

# Residenze a San Nicoletto, Lido di Venezia

Proponente: JT&T srl, PG/2024/0588292 del 19/11/2024



## Contesto territoriale

L'area ha una superficie di circa 5.100 mq. È situata nella zona di San Nicolò, nella parte più settentrionale dell'isola del Lido ed è accessibile principalmente dalla Riviera San Nicolò e secondariamente dalla via dei Sanmicheli, strada bianca, che lambisce il confine est dell'area. Originariamente i fabbricati ivi presenti furono edificati quali magazzini e spazi di servizio per il Genio Civile di Venezia (uso Governativo) "Regia Magistratura delle Acque".

I fabbricati principali sono 4, a cui si aggiungono manufatti secondari ad uso deposito.

In disuso da ormai una ventina d'anni, gli edifici si presentano in pessimo stato di conservazione, così come gli spazi aperti invasi da vegetazione infestante.

## Proposta di trasformazione urbanistica

La proposta intende riconvertire a fini residenziali l'intera area, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed ampliamento fino alla saturazione dell'indice di zona.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di 3 palazzine per una superficie lorda di 2.061 mq e un'altezza massima di 9,5 m. Ogni edificio si comporrà di sei unità immobiliari (metratura media lorda da 100 a 120 mq. oltre terrazze) e si svilupperà per tre piani fuori terra. Il complesso si inserirà all'interno di un ampio giardino e sarà dotato di adeguati posti auto/rimessa bici; complessivamente si prevede la realizzazione di 18 unità residenziali.

Il progetto di sviluppo dell'area ha già ottenuto autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## Normativa urbanistica di riferimento

Il lotto si trova in zona B1 - novecentesca non di pregio.

Coerentemente all'utilizzo all'epoca della redazione della Vprg per l'Isola del Lido, il lotto è suddiviso in differenti comparti rubricati dalla Vprg per l'Isola del Lido con diverse destinazioni d'uso (tavola B3)

ovvero "B – aree per attrezzature di interesse comune", "C - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport", "G - Residenza".

L'area non è censita tra gli standard urbanistici e gli edifici non sono soggetti a classificazione che ne vincoli la trasformazione fisica.

### **Elementi di variante**

Per la realizzazione dell'intervento residenziale è necessario variare le destinazioni urbanistiche "B - aree per attrezzature di interesse comune" e "C - Aree attrezzate a parco" a "G - residenza".