



COMUNE DI VENEZIA

PROPONENTE

GT 3
Lido Immobiliare srl

GT 3 Lido Immobiliare srl
Via Famagosta 2
30126 Lido di Venezia

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTURA E COORDINAMENTO ATTIVITÀ



TA srl Torsello Architettura
via Alipio Cappelletto 4a - 30172 Venezia Mestre
www.taarchitettura.com
Arch. Alberto Torsello

URBANISTICA E AMBIENTE



AGRI.TE.CO. - Ambiente Progetto Territorio
via Toffoli, 13 - 30135 Marghera (VE)
www.agriteco.com
Dott. Alessandro Vendramini
Dott.ssa Roberta Rocco
Ing. Loris Lovo
Arch. Francesco Bortolato

STRUTTURE E INFRASTRUTTURE



Milan Ingegneria S.p.A.
Via Thaon di Revel 21-20159 Milano
Santa Croce 458/A-30135 Venezia
www.buromilan.com
Ing. Maurizio Milan
Ing. Massimiliano Milan

IMPIANTI E PREVENZIONE INCENDI



TFE Ingegneria srl
via Friuli Venezia Giulia, 8 - 30030 Pianiga (VE)
www.tfeingegneria.it
Ing. Zeffirino Tommasin
Ing. Antonio Bisaglia

PAESAGGIO



CZstudio associati
Corso del Popolo, 89 - 30172 Venezia
www.czstudio.com
Arch. Paolo Cecon
Arch. Laura Zampieri

PROGETTO PARCO TECNOLOGICO
(EX-OSPEDALE AL MARE LIDO - VENEZIA)
denominato MARE



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ELABORATO

A1

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

MARE – LIDO DI VENEZIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sommario

1	INTRODUZIONE	2
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE.....	3
2.1	LOCALIZZAZIONE E CONTESTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO.....	3
2.2	LA DISCIPLINA URBANISTICA	5
2.2.1	<i>I vincoli presenti.....</i>	<i>7</i>
3	IL PIANO ATTUATIVO.....	9
3.1	LO STATO DI FATTO	9
3.1.1	<i>ELENCO EDIFICI ESISTENTI.....</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>NOTE STORICHE SUL COMPENDIO.....</i>	<i>11</i>
3.2	STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI E INDAGINI	13
3.3	LE PROPOSTE DI PIANO ATTUATIVO	15
3.3.1	<i>Parametri urbanistici.....</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Le destinazioni d'uso</i>	<i>16</i>
3.3.3	<i>Le categorie di intervento e modalità di attuazione</i>	<i>16</i>
3.3.4	<i>L'attuazione degli interventi edilizi.....</i>	<i>17</i>
3.4	LA DISCIPLINA ATTUATIVA.....	17
3.4.1	<i>Il beneficio pubblico del Piano Attuativo.....</i>	<i>17</i>
3.4.2	<i>Le dotazioni territoriali (aree standard, aree in cessione o in vincolo ad uso pubblico)</i>	<i>17</i>
3.4.3	<i>Gli standard urbanistici del Piano Attuativo.....</i>	<i>18</i>
3.4.4	<i>Le opere di urbanizzazione</i>	<i>18</i>
4	IL PROGETTO MARE TECHNOPARK.....	20
4.1	ACCESSIBILITA', PERCORSI, PARCHEGGI.....	23
4.1.1	<i>Parcheggi Privati</i>	<i>23</i>
4.1.2	<i>Parcheggio ad uso pubblico.....</i>	<i>23</i>
4.1.3	<i>PARCHEGGIO AREA Unità d'Intervento u2b</i>	<i>23</i>
4.2	GLI SPAZI DEL LAVORO	27
4.3	GLI SPAZI DELL'ABITARE	29
4.4	GLI SPAZI DELLA COLLETTIVITA' E SPAZI COMMERCIALI.....	30
4.5	GLI SPAZI APERTI	31
5	IL PROGETTO ARCHITETTONICO.....	33
5.1	IL PROGETTO ARCHITETTONICO.....	33

5.1.1	EDIFICIO 1.....	33
5.1.2	EDIFICIO 2.....	33
5.1.3	EDIFICIO 3.....	34
5.1.4	EDIFICIO 4.....	34
5.1.5	EDIFICIO 5.....	34
5.1.6	EDIFICIO 6.....	34
5.1.7	EDIFICIO 7.....	35
5.1.8	EDIFICIO 8.....	35
5.1.9	EDIFICIO 9 ED EDIFICIO 10.....	36
5.1.10	EDIFICIO 11 ED EDIFICIO 12.....	36
5.1.11	EDIFICIO 13.....	37
5.1.12	EDIFICIO 14.....	37
5.1.13	EDIFICIO 16.....	37
5.1.14	EDIFICIO 17.....	37
5.1.15	EDIFICIO 18.....	38
5.1.16	- EDIFICIO 19.....	38
5.1.17	- EDIFICIO 25.....	38
5.1.18	- EDIFICIO 28.....	38
5.1.19	- EDIFICIO 26 ED EDIFICIO 27.....	38
6	SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGE 09/01/1989 N. 13 – D.M. 14/06/1989 N. 236)	41
6.1	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	41
6.2	PREMESSE.....	41
6.3	PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI (ESTREMITÀ NORD DELL'UNITÀ UMI U1A).....	41
6.4	PERCORSI PEDONALI	41
6.5	LUOGHI APERTI AL PUBBLICO.....	41
6.6	EDIFICI AD USO RESIDENZIALI	41
6.7	EDIFICI AD USO DIREZIONALE	42
7	IL MODELLO ARCHITETTONICO	43

1 INTRODUZIONE

La riqualificazione dell'Ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia è un tema in discussione da 15-20 anni e sull'argomento vi è stata la stagione commissariale che ha portato all'approvazione di un progetto di recupero residenziale-turistico e relativo strumento urbanistico, proposto dal soggetto proponente Est Capital; successivamente al venir meno del proponente privato e all'intervento di Cassa Depositi e Prestiti che ha acquisito il compendio immobiliare è stata sviluppata una prima proposta di valorizzazione immobiliare di natura turistica che ha portato all'adozione della Variante al Piano degli Interventi "Variante n. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare, della Favorita, per le fasce di rispetto cimiteriali e per l'arenile del Lido" adottata dal Consiglio comunale di Venezia con la deliberazione n. 42/2020, che pur avendo ottenuto la compatibilità ambientale (procedura VAS – parere motivato n. 155 del 02.12.2020) non ha avuto seguito per complicazioni patrimoniali di altra natura.

A febbraio 2023 CDP Real Asset SGR S.p.A. ha formalizzato all'amministrazione Comunale una nuova proposta di valorizzazione per il recupero e la riqualificazione del complesso dell'ex Ospedale al Mare di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione, gestito da CDP RA SGR, alternativa a quella depositata nel 2019 e poi recepita nel 2020 nella citata Variante 53 al Piano degli Interventi.

Questa nuova proposta, è sostanzialmente conservativa dei fabbricati esistenti e prevede la realizzazione di un innovativo Parco Tecnologico che ospiterà, tra l'altro, un centro di eccellenza in medicina digitale, promosso dalla società GT 3 Immobiliare S.r.l., con la quale CDP Real Asset SGR S.p.A. all'epoca aveva sottoscritto un accordo preliminare per la cessione delle aree di proprietà per le finalità di cui sopra. L'attuazione di questa proposta ha richiesto la modifica delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente Piano degli Interventi (VPRG/PI Isola del Lido) ed il contestuale stralcio della Variante n. 53 adottata nel 2020.

Sulla base di tale proposta l'Amministrazione Comunale di Venezia ha stralciato la Variante 53 al Piano degli Interventi ed ha avviato la Variante "Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario. Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree



Figura 1-1: Immagine aerea compendio ex Ospedale al Mare del Lido di Venezia

dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia". Tale Variante ha ottenuto la compatibilità ambientale con il parere motivato di non assoggettabilità a VAS n.225 del 05.10.2023 ed è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 20.12.2023.

A seguito dell'approvazione della Variante al Piano degli Interventi è avvenuta l'acquisizione del compendio

ex Ospedale al Mare da parte della società GT 3 Immobiliare S.r.l.

Il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato MARE viene quindi proposto in conformità alla VARIANTE N.100 AL PIANO DEGLI INTERVENTI Area P.A.7 - Unità d' Intervento U1 (a-b) Parco Tecnologico (Ex Ospedale al Mare) approvata in Consiglio Comuna di Venezia il 20.12.2023 D.C.C. n. 70.

La proponente è la società GT 3 Immobiliare S.r.l. che sta sviluppando il nuovo Progetto di Riqualificazione del complesso ex-Ospedale Al Mare, sito in via dell'Ospedale Marino, in località Lido di Venezia (VE) volto alla realizzazione della sede dell'attività di ricerca e sviluppo di una società di informatica applicata alla medicina, un vero campus, denominato MARE Technopark, all'interno del quale parte dei lavoratori troveranno la residenza in cui alloggiare e i servizi, fra i quali un teatro, due ristoranti, un bar, un asilo, dei negozi di vicinato e una palestra.

In considerazione della complessità dei luoghi e della natura dell'intervento, il gruppo di progettazione messo in campo dalla proponente è articolato in:

- TA Architettura Srl per il progetto di Architettura;
- AGRI.TE.CO. sc per il progetto urbanistico-ambientale;
- TFE Ingegneria Srl per la progettazione degli impianti meccanici, geotermici, elettrici e speciali;
- Lo studio Milan Ingegneria S.p.A. è incaricata del progetto strutturale e delle reti infrastrutturali esterne;
- CZstudio associati è il progettista del paesaggio.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

2.1 LOCALIZZAZIONE E CONTESTO TERRITORIALE DELL’INTERVENTO

L’area oggetto d’intervento è ubicata nel litorale del Lido, cordone litoraneo appartenente alla Laguna di Venezia che rappresenta il più esteso ambiente di transizione dell’intero bacino del mar Adriatico. Il litorale del Lido è compreso tra le bocche di Lido e Malamocco ed ha un’estensione totale di circa 11.5 km; di essi soltanto 8 km circa sono costituiti da spiaggia, suddivisa in due tratti posti alle estremità meridionale e settentrionale. Nella porzione centrale, completamente priva di spiaggia, la linea di riva è di fatto costituita da manufatti di difesa, chiamati localmente “murazzi”.

L’ambito di Variante si trova nella porzione settentrionale del Lido di Venezia, in prossimità della bocca di porto del Lido e limitrofo al Cimitero Israelitico e all’Aeroporto Nicelli. L’area di progetto non risulta inclusa in nessuna area della Rete Natura 2000; risulta prossima ai siti SIC/ZPS IT3250023 “Lido di Venezia: Biotopi litoranei”, SIC IT3250031 “Laguna superiore di Venezia”, ZPS IT3250046 “Laguna di Venezia”

L’area d’interesse è collocata all’estremità settentrionale dell’isola in prossimità dell’aeroporto Nicelli, edificato sul sedime del preesistente forte cinquecentesco di San Nicolò, originariamente posto a difesa della bocca di porto di Lido. Resti della cinta muraria sopravvivono tuttora accanto alle officine aereonautiche Sorlini. Il nucleo urbano più antico in quest’ambito territoriale è collocato in prossimità del bordo lagunare, in corrispondenza del complesso monastico di San Nicolò adiacente al ponte di Malacreda posto all’imbocco alla darsena dell’aeroporto.



Figura 2-1: Individuazione ambito di intervento su foto satellitare.

Per quanto riguarda l’ambito urbano questo è posto esternamente al limite di espansione dell’abitato novecentesco del Lido, vi si distinguono tre aree di cui:

- la prima è corrispondente al nucleo storico dell’ex ospedale al mare – già Ospizio Marino Veneto – edificato a partire dagli anni ’20 del secolo scorso, affaccia direttamente sull’arenile a sud ed è costeggiata a nord da via dell’Ospizio Marino. L’accessibilità attuale dell’area avviene dall’estremità meridionale – accesso

lungomare Gabriele D’Annunzio – e settentrionale da Piazzale Ravà. L’impianto edificatorio è stato realizzato sul modello dell’Ospedale a padiglioni, organizzati attorno ad uno spazio comune articolato in corti comunicanti. A questo ambito anche se di più recente realizzazione appartiene anche il “Padiglione Rossi” cd. Monoblocco

- la seconda rappresenta una prima area di espansione del complesso, edificata a partire dall’inizio degli anni ’30 per ospitare strutture a servizio dell’ospedale. Il comparto risulta limitato a nord e ad ovest dal preesistente cimitero ebraico, che risulta attestato in quest’area già precedentemente allo sviluppo urbano tardo ottocentesco dell’isola di Lido. Quest’area è collegata al nucleo storico dell’ospedale da un sottopasso di attraversamento di via dell’Ospizio Marino.

Rispetto al sistema viabilistico del Lido il sedime dell’ospedale – e via dell’Ospizio Marino - costituiscono uno snodo tra il lungomare (sud) e via Klinger (nord) che da Piazzale Ravà consente l’accesso alla diga foranea di San Nicolò. Il collegamento trasversale con il lungo laguna è dato da via Marco Polo (incrocio con via dell’Ospizio Marino tra area2 e area3) e da P.le Ravà.

Il Lido è raggiungibile via acqua con il servizio di Navigazione pubblica e privata a seconda del mezzo di arrivo:

Dalla stazione ferroviaria di Venezia S. Lucia si prosegue in vaporetto per il Lido (linee Actv 5.1 / 5.2, fermata Lido S. Maria Elisabetta). Da Piazzale Roma e da Ferrovia, linee Actv 1 / 2 / 6 / 5.1 / 5.2, fermata Lido S. Maria Elisabetta. Dall’aeroporto Marco Polo: linea Alilaguna rossa, fermata Lido S. Maria Elisabetta. Con l’auto si può raggiungere imbarcandosi con il mezzo Ferry Boat / traghetto Actv arrivo capolinea Lido.

Dai capolinea della navigazione le linee di trasporto pubblico che raggiungono l’area in esame sono: la Linea Arancio Piazzale S.M.Elisabetta – via S.Gallo – via Malamocco – Alberoni – F.Rocchetta, la Circolare Arancio Piazzale S.M.Elisabetta – S.Nicolò – piazzale Ravà – Piazzale S.M.Elisabetta, la Linea B Piazzale S.M. Elisabetta - via S.Gallo – via Malamocco – Alberoni – F.Rocchetta, la circolare B Piazzale S.M. Elisabetta – S.Nicolò – Ospedale al Mare – Piazzale S.Maria Elisabetta.

3.1 Repertorio fotografico dell’ambito di Variante

Di seguito si riporta un repertorio fotografico con le principali viste dell’ambito d’intervento dall’esterno (viabilità pubblica e spiaggia) e nella corte centrale.



Figura 2-2: Ingresso esistente all’Ex Ospedale al Mare



Figura 2-3: vista da via dell'Ospizio Marino



Figura 2-4: Corte interna



Figura 2-5: i giardini interni e vista dell'ambito dalla spiaggia

Il Piano degli Interventi classifica questo ambito come Zona B1 – Novecentesca non di pregio, soggetta a Piano Attuativo.

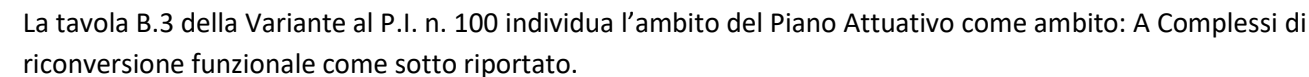


Figura 2-7. Stralcio Piano Interventi Variante 100 al P.I - Tav. B3 Destinazioni d'uso

La tav. B.6 Aree standard urbanistici individua l'ambito del piano attuativo come area di riconversione funzionale.

Figura 2-6: Stralcio Piano Interventi Variante 100 al P.I – Tav. B1 Zone territoriali omogenee

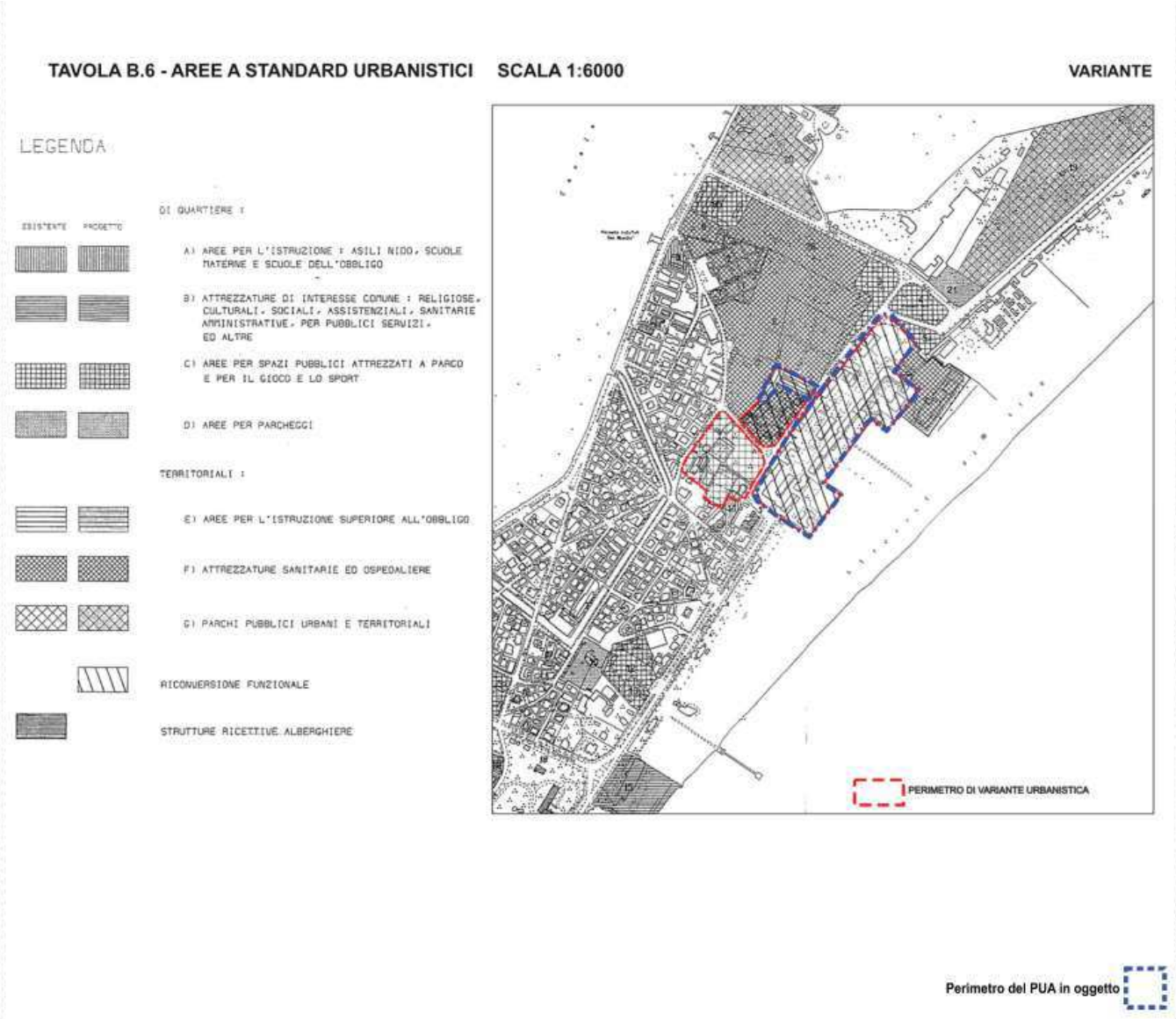


Figura 2-8:Stralcio Piano Interventi Variante 100 al P.I – Tav. B6 standard urbanistici

L'allegato B.10 della Variante 100 al P.I. individua:

- Le Unità d'Intervento con cui si può intervenire nella fase attuativa
- Gli obiettivi di riqualificazione
- Le categorie di intervento
- Le destinazioni d'uso
- I parametrici edilizi ed urbanistici
- La determinazione degli standard
- Le prescrizioni particolari

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



Figura 2-9: P.A.7. Scheda di Variante

Dal punto di vista urbanistico, allo stato attuale l'area risulta normata dalla vigente Variante al Piano del Interventi n. 100, che con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 70 del 20/12/2023 delinea le previsioni di pianificazione territoriale di cui si riporta in estratto:

"

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.

- 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.”

2.2.1 I VINCOLI PRESENTI

L'area e i fabbricati risultano interessati dai seguenti vincoli:

- Vincolo a favore del Ministero per i Beni culturali e Ambientali, giusto decreto in data 29 marzo 1999, con il quale sono stati dichiarati di interesse particolarmente importanti, ai sensi degli artt. 1 e 3 della Legge 1 giugno 1939 n.1089, e, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute in predetta legge, i seguenti fabbricati: la Chiesa e il Padiglione Mario Marinoni facenti parte del complessodell'Ospedale al Mare. Entità individuate al N.C.E.U. foglio 24 mappale 110 (Chiesa) e 114 (padiglione Marinoni).
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni culturali e Ambientali, giusto decreto in data 29 marzo 1999, con il quale sono state dettate particolari prescrizioni ai sensi dell'art. 21 della legge 1 giugno 1939 n. 1089 per il “mantenimento delle volumetrie e dell'aspetto architettonico originario delle facciate” nei confronti dei sottoelencati padiglioni del complesso Ospedale al Mare costituenti zona di rispetto della Chiesa e del Padiglione Marinoni:
 - Padiglione Osservazione e Chirurgia (fg 24 mapp. 104 parte), Padiglione Chirurgo e Padiglione Principi di Piemonte (fg “24 mapp. 118), Padiglione Schio (fg 26 mapp.106), Padiglione Valdagno (fg 24 mapp. 120), Padiglione Verona (fg 24 mapp. 119 parte), Padiglione Orfani di Guerra (fg 24 mapp. 119 parte - 205), Padiglione Venezia (fg 24 mapp. 117), Padiglione Vicenza (fg 24 mapp. 115), Padiglione della Cassa di Risparmio (fg 25 mapp. 113), PadiglionePediatria (fg 24 mapp. 111-203-204), Padiglione Friuli (fg 24 mapp. 112), Padiglione Belluno (fg 24 mapp. 116), Casa dei Padri (fg 24 mapp.109), Padiglione Scandiani (fg 24 mapp. 107, Padiglione Cucine-dispensa (fg 24 mapp. 106), Padiglione Servizi Generali o Centrale (fg 24 mapp. 16).
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, giusto decreto del Direttore regionale del 20 maggio 2008, 24 novembre 2008 e 1 dicembre 2008, con i quali sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/04 l'immobile denominato “Complesso dell'Ospedale al Mare” che rimaneva quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. La descrizione allegata al decreto di vincolo individua come emergenze architettoniche il Padiglione Marinoni e laChiesa e ritiene di estremo interesse culturale tutto il complesso di immobili:

Chiesa (CF fg 24 mapp. 110 – CT fg 24 mapp. F) – Padiglione Mario Marinoni (CF fg 24 mapp. 114 – CT fg 24 mapp16 porzione – 177) – Padiglione Osservazioni e Chirurgia (fg24 mapp 104- CT fg 24 mapp 16 porzione) –Padiglione Chirurgo e il Padiglione Principi di Piemonte (CF fg 24 mapp 118-CT fg 24 mapp 16 porzione-176) – Padiglione Schio (CF fg 24 mapp. 120 – CT fg 24 mapp. 120) – Padiglione Valdagno (CF fg 26 mapp.

106-CT fg 26 mapp. 139) – Padiglione Verona (CF fg 24 mapp. 119 porzione-CT fg 24 mapp. 16 porzione-287 porzione) – Padiglione Orfani di Guerra CF fg 24 mapp.119 24 mapp. 117 -CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Vicenza (CF fg 24 mapp. 115 – CT fg 24 mapp. 16 porzione-226 porzione) – Padiglione della Cassa di Risparmio di Venezia (CF fg 24 mapp. 113 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Pediatria (CF fg 24 mapp. 111-203-204 – CT fg 24 mapp. 16 porzione-178) – Padiglione Friuli (CF fg 24 mapp. 112 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Belluno (CF fg 24 mapp. 116 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Casa dei Padri (CF fg 24 mapp 109 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Scandiani (Cf fg 24 mapp. 107 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Cucine e Dispensa (CF fg 24 mapp. 106 – CT fg 24 mapp. 16 porzione) – Padiglione Servizi generali e Centrale (CF fg 24 mapp. 16 – CT fg 24 mapp. 16 porzione)

Nell'area a ovest del nucleo originario, sul lato ovest di via Ospizio Marino, vengono segnalati per la particolare qualità architettonica: -Officine e Magazzini (CF fg 24 mapp. 123-212 – CT fg 24 mapp. 15 porzione) -Magazzini Generali (CF fg 24 mapp.122 – CT fg 24 mapp. 15 porzione) - Celle mortuarie (Cf fg 24 mapp. 121 – CT fg 24 mapp.15 porzione) - Dormitori (CF fg 26 mapp. 3-121 – CT fg 26 mapp. 3-202).

Vengono dichiarate inoltre parte dell'area le Particelle del C.T. fg 26 nn. 325- 326-1-295.

- Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, giusto decreto del Direttore regionale del 30 novembre 2011 con il quale è stato dichiarato di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10, l'immobile denominato “ex Piazzale dei Bagni Popolari” distinto catastalmente come segue: CT fg 24 mapp. già 306 ora 318 porzione.
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in quanto area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in quanto area di interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia.
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto area dichiarata a elevato rischio archeologico, giusta la dichiarazione della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto prot. 6030 del 15/05/2008
- Vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 del testo unico per le leggi sanitarie di cui al R.D. n.1265 del 27/7/1934: a seguito della riduzione della zona di rispetto approvata con delibera di consiglio comunale n. 106 del 15/09/2008, divenuta esecutiva per decorso del termine, l'area ricade parzialmente fuori dal predetto vincolo cimiteriale, come dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica prot. Gen. N. 457823 del 27/09/2017.

Le aree dei mappali 120, 227, 301, 318, F e 139, 241, 242, 243 sono soggette a deroga da “Vincolo cimiteriale” come da delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 15/09/2008 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 04/06/2020. L'attuale Vincolo cimiteriale è in fase di adeguamento come riportato dalla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale della Variante Urbanistica, n. 70 del 20.12.2023

- Vincoli aeroportuali. Il vincolo di tipo A nell'area posta a nord-est (coinvolge parzialmente l'edificio 13), la zona di tutela di Tipo B interessa gran parte del lotto di progetto (ad esclusione degli edifici 1,3,5,6,7).

Di seguito si riportano le cartografie del piano attuative che riportano la sintesi dei vincoli.

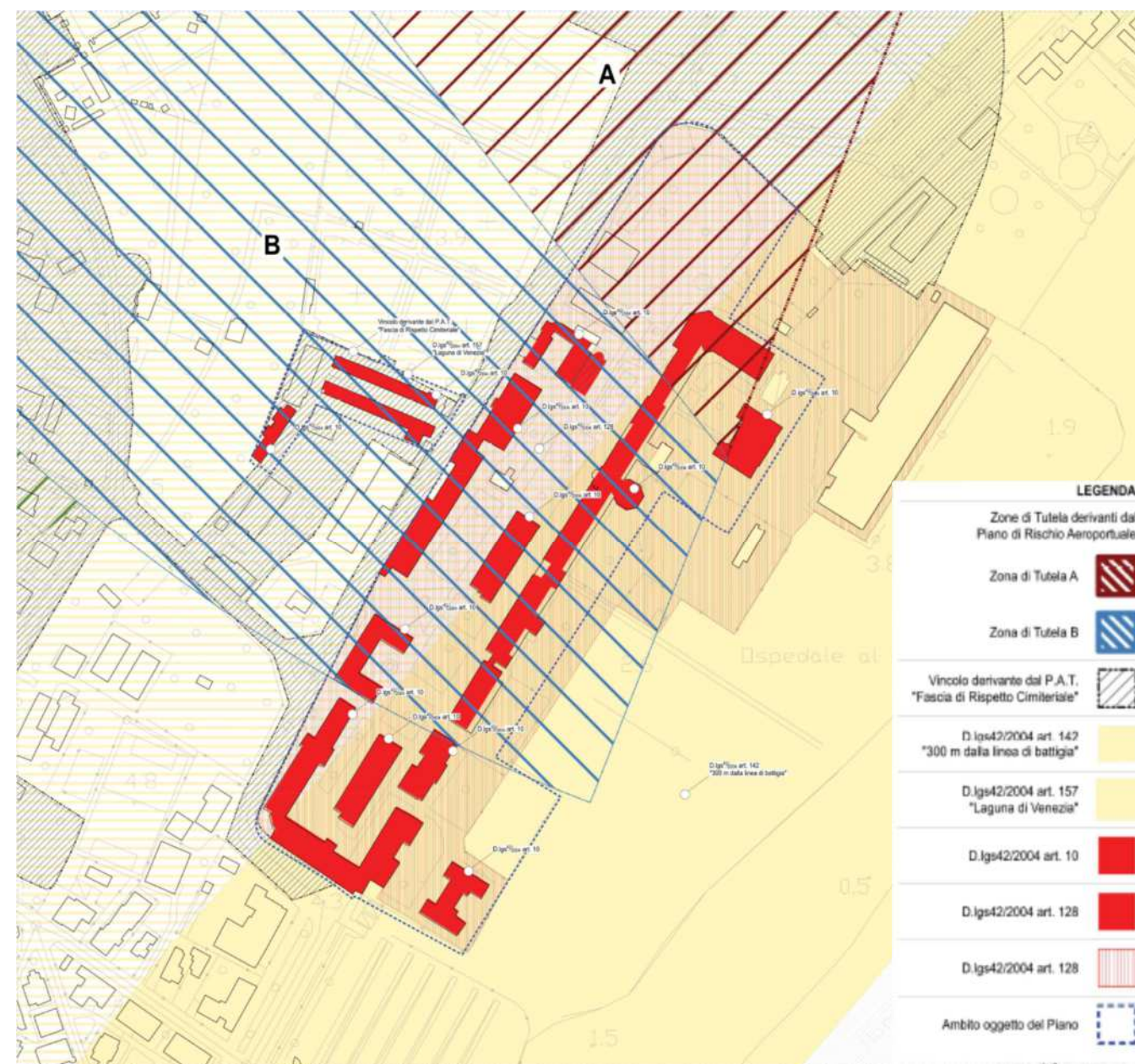


Figura 2-10: Vincoli presenti nell'area

3 IL PIANO ATTUATIVO

3.1 LO STATO DI FATTO

L'ambito del piano attuativo è di 56.461 mq. di superficie fondiaria (catastale), corrisponde interamente al nucleo storico dell'ex Ospedale al Mare, già Ospizio Marino Veneto, che, edificato a partire dagli anni '20 del secolo scorso si affaccia direttamente sull'arenile ad est ed è costeggiato a nord e ovest da via dell'Ospizio Marino e piazzale Ravà.

L'accesso principale all'area avviene da Lungomare Gabriele D'Annunzio e ulteriori accessi secondari sono presenti lungo la recinzione in mattoni che costeggia via dell'Ospizio Marino.

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è definito quindi da un'Unità di Intervento U1(a-b) dalla consistenza di 56.744,87 mq (Superficie da rilievo) di Sf. costituita da due sottozone:

- U1a di 52.910,88 mq (Superficie da rilievo) di superficie fondiaria è delimitata a ovest e nord da via dell'Ospizio Marino e Piazzale Ravà, a est dall'arenile e parzialmente con la proprietà su cui sorge il Monoblocco, a sud da Lungomare Gabriele D'Annunzio.
- U1b di 3.833,99 mq (Superficie da rilievo) di superficie fondiaria è confinante a nord e ad ovest dal cimitero ebraico, a est da via dell'Ospizio Marino e a sud da un'area di altra proprietà che storicamente faceva parte del compendio dell'ex Ospedale al Mare.

Rispetto al sistema viabilistico del Lido l'ex Ospedale al Mare si innesta lungo la direttrice tra il lungomare (sud) e via Klinger (nord) che da Piazzale Ravà consente l'accesso all'area di San Nicolò. Trasversalmente il collegamento da est a ovest con il lungo laguna è dato da via Marco Polo.

L'accessibilità all' Unità U1a avviene da un ingresso principale situato al civico n.1 di Lungomare Gabriele D'Annunzio, nonché da ulteriori ingressi secondari situati ai civici nn.10, 12, 16, 20, 22 ed altro senza civico lungo la Via dell'Ospizio Marino;

All'unità di intervento U1b attualmente è possibile accedere dagli ingressi ai civici nn. 15 e 21 e da altro senza civico situati lungo la Via dell'Ospizio Marino (altra proprietà).

L'area è così identificata catastalmente:

- al Catasto Terreni

Sezione Venezia

Foglio **24** particella **227**;

Foglio **26** particelle **241, 242, 243**;

- al Catasto Fabbricati

Sezione Venezia

Foglio **24** Particella **120**;

Foglio **24** Particella **318** Subb. **3, 4 e 6**,

Foglio **24** Particella **F** Sub **2**;

Foglio **24** Particella **310** Subb. **3, 5**;

Foglio **24** Particella **346**;

Foglio **26** Particella **139**;



Figura 3-1: Individuazione catastale dei mappali oggetto di PUA

3.1.1 ELENCO EDIFICI ESISTENTI

L’area risulta divisa in due parti dalla Via dell’Ospizio Marino, che identifica due ambiti: il Lotto U1a che comprende tutta la fascia di proprietà verso il mare e il LottoU1b collocato a nord-ovest della Via dell’Ospizio Marino verso l’entroterra del Lido. I due lotti sono caratterizzati dalla presenza di una serie di fabbricati (padiglioni) numerati storicamente con la serie progressiva da 1 a 28 denominato complesso immobiliare “Ex Ospedale al Mare” Tali padiglioni ed edifici erano di supporto all’attività ospedaliera.

- 1 Padiglione Uffici Accettazione;
- 2 Padiglione Centrale;
- 3 Padiglione Friuli;
- 4 Padiglione Belluno;
- 5 Padiglione Pediatria;
- 6 Padiglione Marzotto;
- 7 Padiglione Cassa di Risparmio;
- 8 Padiglione Marinoni;
- 9 Padiglione Vicenza;
- 10 Padiglione Venezia;
- 11 Padiglione Principi di Piemonte;
- 12 Padiglione Verona;
- 13 Padiglione Orfani di Guerra;
- 14 Padiglione Schio;
- 16 Chiesa Santa Maria;
- 17 Ex Casa Suore;
- 18 Padiglione Scandiani;
- 19 Padiglione Cucina-Mensa-Dispensa;
- 20 Ex Bar
- 25 Cella Mortuarie;
- 26 Magazzini Generali;
- 27 Padiglione Officine;
- 28 Magazzini economici;

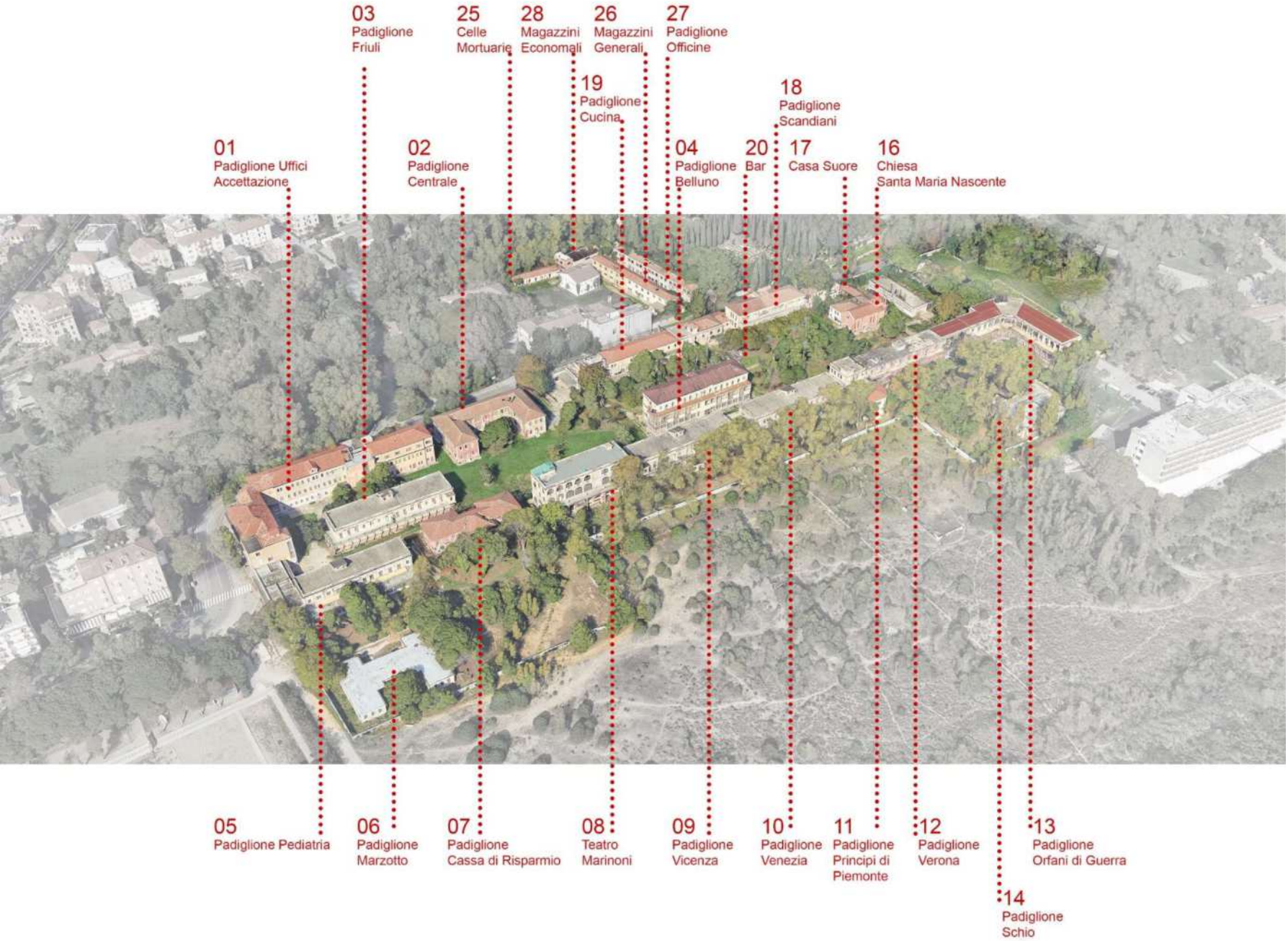


Figura 3-2: Ex Ospedale al Mare, Lido di Venezia – Individuazione e codifica degli edifici esistenti



Figura 3-3: Foto storica anni '30 dell'Ospedale al Mare – Ingresso

3.1.2 NOTE STORICHE SUL COMPENDIO

Il complesso dell'Ospedale al Mare si articola in 22 edifici diversi e ubicati in un'area di circa 8 ettari.

Il fronte spiaggia si estende per 450 metri circa di lunghezza e la sua consistenza complessiva è di quasi 28.000 metri quadrati di superficie lorda

Per lungo tempo una grande realtà dell'isola del Lido sotto il profilo sociale; è stato a lungo la più grande industria dell'isola con circa 1500 occupati tra medici, infermieri, impiegati e lavoratori vari.

Sotto anche il profilo sanitario è stato all'avanguardia, conosciuto anche fuori dei confini italiani nella prevenzione e cura della tubercolosi sino alla scomparsa della malattia, agli inizi del II° dopoguerra, per la scoperta degli antibiotici; è stato poi un rinomatissimo Ospedale Generale almeno sino agli anni '70 del secolo scorso per l'altissima professionalità di medici e primari. Il 6 ottobre del 1921 ha luogo la cerimonia della posa della prima pietra del nuovo "Ospizio Marino Veneto" in località la "Favorita" dove ad oggi continua ad esserci l'"Ospedale al Mare". La cerimonia è l'atto che da inizio al progetto dell'ingegner Antonio Spandri; l'opera in via di realizzazione non era di certo la stessa di quella pensata nella sua prima stesura di 10 anni prima dall'imprenditore Nicolò Spada, Grande Ufficiale e Cavaliere del Regno fondatore con altri della C.I.G.A. ed ideatore della "Società Bagni Lido", e questo lo si può supporre dall'entità della spesa quadruplicata rispetto a quella in origine.

Il progetto recante l'approvazione del 18 agosto 1922 da parte del Genio Civile, risulta posteriore di circa un anno dall'inizio dei lavori e durante il periodo intercorso tra la posa della prima pietra, 1921, e la succitata data il progetto viene ulteriormente ampliato con l'aggiunta dell'elegante "Padiglione docce" di cui oggi se ne riconosce una testimonianza sul fronte strada di via Ospizio Marino.

Rispetto al progetto iniziale sono evidenti, dalle planimetrie e dalle immagini d'epoca, le notevoli modifiche del complesso soprattutto per quanto riguarda la prima fila di padiglioni fronte mare in quanto al primo padiglione "Dozzinanti" ora "Padiglione Pediatria" si vengono ad aggiungere due costruzioni del tutto diverse rispetto ai padiglioni comuni precedentemente previsti. Si tratta della realizzazione del padiglione "Cassa di Risparmio" e del "Ricreatorio Marinoni" che nell'originaria edificazione risulta ad un piano.

Contemporaneamente tra il 1921 e il 1922 vengono realizzati sempre sul fronte strada di via Ospizio Marino il "Padiglione Osservazione" (originario ad un piano) e il "Padiglione Servizi Generali"; inoltre tra i succitati padiglioni e quelli fronte mare viene costruito il primo padiglione chirurgico intestato in seguito alla "Regione Friuli", la piccola portineria con alloggio per il custode (oggi non più riconoscibile) e il primo nucleo adibito a lavanderia. Alla fine del 1922 con la realizzazione dei suddetti padiglioni l'Ospizio Marino inizia la sua attività ospitando i primi 800 pazienti per la cura della tubercolosi.

Successivamente, come previsto nel progetto dello Spandri, dopo l'edificazione dei primi 3 edifici fronte mare tra gli anni 1923 e 1924 verranno in continuità realizzati il "Padiglione Vicenza", il "Padiglione Venezia", che verranno collegati da un passaggio aereo all'altezza delle terrazze, e il "Padiglione Verona" che nell'edificazione originaria risultava a 2 piani.

Lungo il percorso centrale dell'area ospedaliera sempre nel corso del 1924 viene edificato l'allora denominato "Padiglione Vicenza" che successivamente prenderà il nome di "Padiglione Belluno" identico per forma, tipologia e numero di piani all'identico "Padiglione Friuli"; entrambi gli edifici sorgono a 2 piani e solo il "Padiglione Belluno" nel 1950 verrà sopraelevato di un ulteriore piano ed inoltre recentemente si realizzerà, sul lato della terrazza, un tamponamento della facciata con una struttura in calcestruzzo.

Con quest'ultime realizzazioni si conclude la prima fase edificatoria dell'attuale "Ospedale al Mare".

Il successivo periodo tra il 1926 e 1932 risulta quello del più grande cambiamento che vede la trasformazione da ospedale-colonia ad una struttura ospedaliera dotata di reparti di chirurgia, medicina, ortopedia, ecc. diventando quello che a tutt'oggi è l'"Ospedale al Mare", denominazione assunta il 30 novembre 1933. Un importante fattore del periodo è la trasformazione qualitativa con il miglioramento estetico delle grezze strutture originarie.

In questo periodo, databile attorno al 1928, il "Padiglione Mario Marinoni" che era stato costruito come ricreatorio per i malati, per necessità di aumentarne il volume viene abbattuto per costruire al suo posto quello che sarà fino al 1933 il più grande padiglione dell'area ospedaliera.

Sarà costruito in cemento armato per un'altezza di tre piani e sarà dotato anche di un ampio magazzino, non sarà più solo un ricreatorio dotato di un pregevole teatro con caratteristiche decorative in stile "Liberty" ma sarà dotato dal primo e secondo piano di infermerie per il reparto medicina e di una terrazza ampia quanto l'intero fabbricato utilizzata per l'elioterapia.

Tra il 1928 e 1930 all'interno dell'area dell'Ospedale al Mare vengono realizzati altri quattro edifici, le prime due costruzioni con "pianta ad H" che prenderanno il nome di "Padiglione Schio" e "Padiglione Valdagno-Marzotto" edificati, in quanto il fronte mare era già quasi tutto occupato da costruzioni, sull'arenile che allora risultava profondo 110 metri.

I due padiglioni furono edificati al posto delle capanne di legno in un unico piano per non ridurre il soleggiamento

dei padiglioni fronte mare idealmente collegati da una serie di 12 eleganti gazebo in struttura lignea, oggi non più riconoscibili.

Gli altri sono il “Padiglione Chirurgico” edificato nel 1928 e il “Padiglione Principi di Piemonte” nel 1929. Questi risultano essere il collegamento tra il “Verona” e il “Venezia”; dove il Chirurgico, caratterizzato dal bow- window edificato a tre piani, è prospiciente l’area centrale ospedaliera, mentre l’ottagonale “Principe di Piemonte” originariamente ad un piano e successivamente sopraelevato ha il fronte sull’ arenile.

Oltre alle nuove edificazioni dei succitati padiglioni questo periodo è caratterizzato da un’ampia trasformazione del “Padiglione Osservazioni e chirurgia” che nel 1927 viene portato a 2 piani e nel 1931 a tre piani e l’adiacente “Padiglione docce” viene conglobato in un edificio a due piani ancor oggi riconoscibile.

Viene nel 1930 quasi raddoppiata anche la superficie del “Padiglione lavanderia” a cui segue un “Padiglione isolamento” ora “Scandiani” edificato ad un piano. È da notare che in seguito ad un incendio avvenuto in tempi recenti il suddetto padiglione è stato totalmente ricostruito in calcestruzzo con un aspetto completamente estraneo al contesto.

Inoltre, viene acquisita ad ovest dell’area ospedaliera un’ampia zona di ben 13 mila metri quadri, di notevole importanza in quanto prelude a sostanziali mutamenti per quanto riguarda i fabbricati legati ai servizi.

In quest’ area verrà edificato un nuovo “Padiglione isolamento” (ora “Maternità”) liberando il precedente che innalzato a tre piani nel 1932 diventerà definitivamente “Padiglione Scandiani”.

Analogamente verrà realizzata ex novo la “Lavanderia” liberando lo spazio che sarà destinato per le nuove cucine precedentemente insediate nel “Padiglione Centrale”.

Inoltre, saranno edificati degli edifici sempre a servizio dell’Ospedale quali le “Officine e magazzini”, le “Celle mortuarie” e tre piccole costruzioni con funzione di “Magazzini economici”.

L’area ospedaliera e l’area a servizi divise dalla via Ospizio Marino, saranno collegate da un sottopasso pedonale ancora in uso per il passaggio di utenze tecnologiche.

Una delle importanti modifiche all’ interno dell’area dell’Ospedale è stata la realizzazione della chiesa di Santa Maria Nascente avvenuta nel 1932.

Tale manufatto è stato progettato sempre dall’ ingegner Spandri in stile neo-gotico ricalcando il modello francescano; quasi contemporaneamente nel 1932 sorse un piccolo complesso formato da due fabbricati a pianta rettangolare collegati da un portico che originariamente avrebbe ospitato le suore che operavano all’ interno della struttura ospedaliera. Successivamente verrà chiamato “Casa dei Padri”.

La necessità di tale intervento unitamente all’ esigenza di un edificio di culto si era manifestata fin dal 1926, per provvedere alla dimora delle religiose ma anche nell’ intento di assicurare l’educazione religiosa ai piccoli degenti e alle loro povere famiglie, ma solo nel 1932 tali interventi trovarono realizzazione.

L’ultima fase di espansione dell’Ospedale è caratterizzata dalla realizzazione del “Padiglione Orfani di Guerra”, dal completamento della nuova area a servizi e dalla modifica dei padiglioni esistenti nell’ area ospedaliera.

Realizzato con “pianta ad L” a tre piani chiude il lato fronte mare. Unito nel 1938 al “Padiglione Verona” con un edificio di collegamento a due piani, successivamente portato a tre piani nel 1950.

Anche il blocco “Cucine e dispensa” subirà successivi ampliamenti come attualmente leggibile fino a risultare adiacente al “Padiglione Scandiani”.

Una profonda trasformazione sarà attuata attorno agli anni ’50 con l’edificazione di un edificio che congloberà anche il vecchio sedime dalla “Portineria – Alloggio custode” e che si unirà creando una “struttura ad L” con “Osservazione e Chirurgia”. Il vecchio “Padiglione docce” sarà portato a tre piani ed unito con un “avancorpo” al

“Padiglione Osservazioni e Chirurgia”. In questi anni anche il “Padiglione Schio” subirà trasformazioni con il tamponamento del fronte mare con una struttura a doppia altezza adibita a “Palestra”.

Nell’ area a servizi nel 1934 il “Padiglione Lavanderia” verrà innalzato a tre piani e in adiacenza ampliato con un altro edificio sempre a tre piani, sul fronte di via Marco Polo invece si realizzerà il nuovo “Padiglione Isolamento” e parallelo alle officine si edificherà un’analoga struttura destinata a “Magazzini Generali”.

Nel 1955 viene invece ampliato il Padiglione Marinoni e creato il collegamento con Padiglione Vicenza.

Con il trascorrere del tempo l’evoluzione della medicina ha comportato anche una diversa concezione sugli immobili destinati alle cure, visti non più come insediamento di singole specializzazioni per singoli Padiglioni, ma cercando di accentrare tutto in un’ unica realtà; ciò verrà tradotta nell’ edificazione nel 1970 del “Padiglione Rossi” conosciuto comunemente con il nome di “Monoblocco” non facente parte del presente progetto.



Figura 4: Foto storica anni '30 dell'Ospedale al Mare – Fronte mare

3.2 STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI E INDAGINI

A seguito della progressiva dismissione a partire dalla metà degli anni '70 e poi alla definitiva chiusura nel 2006 l'area e gli edifici hanno visto uno stato di progressivo degrado e di cattivo stato di conservazione, causato soprattutto da una prolungata mancanza di manutenzione ed inadeguatezza di alcuni elementi e materiali a sopportare le condizioni ambientali aggressive, in modo particolare per gli elementi fronte mare.

La generale condizione di degrado risulta aggravata da numerosi atti di vandalismo, dalla dismissione fino alla messa in sicurezza e sorveglianza dell'area nel 2017, da scavi di sbancamento non ripristinati, da smantellamenti di elementi contenenti amianto effettuati tra il 2012 e il 2013 per le bonifiche ambientali.

A seguito delle verifiche effettuate con il Comune di Venezia – Direzione Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile si è ritenuto corretto considerare la legittimità edilizia dei fabbricati in conformità allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali all'epoca degli atti di compravendita con cui il Comune ha acquisito l'area nel 2008. Nel corso delle appena citate bonifiche ambientali, eseguite negli anni 2012/13 da parte del Comune di Venezia, sono state rimosse dall'area tutte le reti dei sottoservizi esistenti, ad eccezione di quanto ancora in uso al Monoblocco.

In particolare al momento risultano infatti ancora in servizio i manufatti tecnologici del Depuratore e della Centrale Termica in uso al Monoblocco, un manufatto dei sottoservizi presente all'estremità nord del lotto U1a, altri fabbricati, non in uso, ma ancora di proprietà dell'ULSS, come il piccolo fabbricato denominato Cabina Ossigeno e parte dell'edificio 28; di questi fabbricati ne è prevista la demolizione.

Dal punto di vista della consistenza geometrica, di assetto distributivo e quantitativa, la documentazione tecnica e grafica dei fabbricati è identificata con una serie di rilievi geometrici (e in alcuni casi qualitativi) eseguiti tra gli anni 2010 e 2018, in occasione delle varie proposte di intervento che si sono susseguite per l'area. Durante la fase di progettazione preliminare sono state eseguite analisi e rilievi integrativi al fine di completare il quadro conoscitivo della geometria e consistenza degli immobili e dell'area oggetto della progettazione. Nello specifico è stata realizzata una rilevazione con scanner laser di tutta l'area esterna oggetto di progettazione comprensivo dei prospetti di tutti i padiglioni. Tale rilievo ha permesso una precisa collocazione dei fabbricati sul sito sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico. Sono stati realizzati inoltre rilievi con laser scanner dei piani interrati e seminterrati e dei sottotetti. Sono state realizzate campagne fotografiche interne dei singoli edifici con immagini "tipo tour virtuale", 650 scansioni a colori di tutto ciò che è stato possibile rilevare e inoltre fotogrammetria da drone per i tetti, la spiaggia e le zone non visibili da terra.

In base ai documenti di archivio disponibili e reperibili, non è risultato possibile verificare la conformità edilizia di tutti i fabbricati, non essendo disponibili o reperibili numerose pratiche autorizzative.

In fase di progettazione preliminare sono state eseguite su tutti i fabbricati delle indagini di carattere strutturale a completamento di quanto già indagato in passato al fine di permettere una valutazione complessiva della natura degli elementi strutturali e delle condizioni statiche degli edifici.

Sono state realizzate analisi e schedatura delle pavimentazioni esistenti e sono state eseguite indagini stratigrafiche e tasselli di descialbo sulle superfici esterne e di tutti i fabbricati e sulle superfici interne del teatro Marinoni e della Chiesa.

Sono state condotte inoltre indagini di carattere ambientale, verifiche preventive di interesse archeologico, il

censimento della vegetazione arborea e arbustiva all'interno del compendio storico, il censimento della fauna presente nell'ambito di piano e nell'ambito di influenza dello stesso.

Questa campagna di indagini ha permesso di approfondire la conoscenza di molteplici aspetti del compendio, aspetti che hanno contribuito alla definizione dell'intervento progettuale.



Figura 3-4: Foto aerea attuale dell'Ospedale al Mare



Edifici Esistenti	Sup. Lorda - Esistente <i>al netto vani scala - mq.</i>	Sup. Lorda – somma parziali mq	Sup. interrati Esistente <i>mq.</i>	SC Superficie Coperta Esistente <i>mq.</i>
- edificio nr 01 - PT	1.500,99			
- edificio nr 01 - P1	1.279,59			
- edificio nr 01 - P2	1.279,59			
		4.060,17	440,11	1.713,65
- edificio nr 02 - PT	638,57			
- edificio nr 02 - P1	640,47			
		1.279,04	114,61	654,50
- edificio nr 03 - PT	532,00			
- edificio nr 03 - P1	540,17			
		1.072,17		626,70
- edificio nr 04 - PT	666,57			
- edificio nr 04 - P1	659,03			
- edificio nr 04 - P2	529,57			
		1.855,17	150,91	685,00
- edificio nr 05 - PT	592,50			
- edificio nr 05 - P1	411,12			
		1.003,62		623,94
- edificio nr 06 - PT	526,04			
		526,04		585,53
- edificio nr 07 - PT	423,76			
- edificio nr 07 - P1	384,32			
		808,08	58,10	466,49
- edificio nr 08 - Marinoni - PT	421,66			
- edificio nr 08 - Marinoni - P1	235,53			
- edificio nr 08 - Marinoni - P2	410,55			
- edificio nr 08 - Marinoni - P3	410,55			
		1.478,29	36,92	530,80
- edificio nr 09 - PT	660,32			
- edificio nr 09 - P1	597,70			
		1.358,02		838,90
- edificio nr 10 - PT	688,56			
- edificio nr 10 - P1	581,91			
		1.270,47		677,92
- edificio nr 11 - PT	334,02			
- edificio nr 11 - P1	306,51			
- edificio nr 11 - P2	114,92			
		755,45		377,57
- edificio nr 12 - PT	766,60			

Edifici Esistenti	Sup. Lorda - Esistente <i>al netto vani scala - mq.</i>	Sup. Lorda – somma parziali mq	Sup. interrati Esistente <i>mq.</i>	SC Superficie Coperta Esistente <i>mq.</i>
- edificio nr 12 - P1	470,86			
- edificio nr 12 - P2	470,86			
		1.708,32	59,42	781,86
- edificio nr 13 - PT	1.327,09			
- edificio nr 13 - P1	1.027,70			
- edificio nr 13 - P2	1.015,61			
		3.370,40	130,59	1.383,95
- edificio nr 14 - PT	725,48	725,48		728,79
- edificio nr 16 - Chiesa	192,37	192,37		192,37
- edificio nr 17 - PT	474,50			
- edificio nr 17 - P1	305,20			
		779,70		490,43
- edificio nr 18 - PT	454,10			
- edificio nr 18 - P1	447,80			
- edificio nr 18 - P2	443,70			
		1.345,60		667,55
- edificio nr 19 - PT	1.140,52			
- edificio nr 19 - P1	903,60			
		2.044,12	397,47	1.219,79
-edificio nr 20 ex bar	60,43	60,43		60,43
- edificio nr 25 - PT	233,28	230,67		233,28
- edificio nr 28 - PT	125,09			
- edificio nr 28 - P1	49,48			
		174,57		125,09
- edificio nr 26 - PT	460,05			
- edificio nr 26 - P1	384,51			
		844,56		467,72
- edificio nr 27 - PT	438,48			
- edificio nr 27 - P1	385,00			
		823,48		452,19
TOTALE	27.668,83		1.388,13	14.584,45



3.3 LE PROPOSTE DI PIANO ATTUATIVO

Il Piano individua le modalità attuative degli interventi di recupero e valorizzazione del compendio ex Ospedale al Mare; in particolare sono individuate:

- I Parametri urbanistici del PUA e caratteri stereometrici degli edifici
- Le destinazioni d’uso
- Le categorie di intervento e modalità di attuazione
- L’attuazione degli interventi edilizi

3.3.1 PARAMETRI URBANISTICI

Relativamente ai parametri urbanistici del P.A.7 Unità d’Intervento 1 (a-b), nel rispetto delle prescrizioni della Variante n. 100 al Piano degli Interventi (approvata con D.C.C. D.C.C. n. 70 del 20.12.2023) sono:

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.
Come riportato nella tabella che segue:

- la superfice di progetto pari a 35.284 mq inferiore a quella max prevista dalla scheda di variante (41.503 mq)
- l’utilizzazione fondiaria è pari al 0,62 rispetto a valore max di 0,70
- la superfice coperta del progetto è pari a 21.699 mq inferiore alla max prevista di 21.876 mq

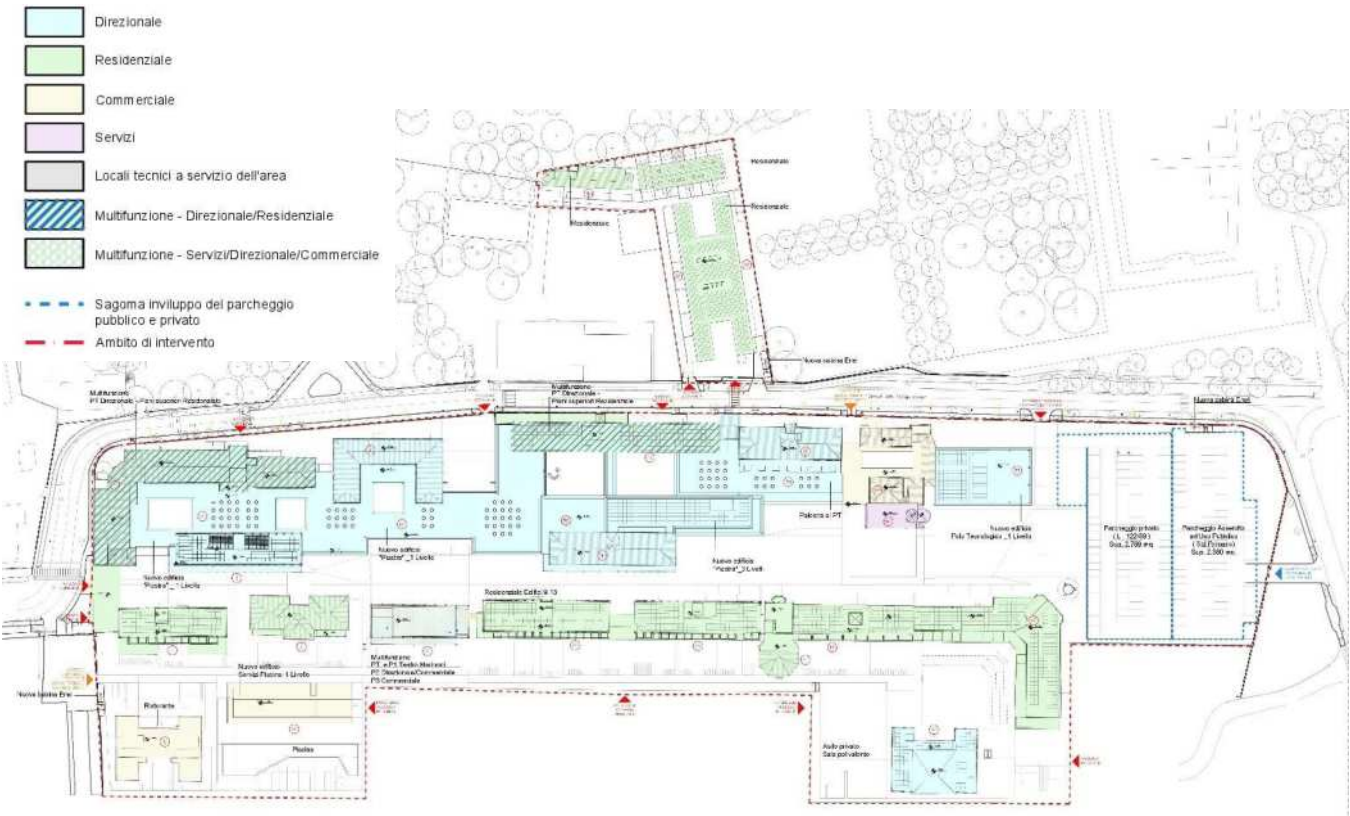
Parametri Urbanistici	Variante Urbanistica Progetto MARE		Dati progetto	
Superficie del PUA	Superficie catastale U1a = 52.514 mq.		Sup da rilievo U1a=52.910,88 mq.	
	Superficie catastale U1b = 3.947 mq.		Sup da rilievo U1b=3.833,99 mq.	
	Superficie catastale U1a+U1b = 56.461 mq.		Sup da rilievo U1a=56.744,87 mq.	
H (altezza massima)	H dell'edificio più alto esistente nell'area U1a - nell'area U1b è pari a 18 m.			
SC (Superficie coperta)	Sc. Esistente =	14.584,45	Limite previsto da scheda della variante urbanistica = Progetto < SC Esistente * 1,5 < 21.876,67	Sc. Totale di progetto = 21.699,64 mq.
Sp (Superficie Lorda)	Sc. Esistente =	27.668,83	Limite previsto da scheda della variante urbanistica = Progetto < Sp Esistente * 1,5 < 41.503,72	Sc. Totale di progetto = 35.283,93 mq.
Uf Utilizzazione fondiaria	Uf=Sp/Sf<0,70 mq/mq			Uf=Sp/Sf=35.283,93/56.744,87= 0,62 mq/mq
Funzioni ammesse	Foresteria (Residenziale) Residenziale Direzionale Attrezzature collettive			Foresteria (Residenziale) Residenziale Direzionale Attrezzature collettive

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arribo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del documento Firmato Digitalmente



3.3.2 LE DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse (art.8.2 delle NTA della V.PRG per l’Isola del Lido) sono: 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.
Nella tavola che segue sono riportate planimetricamente le destinazioni d’uso nelle diverse aree di piano.



3.3.3 LE CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi di trasformazione e nuova edificazione su aree ricadenti all’interno dell’ambito del presente PUA dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e degli elaborati di cui al precedente art. 4.
Il Piano Urbanistico Attuativo, prevede le seguenti modalità di intervento:

- demolizioni (cabina Enel, centrale termica, depuratore, cabina ossigeno, manufatto sotto servizi, edificio 20 ex bar);

- restauro – padiglioni (8 teatro Marinoni, piano terra e primo; 16 Chiesa);
- Ristrutturazione – padiglioni (1 Uffici accettazione, 2 Centrale, 3 Friuli, 4 Belluno, 5 Pediatria, 7 cassa di Risparmio, 8 padiglione Marinoni, 9 Vicenza, 10 Venezia, 11 Principi di Piemonte, 12 Verona, 13 Orfani di Guerra, 14 Schio, 17 Ex Casa dei Padri, 18 Scandiani, 25 Celle mortuarie);
- Ristrutturazione con ampliamento sopraelevazione – padiglioni (6 Marzotto, 19 cucine e dispense, 26-27 Officine e magazzini, 28 Magazzini economici);
- Nuova costruzione (51-52-53-54 Nuovo edificio Piastra, 56 Nuovo edificio Piscina, 55 Nuovo edificio Polo Tecnologico).

RESTAURO PADIGLIONI	RISTRUTTURAZIONE PADIGLIONI	RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO SOPRAELEVAZIONE – PADIGLIONI	NUOVA COSTRUZIONE
8 teatro Marinoni (Piano terra e primo)	1 Uffici accettazione	6 Marzotto	51-52-53-54 Nuovo edificio Piastra
16 Chiesa	2 Centrale	19 cucine e dispense	56 Nuovo edificio Piscina
	3 Friuli	26-27 Officine e magazzini	55 Nuovo edificio Polo Tecnologico
	4 Belluno	28 Magazzini economici	
	5 Pediatria		
	7 Cassa di Risparmio		
	8 Padiglione Marinoni		
	9 Vicenza		
	10 Venezia		
	11 Principi di Piemonte		
	12 Verona		
	13 Orfani di Guerra		
	14 Schio		
	17 Ex Casa dei Padri		
	18 Scandiani		
	25 Celle mortuarie		

La quantità massima di edificazione prevista dal PUA è pari a 21.877 m2 di S.c. (Superficie coperta) pari a 1,5 v la superficie coperta esistente (14.584 m2) come previsto dalla Variante 100 al Piano degli Interventi e come riportato nella Tavola L1 Planimetrie delle trasformazioni edilizie.

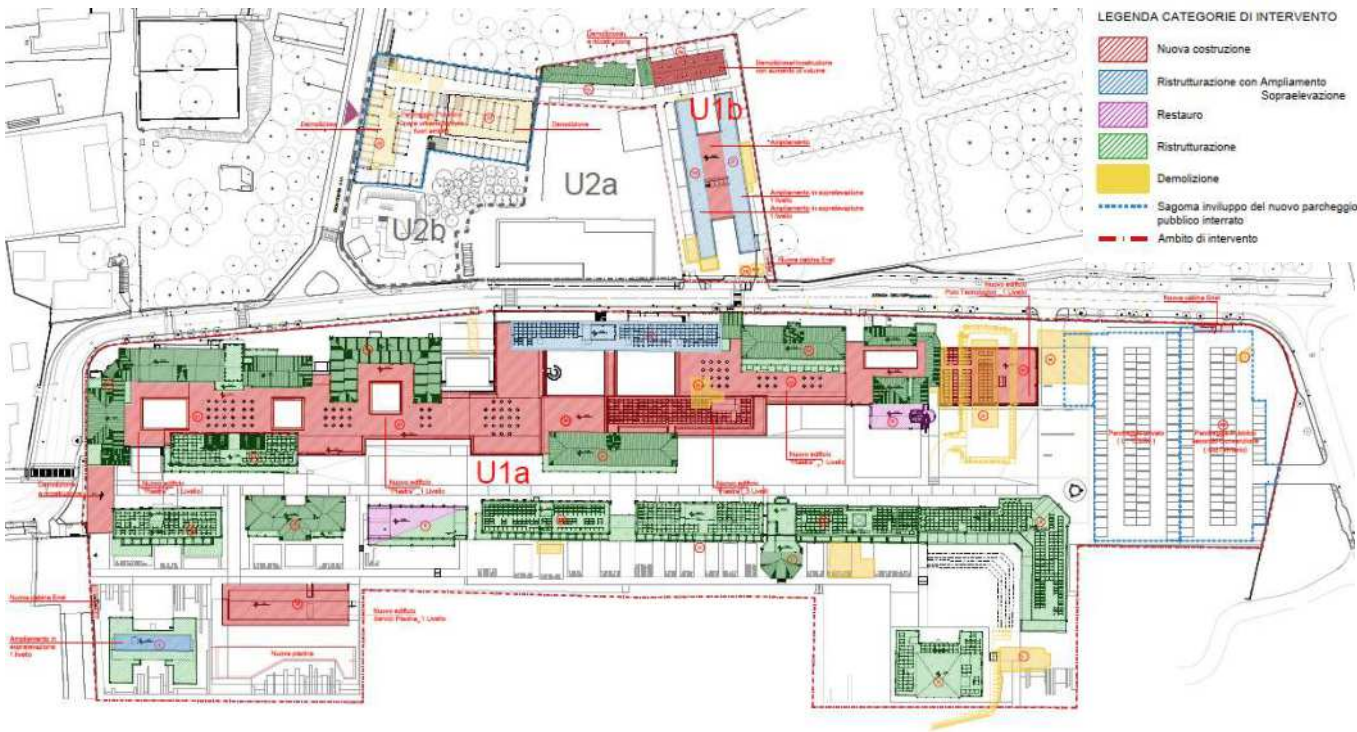


Figura 3-5: Modalità di Intervento

3.3.4 L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il presente PUA progettato in Unità d’Intervento (U1a e U1b), si articola all’interno delle stesse in UMI che rappresentano gli ambiti minimi per le richieste di titolo edilizio in base ai progetti che saranno elaborati. Le UMI individuate sono:

U 1 a:

- UMI 01 Ed. 55 (Centrale Tecnologica) e sottoservizi e infrastrutture di tutta l'area di intervento dell'U1a, parcheggio privato in superficie
- UMI 02 - Edifici 1 + ingresso - 2- 3 -" Piastra "(51-52)
- UMI 03 - Edifici 5 - 6 – 7 Ed. 56 (Locale Piscina e Vasche Piscine)
- UMI 04 - Edificio 8 Teatro Marinoni
- UMI 05 - Ed 16 Chiesa Santa Maria Nascente - Ed 17
- UMI 06 - Edifici 9 - 10 - 11 - 12
- UMI 07 - Edifici 4 -18 -19 -" Piastra "(53-54)
- UMI 08 - Parcheggio ad Uso Pubblico (sistemazioni esterne limitrofe)
- UMI 09 - Edifici 13 - 14

U 1 b:

- UMI 10 – Edifici 25-28, 26-27 e dai relativi spazi esterni

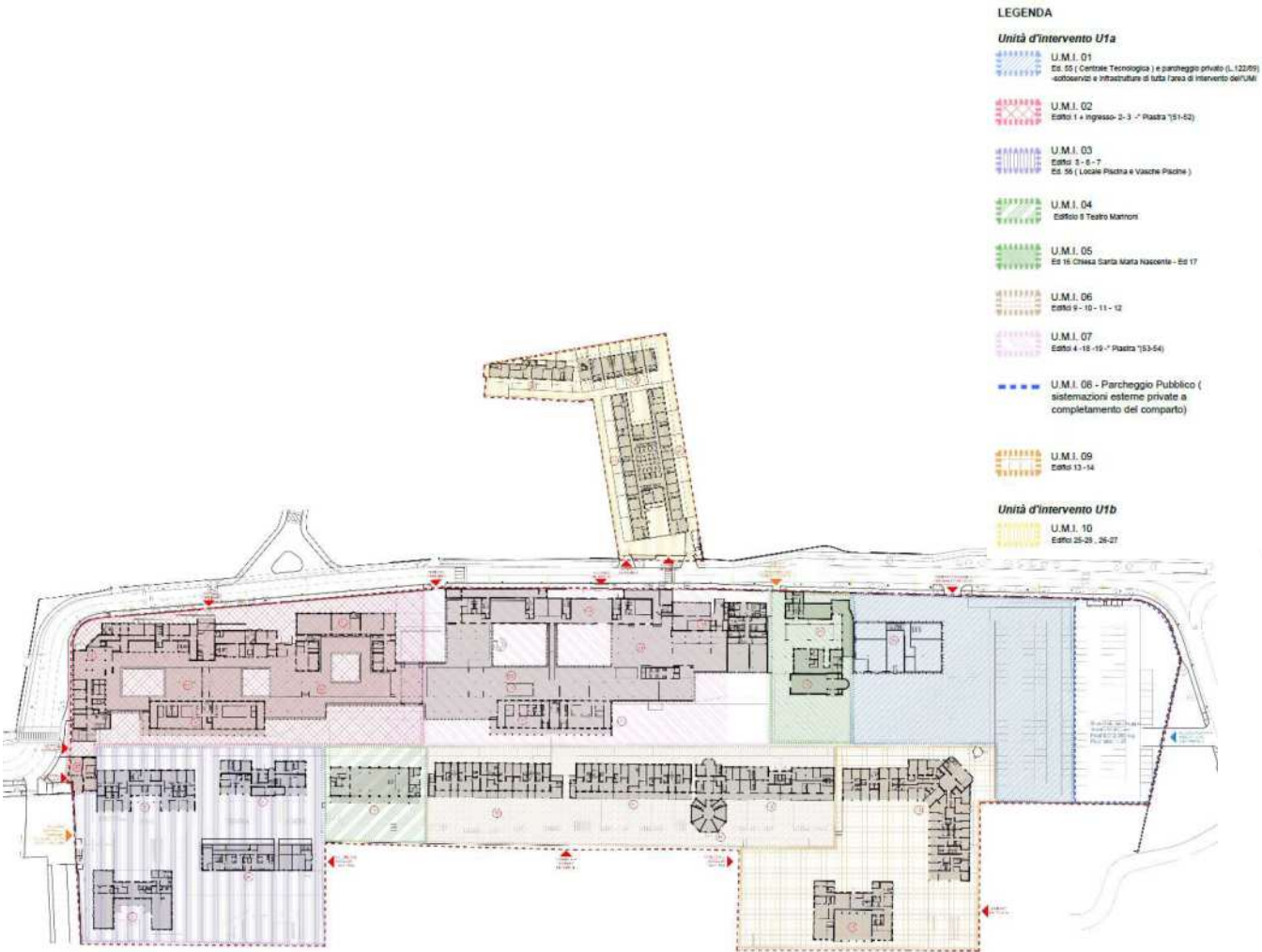


Figura 3-6: Individuazione dei comparti

3.4 LA DISCIPLINA ATTUATIVA

3.4.1 IL BENEFICIO PUBBLICO DEL PIANO ATTUATIVO

Il calcolo del beneficio pubblico, unitamente alla monetizzazione degli standard non realizzati sono evidenziati nell’allegato di piano specifico.

3.4.2 LE DOTAZIONI TERRITORIALI (AREE STANDARD, AREE IN CESSIONE O IN VINCOLO AD USO PUBBLICO)

Il Piano attuativo prevede, in coerenze con la Variante n. 100 al Piano degli Intervento del comune di Venezia, di generare le seguenti dotazioni territoriali:

- la destinazione ad uso pubblico convenzionato dell’ex Teatro Marinoni, ubicato al piano terra e al piano primo del Padiglione n. 8 (Marinoni),
- la destinazione ad uso pubblico convenzionato dell’ex Chiesa di S. Maria Nascente;
- l’asservimento ad uso pubblico di un parcheggio come standard primario del Piano;
- la realizzazione di n. 3 cabine Enel in area ad uso pubblico;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico fuori ambito (in parte dell’Unità d’Intervento U2b).

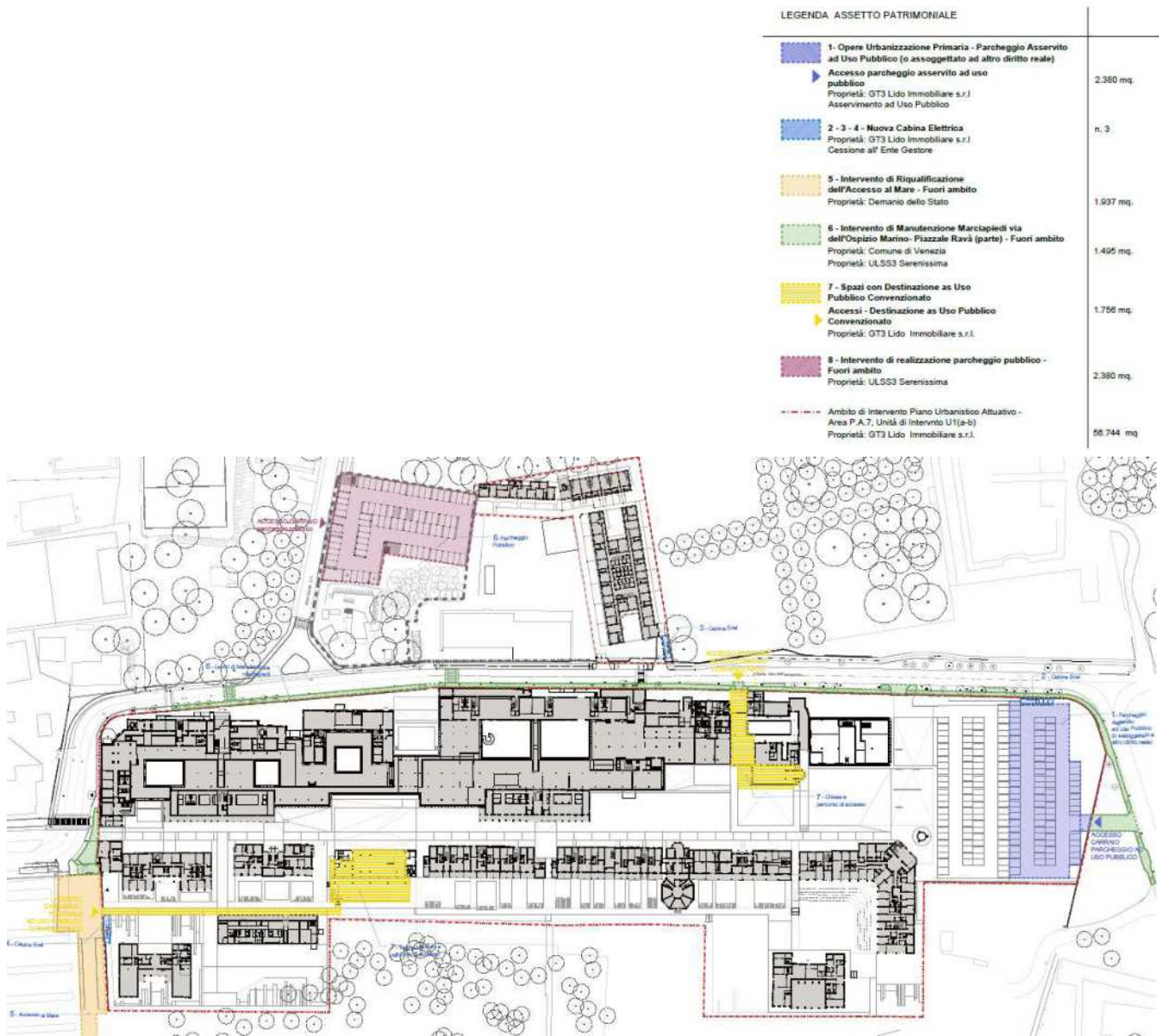


Figura 3-7: Le dotazioni territoriali del Piano Attuativo

3.4.3 GLI STANDARD URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

La dotazione di servizi (standard) connessa alla realizzazione del Parco Tecnologico, in ottemperanza a quanto stabilito dalla Variante 100 al Piano degli Interventi, sarà calcolata nel modo seguente:

- 30 mq/abitante teorico per la residenza, di cui 11 mq/abitante per parcheggio, 11 mq/abitante per aree a verde, 8 mq/abitante per standard secondari;
- 1 mq/mq di SL per le destinazioni direzionali e commerciali e per quelle ad esse complementari.

Da questi parametri risultano necessari:

E’ ammessa la monetizzazione completa qualora non si realizzassero gli standard previsti dalla norma.

FABBISOGNO STD PIANO ATTUATIVO					
Tipo destinazione		Std parcheggio mq	Std a verde mq	Std secondari mq	Totale mq
RESIDENZIALE					
N. abitanti teorici	321	4.810	4.810	---	9.620
DIREZIONALE COMMERCIALE SERVIZI					
Direzionale (mq)		7.193	7.193	---	14.386
Commerciale (mq)		1.226	1.226	---	2.452
Servizi (mq)		1.109	1.109	---	2.218
Superficie complessiva (mq)					19.056
SOMMANO FABBISOGNO DI STD		14.339	14.339	---	28.677
DOTAZIONI STD PIANO ATTUATIVO					
Parcheggio		2.380			

STD DA MONETIZZARE		11.959	14.339	0	

3.4.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione che vengono realizzate nell’ambito del Piano attuativo sono distinte in:

- Opere di urbanizzazione portate a scomputo degli oneri
- Opere di urbanizzazione portate a scomputo dall’importo monetizzazione
- Opere di urbanizzazione interne private e non portate a scomputo degli oneri

Nelle opere di urbanizzazione portate a scomputo degli oneri o dell’importo di monetizzazione vi sono:

1. La realizzazione del parcheggio come standard
2. Intervento di adeguamento dell’accesso al mare pedonale e carrabile
3. Gli interventi di manutenzione del marciapiedi esterno
4. La realizzazione del parcheggio pubblico nell’area dell’unità di intervento U2b

Nella tavola che segue sono indicate tali opere nella planimetria di piano.

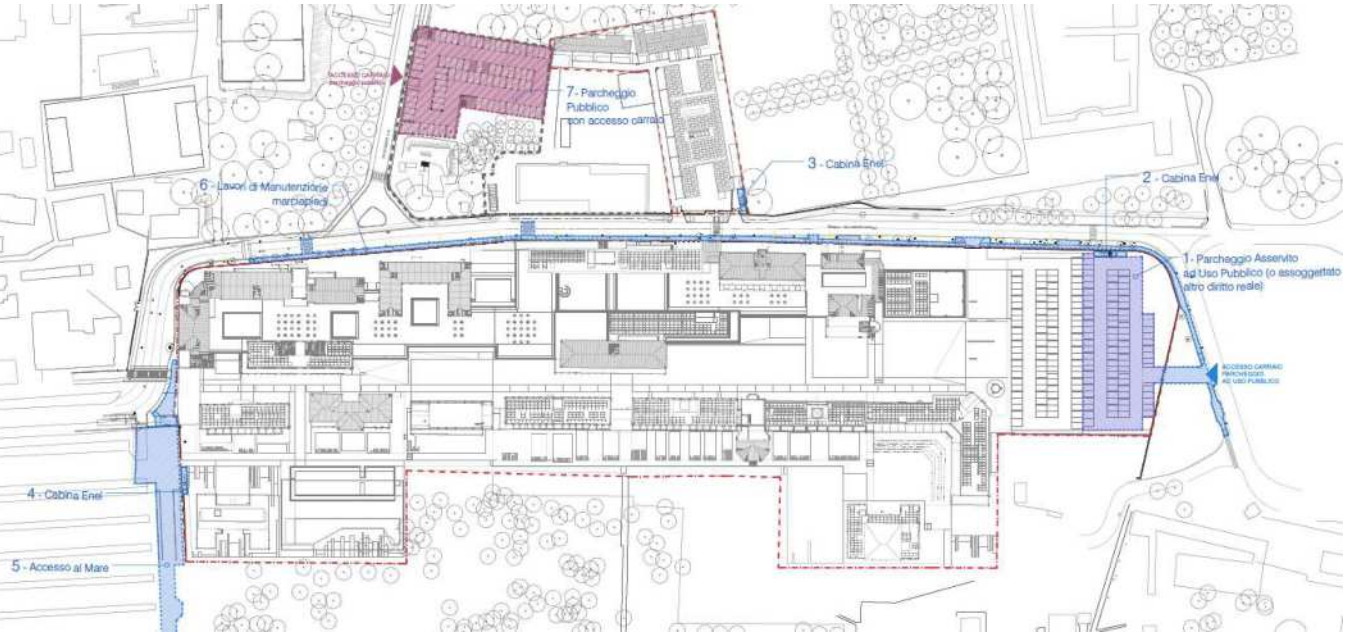
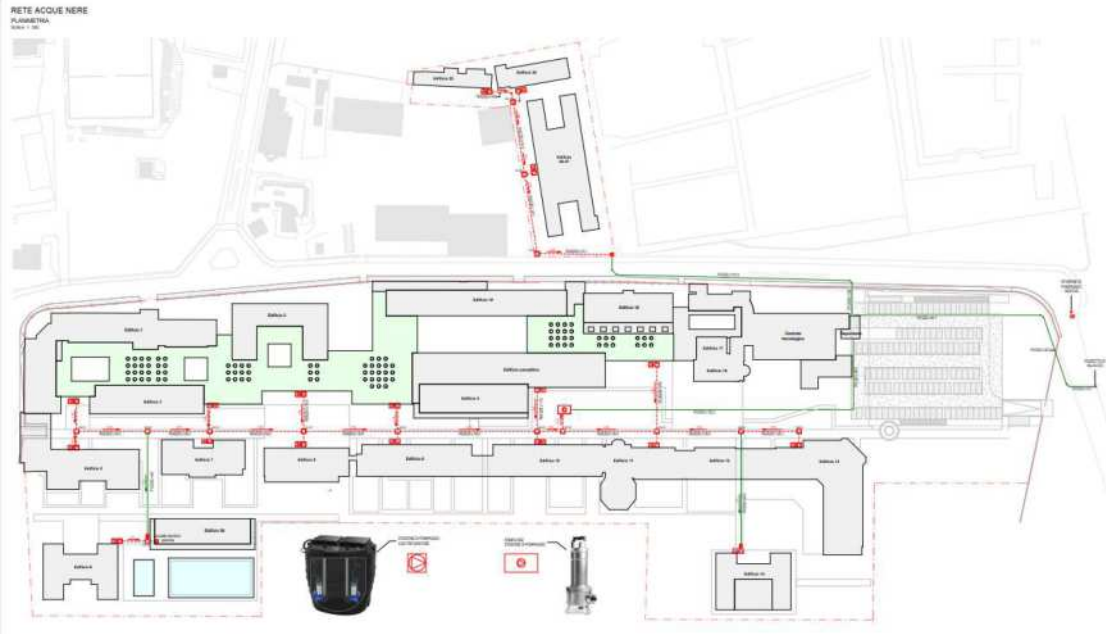
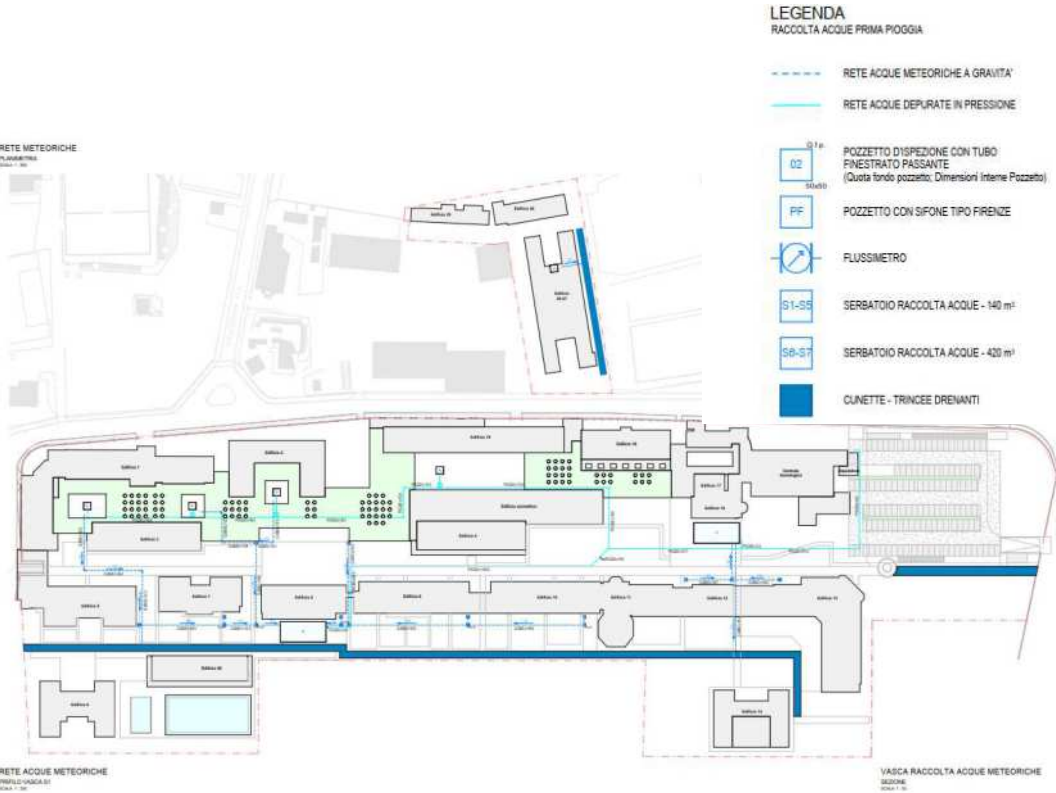


Figura 3-8: Opere di Urbanizzazione portate a scomputo degli oneri o delle monetizzazioni

• Rete acque reflue

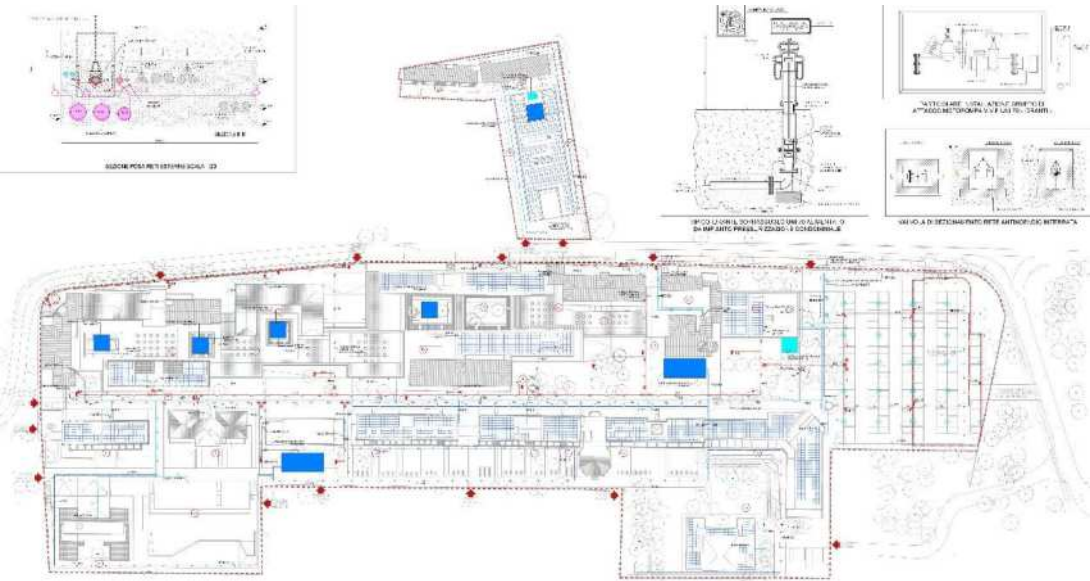


• Rete di raccolta acque meteoriche



Nelle opere di urbanizzazione interne private il piano prevede:

- Rete di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, rete antincendio e irrigazione



4 IL PROGETTO MARE TECHNOPARK

"Lo spazio del lavoro è sempre più incrocio di
idee sempre meno ambito della
produzione".
Saskia Sassen

Qual è oggi il “modello” di spazio lavorativo? Quale modello di spazio dell'abitare ricercare in una società interessata dal mutamento incessante che ne modifica i rituali e le convinzioni?
Quale gerarchizzazione e funzionalità degli spazi ha ancora senso definire, individuare e delimitare?
Nel progetto MARE Technopark abbiamo indagato questi temi e proposto un sistema che interroga il contesto e il ruolo in cui esso è calato nel tentativo di realizzare un “contenitore sensibile” capace di connettere le energie che in questo luogo confluiranno con quanto già esiste e che non deve essere perso.
Il progetto recupera le energie del passato, rifunzionalizzando interamente i vecchi padiglioni dell'Ospedale al Mare che nel progetto pur mantenendo le loro individualità, trovano nuova vita nella complessità del programma funzionale e nell'interconnessione. Proprio l'elemento connettivo diventa il cardine del progetto architettonico, uno spazio destinato alla ricerca, al lavoro, un “openspace” dal quale accedere ai padiglioni storici, superare i dislivelli altimetrici dei fabbricati preesistenti, costruire un “paesaggio del lavoro” fatto di situazioni spaziali che si sviluppano nelle dicotomie aperto/chiuso, nuovo/vecchio, dentro/fuori, luce/ombra.
Il progetto recupera i padiglioni storici dell’Ospedale al Mare, rigenera gli edifici esistenti adeguandoli alla molteplicità e alle necessità del nuovo programma funzionale. L’attenzione alla sostenibilità ambientale che passa attraverso la ricerca dell’autosufficienza energetica e idrica e l’integrazione del progetto nel contesto naturale in cui si inserisce, sono le linee guida che hanno guidato la progettazione nella sfida che le nuove istanze ambientali impongono.
Il progetto di MARE Technopark interviene in uno dei siti più sensibili del Lido di Venezia e di Venezia stessa, il compendio dell’“ex Ospedale al Mare”, con la volontà di riannodare i fili di un passato ancora vivo nella memoria degli abitanti. Dal momento in cui la funzione di ospedale è stata interrotta, nella città si è venuto a creare un “vuoto”, talvolta ambiguo, che però ha continuato a “parlare”.
MARE Technopark si riconnette alla storia del sito riconducendo in quei padiglioni la funzione originaria a servizio della salute dell'uomo. MARE Technopark è un campus moderno in cui verranno sviluppati software per gestire, diagnosticare, supportare, la salute dell'essere umano sfruttando il potere ormai irrinunciabile dell'Intelligenza Artificiale. Il campus sarà il polo attrattivo-collaborativo per 900 talenti, ricercatori da tutto il mondo chiamati a sviluppare nuovi programmi e applicazioni; qui troveranno anche residenza circa 600 persone in abitazioni di diverse dimensioni a due passi dalla spiaggia. Il Campus metterà a disposizione degli abitanti e dei ricercatori vari servizi quali una palestra, una piscina, un asilo, due ristoranti, bar, negozi di vicinato una chiesa e un teatro, nell'ottica di conciliare l'eccellenza della ricerca scientifica con alti standard di qualità della vita. Il progetto si connette con il sito in cui sorge nel rispetto dell'ambiente naturale che lo circonda con circa 4200 mq. i tetti verdi, circa 800 kW di energia elettrica da fotovoltaico implementabile potenzialmente nell'area, circa 160 sonde geotermiche, l'autonomia idrica (non vi è emissione di acque reflue all'esterno del sito, tutto viene depurato e riutilizzato) la massimizzazione dell'apporto di luce naturale nei luoghi di lavoro.

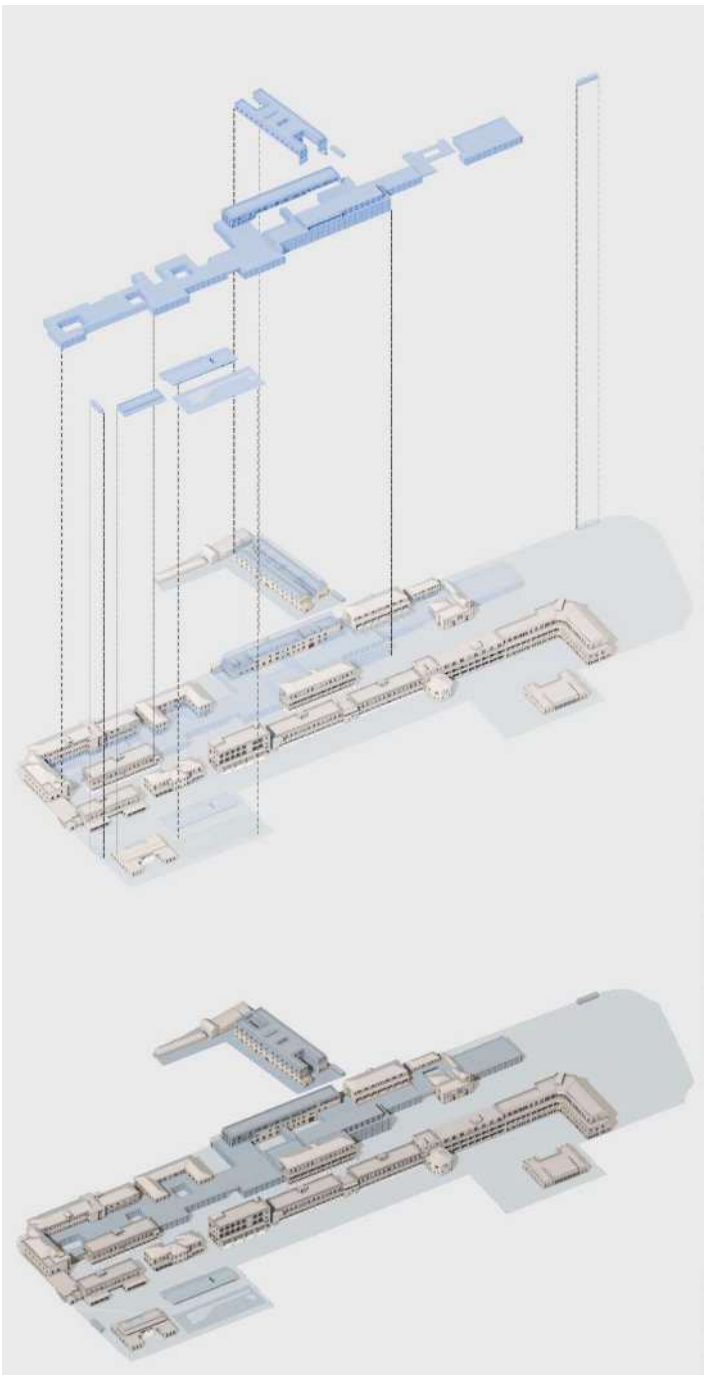
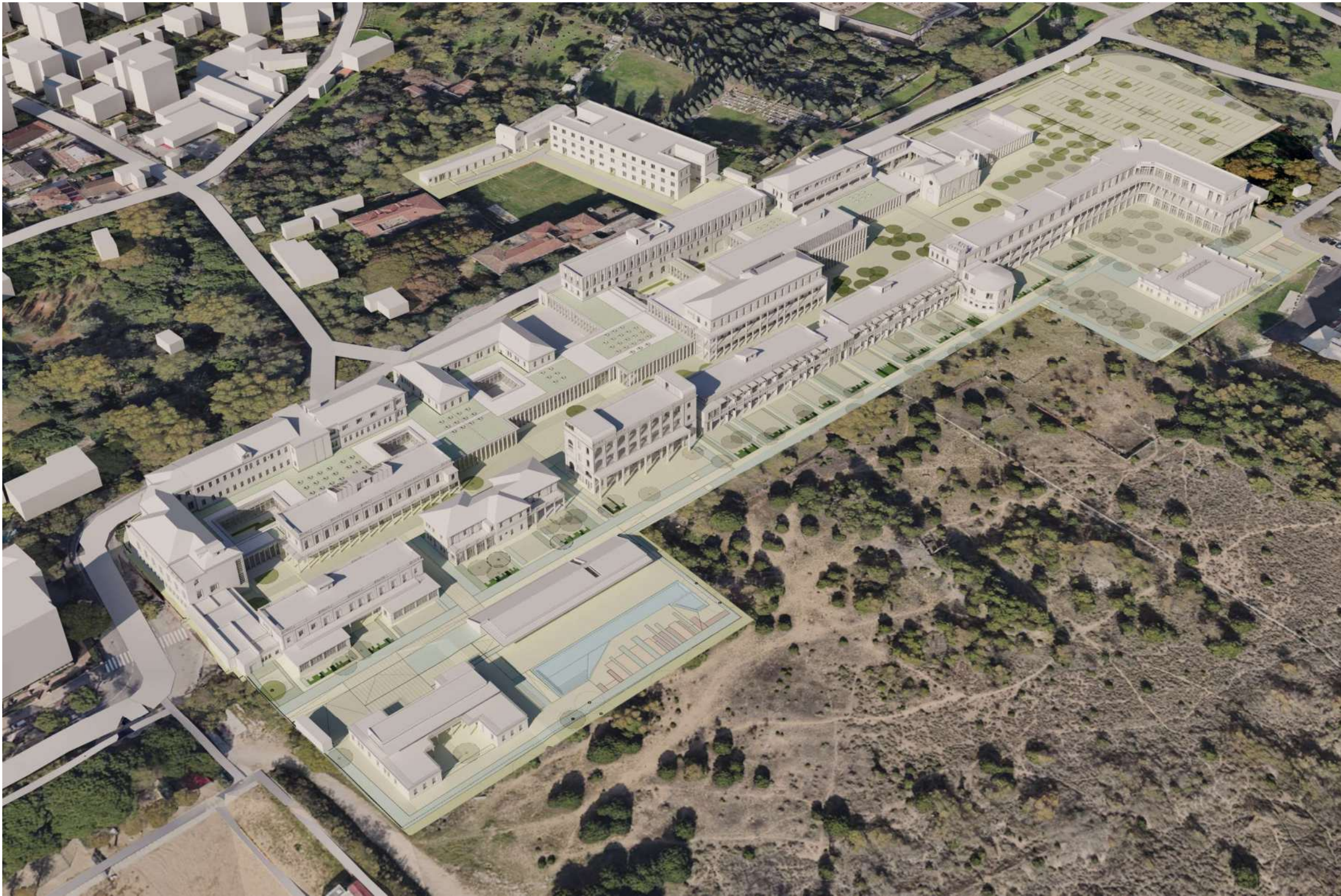
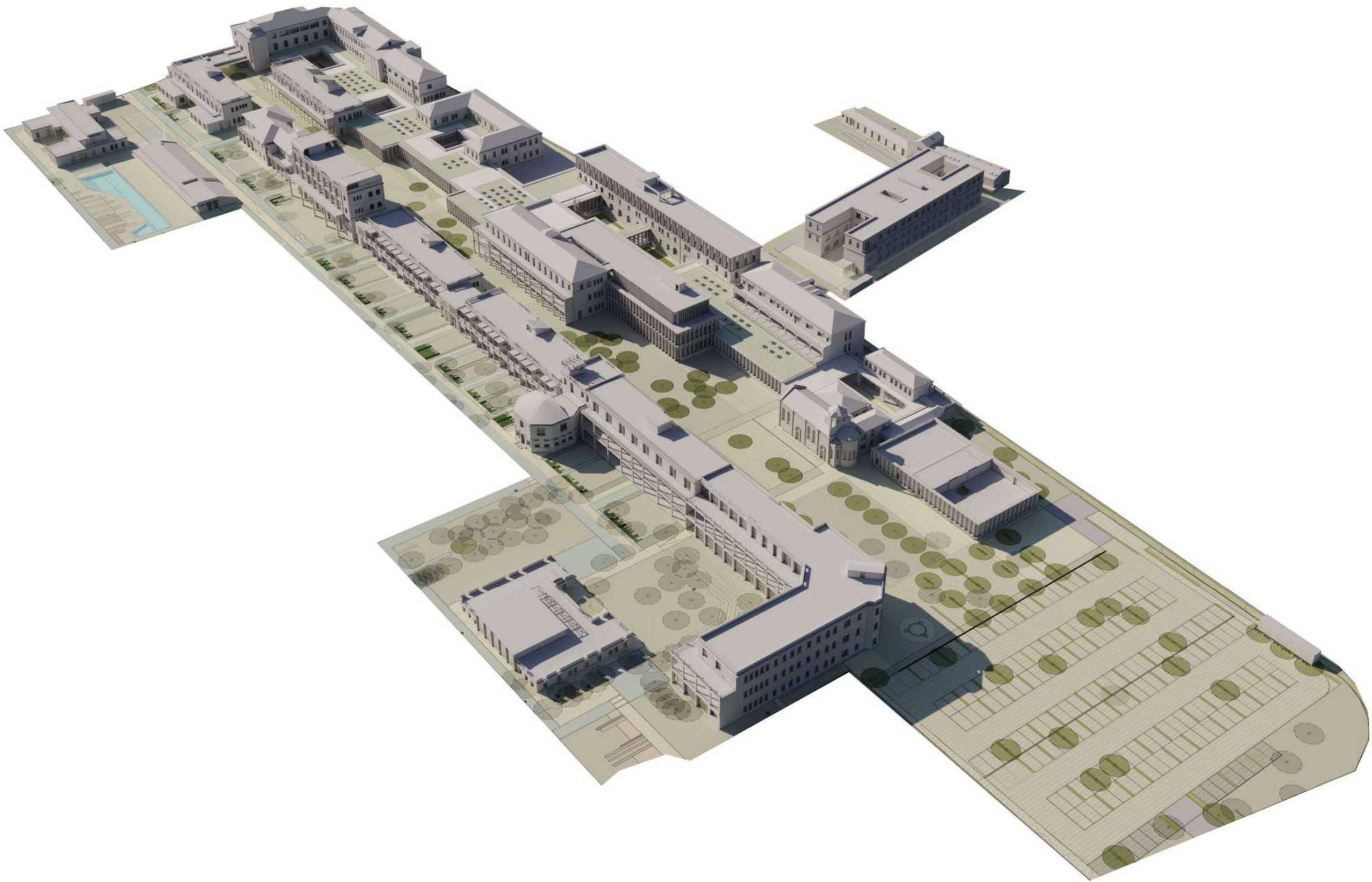


Figura 7: Schema assonometrico
stato di fatto /progetto del progetto MARE Technopark

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Art.10 N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente



4.1 ACCESSIBILITA', PERCORSI, PARCHEGGI

Il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso dell'Ex Ospedale al Mare comporta il ripensamento di una estesa porzione di territorio in stato di abbandono da molti anni, con lo scopo di riallacciare la trama delle connessioni con la struttura urbana e la comunità del Lido di Venezia.

Gli accessi all'area sono individuati ottimizzandone la funzionalità a servizio delle attività che si svilupperanno all'interno di MARE Technopark e, al contempo, è stato modulato il livello di fruizione di tali percorsi tra quelli più pubblici e quelli esclusivamente a servizio della comunità del campus, individuando gli accessi carrabili da quelli esclusivamente ciclo-pedonali.

Gli accessi esclusivamente "privati" saranno dotati di controllo e permetteranno l'accesso diretto alle strutture degli uffici e delle residenze, mentre negli spazi semi-pubblici sarà permesso l'accesso pubblico alle strutture che si rivolgono anche alla cittadinanza ovvero, i locali commerciali, i ristoranti e bar, il teatro Marinoni, la Chiesa di Santa Maria Nascente, l'asilo e la piscina.

Verrà inoltre incentivata la mobilità ciclabile tenuto conto anche delle previsioni progettuali da parte della Regione Veneto con il programma VENTO, che prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile al Lido che passerà proprio per via dell'Ospizio Marino.

4.1.1 PARCHEGGI PRIVATI

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato nell'area individuata a nord del lotto U1a. Il parcheggio è destinato ai fruitori del Technopark e loro ospiti, si estende per circa 2.800 mq, e trovano posto ca 104 auto, a parziale soddisfacimento di quanto previsto dalla L 122/89.

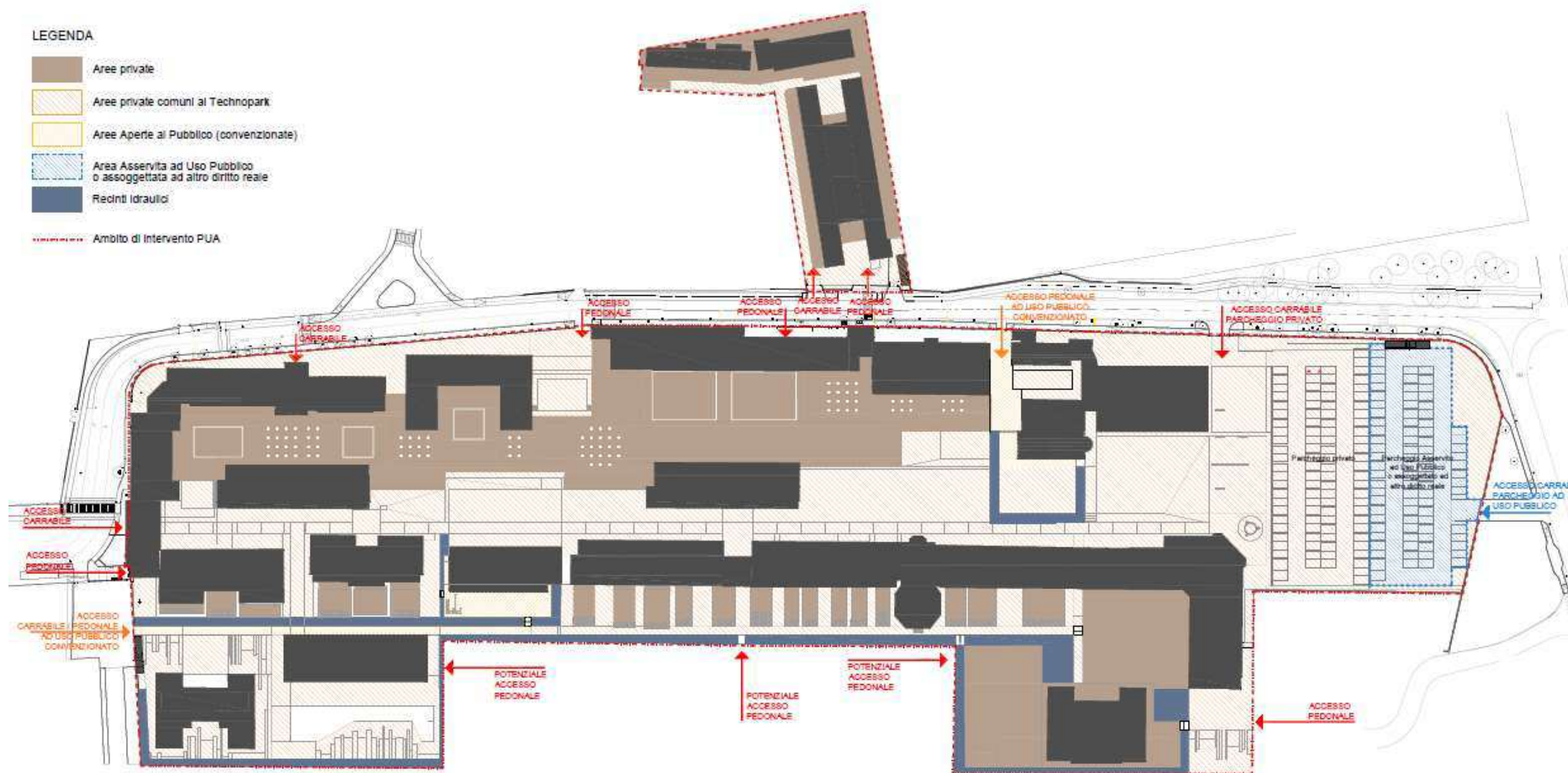
Al fine di soddisfare le necessità degli utenti del parco tecnologico, il programma di gestione di MARE Technopark prevede di minimizzare l'utilizzo di vetture private individuali da parte dei residenti del campus e dei lavoratori mettendo a disposizione un servizio di vetture car sharing (n. 6 auto elettriche, n. 20 biciclette e 20 monopattini elettrici).

4.1.2 PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo è stata prevista la realizzazione di un parcheggio a raso ad uso pubblico nell'area posta a nord dell'Unità di Intervento U1a, attigua al parcheggio privato di cui sopra, rientrando quindi nel conteggio degli standard urbanistici individuati dal Piano. Il parcheggio si sviluppa su un'area di circa 2.380 mq., l'accesso carraio è previsto a doppio senso di circolazione da Piazzale Ravà; la capienza è di 85 posti auto (di cui n. 2 destinati ai disabili). L'accesso pedonale è previsto da Piazzale Ravà. Dall'interno dell'area di intervento si accede alla strada pubblica attraverso nuovo varco con cancelli e sbarre di regolamentazione accessi, realizzato nella recinzione in mattoni esistente. L'area del parcheggio sarà dotata di illuminazione e di predisposizione di punti di ricarica elettrica; la pavimentazione dello stesso sarà drenante.

4.1.3 PARCHEGGIO AREA UNITÀ D'INTERVENTO U2B

Il parcheggio a raso ad uso pubblico nell'area dell'unità di intervento U2b si sviluppa su un'area di circa 2.380 mq; l'accesso carraio e pedonale è previsto in via Marco Polo. Entrata e uscita sono attrezzate con sbarre di regolamentazione accessi. La capienza è di 80 posti auto (di cui n. 2 destinati ai disabili). L'area del parcheggio sarà dotata di illuminazione e di predisposizione di punti di ricarica elettrica; la pavimentazione dello stesso sarà drenante. Presenti spazi per il parcheggio di biciclette.



CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

LEGENDA CATEGORIE DI INTERVENTO

- Nuova costruzione
- Ristrutturazione con Ampliamento
Sopraelevazione
- Restauro
- Ristrutturazione
- Demolizione
- Sagome aree a parcheggio
pubblico e privato
- Ambito di intervento PUA

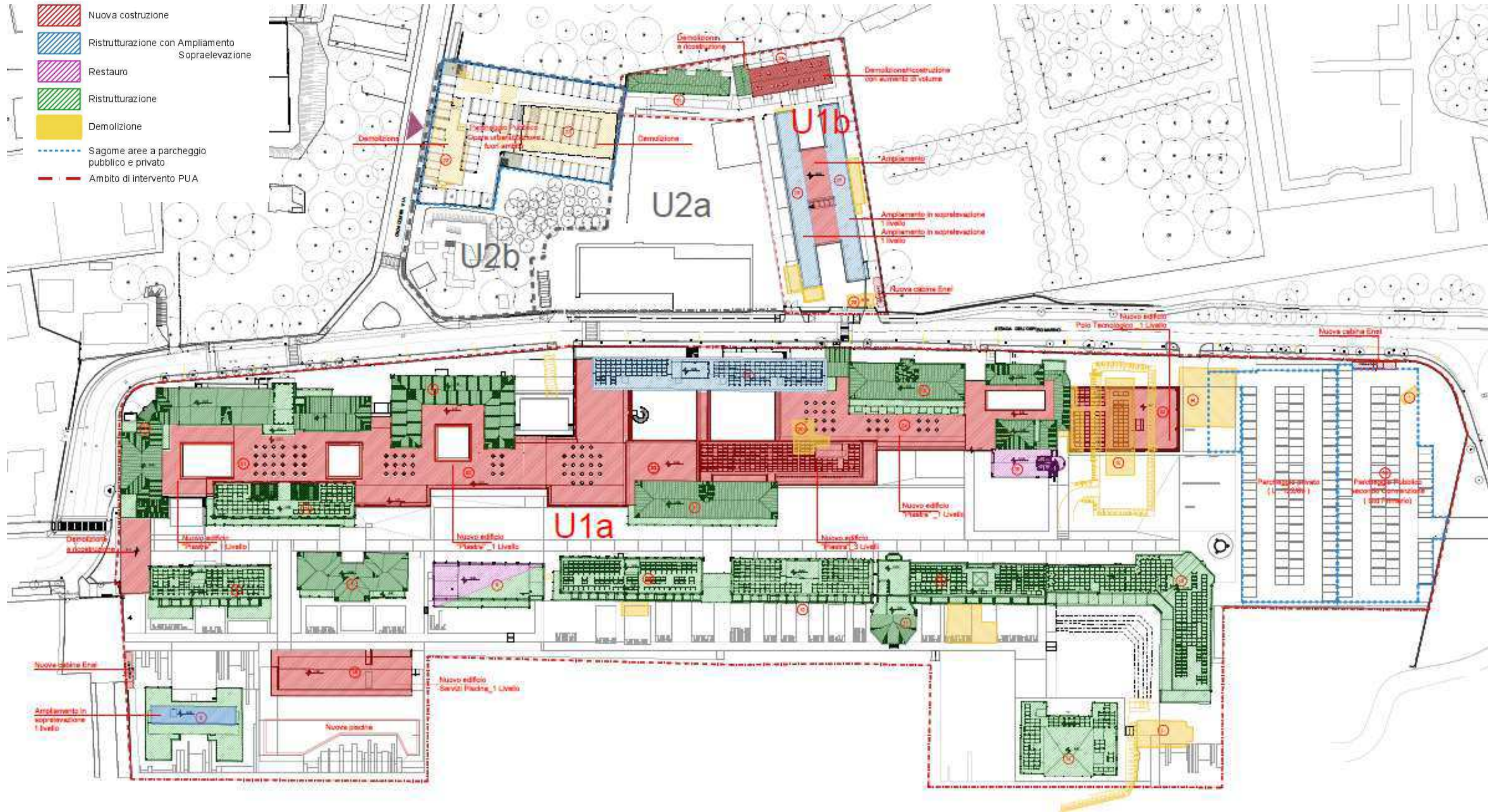


Figura 4-2: categorie di intervento (compresa opera di urbanizzazione fuori ambito in unità U2b)

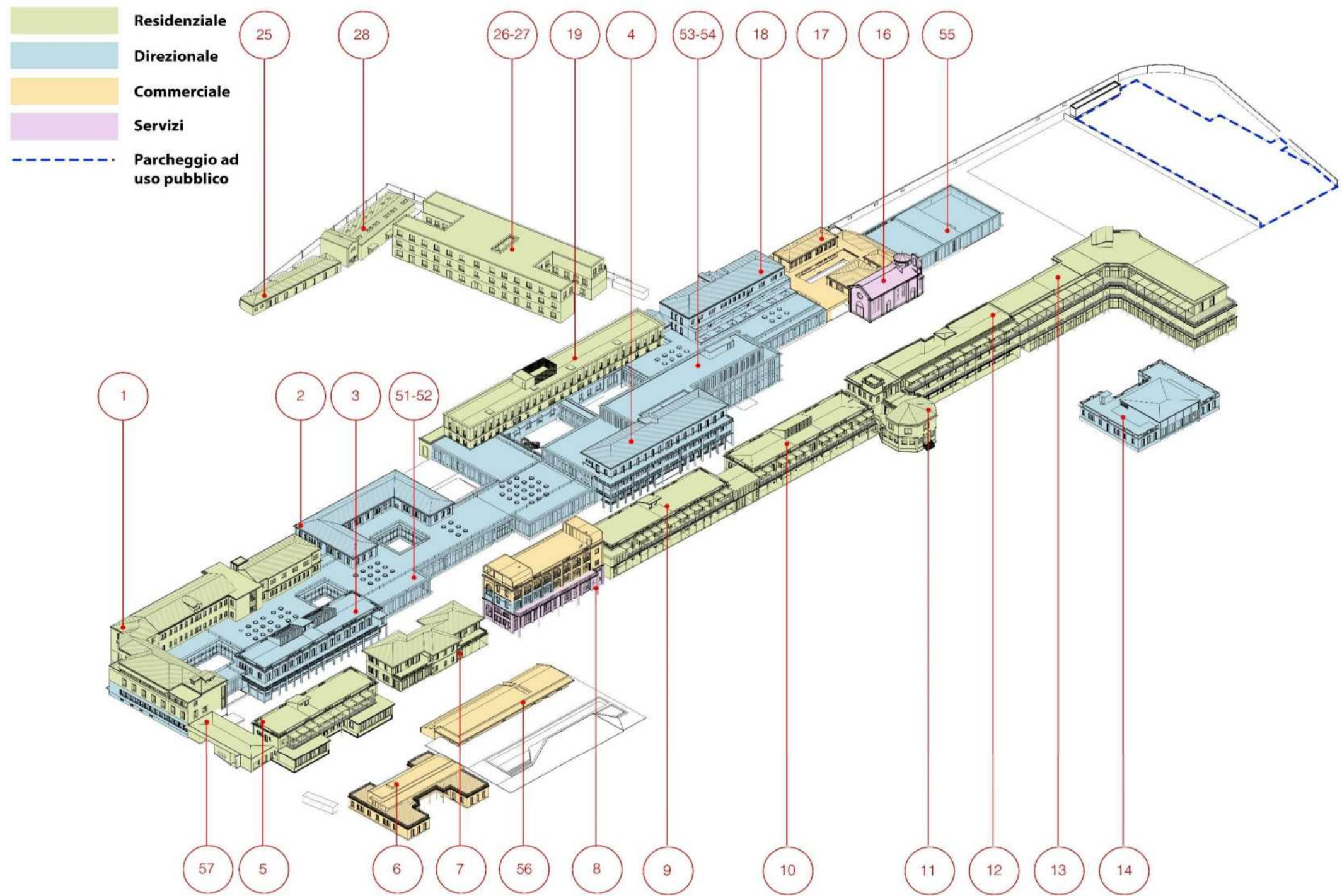


Figura 4-3: Schema assonometrico - funzioni

4.2 GLI SPAZI DEL LAVORO

La rifunzionalizzazione dei padiglioni storici avviene tramite la realizzazione di un nuovo edificio che ne rappresenta il tessuto connettivo. un grande open-space di circa 5.700 mq al piano terra e ulteriori 1900 mq. circa, collega alcuni dei padiglioni esistenti (il padiglione 1, 2, 3, 4, 18 e 19) trasformando il tutto in un hub dell'innovazione. non più un luogo in cui lo spazio è destinato ad un'unica funzione ma spazi che accolgono e fanno convivere un mix di funzioni, senza imporre una predefinita e prefissata, spazi che saranno infatti aperti a molteplici utilizzi andando incontro alle diverse modalità organizzative del lavoro.

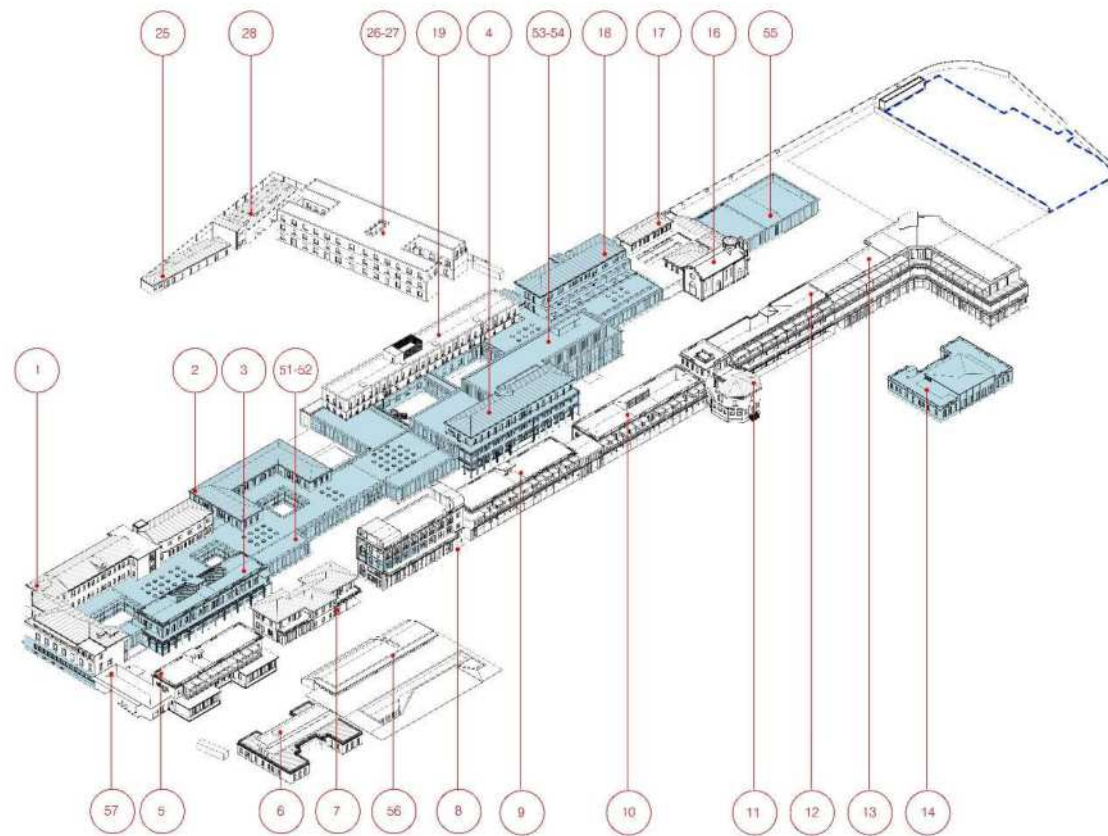


Figura 4-4: Schema assonometrico - workspaces

La nuova superficie connettiva si sviluppa principalmente al piano terra, è una struttura concepita semplificando gli elementi che la definiscono:

- il pavimento si espande tra gli interstizi dei padiglioni e ne collega le diverse quote altimetriche di imposta attraverso rampe e gradini; le colonne, di acciaio, il più possibile esili e senza valenze formali aggiuntive, disposte su una maglia strutturale di m.6x6, riprendono modularmente il ritmo strutturale dei padiglioni esistenti e lo estendono su tutta la superficie della nuova costruzione mantenendo la totale lettura delle preesistenze.
- la copertura permette alla luce naturale di raggiungere in maniera controllata tutte le postazioni lavorative attraverso i suoi lucernari. E' inoltre un tetto verde che si mette in continuità con la natura che caratterizza l'area di intervento, l'arenile gli spazi verdi della Favorita e del cimitero ebraico. E' una copertura verde che potrà essere vissuta dalla comunità del campus come ulteriore occasione di incontro, contatto con la natura, occasione per

promuovere esperienze che influenzino i processi decisionali e le strutture organizzative della ricerca.

– La nuova facciata è una membrana permeabile pensata per schermare e contemporaneamente mettere in connessione l'interno con l'esterno. Le "lame" di ceramica smaltata profonde 50 cm. innervano la nuova facciata vetrata schermando gli spazi interni dalla luce solare diretta, contemporaneamente, la totale trasparenza permette ai ricercatori che vivono tali spazi, la possibilità di rimanere a contatto con la natura dell'ambiente esterno. La natura irrompe anche all'interno del workspace, 5 grandi corti vetrate contribuiscono a rafforzare il tema della luce naturale e della vegetazione come elementi cardine nella definizione del "paesaggio del lavoro" esercitando relazioni di reciproca influenza.

L'articolazione dell'hub oltre agli spazi che con maggiore evidenza sono destinati alle postazioni di lavoro, troviamo spazi più "informali" che per loro natura si prestano ad avere funzioni di meeting room, meeting room private, pod o "spazi di connessione", aree comuni che possano prestarsi per il confronto e lo scambio o ancora spazi ove mangiare e discutere davanti ad un caffè. All'interno della piastra e parzialmente al piano terra dell'edificio 18 viene ricavato anche una piccola palestra ad uso degli abitanti e dei ricercatori del technopark.



Figura 4-5: Foto modello architettonico – dettaglio



Figura 4-6: Render della nuova facciata del workspace MARE Technopark



Figura 4-7: Render della nuova facciata del workspace MARE Technopark - dettaglio

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Ar11vo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

4.3 GLI SPAZI DELL'ABITARE

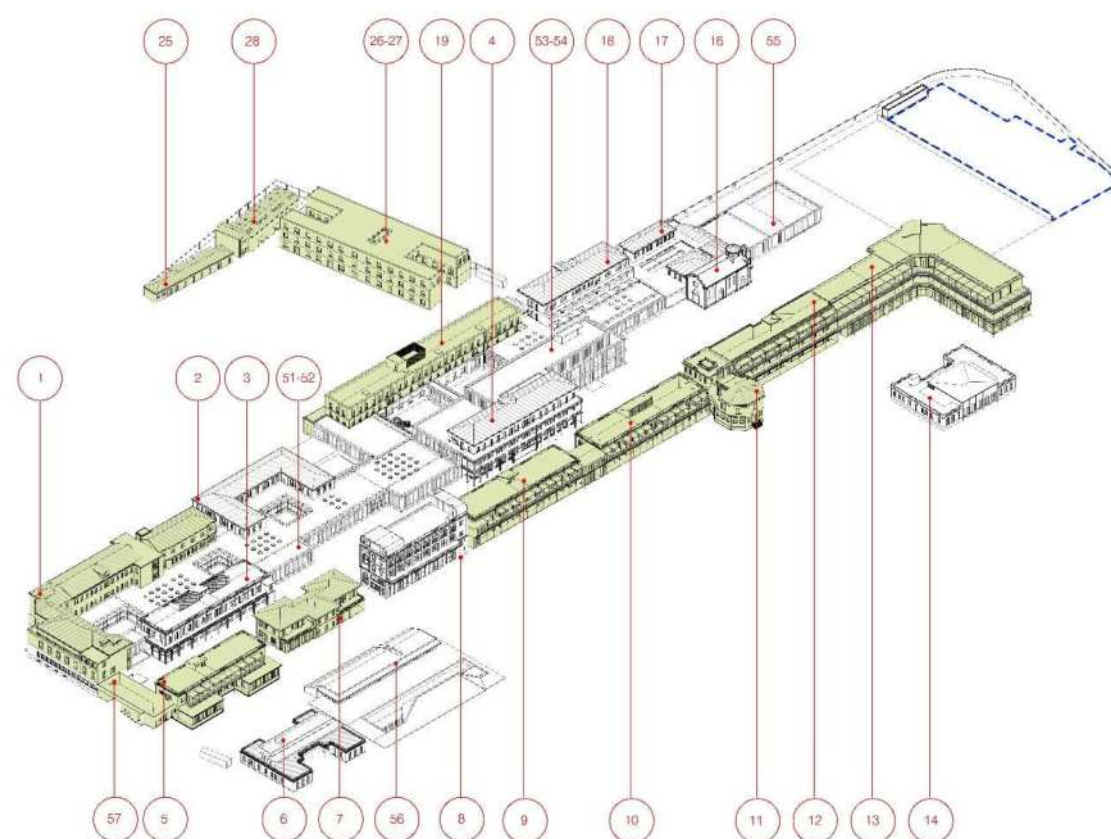


Figura 4-7: Schema assonometrico – residenze

Le abitazioni presenti all'interno del campus MARE Technopark sono state ricavate all'interno dei padiglioni 1, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 25, 28 e 26-27.

All'interno dei padiglioni storici dell'“Ospedale al Mare” trovano spazio 184 abitazioni che si sviluppano soprattutto nei padiglioni fronte-mare. La dimensione di molti padiglioni (fabbricati di circa 10 m. di profondità) ha permesso la realizzazione di appartamenti di varie dimensioni e numero di camere, pensate per sfruttare nella maggioranza dei casi la ventilazione contrapposta ottenuta permettendo contemporaneamente affacci sui fronti nord e sud. I padiglioni 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 hanno la possibilità inoltre di usufruire di un portico spazioso di pertinenza dell'alloggio al piano terra e delle terrazze che si affacciano verso il mare ai piani superiori. In tutti gli interventi sui padiglioni esistenti, il progetto architettonico ha perseguito la volontà di mantenere inalterato l'aspetto architettonico esteriore originario intervenendo al loro interno nel ricavare gli alloggi e inserendo i nuovi spazi distributivi orizzontali e verticali (scale e ascensori) in aggiunta a quelli esistenti.

Il padiglione 19 posizionato al centro dell'area di intervento concilia al suo interno le due funzioni principali del

campus il residenziale e il direzionale. Il progetto architettonico prevede di mantenere le pareti perimetrali esistenti mentre l'interno viene completamente riprogettato andando a ripensare solai e strutture verticali al fine di conciliare al piano terra gli spazi direzionali e separatamente gli androni di accesso alle residenze. I piani superiori, compresa l'elevazione di un piano, vengono progettati con strutture in legno e ospitano degli alloggi. Il piano in sovrapposizione viene realizzato con strutture in legno e le facciate anch'esse con rivestimenti lignei vengono trattati con particolari vernici sulle tonalità del grigio.

Nell'edificio 25, facente parte dell'unità d'intervento U1b, vengono ricavati 4 alloggi ciascuno dei quali ha ingresso indipendente e piccolo giardino privato nel rispetto dell'immagine complessiva del fabbricato esistente.

L'edificio 28 viene demolito e ricostruito con aumento di volume, qui vengono sviluppati 21 alloggi di tipologia duplex anch'essi con accesso indipendente e piccolo giardino privato.

Anche nel caso degli edifici 26 e 27 il progetto architettonico mantiene il sedime e i muri perimetrali degli edifici esistenti andando a ripensare gli spazi interni e sviluppando nuove volumetrie che collegano i due padiglioni storici ampliandoli con un piano in sovrapposizione. Il nuovo corpo di collegamento centrale racchiude gli elementi distributivi verticali, alcuni spazi di pertinenza degli alloggi (cantinole) e i locali tecnici.

I volumi di elevazioni degli edifici 26-27 vengono realizzati mantenendo le partiture di facciata e materiali in continuità con gli edifici storici valorizzandone la matrice razionalista.

4.4 GLI SPAZI DELLA COLLETTIVITA' E SPAZI COMMERCIALI

MARE Technopark si propone di offrire, all'interno dell'articolazione dei suoi spazi, i servizi necessari a garantire ai suoi abitanti uno stile di vita sano e di alto livello. Il campus offre quindi una palestra (all'interno della piastra e parzialmente al piano terra dell'edificio 18) una piscina (vicino al padiglione 6) un asilo per 30 bambini a servizio della collettività e aperto alla comunità del Lido (padiglione 14), un ristorante con bar (edificio 6) e un ristorante al piano terzo e copertura del Marinoni (Padiglione 8), dei negozi di vicinato (edificio 17). Il progetto architettonico, in tutti i padiglioni esistenti, interviene recuperando l'immagine esteriore storica del fabbricato ma iniettando di nuove energie gli spazi recuperati al fine di rispondere adeguatamente alle attuali esigenze dei loro fruitori.

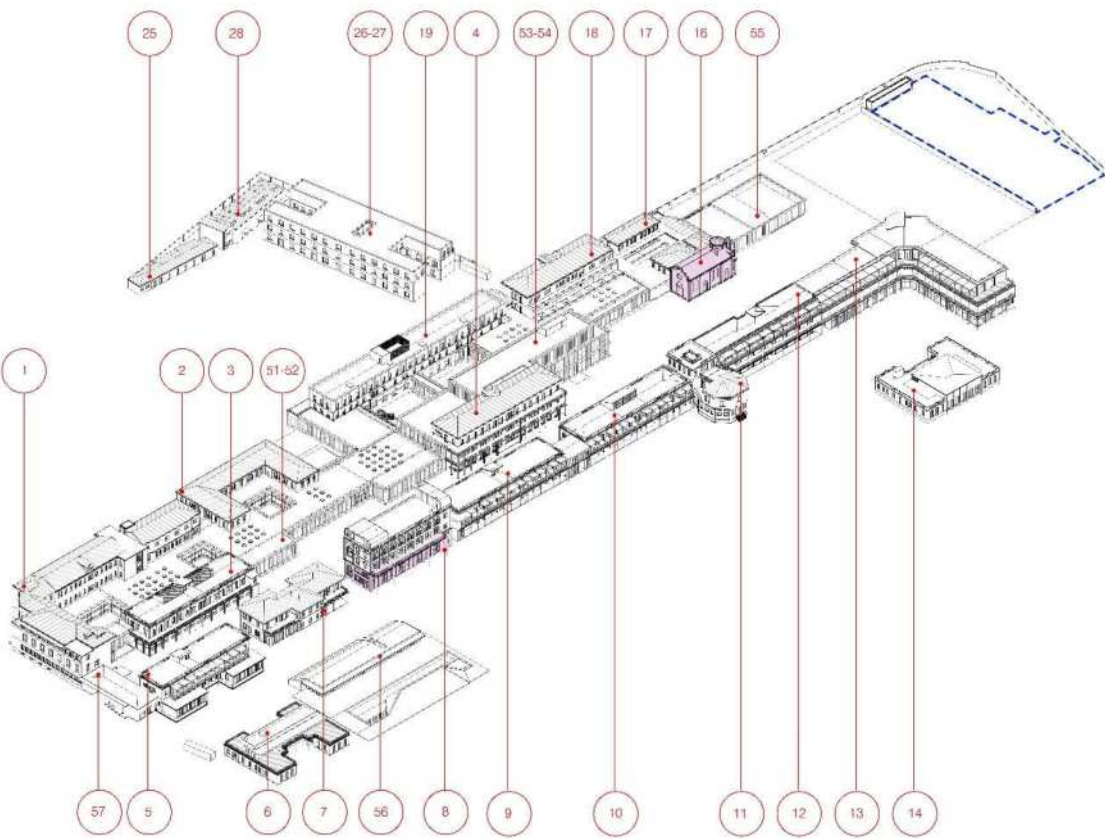


Figura 4-8: Schema assonometrico – servizi aperti al pubblico (chiesa e teatro Marinoni) e Parcheggio Pubblico

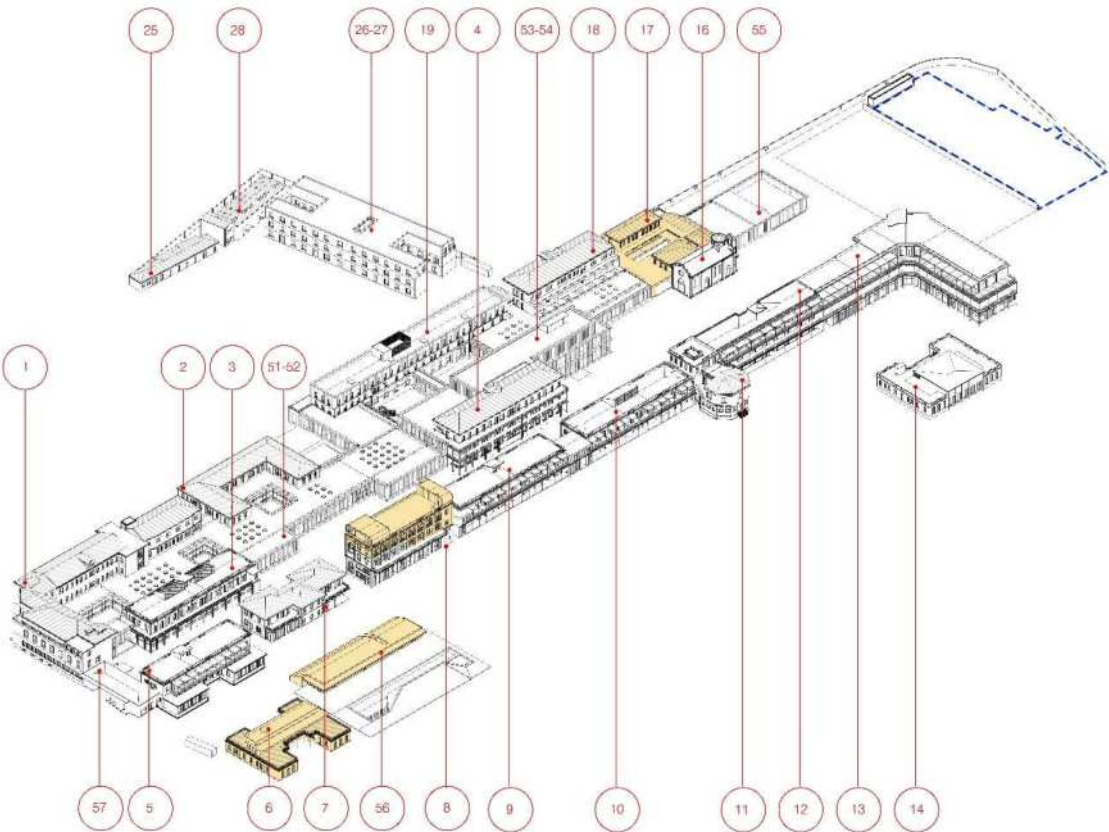


Figura 4-9: Schema assonometrico – commerciale - negozi di vicinato, ristoranti, bar e piscina

Il progetto di MARE Technopark persegue anche la volontà di connettersi con l'esterno del campus, con la città del Lido di Venezia, al fine di diventare parte dell'“organismo sociale” di una comunità più vasta. Il progetto individua nella Chiesa di Santa Maria Nascente e nel Teatro Marinoni gli elementi e le occasioni per realizzare tali connessioni con la comunità della città rendendoli nuovamente accessibili anche ai cittadini. La Chiesa di Santa Maria Nascente e il Teatro Marinoni sono oggetto di importanti interventi di restauro al fine di rendere nuovamente fruibili i loro spazi e poter apprezzare gli apparati decorativi originari. Il teatro Marinoni verrà inoltre dotato di una piccola sala conferenze/riunione al piano secondo, un ristorante al terzo piano e un bar in copertura, al fine di potenziare tale struttura dei servizi necessari ad attualizzarne le funzioni nell'ottica di una sua completa fruizione. Il teatro Marinoni e la Chiesa sono quindi oggetto di specifica convenzione in accordo con il Comune di Venezia per il suo utilizzo rivolto anche alla collettività di Lido. Nell'area posta a nord dell'UMI 1a in area attigua al parcheggio privato esterno è presente un'area destinata a parcheggio ad uso pubblico.



4.5 GLI SPAZI APERTI

Per il complesso dell'Ex Ospedale al mare del Lido di Venezia è prevista la realizzazione di un progetto degli spazi aperti che tenga conto dei seguenti criteri e obiettivi:

- la rigenerazione e rifunzionalizzazione complessiva degli spazi aperti del complesso in funzione della rinnovata destinazione d'uso dell'area e tenuto conto del contesto in cui è inserito;
- il rispetto delle preesistenze, delle emergenze paesaggistiche e architettoniche in virtù dell'elevato valore storico culturale del complesso e il generale mantenimento della componente arborea;
- l'individuazione di un criterio di fruizione degli spazi aperti in relazione a differenti offerte per i futuri utilizzatori, quali ad esempio: spazi di maggiore riservatezza e privacy, spazi di relax e spazi adatti a maggiore frequentazione, della socialità e del tempo libero;
- l'individuazione dei criteri di organizzazione delle accessibilità e percorrenze principali all'interno dell'area e l'interdizione al traffico veicolare ad esclusione dei mezzi di soccorso, per le manutenzioni e il carico scarico;
- l'individuazione degli spazi ad uso strettamente privato (residenze), privati ad uso dei dipendenti e collaboratori (uffici ed ambiti destinati al lavoro), privato ad uso pubblico (piazze, area piscina e asilo) e aree ad uso pubblico (fronte strada lungo Via dell'Ospizio Marino);
- l'individuazione di un criterio per la scelta dei materiali secondo il loro grado di permeabilità, capacità di infiltrazione al suolo e abbattimento dell'effetto isola di calore.
- l'individuazione di un criterio per la selezione delle specie vegetali di nuovo impianto secondo un gradiente, riprendendo nella selezione delle specie, passaggi e sequenze dai sistemi dunali litorali ai sistemi di verde dal carattere più urbano;
- il mantenimento delle alberature di cui il progetto architettonico non prevede la demolizione ad eccezione di quelle incoerenti, infestanti o prive di pregio.

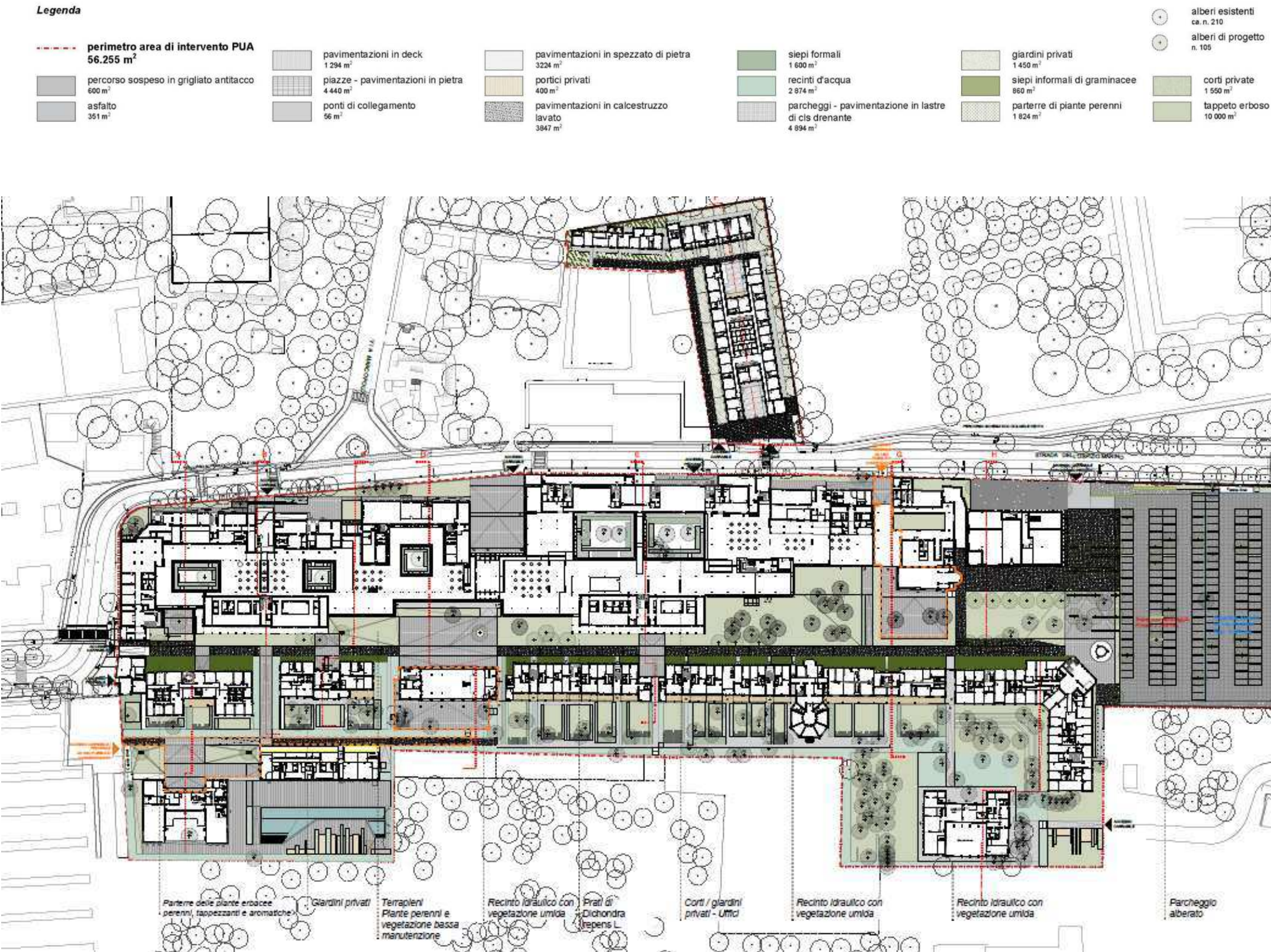
L'intervento prevede la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti con materiali consoni alla specificità del contesto in cui è collocato, attraverso:

- l'interdizione al traffico veicolare e la contestuale realizzazione del viale longitudinale pedonale, ad eccezione dei mezzi di soccorso, per le manutenzioni e il carico scarico;
- la realizzazione di una serie di percorsi e attraversamenti secondari pedonali diffusi all'interno dell'intera area, alternati ad altre piccole aree di sosta e piazze;
- la creazione di tre nuove piazze principali in corrispondenza del Teatro Marinoni, della Chiesa e della fontana;
- la realizzazione di due nuovi parcheggi a raso, di cui uno ad uso privato degli utenti del complesso e con accesso da Via dell'Ospizio Marino e l'altro ad uso pubblico con accesso da Piazzale Ravà;
- la realizzazione di alcuni muri di divisione dell'area destinata a parcheggio dall'area centrale pedonale;
- la realizzazione della 'recinzione verde' allo scopo di chiudere la proprietà verso la spiaggia, di delimitare gli spazi con funzioni diverse all'interno dell'area e di impedire o consentire l'accesso ai fruitori attraverso appositi cancelli. La recinzione prevista è collocata in posizione centrale rispetto a due file di siepe arbustiva e all'interno di una cunetta posta ad una quota più bassa rispetto al piano di calpestio diventando così, oltre che limite invalicabile, anche bacino di microlaminazione che contribuisce a garantire un

equilibrio idraulico dell'area;

- la creazione di un esteso giardino comune, dove sono presenti aree a prato alternate a terrapieni, prati inclinati e parterre di prati fioriti e graminacee;
- il progetto delle corti verdi interne al blocco uffici e dei giardini a corte privati legati alle residenze;
- la realizzazione del giardino scolastico e del giardino del ristorante, dell'area relax e delle piscine;
- la creazione di un giardino pensile ad elevata biodiversità sul tetto dell'edificio di nuova costruzione, utilizzabile come terrazza;
- la realizzazione delle opere di salvaguardia del patrimonio arboreo esistente e il complessivo rinnovamento delle aree a verde, inclusa la messa a dimora di nuove alberature, arbusti ed erbacee;
- il progetto delle componenti tecnologiche incluso il sistema di smaltimento dei reflui meteorici, dell'impianto elettrico e di illuminazione ed infine la scelta dei corpi illuminanti secondo le più aggiornate normative in termini di sostenibilità e risparmio energetico.

Una più approfondita descrizione di materiali, essenze e tipologie di intervento, sono trattati nella specifica relazione facente parte della documentazione della presente istanza (*A4_Relazione illustrativa sistemazione esterna*).



5 IL PROGETTO ARCHITETTONICO

5.1 IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto architettonico, nell’ottica di una completa rifunzionalizzazione di tutti gli edifici dell’ex Ospedale al Mare, opera nei corpi di fabbrica esistenti adattando la metodologia di intervento alle diverse situazioni sulla base anche delle funzioni che gli edifici storici ospiteranno, sempre nel rispetto dell’identità tipologica che l’edificio incarna all’interno del comparto. In tutti i casi l’intervento progettuale non intende cancellare le fasi di alterazione, e modifica intervenute in tempi successivi ma opera interventi tesi a ripulire i corpi di fabbrica dagli elementi completamente spuri o disfunzionali, a questi, le nuove realizzazioni e gli ampliamenti si accostano evidenziandosi nel sottolinearne l’alterità e la diversa natura. Nello specifico le modalità e finalità di intervento nei padiglioni sono:

5.1.1 EDIFICIO 1

Destinazione d’uso	Piano terra : Direzionale / Residenziale Piano primo e secondo: Residenziale
Superficie lorda prog. mq	3.213,50
Alloggi	22 alloggi

Il progetto architettonico inserisce l’edificio 1 in un complesso articolato e interconnesso in cui insieme agli edifici 2,3,4,18,19 e il nuovo edificio denominato “piastra” concorrono a dare forma al cuore del Technopark. Storicamente l’edificio 1 è il risultato dell’accorpamento di edifici di varie epoche che a partire da un piccolo nucleo degli anni ’30, successivamente ha visto l’aggiunta di nuovi corpi di fabbrica e sopraelevazioni fino agli anni ’50. Parte di quello che viene individuato come edificio 1 costituisce anche l’ingresso principale dell’ex Ospedale al Mare. Il progetto prevede il mantenimento dell’immagine esterna dell’edificio nella configurazione attuale mentre interviene nella zona dell’ingresso ridefinendone i materiali di facciata e introducendo un elemento iconico, un landmark nella copertura al fine di segnalare il nuovo corso dell’area e del Lido nella sua complessità. Il piano terra dell’edificio viene connesso con il nuovo fabbricato direzionale denominato “piastra” dotandolo di spazi destinati alle postazioni di lavoro, servizi igienici, spazi distributivi e sale riunioni. Al piano terra saranno presenti inoltre gli ingressi (androni, vani scala e vani ascensore) che, con accesso diretto dall’esterno, conducono alle residenze del piano primo e secondo. Locali tecnici sono previsti nel locale interrato esistente, al piano terra e nel sottotetto.

Il progetto prevede il mantenimento e il restauro dei vani scala esistenti e l’aggiunta di due nuovi vani scala oltre all’inserimento di ascensori. Sia al primo che al secondo piano il nuovo layout permette di ricavare 10 alloggi di varie taglie.

I solai e gli elementi strutturali esistenti vengono mantenuti mentre parte delle capriate di legno della copertura vengono parzialmente sostituite mantenendo il medesimo schema strutturale.

Gli interventi di efficientamento energetico mirano a migliorare la prestazione energetica dell’involucro edilizio introducendo un cappotto interno lungo tutte le pareti perimetrali in corrispondenza degli alloggi e andando a coibentare i controsoffitti dell’ultimo piano e i tetti.

Il piano terra comprende gli androni di ingresso, i vani scala esistenti e nuovi e i vani ascensore nuovi, per l’accesso agli alloggi del piano primo e secondo. Al piano terra sono altresì presenti (le diverse destinazioni d’uso rimangono comunque sempre separate e non vi è mai commistione tra i relativi utenti) locali e ambienti con destinazione direzionale. Il nuovo layout di tutti i piani prevede la demolizione di tutte le tramezze interne e la riconfigurazione

per ottimizzare la fruizione delle nuove attività che si insediano.

L’accesso alle scale dell’edificio 1 è riservato solo ai residenti poiché al piano primo e secondo sono presenti solo alloggi, n.11 al piano primo e n.11 al piano secondo

Il manto di copertura viene completamente rifatto inserendo dell’isolamento al fine di migliorare la prestazione termica dell’involucro edilizio. Parte delle capriate lignee esistenti essendo in pessime condizioni vengono sostituite con nuove. Nel sottotetto e in copertura sono collocate le macchine impiantistiche a servizio delle residenze e degli uffici. Altri impianti sono collocati nel piano interrato esistente.

INGRESSO ALL’AREA

Il progetto individua nell’ingresso principale all’area, l’ingresso pubblico dell’ex ospedale da lungomare G. D’Annunzio, un elemento di caratterizzazione dell’intervento, un landmark urbano in grado di segnalare la peculiarità del “fatto urbano” intervenuto a Lido. Storicamente, negli anni ’50 era già stato proposto un progetto di rifacimento dell’ingresso che presentava una sorta di torre/faro

La riconfigurazione dell’accesso principale all’area prevede la demolizione e la riproposizione della sagoma e volumetria esistente realizzata in blocchi di vetrocemento. Il vetrocemento nato negli anni ’30 offre la possibilità di ripensare l’ingresso anche come elemento “luminoso”. All’interno di questo corpo di fabbrica trova posto la “portineria”, la control-room di tutta l’area oltre ad un mini-alloggio a disposizione della portineria.



Figura 22 : Vista dell’ingresso da Lungomare D’Annunzio

5.1.2 EDIFICIO 2

Destinazione d’uso	Direzionale
Superficie lorda prog. mq	1272,09

L’edificio n.2 “ Padiglione Centrale” o “Padiglione Servizi Generali”, viene destinato alla funzione direzionale, sia al piano terra che al piano primo.

Il progetto restituisce l’immagine storica esterna mantenendo e ripristinando la forometria, mentre all’interno il nuovo layout viene definito per le postazioni di lavoro e gli spazi di servizio degli uffici (servizi igienici, sale riunioni, pod, spazi distributivi, break area).



I vani scala vengono mantenuti, i parapetti adeguati alle norme di sicurezza attuali e viene inserito un nuovo ascensore.

Anche l’edificio 2 come gli edifici 1, 3, 4, 18 e 19 è connesso direttamente con il nuovo edificio “piastra” diventando di fatto un unico organismo interconnesso. I locali tecnici impiantistici vengono ricavati nel locale dell’attuale interrato e nel sottotetto con la realizzazione di una porzione di solaio nuovo.

La copertura, attualmente in pessime condizioni, viene completamente rifatta, le facciate presentano nuovi serramenti in legno lamellare di pino, laccate colore bianco il cui disegno dei profili si rifà a quelli storici.



Figura 23 : Vista Dal Marinoni verso l’edificio 2

5.1.3 EDIFICIO 3

Destinazione d’uso	Direzionale
Superficie lorda prog. mq	1.072,05

L’ edificio 3 denominato “Padiglione Friuli” rappresenta il primo padiglione realizzato, nasce come edificio che è stato poi riproposto tipologicamente per la costruzione di altri padiglioni (il 4,9,10,12). Il progetto ne prevede il riutilizzo con funzione direzionale e la sua connessione diretta al piano terra con il nuovo edificio piastra. All’interno, il layout prevede la realizzazione di spazi di lavoro con postazioni e di spazi a servizio, servizi igienici, meeting room e pod. L’immagine esterna del fabbricato viene ricondotto alla sua immagine originaria andando a recuperare, restaurare e integrare le cornici e i davanzali in graniglia di cemento e riproponendo il disegno storico dei serramenti attualizzato alle necessità prestazionali richieste.

5.1.4 EDIFICIO 4

Destinazione d’uso	Direzionale
Superficie lorda prog. mq	1.577,71

L’edificio 4 denominato “Padiglione Belluno” è stato fortemente trasformato negli anni, originariamente configurato come l’edificio 3 è stato successivamente innalzato di un piano, le terrazze e i portici sono stati chiusi da pareti e serramenti. Il progetto di intervento prende atto delle trasformazioni principali intervenute ma si ripropone di rendere chiara la lettura di tali fasi, riaprendo il portico e la terrazza in modo tale che la facciata originaria torni ad essere leggibile. Il progetto prevede il suo utilizzo a fini direzionali, viene mantenuto il vano scala esistente adeguando il parapetto alla normativa attuale e in prossimità di questo vengono inseriti due ascensori: L’edificio 4 risulta direttamente connesso a tutti i livelli con il nuovo edificio “piastra” e ospita locali con postazioni di lavoro e locali a servizio del lavoratori. Locali tecnici impiantistici vengono ricavati nel locale interrato esistente e realizzando una porzione di nuovo solaio, nel sottotetto.

5.1.5 EDIFICIO 5

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	1050,82
Alloggi	10

L’edificio 5 denominato “ Padiglione Pediatria” è stato fortemente trasformato negli anni, elementi sono stato aggiunti in varie epoche andando realizzare un edificio diverso da quello originario. Il progetto prende atto delle trasformazioni intervenute nel tempo e si limita a rettificare alcune forometrie per ridare ordine al partito architettonico di facciata. Tutto l’edificio 5 ha destinazione residenziale andando a ricavare 5 alloggi al piano terra e 5 al piano primo. Il Padiglione Pediatria attualmente è in continuità con un avancorpo che rappresenta l’ingresso principale dell’ex Ospedale al Mare. Le facciate presentano nuovi serramenti in legno lamellare di pino, laccate colore bianco.

5.1.6 EDIFICIO 6

Destinazione d’uso	Commerciale – Ristorante/Bar
Superficie lorda prog. mq	695,49

L’edificio 6 è denominato “ Padiglione Marzotto”, l’impianto attuale è rimasto come in origine anche se l’apparato decorativo è andato perso e la forometria modificata. Il progetto prevede il mantenimento del corpo di fabbrica attuale andando a modificare alcune finestre in porte-finestre (originariamente erano tutte porte-finestre) e modificando il lay-out interno al fine di renderlo funzionale all’attività di ristorante-bar. Il progetto prevede inoltre l’inserimento di una nuova scala e di un ascensore per l’accesso in copertura dei clienti. La copertura sarà quindi trattata come terrazza fruibile, il progetto prevede qui la realizzazione di un nuovo volume dove trovano



collocazione lo sbarco della scala e dell’ascensore oltre a dei locali tecnici e dei servizi igienici.
In prossimità del ristorante verrà realizzato un sistema integrato di piscine (con aree dedicate agli adulti ed ai bambini) e un nuovo fabbricato che inserito nel paesaggio come un terrapieno contiene locali tecnici anche a servizio dei fabbricati vicini e gli spogliatoi per gli utenti della piscina.

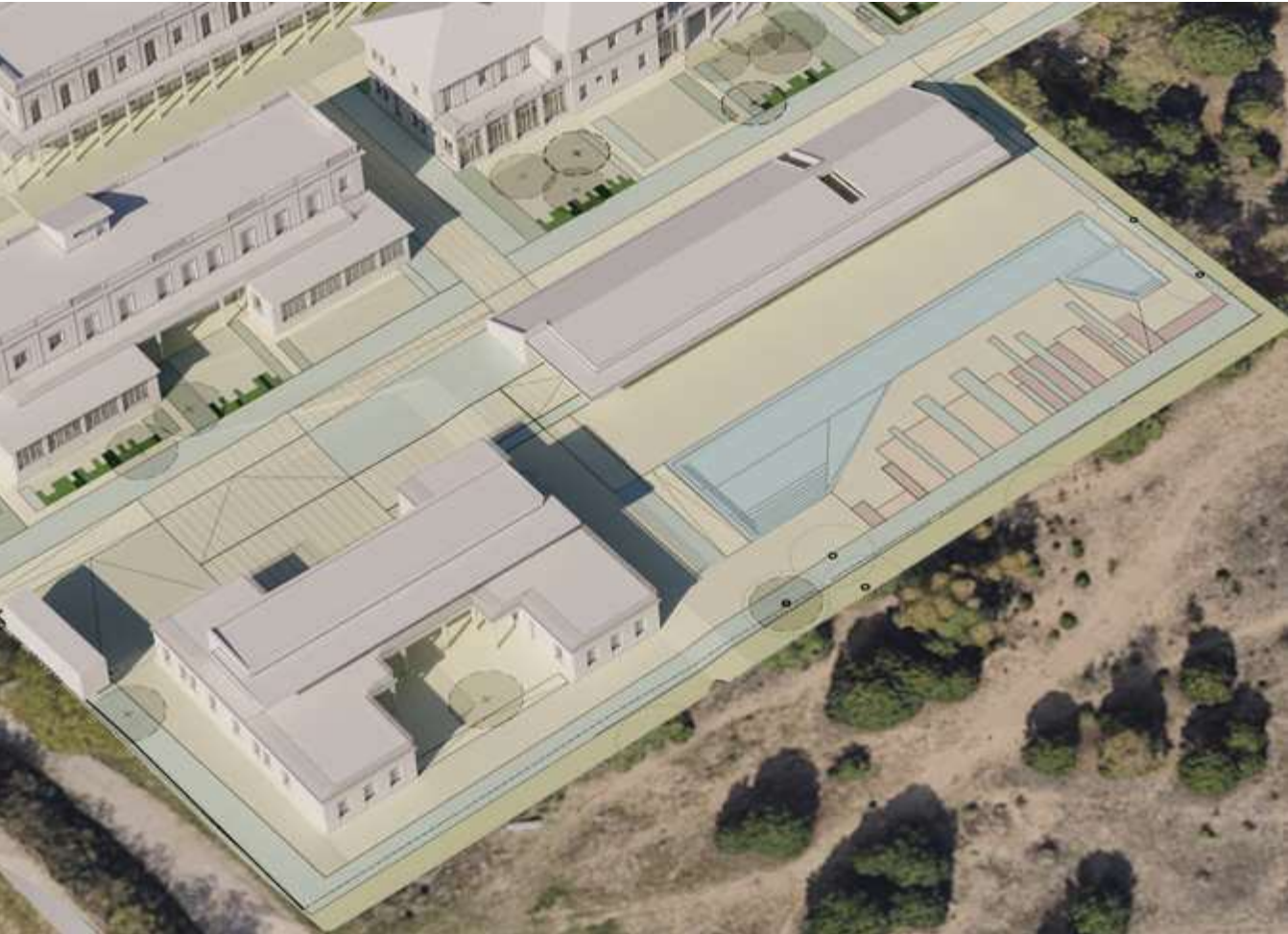


Figura 24 : Vista dell’area del ristorante, della piscina e del nuovo edificio a servizio della piscina

5.1.7 EDIFICIO 7

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	759,44
Alloggi	9

L’edificio 7 è denominato “Padiglione Cassa di Risparmio”, è stato realizzato nel 1922 nelle prime fasi di realizzazione del compendio. Ha un impianto planimetrico che si discosta dagli altri padiglioni che traggono origine quasi tutti dalla tipologia del padiglione 3. L’edificio si sviluppa su 2 piani e in una fase successiva alla sua realizzazione il portico del piano terra è stato chiuso con vetrate. Il progetto prevede il recupero dell’edificio nell’assetto attuale per adibirlo a residenze. La originaria scala centrale interna viene recuperata ed adeguata

all’attuale normativa. Il nuovo lay-out interno permette la realizzazione di 5 alloggi al piano terra e 4 al piano primo, mentre il piano interrato viene adibito a locale tecnico impiantistico. Come tutti gli altri edifici con funzione residenziale, le finiture sono molto semplici, piastrelle di varie tipologie per i pavimenti, porte in legno laccate a tutta altezza e con varie colorazioni arricchiscono gli ambienti.

5.1.8 EDIFICIO 8

Destinazione d’uso	Teatro – Piano terra e primo Commerciale/ Direzionale – Piano secondo Ristorante – Piano terzo e copertura
Superficie lorda prog. mq	1.508.36,37

L’edificio 8 è il “Teatro Marinoni”, uno degli edifici più rappresentativi del compendio dell’Ospedale al Mare. Realizzato tra il 1921 e 1922 come “Ricreatorio Marinoni” pochi anni dopo, nel 1926, venne sopraelevato portandolo a 4 livelli. E’ l’edificio più alto del Compendio dell’ex Ospedale al Mare. La sala del teatro al piano terra e l’ammezzato della galleria rispecchiano molte delle caratteristiche decorative e pittoriche del periodo liberty. Particolare evidenza meritano le decorazioni a tempera che rivestono sia le superfici parietali, i soffitti e tutti gli elementi in ferro battuto (le appliques e la balaustra) dai caratteristici motivi. I fronti principali presentano su entrambi i lati (verso est e verso ovest) grandi aperture vetrate con archi ribassati a tutto sesto. Il secondo e terzo piano sono nel tempo stati completamente manomessi e utilizzati come ambulatori e uffici, tramite l’unica scala esistente si accede alla copertura. Il progetto prevede per il piano terra e ammezzato il restauro delle superfici pittoriche e delle decorazioni esistenti come anche gli arredi lignei presenti nella sala del teatro. L’adeguamento impiantistico mira a restituire funzionalità al teatro per tornare a rappresentare un luogo di riferimento sia per i fruitori del Technopark sia per la cittadinanza secondo gli accordi e i modi che verranno definiti con l’Amministrazione Comunale. Al piano secondo il progetto prevede la realizzazione dei locali a servizio della sala del teatro tra i quali una sala conferenze (70 posti circa), i camerini, i servizi igienici e dei locali deposito. Al piano terzo il progetto prevede la realizzazione di un ristorante con relativa cucina e servizi igienici per circa 100 clienti. Collegato al ristorante è previsto anche l’utilizzo della terrazza in copertura. Per rendere funzionale il complesso programma dell’edificio si è dovuto adeguare anche il sistema delle connessioni verticali andando ad inserire un ascensore in prossimità della scala esistente, inserendo una nuova scala nel versante opposto e ripristinando il montacarichi già presente nel versante nord del corpo d fabbrica. Servizi igienici sono inseriti al piano primo, secondo e terzo. L’ascensore, il montacarichi, la scala nuova e quella esistente hanno sbarco anche in copertura, qui, due coperture a volta previste alle due estremità dell’ edificio con rivestimento in zinco-titanio e fronti vetrati, racchiudono questi volumi e alcuni spazi per gli impianti tecnologici.



bianco.



Figura 5-1: Vista dei padiglioni 9 e 10

5.1.9 EDIFICIO 9 ED EDIFICIO 10

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	1.099,36 + 983.06
Alloggi	Edificio 9 :12 alloggi – Edificio 10 :12 alloggi

L’edificio 9 (Padiglione Vicenza) e l’edificio 10 (Padiglione Venezia) sono edifici simili e sono riconducibili alla tipologia morfologica del Padiglione 3. Sono stati edificati tra il 1923 e 1924 e in fase successiva viene creato il collegamento tra i due corpi di fabbrica alla quota della terrazza. I due fabbricati presentano tuttora i caratteri originari anche se nel tempo è stato costruito un volume aggiuntivo lungo il portico dell’edificio 9 ed è stata chiuso con vetrate il portico dell’edificio 10, tali elementi spuri verranno rimossi. Nell’edificio 10 ulteriori modifiche sono intervenute nella facciata ovest andando a modificare le forometrie ad arco con forometrie rettangolari, tale condizione verrà mantenuta anche dal progetto.

Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione a fine residenziale, le scale esistenti vengono mantenute e adeguate alla normativa attuale, nuovi vani scala verranno realizzati al fine di servire i vari appartamenti, tali scale sono realizzate con strutture in profili metallici e pedate in graniglia di cemento.

Nello specifico è prevista la realizzazione di 6 alloggi al piano terra e 6 al piano primo di varie metrature.

Esili telai metallici in appoggio sui solai delle terrazze si presentano come elementi tecnologici a sostegno delle tende e delle pavimentazioni flottanti, i nuovi parapetti oltre alle divisioni tra la pertinenza dei diversi appartamenti.

Lo stesso intervento di ristrutturazione avviene anche nell’edificio 10 finalizzato all’ottenimento di 6 alloggi al piano terra e 6 al piano primo. Le facciate presentano nuovi serramenti in legno lamellare di pino, laccate colore

5.1.10 EDIFICIO 11 ED EDIFICIO 12

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	1.954,78
Alloggi	Edificio 11-12 : 20 alloggi

L’Edificio 11 denominato “ Padiglione Chirurgo e Padiglione Principi di Piemonte” rappresenta una eccezione tipologica all’interno del compendio dell’ ex ospedale. Nel tempo il padiglione è diventato anche elemento di raccordo tra il padiglione Verona e il padiglione Venezia. Il fronte è caratterizzato da un bow-window che al piano terra fungeva da ingresso e si sviluppa in tre livelli. Sul retro il corpo è ottagonale con una sala centrale che permetteva l’accesso alle sale laterali , una in ciascun lato dell’ ottagono e si sviluppa su due livelli , originariamente si sviluppava solo al piano terra e in seguito è stato innalzato di un piano con copertura a falde. Il progetto a fini residenziali, prevede il mantenimento della scala originaria e l’inserimento di un ascensore. Il nuovo layout architettonico prevede di ricavare un alloggio nel corpo ottagonale e uno sul fronte d’ingresso in ciascun piano. L’accesso condominiale dell’edificio 11 permette di accedere anche ad un appartamento localizzato nel fabbricato 12. Di particolare interesse sono gli elementi decorativi che caratterizzano il salone centrale del piano terra e che il progetto intende restaurare.

L’edificio 12, denominato “Padiglione Verona” realizzato nello stesso periodo dell’edificio 10, è stato poi modificato con delle aggiunte successive. Si sviluppa su 3 livelli, il progetto con rifunzionalizzazione a fini residenziali prevede il mantenimento della scala esistente alla quale viene accostato un vano ascensore. E’ prevista la demolizione del volume annesso verso est e la riapertura del portico del piano terra. Il nuovo layout architettonico realizza 5 alloggi per ciascuno dei tre livelli. Come nell’edificio 9 e 10 , nelle terrazze vengono installati dei telai metallici a sostegno delle tende e dei nuovi parapetti. Le facciate presentano nuovi serramenti



in legno lamellare di pino, laccate colore bianco.

5.1.11 EDIFICIO 13

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	2.962,79
Alloggi	28

L’edificio 13 è nominato “Padiglione Orfani di Guerra” si sviluppa su 3 livelli a chiusura del fronte mare dell’ex Ospedale al Mare E’ stato realizzato in due fasi successive che si differenziano anche per un differente partito architettonico e per una differente larghezza del corpo di fabbrica .Il fronte verso est e sud è caratterizzato da portici e balconi continui al piano terra e primo e da terrazze al piano secondo, queste facciate sono inoltre caratterizzate da portefinestre di grande dimensione. L’edificio è in pessime condizioni e per molte parti non è accessibile. Il progetto a fini residenziali recupera l’aspetto estetico dell’edificio andando a ripristinare anche le forometrie originarie ove queste siano state modificate nel tempo, mantiene la scala originaria e introduce altri due vani scala con rispettivi vani ascensore, nuovi vani scala verranno realizzati al fine di servire i vari appartamenti, tali scale sono realizzate con strutture in profili metallici pedate in graniglia di cemento. Il nuovo layout interno realizza quindi 12 alloggi al piano terra e 8 alloggi al piano primo e secondo. Le finiture dei pavimenti sono in piastrelle di gres e porte in legno laminato, a tutta altezza, in vari colori. Le facciate presentano nuovi serramenti in legno lamellare di pino, laccate colore bianco il cui disegno dei profili si rifà a quelli storici.

5.1.12 EDIFICIO 14

Destinazione d’uso	Asilo privato – Sala polivalente
Superficie lorda prog. mq	723,64

L’edificio 14 denominato “Padiglione Schio” si sviluppa in un solo piano e originariamente presentava una pianta ad H ed era il “gemello” dell’ edificio 6. Negli anni ’50 è stato realizzato un corpo centrale tra le due ali, spazio adibito a palestra. Le caratteristiche decorazioni di facciata originarie non sono più presenti ad eccezione del parapetto in ferro battuto presente in copertura. Il progetto prevede il mantenimento della conformazione e della forometria attuale.

Il nuovo layout di progetto ripensa gli spazi esistenti per realizzare un asilo e una sala polivalente. L’asilo dimensionato per circa 30 bambini è destinato principalmente agli abitanti e dipendenti del Technopark ma sarà accessibile anche alla comunità del Lido. La grande sala centrale rimane a disposizione della collettività e si presta come sala multiuso per compleanni, feste, riunioni ecc..

5.1.13 EDIFICIO 16

Destinazione d’uso	Chiesa
Superficie lorda prog. mq	192,37

L’edificio 16, la chiesa di Santa Maria Nascente sarà oggetto di un restauro complessivo e il rifacimento del manto di copertura.. La chiesa sarà quindi a disposizione di tutti i fruitori dell’ex Ospedale al Mare e sarà accessibile da

tutta la comunità del Lido nei tempi e modi che la convenzione con il Comune di Venezia definirà.

5.1.14 EDIFICIO 17

Destinazione d’uso	Negozi di vicinato
Superficie lorda prog. mq	748,38

L’edificio 17 denominato “casa ex suore” o anche “casa dei padri” è stato realizzato nel 1932 ospitava le suore che operavano all’interno dell’ospedale. Il complesso articolato in tre corpi attorno ad una corte, si sviluppa su due piani nei fabbricati laterali ed ad un piano nel corpo centrale. La partitura dei vari corpi è regolare e le coperture sono a padiglione. L’edificio versa in pessime condizioni a causa dei crolli che hanno interessato le coperture e parzialmente i solai. Il progetto prevede il suo riutilizzo al fine di allestire dei piccoli spazi commerciali per 2 o 3 negozi di vicinato. Il nuovo layout rivede le scale esistenti (quelle attuali hanno dimensioni non adeguate) collocandole nello stesso posto ma dimensionandole sulla base della normativa corrente, inoltre viene inserito un ascensore al fine di rendere accessibile il piano primo a tutti. L’edificio si trova in continuità con l’edificio della “piastra”, sede degli uffici, la copertura di questa si estende a collegamento anche dell’edificio 17 sottolineando la corte e il portico come spazio di aggregazione aggiuntivo per tutti i fruitori dei locali sia interni che esterni al Technopark.



Figura 5-2: Vista della piazza della Chiesa



5.1.15 EDIFICIO 18

Destinazione d’uso	Direzionale e Palestra
Superficie lorda prog. mq	1.341,53

L’edificio 18, “ Padiglione Scandiani” differisce tipologicamente dai padiglioni originari degli anni ‘20/’30, le modifiche intervenute in epoche successive ne hanno alterato le forometrie e le facciate con l’inserimento di terrazze su più livelli. Il progetto prevede il suo recupero a fini direzionali connettendolo al sistema della “piastra” rendendolo funzionalmente organico e in continuità con tutti gli altri edifici facenti parte del complesso direzionale del nuovo Technopark.

Il progetto mantiene la scala esistente e accosta ad essa un vano ascensore al fine di rendere i tre livelli dell’edificio completamente accessibili. Al suo interno vengono ricavati gli spazi per gli uffici e per i servizi a supporto quali, sale riunioni, locali con cucina, servizi igienici, locali tecnici ecc. Parte del piano terra è occupato per i locali a servizio della palestra, qui sono distribuiti gli spogliatoi e i depositi mentre le sale delle attività sono collocate all’interno del nuovo edificio piastra (edificio 54).

5.1.16 - EDIFICIO 19

Destinazione d’uso	Direzionale/Residenziale
Superficie lorda prog. mq	1.980,83
Alloggi	18

Il Padiglione Mensa-Cucina” cioè l’edificio 19, è il risultato dell’accorpamento di vari fabbricati nel tempo succedutisi dal primo nucleo ad oggi. Il fabbricato si affaccia su via dell’Ospizio Marino circa a metà del lotto U1a. L’edificio mostra al suo interno quindi una commistione di sistemi strutturali, quote e altezze differenti. Il progetto prevede di intervenire demolendo e ricostruendo i solai interni e prevede inoltre la sopraelevazione di un piano del fabbricato. I muri perimetrali vengono quindi mantenuti, le forometrie rimangono inalterate (vengono riaperte eventuali forature che sono state nel tempo tamponate). Dal punto di vista funzionale il programma prevede l’utilizzo del piano terra a fini direzionali collegando gli spazi al nuovo edificio “piastra” e riservando degli accessi autonomi e indipendenti ai nuovi vani scala che conducono alle residenze sviluppate al primo (9 appartamenti) e secondo piano (9 appartamenti). Le sopraelevazioni vengono realizzate con strutture in legno travi e pilastri in legno lamellare, solai in x-lam con cappa collaborante. I rivestimenti di facciata sono in elementi di legno massello e tavole in legno, protetti con specifiche vernici che ne conferiscono una tonalità tendente al grigio.

5.1.17 - EDIFICIO 25

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	233,28
Alloggi	4

Localizzato all’estremità Ovest del lotto U1b, l’edificio 25 (Celle mortuarie) è un piccolo fabbricato senza particolari peculiarità accanto al quale c’è l’edificio 28 (Magazzini economici) , l’edificio versa in pessime

condizioni, le coperture e parte delle murature sono crollate. Il progetto prevede di recuperare e ricostruire l’edificio 25 ricostruendone l’aspetto originario . All’interno vengono quindi realizzati n 4 alloggi di cui 3 con due camere da letto e uno con una camera da letto doppia.

5.1.18 - EDIFICIO 28

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	569,59
Alloggi	7

Localizzato all’estremità Ovest del lotto U1b, limitrofo all’edificio 25, l’edificio 28 (Magazzini economici) è costituito da tre diversi corpi di fabbrica accorpati in fasi successive , l’ edificio versa in pessime condizioni, la copertura e parte delle murature sono crollate. Il la sua demolizione e mantenendo il sedime, la sua ricostruzione. Il corpo di fabbrica più basso, nella ricostruzione, viene leggermente aumentato in altezza permettendo di ottenere nel volume degli appartamenti duplex con la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano.

5.1.19 - EDIFICIO 26 ED EDIFICIO 27

Destinazione d’uso	Residenziale
Superficie lorda prog. mq	2.667,09
Alloggi	41

Gli edifici 26 e 27 sono rispettivamente i Magazzini Generali e Officine Magazzini, erano fabbricati destinati a funzioni di servizio dell’ex ospedale. I due edifici realizzati rispettivamente nel ‘34 e nel ‘28 presentano una struttura molto simile , si sviluppano su due piani e il loro impianto è caratterizzato da una dorma stretta e lunga. I due edifici si fronteggiano parallelamente lungo la direttrice est-ovest. Nel tempo sono stati realizzati a ridosso degli stessi dei piccoli volumi minori non congrui che il progetto prevede di demolire, la partitura dei fronti è regolare. L’intervento progettuale mantiene i muri perimetrali originari l’interno viene ricostruito per adeguarlo alle necessità statiche e strutturali, tra i due corpi viene realizzato un nuovo corpo di fabbrica che collega i due edifici e che oltre a disporre due alloggi per piano, contiene anche i collegamenti verticali (scale e ascensori), delle cantinole di pertinenza degli alloggi e i locali tecnici. L’ampliamento si sviluppa anche con un piano di sopraelevazione su entrambi gli edifici. La partitura dei prospetti degli edifici esistenti è molto regolare e semplice, caratterizzato da aperture quasi quadrate, i nuovi corpi in elevazione riprendono il ritmo, la geometria e le finiture delle facciate storiche in continuità formale con queste.

Il nuovo fabbricato di progetto sviluppa nel complesso 41 alloggi, pressochè tutti simili e di dimensioni minime (38 mq.) composti da soggiorno con angolo cottura, camera doppia e bagno, sono destinati ai dipendenti del Technopark che devono soggiornare per periodi di tempo limitati.

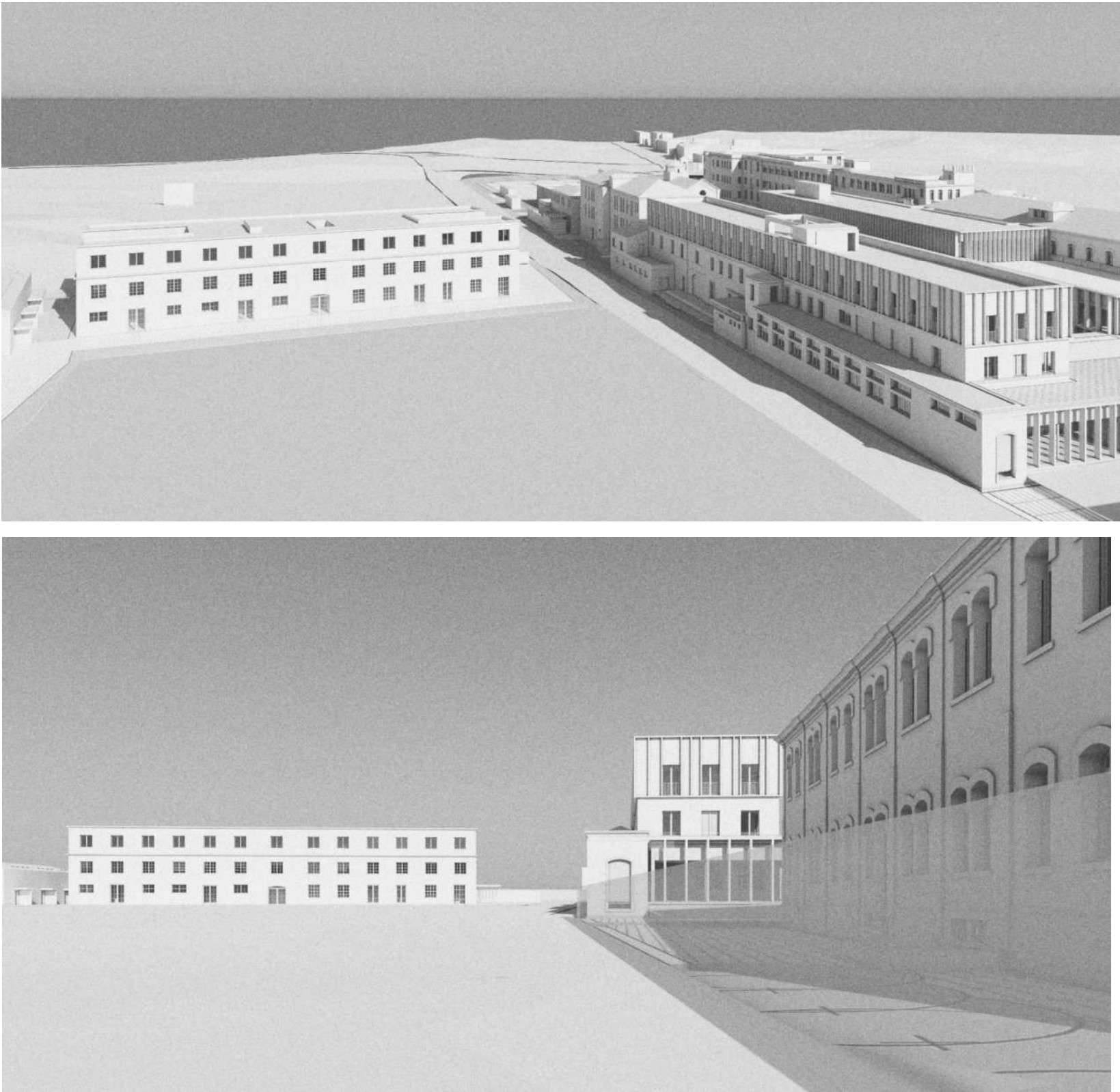
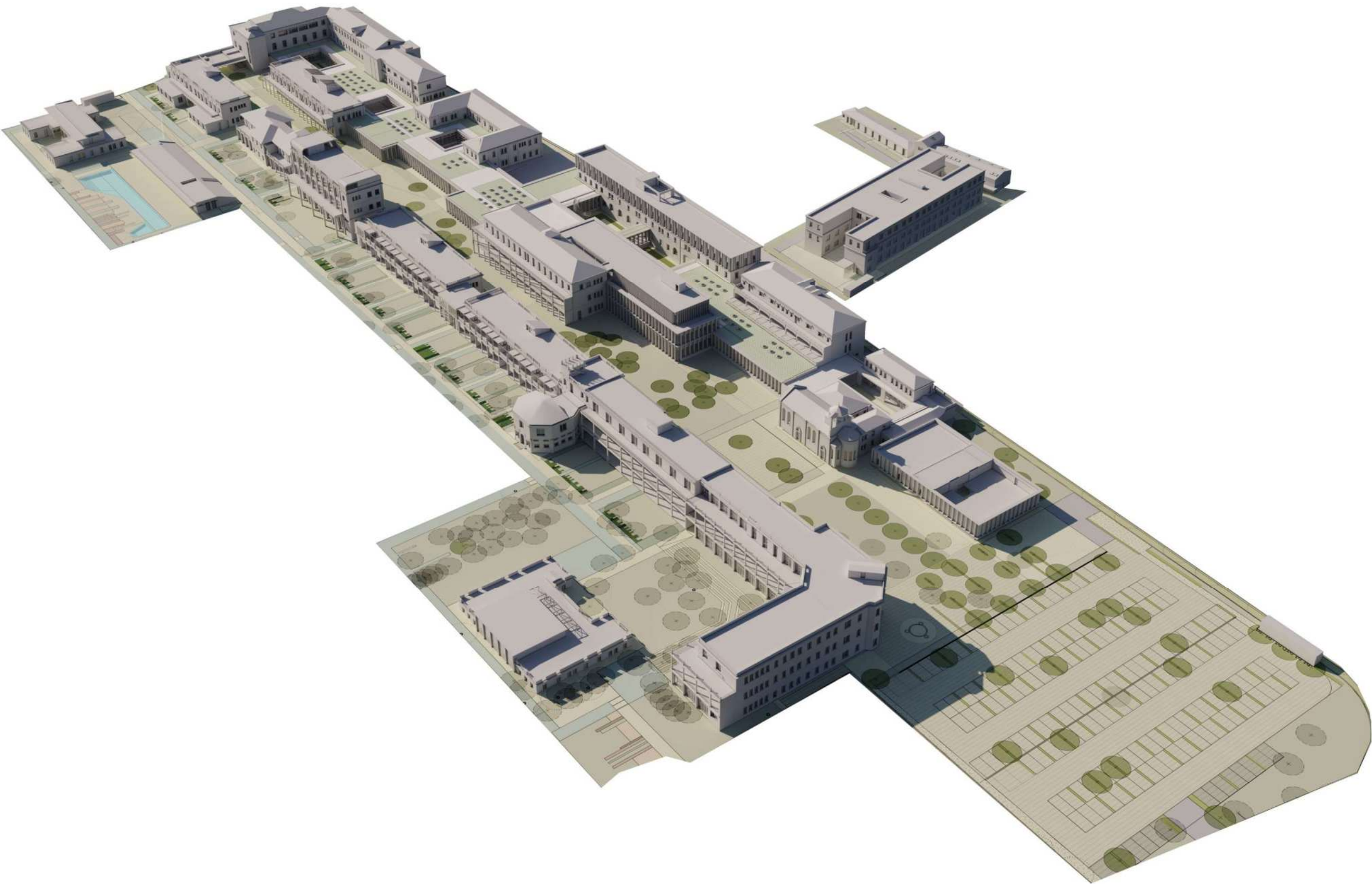


Figura 5-3: Vista edificio 19 e 26-27

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriwo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

6 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGE 09/01/1989 N. 13 – D.M. 14/06/1989 N. 236)

6.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche sono definite dalle seguenti normative di riferimento:

- Circolare Min. LL.PP. n° 4809 del 19.06.1968
- Legge 9.01.1989 n° 13 – “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.”;
- D.M. LL.PP. 14.06.1989 n° 236 – “Prestazioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche.” ;
- Circolare Min. LL.PP. n° 1669 del 22.06.1989
 - “Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989, n. 13.” ;
- D.P.R. 24.07.1996 n° 503 – “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.” .
- Legge Regionale n.16/2007;
- D.G.R.V. N° 509 del 02.03.2010;
- D.G.R.V. N° 1428 del 06.09.2011 – BUR Veneto n° 71 del 20.09.2011.

6.2 PREMESSE

Il progetto del Piano Attuativo denominato “MARE Technopark “, è stato sviluppato secondo criteri tesi ad ottenere il più alto livello di qualità dello spazio, con specifica attenzione ai requisiti di ACCESSIBILITA’, così come definiti dalla L. 13/1989, dal D.M. 236/89 e relativamente agli spazi aperti al pubblico, dal D.P.R. 503/96 , al fine di garantire la totale ed agevole fruizione dello spazio, anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali.

L’area è nella totalità di proprietà privata fruita esclusivamente dagli utenti e residenti del Polo Tecnologico, risultano invece ad “*uso pubblico*” gli ambiti che permettono l’accesso alla Chiesa di Santa Maria Nascente con relativa piazza e i locali dell’edificio 17 (locali a destinazione commerciale), oltre all’area che dal confine sud (lungomare D’Annunzio) permette l’accesso all’edificio 6 (Ristorante - bar), alla piscina e all’edificio 8, il teatro Marinoni.

E’ stato previsto quanto segue:

6.3 PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI (ESTREMITÀ NORD DELL’UNITÀ UMI U1A)

Nelle aree con destinazione a parcheggio privato sono previsti posti auto appositamente riservati ai veicoli al servizio delle persone disabili, con larghezza pari a ml 3,20 e nella quantità minima di uno ogni 50 . Detti posti auto sono posizionati perpendicolarmente al senso di marcia e ciascuna area di sosta è affiancata da una fascia di trasferimento in piano avente una larghezza di ml. 1,50.

Le corsie carrabili saranno realizzate in lastre di calcestruzzo drenante disposte a correre, contenute entro piatti

in ferro e posate su sottofondo in ghiaia, mentre gli stalli del parcheggio saranno con pavimentazione semipermeabile in blocchi di pietra alternata ad aree a prato.

L’area del parcheggio auto è poi raccordato ai percorsi pedonali pavimentate con materiale antisdrucciolevole.

In area attigua è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico realizzato con materiali coerenti a quelli del parcheggio privato. L’accesso carrabile al parcheggio avviene da Piazzale Ravà; anche gli accessi pedonali avvengono da Piazzale Ravà. All’interno del parcheggio (85 posti auto) sono individuati n. 2 posti auto destinati a portatori di handicap.

6.4 PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali sono stati progettati con andamento sostanzialmente piano e regolare, la loro larghezza permette l’ utilizzo e anche l’inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote. I percorsi pedonali principali sono pavimentati con materiali antisdrucciolevoli e nel caso di tratti con grigliati utilizzati nei calpestii questi avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno, e simili. I percorsi pedonali previsti come spazi aperti al pubblico saranno realizzati ai sensi del D.M n. 236 /89 e D.P.R. 24.07.1996 n° 503 .

6.5 LUOGHI APERTI AL PUBBLICO

All’interno dell’area oggetto di intervento, sono presenti luoghi aperti al pubblico e regolamentati da apposita convenzione. Tali locali sono l’edificio 16, la Chiesa di Santa Maria Nascente e i piani terra e primo dell’edificio 8, denominato Teatro Marinoni. Nello specifico per la Chiesa di Santa Maria Nascente la progettazione garantirà l’accessibilità alla sala della funzione religiosa tramite percorsi realizzati ai sensi del D.M n. 236 /89 come prescritto ai punti 4.1, 4.2 e 4.3.

In merito al Teatro Marinoni e ai ristoranti previsti dal Piano Attuativo (piano 3 del teatro Marinoni ed edificio 6), questi saranno progettati ed adeguati ai sensi dell’ art.5 punto 5.2 del D.M n. 236 /89.

6.6 EDIFICI AD USO RESIDENZIALI

Gli interventi delle unità ad uso residenziale prevedono Interventi di ristrutturazione o ristrutturazione con ampliamento/soprelevazione su edifici di massimo tre livelli.

In tutti gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione si è considerata la deroga alla installazione dell’ascensore e quindi si è verificata la visitabilità degli edifici a partire dalla soglia di ingresso dell’unità immobiliare. Il progetto comunque, quasi nella totalità dei casi introduce l’ascensore per gli immobili con 3 livelli, in modo da garantire la visitabilità anche negli spazi comuni.

Gli interventi di ristrutturazione, così come definiti dall’art. 3 co. 1 lett. d e d art. 10 co.1 lett. c del DPR 6 giugno 2001 n. 380, soggetti quindi alla L. 13/89 devono garantire la visitabilità per tutte le persone degli spazi di relazione e almeno un servizio igienico e l’adattabilità quale verifica della possibilità di modificare nel tempo gli spazi al fine di renderli accessibili da parte di tutte le persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tali livelli di accessibilità, visitabilità e adattabilità, sono state verificate per ciascun edificio oggetto di intervento. I percorsi all’interno delle unità sono complanari e quindi conformi a quanto previsto dalla cogente normativa in



materia di larghezza dei passaggi e superamento dei livelli; la luce netta dei passaggi e delle porte di accesso è di almeno 75 cm, larghezza minima prescritta (artt. 4.1.1, 8.1.1 e 9 del D.M. 14/06/89 n. 236). L'ascensore di nuova installazione permette di raggiungere le unità dell'intero fabbricato.

Il requisito di visitabilità dei servizi igienici viene garantito da un percorso in piano allo stesso livello degli spazi di relazione, con possibilità da parte di una persona su sedia a ruote di poter raggiungere e accostarsi frontalmente al lavabo, frontalmente o perpendicolarmente alla tazza wc secondo quanto richiesto dall'art. 14 co. 4 dell'allegato B alla DGR n. 1428 del 06/09/2011; si garantisce infatti un passaggio di 80 cm utile all'accostamento frontale al lavabo e perpendicolare al wc, conformemente a quanto indicato nella figura 5 dell'allegato B del DGR n. 1428 del 06/09/2011.

6.7 EDIFICI AD USO DIREZIONALE

L'edificio ad uso direzionale, si prospetta come un'unica unità e si tratta di attività privata in cui potranno essere impiegati circa 900 tra ricercatori e dipendenti.

Relativamente al superamento delle barriere architettoniche, considerandola attività soggetta al collocamento obbligatorio (7% dei posti), i locali destinati alle postazioni di lavoro, servizi igienici e spazi di riunione, sono stati progettati per l'accessibilità da parte di portatori di handicap.

Tutti i piani sono accessibili con ascensore e i dislivelli tra le varie quote superabili per mezzo di rampe con pendenza inferiore o uguale all'8%.

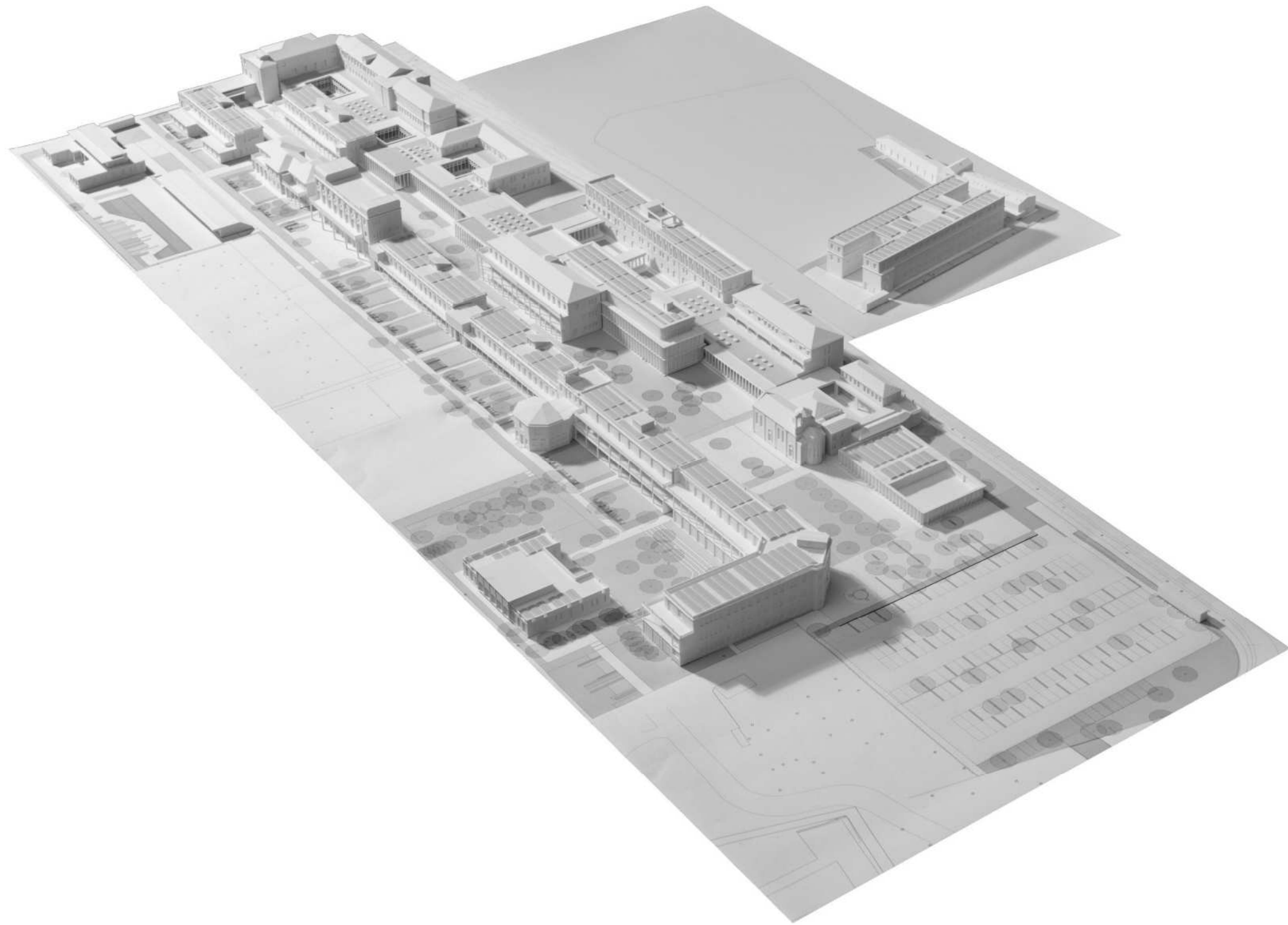
Sono presenti quindi servizi igienici destinati alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali distribuiti ai vari piani e ambiti del progetto di intervento



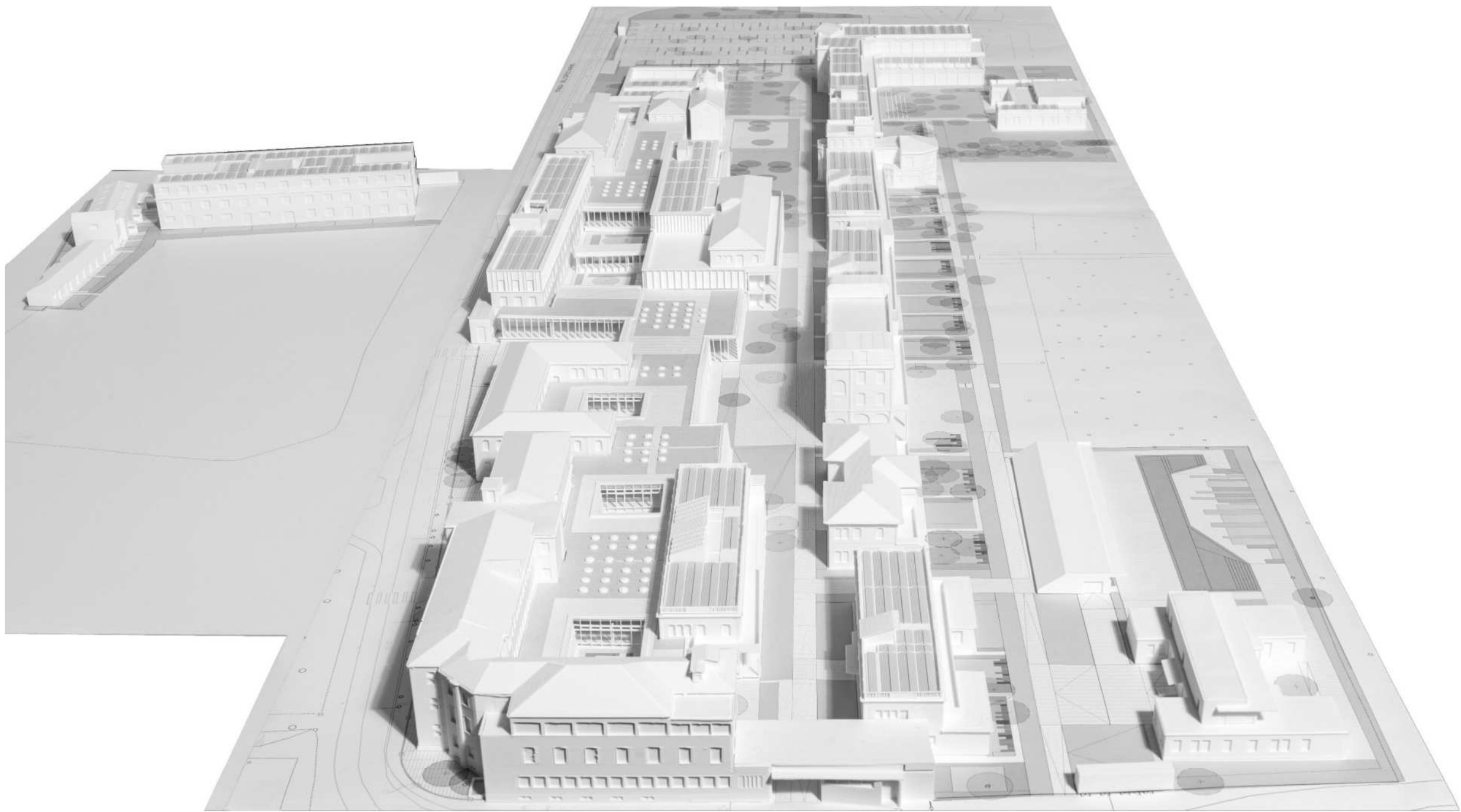
7 IL MODELLO ARCHITETTONICO



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

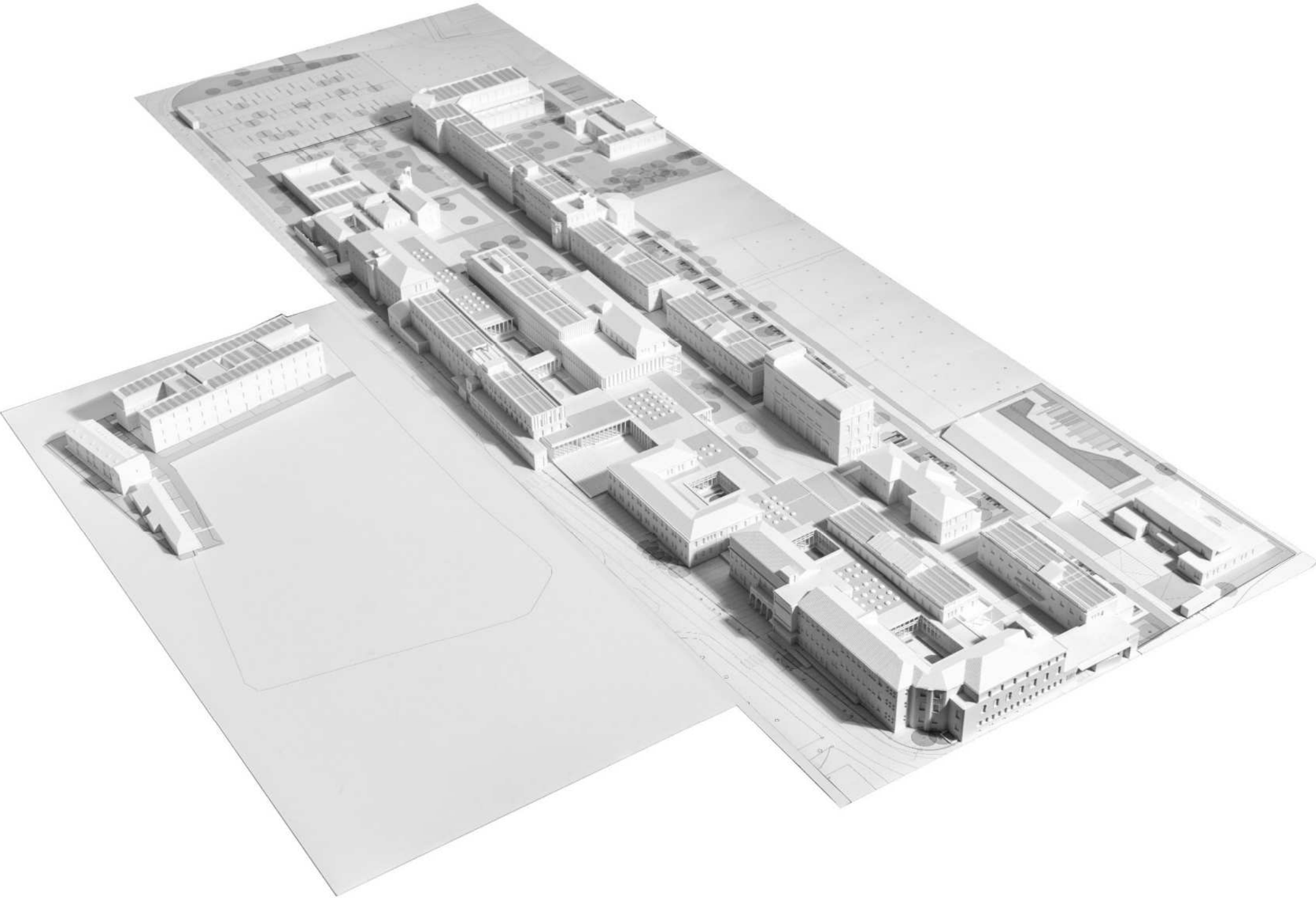


CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

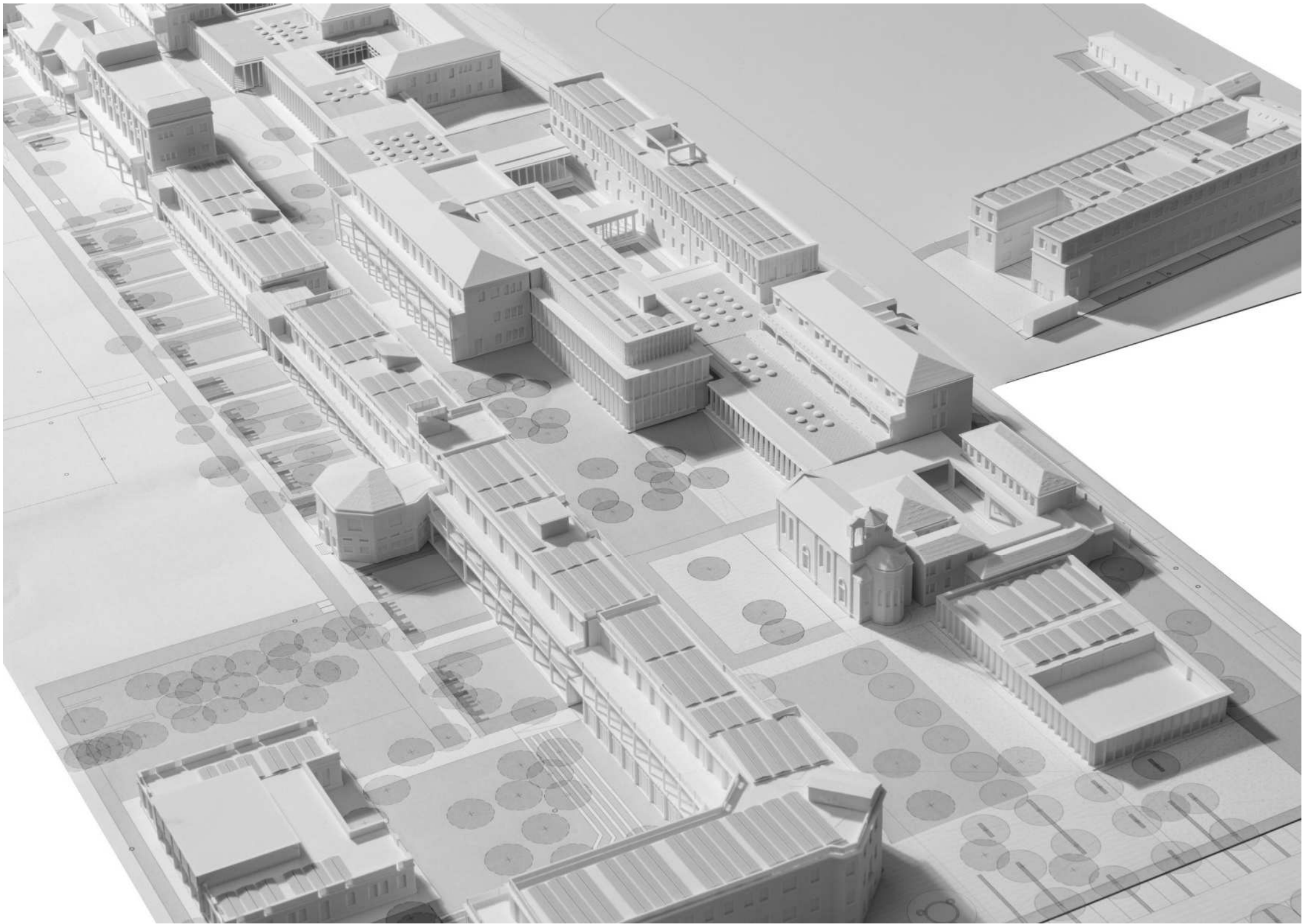




CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arribo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arriivo N. 65578/2026 del 25-09-2026
Allegato 4 - Class. 12.3.0 - Copia del Documento Firmato Digitalmente