



CITTA DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

Recepimento della proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area "ex Sky-Venmar", lungo via Malamocco al Lido di Venezia, località Terre Perse. Adozione della variante n. 92 al Piano degli Interventi.

ALLEGATO 2 - Documento di variante urbanistica

Inquadramento e ortofoto	2
Individuazione area di intervento – cartografia comunale	3
Planimetria Catastale e individuazione delle proprietà	4
Relazione	5

Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido

Elaborati grafici

Tavola B1	Zone Territoriali Omogenee – Vigente	8
Tavola B1	Zone Territoriali Omogenee – Variante	9
Tavola B3	Destinazioni d'uso – Vigente	10
Tavola B3	Destinazioni d'uso – Variante	11
Tavola B6	Aree a Standard Urbanistici – Vigente	12
Tavola B6	Aree a Standard Urbanistici – Variante	13

Norme Tecniche di Attuazione

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

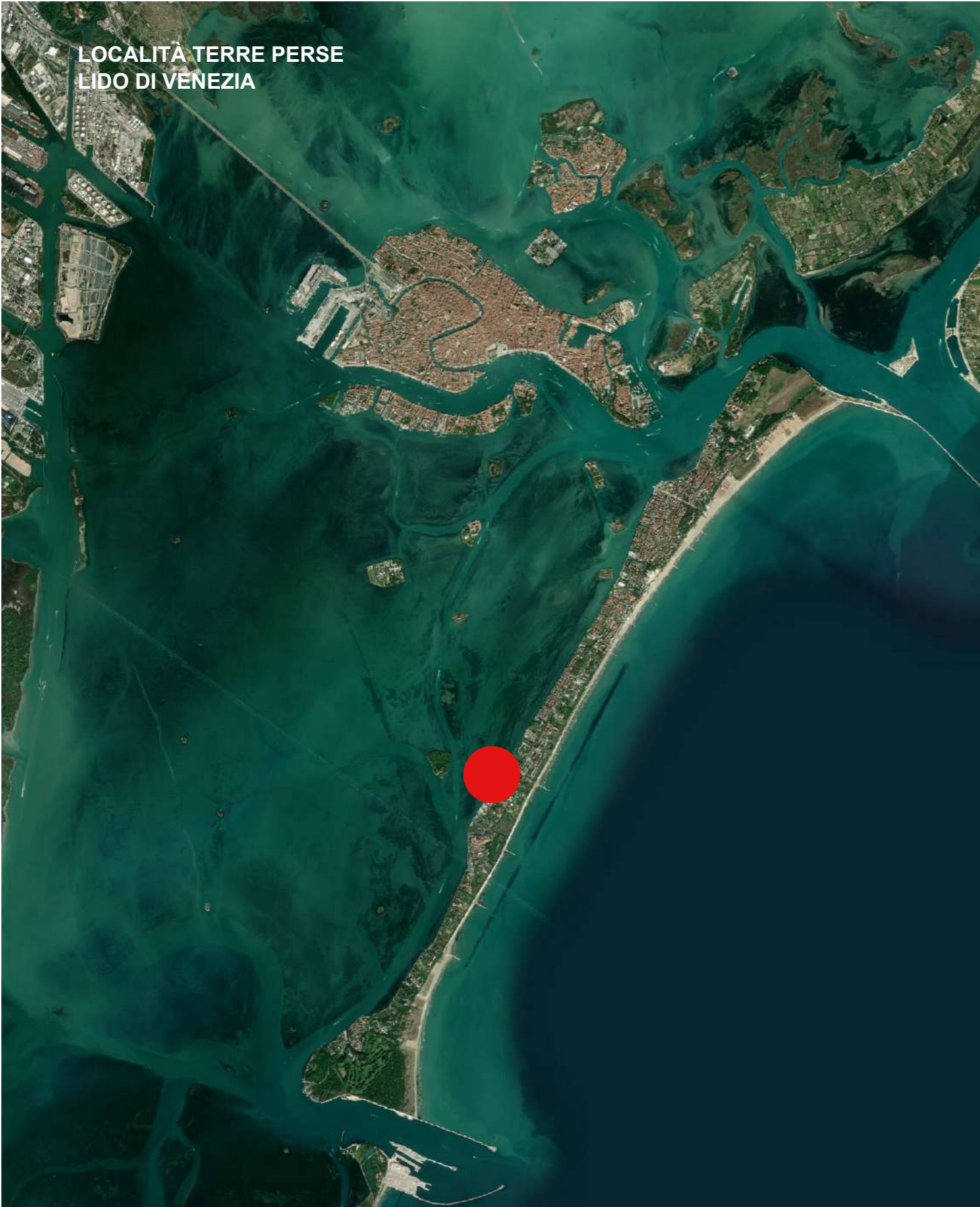
Scheda	P.U. 15 Area ex Sky – Venmar	14
--------	------------------------------	----

Piano di Classificazione Acustica

Elaborati grafici

Tavola 08	Elaborato Grafico di Progetto – Vigente	16
Tavola 08	Elaborato Grafico di Progetto – Variante	17

Inquadramento



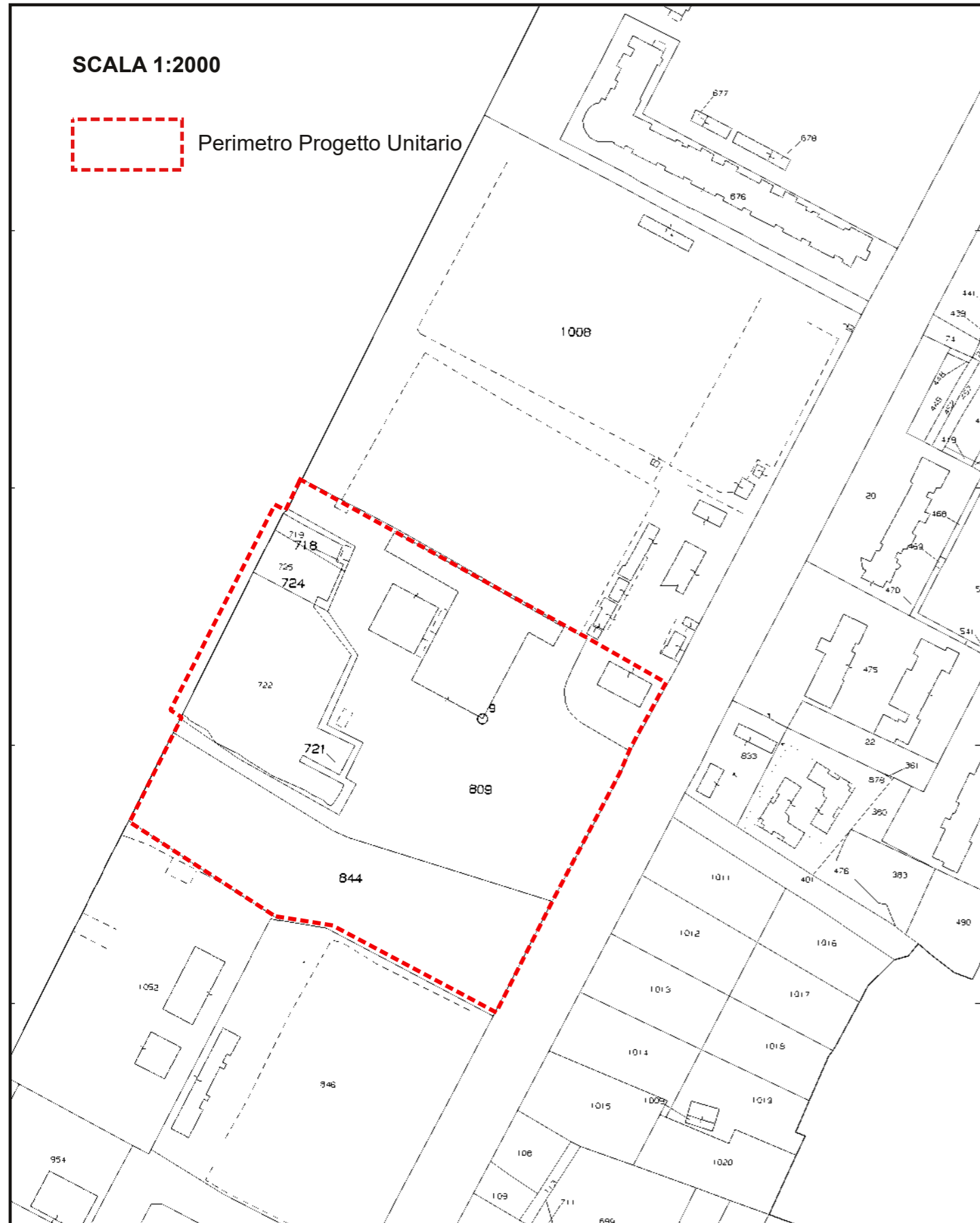
Individuazione area di intervento – cartografia comunale

SCALA 1:2000

 Perimetro Progetto Unitario



Planimetria Catastale e individuazione delle proprietà



Inquadramento territoriale

L'ambito territoriale oggetto di variante è situato nell'isola del Lido di Venezia, in località Terre Perse, tra la via Malamocco e la laguna. A sud e a nord sono insediate due importanti attrezzature sportive, il campo da calcio Helenio Herrera, gestito dall'Associazione Sportiva Dilettantistica Calcio Lido di Venezia, e il centro sportivo Jacopo Reggio, in concessione alle ASD Nettuno, Stella Rossa, Venezia 2007 e Associazione Calcio Veterani Serenissima. Entrambi gli impianti non dispongono di posti auto riservati e i fruitori utilizzano delle strade limitrofe per parcheggiare.

L'ambito comprende:

- il compendio immobiliare ad uso produttivo cantieristico di proprietà della ditta Venmar Srl, censito al Foglio 39 con i mappali 718, 721, 724 e 809, e avente una superficie catastale complessiva pari a 11.840 mq;
- l'area denominata "ex Sky", catastalmente identificata al Foglio 39 con il mappale 844 e avente una superficie pari a 6.953 mq, confinante a sud-ovest il complesso cantieristico, è oggetto di preliminare di compravendita tra la società controllata del Comune di Venezia La Immobiliare Veneziana Srl (IVe) e Venmar Srl;
- uno specchio d'acqua di proprietà demaniale di circa 4.800 mq di superficie, utilizzato da Venmar Srl a fini commerciali e cantieristici nei termini previsti dalla concessione lagunare n. 8331 sottoscritta con il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia il 9 gennaio 2019;
- un'area di proprietà del Comune di Venezia di 950 mq di superficie, situata a nord del complesso cantieristico e corrispondente all'estremità sud di un lotto, catastalmente censito con il mappale 1008 del Foglio 39, su cui insiste un edificio, l'ex ristorante "Porticciolo", di circa 200 mq di superficie. Quest'ultimo è catastalmente individuato con il subalterno 2 dello stesso mappale e risulta attualmente non utilizzato.

Nel suo complesso l'ambito territoriale ha un'estensione di circa 24 ettari e mezzo.

La società Venmar - Cantieri di Venezia, fondata nel 1969, rappresenta un'importante realtà produttiva del territorio del Lido di Venezia. Il cantiere, situato in località Terre Perse in posizione equidistante rispetto le due bocche di porto di Lido e Malamocco, opera nel settore, strategico per l'economia lagunare, della produzione di imbarcazioni per la nautica da diporto e professionale.

Oltre alla produzione d'imbarcazioni secondo le tecniche tradizionali con scafi realizzati a mano in legno o in fibra di carbonio, realizzate interamente con le proprie maestranze, il cantiere ha recentemente sviluppato una nuova linea di produzione che si avvale di sistemi di propulsione elettrica in grado di garantire una riduzione degli impatti negativi della navigazione sull'ecosistema lagunare.

Proprio questo tipo di imbarcazione, realizzata con tecnologie di avanguardia, in composito avanzato, e riconosciuta nel mondo della nautica, le ha consentito di vincere il premio "barca dell'anno 2022" consegnato in occasione del Salone Nautico di Venezia, per il suo carattere innovativo,

Attualmente il cantiere navale si estende sull'intera superficie dei mappali già di proprietà della Venmar Srl e sulla darsena lagunare ad essi prospiciente. La superficie coperta complessiva dei manufatti ad uso produttivo di cui dispone il cantiere è pari a 2.230 mq.

Inquadramento urbanistico

La superficie interessata dalla variante rientra tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella "Tavola 5 - Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017" approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 6 del 6 febbraio 2020.

L'intero ambito è inoltre soggetto ai vincoli paesaggistico ed archeologico (art. 157 del D.lgs. 42/2004).

Il Piano di classificazione acustica colloca l'area "ex Sky" e quella di proprietà comunale in classe acustica terza "Aree di tipo misto" e l'area Venmar in classe quinta "Aree prevalentemente industriali".

La Variante al PRG per l'Isola del Lido, che ha assunto efficacia di Piano degli Interventi a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio per le parti ad esso compatibili (Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 5 dicembre 2014), classifica:

- l'area del cantiere e la darsena ad essa prospiciente come "Zona D - Area per insediamenti produttivi" (Tavola B1. Zone Territoriali Omogenee) con destinazione "L - Attività ed attrezzature secondarie: industria e artigianato (Area P.I.P.)" (Tavola B3. Destinazioni d'Uso);

- l'area "ex Sky" come "Zona B.1 - novecentesca non di pregio" (Tavola B1 Zone Territoriali Omogenee) con destinazione "Zona G - residenza: nuove aree residenziali" (Tavola B3. Destinazioni d'Uso). L'attribuzione dell'uso residenziale è avvenuta a seguito dell'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Venezia" (Delibera di Consiglio comunale n. 127 del 25 ottobre 2010) con cui si è proceduto alla rimozione del preesistente standard a "Impianti sportivi" e all'inserimento dell'area in zona territoriale omogenea "B1 - novecentesca non di pregio" con conseguente riconoscimento di nuova volumetria (Uf=0,7 mq/mq). La superficie lorda ammissibile introdotta dal piano delle alienazioni è di 4.867 mq da destinarsi alla realizzazione di immobili di categoria A, ovvero ad "abitazioni, residenze collettive e funzioni complementari alla residenza".

L'area "ex Sky" è stata successivamente ceduta dal Comune di Venezia a IVe, con atto di compravendita del 15 marzo 2016 (notaio Chiaruttini, Rep. N. 40517/19856).

L'area è attualmente inutilizzata e versa, ormai da diversi anni, in stato di abbandono. A seguito di indagini, eseguite successivamente alla stima preliminare alla vendita, è emersa la presenza nell'area di stoccaggi di terreni provenienti da lavori eseguiti nell'isola del Lido;

- l'area denominata "ex Porticciolo" ricade in "Zona B.1 - novecentesca non di pregio" con destinazione "C - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport: impianti sportivi di base". L'edificio in essa insediato è classificato "M - Attività ed attrezzature terziarie edifici e pertinenze: esercizi pubblici". L'area è individuata anche come "C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistenti" - standard urbanistico di quartiere numero 54 (Campo Calcio Terre Perse).

Obiettivi della variante

La proposta progettuale per lo sviluppo integrato delle aree oggetto della variante costituisce l'esito di numerosi incontri, svoltisi fra Venmar Srl, il Comune di Venezia e La Immobiliare Veneziana Srl (IVe), nel corso dei quali è emersa ed è stata condivisa la necessità di pervenire ad una progettazione unitaria mediante la quale giungere ad una più razionale distribuzione delle funzioni produttive (esistenti) e di quelle residenziali (previste) e al raggiungimento di altri obiettivi, non secondari, quali la riorganizzazione dei fronti, quello lagunare e quello interno lungo via Malamocco, e l'inserimento nell'ambito di nuovi insediamenti e di servizi ed attrezzature pubbliche idonei ad un contesto di particolare pregio qual è quello del Lido di Venezia.

A tale scopo, nel preliminare di compravendita dell'area "ex Sky" è stata inserita la condizione risolutiva in base alla quale, a fronte dell'assunzione da parte di Venmar Srl degli oneri, stimati in circa 740.000 euro, di bonifica dell'area "ex Sky", dovesse essere approvata dal Consiglio comunale una variante urbanistica che prevedesse, oltre che una nuova collocazione delle nuove funzioni residenziali e di quelle produttive in essa insediate, la possibilità di realizzare un nuovo edificio destinato ad uso commerciale.

L'intervento proposto, oltre a consentire la riorganizzazione e l'efficientamento del cantiere nautico, ovvero di un'attività produttiva tipica delle isole della laguna di Venezia che l'Amministrazione intende tutelare e promuovere, consentirà infatti la realizzazione di nuovi edifici residenziali di pregio e produrrà l'effetto di dotare l'area di nuove attrezzature quali: spazi commerciali a servizio della residenza, un percorso pedonale e un parcheggio pubblico anche a servizio degli impianti sportivi di Terre Perse.

Consentirà infine il perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione comunale di risanamento ambientale e di alienazione dell'area "ex Sky" (oggetto di specifica procedura di avviso pubblico di vendita già dal 2017 cui ad oggi non è seguita alcuna offerta di acquisto) e la riconversione e riqualificazione dell'area di proprietà comunale denominata "ex porticciolo", anch'essa da tempo in stato di abbandono.

Contenuti della proposta di sviluppo

Con nota PG/2022/0307494 dell'8 luglio 2022, Venmar Srl ha presentato al Comune una Proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

La proposta è stata formulata adeguando ed aggiornando la proposta di valorizzazione delle aree "Venmar - ex Sky" presentata da Venmar srl a seguito dell'"Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi", pubblicato dal Comune nell'ottobre del 2016, ed inserita con delibera di Giunta comunale n. 273 del 26 luglio 2018 nell'elenco delle proposte ritenute "prioritarie" dall'Amministrazione comunale.

La proposta progettuale, in sintesi, prevede:

- la progettazione unitaria dell'intervento di sviluppo e riqualificazione complessiva dell'ambito con la riduzione, da 9.472 mq a 2.620 mq, della capacità edificatoria ad uso produttivo prevista dallo strumento urbanistico in vigore, una differente distribuzione delle superfici residenziali e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale per la realizzazione di negozi a servizio della residenza di circa 1.888 mq di superficie;
- la realizzazione di 40-52 appartamenti, con metrature comprese tra i 50 ed i 100 mq, suddivisi in sei edifici, cinque con affaccio sulla darsena ed uno con affaccio su via Malamocco con destinazione d'uso mista residenziale e commerciale. Ogni appartamento sarà dotato di posto auto interno all'ambito e di posto barca nella darsena;
- la demolizione degli attuali edifici ad uso produttivo di 2.230 mq e la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di 2.620 mq nell'area "ex Sky" sulla cui copertura verranno posti dei pannelli solari a supporto energetico dell'intero complesso;
- l'adeguamento del fronte lungo via Malamocco con la realizzazione di un percorso pedonale alberato e di parcheggi pubblici per una superficie pari a 1.770 mq anche a servizio delle attrezzature sportive presenti a confine con l'ambito di progetto con successiva cessione al Comune delle aree di proprietà Venmar s.r.l. interessate dalla realizzazione delle opere;
- la cessione alla Venmar Srl, a parziale compensazione, della porzione di circa mq 590 del mappale 1.008 di proprietà comunale (ex Porticciolo), area anch'essa abbandonata da anni, localizzata lungo via Malamocco e non interessata dai lavori di realizzazione del parcheggio;
- modifiche alla configurazione e alla dimensione della darsena.

Elementi di variante

La variante prevede l'inserimento nella "Tavola B1. Zone Territoriali Omogenee" della Vprg per l'Isola del Lido di un nuovo perimetro di Progetto Unitario comprendente i lotti individuati al Foglio 39 del NCEU con i mappali 809, 718, 721 e 724, 719, 725, 722, 844 e con parte del mappale 1008, nonché l'inserimento della relativa Scheda urbanistica nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La variante introduce una progettazione unitaria delle aree comprese nel perimetro del nuovo Progetto Unitario finalizzata alla realizzazione di edifici ad uso residenziale, commerciale e produttivo, la cui altezza massima è fissata in metri 10,5, ciò sulla base di nuovi parametri urbanistici che prevedono - rispetto alla previsione vigente - la conferma della superficie edificabile residenziale (4.867 mq), l'inserimento di una limitata capacità edificatoria a carattere commerciale (1.888 mq) e la diminuzione della superficie con destinazione produttiva (2.620 mq), da implementate nell'ambito sulla base di un nuovo assetto urbanistico.

La Scheda di Progetto Unitario prevede in sintesi:

- la demolizione degli edifici esistenti;
- un'area a parcheggio pubblico pari a 1.770 mq;
- destinazioni residenziale, produttiva e commerciale (categorie A1, B e D1 come definite dall'art. 8 delle Norme Tecniche della Vprg per l'Isola dal Lido);
- superficie lorda di pavimento massima (Sp) = 9.375 mq;
- altezza massima dell'organismo edilizio (Hmax) = 10,5 m.

Inoltre, per quanto riguarda il Piano di classificazione acustica, si prevede di uniformare tutto il compendio alla classe acustica terza "Aree di tipo misto".

Variante al Piano Regolatore per l'isola del Lido

Tavola B1 Zone Territoriali Omogenee – Vigente

(così come modificata dalla Variante approvata con DCC n. 127 del 25/10/2010)

SCALA 1:6000

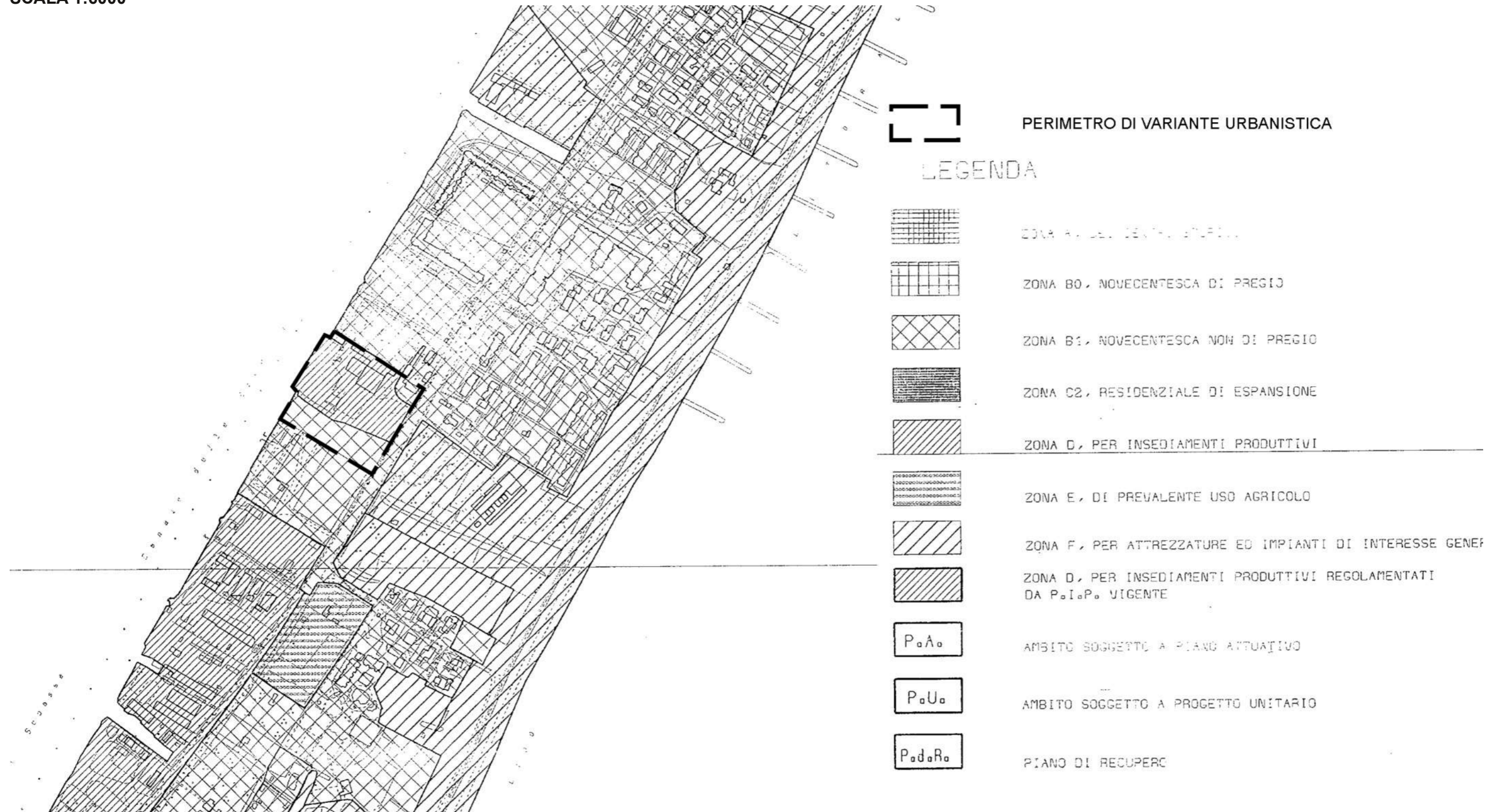


Tavola B1 Zone Territoriali Omogenee – Variante

SCALA 1:6000



Tavola B3 Destinazioni d'uso – Vigente

(così come modificata dalla Variante n. 127 approvata con DCC del 25/10/2010)

SCALA 1:2500



PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA

LEGENDA *

-  C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO
IMPIANTI SPORTIVI DI BASE
PISCINE
MANEGGI
-  G - RESIDENZA
NUOVE AREE RESIDENZIALI
-  L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE
-  INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P_oI_oP_o)
-  M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE
EDIFICI E PERTINENZE
NEGOZI
CENTRI VENDITA, SUPERMARKET
MAGAZZINI E DEPOSITI
UFFICI - STUDI PRIVATI
MERCATI
ESERCIZI PUBBLICI
-  D - AREE PER PARCHEGGI
AREA PER PARCHEGGIO
STAZIONE RIFORMIMENTO E SERVIZIO
-  S - DARSENE



*Sono inserite nella legenda solo le destinazioni d'uso significative per la variante

Tavola B3 Destinazioni d'uso – Variante

SCALA 1:2500



PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA

LEGENDA *

-  C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO
IMPIANTI SPORTIVI DI BASE
PISCINE
MANEGGI
-  G - RESIDENZA
NUOVE AREE RESIDENZIALI
-  L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE
-  INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P_oI_oP_o)
-  M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE
EDIFICI E PERTINENZE
NEGOZI
CENTRI VENDITA, SUPERMARKET
MAGAZZINI E DEPOSITI
UFFICI - STUDI PRIVATI
MERCATI
ESERCIZI PUBBLICI
-  D - AREE PER PARCHEGGI
AREA PER PARCHEGGIO
STAZIONE RIFORMIMENTO E SERVIZIO
-  S - DARSENE



*Sono inserite nella legenda solo le destinazioni d'uso significative per la variante

Tavola B6 Aree a Standard Urbanistici – Vigente

(così come modificata dalla Variante n. 127 approvata con DCC del 25/10/2010)

SCALA 1:6000

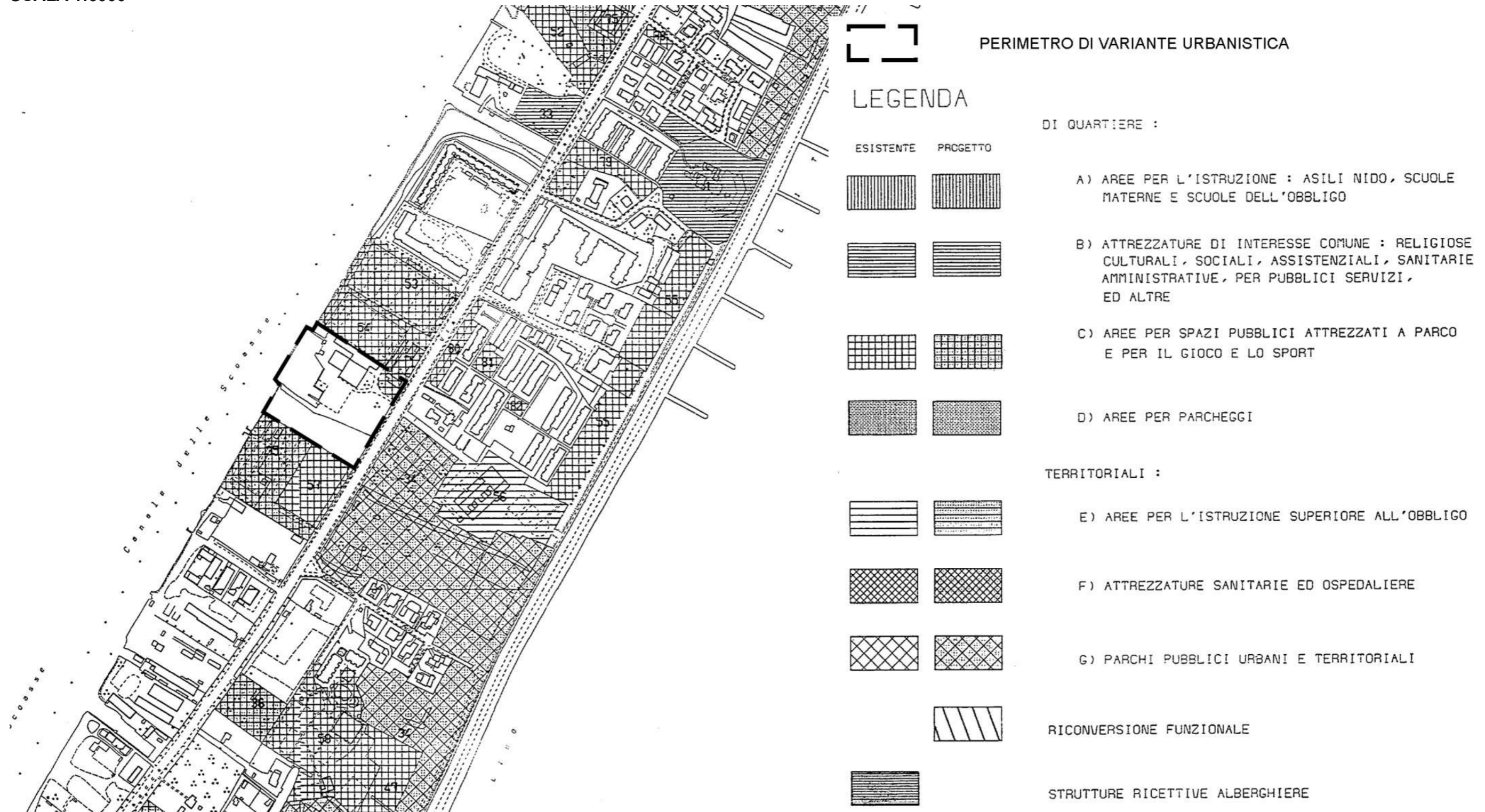
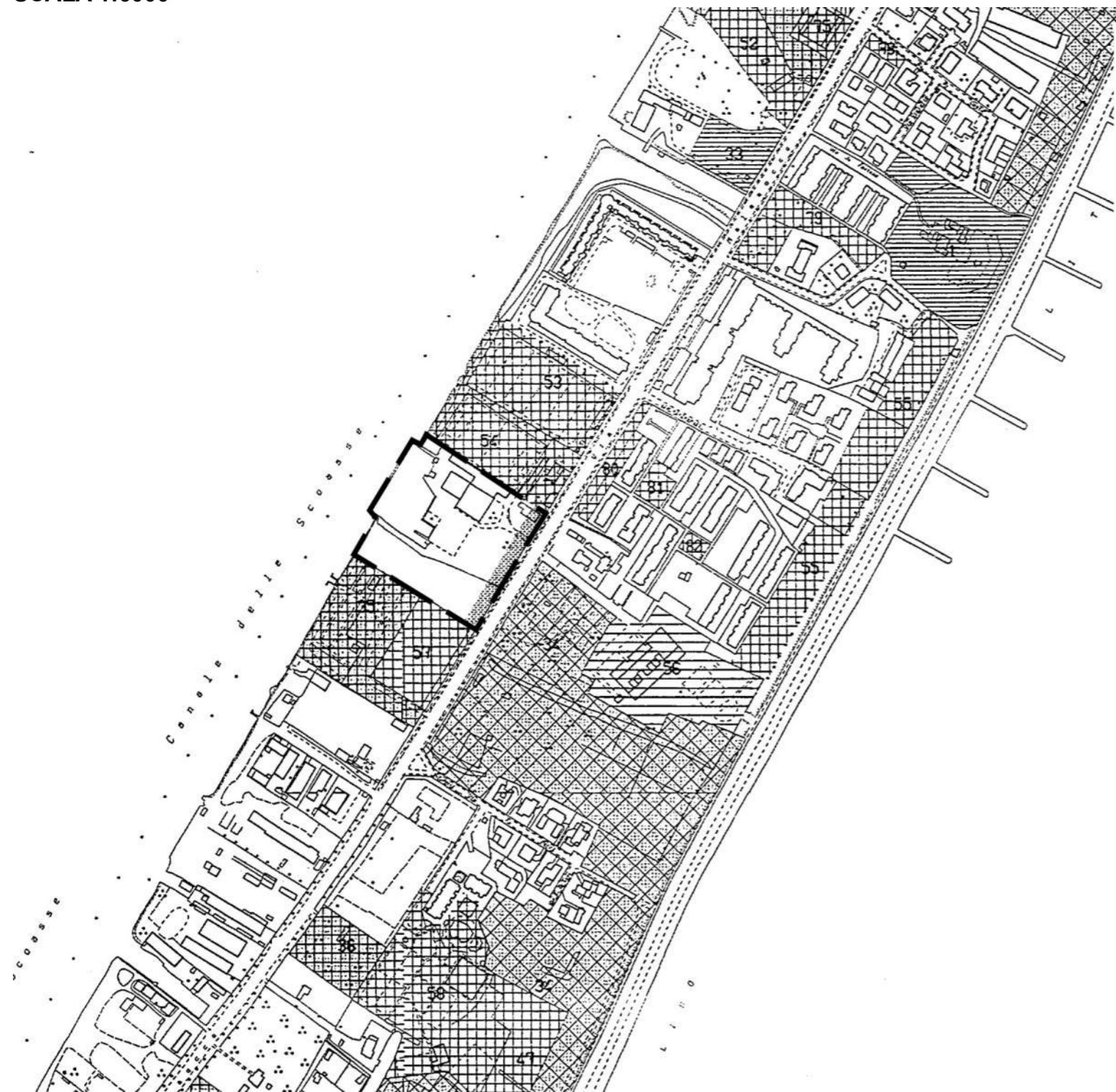


Tavola B6 Aree a Standard Urbanistici – Variante

SCALA 1:6000



PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA

LEGENDA

ESISTENTE	PROGETTO

DI QUARTIERE :

- A) AREE PER L'ISTRUZIONE : ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E SCUOLE DELL'OBBLIGO
- B) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE : RELIGIOSE CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI, ED ALTRE
- C) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT
- D) AREE PER PARCHEGGI

TERRITORIALI :

- E) AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO
- F) ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE
- G) PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI

RICONVERSIONE FUNZIONALE

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

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.



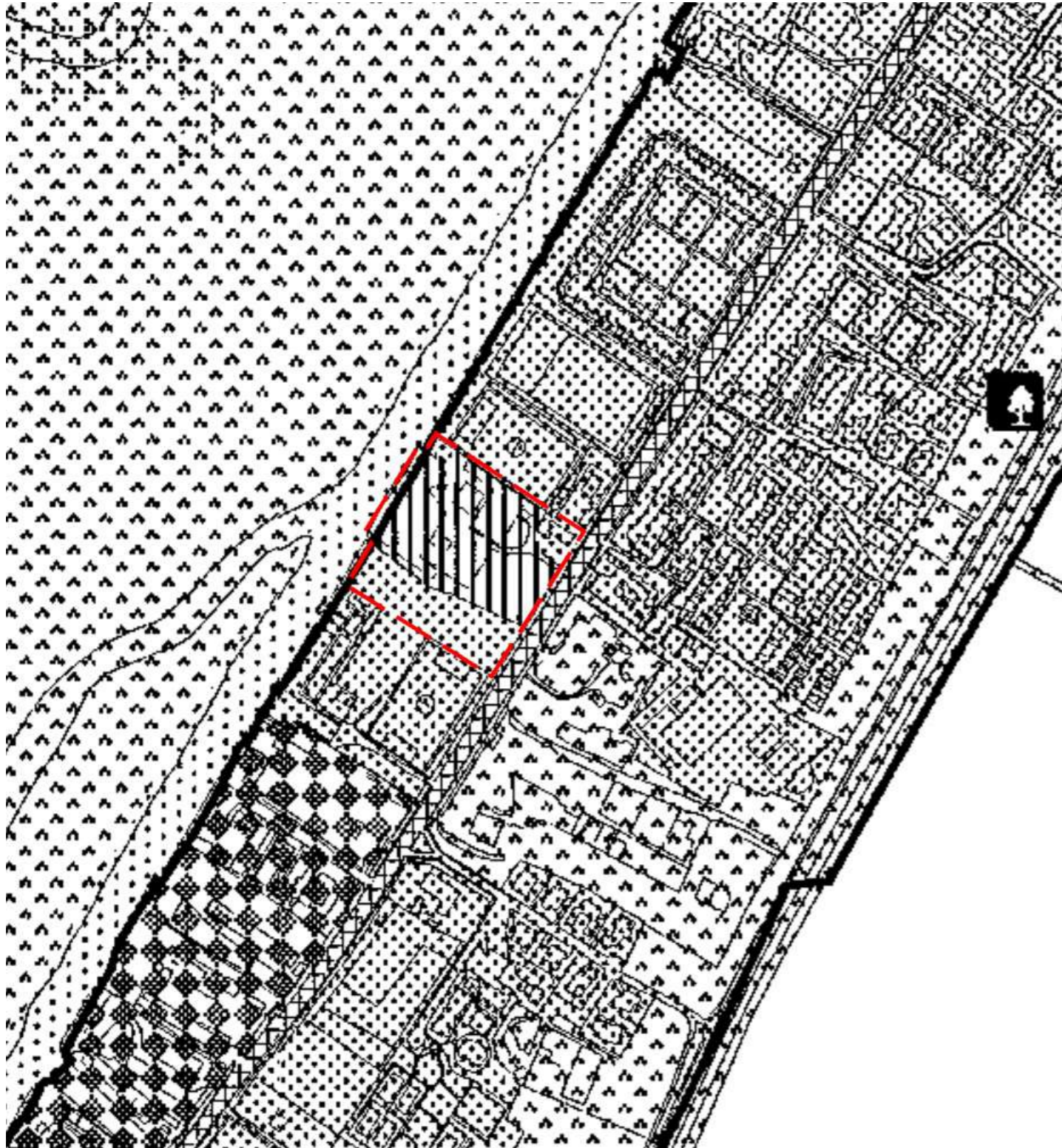
- Perimetro P.U. 15
- Viabilità e parcheggi
- A - residenza
- B - attività produttive

Piano di Classificazione Acustica

Elaborati grafici

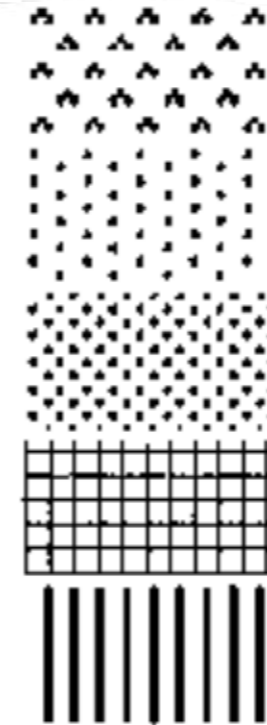
Tavola 08 Elaborato Grafico di progetto – Vigente

SCALA 1:5000



PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA

Classificazione Acustica



Classe I

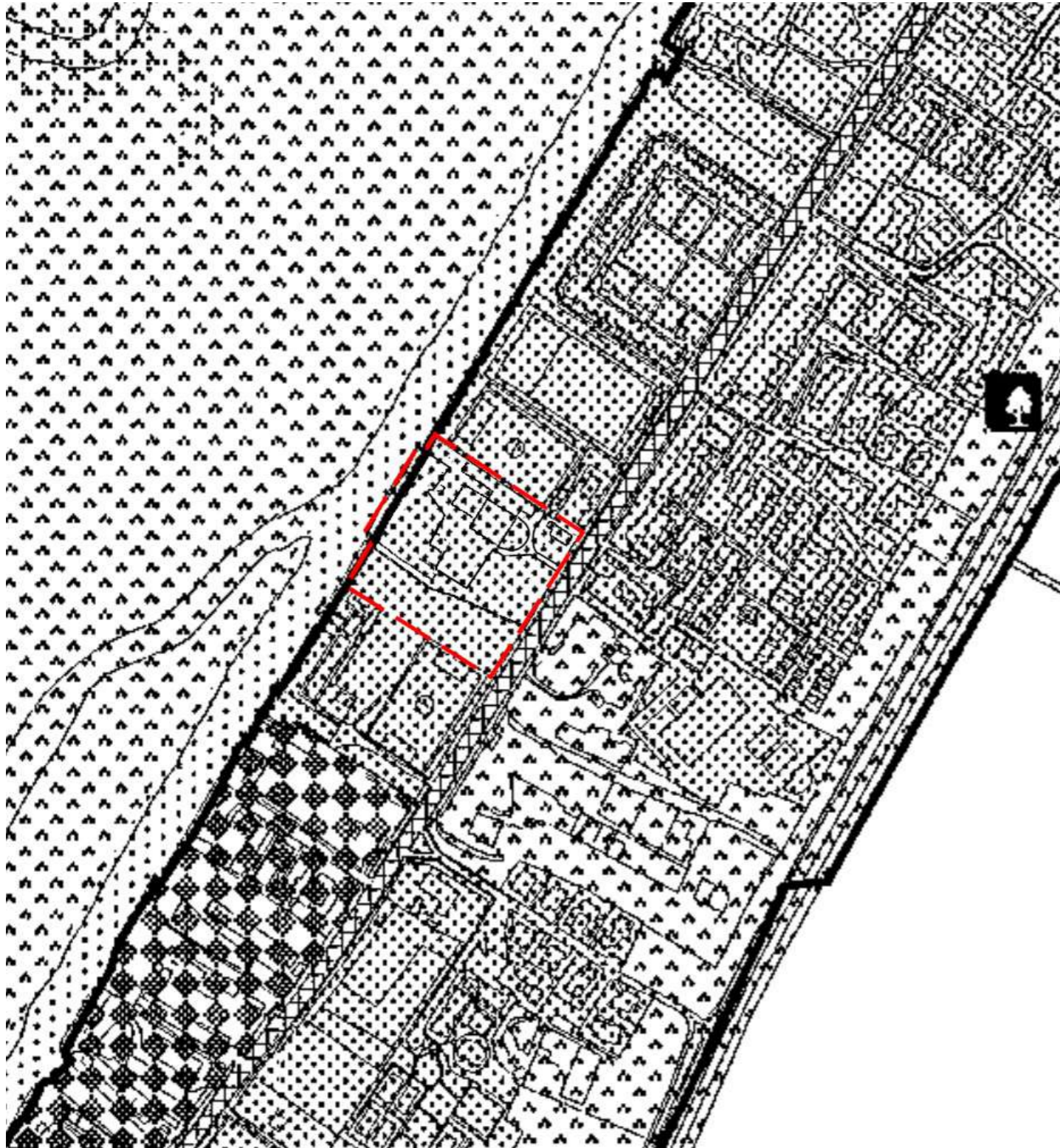
Classe II

Classe III

Classe IV

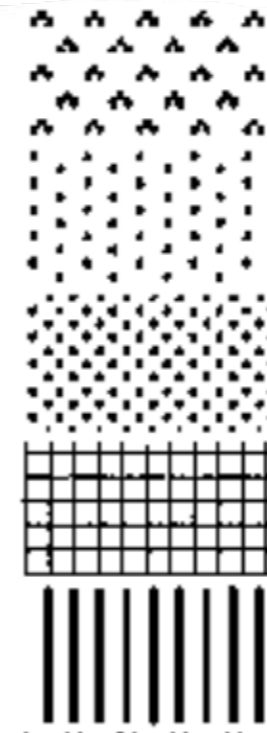
Classe V

SCALA 1:5000



PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA

Classificazione Acustica



Classe I

Classe II

Classe III

Classe IV

Classe V

