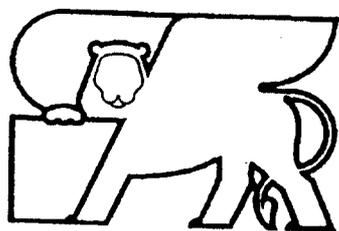


ORIGINALE



**Comune di Venezia**  
Assessorato all' Urbanistica

# Piano Regolatore Generale Variante per l' Isola del Lido

Adozione:	Delibera di C. C.	n. 176	del 21 luglio 1997
Controdeduzioni alle osservazioni:	Delibera di C.C.	n. 115	del 20/21 luglio 1998
Approvazione	Delibera G.R.V.	n. 1848	del 23 giugno 2000

CentroDoc



0040.12.5.0.00.2 - D

VE100

strumento  
VPRG per il Lido

elaborato  
B10

fase / rev documento  
versione d / 0 B10 N.T.S.A. Allegato

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

## Norme Tecniche Speciali di Attuazione

Allegato B10: Schede degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo  
o a Progetto Unitario

Elaborato definitivo conseguente all'approvazione regionale D.G.R. 23.06.2000 n° 1848, B.U.R. n° 65 del 08.07. 00 ed all'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica", D.G.R. n° 1327 del 25.05.2001, B.U.R. n° 56 del 19.06. 01.

Il Sindaco

Il Segretario generale

L' Assessore all' Urbanistica

Il Presidente del C.C.

Il Responsabile del progetto

## Indice

### Piani attuativi

P.A.1	Area piazzale S. Maria Elisabetta	Piano particolareggiato	Pag. 3
<del>P.A.2a</del>	<del>Area Ca' del Moro</del>	<del>Nuova edificazione di espansione</del>	<del>Pag. 6</del>
	<i>(Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica" DGR n. 1327 del 25/05/2001, BUR n. 56 del 19/06/2001)</i>		
<del>P.A.3</del>	<del>Area Malamocco</del>	<del>Nuova edificazione di espansione</del>	<del>Pag. 8</del>
	<i>(Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica" DGR n. 1327 del 25/05/2001, BUR n. 56 del 19/06/2001)</i>		
P.A.6	Area Sorlini	Riconversione funzionale	Pag. 10
P.A.7	Area Ospedale al mare	Riconversione funzionale	Pag. 13
	<i>(Scheda aggiornata con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 20/12/2023)</i>		
P.A.8	Area Bassanello	Ristrutturazione urbanistica	Pag. 16
<del>P.A.9</del>	<del>Area lungolaguna Alberoni</del>	<del>Nuova edificazione di espansione</del>	<del>Pag. 18</del>
	<i>(Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica" DGR n. 1327 del 25/05/2001, BUR n. 56 del 19/06/2001)</i>		
P.A.9	Area lungo laguna Alberoni	Parco territoriale e nuova edificazione	Pag. 20
	<i>(Rideterminazione sulla proposta di modifica alla V.P.R.G. per l'isola del lido, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in esecuzione della sentenza n. 1013/04 del TAR del Veneto. DGRV n. 3488 del 18/11/2008)</i>		
P.A.10	Area Palazzo del Cinema e Casinò	Piano di recupero	Pag. 23
	<i>(Scheda inserita con Delibera di Giunta Comunale n. 226 del 02/08/2016)</i>		
P.A.11	Area Colonia di Padova	Riconversione funzionale	Pag. 25
	<i>(Scheda inserita con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 30/09/2013)</i>		

### Progetti Unitari

<del>P.U.1</del>	<del>Area Terminal Ca' Bianca</del>	<del>Riconversione funzionale</del>	<del>Pag. 27</del>
	<i>(Scheda stralciata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 08/10/2012)</i>		
P.U.2	Area Carlo Steeb	Riconversione funzionale	Pag. 29
P.U.3	Area S. Camillo	Riconversione funzionale	Pag. 31
P.U.4	Area Stella Maris	Riconversione funzionale	Pag. 33
<del>P.U.5</del>	<del>Area Colonia di Padova</del>	<del>Riconversione funzionale</del>	<del>Pag. 35</del>
	<i>(Scheda stralciata con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 30/09/2013)</i>		
P.U.6	Area Colonia ENPAS	Riconversione funzionale	Pag. 37
P.U.7	Area Colonia ENEL	Riconversione funzionale	Pag. 39
P.U.9	Area Istituto Madonna Nicopeia	Riconversione funzionale	Pag. 41
P.U.10	Area strada della Drona	Nuova edificazione di completamento	Pag. 43
P.U.11	Area della Favorita		Pag. 45
	<i>(Scheda aggiornata con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 20/12/2023)</i>		
P.U.13	Area sportiva La Fontaine	Nuova edificazione di completamento	Pag. 46
	<i>(Scheda inserita con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 02/02/2023)</i>		

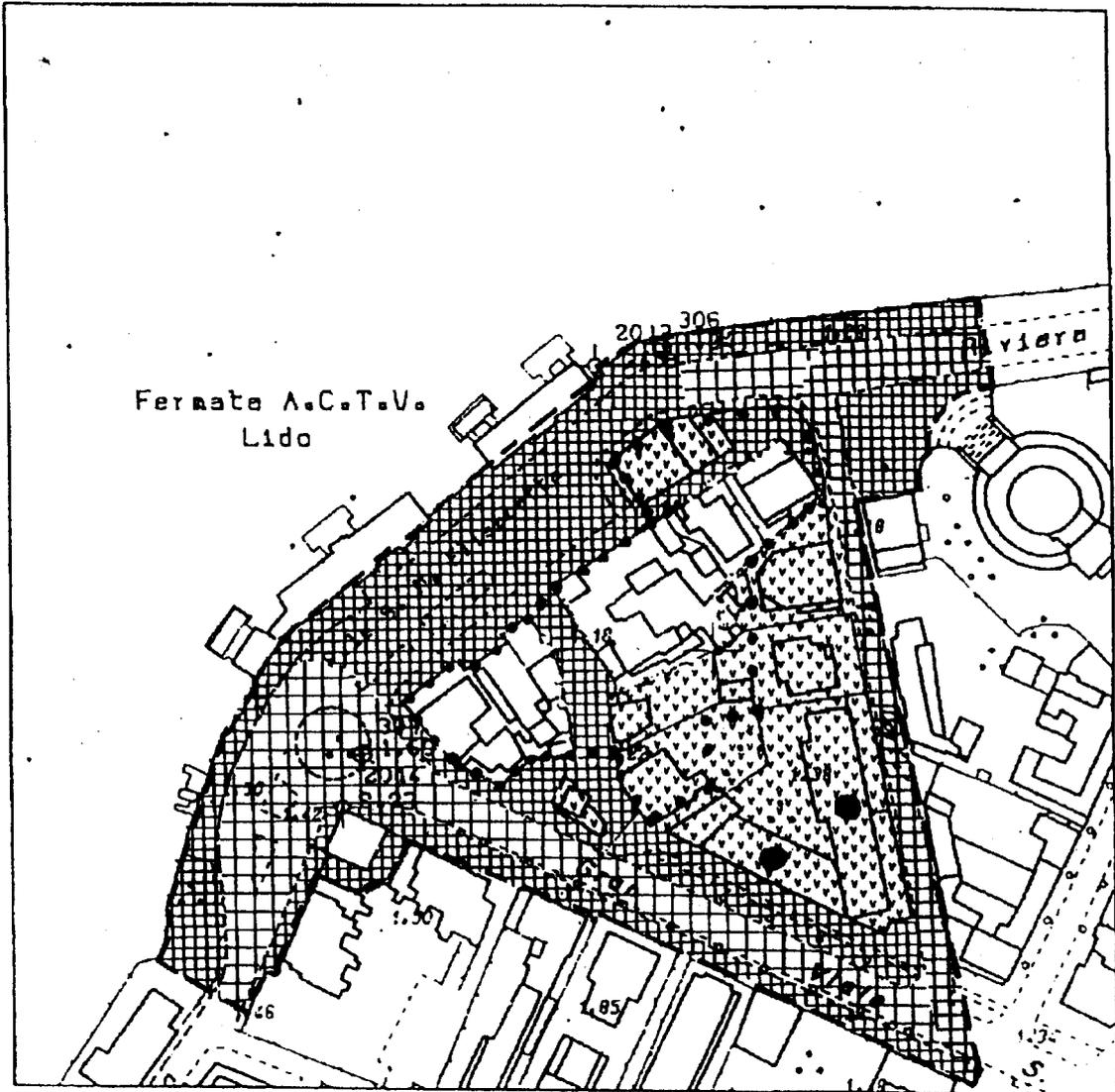
P.U.14 .....  
(Scheda inserita con delibera di Consiglio Comunale ....)

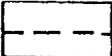
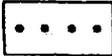
Pag.

P.U.15 Area ex Sky Venmar  
(Scheda inserita con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 26/10/2023)

Pag. 48

<b>Denominazione</b> <b>Area Piazzale S.M.Elisabetta</b>	<b>Tipo di intervento</b> <b>Piano Particolareggiato</b>
---	---



- 
Perimetro del Piano Particolareggiato
- 
Viabilità pedonale
- 
Viabilità carrabile
- 
Viabilità esclusiva per i mezzi pubblici
- 
Perimetro aree soggette alle sole prescrizioni delle rispettive categorie tipologiche di appartenenza.
- 
Aree di ristrutturazione urbanistica
- 
Aree di ristrutturazione urbanistica con possibilità di aumento volumetrico del 15%

P.A. 1	Area Piazzale S. M. Elisabetta	
Piano Attuativo Piano Particolareggiato	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea A - B0

### Obiettivo generale

- Riassetto formale e funzionale di piazzale S. Maria Elisabetta e delle sue adiacenze, come terminal delle comunicazioni fra l' isola del Lido e il Centro Storico di Venezia e come polo di attrazione commerciale e sociale.

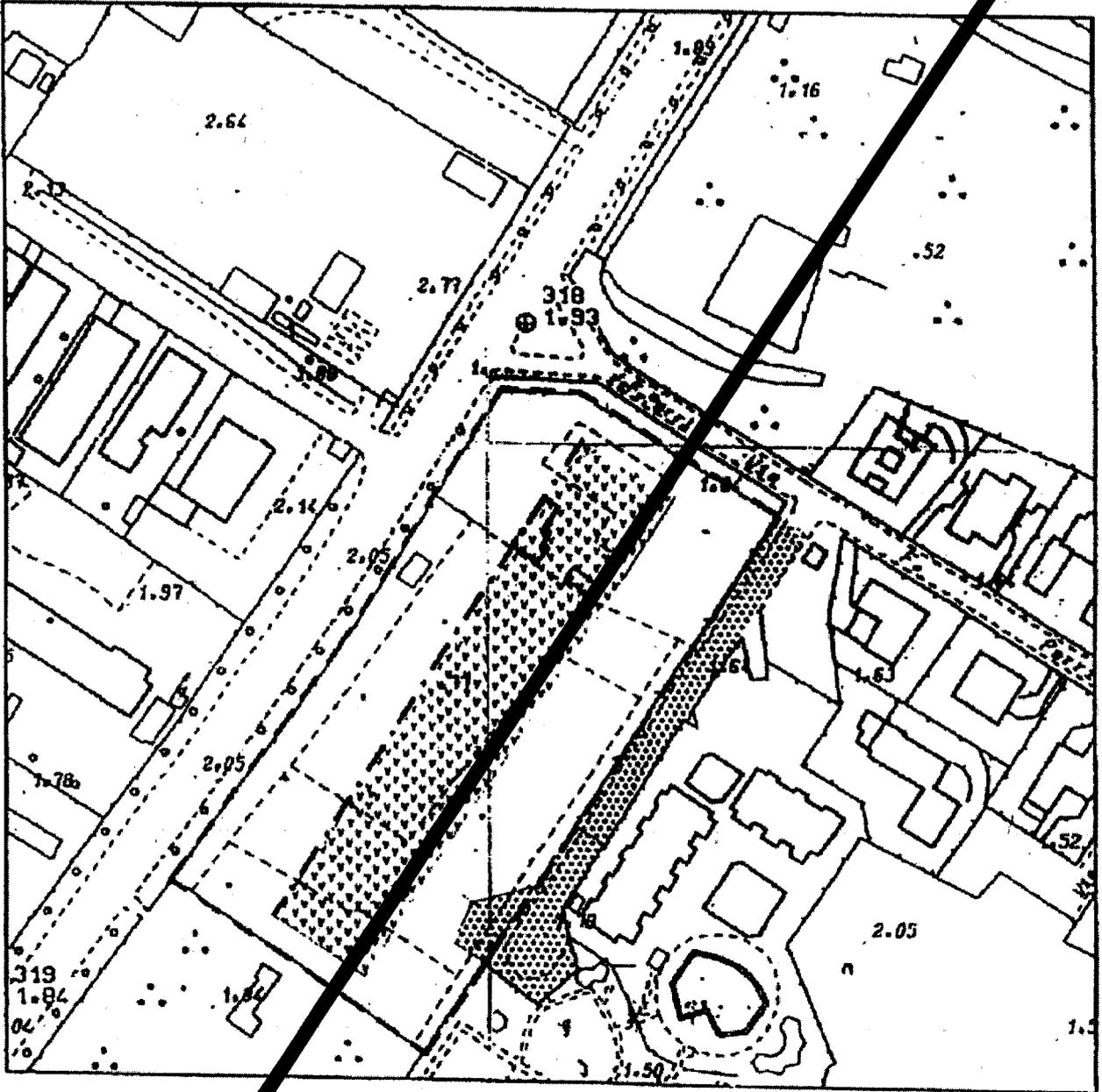
### Indicazioni per le trasformazioni fisiche e funzionali

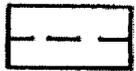
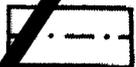
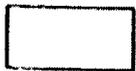
- realizzazione di aree a parcheggio delle autovetture ed a deposito delle biciclette, da reperire anche nel sottosuolo;
- realizzazione delle aree di sosta per i mezzi pubblici di terra e di acqua e per i taxi, secondo le indicazioni dell' allegata scheda e dello schema della tavola della viabilità di progetto, in scala 1:5000;
- riorganizzazione attraverso interventi anche di ristrutturazione urbanistica dei volumi e degli spazi interni alle aree di ristrutturazione urbanistica ai fini di un più razionale assetto complessivo tendente allo sviluppo delle attività commerciali come parte integrante di centro di vita, con possibilità di aumento della cubatura fino al 15% dell' esistente;
- possibilità di utilizzo dei volumi e degli spazi anche interni al perimetro delle aree soggette alle sole prescrizioni delle rispettive categorie tipologiche di appartenenza ai fini previsti dai precedenti punti, nel rispetto delle rispettive categorie tipologiche di appartenenza, di cui al Titolo II° delle N.T.S.A.
- esternamente alle aree di ristrutturazione urbanistica il volume complessivo non deve eccedere il volume complessivo esistente, ad eccezione degli adeguamenti tecnologici
- le altezze, in caso di ricostruzione non possono superare quelle massime esistenti.
- la collocazione dei pontili d' attracco acqueo anche in sede diversa dall' attuale in modo da non compromettere la visione panoramica lagunare.

**Trasformazioni effettuabili antecedentemente all' entrata in vigore del Piano Particolareggiato**

- All' interno del perimetro delle aree soggette alle sole prescrizioni delle rispettive categorie tipologiche di appartenenza sono consentiti gli interventi e le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui al Titolo II° delle N.T.S.A. .
- Per i rimanenti immobili sono consentiti gli interventi e le trasformazioni indicate dall' articolo 48 (comma 48. 2) Titolo III° delle N.T.S.A..

Denominazione <b>Area Ca' del Moro P.A. 2 a</b>		Tipo di intervento <b>Nuova edificazione di espansione</b>
Superficie <b>13.271 mq.</b>	Superficie lorda di pavimento <b>6.636 mq.</b>	Altezza massima. edifici <b>10,5 mt.</b>



-  Perimetro del Piano Attuativo
-  Area copribile
-  Viabilità e parcheggi
-  Obbligo di allineamento
-  Area privata in edificabile

Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica", D.G.R. n°1327 del 25.05.2001, B.U.R. n°56 del 19.06.01.

P.A. 2a	Area Ca' del Moro	Nuova edificazione residenziale di espansione
Piano Attuativo P.E.E.P.	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea C2

### Obiettivo generale

- Nuova edificazione residenziale pubblica di espansione.

### Indicazioni generali

Il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $H_{max} = 10,5$  mt.

Sp = 6.636 mq.

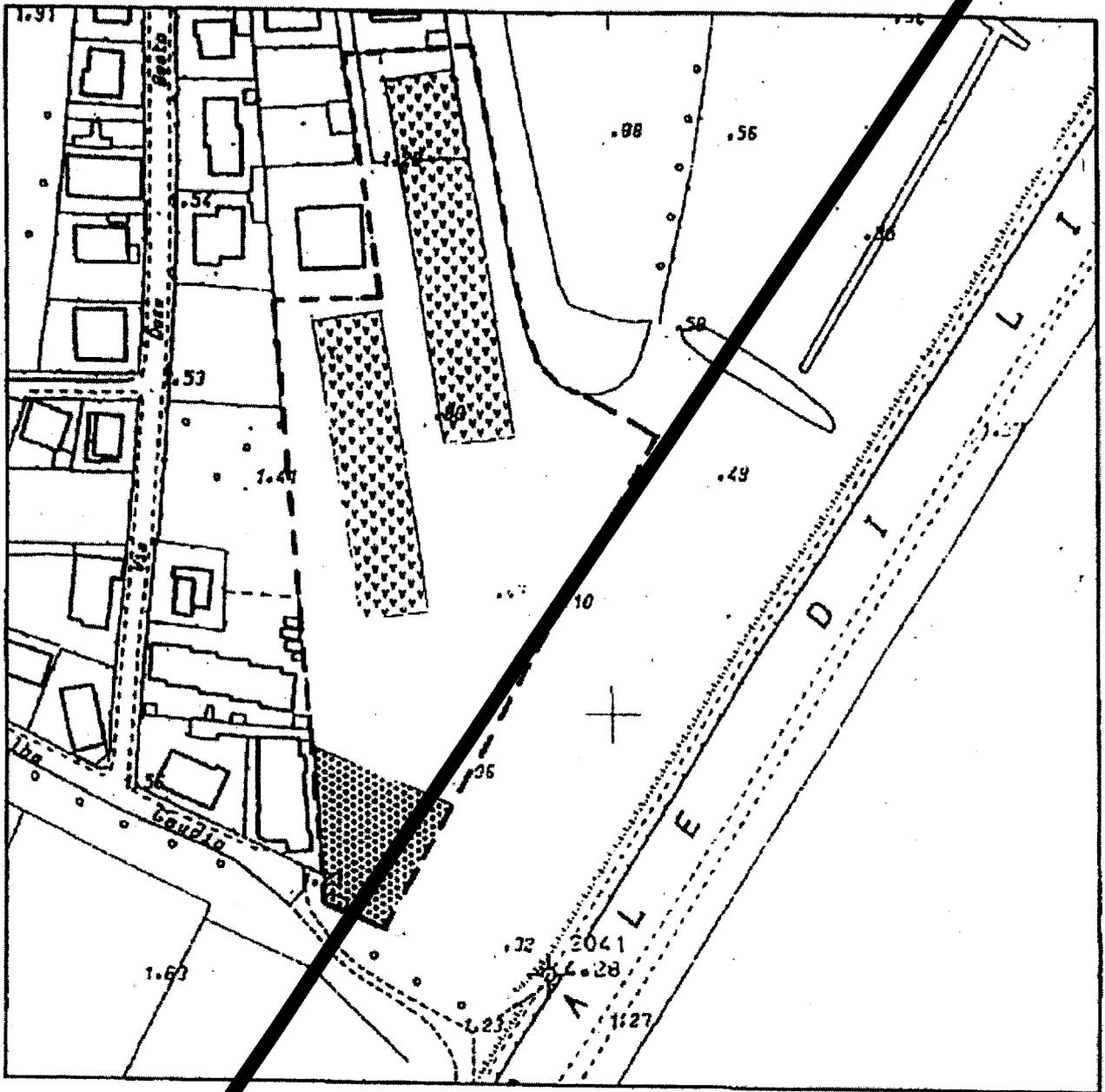
- l'area edificabile, fatta eccezione per il fronte con obbligo di allineamento, può essere variata in profondità;
- ridisegno delle sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all' allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- destinazione: residenza; le attività complementari alla residenza non potranno superare il 30 % della superficie lorda di pavimento.

### Trasformazioni effettuabili antecedentemente all' entrata in vigore del piano attuativo

- Sono consentiti sugli immobili esistenti esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diverse disposizioni dello strumento attuativo.

Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica", D.G.R. n°1327 del 25.05.2001, B.U.R. n°56 del 19.06.01.

Denominazione <b>Area Malamocco P.A. 3</b>		Tipo di intervento <b>Nuova edificazione di espansione</b>	
Superficie 17.862 mq.	Superficie lorda di pavimento 8.931 mq.	Altezza massima edifici 10,5 mt.	



Perimetro del Piano Attuativo



Area privata inedificabile

Area copribile

Viabilità e parcheggi

Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica", D.G.R. n°1327 del 25.05.2001, B.U.R. n°56 del 19.06.01.

P.A. 3	Area Malamocco	Nuova edificazione residenziale di espansione
Piano Attuativo P.E.E.P.	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea C2

### Obbiettivo generale

- Nuova edificazione residenziale pubblica di espansione.

### Indicazioni generali

Il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $H_{max} = 10,5$  mt.

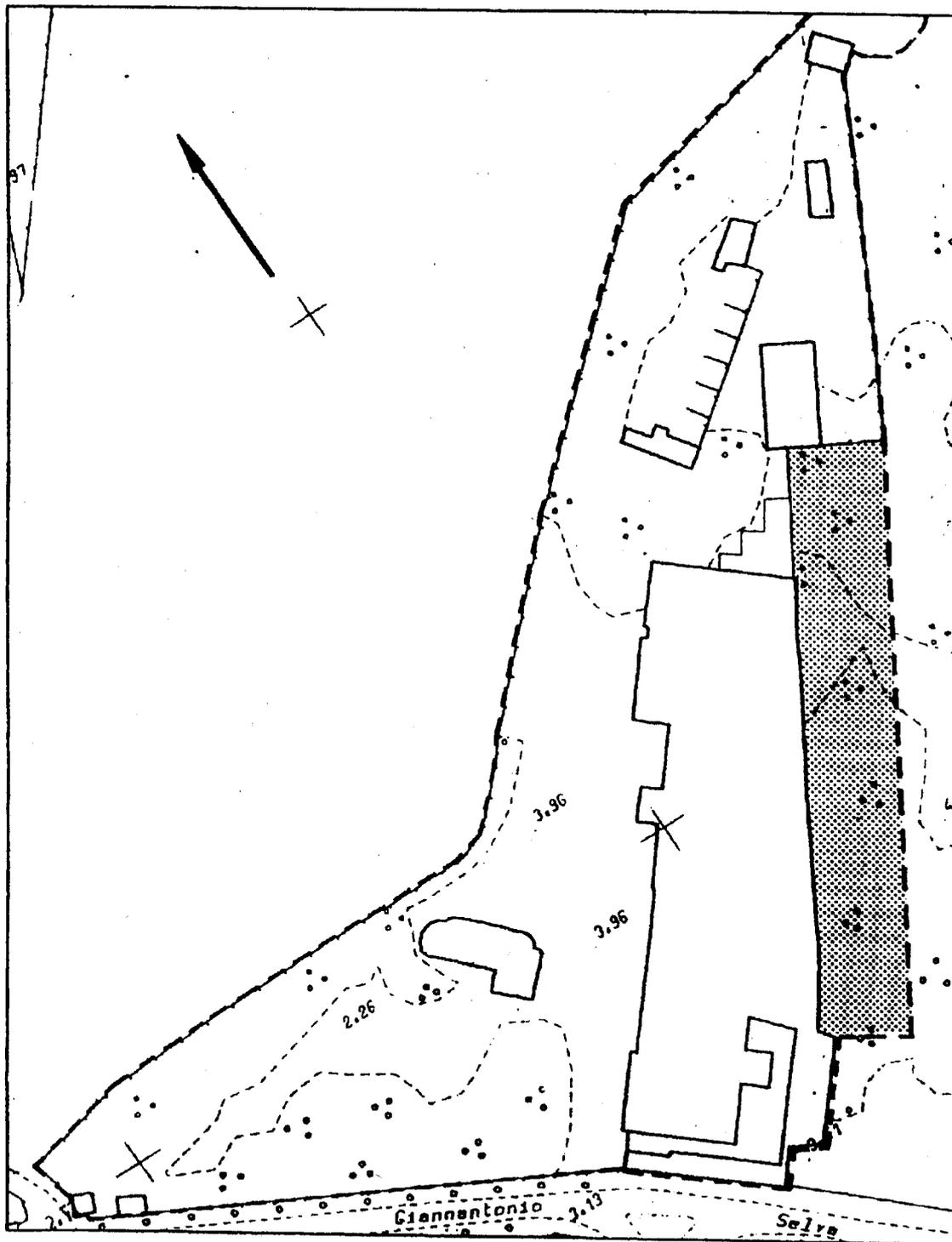
$Sp = 8.931$  mq.

- l'area edificabile è puramente indicativa: un migliore assetto può essere previsto in sede di piano attuativo;
- ridisegno delle sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all' allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- destinazione: residenza; le attività complementari alla residenza non potranno superare il 30 % della superficie lorda di pavimento.

### Trasformazioni effettuabili antecedentemente all' entrata in vigore del piano attuativo

- Sono consentiti sugli immobili esistenti esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diverse disposizioni dello strumento attuativo.

<b>Denominazione</b> <b>Area Sorlini P.A. 6</b>		<b>Tipo di intervento</b> <b>Riconversione funzionale</b>
<b>Superficie</b> <b>48.272 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>Sp esistente x 3</b>	<b>Altezza massima. edifici</b> <b>H esistente</b>



Perimetro del Piano di Recupero
  Zona di riserva orientata - Pineta litoranea

P.A. 6	Area Sorlini	Riconversione funzionale
Piano Attuativo Piano di Recupero	Piano di iniziativa: Pubblica <input type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B0

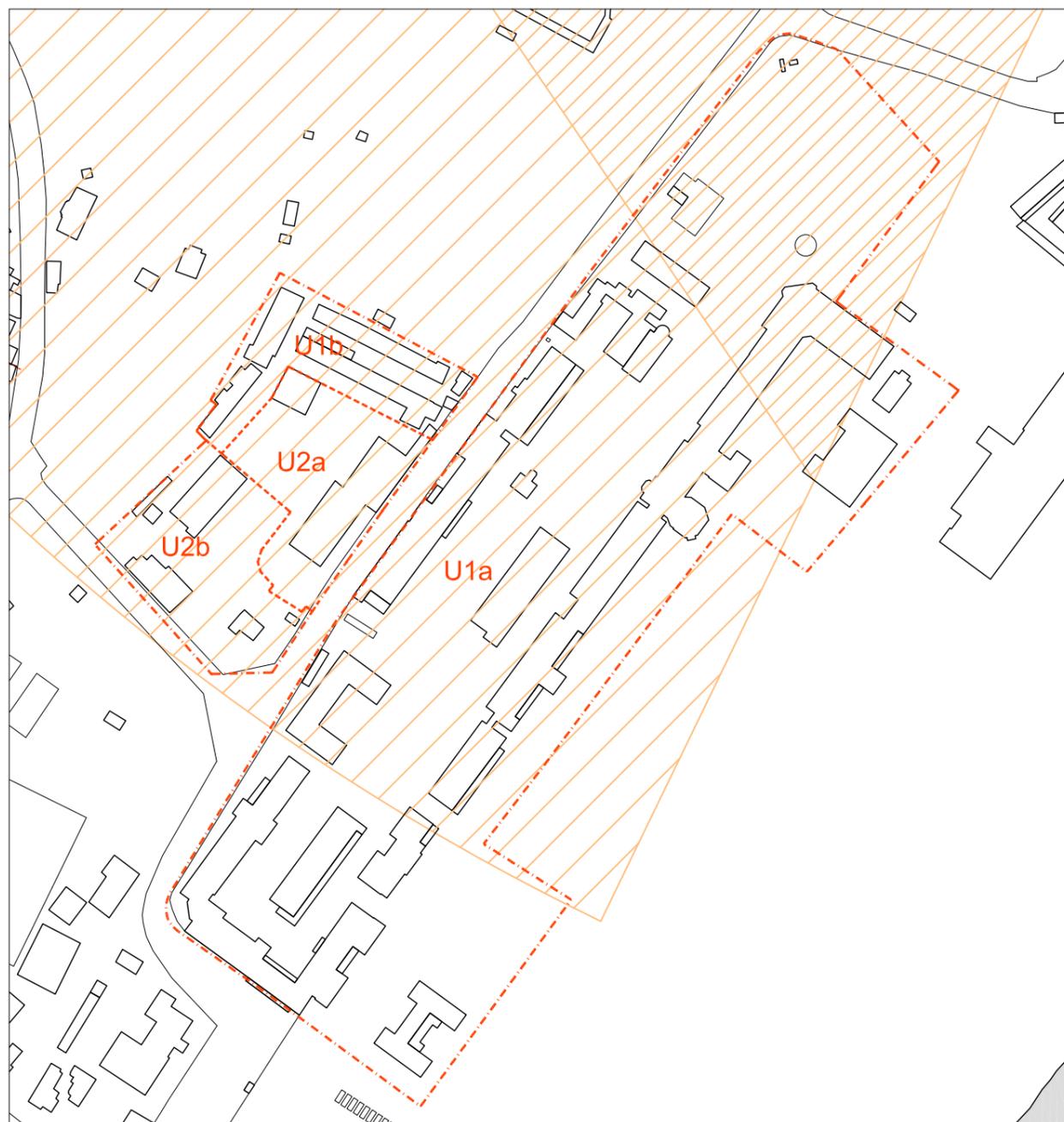
**Il Piano di Recupero prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo.
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente x 3  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- Ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti del contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno della sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore a stretto servizio dell'attività e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo urbano.
- Destinazioni d'uso: attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive per un massimo del 15%, attrezzature collettive.
- Nella zona di riserva orientata - pineta litoranea, gli interventi sono regolamentati dalle specifiche norme di cui al titolo IV - Beni ambientali - delle N.T.S.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE PER L'ISOLA DEL LIDO  
**ALLEGATO B10 - OSPEDALE AL MARE - SCHEDA DI VARIANTE**

P.A.7	Denominazione Area Ospedale al Mare	Tipo d'Intervento Riconversione Funzionale
-------	--	---

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	Iniziativa		Zona territoriale omogenea B0
	Pubblica X	Privata X	



- Perimetro Piano Attuativo
- Piano di Rischio Aeroportuale Zona di Tutela "A"
- Unità di Intervento
- Piano di Rischio Aeroportuale Zona di Tutela "B"

P.A.7	Denominazione Area Ospedale al Mare	Tipo d'Intervento Riconversione Funzionale
-------	--	---

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	Iniziativa		Zona territoriale omogenea B0
	Pubblica X	Privata X	

L'area P.A. 7, come individuata nella parte grafica della presente scheda, è censita tra le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" di cui all'art. 27 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio e ricade all'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 26 delle stesse Norme tecniche.

Essa, inoltre, costituisce ambito urbano degradato ai sensi dell'art. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017 assoggettato agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 L.R. n. 14/2017.

**FATTORI DI DEGRADO**

L'Ospedale al Mare è stato dismesso dalla locale ULSS nei primi anni 2000 e da allora versa in stato di completo abbandono e degrado. Esso ha comportato anche parziali crolli e cedimenti di alcuni fabbricati. Dell'originario complesso è rimasto attivo solo il presidio sanitario ubicato in una porzione del "Padiglione Rossi" (cd. Monoblocco), il cui ambito è escluso dal perimetro d'intervento.

**OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE**

Recupero e restituzione a nuove funzioni urbane del complesso abbandonato dell'Ospedale al Mare, dichiarato d'interesse culturale con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 20 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni, con la realizzazione di un Parco Tecnologico dedicato allo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico con l'utilizzo dell'Intelligenza Artificiale.

Rilancio dell'isola del Lido con il sostegno alla residenzialità, all'insediamento di attività di ricerca ed economiche innovative e all'introduzione di posti di lavoro qualificati.

Miglioramento e potenziamento dei servizi socio-sanitari dell'isola, con la realizzazione del nuovo Presidio Socio Sanitario.

La realizzazione del nuovo insediamento dovrà perseguire i seguenti obiettivi di sostenibilità ambientale, economica e sociale:

- assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti;
- garantire l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- massimizzare l'efficienza idrica e adeguare i prelievi alla scarsità d'acqua;
- minimizzare la produzione di rifiuti;
- generare occupazione sostenibile e di qualità;
- sostenere gli investimenti in ricerca e sviluppo.

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Attuativo (PUA), articolato nelle seguenti Unità d'Intervento, come individuate nella parte grafica della presente scheda:

- 1) Unità d'Intervento U1 (a-b) - Parco Tecnologico.
- 2) Unità d'Intervento U2 (a-b) – Nuovo Presidio Socio Sanitario.

Le Unità d'Intervento possono essere assoggettate anche a Piani Urbanistici Attuativi separati.

## PRESCRIZIONI PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### 1) Unità d'Intervento U1 (a-b) - Parco Tecnologico

#### Categorie d'intervento.

Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettera f, del DPR 380/2001). Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e di nuova costruzione sono consentiti nei limiti stabiliti dagli organi preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

#### Destinazioni d'uso (art.8.2 delle NTA della V.PRG per l'Isola del Lido).

Attività direzionali (C), residenza (A), attrezzature collettive (F).

La residenza è ammessa in quanto funzionale all'attività del Parco Tecnologico. Pertanto, è esclusa la possibilità d'uso degli alloggi per la locazione a fini turistici di cui all'art. 27-bis della legge regionale 14/06/2013 n. 11. Sono invece ammesse le foresterie a servizio dell'attività del Parco Tecnologico.

Sono ammesse attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, con funzione complementare di servizio al Parco Tecnologico e agli ambiti destinati all'uso pubblico.

Ulteriori destinazioni d'uso complementari potranno essere previste in sede di pianificazione attuativa, se funzionali all'attività del Parco Tecnologico.

#### Parametri urbanistici ed edilizi.

SL (superficie lorda) = SL esistente x 1,5;

SC (superficie coperta) = SC esistente x 1,5;

H max (altezza massima) =

- U1a = non superiore all'altezza dell'edificio più alto esistente nell'U1a;
- U1b = 18 m;

Ds (distanza dalle strade) = 3 m, fatti salvi gli allineamenti esistenti;

Dc (distanza dai confini) = 5 m, fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Nel settore nord-est dell'Unità d'Intervento U1a, ricadente in zona A) di tutela dal rischio aeroportuale, è da limitare al massimo il carico antropico. Pertanto, in tale zona è ammesso un incremento della SL esistente non superiore al 15%, da destinare ad attività non residenziali, che comunque non comportino un'elevata affluenza di persone.

#### Dotazione di servizi (standard) e contributo straordinario.

La dotazione di servizi (standard) connessa alla realizzazione del Parco Tecnologico sarà calcolata nel modo seguente:

- 30 mq/abitante teorico per la residenza;
- 1 mq/mq di SL per le destinazioni direzionali e commerciali e per quelle ad esse complementari.

Inoltre, è dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001. L'importo del contributo sarà calcolato in sede di pianificazione attuativa sulla base delle disposizioni comunali in materia, con riferimento al maggior valore acquisito dai beni per effetto della variante con cui sono state approvate le presenti previsioni urbanistiche.

Le superfici a standard non reperibili all'interno dell'ambito saranno monetizzate e destinate, insieme al contributo straordinario, preferibilmente alla realizzazione del nuovo Presidio Socio Sanitario (Unità d'Intervento U2), da cedere al Comune.

Il Piano Urbanistico Attuativo stabilirà come destinare le risorse derivanti dalla monetizzazione degli standard e dal contributo straordinario, eventualmente eccedenti il valore del nuovo Presidio Socio Sanitario.

Nell'ambito della dotazione di servizi, il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere:

- la destinazione ad usi pubblici dell'ex Teatro Marinoni, ubicato al piano terra e al piano ammezzato del Padiglione n. 8 (Marinoni), e dell'ex Chiesa di S. Maria Nascente;
- adeguate superfici a parcheggi pubblici e privati.

Il Comune potrà individuare anche aree esterne al compendio da destinare a parcheggi pubblici, ponendone la realizzazione a carico del soggetto attuatore del Parco Tecnologico.

I parcheggi privati a servizio del Parco Tecnologico saranno localizzati negli interrati e negli scoperti di pertinenza, fra cui l'ampio scoperto situato nel settore nord-est dell'Unità d'Intervento U1a, il cui utilizzo a fini edificatori è limitato in modo sostanziale dalla presenza dei vincoli aeroportuali.

In ogni caso, il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi saranno definiti dal Piano Urbanistico Attuativo, tenendo conto delle caratteristiche del contesto, oggi già edificato e dotato di limitate superfici scoperte, e sulla base di specifici studi sulla mobilità e accessibilità, che dovranno considerare anche sistemi di mobilità alternativa e sostenibile.

### 2) Unità d'Intervento U2 (a-b) – Nuovo Presidio Socio Sanitario

#### Categorie d'intervento.

Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettera f, del DPR 380/2001).

#### Destinazioni d'uso (art.8.2 delle NTA della V.PRG per l'Isola del Lido).

Attrezzature collettive (F). Sono ammessi tutti gli usi funzionali al nuovo Presidio Socio Sanitario da realizzare.

#### Parametri urbanistici ed edilizi.

Unità d'Intervento U2a.

SL (superficie lorda) = SL esistente x 1,5;

SC (superficie coperta) = 2500 mq;

H max (altezza massima) = 18 m;

Ds (distanza dalle strade) = 3 m, fatti salvi gli allineamenti esistenti;

Dc (distanza dai confini) = 5 m, fatti salvi gli allineamenti esistenti.

L'Unità d'Intervento U2b è destinata a parcheggi e servizi accessori del nuovo Presidio Socio Sanitario. L'eventuale mantenimento parziale dei volumi preesistenti o la realizzazione di volumi accessori, se funzionali al nuovo Presidio Socio Sanitario, saranno disciplinati in sede di pianificazione attuativa.

Il Piano Urbanistico Attuativo potrà anche prevedere una diversa articolazione della capacità edificatoria fra gli ambiti a e b dell'Unità d'Intervento.

Il Presidio dovrà essere dotato di piscine terapeutiche, in analogia al servizio già esistente nel Padiglione Rossi.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il Piano Urbanistico Attuativo potrà prevedere distanze dalle strade e dai confini anche inferiori a quelle stabilite dalla presente scheda, sulla base di valutazioni più puntuali del contesto.

Il Piano Urbanistico Attuativo e i progetti alla scala edilizia potranno prevedere elementi puntuali di altezza superiore ai limiti stabiliti dalla presente scheda, coerenti con le soluzioni architettoniche proposte, compatibilmente con le prescrizioni degli organi preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

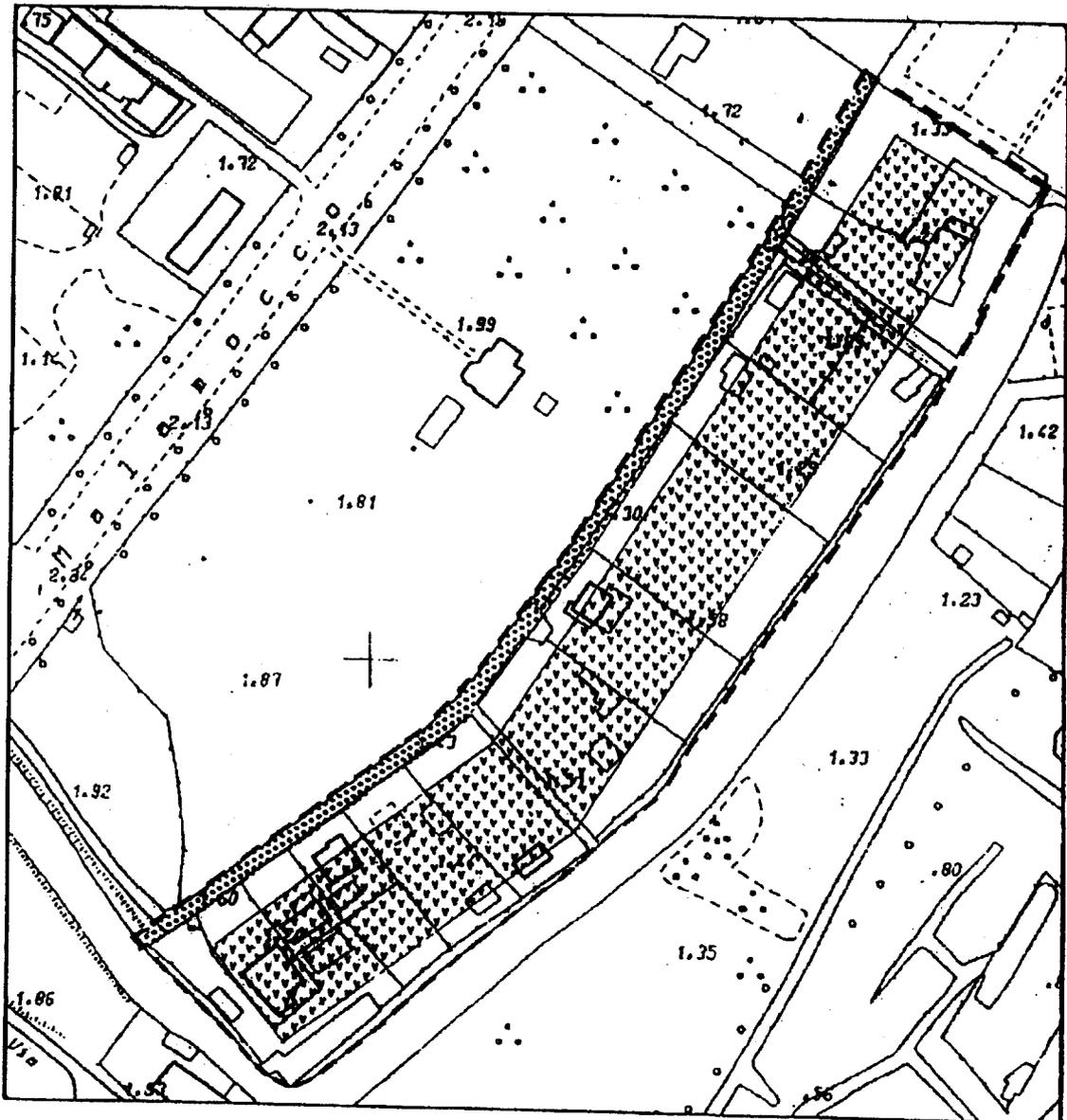
L'incremento della superficie coperta degli edifici previsto dalla scheda è consentito a condizione che vengano adottati sistemi di mitigazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, quali i tetti vegetati e i sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

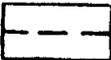
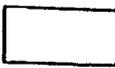
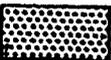
Sono consentite modellazioni del piano di campagna, se opportune, ferma restando la dimostrazione della compatibilità dal punto di vista idraulico.

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica in modo da garantire la continuità e adeguatezza dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e assicurare una migliore accessibilità all'ambito.

In fase di attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le misure precauzionali a tutela della fauna contenute al paragrafo 3.6 dello "Studio per la valutazione di incidenza" e richiamate nella relazione istruttoria tecnica 222/2023 allegata al parere motivato 205 del 5 ottobre 2023 della Commissione Regionale VAS.

<b>Denominazione</b> <b>Area Bassanello P.A. 8</b>		<b>Tipo di intervento</b> <b>Ristrutturazione urbanistica</b>
<b>Superficie</b> <b>12.881 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>+ 20 % 6.500 mq.</b>	<b>Altezza massima. edifici</b> <b>7,5 mt.</b>



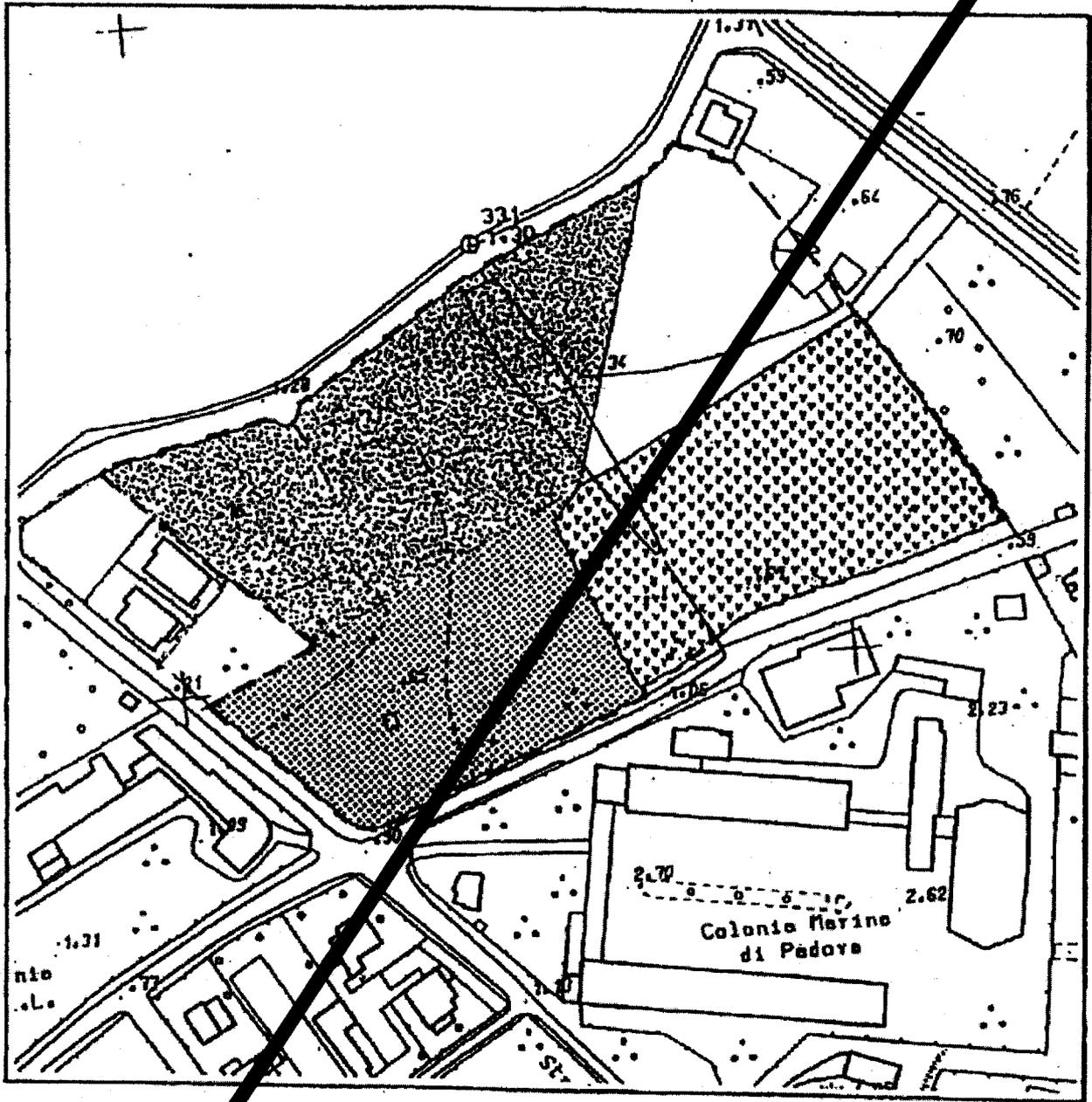
-  Perimetro del Piano di Recupero
-  Area privata ineditabile
-  Area copribile
-  Viabilità e parcheggi

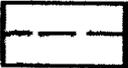
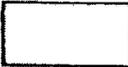
<b>P.A. 8</b>	<b>Area Bassanello</b>	<b>Ristrutturazione Urbanistica</b>
<b>Piano Attuativo Piano di Recupero</b>	<b>Piano di iniziativa: Pubblica</b> <input type="checkbox"/>	<b>Zona territoriale omogenea Zona B1</b>
	<b>Privata</b> <input checked="" type="checkbox"/>	

### **Il Piano di Recupero prevederà**

- la ristrutturazione urbanistica dei volumi residenziali esistenti con possibilità di aumento di cubatura fino ad un massimo del 20 % dell' esistente e con altezza massima di 7,5 mt.
- l'area edificabile è puramente indicativa: un migliore assetto può essere previsto in sede di piano attuativo;
- ridisegno della sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all' allegata scheda planimetrica in scala 1:2000, nelle aree scoperte la realizzazione di giardini ed orti con piantumazione con specie arbustive o arboree di cui all' elenco in allegato.
- la destinazione residenziale e l' eliminazione di tutti i manufatti utilizzati in modo improprio, da riallocare all' interno del P.I.P. .
- Antecedentemente all' entrata in vigore del P.d.R., sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

<b>Denominazione</b> <b>Area Lungolaguna Alberoni P.A. 9</b>		<b>Tipo di intervento</b> <b>Nuova edificazione di espansione</b>
<b>Superficie</b> <b>30.607 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>5.100 mq.</b>	<b>Altezza massima. edifici</b> <b>13,5 mt.</b>



-  Perimetro del Piano Attuativo
-  Area copribile
-  Viabilità e parcheggi
-  Parco territoriale
-  Area privata inedificabile

Area stralciata a seguito dell'approvazione definitiva delle "Proposte di modifica", D.G.R. n°1327 del 25.05.2001, B.U.R. n°56 del 19.06.01.

P.A. 9	Area Lungolaguna Alberoni	Nuova edificazione residenziale di espansione
Piano Attuativo Piano di lottizzazione	Piano di iniziativa: Pubblica <input type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea C2

### Obbiettivo generale

- Nuova edificazione residenziale pubblica di espansione.

### Indicazioni generali

- Il rispetto delle seguenti prescrizioni:

$$H_{max} = 13,5 \text{ mt.}$$

$$Sp = 5.100 \text{ mq.}$$

- ridiscgno delle sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all' allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- destinazione: residenza; le attività complementari alla residenza non potranno superare il 30 % della superficie lorda di pavimento.
- gli interventi sull'area destinata a "Parco territoriale" devono rispettare le prescrizioni della zona 2.6 di cui alla tav. B. "Beni ambientali ed architettonici" di progetto, in scala 1:5000, ed alle relative norme di attuazione;

### Trasformazioni effettuabili antecedentemente all' entrata in vigore del piano attuativo

- Sono consentiti sugli immobili esistenti esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diverse disposizioni dello strumento attuativo.



- *la tipologia edilizia delle nuove costruzioni dovrà essere riconducibile al tipo “case a schiera”;*
- *la superficie lorda di pavimento (Sp) fuori terra non dovrà superare i mq. 4.200, oltre a mq. 1.400 per autorimesse seminterrate, per una capacità insediativa di 84 nuovi abitanti teorici. I parcheggi ad uso privato dovranno essere realizzati a livello seminterrato per una altezza all'intradosso di copertura non superiore a + m. 1,00 rispetto alla quota 0,00 stabilita.;*
- *le unità edilizie potranno essere organizzate fino a tre piani per una altezza massima di m. 11,00;*

Le altezze dei fabbricati dovranno essere calcolate dalla quota 0,00, convenzionalmente determinata come quota superiore del manto stradale in corrispondenza dell'accesso all'area edificabile, e comunque ad una quota non inferiore a m. 1,30 sul livello medio mare, fino alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio;
- *dovranno essere realizzate non meno di 10 unità immobiliari di superficie utile abitabile non inferiore a mq. 75 per unità, con caratteristiche propriamente residenziali e non di tipo turistico;*
- *le attività complementari alla residenza non potranno superare il 30% della superficie lorda di pavimento delle nuove edificazioni;*
- *la progettazione degli edifici dovrà conformarsi alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 per l'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili prevedendo l'integrazione nelle coperture di impianti solari termici e fotovoltaici, compatibilmente con i caratteri ambientali e paesaggistici del contesto e su conforme parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia;*
- *dovrà essere valutata la possibilità di realizzare impianti di recupero e utilizzazione dell'acqua piovana e di prevedere l'uso di materiali eco-compatibili secondo le tecnologie più avanzate;*
- *nelle aree scoperte di pertinenza, che dovranno essere sistemate a verde per almeno il 50% della superficie fondiaria del lotto edificabile, gli elementi orografici e morfologici del terreno non potranno essere alterati con la costruzione di strutture e manufatti edilizi, ancorché questi non costituiscano volumi, ad eccezione dei percorsi pedonali e carrabili e delle opere necessarie per la regimazione idraulica.*

*A corredo del piano e prima della sua approvazione dovrà essere prodotta e verificata la relazione sulla valutazione di incidenza ambientale (VINCA).*

Il permesso per costruire gli edifici residenziali potrà essere rilasciato dopo la stipula della convenzione per l'attuazione del P.L. ex art.63 della L.R. 61/85 (ora art.19/L.R. 11/2004) che dovrà prevedere:

1. *le modalità di realizzazione e di cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere previste nell'area destinata a parco e nella zona umida (sottozona a e b) per una superficie da definire, in ogni caso, eccedente lo standard di urbanizzazione secondaria;*
2. *le modalità di realizzazione e di cessione al Comune a titolo gratuito delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria costituite dai parcheggi, con relativa viabilità di distribuzione, e dagli spazi a verde pubblico, dotate di relativi sottoservizi e di illuminazione pubblica, per una superficie da definire, ma comunque non inferiore a quella prevista dalla L.R. 61/85;*
3. *le modalità di realizzazione della viabilità carrabile e pedonale di accesso all'area di nuova edificazione attraverso l'uso temporaneo di aree pubbliche, prevedendo che i costi siano a totale carico dei privati proprietari.*



## Parametri e indici urbanistico-edilizi

### Prescrizioni

Superficie territoriale complessiva	mq 29.240
Superficie max del lotto edificabile:	mq 6.500
Superficie coperta max:	mq. 1.800*
Superficie lorda di pavimento con destinazione residenziale privata max	mq 4.200
Superficie lorda di pavimento max per autorimesse seminterrate	mq 1.400
h. max fuori terra	m. 11,00
Abitanti teorici insediabili	n. 84

### Superfici a standard

Viabilità pubblica carrabile e pedonale	Interna al lotto edificabile
Urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici	mq 294
Urbanizzazione primaria: verde pubblico	mq 252
Urbanizzazione secondaria: verde pubblico attrezzato	mq 22.194
di cui sottozona a (parco a verde attrezzato)	mq 11.992
di cui sottozona b (zona umida)	mq 10.200

Qualora i privati proprietari non attuino le previsioni urbanistiche dell'area con la redazione del P.L. e con la realizzazione degli interventi previsti secondo le modalità e prescrizioni dell'art. 50 delle N.T.A. e della presente scheda normativa, entro cinque anni dalla approvazione della presente modifica di V.P.R.G. dell'isola del Lido, le previsioni urbanistiche dell'area destinata a zona di riserva speciale (tav. B2) dovranno essere attuate nell'ambito del piano ambientale ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A..

\* errore materiale corretto in seguito ad approvazione della variante normativa con DGRV 3488 del 18/11/2008, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985. La superficie coperta era erroneamente indicata in mc. anziché in mq.

Denominazione <b>Area Palazzo del Cinema e Casinò - P.A. 10</b>	Tipo di intervento <b>Piano di Recupero</b>
--	--

Superficie <b>47.000 mq</b>	Superficie lorda di Pavimento <b>definita con il P. di R.</b>	Altezza massima edifici <b>definita con il P. di R.</b>
--------------------------------	--	--



Perimetro del Piano di Recupero



P.A. 10	Area Palazzo del Cinema e Casinò	
---------	----------------------------------	--

Piano di Recupero	Piano di iniziativa Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona Territoriale omogenea F
-------------------	--	---------------------------------

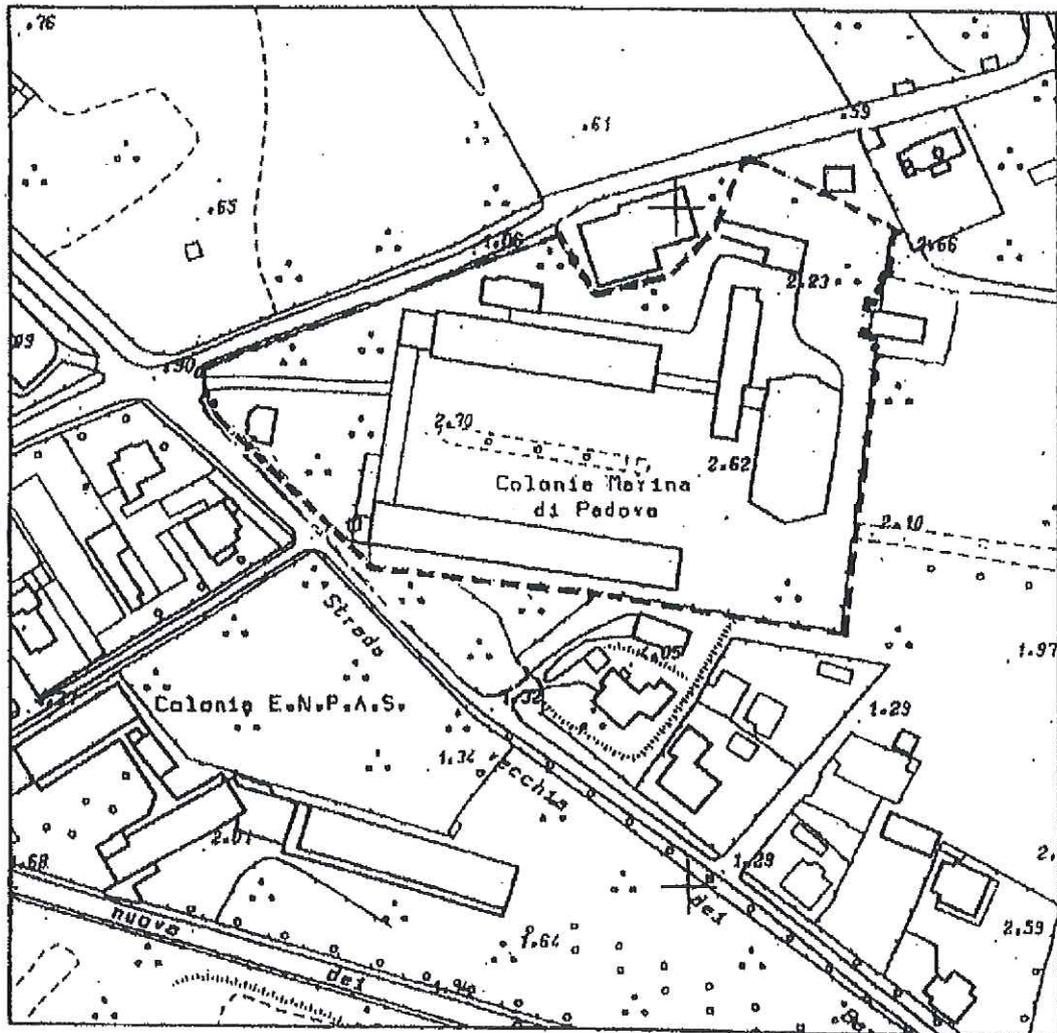
**Il piano di recupero prevederà:**

- la destinazione dell'area ad "Attrezzature ed impianti di interesse generale";
- l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti;
- la realizzazione di eventuali nuovi edifici con destinazioni compatibili con la destinazione di zona, comprese quelle legate alla mostra del cinema e ad attività congressuali;
- la sistemazione degli spazi aperti (strade, percorsi e aree pedonali, verde pubblico, ecc.), avendo particolare riguardo alle relazioni fra il lungomare e il canale lagunare ad ovest.

Il Piano dovrà porre particolare attenzione alle relazioni con il lungomare, con la viabilità carrabile e ciclabile esistente e prevista dagli atti pianificatori del Comune, e ai collegamenti pubblici previsti dal PAT.

# SCHEDA DELL'AMBITO ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO

Denominazione Area Colonia di Padova P.A. 11		Tipo di intervento Riconversione funzionale
Superficie 20.333mq	Superficie lorda di pavimento Sp esistente + 10%	Altezza massima edifici H esistente



Perimetro del Piano di Recupero



P.A. 11	Area Colonia di Padova	Riconversione funzionale
Piano Attuativo Piano di Recupero	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B1

**Il Piano di Recupero prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente + 10%  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.
- sono dovuti gli standard urbanistici nella misura di 30,5mq/ab per la residenza e nella misura di 0,8mq/mq di Sp per attività diverse dalla residenza. In sede di convenzione è possibile prevedere la monetizzazione totale o parziale degli standard.
- l'eventuale utilizzo degli incrementi volumetrici consentiti dal Piano Casa devono essere previsti dal Piano di Recupero e sono assoggettati alle relative disposizioni di legge, come recepite nelle delibere comunali di attuazione del Piano Casa.



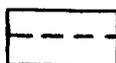
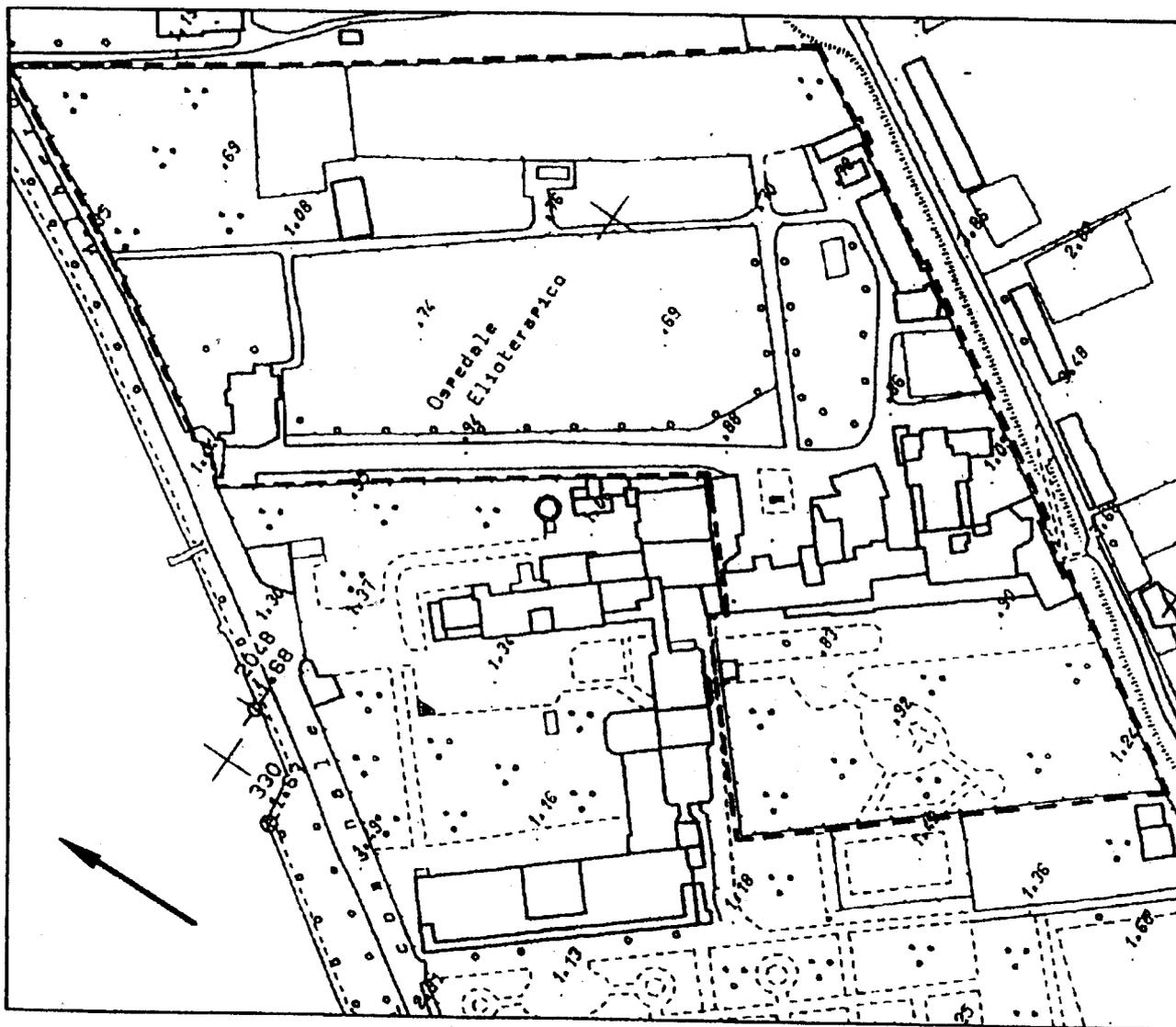
P.U. 1	Area Terminal Ca' Bianca	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea Zona F

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- l'individuazione di una piazza pedonale;
- la collocazione dei pontili di approdo acqueo in modo da non compromettere sia il traffico lagunare, sia la visione panoramica;
- la demolizione degli edifici di cui non si ritiene compatibile la permanenza;
- la realizzazione di un manufatto a destinazione commerciale, artigianale complementare alla funzione dell'interscambio e direzionale per una quota non superiore a 9.000 mq. di superficie lorda di pavimento;
- la realizzazione di un parcheggio alberato capace per un massimo di 800 posti auto da realizzare a raso, interrati o all'interno di volumi di nuova realizzazione, salvo diversa determinazione derivante da puntuali documentazioni circa l'utenza potenziale da allegare al Progetto Unitario;
- la realizzazione di un'area verde;
- la capacità edificatoria massima è di 27.000 mq. di superficie lorda di pavimento compreso l'esistente fatta eccezione per i volumi speciali del maneggio che vanno comunque demoliti;
- la demolizione del maneggio e la contestuale sistemazione dell'attuale attività sportiva in località Alberoni, come meglio definito nelle tavole di progetto
- il ridisegno della sistemazione a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo;

<b>Denominazione</b> <b>Area Carlo Steeb P.U. 2</b>	<b>Tipo di intervento</b> <b>Riconversione funzionale</b>
--	--

<b>Superficie</b> <b>41.310 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>Sp esistente x 2</b>	<b>Altezza massima edifici</b> <b>H esistente</b>
--	---	--



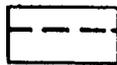
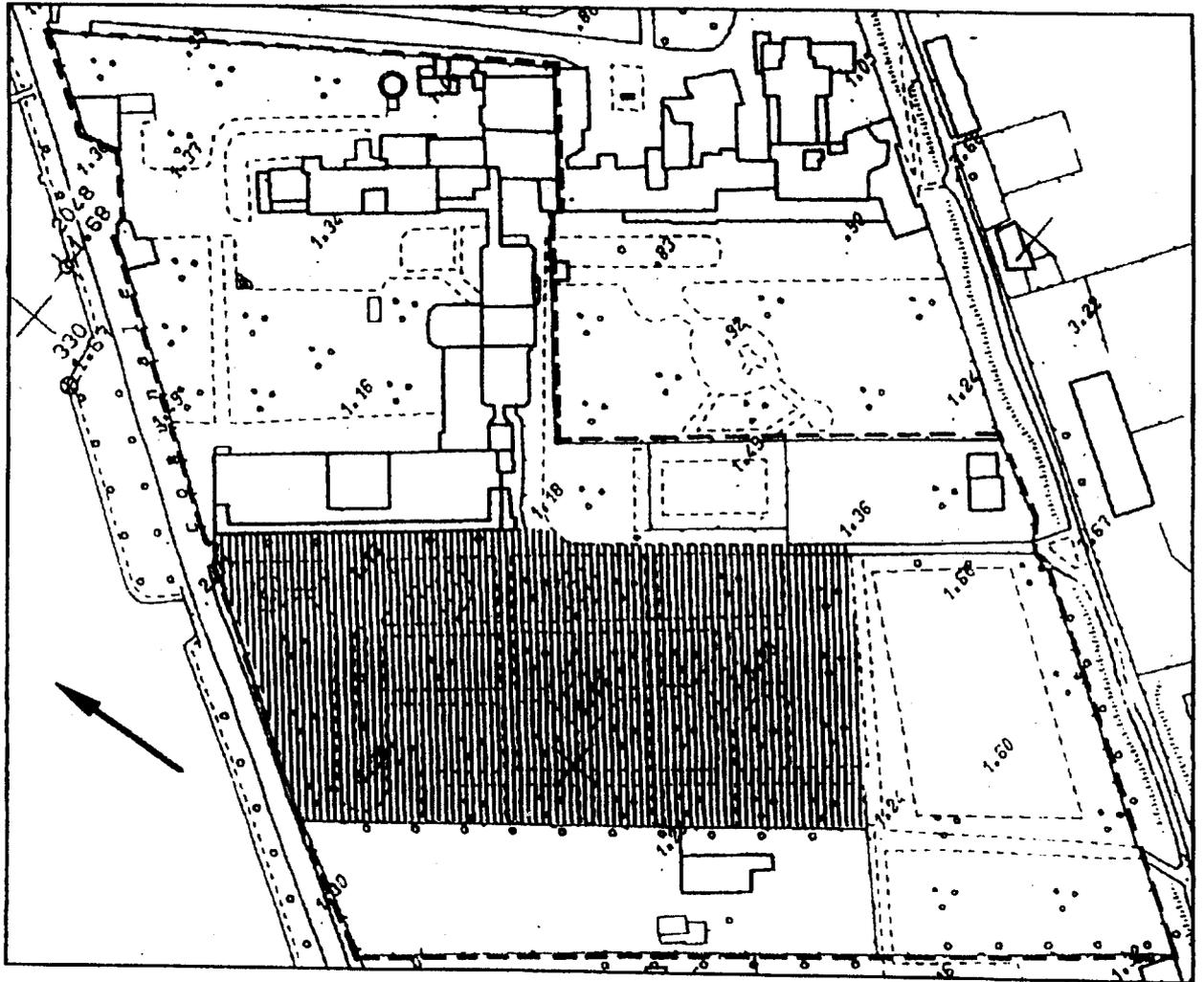
Perimetro del Progetto Unitario

<b>P.U. 2</b>	<b>Area Carlo Steeb</b>	<b>Riconversione funzionale</b>
<b>Progetto Unitario</b>	<b>Piano di iniziativa:</b> <b>Publica</b> <b>Privata</b> ■                                      ■	<b>Zona territoriale omogenea</b> <b>B1</b>

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max}$  = esistente  
Sp = esistente x 2  
Sc = esistente + 10%  
Ds = 3 mt.
- Dc = 5 mt.
- la demolizione con ricostruzione dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, é necessaria la presentazione di un' indagine storico-critica dell' immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.

<b>Denominazione</b> Area San Camillo P.U. 3		<b>Tipo di intervento</b> Riconversione funzionale
<b>Superficie</b> 47.986 mq.	<b>Superficie lorda di pavimento</b> Sp esistente x 2	<b>Altezza massima edifici</b> H esistente



Perimetro del Progetto Unitario



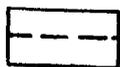
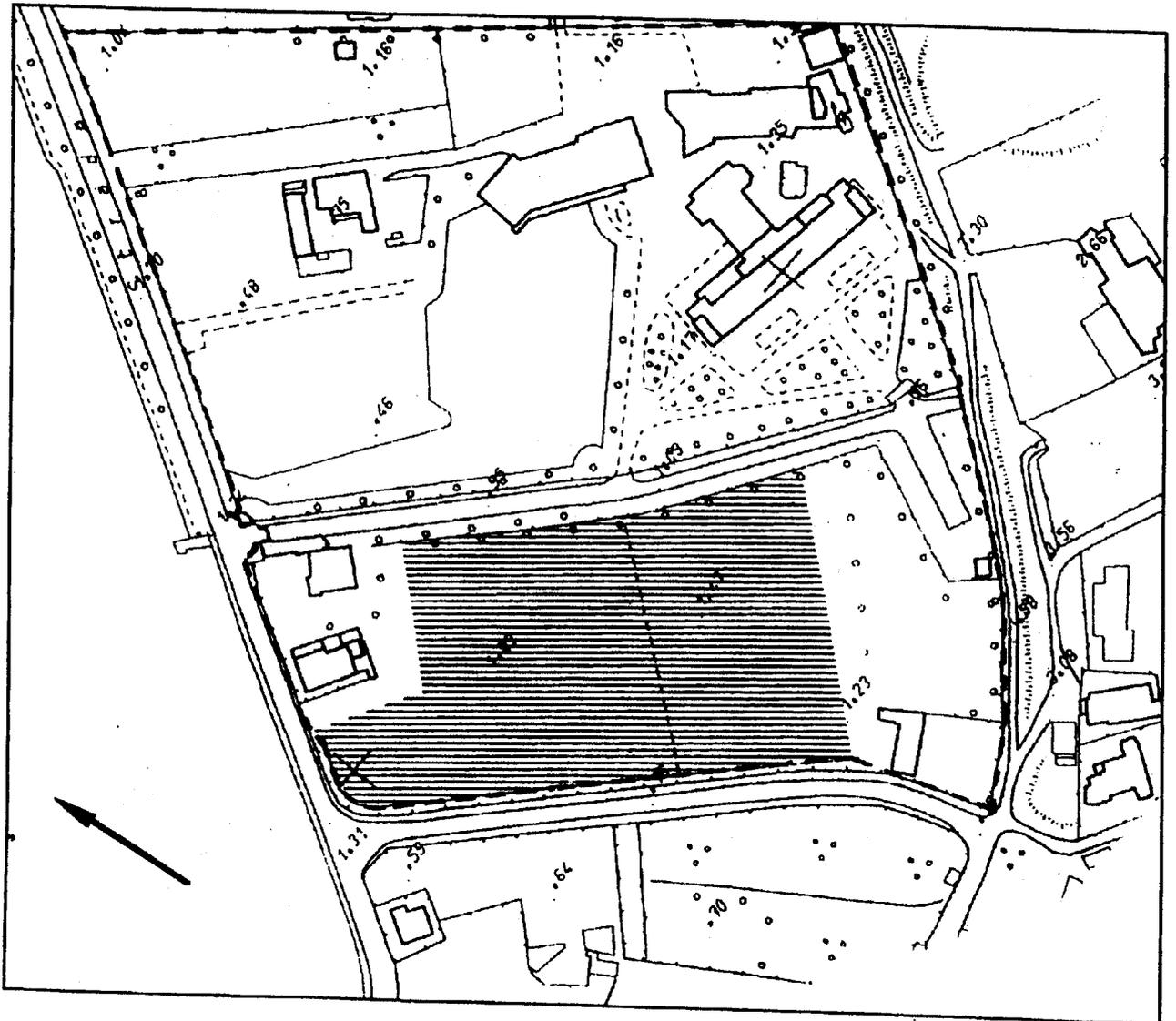
Giardino disegnato esistente

<b>P.U. 3</b>	<b>Area San Camillo</b>	<b>Riconversione funzionale</b>
<b>Progetto Unitario</b>	<b>Piano di iniziativa:</b> <b>Pubblica</b> <b>Privata</b> ■                    ■	<b>Zona territoriale omogenea</b> <b>B1</b>

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente x 2  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo e conservazione del giardino disegnato esistente
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo, quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.

<b>Denominazione</b> <b>Area Stella Maris P.U. 4</b>		<b>Tipo di intervento</b> <b>Riconversione funzionale</b>
<b>Superficie</b> <b>52.359 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>Sp esistente x 2</b>	<b>Altezza massima. edifici</b> <b>H esistente</b>



Perimetro del Progetto Unitario



Zona di riserva speciale

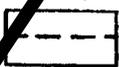
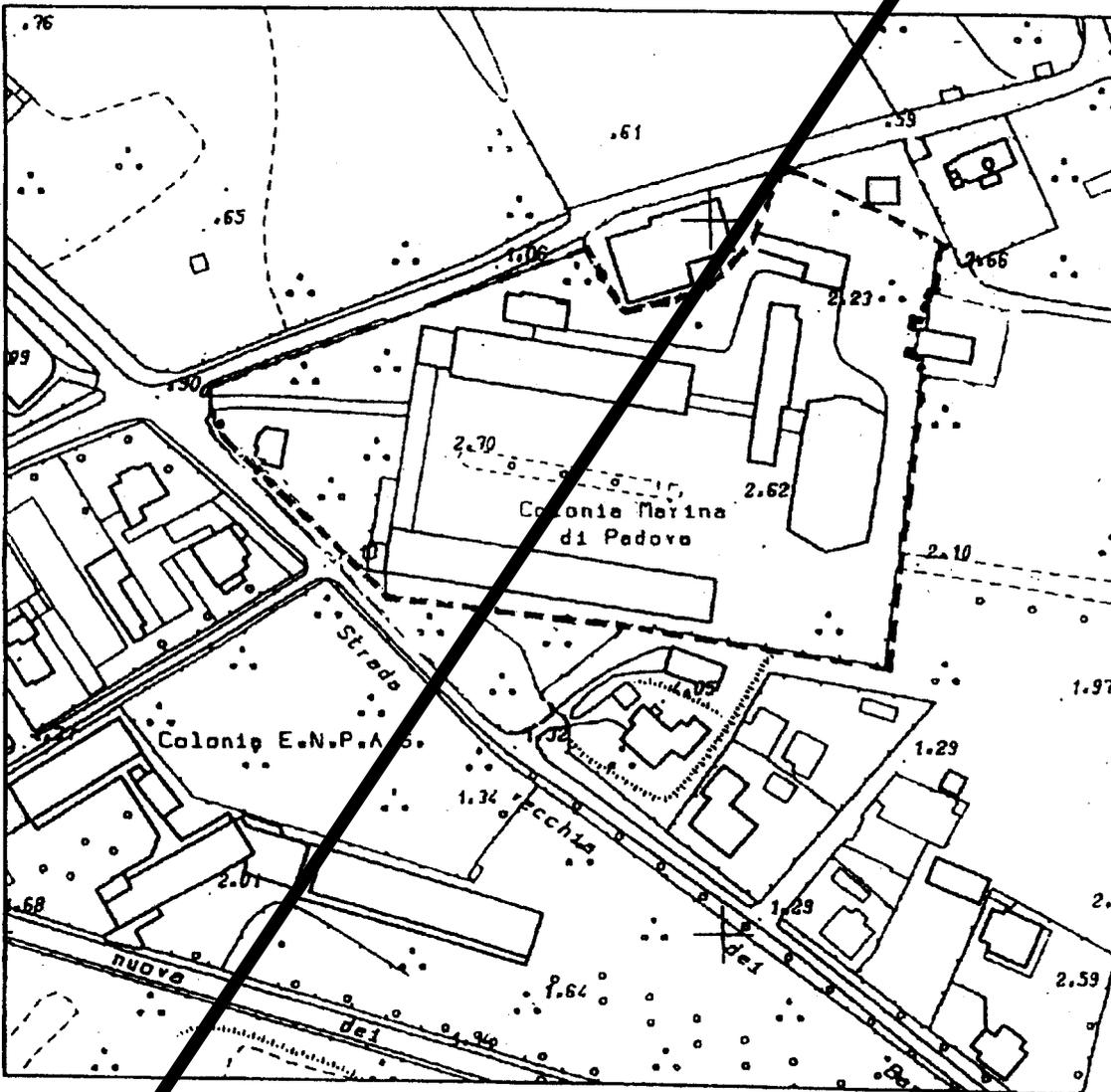
P.U. 4	Area Stella Maris	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B1

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente x 2  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.
- non è consentita l'edificazione nelle aree individuate come "zona di riserva speciale".

Denominazione Area Colonia di Padova P.U. 5	Tipo di intervento Riconversione funzionale
--	--

Superficie 20.333 mq.	Superficie lorda di pavimento Sp esistente + 10%	Altezza massima edifici H esistente
--------------------------	---	--



Perimetro del Progetto Unitario

P.U. 5	Area Colonia di Padova	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B1

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente + 10%  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.

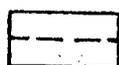
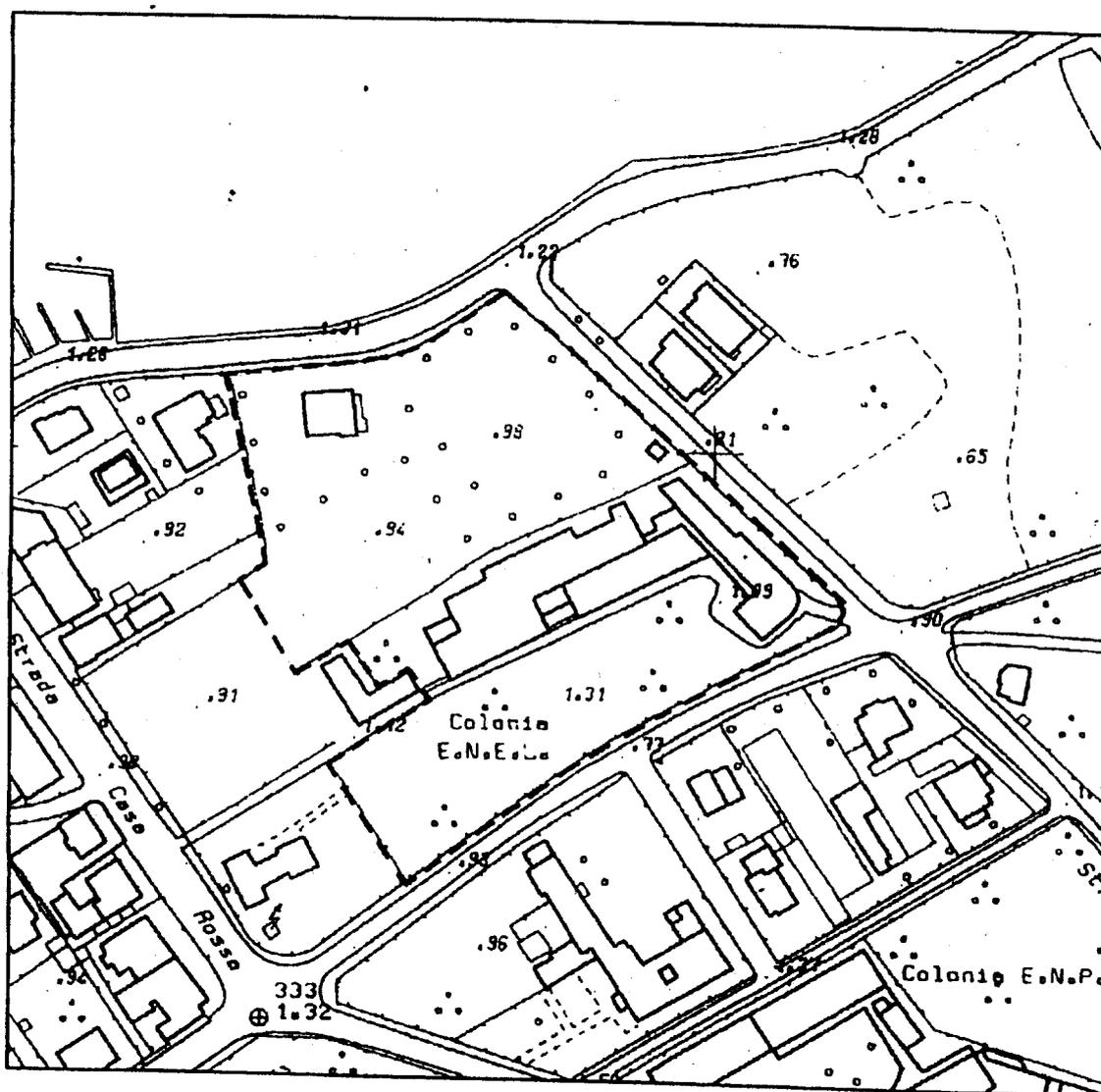


P.U. 6	Area Colonia E.N.P.A.S.	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica                  Privata ■                                  ■	Zona territoriale omogenea B1

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente + 10%  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- Interventi limitati alla ristrutturazione edilizia con vincolo delle facciate e degli elementi architettonici e decorativi.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, é necessaria la presentazione di un' indagine storico-critica dell' immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- la ristrutturazione dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.

<b>Denominazione</b> <b>Area Colonia E.N.E.L. P.U. 7</b>		<b>Tipo di intervento</b> <b>Riconversione funzionale</b>
<b>Superficie</b> <b>14.986 mq.</b>	<b>Superficie lorda di pavimento</b> <b>Sp esistente + 10%</b>	<b>Altezza massima. edifici</b> <b>H esistente</b>



Perimetro del Progetto Unitario

P.U. 7	Area Colonia E.N.E.L.	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B1

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente + 10%  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%  
 $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la ristrutturazione urbanistica dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.



P.U. 9	Area Istituto Madonna Nicopeia	Riconversione funzionale
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input checked="" type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea B1

### Il Progetto Unitario prevederà:

- il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo
- $H_{max} = H$  esistente  
 $Sp = Sp$  esistente + 10%  
 $Sc = Sc$  esistente + 10%
- $Ds = 3$  mt.  
 $Dc = 5$  mt.
- la demolizione con ricostruzione dei volumi non coerenti con il complesso, ai fini della massima funzionalità, nel rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto.
- Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, é necessaria la presentazione di un' indagine storico-critica dell' immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
- Il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.
- oltre a quelle in atto sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo quali le residenze collettive, attività complementari alla residenza; strutture ricettive; attrezzature collettive.



P.U. 10	Area Strada della Droma	Nuova edificazione di completamento
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica <input type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea Zona B1

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il rispetto delle seguenti prescrizioni:

$$H_{\max} = 7,5 \text{ mt.}$$

$$Sp = 1.973 \text{ mq.}$$

- il ridisegno delle sistemazioni a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all' allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- la destinazione ad uso residenziale ed attività complementari;
- un' area a parcheggio pubblico pari a 500 mq.
- il rispetto delle norme della "zona B1" per quanto non in contrasto con la presente scheda.

PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE PER L'ISOLA DEL LIDO  
**ALLEGATO B10 - LA FAVORITA - SCHEDA DI VARIANTE**

P.U. 11	Denominazione La Favorita	Tipo d'intervento Ristrutturazione urbanistica
Progetto Unitario	Iniziativa: Pubblica <b>X</b> Privata <b>X</b>	Zona territoriale omogenea B0

P.U. 11	Denominazione La Favorita	Tipo d'intervento Ristrutturazione urbanistica
Progetto Unitario	Iniziativa: Pubblica <b>X</b> Privata <b>X</b>	Zona territoriale omogenea B0



 Perimetro Progetto Unitario

L'area P.U. 11, così come perimetrata dalla presente scheda, è censita tra gli "Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione" di cui all'art. 36 e ricade all'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 26 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio.

**Obiettivo generale:** recuperare l'area, attualmente non utilizzata, all'uso pubblico quale luogo di aggregazione, caratterizzato dalla presenza di aree verdi e strutture destinate all'esercizio di attività collettive, di servizio e di attività produttive compatibili con il contesto.

**Categorie di intervento:** ristrutturazione urbanistica con un incremento massimo del 25% della superficie lorda esistente. Per gli edifici esistenti è consentito il recupero o la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime.

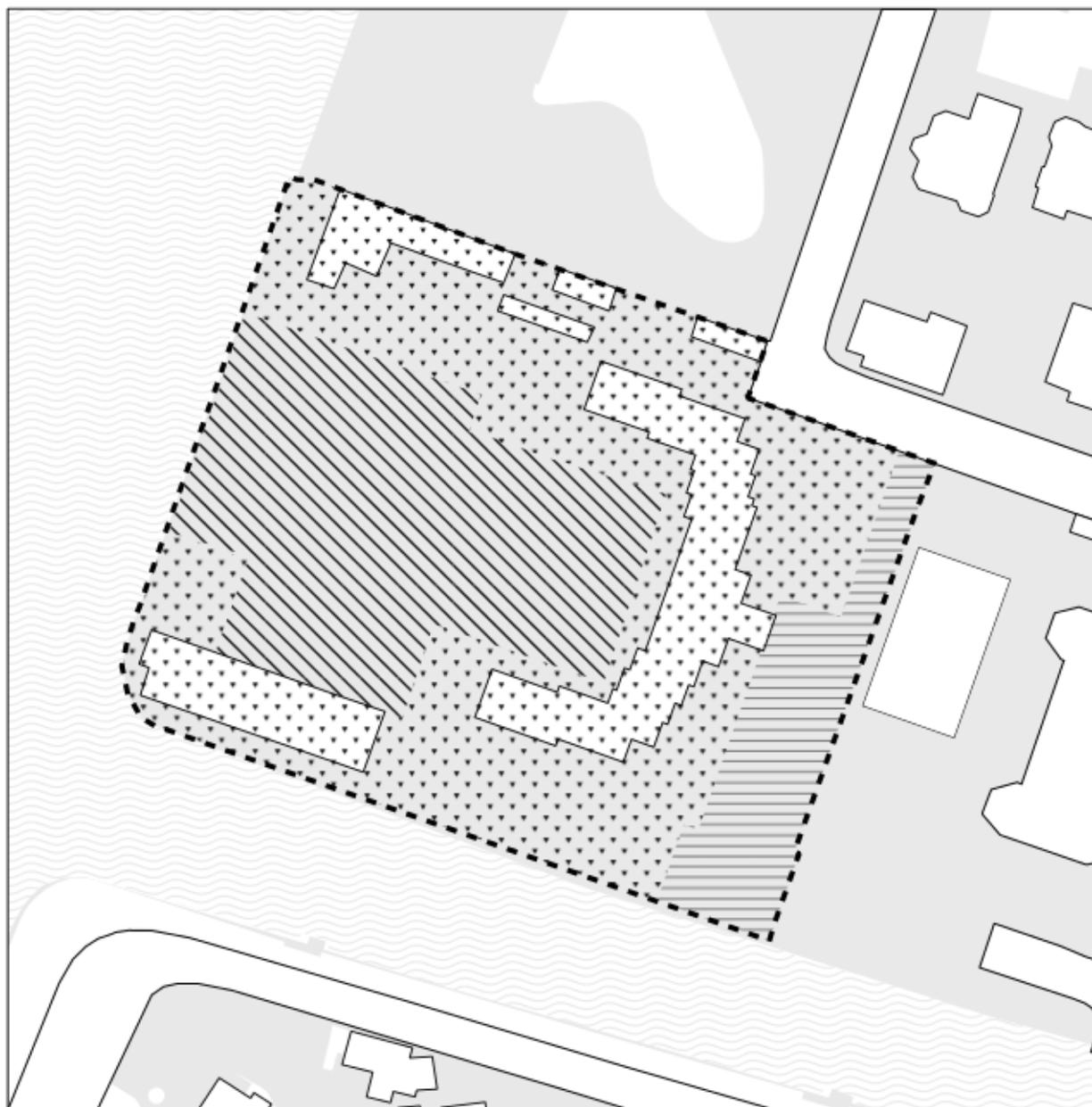
**Destinazioni d'uso consentite:** aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport, parchi pubblici, attrezzature di interesse comune.  
 È consentito l'insediamento, in via non prevalente, di residenze collettive e di attività artigianali compatibili con il contesto ad esclusione di quelle inquinanti e rumorose.

**Modalità di attuazione:** quelle definite dall'art. 10 delle Norme tecniche generali di attuazione della Vprg per l'Isola del Lido. Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati, l'intervento sarà oggetto di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art 28bis del DPR 380/2001.

**Misure di tutela:** gli interventi edilizi dovranno garantire adeguati standard qualitativi e dovranno assicurare il loro armonico inserimento nel contesto paesaggistico di zona.

# Progetto Unitario n°13: Scheda Urbanistica

Denominazione Area sportiva La Fontaine P.U. 13		Tipo di intervento Nuova edificazione di completamento	
Superficie 10.435 mq	Superficie lorda di pavimento 1.493 mq	Altezza massima edifici 6,50 mt	



 Perimetro di progetto

 Area copribile

 Viabilità e parcheggi

 Area sportiva

<b>P.U. 13</b>	<b>Area sportiva La Fontaine</b>	<b>Nuova edificazione di completamento</b>
<b>Progetto Unitario</b>	<b>Piano di Iniziativa:</b> <b>Pubblica</b> <b>Privata</b> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Zona territoriale omogenea</b> <b>Zona B0</b>

**Il Progetto Unitario prevederà:**

- il rispetto delle seguenti prescrizioni:  
 $H_{max} = 6,50$  mt  
 $Sp = 1.493$  mq (di cui massimo 1.320 mq per attrezzature ricettive);
- le seguenti destinazioni d'uso: strutture ricettive e attrezzature collettive sportive;
- la demolizione dei volumi esistenti non coerenti con il complesso da realizzare e con le finalità di riqualificazione complessiva dell'area;
- l'attrezzamento di un'area dedicata agli sport natatori di circa 5.270 mq;
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli e quelle riservate ai cicli e ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- un'area a parcheggio a servizio della struttura sportiva e ricettiva non inferiore a 1.600 mq;
- viabilità pubblica di accesso.

## Scheda P.U. 15: Area ex Sky – Venmar

Denominazione Area "ex Sky – Venmar" P.U. 15		Tipo di intervento Ristrutturazione Urbanistica
Superficie 24.418 mq	Superficie lorda (SL) 9.375 mq	Altezza massima edifici 10,5 mt

P.U. 15	Area ex Sky - Venmar	Ristrutturazione Urbanistica	
Progetto Unitario	Piano di iniziativa: Pubblica □ Privata ■		Zona territoriale omogenea Zona B1 / D

L'obiettivo del progetto unitario è la riqualificazione complessiva dell'ambito, attraverso una progettazione unitaria capace di garantire la coerenza e qualità dell'intervento, un'adeguata e razionale distribuzione delle funzioni produttive e residenziali e la sistemazione del fronte lungo via Malamocco, con la realizzazione di un percorso pedonale e di parcheggi pubblici, anche a servizio degli impianti sportivi prossimi all'ambito d'intervento.

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla compatibilità tra le attività produttive previste e quelle residenziali, introducendo i necessari interventi di mitigazione.

### Destinazioni d'uso previste (art. 8 delle NTGA della Variante al PRG Isola del Lido)

- A1 - alloggi, abitazioni;
- B - attività produttive, limitatamente alla cantieristica minore, con esclusione di eventuali lavorazioni non compatibili con il contesto residenziale, sulla base delle vigenti disposizioni di legge;
- D1 - commercio al minuto e pubblici esercizi, con l'esclusione di medie strutture commerciali di vendita (superficie di vendita superiore a 250 mq);
- viabilità e parcheggi.

### Dimensionamento dell'intervento

- Superficie Lorda (SL) massima degli edifici:  
4.867 mq a destinazione residenziale (A1)  
2.620 mq a destinazione produttiva (B)  
1.888 mq per commercio al minuto e pubblici esercizi (D1)
- Altezza massima (H max) = 10,5 m
- Distanza dalla strada (Ds) = 5 m
- Distanza dai confini (Dc) = 5 m (o in aderenza a edifici preesistenti a confine)
- Distanza tra fabbricati (Df) = 5 m, 10 m tra pareti finestrate di edifici confinanti

Per tutti i parametri si applicano le modalità di calcolo previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

### Prescrizioni generali

- Nell'ambito destinato a viabilità e parcheggi, dovrà essere realizzato un percorso pedonale alberato e parcheggi pubblici, completi di tutti i servizi e sottoservizi necessari, per una superficie non inferiore 1.770 mq, anche a servizio degli impianti sportivi presenti nelle aree limitrofe.
- Il progetto dovrà garantire un collegamento pedonale adeguato tra gli impianti sportivi Jacopo Reggio e Helenio Herrera e la separazione fra i percorsi pedonali e quelli ciclabili anche intervenendo sulla viabilità pubblica esistente con i necessari adeguamenti, secondo le indicazioni del Comune.
- La darsena esistente potrà essere utilizzata a servizio di tutte le attività previste dal progetto. Sono consentite modifiche alla sua configurazione e dimensione, previo assenso dell'ente proprietario.
- Dovrà essere posta particolare attenzione al progetto degli spazi scoperti, sia per la parte privata che per quella pubblica, con il fine di garantire la migliore qualità ambientale dell'area.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire adeguati standard qualitativi e ne dovrà essere assicurato l'armonico inserimento nel contesto paesaggistico.
- Il progetto presentato per ottenere il titolo edilizio abilitativo dovrà essere corredato da tutte le analisi previste dalla legge in rapporto alla compresenza di attività produttive e residenziali.
- Le superfici destinate a commercio al minuto e pubblici esercizi (D1) possono essere sempre convertite a residenza (A1 - alloggi, abitazioni) senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, previo versamento del contributo straordinario, commisurato alla differenza di valore fra le due destinazioni d'uso, calcolato sulla base dei regolamenti comunali.



- Perimetro P.U. 15
- Viabilità e parcheggi
- A - residenza
- B - attività produttive