

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

INQUADRAMENTO GENERALE

Proponente	☐	Ente Pubblico	Den. _____
	☒	Soggetto Privato	GT 3 Lido Immobiliare Srl - Via Famagosta 2 - 30126 Lido di Venezia
	☐	Altro	Den. _____
Normativa di riferimento	_____		
Regime amministrativo	☐	Autorizzazione ambientale	
	☒	Autorizzazione non ambientale	
	☐	Altro	Tipo atto _____
Soggetto Competente	☐	Stato	Den. _____
	☐	Regione	Den. _____
	☐	Provincia	Den. _____
	☐	Città Metropolit.	Den. _____
	☒	Comune	Comune di Venezia
	☐	Altro	Den. _____

DENOMINAZIONE P/P

**Progetto “Parco tecnologico (Ex Ospedale al Mare) Denominato MARE”
Lungomare D’Annunzio – Lido di Venezia (VE)**

INQUADRAMENTO TECNICO

SEZIONE 1 – LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Sì ☐ sezione sviluppata con allegati ☒ No

1.1 Inquadramento geografico

A) CONTESTO GEOGRAFICO

Ambito	☐	provinciale di Belluno
	☐	provinciale di Padova
	☐	provinciale di Rovigo
	☐	provinciale di Treviso
	☒	metropolitano di Venezia
	☐	provinciale di Verona
	☐	provinciale di Vicenza
	☐	regionale
		extra regionale (compreso il transfrontaliero)

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

B) LOCALIZZAZIONE

Localizzazione della/e area/e interessata/e dal P/I/A e descrizione del contesto localizzativo. Laddove tali informazioni o loro approfondimenti siano trattati negli elaborati del P/I/A (relazione tecnico-illustrativa, relazioni specialistiche, tavole, ecc.), è sufficiente riportare la denominazione dell’elaborato in cui questi possono essere reperiti, compilando quanto previsto nella sezione 5.

L’area oggetto d’intervento è ubicata nella porzione settentrionale del Lido di Venezia, in prossimità della bocca di porto del Lido e limitrofa al Cimitero Israelitico e all’Aeroporto Nicelli. L’area di progetto non risulta inclusa in nessuna area della Rete Natura 2000; risulta prossima al sito ZSC/ZPS IT3250023 “Lido di Venezia: Biotopi litoranei” ed a maggiore distanza dai siti ZSC IT3250031 “Laguna superiore di Venezia” e ZPS IT3250046 “Laguna di Venezia”.



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Figura 1: Localizzazione dell’ambito di intervento (in rosso)

1.2 Rete Natura 2000, Aree Naturali Protette e altre aree tutelate

A) RETE NATURA 2000

Localizzazione del P/I/A rispetto ai siti della rete Natura 2000 (Siti di Interesse Comunitario, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale), qualificando puntualmente gli eventuali elementi di discontinuità. L'identificazione delle discontinuità è effettuata laddove il P/I/A non risulti ricompreso nella rete Natura 2000.

	Codice Sito	Soggetto Gestore	Localizzazione P/I/A	Elementi di discontinuità	Origine discontinuità	Tipo discontinuità	Descrizione discontinuità
1	IT3250023	Comune di Venezia	Esterno	Presente	Misto	Misto	Infrastrutture viarie, verde pubblico
2	IT3250031	Non presente	Esterno	Presente	Misto	Misto	Infrastrutture viarie, verde pubblico, tessuto urbano
3	IT3250046	Non presente	Esterno	Presente	Misto	Misto	Infrastrutture viarie, verde pubblico, tessuto urbano

B) AREE NATURALI PROTETTE

Localizzazione del P/I/A rispetto alle Aree Naturali Protette, istituite ai sensi della Legge n. 394 del 6 dicembre 1991 e ricomprese nel VI aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette (Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 27 aprile 2010).

	Codice EUAP	Tipologia Area	Tipologia Soggetto	Localizzazione P/I/A	Denominazione Area
1					

C) ALTRE TIPOLOGIE DI AREE NATURALI TUTELATE

Localizzazione del P/I/A rispetto alle altre tipologie di aree naturali tutelate. Andranno esplicitati gli eventuali vincoli che risultano attinenti con l'argomento trattato dal P/I/A.

	Tipologia Area	Tipologia Soggetto	Denominazione Area	Localizzazione P/I/A	Atto istitutivo	Vincoli
1						

SEZIONE 2 – DESCRIZIONE E DECODIFICA DEL P/P

Sì ☐ sezione sviluppata con allegati No ☒

2.1 Descrizione del P/P

A) ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI DEL P/P

Breve illustrazione dei contenuti del P/I/A esplicitando, ove pertinente, le opere (strutturali e provvisorie) e le lavorazioni previste, le caratteristiche dimensionali delle medesime, anche rispetto alle occupazioni connesse alla cantierizzazione e all'accessibilità, le necessità di infrastrutture e/o sottoservizi, le modalità operative e i mezzi impiegati, il cronoprogramma, la fase di esercizio, di manutenzione e dismissione. Andranno descritte anche le eventuali misure precauzionali (diverse dalle Condizioni d'Obbligo di cui alla sottosezione 4.1).

Il progetto in esame riguarda l'Unità di Intervento U1 (a-b), Parco Tecnologico (ex Ospedale al Mare) dell'area P.A.7., mentre è esclusa dal perimetro del progetto l'U2.

L'area P.A. 7 è censita tra le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" di cui all'art. 27 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio e ricade all'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 26 delle stesse Norme tecniche.

Essa, inoltre, costituisce ambito urbano degradato ai sensi dell'art. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017 assoggettato agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 L.R. n. 14/2017.

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

I parametri assegnati dalla Variante n. 100 all'Area P.A.7, U1 (a-b), sono: superficie lorda pari alla SL esistente moltiplicata per 1,5; superficie coperta pari alla Sc esistente moltiplicata per 1,5; altezza massima non superiore a quella dell'edificio più alto esistente per l'U1a e pari a 18 m per l'U1b; distanza dalle strade 3 m e dai confini 5 m, fatti salvi gli allineamenti esistenti. Nel settore nord-est dell'U1a, ricadente in zona A) di tutela dal rischio aeroportuale, è ammesso un incremento della SL esistente non superiore al 15 %, da destinare ad attività non residenziali che non comportino elevata affluenza di persone.

Parametro	Esistente	Progetto	Massimo ammesso
Superficie lorda (SL)	27.668 m ²	35.284 m ²	41.503 m ²
Superficie coperta (Sc)	14.584 m ²	21.699 m ²	21.877 m ²
Utilizzazione fondiaria (Uf)	—	0,62	0,70
Altezza massima U1a	—	—	16,59 m
Altezza massima U1b	—	—	18,00 m
Superficie permeabile	—	—	non inferiore al 20 % della superficie territoriale

LE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 8.2 delle NTA della Variante al PRG per l'Isola del Lido, sono: attività direzionali (C), residenza (A) e attrezzature collettive (F). La residenza è ammessa in quanto funzionale all'attività del Parco Tecnologico ed è **esclusa** la locazione degli alloggi a fini turistici ai sensi dell'art. 27-bis della L.R. 11/2013; sono ammesse le foresterie a servizio dell'attività del Parco Tecnologico. Sono ammesse attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, con funzione complementare di servizio al Parco Tecnologico e agli ambiti destinati all'uso pubblico.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

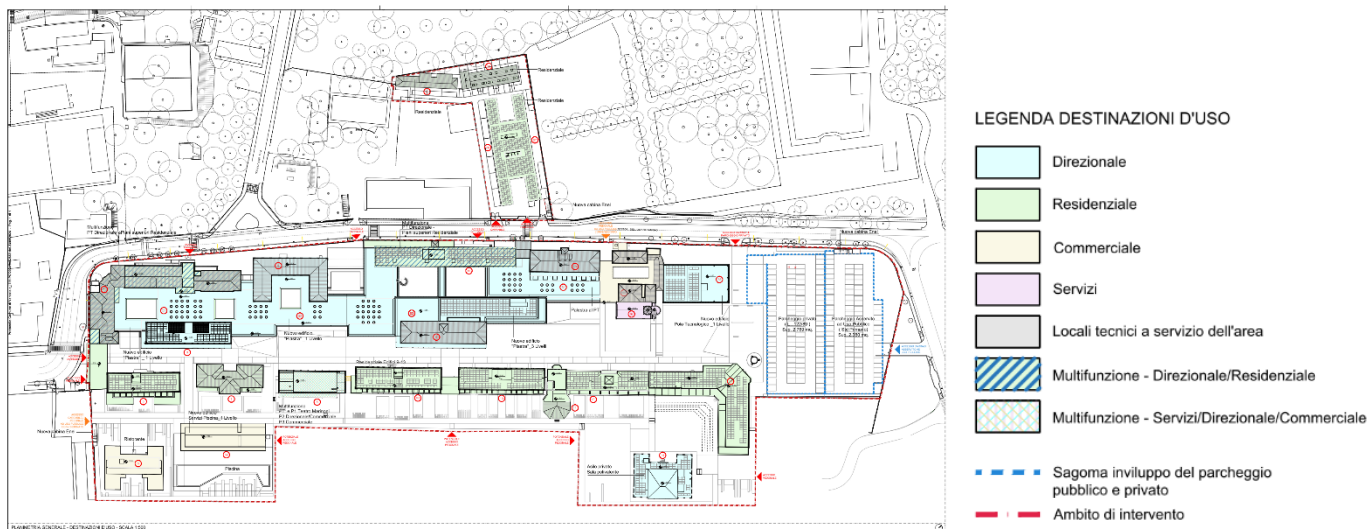


Figura 2: Destinazioni d'uso

Il campus è dimensionato come polo attrattivo per circa **900 ricercatori**, dei quali circa **600 troveranno residenza in loco** in alloggi di diversa dimensione. Il complesso mette a disposizione dei residenti e dei ricercatori una palestra, una piscina, un asilo, due ristoranti, un bar, negozi di vicinato, la chiesa e il teatro, secondo l'impostazione di conciliare l'attività di ricerca con elevati standard di qualità della vita. È questo assetto — lavoro, residenza e servizi nello stesso perimetro — che determina il contenimento della domanda di mobilità.

Costituiscono inoltre dotazione territoriale la destinazione ad uso pubblico convenzionato dell'ex Teatro Marinoni (piano terra e ammezzato del Padiglione 8) e dell'ex Chiesa di S. Maria Nascente, la realizzazione di tre cabine Enel in area ad uso pubblico e la realizzazione di un parcheggio pubblico fuori ambito, in parte dell'Unità d'Intervento U2b (non valutato nel presente Format).

CATEGORIE DI INTERVENTO E LAVORI DI DEMOLIZIONE

Di seguito si dettagliano le modalità di intervento previste.

Demolizioni. Cabina Enel, centrale termica, depuratore esistente, cabina ossigeno, manufatto sottoservizi, edificio 20 (ex bar); porzioni degli edifici 10, 12, 17, 26 e 27. Si tratta in prevalenza di superfetazioni non congrue rispetto all'impianto storico. Per gli edifici da abbattere è stata rilasciata autorizzazione alla demolizione ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004, su deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio del Veneto, con provvedimento del 24 giugno 2020.

Restauro. Padiglione 8 (Teatro Marinoni, piano terra e ammezzato) ed edificio 16 (Chiesa di S. Maria Nascente).

Ristrutturazione. Padiglioni 1 (uffici accettazione), 2 (Centrale), 3 (Friuli), 4 (Belluno), 5 (Pediatria), 7 (Cassa di Risparmio), 8 (Marinoni), 9 (Vicenza), 10 (Venezia), 11 (Principi di Piemonte), 12 (Verona), 13 (Orfani di Guerra), 14 (Schio), 17 (ex Casa dei Padri), 18 (Scandiani), 25 (celle mortuarie).

Ristrutturazione con ampliamento o sopraelevazione. Padiglioni 6 (Marzotto), 19 (cucine e dispense), 26-27 (officine e magazzini), 28 (magazzini economici).

Nuova costruzione. Edifici 51-52-53-54 (nuovo edificio "Piastra"), 56 (nuovo edificio piscina), 55 (nuovo edificio Polo Tecnologico / centrale tecnologica).

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

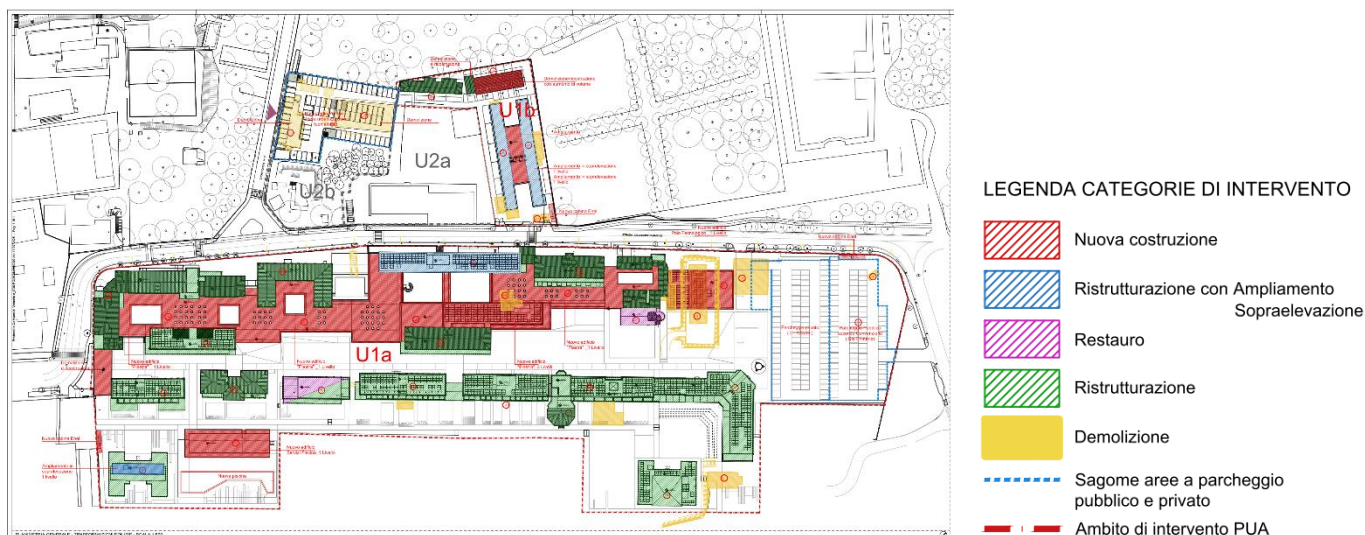


Figura 3: Planimetria trasformazioni edilizie

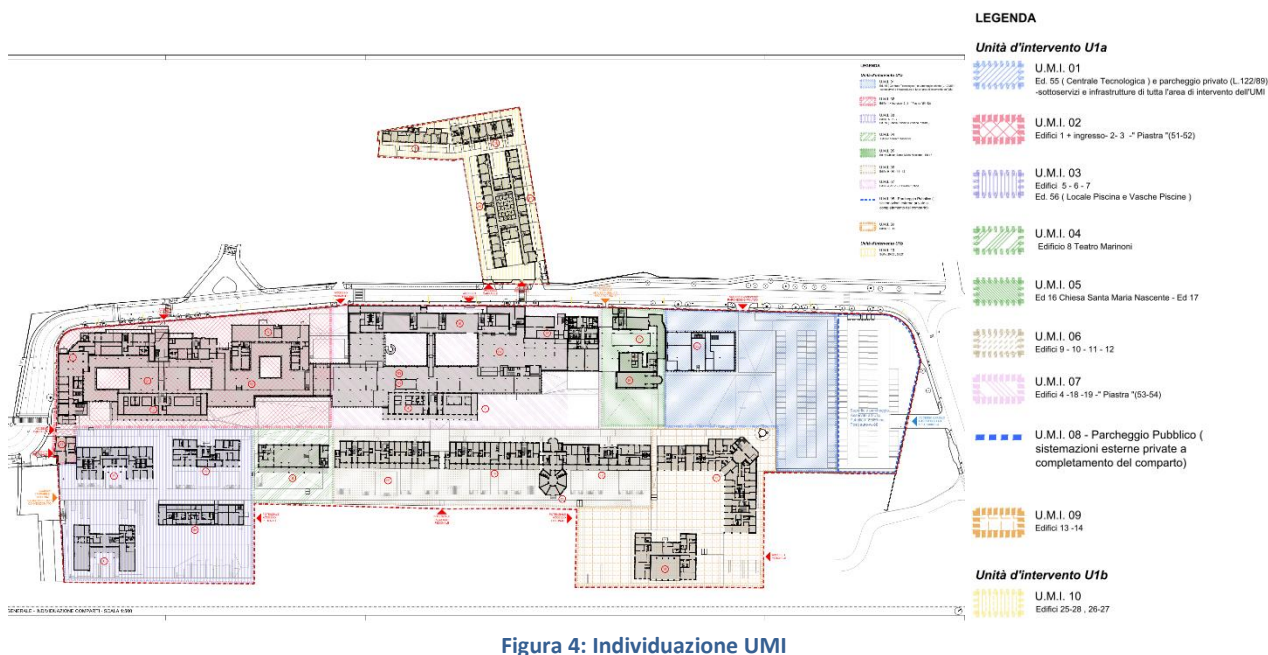
ARTICOLAZIONE ATTUATIVA

Il PUA approvato è progettato in Unità d'Intervento (U1a e U1b) e si articola all'interno delle stesse in UMI che rappresentano gli ambiti minimi per le richieste di titolo edilizio.

Unità di intervento	UMI	Edifici interessati
U1a	01	Edificio 55 (centrale tecnologica), sottoservizi e infrastrutture dell'intera U1a, parcheggio privato in superficie
	02	Edifici 10 e ingresso, 2, 3, "Piastra" 51-52
	03	Edifici 5, 6, 7 ed edificio 56 (locale piscina e vasche)
	04	Edificio 8 — Teatro Marinoni
	05	Edificio 16 — Chiesa di S. Maria Nascente ed edificio 17
	06	Edifici 9, 10, 11, 12
	07	Edifici 4, 18, 19, "Piastra" 53-54
	08	Parcheggio ad uso pubblico e sistemazioni esterne limitrofe
	09	Edifici 13, 14
U1b	10	Edifici 25, 28, 26-27 e relativi spazi esterni

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ



LA DISCIPLINA ATTUATIVA

Il progetto prevede, in coerenza con il PUA e la Variante n. 100 al Piano degli Intervento del comune di Venezia, di generare le seguenti dotazioni territoriali:

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

Le opere di urbanizzazione che vengono realizzate nel progetto sono distinte in:

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

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

1. La realizzazione del parcheggio come standard
2. Intervento di adeguamento dell'accesso al mare pedonale e carrabile
3. Gli interventi di manutenzione del marciapiedi esterno
4. La realizzazione del parcheggio pubblico nell'area dell'unità di intervento U2b (non valutato nel presente Format).

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

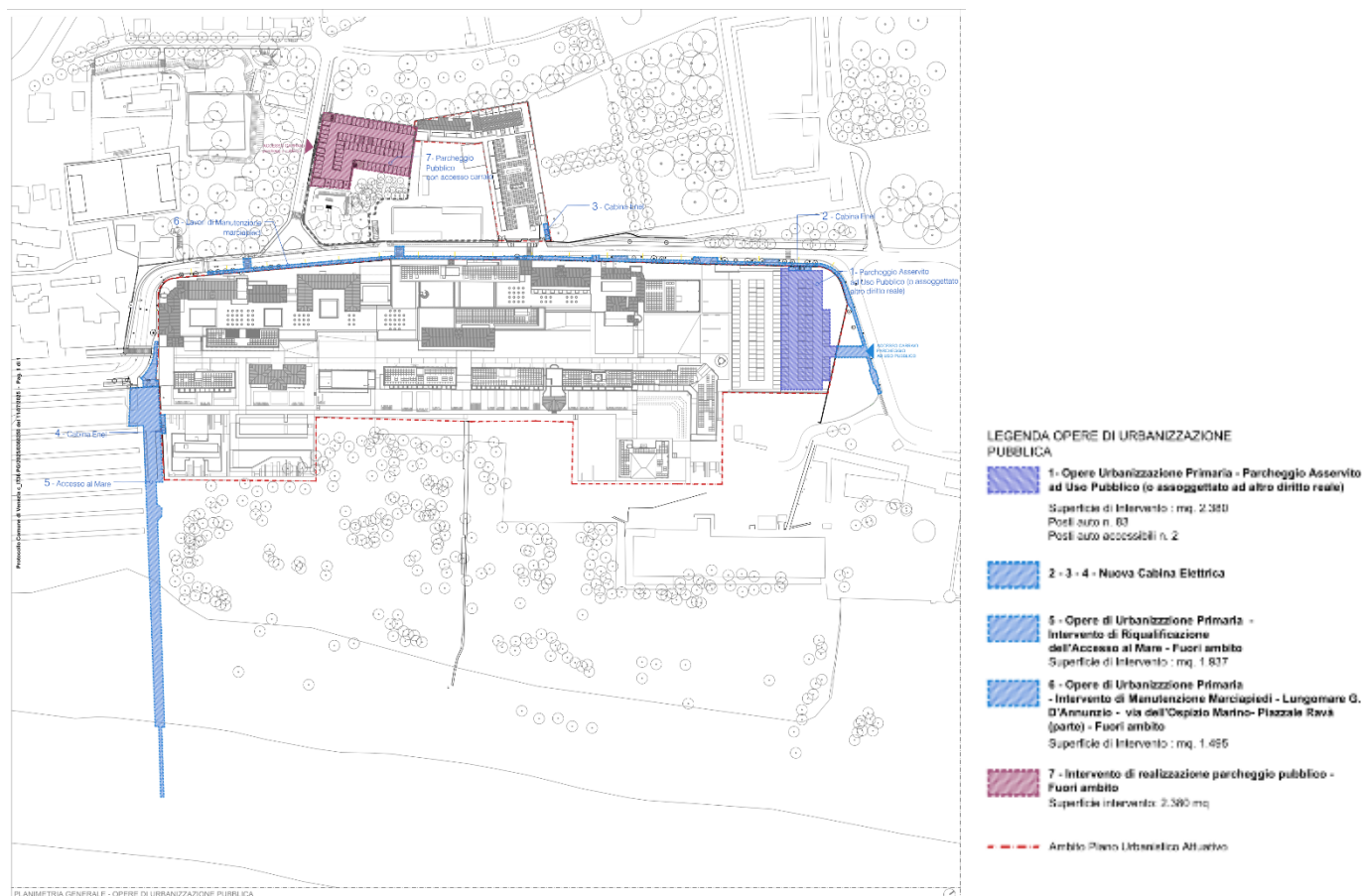


Figura 5: Opere di urbanizzazione pubblica

IL PROGETTO MARE TECHNOPARK

MARE Technopark si riconnette alla storia del sito riconducendo in quei padiglioni la funzione originaria a servizio della salute dell'uomo. MARE Technopark è un campus moderno in cui verranno sviluppati software per gestire, diagnosticare, supportare, la salute dell'essere umano sfruttando il potere ormai irrinunciabile dell'Intelligenza Artificiale. Il campus sarà il polo attrattivo-collaborativo per 900 talenti, ricercatori da tutto il mondo chiamati a sviluppare nuovi programmi e applicazioni; qui troveranno anche residenza circa 600 persone in abitazioni di diverse dimensioni a due passi dalla spiaggia. Il Campus metterà a disposizione degli abitanti e dei ricercatori vari servizi quali una palestra, una piscina, un asilo, due ristoranti, bar, negozi di vicinato una chiesa e un teatro, nell'ottica di conciliare l'eccellenza della ricerca scientifica con alti standard di qualità della vita.

Il progetto si connette con il sito in cui sorge nel rispetto dell'ambiente naturale che lo circonda con circa 4200 mq di tetti verdi, circa 800 kW di energia elettrica da fotovoltaico, circa 167 sonde geotermiche, senza emissione di acque reflue all'esterno del sito (tutto viene depurato e riutilizzato) e la massimizzazione dell'apporto di luce naturale nei luoghi di lavoro.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ



Figura 6: Tav. M1 – planivolumetrico

ACCESSIBILITÀ, PERCORSI E PARCHEGGI

Gli accessi sono individuati distinguendo quelli carrabili da quelli ciclo-pedonali e modulando il livello di fruizione tra percorsi pubblici e percorsi riservati al campus: gli accessi privati sono controllati e conducono a uffici e residenze, mentre gli spazi semi-pubblici consentono l'accesso a locali commerciali, ristoranti e bar, Teatro Marinoni, Chiesa, asilo e piscina. È incentivata la mobilità ciclabile, anche in relazione alla presenza di un tratto della ciclovía nazionale VENTO (Venezia-Torino) lungo via dell'Ospizio Marino.

L'accessibilità carrabile all'area avviene da ovest lungo Via dell'Ospizio Marino, proseguendo dalla viabilità urbana esistente fino al nuovo parcheggio a disposizione dei fruitori dell'area, e dal Lungomare Gabriele D'annunzio la cui prosecuzione interna all'area di progetto è assicurata dal percorso longitudinale centrale ad uso esclusivo dei mezzi di soccorso, per le manutenzioni e piccoli mezzi per attività di carico-scarico. Un ulteriore accesso carrabile è situato lungo Piazzale Ravà a servizio del parcheggio pubblico. Viene prevista la disposizione di cancelli al fine di garantire l'interdizione al traffico veicolare e al controllo dei flussi in ingresso e uscita dal parcheggio.

La percorribilità pedonale interna dell'area è assicurata da una gerarchia di percorsi, differenziati tramite la posa di pavimentazioni diverse. Il progetto prevede la realizzazione del percorso centrale, che assicura la percorribilità longitudinale di tutta l'area, in lastre prefabbricate di calcestruzzo bocciardato. Verso il blocco uffici, dal viale si distaccano da percorsi secondari trasversali realizzati anch'essi in calcestruzzo bocciardato, che si configurano come delle piccole aree di sosta e di ingresso agli edifici. Dall'altro lato una serie di passerelle in calcestruzzo bocciardato marca gli ingressi alle residenze private disposti lungo il percorso centrale, garantendo anche il superamento delle barriere architettoniche. Ulteriori percorsi minori in spezzato di pietra diffusi all'interno dell'area permettono gli spostamenti degli utenti insediati verso gli ingressi secondari. Le due piazze del Teatro Marinoni e della Chiesa sono caratterizzate da una pavimentazione in pietra di Lessinia.

L'accessibilità alle aree private da parte degli utilizzatori della struttura, così come dei servizi annessi (spazi scoperti, piscine, asilo, piazze etc.) avviene da più accessi: due per chi proviene da Lungomare Gabriele d'Annunzio in prossimità del lato sud dell'area, di cui uno esclusivamente privato e l'altro apribile al pubblico per raggiungere la piazza del Teatro e le piscine; cinque lungo Via dell'Ospizio Marino di cui uno apribile al pubblico verso la nuova piazza della Chiesa ed infine uno verso l'asilo da Piazzale Ravà a nord-est dell'area.

PARCHEGGI

L'area dei parcheggi è suddivisa in una parte pubblica e una privata divise da un muro. L'accessibilità è indipendente e si colloca lungo via dell'Ospizio Marino a ovest e da Piazzale Ravà a nord. I materiali impiegati e il disegno sono i medesimi con una pavimentazione in lastre di calcestruzzo drenante contenuto entro piatti in ferro e posato su sottofondo in ghiaia. Gli stalli auto sono in grigliato erboso realizzati con masselli di calcestruzzo.

Parcheggi Privati

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato nell'area individuata a nord del lotto U1a. Il parcheggio è destinato ai fruitori del Technopark e loro ospiti, si estende per circa 2.800 mq ed in esso trovano posto ca. 104 auto.

Al fine di soddisfare le necessità degli utenti del parco tecnologico, Il programma di gestione di MARE Technopark prevede di minimizzare l'utilizzo di vetture private individuali da parte dei residenti del campus e dei lavoratori mettendo a disposizione un servizio di vetture car sharing e mezzi per la mobilità alternativa.

Parcheggio ad uso pubblico

Il progetto prevede quanto programmato dal Piano Urbanistico Attuativo, andando a realizzare un parcheggio a raso ad uso pubblico nell'estremità nord dell'area di intervento, attigua al parcheggio privato di cui sopra. Il parcheggio si sviluppa su un'area di circa 2.380 mq, con una capienza di 85 posti auto (di cui n. 2 destinati ai disabili). L'accesso pedonale è previsto da Piazzale Ravà. Dall'interno dell'area di intervento si accede alla strada pubblica attraverso un nuovo varco con cancelli e sbarre di regolamentazione accessi realizzato nella recinzione in mattoni esistente. L'area del parcheggio sarà dotata di illuminazione e di predisposizione di punti di ricarica elettrica; la pavimentazione dello stesso sarà drenante. Il parcheggio sarà asservito ad uso pubblico.

GLI SPAZI DEL LAVORO

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

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

- Il pavimento si espande tra gli interstizi dei padiglioni e ne collega le diverse quote altimetriche di imposta attraverso rampe e gradini; le colonne, di acciaio, il più possibile esili e senza valenze formali aggiuntive, disposte su una maglia strutturale di m.6x6, riprendono modularmente il ritmo strutturale dei padiglioni esistenti e lo estendono su tutta la superficie della nuova costruzione mantenendo la totale lettura delle preesistenze.
- la copertura permette alla luce naturale di raggiungere in maniera controllata tutte le postazioni lavorative attraverso i suoi lucernari. E' inoltre un tetto verde che si mette in continuità con la natura che caratterizza l'area di intervento, l'arenile gli spazi verdi della Favorita e del cimitero ebraico. E' una copertura verde che potrà essere vissuta dalla comunità del campus come ulteriore occasione di incontro, contatto con la natura, occasione per promuovere esperienze che influenzino i processi decisionali e le strutture organizzative della ricerca.
- La nuova facciata è una membrana permeabile pensata per schermare e contemporaneamente mettere in connessione l'interno con l'esterno. Le "lame" di ceramica smaltata profonde 50 cm. innervano la nuova facciata vetrata schermando gli spazi interni dalla luce solare diretta, contemporaneamente, la totale trasparenza permette ai ricercatori che vivono tali spazi, la possibilità di rimanere a contatto con la natura dell'ambiente esterno. La natura irrompe anche all'interno del workspace, 5 grandi corti vetrate contribuiscono a rafforzare il tema della luce naturale e della vegetazione come elementi cardine nella definizione del "paesaggio del lavoro" esercitando relazioni di reciproca influenza.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

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

GLI SPAZI DELL'ABITARE

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

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

Il padiglione 19 posizionato al centro dell'area di intervento concilia al suo interno le due funzioni principali del campus: il residenziale e il direzionale. Il progetto architettonico prevede di mantenere le pareti perimetrali esistenti mentre l'interno viene completamente riprogettato andando a ripensare solai e strutture verticali al fine di conciliare al piano terra gli spazi direzionali e separatamente gli androni di accesso alle residenze. I piani superiori, compresa l'elevazione di un piano, vengono progettati con strutture in legno e ospitano degli alloggi. Il piano in sovrelevazione viene realizzato con strutture in legno e le facciate anch'esse con rivestimenti lignei vengono trattati con particolari vernici sulle tonalità del grigio.

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

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

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

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

GLI SPAZI DELLA COLLETTIVITÀ E SPAZI COMMERCIALI

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

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

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

GLI SPAZI ESTERNI

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

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

Il disegno precedente degli spazi aperti è per la maggior parte andato perduto fatta eccezione per il viale centrale, denominato “Lungomare Gabriele d'Annunzio”, le scalinate verdi in corrispondenza dell'edificio 13, alcuni tratti di pavimentazioni in blocchi di calcestruzzo e tratti composti da molte varietà di cementi e calcestruzzi. I percorsi vertono tutti in uno stato di degrado complessivo che richiede necessariamente la sostituzione e il rifacimento.

Il comparto arboreo è stato censito e valutato in più fasi e non segue uno schema di impianto definito, ma piuttosto risulta evidente come le alberature siano state impiantate in varie fasi e molte di queste si siano auto riprodotte. Il genere predominante è quello dei *Pinus*, rappresentato maggiormente da *Pinus halepensis* e *Pinus pinea*, distribuiti su tutta l'area, fatta eccezione per il fronte mare in corrispondenza degli edifici 8-9-10 dove sono presenti un gran numero di *Populus nigra*, seconda specie per numero di esemplari. Seguono poi, sparsi nell'area di progetto, *Robinia pseudoacacia*, *Populus nigra* var. *italica* e, in numeri ridotti, *Quercus ilex*, *Lagerstroemia indica*, *Ailanthus altissima*, *Cedrus atlantica* e *deodara*, *Magnolia grandiflora*. In generale le alberature presentano un mediocre stato di salute: delle 410 alberature totali 128 non sono state censite, 107 risultano morte o cadute, 143 sono state contrassegnate come da valutare in sede di progetto e infine 32 sono in buono stato di conservazione.

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

- l'interdizione al traffico veicolare e la realizzazione del viale longitudinale pedonale, ad eccezione dei mezzi di soccorso, per le manutenzioni e il carico scarico;
- la realizzazione di una serie di percorsi e attraversamenti secondari pedonali diffusi all'interno dell'intera area, alternati ad altre piccole aree di sosta e piazze;
- la creazione di tre nuove piazze principali in corrispondenza del Teatro Marinoni, della Chiesa e al termine del Viale centrale in direzione del parcheggio;
- la realizzazione di due nuovi parcheggi, di cui uno privato ed uno previsto ad uso pubblico;
- la realizzazione della “recinzione verde” allo scopo di chiudere la proprietà verso la spiaggia, di delimitare gli spazi con funzioni diverse all'interno dell'area e di impedire o consentire l'accesso ai fruitori attraverso appositi cancelli;
- la creazione di un esteso giardino comune, dove sono presenti aree a prato alternate a terrapieni e parterre di arbusti, aromatiche ed erbacee;
- il progetto delle corti verdi interne al blocco uffici e dei giardini a corte privati legati alle residenze;
- la realizzazione del giardino scolastico e del giardino del ristorante, dell'area relax e delle piscine;

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

- la creazione di un giardino pensile ad elevata biodiversità sul tetto dell'edificio di nuova costruzione, utilizzabile come terrazza;
- la realizzazione delle opere di salvaguardia del patrimonio arboreo esistente e il complessivo rinnovamento delle aree a verde, inclusa la messa a dimora di nuove alberature, arbusti ed erbacee;
- il progetto delle componenti tecnologiche incluso il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, dell'impianto elettrico e di illuminazione ed infine la scelta dei corpi illuminanti secondo le più aggiornate normative in termini di sostenibilità e risparmio energetico.

Nell'esecuzione delle opere previste vi sarà l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive. Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere verrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale.

Parte del giardino è strutturata come "giardino pensile" realizzato in corrispondenza della terrazza del blocco uffici e sulla copertura dell'edificio a servizio della piscina, collocati sopra uno spessore utile di terra medio di 18 cm di profondità. Per la restante parte, si configura come un giardino naturale su terra libera.

I temi che definiscono la progettazione dello spazio aperto, e nello specifico degli spazi verdi, sono dedotti nel progetto dalla geografia della zona: la transizione dal paesaggio lagunare al paesaggio litoraneo attraverso l'applicazione di un gradiente nella scelta della vegetazione, utilizzando specie che virano dal paesaggio di gronda lagunare alla fascia litoranea, fino ad un paesaggio più tipico delle aree urbane.

Nel progetto sono state individuate le seguenti priorità nella formulazione dei criteri di intervento per l'area a parco e per la componente vegetale, per cui sono previsti la manutenzione e il ripristino:

Approccio allo stato dei luoghi:

- conservazione del valore spaziale e ambientale del parco esistente;
- manutenzione di sistemi alberati esistenti, ove coerenti con il progetto originale.

Approccio alla trasformazione dei luoghi:

- introduzione di nuova vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea;
- rifacimento delle superfici a prato;
- abbattimento di alberature incoerenti e in cattivo stato.

La vegetazione è stata scelta seguendo criteri di difesa e di rispetto del paesaggio tipico del litorale nord Adriatico, orientando la selezione verso piante autoctone che caratterizzano il paesaggio delle coste venete. Le specie selezionate sono state collocate all'interno del progetto in base alle necessità delle stesse in termini di quantità di luce solare al giorno, resistenza alla siccità, alla salinità del terreno e dell'acqua ed esposizione all'aerosol marino.

Alberature esistenti

Gli alberi esistenti, nell'area non interessata da nuove costruzioni, sono mantenuti compatibilmente alla verifica delle loro condizioni di stabilità, sicurezza ed eventuale necessità di interventi di risanamento e valutazione del valore ornamentale stabilito durante il censimento preliminare e approfondito nella relazione agronomica allegata. Per i restanti è previsto l'abbattimento.

Alberature di progetto

Per sua natura l'area dialoga con l'ambiente urbano e quello della pineta costiera. Già l'impianto esistente ha visto negli anni l'inserimento di numerose specie, anche non autoctone e inadatte, che hanno rafforzato questa caratteristica di "filtro" tra i due ambienti. Le specie arboree selezionate per l'inserimento progettuale possono pertanto essere suddivise in due gruppi: alberature degli ambienti costieri e alberature degli ambienti urbani.

Alberature degli ambienti costieri:

Pinus pinea L. e *Tamarix gallica* sono due specie in continuità sia con l'ambiente dunale adiacente all'area di progetto che con alcuni esemplari esistenti e mantenuti nell'area (*Pinus pinea* e *Pinus halepensis*). In particolare, *Pinus pinea* L. è utilizzato in tutta l'area di progetto in densità variabile, caratterizzandola fortemente come ambito costiero di pineta marittima. Nell'ambito prossimo all'ambito dunale si inseriscono specie tipiche dell'orno lecceta a ricostruire il transetto tipico mare entroterra. *Tamarix gallica* a portamento arboreo, invece, è circoscritta all'area della piscina la quale ha una forte componente vegetale tipica degli ambienti dunali.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Alberature degli ambienti urbani:

La natura urbana del progetto è valorizzata con l'impiego di specie che tipicamente vi si ritrovano. Esse sono localizzate in aree specifiche e sono suddivise in gruppi monospecifici composti da:

- *Zelkova serrata*: posti nell'area nord comprendente il parcheggio, la piazza della fontana, la piazza della chiesa e l'area a terrapieno subito adiacente;
- *Lagerstroemia indica* "Nived": caratterizza le aree riparate delle corti interne (già esistente nelle parti interne);
- *Prunus avium* "Plena": è posto in corrispondenza dell'asilo, sia nel giardino al suo interno, sia nella piazza prospiciente.

Impianti arbustivi

Gli impianti arbustivi hanno la funzione di definire e delimitare gli spazi con vocazione pubblica o privata e permettere una facile gestione dei flussi.

Lungo il perimetro est è individuata una zona verde di interfaccia con l'arenile, delimitata attraverso il recinto idraulico in cui è prevista la messa a dimora di *Salix rosmarinifolia*, una specie tipica dei boschetti retrodunali della costa adriatica, resistenti in presenza dell'acqua, che nella zona della piscina ripiega verso l'interno a formare un corridoio che separa l'area dalle abitazioni poste subito sopra e dirige i visitatori verso le aree pubbliche.

Nel caso delle aree di rappresentanza del Teatro Marinoni e della Piazza della Chiesa, il *Salix* viene affiancato ad esemplari di *Tamarix gallica* a portamento arbustivo.

Le siepi che delimitano i confini delle abitazioni sono composte da *Phillyrea angustifolia* e *Viburnum lantana*.

Per ripristinare, almeno in parte, la schermatura verde ad oggi esistente sono state integrate le siepi previste (e gli spazi contermini dei giardini) con elementi arborei di specie autoctone tipiche dell'ornolecceta.

Erbacee

Il gruppo delle erbacee è quello composto dalla maggior varietà di specie che sono state accuratamente selezionate sia per adattarsi alle caratteristiche dei vari microhabitat. Si distinguono le parti più interne nelle corti interne e lungo il percorso centrale dove si ritrova la parte dei giardini ornamentali nei quali sono inserite piante che necessitano di esposizioni di mezz'ombra. Le aree soleggiate sono caratterizzate da specie altamente tolleranti della siccità, della forte insolazione e dell'aerosol marino. Infine, sono state selezionate delle specie aromatiche tipiche dell'area mediterranea per arricchire la vegetazione dell'area dell'asilo, anche esse tolleranti della siccità e a bassa manutenzione.

Parterre

Si differenziano due tipi di tappeti erbosi a seconda dell'intensità di uso delle varie aree.

Entrambe le tipologie saranno resistenti alla salsedine, a bassa esigenza irrigua e manutentiva. Il prato a maggior utilizzo prevede l'impiego di percentuali maggiori di graminoidi nel miscuglio. Saranno impiegati miscugli ecologicamente coerenti con la flora locale e non saranno impiegati miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto rigenera gli edifici esistenti adeguandoli alla molteplicità ed alle necessità del nuovo programma funzionale. L'attenzione alla sostenibilità ambientale che passa attraverso la ricerca dell'autosufficienza energetica e idrica e l'integrazione del progetto nel contesto naturale in cui si inserisce sono le linee guida che hanno guidato la progettazione nella sfida che le nuove istanze ambientali impongono.

Il nuovo corpo di fabbrica ad un piano, attraverso i padiglioni storici, riconnette nel rispetto delle loro individualità che continuano a rimanere pienamente riconoscibili; il compendio dell'ex Ospedale al Mare continuerà a perpetrare il suo aspetto originario nelle sue viste esterne lasciando intravedere tra gli interstizi dei padiglioni storici il nuovo edificio cuore pulsante in grado di iniettare nuove energie.

L'approccio progettuale concilia le esigenze programmatiche del parco tecnologico con le esigenze del vincolo che con il decreto in data 29 marzo 1999, rafforzato successivamente dal vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività, giusto decreto del Direttore regionale del 20 maggio 2008, sottolineava le prescrizioni mirate al "mantenimento delle volumetrie e dell'aspetto architettonico originario delle facciate". Il progetto si inserisce negli interstizi di alcuni padiglioni storici mantenendone la volumetria e l'immagine intatte con il risultato di ottenerne l'immediata riconoscibilità. Se dalla vista fronte-mare il compendio dell'ex Ospedale al Mare risulta pressoché inalterato, anche da Lungomare Gabriele D'Annunzio e da viale dell'Ospizio Marino il

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

nuovo intervento si intravede, dietro i padiglioni storici, come frammenti di un unico discorso che trova i suoi accenti nei limitati interventi di sopraelevazione.

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

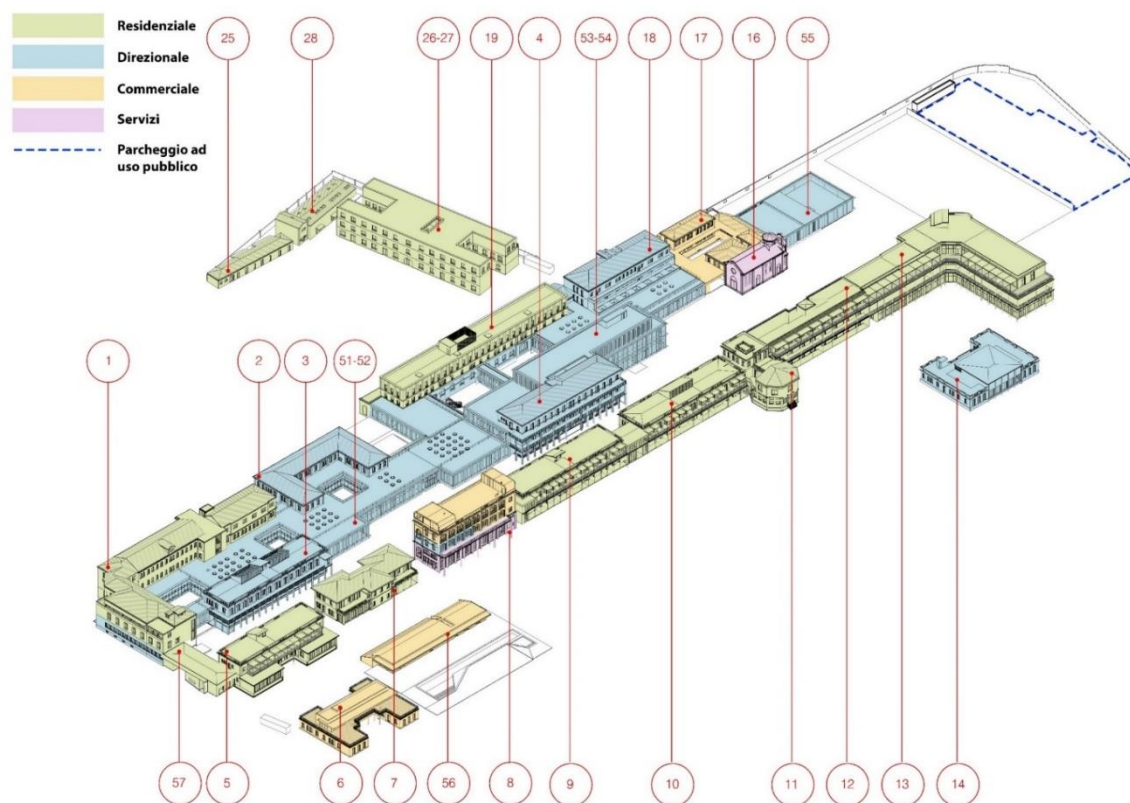


Figura 7: Progetto MARE Technopark - Schema assonometrico - funzioni

Il progetto prevede, come visto, diverse tipologie di intervento: interventi in restauro (Teatro Marinoni ai piani terra e primo, Chiesa), ristrutturazione dei padiglioni, ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione (edifici 6, 19, 26-27, 28), nuova costruzione ("Piastra" 51-54, edificio 56 piscina, edificio 55 Centrale Tecnologica) e demolizione (cabina Enel, centrale termica, depuratore, cabina ossigeno, manufatto sottoservizi, edificio 20 ex bar).

La seguente tabella sintetizza gli interventi con i dati di progetto.

N.	Edificio	Categoria d'intervento	Destinazione prevista	Note
1	Uffici Accettazione	Ristrutturazione	PT direzionale/residenziale; P1-P2 residenziale	SL prog. 3.213,50 m ² ; 22 alloggi (10 o 11 per piano secondo i diversi passi dell'elaborato A1); nuovo ingresso in vetrocemento con landmark
2	Centrale	Ristrutturazione	Direzionale	SL prog. 1.272,09 m ² ; rifacimento copertura; nuovo ascensore
3	Friuli	Ristrutturazione	Direzionale	SL prog. 1.072,05 m ² ; restauro cornici e davanzali in graniglia
4	Belluno	Ristrutturazione	Direzionale	SL prog. 1.577,71 m ² ; riapertura portico e terrazza; due ascensori

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

N.	Edificio	Categoria d'intervento	Destinazione prevista	Note
5	Pediatria	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 1.050,82 m ² ; 10 alloggi (5 PT + 5 P1)
6	Marzotto	Ristrutturazione con ampliamento	Ristorante/bar	SL prog. 695,49 m ² ; nuova scala e ascensore; terrazza in copertura con nuovo volume; piscine adiacenti
7	Cassa di Risparmio	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 759,44 m ² ; 9 alloggi (5 PT + 4 P1)
8	Marinoni	Restauro (PT-P1); ristrutturazione (P2-P3)	Teatro (PT-P1); commerciale/direzionale (P2); ristorante (P3 e copertura)	SL prog. 1.508,36 m ² (dato da confermare: Appendice A, n. 10); sala conferenze ca. 70 posti; ristorante ca. 100 clienti; volumi a volta in zinco-titanio
9	Vicenza	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 1.099,36 m ² ; 12 alloggi (6+6); rimozione volume spurio
10	Venezia	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 983,06 m ² ; 12 alloggi (6+6); rimozione vetrate del portico
11	Principi di Piemonte	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 1.954,78 m ² e 20 alloggi complessivi con l'edificio 12; restauro salone decorato PT
12	Verona	Ristrutturazione	Residenziale	5 alloggi per piano su 3 livelli; demolizione volume annesso a est; riapertura portico
13	Orfani di Guerra	Ristrutturazione	Residenziale	SL prog. 2.962,79 m ² ; 28 alloggi (12+8+8); ripristino forometrie originarie
14	Schio	Ristrutturazione	Asilo (ca. 30 bambini) e sala polivalente	SL prog. 723,64 m ²
16	Chiesa S. Maria Nascente	Restauro	Chiesa a uso pubblico convenzionato	SL prog. 192,37 m ² ; rifacimento manto di copertura
17	Ex Casa Suore	Ristrutturazione	Negozi di vicinato (2-3)	SL prog. 748,38 m ² ; nuove scale e ascensore; corte collegata alla copertura della piastra
18	Scandiani	Ristrutturazione	Direzionale e servizi palestra	SL prog. 1.341,53 m ² ; nuovo ascensore
19	Cucina-Mensa-Dispensa	Ristrutturazione con sopraelevazione	PT direzionale; P1-P2 residenziale	SL prog. 1.980,83 m ² ; 18 alloggi (9+9); sopraelevazione di un piano in legno
20	Ex Bar	Demolizione	–	–
25	Celle Mortuarie	Ristrutturazione (recupero e ricostruzione)	Residenziale	SL prog. 233,28 m ² ; 4 alloggi con giardino
26 - 27	Magazzini Generali e Officine	Ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione	Residenziale (foresteria)	SL prog. 2.667,09 m ² ; 41 alloggi di ca. 38 m ² ; nuovo corpo di collegamento
28	Magazzini economici	Demolizione e ricostruzione con aumento di volume	Residenziale	SL prog. 569,59 m ² ; 7 alloggi duplex secondo il § 5.1.18 dell'elaborato A1 (21 secondo il § 4.3 dello stesso elaborato: Appendice A, n. 10)
51 - 54	Nuovo edificio "Piastra"	Nuova costruzione	Direzionale (workspace) e palestra	ca. 5.700 m ² PT + ca. 1.900 m ² ; tetto verde
55	Centrale Tecnologica	Nuova costruzione	Impianti	Comparto 01
56	Edificio piscina	Nuova costruzione	Locali tecnici e spogliatoi	Inserito nel paesaggio come terrapieno

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

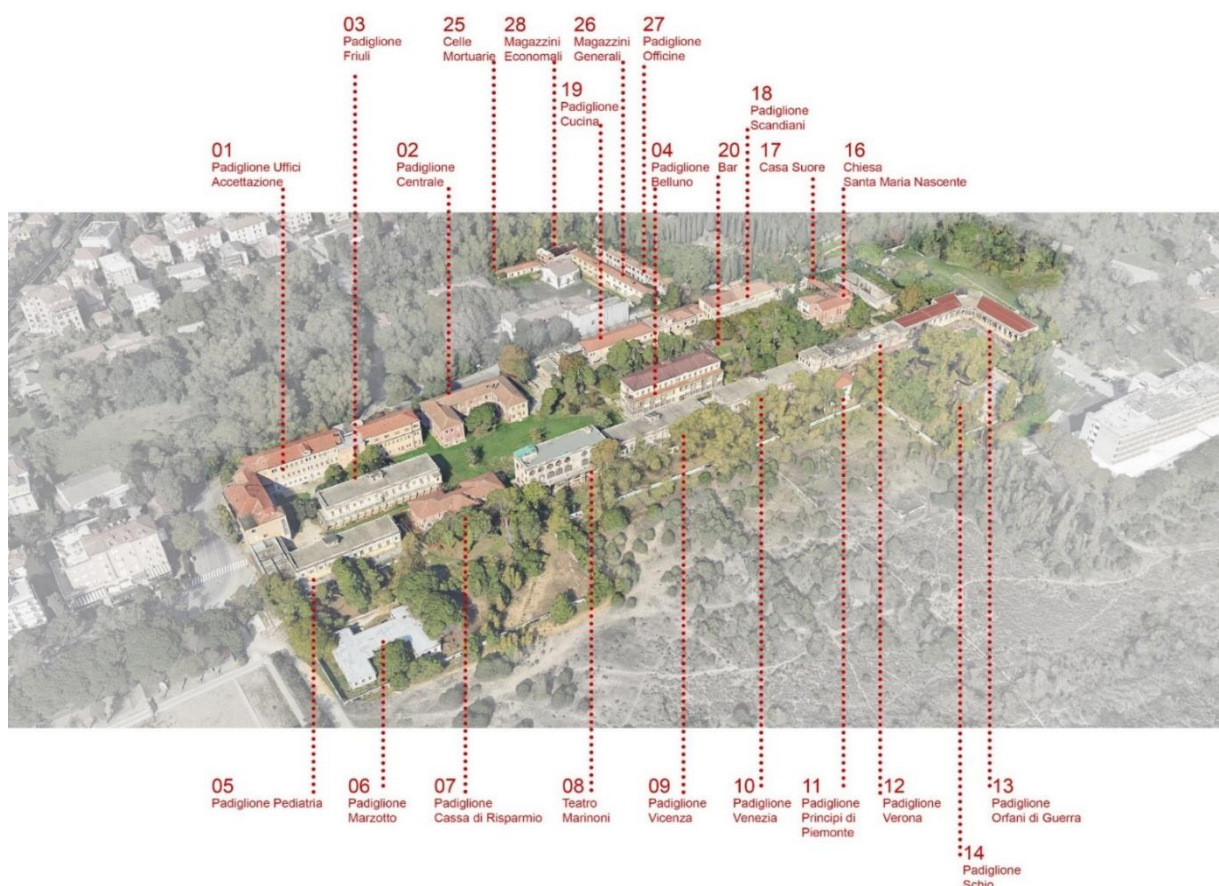


Figura 8: Individuazione e codifica degli edifici esistenti

La rifunzionalizzazione dei padiglioni storici avviene tramite la realizzazione di un nuovo edificio detto “piastra” che ne rappresenta il tessuto connettivo. Un grande open-space, di circa 5.700 mq al piano terra e ulteriori 1.900 mq circa al piano primo e secondo, collega alcuni dei padiglioni esistenti trasformando il tutto in un hub dell'innovazione.

Il progetto individua nell'ingresso principale all'area (edificio 57) l'ingresso pubblico dell'ex ospedale da Lungomare G. D'Annunzio, un elemento di caratterizzazione dell'intervento, un landmark urbano in grado di segnalare la peculiarità del “fatto urbano” intervenuto a Lido.

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

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

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

ingressi (androni, vani scala e vani ascensore) che, con accesso diretto dall'esterno, conducono alle residenze del piano primo e secondo. Locali tecnici sono previsti nel locale interrato esistente, al piano terra e nel sottotetto.

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

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

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

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

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

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

INGRESSO ALL'AREA

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

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

Il progetto architettonico adatta la metodologia di intervento alle diverse situazioni e alle funzioni previste, nel rispetto dell'identità tipologica di ciascun padiglione: non intende cancellare le fasi di modifica intervenute nel tempo, ma ripulire i corpi di fabbrica dagli elementi spuri o disfunzionali, ai quali le nuove realizzazioni si accostano sottolineando la propria alterità. In tutti i padiglioni è mantenuto l'aspetto esteriore originario, intervenendo all'interno con la demolizione delle tramezze, nuovi layout, nuovi collegamenti verticali (scale in profili metallici con pedate in graniglia e ascensori) e il ripristino delle forometrie ove alterate; le facciate ricevono serramenti in legno lamellare di pino laccati bianco su disegno storico. L'efficientamento energetico è ottenuto con cappotti interni negli alloggi, coibentazione dei controsoffitti dell'ultimo piano e rifacimento coibentato delle coperture, con sostituzione delle capriate lignee degradate; i locali tecnici sono collocati negli interrati, nei sottotetti e in copertura.

Il cuore direzionale è dato dal sistema interconnesso degli edifici 1, 2, 3, 4, 18 e 19 con la "Piastra". L'edificio 1 mantiene l'immagine esterna attuale ma vede riconfigurato l'ingresso da Lungomare D'Annunzio, demolito e riproposto nella sagoma esistente in blocchi di vetrocemento come landmark luminoso, con portineria, control-room e mini-alloggio. Il Friuli, matrice tipologica dei padiglioni 4, 9, 10 e 12, recupera l'immagine originaria; il Belluno riapre portico e terrazza chiusi nel tempo. Il padiglione 19 concilia

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

il piano terra direzionale con i piani superiori residenziali, compresa la sopraelevazione in legno lamellare e X-lam con rivestimenti lignei nelle tonalità del grigio.

Il Teatro Marinoni, l'edificio più alto del compendio, è oggetto di restauro delle superfici pittoriche, delle decorazioni liberty e degli arredi lignei della sala e della galleria, con adeguamento impiantistico per l'uso da parte del Technopark e della cittadinanza; al piano secondo sono previsti sala conferenze da circa 70 posti, camerini e depositi, al terzo un ristorante per circa 100 clienti con terrazza in copertura, dove due coperture a volta in zinco-titanio racchiudono gli sbarchi dei collegamenti verticali e gli impianti. La Chiesa è oggetto di restauro complessivo e rifacimento del manto di copertura.

I padiglioni fronte mare 5, 7, 9, 10, 11, 12 e 13 sono destinati alla residenza, con rimozione degli elementi spuri (volumi aggiunti ai portici, vetrate di chiusura, volume annesso del Verona) e installazione sulle terrazze di esili telai metallici per tende, pavimentazioni flottanti e parapetti; nell'edificio 11 è restaurato il salone ottagonale decorato.

Il Marzotto diventa ristorante-bar con copertura fruibile e sistema di piscine per adulti e bambini servito dal nuovo edificio 56; lo Schio ospita l'asilo per circa 30 bambini e la sala polivalente; l'ex Casa Suore 2 o 3 negozi di vicinato.

Nel lotto U1b l'edificio 25 è recuperato nell'aspetto originario per 4 alloggi con giardino; l'edificio 28 è demolito e ricostruito sul sedime, con lieve incremento di altezza, per appartamenti duplex; gli edifici 26 e 27 (1934 e 1928) mantengono sedime e muri perimetrali, con interni ricostruiti, nuovo corpo centrale di collegamento e sopraelevazione di un piano in continuità con le facciate razionaliste, per 41 alloggi di circa 38 m² destinati ai dipendenti per soggiorni limitati.

PROGETTO STRUTTURALE

Le precise decisioni progettuali per il recupero dell'area hanno imposto una campagna di indagini integrativa rispetto a quanto già eseguito da Cassa Depositi e Prestiti tra settembre 2020 e gennaio 2021, necessarie per incrementare la conoscenza degli edifici esistenti e affinare i criteri da assumere nella progettazione strutturale di recupero.

Il Piano d'Indagine, affidato a 4Emme S.p.A., si è svolto nei mesi di maggio e giugno 2023. Nel rispetto della tutela di interesse storico e culturale del compendio, anche durante le indagini sono stati applicati i giusti criteri di conservazione e preservazione.

Sono state eseguite:

- Indagini visive
- Indagini in situ non distruttive
- Prelievo di campioni per prove di laboratorio
- Rilievo delle fondazioni

Il progetto strutturale è basato sui seguenti criteri

- Garantire la sicurezza statica e sismica
- Preservare il patrimonio storico e culturale del sito
- Assicurare gli standard di sicurezza e prestazionali oggi dovuti.

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- il recupero degli edifici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 25;
- il rifacimento dell'edificio 28;
- la demolizione e ricostruzione con mantenimento delle facciate e sopraelevazione degli edifici 19, 26 e 27;
- la costruzione di nuove strutture mono piano con:
 - o soletta di copertura in calcestruzzo, sp. 25 cm
 - o colonne miste acciaio-calcestruzzo, tubi in acciaio riempiti di calcestruzzo
 - o Pareti di stabilizzazione in calcestruzzo
 - o travi di fondazione in calcestruzzo
- sopraelevazioni con strutture in legno lamellare.

I nuovi livelli superiori sono costruiti in legno per assicurare comportamento sismico efficiente, sfruttando la leggerezza e l'elasticità del legno, e significa economicità delle strutture di fondazione del basamento in acciaio e calcestruzzo.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Le colonne miste combinano i migliori vantaggi delle colonne in acciaio semplice e di calcestruzzo: sezioni sottili, alta resistenza, resistenza al fuoco e durabilità.

I nuovi volumi si inseriscono tra gli edifici esistenti sempre come unità strutturali a sé stanti, separate da giunto strutturale, in modo da non influenzare dinamicamente gli edifici esistenti.

Gli interventi di recupero strutturale prevedono:

- Consolidamento dei terreni di fondazione
- Membrane elasto-cementizie
- Rinforzo colonne in calcestruzzo con intonaco strutturale
- Rinforzo travi con tessuti o lamine di fibra di carbonio
- Interventi anti-sfondellamento dei solai
- Intonaco armato
- Iniezione miscele leganti
- Scuci-cuci.

IMPIANTI E RETI

Il progetto è impostato con un approccio integrato, in cui tutti i fattori sono analizzati e inquadrati per contribuire in modo sinergico alla garanzia degli obiettivi di legge e al raggiungimento di prestazioni migliorate, al fine di qualificare l'intervento anche per i prossimi scenari prestazionali che l'Europa sta predisponendo (uno per tutti il recap della direttiva EPBD con la proposta di approvata dal Parlamento Europeo - Prestazione energetica nell'edilizia - Emendamenti del Parlamento europeo, approvati il 14 marzo 2023 - alla proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia.

La proposta europea prevede soglie diversificate per gli edifici ad uso uffici, di nuova realizzazione e soglie specifiche per gli edifici esistenti, con riduzioni dell'indice Ep nell'ordine del 25% al 2034, mentre per gli edifici esistenti, residenziali e no, le richieste sono orientate verso la classificazione "E" entro il 2030.

La nuova direttiva indica, inoltre, la previsione di dotazione di sistemi fotovoltaici per tutti gli edifici (salvo vincoli specifici) e il divieto, dal 2024 di acquisto e/o incentivazione di impianti a combustibili fossili (gas metano).

Il progetto anticipa in modo netto tutte queste indicazioni, pur in presenza di specificità presenti in relazione ai vincoli architettonici e storico – culturali presenti:

- gli edifici di nuova costruzione saranno tutti in classe A4, certificati NZEB, con riduzione della quota di energia non rinnovabile non inferiore al 20% e sono pressoché tutti dotati di sistemi fotovoltaici
- gli edifici ristrutturati saranno in classe non inferiore ad A2
- il sistema energetico del complesso immobiliare sarà completamente privo di emissioni locali climalteranti
- l'intero complesso sarà dotato di sistemi user friendly per dare consapevolezza agli utenti circa i propri consumi e le modalità di contenimento degli stessi
- è prevista una estesa infrastruttura per ricarica di veicoli e velocipedi elettrici
- sono implementate specifiche tecnologie per la riduzione dei consumi di acqua potabile e per la rigenerazione e riutilizzo a scopo irriguo e sistemi duali, della totalità dei reflui e della raccolta di acque meteoriche.

Per rispondere e garantire gli obiettivi sopra indicati, sono state analizzate diverse possibili alternative impiantistiche, che coniugate con gli interventi a carattere edilizio sono state approfondite per analizzarne la rispondenza alle esigenze del cliente e alle richieste normative e prestazionali.

In generale e nell'ambito dell'approccio integrato sinergico necessario al raggiungimento del target di prestazioni indicato, sono stati previsti una serie di interventi edilizi di base:

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

- edifici di nuova costruzione con livelli di isolamento conformi alla normativa, ma analizzati anche specificatamente per garantire una adeguata risposta estiva, con elevate caratteristiche di sfasamento e smorzamento
- attento studio dei sistemi trasparenti, per garantire una elevata qualità di illuminazione naturale, un elevato controllo dell'irraggiamento estivo e il massimo guadagno possibile in periodo invernale.

La struttura complessiva del sistema impiantistico del complesso edilizio, grazie alla implementazione delle soluzioni prima descritte, si configura come impianto ad elevata efficienza energetica e ridottissimo impatto ambientale, con totale eliminazione di emissioni carboniche in loco e significativa copertura da fonte rinnovabile. Il percorso complessivo di efficientamento e di raggiungimento del minimo impatto in termini di emissioni carboniche è rappresentato nell'immagine sopra riportata, dove vengono relazionate tutte le leve funzionali adottate.

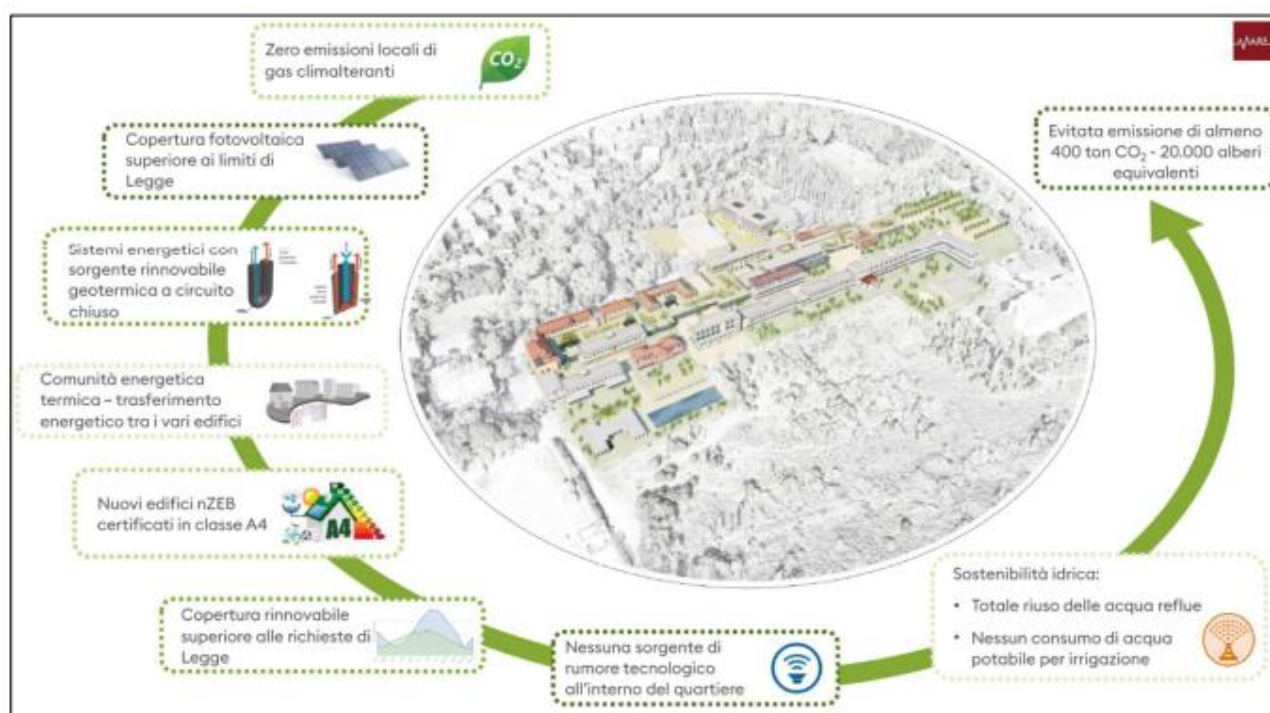


Figura 9: Percorso complessivo di efficientamento e di raggiungimento del minimo impatto in termini di emissioni carboniche

Sistemi energetici - Produzione e distribuzione energia termofrigorifera

Rispetto a questo organismo edilizio si sono valutate le possibili alternative per i sistemi di produzione energetica, alla ricerca del raggiungimento del target di cui sopra e nell'ottica di garantire efficienza, flessibilità, facile manutenibilità e garanzia di disponibilità dei sistemi. La scelta conclusiva, basata su analisi di tipo energetico ed economico, per quanto riguarda il lotto LottoU1a, si è orientata verso un sistema "centralizzato di quartiere", a bassa entalpia, così sintetizzabile:

- sistema di produzione decentralizzato, assistito da un polo tecnologico basato su macchine a ciclo frigorifero con sorgente rinnovabile geotermica ed aerotermica. Si tratta, in sostanza, di un sistema ove viene distribuita energia termica a basso livello (con temperatura che oscillano tra i 10 ed i 35°C), con circolazione a portata variabile, in modalità closed loop a due tubi. L'anello di distribuzione interagisce direttamente con le sorgenti rinnovabili (campi di sonde geotermiche distribuite) e un polo tecnologico, dimensionato per fornire integrazione estiva ed eventuale soccorso invernale, costituito da sistemi di dissipazione e da pompe di calore reversibili, tutti a funzionamento elettrico. Il sistema "closed loop" si attesta ad un numero discreto di sottostazioni tecnologiche, collocate in corrispondenza dei vari corpi di fabbrica, e si interfaccia con delle macchine termofrigorifere in pompa di calore, che sfruttano l'energia dell'anello, per produrre fluidi a temperatura maggiore o minore (riscaldamento – raffreddamento) in funzione delle necessità.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Il sistema è costituito da una "centrale di quartiere" (polo tecnologico, edificio 55, *energy center*) e da un **anello di distribuzione a circuito chiuso a bassa entalpia** ad acqua pura — senza additivazione con glicole, scelta motivata dalla volontà di non introdurre elementi di disturbo dell'equilibrio chimico del sottosuolo — che alimenta le sottocentrali termofrigorifere decentrate nei singoli edifici. Ogni edificio è servito da una propria pompa di calore acqua/acqua (n. 6 reversibili per la sola climatizzazione, n. 13 polivalenti a recupero totale per climatizzazione e acqua calda sanitaria, n. 12 *booster* per la sola acqua calda sanitaria), interconnesse lato sorgente dall'anello (fonte: relazione tecnica Eneren, rev. 0 del 05.08.2025).

I vantaggi principale di questa tecnologia sono così riassumibili:

- a. livello energetico dell'anello molto basso, con completa eliminazione delle dispersioni termiche di rete (anzi, l'anello stesso funge da captatore di energia con il terreno)
- b. possibilità di contenere le energie necessarie al pompaggio, grazie ad un funzionamento con modulazione di portata semplificato e all'utilizzo di salti termici maggiorati rispetto ad un normale circuito di distribuzione caldo freddo
- c. ottimizzazione del funzionamento delle macchine termofrigorifere, in virtù della riduzione dei salti termici presenti tra sorgente ed utilizzatore
- d. mitigazione e controllo dei livelli termici dell'anello per buona parte dell'anno garantita dal sistema di sonde geotermiche o dai sistemi di dissipazione del polo tecnologico (senza intervento delle macchine frigorifere del polo)
- e. compensazione energetica tra le richieste contrapposte di energia termica positiva e negativa, spesso presenti nei periodi medio stagionali, sia in virtù delle esposizioni degli edifici che delle diverse destinazioni d'uso (residenze, uffici e commerciale – ristorazione)

Questo sistema, la cui distribuzione a rete costituisce l'infrastruttura energetica termica primaria del complesso edilizio, costituisce una struttura di distribuzione e compensazione energetica ed è stato analizzato e valutato come quello maggiormente adatto a servire un complesso edilizio ampiamente distribuito, con specificità e caratteristiche diversificate, in presenza anche dei vincoli di collocazione degli impianti e con richieste di elevate prestazioni energetiche e garanzia di affidabilità e disponibilità. Si è pertanto potuto realizzare un sistema in cui non sono presenti impianti distribuiti a vista (sono presenti solo pompe di calore acqua/acqua nei fabbricati, in sottocentrali chiuse) e in cui le macchine frigorifere sono ridotte per taglia e dimensione e collocate in posizione remota per tutti gli edifici facenti parte della sottozona U1a. L'infrastruttura termica a servizio dei vari fabbricati è pertanto, sinteticamente, costituita da:

- Un anello interrato di circolazione e distribuzione di acqua a temperatura moderata (oscillante tra i 10 e i 35°C), che mette in comunicazione tutte le sottocentrali termofrigorifere dei vari fabbricati serviti: questo anello si attesta, quindi, da un lato sulle varie macchine in pompa di calore elettriche, acqua – acqua, collocate nelle diverse sottocentrali, dall'altro ad un polo energetico centralizzato (edificio 55), in cui sono collegate delle macchine frigorifere dedicate, in grado di fornire energia integrativa per il raffreddamento estivo ed una eventuale compensazione per il riscaldamento invernale

Il campo di geoscambio è costituito da **167 sonde geotermiche verticali a doppia U** in PEAD PE100 RC SDR11 da 32 mm, **profonde 120 m**, con interasse di 6,5 m, realizzate in due fasi: 107 sonde nella Fase 1, a servizio di 13 edifici, nell'area a nord-est del lotto U1a (parcheggio privato ed *energy center*), e 60 sonde nella Fase 2, a servizio di 6 edifici, nel settore sud-orientale presso l'edificio 56. Le perforazioni, del diametro di 127 mm, sono eseguite a distruzione di nucleo con camicia di rivestimento e acqua come fluido di perforazione, senza additivi; i fori sono cementati con malta termica cementizia (Termoplast Plus o similare).

Le sonde avranno geometria verticale a doppia U e saranno poste ad una profondità massima di 120 m da p.c. All'interno delle sonde geotermiche sarà utilizzato come fluido termovettore acqua pura, senza nessun additivo anticongelante, con punto di congelamento 0°C. Le sonde saranno di primario marchio con tubazione senza interruzioni per tutta la lunghezza di ogni circuito (4 tubazioni di cui 2 mandate e due ritorni) con la sola giunzione del raccordo di piede a massima garanzia di tutela. La sonda verrà realizzata direttamente dal produttore stesso che ne certificherà la buona esecuzione tramite certificato di collaudo. Il sistema di climatizzazione e nel periodo estivo la reimmissione nel sottosuolo di calore attraverso circuito chiuso costituito da sonde geotermiche verticali senza prelievo di acqua di falda, collegato alle pompe di calore, che provvederanno termica e frigo,

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

necessaria alla climatizzazione invernale ed estiva edificio, unitamente a quella per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

I parametri di progetto di mantenimento delle temperature dell'anello sono:

- T minima invernale anello +6°C
- T massima estiva anello 35°C

Di conseguenza, al di sotto della temperatura minima invernale e al di sopra della temperatura minima invernale e al di sopra della temperatura massima estiva, il sistema BMS determinerà l'accensione delle pompe di calore aria/acqua a supporto del campo di geoscambio, affinché tali temperature non superino questi limiti.

Questa logica di funzionamento avrà un duplice effetto efficace:

- Garanzia di un corretto soddisfacimento dei picchi di potenza richiesti dagli edifici
- Garanzia di temperature circolanti all'interno del campo di geoscambio al di fuori di limiti che ne possano compromettere il corretto impatto termico al terreno di progetto.

Il dimensionamento, condotto con il codice EED su un orizzonte di 25 anni, assume i parametri del Thermal Response Test eseguito in sito su sonda pilota (conducibilità termica del terreno 1,64 W/mK; temperatura indisturbata 16,32 °C) e mantiene la temperatura dell'anello fra +6 °C in inverno e 35 °C in estate (fonte: relazione tecnica Eneren, rev. 0 del 05.08.2025; determinazione della Città metropolitana n. 75/2026).

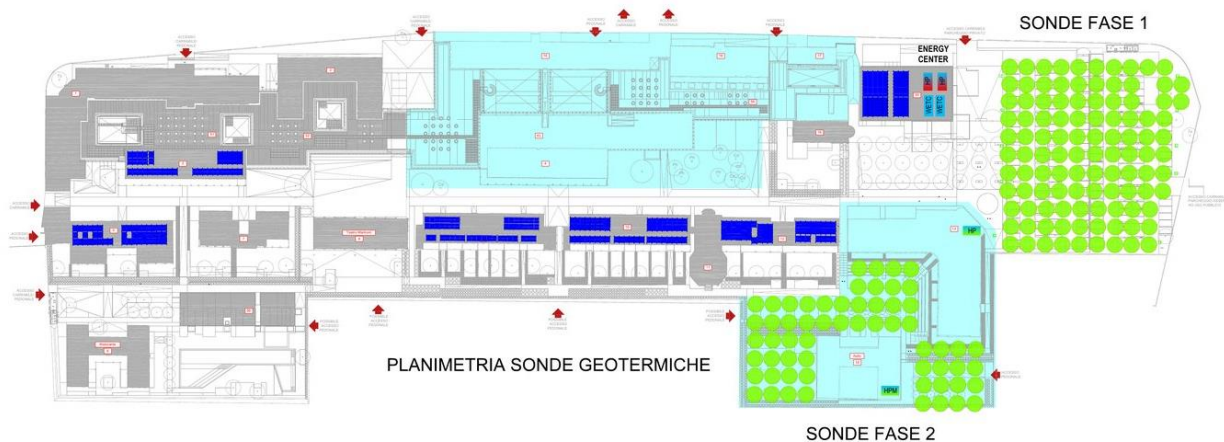


Figura 10: Planimetria dei campi sonde geotermiche: Fase 1 (settore nord-est) e Fase 2 (settore sud-est)

Grandezza	Fase 1	Fase 1 + Fase 2
Sonde verticali da 120 m	107	167
Fabbisogno annuo per riscaldamento	734.901 kWh	1.046.261 kWh
Fabbisogno annuo per raffrescamento	797.834 kWh	1.483.370 kWh
Fabbisogno annuo per acqua calda sanitaria	243.601 kWh	315.910 kWh
Potenza di picco richiesta (inverno / estate)	695 / 1.143 kW	1.112 / 1.948 kW
Potenza di picco supportata dal campo sonde (inverno / estate)	650 / 700 kW	970 / 1.350 kW
Quota del fabbisogno energetico coperta dal geoscambio (inverno / estate)	78 % / 64 %	97 % / 55 %
Quota della potenza di picco coperta dal geoscambio (inverno / estate)	93 % / 61 %	87 % / 69 %

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

I fabbisogni energetici complessivi (Fase1+Fase2) sono superiori a quanto supportabile dalla sola sorgente geotermica, di conseguenza in funzione delle simulazioni di dimensionamento del campo di geoscambio sono stati determinati i fabbisogni che saranno soddisfatti dal campo di geoscambio, e per differenza dai complessivi, i rimanenti saranno soddisfatti dalle pompe di calore aria/acqua a supporto dell'anello. Viene coperto il 100% del fabbisogno di acqua calda ad uso sanitario.

Sistemi energetici - Produzione e distribuzione impianti elettrici

La potenza elettrica complessiva di fornitura del complesso è di **4.330 kW**, distribuita su tre cabine di consegna in media tensione (la linea MT esistente corre interrata lungo via dell'Ospizio Marino) e su forniture in bassa tensione per le utenze residenziali e per alcune utenze specifiche (commerciali, chiesa, asilo, palestra). Il quadro comprende 250 kW destinati alle torrette di ricarica pubblica.

Sulla copertura di alcuni edifici verranno installati i pannelli fotovoltaici che concorrono a garantire la produzione di energia rinnovabile dell'intero complesso al fine di garantire una adeguata copertura del fabbisogno elettrico con fonte rinnovabile elettrosolare.

Gli edifici sono dotati di impianti fotovoltaici in copertura per una potenza dell'ordine di **800 kW** potenzialmente implementabili nell'area (sono presenti circa 4.200 m² di tetti verdi). È inoltre prevista una estesa infrastruttura per la ricarica di veicoli e velocipedi elettrici.

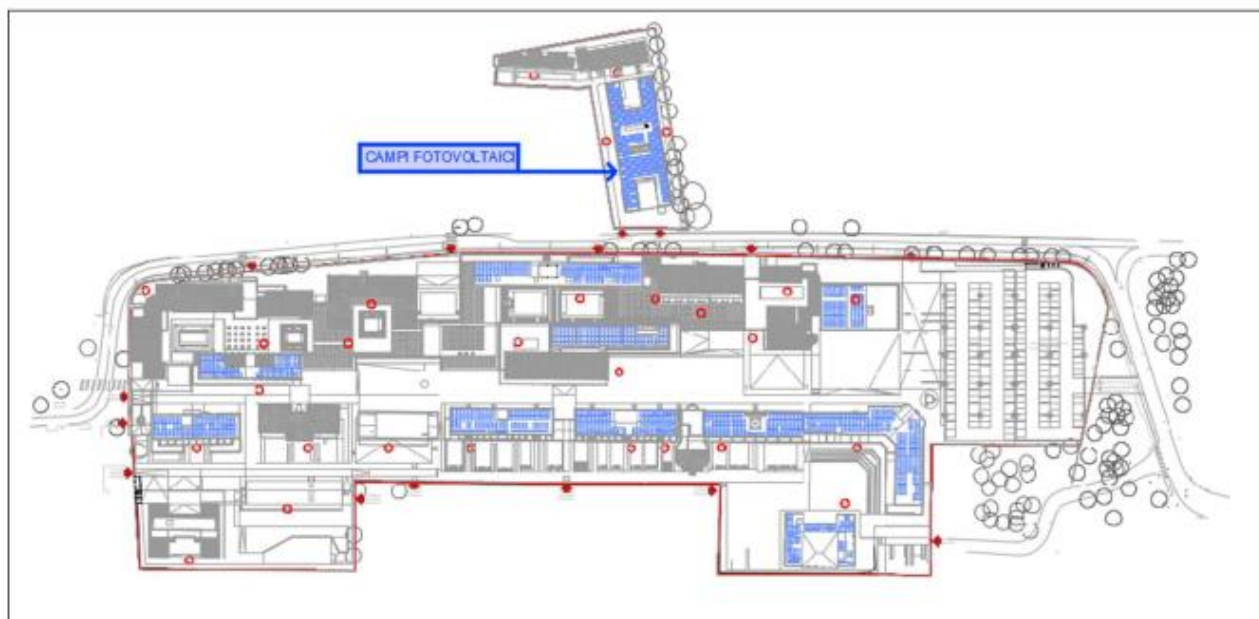


Figura 11: Impianto fotovoltaico in copertura

L'intera rete di distribuzione elettrica del complesso verrà sviluppata con cavidotti interrati, nel sedime esterno dei fabbricati, con attestazione, prima dell'ingresso, in opportuni pozzetti o manufatti di ispezione e collegamento. La rete di distribuzione verrà realizzata in coordinamento con tutte le rimanenti reti infrastrutturali previste e nel rispetto delle profondità di interramento e delle distanze di sicurezza previste dalla normativa vigente. Lungo tutto il percorso delle dorsali di distribuzione saranno previsti i necessari pozzetti di ispezione, in esecuzione carrabile o calpestabile da giardino e l'intera rete di distribuzione sarà puntualmente rappresentata in modello informativo georeferenziato.

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Sistemi a servizio dell'area

Relativamente all'**impianto di illuminazione esterna** il progetto prevede sostanzialmente l'inserimento di paletti bassi di altezza variabile tra 58cm e 87cm sui percorsi pedonale ed apparecchi testapalo installati su pali hft 4m.

Tutti gli apparecchi previsti hanno la possibilità di essere dimmerati da sistema di controllo, sia manualmente sia mediante orari programmati.

Gli apparecchi illuminanti previsti sono conformi alla normativa vigente in particolare alla Legge Regionale n.17/09 sul contenimento dell'inquinamento luminoso.

L'intera rete di distribuzione elettrica del complesso verrà sviluppata con cavidotti interrati, nel sedime esterno dei fabbricati, con attestazione, prima dell'ingresso, in opportuni pozzetti o manufatti di ispezione e collegamento. La rete di distribuzione verrà realizzata in coordinamento con tutte le rimanenti reti infrastrutturali previste e nel rispetto delle profondità di interramento e delle distanze di sicurezza previste dalla normativa vigente. Lungo tutto il percorso delle dorsali di distribuzione saranno previsti i necessari pozzetti di ispezione, in esecuzione carrabile o calpestabile da giardino e l'intera rete di distribuzione sarà puntualmente rappresentata in modello informativo georeferenziato.

Il progetto, in accordo con le richieste della Committenza ed in rispetto alle indicazioni del regolamento edilizio del comune di Venezia, prevede l'installazione di **punti di ricarica** in prossimità dei parcheggi esterni lato nord-est tali da garantire un numero di spazi serviti non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Verranno inoltre previsti dei punti di ricarica per bici elettriche.

L'**infrastruttura informatica di trasmissione dati** del complesso prevede principalmente la realizzazione di un CED principale locale posizionato in adiacenza al blocco uffici nord-est del complesso ed un secondo CED, collegato ad anello, all'estremo opposto del lotto di proprietà. Questa rete, che si configura come privata, verrà servita da due punti di attestazione pubblica, alimentati dalle 2 linee dorsali distinte esistenti a servizio del Lido di Venezia, che confluiranno nei due CED sopra descritti.

Rete idrica

La distribuzione dell'acqua destinata al consumo umano è di tipo condominiale, con reti interamente private interne al complesso a partire dai punti di attestazione della fornitura pubblica. L'interfaccia con l'acquedotto è costituita da una **doppia vasca di accumulo da 50 + 50 m³** a servizio degli edifici a est di via dell'Ospizio Marino e da una **vasca da 30 m³** a servizio degli edifici 25-28 a ovest, con sistemi di trattamento e garanzia igienico-sanitaria (dosaggio e controllo del cloro) e doppio impianto di pressurizzazione.

Sono implementate tecnologie specifiche per la riduzione dei consumi di acqua potabile e per la rigenerazione e il riutilizzo a scopo irriguo, mediante sistemi duali, dei reflui depurati e delle acque meteoriche raccolte, con recapito in pubblica fognatura delle sole eccedenze non riutilizzate.

La posa delle reti avverrà prestando attenzione al posizionamento reciproco con altre reti a servizio dei fabbricati, in particolare evitando sottopassi sulle reti di raccolta delle acque reflue ed affiancamenti in contiguità alle reti di distribuzione dell'acqua dell'anello a bassa entalpia, per evitare possibili effetti di riscaldamento indesiderato.

L'acqua potabile si attesterà quindi, previa intercettazione fuori fabbricato, alle sottocentrali, dove la stessa verrà utilizzata, previ i necessari trattamenti previsti dalla normativa per il consumo igienico, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e per il carico dei sistemi tecnologici, ancora una volta previa interposizione di un sistema di disconnessione omologato.

La rete di raccolta di acqua marina per talassoterapia (elaborato P8, sostituito in sede di approvazione del PUA con lo stralcio della condotta a servizio del presidio sociosanitario, non più previsto secondo l'Intesa con ULSS 3 Serenissima (rif. D.G.C. n. 260/2025).

Rete di drenaggio delle acque meteoriche

Le acque meteoriche che insisteranno sulle aree di intervento saranno gestite secondo il principio dell'invarianza idraulica. Le acque meteoriche raccolte dalle coperture saranno convogliate in vasche di raccolta che NON avranno funzione di bacino di laminazione.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Il recettore di scarico delle acque meteoriche che ricadono sulle aree di intervento sarà costituito da trincee drenanti che avranno il compito di disperdere le acque bianche e laminare le portate in eccesso.

Le acque meteoriche cadute sulle superfici stradali saranno suddivise tra prima pioggia, le quali verranno raccolte in appositi accumuli e inviate al depuratore nelle 24-48 ore successive all'evento meteorico, ed acque di seconda pioggia, che verranno condotte e disperse da trincee drenanti.

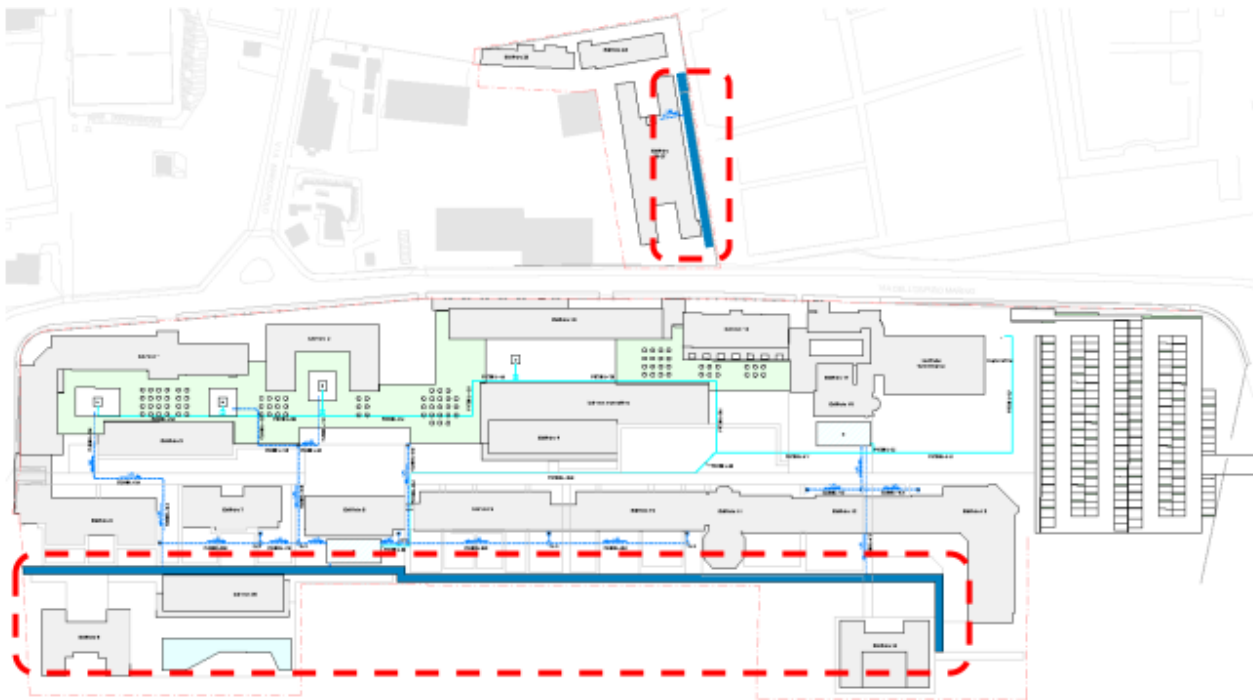


Figura 12: Trincee drenanti

TRINCEA DRENANTE

SEZIONE

SCALA 1 : 50



Figura 13: Sezione tipo trincea drenante

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Ai sensi dell'art. 39, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regionale di Tutela delle Acque, è stato previsto il frazionamento della rete di raccolta e trattamento delle acque in modo che la stessa risulti limitata alle zone dove effettivamente ricorrono le circostanze di cui al comma 1. In particolare:

- le acque di prima pioggia; raccolte in apposito serbatoio interrato stagno e successivo invio all'impianto di depurazione previo trattamento di dissabbiatura e disoleazione;
- le acque di seconda pioggia e le acque prodotte dal dilavamento delle superfici del parcheggio saranno recapitate al suolo tramite condotta disperdente, previo trattamento di disoleatura in apposita vasca interrata.

Le acque meteoriche ricadenti sulla superficie esterna del parcheggio confluiranno, tramite apposita rete separata, ad un pozzetto scolmatore in cui avverrà la selezione tra le acque di prima pioggia e le acque di seconda pioggia.

Tale separazione sarà attuata in ragione della diversa quota altimetrica tra le tubazioni di raccolta acque meteoriche e l'ingresso della vasca di prima pioggia.

Tra il pozzetto scolmatore e la vasca di prima pioggia è prevista l'installazione di una valvola elettroattuata che consente l'interruzione del riempimento della vasca di prima pioggia al raggiungimento del volume stabilito di 36.5 m³. Il posizionamento di tale valvola elettroattuata è necessario in quanto la rete di raccolta delle acque meteoriche funge anche da invaso per l'invarianza idraulica dell'intervento in progetto. Senza questo dispositivo in ragione del diverso livello idraulico la vasca di prima pioggia raccoglierebbe anche quota parte delle acque di seconda pioggia.

All'interno della vasca di prima pioggia sarà installata un'elettropompa di svuotamento che invierà il liquido alla successiva vasca di disoleazione interrata. Nella vasca di prima pioggia l'attività di depurazione avverrà mediante il principio della sedimentazione delle sostanze solide sospese. La fase finale del trattamento sarà effettuata all'interno del comparto disoleazione, mediante un filtro a coalescenza che consentirà l'eliminazione di eventuali sostanze quali oli ed idrocarburi. In uscita dalla sezione di disoleazione è previsto un pozzetto fiscale per il controllo del rispetto dei limiti di accettabilità dello scarico.

Raccolta e trattamento delle acque reflue

La scelta di dotare l'insediamento di un impianto di trattamento dedicato, in luogo dell'allacciamento diretto alla rete fognaria comunale, è motivata dalla possibilità di riutilizzo in sito delle acque depurate a fini irrigui non alimentari, ai sensi del D.M. 12 giugno 2003, n. 185, con riduzione del prelievo dall'acquedotto e continuità di esercizio.

Rete di raccolta. Le acque nere sono raccolte da condotte in PEAD DN 250 con pendenza del 6‰, funzionanti a gravità fino alla **stazione di pompaggio principale**, in posizione baricentrica lungo la dorsale dei padiglioni, dalla quale il refluo è rilanciato in pressione al depuratore, ubicato accanto alla centrale tecnologica (edificio 55) nel settore nord-est dell'U1a; l'edificio 6, a quota inferiore, è servito da stazioni di rilancio con trituratore. Le acque delle cucine di ristoranti e bar sono pretrattate in vasche condensagrassi.

Per il dimensionamento della rete di acque nere e dei suoi componenti si è fatto affidamento alle indicazioni di progetto in merito a destinazione d'uso dei singoli ambienti nonché alla massima capacità in termini di affluenza e superficie a disposizione, mantenendo comunque un certo margine di capacità nel caso dovessero mutare alcuni parametri di calcolo.

Carico e potenzialità. Il carico di progetto è di **574 abitanti equivalenti** (350 residenziali; 10 per scuola e chiesa; 31 per teatro, ristorante e bar; 182 per il direzionale, edifici 1, 2, 51 e 52); rete e impianto sono dimensionati per **920 A.E.**, in previsione di un possibile sviluppo dell'area.

La portata media di calcolo è di **2,87 l/s**; dotazione idrica giornaliera 250 l/A.E. x giorno, con verifica della velocità minima di 0,5 m/s in condotta.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

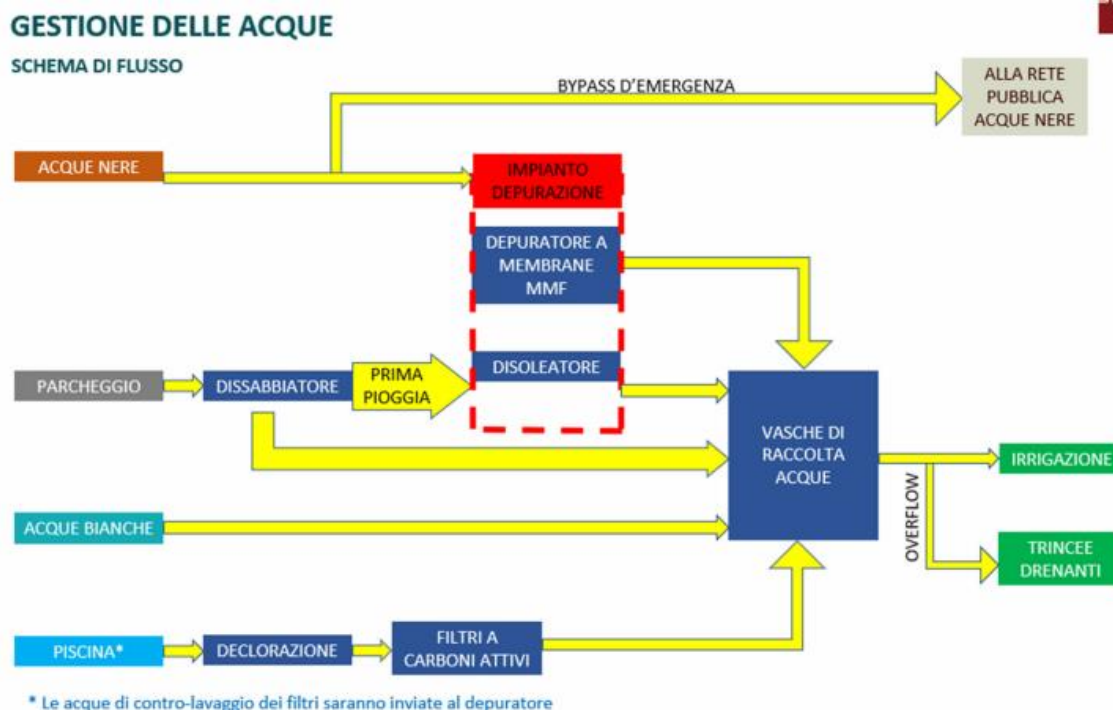


Figura 14: Schema a blocchi

Impianto di depurazione

L'impianto previsto è di tipo biologico a fanghi attivati che sfrutta una recente tecnologia denominata MMF (Membrane bio-system Mix Flow), che si basa su processi a membrana largamente utilizzati nel comprensorio veneziano del centro storico e isole (oltre 130 impianti).

Le acque depurate verranno raccolte in vasche per essere riutilizzate ai fini irrigui del verde delle due aree. Per essere utilizzate ai fini irrigui l'impianto dovrà garantire i limiti disposti dal Decreto 12.6.2023, n. 185 "Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell'art. 26, comma 2, del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152". L'impianto dovrà essere in grado di ricevere e di trattare le acque delle condense grassi.

Recapito delle acque depurate. Il permeato è accumulato in una **vasca da 250 m³** per il riutilizzo irriguo del verde, con rete dedicata in pressione; viene previsto, a valle della vasca, pozzetti di calma da 1 m³ e di controllo fiscale e un **pozzetto di allaccio alla pubblica fognatura**, cui è collegata anche la linea di by-pass dell'impianto. Il by-pass è attivato solo in emergenza (avaria, mancanza di energia, con pompe sotto gruppo elettrogeno) e convoglia alla rete pubblica reflui che hanno comunque subito la presedimentazione. Le planimetrie non prevedono alcuno scarico in corpo idrico superficiale.

Fanghi di supero. I fanghi di supero, modesti per le condizioni di esercizio a basso carico, sono estratti dal filtro a cestello della linea di ultrafiltrazione e inviati alla vasca di accumulo fanghi interrata, dalla quale — come precisato dal proponente — sono **prelevati allo stato liquido da mezzi di autospurgo (bottini) e conferiti a impianto di trattamento autorizzato**, con formulario ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006. Con la stessa modalità è smaltito periodicamente il contenuto della vasca di presedimentazione.

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

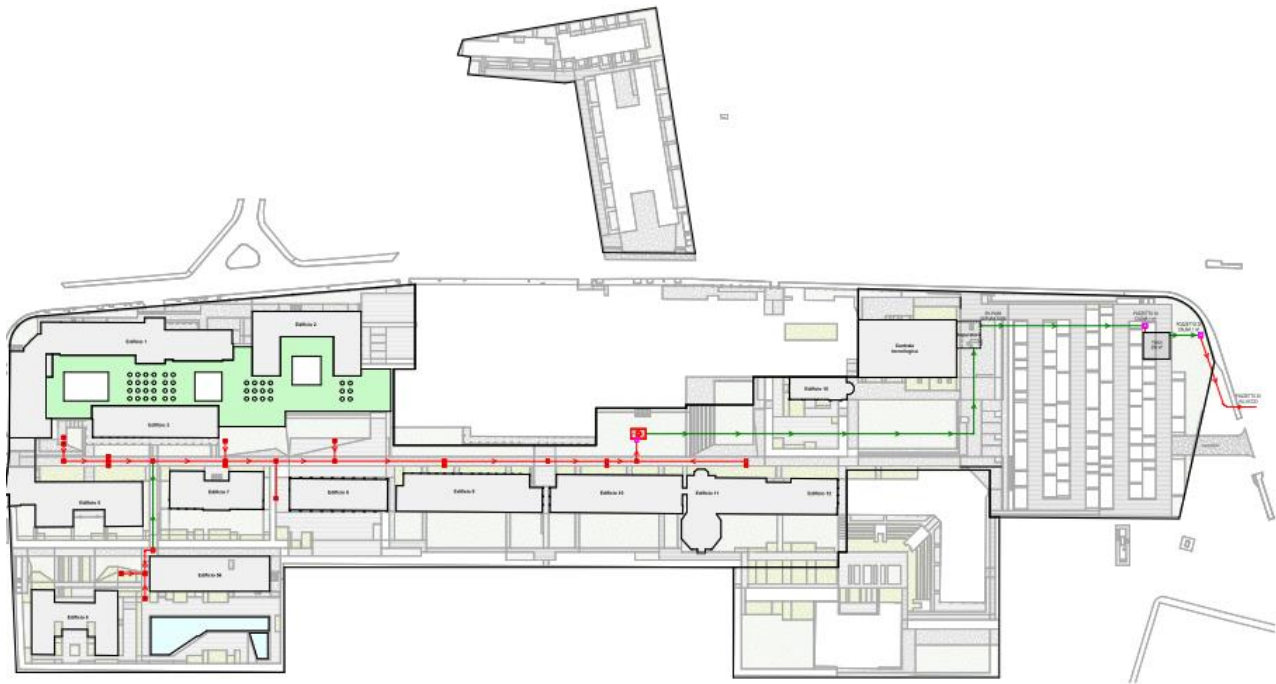


Figura 15: Rete di raccolta delle acque reflue

OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI AMBITO

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione fuori ambito:

- Manutenzione straordinaria del marciapiede pubblico di via dell'Ospizio Marino
- Nuovo accesso al mare.

L'area interessata dell'intervento di rifacimento del marciapiede esterno esistente, perimetrale al lotto U1a, è quella indicata con tratteggio blu nella seguente immagine, in verde è indicato l'intervento del nuovo accesso al mare.



Figura 16: Area interessata dell'intervento di rifacimento del marciapiede esterno esistente, perimetrale al lotto U1a (indicata con tratteggio blu); in verde è indicato l'intervento del nuovo accesso al mare

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

L'intervento di **manutenzione straordinaria del marciapiede** che costeggia il lato sud in via dell'Ospizio Marino interessa il tratto compreso dalla curva di collegamento con Lungomare Gabriele D'Annunzio fino al tratto di Piazzale Ravà in corrispondenza dell'innesto stradale che conduce al Distretto Socio Sanitario dell'ULSS 3.

Sono previste le seguenti lavorazioni:

- scarificazione del manto d'usura bituminoso di tutto il marciapiede esistente, regolarizzazione ed eventuale adeguamento piani altimetrico del sottofondo, e formazione di nuovo manto d'usura in conglomerato bituminoso;
- ove previsto, rimozione di cordonata in cls esistente e fornitura e posa di nuova cordonata in cls;
- fornitura e posa in opera di griglie metalliche a protezione dell'apparato radicale degli alberi esistenti al fine di garantire la continuità del percorso pedonale del marciapiede;
- realizzazione di n. 2 nuovi accessi carrai (parcheggio privato e parcheggio pubblico), due isole ecologiche, una fermata dell'autobus, la ridefinizione di aiuole, tramite la posa di nuove cordonate e la formazione di nuova pavimentazione stradale comprensiva di strato di fondazione, binder e strato di usura in conglomerato;
- realizzazione di nuovo marciapiede con pavimentazione in cls effetto bocciardato in prossimità dell'ingresso principale dell'area dell'ex Ospedale al Mare, in continuità con il materiale utilizzato nel tratto precedente di Lungomare Gabriele D'Annunzio, compreso l'adeguamento, nel medesimo tratto, della raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e la fornitura e posa di dissuasori in prossimità della curva;
- rifacimento degli attraversamenti pedonali con segnaletica orizzontale e verticale.

Nell'**accesso al mare** previsto dal Piano Particolareggiato dell'arenile si distinguono:

- l'accesso carrabile e pedonale ad uso pubblico con un parcheggio per disabili realizzato in masselli autobloccanti drenanti posati su sottofondo stabilizzato di 520 mq
- un primo tratto del percorso largo 6 m sempre realizzato in masselli autobloccanti posati su sottofondo stabilizzato di 574 mq
- un secondo tratto stabilizzato realizzato con elementi in polietilene successivamente intasati di sabbia per consentire la percorribilità anche ai diversamente abili (598 mq)
- un tratto amovibile in legno WPC arrotolabile che consente l'accesso alla battigia ai diversamente abili.

Sono previsti degli slarghi per il parcheggio delle biciclette ed arredo a verde.

Nel percorso è prevista una canale sottoservizi per linea elettrica, acquedotto e fognatura.

CANTIERIZZAZIONE

L'attuazione del progetto è articolata in due fasi principali, precedute dalle opere di urbanizzazione.

La durata complessiva dei lavori è pari a circa **sei anni e mezzo**, con le lavorazioni a maggiore intensità (perforazioni del campo sonde, demolizioni, dorsale impiantistica, strip-out) concentrate nei primi 6-7 mesi della Fase 1; la data di avvio effettiva dipenderà dalla conclusione dei procedimenti autorizzativi.

Fase	Durata	Contenuti principali
Opere di urbanizzazione	175 giorni lavorativi (245 solari)	ingresso a mare (60 gg lav.), marciapiedi di via dell'Ospizio Marino (80), parcheggio (80)
Fase 1	892 giorni lavorativi (1.248 solari)	accantieramento (5 gg); campo sonde fino al rinterro (90); campo base interno (15); demolizione della centrale termica e del depuratore (30); dorsale impiantistica (60); installazione delle due gru, ovest ed est (20 + 20); messa in sicurezza degli edifici (20); strip-out per gruppi di edifici (120, in tre lotti: 1a-1b-2-3; 57-5-6-7-8; 9-10-11-12); ristrutturazioni (618) degli edifici 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 57; nuovi edifici 55, 51, 52 e 56 (827); sistemazioni esterne (317) per corti e fronti
Fase 2	777 giorni lavorativi (1.087 solari)	edifici 13 e 14 (480); edifici 25 e 28 (75) ed edifici 26-27 (425) nel lotto U1b, con corte nord; edifici 19 (495), 4 (395), 53 (450), 18 (225), 17 (95) e 20 (5); edificio 54 (155); corti ovest ed est

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

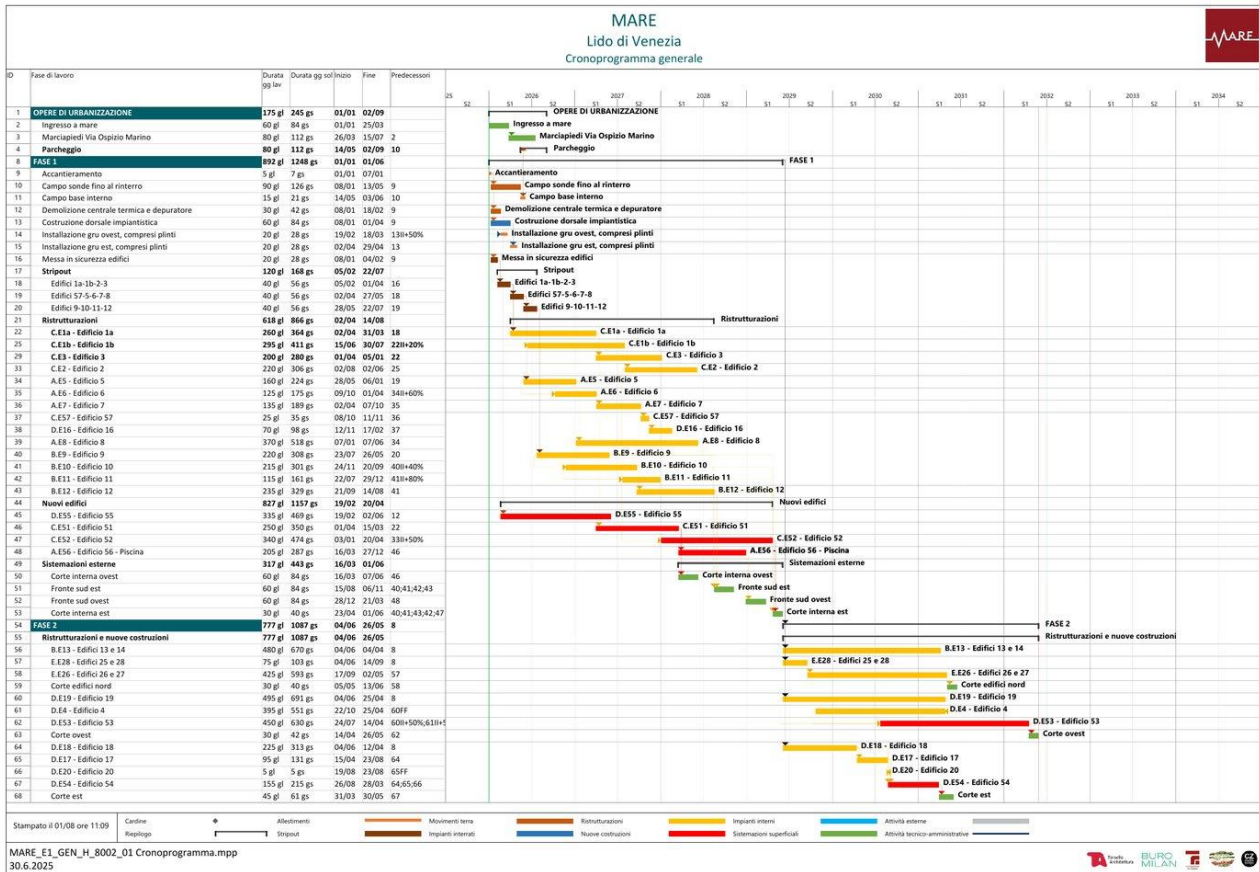


Figura 17: Cronoprogramma generale dei lavori

Organizzazione del cantiere. Le planimetrie di cantierizzazione distinguono le aree di cantiere e il campo base, le aree di strip-out, le aree di lavoro, gli edifici terminati, i percorsi dei mezzi, le demolizioni e le nuove costruzioni, e prevedono recinzioni in rete elettrosaldata con rete plastica ad alta visibilità o in pannellatura OSB, percorsi pedonali separati, cancelli e segnaletica. L'ingresso dei mezzi è previsto dalla testata del Lungomare Gabriele d'Annunzio, con uscite su via dell'Ospizio Marino; il campo base (refettorio, spogliatoi, servizi igienici, custodia dei documenti) è collocato nell'area del parcheggio a est.

La sequenza della Fase 1 comprende: cantierizzazione delle demolizioni e del campo sonde, con demolizione della centrale termica e del depuratore, realizzazione delle piste di cantiere e della prima tratta della dorsale impiantistica; bonifica e strip-out degli edifici del macrocantiere 1; scavo per l'edificio 55 e realizzazione del campo sonde con successivo rinterro; completamento della dorsale, installazione delle gru dei macrocantieri, urbanizzazione dell'accesso al mare a ovest e dei marciapiedi di via dell'Ospizio Marino; installazione del campo base, urbanizzazione del parcheggio a est e completamento di bonifiche e strip-out.

Le ristrutturazioni procedono per **quattro macrocantieri** (edifici 1-2-3; edifici 5-6-7-8-16-57; edifici 9-10-11-12; nuove costruzioni 55-51-52-56), seguiti dalle sistemazioni esterne del lato ovest; al termine della Fase 1 il cantiere si trasferisce nei settori della Fase.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

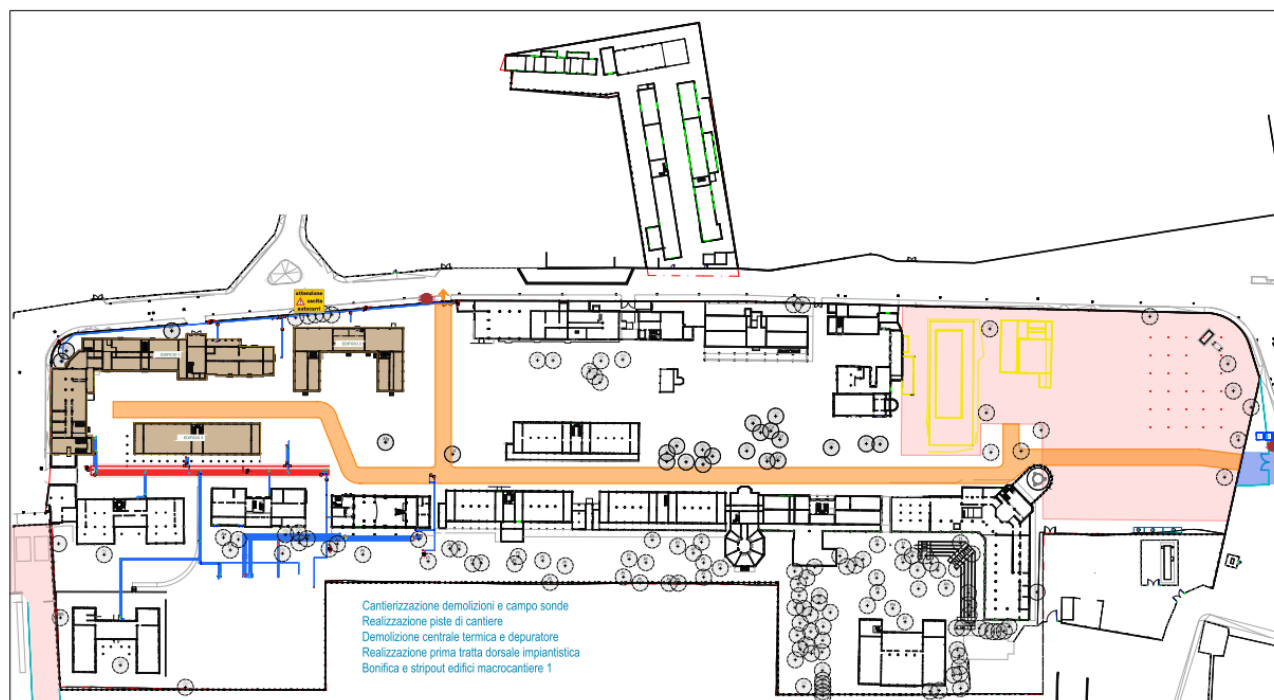


Figura 18: Planimetria di cantierizzazione — Fase 1: Planimetria demolizioni - dorsale impiantistica - strip out

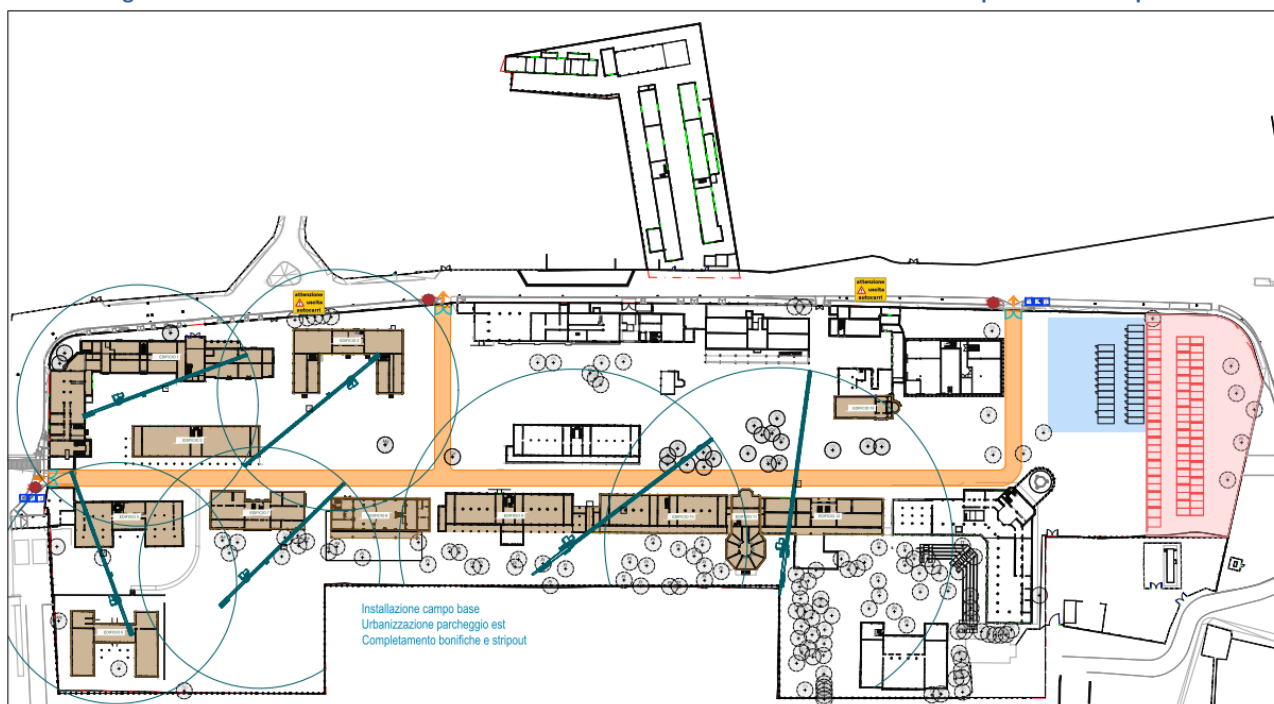


Figura 19: Planimetria di cantierizzazione — Fase 1: Planimetria realizzazione parcheggio - campo base

LEGENDA PLANIMETRIA DI CANTIERE	
	AREA DI CANTIERE E CAMPO BASE
	STRIP OUT
	AREA DI LAVORO
	EDIFICI TERMINATI
	PERCORSO MEZZI
	FASE 1
	FASE 2
	DEMOLIZIONE
	NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI E IMPIANTI
	STACCHI LATERALI DORSALE IMPIANTISTICA DA REALIZZARE IN FASI SUCCESSIVE
	SETTORI TERMINATI DELLA DORSALE IMPIANTISTICA
	RECINZIONI DI CANTIERE RETE ELETTROSALDATA CON RETE PLASTICA A.V.
	PERIMETRO DA SEGNALARE CON CARTELLI DI DIVIETO DI ACCESSO
	RECINZIONI IN PANNELLATURA OSB
	PERCORSO PEDONALE
	CANCELLO DI CANTIERE
	DIVIETO DI ACCESSO PERSONALE NON AUTORIZZATO

Figura 20: Planimetria di cantierizzazione — Legenda

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

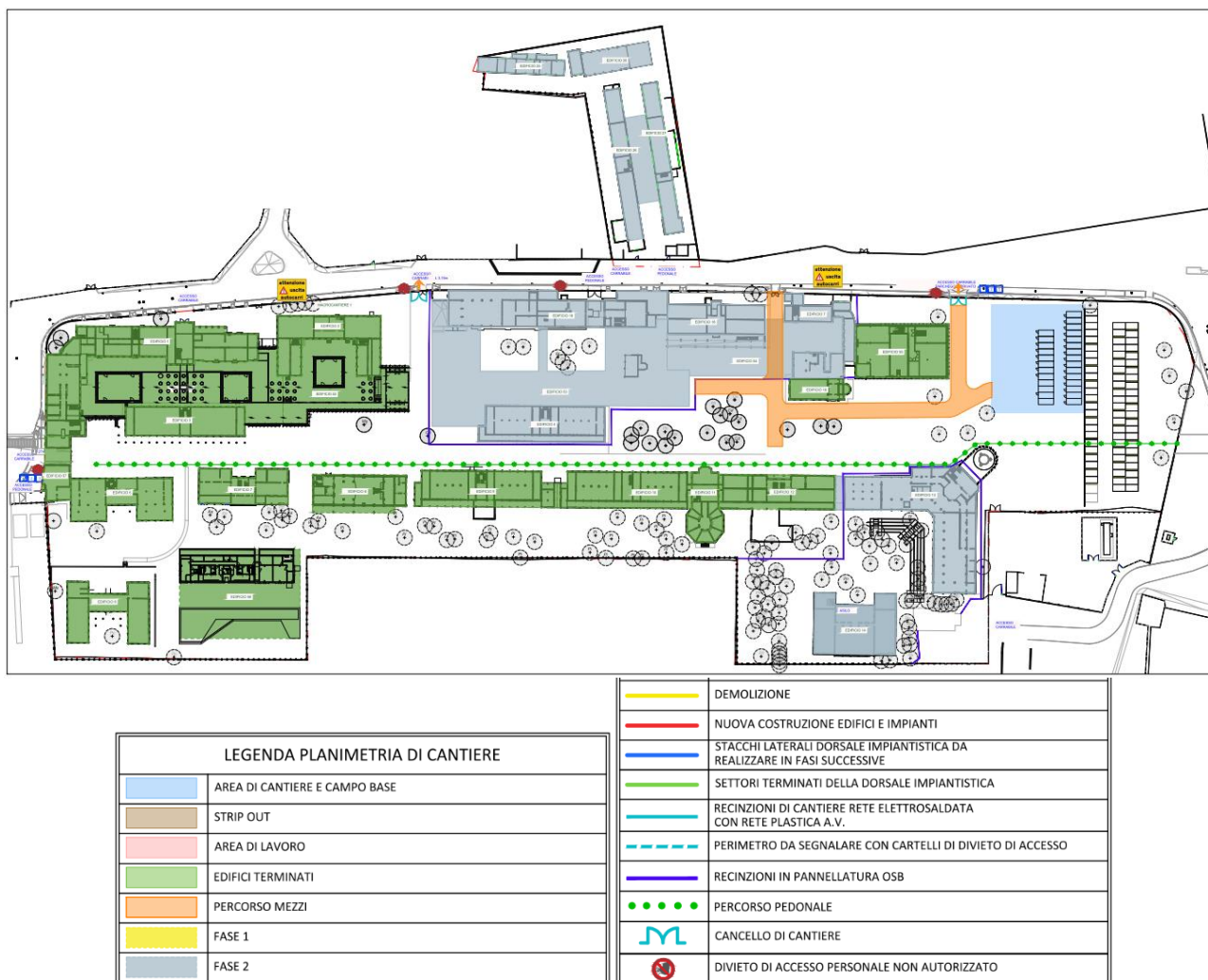


Figura 21: Planimetria di cantierizzazione — Planimetria Fase 1 terminata - inizio cantierizzazione Fase 2

Le Misure precauzionali contenute nella VinCA della Variante prevedono, a tutela della fauna, quanto segue:

Per la tutela della fauna, si dovranno eseguire interventi di demolizione degli edifici esistenti (in generale, degli interventi che prevedono l'utilizzo di macchinari particolarmente rumorosi martello demolitore, motosega, rullo compressore..) e gli interventi di rimozione della vegetazione esistente al di fuori dei periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte una volta verificata la presenza.

B) COMPOSIZIONE DEL P/P

Identificazione delle fasi/lavorazioni del P/I/A derivanti da altri piani, programmi o progetti vigenti riportando gli estremi dell'atto di approvazione ovvero del provvedimento di autorizzazione o altro titolo equivalente e indicando lo stato di realizzazione. Di questi piani, programmi e progetti andrà fornita evidenza degli esiti in materia di VINCA, ove previsti.

Come visto, il progetto in esame è stato redatto ai sensi della **“Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia - Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario”** del Comune di Venezia, Variante sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e, contestualmente, a procedura di VinCA (Parere Motivato n. 205 del 5 ottobre 2023 e Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023).

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

PARERE MOTIVATO N. 205 IN DATA 5 OTTOBRE 2023

PARERE DI NON ASSOGGETTARE ALLA PROCEDURA V.A.S. la " Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia. Comune di Venezia", in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni ambientali:

1. *devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare esaminato;*
2. *devono essere puntualmente rispettate ed adempiute le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alle considerazioni del presente parere motivato di non assoggettabilità a VAS reso ai sensi dell'art. 12 comma 3-bis del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
3. *deve essere ottemperato quanto previsto nei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui alla presente proposta di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
4. *devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023",*
 - *dando atto:*
 - i. *che le parti del Piano in argomento non oggetto della presente valutazione (la cui attuazione è rimandata ad ulteriori atti, anche pianificatori) siano sottoposte al rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;*
 - ii. *che è ammessa l'attuazione della presente istanza qualora:*
 - A. *non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 786/2016, n. 1331/2017, n. 1709/2017);*
 - B. *l'attuazione sia riconducibile ai fattori di perturbazione identificati con la presente valutazione di incidenza;*
 - C. *ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;*
 - iii. *che la variante in argomento non definisce la sussistenza dei motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, quale presupposto previsto dalla direttiva 92/43/Cee all'art. 6(4) (recepiti nel D.P.R. n. 357/1997, e ss.mm.ii., all'art 5 commi 9 e 10) per le eventuali procedure in deroga nell'attuazione dello strumento urbanistico;*
 - iv. *che risultano attesi degli effetti, ritenuti non significativi a seguito del quadro prescrittivo sotto riportato, nei confronti degli habitat e delle specie di interesse comunitario e in particolare per: 2270 "Dune con foreste di Pinus pinea e/o Pinus pinaster", Falco tinnunculus, Falco peregrinus, Haematopus ostralegus, Charadrius alexandrinus, Sterna albifrons, Columba palumbus, Streptopelia decaocto, Otus scops, Athene noctua, Asio otus, Caprimulgus europaeus, Turdus merula, Lanius collurio, Corvus monedula, Eptesicus serotinus, Pipistrellus kuhlii, Hypsugo savii, Bufo viridis, Pelophylax synkl. esculentus, Podarcis muralis, Podarcis siculus, Lacerta bilineata;*
 - *prescrivendo:*
 1. *di integrare la variante in argomento, limitatamente alla scheda del P.A.7 della VPRG per l'isola del Lido, con le misure precauzionali aventi un'effettiva ed un'intrinseca capacità nell'impedire o nell'attenuare possibili effetti negativi nei confronti degli elementi tutelati dalle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 09/147/Ce;*
 2. *di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo nel settore dell'unità di intervento U1a antistante alla schiera degli edifici, lato mare, la realizzazione di interventi morfologico-vegetazionali con finalità di ricucitura con il conterminare complesso dunale e con valenza ecotonale). In alternativa agli interventi morfologico- vegetazionali con valenza ecotonale in corrispondenza dei predetti settore, andranno attuati interventi di miglioramento ambientale per il recupero ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario, con riferimento all'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee, da effettuarsi prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale per una superficie di estensione almeno equivalente all'ambito in parola. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate. Nella realizzazione degli interventi vegetazionali si faccia ricorso a specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con il geosigmeto adriatico settentrionale psammofilo e alofilo della vegetazione dunale e retrodunale (Salsolo kali-Cakiletum maritimae xanthietosum, Sporobolus arenarii-Agropyretum juncei, Echinophoro spinosae- Ammophiletum arenariae, Tortulo-Scabiosetum argenteae, Eriantho- Schoenetum nigricantis, Quercetalia ilicis);*
 3. *di prevedere, nell'esecuzione delle opere previste dalla variante in argomento per l'unità di intervento U1a, l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive, e laddove necessario per adottare ogni ulteriore misura a tutela degli elementi di interesse conservazionistico eventualmente interessati (comprensiva della sospensione delle lavorazioni). Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere andrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale;*

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

4. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;
5. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Venezia, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza
5. in considerazione di quanto correttamente rilevato ed evidenziato dal Valutatore nel RAP relativamente all'area denominata "Ex Favorita", che a seguito dell'elaborazione delle indagini geognostico ambientali è risultata contaminata per le destinazioni ricreativa e residenziale, tale area dovrà essere sottoposta agli opportuni interventi di bonifica, secondo la vigente normativa;
6. il Piano Urbanistico Attuativo che darà attuazione alla previsione di variante dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006;
7. gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, tabella 1, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica;
8. per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
9. eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017;
10. i materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali devono essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva", si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018;
11. con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", eventuali nuovi ambiti artigianali o produttivi devono essere realizzati in modo da garantire la massima efficienza energetica e prevedendo l'installazione sui tetti degli edifici e nei parcheggi di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico.

Si evidenzia come la presente Variante non interessa il tratto di arenile prospiciente l'ex-Ospedale al Mare come evidenziato nella "Proposta di controdeduzione" alle osservazioni n. 3, punto 11 e n. 4, punto 5, del documento "Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale e parere di coerenza del valutatore", inviato dall'Amministrazione comunale e acquisito al prot. reg. n. 429710 del 10/08/2023 ("Prospetto osservazioni.pdf").

Le Misure Precauzionali contenute nella VinCA della Variante prevedono quanto segue:

A tutela della fauna, gli obiettivi strategici della Variante (cfr RAP Variante) prevedono quanto segue:

Per la tutela della fauna, si dovranno eseguire interventi di demolizione degli edifici esistenti (in generale, degli interventi che prevedono l'utilizzo di macchinari particolarmente rumorosi martello demolitore, motosega, rullo compressore..) e gli interventi di rimozione della vegetazione esistente al di fuori dei periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte una volta verificata la presenza. lo svolgimento degli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere preceduto da un'attenta ricognizione degli stessi atti ad individuare l'eventuale presenza di chiroteri, in particolare in corrispondenza delle intercapedini dei tetti e degli interstizi murari; in caso di presenza di chiroteri dovrà essere presa ogni precauzione (anche eventualmente l'attuazione di un adeguato cronoprogramma di intervento, con la sospensione durante il periodo da aprile ad agosto) al fine di non arrecare danno agli individui presenti. Particolare cura andrà posta al fine di evitare l'effetto trappola nei confronti della microfauna. (p.es. lasciati scoperti pozzetti e/o tombini) ed evitati ristagni idrici, in modo tale da impedire agli anfibio di deporre le uova in pozze temporanee e subire evidenti danni conseguenti al passaggio dei mezzi o al prosciugamento improvviso di dette pozze.

Per ridurre il rischio di collisione dell'avifauna contro gli edifici, gli obiettivi strategici della Variante prevedono quanto segue:

- divieto di utilizzo di vetro trasparente (per pareti, finestre, parapetti,...), a meno che non sia schermato da frangisole o simili, ma utilizzo di materiale traslucido, vetri con un grado di riflessione al massimo del 15% o vetri con marcature testate su tutta la superficie (rif. "Schmid H., Doppler W., Heynen D., Rössler M., 2013. Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli. Seconda edizione rivista e ampliata. Stazione ornitologica svizzera");

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

- *obbligo di schermatura esterna delle luci nei piani alti di edifici con altezza superiore ai 10 m (es. gelosie);*
- *riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione.*

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso e le potenziali interferenze sulla fauna, gli obiettivi strategici della Variante prevedono quanto segue:

- *riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione;*
- *utilizzo di corpi illuminanti a bassa emissione di UV e onde corte (spettro luminoso);*
- *utilizzo di LED a luce bianca calda (CCT < 3300K)*
- *divieto di illuminazione verso l'area dunale e retrodunale.*

Di seguito viene riportata la VERIFICA DI OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI riportate nella **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023**.

PRESCRIZIONE 1:

1. di integrare la variante in argomento, limitatamente alla scheda del P.A.7 della VPRG per l'isola del Lido, con le misure precauzionali aventi un'effettiva ed un'intrinseca capacità nell'impedire o nell'attenuare possibili effetti negativi nei confronti degli elementi tutelati dalle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 09/147/Ce;

VERIFICA DI OTTEMPERANZA:

La scheda di Variante è stata integrata con le misure precauzionali.

PRESCRIZIONE 2:

2. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo nel settore dell'unità di intervento U1a antistante alla schiera degli edifici, lato mare, la realizzazione di interventi morfologico-vegetazionali con finalità di ricucitura con il conterminare complesso dunale e con valenza ecotonale). In alternativa agli interventi morfologico- vegetazionali con valenza ecotonale in corrispondenza dei predetti settore, andranno attuati interventi di miglioramento ambientale per il recupero ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario, con riferimento all'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee, da effettuarsi prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale per una superficie di estensione almeno equivalente all'ambito in parola. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate. Nella realizzazione degli interventi vegetazionali si faccia ricorso a specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con il geosigmeto adriatico settentrionale psammofilo e alofilo della vegetazione dunale e retrodunale (Salsolo kali-Cakiletum maritimae xanthietosum, Sporobolo arenarii-Agropyretum juncei, Echinophoro spinosae- Ammophiletum arenariae, Tortulo-Scabiosetum argenteae, Eriantho- Schoenetum nigricantis, Quercetalia ilicis);

VERIFICA DI OTTEMPERANZA:

Vengono previsti interventi morfologico- vegetazionali con valenza ecotonale per una superficie di estensione almeno equivalente all'ambito di intervento. Tali interventi verranno concordati con l'ente gestore del sito (individuato con D.G.R.V. n. 929/2020 nel Comune di Venezia).

Nella realizzazione degli interventi vegetazionali è previsto l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone.

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

PRESCRIZIONE 3:

3. di prevedere, nell'esecuzione delle opere previste dalla variante in argomento per l'unità di intervento U1a, l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive, e laddove necessario per adottare ogni ulteriore misura a tutela degli elementi di interesse conservazionistico eventualmente interessati (comprensiva della sospensione delle lavorazioni). Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere andrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale;

VERIFICA DI OTTEMPERANZA:

Nell'esecuzione delle opere previste vi sarà l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica.

Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere verrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale.

PRESCRIZIONE 4:

3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

VERIFICA DI OTTEMPERANZA:

La Relazione di progetto attesta la conformità dell'impianto a tali prescrizioni.

C) POSSIBILI INTERAZIONI DEL P/P

Identificazione della possibile interazione nell'esecuzione del P/I/A con altri piani e programmi vigenti, riportando gli estremi dell'atto di approvazione. Altresì identificare la possibile interazione nell'esecuzione del P/I/A con progetti, interventi o attività già autorizzati, riportando gli estremi del provvedimento di autorizzazione o altro titolo equivalente. Per i piani, programmi, progetti, interventi o attività identificati, andrà riportato il relativo stato di realizzazione e andrà fornita evidenza degli esiti in materia di VINCA, ove previsti.

Gli interventi in esame danno attuazione a quanto previsto dalla Variante n. 100 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia, Variante sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (Parere Morivato - di esclusione da procedura VAS – n. 205 del 05.10.2023) e contestuale procedura VinCA (Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023) ed approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 70 del 20 dicembre 2023.

Con PG/2024/0313475 del 28 giugno 2024 e successive integrazioni, la società GT3 Lido Immobiliare s.r.l. ha presentato istanza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'Unità d'Intervento U1 (U1a e U1b) in parziale attuazione della scheda urbanistica P.A. 7 - Area Ospedale al Mare della Variante al Piano degli Interventi n. 100 approvata con delibera del Consiglio comunale n. 70 del 20 dicembre 2023. Il PUA è stato adottato, ai sensi dell'art 20 della legge regionale 11/2004, con delibera della Giunta comunale n. 152 del 16 luglio 2025 e quindi approvato con con delibera della Giunta comunale n. 260 del 18 novembre 2025.

Nell'ambito di tale PUA sono stati approvati anche la realizzazione del parcheggio pubblico fuori ambito ricadente nell'unità d'intervento U2b della Variante al PI n. 100, in area di proprietà di ULSS 3 Serenissima, e lo stralcio della condotta di acqua marina a servizio del nuovo presidio sociosanitario previsto dalla Variante n. 100, che non sarà più realizzato, come da Intesa con ULSS 3 Serenissima.

L'esecuzione del progetto in esame potrebbe interagire con il progetto approvato di parcheggio pubblico fuori ambito (la realizzazione di questo parcheggio prevederà anche la demolizione di fabbricati esistenti). Al momento, tale progetto non risulta ancora predisposto.

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

2.2 Decodifica del P/P

A) INTERFERENZE PROPRIE DEL P/P

Identificazione delle fasi/lavorazioni del P/I/A comportanti una modifica al contesto territoriale/ambientale ovvero costituenti una fonte di disturbo a carico dei siti della rete Natura 2000. Ciascuna fase/lavorazione del P/I/A andrà descritta utilizzando i seguenti parametri necessari a qualificare la natura dell'interferenza rispetto ai possibili fattori d'incidenza: fattori, estensione, durata, periodicità, frequenza, stagionalità, intensità, sussistenza.

Le attività di attuazione del progetto in esame possono essere schematizzate in un macroelenco di azioni:

FASE DI CANTIERE

- Installazione cantiere e attività propedeutiche
- Preparazione aree di intervento
- Realizzazione delle opere di progetto
- Smantellamento cantiere

FASE DI ESERCIZIO

- Fruizione e manutenzione delle opere realizzate

FASE DI DISMISSIONE

- Installazione cantiere e attività propedeutiche
- Demolizione delle opere

FASE DI CANTIERE							
FATTORE	ESTENSIONE	DURATA	PERIODICITA'	FREQUENZA	STAGIONALITA'	INTENSITA'	SUSSISTENZA
PB06	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PB07	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PB08	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PD03	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa
PD04	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Assente
PD06	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa
PE01	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa
PF02	Intero ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PF03	Parte ambito (residuale)	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PK03	Oltre ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa
PK06	Oltre ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa

FASE DI ESERCIZIO							
FATTORE	ESTENSIONE	DURATA	PERIODICITA'	FREQUENZA	STAGIONALITA'	INTENSITA'	SUSSISTENZA
PF05	Parte ambito (residuale)	Lungo termine	Intervalli irregolari	Molto frequente	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PF12	Intero ambito	Lungo termine	Intervalli irregolari	Molto frequente	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa

FASE DI DISMISSIONE							
FATTORE	ESTENSIONE	DURATA	PERIODICITA'	FREQUENZA	STAGIONALITA'	INTENSITA'	SUSSISTENZA
PF02	Intero ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e localizzata
PK03	Oltre ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa
PK06	Oltre ambito	Breve termine	Una tantum	Una tantum	Non definibile	Bassa	Presente e diffusa

**FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ**

Legenda	
Codice	Descrizione
PB06	Taglio o diradamento (escluso il disboscamento)
PB07	Rimozione di alberi morti o morenti (incluso il legno a terra)
PB08	Rimozione di alberi senescenti (esclusi i morti o morenti)
PD03	Energia solare (incluse le infrastrutture)
PD04	Produzione di energia geotermica (inclusa l'infrastruttura)
PD06	Trasmissione di energia elettrica e comunicazioni (cavi)
PE01	Strade, sentieri, ferrovie e infrastrutture correlate
PF02	Costruzione o modifica (ad esempio di alloggi e insediamenti) in aree edificate esistenti
PF03	Creazione o sviluppo di infrastrutture per lo sport, turismo e tempo libero
PF05	Attività sportive, turistiche e per il tempo libero
PF12	Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento
PK03	Inquinamento atmosferico da fonti miste, inquinanti atmosferici
PK06	Inquinamento da fonti miste non chimiche

B) INTERAZIONE SINERGICA E/O CUMULATIVA

Identificazione dell'interazione sinergica e/o cumulativa con gli ulteriori piani, programmi, progetti, interventi o attività identificati nella sottosezione 2.1.C, tenuto conto degli esiti di VINCA e degli adempimenti connessi, laddove previsti. Ciascuna interferenza del P/I/A andrà descritta utilizzando i seguenti parametri: sinergica/cumulativa, incremento, contributo.

Come visto, l'esecuzione del progetto in esame potrebbe interagire con l'intervento di parcheggio pubblico fuori ambito approvato nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'Unità d'Intervento U1 (U1a e U1b). Al momento, tale progetto non risulta ancora predisposto.

FASE DI CANTIERE			
FATTORE	SINERGICA/CUMULATIVA	INCREMENTO	CONTRIBUTO
PE01	Sì	Basso	Prevalente
PF02	Sì	Basso	Prevalente
PF12	Sì	Basso	Prevalente
PK03	Sì	Basso	Prevalente
PK06	Sì	Basso	Prevalente

C) CONTESTO TERRITORIALE/AMBIENTALE COINVOLTO DAL P/P

Identificazione del contesto territoriale/ambientale coinvolto, direttamente o indirettamente, sinergicamente e/o cumulativamente, dall'interferenza conseguente alla specifica fase/lavorazione del P/I/A. Ciascun ambito coinvolto (siti della rete Natura 2000 e territori esterni strettamente connessi) andrà descritto utilizzando i seguenti parametri per qualificare la natura del recettore: tipologia, sensibilità, reversibilità, valenza, rete Natura 2000, obiettivo conservazione.

Per l'identificazione del contesto territoriale e ambientale coinvolto viene considerato un buffer di 200 m dal perimetro dell'intervento (ambito di interferenza).

Sulla base della cartografia dell'uso del suolo (**Corine Land Cover 2023** – Fonte Geoportale Regione Veneto), il contesto territoriale/ambientale coinvolto dall'interferenza può essere descritto come segue.

TIPOLOGIA	SENSIBILITA'	REVERSIBILITA'	VALENZA	RETE N2000	OB. DI CONSERVAZIONE
ANT1 Territori diversamente urbanizzati che possono includere limitati spazi naturaliformi ospitanti specie prevalentemente sinantropiche (CLC 1218 Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura); 1131 Complessi residenziali comprensivi di area verde; 1211 Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50-80%); 1217 Cimiteri non vegetati)	Poco sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna/ Significativa (parte boscata esterna all'ambito di intervento)	Non rilevante/ Funzionale (parte boscata esterna all'ambito di intervento)	No

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ**

TIPOLOGIA	SENSIBILITA'	REVERSIBILITA'	VALENZA	RETE N2000	OB. DI CONSERVAZIONE
TBS4 Territori scarsamente vegetati per processi naturali, che possono ospitare flora e fauna altamente specializzata (CLC 331 Spiagge, dune, sabbie; 3312 Vegetazione delle dune litoranee (ficocenosi psammofile litoranee))	Poco sensibile/ Sensibile (CLC 3312-parte esterna all'ambito di intervento)	Facilmente reversibile	Nessuna/ Significativa (CLC 3312-parte esterna all'ambito di intervento)	Non rilevante/ Funzionale (CLC 3312-parte esterna all'ambito di intervento)	No
ANT2 Territori occupati da infrastrutture e relativi complessi tecnologici ai cui margini i limitrofi territori naturali o seminaturali risultano ampiamente disturbati. (CLC 1223 Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali))	Non sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna	Non rilevante	No
ANT5 Territori naturaliformi ovvero rinaturalizzati che possono ospitare oltre alle specie sinantropiche, anche specie selvatiche non specializzate e opportunistiche (CLC 1414 Aree verdi private; 1411 Parchi urbani; 1421 Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili; 1422 Aree sportive (calcio, atletica, tennis ecc.))	Poco sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna/ Significativa (CLC 1411-parte boscata esterna all'ambito di intervento)	Non rilevante/ Funzionale (CLC 1411-parte boscata esterna all'ambito di intervento)	No
ANT3 Territori strutturalmente e funzionalmente artificializzati (CLC 1242 Aeroporti civili per volo sportivo e da diporto)	Poco sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna	Non rilevante	No
TBS1 Territori caratterizzati da una naturale predominanza di vegetazione arborea, con una struttura e composizione variabile (CLC 3122 Formazione antropogena di conifere)	Poco sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna/ Ridotta	Non rilevante/ costitutivo	Sì
ACQ1 Territori caratterizzati principalmente da acque dolci, lentiche o lotiche, con flussi, dinamiche, stratificazioni e profondità variabili (CLC 5112 Canali e idrovie)	Poco sensibile	Facilmente reversibile	Nessuna	Non rilevante	No

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

L'ambito di intervento dell'ex Ospedale al Mare rientra nel Piano Attuativo relativo all'area P.A.7. – Unità di Intervento U1 (a-b) ed è censito tra le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" di cui all'art. 27 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio; l'area ricade all'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" di cui all'art. 26 delle stesse Norme tecniche.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Esso, inoltre, costituisce ambito urbano degradato ai sensi dell'art. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017 assoggettato agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 L.R. n. 14/2017.

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

L'ambito interessato dall'accesso al mare è indicato come ZTO F per attrezzature ed impianti di interesse generale. Nel Piano Particolareggiato dell'Arenile tale accesso viene indicato come "accesso carrabile"/"percorso di accesso libero".

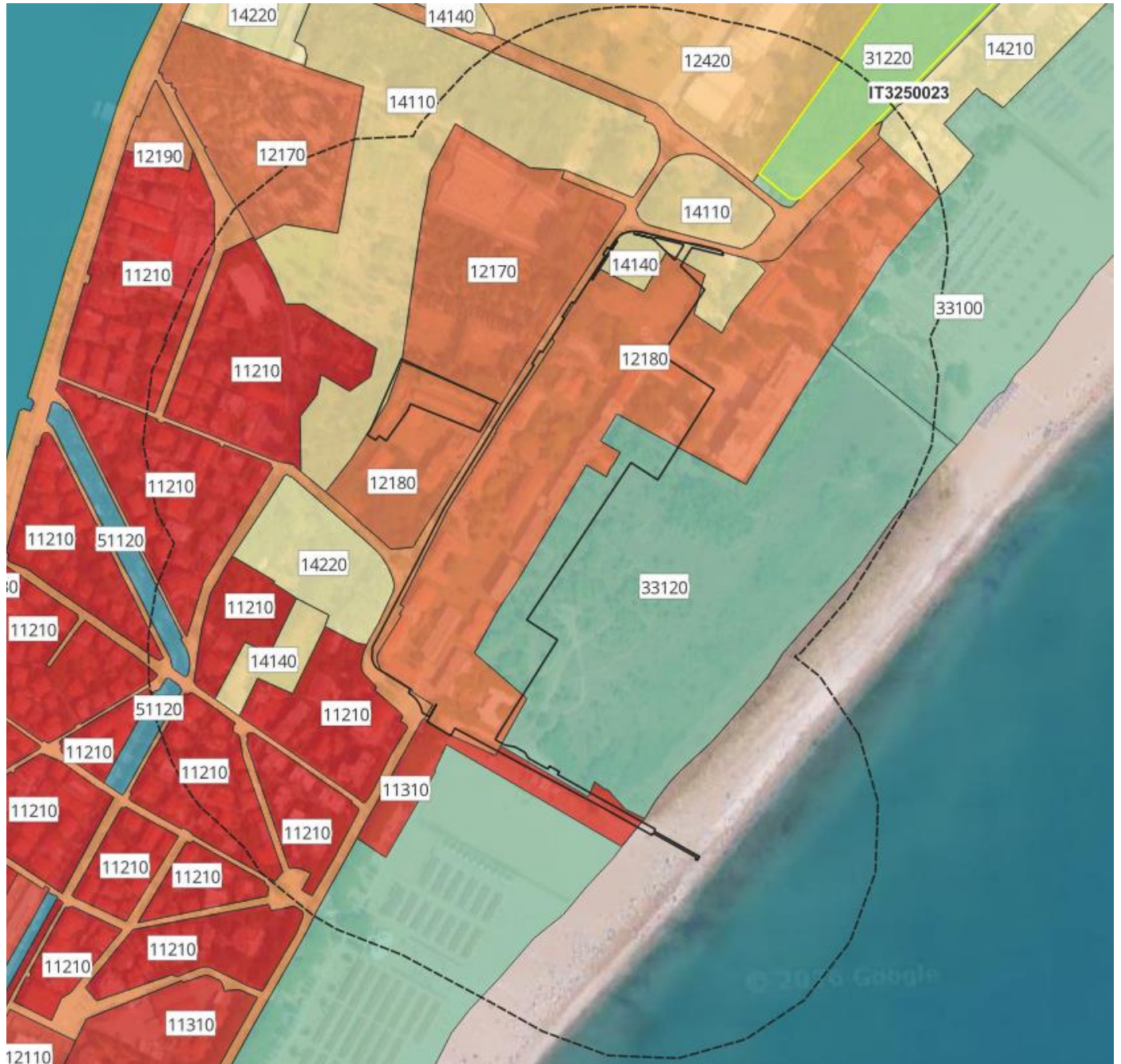


Figura 22: Localizzazione dell'ambito di intervento/di interferenza rispetto alla cartografia di uso del suolo (Corine Land Cover 2023)

D) MODIFICHE TERRITORIALI/AMBIENTALI E/O FENOMENI DI DISTURBO

Descrizione delle modifiche territoriali/ambientali o dei fenomeni di disturbo, comparando la condizione originale con quella attesa con l'attuazione di ciascuna fase/lavorazione del P/I/A.

Per quanto riguarda **le polveri e le emissioni inquinanti** da macchinari/mezzi di trasporto/lavorazioni (**PK03** "Inquinamento atmosferico da fonti miste, inquinanti atmosferici"), in fase di cantiere e dismissione, le interferenze che la realizzazione delle opere previste potrebbero avere con la componente atmosfera sono principalmente dovute all'emissione di inquinanti legata a funzionamento e movimentazione di mezzi e di polveri legata a lavorazioni (es. demolizioni) e movimentazione mezzi/materiali. Tale fattore perturbativo si caratterizza come di durata limitata nel tempo ed avente un effetto di alterazione di tipo circoscritto e reversibile. In base alle fonti bibliografiche consultate (Spellerberg I. F., 1998), è possibile definire un buffer di interferenza potenziale pari a **200 m** dal limite esterno delle aree di intervento.

Tale buffer di interferenza non tiene conto della presenza di vegetazione e strutture all'interno ed al perimetro degli ambiti di intervento. L'ambito dell'ex ospedale risulta schermato rispetto all'ambito retrodunale verso la spiaggia da una fitta cortina di vegetazione formata da pini e pioppi, oltre che da una recinzione chiusa, e verso il sito ZSC/ZPS da vegetazione arborea localizzata al centro della rotatoria di Piazzale Ravà.



Figura 23: Fitta cortina di vegetazione formata da pini e pioppi che scherma l'ambito dell'ex ospedale rispetto all'ambito retrodunale verso la spiaggia



Figura 24: Fitta cortina di vegetazione formata da pini e pioppi che scherma l'ambito dell'ex ospedale rispetto all'ambito retrodunale verso la spiaggia



Figura 25: Vegetazione arborea localizzata al centro della rotatoria di Piazzale Ravà che scherma l'ambito dell'ex ospedale rispetto al sito N2000

Le considerazioni sopra riportate, unite all'effetto di diluizione atmosferica, permettono di valutare l'interferenza potenziale conseguente al vettore **PK03** di entità non significativa.

In fase di esercizio le interferenze con l'atmosfera su scala locale sono da imputarsi ai volumi di traffico indotto ed alle emissioni dei sistemi di riscaldamento/climatizzazione.

L'insularità dell'ambito, l'ubicazione molto prossima alle fermate dei mezzi pubblici sia stradali che acquei ed il *concept* progettuale che vuole legare al Parco tecnologico anche un sistema residenziale porta a valutare come poco significativo l'aumento del volume di traffico.

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Il massimo contenimento dell'uso dell'automobile privata, il sistema di climatizzazione a bassa entalpia con pompe di calore, l'impianto fotovoltaico e l'elevata prestazione dell'involucro edilizio riducono sensibilmente le emissioni rispetto a un sistema convenzionale.

Le considerazioni sopra riportate, unite all'effetto di diluizione atmosferica, permettono di valutare l'interferenza potenziale anche in fase di esercizio non significativa.

Per quanto riguarda il **rumore (PK06 "Inquinamento da fonti miste non chimiche")**, per la fase di cantiere/dismissione sono necessarie alcune considerazioni preliminari.

Per la tutela della salute umana l'emissione di rumore è regolamentata mediante l'applicazione dei valori limite dettati dal DPCM 14.11.1997, valori limite riferiti alle classi di destinazione d'uso del territorio riportate nella tabella A del Decreto stesso e definite mediante il Piano di classificazione acustica comunale; il rispetto di tali valori limite va verificato tramite misurazioni effettuate "in corrispondenza degli spazi utilizzati da persone e comunità", però mentre i livelli strumentalmente rilevati sono riferiti al tempo di misura, il confronto con i valori limite stabiliti in base al piano di classificazione acustica del territorio comunale va riferito al tempo di riferimento (diurno – dalle 6.00 alle 22.00 e notturno - dalle ore 22.00 alle 6.00).

L'applicazione dei valori limite, però, porta a considerare un livello di rumore ponderato su quell'intervallo temporale di riferimento (diurno o notturno), porta, cioè, all'appiattimento di eventuali picchi di rumore, che possono provocare uno stress alla componente faunistica presente nelle vicinanze del punto di emissione, provocandone la fuga o anche l'abbandono del nido.

Per quanto riguarda, infatti, gli effetti del rumore sull'avifauna, Natural England (ente pubblico non ministeriale del governo britannico responsabile della protezione dell'ambiente naturale in Inghilterra) non utilizza i valori limite ponderati su un intervallo temporale, ma i livelli di picco del rumore (LA max), distinguendo tre soglie in relazione ai potenziali effetti sull'avifauna:

- livelli di rumore oltre 70 dB (LA max) - sono probabili significativi effetti di disturbo sull'avifauna;
- livelli di rumore tra i 55 dB (LA max) e 70dB (LA max) - sono possibili significativi effetti di disturbo sull'avifauna;
- livelli di rumore inferiori a 55 dB (LA max) – risultano improbabili significativi effetti di disturbo sull'avifauna.

Per quanto riguarda in particolare l'avifauna nidificante, Natural England pone come limite massimo di rumore a tutela dell'avifauna nidificante quello pari a 55 dB LAeq, ritenuto anche, per la fase di cantiere, soglia oltre la quale sono possibili effetti sui recettori ecologici incluse le componenti dei siti Natura 2000 ed i siti Ramsar.

Sulla base, dunque, delle considerazioni ora espresse, poiché la presente valutazione ha per oggetto la verifica di eventuali interferenze indotte dall'attuazione del Progetto in esame sulle componenti faunistiche tutelate dalla Rete Natura 2000, il raggio di interferenza potenziale del rumore viene identificato quale distanza oltre la quale il livello di picco del rumore emesso scende al di sotto dei 55 dB LAeq.

La determinazione di tale distanza è avvenuta partendo dai dati di potenza sonora delle macchine utilizzate nell'attuazione del Progetto in esame.

Per determinare il livello di pressione sonora al ricettore partendo dal livello di potenza sonora di ciascuna lavorazione, si fa uso della seguente formula:

$$L_p = L_W - 10\log(2\pi) - 20\log r = L_W - 8 - 20\log r$$

Ossia, al livello di potenza sonora (L_W) bisogna sottrarre 8 dB ed il valore dell'attenuazione con la distanza ($20\log r$). La formula tiene conto della posizione a terra, su un piano riflettente, della sorgente puntiforme e dell'attenuazione di 6 dB per ogni raddoppio della distanza sorgente/ricettore. Non tiene conto invece dell'attenuazione aggiuntiva dovuta alla presenza di eventuali ostacoli posti tra sorgente e osservatore, né di quella dovuta all'assorbimento dell'aria, in quanto ciò rientra nel carattere cautelativo della previsione.

Nella seguente tabella si riportano quindi i valori di potenza sonora riferiti ai mezzi utilizzabili per l'attuazione degli interventi di Progetto ed i corrispondenti valori di pressione sonora al recettore alle diverse distanze dalla sorgente. Poiché, dunque, per recettori posti a distanza superiore a 200 m dalla sorgente rumorosa i valori di pressione sonora previsti risultano inferiori al valore

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

soglia di 55 dB(A), tale distanza viene considerata quale distanza di interferenza potenziale per il fattore perturbativo legato all'alterazione dell'equilibrio acustico in fase di cantiere/dismissione (fattore perturbativo PK06); ciò porta a considerare, per tale fattore perturbativo, un buffer di interferenza potenziale pari a 200 m dal perimetro esterno delle aree di intervento.

Mezzi di cantiere	Potenza sonora Lw dB(A)	Distanza dalla sorgente (m)				
		50	100	126	150	200
	Pressione sonora al recettore dB(A)					
Autocarro	103	61,0	55,0	53,0	51,5	49,0
Betoniera	88	46,0	40,0	38,0	36,5	34,0
Escavatore	105	63,0	57,0	55,0	53,5	51,0
Gru	101	59,0	53,0	51,0	49,5	47,0
Martello demolitore	108	66,0	60,0	58,0	56,5	54,0
Motosega/Perforatrice/ Rullocompressore/Scarificatrice	109	67,0	61,0	59,0	57,5	55,0

Tabella 1: Valori di pressione sonora al recettore alle diverse distanze dalla sorgente per i mezzi di cantiere utilizzati nell'intervento in esame

Per quanto riguarda le emissioni di rumore durante la fase di cantiere/dismissione, le emissioni derivanti da macchinari/mezzi di trasporto utilizzati per la realizzazione degli interventi si caratterizzano come di durata limitata nel tempo (fase di cantiere/dismissione) ed aventi un effetto di alterazione di tipo circoscritto e reversibile.

Per la fase di esercizio, l'emissione di rumore è legata al funzionamento e manutenzione delle nuove strutture (traffico indotto e fruizione delle nuove strutture (spazi esterni)); anche per la fase di esercizio valgono le considerazioni preliminari già riportate per la fase di cantiere.

In via cautelativa, per il rumore generato dal traffico indotto dalle nuove strutture è possibile ipotizzare un livello di pressione sonora massimo pari a 80 dB(A) (equivalente ad una strada molto trafficata), così come per quanto riguarda il rumore generato dai fruitori delle nuove strutture (ambito esterno), è possibile ipotizzare un livello di pressione sonora massimo pari a 80 dB(A).

In questo caso, considerando l'attenuazione dovuta alla distanza (Att) tra la sorgente sonora e il recettore, considerando una propagazione di tipo semisferico in campo libero, essa è data dalla formula:

$$Att = 20 \times \log(r / r_0) - 3$$

Dove:

- Att = attenuazione dovuta alla distanza (dBA);
- r = distanza tra sorgente e recettore (m);
- r₀ = distanza di riferimento, pari a 1 m.

Nella seguente tabella si riportano quindi i valori di pressione sonora riferiti al traffico indotto ed alla fruizione delle nuove strutture (ambito esterno) ed i corrispondenti valori di pressione sonora al recettore alle diverse distanze dalla sorgente.

Poiché, dunque, per recettori posti a distanza pari o superiore a **25 m** dalla sorgente rumorosa i valori di pressione sonora previsti risultano inferiori al valore soglia di 55 dB(A), tale distanza viene considerata quale distanza di interferenza potenziale per il fattore perturbativo legato all'alterazione dell'equilibrio acustico in fase di esercizio; ciò porta a considerare, per tale fattore perturbativo, un buffer di interferenza potenziale pari a **25 m** dal perimetro esterno delle aree di intervento.

Mezzi di cantiere	Pressione sonora LAeq dB(A)	Distanza dalla sorgente (m)		
		16	25	50
	Pressione sonora al recettore dB(A)			
Traffico indotto e fruizione delle nuove strutture (ambito esterno)	80	58,9	55,0	49,0

Tabella 2: Valori di pressione sonora al recettore delle emissioni sonore riferite al traffico indotto ed alla fruizione delle nuove strutture (ambito esterno) in fase di esercizio e corrispettivi livelli di rumore attenuato alle diverse distanze dalla sorgente

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Per quanto riguarda l'**inquinamento luminoso** in fase di esercizio (fattore perturbativo **PF12** "Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento"), l'impianto di illuminazione esterna verrà integrato con nuove linee, a completamento dell'esistente.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna, il progetto prevede l'inserimento di paletti bassi di altezza variabile tra 58 cm e 87 cm sui percorsi pedonale ed apparecchi testapalo installati su pali hft 4m. Tutti gli apparecchi previsti hanno la possibilità di essere dimmerati da sistema di controllo, sia manualmente sia mediante orari programmati. Gli apparecchi illuminanti previsti sono conformi alla normativa vigente in particolare alla Legge Regionale n.17/09 sul contenimento dell'inquinamento luminoso.

Attualmente, esiste un impianto di illuminazione stradale lungo la viabilità prossima all'ambito di intervento (Lungomare D'Annunzio, Viale dell'Ospizio Marino, Piazzale Ravà).

Come detto, l'ambito dell'ex ospedale risulta schermato rispetto all'ambito retrodunale verso la spiaggia da una fitta cortina di vegetazione formata da pini e pioppi.

Come visto, la **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023** ha previsto la seguente prescrizione:

"3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri".

Le considerazioni sopra riportate e l'applicazione delle prescrizioni dettate in fase di approvazione della Variante permettono di valutare l'interferenza potenziale conseguente al vettore **PF12** di entità non significativa.

SEZIONE 3 –CONSERVAZIONE RETE NATURA 2000

Sì ☒ sezione sviluppata con allegati ☐ No

3.1 Basi informative

A) FONTI ORDINARIE

Dettaglio delle basi informative consultate per le verifiche sul sito/i della rete Natura 2000 rispetto a: Formulario Standard (SDF), Piano di Gestione (PdG), Cartografia Regionale degli Habitat (CRH), Cartografia Regionale delle Specie (CRS).

	Codice Sito	SDF	PdG	CRH	CRS	Osservazioni
1	IT3250023	2025-12	-	1114/2024 (solo per il biotopo di Alberoni)	2200/2014	Adeguate
-	-	-	-	-	-	-

B) ALTRE FONTI

Elenco delle basi informative consultate per le verifiche sul sito della rete Natura 2000, ulteriori a quelle riportate nella precedente sottosezione, al fine di precisare meglio le condizioni di riferimento per l'integrità del sito della rete Natura 2000 ovvero degli habitat e specie di interesse comunitario.

	Argomento	Base Informativa
1	Flora	"Annotazioni sulla flora della Provincia di Venezia" (Masin R., Bertani G., Favaro G., Pellegrini B., Tietto C., Zampieri A.M., 2009)
2	Invertebrati	"Farfalle del Veneto: atlante distributivo" (Bonato L., Uliana M., Beretta S., 2014)
3	Ittiofauna	"Atlante della Laguna" (AA.VV., 2006)

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

	Argomento	Base Informativa
4	Ittiofauna	Carta ittica regionale (DGR n. 1747 del 30 dicembre 2022)
5	Avifauna	“Nuovo Atlante degli uccelli nidificanti e svernanti in provincia di Venezia. Associazione Faunisti Veneti, Museo di Storia Naturale di Venezia” (Bon M., Scarton F., Stival E., Sattin L., Sgorlon G., (a cura di), 2014)
6	Avifauna	“Uccelli di laguna e di città. Atlante ornitologico del comune di Venezia anni 2006-2011” (Bon M., Stival E., 2013)
7	Avifauna	“Gli uccelli del Veneto” (Mezzavilla F., Scarton F., Bon M., 2016)
8	Avifauna	“Atlante degli uccelli nidificanti e svernanti nella città di Venezia (2019-2022)” (Bon M., Stival E., 2025)
9	Avifauna	Atlante degli uccelli nidificanti e svernanti nella città metropolitana di Venezia (2019-2023) (Stival E., Bon M., 2026)
10	Mammalofauna	“Nuovo Atlante dei mammiferi del Veneto” (Bon M. (a cura di), 2017)
11	Erpetofauna	“ <u>Atlante degli anfibì e dei rettili del Veneto</u> ” (Bonato L. <i>et al.</i> , 2007)
12	Flora e fauna	Monitoraggi ante opera (vedi allegati)

3.2 Habitat di interesse comunitario e specie di interesse comunitario

A) ELENCO

Elenco degli habitat e delle specie di interesse comunitario del sito della rete Natura 2000 identificato/i e dei territori esterni strettamente connessi, ricompresi nella zona in cui si manifesta l'interferenza del P/I/A.

Per l'attribuzione di valore al parametro “conservazione”, viene fatto corrispondere il valore dello stato di conservazione riportato nel Formulario Standard dei siti o, se non indicato in esso, il grado di conservazione desunto dalle pubblicazioni consultate per l'ambito in esame, al valore riportato nel Regolamento regionale:

Stato di conservazione riportato nel FS o desunto dalle pubblicazioni	Valore del parametro “conservazione” di cui al Regolamento regionale
A	Non critico
B	Non critico
C	Critico
Valore di popolazione pari a “D”	Non pertinente

Cod. Sito	IT3250023		
Cod. Habitat	Denominazione	Presenza	Conservazione
1210	Vegetazione annua delle linee di deposito marine	Non presente	
2110	Dune mobili embrionali	Non presente	
2120	Dune mobili del cordone litorale con presenza di <i>Ammophila arenaria</i> (dune bianche)	Non presente	
2130*	Dune costiere fisse a vegetazione erbacea ("dune grigie")	Non presente	
2230	Dune con prati dei <i>Malcolmietalia</i>	Non presente	
2270*	Dune con foreste di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>Pinus Pinaster</i>	Presente	Non critico
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del <i>Molinio-Holoschoenion</i>	Non presente	

Legenda: B – nidificante (pos: possibile; prob: probabile); W – svernante; E – estivante (presente nel periodo riproduttivo, ma non nidificante); P – presente; S- sedentaria; A - accidentale

Cod. Sito	IT3250023		
Cod. Specie	Denominazione	Presenza	Conservazione
A229	<i>Alcedo atthis</i>	Non presente	
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Presente (MBpro)	Critico
A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Presente (Bpos)	Critico
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	A	Non pertinente

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Cod. Sito	IT3250023		
Cod. Specie	Denominazione	Presenza	Conservazione
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Presente (EW)	Critico
A338	<i>Lanius collurio</i>	Non presente	
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	Presente (W)	Non pertinente
A073	<i>Milvus migrans</i>	Non presente	
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Non presente	
A193	<i>Sterna hirundo</i>	Presente (E)	Critico
A885	<i>Sternula albifrons</i>	Presente (E)	Critico
A863	<i>Thalasseus sandvicensis</i>	Presente (E)	Non pertinente
1443	<i>Salicornia veneta</i>	Non presente	
1880	<i>Stipa veneta</i>	Non presente	

Altre specie di interesse comunitario presenti, non elencate nel Formulário Standard:

Cod. Specie	Denominazione	Presenza	Stato di conservazione/Trend di popolazione a lungo termine*	Conservazione
A179	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Presente (P)	D - decreasing	Critico
A208	<i>Columba palumbus</i>	Presente (BW)	Dato non riportato	
A182	<i>Larus canus</i>	Presente (W)	I - increasing	Non critico
A604	<i>Larus michahellis</i>	Presente (P)	I - increasing	Non critico
A283	<i>Turdus merula</i>	Presente (B)	I - increasing	Non critico
1201	<i>Bufo viridis</i>	Presente	Dato non riportato	
1250	<i>Podarcis siculus</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
1256	<i>Podarcis muralis</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
1309	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
1312	<i>Nyctalus noctula</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
1314	<i>Myotis daubentonii</i>	Presente	U1 - Unfavourable - Inadequate	Critico
1317	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Presente	U1 - Unfavourable - Inadequate	Critico
1331	<i>Nyctalus leisleri</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
2016	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
5179	<i>Lacerta bilineata</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
5365	<i>Hypsugo savii</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico
5670	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Presente	FV - Favourable	Non critico

* dati tratti dal V Report di Monitoraggio delle Direttive Habitat ed Uccelli (2019-2024) relativamente alla valutazione dello stato di conservazione/trend di popolazione (trend a lungo termine) di habitat e specie

Nella trattazione che segue non vengono considerate le specie riportate come “accidentali” (*Circus aeruginosus*).

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

B) RELAZIONE CON I FATTORI D'INCIDENZA

Identificazione della relazione con i fattori d'incidenza riconosciuti nella sottosezione 2.2.A per ciascuno degli habitat e delle specie di interesse comunitario riportati nella sottosezione precedente. Per tale identificazione andranno utilizzati i seguenti parametri: fase/lavorazione P/I/A, fattore, incidenza. Laddove la correlazione sia ritenuta non sussistente, andrà comunque fornita specifica motivazione.

Per quanto riguarda la porzione di habitat 2270* riportato nella cartografia (non ufficiale) redatta nell'ambito del progetto "Rilievo della vegetazione presente sulle isole di Cà Roman, Pellestrina e Lido (Comune di Venezia) e sulla Penisola del Cavallino (Comune di Cavallino Treporti) ed individuazione del suo valore naturalistico a fini gestionali" (Cazzin M., Gamper U., 2008) (rif. Atlante della Laguna- "Habitat dei litorali"; <http://cigno.atlantedellalaguna.it>), essa risulta localizzata a ca. 150 m a nord dell'ambito di intervento, oltre piazzale Ravà, lungo via Klinger. Tale habitat, come visto al paragrafo 2.2D, risulta schermato rispetto all'ambito di progetto (e quindi rispetto alle possibili interferenze derivanti dagli interventi, in particolare polvere ed emissioni) dalla vegetazione arborea localizzata al centro della rotatoria di Piazzale Ravà e dalla fitta macchia arborea di latifoglie presente tra via Selva e via Klinger.

Cod. Habitat	Denominazione	Fase di lavorazione	Fattore	Incidenza
2270*	Dune con foreste di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>Pinus Pinaster</i>		000	Non presente

Per quanto riguarda gli uccelli, si ritiene che non sussistano interferenze rispetto alle specie di uccelli non nidificanti che potrebbero frequentare l'arenile e le prime dune, così come per *Lacerta bilineata*, potenzialmente presente in corrispondenza degli ambienti dunali, non interessati direttamente dagli interventi in esame.

Legenda: B – nidificante (pos: possibile; prob: probabile); W – svernante; E – estivante (presente nel periodo riproduttivo, ma non nidificante); P – presente; S- sedentaria; FC – Fase di cantiere; FE – Fase di esercizio; FD – Fase di dismissione

Cod. Specie	Denominazione	Fenologia	Fase di lavorazione	Fattore	Incidenza
A026	<i>Egretta garzetta</i>	EW		000	Non presente
A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Bpos	FC/FD	PK06	Perturbazione
			FE	PF05	Perturbazione
			FE	PF12	Perturbazione
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	W		000	Non presente
A179	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	P		000	Non presente
A182	<i>Larus canus</i>	W		000	Non presente
A193	<i>Sterna hirundo</i>	E		000	Non presente
A208	<i>Columba palumbus</i>	BW	FC	PB06	Perturbazione
			FC	PB07	Perturbazione
			FC	PB08	Perturbazione
			FC/FD	PK06	Perturbazione
			FE	PF05	Perturbazione
			FE	PF12	Perturbazione
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	MBpro	FC/FD	PK06	Perturbazione
			FE	PF05	Perturbazione
			FE	PF12	Perturbazione
A283	<i>Turdus merula</i>	B	FC	PB06	Perturbazione
			FC	PB07	Perturbazione
			FC	PB08	Perturbazione
			FC/FD	PK06	Perturbazione
			FE	PF05	Perturbazione
			FE	PF12	Perturbazione
A604	<i>Larus michahellis</i>	P		000	Non presente
A863	<i>Thalasseus sandvicensis</i>	E		000	Non presente
A885	<i>Sternula albifrons</i>	E		000	Non presente

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Cod. Specie	Denominazione	Fase di lavorazione	Fattore	Incidenza
1201	<i>Bufo viridis</i>	FC	PD06	Perturbazione
		FC	PE01	Perturbazione
		FC, FD	PF02	Perturbazione
		FC	PF03	Perturbazione
		FE	PF05	Perturbazione
		FE	PF12	Perturbazione
1250	<i>Podarcis siculus</i>	FC	PD06	Perturbazione
		FC	PE01	Perturbazione
		FC, FD	PF02	Perturbazione
		FC	PF03	Perturbazione
		FE	PF05	Perturbazione
		FE	PF12	Perturbazione
1256	<i>Podarcis muralis</i>	FC	PD06	Perturbazione
		FC	PE01	Perturbazione
		FC, FD	PF02	Perturbazione
		FC	PF03	Perturbazione
		FE	PF05	Perturbazione
		FE	PF12	Perturbazione
1309	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	FE	PF12	Perturbazione
1312	<i>Nyctalus noctula</i>	FE	PF12	Perturbazione
1314	<i>Myotis daubentonii</i>	FE	PF12	Perturbazione
1317	<i>Pipistrellus nathusii</i>	FE	PF12	Perturbazione
1331	<i>Nyctalus leisleri</i>	FE	PF12	Perturbazione
2016	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	FE	PF12	Perturbazione
5179	<i>Lacerta bilineata</i>		000	Non presente
5365	<i>Hypsugo savii</i>	FE	PF12	Perturbazione
5670	<i>Hierophis viridiflavus</i>	FC	PD06	Perturbazione
		FC	PE01	Perturbazione
		FC, FD	PF02	Perturbazione
		FC	PF03	Perturbazione
		FE	PF05	Perturbazione
		FE	PF12	Perturbazione

C) DESCRIZIONE DELL'INCIDENZA

Descrizione dell'incidenza stimata a carico di ciascun habitat e le specie di interesse comunitario identificati nella sottosezione precedente, utilizzando i seguenti parametri: modalità, durata, sinergico/cumulativo, probabilità, significatività.

FASE DI CANTIERE

FATTORI PERTURBATIVI		RECETTORI	MODALITA'	DURATA	SINERGICO/ CUMULATIVO	PROBABILITA'	SIGNIFICATIVITA'
PB06	Taglio o diradamento (escluso il disboscamento)	<i>Columba palumbus</i> <i>Turdus merula</i>	Diretta	Temporanea	No	Improbabile	Non significativa
PB07	Rimozione di alberi morti o morenti (incluso il legno a terra)						
PB08	Rimozione di alberi senescenti (esclusi i morti o morenti)						
PD03	Energia solare (incluse le infrastrutture)	-	-	-	-	-	-

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ**

FATTORI PERTURBATIVI		RECETTORI	MODALITA'	DURATA	SINERGICO/ CUMULATIVO	PROBABILITA'	SIGNIFICATIVITA'
PD04	Produzione di energia geotermica (inclusa l'infrastruttura)	-	-	-	-	-	-
PD06	Trasmissione di energia elettrica e comunicazioni (cavi)	<i>Bufo viridis</i> <i>Podarcis siculus</i> <i>Podarcis muralis</i> <i>Hierophis viridiflavus</i>	Diretta	Temporanea	No	Improbabile	Non significativa
PE01	Strade, sentieri, ferrovie e infrastrutture correlate				Sì (<i>Podarcis muralis</i>)		
PF02	Costruzione o modifica (ad esempio di alloggi e insediamenti) in aree edificate esistenti				Sì (<i>Podarcis muralis</i>)		
PF03	Creazione o sviluppo di infrastrutture per lo sport, turismo e tempo libero				No		
PK03	Inquinamento atmosferico da fonti miste, inquinanti atmosferici	-	-	-	-	-	-
PK06	Inquinamento da fonti miste non chimiche	<i>Charadrius alexandrinus</i> <i>Columba palumbus</i> <i>Caprimulgus europaeus</i> <i>Turdus merula</i>	Diretta	Temporanea	Sì' (<i>Columba palumbus</i> <i>Turdus merula</i>)	Probabile	Non significativa

FASE DI ESERCIZIO

FATTORI PERTURBATIVI		RECETTORI	MODALITA'	DURATA	SINERGICO/ CUMULATIVO	PROBABILITA'	SIGNIFICATIVITA'
PF05	Attività sportive, turistiche e per il tempo libero	<i>Charadrius alexandrinus</i> <i>Columba palumbus</i> <i>Caprimulgus europaeus</i> <i>Turdus merula</i> <i>Bufo viridis</i> <i>Podarcis siculus</i> <i>Podarcis muralis</i> <i>Hierophis viridiflavus</i>	Diretta	Permanente	No	Improbabile	Non significativa
PF12	Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)				Sì'		
PF12	Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)	<i>Pipistrellus pipistrellus</i> <i>Nyctalus noctula</i> <i>Myotis daubentonii</i> <i>Pipistrellus nathusii</i> <i>Nyctalus leisleri</i> <i>Pipistrellus kuhlii</i> <i>Hypsugo savii</i>	Diretta	Permanente	Sì'	Improbabile	Non significativa

FASE DI DISMISSIONE

FATTORI PERTURBATIVI		RECETTORI	MODALITA'	DURATA	SINERGICO/ CUMULATIVO	PROBABILITA'	SIGNIFICATIVITA'
PF02	Costruzione o modifica (ad esempio di alloggi e insediamenti) in aree edificate esistenti	<i>Bufo viridis</i> <i>Podarcis siculus</i> <i>Podarcis muralis</i>	Diretta	Temporanea	No	Improbabile	Non significativa

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

FATTORI PERTURBATIVI		RECETTORI	MODALITA'	DURATA	SINERGICO/ CUMULATIVO	PROBABILITA'	SIGNIFICATIVITA'
		<i>Hierophis viridiflavus</i>					
PK03	Inquinamento atmosferico da fonti miste, inquinanti atmosferici	-	-	-	-	-	-
PK06	Inquinamento da fonti miste non chimiche	<i>Charadrius alexandrinus</i> <i>Columba palumbus</i> <i>Caprimulgus europaeus</i> <i>Turdus merula</i>	Diretta	Temporanea	Si' (<i>Columba palumbus</i> <i>Turdus merula</i>)	Probabile	Non significativa

In fase di CANTIERE **gli uccelli che si riproducono in corrispondenza di alberi ed arbusti presenti nelle aree verdi tra gli edifici** potrebbero essere esposti a perturbazione a causa dei fattori **PB06** “Taglio o diradamento (escluso il disboscamento)”, **PB07** “Rimozione di alberi morti o morenti (incluso il legno a terra)” e **PB08** “Rimozione di alberi senescenti (esclusi i morti o morenti)”, legati alla riqualificazione delle aree verdi pertinenziali.

Come visto, le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

Per la tutela della fauna, si dovranno eseguire interventi di demolizione degli edifici esistenti (in generale, degli interventi che prevedono l'utilizzo di macchinari particolarmente rumorosi martello demolitore, motosega, rullo compressore..) e gli interventi di rimozione della vegetazione esistente al di fuori dei periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte una volta verificata la presenza.

La **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023** ha previsto la seguente prescrizione:

3. di prevedere, nell'esecuzione delle opere previste dalla variante in argomento per l'unità di intervento U1a, l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive, e laddove necessario per adottare ogni ulteriore misura a tutela degli elementi di interesse conservazionistico eventualmente interessati (comprensiva della sospensione delle lavorazioni). Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere andrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale;

L'adozione di tali misure precauzionali porta dunque ad escludere incidenze significative sulle specie di uccelli considerate, che potrebbero essere potenzialmente presenti all'interno delle aree di intervento unicamente in sosta o in fase trofica, escludendo, dunque, la presenza di nidi con uova o pulli.

In fase di CANTIERE/DISMISSIONE **i rettili/anfibi presenti negli ambiti di intervento** potrebbero essere esposti a perturbazione a causa del transito di mezzi e della realizzazione degli interventi edilizi e di predisposizione di sottoservizi ed opere di urbanizzazione (fattori **PD06** “Trasmissione di energia elettrica e comunicazioni (cavi)”, **PE01** “Strade, sentieri, ferrovie e infrastrutture correlate”, **PF02** “Costruzione o modifica (ad esempio di alloggi e insediamenti) in aree edificate esistenti”, **PF03** “Creazione o sviluppo di infrastrutture per lo sport, turismo e tempo libero”).

Per quanto riguarda i chiroterri, in base ai monitoraggi condotti (vedi allegato), rispondenti alla Misura precauzionale riportata nella VincA della Variante approvata (*lo svolgimento degli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere preceduto da un'attenta ricognizione degli stessi atti ad individuare l'eventuale presenza di chiroterri*), non è stata evidenziata la presenza di colonie stabili negli edifici accessibili nei quali se ne può escludere la presenza, almeno nel periodo considerato (periodo estivo). Diversa considerazione va fatta per i rifugi temporanei; non se ne può escludere la presenza soprattutto quando costituiti da singoli animali o piccole colonie costituite da pochi individui. Vista la natura temporanea di tali ricoveri in periodo estivo non si ritiene che rappresentino un limite alla realizzazione degli interventi.

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

Come visto, gli interventi coinvolgono ambiti edificati ed urbanizzati; l'accesso al mare di progetto viene indicato nel Piano Particolareggiato dell'Arenile come "accesso carrabile"/"percorso di accesso libero". Tale accesso risulta già allo stato attuale utilizzato da mezzi meccanici a servizio delle attività svolte lungo l'arenile.



Figura 26: Accesso al mare interessato dagli interventi di progetto

Le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

Per la tutela della fauna, si dovranno eseguire interventi di demolizione degli edifici esistenti (in generale, degli interventi che prevedono l'utilizzo di macchinari particolarmente rumorosi martello demolitore, motosega, rullo compressore..) e gli interventi di rimozione della vegetazione esistente al di fuori dei periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte una volta verificata la presenza.

Particolare cura andrà posta al fine di evitare l'effetto trappola nei confronti della microfauna (p.es. lasciati scoperti pozzetti e/o tombini) ed evitati ristagni idrici, in modo tale da impedire agli anfibi di deporre le uova in pozze temporanee e subire evidenti danni conseguenti al passaggio dei mezzi o al prosciugamento improvviso di dette pozze.

La **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023** ha previsto la seguente prescrizione:

3. di prevedere, nell'esecuzione delle opere previste dalla variante in argomento per l'unità di intervento U1a, l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive, e laddove necessario per adottare ogni ulteriore misura a tutela degli elementi di interesse conservazionistico eventualmente interessati (comprensiva della sospensione delle lavorazioni). Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere andrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale;

L'adozione delle misure precauzionali sopra citate porta dunque ad escludere incidenze significative su rettili ed anfibi, il cui periodo di attività è in massima parte concentrato a partire dal mese di aprile fino al mese di giugno, in concomitanza con la stagione riproduttiva.

L'esecuzione del progetto in esame potrebbe interagire con l'intervento di parcheggio pubblico fuori ambito approvato nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'Unità d'Intervento U1 (U1a e U1b). L'effetto sinergico/cumulativo potrebbe

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

interessare, in particolare, la specie *Podarcis muralis*, presente in tutti gli ambiti edificati. Al momento, il progetto menzionato non risulta ancora predisposto e quindi non risulta possibile definire se tale effetto sinergico/cumulativo si verificherà effettivamente.

In fase di ESERCIZIO i **rettili/anfibi presenti negli ambiti di intervento** potrebbero essere esposti a perturbazione a causa della presenza di bacini d'acqua (trincee drenanti e piscine) che potrebbero rappresentare una trappola nei confronti di individui che vi cadessero dentro (fattori di perturbazione **PF12** "Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)" e **PF05** "Attività sportive, turistiche e per il tempo libero").

Come riportato nella relazione di monitoraggio ante opera (vedi allegato), la specie presente nell'ambito edificato in esame dell'ex Ospedale al Mare risulta essere *Podarcis muralis*, specie spiccatamente antropofila. La lucertola muraiola risulta infatti il rettile italiano più tipicamente antropofilo, che ha colonizzato praticamente tutti gli ambienti, naturali e non, dal livello del mare sino ad oltre 2000 m. Abita prevalentemente costruzioni abitate o abbandonate, ruderi ed aree rocciose.

Per tale specie si ritiene che la perturbazione non sia significativa rispetto alla popolazione presente.

Per quanto riguarda le altre specie (*Bufo viridis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*), il Rospo smeraldino, non rilevato nel corso dei monitoraggi condotti, è da considerarsi potenzialmente presente nel contesto di indagine e potrebbe utilizzare, durante il periodo riproduttivo, formazioni umide temporanee nelle depressioni dunali o negli ambienti a ridosso dell'Ex Ospedale. *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus* risultano presenti presso gli ambienti dunali verso la spiaggia, mentre non sono state rilevate nell'ambito dell'ex Ospedale.

Tali considerazioni portano dunque ad escludere incidenze significative su rettili ed anfibi.

In fase di CANTIERE/DISMISSIONE, gli **uccelli che nidificano** (o che potrebbero, in via potenziale, nidificare) **all'interno del buffer calcolato per le emissioni rumorose** (200 m) risultano esposti al fattore di perturbazione **PK06** "Inquinamento da fonti miste non chimiche" per l'emissione di rumore.

Gli uccelli potrebbero nidificare in particolare all'interno dell'ambito dunale/retrodunale o in corrispondenza di alberature ed edifici presenti nell'ambito di intervento.

Come visto, le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

Per la tutela della fauna, si dovranno eseguire interventi di demolizione degli edifici esistenti (in generale, degli interventi che prevedono l'utilizzo di macchinari particolarmente rumorosi martello demolitore, motosega, rullo compressore..) e gli interventi di rimozione della vegetazione esistente al di fuori dei periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte una volta verificata la presenza.

Come visto, la **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023** ha previsto la seguente prescrizione:

3. di prevedere, nell'esecuzione delle opere previste dalla variante in argomento per l'unità di intervento U1a, l'affiancamento della Direzione Lavori da personale qualificato con esperienza specifica e documentabile in campo biologico, naturalistico, ambientale per la verifica e la documentazione della corretta attuazione della progettualità, delle indicazioni prescrittive, e laddove necessario per adottare ogni ulteriore misura a tutela degli elementi di interesse conservazionistico eventualmente interessati (comprensiva della sospensione delle lavorazioni). Nell'esecuzione delle opere del complesso dell'ex Ospedale al Mare, l'accessibilità all'area di cantiere andrà preclusa dal lato dell'antistante complesso dunale;

Tali misure precauzionali portano ad escludere interferenze dirette significative sulle specie nidificanti all'interno delle aree di intervento.

In fase di ESERCIZIO, ***Charadrius alexandrinus***, che potrebbe in via potenziale nidificare presso la spiaggia antistante l'ex ospedale, potrebbe essere esposto a disturbo a causa dei fattori di perturbazione **PF05** "Attività sportive, turistiche e per il tempo libero" e

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

PF12 “Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)”).

Il progetto non prevede nello specifico l’attrezzamento dell’arenile prospiciente l’ex ospedale, ma unicamente la sistemazione dell’accesso al mare esistente.

Il Piano degli Interventi classifica l’ambito interessato dall’accesso al mare come ZTO F per attrezzature ed impianti di interesse generale. Nel Piano Particolareggiato dell’Arenile tale accesso viene indicato come “accesso carrabile”/”percorso di accesso libero”.

Allo stato attuale la spiaggia prossima ed antistante l’ex ospedale risulta interessata dalla fruizione balneare durante il periodo estivo e dal transito di mezzi meccanici deputati alla pulizia dell’arenile.

Nella pubblicazione “Allarmante situazione del Frattino, *Charadrius alexandrinus*, sul litorale veneziano: l’emblematico caso dell’area di San Nicolò nella ZSC/ZPS “Lido di Venezia: biotopi litoranei” (*Charadriiformes*)” (Mitri M.G., Borgo A., Antinori F., Castelli S., Scarpa M., Bonotto L., Cesarotto C., 2019) si legge come le aree maggiormente vocate alla nidificazione del frattino si estendono lungo un fronte complessivo di 1000 m e sono rappresentate dai tratti di spiaggia libera e da due porzioni di concessione (Marina Militare e Polizia di Stato), localizzati a nord dell’ambito in esame, non sfruttati.

Ogni anno un tratto di spiaggia libera viene recintata con rete anti cane fino a 20-30 m dalla linea di battigia, mentre un secondo tratto di litorale di 100 m di lunghezza viene recintato (0,5 ha) in una porzione di concessione che la Marina Militare ha messo a disposizione della LIPU. Nelle aree non delimitate dalle recinzioni, attorno ad ogni nido viene montato un recinto provvisorio di 12-25 m di lato (a seconda della posizione), per evitare l’avvicinamento di persone e cani.

Da quanto riportato nella Relazione “Dati preliminari sull’incidenza delle cause di fallimento delle nidificazioni di frattino, *Charadrius alexandrinus* sul litorale veneziano” (Borgo et al., 2016), risulta che l’ambito più importante per la funzione di “nursery” del frattino a San Nicolò (per il foraggiamento del frattino e dei pulli) risulta essere la porzione di spiaggia prossima alla diga di San Nicolò, grazie alla sua posizione rispetto al vento di scirocco e alle correnti, e al conseguente quantitativo di detrito algale che vi si deposita, risultando quindi particolarmente ricca di anfipodi e quindi idonea al foraggiamento del frattino. Questo è il tratto verso il quale tutte le coppie di frattino di San Nicolò, anche quelle nate in altre porzioni di arenile, cercano di portare i pulcini dopo la schiusa.

Nell’ambito del monitoraggio dell’avifauna svolto in fase ante opera del Progetto dell’Ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia nel periodo di aprile - luglio 2023 non si è rilevata la presenza di frattino come nidificante nell’ambito di arenile prospiciente l’ex ospedale.

Tali considerazioni portano dunque ad escludere incidenze significative sulla specie.

L’esecuzione del progetto in esame potrebbe interagire con l’intervento di parcheggio pubblico fuori ambito approvato nell’ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l’Unità d’Intervento U1 (U1a e U1b). Al momento, il progetto menzionato non risulta ancora predisposto e quindi non risulta possibile definire se tale effetto sinergico/cumulativo si verificherà effettivamente.

In fase di ESERCIZIO, **gli uccelli che frequentano le aree di intervento e gli ambiti prossimi** ad esse potrebbero essere esposti al rischio di collisione con le nuove strutture realizzate (fattore di perturbazione **PF12** “Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)” e, in particolare, con le parti vetrate delle nuove strutture.

La collisione contro infrastrutture è dovuta, in generale, a due cause:

- la trasparenza dei materiali (un uccello vede attraverso una facciata in vetro un albero, il cielo o un paesaggio che lo attira e si dirige verso questi obiettivi con un volo diretto, colpendo così la lastra; il pericolo è tanto più grande quanto più trasparente ed estesa è la facciata in vetro)

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

- il riflesso (vetri per riparare dal sole e molti altri tipi di vetro hanno un alto grado di riflessione: più i dintorni vi si riflettono e più sono naturali, più spesso si verificano collisioni in quanto agli uccelli sembrerà di vedere uno spazio vitale e vi si dirigerà in volo senza rendersi conto che si tratta solo di un'immagine riflessa).

Le aree degli edifici più a rischio di collisione, specialmente durante il giorno ed indipendentemente dall'altezza complessiva dell'edificio, sono il pianterreno ed i primi piani fuori terra, a causa della riflessione della vegetazione circostante, del cielo o di altri elementi da cui gli uccelli sono attratti.

Come visto, le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

- divieto di utilizzo di vetro trasparente (per pareti, finestre, parapetti,...), a meno che non sia schermato da frangisole o simili, ma utilizzo di materiale traslucido, vetri con un grado di riflessione al massimo del 15% o vetri con marcature testate su tutta la superficie (rif. "Schmid H., Doppler W., Heynen D., Rössler M., 2013. *Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli*. Seconda edizione rivista e ampliata. Stazione ornitologica svizzera");
- obbligo di schermatura esterna delle luci nei piani alti di edifici con altezza superiore ai 10 m (es. gelosie);
- riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione.

Tali misure precauzionali portano ad escludere interferenze dirette significative sulle specie di uccelli all'interno delle aree di intervento.

In fase di ESERCIZIO, **uccelli e chiropteri** potrebbero essere esposti al fattore di perturbazione legato all'inquinamento luminoso (fattore di perturbazione **PF12** "Attività e strutture residenziali, commerciali e industriali che generano rumore, luce, calore o altre forme di inquinamento (Inquinamento luminoso; impatti su strutture)") generato dagli edifici e dall'impianto di illuminazione esterna.

Per quanto riguarda il primo aspetto (edifici), l'illuminazione degli edifici di notte, e la mattina presto e la sera, crea delle condizioni particolarmente pericolose per gli uccelli migratori. Essi tipicamente volano infatti ad altezze superiori ai 150 m, soprattutto se le condizioni meteorologiche sono favorevoli, e dipendono fortemente da un riferimento visivo per mantenere l'orientamento.

In condizioni meteorologiche avverse questi migranti spesso scendono a quote più basse, probabilmente alla ricerca di condizioni di visibilità migliori o di riferimenti magnetici, e sono suscettibili di essere attratti da edifici o altre strutture alte illuminate. In condizioni di elevata umidità dell'aria (nebbia o foschia) aumenta notevolmente lo spazio illuminato intorno agli edifici, indipendentemente dal fatto che la luce sia generata da una sorgente interna o esterna. Gli uccelli, attratti dalla luce, vengono disorientati e girano "intrappolati" nella zona illuminata, divenendo così suscettibili a soccombere per esaurimento, predazione o collisione.

Come visto, le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

- obbligo di schermatura esterna delle luci nei piani alti di edifici con altezza superiore ai 10 m (es. gelosie);
- riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione.

Per quanto riguarda il secondo aspetto (impianto di illuminazione esterna), le Misure Precauzionali previste nella VincA della Variante approvata prevedono quanto segue:

- riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione;
- utilizzo di corpi illuminanti a bassa emissione di UV e onde corte (spettro luminoso);
- utilizzo di LED a luce bianca calda.

La **Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 222/2023** ha previsto la seguente prescrizione:

4. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.

Nella pubblicazione “Illuminazione a LED e sostenibilità ambientale” (Canè V., Farchi F., Logorelli M., Marsico G., Vaccaro L., 2014) si sottolineano alcune caratteristiche intrinseche della tecnologia LED che la rendono maggiormente ecocompatibile rispetto ad altri tipi di illuminazione. I LED, infatti, possono contribuire all’abbassamento dell’inquinamento luminoso sfruttando fasci di luce con un ridotto raggio d’azione, tale da non permettere il diffondersi di luce verso il cielo. Un’altra loro caratteristica di pregio è la mancanza di sostanze tossiche e nocive (mercurio, piombo, etc.) alla salute dell’uomo, degli animali e alla conservazione dell’ambiente naturale, la cui presenza invece nelle lampade tradizionali (fluorescenti, al sodio, al mercurio) è indispensabile al corretto funzionamento. Infine, la tecnologia LED vanta la possibilità di regolare il flusso luminoso anche in determinate direzioni e non solo in intensità.

Per quanto riguarda la fauna, diverse agenzie governative per la protezione della fauna selvatica raccomandano l’utilizzo dell’illuminazione a LED, evidenziandone alcune caratteristiche che la renderebbero meno nociva di quella tradizionale nei confronti di varie specie animali.

Uno studio condotto nel 2009 dalla Federal Aviation Administration (Patterson J.W. (2012). *Evaluation of New Obstruction Lighting Techniques to Reduce Avian Fatalities*, Technical Report of the Federal Avian Administration DOT/FAA/TC-TN12/9), volto ad identificare possibili soluzioni per ridurre la mortalità di uccelli migratori notturni negli aeroporti americani, dovuta a disorientamento e collisione con le torri di comunicazione, ha messo in evidenza indiscussi benefici nell’utilizzo dei LED per l’illuminazione delle torri di comunicazione. Lo studio ha ampiamente dimostrato che l’illuminazione a LED non solo sarebbe maggiormente visibile ai piloti rispetto a quella tradizionale, garantendo così una maggiore sicurezza del traffico aereo, ma sembrerebbe anche meno nociva per gli uccelli migratori che non hanno mostrato segni di disorientamento correlati, registrando un evidente calo della mortalità dei volatili.

Per quanto riguarda i chiropteri, le specie maggiormente contattate all’interno dell’ambito di intervento nel corso dei monitoraggi condotti sono risultate il pipistrello albolimbato (*Pipistrellus kuhlii*) e il pipistrello di Nathusius (*Pipistrellus nathusii*), ossia specie antropofile o adattabili alla presenza di ambienti antropici e parchi urbani.

Le specie più tipicamente forestali (*Nyctalus leisleri* e *Nyctalus noctula*) sono state contattate nel corso dei monitoraggi condotti lungo un transetto, localizzato al di fuori dell’ambito di intervento, oltre via dell’Ospizio Marino, che percorre marginalmente un soprassuolo boscato a conifere oltre a giardini situati perimetralmente all’area di indagine.

In Svizzera è stato ipotizzato che uno dei motivi della locale espansione demografica del pipistrello nano (*Pipistrellus pipistrellus*), specie che, insieme al pipistrello albolimbato, risulta una delle più antropofile, sia la concentrazione di insetti sotto i lampioni, che tale specie utilizza massicciamente (Arlettaz et al., 1999, Le Rhinolophe 13: 35-41).

Da studi effettuati più di recente sul pipistrello albolimbato (Ancillotto L., Tomassini A., Russo D., 2015), è emerso come l’illuminazione stradale può essere favorevole a tale specie in aree in cui l’urbanizzazione è discontinua, in quanto, attirando gli insetti, le cui popolazioni sono sostenute dalle residue aree verdi presenti, fornisce una maggior quantità di cibo (Arlettaz et al., 2000). Inoltre, almeno per le specie sinantropiche, sembra che tali vantaggi superino i potenziali rischi posti dalla vita in habitat urbani, quali ad esempio l’aumento di predazione da parte di specie domestiche (Russo D., Ancillotto L., 2015).

Ampiamente da approfondire rimangono comunque le interazioni fra la luce artificiale e l’entomofauna, base trofica dei chiropteri europei, anche se sono disponibili studi che quantificano l’impatto differenziale di diversi tipi di lampade sugli insetti, a causa del loro potere attrattivo e delle alterazioni comportamentali che determinano negli insetti attirati. In particolare, gli insetti notturni risultano attratti dallo spettro UV e dalla componente blu della luce. L’utilizzo, quindi, come previsto dalle Misure precauzionali, di lampade LED a luce bianca, con poca energia nelle radiazioni della regione spettrale del blu ed assenza di radiazioni UV, comporterà un’attrattività minore nei confronti dell’entomofauna.

Sulla base dell’applicazione delle misure precauzionali e delle considerazioni ora riportate è possibile escludere interferenze significative sulle specie di uccelli e chiropteri all’interno delle aree di intervento.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ

L'esecuzione del progetto in esame potrebbe interagire con l'intervento di parcheggio pubblico fuori ambito approvato nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'Unità d'Intervento U1 (U1a e U1b). Al momento, il progetto menzionato non risulta ancora predisposto e quindi non risulta possibile definire se tale effetto sinergico/cumulativo si verificherà effettivamente. Anche per tale progetto dovranno comunque essere applicate le Misure precauzionali e prescrizioni sopra citate e questo porta a valutare l'entità del potenziale effetto sinergico/cumulativo come non significativa.

Sulla base, dunque, delle considerazioni svolte, si possono stimare gli effetti derivanti dagli interventi di progetto in esame di **entità non significativa**.

3.3 Obiettivi di conservazione

Verifica della capacità del P/I/A di garantire il rispetto degli obiettivi di conservazione previsti per gli habitat e per le specie di interesse comunitario del sito/i della rete Natura 2000, presenti nella sottosezione 3.2.A.

Nella tabella che segue si fa riferimento a quanto riportato nella **DGR n. 1392 del 04 novembre 2025** "Approvazione degli obiettivi di conservazione delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) del Veneto e dell'adeguamento delle relative misure di conservazione, secondo la metodologia messa a punto dal Ministero della Transizione Ecologica (MiTE), ora Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)".

Cod.sito	IT3250023				
Cod.Habitat/ Specie	Denominazione	Obiettivo di conservazione	Influenza P/P	Motivazione	Adozione C.O.
2270*	Dune con foreste di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>Pinus pinaster</i>	Mantenimento del grado di conservazione dell'habitat	Neutra	Non vulnerabile alle azioni di progetto	No

3.4 Misure di conservazione e piano di gestione

Verifica della coerenza del P/I/A rispetto alle misure di conservazione. La verifica di coerenza è finalizzata ad escludere possibili situazioni di contrasto, con specifico riguardo ai divieti e agli obblighi. Elencare solo le misure ritenute pertinenti con le caratteristiche del P/I/A, rispetto agli habitat e alle specie di interesse comunitario identificati ovvero ai siti della rete Natura 2000 coinvolti.

Nella **DGR n. 1392 del 04 novembre 2025** "Approvazione degli obiettivi di conservazione delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) del Veneto e dell'adeguamento delle relative misure di conservazione, secondo la metodologia messa a punto dal Ministero della Transizione Ecologica (MiTE), ora Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)" (Allegato A) non vengono riportate Misure di Conservazione per le specie del sito N2000 identificate come presenti nell'ambito in esame.

Come richiamato nella DGR sopra citata, per quanto non richiamato nell'adeguamento delle misure di conservazione realizzato secondo il metodo ministeriale, trova applicazione la **DGR n. 786 del 27 maggio 2016** e successive modifiche e integrazioni.

Di seguito si riporta quindi la verifica rispetto a tali misure.

MISURE DI CARATTERE GENERALE (DGR n. 786/2016 e ss.mm.ii.) - REGIONE BIOGEOGRAFICA CONTINENTALE

	Fonte	Atto	Riferimento	Misura	Coerenza	Motivazione
1	MdC	DGR n. 786/2016	Allegato B	Art. 285	Coerente	Applicazione Misure Precauzionali e Prescrizioni
2	MdC	DGR n. 786/2016	Allegato B	Art. 287	Coerente	Esito fase di screening Applicazione condizioni d'obbligo (S97 e S98)

Art. 285 - Siti di nidificazione e siti di stazionamento

2 Nei siti di nidificazione non devono essere effettuati lavori di manutenzione dal 1 marzo al 31 luglio.

Art. 287

2. Divieto di accesso e/o di disturbo nelle aree di nidificazione nel periodo riproduttivo.

SEZIONE 4 – CONDIZIONI D’OBBLIGO

Sì

☐

sezione sviluppata con allegati

☒

No

4.1 Condizioni d’Obbligo

Individuazione delle eventuali Condizioni d’Obbligo (C.O.) in relazione alle modifiche territoriali/ambientali o ai fenomeni di disturbo conseguenti all’esecuzione del P/I/A, con riferimento agli habitat e alle specie di interesse comunitario che ne possono beneficiare. Per ciascuna Condizione d’Obbligo andrà motivata la scelta rispetto al target (habitat o specie di interesse comunitario) e andranno fornite anche le seguenti informazioni: modalità di applicazione, benefici attesi, stato dello sviluppo
Per le Condizioni d’Obbligo già sviluppate negli elaborati del P/I/A, andrà compilato quanto previsto nella sezione 5, indicando i relativi riferimenti agli elaborati da allegare.

Nel progetto in esame vengono adottate le Misure precauzionali funzionali alla limitazione dei fattori perturbativi nei confronti degli habitat e delle specie di cui alle direttive comunitarie 92/43/Cee e 09/147/Ce previste nella Variante approvata sottoposta a VINCA.

Quali condizioni d’obbligo vengono inoltre identificate le seguenti.

S33. Qualificare il verde pertinenziale e dei parchi urbani, anche con finalità ecotonali

Modalità di applicazione

L’applicazione della predetta Condizione d’Obbligo è prevista lungo il perimetro est dell’ambito dell’ex ospedale, ossia verso le formazioni retrodunali presenti alle spalle dell’arenile.

Attualmente nella fascia compresa tra gli edifici esistenti e la recinzione lato mare esistono numerose alberature, anche di dimensioni importanti, costituite soprattutto da pioppo nero (edifici 8, 9 e 10) e pini (ambito di realizzazione della nuova piscina e relativo edificio).

Risulta probabile che per alcune di tali alberature sia necessario l’abbattimento, a causa di condizioni fitosanitarie o di stabilità non compatibili con la fruizione in sicurezza degli ambiti.

La schermatura ad oggi assicurata da tale “cortina verde” nei confronti dell’ambito retrodunale verrebbe dunque indebolita, soprattutto nella parte centrale (edifici 9 e 10), dove il progetto prevede la piantumazione di siepi di *Phillyrea angustifolia* e *Salix rosmarinifolia* (piccolo arbusto con portamento cespuglioso, in genere di altezza fino a 1-2 m).

Per ripristinare la schermatura verde ad oggi esistente si ritiene necessario integrare le siepi previste (ed eventualmente gli spazi contermini dei giardini) con elementi arborei di specie autoctone.

Benefici attesi

I target coinvolti dalla Condizione d’Obbligo sono in particolare le specie faunistiche presenti nell’ambito retrodunale.

L’applicazione della Condizione d’Obbligo risulta funzionale alla limitazione del fattore perturbativo.

Stato dello sviluppo

Sviluppata.

S48. Dotare i bacini per la raccolta delle acque meteoriche e i collettori artificiali di sponde digradanti o di manufatti per la risalita della fauna terricola o anfibia.

Modalità di applicazione

L’applicazione della predetta Condizione d’Obbligo è prevista per le piscine di progetto.

Benefici attesi

I target coinvolti dalla Condizione d’Obbligo sono in particolare le specie di rettili ed anfibi presenti nell’area d’intervento.

L’applicazione della Condizione d’Obbligo risulta funzionale alla limitazione del fattore perturbativo.

Stato dello sviluppo

Non sviluppata.

S68. Installare piccoli manufatti ovvero effettuare interventi naturalistici che contribuiscono ad incrementare la fauna selvatica di interesse conservazionistico nell’ambito di contesti antropizzati (es. nidi e rifugi artificiali, nicchie, posatoi, tetti verdi, ...).

Modalità di applicazione

L’applicazione della predetta Condizione d’Obbligo, che si concretizza nell’installazione di bat-box, cioè cassette nido per chiroterri, è prevista nelle aree verdi all’interno dell’ambito di intervento.

Benefici attesi

I target coinvolti dalla Condizione d’Obbligo sono i chiroterri presenti nell’area d’intervento.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**FORMAT DI SUPPORTO PROPONENTE – SCREENING SPECIFICO
PROGETTI, INTERVENTI E ATTIVITÀ**

Il monitoraggio condotto in fase ante opera non ha evidenziato la presenza di colonie stabili di chiroterri negli edifici, mentre ha ritenuto possibile l'utilizzo degli edifici quali rifugi temporanei, magari da parte di singoli animali o piccole colonie costituite da pochi individui. Alla luce di questo, nella relazione di monitoraggio si propone la collocazione in loco di *bat-box*.

L'applicazione della Condizione d'Obbligo risulta funzionale alla limitazione del fattore perturbativo.

Stato dello sviluppo

Non sviluppata.

S97. Sensibilizzare alla tutela degli habitat e delle specie di interesse comunitario sostenendo eventi di comunicazione e formazione in materia di rete Natura 2000.

S98. Installare pannelli informativi a scopo didattico e informativo o adottare sistemi equivalenti al fine di sensibilizzare la tutela degli habitat e delle specie di interesse comunitario.

Modalità di applicazione

L'applicazione della predetta Condizione d'Obbligo è prevista in fase di esercizio della struttura, al fine di sensibilizzare la tutela degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti in corrispondenza degli ambiti di spiaggia e di duna del complesso dell'ex ospedale.

Benefici attesi

I target coinvolti dalla Condizione d'Obbligo sono gli habitat e le specie presenti in corrispondenza degli ambiti di spiaggia e di duna del complesso dell'ex ospedale, in particolare la specie *Charadrius alexandrinus*, potenzialmente nidificante sull'arenile.

L'applicazione della Condizione d'Obbligo risulta funzionale alla limitazione del fattore perturbativo legato al disturbo.

Stato dello sviluppo

Non sviluppata.

SEZIONE 5 – ALLEGATI

Elenco degli elaborati contenenti l'informazione aggiuntiva, anche con riguardo agli elaborati del P/I/A (relazione tecnico-illustrativa, relazioni specialistiche, tavole, ecc.), o gli approfondimenti, compresi i riscontri all'eventuale richiesta di integrazione non sviluppabili nel Format di Supporto Proponente, che sono forniti a completamento delle sezioni precedenti. L'elaborato, o suo estratto, dovrà essere allegato alla domanda di valutazione preliminare.

	Argomento	Titolo elaborato	Denominazione File	Riferimenti
1	Geodatabase	Geodatabase	Ambito_intervento.txt Ambito_interferenza.txt	
2	Monitoraggi ante opera	REPORT MONITORAGGIO AVIFAUNA FASE ANTE OPERAM	OaM_Rel_monitor_avifauna_AO.pdf	Sezione 3
3	Monitoraggi ante opera	REPORT MONITORAGGIO CHIROTTERI FASE ANTE OPERAM	OaM_Rel_monitor_chiroterri_AO.pdf	Sezione 3
4	Monitoraggi ante opera	REPORT MONITORAGGIO ERPETOFAUNA FASE ANTE OPERAM	OaM_Rel_monitor_erpetoфаuna_AO.pdf	Sezione 3
5	Monitoraggi ante opera	REPORT MONITORAGGIO VEGETAZIONE FASE ANTE OPERAM	OaM_Rel_monitor_vegetazione_AO.pdf	Sezione 3

Luogo e Data	Sottoscrittori
Venezia, 24 settembre 2026	Il Proponente I tecnici redattori

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65585/2026 del 25-09-2026
Allegato 2 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente