

Spettabile
Sindaco
del Comune di Venezia
Ca' Farsetti
San Marco 4136
30100 Venezia

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA ALLA *VARIANTE AL PRG PER L'ISOLA DEL LIDO (AVENTE VALENZA DI PIANO DEGLI INTERVENTI)* DEL 23/06/2000, RELATIVAMENTE ALL'AREA DI PROPRIETÀ PRIVATA SITA IN RIVIERA SAN NICOLÒ N. 55, 30100 LIDO DI VENEZIA (VE).

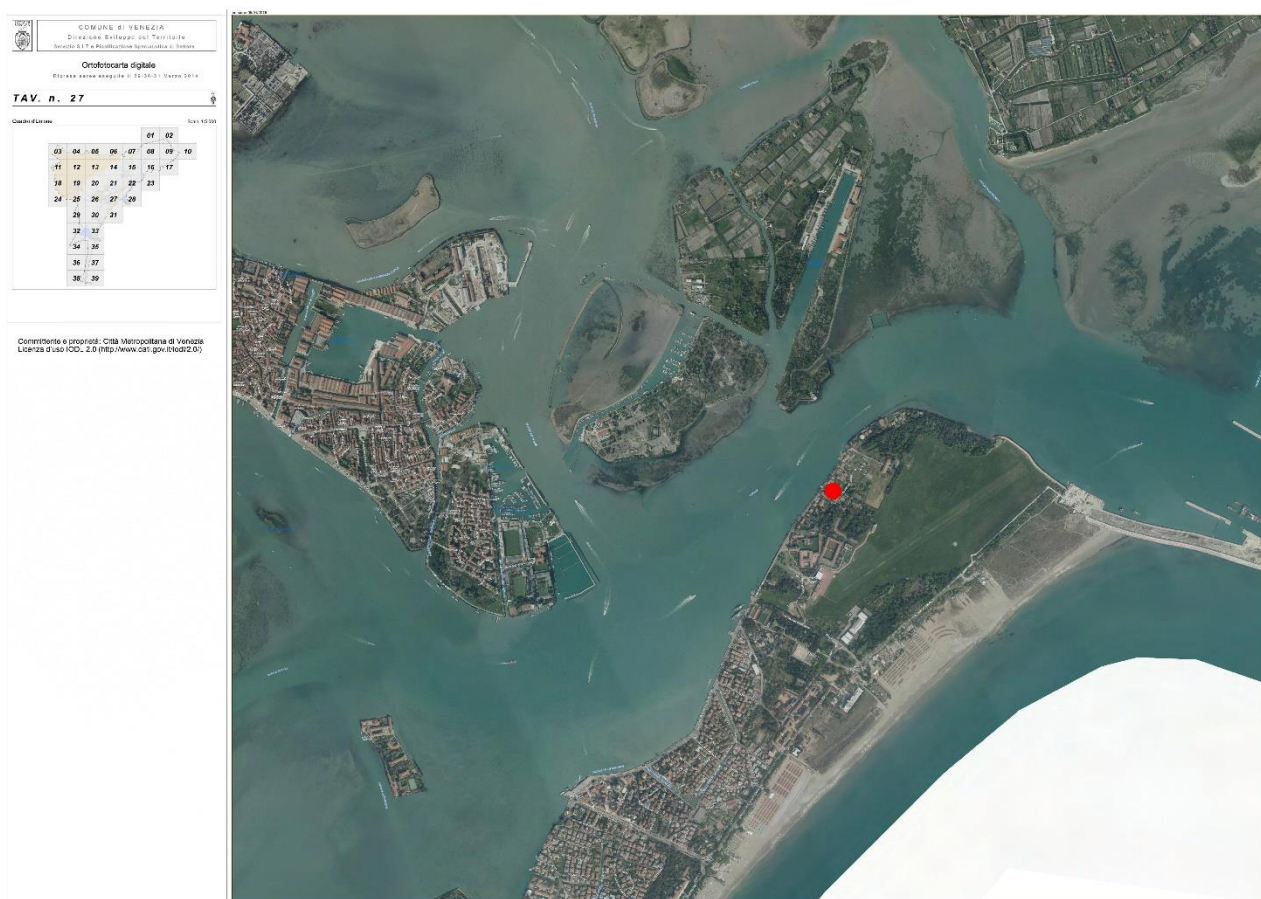
Richiedente e proprietario: JT&T S.r.l.
Sede legale
Via Dei Tornabuoni 5
50123 Firenze
P.Iva 07095210485

INDICE

1-DATI PRINCIPALI	pag. 2
2-PREMESSA	pag. 3
3-DATI CATASTALI	pag. 4
4-AVVICENDAMENTO PROPRIETÀ'	pag. 6
5-DESCRIZIONE DELL'AREA	pag. 6
6-VINCOLI	pag. 7
7-INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag. 8
8-RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA	pag. 11
9-CONTRIBUTO STRAORDINARIO	pag. 12
10-PROGETTO ARCHITETTONICO AUTORIZZATO DA SOPRINTENDENZA ABAP	pag. 12
11-ELENCO ALLEGATI	pag. 13

1-DATI PRINCIPALI

- **Indirizzo:** Riviera San Nicolò n.55, 30100 Lido di Venezia (VE).
- **Superficie Fondiaria:** circa mq 5.100
- **Consistenza fabbricati:** n. 4 edifici e n. 2 annessi (tettoie)
- **Volume totale fabbricati:** mc 4848
- **Dati Catastali (C.T.):** part. 282 del foglio 22
- **Anno dal quale il Richiedente è proprietario dell'area e edifici in essa esistenti:** 2021/2023
- **Anno di privatizzazione dell'area:** 2004
- **Autorizzazione Paesaggistica di progetto di riqualificazione:** Soprintendenza ABAP in data 30/10/2023 (prot. n. 19751), Comune di Venezia in data 09/11/2023 (RIF. Prot. n. PG 2023/326579 del 06/07/2023 ID: 2144576).



1- Individuazione dell'area su tavola n. 27 dell'Ortofotocarta digitale del marzo 2014

2-PREMESSA

Il Richiedente, proprietario dell'area e dei fabbricati in essa presenti oggetto della presente richiesta, intende portare avanti un **progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione** dell'area di sua proprietà, che è in stato di abbandono da ormai una ventina d'anni.

Per questo, il Richiedente ha commissionato un progetto di riqualificazione che ha avuto **l'Autorizzazione Paesaggistica** da parte della Soprintendenza ABAP per il Comune di Venezia e Laguna in data 30/10/2023 (prot. n. 19751), **formalizzata dal Comune di Venezia in data 09/11/2023 (RIF. Prot. n. PG 2023/326579 del 06/07/2023 ID: 2144576).**

Quando nell'anno 2000 fu aggiornata la pianificazione urbanistica comunale con la *Variante Al PRG Per L'isola del Lido*, l'area e i fabbricati oggetto della presente Richiesta erano di proprietà Statale (appartenevano al "Magistrato alle Acque"), e quindi la previsione di un uso prevalentemente pubblico era coerente con la disponibilità già pubblica dell'area.

Ma solamente 4 anni dopo l'approvazione della *Variante Al PRG Per L'isola del Lido*, l'area è stata messa sul mercato e acquistata da privati.

Gli attuali proprietari l'hanno acquistata da altri privati nel 2021 (fatta eccezione per una piccola porzione di un fabbricato che è stato acquistato nel 2023, allo scadere di un contratto di locazione in essere).

A distanza, quindi, di quasi 25 anni dall'approvazione della *VPRG per l'Isola del Lido* possiamo affermare che l'area è in una condizione di immobilità: da un lato la Pubblica Amministrazione non ha mai in questo lasso di tempo attivato procedure per l'attuazione delle previsioni di Piano, dall'altro le stesse previsioni sono divenute inattuabili e impediscono di fatto una riqualificazione dell'area economicamente sostenibile per chi dispone del bene.

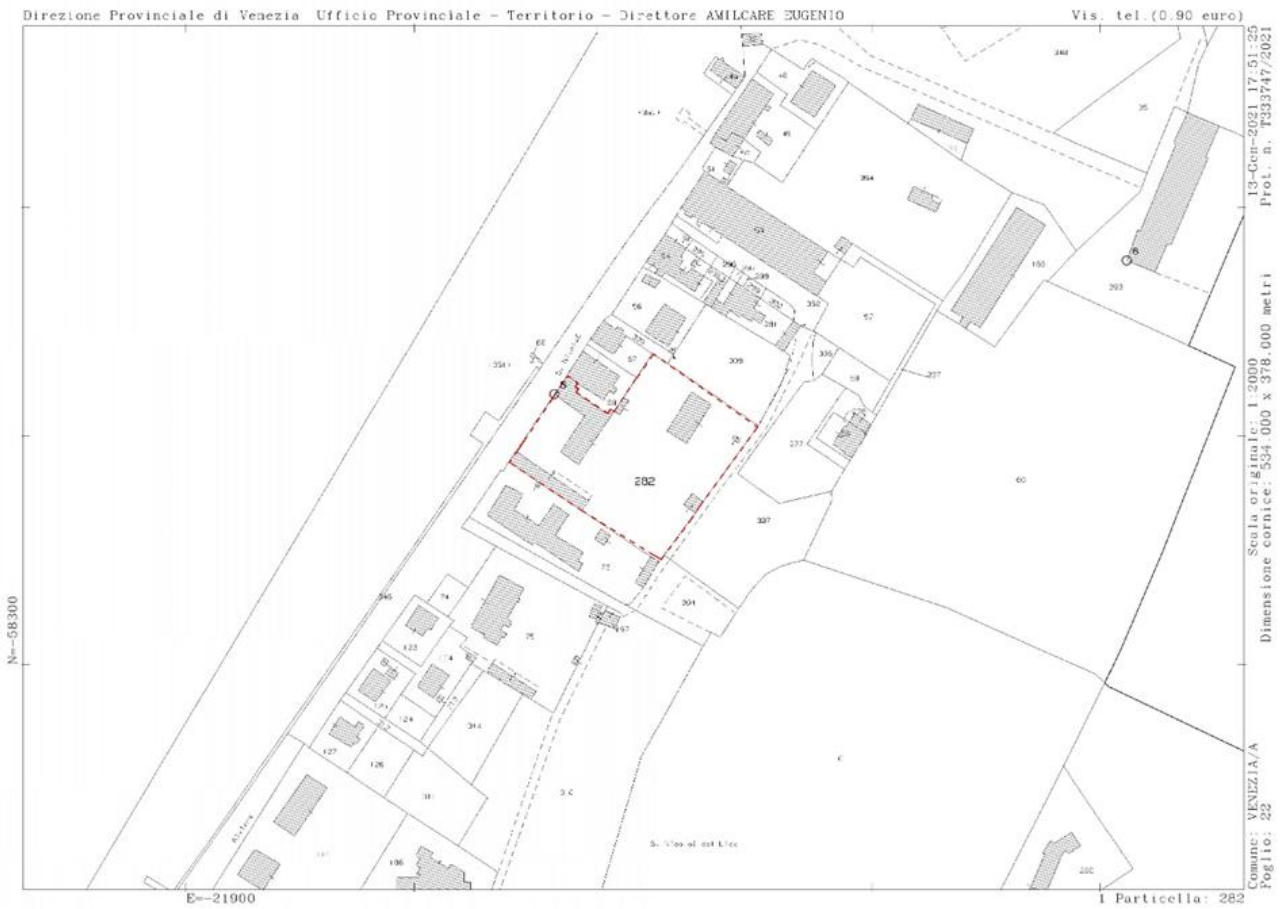
L'Autorizzazione Paesaggistica ottenuta relativamente al progetto architettonico commissionato dalla Proprietà avvalorava l'intenzione della Proprietà stessa di realizzare un intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia e degli spazi verdi.

Ciò premesso, si sottopone all'Amministrazione Comunale la Richiesta di poter modificare le sole indicazioni della Tav. B3 "Destinazioni d'uso" (da G-Residenza, B- area di interesse comune, C- aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport, N -Parco territoriale, a G-Residenza) senza modificare gli indici e i parametri urbanistici vigenti nell'area.

3-DATI CATASTALI



2- Estratto tavola n. 27 dell'Ortofotocarta digitale del marzo 2014, con perimetro della proprietà.



3- Planimetria catastale con perimetro della Proprietà.

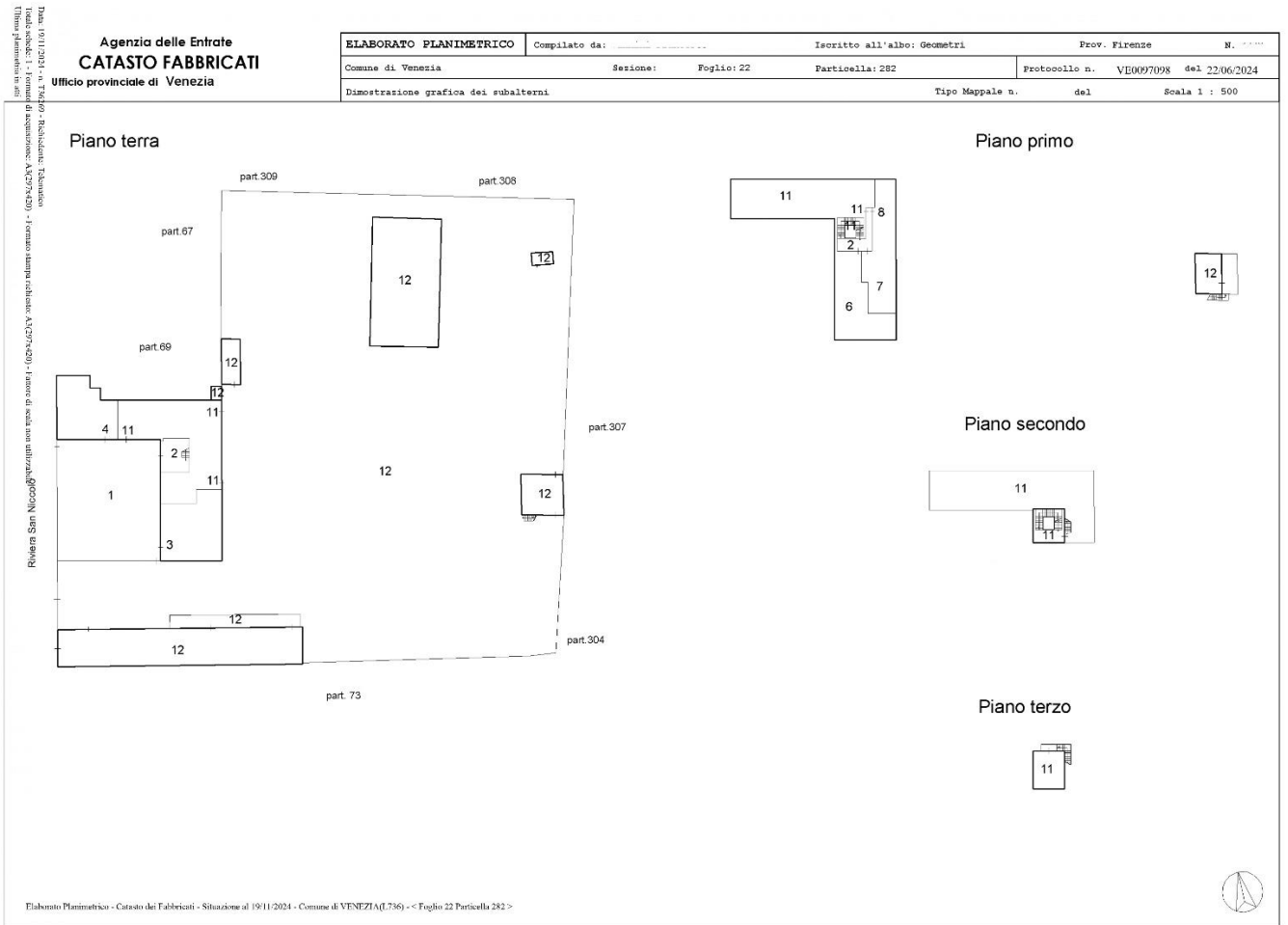
La proprietà è catastalmente censita come segue:

Catasto Terreni: foglio 22, part. 282.

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

- Part. 282 sub 1 (categoria: bene a comune non censibile) corte esterna
- Part. 282 sub 2 (categoria: bene a comune non censibile) vano scale
- Part. 282 sub 3 (categoria A/2) Abitazioni di tipo civile
- Part. 282 sub 4 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 6 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 7 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 8 (categoria A/2)
- Part. 282 sub 11 (categoria C/2) (ex sub 5)
- Part. 282 sub 12 (categoria C/2) (ex sub 10)

Nota. Il 22/06/2024 è stata apportata una modifica catastale, per cui si fa presente che in tutti i documenti allegati in cui si nominano i dati catastali, il subalterno 5 è stato soppresso e sostituito con il subalterno 11 e il subalterno 10 è stato sostituito dal subalterno 12.



4- Elaborato planimetrico della proprietà oggetto di richiesta di Variante urbanistica

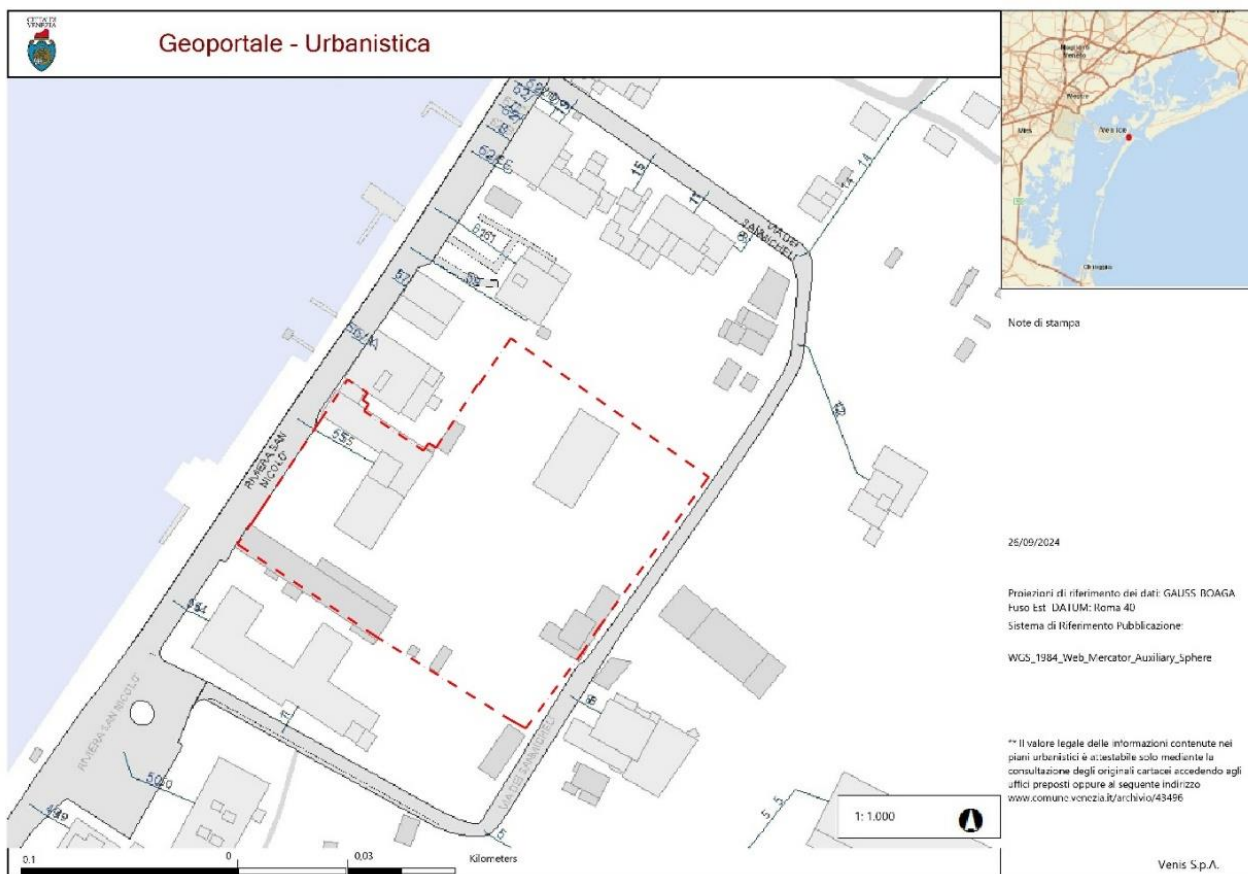
4-AVICENDAMENTO PROPRIETA'

L'area oggetto di Richiesta di Variante urbanistica e gli immobili in essa presenti sono divenuti di proprietà privata a partire dal 2004, a seguito della procedura di trasferimento dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali) al Fondo di Investimento ARETE per tramite della SGR KRYALOS S.P.A. Società di Gestione del Risparmio per Azioni, con Decreto del 23.12.2004 - "1° Decreto trasferimento", nell'ambito di una più ampia operazione di dismissione di immobili dichiarati dal Governo di non più interesse pubblico. Fino ad allora il compendio era appartenuto al Magistrato alle Acque.

L'attuale Proprietà, ha acquistato l'insieme del compendio in due momenti:

- In data 28/09/2021- Repertorio N.33023, Raccolta N.19173, Registrato in data 04/10/2021, ha acquistato i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (oggi sub. 11), 6, 9 e 10 (oggi sub. 12) dal Fondo di Investimento ARETE per tramite della SGR KRYALOS S.P.A. Società di Gestione del Risparmio per Azioni;
- In data 04/07/2023 - Repertorio N. 166023, Raccolta N. 35236, ha acquistato i subalterni 7 e 8 dall'Agenzia del Demanio-Demanio dello Stato (e contestualmente ha ceduto il sub. 9 al confinante).

5-DESCRIZIONE DELL'AREA



5- Elaborato topografia da Geoportale con perimetro dell'area

L'area ha una superficie di circa 5.100 mq. È situata nel quartiere di San Nicolò, nella parte più settentrionale dell'isola del Lido ed è accessibile principalmente dalla Riviera San Nicolò e secondariamente dalla via Sanmicheli, strada bianca, che lambisce il confine est dell'area.

Originariamente i fabbricati in essa presenti erano stati edificati quali magazzini e spazi di servizio del Genio Civile di Venezia (uso Governativo) "Regia Magistratura delle Acque".

I fabbricati principali sono 4, a cui si aggiungono dei manufatti secondari ad uso Deposito. Gli edifici, sostanzialmente in disuso da ormai una ventina d'anni, si presentano in pessimo stato di conservazione, così come gli spazi aperti, che per le stesse ragioni sono invasi da vegetazione spontanea e soggetti ad un crescente stato di degrado.

6-VINCOLI

Tutti gli edifici presenti nell'area sono stati dichiarati privi di interesse culturale, con il seguente provvedimento, il cui testo completo è tra gli allegati della presente Richiesta:

- Verifica Interesse Culturale_Insussistenza_nota MIBACT n.0004113 del 06/03/2014.

L'area nel suo complesso è invece sottoposta ai seguenti Vincoli:

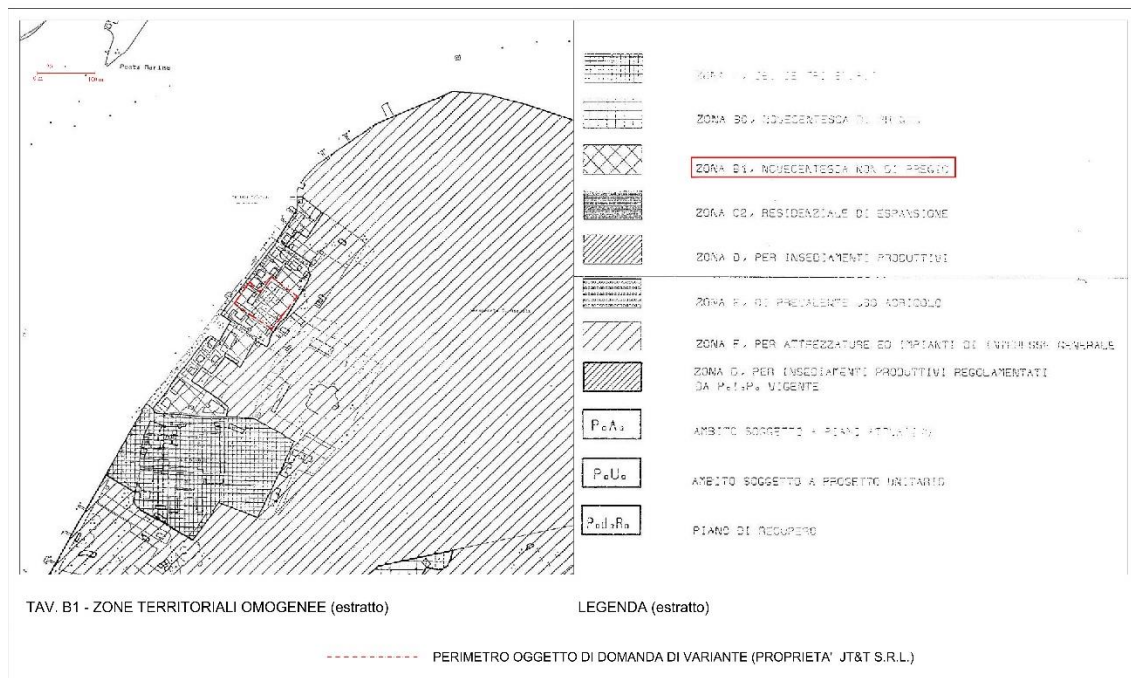
1. MIBAC -Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico - art. 157 D.Lgs 42/2004.
2. MIBAC -Area a rischio archeologico - art. 157 D.Lgs 42/2004.
3. MIBAC – Fascia di 300 m. dalla conterminazione lagunare - art. 142 comma1, lettera a del D.lgs.42/2004.
4. Aeroporti/Fascia di Rispetto – art. 7 N.T. del PAT.
5. Vincolo Sismico - DGR 244/2021.
6. ENAC - limite realizzazione Impianti Eolici- art. 711 del Codice della navigazione R.D. n.327/1942, agg. Con D.L. n. 151/2006.
7. ENAC - discariche e fonti attrattive fauna selvatica- art. 711 del Codice della navigazione R. D. n. 327/1942, agg. Con D.L. n. 151/2006.
8. ENAC - limite realizzazione ostacoli alla navigazione aerea. - art. 709 del Codice della navigazione R.D n. 327/1942, agg. Con D.L. n. 151/2006.

7-INQUADRAMENTO URBANISTICO

Di seguito viene inquadrata dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto di Richiesta di Variante. Nello specifico vengono riportati gli estratti degli elaborati grafici significativi della VPRG per l'Isola del Lido e del PAT.

I- VARIANTE AL PRG PER L'ISOLA DEL LIDO (avente valenza di Piano degli Interventi) anno 2000.

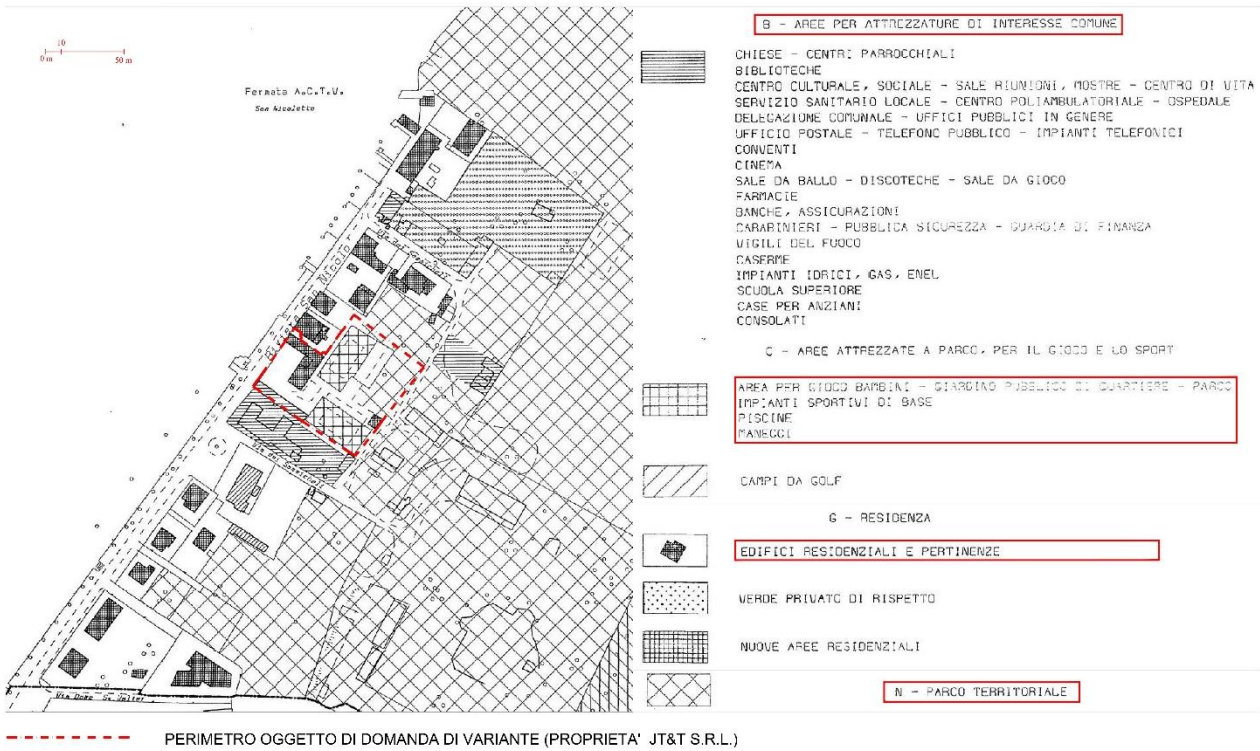
Nell'ambito della Variante al PRG per l'Isola del Lido, la proprietà ricade in zona di "urbanizzazione consolidata" di tipo "B1 Novecentesca non di pregio" (Tavola B1.1: Zone Territoriali Omogenee), regolamentata dalle norme tecniche di attuazione NTA del VPRG per l'Isola del Lido all'art. 49.



6- VPRG Lido- Estratto Tavola B1.1. Zone Territoriali Omogenee, con perimetro dell'area

Nella tav. B3.1 "Destinazioni d'uso" (di cui si riporta di seguito un estratto della Tavola e della Legenda) sono illustrate le funzioni ammesse nell'area in questione che attualmente sono le seguenti:

- "B- area di interesse comune" - *centri civici, uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive, attrezzature religiose e mercati rionali*, regolamentato dall'art 53 delle NTA;
- "C- aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport" - *edifici funzionali alla pratica sportiva ed attività connesse*, regolamentato dall'art. 54 delle NTA.
- "G - Residenza", regolamentato dall'art. 46 delle NTA;
- "N - Parco territoriale" - *manufatti e strutture di servizio al parco (percorsi ed aree attrezzati, bagni, punti ristoro ecc.)*, regolamentato dall'art. 63 delle NTA.



7- Estratto della Tavola B3.1-Destinazioni d'uso e della Legenda, con perimetro dell'area

Di seguito una tabella di sintesi dei dati urbanistici e dei parametri edilizi relativi alla VPRG per l'Isola del Lido per l'area oggetto della presente Richiesta.

Zona territorio omogeneo (art. 49 NTA)	B1 Novecentesca non di pregio (art. 49 NTA)
Destinazione d'uso (art. 46 NTA)	residenza (A); residenze collettive (A2); strutture ricettive (E); 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 uso pubblico" risulterebbero decadute e l'area è semplicemente assoggettata alla normativa generale di cui alla zona B1. e 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.)
Interventi ammissibili (art.49)	- Nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza in edificato - Ampliamento - <u>Sopralzo</u>
Parametri edilizi di riferimento (art.49)	- <u>Uf</u> (indice utilizzo fondiario) = 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq) - <u>H.max</u> (altezza massima) = 10,5 m. - <u>Ds</u> (distanza strade) = m. 3 - <u>Dc</u> (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 nuova costruzione.

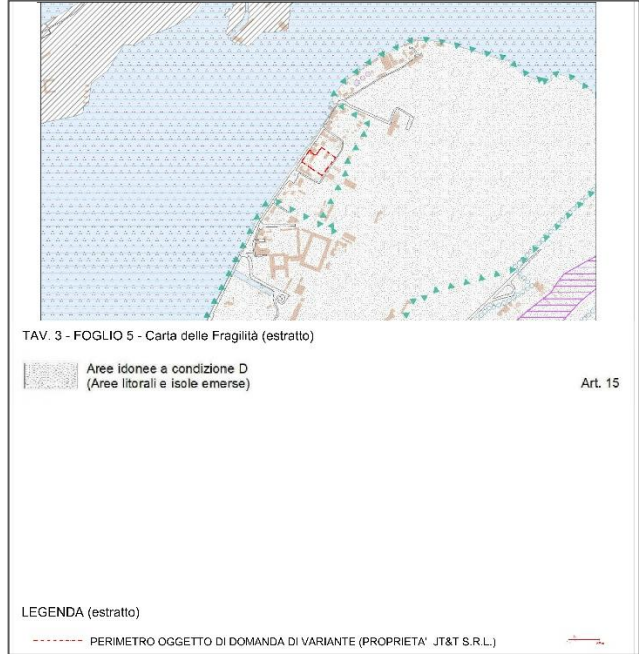
8- Tabella di sintesi dei dati urbanistici della VPRG per l'Isola del Lido

II- PAT – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO, anno 2014 - Agg. 2020 (ai sensi della L.R. 14/2017)

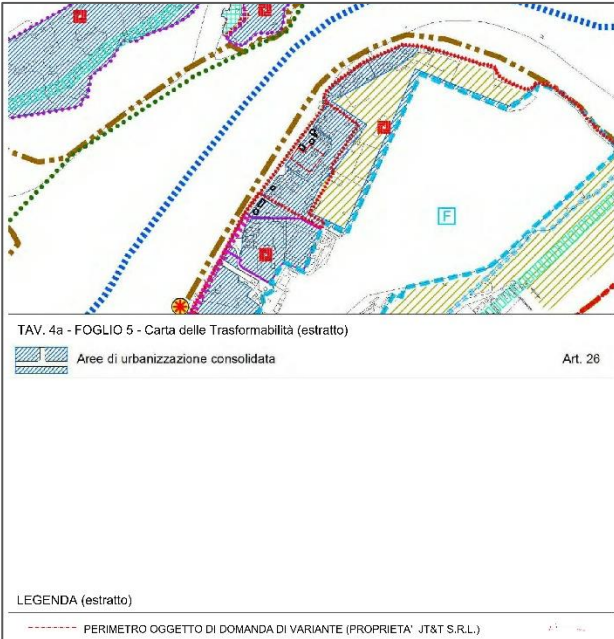
Di seguito sono riportati gli estratti degli elaborati grafici con il relativo estratto della legenda, in modo da dare immediatezza di lettura alle analisi e alle previsioni del PAT relativamente all'area oggetto della presente Richiesta di variante urbanistica, oltreché di rendere leggibile come detta Richiesta, di cui al paragrafo successivo, sia compatibile con la pianificazione sovraordinata.



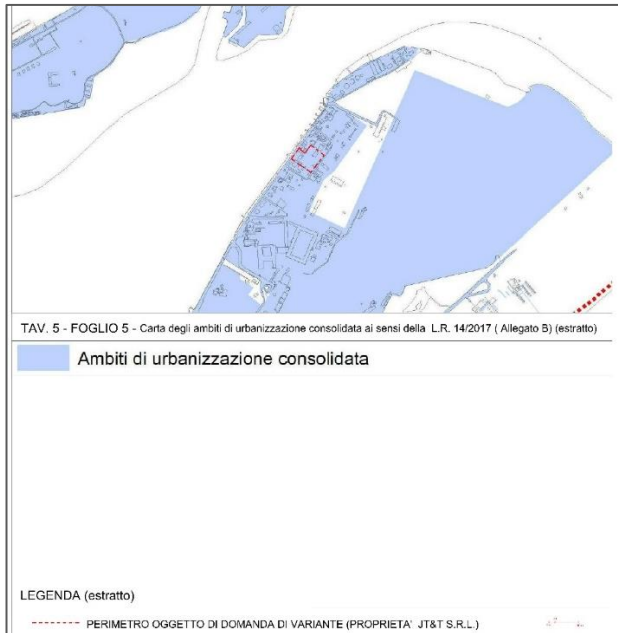
9-PAT - Estratto Tav.1-Foglio 5- *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* e estratto Legenda



10- PAT - Estratto Tav.3-Foglio 5- *Carta delle Fragilità* e estratto Legenda



11- PAT - Estratto Tav.4a-Foglio 5-*Carta delle Trasformabilità* e estratto Legenda



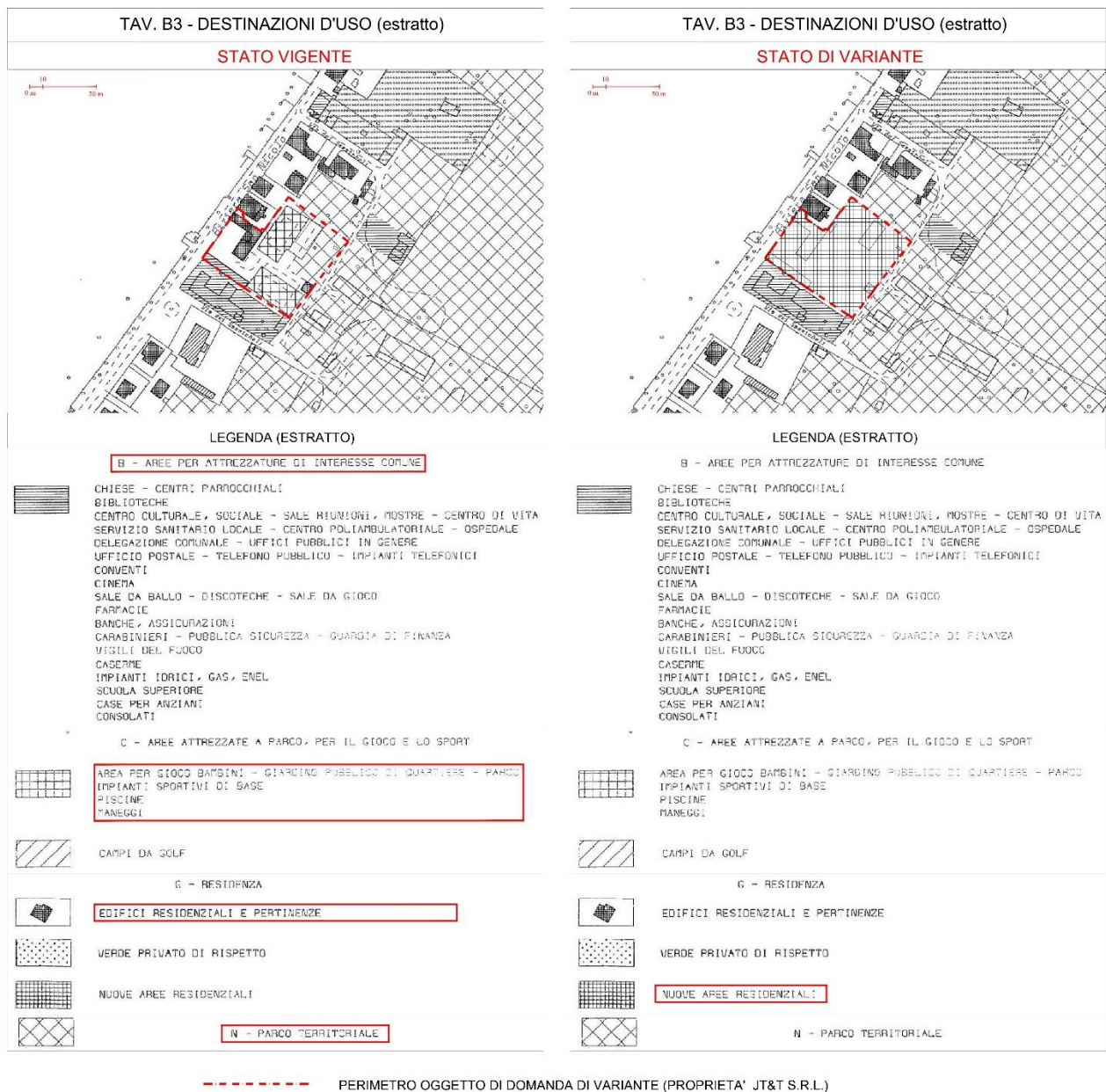
12- PAT - Estratto Tav.5-Foglio 5-*Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata* (L.R. 14/2017) e estratto Legenda

8-RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

alla VPRG Per L'isola del Lido relativamente dell'area di Proprietà Privata sita in Riviera San Nicolò n. 55, 30100 Lido Di Venezia (Ve).

Per le ragioni descritte in premessa e verificata in via preliminare la compatibilità con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, si chiede a codesta Amministrazione di poter modificare le attuali destinazioni d'uso previste dalla VPRG per l'Isola del Lido in G - RESIDENZA _nuove aree residenziali, SENZA MODIFICARE I PARAMETRI EDILIZI RICADENTI NELL'AREA.

Di seguito l'elaborato grafico che illustra la richiesta di modifica della VPRG per l'Isola del Lido relativamente alla sola Tav. B3.1-Destinazioni d'uso, STATO VIGENTE e STATO DI VARIANTE.



13- elaborato grafico comparativo tra VPRG Lido VIGENTE e di VARIANTE.

9-CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Si rimanda all'allegato n. 1.

10-PROGETTO ARCHITETTONICO AUTORIZZATO DA SOPRINTENDENZA ABAP

Come anticipato in premessa, la motivazione della presente Richiesta di Variante Urbanistica è finalizzata alla riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un compendio residenziale composto da tre edifici e relativi spazi aperti, per il quale la Proprietà ha commissionato il progetto architettonico che ha già ottenuto dalla Soprintendenza ABAP l'**Autorizzazione Paesaggistica** in data 30/10/2023 (prot. n. 19751), formalizza dal Comune di Venezia in data 09/11/2023 (RIF. Prot. n. PG 2023/326579 del 06/07/2023 ID: 2144576).

Nella *Relazione Tecnico-Illustrativa-rev01* di del progetto, al paragrafo "Proposta di intervento" viene illustrato il rispetto degli indici edificatori tuttora vigenti nell'area, a dimostrazione che la Richiesta del solo cambio di destinazione d'uso è sufficiente all'attuazione di un **progetto di riqualificazione** capace di aggiungere un tassello al processo di **rigenerazione urbana di questa parte dell'Isola del Lido**.

Riviera San Nicolò, 55 Isola del Lido - Venezia

SEZIONE AMBIENTALE - RIVIERA SAN NICOLÒ



STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO



STATO SOVRAPPSTO

22

14- Estratto da Relazione (pag. 22): prospetto su Riviera San Nicolò; al centro la soluzione di riqualificazione dello skyline.

11-ELENCO ALLEGATI

1. Calcolo del contributo straordinario
2. Certificato di Destinazione Urbanistica del 21.05.2019
3. Verifica Interesse Culturale_Insussistenza_Nota MIBACT n.0004113 del 06/03/2014.
4. Progetto architettonico che ha ottenuto l'autorizzazione Paesaggistica (estratti)
 - Relazione Tecnico Illustrativa-rev01
 - Relazione Integrativa
 - SA_01 rev 01
 - SA_02 rev 01
 - SP_01 rev 02
 - SP_02 rev01
 - SS_01 rev01
 - SS_02 rev01
 - Planimetria Dettaglio Sistemazioni Esterne_rev02
5. Iter completo dell'Autorizzazione paesaggistica:
 - 1_SABAP_PROT.001737_20.09.2023
 - 2_SABAP_PROT.0019751_30.10.2023
 - AUTORIZZAZIONE PG2023_2702880
6. Planimetrie catastali
 - Elaborato Planimetrico FG 22 Part 282
 - Subalterno 3
 - Subalterno 4
 - Subalterno 6
 - Subalterno 7
 - Subalterno 8
 - Subalterno 11 (ex sub 5)
 - Subalterno 12 (ex sub 10)
7. Visura camerale del Richiedente

Data, 2 novembre 2024

Tecnico incaricato
(arch. Valentina Gambelli)

