



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



Torsello
Architettura

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 sc
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



Heritage Impact Assessment (HIA) — sito UNESCO «Venezia e la sua Laguna»

ELABORATO

Comune di Venezia

Progetto Parco tecnologico (ex Ospedale al Mare) denominato «MARE»- Lido di Venezia

Heritage Impact Assessment (HIA) — sito UNESCO «Venezia e la sua Laguna»

UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN, Guidance and Toolkit 2022

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65568/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

nome		data
Autori	Dott. Alessandro Vendramini	settembre 2026
	Dott. Roberta Rocco	
	Arch. Francesco Bortolato	
	Arch. Francesca Giantin	
	Dott. Eleonora Vaccari	
Verificato		Approvato
Dott. Roberta Rocco		Dott. Alessandro Vendramini



ricerca**research**
pianificazione**planning**
progettazione**project**

AGRI.TE.CO. Ambiente Progetto Territorio sc
Istituto di Ricerca riconosciuto dal
Ministero dell'Istruzione e della Ricerca, dal
Ministero delle Politiche Agricole Forestali ed
inserito nell'European Directory of Fisheries and
Aquaculture Research UE

per la sostenibilità, la
resilienza degli ambienti
di transizione, lo sviluppo
delle comunità locali

for sustainability, the
resilience of transition
landes, the development
of local communities

Sommario

1	Premessa.....	4
2	Approccio metodologico dell'Heritage Impact Assessment	4
2.1	Il Valore Universale Eccezionale e il quadro della Convenzione	4
2.2	Bene, zona buffer e contesto più ampio	5
2.3	Metodologia	6
2.4	Ambito di riferimento della valutazione	6
3	Il sito UNESCO «Venezia e la sua Laguna»	9
3.1	Iscrizione e Dichiarazione retrospettiva di Valore Universale Eccezionale	9
3.2	Integrità, autenticità e requisiti di protezione e gestione	9
3.3	Stato di conservazione e decisioni del Comitato.....	10
3.4	Il Piano di Gestione.....	10
4	Il compendio e il contesto	11
4.1	Il compendio dell'ex Ospedale al Mare	11
4.2	Contesto paesaggistico e ambientale	14
4.3	Attributi e valori interessati (Tool 1)	15
5	Descrizione del progetto e azioni	17
5.1	Il progetto.....	17
5.2	Azioni di progetto.....	21
5.3	Alternative.....	21
6	Quadro programmatico, coerenza e autorizzazioni.....	22
6.1	Strumenti di pianificazione	22
6.2	Vincoli monumentali, paesaggistici e altre tutele	22
6.3	Autorizzazioni degli enti di tutela.....	24
7	Identificazione degli impatti	27
7.1	Screening e scoping.....	27
7.2	Matrice degli effetti per criterio e tipologia	27
7.3	Matrice attributi-azioni (Tool 2).....	28
8	Valutazione dell'impatto sul Valore Universale Eccezionale	29
8.1	Impatti visivi e percettivi	29
8.2	Impatti sull'ecosistema lagunare e sugli habitat naturali.....	39
8.3	Impatti funzionali	39
8.4	Impatti intangibili e socio-culturali.....	39
8.5	Caratterizzazione e valutazione degli impatti (Tool 3)	40
8.6	Impatti cumulativi	43
9	Mitigazione e miglioramento.....	44
10	Conclusioni	45
11	Monitoraggio, follow-up e partecipazione	48
11.1	Monitoraggio.....	48
11.2	Partecipazione e consultazione.....	48

Si vieta la copia, estrazione e pubblicazioni su qualunque formato di questo documento, o anche di parte di esso, senza esplicita autorizzazione degli estensori dello studio. Azioni in contrasto con la vigente normativa che tutela la privacy ed il diritto d'autore verranno perseguite a norma di legge.



1 Premessa

La Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita è stata approvata con D.C.C. n. 70 del 20.12.2023. Nella fase di adozione l'Amministrazione aveva stabilito che la documentazione della verifica del successivo Piano Urbanistico Attuativo contenesse la Valutazione d'Impatto sul Patrimonio (Heritage Impact Assessment), perché l'intervento ricade nel sito UNESCO «Venezia e la sua laguna». Le controdeduzioni alle osservazioni hanno rinviato alla fase attuativa ulteriori valutazioni sull'impatto sul patrimonio UNESCO (D.C.C. n. 70/2023, Allegato 1, controdeduzione 3.3).

Il PUA «MARE» per l'Unità d'Intervento U1 (a-b) è stato approvato con D.G.C. n. 260 del 18.11.2025 ed è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006 (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 1 e 3). La presente valutazione è l'HIA di livello attuativo. Identifica e valuta gli impatti positivi e negativi del progetto sul Valore Universale Eccezionale del sito ed è allegata allo Studio Preliminare Ambientale come elaborato di studio.

Il progetto ha già ottenuto le autorizzazioni degli enti di tutela.

- **Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.** È stata rilasciata dal Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (protocollo MIC_SABAP-VE-LAG n. 4969 del 19.02.2026), su istanza dell'08.08.2025. L'atto richiama una precedente autorizzazione (prot. 12938 del 22.05.2025), il cui contenuto non è stato acquisito.
- **Autorizzazione paesaggistica ordinaria (art. 146 del D.Lgs. 42/2004).** È stata rilasciata dal Comune di Venezia con PG/2026/0502815 del 02.09.2026, su domanda del 30.04.2026, per i lavori descritti nell'atto: rifunzionalizzazione del compendio, demolizioni, nuovi edifici e volumi, parcheggi, piscina, sistemazioni esterne e opere fuori ambito, compreso l'accesso al mare. Recepisce il parere vincolante della Soprintendenza prot. 31073 del 27.08.2026.

2 Approccio metodologico dell'Heritage Impact Assessment

2.1 Il Valore Universale Eccezionale e il quadro della Convenzione

I siti del Patrimonio Mondiale sono tutelati dalla Convenzione per la protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, adottata dalla Conferenza generale dell'UNESCO il 16 novembre 1972. Con l'art. 4 gli Stati Parte assumono l'obbligo di identificare, proteggere, conservare, valorizzare e trasmettere alle generazioni future il patrimonio situato nel loro territorio.

Il Valore Universale Eccezionale (**OUV**) è il riferimento di ogni decisione di conservazione e gestione del bene e quindi della HIA. Si regge su tre elementi: i criteri per cui il bene è iscritto, le condizioni di integrità e autenticità, e un sistema di protezione e gestione adeguato. Le Operational Guidelines, oggi nell'edizione 2025, chiedono che le valutazioni d'impatto precedano i progetti all'interno o in prossimità di un bene (paragrafo 118bis). Chiedono anche che lo Stato Parte informi il Centro del Patrimonio Mondiale dei progetti che possono incidere sull'OUV prima di decisioni difficilmente reversibili (paragrafo 172). I paragrafi sono citati come richiamati nelle decisioni del Comitato (§ 5.3). Il testo dell'edizione 2025 non è stato riletto in questa sede.

Per il sito di Venezia il Comitato ha formalizzato questa esigenza. Nel 2026 ha chiesto di rendere obbligatoria la HIA negli strumenti di pianificazione per tutti i grandi progetti, ai sensi dei paragrafi 112 e 118bis. Ha chiesto anche che le HIA siano condotte secondo la Guidance 2022 (decisione 48 COM 7B.40, fonte: whc.unesco.org/en/decisions, lette il 22.09.2026). La presente valutazione applica quindi la Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context (UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN, 2022).



2.2 Bene, zona buffer e contesto più ampio

Il bene è l'area con confini definiti che comprende gli elementi necessari a esprimere l'OUV. La zona buffer (tampone) lo circonda e ne sostiene la protezione. Il contesto più ampio non richiede confini: comprende topografia, ambiente naturale e costruito, infrastrutture, uso del suolo, relazioni visive, pratiche sociali e processi economici, per il ruolo che hanno nel sostenere l'OUV (Guidance, § 2).

Il perimetro del bene coincide con l'area del D.M. 1 agosto 1985, che dichiara la laguna di notevole interesse pubblico (fonte: RAP della Variante n. 100, § 6.9.4). Nella tavola 01 il perimetro corre lungo la linea di riva del Lido e comprende la spiaggia e il compendio; verso la bocca di porto si estende a comprendere le dighe foranee. **Il compendio è quindi interno al bene.**

La zona buffer non è ancora istituita. Nel 2019 il Comitato ha rinviato la proposta allo Stato Parte. Ha chiesto di chiarire l'esclusione di uno specchio d'acqua, di riconsiderare l'esclusione di una parte della fascia costiera meridionale e di sottoscrivere un Accordo di programma per la governance della zona (43 COM 8B.46). Nel 2026 non ha approvato la nuova modifica di confine e ha raccomandato di tornare alla delimitazione del 2019 (48 COM 8B.45) (fonte: whc.unesco.org/en/decisions, lette il 22.09.2026). Nella tavola l'«ipotesi buffer zone» interessa la terraferma a nord-ovest della laguna e non il litorale del Lido. Il contesto rilevante per il progetto è quindi il bene stesso: il cordone litoraneo, la bocca di porto, lo specchio lagunare e la città storica.



Figura 2-1: Perimetro del sito UNESCO e ipotesi di zona tampone; in rosso l'ambito del compendio (fonte: tavola «Planimetria Sito UNESCO», scala 1:20.000; base ortofoto Google 2026)

2.3 Metodologia

La HIA muove dalle condizioni attuali del sito e dalla Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale. Gli attributi, tangibili e intangibili, sono gli elementi attraverso cui l'OUV si esprime. Sono tratti dalla SOUV e dal Piano di Gestione.

Fase	Domanda	Contenuto	Capitoli
1	Qual è il patrimonio interessato e perché è importante?	OUV, integrità, autenticità, stato di conservazione, attributi (Tool 1), compendio e contesto	5, 6
2	Quale cambiamento propone il progetto?	azioni di progetto, alternative, coerenza con la pianificazione	7, 8
3	Quali impatti produce e quanto sono rilevanti?	scoping, matrice per criterio e tipologia di effetto, Tool 2, impatti visivi, ecosistemici, funzionali e socio-culturali, Tool 3, impatti cumulativi	9, 10
4	Come evitarli, ridurli o ripristinare?	gerarchia della mitigazione, misure e monitoraggio	11-13

Le quattro fasi corrispondono alle fasi della Tabella 4.1 della Guidance: screening, scoping, baseline, azione e alternative, identificazione, valutazione, mitigazione, rapporto e follow-up. La revisione e la decisione spettano all'autorità competente, al gestore del sito e agli enti di tutela; la lista di controllo del Box 6.7 della Guidance va applicata in sede di revisione.

Scale di valutazione. Sono usate due scale in sequenza.

- La prima è quella qualitativa del Progetto: effetto possibile negativo, possibile ma limitato, possibile positivo, non possibile. Si applica per criterio, attributo e tipologia di effetto (visivo-percettivo, culturale, architettonico, storico-artistico, ambientale, funzionale, immateriale, socio-economico, gestionale) e serve allo scoping.
- La seconda è quella del Tool 3 della Guidance. Caratterizza ogni impatto per frequenza, durata, reversibilità, persistenza, grado e segno, e lo valuta come neutro, minore, moderato o maggiore, positivo o negativo. La valutazione è distinta per il livello dell'OUV e per i livelli nazionale e locale del Tool 1.

2.4 Ambito di riferimento della valutazione

Gli aspetti visivi, associativi e funzionali del sito esprimono la continuità fra paesaggio urbano storico e paesaggio lagunare. L'ambito di valutazione comprende perciò, oltre al compendio, il contesto più ampio da cui il progetto è percepibile o con cui ha relazioni funzionali.

- **Area d'impatto diretto:** le Unità U1a e U1b, con superficie fondiaria di circa 5,4-5,6 ha secondo i diversi elaborati del PUA, l'accesso al mare pubblico sull'arenile e le opere fuori ambito lungo Lungomare D'Annunzio, via dell'Ospizio Marino e piazzale Ravà (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 4.1 e 4.5).
- **Area d'influenza visiva:** arenile e sistema dunale, Lungomare D'Annunzio, bocca di porto di Lido, specchio lagunare fra Lido e città storica e riva della città storica. Dalla tavola 02 il fronte del Lido verso la laguna dista circa 1 km dal compendio, l'estremità orientale di Castello (Sant'Elena) circa 2 km e il bacino di San Marco circa 3,5 km (lettura grafica della tavola, incertezza dell'ordine di $\pm 0,25$ km).
- **Piani della scena dalla città storica:** la tavola 03 distingue, attorno al centro storico, un primo piano entro 3 km, un piano intermedio fra 3 e 6 km e un terzo piano oltre. Il compendio, fra 4 e 5 km dal centro della tavola, ricade nel piano intermedio (lettura grafica).
- **Area d'influenza funzionale:** l'isola del Lido per residenza, servizi e mobilità, i collegamenti lagunari e i siti Natura 2000 IT3250023 (a 111 m), IT3250046 (a 333 m) e IT3250031 (a 1.044 m) (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, cap. 7).

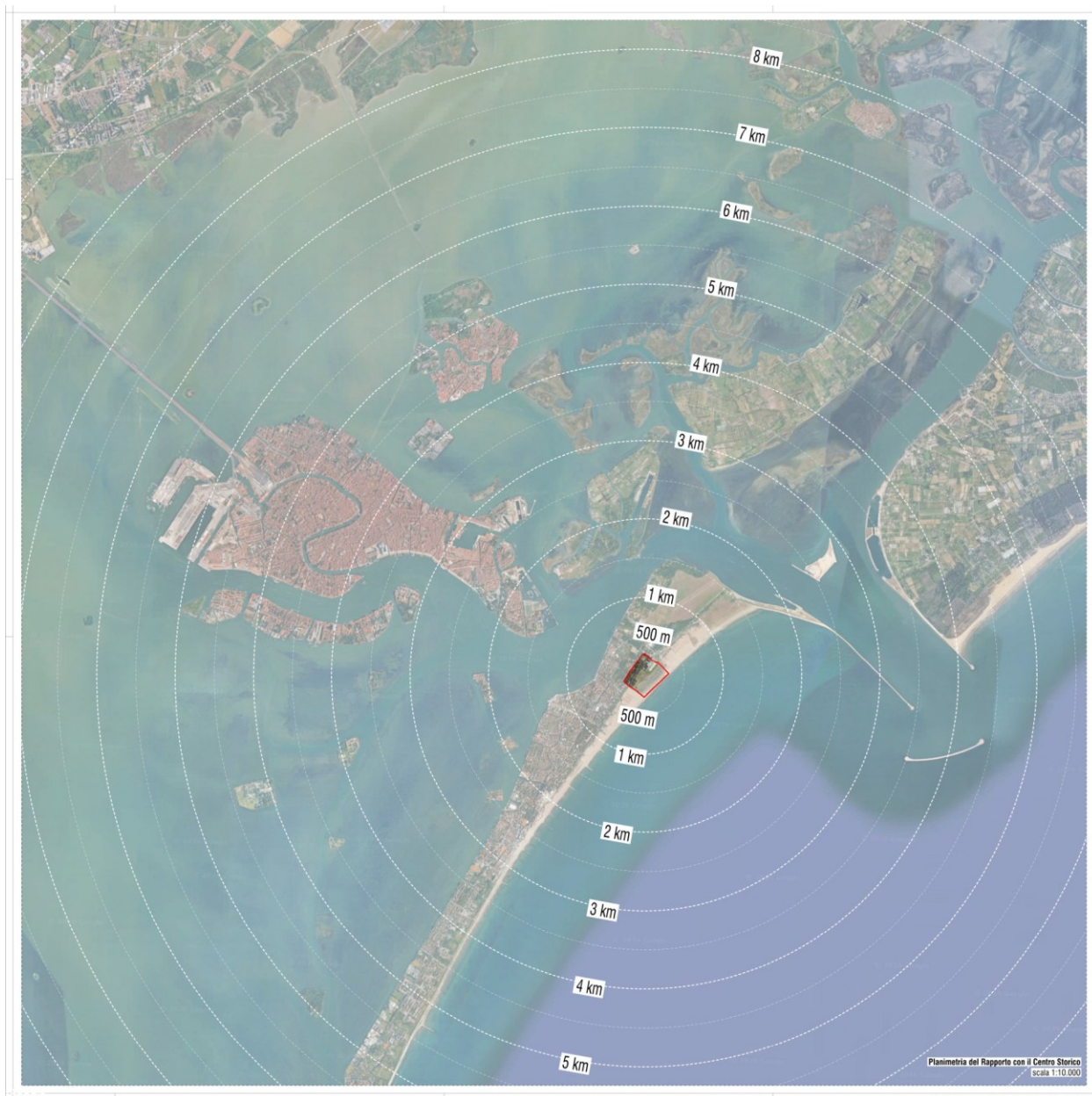


Figura 2-2: Distanze dal compendio: anelli a 500 m e da 1 a 8 km (base ortofoto Google 2026)

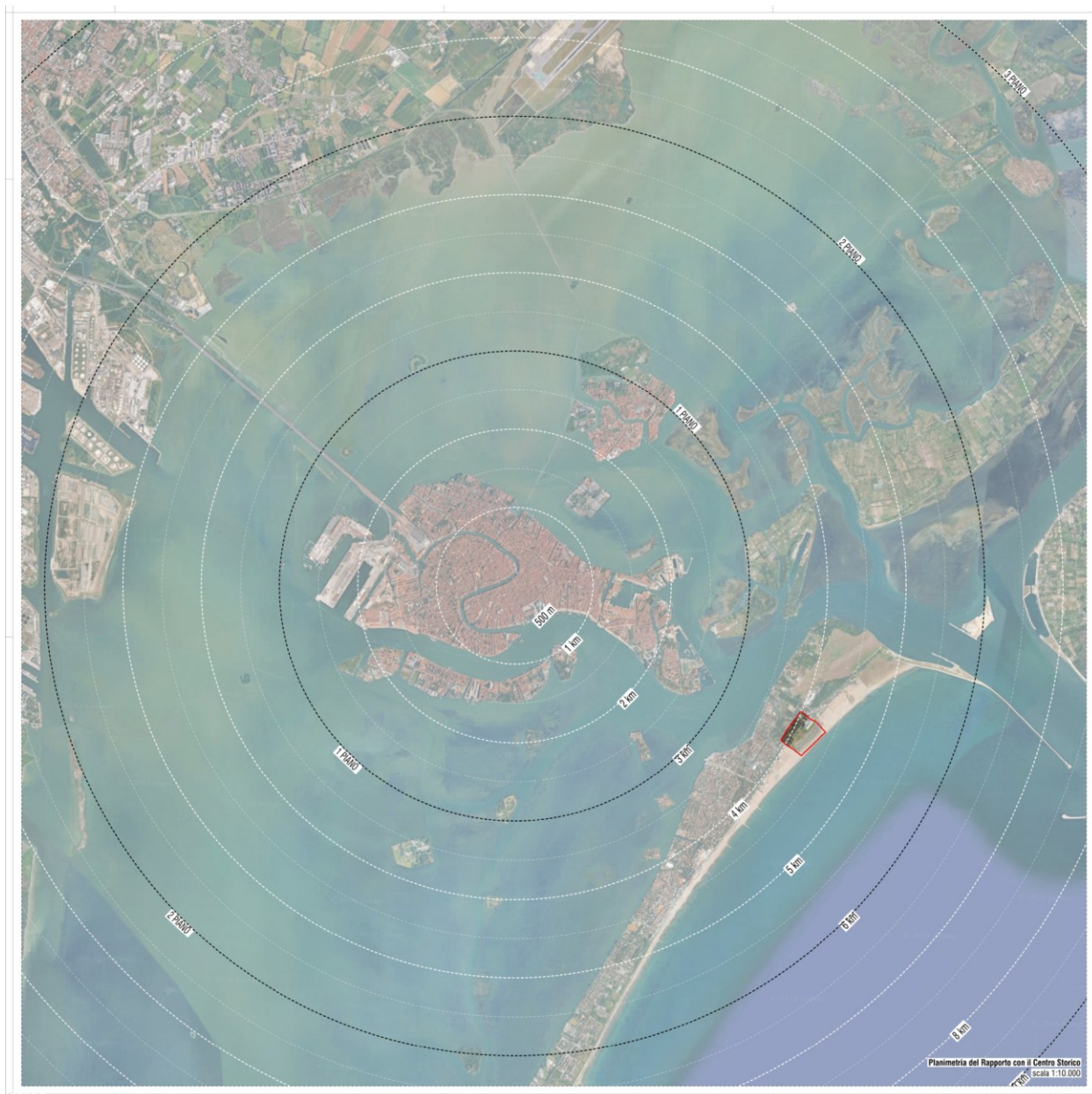


Figura 2-3: Distanze dal centro storico e piani della scena (primo piano entro 3 km, piano intermedio fra 3 e 6 km, terzo piano oltre); in rosso il compendio (base ortofoto Google 2026)

3 Il sito UNESCO «Venezia e la sua Laguna»

3.1 Iscrizione e Dichiarazione retrospettiva di Valore Universale Eccezionale

Il sito è iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dal 1987, nell'undicesima sessione del Comitato (decisione 11 COM VIIA), per i criteri (i)-(vi). Nel 2013 il Comitato ha adottato la Dichiarazione retrospettiva di Valore Universale Eccezionale con la decisione 37 COM 8E (fonte: whc.unesco.org/en/decisions, lette il 22.09.2026). La Dichiarazione comprende una sintesi, le motivazioni dei criteri, le condizioni di integrità e autenticità e i requisiti di protezione e gestione.

La sintesi descrive Venezia e la sua laguna come un insieme inseparabile, di cui la città, costruita su 118 isole, è il cuore storico. Il paesaggio lagunare è descritto come il risultato di un processo dinamico di interazione fra le popolazioni e l'ecosistema, con opere idrauliche e architettoniche di elevata capacità tecnica e creativa. Da Torcello a Chioggia quasi ogni isola aveva il proprio insediamento (fonte: Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale (SOUV), whc.unesco.org/en/list/394, letta il 22.09.2026).

Criterio	Motivazione sintetica (SOUV)	Pertinenza al progetto
(i)	Venezia è un capolavoro artistico unico: costruita su 118 isole, sembra galleggiare sulla laguna e compone un paesaggio che ha ispirato Canaletto, Guardi e Turner; la laguna concentra capolavori da Torcello alla Salute	relazione visiva fra città storica, laguna e cordone litoraneo
(ii)	influenza di Venezia sull'architettura e sulle arti monumentali, attraverso i fondachi e poi i grandi pittori	nessuna diretta; interazione architettonica limitata segnalata dal RAP
(iii)	Venezia, sito archeologico ancora vivo, è testimonianza di sé stessa, ponte fra Oriente e Occidente	qualità urbana e rapporti sociali della comunità insediata
(iv)	serie ineguagliabile di complessi architettonici e abaco tipologico completo dell'architettura medievale	nessuna: attributi estranei al compendio
(v)	la laguna è un esempio eccezionale di habitat semilacustre reso vulnerabile da cambiamenti irreversibili; barene e isole hanno pari importanza	cordone litoraneo, sistema dunale, qualità ambientale, percezione dall'acqua
(vi)	Venezia simboleggia la lotta vittoriosa contro gli elementi ed è legata alla storia delle scoperte (Marco Polo)	nessuna diretta

I testi dei criteri sono resi in sintesi dalla SOUV in inglese (fonte: Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale (SOUV), whc.unesco.org/en/list/394).

3.2 Integrità, autenticità e requisiti di protezione e gestione

Integrità. Secondo la SOUV, Venezia e gli insediamenti lagunari conservano l'integrità del patrimonio costruito, della struttura insediativa e delle relazioni con la laguna, e i relativi confini sono delimitati dall'acqua. Le trasformazioni sono avvenute sul piano funzionale. La città storica ha visto un forte calo della popolazione e il cambio d'uso di molti edifici. La pressione turistica ha sostituito abitazioni dei residenti e servizi alla residenza con strutture ricettive e attività turistiche, mettendo a rischio l'integrità culturale e sociale del bene. Questi fattori sono indicati come priorità del Piano di Gestione. L'acqua alta e il moto ondoso dei natanti sono indicati come minaccia per i valori culturali, ambientali e paesaggistici. L'erosione dei fondali e delle barene, pur incidendo sulla morfologia lagunare, non mette al momento in pericolo l'integrità del bene (fonte: Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale (SOUV), whc.unesco.org/en/list/394).

Autenticità. La SOUV riconosce che i beni hanno sostanzialmente conservato il loro carattere originario. La struttura urbana mantiene i caratteri formali e spaziali medievali e rinascimentali, compresa l'organizzazione degli spazi aperti. L'autenticità si esprime anche nella continuità delle pratiche e delle tecniche tradizionali di conservazione e restauro. Gli altri insediamenti lagunari conservano un elevato livello di autenticità nel carattere e nella specificità dei luoghi (fonte: Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale (SOUV), whc.unesco.org/en/list/394).

Protezione e gestione. Secondo la SOUV, la tutela è esercitata dal Ministero della Cultura attraverso i suoi uffici territoriali ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e dalla legge speciale per Venezia del 1973. Alla Soprintendenza compete la vigilanza su tutte le opere che possono modificare il paesaggio del bene. Il Piano di Gestione è approvato dai soggetti responsabili, con il Comune di Venezia come ente di coordinamento del Comitato di pilotaggio. La SOUV indica come questioni più urgenti l'acqua alta e le barriere mobili, la pressione turistica e il mantenimento delle pratiche tradizionali di restauro. Indica come priorità una strategia di turismo sostenibile (fonte: Dichiarazione di Valore Universale Eccezionale (SOUV), whc.unesco.org/en/list/394).

3.3 Stato di conservazione e decisioni del Comitato

Il sito è oggetto di esame periodico dello stato di conservazione. Le decisioni del Comitato che riguardano il bene sono 38 COM 7B.27 (2014), 40 COM 7B.52 (2016), 41 COM 7B.48 (2017), 43 COM 7B.86 e 43 COM 8B.46 (2019), 44 COM 7B.50 (2021), 45 COM 7B.189 (2023), 47 COM 7B.113 (2025), 48 COM 7B.40 e 48 COM 8B.45 (2026). La tabella riporta i contenuti pertinenti al progetto delle decisioni lette (fonte: whc.unesco.org/en/decisions, lette il 22.09.2026). Le decisioni del 2014-2019 e del 2023 non sono state lette nel testo integrale.

Decisione	Contenuto pertinente	Rilevanza per il progetto
44 COM 7B.50 (2021)	chiede strategie per ridurre i visitatori, migliorare la qualità della vita dei residenti e riqualificare aree urbane al precedente uso residenziale; rileva l'assenza di meccanismi di informativa (par. 172) e di valutazione d'impatto (par. 118bis); chiede un Master Plan integrato con una skyline policy per il bene, la futura zona buffer e il contesto; chiede di sospendere i nuovi progetti di grande scala nel bene e nel contesto fino all'attuazione di tali misure	residenza stabile: effetto coerente; HIA e informativa: capitoli 4 e 13; natura di «progetto di grande scala»: capitolo 12
47 COM 7B.113 (2025)	chiede di identificare e mappare gli attributi, di sviluppare una Skyline Policy con limiti di altezza e volume, di condurre valutazioni d'impatto per i singoli progetti e di astenersi dall'approvare progetti che possano incidere negativamente sull'OUV; lamenta il mancato contenimento delle locazioni brevi; richiama il rischio di iscrizione nella Lista in pericolo (par. 177 e 179)	altezze entro l'esistente; esclusione delle locazioni turistiche; esito sull'OUV trascurabile
48 COM 7B.40 (2026)	prende atto del Piano di Gestione 2024-2030 rivisto e della mappatura degli attributi, da finalizzare prima dell'adozione; chiede Skyline Policy vincolante in tutti i comuni, HIA obbligatorie per i grandi progetti secondo la Guidance 2022, uno studio della capacità di carico per le politiche turistiche e abitative e misure per trattenere la popolazione; ribadisce la preoccupazione per gli impatti cumulativi	metodo della presente HIA; misure M3 e M11; impatti cumulativi (§ 10.7)
43 COM 8B.46 (2019) e 48 COM 8B.45 (2026)	zona buffer rinviata e poi non approvata; da riconsiderare l'esclusione di una parte della fascia costiera meridionale	nessuna zona tampone vigente attorno al compendio

3.4 Il Piano di Gestione

Il Piano di Gestione 2012-2018 articola la visione della «futura laguna» in quattro scenari: fruizione sostenibile, conservazione e rivitalizzazione, attualizzazione dei valori e laguna come arcipelago della creatività e della ricerca. A ciascun criterio associa specifici attributi.. Il Piano sottolinea anche l'aspetto visivo e percettivo, che consente di cogliere i caratteri della laguna da ogni punto di vista, fino alle Dolomiti in certe condizioni. La visione di Venezia muta secondo i punti di arrivo e di accesso alla città dal mare e da terra.

Il Piano di Gestione 2024-2030 è stato rivisto dopo la missione consultiva del 2024. Nel 2026 il Comitato ha chiesto di finalizzarlo, insieme alla mappatura degli attributi, prima dell'adozione formale (48 COM 7B.40).

4 Il compendio e il contesto

4.1 Il compendio dell'ex Ospedale al Mare

Il complesso sorge come Ospizio Marino su progetto dell'ingegner Antonio Spandri, presentato il 16 luglio 1921. È ampliato fino al 1934 con i padiglioni del fronte mare, la chiesa neogotica del 1932 e i servizi a ovest di via dell'Ospizio Marino. Assume la denominazione di Ospedale al Mare nel 1933 ed è chiuso definitivamente nel 2006. Si articola in 33 edifici su circa 10 ettari, con circa 27.700 m² di superficie lorda su un fronte spiaggia di circa 450 m.

La tutela si è stratificata in più atti. Con D.M. del 23 marzo 1999 la Chiesa e il Padiglione Marinoni sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. 1089/1939. La data è quella indicata dall'autorizzazione della Soprintendenza; l'elaborato A1 e la relazione paesaggistica indicano invece il 29 marzo 1999, data del secondo decreto. Con il D.M. del 29 marzo 1999, ai sensi dell'art. 21 della stessa legge, sono state dettate prescrizioni per il «mantenimento delle volumetrie e dell'aspetto architettonico originario delle facciate» dei padiglioni che ne costituiscono la zona di rispetto. Sono i padiglioni Osservazione e Chirurgia, Padiglione Chirurgico e Principi di Piemonte, Schio, Valdagno, Verona, Orfani di Guerra, Venezia, Vicenza, Cassa di Risparmio, Pediatria, Friuli, Belluno, Casa dei Padri, Scandiani, Cucine-dispensa e Servizi Generali.

Nell'autorizzazione del 2026 la Soprintendenza descrive il valore del complesso (fonte: autorizzazione della Soprintendenza prot. 4969 del 19.02.2026, premesse):

- il compendio occupa circa 8 ettari con oltre 20 fabbricati, per lo più del progetto Spandri degli anni '20 e dei primi sviluppi degli anni '30;
- gli interventi degli anni '50 hanno garantito una certa unitarietà e sono ritenuti meritevoli di conservazione al pari degli edifici originari;
- le aggiunte più recenti sono incongrue;
- a eccezione della Chiesa e del Teatro Marinoni, i padiglioni non hanno elementi specifici di pregio storico-artistico;
- la qualità del complesso sta nella permanenza dell'impianto e della tipologia dei padiglioni e negli elementi dei fronti: finestre con ghiera ad arco in laterizio, davanzali in graniglia, lesene e cornici marcapiano, portici a sud degli edifici fronte mare;
- va conservata o riproposta la denominazione storica dei padiglioni.

I provvedimenti di tutela riconoscono il valore del complesso nel suo insieme. Il provvedimento dell'8 novembre 2011, che esclude il Padiglione Maternità, esplicita il criterio: il carattere del complesso sta nel «rapporto storicamente consolidato fra viabilità, spazi aperti e volumetrie. Questo criterio è il riferimento per valutare le nuove costruzioni fra i padiglioni. Le demolizioni previste sono state autorizzate ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004 con provvedimento del 24 giugno 2020.

Lo stato di conservazione è critico. Gli edifici 13 e 17 hanno crolli di coperture e solai, gli edifici 25 e 28 coperture e murature crollate, e le coperture degli edifici 1 e 2 sono in pessime condizioni. Il degrado dipende dalla prolungata assenza di manutenzione, dall'aggressività dell'ambiente marino e dai vandalismi precedenti alla messa in sicurezza del 2017 (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, § 2.5.1). In assenza di intervento il processo di perdita è in corso (inferenza).

Nel corso della vita dell'ospedale i layout interni e le finiture sono stati trasformati fino a cancellare l'assetto originario. Negli anni '50 alcuni padiglioni sono stati sopraelevati o ampliati. Le strutture sono a telaio in cemento armato con murature perimetrali in mattoni. Sul fronte mare i cloruri hanno accelerato la carbonatazione del calcestruzzo e l'ossidazione delle armature. Il Comune ha riconosciuto lo stato legittimo dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, nella consistenza degli elaborati «G» del PUA (fonte: Relazione paesaggistica ordinaria del primo stralcio U1a, §§ 6.7 e 6.8).

Gli elementi che portano il valore del complesso, oltre alle emergenze del Marinoni e della Chiesa sono:

- l'impianto a padiglioni, organizzati attorno a corti comunicanti, e la loro natura tipologica;
- il cemento armato declinato in funzione strutturale e decorativa: cornici, marcapiani, davanzali, parapetti e gradini in graniglia di cemento;
- i portici, i balconi e le terrazze orientati a sud, legati alla cura elioterapica;
- nei prospetti rimasti originari, le forometrie ad arco con ghiera in mattoni a vista.

Questi elementi vanno preservati e restaurati. La presente HIA li assume come contenuto del valore nazionale N1.



Figura 4-1: Foto aerea 2019 dell'ambito dell'ex Ospedale al Mare

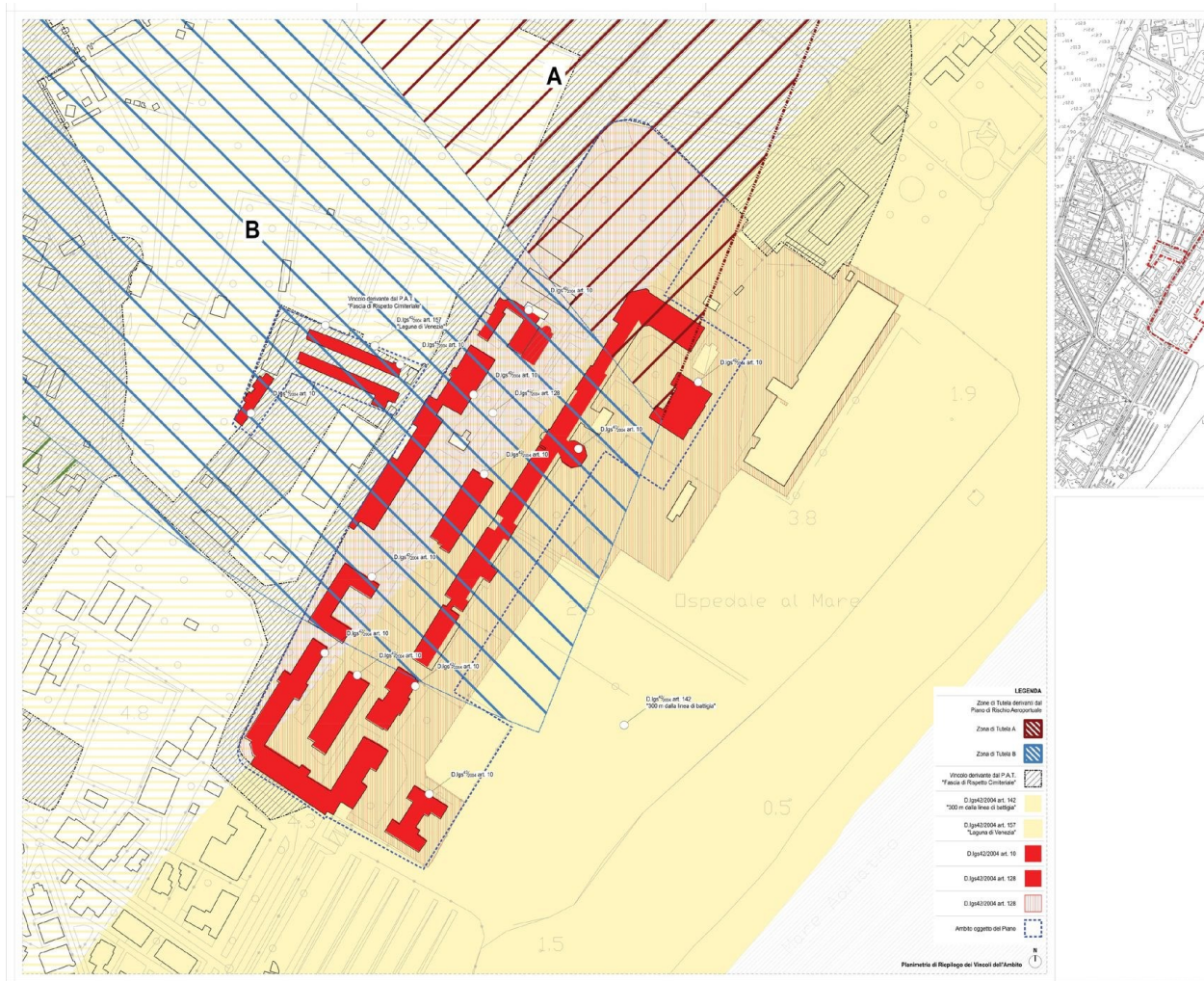


Figura 4-2: Tavola F del PUA – vincoli (fonte: PUA «MARE», elaborato F)

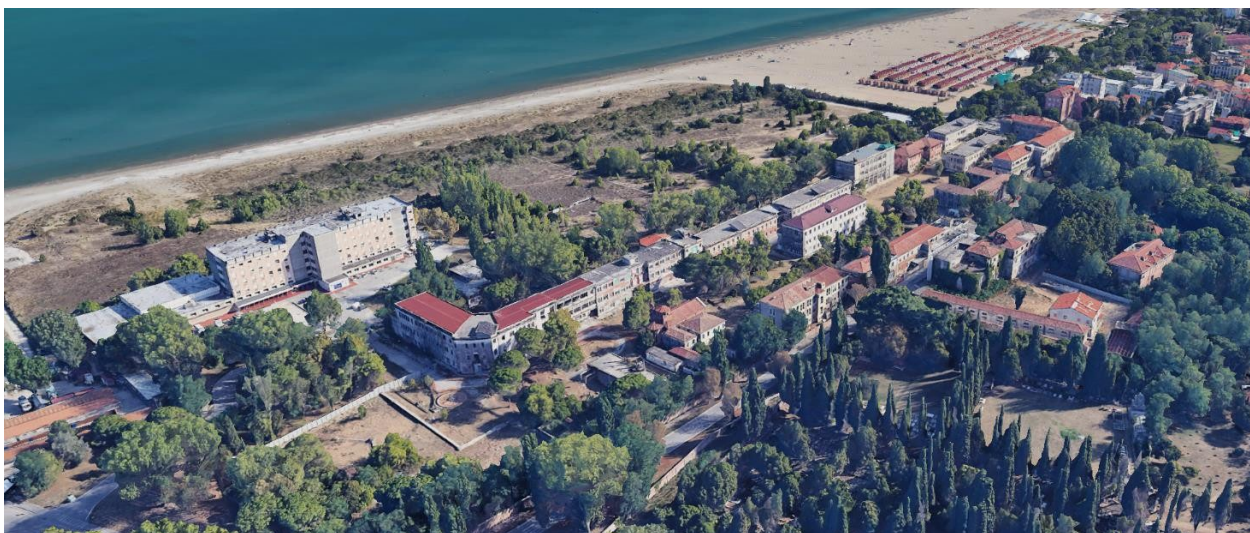


Figura 4-3: Veduta aerea del compendio dell'ex Ospedale al Mare verso il litorale

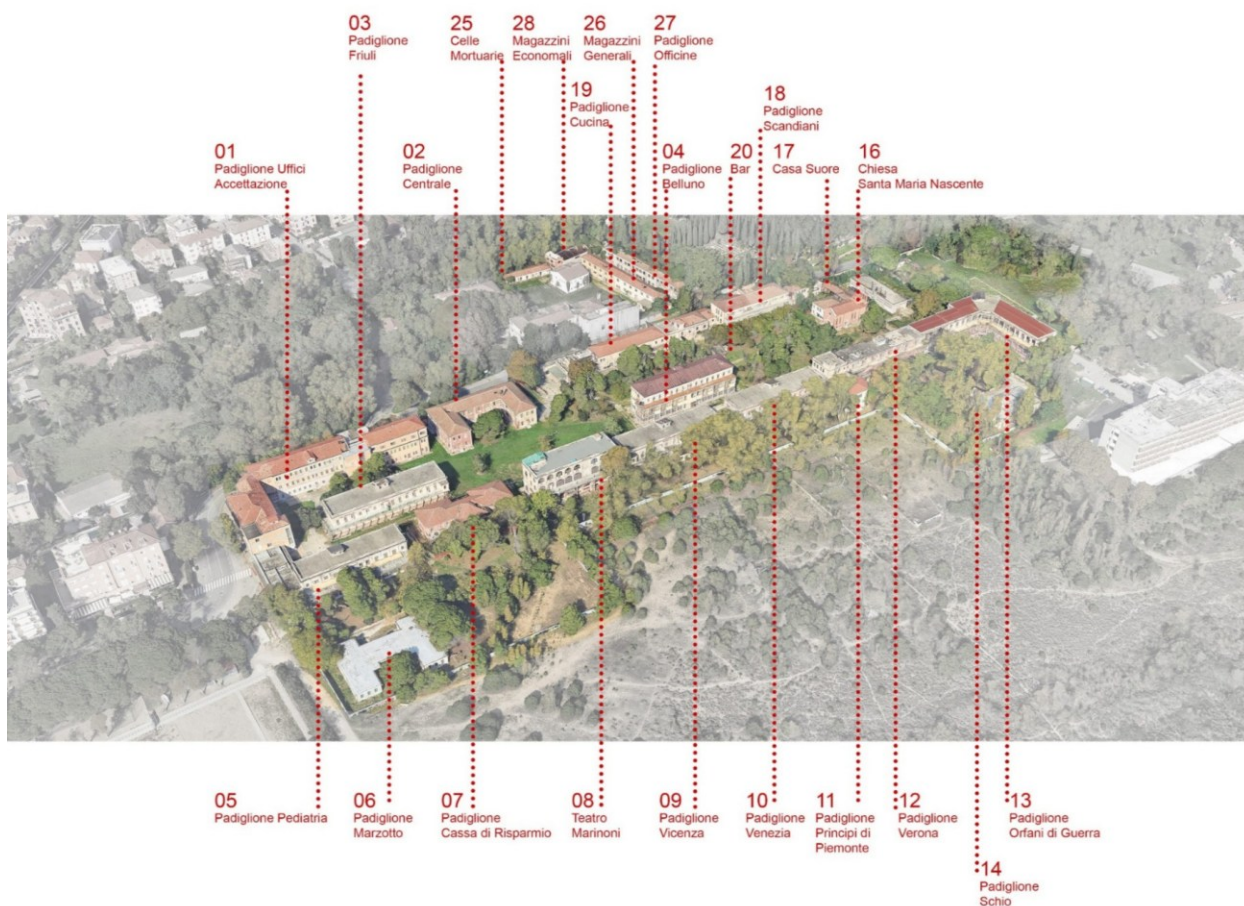


Figura 4-4: Individuazione e codifica degli edifici esistenti



Figura 8: Foto storiche degli anni '30: a sinistra i padiglioni e i giardini fra le corti, a destra il fronte mare e la spiaggia

4.2 Contesto paesaggistico e ambientale

L'area appartiene all'ambito di paesaggio n. 31 «Laguna di Venezia» ed è disciplinata dal PALAV. Il PTCP della Città metropolitana la colloca nel paesaggio storico-culturale delle città costiere preesistenti, con antistante allineamento di dune e paleodune. Davanti al compendio si estende il sistema dunale compreso nel biotopo «Dune e pineta di S. Nicolò del Lido». L'ambito confina con l'ambito di parco naturale e archeologico del PTCP e dista 111 m dalla ZSC/ZPS IT3250023 (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 6.6.1 e 7). Nel contesto prossimo prevalgono l'edilizia residenziale degli

anni '50 e '60 in palazzine di 4-5 piani, l'aeroporto Nicelli, il Cimitero Israelitico e le strutture balneari. L'aeroporto sorge sul sedime del forte cinquecentesco di San Nicolò, di cui restano tratti della cinta. Il nucleo più antico dell'ambito è il complesso monastico di San Nicolò, sul bordo lagunare (.

Patrimonio vegetale. I giardini fra i padiglioni, realizzati fra gli anni '20 e '50, sono stati progressivamente abbandonati. La bonifica del 2012-2013 ha eliminato i disegni a corte con l'elemento centrale davanti agli edifici. Il censimento mostra la prevalenza delle sempreverdi e delle conifere: pino d'Aleppo (69 individui), pioppo nero (37), pino domestico, con rinnovazione spontanea verso la spiaggia. Sono presenti anche specie alloctone infestanti come robinia, ailanto e ligustro lucido, ed esemplari inclinati o deperienti da sottoporre a verifica di stabilità.

4.3 Attributi e valori interessati (Tool 1)

Il Tool 1 elenca gli attributi interessati distinguendo il livello dell'OUV dai valori di rilievo nazionale e locale che la Guidance chiede di individuare. Una riga di livello nazionale o locale non amplia l'OUV, ma documenta i valori tutelati da altri strumenti che l'azione può riguardare.

ID	Attributo o valore	Livello	Riferimento	Fonte	Condizione attuale
A1	Paesaggio lagunare e perfetta integrazione fra forme naturali e costruite, compreso il fronte del cordone litoraneo	OUV	criterio (i)	Piano di Gestione, in RAP § 6.9.4	fronte del Lido già urbanizzato; compendio schermato da pineta e alberature
A2	Aspetto visivo e percettivo della laguna e dei punti di accesso dal mare (bocca di porto di Lido)	OUV	criterio (v)	Piano di Gestione, in RAP § 6.9.4	bocca di porto trasformata dalle opere del MoSE
A3	Ecosistema lagunare e habitat naturali; cordone litoraneo, dune e biotopi	OUV	criterio (v)	SOUV; Piano di Gestione	dune e pineta di S. Nicolò (biotopo); ZSC/ZPS IT3250023 a 111 m
A4	Benessere, salute, qualità dell'ambiente lagunare	OUV	criterio (v)	Piano di Gestione	Agglomerato Venezia con superamenti di PM10, BaP e ozono (SPA § 5.1.5)
A5	Qualità urbana, integrazione dei rapporti sociali ed economici, forma dei rapporti sociali della comunità insediata	OUV	criterio (iii); integrità	Piano di Gestione; SOUV, integrità	calo della popolazione e sostituzione delle residenze con usi turistici (SOUV); compendio chiuso e inaccessibile
A6	Tipi insediativi, stili architettonici ed espressioni artistiche	OUV (peso limitato)	criterio (ii)	RAP § 6.9.5	attributo non espresso dal compendio
N1	Complesso dell'Ospedale al Mare come insieme: rapporto storicamente consolidato fra viabilità, spazi aperti e volumetrie dei padiglioni, compresi gli interventi unitari degli anni '50; corti comunicanti; portici e terrazze a sud; forometrie ad arco in mattoni e elementi in graniglia di cemento	nazionale	artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004; prescrizioni art. 21 L. 1089/1939 per la zona di rispetto	D.M. 23.03.1999 e 29.03.1999, decreti 20.05.2008, 24.11.2008, 1.12.2008; provvedimento 8.11.2011; autorizzazione art. 21 del 19.02.2026	abbandono dal 2006; crolli negli edifici 13, 17, 25, 28; interni trasformati
N2	Emergenze architettoniche: Padiglione Marinoni con teatro liberty (soffitto dipinto da Giuseppe Cherubini, boiserie, balaustra liberty, pavimento alla veneziana); Chiesa neogotica con affreschi di Cherubini; salone ottagonale del Principi di Piemonte	nazionale	D.M. 23.03.1999 e decreto 20.05.2008	SPA §§ 2.5.2 e 5.4	degrado; superfici decorate da restaurare
N3	Edifici segnalati per qualità architettonica: Officine e Magazzini Generali, Celle mortuarie	nazionale	decreto 20.05.2008	SPA § 5.4	coperture e murature in parte crollate (edifici 25 e 28)

ID	Attributo o valore	Livello	Riferimento	Fonte	Condizione attuale
N4	Paesaggio costiero tutelato	nazionale	art. 136 (D.M. 1.8.1985) e art. 142, lett. a), D.Lgs. 42/2004	SPA § 5.4	litorale con arenile profondo e sistema dunale
L1	Memoria sociale dell'Ospedale (fino a circa 1.500 occupati) e usi collettivi del teatro e della chiesa	locale	—	elaborato A1 del PUA	usi cessati
L2	Profilo e visuali da arenile, Lungomare D'Annunzio e via dell'Ospizio Marino; recinzione storica in mattoni	locale	—	RAP § 6.9.6; SPA § 6.5	fronte mare dei padiglioni degradato

5 Descrizione del progetto e azioni

5.1 Il progetto

Il Progetto rifunzionalizza i padiglioni come Parco Tecnologico per circa 900 ricercatori e addetti. Prevede 184 alloggi per circa 600 residenti, esclusi dalla locazione turistica, e servizi come palestra, piscina, asilo, ristoranti, negozi di vicinato, teatro e chiesa a uso pubblico convenzionato. Si attua in dieci comparti (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 4.2 e 4.5). La tabella sintetizza le azioni di progetto secondo la lista di controllo del Box 6.3 della Guidance.

Elemento dell'azione	Contenuto	Fonte
Consistenza	SL da 27.668 a 35.284 m ² (+27,5 %); superficie coperta da 14.584 a 21.699 m ² (+48,8 %)	SPA § 4.1
Altezze	U1a non oltre l'edificio più alto esistente (Padiglione Marinoni, 16,59 m); U1b 18 m; la tavola N7 indica la quota del Marinoni come «Altezza massima UMI U1a»	SPA § 4.1; tav. N7
Demolizioni	cabina Enel, centrale termica, depuratore, cabina ossigeno, manufatto sottoservizi, edificio 20; porzioni degli edifici 10, 12, 17, 26, 27 (superfetazioni), autorizzate il 24.06.2020	SPA § 4.3
Restauro	Padiglione 8 (Teatro Marinoni, piano terra e ammezzato) ed edificio 16 (Chiesa)	SPA § 4.3
Ristrutturazione	padiglioni 1-5, 7-14, 17, 18, 25 con mantenimento dell'aspetto esterno, rimozione degli elementi spuri, serramenti su disegno storico, cappotti interni	SPA § 4.7
Ampliamenti e sopraelevazioni	edificio 6 (volume in copertura rivestito in tavole di abete grigio chiaro, terrazza con parapetto che ripropone lo storico), 19 (un piano in legno grigio), 26-27 (un piano e corpo di collegamento, in continuità con le facciate razionaliste), 28 (ricostruzione con aumento di volume); sulla copertura del Marinoni due volumi tecnici «puri e neutri» in mosaico ceramico grigio chiaro, colore da campionare con la Soprintendenza	SPA §§ 4.3 e 4.7; RP §§ 7.2.2, 8.1.5 e 8.1.7
Nuove costruzioni	«Piastra» 51-54: oltre 7.400 m ² di superficie lorda, quasi tutta a un piano; accanto al padiglione 4 (Belluno) sale a due e poi tre livelli, secondo l'autorizzazione della Soprintendenza (la relazione paesaggistica indica due livelli ulteriori fino alla quota di gronda); collega i padiglioni 1, 2, 3, 4, 17, 18 e 19; facciata a cellule vetrate con lesene e architravi in terracotta smaltata bianca a interasse di 1,5 m; tetto verde con lucernari circolari e corti vetrate. Edificio 55 (polo tecnologico) con lesene in terracotta e campiture in gres chiaro. Edificio 56 (piscina) come terrapieno a tetto verde con fronte in legno grigio. Edificio 57: ingresso da Lungomare D'Annunzio ricostruito nella sagoma esistente in vetrocemento, come «landmark» luminoso	SPA §§ 4.7 e 4.9; RP §§ 8.1.1 e 8.2
Spazi aperti	viale pedonale, tre piazze, giardini, recinzione verde verso la spiaggia con cunetta di laminazione, specie autoctone; parcheggio privato (circa 104 posti) e ad uso pubblico (85 posti) con muri alti 2,70 m	SPA §§ 4.8 e 4.10
Arenile	accesso al mare pubblico carrabile: ingresso, percorso, pavimentazione stabilizzata in geogriglia di circa 100 x 6 m e passerella amovibile in WPC di 46 m	SPA § 4.5
Impianti e acque	167 sonde geotermiche da 120 m; circa 800 kW di fotovoltaico, sulla quasi totalità dei lastrici solari dei padiglioni con inclinazione di 10°, nascosto dai parapetti storici e verificato come privo di interesse aeronautico; reflui depurati e riutilizzati, eccedenze in fognatura; nessuno scarico in laguna	SPA §§ 4.9 e 4.12; RP § 7.4
Cantiere	opere di urbanizzazione e Fase 1 dal primo al quarto anno, Fase 2 dal quarto al settimo; durata complessiva di circa sei anni e mezzo, con le lavorazioni più intense (perforazioni, demolizioni, dorsale impiantistica) nei primi 6-7 mesi	SPA § 4.13; cronoprogramma MARE_E1_GEN_H_8002_01

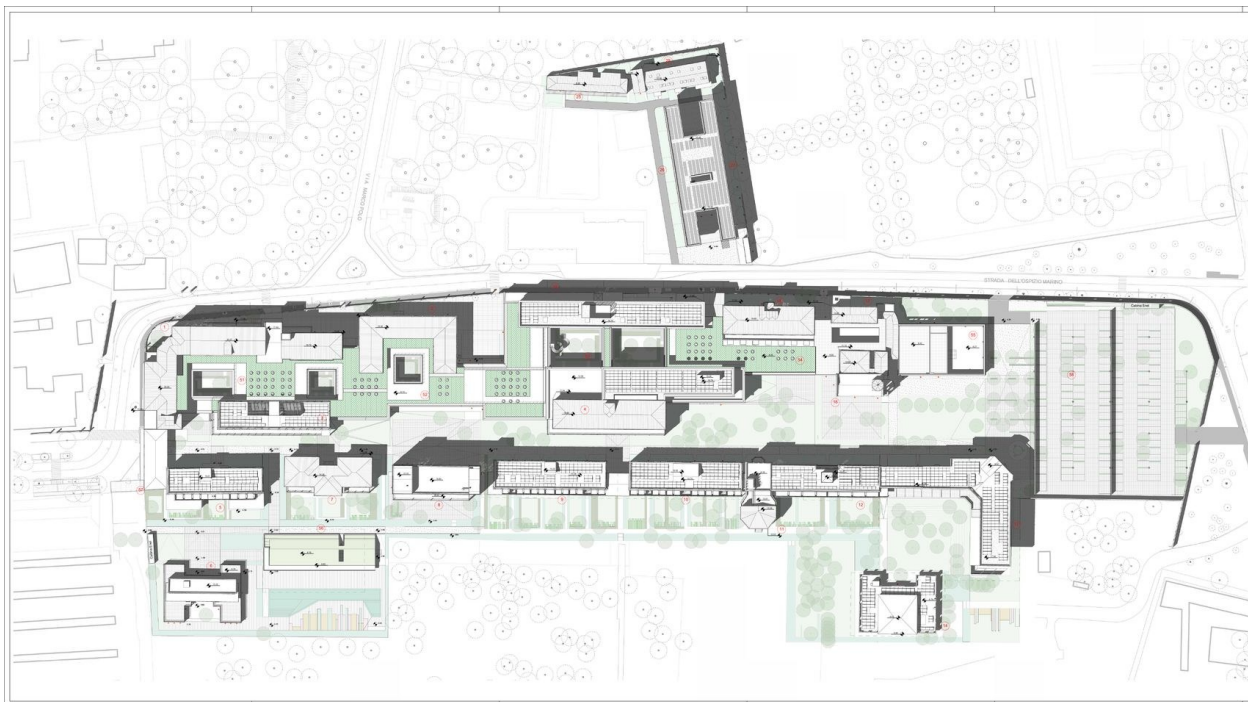


Figura 5-1: Tavola M1– Progetto planivolumetrico (fonte: Progetto Parco Tecnologico denominato MARE)



Figura 5-2: Prospetto generale lato mare di progetto, diviso in due tratti (sopra la metà sud-ovest, sotto la metà nord-est); nel tratto superiore il Padiglione Marinoni, indicato come altezza massima dell'UMI U1a (fonte: Progetto Parco Tecnologico denominato MARE, elaborato N7 «Progetto – Prospetti»)



Figura 5-3: Vista aerea dello stato attuale (a sinistra) e di progetto (a destra), con la laguna sullo sfondo: si leggono la Piastra con il tetto verde, la piscina e la riduzione della copertura arborea fra i padiglioni



Figura 5-4: La Piastra: vista fra gli edifici 1 e 3 (a sinistra) e tetto verde visto dall'edificio 1 (a destra)



Figura 5-5: Teatro Marinoni sulla piazza di sud-est: stato attuale (a sinistra) e vista di progetto (a destra)



Figura 5-6: Simulazione dei nuovi volumi tecnici sulla copertura del Marinoni in recepimento delle indicazioni della Soprintendenza



Figura 5-7: Edificio 6 (Padiglione Marzotto) con il volume in sopraelevazione: pianta, prospetti e assonometria di progetto



Figura 5-8: Padiglioni 9 e 10, fronte di sud-est: stato attuale (a sinistra) e immagine di progetto (a destra)



Figura 5-9: Nuovo ingresso in vetrocemento (edificio 57) da Lungomare D'Annunzio

5.2 Azioni di progetto

Ai fini della valutazione il progetto è scomposto in tredici azioni, usate come colonne della matrice del Tool 2: cantiere, demolizioni, restauro, ristrutturazione, sopraelevazioni e ampliamenti, Piastra, altre nuove costruzioni, opere sull'arenile, illuminazione esterna, nuove funzioni, mobilità indotta, acque ed energia, verde.

Principi del progetto architettonico. Il progetto non cancella le fasi di modifica successive. Rimuove gli elementi spuri o disfunzionali e accosta i nuovi volumi all'esistente sottolineandone l'alterità. Sulle facciate storiche usa intonaci a calce nei colori originari individuati con le analisi stratigrafiche, restaura gli elementi in graniglia di cemento, riapre le ghiera in mattoni e installa serramenti in legno su disegno storico. Le nuove costruzioni usano «l'estensione e non la compattezza» per non nascondere i padiglioni. Durante i lavori la direzione lavori è affiancata da personale qualificato e l'accesso al cantiere è precluso dal lato del complesso dunale.

5.3 Alternative

La Guidance richiede di confrontare l'azione con le alternative ragionevoli, compresa l'alternativa zero.

Alternativa	Descrizione	Effetti attesi sugli attributi	Fonte
A0 — nessun intervento	prosecuzione dell'abbandono con la sola sorveglianza	N1-N3: prosecuzione dei crolli e perdita degli apparati decorativi, impatto negativo crescente e in parte irreversibile; A5: compendio sottratto alla comunità; L2: fronte mare degradato	SPA § 2.5.1 (inferenza sugli effetti)
A1 — progetto 2010-2011	riqualificazione proposta da EST Capital SGR, approvata in conferenza di servizi in variante, con demolizione di alcuni padiglioni tutelati; permesso di costruire del 2011 senza seguito	N1: perdita di parti del complesso; esito meno favorevole del PUA per il patrimonio	SPA § 5.2.3
A2 — Variante n. 53	protocollo del 2019, destinazione turistico-ricettiva, revocata con la Variante n. 100	A5: aumento della pressione turistica, fattore di minaccia nella SOUV	SPA § 5.2.3
A3 — assetto della VPRG previgente	Piano di Recupero con altezza massima pari all'esistente e superficie coperta pari all'esistente maggiorata del 10 %, superato dalla Variante n. 100 (1,5 volte l'esistente); le osservazioni alla Variante chiedevano di limitare l'incremento al 15 %	N1: minore occupazione degli spazi aperti fra i padiglioni; A5: effetti funzionali non definiti	SPA § 5.2.2; D.C.C. 70/2023, controdeduzioni 3.7, 4.3, 4.4
A4 — PUA «MARE» (azione valutata)	recupero di tutti i padiglioni non autorizzati alla demolizione, nuova Piastra connettiva, residenza e ricerca	capitolo 10	SPA cap. 4

Le alternative A1 e A2 sono superate. L'alternativa A3 mostra che l'impatto della Piastra dipende soprattutto dalla quantità di superficie coperta ammessa dalla Variante n. 100. Nel motivare i parametri, l'Amministrazione ha rinviato il merito agli enti di tutela in sede di titoli abilitativi.

6 Quadro programmatico, coerenza e autorizzazioni

6.1 Strumenti di pianificazione

La tabella riassume gli strumenti di pianificazione rilevanti per l'OUV e l'esito di coerenza dello Studio Preliminare Ambientale, cui si rinvia per l'analisi (Studio Preliminare Ambientale cap. 5).

Strumento	Contenuto rilevante per l'OUV	Esito (SPA)
PTRC (D.C.R. 62/2020)	competitività fondata sull'innovazione, tutela paesaggistica, Lido come ambito di eccellenza turistica	coerente (§ 5.1.1)
PALAV	valenze paesaggistiche dell'isola; nessuna indicazione particolare per l'area (tav. 2.34)	coerente: intervento sul nucleo già edificato (§ 5.1.2)
Piano di Gestione del sito UNESCO	scenari «conservazione e rivitalizzazione» e «laguna come arcipelago della creatività e della ricerca»	coerente; strumento privo di cogenza normativa (§ 5.1.3)
PTCP / PTGM Città metropolitana	paesaggio storico-culturale delle città costiere; allineamenti dunali; sistema lagunare	coerente: nessuna interferenza con gli allineamenti dunali (§ 5.1.4)
Misure di conservazione Natura 2000	D.M. 17.10.2007; D.G.R. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017, 1392/2025 per IT3250023	da garantire con le condizioni sull'arenile (§ 5.1.6)
PAT e adeguamento alla L.R. 14/2017	urbanizzazione consolidata; ambito urbano degradato ex art. 2, lett. g), L.R. 14/2017	coerente: nessun consumo di suolo naturale o agricolo (§§ 5.2.1 e 5.2.4)
Variante n. 100 al PI	parametri, categorie d'intervento, usi pubblici di teatro e chiesa	conforme: il PUA ne è lo strumento attuativo (§ 5.2.3)
Piano particolareggiato dell'arenile	zone di tutela ambientale; accesso al mare	coerenza da verificare per l'accesso al mare (§ 5.2.5)
PUMS e PGU	mobilità ciclabile ed elettrica	coerente (§ 5.3.3)

Per il sito UNESCO manca ancora uno strumento vincolante sulle altezze. La Skyline Policy chiesta dal Comitato è in corso di definizione (48 COM 7B.40). La coerenza del progetto con essa va verificata quando sarà adottata (misura M10).

6.2 Vincoli monumentali, paesaggistici e altre tutele

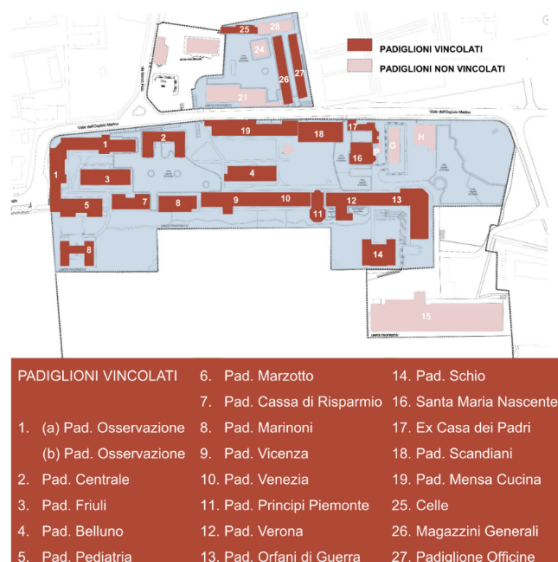
Dal punto di vista vincolistico si evidenziano nell'area:

- il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (area di notevole interesse pubblico);
- il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare)
- il vincolo monumentale ai sensi dell'art. 101 lettera f) del D.Lgs 42/2004;
- il vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera m)

Il complesso dell'Ospedale al Mare si articola in 33 edifici diversi sparsi in un'area di circa 10 ettari. La singolare struttura a padiglioni, descritta dettagliatamente nella relazione storico-artistica redatta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna ed assunta con decreto del Direttore Generale per i Beni culturali e paesaggistici del 20/5/2008, risulta essere di estremo interesse nel suo insieme in quanto complesso di immobili nato con precisa finalità di servizio sanitario pubblico, che vede al suo interno interessanti esempi di architettura del primo novecento, tra i quali si qualificano in particolare come emergenze architettoniche il *Padiglione Marinoni*, che ospita un pregevole teatro dalle caratteristiche decorative in *stile liberty*, e la *Chiesetta*, suggestivo esempio di riproposizione di linee architettoniche e ornamentali neogotiche.

Con vari decreti del 2008 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, ha attestato la sussistenza dell'interesse culturale ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 per l'area e per tutti i fabbricati indicati nella planimetria.

L'ambito dell'ex Ospedale al Mare risulta altresì classificato come "bene paesaggistico" ai sensi del d.lgs. n. 42/2004.



L'area è sottoposta inoltre ad altre prescrizioni di natura ambientale previste dalla pianificazione sovraordinata, in particolare dal PAT e dal Piano Particolareggiato dell'Arenile.

Per gli edifici da abbattere è stata rilasciata autorizzazione alla demolizione, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. a) del d.lgs. n.42/2004, su deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio del Veneto, ai sensi dell'art. 47, comma 2, lett. d), del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169.-con provvedimento del 24 giugno 2020 (All.2),

La tabella seguente riepiloga i vincoli gravanti sull'ambito e la relativa rilevanza per il progetto e per la procedura di verifica.

Vincolo	Riferimento	Rilevanza per il progetto
Notevole interesse pubblico	art. 136 D.Lgs. 42/2004	autorizzazione paesaggistica; criterio 4.3.8 D.M. 52/2015
Territori costieri, fascia di 300 m dalla battigia	art. 142, c. 1, lett. a), D.Lgs. 42/2004	autorizzazione paesaggistica; criterio 4.3.2 D.M. 52/2015
Vincolo monumentale	artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004 (complesso monumentale ex art. 101, c. 2, lett. f)	autorizzazione ex art. 21; decreti DR Beni culturali 20.05.2008, 24.11.2008 e 1.12.2008; insussistenza dell'interesse per il Padiglione Maternità (8.11.2011); autorizzazione all'alienazione con prescrizioni (16.12.2013)
Vincolo archeologico	art. 142, lett. m), D.Lgs. 42/2004	verifica preventiva dell'interesse archeologico
Sito UNESCO "Venezia e la sua laguna"	Convenzione 1972	Heritage Impact Assessment
Rete Natura 2000	ZSC/ZPS IT3250023 limitrofa	valutazione di incidenza (cap. 7)
Fascia di rispetto cimiteriale	Cimitero Israelitico	limitazioni edificatorie nell'U1b
Zona A) rischio aeroportuale	Piano di Rischio aeroporto Nicelli	limite del 15 % di incremento SL, destinazioni non residenziali
PGRA	D.P.C.M. 01.12.2022	rischio inferiore a R2
Sito bonificato con aree di non intervento	determinazione Città metropolitana n. 1393/2022	prescrizioni operative sugli scavi

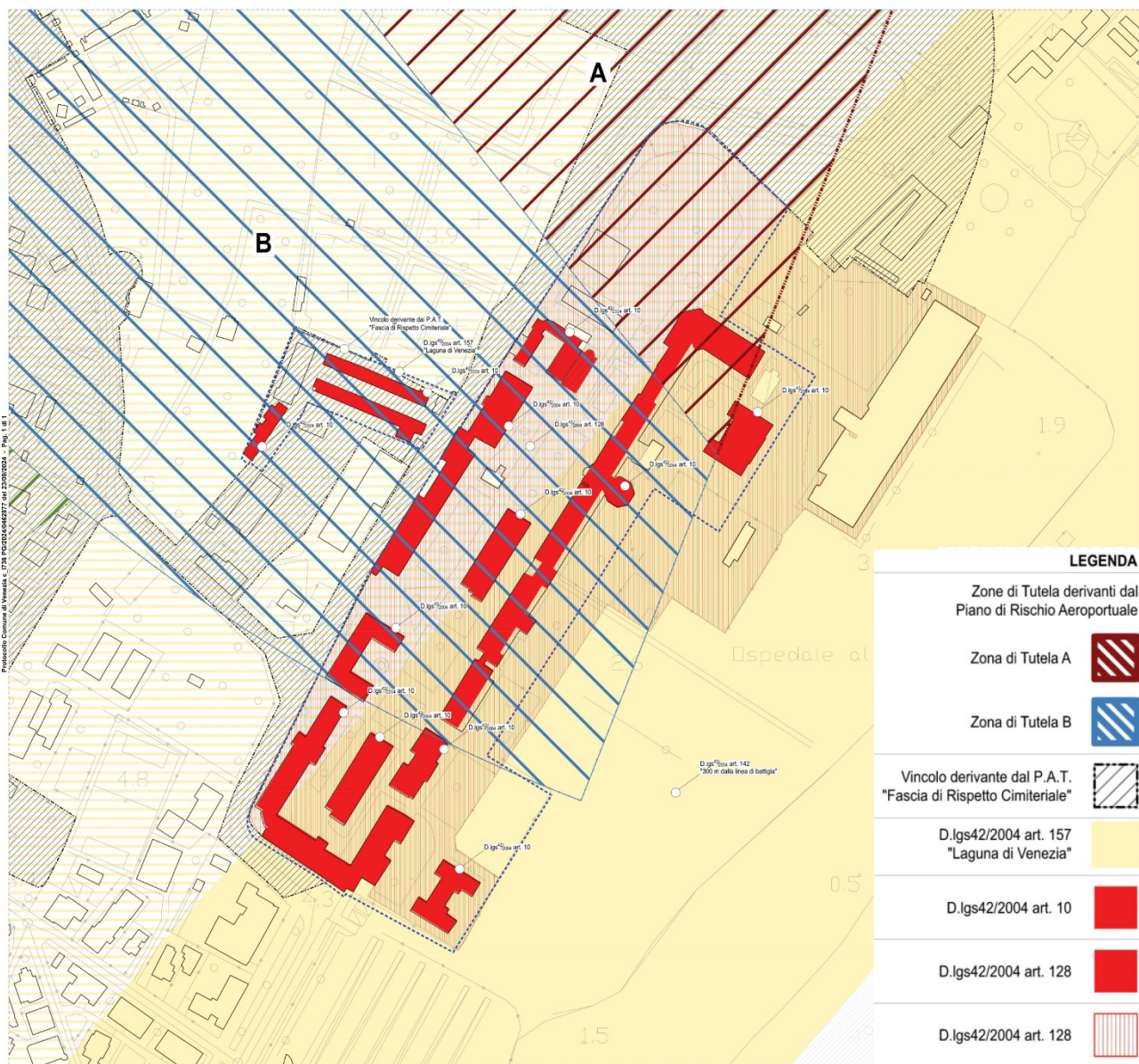


Figura 5-16: Vincoli gravanti sull'area

6.3 Autorizzazioni degli enti di tutela

Autorizzazione ai sensi dell'art. 21. La Soprintendenza autorizza l'esecuzione degli interventi ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, avendo verificato la compatibilità delle opere con le esigenze di tutela.

Il progetto attua il Piano in due unità, U1a e U1b. L'U1b è rinviata a una seconda fase e l'U1a è divisa in 9 UMI, ciascuna con un proprio permesso di costruire. Gli aspetti di dettaglio dei singoli fabbricati e delle nuove costruzioni, soprattutto nel rapporto fra nuovo e storico. «In un'ottica migliorativa» l'atto formula indicazioni di carattere generale e per singolo edificio. La tabella riporta quelle pertinenti alla presente valutazione (fonte: autorizzazione della Soprintendenza prot. 4969 del 19.02.2026).

Ambito	Indicazione della Soprintendenza (sintesi)	Impatti e misure HIA
Prospetti e intonaci	recuperare il carattere delle architetture dei primi decenni del '900: partiture geometriche, lesene e cornici cromaticamente distinte, forometrie ad arco, parapetti metallici; intonaco strutturale che non alteri il rapporto fra elementi decorativi; cromie originarie da stratigrafie; campionature preliminari	I4; M4

Ambito	Indicazione della Soprintendenza (sintesi)	Impatti e misure HIA
Coperture	recuperare capriate e solai; fotovoltaico non visibile dall'arenile e dagli ampi spazi del contesto; ghiaia di colore compatibile sulle coperture piane; vani tecnici preferibilmente a terra o all'interno, senza nuove aggiunte in copertura	I5, I10; M2
Sistemazioni esterne	massima conservazione dei 163 alberi di cui è previsto l'abbattimento per opere di paesaggio; recinto verde e divisori fronte mare con piantumazioni irregolari; sul fronte mare macchia arboreo-arbustiva in continuità con la duna, senza alberi isolati; più alberature sul viale e nella piazza dell'asilo; legno nell'area della piscina; parcheggi con alternanza di lastre drenanti e verde; più verde nelle piazze; pavimentazioni drenanti anche con sabbia locale; tutela degli alberi in cantiere	I14, I15, I8; M7, M13
Edificio 6 (Marzotto)	rimodulare e ridurre in altezza il volume tecnico in copertura, evitando la tettoia fortemente aggettante	I5; M2
Edificio 8 (Marinoni)	ridurre i vani tecnici sulla terrazza per limitarne la visibilità; riprendere le cornici del fronte ovest; restaurare i serramenti; differenziare gli intonaci della parte anni '50 e mantenere il finto bugnato	I3, I5; M2, M4
Edifici 9 e 10	approfondire le sequenze costruttive dei volumi anni '50 prima della loro demolizione; volume tecnico in terrazza, se non trasferibile a terra, non più alto dei volumi esistenti delle uscite in copertura; arretramento della chiusura del collegamento sul fronte mare	I2, I5; M5
Edificio 19 (Cucine-dispensa)	recuperare le aperture ad arco e la torretta con l'orologio; sopraelevazione ricompresa nella sagoma della copertura attuale; nessun vano tecnico in copertura	I5; M2, M12
Edifici 53-54 (Piastra a 3 livelli)	verificare la rimodulazione dei volumi presso il padiglione Belluno, anche spostando una parte del terzo livello, per liberarne il fronte nord e rafforzare l'identità della Piastra a un piano	I6; M1
Edifici 13 e 14	serramenti su disegno originale; conservare le vasche dell'uso ospedaliero marino; fotovoltaico non visibile dall'arenile; nessun nuovo volume tecnico in terrazza	I4, I5; M2
Esclusioni	edifici 25, 26, 27 e 28 (UMI 10, U1b) rinviati; superfici decorate interne del Marinoni e della Chiesa soggette ad autorizzazione separata	I3, I5; M12

Autorizzazione paesaggistica. Il Comune di Venezia autorizza le opere ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto delle condizioni del parere vincolante della Soprintendenza prot. 31073 del 27.08.2026. Le condizioni sono dodici, e campionature, prototipi e simulazioni saranno verificati in corso d'opera con i tecnici della Soprintendenza (fonte: autorizzazione paesaggistica del Comune di Venezia PG/2026/0502815 del 02.09.2026):

- campionature preliminari dei restauri delle componenti costruttive e decorative (1);
- recupero dei serramenti originali, in particolare del Teatro Marinoni (2);
- simulazioni per garantire che il fotovoltaico non sia visibile dall'arenile e dal contesto (3);
- campionature dei materiali della Piastra, delle nuove volumetrie, dei fabbricati esistenti e degli spazi esterni (4);
- per l'edificio 6, simulazioni per una cornice più bassa della gronda sul nuovo volume e per le porte finestre (5);
- per il Marinoni, campionature per differenziare gli intonaci della parte anni '50 (6);
- per gli edifici 9 e 10, prototipi dei divisori dei balconi sul fronte mare (7);
- massima conservazione dei 163 alberi da abbattere per opere di paesaggio (8);
- integrazione dei pini domestici sul viale centrale (9);
- isole verdi alberate nei parcheggi (10);
- riduzione delle superfici pavimentate nelle piazze (11);
- pavimentazioni più naturali e drenanti sui percorsi verso le residenze fronte mare e sul viale verso l'arenile (12).

L'autorizzazione dà atto anche delle note del Servizio valutazioni ambientali del Comune (PG 2026/402801 del 14.07.2026 e PG 2026/500004 dell'01.09.2026). Poiché il progetto è soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA, la valutazione di incidenza sarà svolta all'interno di quel procedimento. L'autorizzazione è efficace per cinque anni.

Rapporto con la presente HIA. Le autorizzazioni valutano la compatibilità del progetto con il bene culturale e con il vincolo paesaggistico, cioè con i valori nazionali N1-N4 del Tool 1. Non valutano gli attributi dell'OUV, che restano oggetto di questa HIA. Le indicazioni e le condizioni degli Enti coincidono in larga parte con le misure M1, M2, M3 e M6 e ne rafforzano l'efficacia. Dove la Soprintendenza usa la formula «si invita a tenere in considerazione», l'indicazione non è vincolante. Solo il parere del 27.08.2026 pone condizioni vere e proprie. Per questo la misura M11 chiede di verificare il recepimento delle indicazioni nei progetti per i permessi di costruire.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65568/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



7 Identificazione degli impatti

7.1 Screening e scoping

L'azione ricade all'interno del perimetro del bene e comporta trasformazioni edilizie e funzionali permanenti su un complesso di circa 10 ettari al margine del litorale. Lo screening è quindi positivo. Lo scoping considera gli attributi dei criteri (i), (iii) e (v), con peso limitato quelli dei criteri (ii) e (vi), ed esclude quelli del criterio (iv), estranei al compendio.

7.2 Matrice degli effetti per criterio e tipologia

La matrice, riporta il possibile effetto del progetto rispetto ai criteri ed agli attributi per tipologia del Piano di Gestione UNESCO. Il simbolo «L» indica un effetto possibile ma limitato, «-» un effetto possibile negativo, «+» un effetto possibile positivo; le celle grigie indicano un effetto non possibile. Le colonne sono: VP visivo-percettivo, Cu culturale, Ar architettonico, SA storico-artistico, Am ambientale, Fu funzionale, Im immateriale, SE socio-economico, Ge gestionale.

Crit.	Attributo (Piano di Gestione)	VP	Cu	Ar	SA	Am	Fu	Im	SE	Ge
(i)	Capolavori architettonici e monumenti									
(i)	Eccezionali insediamenti: città storica, isole maggiori e minori, paesaggio lagunare	L								
(i)	Paesaggio storico urbano ed edilizia minore	L								
(i)	Eccezionali costruzioni e opere idrauliche									
(i)	Perfetta integrazione e armonia fra strutture e forme naturali e costruite	L				L				
(i)	Opere artistiche e architetture in un contesto ambientale unico									
(ii)	Tipi insediativi, modelli costruttivi, stili architettonici ed espressioni artistiche			L	L					
(ii)	Influenza di Venezia nel Mediterraneo, sulla terraferma e sulle arti									
(iii)	Conformazione del sito come esempio di gestione delle risorse rispetto allo sviluppo delle comunità						+			
(iii)	Spazio costruito e struttura urbana degli insediamenti storici									
(iii)	Conoscenze, saperi, mestieri, tradizioni, modi di vita									
(iii)	Qualità urbana e integrazione dei rapporti sociali, economici e relazionali					+	+	+	+	
(iii)	Forma dei rapporti sociali e stile di vita a ritmi lenti								L	L
(iv)	Edilizia minore, tipologie, tecniche costruttive, abaco tipologico medievale, edilizia rurale influenzata									
(v)	Ecosistema lagunare e habitat naturali					L				
(v)	Barene, velme, ghebi									
(v)	Isole maggiori e minori	L								
(v)	Casoni, valli da pesca, villaggi di pescatori; idrovore e manufatti idraulici									
(v)	Benessere, salute, qualità dell'ambiente lagunare e della terraferma					+	+		+	
(v)	Aspetto visivo e percettivo; punti di arrivo e di accesso dal mare	L								
(vi)	Spirito e identità culturale; opere artistiche; linguaggio; artigianato; eventi e tradizioni									

Rispetto alla matrice della Variante la valutazione di progetto conferma gli effetti limitati di tipo visivo-percettivo sul criterio (i) e sulle isole del criterio (v). Aggiunge un effetto limitato di tipo ambientale sull'ecosistema e sull'integrazione fra forme naturali e costruite, per la prossimità del sistema dunale e della ZSC. Non riprende gli effetti positivi immateriali e socio-economici attribuiti dal RAP al criterio (ii): gli attributi di quel criterio riguardano l'influenza storica di Venezia e il progetto non vi incide. Nessun effetto possibile negativo pieno è individuato. In sintesi gli effetti sono di

tipo visivo-percettivo e ambientale, e limitati. Gli effetti positivi riguardano il criterio (iii), per la qualità urbana e i rapporti sociali, e il criterio (v), per benessere e qualità ambientale: il recupero di un'area degradata e bonificata e l'assenza di scarichi in laguna.

7.3 Matrice attributi-azioni (Tool 2)

La matrice incrocia gli attributi del Tool 1 con le azioni di progetto. La «x» segnala un'interazione che dà luogo a un impatto, caratterizzato e valutato al § 10.5 con l'identificativo indicato fra parentesi.

Attributo	Cantiere	Demol.	Restauro	Ristrutt.	Sopraelev.	Piastra	Altre nuove	Arenile	Illumin.	Funzioni	Mobilità	Acque ed energia	Verde
A1 paesaggio lagunare					x (I10)	x (I10)			x (I10)				x (I14, I15)
A2 visuali dall'acqua	x (I1)				x (I10)				x (I9)				
A3 ecosistema e dune	x (I1)							x (I8)	x (I9)			x (I13)	x (I14)
A4 qualità ambientale	x (I1)										x (I12)	x (I13)	
A5 qualità urbana e rapporti sociali			x (I3)							x (I11)	x (I12)		
A6 tipi e stili					x (I5)	x (I6)							
N1 complesso a padiglioni	x (I1)	x (I2)		x (I4)	x (I5)	x (I6)	x (I7)						x (I15)
N2 emergenze	x (I1)		x (I3)	x (I4)	x (I5)								
N3 edifici segnalati		x (I2)		x (I4)	x (I5)								
N4 paesaggio costiero	x (I1)				x (I5)		x (I7)	x (I8)	x (I9)				x (I14, I15)
L1 memoria e usi collettivi			x (I3)							x (I11)			
L2 profilo e visuali locali	x (I1)	x (I2)		x (I4)	x (I5)	x (I6)	x (I7)						x (I14, I15)

8 Valutazione dell'impatto sul Valore Universale Eccezionale

8.1 Impatti visivi e percettivi

L'analisi visiva ha due componenti. La prima è una verifica quantitativa dell'intrusività su scala territoriale. La seconda è una valutazione qualitativa dai punti di vista significativi, che colloca l'intervento nei piani della scena: primo piano, piano intermedio e sfondo.

La verifica quantitativa è condotta con un modello tridimensionale dell'edificio tratto dal geoportale del Comune di Venezia, analizzato in ambiente Rhinoceros-Grasshopper. Il modello calcola per ogni osservatore la porzione visibile dei volumi di progetto e ne restituisce l'intensità in classi di intrusività.

La valutazione dell'impatto visivo dell'intervento è stata sviluppata mediante un approccio integrato, articolato in due analisi complementari: una verifica quantitativa dell'intrusione visiva su scala territoriale e una valutazione qualitativa degli effetti percettivi prodotti dall'inserimento delle nuove volumetrie nel paesaggio lagunare e nello skyline della Laguna di Venezia.

La prima analisi, denominata **analisi dell'intrusività visiva**, è stata condotta mediante modellazione tridimensionale dell'edificio del territorio comunale (fonte dati: geoportale Comune di Venezia) e successivamente analizzata attraverso il software *Decoding Spaces*, in ambiente Rhinoceros-Grasshopper. Il software verifica le condizioni di intervisibilità tra gli edifici di progetto e gli edifici presenti nel contesto territoriale, calcolando, per ciascun punto di osservazione, la porzione effettivamente percepibile dei volumi di progetto. Il parametro utilizzato, espresso come *Magnitude of Visual Impact* (MVI), tiene conto della distanza tra osservatore e oggetto osservato, dell'orientamento delle superfici rispetto al punto di vista e dell'eventuale presenza di ostacoli visivi interposti. La restituzione cartografica individua pertanto gli ambiti nei quali il progetto risulta visibile e ne rappresenta l'intensità relativa mediante classi di intrusività, consentendo una lettura estesa e comparativa dell'intrusività visiva potenzialmente generata dall'intervento.

La seconda analisi, denominata **analisi dell'impatto visivo**, sviluppa una valutazione qualitativa e percettiva a partire da punti di vista significativi localizzati nello spazio pubblico e lungo le principali direttrici di fruizione del paesaggio lagunare. Per ciascun punto di osservazione sono stati verificati lo stato di fatto, la posizione dell'intervento rispetto al campo visivo e la sua collocazione nei diversi piani della scena — primo piano, piano intermedio e sfondo — mediante fotoinserti e rappresentazioni dello skyline di progetto. Tale analisi considera non solo la visibilità geometrica dell'intervento, ma anche la sua capacità di modificare la relazione visiva tra paesaggio lagunare, insediamenti storici, margini di gronda e sfondo, con particolare attenzione al grado di integrità della visuale esistente, alla percezione della verticalità dei nuovi volumi e alla possibile interferenza con gli attributi paesaggistici del Sito UNESCO "Venezia e la sua Laguna".

L'integrazione delle due analisi consente quindi di associare alla misurazione oggettiva dell'intervisibilità una lettura critica dell'effetto paesaggistico e percettivo del progetto. La mappa quantitativa individua dove e con quale intensità i volumi risultano potenzialmente percepibili; l'analisi qualitativa verifica invece il l'interazione di tale presenza con il contesto paesaggistico, valutando la compatibilità dell'intervento rispetto alla struttura dello skyline lagunare e ai valori visivi e relazionali riconosciuti dalle linee guida UNESCO.

Per la costruzione di questa mappa è stata considerato come primo limite all'area di influenza visiva la cresta delle Alpi, elemento caratteristico del paesaggio veneto ben riconoscibile (in assenza di ostacoli antropici) da tutta la costa regionale.

Per quanto riguarda le aree pianeggianti o coperte dal mare è stato considerato l'effetto ottico derivante dalla curvatura terrestre, e rispetto a questo è stato considerato l'orizzonte visibile dall'altezza umana, che comprende quanto presente nei primi 5km (circa) dal punto di osservazione. Oltre questo limite, la visibilità dipende dall'altezza di eventuali oggetti, che rientrano in questo quadro come variabili non computabili inizialmente.

Nella valutazione sono stati considerati gli edifici e le infrastrutture esistenti, quanto già autorizzato. Nella figura che segue sono individuati con colore rosso gli edifici di nuova costruzione. Nessuno degli edifici di nuova costruzione ha altezze superiori all'esistente.

Le analisi sono state condotte in ambiente GIS, le valutazioni di intervisibilità sono state eseguite con il sw Rhinoceros e Grasshopper utilizzando i plugin sviluppati per l'analisi di intervisibilità.

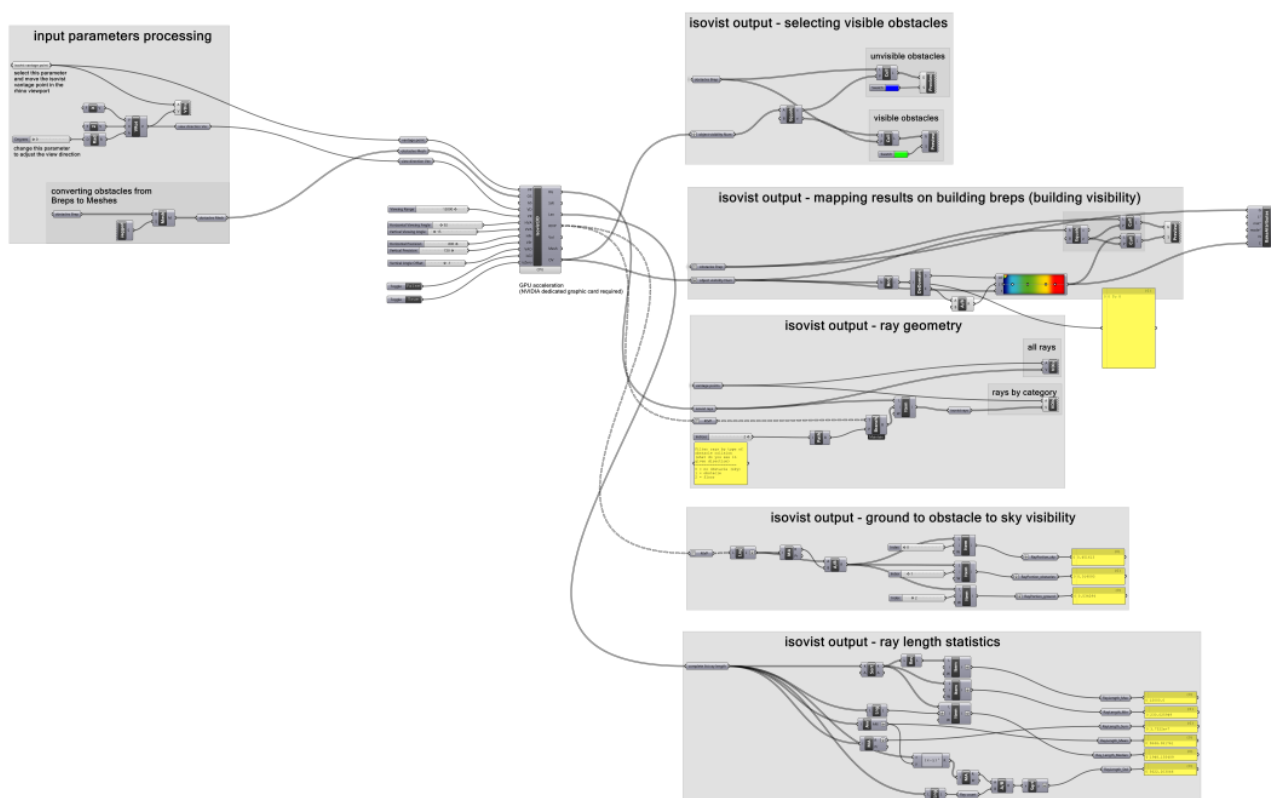


Figura 8-1: algoritmo dell'applicativo per la valutazione dell'intrusività visiva

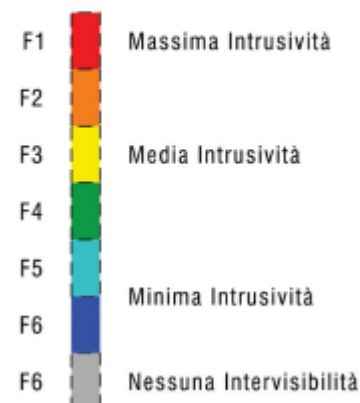
Il campione analizzato è pari a 87.727 edifici di cui 58.787 interni al sito UNESCO. La prima fase di analisi quantitativa consente di individuare gli edifici che avranno una relazione visiva con l'ambito Progetto. In questo modo sono stati quantificati gli edifici interessati dall'intervisibilità considerando l'altezza degli edifici che si interpongono tra l'osservatore e l'ambito complessivo di intervento.

E' stata costruita una mappa tematica con il grado di intrusività visiva su 6 categorie sulla base dei valori medi e della deviazione standard. Di seguito si riportano i grafici con i risultati delle elaborazioni e le mappe tematiche relative. Il grado di intrusività è legato ai parametri: distanza dell'osservatore (in questo caso viene assunto l'edificio), occlusione della vista legata agli ostacoli, raggi isovisuali e orientamento dell'edificio.

LEGENDA

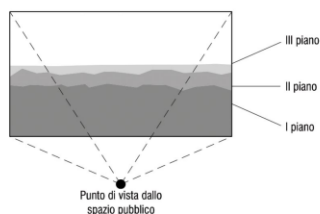
Gradi di Intrusività visiva

Calcolati in base dell'indice MVI
(Magnitude of Visual Intrusion)

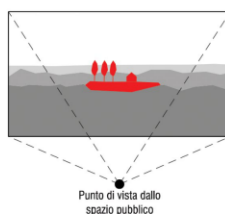


ANALISI DELL'IMPATTO VISIVO - METODO DI ANALISI

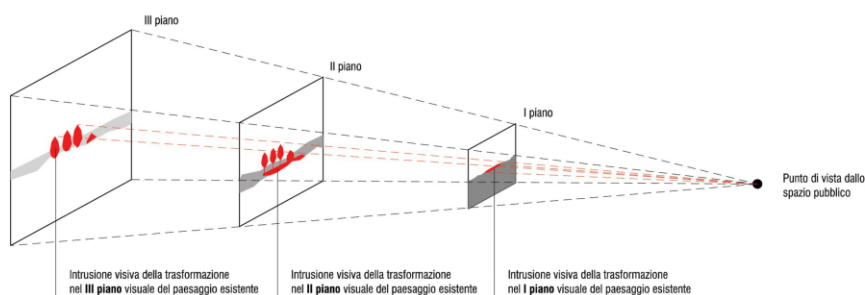
1) Individuazione dei coni visuali sensibili



2) Simulazione della trasformazione



3) Analisi dell'intrusività visiva nel contesto esistente



4) Quantificazione della modifica dello skyline esistente

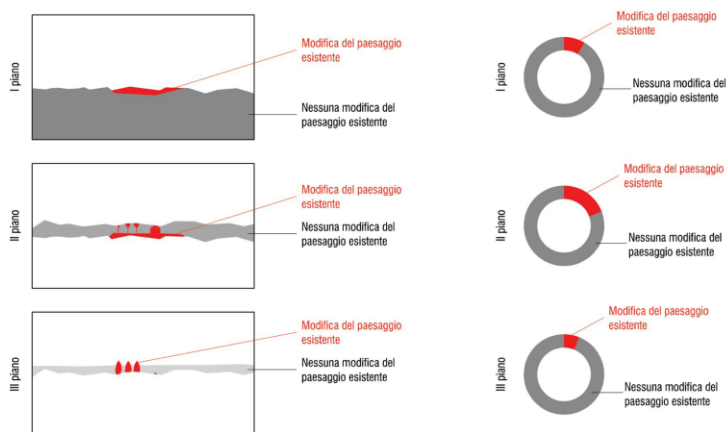




Figura 8-2: inserimento progetto con evidenziati in colore rosso i nuovi edifici – vista a volo d’uccello

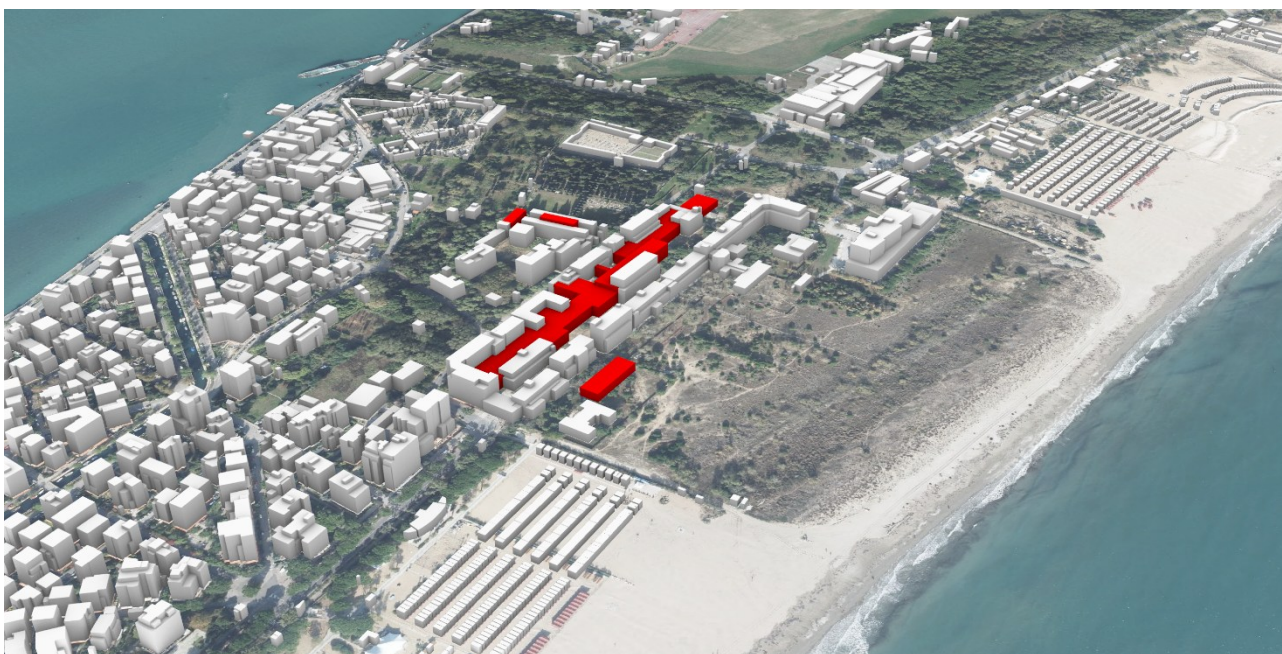


Figura 8-3: inserimento progetto con evidenziati in colore rosso i nuovi edifici - vista a volo d’uccello ravvicinata



Figura 8-4: inserimento progetto con evidenziati in colore rosso i nuovi edifici – vista a volo di uccello vista ravvicinata

Curvatura terrestre. Si considera l'orizzonte visibile ad altezza d'uomo, circa 5 km dal punto di osservazione, oltre il quale la visibilità dipende dall'altezza degli oggetti. L'osservatore è assunto sulla riva della città storica, con l'occhio a circa 2,8 m sul livello medio del mare (assunzione). Con un coefficiente di rifrazione di 0,13 l'orizzonte geometrico cade a circa 6,4 km. Il compendio, a 3,5-4,5 km, è quindi interamente sopra l'orizzonte: la curvatura non ne nasconde alcuna parte (calcolo speditivo). La visibilità dipende quindi dagli ostacoli interposti, cioè il fronte edificato del Lido verso la laguna e le alberature, e dalla dimensione angolare dei volumi.

Dimensione angolare. La quota di sommità del Padiglione Marinoni, che fissa l'altezza massima dell'U1a, è indicata dalla tavola N7 in 20,65 m. Vista dalla riva a 3,5 km, sottende un angolo verticale di circa 0,29°; a 4,5 km di circa 0,23°. Per confronto, il diametro apparente della luna è di circa 0,5°. Il fronte del Lido verso la laguna è circa 1 km più vicino all'osservatore e comprende palazzine di 4-5 piani. Un edificio di circa 15 m su quel fronte, a circa 2,5 km, sottende un angolo analogo o maggiore. Ne segue che il profilo del compendio resta verosimilmente entro quello del fronte edificato e alberato interposto.

Nell'analisi di intervisibilità condotta tra progetto e sito UNESCO Il campione considerato ha previsto di condurre l'analisi su 58.787 edifici l'analisi ha portato ad identificarne 521 come edifici soggetti ad intervisibilità edifici pari al 0.01% del totale.

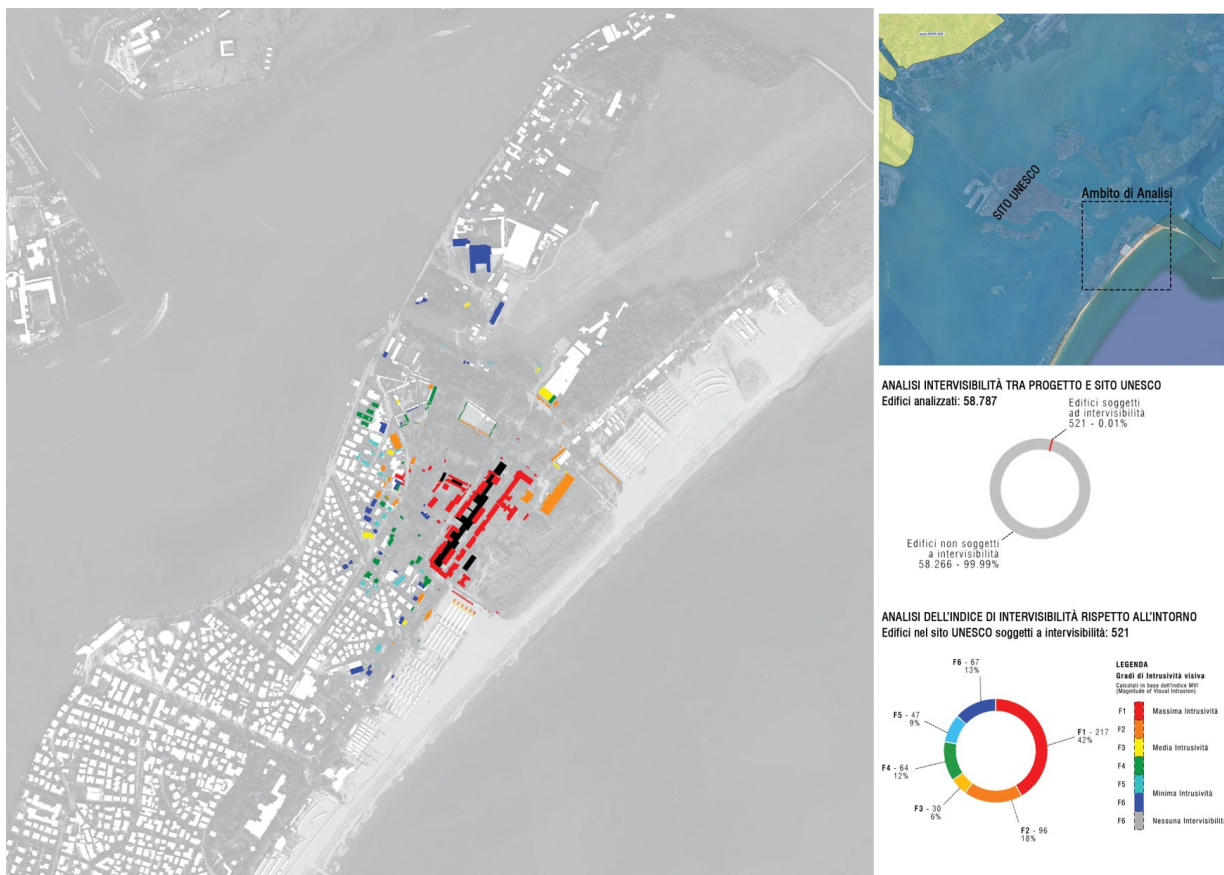


Figura 8-5: Analisi di intervisibilità su edificio

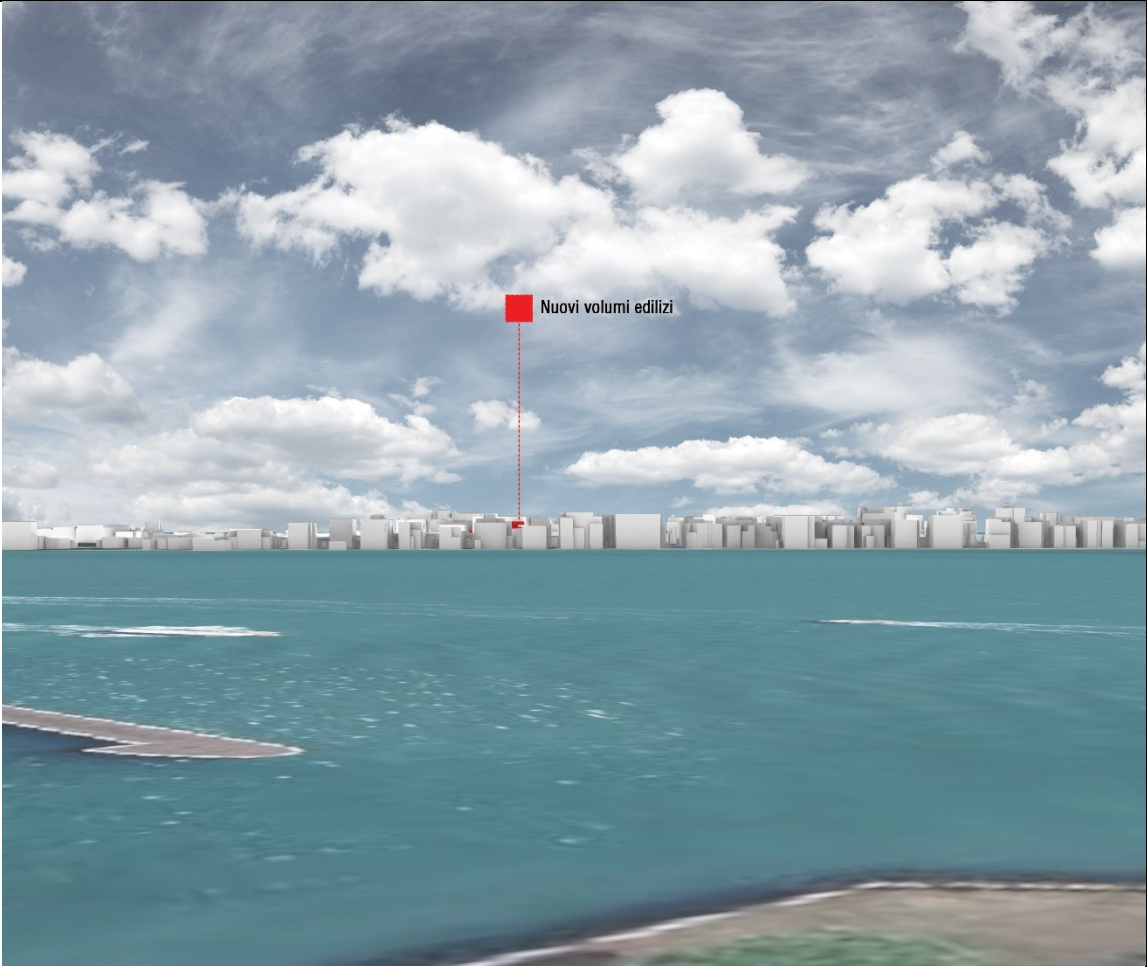


Figura 8-6: Analisi di intervisibilità– esplicitazione dei raggi di analisi

Le sopraelevazioni e la Piastra, più basse del Marinoni, non introducono nuove emergenze.

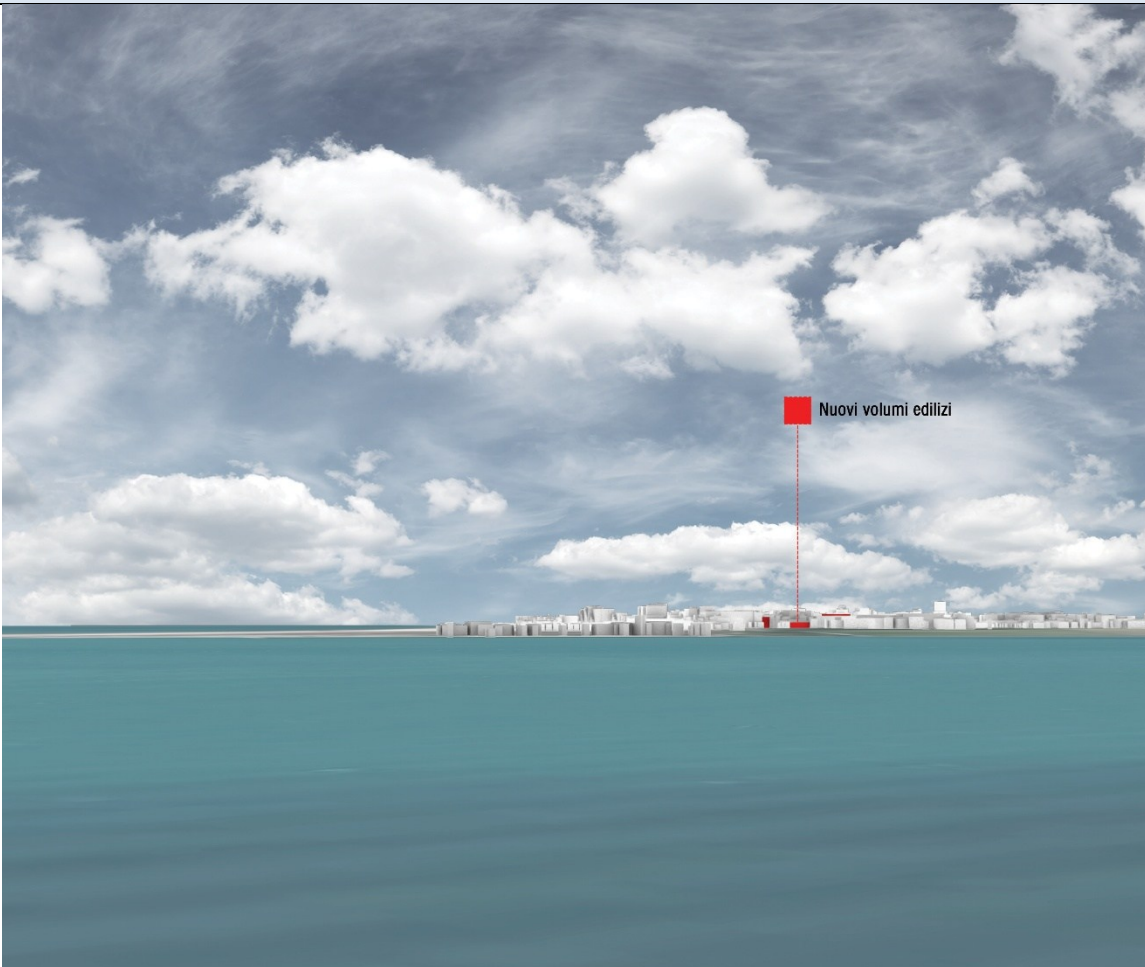
Punto di vista	Distanza (tav. 02-03)	Piano della scena	Relazione con il compendio	Valutazione speditiva
Riva degli Schiavoni, bacino di San Marco	circa 3,5 km	piano intermedio	compendio dietro il fronte lagunare del Lido, entro l'altezza esistente	nessuna nuova emergenza; effetto trascurabile
Sant'Elena, estremità di Castello	circa 2 km	primo piano / piano intermedio	vista frontale del Lido nord, con la pineta e l'aeroporto Nicelli	effetto trascurabile
Specchio lagunare fra Venezia e Lido (linee di navigazione)	1-3 km	primo piano	fronte lagunare del Lido in primo piano, compendio in secondo piano	effetto trascurabile
Bocca di porto di Lido, ingresso dal mare	circa 1,5-2 km	primo piano	compendio visibile sul fronte mare, in continuità con l'edificato esistente del litorale	effetto limitato: profilo invariato in altezza, variato nelle sagome
Arenile e Lungomare D'Annunzio	meno di 500 m	primo piano	fronte dei padiglioni e sopraelevazioni direttamente percepibili	effetto sul valore locale L2 (I5); nessun effetto sull'OUV

Di seguito si riportano per punto di vista analizzato l'inserimento del progetto

Punto di vista	
Sant'Elena	

Punto di vista	
Specchio lagunare fra Venezia e Lido	 Nuovi volumi edilizi

Punto di vista	
dal mare	

Punto di vista	
Arenile e Lungomare	

Viste ravvicinate. Dall'esterno gli elementi di trasformazione sono difficilmente percepibili (post-opera dai punti di vista vicini). Le sole eccezioni sono la nuova «pelle» del volume di ingresso e le sopraelevazioni degli edifici 6 e 8. L'immagine storica resta integra sia da Lungomare D'Annunzio sia dal litorale, e la Piastra si scorge solo varcato l'ingresso principale. Le viste riguardano i punti di vista interni e vicini, non quelli dalla laguna, e non sostituiscono la misura analizzata con il modello 3D.

Valutazione sintetica e mitigazioni. La nitidezza del profilo diminuisce con la distanza e tende a omogeneizzarsi con lo sfondo. Dai principali punti di fruizione della laguna, cioè la città storica e le linee di navigazione, gli interventi si inseriscono nel fronte già edificato senza aumentarne l'altezza. I cambiamenti percepibili riguardano i punti di vista vicini, cioè l'arenile, il Lungomare e la bocca di porto, e toccano il valore locale del profilo. Le misure riprendono gli indirizzi del RAP:

- Ridurre il contrasto percettivo con lo sfondo attraverso la cortina arborea esistente e di progetto.
- Calibrare il colore delle parti più alte secondo i toni dello sfondo nelle diverse condizioni di luce.
- Usare materiali a bassa riflettanza e contenere la luminosità verso l'esterno.
- Usare linguaggi architettonici coerenti con gli attributi dei criteri (iv) e (v).
- Mettere a dimora specie autoctone con una quota consistente di esemplari di dimensioni adeguate.

8.2 Impatti sull'ecosistema lagunare e sugli habitat naturali

Il compendio è esterno ai siti Natura 2000. Dista 111 m da IT3250023 «Lido di Venezia: biotopi litoranei», 333 m da IT3250046 «Laguna di Venezia» e 1.044 m da IT3250031 «Laguna superiore di Venezia» (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, cap. 7). Lo Studio di Incidenza della Variante n. 100 aveva individuato i fattori perturbativi con la codifica della decisione 2011/484/UE. I principali per l'ecosistema del litorale sono:

- rimozione di siepi e macchie (A10.01);
- sentieri, strade e parcheggi (D01.01-D01.03);
- demolizione e ricostruzione di edifici (E06.01, E06.02);
- calpestio eccessivo e pulizia delle spiagge (G05.01, G05.05);
- inquinamento da rumore (H06.01.01) e luminoso (H06.02).

Lo Studio concludeva che le interferenze non modificano il grado di conservazione degli habitat e delle specie (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, § 7.3). La valutazione di incidenza del progetto, in un elaborato dedicato, e istruita all'interno della verifica di assoggettabilità a VIA stima gli effetti derivanti dagli interventi di progetto in esame di entità non significativa.

L'ambito di analisi, non l'area d'intervento, interessa per una porzione marginale in contesto urbano il sito IT3250023.

A livello di progetto gli effetti da considerare sono quattro: le opere e il cantiere dell'accesso al mare sull'arenile, la frequentazione del fronte dunale, l'illuminazione esterna e le specie del verde. Il progetto non scarica in corpi idrici superficiali né in laguna: le acque depurate sono riutilizzate e le eccedenze vanno in fognatura. Per questa via non si determinano effetti sui siti lagunari.

Valutazione sintetica e mitigazioni. Con le condizioni ambientali proposte nello Studio gli effetti sull'ecosistema del litorale sono di grado trascurabile/non significativo. Le condizioni sono tre:

- protocollo di cantiere con limitazioni stagionali presso il fronte dunale (condizione n. 2);
- interventi morfologico-vegetazionali a valenza ecotonale sul lato mare (condizione n. 6);
- per l'accesso al mare, lavori fuori dal periodo riproduttivo del fraterno, tracciato delimitato e nessuna illuminazione sull'arenile (condizione n. 8).

8.3 Impatti funzionali

L'intervento restituisce funzione a un complesso abbandonato da vent'anni, senza modificarne la natura di attrezzatura urbana di rilievo per l'isola. La destinazione a ricerca, residenza e servizi sostituisce quella sanitaria, cessata dal 2006, e riattiva gli usi collettivi del teatro e della chiesa. Il sistema energetico combina geotermia a circuito chiuso e fotovoltaico, e il progetto non introduce sorgenti di combustione. Sono effetti positivi sulla funzionalità del sistema insediativo del Lido.

8.4 Impatti intangibili e socio-culturali

Uso e consumo del suolo. Il compendio ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata della Tavola 5 del PAT, adeguato alla L.R. 14/2017, ed è classificato come ambito urbano degradato ai sensi dell'art. 2, lett. g), della stessa legge. Il progetto non sottrae suolo naturale o agricolo (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, § 5.2.4). La superficie coperta cresce di circa 7.100 m² all'interno dell'ambito. Una porzione dell'ambito è classificata dalla copertura del suolo regionale come bosco costiero e suoli idrici, e la superficie permeabile non può scendere sotto il 20 % della superficie territoriale (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 4.1 e 7.2). Gli effetti sull'uso del suolo sono non significativi per l'OUV. La perdita di spazi aperti rileva invece per il valore nazionale N1 (impatto I6).

Assetto socio-economico e qualità della vita. Nella forma della tabella dell'elaborato MP37, i potenziali effetti sono i seguenti.

Aspetto	Effetto	Motivazione
Dinamica demografica (attrazione di giovani, ricercatori)	sì	circa 600 residenti stabili in 184 alloggi, in un'isola la cui popolazione residente è in diminuzione e invecchia (SPA § 6.8.1)
Attività economiche (servizi ai residenti, differenziazione produttiva)	sì	circa 900 addetti nella ricerca, esercizi di vicinato, ristoranti; cantiere di circa sei anni e mezzo
Qualità della vita (pressione turistica, salute, socialità)	sì	esclusione delle locazioni turistiche; asilo, teatro, chiesa e piazze aperti alla comunità; nessuna nuova struttura ricettiva
Produzione di rifiuti	sì	rifiuti urbani in raccolta differenziata; fanghi del depuratore di comparto
Consumo di energia	sì	167 sonde geotermiche (97 % del fabbisogno termico invernale), circa 800 kW di fotovoltaico, edifici nuovi in classe A4 (SPA § 5.1.7)

Azione	Aspetto	Impatto potenziale	Qualità del cambiamento
Realizzazione delle opere	attività economiche	aumento della produzione e degli addetti per circa sei anni e mezzo	+
Realizzazione delle opere	produzione di rifiuti	rifiuti da demolizione e terre da scavo gestiti secondo le condizioni ambientali nn. 3 e 5	-
Insediamiento delle funzioni	dinamica demografica	nuova popolazione residente stabile sul Lido	+
Insediamiento delle funzioni	attività economiche	lavoro qualificato nella ricerca; servizi di vicinato	+
Esercizio delle attività e dei servizi	qualità della vita	nuovi spazi e servizi aperti alla comunità; usi pubblici del teatro e della chiesa	+
Esercizio delle attività e dei servizi	pressione turistica	nessun incremento: locazioni turistiche escluse; ristoranti e teatro con bacino locale (inferenza)	=
Esercizio delle attività e dei servizi	consumo di energia	consumi coperti in larga parte da fonti rinnovabili in sito	-

Il Comitato ha chiesto uno studio della capacità di carico del bene per orientare le politiche turistiche e abitative, e misure per trattenere la popolazione (48 COM 7B.40). Il progetto va in questa direzione, alla scala dell'isola. La sua incidenza sulla popolazione complessiva del Lido non è quantificata, perché il dato demografico aggiornato non è disponibile (capitolo 14).

8.5 Caratterizzazione e valutazione degli impatti (Tool 3)

Il Tool 3 è diviso in due tabelle: la prima descrive ciascun impatto, la seconda ne riporta le caratteristiche e la valutazione con i colori della scala. Per ogni impatto la valutazione è data al livello più alto fra gli attributi interessati e, se diverso, anche al livello dell'OUV.

ID	Azione	Attributi	Descrizione dell'impatto
I1	Cantiere: demolizioni, scavi, sottoservizi, 167 perforazioni geotermiche, movimentazione dei materiali, per circa sei anni e mezzo	N1, N2, A2-A4, N4, L2	rischio di danno agli apparati decorativi del Marinoni, della Chiesa e del salone ottagonale per vibrazioni e lavorazioni; gru e ponteggi nelle visuali; rumore e polveri al margine del biotopo
I2	Demolizione di superfetazioni e manufatti tecnici autorizzati	N1, N3, L2	rimozione di aggiunte incongrue che restituisce la leggibilità dei padiglioni; perdita di porzioni degli edifici 26 e 27, segnalati per qualità; per i volumi anni '50 degli edifici 9 e 10, ritenuti dalla Soprintendenza meritevoli di conservazione come gli originali, la demolizione è subordinata ad approfondimenti
I3	Restauro del Teatro Marinoni e della Chiesa; uso pubblico convenzionato	N2, L1, A5	arresto del degrado, restauro delle decorazioni liberty e degli affreschi di Cherubini, restituzione alla cittadinanza di luoghi collettivi (40 giorni l'anno di uso pubblico del teatro, più giornate aggiuntive)
I4	Ristrutturazione dei padiglioni	N1-N3, L2	conservazione dei volumi e dei fronti, ripristino di portici e forometrie originarie; perdita delle partizioni interne e sostituzione dei serramenti e delle capriate degradate

ID	Azione	Attributi	Descrizione dell'impatto
I5	Sopraelevazioni e ampliamenti; volumi in copertura del Marinoni	N1-N4, L2, A6	modifica delle sagome dei padiglioni 6, 19, 26-27 e 28 e del coronamento del Marinoni (volumi tecnici in mosaico grigio chiaro); variazione del profilo dal fronte mare e da via dell'Ospizio Marino, entro l'altezza del Marinoni; la Soprintendenza chiede di ridurre i volumi tecnici (6, 8, 9-10, 14) e di contenere la sopraelevazione del 19 entro la sagoma della copertura attuale
I6	«Piastra» 51-54	N1, L2, A6	occupazione degli spazi aperti fra i padiglioni 1, 2, 3, 4, 18 e 19 con un volume connettivo a un piano; alterazione del rapporto fra viabilità, spazi aperti e volumetrie; il tetto verde e le corti riducono l'effetto; presso il padiglione Belluno la Piastra sale a tre livelli e la Soprintendenza chiede di verificarne la rimodulazione
I7	Edifici 55 e 56, piscine, parcheggi con muri di 2,70 m	N1, N4, L2	nuovi elementi al margine nord e verso il fronte mare; l'edificio 56 è modellato come terrapieno
I8	Accesso al mare pubblico sull'arenile	A3, N4	nuova superficie stabilizzata e passerella amovibile fra le concessioni e il sistema dunale; aumento della fruizione della spiaggia antistante il biotopo
I9	Illuminazione esterna	A2, A3, N4	nuove sorgenti luminose al margine del litorale e di un biotopo, percepibili di notte dal mare e dalla bocca di porto, compreso l'ingresso in vetrocemento concepito come elemento «luminoso» su Lungomare D'Annunzio; attenuate con CCT di 2.200 K e schermatura (SPA § 9.4)
I10	Assetto complessivo percepito dalla laguna e dalla città storica	A1, A2	compendio nel piano intermedio (3-6 km) dalla città storica, circa 1 km dietro il fronte lagunare del Lido, entro l'altezza esistente e sopra l'orizzonte geometrico; nessuna nuova emergenza (§ 10.1, da verificare con il modello di intervisibilità)
I11	Nuove funzioni: residenza stabile, ricerca, servizi e usi pubblici	A5, L1	insediamento di circa 600 residenti e 900 addetti, esclusione delle locazioni turistiche, servizi aperti alla comunità del Lido (asilo, teatro, chiesa, piazze)
I12	Mobilità indotta	A4, A5	traffico sull'isola e domanda di trasporto lagunare; contenuti dalla compresenza di lavoro, residenza e servizi e dalla mobilità condivisa (SPA § 6.8.2)
I13	Gestione delle acque e dell'energia	A3, A4	nessuno scarico in laguna o in corpo idrico superficiale; riuso irriguo; geotermia e fotovoltaico
I14	Sistemazione del verde	A1, A3, N4, L2	gradiente vegetale dal sistema dunale al verde urbano, pino domestico e specie dell'orno-lecceta verso le dune, recinzione verde in Salix rosmarinifolia, miscugli di prato senza specie alloctone; ma anche specie ornamentali per quanto noto non autoctone (Zelkova serrata, Ophiopogon japonicus, Hakonechloa macra, Liriope muscari, Epimedium, Miscanthus sinensis, Nassella tenuissima) nelle corti, lungo il viale e nei parcheggi (dato non verificato; RP § 8.2; SPA § 9.4)
I15	Abbattimento di alberature	A1, N1, N4, L2	163 alberi da abbattere «per opere di paesaggio» oltre a quelli incompatibili con le nuove costruzioni, a fronte di circa 250 soggetti censiti (inferenza sulla proporzione); riduzione della copertura arborea fra i padiglioni e della cortina che scherma il compendio; reimpianti compensativi previsti; la Soprintendenza chiede la massima conservazione (condizione 8)

ID	Frequenza	Durata	Reversibilità dell'azione	Reversibilità del cambiamento	Persistenza	Grado	Segno	Valutazione (livello più alto)	Valutazione sull'OUV
I1	continua per la durata dei lavori	temporanea (circa 6,5 anni)	sì	sì, salvo danni ai decori	breve	qualche	-	minore negativo	minore negativo
I2	una tantum	permanente	no	no	permanente	trascurabile	=	neutro	neutro
I3	una tantum; uso continuativo	permanente	no	no	permanente	ampio	+	maggiore positivo	minore positivo

ID	Frequenza	Durata	Reversibilità dell'azione	Reversibilità del cambiamento	Persistenza	Grado	Segno	Valutazione (livello più alto)	Valutazione sull'OUV
I4	una tantum	permanente	parziale	parziale	permanente	qualche	+	moderato positivo	neutro
I5	una tantum	permanente	parziale (strutture in legno)	parziale	permanente	qualche	-	moderato negativo	minore negativo
I6	una tantum	permanente	bassa	bassa	permanente	qualche	-	moderato negativo	minore negativo
I7	una tantum	permanente	sì	sì	permanente	trascurabile	-	minore negativo	neutro
I8	continua, stagionale	permanente	sì (passerella amovibile)	sì	lunga	trascurabile	-	minore negativo	minore negativo
I9	notturna, continua	permanente	sì	sì	lunga	trascurabile	-	minore negativo	minore negativo
I10	una tantum	permanente	parziale	parziale	permanente	trascurabile (da verificare)	-	minore negativo	minore negativo
I11	continua	permanente	sì	sì	lunga	qualche	+	moderato positivo	moderato positivo
I12	continua	permanente	sì	sì	lunga	trascurabile	-	minore negativo	minore negativo
I13	continua	permanente	sì	sì	lunga	nullo	=	neutro	neutro
I14	una tantum; manutenzione continua	permanente	sì	sì	lunga	trascurabile	+	minore positivo	minore positivo
I15	una tantum	permanente (decenni per i reimpianti)	no	parziale, nel lungo periodo	lunga	qualche	-	moderato negativo	minore negativo

Impatti sull'OUV. Nessun impatto raggiunge sull'OUV un grado superiore al trascurabile. Gli impatti visivi (I5, I6, I10) sono contenuti da cinque condizioni: il limite di altezza della Variante, la posizione del compendio sul fronte mare, la distanza dalla città storica, il piano intermedio della scena. La quinta, la schermatura del fronte edificato e alberato del Lido, è un'inferenza tratta da prospetti, planivolumetrico e analisi angolare.

Impatti sul compendio. L'impatto più rilevante è quello della Piastra (I6). Il suo grado è «qualche» e non «ampio», perché il volume è a un piano, coperto a verde e articolato in corti, e perché i padiglioni conservano volumi e fronti. Il segno resta negativo, perché la Piastra occupa proprio gli spazi aperti che, secondo il provvedimento del 2011, definiscono il carattere del complesso (valutazione professionale). Le sopraelevazioni (I5) cambiano le sagome di edifici minori e di due edifici segnalati (26-27), con materiali dichiaratamente distinti dall'esistente. Entrambi gli impatti sono significativi ma mitigabili (capitolo 11) e soggetti all'autorizzazione della Soprintendenza. Il restauro (I3) e la ristrutturazione (I4) sono positivi rispetto a uno stato di fatto in rapido deterioramento.

Alberature. L'abbattimento delle alberature (I15) è l'impatto nuovo di questa revisione. La vista aerea di progetto mostra spazi fra i padiglioni occupati dalla Piastra a tetto verde e da giardini con alberature giovani, dove oggi c'è una copertura arborea continua. Sul valore locale L2 e sul valore nazionale N1 l'effetto è moderato negativo, perché la vegetazione storica dei giardini fra le corti è già in gran parte perduta (bonifica 2012-2013) e i reimpianti la

ricostituiranno solo nel lungo periodo. Sull'OUV l'effetto è minore negativo: la schermatura verso la laguna è data soprattutto dal tessuto edificato del Lido, mentre verso il mare e la duna conta la vegetazione del fronte mare.

Impatti positivi sull'OUV. L'insediamento di residenza stabile e di lavoro qualificato, con esclusione delle locazioni turistiche (I11), agisce su due fattori di vulnerabilità che la SOUV associa all'integrità del bene: il calo della popolazione e la sostituzione delle residenze con usi turistici. Sono i fattori su cui il Comitato insiste dal 2021. L'effetto è limitato alla scala dell'isola ma coerente con gli scenari del Piano di Gestione «conservazione e rivitalizzazione» e «laguna come arcipelago della creatività e della ricerca».

8.6 Impatti cumulativi

Il Comitato ribadisce la preoccupazione per gli impatti cumulativi di sviluppo, interventi antropici, turismo di massa e cambiamenti climatici (48 COM 7B.40). A scala dell'isola si sono considerati quattro interventi.

- **L'Unità U2 dell'Area P.A.7.** La D.G.C. n. 260/2025 dà atto che il nuovo presidio socio-sanitario non sarà più realizzato; gli eventuali interventi futuri non sono definiti.
- **Il Padiglione Rossi.** È oggetto di valutazioni congiunte degli enti.
- **L'ambito P.A.11 della Favorita.** La Variante lo destina a spazi pubblici e sopprime 12.000 m² di capacità edificatoria residenziale, con effetto positivo sul carico urbanistico dell'isola.
- Gli interventi del Piano particolareggiato dell'arenile.

Sono inoltre considerate le opere esistenti del MoSE alla bocca di porto di Lido e la ciclabile del programma VENTO lungo via dell'Ospizio Marino (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, § 8.2). Il cumulo riguarda soprattutto la mobilità sul Lido, la fruizione dell'arenile e la sovrapposizione dei cantieri. Resta di grado trascurabile sull'OUV. Eventuali interventi nella U2 e nel Padiglione Rossi vanno valutati con una propria HIA quando saranno definiti.

9 Mitigazione e miglioramento

La Guidance ordina le misure secondo la gerarchia evitare, ridurre, ripristinare, ed esclude la compensazione degli impatti sull'OUV. Le misure seguenti riprendono le raccomandazioni del RAP della Variante (§ 6.9.5), e le misure dello Studio Preliminare Ambientale (§ 9), da recepire come condizioni.

N.	Misura	Impatti	Tipo	Sede di verifica
M1	Recepire l'indicazione della Soprintendenza sulla rimodulazione del terzo livello della Piastra presso il padiglione Belluno. Documentare, nei progetti dei tratti 53-54, alternative di configurazione: altezza, arretramento dai fronti dei padiglioni, ampiezza delle corti, trasparenza verso i percorsi storici. Garantire che ogni padiglione resti leggibile come volume autonomo, con distacchi visibili dai percorsi pubblici	I6	evitare / ridurre	permessi di costruire dell'UMI 07; verifica con la Soprintendenza
M2	Contenere il contrasto percettivo delle sopraelevazioni e dei volumi in copertura secondo le indicazioni della Soprintendenza: volumi tecnici ridotti o portati a terra (edifici 6, 8, 9-10, 14 e 19), sopraelevazione del 19 entro la sagoma della copertura attuale, colori calibrati sullo sfondo, finiture a bassa riflettanza, fotovoltaico non visibile dall'arenile (condizione 3), nessun elemento tecnico emergente oltre la quota del Marinoni	I5, I10	ridurre	campionature e simulazioni in corso d'opera con la Soprintendenza
M3	Piano di protezione degli apparati decorativi in cantiere: rilievo dello stato di conservazione, soglie di vibrazione e monitoraggio nel Marinoni, nella Chiesa e nel salone ottagonale, protezioni provvisorie, direzione dei lavori di restauro qualificata	I1, I3	evitare	titoli edilizi dei comparti 04, 05, 06
M4	Documentazione (rilievo e fotografia) delle porzioni demolite degli edifici 10, 12, 17, 26 e 27, da depositare presso la Soprintendenza e il Comune	I2	ridurre	prima delle demolizioni
M5	Illuminazione esterna con CCT non superiore a 2.200 K, flusso nullo verso l'alto, spegnimento o riduzione notturna, nessuna illuminazione diretta verso arenile e dune; per l'ingresso in vetrocemento, sorgenti interne a 2.200 K con luminanza contenuta e spegnimento nelle ore notturne	I9	ridurre	SPA § 9.4; L.R. 17/2009
M6	Mantenimento della cortina arborea esistente verso l'esterno; impianti di mitigazione con specie autoctone ed esemplari di dimensioni adeguate; sostituzione delle specie ornamentali non autoctone delle corti, del viale e dei parcheggi con specie coerenti con il gradiente litoraneo	I10, I14	ridurre	SPA § 9.4
M7	Misure della valutazione di incidenza per l'accesso al mare e la fruizione dell'arenile, comprese le condizioni nn. 2, 6 e 8 dello Studio	I8	evitare / ridurre	SPA cap. 7 e § 9.7
M8	Cantierizzazione per comparti con schermature, contenimento di rumore e polveri e gru con colorazione neutra	I1	ridurre	SPA § 9
M9	Mantenimento nel tempo dell'esclusione delle locazioni turistiche e dell'uso pubblico convenzionato del teatro e della chiesa	I11, I3	consolidare il beneficio	convenzione urbanistica
M10	Verifica della conformità del progetto alla Skyline Policy del sito, quando adottata, e alla mappatura degli attributi del Piano di Gestione 2024-2030, con aggiornamento della presente HIA	I5, I6, I10	verifica	titoli edilizi successivi all'adozione
M11	Verifica del recepimento, nei progetti per i permessi di costruire di ciascuna UMI, delle indicazioni dell'autorizzazione art. 21 del 19.02.2026 e delle 12 condizioni del parere del 27.08.2026. Nuove autorizzazioni per l'U1b (edifici 25-28) e per le superfici decorate interne del Marinoni e della Chiesa, con aggiornamento della presente HIA	I3, I4, I5, I6	evitare / ridurre	permessi di costruire; autorizzazioni successive
M12	Conservazione delle alberature secondo la condizione 8 del parere: riprogettazione degli spazi esterni per salvare il maggior numero dei 163 alberi, priorità alla cortina verso l'esterno e al fronte mare, reimpianti compensativi con esemplari di dimensioni adeguate, bilancio fra abbattimenti e reimpianti allegato ai titoli edilizi, tutela degli apparati radicali in cantiere secondo la relazione agronomica	I15, I10	evitare / ridurre	permessi di costruire; verifica in corso d'opera con la Soprintendenza

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65568/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

10 Conclusioni

La valutazione applica al PUA «MARE» la Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context (UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN, 2022), come chiesto dal Comitato del Patrimonio Mondiale con la decisione 48 COM 7B.40 a partire dalla Dichiarazione retrospettiva di Valore Universale Eccezionale del 2013 e dagli attributi del Piano di Gestione. La procedura ambientale di riferimento è la verifica di assoggettabilità a VIA in corso: la presente HIA non ripete la valutazione ambientale, ma ne assume gli esiti.

Il progetto è coerente con la pianificazione regionale, metropolitana e comunale ed è conforme alla Variante n. 100, di cui è strumento attuativo. Gli effetti sugli attributi del sito sono di tipo visivo-percettivo e ambientale, e limitati. Gli effetti positivi riguardano il criterio (iii), per la qualità urbana e i rapporti sociali, e il criterio (v), per benessere e qualità ambientale.

Il progetto recupera il complesso dell'ex Ospedale al Mare, al Lido di Venezia, per un parco tecnologico dedicato alla ricerca medica con intelligenza artificiale, con residenze, servizi e usi pubblici. Il complesso sorge a partire dal 1921, è abbandonato dal 2006 ed è dichiarato di interesse culturale. Ricade nel sito del Patrimonio Mondiale «Venezia e la sua Laguna», iscritto nel 1987 per tutti e sei i criteri culturali.

La valutazione individua i caratteri del sito che il progetto può toccare: il paesaggio lagunare e la sua percezione dall'acqua, il rapporto fra il cordone litoraneo e l'ecosistema, la qualità della vita della comunità insediata. Per ciascun elemento del progetto stima poi entità, durata e reversibilità del cambiamento. Il progetto resta entro l'altezza dell'edificio più alto esistente. Si trova sul lato mare dell'isola, circa 1 km dietro il fronte edificato del Lido verso la laguna e a circa 3,5 km dal bacino di San Marco. Non scarica in laguna e limita l'illuminazione. Gli effetti negativi sul valore universale del sito risultano quindi trascurabili.

Gli effetti sul complesso storico sono di segno diverso. Il restauro del teatro e della chiesa e il recupero dei padiglioni arrestano un degrado avanzato. Il nuovo edificio connettivo a un piano e le sopraelevazioni cambiano invece il rapporto fra padiglioni e spazi aperti e il profilo visto dalla spiaggia. Sono effetti riducibili con scelte di progetto e controllati dalla Soprintendenza.

Il progetto mantiene integro l'aspetto esterno del compendio e lo ripulisce dagli interventi incongrui, i nuovi volumi seguono il principio dell'addizione stratificata e i padiglioni storici restano riconoscibili.

Dalla città storica e dalla laguna il compendio si colloca nel piano intermedio della scena, dietro il fronte edificato del Lido e senza aumentare l'altezza dell'esistente. I cambiamenti percepibili riguardano i punti di vista vicini dell'arenile, del Lungomare e della bocca di porto, e il valore locale del profilo. Sugli ecosistemi del litorale gli effetti sono di grado trascurabile con le condizioni ambientali proposte.

Nelle forme previste dalla Guidance, con i dati disponibili, la valutazione conclude come segue.

- **Impatti negativi sull'OUV:** «the negative impact would be negligible and raises no concerns». Gli impatti negativi sull'OUV sono trascurabili e non sollevano rilievi.
- **Impatti positivi sull'OUV:** «the positive impact is beneficial to the World Heritage property». Gli impatti positivi sono benefici per il bene, in particolare per gli attributi del criterio (iii).
- **Impatti sui valori nazionali e locali:** gli impatti della Piastra e delle sopraelevazioni sul complesso tutelato sono significativi ma riducibili a un livello accettabile con le misure M1, M2, M4 e M5. Un esito più favorevole può essere ottenuto con una configurazione alternativa della Piastra (M1).

Di seguito si riportano nel dettaglio gli esiti della valutazione:

1. Esito sul Valore Universale Eccezionale. Con i dati disponibili gli impatti negativi del progetto sugli attributi del sito «Venezia e la sua Laguna» sono **trascurabili** (negligible). Il compendio è interno al perimetro del sito e si trova sul fronte mare del Lido. Dista circa 3,5 km dal bacino di San Marco e, visto dalla città storica, ricade nel piano intermedio della

scena (fra 3 e 6 km). Non supera l'altezza dell'edificio più alto esistente. L'analisi speditiva del capitolo 10 indica che il suo profilo resta entro quello del fronte lagunare del Lido.

2. Impatti positivi sull'OUV: benefici. Il progetto insedia circa 600 residenti stabili, esclude le locazioni turistiche e restituisce all'uso pubblico il Teatro Marinoni e la Chiesa. Risponde così a richieste ricorrenti del Comitato: trattenere la popolazione residente, riqualificare aree urbane all'uso residenziale e limitare le locazioni brevi (decisioni 44 COM 7B.50, 47 COM 7B.113 e 48 COM 7B.40). Come chiede la Guidance, gli impatti positivi sono esposti a parte e non compensano quelli negativi.

3. Impatti sul complesso tutelato (livello nazionale): due impatti moderati negativi, significativi ma mitigabili. Riguardano la «Piastra» 51-54, che occupa gli spazi aperti fra i padiglioni, e le sopraelevazioni degli edifici 6, 19, 26-27 e 28 con i volumi in copertura del Marinoni.

4. Il progetto è autorizzato sul piano dei beni culturali e del paesaggio.

La Soprintendenza ha rilasciato l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 (prot. 4969 del 19.02.2026). L'atto riguarda l'Unità U1a, articolata in 9 UMI, e contiene indicazioni migliorative. Restano esclusi gli edifici 25-28 dell'U1b e gli interventi sulle superfici decorate interne del Marinoni e della Chiesa, per i quali è prevista un'autorizzazione separata.

Il Comune di Venezia ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica (PG/2026/0502815 del 02.09.2026). Recepisce il parere vincolante positivo della Soprintendenza (prot. 31073 del 27.08.2026), subordinato a 12 condizioni da verificare in corso d'opera. L'efficacia è di cinque anni.

Le indicazioni degli enti vanno nella stessa direzione delle misure di questa HIA:

- ridurre i volumi tecnici in copertura (edifici 6, 8, 9-10, 14 e 19) o portarli a terra;
- contenere la sopraelevazione dell'edificio 19 entro la sagoma della copertura attuale;
- rimodulare il terzo livello della Piastra accanto al padiglione Belluno;
- rendere i pannelli fotovoltaici non visibili dall'arenile;
- sistemare il verde con criteri di naturalità, in continuità con la duna (§ 8.2).

5. Prescrizioni del 1999: esaminate dalla Soprintendenza. L'autorizzazione richiama il D.M. del 23.03.1999 per la Chiesa e il Marinoni e il D.M. del 29.03.1999 per la zona di rispetto. Giudica le opere compatibili con la tutela. Per l'edificio 6 chiede di ridurre in altezza il volume tecnico in copertura e di eliminare la tettoia aggettante. Per l'edificio 19 chiede che la sopraelevazione resti entro la sagoma della copertura attuale, senza vano tecnico in copertura. Il dubbio sollevato nella rev. 02 è quindi risolto dall'autorità competente. Resta da verificare che le indicazioni siano recepite nei progetti per i permessi di costruire; l'edificio 19 appartiene all'UMI 07, rinviata a una fase successiva (misura M12).

6. Abbattimento delle alberature: nuovo impatto I15. Il parere del 27.08.2026 riferisce di 163 alberi da abbattere «per opere di paesaggio», oltre a quelli incompatibili con le nuove costruzioni. Il censimento del 2023 contava circa 250 soggetti di altezza superiore a 3 m (SPA § 4.10), per cui la quota da abbattere appare molto ampia (inferenza). La Soprintendenza ne chiede la massima conservazione (condizione 8). Il confronto fra la vista aerea attuale e quella di progetto mostra la riduzione della copertura arborea fra i padiglioni. La valutazione è moderata negativa sui valori locale e nazionale e minore negativa sull'OUV: la cortina arborea concorre alla schermatura del compendio, di cui si è tenuto conto nell'analisi visiva (misura M13).

7. Contesto delle decisioni del Comitato. Il Comitato chiede HIA conformi alla Guidance 2022 per tutti i grandi progetti e una Skyline Policy con limiti vincolanti di altezza e volume. Chiede anche di non approvare progetti che possano incidere negativamente sull'OUV. Richiama infine il rischio di iscrizione nella Lista del Patrimonio Mondiale in pericolo (decisioni 47 COM 7B.113 e 48 COM 7B.40). Il progetto è coerente con queste richieste per altezze e funzioni. Va comunque verificato rispetto alla Skyline Policy, in corso di definizione (misura M11).

8. Zona Buffer. La zona Buffer non è istituita. La proposta del 2019 è stata rinviata (43 COM 8B.46) e la modifica di confine del 2026 non è stata approvata (48 COM 8B.45). Nella tavola 01 l'ipotesi di zona tampone interessa la terraferma, non il litorale del Lido.

9. Misure. Le misure M1-M12 del capitolo 11 vanno recepite come condizioni. In particolare servono le alternative di configurazione della Piastra (M1), il controllo cromatico e dei materiali delle parti alte (M2), i fotoinserimenti, la protezione degli apparati decorativi in cantiere (M3), la luce a 2.200 K anche per l'ingresso in vetrocemento (M5), la coerenza con la Skyline Policy (M10) e il recepimento delle indicazioni e delle condizioni degli enti di tutela (M11) e la conservazione delle alberature (M12).

10. Informativa al Centro del Patrimonio Mondiale. Il Comitato ha lamentato l'assenza di meccanismi adeguati di informativa ai sensi del paragrafo 172 delle Operational Guidelines (44 COM 7B.50). Si raccomanda quindi di trasmettere la presente HIA al Comune di Venezia, che coordina la gestione del sito, e al Ministero della Cultura. Spetta a loro valutare l'informativa, che resta una decisione dello Stato Parte.

Nel 2021 il Comitato ha chiesto di sospendere i nuovi progetti di grande scala nel bene e nel contesto fino all'attuazione delle misure di governance richieste (44 COM 7B.50). Nel 2025 ha chiesto di non approvare progetti che possano incidere negativamente sull'OUV (47 COM 7B.113). Il Progetto recupera un complesso esistente entro le altezze esistenti, dà attuazione a uno strumento approvato nel 2023 e, secondo la presente valutazione, non incide negativamente sull'OUV oltre il trascurabile.

Sul piano nazionale, la Soprintendenza ha autorizzato il progetto ai sensi dell'art. 21 con indicazioni migliorative (19.02.2026) e il Comune ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica con le condizioni della Soprintendenza (02.09.2026). Stabilire se rientri fra i progetti di grande scala nel senso della decisione del 2021 spetta al gestore del sito e al Ministero della Cultura. Anche per questo si raccomanda di trasmettere loro la presente HIA.

11 Monitoraggio, follow-up e partecipazione

11.1 Monitoraggio

Oggetto	Indicatore	Momento	Destinatario
Conformità ai volumi e alle altezze valutati	confronto fra titoli edilizi e parametri del capitolo 7	a ogni titolo edilizio	Comune, Soprintendenza
Visuali dalla laguna e dal litorale	campagna fotografica dagli stessi punti di M3	a fine lavori di ciascun comparto visibile	Comune – gestione del sito UNESCO
Recepimento delle indicazioni e condizioni degli enti	verbali delle campionature e delle simulazioni verificate con la Soprintendenza; bilancio degli alberi abbattuti e reimpiantati	in corso d'opera, per UMI	Soprintendenza, Comune
Stato degli apparati decorativi	rapporti di monitoraggio delle vibrazioni e dello stato di conservazione	durante i lavori dei comparti 04-06	Soprintendenza
Illuminazione	rilievo della luminanza verso l'arenile e verifica della CCT installata	a fine lavori	Comune, ARPAV
Usi pubblici e residenza	giornate di apertura del teatro e della chiesa; quota di alloggi occupati da residenti stabili	annuale per i primi cinque anni	Comune

11.2 Partecipazione e consultazione

Nel procedimento della Variante n. 100 sono pervenute quattro osservazioni: Associazione Tutta la Città Insieme, Movimento per la difesa della sanità pubblica veneziana, Comitato Ambientalista Altro Lido e Italia Nostra Venezia. Una riguardava la valutazione di impatto sul patrimonio UNESCO, rinviata dall'Amministrazione alla fase attuativa (controdeduzione 3.3). Sullo schema di convenzione del PUA si è espressa la Municipalità di Lido-Pellestrina con parere n. 12 del 05.09.2025 (fonte: Studio Preliminare Ambientale rev17, §§ 4.9 e 5.2.3). Per la presente HIA non è stata svolta una consultazione specifica.