

COMUNE DI VENEZIA

allegato:

G

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

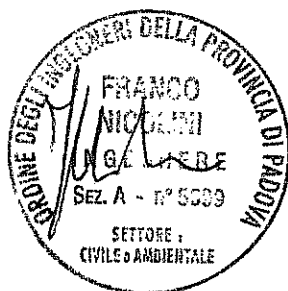
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

Dicembre 2013

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

POVEGLIA s.r.l.
Geo. Ferla



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

Art. 1	Ambito di applicazione del Piano di Recupero e riferimenti normativi
Art. 2	Elaborati costitutivi
Art. 3	Conformità degli interventi
Art. 4	Finalità e criteri generali di intervento
Art. 5	Parametri urbanistici del Piano di Recupero, aree a standard e caratteri stereometrici degli edifici
Art. 6	Destinazioni d'uso
Art. 7	Categorie di intervento e modalità di attuazione
Art. 8	Attuazione del Piano di Recupero
Art. 9	Eliminazione delle barriere architettoniche
Art. 10	Reti tecnologiche e impianti
Art. 11	Aree a verde, percorsi, recinzioni, pontili e approdi
Art. 12	Eco-sostenibilità degli interventi edilizi
Art. 13	Convenzione urbanistica
Art. 14	Variazioni delle previsioni progettuali in fase di progettazione alla scala edilizia
Art. 15	Rinvio alle norme generali e gerarchia nelle prescrizioni del Piano di Recupero
Art. 16	Tempi di attuazione
Allegato A	Verbale Conferenza di Servizi - Pareri

Articolo 1 - Ambito di applicazione del Piano di Recupero e riferimenti normativi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi urbanistici nell'ambito dell'area oggetto del presente Piano di Recupero di iniziativa privata. Il presente Piano, elaborato ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii è disciplinato dalla

Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori (approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 02/11/2010).

Il presente Piano di Recupero si attua attraverso Permessi di Costruire, essendo sprovvisto di elaborati a scala architettonica che consentano l'attuazione tramite Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 22, comma 3, punto b del D.P.R. 380/01.

Per l'Isola di Santo Spirito, oggetto del presente piano, le disposizioni e le prescrizioni della "Scheda 28", prevedono la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero compendio, per avvicinarlo all'assetto ottocentesco rappresentato nell'allegato Tav. n. 14 - Assetto fisico morfologico e progetto del verde (scala 1:200).

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti N.T.A., e non in contrasto con le stesse si fa riferimento alle N.T.G.A. e N.T.S.A. della *Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori*.

L'ambito del presente Piano di Recupero comprende tutta la superficie dell'isola censita catastalmente al N.C.T. Comune di Venezia, Sezione Urbana di Venezia, foglio 37 particella A.

L'ambito di intervento del Piano si estende su una superficie complessiva di 23.771 mq. come riportato nell'*Allegato B* alla *Relazione tecnico-illustrativa*.

Articolo 2 - Elaborati costitutivi

Il presente Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione storica e Indagine Iconografica

B - Relazione tecnico-illustrativa

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 e Visura catastale

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

C - Relazione fotografica

D1 - Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale; D2 – Integrazione alla Valutazione di Incidenza Ambientale

E1 - Relazione Paesaggistica; E2 – Quadro programmatico; E3 – Integrazione alla Relazione Paesaggistica

F1 – Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS; F2 – Parere 02/07/2013 Commissione Regionale VAS

G - Norme Tecniche di Attuazione

H1 - Proposta di convenzione; H2 - Computo metrico estimativo "Opere edili a verde ad uso pubblico"; H3 – Approdo ad uso pubblico

Elaborati grafici inerenti lo Stato di fatto

TAV 1	Inquadramento territoriale - Carta tecnica regionale - scala 1:5000
TAV 2	Strumenti di pianificazione sovraordinata e strumenti di pianificazione di settore - scale varie:
TAV 2A	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento DGR (adozione) n.372/2009 scala 1:250000/1:50000
TAV 2B	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato DGR n. 3359 del 30/12/2010 scala 1:100000
TAV 2C	Piano di Area della Laguna di Venezia DCR n. 70/99 scala 1:50000
TAV 2D	Piano di Classificazione Acustica DCC n.119/2004 scala 1:10000
TAV 2E	Piano di Assetto del Territorio adottato DCC n.5/2012 – scala 1:10000
TAV 3	Variante al Piano Regolatore Generale per la Laguna e le Isole minori - scala 1:500/ 1:50000/1:25000
TAV 4	Ortofotopiano - scala 1:1000
TAV 5	Dimostrazione del perimetro di Piano - scala 1:1000
TAV 6	Rilievo topografico e numerazione edifici - scala 1:500
TAV 7	Planimetria dell'area di intervento - scala 1:500
TAV 8	Skyline dell'area di intervento - scala 1:500
TAV 9	Stato fisico-funzionale degli edifici esistenti: stato di conservazione, destinazione ed utilizzo - scala 1:1000

Elaborati grafici di il Progetto

TAV 10	Categorie di intervento sugli edifici - scala 1:1.000
TAV 11	Definizione delle Unità Minime di Intervento - scala 1:1000

- TAV 12 Planimetria generale e sistemazione aree scoperte - scala 1:500
- TAV 13 Opere di urbanizzazione pubbliche - scala 1:200 e 1:50
- TAV 14 Assetto fisico-morfologico e progetto del verde. Percorsi disabili motori (ex Legge 13/89) - scala 1:200
- TAV 15 Assetto patrimoniale - scala 1:1000
- TAV 16 Sky-line dell'area di intervento - scala 1:500
- TAV 17A Rendering - vista sud-est
- TAV 17B Rendering - vista sud-ovest
- TAV 17C Rendering - particolare vista nord-ovest
- TAV D1 (18) Planimetria generale - Rete di approvvigionamento idrico - scala 1:500
- TAV E1 (18) Planimetria generale - Rete elettrica - scala 1:500
- TAV F1 (18) Schema di impianto fognario con depuratore - scala 1:500
- TAV F2 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche particolare presedimentazione/pozzetto di sollevamento n. 1 - scala 1:25
- TAV F3 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche particolare presedimentazione/pozzetto di sollevamento n. 2 - scala 1:25
- TAV F4 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche planimetria inserimento macchine depuratore - scala 1:25
- TAV F5 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche planimetria opere edili depuratore - scala 1:25
- TAV F6 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche sezioni opere edili depuratore - scala 1:25
- TAV F7 (18) Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche vasche condensa grassi - scala 1:25
- TAV G1 (18) Planimetria generale - Punti luce aree scoperte - scala 1:500
- TAV H1 (18) Planimetria generale - Rete di raccolta acque piovane - scala 1:500
- In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici.

Articolo 3 - Conformità degli interventi

Tutti gli interventi di trasformazione, demolizione e nuova edificazione su aree ricadenti all'interno dell'ambito del presente Piano di Recupero dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati di cui al precedente art. 2.

Hanno valore prescrittivo gli elaborati grafici di progetto (dalla Tavola 10 alla Tavola 15 e le Tavole 18) mentre gli altri elaborati grafici hanno carattere ricognitivo e descrittivo. Tutti gli interventi di trasformazione ed edificazione sull'area oggetto di Piano di Recupero devono adeguarsi ai Pareri pervenuti da parte della Autorità e dagli uffici comunali competenti, nonché dagli Enti erogatori di servizi. Le disposizioni contenute nei Pareri, qualora non siano già state recepite negli elaborati del presente Piano, dovranno essere recepite in sede di Permesso di Costruire.

Articolo 4 - Finalità e criteri generali di intervento

Il Piano di Recupero persegue il recupero all'uso dell'isola, la valorizzazione degli edifici storici esistenti, degli spazi scoperti e gli obiettivi propri della *Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, Norme Tecniche Speciali di Attuazione*, con particolare riferimento a quanto riportato nel Titolo III "*Sistema delle isole e Motte*", art.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».

Articolo 5 - Parametri urbanistici del Piano di Recupero, aree a standard e caratteri stereometrici degli edifici

Nel rispetto delle prescrizioni della *Variante al PRG per la Laguna e per le Isole minori* il presente piano prevede il seguente dimensionamento:

Stato di fatto

Estensione attuale isola (catastale)	23.140,00 mq
Estensione attuale isola con piarda (da rilievo)	23.273,91 mq
Superficie coperta edificazione (Sc)	2.299,59 mq
Volume edificato attuale ($V = Sc \times H$)	16.774,24 mc

Progetto

Superficie ambito di intervento Piano di Recupero	23.771,00 mq
Superficie coperta edificazione (Sc)	4.228,73 mq
Superficie lorda di pavimento (Sp)	7.196,56 mq
Volume edificato (V = Sp x 3)	21.589,68 mq

Distanza dai fabbricati: come prevista dalle schede normative di V.P.R.G.

Destinazioni d'uso: residenza.

Il dimensionamento degli edifici attualmente esistenti è riportato nella seguente Tabella 1.

NUMERAZIONE EDIFICI	STATO DI FATTO - DATI DIMENSIONALI EDIFICI					
	(Permessi di Costruire n. 478602 del 13-11-2009 e n. 413785 del 27-09-2010 per opere di risanamento statico con integrazione di elementi strutturali principali carenti)					
Rif. V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori - Sistema delle Isole e Motte - Scheda 28	Superficie coperta mq.	Volume (Sc x H) mc.	Altezza H m (N.T.A. V.P.R.G.)	Numero dei piani	Note	
1	Bunker - Polveriera	665,28	4.490,64	6,75	1	
5	Alloggi guarnigione	448,17	4.965,71	11,08	3+ sottotetto	Altezza del fabbricato rilevata alla gronda 9,70 mt. anziché 6,20 mt.
6	Ex chiesa-polveriera	413,76	4.602,21	11,12	2+ sottotetto	
9	Cavana	95,30	562,27	5,90	1	
10	Alloggi e servizi guarnigione	331,45	1.985,20	6,55 - corpo 1 3,65 - corpo 2	1+ sottotetto	
	Casello delle polveri	52,18	133,06	2,55	1	
11	Servizi igienici	11,45	35,15	3,00	1	
19	Edificio pre-napoleonico (sedime)	92,00			sedime	
	Casa degli Ortolani	190,00			sedime	
12,13,14,15	Postazioni contraeree					
Totale		2.299,59	16.774,24			

Tabella 1 – Stato di fatto – Dati dimensionali edifici

Le categorie di intervento e il dimensionamento previsti dal P. di R. per ogni singolo edificio sono riportati nella seguente Tabella 2.

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	Volume mc (Sp x 3)	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 chiesa - 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 polveri	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 – Progetto - Dati dimensionali degli edifici e categorie di intervento.

Superfici a standard:

Secondo la V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori - Relazione e dimensionamento di Piano, può essere calcolata la seguente superficie a standard:

- Standard primario a verde (15 mq/ab. x 144 ab. teorici)	2.160 mq
- Standard primario interesse comune (9 mq/ab. x 144 ab. teorici)	1.296 mq
Totale mq a standard da V.P.R.G.	3.456 mq

Considerato che l'isola è posizionata in area non centrale ed è accessibile solo con mezzi privati, il Piano prevede la parziale monetizzazione di tale superficie, e precisamente:

- Area da asservire ad uso pubblico prevista dal P. di R.	1.581 mq
- Area da monetizzare (3.456 mq – 1.581 mq)	1.875 mq

L'asservimento ad uso pubblico riguarda unicamente gli spazi aperti destinati a verde e percorsi pubblici, mentre gli spazi interni della postazione contraerea n. 14 e del "Casello delle Polveri" rimarranno nella disponibilità della proprietà, che avrà cura di dotare tali spazi di apposite chiusure che impediscano l'accesso al pubblico.

Il progetto delle opere di urbanizzazione potrà essere adeguato in sede esecutiva, in seguito alle prescrizioni degli Uffici Comunali competenti e degli Enti erogatori di servizi, senza che ciò costituisca variante al Piano di Recupero, rimanendo salve le quantità di standard sopra stabilite.

L'altezza degli edifici sarà calcolata secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 1.6 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. vigente.

La quota 0,00 è fissata a 1,60 ml riferita al mareografo della Punta della Salute e a +1,37 s.l.m. rispetto all'I.G.M.; pertanto per la definizione della quota +/- 0,00 di progetto = pavimento finito ad una quota di 1,60 ml, riferita alla quota I.G.M. (Punta della Salute +1,83 ml).

Articolo 6 - Destinazioni d'uso

Il Piano di Recupero prevede la destinazione d'uso residenziale.

La residenza potrà svilupparsi nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A	<u>Residenza:</u>	A1	<u>alloggi (o abitazioni);</u>
		A2	<u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
		A3	<u>funzioni complementari alla residenza:</u> attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda 200 mq. Sp. (art. 7, comma 2 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. vigente).

Articolo 7 - Categorie di intervento e modalità di attuazione

Tutti gli interventi di trasformazione e nuova edificazione su aree ricadenti all'interno dell'ambito del presente Piano di Recupero dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e degli elaborati di cui al precedente art. 2.

Il Piano prevede i seguenti interventi (*Tavola 10 - Categorie di intervento sugli edifici*):

- il restauro dei fabbricati, "5 – Alloggi guarnigione", "6 – Ex chiesa - Polveriera", "9 - Cavana", "10 – Alloggi e servizi guarnigione", "19 – Sedime edificio pre-napoleonico", "Casello delle polveri";
- la ristrutturazione del corpo "1 – Bunker - Polveriera"; il Piano prevede la realizzazione di una scala aperta o chiusa per l'accesso alla terrazza. La terrazza potrà essere coperta con strutture di arredo che non costituiscano volume o aumenti di pavimento, tali strutture potranno essere realizzate o integrate con pannelli fotovoltaici previo competente parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;
- il ripristino degli edifici "18.3" e "Casa degli Ortolani";
- la demolizione del corpo "11";
- la nuova edificazione dell'organismo edilizio adibito a corpo scale dell'edificio "1 – Bunker - Polveriera";
- la manutenzione straordinaria delle postazioni contraeree "12, 13, 14, 15".

L'elenco delle categorie d'intervento è riportato nella tabella 2 che contiene anche i dati dimensionali degli edifici.

Per le definizioni relative alle categorie di intervento si rimanda alle N.T.A. del V.P.R.G. vigente, al Regolamento Edilizio Comunale e alle leggi vigenti in materia.

Articolo 8 - Attuazione del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero è attuato attraverso quattro Unità Minime di Intervento (U.M.I.) che rappresentano gli ambiti minimi per le future richieste di Permesso di Costruire (*Tavola 11 – Definizione delle Unità Minime di Intervento*):

U.M.I. 1 – Restauro e ristrutturazione

- Sc - Sup. coperta= 1.432,86 (restauro) + 665,28 (ristrutturazione) = 2.098,14 mq.

- H - Altezza max = come l'esistente

U.M.I. 2 - Ripristino e nuova edificazione

- Sc - Sup. coperta= 2.085,59 (ripristino) + 45,00 (nuova edificazione) 2.130,59 mq.

- H -Altezza max = come prevista dalle schede normative di P.R.G.

U.M.I. 3 - Spazio scoperto privato

- Superficie ambito di intervento di Piano di Recupero	23.771,00 mq.
- Area da asservire ad uso pubblico di progetto	- 1.581,00 mq.
- Superficie coperta edificazione (Sc)	- 4.228,73 mq.
- Totale spazio scoperto privato	
23.771,00 mq. – 1.581,00 mq. – 4.228,73 mq.	=17.961,27 mq.

U.M.I. 4 - Spazio scoperto pubblico

- Area da asservire ad uso pubblico di progetto	1.581,00 mq.
---	--------------

Il perimetro delle U.M.I. e le dimensioni stereometriche degli edifici di nuova edificazione devono essere desunte dalla *Tavola 11 Definizione delle Unità Minime di Intervento* e dalla *Tavola 14 Assetto fisico-morfologico e progetto del verde* che riporta i sedimi e gli allineamenti degli edifici.

La realizzazione dell'U.M.I. 4. deve avere priorità rispetto alla realizzazione delle U.M.I. 1., 2. e 3..

Di conseguenza, la richiesta di Permesso di Costruire dell'U.M.I. 4. dovrà essere presentata prima o contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per le U.M.I. 1., 2. e 3., fermo restando che il rilascio dell'agibilità per gli edifici è subordinato al preventivo collaudo delle opere della U.M.I. 4. all'asservimento ad uso pubblico delle relative aree.

Articolo 9 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi oggetto del Piano non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili; nella *Tavola 14 Assetto fisico-morfologico e progetto del verde* sono evidenziati i percorsi per disabili motori (ex legge 13/89).

I progetti degli interventi edilizi devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 13 del 09/01/1989, al D.M. 236 del 14/06/1989 e art. 77 del D.P.R. 380 del 06/06/2001.

Gli elaborati a scala edilizia devono evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e degli spazi.

Articolo 10 - Reti tecnologiche e impianti

Le reti tecnologiche e gli impianti devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni formulate dai competenti Uffici Comunali e dagli Enti erogatori dei pubblici servizi nella seduta della Conferenza di Servizi del 16.07.2013 (verbale PG/2013/0370163 del 27.08.2013), allegato alle

presenti norme, nonchè di ogni altra prescrizione che gli stessi eventualmente forniranno sui progetti definitivi ed esecutivi. L'adeguamento a tali prescrizioni non costituisce variante al P. di R..

Sarà consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria che non pregiudichino la qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento. In sede di progettazione si potranno prevedere "Cellule fotovoltaiche" per la produzione di energia, pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ed altre tecnologie che utilizzino fonti di energia rinnovabili.

Tali interventi restano subordinati al parere favorevole della Soprintendenza BB.AA.PP. di Venezia e, comunque, dovranno essere integrati nelle strutture edilizie (coperture e/o superfici dei prospetti), al fine di assicurarne la compatibilità paesaggistica.

Le strutture di modeste dimensioni necessarie all'erogazione dei servizi a rete, quali cabine elettriche o simili, sono comunque ammesse anche se non espressamente individuate nel Piano e non costituiscono variante allo stesso. E' altresì ammessa la realizzazione di opere nel sottosuolo funzionali all'erogazione di servizi.

Articolo 11 - Aree a verde, percorsi, recinzioni, pontili e approdi

La Tavola 14 – "Assetto fisico-morfologico e progetto del verde" e la Tavola 12 – "Planimetria generale e sistemazione aree scoperte" descrivono la sistemazione generale dell'isola e individuano le aree a verde.

Area privata.

L'area di esclusivo uso privato sarà delimitata verso l'area ad uso pubblico da recinzioni realizzate con siepi e rete metallica interposta per motivi di sicurezza, con elementi e struttura in legno per un'altezza massima di 2,00 ml e, comunque, secondo le indicazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica. I rilevati di terreno creati in passato per l'inserimento delle postazioni contraeree militari non devono essere modificati ma integrati all'interno del sistema di percorsi e aree di sosta nel verde. Il progetto del verde deve prevedere il mantenimento delle essenze arboree esistenti, e per i nuovi impianti, l'uso di specie arboree-arbustive preferibilmente autoctone e che resistano all'aerosol marino e ad un terreno con probabili infiltrazioni saline. Il progetto del verde deve recepire, in ogni caso, le indicazioni degli uffici comunali competenti.

In uno dei rilievi artificiali è prevista la realizzazione di una gradinata all'aperto per piccoli eventi musicali o teatrali.

Nella metà nord dell'isola il Piano prefigura un paesaggio più naturale mentre, nella metà sud, riprende il tema degli orti: per la loro disposizione si rimanda alla Tav. 14.

La pavimentazione dei percorsi pedonali e di eventuali gradinate dovrà essere preferibilmente in pietra, in legno, in cubetti di porfido con bordature in pietra, in calcestruzzo colorato con inerti locali o in stabilizzato con resine o con materiale drenante quale il pietrisco compattato. In ogni

caso il progetto delle pavimentazioni e di tutti gli elementi che compongono gli spazi aperti dovranno recepire le indicazioni degli uffici comunali competenti e delle autorità preposte alla tutela del paesaggio.

Area da asservire ad uso pubblico.

L'area da asservire ad uso pubblico è costituita da verde attrezzato (panchine, pergolati, lampioncini o lampade-segna passo), con un percorso che si snoda lungo il lato ovest dell'isola aprendosi direttamente sulla laguna e lungo il lato nord fino al Casello delle Polveri. Questo sarà oggetto di un'intervento di restauro; il Piano prevede la ricostruzione del profilo della parte superiore che caratterizza le viste storiche dell'isola, con il suo tipico tetto piramidale andato distrutto nei secoli.

In adiacenza, il terreno della postazione contraerea n. 14 sarà oggetto di riqualificazione e assumerà il ruolo di "belvedere" verso la città e la laguna circostante.

Le pavimentazioni dei percorsi pubblici saranno realizzate preferibilmente in materiale drenante (pietrisco compattato). In dettaglio i percorsi e le opere di arredo dovranno essere concordate in fase di progettazione con i competenti uffici comunali.

I pontili e/o "passeggiate nell'acqua" saranno realizzati con palificata in legno o in pvc per la parte sommersa (tale intervento resta subordinato al parere favorevole della Soprintendenza BB.AA.PP. di Venezia) e sovrastruttura in tavolato di legno. Si dovranno utilizzare elementi galleggianti per l'adeguamento degli approdi, sia pubblici che privati, all'accessibilità degli stessi da parte di persone a ridotta o impedita capacità motoria, non vedenti e ipovedenti conformandosi, in fase di progettazione esecutiva, alle indicazioni che preventivamente dovranno essere richieste ai competenti uffici comunali della Direzione Lavori Pubblici – Servizio Eliminazione Barriere Architettoniche (E.B.A.). Per consentire l'ormeggio delle imbarcazioni ai pontili posizionati nell'area ad uso pubblico, sarà eseguito lo scavo del canale di accesso e la manutenzione del medesimo. L'approdo pubblico dovrà essere realizzato conformandosi, in fase di progettazione esecutiva, alle indicazioni che preventivamente dovranno essere richieste ai competenti uffici comunali della Direzione Mobilità e Trasporti – Servizio Gestione Traffico Acqueo.

Al fine di proteggere opportunamente l'area pubblica sarà possibile installare idonea recinzione verso la laguna, nel rispetto delle norme di legge e previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e di ogni altra autorizzazione necessaria.

Articolo 12 -Eco-sostenibilità degli interventi edilizi

L'obiettivo del P. di R. è il miglioramento delle condizioni complessive del sito dal punto di vista ambientale considerando il potenziale valore naturalistico dell'isola al di là dell'attuale stato di fatto.

Le nuove costruzioni e l'intervento sugli spazi aperti devono ispirarsi ai principi dello sviluppo sostenibile come l'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico ed economico nei costi di costruzione e gestione.

La gestione eco-compatibile può essere attuata tramite il risparmio delle risorse idriche ed energetiche e l'utilizzo di tecnologie innovative e sostenibili. Il risparmio delle risorse idriche sarà conseguito attraverso:

- l'installazione in tutte le docce e vasche di riduttori di flusso che consentono di abbattere i consumi;
- la divulgazione di materiale che inviti ad un uso più parsimonioso del bene acqua;
- 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;
- il recupero delle acque meteoriche raccolte nelle apposite vasche previste in progetto per l'irrigazione del verde in tutta l'isola, così da adoperare l'acqua dell'acquedotto solo in caso di siccità.

Il risparmio delle risorse energetiche deve essere raggiunto non solo abbattendo i consumi, ma soprattutto cercando di sfruttare al massimo l'energia solare con i seguenti strumenti:

- installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con la quale integrare in modo idoneo quella fornita dalla rete (l'installazione sarà possibile in seguito a competente parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna);
- installazione, come indicato in progetto, di illuminazione esterna a luce Led alimentata 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 segnapasso 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 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;
- contenimento dei consumi attraverso l'uso di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo e vetri basso emissivi;
- introduzione di pannelli solari termici utilizzabili per riscaldare l'acqua destinata ai servizi igienici e alle docce (l'installazione sarà possibile in seguito a competente parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna).

Per quanto riguarda i servizi di telecomunicazione, al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale il P. di R. prevede 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.

Per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti prodotte sarà predisposta un'isola ecologica le cui caratteristiche saranno concordate con gli uffici comunali competenti e il gestore del servizio.

Articolo 13 – Convenzione urbanistica

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è subordinata alla stipula di apposita Convenzione, ai sensi dell'art. 19, comma 2, lettera m, della Legge Regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii., tra il soggetto attuatore e il Comune di Venezia.

Articolo 14 - Variazioni delle previsioni progettuali in fase di progettazione alla scala edilizia

In sede di progettazione alla scala edilizia, le quantità riportate negli elaborati di progetto potranno essere suscettibili di modeste variazioni che non incidano sull'impianto complessivo del Piano di Recupero.

In adeguamento ad eventuali prescrizioni da parte di Enti erogatori di servizi o degli uffici comunali in sede di Permesso di Costruire, sono consentite modifiche anche planimetriche degli edifici all'interno del limite di massimo inviluppo, fermo restando la superficie lorda di pavimento (Sp) massima consentita e la superficie minima di aree da asservire ad uso pubblico stabilite dal Piano di Recupero.

Resta comunque fissa ed invariabile la superficie lorda di pavimento complessiva (Sp) e le quantità minime di aree a standard stabilite dal P. di R..

Articolo 15 - Rinvio alle norme generali e gerarchia nelle prescrizioni del Piano di Recupero

Per quanto non contemplato o definito espressamente dalle presenti Norme Tecniche, e non in contrasto con quanto in esse contenuto, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente “ *Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori*”.

In caso di contrasto tra le prescrizioni delle presenti N.T.A. e degli elaborati grafici del Piano di Recupero, prevalgono le disposizioni delle presenti norme. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

Articolo 16 – Tempi di attuazione

Il Piano di Recupero ha validità per dieci anni a partire dalla data di approvazione.