

COMUNE DI VENEZIA

B

PROPRIETARIO

POVEGLIA s.r.l.

Via Cesarotti n. 61 - Padova - Italy - tel. +39049662898 - fax. +39049657705
e-mail: info@isoladisantospirito.it - www.isoladisantospirito.it

PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO INGEGNERIA E ARCHITETTURA NICOLINI

Prato della Valle n. 85 - Padova - Italy - tel. +39049662762 - fax +390498784096
e-mail: info@nicoliniassociati.it - www.nicoliniassociati.it

DESCRIZIONE

P.di R. - ISOLA DI SANTO SPIRITO

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

DATA

Dicembre 2013

Adeguamento a seguito della Conferenza di Servizi del 16/07/2013

POVEGLIA s.r.l.




RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

PARTE PRIMA

Situazione normativa e urbanistica

- I.1 - UBICAZIONE, DATI METRICI E CATASTALI, PREVISIONI DI P.R.G.**
- I.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA**
- I.3 - RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

PARTE SECONDA

Stato di fatto

- II.1 - APPROVAZIONI E PERMESSI**
- II.2 - SITUAZIONE ATTUALE**
- II.3 - SCHEDATURA EDIFICI – STATO DI FATTO ATTUALE**
- II.4 - RILIEVO DENDROLOGICO**

PARTE TERZA

Progetto

- III.1 - LINEE GUIDA DEL P. DI R.**
- III.2 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO**
 - III.2.1 - Progetto – approccio**
 - III.2.2 - Progetto – generale**
 - III.2.3 - Progetto – edifici**
 - III.2.4 - Reti tecnologiche ed eco-sostenibilità**
 - III.2.5 - Progetto - Ambiente**
 - III.2.6 - Accessibilità dei percorsi**
 - III.2.7 - Pontili - approdi**
 - III.2.8 - Area da asservire ad uso pubblico**
- III.3 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO EDILIZI**

ALLEGATI

- All. A** Cartografia attuale - estratto da: “LAGUNA VENETA - Carta idrografica e della navigazione, scala 1:50.000”
- All. B** Estratto di mappa - Ufficio Tecnico Erariale di Venezia – Catasto Terreni, Sezione di Venezia Foglio n.37 Particella A
- All. C** Elenco dei beni alienabili di cui alla G.U. n.234 del 7.10.97 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- All. D** Contratto in forma pubblica-amministrativa tra l’Amministrazione della Difesa e la Poveglia S.r.l. per la vendita dell’immobile denominato Isola di Santo Spirito in Venezia” e Verbale di consegna dell’immobile, 5^a Reparto Infrastrutture Ministero della Difesa – bonifica da ordigni residuati bellici
- All. E** Relazione: Dott. For. L. Galliolo, “Indagine sulla composizione floristica e sullo stato vegetazionale nel territorio dell’isola di Santo Spirito – Venezia”
- All. F** Vincoli gravanti sull’area e sugli immobili
- All. G** N.O. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna Prot. n.13991 del 5 ottobre 2012
- All. H** Specifica per gli edifici: (F) ex “Casello delle polveri” (5) ex “Casa degli Ortolani”
- All. I** Approvazione della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area Funzionale per la Tutela delle Acque degli Animali e dell’Igiene prot. n. 47158 del 1 febbraio 2012
- All. L** Relazione tecnica “Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche per il complesso residenziale isola di S. Spirito – Venezia”
- All. M** Apparecchi illuminanti proposti
- All. N** Parere tecnico per allacciamento idrico Prot. n.14562RZ/lp

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PARTE PRIMA

Situazione normativa e urbanistica

I.1 - UBICAZIONE, DATI METRICI E CATASTALI, PREVISIONI DI P.R.G

L'isola di Santo Spirito è situata a sud di Venezia, è una delle cosiddette isole minori della laguna di Venezia posta tra le isole di Poveglia, San Clemente e Sacca Sessola lungo il canale denominato appunto di Santo Spirito che congiunge Venezia al Lido da cui dista circa 1,5 km (*All. A*).

Si estende attualmente per 23273.91mq (compresa piarda).

E' così censita catastalmente:

- Ufficio Tecnico Erariale di Venezia – Catasto Terreni, Sezione di Venezia Foglio n.37 Particella A (*All. B*).

La Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole minori della Città di Venezia prevede una serie di interventi descritti qualitativamente e quantitativamente nelle relative schede del P.R.G. Le destinazioni previste sono: residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive, attività direzionali.

I.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

Per l'isola di Santo Spirito sussiste il vincolo paesaggistico da parte del Ministero dei Beni Culturali (D.M. 23 settembre 1960 – *All. F* “*Vincoli gravanti sull'area e sugli immobili*”).

Prima dell'effettuazione delle aste per la vendita degli immobili del Ministero della Difesa, viene trasmesso al Ministero dei Beni Culturali l'elenco di quelli che sarebbero stati alienati perché si esprimesse in merito all'interesse storico, architettonico, ecc. degli immobili interessati. Da parte del Ministero dei Beni Culturali viene risposto con un elenco ove compaiono gli immobili già di fatto vincolati, quelli che sono di interesse storico, architettonico, ecc. ma ancora non vincolati, e altri che non sono di alcun interesse.

In quest'elenco che si allega si vede che l'Isola di Santo Spirito è stimata di nessun interesse. (All. C)

Il Demanio militare nell'atto di vendita dell'isola alla società ora proprietaria non ha operato la procedura per l'eventuale prelazione come previsto dal Codice dei Beni Culturali in quanto bene non di interesse storico, architettonico, ecc.: si allega copia dell'atto di stipula dal quale si evince quanto sopra affermato. (All. D)

L'isola appartiene alle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S. - Codice IT3250046) in funzione della presenza e rappresentatività sul territorio di habitat e specie animali e vegetali indicati negli Allegati I e II della direttiva 92/43/CEE "Habitat" e di specie di cui all'Allegato I della direttiva 79/409/CEE "Uccelli" e delle altre specie migratrici che tornano regolarmente in Italia.

Per il sito Z.P.S. IT3250046 gli obiettivi della conservazione degli habitat naturali, della fauna selvatica e della flora sono in particolare:

- la tutela dell'avifauna nidificante, migratrice e svernante legata agli ambienti della laguna;
- la tutela di ittiofauna: *Aphanius fasciatus* (nono) e *Alosa fallax* (alosa), *Knipowitschia panizzae* (Ghiozzetto lagunare), *Pomatoschistus canestrinii* (Ghiozzetto cenerino);
- la tutela di specie anfibe: *Rana latastei* (rana di Lataste), *Triturus carnifex* (tritone crestato italiano), *Emys orbicularis* (testuggine palustre europea);
- la tutela di *Salicornia veneta*. *Sarcocornia fruticosa*.

E' importante comunque precisare che anche se l'isola si trova all'interno del sito Z.P.S. l'"Atlante della Laguna" per Santo Spirito in particolare riporta:

- non è segnalata la presenza di anfibi, rettili e micromammiferi di interesse comunitario;
- per quanto riguarda l'ittiofauna è segnalata la presenza di *Knipowitschia panizzae* (Ghiozzetto lagunare) lungo il tratto del canale di S. Spirito compreso tra l'isola di San Clemente e S. Spirito;
- per quanto riguarda l'avifauna purtroppo attualmente i gruppi di avifauna svernante o nidificante di interesse comunitario risultano assenti presso l'isola di Santo Spirito.

Per la vegetazione l'"Atlante della Laguna" riporta tre classi entro cui rientra la vegetazione dell'isola: "3.21. Aree a pascolo naturale e praterie (vegetazione erbacea e agropireto), 3.2.4 Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione (Robineto misto a sambuco, rovetto), 4.2.1 Paludi salmastre (vegetazione alofita con *Salsolium*

sodae)”. Il rilievo floristico-vegetazionale del dott. For. Galliolo (*All. E*) conferma sostanzialmente quanto riportato nell’Atlante specificando che il 60-70% è ricoperto da robineto degradato invaso da rovo (con la quasi totalità delle piante morte), prato di graminacee con presenza sporadica di alberi e arbusti e presenza di *Agropyrum junceum* (L.) nelle zone marginali dell’isola.

La relazione “Valutazione di Incidenza Ambientale” analizza anche la situazione della vegetazione acquatica rilevando che «in prossimità dell’isola di Santo Spirito [...] non risultano presenti praterie di fanerogame, che risultano invece localizzate circa 600m a sud ovest dell’isola». Anche per quanto riguarda le macroalghe «non risultano presenti praterie in prossimità dell’isola di S. Spirito».

Per l’*Habitat 1150 – Lagune costiere*: la “Tabella di valutazione riassuntiva” riporta la non significatività delle incidenze dirette, indirette e della presenza di effetti sinergici e cumulativi dovute agli interventi prevedibili e realizzabili a seguito dell’attuazione del Piano di Assetto del Territorio.

(P.A.T., *Valutazione di Incidenza Ambientale – Relazione di Screening*, pag. 125 e pag. 251)

L’isola di Santo Spirito si inserisce nella Laguna centrale di Venezia e non rientra pertanto negli ambiti territoriali designati come “Siti di Importanza Comunitaria” (S.I.C.), ai quali invece appartengono la Laguna medio-inferiore e la Laguna superiore di Venezia. (*All. F “Vincoli gravanti sull’area e sugli immobili”*, Tav 2E (fascicolo) “*P. di R. - Isola di Santo Spirito - Piano di Assetto del Territorio*” e Tav 2B (fascicolo) “*P. di R. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*”).

I.3 - RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Di seguito sono riportate le principali disposizioni che riguardano S. Spirito e che sono state recepite nel P. di R. Per maggiore completezza si rimanda alla consultazione del fascicolo “*Tav 2: Strumenti di pianificazione sovraordinata e strumenti di pianificazione di settore*”.

P.T.R.C. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento D.G.R. (adozione) n.372/2009:

definisce gli “Ambiti con piani corredati da disciplina attuativa”; per isola di S. Spirito: “Piani di Area approvati: Laguna e Area Veneziana (P.A.L.A.V.)”.

- nella “*Tavola 2 Biodiversità*” si definisce per l’isola di S. Spirito il “sistema della Rete ecologica: area nucleo”. L’ art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C. riporta: «La Rete ecologica regionale è costituita da:
 - a) aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91».
- “*Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – Laguna di Venezia*” (*Tavola 9*): Per S. Spirito definisce: “Il sistema del territorio rurale: aree sotto il livello del mare” e per “Elementi territoriali di riferimento: idrografia superficiale”.
- “*Sviluppo economico turistico*” (*Tavola 5b*): l’isola di S. Spirito è compresa nell’area definita come “eccellenza turistica” nell’ambito del “Sistema polarità turistiche principali”.
- “*Mobilità*” (*Tavola 4*): l’isola di S. Spirito compare all’interno dell’hub policentrico Padova – Venezia – Treviso e per quanto riguarda il “sistema della nautica da diporto” compare all’interno dell’area che definisce il “microambito della nautica da diporto”; inoltre trovandosi vicino al Lido può essere interessata dalla “linea sub lagunare (aeroporto Tessera – Venezia Lido – Cavallino Treponti – Chioggia)”. L’ art. 41 delle N.T.A del P.T.R.C definisce le “Connessioni della logistica”: «1. Il PTRC individua le seguenti categorie funzionali di strutture logistiche: a) ambito portuale veneziano [...]”

P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato D.G.R. n. 3359 del 30/12/2010

- *Aree naturali protette e Aree Natura (Tavola E)*: l’isola di S. Spirito compare nell’ambito della “Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.)” della Rete Natura 2000. L’art. 22. Rete Natura 2000 delle N.T.A. del P.T.C.P. riporta: «Obiettivi: 1. Il P.T.C.P. fa propri gli obiettivi di salvaguardia naturalistica derivanti dalle Direttive UE e recepisce i vincoli riguardanti i siti di interesse comunitario (S.I.C.) e le zone di protezione speciale (Z.P.S.) interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele. [...]»
- *Rete ecologica (Tavola F)*: l’isola di S. Spirito compare nell’ambito delle “Aree naturali protette e aree Rete Natura 2000” – P.T.R.C., Biodiversità (D.G.R. 2357 dell’8 agosto 2008).

- *Beni culturali e del paesaggio (Tavola I):* l'isola di S. Spirito insieme con Venezia e tutta la Laguna è nella "Zona di interesse archeologico – P.T.R.C"; inoltre nell'isola appare il contrassegno "altro Bene immobile".
- *Estratto Tavola L – Carta delle unità di paesaggio antico geo-archeologico:* l'isola di S. Spirito, nell'ambito delle "unità geo-archeologiche", è contrassegnata come area priva di "attestazioni archeologiche".
- *Sistema portualità (Tavola IV):* l'isola di S. Spirito è contrassegnata come "Approdo". Si ricorda che anche il P.A.T. nella "Carta delle Trasformabilità" prevede la possibilità di una darsena per l'isola.
- *Sistema degli itinerari ambientali, storico-culturali e turistici (Tavola V):* l'isola di S. Spirito è contrassegnata come "elemento di interesse di servizio al sistema insediativo - Approdo nautica".
- *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (Tavola 1-2):* l'isola di S. Spirito è contrassegnata nell'ambito delle "Aree soggette a tutela come area con vincolo paesaggistico di D.Lgs 42/2004"; nell'ambito della Rete Natura 2000 come Z.P.S.; nell'ambito della Pianificazione di livello superiore è classificata come "zona umida".
- *Carta delle fragilità (Tavola 2-2):* l'isola di S. Spirito è contrassegnata come "Area depressa – art.16". L' art. 16 delle N.TA. del P.T.C.P. riporta: rischio da mareggiate e difesa della costa. «Il P.T.C.P., anche alla luce delle specifiche analisi condotte dal P.P.E., riconosce la rilevanza strategica della difesa del territorio dall'ingressione del mare e della erosione degli arenili causato dalle mareggiate, anche in considerazione della rilevanza ambientale e dell'importanza sociale ed economica delle attività ricreative e turistiche connesse agli arenili e alla loro fruizione [...].

Difesa del suolo - Aree costiere di particolare fragilità:

Obiettivi

6. Il P.T.C.P., [...] riconosce le condizioni di particolare fragilità delle seguenti aree: la porzione di territorio poste a quota inferiore a + 1,00 m s.l.m sulla base dei contenuti dell'Allegato 2 al P.P.E. ed in considerazione dell'escursione del livello medio marino; le aree a rilevante subsidenza; le aree interessate da intrusione salina».

- *Sistema ambientale (Tavola 3-2):* l'isola di S. Spirito è contrassegnata come "Ambito soggetto a valutazione d'incidenza D.M. 03/04/2000 – Z.P.S. - art.22", "Area umida (P.T.RC. vigente) – art.26 e "Segni ordinatori – art.25" e "Area nucleo o Ganglio primario – art.28". L' art.28 delle N.T.A. del P.T.C.P. definisce "la rete ecologica di area vasta": «5. Il P.T.C.P. identifica la struttura della rete ecologica di area vasta in

coerenza col progetto della Rete Ecologica Regionale (R.E.V.) e sulla base delle conoscenze dei valori e delle strategie di conservazione presenti nei territori limitrofi alla data di adozione delle presenti norme.

- Aree nucleo o Gangli primari: aree ad alta naturalità che sono già, o possono essere, soggette a regime di protezione (siti della Rete Natura 2000, Parchi e Riserve regionali)». L' art. 26 delle N.T.A. del P.T.C.P. definisce le “zone umide”: «*Obiettivi*. 1. Il P.T.C.P. riconosce gli aspetti morfologici, idrologici, idraulici e floro-faunistici caratteristici delle zone umide [...] mirando in particolare alla: conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale; salvaguardia delle diversità genetiche presenti.

Indirizzi. 3. [...] gestione di specie animali e vegetali in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione, la riproduzione e la densità biologica ottimale ».

- *Sistema del paesaggio (Tavola 5-2)*: a differenza di altre isole vicine, S. Spirito non è considerata “Città lagunare” nell'ambito del “Paesaggio storico – culturale”, né di alcun altro interesse.

P.A.L.A.V. Piano di Area della Laguna di Venezia DCR n. 70/99

- *Sistemi e ambiti di progetto (Tavola 1-2)*: l'isola di S. Spirito nell'ambito del “Sistema ambientale lagunare e litoraneo (titolo II)”, è classificata come “Isole della Laguna (art.12)”.
 - Le Norme del P.A.L.A.V. all'art. 12 definiscono le “Isole della Laguna”.

«*Direttive* [...] i Comuni [...] disciplinano l'utilizzazione delle isole della laguna di Venezia [...] mediante previsioni volte al recupero e al ripristino degli edifici e dei manufatti e del potenziale naturalistico-ambientale e storico artistico anche prevedendo la variazione della destinazione d'uso degli immobili e l'eventuale realizzazione di strutture di servizio, compatibilmente con le caratteristiche storiche e con la tutela dell'ambiente.
- *Sistemi e ambiti di progetto (Tavola 2-33 _2-34_2-39_2-40)*: l'isola di S. Spirito nell'ambito del “Sistema ambientale lagunare e litoraneo (titolo II)”, è classificata come “Motte – art.9” e viene contrassegnata con il numero 34. Le NORME del P.A.L.A.V. riportano all'art 9 “Motte”: «*Direttive*. [...] Prescrizioni e vincoli. Sono vietati movimenti di terra e scavi, fatto salvo per ricerche e studi di natura archeologica se opportunamente autorizzati. Sono comunque consentiti, sulla base di documentazioni

storiche, interventi indirizzati al ripristino dei margini erosi, da effettuarsi con modalità e materiali compatibili».

P.C.A. Piano di Classificazione Acustica

- *Piano di classificazione acustica (Tavola 8):* l'isola di S. Spirito nell'ambito del *Piano di classificazione acustica*, è classificata come "classe I", inoltre è individuato del "verde urbano o di quartiere esistente" per quanto riguarda i "Siti sensibili localizzati in classe I". [...] *CLASSE I: Aree particolarmente protette:* aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, aree scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali e di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. ».

P.A.T. Piano di Assetto del Territorio

- *Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale (Tavola 1-8):* evidenzia le aree soggette a vincolo paesaggistico (ex DLgs 42/2004 parte III), definisce l'isola come centro storico e soggetta a vincolo archeologico, inoltre evidenzia l'appartenenza a zone di protezione speciale Z.P.S. e non sito di interesse comunitario S.I.C. [...]
- *Carta delle Fragilità (Tavola 3-8):* [...] l'isola di S. Spirito è valutata come "area idonea a condizione B (centro storico e terrapieni)" cioè costituita da «materiale di riporto di diversa natura, il cui processo di deposizione è da considerarsi antropico, di spessore variabile e conseguentemente di caratteristiche geotecniche mutevoli» (PAT Allegato 1 – Analisi Geologica pag. 102).
- *Carta delle Trasformabilità (Tavola 4a-8):* il PAT individua l'isola di S. Spirito tra le isole minori dove sono possibili interventi di riqualificazione e/o riconversione e la presenza di edifici e complessi di valore monumentale al fine di tutelarli e valorizzarli; inoltre indica la possibilità di una darsena per l'isola.
- *Carta delle Trasformabilità: Valori e Tutele (Tavola 4b-8):* l'isola appartiene all' "area nucleo" cioè secondo l'art.39 delle NTA del PAT una zona caratterizzata da un'elevata naturalità e da particolari biotopi quali le aree SIC e ZPS (S. Spirito è solo zona a protezione speciale e non sito di interesse comunitario).
- *Ambiti Territoriali Omogenei – ATO (Tavola 4c):* S. Spirito appartiene all'Ambito Territoriale Omogeneo "ATO 7 – Laguna di Venezia" comprendente l'intero ambito della Laguna con le isole minori. Per le zone appartenenti all'ATO 7 gli obiettivi principali sono: «individuare le condizioni per una nuova relativa stabilità, un nuovo equilibrio sostenibile in grado di coniugare riqualificazione ambientale, secondo i

principi eco sistemici, attività umane e funzioni economiche e sociali compatibili e rispettose dei valori socio-culturali-ambientali, delle loro interazioni e delle forme della loro riproducibilità».

- *Carta Litologica (Tavola C0501-8)*: S. Spirito è individuata come costituita da materiali di riporto (ugualmente nell'estratto della "Tavola 3-8 Carta delle Fragilità"); le isole lagunari per lo più naturali si sono formate infatti dal deposito di materiali deltizi consolidati dall'uomo. «La *Carta Litologica* rappresenta le litologie caratteristiche del primo metro di profondità dal piano campagna; le coperture sono classificate in riferimento al processo di messa in posto del deposito o dell'accumulo, allo stato di addensamento e alla tessitura dei materiali costituenti». (Relazione Tecnica Generale del P.A.T., pag. 10)
- *Carta Geomorfologica (Tavola C0503-8)*: l'isola è evidenziata al pari delle altre isole minori come "discarica-terrapieno" (DGR 615/1996) cioè «tutte quelle aree il cui processo di deposizione è da considerarsi antropico, senza distinzione alcuna sulla tessitura o natura del materiale stesso». (P.A.T. Allegato 1 – Analisi Geologica pag. 54)

PARTE SECONDA

Stato di fatto

II.1 – APPROVAZIONI E PERMESSI

Principali pareri favorevoli, permessi di costruire e N.O. della Soprintendenza di cui si è attualmente in possesso:

- per i corpi 1 (polveriera bunker), 6 (ex polveriera – ex chiesa), 9 (antica cavana), 10 (ex fabbricato delle guarnigioni militari), “Casello delle polveri”:
 - o Provvedimento unico conclusivo - Comune di Venezia - Direzione Attività produttive Sviluppo economico e Politiche comunitarie (prot. n.478602 del 13 nov. 2009);
 - o Parere Favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna (prot. n.11566 del 14 sett. 2009);
 - o Parere Favorevole Commissione di Salvaguardia (prot. n.513299 del 21 sett. 2009);
- per il corpo 5 (ex sevizi guarnigione):
 - o Permesso di Costruire - Comune di Venezia (prot. n.413785 del 27 sett. 2010);
 - o Parere Favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna (prot. n.5407 del 03 mag. 2010);
 - o Parere favorevole Commissione di Salvaguardia (prot. n.420810 del 03 ago. 2010);
- per l’intera isola (progetto unitario e aree scoperte, approdo):
 - o Pareri favorevoli della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna: prot. n. 13991 del 5 ott. 2012 (*All. H*) e prec. Prot n. 17673 del 25 nov. 2011 e successivo aggiornamento dic. 2011;
 - o Approvazione della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area Funzionale per la Tutela delle Acque degli Animali e dell’Igiene prot. n. 47158 del 1 febbraio 2012 (*All. I*).

II.2 - SITUAZIONE ATTUALE

Si vedano gli elaborati grafici inerenti lo stato di fatto dalla Tavola 1 alla Tavola 9.

L'isola giunge ai nostri giorni dopo decenni di totale abbandono, anni durante i quali è stata deturpata e predata di ogni elemento prezioso asportabile: dalle parti in pietra (perfino gli innesti dei cardini), alla splendida vera da pozzo di cui ci restano solo le foto d'archivio (relazione allegata: C- *Relazione storica e iconografica*): il furto organizzato sicuramente su commissione fu registrato nelle cronache giornalistiche del settembre 1970; sempre negli anni '70 furono trafugate anche le colonne e mensole lapidee con le travi e cassettoni lignei decorati alla sansovina dell'ex refettorio - edificio 5 (ex sevizi guarnigione) che dopo essere stato pressoché smantellato fu dato alle fiamme e distrutto per cancellare le tracce della devastazione. (foto in relazione allegata: C - *Relazione storica e iconografica*, con relativa bibliografia di riferimento).

Gli edifici esistenti:

- edificio 1: la novecentesca polveriera bunker completamente in cemento armato (anche se con poco ferro): si presenta in mediocri condizioni;
- edifici: 6 (ex polveriera), 5 (ex sevizi guarnigione), 9 (antica cavana), 10 (ex fabbricato delle guarnigioni militari): sono già stati oggetto di lavori secondo i relativi permessi di costruire (paragrafo III.1);
- il "Casello delle polveri" emerso tra rovi, sterpaglie e detriti;
- tracce dell'edificio 19 e dell'edificio "Casa degli Ortolani".

Gli edifici "Casello delle polveri", "Casa degli Ortolani" sono presenti nell'iconografia storica e nel catasto napoleonico nonché nella descrizione di V.M. Coronelli (*Isolario dell'Atlante Veneto*, Venezia, 1696-98) ma non sono stati registrati nella V.P.R.G. perché era impossibile rilevarne l'esistenza.

Per la situazione vegetale si fa riferimento al rilievo dendrologico (paragrafo II.4) e all'indagine conoscitiva sullo stato vegetazionale di tutta l'isola, i cui risultati sono espressi nello studio eseguito dal Dott. Galliolo di Venezia di cui si allega copia.
(All. E)

Si evidenzia che purtroppo non è assolutamente presente alcun tipo di rete tecnologica.

II.3 - SCHEDATURA EDIFICI – STATO DI FATTO ATTUALE

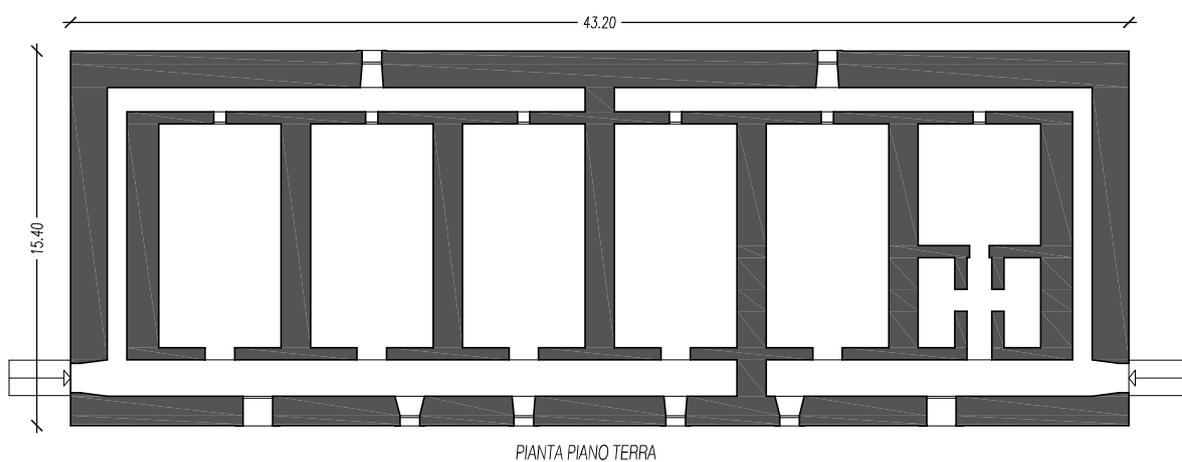
PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE EDIFICI STATO DI FATTO ATTUALE



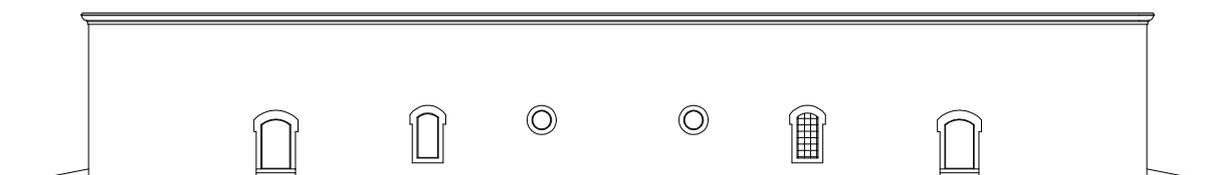
- Perimetro ambito d'intervento Piano di Recupero
- Edifici - stato di fatto attuale
- Postazioni contraeree

EDIFICIO 1
Stato di fatto attuale

Numero piani: 1; Hm=6.75m
Materiale: cemento armato



PIANTA PIANO TERRA



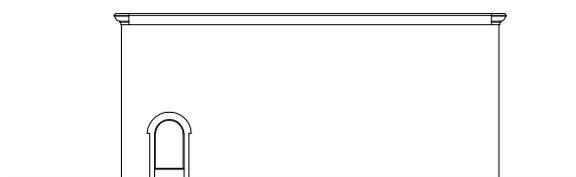
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

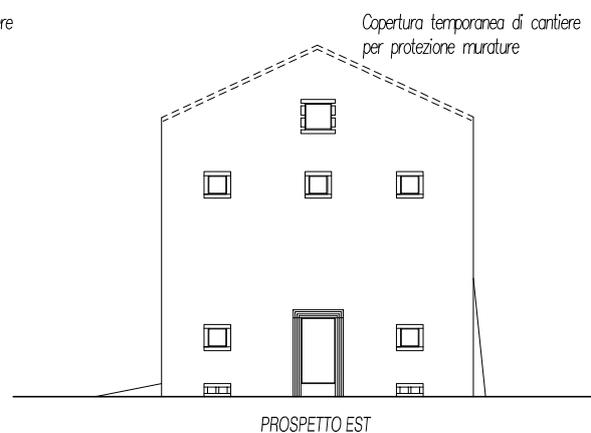
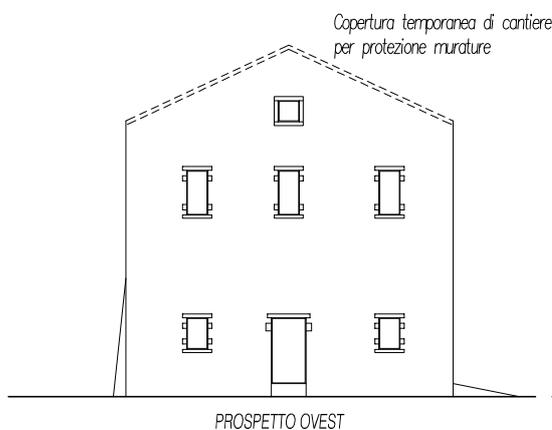
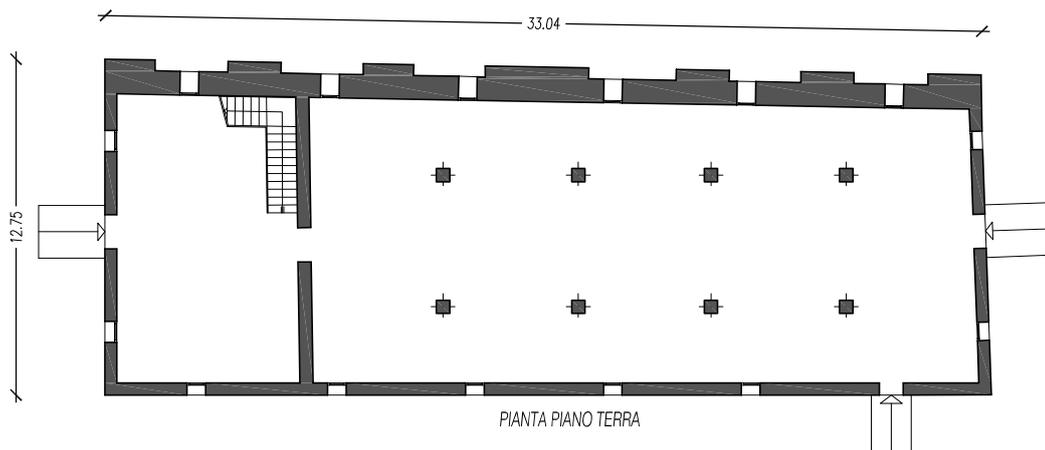
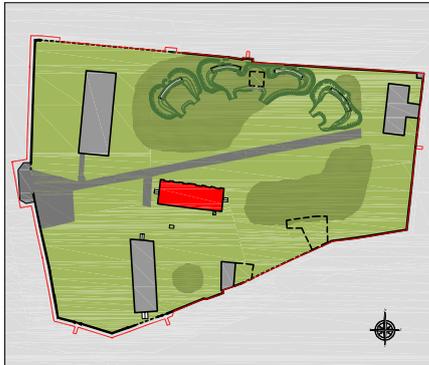


PROSPETTO SUD



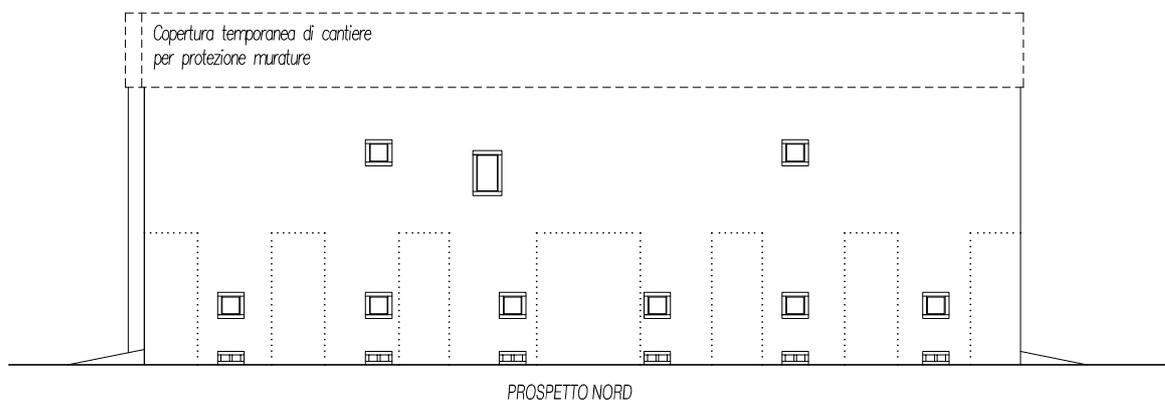
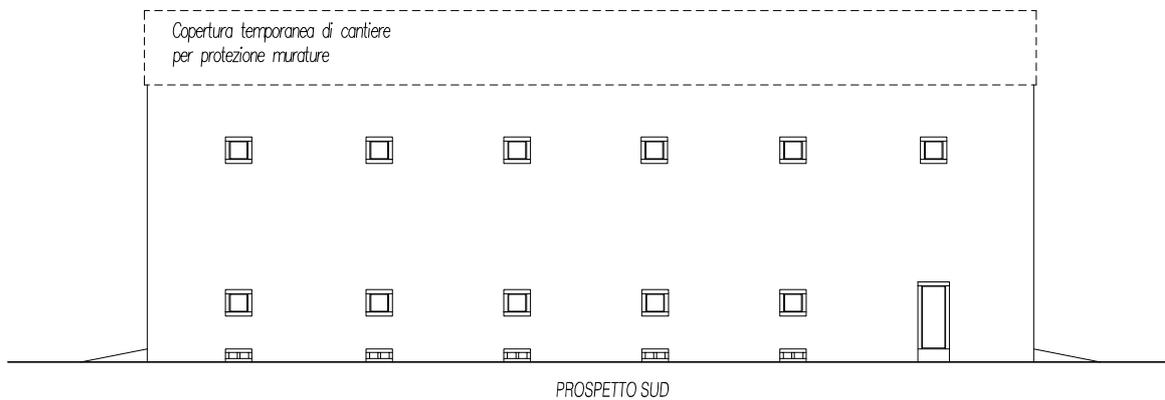
EDIFICIO 6
Stato di fatto attuale

Numero piani: 2 + sottotetto; Hm=11.12m
Materiale: muratura



EDIFICIO 6
Stato di fatto attuale

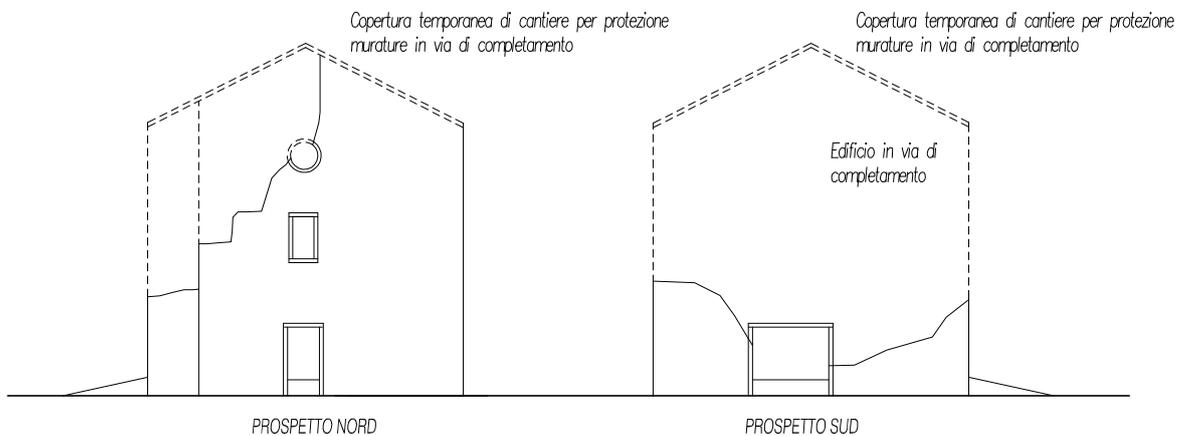
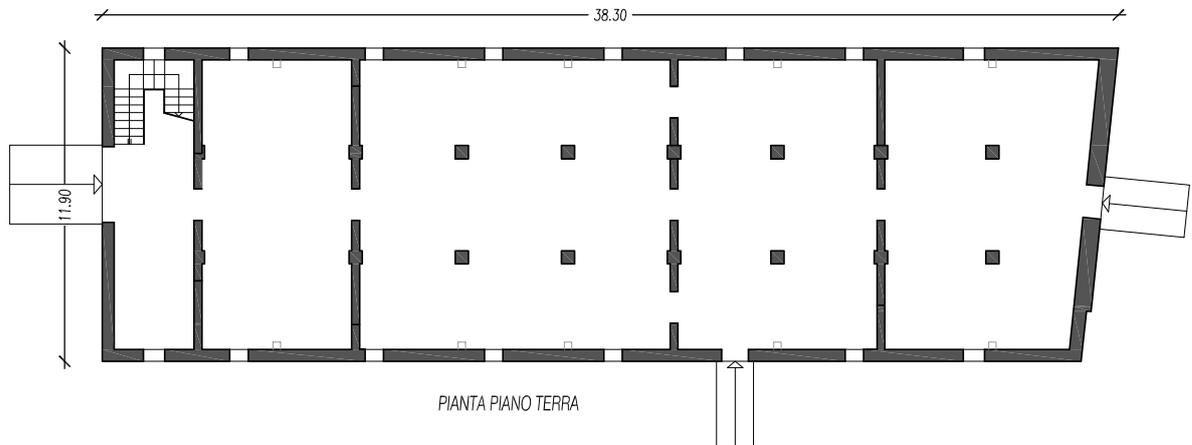
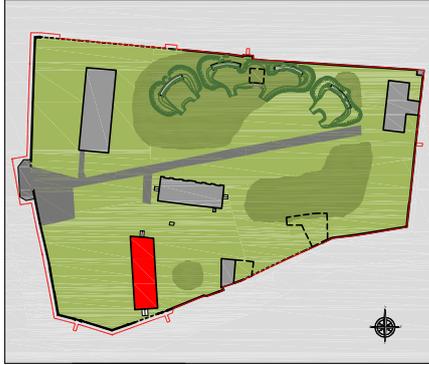
Numero piani: 2 + sottotetto; Hm=11.12m
Materiale: muratura



EDIFICIO 5
Stato di fatto attuale

Numero piani: 3 + sottotetto; Hm=11.08m
Materiale: muratura

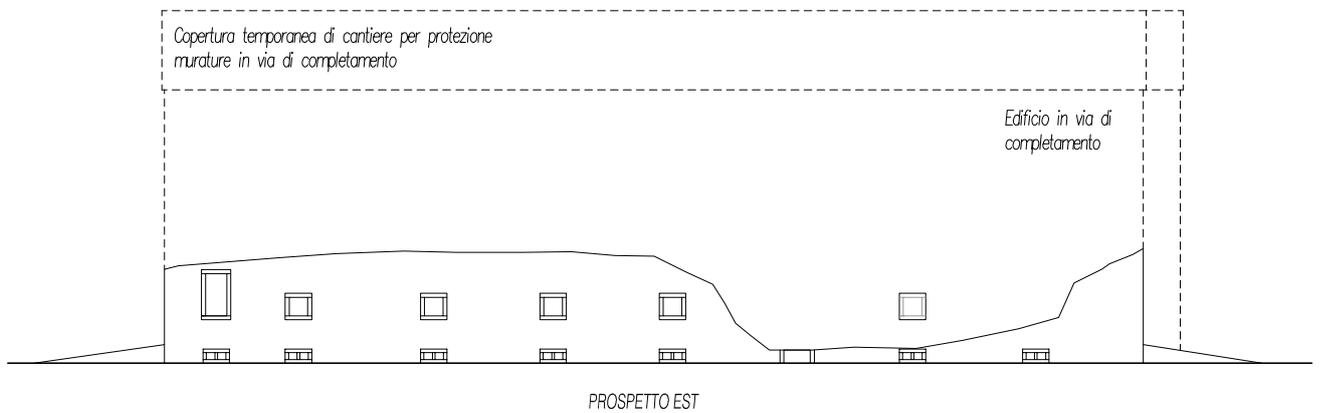
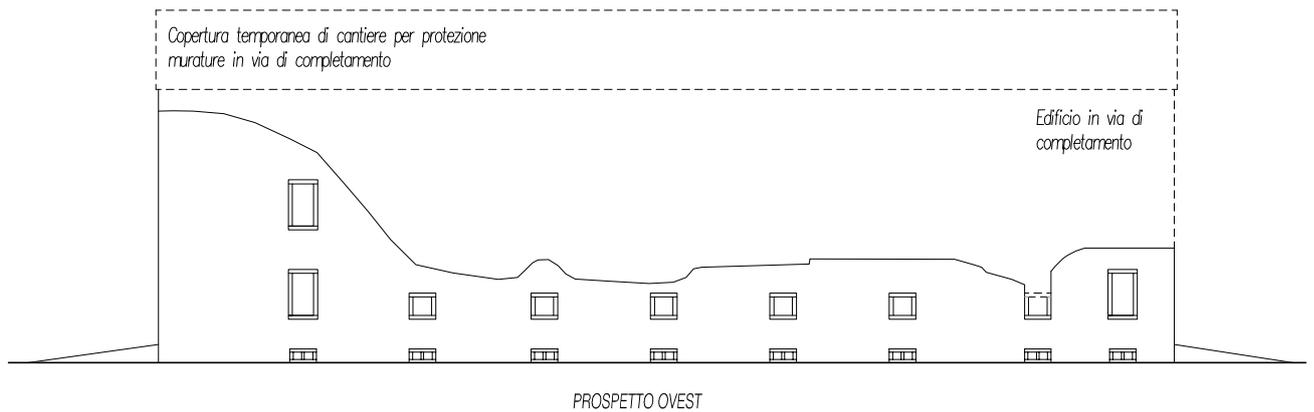
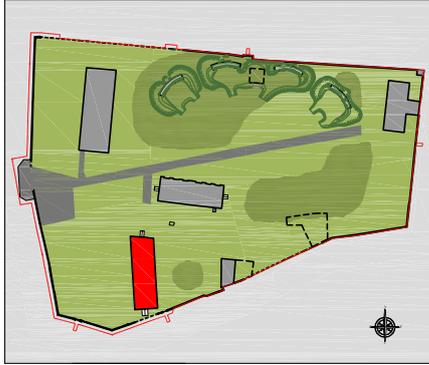
Altezza rilevata del fabbricato
in gronda = 9.70 m anzichè 6.20 m



EDIFICIO 5
Stato di fatto attuale

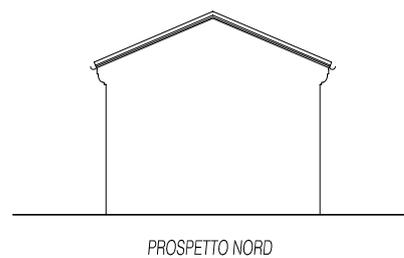
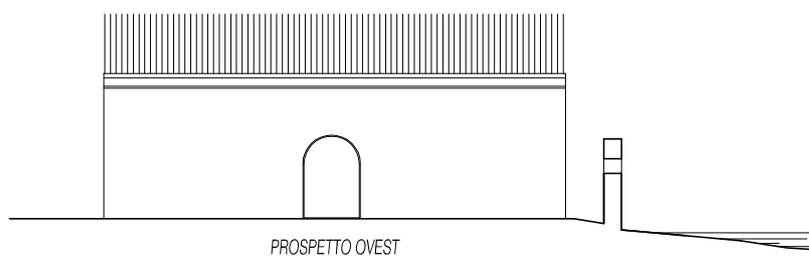
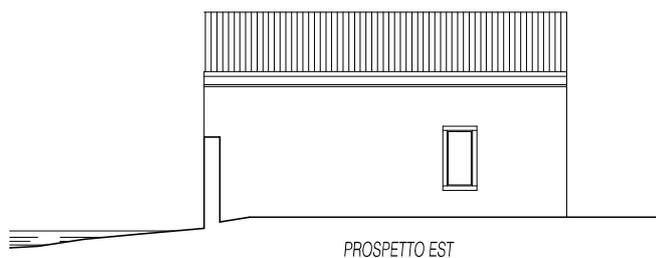
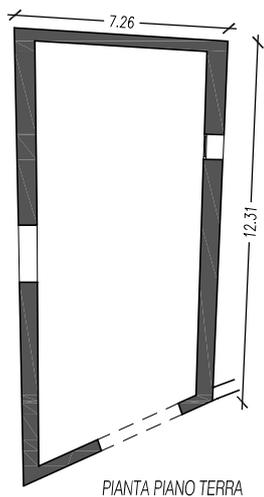
Numero piani: 3 + sottotetto; Hm=11.08m
Materiale: muratura

Altezza rilevata del fabbricato
in gronda = 9.70 m anzichè 6.20 m



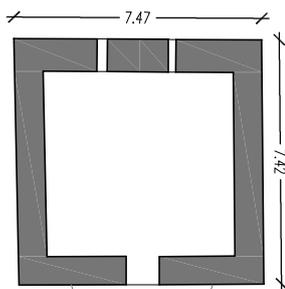
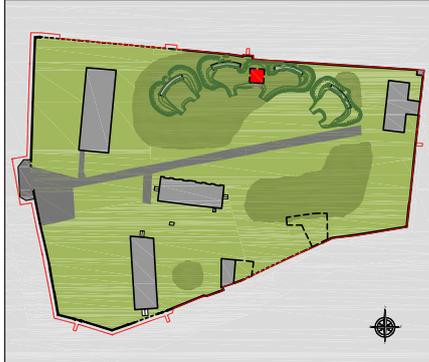
EDIFICIO 9
Stato di fatto attuale

Numero piani: 1 ; Hm=5.90m
Materiale: muratura

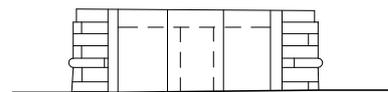


CASELLO DELLE POLVERI
Stato di fatto attuale

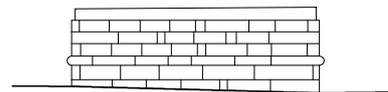
Numero piani: 1 ; Hm=2.55m
Materiale: muratura e pietra



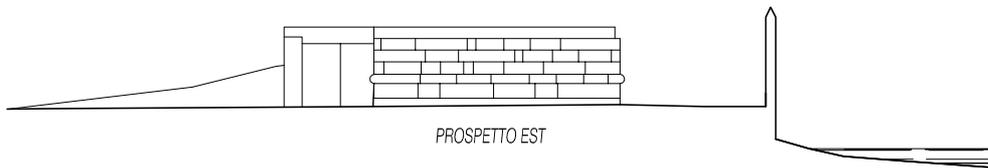
PIANTA PIANO TERRA



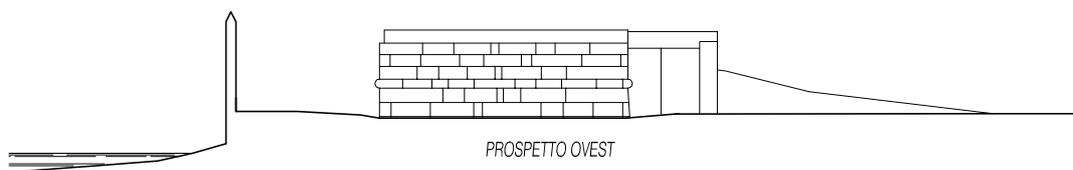
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST

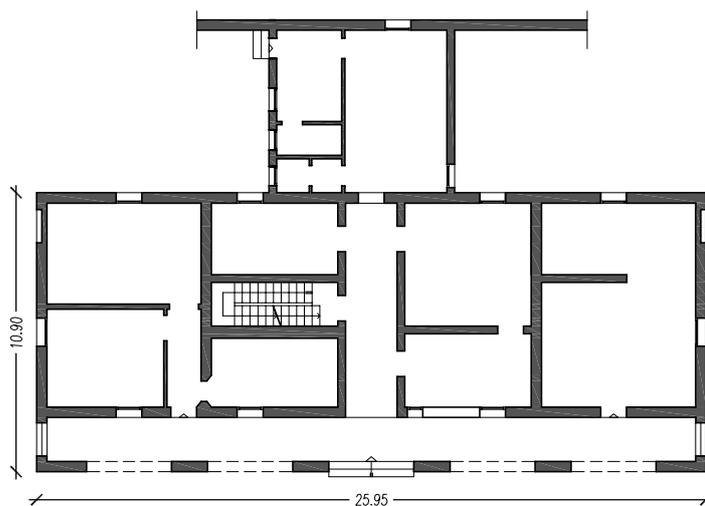


PROSPETTO OVEST

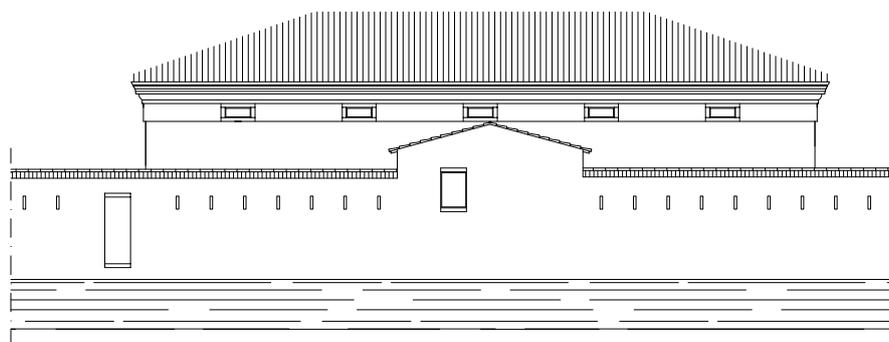


EDIFICIO 10
Stato di fatto attuale

Numero piani: 1 + sottotetto; Hm=6.55m corpo 1; Hm=3.65m corpo 2
Materiale: muratura



PIANTA PIANO TERRA

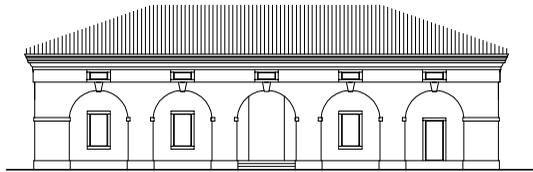
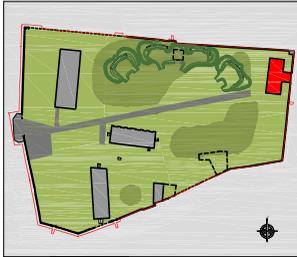


PROSPETTO EST DALLA LAGUNA

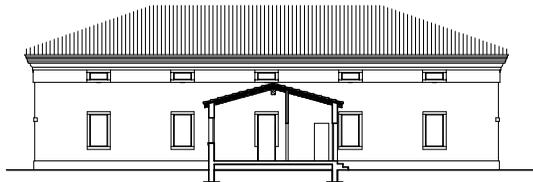


EDIFICIO 10
Stato di fatto attuale

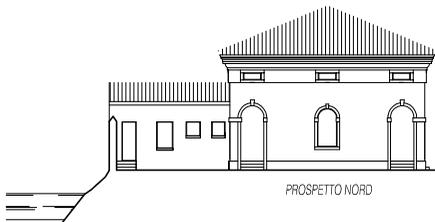
Numero piani: 1 + sottotetto; Hm=6,55m corpo 1; Hm=3.65m corpo 2
Materiale: muratura



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

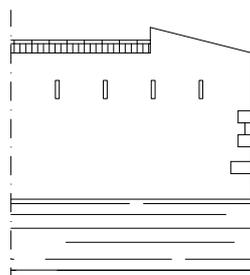
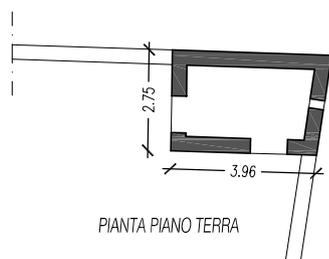
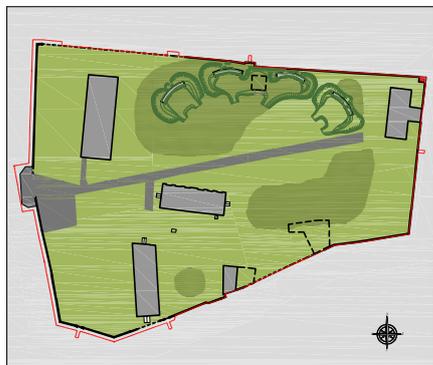


PROSPETTO SUD

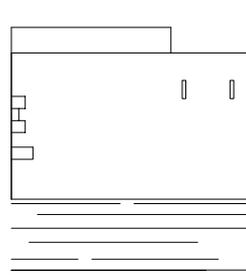


EDIFICIO 11
Stato di fatto attuale

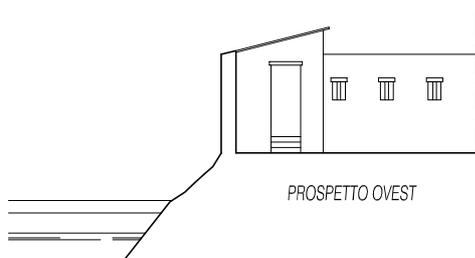
Numero piani: 1 ; Hm=3.00m
Materiale: muratura



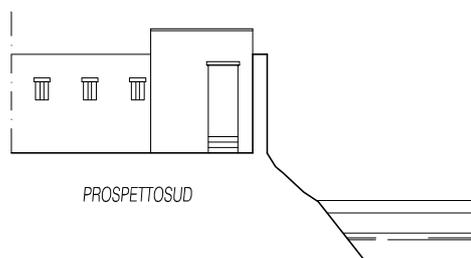
PROSPETTO EST DALLA
LAGUNA



PROSPETTO NORD DALLA
LAGUNA



PROSPETTO OVEST



PROSPETTOSUD



II.4 - RILIEVO DENDROLOGICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - RILIEVO DENDROLOGICO
STATO DI FATTO ATTUALE



LEGENDA

- Perimetro ambito d'intervento
Piano di Recupero
- Rubus ulmifolius* Schott
- Prato di graminacee
- *Robinia pseudoacacia*
- *Laurus nobilis*
- *Ficus carica*
- *Sambucus nigra* L.
- Laguna
- Edifici esistenti



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

PARTE TERZA

Progetto

PREMESSA

Per una migliore esposizione delle finalità progettuali si evidenziano alcuni principi essenziali della normativa, che il progetto recepisce e fa propri.

Deliberazione della Giunta Regionale n. 2555 del 2 nov. 2010. Comune di Venezia. Piano regolatore Generale – Variante per la Laguna e le Isole minori in adeguamento al P.A..LA.V. Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 – L.R. 27.06.1985, n.61. All. al Parere del Comitato. Argomento n. 381 in data 26/11/2009:

(nella premessa relativa alle isole, riguardo il recupero all'uso per le isole abbandonate): “il recupero risulta possibile solo per funzioni che diano agli immobili un valore tale da rendere economicamente sostenibili gli inevitabili costi.”

Nel Titolo III – Sistema delle Isole e motte (dall'art. 8 all'art. 10) – Considerazioni. Dal comma 4°: “[...] appare eccessivo, così come sottolineato dal parere espresso dalla Sopr. per i Beni A.A. e P.P. di Venezia e Laguna, l'obiettivo di trasformazione dell'esistente al fine di avvicinarlo ad un assetto storico pre-napoleonico, ottocentesco o novecentesco. A tal proposito, nel rispetto della direttiva secondo comma art. 12 del P.A.L.A.V., l'eventuale ricomposizione può “prevedere il ripristino filologico di manufatti crollati per i quali siano rilevabili tracce di fondazione ed elementi strutturali e sia accertata la preesistenza significativa mediante documentazione storica”. Si ritiene che la ricerca dovrà necessariamente basarsi, prima di tutto, sull'esistenza dei manufatti nelle planimetrie dei vari catasti. Pertanto per quanto sopra esposto si aggiunge alla normativa l'art. 8.1 bis: “Qualora gli interventi nelle schede parte normativa e nelle modalità d'intervento degli elaborati B.2.2 prevedano il ripristino e la valorizzazione dell'assetto morfologico preesistente anche eventualmente con interventi di nuova edificazione, ovvero nuove edificazioni il cui assetto plani-volumetrico non risulti puntualmente definito negli elaborati, questi saranno subordinati all'approvazione di un P.U.A.”.

III.1 - LINEE GUIDA DEL P. DI R.

Le linee guida del P. di R. derivano direttamente dagli strumenti urbanistici comunali previsti per S. Spirito. Di seguito sono riportati gli stralci che costituiscono i passaggi fondamentali per la elaborazione del progetto:

Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale – Variante per la Laguna e le Isole minori in adeguamento al P.A.L.A.V. Approvazione con modifiche d’ufficio. Art. 45 – Lr 27.06.1985, n.61.

D.G.R. n.2555 del 2 novembre 2010

«Rispetto al problema del traffico acqueo, le strategie proposte dalla V.P.R.G. sono: [...] favorire il riuso delle isole abbandonate con attività che generino flussi di persone tali da giustificare nuove linee di trasporto pubblico. [...]

Gli obiettivi primari per quanto attiene le isole sono: [...] il recupero all’uso per le isole abbandonate [...]. In genere si trattava di usi poveri, che sfruttavano l’insularità per creare condizioni di segregazione rispetto al contesto urbano: ospedali, impianti militari o tecnologici; canili ed altre attrezzature indesiderabili per il vicinato. Nel tempo la crescita dei costi di gestione che l’insularità di per sé comporta – guardiania, trasporti – ne hanno reso non più economico l’uso. [...] le isole che ospitavano monasteri conservano qualche edificio a volte significativo dell’antico impianto urbanistico, come le chiese di S. Clemente, S. Spirito e S. Servolo, o le cavane di San Giorgio in Alga, della Grazia e di San Giacomo in Paludo, ma hanno subito una nuova sistemazione in epoca otto-novecentesca ed è inevitabilmente ad essa, oggi più chiaramente leggibile che bisogna fare riferimento per progettarne la sistemazione futura, pur cercando di salvare quanto resta non solo dei manufatti ma anche dell’organizzazione riferibile all’epoca pre-napoleonica. Le schede normative del Piano dichiarano esplicitamente l’assetto storico da assumersi come riferimento nel progetto, corredando le indicazioni con la documentazione iconografica opportuna, che deve servire di indirizzo nella progettazione. [...] per garantire la qualità complessiva, in tutte le isole ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria o il restauro è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l’isola e comprendente la sistemazione degli spazi scoperti, dei marginamenti e degli approdi, secondo quanto indicato dalla specifica scheda normativa. [...]

Per alcune isole, il recupero all'uso può essere ostacolato dall'insufficiente capienza degli edifici oggi esistenti. Il P.A.L.A.V. non prevedeva la possibilità di nuova edificazione, né aggiuntiva né in sostituzione di edifici demoliti, ma il Consiglio Regionale, in sede di revisione, ha ritenuto opportuno introdurre una modifica all'art.12, tale da consentire agli strumenti urbanistici comunali di prevedere la "realizzazione di strutture necessarie all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico".

Dimensionamento del Piano [...] stante la particolarità del territorio, non sono state previste aree per l'istruzione o parcheggi. La superficie che dovrebbe essere riservata per tali usi sarà più opportunamente destinata a verde. Dalla tabella, allegata alla Relazione della V.P.R.G. per la laguna e le Isole minori si evince che, comunque, la quantità di spazio per usi pubblici che la V.P.R.G. prevede è di molto superiore a quella richiesta dalle norme vigenti, in rapporto a qualunque stima della nuova edificazione residenziale, o assimilabile, risultante dal Piano stesso.

Zonizzazione

Si riassumono nella seguente tabella gli interventi ammessi: n.28 Santo Spirito – *destinazione d'uso consentite: Residenza/ Attrezzature collettive/ Strutture ricettive, attività direzionali*».

Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole minori, Norme Tecniche di Attuazione (approvazione D.G.R.V. del 02/11/2010)

Titolo III – Sistema delle isole e motte

Art.8 – Attuazione unitaria del piano

«8.1 *ter* Le strutture di origine otto-novecentesca legate a vicende militari o che costituiscono testimonianza di uso legato a presidi sanitari, devono essere generalmente conservate. Ove ciò non sia possibile o risulti particolarmente gravoso a causa del loro stato di conservazione o perché di impedimento al recupero dei beni dell'isola, potrà essere presa in considerazione la loro demolizione, comunque nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'intera isola.

Nei casi in cui la scheda di Piano consenta la demolizione di tali manufatti e la realizzazione di una nuova volumetria equivalente, dovrà comunque essere valutata prioritariamente la possibilità della loro conservazione. La scelta della conservazione non pregiudicherà, in questo caso, la possibilità di realizzare la volumetria equivalente prevista dalla scheda, da valutare comunque nell'ambito di un P.U.A., ai sensi del precedente articolo 8.1.bis.

8.1 *quater* Qualora, per garantire la conservazione degli edifici, si dimostrasse necessaria l'integrazione di lacune o di parti irrimediabilmente compromesse, essa dovrà essere condotta in modo da garantirne l'identità come opera di carattere contemporaneo, riconoscibilità e compatibilità dal punto di vista tecnico, tecnologico e strutturale; nelle opere di ricostruzione di parti andate distrutte e, soprattutto, per le parti di nuova realizzazione dovrà quindi prevalere il ricorso ad impianti compositivi, strutture, tecniche e materiali di impronta contemporanea, ricercando sempre la compatibilità con la natura dell'esistente e il corretto inserimento architettonico e paesaggistico, nel quadro di una visione complessiva dell'intervento».

Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole minori, Relazione e Dimensionamento del Piano (approvazione D.G.R.V. del 02/11/2010)

«2.3 Perché un piano urbanistico della laguna. Gli obiettivi

Purtroppo, la laguna è forse la parte della città che ha subito le maggiori trasformazioni dopo la caduta della Repubblica. [...] E' con la conquista napoleonica che delle isole si trasformano, da luoghi edificati in forme omogenee al resto della città e frequentate abitualmente dalla popolazione, in impianti militari cui è vietato l'accesso. Ne deriva un nuovo assetto morfologico non solo per le isole stesse, ma anche per la rete di canali che le collegano. L'assetto pre-napoleonico dovrebbe dunque costituire il riferimento ideale per il recupero della laguna come territorio storico. Purtroppo, però, molto spesso questo non è più riconoscibile. Perciò il recupero della morfologia storica lagunare non può avere un unico periodo storico come modello cui tendere, soprattutto se inteso in senso letterale, ma il riferimento costante alla storia deve essere usato in modo flessibile caso per caso e mediato attraverso altre considerazioni.

9. Le isole

[...] Per valorizzare le sistemazioni storiche, viene individuata un'epoca di riferimento ideale per ciascuna isola, cui riavvicinare il più possibile il recupero dell'assetto urbanistico, pur nel rispetto dei manufatti di valore appartenenti ad altre epoche. [...] Il riavvicinamento all'assetto esistente nell'epoca storica di riferimento viene perseguito, laddove gli antichi edifici sono stati demoliti ma non sostituiti da altri dotati di una propria coerenza, consentendo il ripristino morfologico ispirato a criteri filologici, costruendo cioè edifici che riprendano la morfologia e la giacitura degli antichi monasteri anche se sarà impossibile un vero e proprio ripristino filologico. In altri casi, dove sono avvenute alterazioni irreversibili, si indicano talora

elementi formali che possono essere ripresi, come allineamenti storici, percorsi, coni visuali. Per garantire la qualità complessiva, in tutte le isole ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria o il restauro è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'isola e comprendente la sistemazione degli spazi scoperti, di marginamenti e degli approdi, secondo quanto indicato nella specifica scheda normativa. [...]

Onde evitare che il recupero all'uso da parte di privati si traduca nell'impossibilità di accedere alle isole per la generalità dei cittadini, laddove ciò appariva ragionevole è stata ricavata una porzione da destinare a spazio di uso pubblico, dove sia possibile sostare, accedendo con imbarcazioni di tipo lagunare, nonché spazi acquei da attrezzare per la sosta di questo tipo di barche. [...] L'uso pubblico di questi spazi può essere attuato mediante convenzione con il Comune, che stabilisca orari e modalità compatibili con l'uso principale dell'isola».

Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole minori, Sistema Isole e Motte, Scheda 28 Isola di Santo Spirito (approvazione D.G.R.V. del 02/11/2010)

In merito all'area pubblica: «deve essere garantita la fruizione da parte del pubblico indipendentemente dalle altre funzioni ospitate nell'isola, ma compatibilmente con le necessità di sicurezza connesse alle stesse».

Piano di Assetto del Territorio, *Relazione di Progetto* - adozione D.C.C. n. 5 del 31/01/2012

«Le isole minori della Laguna

Il P.A.T. persegue il recupero fisico e funzionale delle isole lagunari, tutelandone il patrimonio storico-monumentale e paesaggistico-ambientale che le stesse rappresentano attraverso: il recupero e la valorizzazione dei complessi monumentali esistenti e/o da ripristinare; il recupero dei biotopi; lo svolgimento di attività legate al tempo libero e didattico-culturali, assicurandone la vitabilità; la rifunzionalizzazione finalizzata al recupero e alla valorizzazione del bene culturale, nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche e architettoniche dei manufatti anche attraverso la riqualificazione e riconversione».

Piano di Assetto del Territorio, *Norme Tecniche* - adozione D.C.C. n. 5 del 31/01/2012

«Art.20 Le Isole minori della Laguna

Il P.R.G. previgente disciplinava tale parte del territorio comunale con la Variante al P.R.G. per la laguna e le isole. Gli interventi consentiti dal sopraccitato strumento urbanistico si ritengono coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che questo intende perseguire, e possono quindi assumere valore di PI contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso. [...]

Art.35 Infrastrutture e mobilità

Infine il PAT individua le principali darsene o possibili punti ormeggio»: per l'isola di S. Spirito è prevista una darsena.

III.2 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente proposta di progetto esteso a tutta l'isola di Santo Spirito prevede la ri-antropizzazione dell'isola saccheggata e distrutta dopo secoli di splendore, nel rispetto globale di tutto ciò che la normativa prevede come riportato nel paragrafo III.1.

Il progetto proposto è un planivolumetrico con forometrie di un complesso immobiliare che rappresenta un Piano di Recupero dell'isola.

L'indicazione delle forometrie esposte nei rendering è stata necessaria al fine di poter esprimere da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna il proprio parere in merito al sussistente vincolo paesaggistico. E' ovvio che per poter precisare le forometrie è stato anche necessario individuare una certa ripartizione interna dei fabbricati facenti parte del complesso che non compare nelle piante del progetto presentato perché non oggetto del P. di R..

Detta ripartizione che probabilmente non sarà quella definitiva, permette di realizzare unità minime e/o multiple in modo da poter soddisfare le esigenze dell'utilizzatore finale. Tali unità immobiliari definitive saranno oggetto di un futuro progetto e permesso di costruire che sarà richiesto dal proprietario dopo aver definito il masterplan da redarre.

In conclusione si vuole evidenziare la volontà progettuale di non presentare piante e sezioni dei fabbricati ma soffermarsi al momento al progetto piani volumetrico così come risulta dai rendering approvati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna. Si precisa a tal proposito che il progetto è realizzato in conformità all' *Art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole minori* (approvazione D.G.R.V. del 02/11/2010), riportato nel paragrafo precedente a cui si rimanda per la corretta lettura «per le parti di nuova realizzazione dovrà quindi prevalere il ricorso ad impianti compositivi, strutture, tecniche e materiali di impronta contemporanea».

Il progetto propone una destinazione residenziale, determinata dalla volontà di creare un luogo dove godere del vivere in mezzo all'acqua abbandonandosi alla quiete e al silenzio.

III.2.1 - Progetto - approccio

Insularità – isolamento.

La riflessione su questo tema è stata illuminante per l'approccio al progetto.

L'isola di Santo Spirito vantando un passato tanto carico di avvenimenti da portare l'isola dall'esaltazione alla devastazione, si configura come un sito di straordinaria intensità: per poterla decifrare senza rimanerne travolti è opportuno concentrarsi sulla funzione storica dell'isola stessa cercando di focalizzare un possibile comune denominatore che colleghi un millennio di presenze e passaggi umani a Santo Spirito.

La sua conformazione e posizione geografica e la sua natura intrinseca sono il punto di partenza per individuare le motivazioni che hanno fatto nascere, crescere e morire la colonizzazione di Santo Spirito. Fin dal V secolo ciò che spinse l'occupazione delle isole lagunari da parte delle popolazioni della terraferma fu la ricerca di un rifugio per mettersi al riparo dalle invasioni barbariche: le isole, proprio perché tali, offrivano una situazione di sicurezza, un isolamento positivo, di necessità. Successivamente, terminata l'urgenza della funzione isolamento-rifugio, per Santo Spirito si profila una funzione che durerà per secoli: la parola chiave è sempre "isolamento" ma circa dal XII al XVIII secolo in poi l'isolamento è volontario e scelto da parte di confraternite e gruppi religiosi. Nacque e si sviluppò il monastero così come appare nelle iconografie storiche dell'isola e che ci viene descritto nelle cronache dell'epoca (dal XVI al XVII secolo) come un luogo così meraviglioso che era degno di ospitare le più nobili ambasciate in transito per San Marco. Santo Spirito assume a questo punto anche una funzione di isolamento temporaneo, una sosta piacevole offerta al nobile pellegrino che dopo o prima di un lungo viaggio per mare si concede una pausa sull'isola prima di recarsi a San Marco dal Doge o in Terra Santa.

La funzione di sosta desiderata, piacevole, che rese celebri le foresterie di Santo Spirito per i suoi ricchi ospiti, continuò fino alla metà del XVII sec. circa concludendosi praticamente con la caduta di Candia, quando l'isola già defraudata delle sue più preziose ricchezze, si avviò lentamente al declino. Nella fase della decadenza, rispetto ai fasti cinquecenteschi, una condizione di generale degradazione permea l'isola di Santo Spirito coinvolgendo e stravolgendo anche la sua primaria funzione di "isolamento": l'"isolamento" che fino a quel momento aveva

un'accezione positiva, comincia ad assumere un significato decisamente negativo con la comparsa delle prigioni cui furono adibiti alcuni ambienti del monastero.

L'isolamento fisico che ha caratterizzato Santo Spirito fin dalla sua primitiva colonizzazione, è il motivo naturale di vita dell'isola stessa: da isolamento come rifugio delle origini, a isolamento volontario per i religiosi e isolamento temporaneo e piacevole per i pellegrini, a isolamento forzato per i carcerati.

Se questo è ciò che l'isola di Santo Spirito ha rappresentato per secoli, viene da pensare che tale deve continuare ad essere: oggi il senso di ri-vivere Santo Spirito va quindi calibrato sul desiderio e sulla necessità, peraltro attualissimi, di ricercare un luogo dove trovare un isolamento inteso in senso moderno. Non solo: l'estasi di vivere tra mare e cielo, tra acqua e stelle e l'attrazione di raggiungere in pochi minuti il salotto più emozionante al mondo, piazza San Marco.

Il progetto si fa carico di queste complessità e cerca di portare avanti il millenario equilibrio che fa di Santo Spirito un luogo di tranquillità dove vivere o sostare per periodi più o meno lunghi, lontano dal "nemico" contemporaneo rappresentato da un ritmo di vita insostenibile e congestionato, oltre che dalla mancanza cronica di tempo e di spazio per una pausa fisica e mentale.

La progettazione dell'isola si è concentrata in questa direzione: non solo raggiungere metri quadri e metri cubi, ma anche lo sforzo di lavorare sulla scia del passato dopo aver assimilato la storia e l'eredità (tutta potenziale ma straordinaria) di Santo Spirito.

III.2.2 - Progetto – generale

Si vedano gli elaborati grafici di progetto dalla Tavola 10 alla Tavola 18.

La sistemazione generale dell'isola tiene conto del riferimento storico pre-napoleonico previsto dalla V.P.R.G. e delle eredità accumulate nei secoli successivi concretizzatesi negli edifici: ex polveriera-bunker 1, ex alloggio soldati 10, ex postazioni contraeree 12, 13, 14, 15 e nel percorso che attraversa longitudinalmente l'isola, realizzato per raggiungere l'edificio 10. Questo percorso viene mantenuto e costituisce di fatto una sorta di divisione tra la parte edificata disposta a sud e la parte più "libera" a nord.

La posizione del nucleo edificato si concentra come un tempo nella porzione sud ovest dell'isola mentre il resto del territorio resta dedicato prevalentemente al verde.

Particolarmente ordinato nella zona sud est, più spontaneo nella zona nord dell'isola, il verde è il vero protagonista del progetto dove strutture e soluzioni sono concepite per offrire concretamente a chi vive Santo Spirito la piacevolezza della tranquillità e della distensione.

Le altimetrie create in passato dall'inserimento delle ex postazioni contraeree militari verso nord non sono modificate ma integrate all'interno del sistema di percorsi e aree di sosta nel verde che permea tutta l'isola: i sentieri che adducono ai terrapieni artificiali delle postazioni militari suggeriscono rilassanti passeggiate panoramiche con delle soste per osservare il profilo di Venezia centro, del Lido e delle isole circostanti della laguna. Uno dei rilievi artificiali offre anche l'opportunità per l'inserimento di una gradinata all'aperto che all'occasione può ospitare piccoli eventi musicali o teatrali.

Nella metà sud dell'isola, laddove già si trovavano un tempo, viene ripreso il tema degli orti, materia tanto antica quanto straordinariamente attuale: la disposizione richiederà una cura particolare, ma l'obiettivo è di raggiungere un'estetica "edibile" in sintonia con lo spirito dell'isola.

A est degli orti-giardino si propone un'area con un particolare arredo urbano: delle case-albero, strutture aperte staccate dal suolo dedicate a chi desideri godersi la vista della laguna meditando in relax nelle casette o sulle terrazze di collegamento; tale posizione sopraelevata offre anche la possibilità di ammirare dall'alto gli orti – giardino.

La presenza del muro di cinta che cinge l'isola (marginamento) è caratteristica peculiare dell'isola stessa anche se col passare dei secoli il rapporto tra l'edificato e il marginamento è cambiato molto. Il muro rappresenta una risorsa cui avvicinarsi per una passeggiata riflessiva, un riparo cui addossarsi per cercare ristoro, un'assenza silenziosa nei tratti che sono crollati (alcuni di essi anche recentemente, testimoniando l'urgenza di intervenire), una barriera da superare attraverso le "porte d'acqua" per raggiungere il percorso su pontili che si affaccia direttamente in laguna. Il percorso sui pontili che si sviluppa esternamente al muro di cinta, entra improvvisamente all'interno dell'isola attraverso le porte d'acqua preesistenti o si estende ulteriormente sull'acqua grazie ai pontiletti che riprendono quelli ritratti nelle iconografie storiche: i due percorsi lungo il marginamento, uno interno protetto, di riflessione, e l'altro esterno aperto all'orizzonte si bilanciano e si compenetrano attraverso il muro che in prossimità delle porte d'acqua diventa inaspettatamente permeabile.

III.2.3 - Progetto – edifici

Il progetto concretizza quanto previsto dalla V.P.R.G. tenendo conto dell'assetto pre-napoleonico dell'isola ma senza proporre la copia esatta dell'assetto storico scelto che, come si cita in sede di approvazione della V.P.R.G. stessa, apparirebbe eccessivo. Si procede in quest'ottica per la disposizione del sistema degli antichi chiostri affiancati all'ex chiesa (corpo 6): il maggiore è riproposto dov'era, mentre il minore viene leggermente traslato. Anche la sistemazione del fronte sud dell'isola (per il quale la V.P.R.G. chiede particolare attenzione) risponde a questa logica: un tempo il profilo del costruito verso sud coincideva con il marginamento stesso, cioè le pareti degli edifici costituivano proprio il perimetro dell'isola, oggi, in presenza del solo muro di cinta, si è scelto di lavorare solo in alcuni punti in aderenza ad esso (ma con strutture indipendenti), per il resto si mantiene un distacco. Ad avviare la sequenza del lato sud viene riproposto l'edificio angolare (angolo sud ovest) che compare in primo piano nella stampa di Visentini (presa a riferimento dalla V.P.R.G.). Osservando l'iconografia storica si nota la natura semplice ed essenziale degli edifici che costituiscono la prospettiva da sud: oggi in questo fronte si vuole proporre la medesima dimensione di moderazione e riservatezza che costituisce la

caratteristica di un tempo, ad eccezione del prospetto dell'*Edificio 5*, ex refettorio poi servizi guarnigione, ben visibile un tempo come ora.

Edificio 6 cioè la ex chiesa, poi polveriera, un tempo fulcro di tutto, insieme al corpo 5 ora determina gli assi con cui si confrontano gli edifici 18.3. L'edificio 18.3 cioè la ex foresteria, in particolare si allinea parallelamente al 6 al primo piano mentre al piano terra conserva l'antico andamento, si determina così una rotazione tra i due piani.

Edifici 18.3 (parallelo e ortogonale al 6) riprende il concetto dei due chiostri antichi privilegiando quello principale che ospitava l'antico pozzo ora riproposto nella sua originale posizione decentrata (la splendida vera da pozzo originale fu rubata negli anni '80); si conserva e verrà riutilizzata la sottostante cisterna antica. Il braccio dell'edificio 18.3 che si affaccia sulla laguna riprende la perpendicolarità al corpo 5 relazionandosi con esso.

Edificio 10 (in origine alloggi militari) ed *Edificio 1* (in origine bunker) periferici rispetto al nucleo originario antico appartengono alle edificazioni successive al periodo conventuale dell'isola. Per il primo si prevede la destinazione residenziale, e per il secondo, data la sua particolare morfologia e nell'ottica di completare le funzioni offerte dall'isola, si pensa ad una struttura per il benessere e la cura del corpo dove la piscina e lo spazio scoperto possono far parte di un'area attrezzata dedicata al benessere fisico.

Casa degli Ortolani: sono state rinvenute deboli tracce della casa degli Ortolani che è presente nell'iconografia storica e nel catasto napoleonico ma non è stato registrato nella V.P.R.G. perché era impossibile rilevarne l'esistenza. Le case degli Ortolani erano frequenti nelle isole della Laguna tanto che numerose incisioni antiche le riportano nell'organizzazione planimetrica o nelle vedute: Padre Vincenzo M. Coronelli le testimonia nelle tavole della sua opera "Isolario dell'Atlante Veneto", Venezia, 1696-98 e le ricorda nelle descrizioni del suo lavoro. Nel testo delle pagine dedicate all'isola di Santo Spirito a proposito della soppressione dell'Ordine dei Canonici Regolari di S. Spirito del 1656 si legge: «[...] dopo la detta soppressione rimasta l'isola senza altri Habitatori che gli Ortolani, fu fino dal 1670 raccomandata alli Procuratori di Supra per far conservare le Fabbriche e particolarmente le Foresterie nelle quali è solito mandarsi a ricevere gli Ambasciatori che vengono da quella parte come il Nunzio Pontificio, l'Ambasciatore di Francia ed altri.». Nel 1670 la Pubblica Pietà concesse l'isola "a titolo d'Hospitio" ai "Padri

Benemeriti venuti da Candia” a patto di non superare il numero di quindici: «Per la sudetta causa loro non fu assegnata altra rendita che quella dell’Orto».

Casello delle polveri: Circa a metà del lato nord dell’isola, tra i terrapieni militari, si incontra l’antico “Toresin delle Polveri”, una bella sorpresa emersa tra i rovi, sterpaglie e detriti che ne celavano così bene l’esistenza tanto da non essere stata inserita nel P.R.G.. La scoperta del Torrino è molto importante e interessante dato che a Venezia ne sono rimasti solo altri quattro (due al Lazzaretto Nuovo, uno alla Certosa e uno entro il Forte di San Felice a Chioggia): questi superstiti testimoniano l’epoca in cui la Serenissima Repubblica di Venezia fece costruire nelle isole della laguna i torrini o caselli per conservare la polvere da sparo lontano dal centro storico, specialmente dopo il terribile incendio dell’Arsenale del 1569. Il torrino dell’isola di Santo Spirito conferma la struttura tipica di questo genere di edifici: costituito da un solido parallelepipedo di base rivestito esternamente in blocchi di pietra d’Istria (ancora oggi visibili), era sormontato da un tetto piramidale ricoperto in pietra come ci tramandano le iconografie storiche sull’isola. Purtroppo la parte superiore è andata completamente distrutta nei secoli ma per quanto riguarda ciò che resta è opportuno non solo conservarlo, ma anche valorizzarlo per sottolineare l’importanza documentale di questa scoperta. Il Casello delle polveri è raggiungibile dall’interno dell’isola attraverso un sentiero pedonale tra il verde ma il percorso preferenziale fiancheggia il muro di cinta lato nord: ciò per sottolineare il fatto che questi caselli avevano una dislocazione indipendente rispetto all’isola in cui venivano edificati, addirittura erano delimitati da una recinzione (di cui si ripercorre circa il perimetro nel percorso che cinge il torrino), ed erano accessibili direttamente via acqua attraverso una porta d’acqua sul muro di marginamento e un piccolo pontile appositamente realizzato dalla Serenissima presente nelle iconografie storiche: si ripropongono sia la porta d’acqua (murata, un po’ distrutta ma leggibile) che il pontiletto.

III.2.4 - Reti tecnologiche ed eco-sostenibilità

Attualmente nell'isola purtroppo non è presente alcun tipo di rete tecnologica. Si prevede:

- **approvvigionamento idrico:** per il collegamento con la rete dell'acquedotto del Lido si veda la Tav D.1 *Planimetria generale rete di approvvigionamento idrico* e il *Parere tecnico per allacciamento idrico Prot. n.14562RZ/lp (All. N)*;
- **rete elettrica:** per il collegamento con la rete ENEL si veda la Tav E.1 *Planimetria generale rete elettrica*; inoltre si propone l'installazione dei pannelli fotovoltaici sugli edifici e lungo alcuni percorsi in modo che l'energia prodotta copra quanto più fabbisogno possibile - Tav. G.1 *Planimetria generale punti luce aree scoperte* (l'installazione sarà possibile in seguito a competente parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna);
- **rete gas:** collegamento da una derivazione della rete che va verso san Clemente e Sacca Sessola e distribuzione interna all'isola in funzione delle scelte che saranno prese al momento della richiesta del Permesso di costruire che avverrà, come già detto, dopo l'approvazione del presente P. di R. plani-volumetrico;
- **rete fognaria:** si veda la pratica allegata relativa all'”Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche per il complesso residenziale Isola di Santo Spirito – Venezia”:
 - Approvazione: “Direzione Ambiente e Politiche Giovanili. Oggetto: Insediamenti civili – Legge 31 maggio 1995, n.206 – approvazione progetto trattamento delle acque di scarico relative all'insediamento sito in: Isola di S. Spirito, N.C.E.U. sez. Venezia, foglio 37, particella A.”
 - Relazione tecnica “Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche per il complesso residenziale Isola di Santo Spirito – Venezia”;
 - Tav. F.1 *Schema impianto fognario con depuratore - progetto*;
 - Tav. F.2 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Particolare presedimentazione. Pozzetto di sollevamento n.1*;
 - Tav. F.3 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Particolare presedimentazione. Pozzetto di sollevamento n.2*;
 - Tav. F.4 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Planimetria inserimento macchine depuratore*;
 - Tav. F.5 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Planimetria opere edili - depuratore*;

- Tav. F.6 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Sezioni opere edili - depuratore;*

- Tav. F.7 *Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche. Vasche condensa grassi;*

Inoltre si prevede:

- l'installazione in tutte le docce e vasche di riduttori di flusso che consentono di abbattere i consumi;

- il recupero delle acque grigie provenienti dalle docce ed il loro riutilizzo dopo idonea decantazione e filtrazione, in un impianto parallelo a quello principale che alimenti gli scarichi dei water –closet;

• **riscaldamento/condizionamento:** per il riscaldamento e il condizionamento è previsto l'utilizzo di pompe di calore alimentate dalla rete ENEL, oppure un'alimentazione mista gas-elettrica ed in parte a mezzo di pannelli fotovoltaici installati sulle coperture; la produzione dell'acqua calda è prevista a mezzo pannelli solari previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;

• **illuminazione esterna:** (si veda la Tav. G.1 *Planimetria generale punti luce aree scoperte*). Al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale si propone di evitare la realizzazione della rete di illuminazione esterna utilizzando in tutta l'isola dei lampioni a luce Led alimentati da pannelli fotovoltaici con regolazione di intensità luminosa e potenza massima prevista 8 W. A lampioni con Hpl=258cm circa (Hpl = altezza del punto luce) si integrano lampioncini segna-passo Hpl=80cm circa sempre con luce a Led alimentati da pannelli fotovoltaici. Tali lampioni sono ottimizzati per l'illuminazione di aree esterne a basso impatto ambientale ed elevato risparmio energetico. Essi non richiedono alcuna di alimentazione elettrica essendo dotati di pannelli fotovoltaici e quindi alimentati ad energia solare. I segna-passi possono essere dotati di segnalatori di presenza così da potersi spegnere quando i sensori non rilevano più alcun movimento contribuendo così a limitare l'inquinamento luminoso. (*All. L Apparecchi illuminanti proposti*).

• **irrigazione del verde:** nel rispetto della sostenibilità ambientale si propone di utilizzare per tutta l'isola le acque meteoriche opportunamente raccolte nelle apposite vasche previste in progetto (dopo che il sistema MOSE entrerà in funzione), così da adoperare l'acqua proveniente dall'acquedotto solo in casi di siccità (si veda la Tav. H.1 *Planimetria generale rete di raccolta acqua piovana*);

- **servizi di telecomunicazione:** al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale si propone di evitare la realizzazione della rete dei servizi di telecomunicazione utilizzando la Rete UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) standard di telefonia mobile cellulare 3G e 4G e la rete Wi-Fi.

III.2.5 – Progetto - Ambiente

Come già riportato nel paragrafo I.3 l'isola è inserita nell'area delle Zone di Protezione Speciale ZPS IT3250046, ma come riporta la VINCA purtroppo sia per quanto riguarda l'avifauna e l'ittiofauna che per quanto riguarda gli anfibi, i rettili e i micromammiferi, Santo Spirito non risulta ospitare per ora nessuna delle specie di interesse comunitario. Per quanto riguarda la vegetazione il rilievo floristico-vegetazionale registra un desolante stato di fatto (*All. E Indagine sulla composizione floristica e sullo stato vegetazionale nel territorio dell'isola di Santo Spirito – Venezia*).

Nel caso di Santo Spirito la «tutela dell'avifauna nidificante, migratrice e svernante», come recitano le direttive per il sito ZPS IT3250046, così come la tutela della fauna e della flora in generale, si potrebbe tradurre operativamente nel miglioramento delle condizioni complessive del sito dal punto di vista ambientale: punto di partenza del progetto pertanto è considerare il potenziale valore naturalistico dell'isola di Santo Spirito al di là dell'attuale stato di fatto.

Per il recupero del patrimonio ambientale è opportuno ripercorrere le vicende dell'isola (si veda: *Relazione storica e Indagine iconografica*): storicamente è difficile sapere come poteva essere la vegetazione originaria dell'isola, si può supporre che fosse costituita dalla flora tipica delle barene. Quando nel 1140 i Canonici Regolari di Sant'Agostino costruirono sull'isola un convento, una chiesa ed un ospedale con ogni probabilità il territorio cominciò ad essere coltivato e così continuò ad esserlo anche con i Cistercensi (1409), gli Agostiniani (1424) ed infine gli Eremitani (1430) con il priore Andrea Bondumiero che fondò l'ordine dei Canonici regolari di Santo Spirito e diventò Patriarca di Venezia nel 1460. L'isola per circa altri due secoli fu talmente abbellita e arricchita che le cronache dell'epoca la descrivono come luogo ideale per ricevere ambasciatori, principi, nunzi pontifici che lì sostavano prima di arrivare o partire da Venezia. L'isola come ricorda Francesco Sansovino (*Venezia città nobilissima et singolare, 1581*) ospitava meravigliosi giardini e chiostri: aiutati dalle iconografie storiche disponibili (si veda:

Relazione storica e Indagine iconografica) la immaginiamo delineata da orti, coltivazioni di alberi da frutto, un prato e il viale d'accesso alla chiesa ombreggiato da grandi alberi. Questo assetto permarrà fino al declino dell'isola che iniziò gradatamente fin da quando l'Ordine dei Canonici Regolari di Santo Spirito fu estinto da Papa Alessandro VII e il ricavato della vendita dei loro beni fu utilizzato per sostenere le spese nella guerra di Candia. In seguito dopo la caduta di Candia nel 1669 Santo Spirito fu assegnata ai Frati minori osservanti della provincia di Candia come semplice ospizio con l'obbligo di mantenere in uso la foresteria e le altre strutture ricettive dell'isola. In seguito si ha notizia del numero sempre più esiguo di frati e delle difficoltà a mantenere in ordine le strutture del convento come testimoniano i numerosi documenti rinvenuti durante le ricerche storiche. Lo stesso accadde presumibilmente anche agli spazi scoperti dell'isola. Santo Spirito fu definitivamente abbandonata dai religiosi in seguito all'editto napoleonico del 1806 che ordinava la soppressione degli ordini religiosi: i frati abbandonarono l'isola che venne consegnata alle truppe della Marina francese e una parte dei fabbricati furono demoliti per adattare l'isola a caserma. Ancor di più fu maltrattata sotto la dominazione austriaca quando assunse l'assetto odierno. Successivamente, alla I Guerra Mondiale, l'isola venne consegnata alla Marina italiana che la tenne in uso fino al 1970. Con l'utilizzo militare si interrompe ogni interesse ambientale e il paesaggio viene progressivamente distrutto fino a giungere ai nostri giorni nello stato di abbandono e di degrado totale descritto nella relazione floristico vegetazionale.

Il rilievo floristico-vegetazionale cita: «La formazione floristica prevalente, circa il 60-70% della superficie scoperta, è costituita da un robineto degradato invaso da rovo, la restante parte è occupata da un prato di graminacee, con presenza sporadica di alberi e arbusti, nelle zone perimetrali si nota la presenza di specie psammofile quali *Agropyron junceum* (L.) Beauv. Il robineto presenta una evidente condizione di deperimento [...]. La maggior parte delle piante sono morte o comunque evidenziano disseccamenti diffusi in tutta la chioma con distacco della corteccia. Il piano basale è completamente invaso dai rovi che formano una barriera impenetrabile [...]». Infine nelle *Conclusioni* si legge: «Si ritiene pertanto che interventi di bonifica effettuati al fine di eliminare la vegetazione infestante e la gran massa di piante morte rientri tra gli interventi razionali di recupero dell'ambiente degradato».

Il periodo storico di riferimento per la V.P.R.G. è quello pre-napoleonico, lo stesso vale anche per il paesaggio, perciò l'elemento focalizzante cui indirizzare la concezione del progetto è il modello tradizionale conventuale che prevedeva di coniugare la meditazione alla coltivazione di orti e frutteto a scopo alimentare e medicinale e la cura del verde in generale. Tradotto e aggiornato in termini contemporanei significa trarre ispirazione dal paesaggio rurale lagunare tradizionale, introdurre specie a scopo alimentare e ornamentale e che creino un habitat adatto alla fauna, in modo da perseguire il miglioramento della qualità ambientale e accrescere la biodiversità del sito.

La situazione odierna pur partendo da un chiaro riferimento antico deve però tener conto dei cambiamenti nella natura stessa del terreno: aumento della salinità e periodica invasione delle acque del mare. Questi fenomeni si sono aggravati negli ultimi decenni ma dovrebbero risolversi o migliorare a compimento del sistema MOSE.

Per le specie arboree e arbustive si considera l'indagine del Dott. Galliolo: «sulla base dei dati climatici e delle caratteristiche ecologiche dell'ambiente lagunare, la vegetazione potenziale potrebbe essere costituita da specie termo xerofile specie medioeuropee padane (acero campestre, roverella, olmo, pioppo bianco, biancospino) [...] cui si associano il Leccio e la Fillirea, ecc. specie sempreverdi tipiche delle formazioni forestali della zona mediterranea»: a queste si aggiungono altre essenze come si può leggere nella Tav.14 del P.d.R. sono specificate le varie specie e la loro localizzazione.

La scelta delle essenze vegetali per i nuovi impianti si concentra su specie arboree-arbustive per lo più autoctone e che resistano all'aerosol marino e ad un terreno con probabili infiltrazioni saline. Inoltre, per promuovere l'avifauna le specie devono essere di interesse diretto o indiretto degli uccelli. Le specie arboree *Celtis australis* (bagolaro), *Quercus ilex* (leccio), *Fraxinus angustifolia* (frassino mediterraneo), *Ulmus minor* (olmo), *Populus alba* (pioppo bianco), *Salix alba* (salice bianco) attirando l'entomofauna favoriscono infatti indirettamente anche l'avifauna; le specie arbustive *Corpus sanguinea* (sanguinella), *Hippophae r.* (olivello spinoso), *Crataegus monogyna* (biancospino), *Laurus nobilis* (alloro), *Phyllirea angustifolia* (fillirea), *Tamarix gallica* (tamerice), *Juniperus communis* (ginepro), *Ligustrum vulgare* (ligustro), *Rosa canina*, producono bacche e frutti commestibili per insetti e anellidi e direttamente anche per l'avifauna. Creare un ambiente ospitale per gli

animali significa anche dare la possibilità a chi frequenta l'isola di godere della loro vista: le strutture delle "case albero" nella zona est sono state pensate come luoghi di sosta rilassante e possono diventare anche punti birdwatching.

Il progetto prevede la concentrazione dell'edificato soprattutto nella porzione sud-ovest dell'isola, ciò consente di avere ampi spazi dedicati al verde: nella metà nord dell'isola si riserva un paesaggio più naturale mentre nella parte sud est si ripropongono i tradizionali orti come un tempo, in epoca conventuale, erano presenti. La coltivazione degli orti, con metodi biologici, può prevedere di volta in volta la semina degli ortaggi stagionali tipici della laguna che tradizionalmente si adattano al particolare tipo di terreno: dai vari tipi di radicchio al tipico carciofo violetto, con una sezione dedicata alle erbe aromatiche e officinali. Annesso agli orti trova spazio il piccolo vigneto la cui qualità deve essere scelta tra gli antichi vitigni lagunari.

Per quanto riguarda il prato, data la particolarità del suolo si conferma il tipo di flora erbacea esistente costituita da graminacee con presenza verso le zone perimetrali di *Agropyron junceum* (L.) Beauv., *Halimione portulacoides* e *Salicornia fruticosa* per la quale, rientrando nelle specie protette da ZPS IT3250046, si raccomanda particolare attenzione. Si prevede la semina di una miscela di flora erbacea annuale e perenne di specie graminacee autoctone e rustiche salino resistenti.

III.2.6 - Accessibilità dei percorsi

Tutti i percorsi esterni dell'isola (della parte privata così come della parte pubblica) sono fruibili dalle persone con handicap motorio (ex legge 13/89): nella *Tavola 14 – Assetto fisico morfologico e progetto del verde. Percorsi disabili motori*. sono evidenziati tali percorsi che si prevedono in spaccato di cava con parti sottili battute per dare una superficie liscia e facilmente percorribile.

III.2.7 - Pontili - approdi

L'insularità di Santo Spirito comporta inevitabilmente il problema dell'accesso all'isola: in mancanza di un trasporto pubblico di collegamento è ovvio che chi vive Santo Spirito deve risolvere da sé il problema del trasporto. Considerando che i residenti o chi si rechi nell'isola ha bisogno per lo meno delle imbarcazioni tipiche lagunari per muoversi, si profila necessario realizzare degli approdi che rendano possibile l'accessibilità al sito. Lungo il lato ovest oltre al pontile d'accesso al centro

che funge da ingresso all'isola, si collocano i pontili–approdi privati, mentre lungo il lato nord-ovest sono previsti gli approdi pubblici in prossimità dell'area da asservire ad uso pubblico dotati di pontone galleggiante per agevolare le persone con ridotta o impedita capacità motoria. Gli approdi stessi, oltre ad assolvere alla funzione pratica di attracco, rappresentano anche l'opportunità di passeggiare a diretto contatto con l'acqua: essi infatti ripiegano per un tratto anche lungo il lato sud.

Il P.A.T. prevede per l'isola di S. Spirito la realizzazione di una darsena: a seguito dell'approvazione del P.A.T. la Proprietà dell'isola ha in programma il progetto per il permesso di poter realizzare una idonea darsena in modo da risolvere per gli abitanti dell'isola il collegamento con la terraferma.

III.2.8 - Area da asservire ad uso pubblico

Come previsto dalla normativa urbanistica vigente una zona dell'isola gode di apertura al pubblico regolamentata da “orari e modalità compatibili con l'uso principale dell'isola”. Si tratta dell'area posta a ovest come previsto dalla V.P.R.G.: la possibilità di accesso è garantita dall'approdo pubblico per piccole imbarcazioni lagunari lungo il pontile nord-ovest (*Tav. 13 – Opere di urbanizzazione pubbliche*). L'area pubblica è attrezzata con sedute e soste lungo il percorso che si snoda tra il verde e si accosta al marginamento di cinta lato ovest con una pausa sotto il pergolato con piante rampicanti di glicine e clematide o al piccolo chiosco in legno e alla fontanella. Lungo il lato nord, in prossimità degli approdi l'intera area si dilata verso il panorama di Venezia: dalle sedute collocate lungo il bordo nord si apre direttamente sulla laguna una splendida vista resa possibile dal tratto di muro crollato. Nota di pregio della parte pubblica è la passeggiata-percorso che costeggiando il perimetro nord arriva fino al Toresin delle Polveri in modo che la scoperta di questo monumento sia condivisibile con la cittadinanza, gli studiosi e gli appassionati della storia della Serenissima e della Laguna di Venezia (il Torrino è infatti uno dei soli cinque rimasti). Il percorso, inteso come itinerario di interesse storico testimoniale (P.A.T. - “Titolo III. Tutela del paesaggio e dell'ambiente”) in prossimità del Torrino viene corredato da opportuna cartellonistica illustrativa che contenga tutte le informazioni necessarie. Per l'illuminazione serale del percorso (che sarà attivata solo in casi particolari) si prevede l'utilizzo di lampioni a led e lungo il lato nord sono stati presi accorgimenti tali da non infastidire l'ittiofauna lagunare utilizzando lampioncini a Led segna-passo di contenuto flusso luminoso.

Data la peculiarità del sito, lungo la passeggiata trova spazio anche un cartellone didattico che reca istruzioni su norme comportamentali e sul valore storico e ambientale dell'isola. L'area e il percorso aperti al pubblico a determinati giorni e orari (escluse le ore dopo il tramonto del sole) adempiono in tal modo ad una duplice funzione: sosta rilassante e piacevole, in linea con la tendenza dell'isola, e visita didattica – culturale di interesse storico e paesaggistico.

Si sottolinea che il percorso pedonale così progettato è accessibile ai portatori di handicap motorio e visivo come previsto dalla normativa vigente.

In particolare: il percorso pedonale sarà sistemato dopo lo scavo, la posa dei teli necessari e la creazione del sottofondo e della ghiaia, con una pavimentazione ecologica che impiega inerti uniti a legante privo di cemento.

Il pergolato installato lungo il muro perimetrale ovest sarà realizzato in legno di larice con strutture in lamellare, con doppio trattamento di impregnazione per proteggere il legno dall'aria salmastra. Le piante rampicanti Glicine (*Wisteria Chinensis*) e Clematide (*Clematis Nelly Moser*) saranno piantate per creare l'effetto berceaux.

Lungo il percorso saranno sistemate delle panchine che saranno di forma rettangolare in monoblocco di cemento bianco pietra. Per la collocazione delle panchine stesse si prevede la realizzazione dello scavo, posa geotessili e ghiaia per il sottofondo e l'esecuzione del piano di posa realizzato in calcestruzzo. Sono previsti anche dei cestoni in acciaio zincato verniciato divisi in scomparti per la raccolta dei rifiuti differenziati per favorire la sostenibilità ambientale. Stesso materiale e finitura avranno anche i due leggii recanti informazioni rispettivamente uno sull'isola, la sua storia, la sua natura e l'altro sul Casello delle Polveri.

Per i lampioni si prevede l'alimentazione fotovoltaica e la tecnologia a led con altezza del punto luce di circa 2.5m o 0.80m: per la posa in opera è necessario per ogni punto luce: lo scavo, la formazione di sottofondo e la formazione del piano di posa (plintini) in calcestruzzo.

L'area pubblica sarà delimitata da una recinzione di altezza circa 2m in rete metallica sostenuta da pali in pino mitigata alla vista dai filari doppi, sia interno che esterno, di siepe d'alloro (*Laurus nobilis*). Lungo la recinzione sono previsti quattro cancelli in acciaio zincato con pannelli in lamiera forata, di cui n.3 ad una anta e n.1 a due ante, per permettere l'accesso dall'area privata alla zona pubblica delle persone e dei mezzi per la manutenzione del verde. Per il verde si prevede la

piantumazione di specie resistenti all'aerosol marino: oltre alle specie rampicanti e la siepe già citate, si prevedono alberi e arbusti che offrano una certa resistenza anche alle eventuali infiltrazioni saline nel terreno come la Tamerice (*Tamarix gallica*), la Frangola (*Rhamnus frangula*), il Ligustro (*Ligustrum Japonicum*) e il Ginepro (*Juniperus communis*).

I pontili / passeggiate sull'acqua saranno realizzate con una struttura di pali, travi e tavolato in larice il cui montaggio sarà effettuato dopo i lavori di rinforzo delle fondazioni del muro di cinta. Intervento sul marginamento: sarà infisso un palancolato Larssen lungo il lato nord in corrispondenza degli approdo pubblici e lungo dei tratti est e ovest per permettere di lavorare all'asciutto; si procederà con lo scavo della sabbia tra il palancolato e il muro di marginamento; si continuerà con la messa in opera di micropali idonei e saranno realizzati casseraura, armatura e getto per il dado di fondazione (che ingloberà le teste dei micropali) e la parete di rinforzo del marginamento; infine sarà costruita una controparete in mattoni pieni che avrà un coronamento in pietra naturale. Al termine di questi lavori per ultimare l'opera è necessario scavare un canale navigabile al fine di permettere l'accesso delle imbarcazioni agli approdi previsti.

III.4 – PARAMETRI E INDICI URBANISTICO EDILIZI

Il presente piano prevede un dimensionamento di:

Stato di fatto

Estensione attuale isola (catastale)	23140.00 mq
Estensione attuale isola con piarda (da rilievo)	23273.91 mq
Superficie coperta edificazione (Sc)	2299.59 mq
Volume edificato attuale (Sc x H)	16774.24 mc

Progetto

Superficie ambito di intervento P. di R.	23771.00 mq
Superficie coperta edificazione (Sc)	4228.73 mq
Volume edificato (Sc x H)	30243.38 mc
Altezza massima edifici di progetto: come prevista dalle schede normative di P.R.G.	
Altezza massima edifici restaurati	si veda Tabella 1 <i>Dati dimensionali edifici – stato di fatto attuale</i>

N. EDIFICI Rif. V.P.R.G. Scheda 28	CATEGORIE DI INTERVENTO	P R O G E T T O						
		Superficie coperta mq.	Volume mc (Sc x H)	Altezza H m	Sp) Superficie di pavimento mq	Volum mc (Spx3)	Numero dei piani	
1	Bunker - Polveriera	Ristrutturazione	665,28	4.490,64	6,75	563,00	1.689,00	1
		Nuova edificazione	45,00	438,75	9,75			
5	Alloggi guarnigione	Restauro	448,17	4.965,71	11,08	1.343,00	4.029,00	3 + sottotetto
6	Ex chiera - Polveriera	Restauro	413,76	4.602,21	11,12	957,52	2.872,56	2 + sottotetto
9	cavana	Restauro	95,30	562,27	5,90	87,00	261,00	1 + sottotetto
10	Alloggi e servizi guarnigione	Restauro	331,45	1.985,20	6,55 3,65	544,12	1.632,36	1 + sottotetto
	Casello delle polverii	Restauro	52,18	133,06	2,55	40,00	120,00	1
11	Servizi igienici	Demolizione	11,45	35,15	3,00			1
	12,13, 14,15,	Manutenzione ordinaria/straordinaria						
	18.3	Ripristino	810,13	4.860,78	6,00	1.340,70	4.022,10	2
	18.3	Ripristino	668,42	4.010,52	6,00	1.207,22	3.621,66	2
	18.3	Ripristino	417,04	2.502,24	6,00	574,40	1.723,20	2
19	Sedime edificio pre-napoleonico	Restauro	92,00	552,00	6,00	184,00	552,00	2
	Casa degli Ortolani	Ripristino	190,00	1.140,00	6,00	355,60	1.066,80	2
TOTALE RESTAURO			1.432,86	12.800,45		3.155,64	9.466,92	
TOTALE RISTRUTTURAZIONE			665,28	4.490,64		563,00	1.689,00	
TOTALE RIPRISTINO			2.085,59	12.513,54		3.477,92	10.433,76	
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE			45,00	438,75				
TOTALE DEMOLIZIONI			11,45	35,15				
TOTALE EDIFICAZIONE			4.228,73	30.243,38		7.196,56	21.589,68	

Tabella 2 *Categorie di intervento sugli edifici*

Conteggio abitanti teorici

Superficie di pavimento – progetto (Sp)	7196.56 mq
Volume (Sp x 3) – consistenza virtuale	21589.68 mc
Abitante teorico= 1 ab/150 mc (art.22 L61/85)	
21589.68 mc : 150 mc/ab = 143.93 ab (144 abitanti teorici)	

Conteggio superfici a standard

(V.P.R.G. per la Laguna e le isole minori – approvata con D.G.R.V. n.2555 del 02/11/2010 –
Relazione e dimensionamento di Piano)

Standard primario a verde (15 mq/ab x 144 ab. teorici)	2160.00 mq
Standard primario interesse comune (9mq/ab x 144 ab. teorici)	1296.00 mq
Totale mq a standard	3456.00 mq
Area da asservire ad uso pubblico di progetto	1581.00 mq
Totale area da monetizzare	
3456.00 mq – 1581.00 mq=	1875.00 mq

Verifica del perimetro di Piano

Estensione attuale isola (catastale)	23140.00 mq
Estensione attuale isola con piarda (da rilievo)	23273.91 mq
Perimetro attuale (da rilievo)	640.88 m
Superficie di progetto isola	23771.00 mq
Perimetro di progetto isola	684.00 m
10% dell'estensione attuale (10% di 23273.91 mq) = 2327.39 mq	
23771.00 mq < (23273.91mq + 2327.39 mq)	
23771.00 mq – 23273.91 mq < 10%	

ELENCO ALLEGATI

- All. A* Cartografia attuale - estratto da: “LAGUNA VENETA - Carta idrografica e della navigazione, scala 1:50.000”
- All. B* Estratto di mappa - Ufficio Tecnico Erariale di Venezia – Catasto Terreni, Sezione di Venezia Foglio n.37 Particella A
- All. C* Elenco dei beni alienabili di cui alla G.U. n.234 del 7.10.97 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- All. D* Contratto in forma pubblica-amministrativa tra l’Amministrazione della Difesa e la Poveglia S.r.l. per la vendita dell’immobile denominato Isola di Santo Spirito in Venezia” e Verbale di consegna dell’immobile – 5^a Reparto Infrastrutture Ministero della Difesa
- All. E* Relazione: Dott. For. L. Galliolo, “Indagine sulla composizione floristica e sullo stato vegetazionale nel territorio dell’isola di Santo Spirito – Venezia”
- All. F* Vincoli gravanti sull’area e sugli immobili
- All. G* N.O. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna Prot. n.13991 del 5 ottobre 2012
- All. H* Specifica per gli edifici: (F) ex “Casello delle polveri” , (5) ex “Casa degli Ortolani”
- All. I* Approvazione della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area Funzionale per la Tutela delle Acque degli Animali e dell’Igiene prot. n. 47158 del 1 febbraio 2012
- All. L* Relazione tecnica “Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche per il complesso residenziale isola di S. Spirito – Venezia”
- All. M* Apparecchi illuminanti proposti
- All. N* Parere tecnico per allacciamento idrico Prot. n.14562RZ/lp