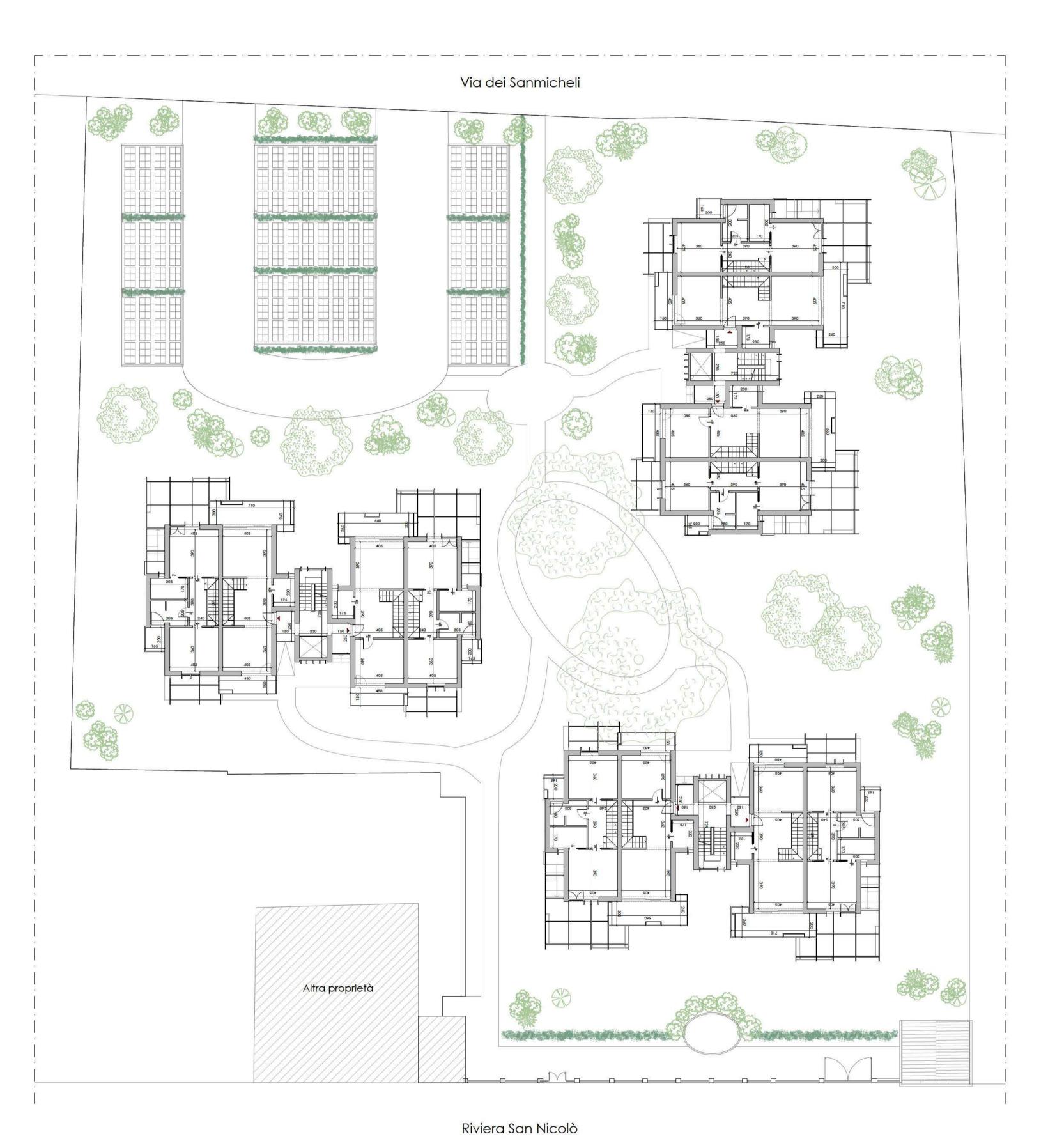
30100 - Lido di Venezia

STATO DI PROGETTO

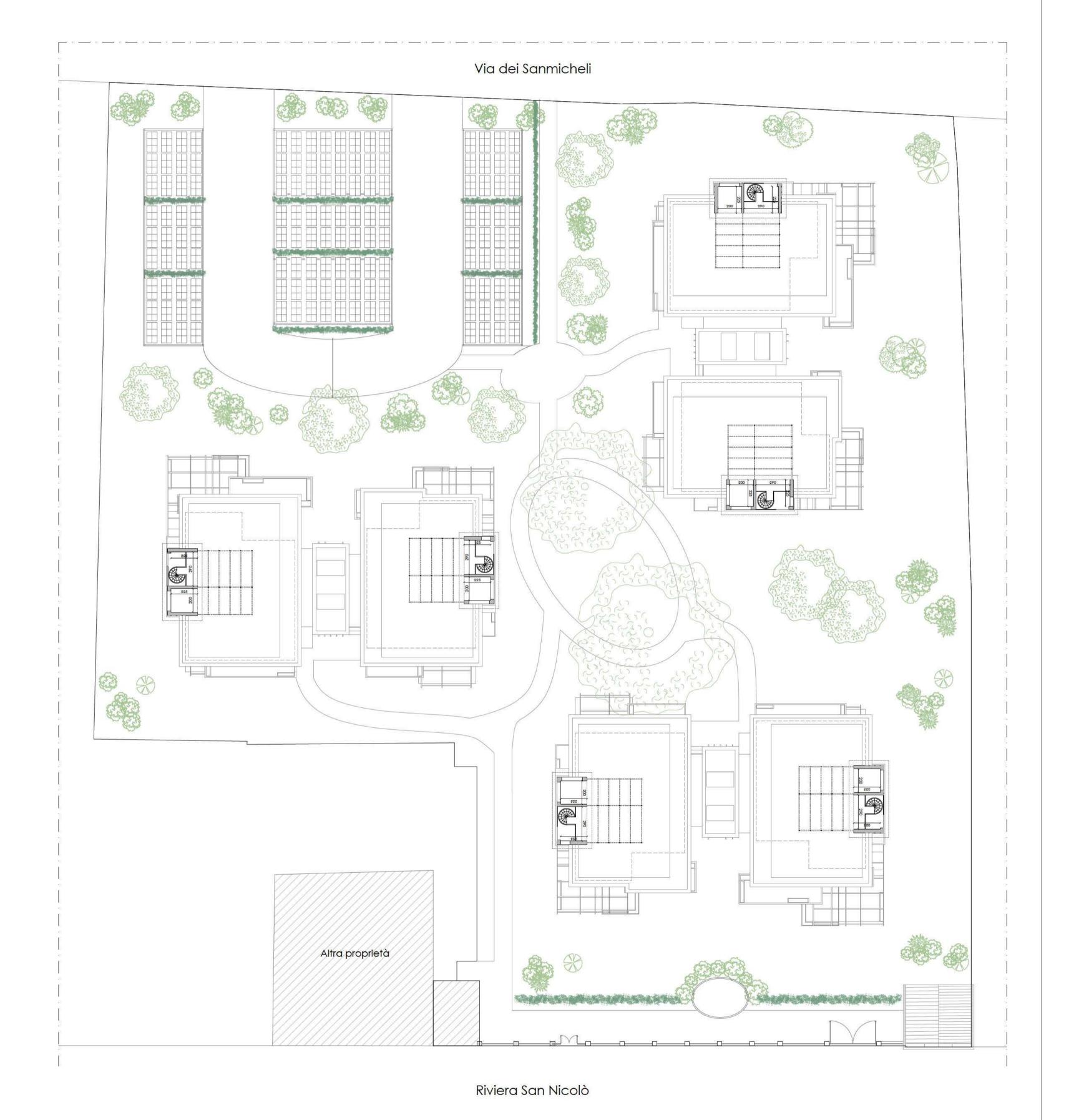
SCALA	1:300











Lido di Venezia Riviera San Nicolò

PROPRIETA' e COMMITTENZA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

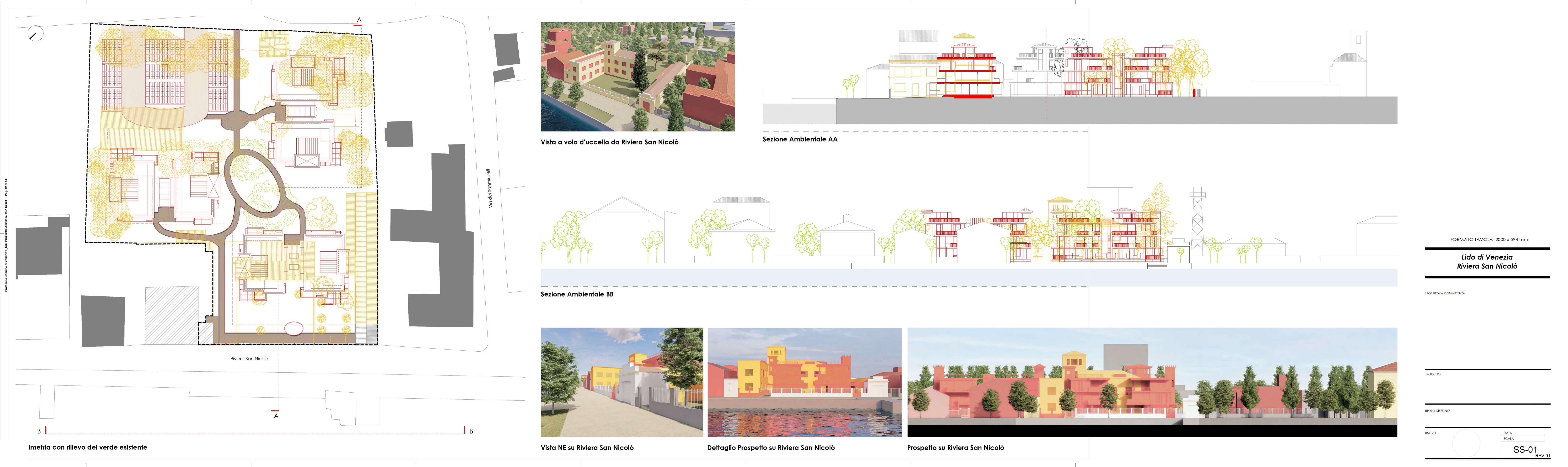
Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia

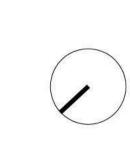
TITOLO DISEGNO STATO DI PROGETTO

Pianta Piano Primo Pianta Piano Secondo Pianta Piano Terzo

PROJECT MANAGEMENT - PROGETTAZIONE Riccardo Tonti T-GENERAL

PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Simone Martini Arch. Lorenzo Guidi Arch. Francesco Taddei

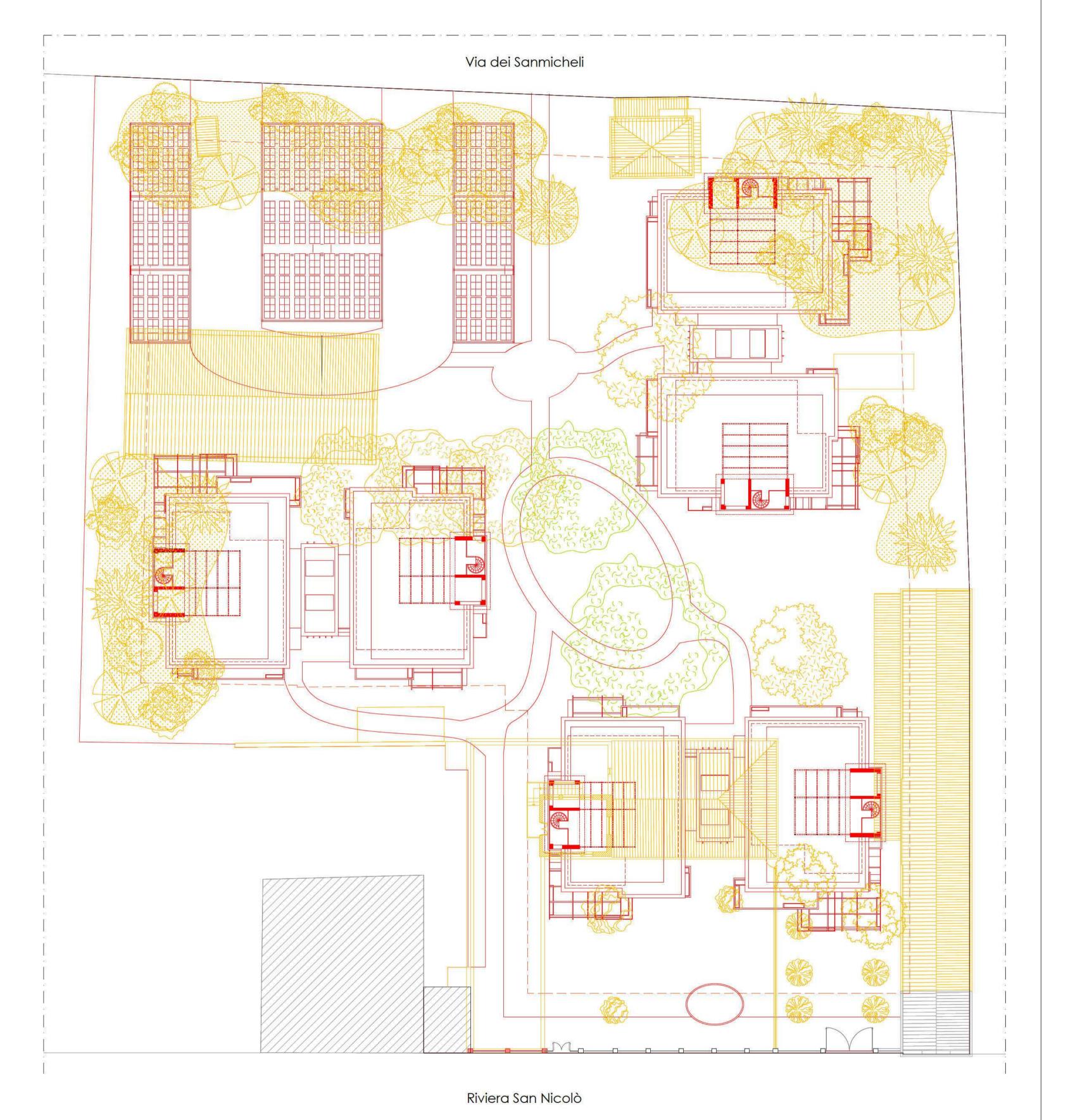












FORMATO TAVOLA 2000 x 594 mm

Lido di Venezia Riviera San Nicolò

PROPRIETA' e COMMITTENZA

PROJECT MANAGEMENT - PROGETTAZIONE

Riccardo Tonti

T-GENERAL

PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Simone Martini Arch. Lorenzo Guidi Arch. Francesco Taddei

TO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia

TITOLO DISEGNO
STATO SOVRAPPOSTO
PIANTE

TIMBR

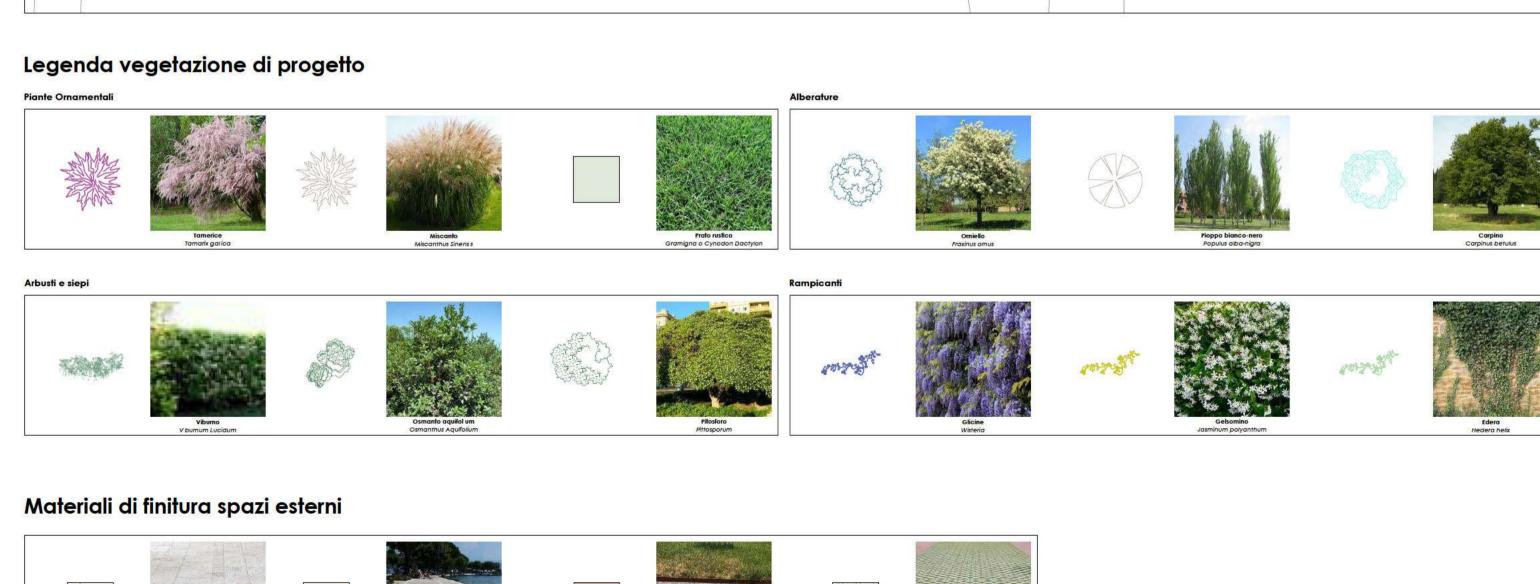
SCALA 1:200 SCALA 1:200 REV.01

Pianta Piano Primo

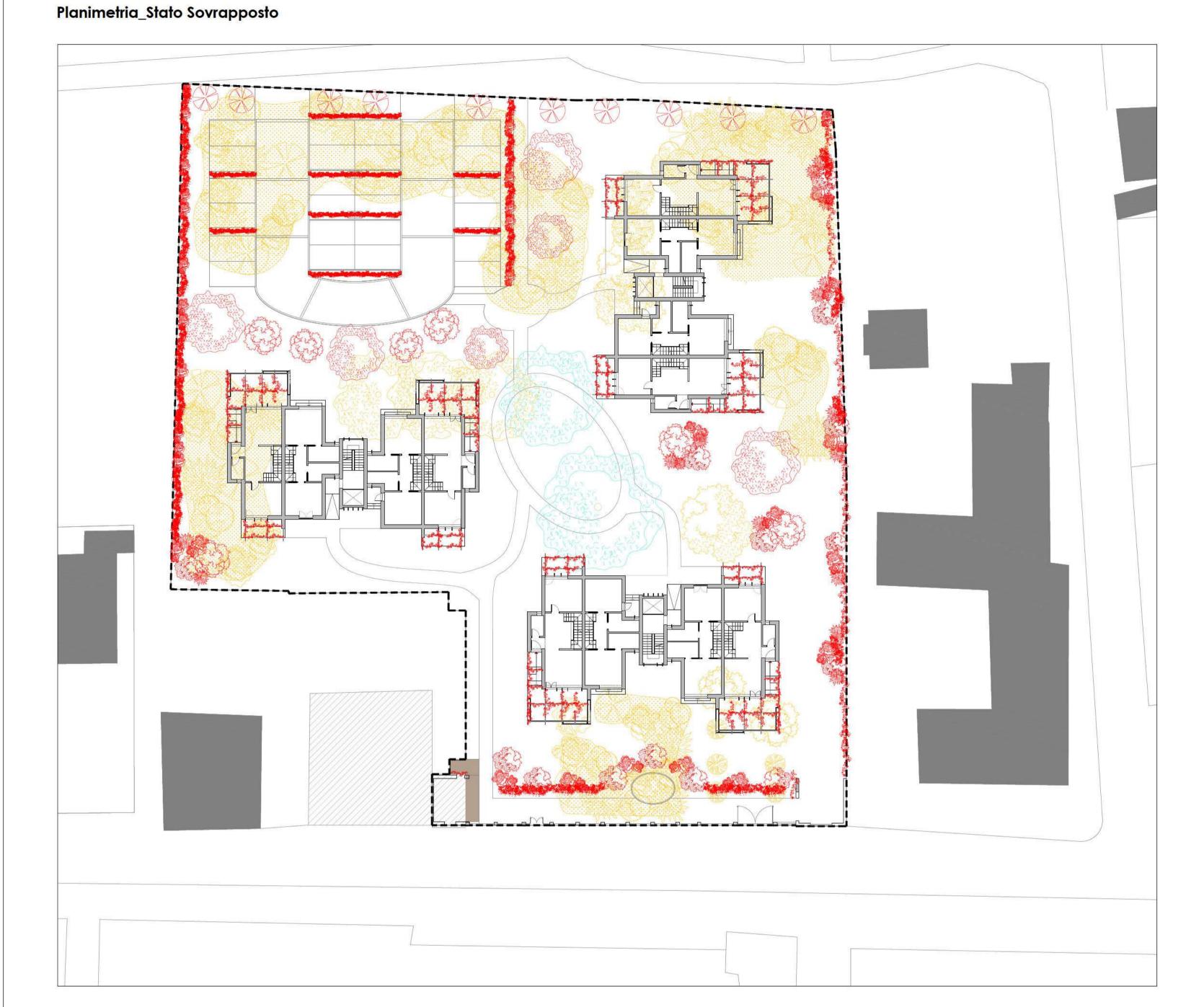
Pianta Piano Terzo







Pav mentazione in Pietro d stria



Legenda

Rimozioni / bonifiche

Nuove piantumazioni

FORMATO TAVOLA 1630 x 594 mm

Lido di Venezia Riviera San Nicolò

PROPRIETA' e COMMITTENZA

JT&T S.r.I.

PROJECT MANAGEMENT - PROGETTAZIONE

Riccardo Tonti T-GENERAL

PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Simone Martini Arch. Lorenzo Guidi

Arch. Francesco Taddei

GETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CON DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Riviera San Nicolò n.55 30100 - Lido di Venezia

TITOLO DISEGNO

STATO ATTUALE - PROGETTO - SOVRAPPOSTO

PLANIMETRIA DI DETTAGLIO - INTERVENTI SISTEMAZIONI ESTERNE

Tavola integrativa per nota SUAP prot. n. 2023/446904 del 21.09.2023 Autorizzazione Paesaggistica prot. n. PG 2023/326579 del 06.07.2023

DATA 10.2023 SCALA 1:300



REV.02