

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO: V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori
SCHEMA n. 28 – Isola di Santo Spirito
Piano di Recupero di iniziativa privata - Adozione**

Ditta proponente: Società **POVEGLIA** S.r.l. (Amministratore Delegato Geom. Oscar Fasolo) con sede in Via Melchiorre Cesarotti n. 61 – 35123 Padova

Progettazione: **STUDIO ASSOCIATO INGEGNERIA E ARCHITETTURA NICOLINI**
con sede in Prato della Valle n. 85 – 35100 Padova

Con richiesta presentata in data 04.03.2013 – PG/2013/0107496, ai sensi dell'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione della 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, la Società POVEGLIA S.r.l., in qualità di proprietaria dell'isola, chiede alla Direzione Sviluppo del Territorio – Settore Urbanistica Centro Storico e Isole, che venga approvato il *Piano di Recupero di iniziativa privata per l'isola di Santo Spirito (Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori: Scheda n. 28)*, a firma dell'arch. Nicoletta Nicolini e dell'ing. Franco Nicolini.

In seguito la Società, come richiesto dall'ufficio preposto con nota PG/2013/0146829 del 28.03.2013, ha aggiornato la documentazione presentata, integrando e sostituendo, in accordo con questa Direzione parte degli elaborati dello stato di fatto e progettuali (relazioni e elaborati grafici), depositati in originale presso l'Ufficio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole – Direzione Sviluppo del Territorio, con nota PG/2013/0291784 del 01.07.2013.

Localizzazione

L'isola di Santo Spirito è situata nell'arcipelago centrale della Laguna di Venezia, lungo l'omonimo canale, non lontana dal litorale del Lido, tra le isole di San Clemente, Sacca Sessola e Poveglia (Tav. **01**).

Cenni storici

Le prime notizie sull'isola di Santo Spirito risalgono al 1140, anno in cui i Padri Agostiniani, edificarono nell'isola un convento, una chiesa ed un ospedale. Nel 1380 i monaci vennero cacciati per la loro condotta immorale contro la religione e nei costumi; nel 1409 l'isola fu concessa dal Senato della Serenissima ai Padri Cistercensi della Trinità di Brondolo, i quali vi rimasero sino al 1424.

Nel 1430 vi si trasferirono gli Eremitani che hanno arricchito l'isola di magnifiche opere d'arte tra le quali, oltre al convento, spicca la chiesa ricostruita su progetto di Jacopo Sansovino (1541/1542 circa), con all'interno opere di Tiziano, del Bonifacio e di Palma il Vecchio. Per la sua posizione lungo il canale che conduceva dal mare a Venezia, l'isola per la sua bellezza e per le opere d'arte divenne un luogo deputato a ricevere importanti personalità e per tali motivi le sue "foresterie" divennero famose.

Nel XVI° secolo la Serenissima, per prevenire disastrosi incendi ed esplosioni nell'Arsenale, fece erigere nell'isola il "Torresin" o Casello delle polveri", per la conservazione della polvere da sparo.

Nel 1656 il Papa Alessandro VII sopprime l'ordine degli Eremitani: i loro beni furono venduti e le opere d'arte presenti nell'isola furono trasportate nella costruenda Chiesa della Salute a Venezia.

Nel 1672 vi si rifugiarono i frati Minori Osservanti fuggiti nel 1669 dall'isola di Candia.

Nel 1806, in seguito all'Editto Napoleonico che sopprimeva gli ordini religiosi, l'isola passò sotto il Governo Francese che la diede in uso alla Marina da Guerra come caserma. L'impianto cinquecentesco venne completamente stravolto: parte degli edifici furono demoliti per lasciare posto a strutture militari mentre la chiesa e parte del convento, anche se fortemente alterate, riuscirono a superare tali avvenimenti.

Sotto la successiva dominazione Austriaca, il convento e altri fabbricati furono completamente demoliti; i rimanenti edifici furono utilizzati come polveriera e alloggio della guarnigione.

Dopo la Prima Guerra Mondiale l'isola venne assegnata alla Marina Militare che la utilizzò sino al 1970; in seguito venne completamente abbandonata. Da questa data l'isola fu depredata e spogliata di qualsiasi bene artistico, anche di minimo valore (vera e pozzo, colonne, portali, mensole e tavolati, cornici delle finestre e delle porte, ect.), comprese le parti lignee dei solai (travi decorate) e dei tetti; tutto ciò, sommato all'abbandono e all'azione degli agenti atmosferici, ha comportato il crollo delle coperture e di parte delle murature.

L'isola fu ceduta dall'Amministrazione della Difesa alla Società Poveglia S.r.l. nel gennaio 2004.

Stato dei luoghi

L'accesso all'isola, circondata su tre lati da bassi fondali, è possibile solo sul lato ad ovest, esclusivamente con mezzi acquei attraverso il Canale dell'Orfano - Canale di Santo Spirito; sino a pochi anni orsono un lungo pontile in legno, in seguito crollato, collegava l'isola con il canale di grande navigazione. Sul lato ad ovest, è stato realizzato, anche ad uso del cantiere edile in attività, un capace punto di attracco "piarda"; da questo si diparte in "asse", sulla mezzeria dell'isola, una viabilità non pavimentata che collega i vari fabbricati. L'isola è circondata sui quattro lati da un alto muro munito di "ferritoie" a scopo difensivo (per respingere gli assalitori), oggi crollato in alcune sezioni.

Su questo muro, oltre all'ingresso principale si aprono ulteriori cinque porte con accesso acqueo.

Sul lato a sud è localizzata una "cavana" adibita, a suo tempo, al ricovero delle imbarcazioni.

Sull'isola sono localizzati 6 edifici di varie tipologie e dimensioni, in gran parte crollati e attualmente in fase di restauro e consolidamento. Inoltre, sono presenti i resti di un "Casello delle polveri" di epoca cinquecentesca e di quattro postazioni d'artiglieria contraerea in parte interrata, risalenti come il bunker agli anni della II^a Guerra Mondiale (Tav. 6). L'isola è priva di qualsiasi tipo di rete tecnologica.

Gli interventi di restauro e consolidamento per gli edifici 1, 6, 9, 10 e "Casello delle polveri" sono stati autorizzati con un provvedimento della Direzione Attività Produttive prot. n. 513299 del 21/11/2009, mentre il corpo 5 ha avuto un Permesso di Costruire prot. n. 413785 del 27/09/2010. Entrambi gli interventi hanno avuto parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna e della Commissione di Salvaguardia.

L'ampia superficie scoperta presente nell'isola è caratterizzata da una vegetazione spontanea infestante, tipica degli ambienti lagunari lasciati da lungo tempo in stato di abbandono, consistente per circa il 60/70% della superficie scoperta in un robinieto invaso dai rovi e dall'edera rampicante. Nelle fasce marginali è frequente la presenza di alberi di sambuco, mentre la rimanente parte è occupata da un prato di graminacee (Allegato B - Relazione E).

La strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – P.T.R.C. - adottato con D.G.R. n. 372 del 17.02.2009, rappresenta lo strumento regionale di governo del territorio, ai sensi dell'*art. 24, c.1 della L.R. 11/04*, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.) di cui alla *Legge Regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione"*, che indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione. Nelle tavole di Piano l'isola di Santo Spirito sebbene sia ricompresa non è mai oggetto di specifiche indicazioni (Tav. 2A).

L'isola ricade all'interno del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** – P.T.C.P. – approvato con D.G.R.V. del 30.12.2010 n. 3359 (Tav. 2B). L'ambito oggetto dell'intervento è caratterizzato dai seguenti elementi:

- Presenza approdo – Elaborato Tavola IV Portualità;
- Presenza ZPS – Disciplinato dall'art. 22 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
- Area Nucleo - Disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
- Zona Umida - Disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
- Laguna di Venezia, individuata quale “Segno ordinatore” - Disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C.P.;

Non sono presenti biotopi.

La Direzione Sviluppo del Territorio con nota PG/2013/0295026 del 02.07.2013 ha chiesto al Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Venezia di esprimersi in merito alla compatibilità del progetto con la vigente strumentazione urbanistica provinciale. Quest'ultimo, con nota prot. n. 61508 del 05.07.2013, ha comunicato che “*Non si riscontrano incompatibilità tra il Piano di Recupero in oggetto e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30.12.2010*”.

L'isola di Santo Spirito, ricade all'interno della **Zona di Protezione Speciale** (Z.P.S. – Codice IT3250046 “Laguna di Venezia”).

Gli obiettivi della conservazione degli habitat naturali, della fauna selvatica e della flora sono:

- la tutela dell'avifauna nidificante, migratrice e svernante legata agli ambienti della laguna;
- la tutela di ittiofauna;
- la tutela di *Salicornia veneta*; *Sarcocornia fruticosa*.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/31 Gennaio 2012 è stato adottato il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 11 del 23 Aprile 2004; ai sensi dell'art. 29 della sopra citata L.R. 11/2004, si applicano le misure di salvaguardia fino alla sua approvazione e, in ogni caso, per un periodo massimo di cinque anni (Tav. 2E).

Specificatamente:

- nella tavola “1.8 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” l'isola è ricompresa dal “Vincolo archeologico D.Lgs 42/2004”; nella “Rete Natura 2000” come “zona Z.P.S. Zona di protezione speciale” (art. 5 delle N.T.) e nella pianificazione di livello superiore è distinta dal retino di zona “Centri storici” dentro agli “Ambiti naturalistici di livello regionale” (art. 10 delle N.T.);
- nella tavola “2.8 – Carta delle invarianti” nelle invarianti di natura storico-monumentale invece risulta essere zona di “Pertinenze tutelate, fortificazioni, edifici tutelati, isole minori della laguna manufatti di archeologia industriale, ville venete” (artt. 20, 21 e 22 delle N.T.);
- nella tavola “3.8 – Carta delle fragilità” per la compatibilità geologica risulta essere “Area idonea a condizione B – Centro storico e terrapieni” e “Area idonea condizione C – Area lagunare sommersa comprese barene, velme, canali lagunari” (art. 15 delle N.T.);
- nella tavola “4a.8 – Carta della Trasformabilità” per le Azioni Strategiche è identificata come “Aree di riqualificazione e/o riconversione” (art. 29 delle N.T.), “Isole minori della laguna” (art. 20 delle N.T.) con “Edifici e complessi di valore monumentale” (art. 21 delle N.T.);
- nella tavola “4b.8 - Carta della trasformabilità: Valori e Tutele” rientra nei valori e tutele come “Area nucleo” (art. 42 delle N.T.);
- nella tavola “4c.8 – Ambiti territoriali omogenei – ATO” è ricompresa nell'ampia ATO 7 – Laguna di Venezia (artt. 23, 24 e 25 delle N.T.).

L'isola di Santo Spirito rientra nell'ambito della “**Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori**”, in adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 2 novembre 2010, pubblicata sul B.U.R. n. 86 del 23 novembre 2010.

Nella tavola “B.1.1 – Zone territoriali omogenee e suddivisione della Laguna in sistemi” l'isola di Santo Spirito ricade all'interno dell'area denominata “Ambiti lagunari (Z.T.O. A) n. 13”.

Nella tavola “B.2.1.a - Modalità di intervento nella laguna aperta”, ricade negli “Ambiti lagunari – Scheda n. 13 - Sistema della Laguna Aperta”.

Nella tavola “B.2.1.b – Modalità di intervento sulla Laguna aperta”, la medesima isola è campita dal retino che la individua come “Isole”.

Nella tavola “B.2.2 - Isole e motte – Modalità di intervento – Foglio 28 Santo Spirito” si prevede (Tav. 3): la ristrutturazione per l’edificio 1; il restauro per gli edifici 5, 6, 8, 9 e 10; la demolizione per gli edifici 2, 3, 4, 7, 11, 12, 13, 14, 15 e 16. Per il muro difensivo (elemento 17) è consentito il restauro, mentre per gli spazi scoperti 18.1 e 18.2 è prevista la riqualificazione paesaggistica e nel 18.3 il ripristino morfologico degli edifici pre-napoleonici. Per il sedime identificato con il numero 19 è consentito il restauro per il ripristino dell’edificio pre-napoleonico.

Per lo spazio dov’era posizionato il pozzo (elemento 20) si procederà al restauro della cisterna sottostante.

Per l’accessibilità all’isola è prevista la ricostruzione del pontile sul lato ovest come “Pontile pubblico” e la “cavana” nell’edificio 19.

Previa formazione di P.U.A., ai sensi dell’art. 8.1bis delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, la Scheda n. 28 – Isola di Santo Spirito “Sistema delle isole e motte”, prevede quanto segue:

- sono consentite le destinazioni d’uso a “Residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive, attività direzionali”;
- nelle Prescrizioni generali si prevede che *“E’ consentita ogni trasformazione che avvicini l’assetto dell’isola a quello Cinquecentesco documentato dall’allegato 28-A e 28-B alla scheda di analisi (Isolario P. Coronelli e Isolario Tironi-Sandi). In particolare è ovunque consentito il ripristino filologico degli edifici crollati. In alternativa al ripristino filologico è consentita la nuova edificazione nei limiti indicati nella scheda 18.3”*.

Per la suddetta scheda 18.3 relativa al *Sedime del convento* si prevede nelle modalità d’intervento il *Ripristino* del monastero distrutto e nelle Ulteriori prescrizioni *“E’ consentito il ripristino morfologico degli edifici prenapoleonici all’interno del perimetro 18.3 osservando le seguenti alternative:*

a. previa demolizione dell’edificio 1 è possibile edificare per una $Sc = 2.000\text{ mq}$, $H_{max} = 6\text{ m}$;

b. conservando l’edificio 1 è possibile edificare per una $Sc = 1.000\text{ mq}$, $H_{max} = 6\text{ m}$.

In entrambe le alternative è consentito edificare in aderenza al solo edificio 5, ed è prescritta una distanza di 5m dagli altri edifici e di 10 m dalla facciata est dell’edificio 6.

La nuova edificazione, dovrà tendere a riavvicinare l’assetto attuale dell’isola a quello prenapoleonico con particolare riguardo per la visione da ovest e da sud. A tal fine è prescritto che i nuovi edifici si allineino al perimetro del monastero per quanto riguarda il lato nord e sud.”;

- Per i manufatti risalenti alla seconda guerra mondiale presenti sull’isola, l’art. 8.1ter delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, prevede che *“Le strutture di origine otto-novecentesca legate a vicende militare o che costituiscono testimonianza di un uso legato a presidi militari, 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 un 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 PUA, ai sensi del precedente articolo 8.1bis”*.

IL PIANO DI RECUPERO

Ambito

L’ambito interessato dal presente Piano Urbanistico Attuativo, è censito catastalmente:

- al N.C.T.: Comune censuario di Venezia – Fg. 37 – Mappale A – mq. 23.140;
- al N.C.E.U.: Comune censuario di Venezia – Sez. PL - Fg. 37 – Particella A – Categoria E/5.

Modifica del perimetro del Piano di Recupero

Per quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. e dall'ex art. 11 della L.R. 61/1985, è possibile apportare modifiche al perimetro e all'area del Piano di Recupero in ampliamento o diminuzione fino ad un massimo del 10 %.

Nella Tav. 5 viene evidenziata la differenza tra superficie dell'isola riportata nella Scheda n. 28 della Variante al P.R.G. vigente, pari a mq. 25.320 mq. e il rilievo topografico eseguito dalla proprietà (Tav. 6) che individua esattamente l'estensione attuale dell'isola in mq. **23.273,91**; pertanto sulla base di tale specifica verifica, quest'ultima superficie sarà assunta come superficie reale dell'isola.

Da questa tavola risulta che la superficie dell'isola, pari a mq. **23.273,91**, viene modificata per mq. 684 nel limite della quota del 10 % (mq. 2.327,39). La nuova superficie del Piano di Recupero è pari a mq. **23.771**.

Dati dimensionali

Come già anticipato, i dati dimensionali della superficie dell'isola riportati nella Scheda n. 28 della Variante al P.R.G. vigente, non rispondono alla reale situazione esistente. La medesima verifica eseguita oggi, sul numero, sulla superficie e sulla volumetria degli edifici ha evidenziato dati discordanti, anche per lo stato di conservazione degli edifici all'epoca della ricognizione (semidiroccati) e l'impossibilità di un preciso rilievo (pericolo di crollo).

I dati riassuntivi della Scheda di n. 28 riportano un totale 12 edifici (di cui 6 sedimi) per una superficie di mq. 2.232 e una volumetria di mc. 13.681 e n. 4 postazioni contraeree. Il rilievo topografico e metrico (Tav. 6) in realtà individua 7 edifici fuori terra, di cui un edificio esistente e a suo tempo non rilevato (Casello delle polveri), un nuovo sedime di edificio storico (Casa degli ortolani) e n. 4 postazioni contraeree per una superficie di mq. 2.299,59 e una volumetria di mc. 16.774,24.

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

NUMERAZIONE EDIFICI		STATO DI FATTO - DATI DIMENSIONALI EDIFICI				Note
		(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	
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

Il Piano di Recupero con superficie di mq. **23.771**, prevede interventi di restauro sugli edifici pari a mc. **12.800,45**, interventi di ristrutturazione sugli edifici pari a mc. **4.490,64**, interventi di ripristino morfologico pari a mc. **12.513,54**, demolizioni pari a mc. **35,15** e un intervento di nuova edificazione pari a mc. **438,75**, per una volumetria complessiva totale di mc. **30.243,38**.

Per gli edifici esistenti, interessati da interventi di restauro e ristrutturazione, è prescritto il mantenimento delle altezze esistenti, mentre per gli edifici di progetto è consentita un'altezza massima pari a mt. 6.00 (Ripristino) e mt. 9.75 (Nuova edificazione).

- La destinazione d'uso prevista è tra quelle consentite nella Scheda n. 28: **Residenza**.

Per il calcolo della volumetria necessaria a determinare il numero teorico degli abitanti insediabili si è ricorso a quanto previsto dall'art. 3 delle N.T.A. della V.P.R.G. vigente, applicando la formula $Sp \times 3$, determinando così un volume pari a mc. **21.589,68** per un numero di **144** ab. teorici.

Nella parte a nord – ovest dell'isola è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico, nella quale è incluso anche il "Casello da polvere", con accesso acqueo e possibilità di ormeggio delle imbarcazioni per un totale di mq. **1.581**, inferiore allo standard minimo richiesto, pari a mq. **3.456** (24 mq./ab. x 144 ab. teorici), calcolato secondo i parametri stabiliti nella RELAZIONE e DIMENSIONAMENTO del PIANO vigente (Tav. 15).

La Parte Attuatrice a compensazione della differenza di **1.875** mq. di standard non reperita, provvederà alla monetizzazione. L'area a standard sarà asservita ad uso pubblico come previsto dagli articoli dello Schema di Convenzione (Allegato **H1** - Art. 3).

Al fine di conferire maggior chiarezza relativamente alle previsioni del Piano di Recupero, segue una tabella riassuntiva e comparativa rispetto alla strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard.

Strumento Urbanistico	V.P.R.G. – Scheda 28	Piano di Recupero
Superficie territoriale	mq. 25.320	mq. 23.771
Categorie d'intervento	<u>Edificato</u> : Restauro Ristrutturazione Demolizione Ripristino <u>Spazio scoperto</u> : Riqualificazione Paesaggistica	<u>Edificato</u> : Restauro Ristrutturazione Demolizione Ripristino Nuova edificazione <u>Spazio scoperto</u> : Riqualificazione Paesaggistica
Altezza edifici	Restauro: come esistente Ristrutturazione: come esistente Ripristino: H.max 6 mt.	Restauro: come esistente Ristrutturazione: come esistente Ripristino: H. max 6 mt. Nuova edificazione: H. 9.75 mt.
Destinazioni d'uso	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive Attività direzionali	Residenza
Superficie coperta	mq. 2.232 Ripristino morfologico 18.3: - demolizione edificio 1 + mq 2.000 di Sc. - conservazione edificio + mq 1.000 di Sc.	Restauro: mq. 1.432,86 Ristrutturazione: mq. 665,28 Demolizione: mq. 11,45 Ripristino morfologico: mq. 2.085,59 Nuova edificazione: mq. 45 Totale Sc. 4.228,73

Volume	(Sc. x H.) = mc. 13.681	(Sc. x H.) = mc. 30.243,38 (Sp. x 3) = mc. 21.589,68
A.T. = Ab. teorici (1)		144
Calcolo standard (2)	24 mq./ab. teorico - Standard primario a verde pubblico (15 mq. x ab. teorico) - Standard primario interesse comune (9 mq. x ab. teorico)	Abitanti teorici = 144 Standard primario a verde pubblico 15mq/ab x 144 = mq. 2.160 Standard primario interesse comune 9 mq/ab x 144 = mq. 1.296 Totale standard = mq. 3.456 Area da asservire ad uso pubblico = mq. 1.581 Area da monetizzare = mq. 1.875

(1) Calcolo abitanti teorici: ab. teorico = 1 ab./150 mc.

(2) V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori – D.G.R.V. n. 2555 del 02.11.2010 – RELAZIONE e DIMENSIONAMENTO del PIANO.

I presupposti

Le finalità del Piano di Recupero si riallacciano a quanto l'isola di Santo Spirito ha rappresentato storicamente nei secoli: sin dagli albori un sicuro rifugio dalle invasioni barbariche, e dopo alterne traversie nei secoli successivi, la sua trasformazione in un luogo piacevole e desiderato per le sue celebri foresterie dove soggiornavano illustri ospiti (sec. XVI° - XVII°). Il Piano mira a ricreare quelle atmosfere, trasformando l'isola in un luogo dove poter vivere un'esperienza unica, dove poter trovare un "isolamento" - *ben inteso in senso moderno* - circondato dall'acqua tra la quiete, il silenzio e la suggestione della laguna, ma consapevole nello stesso momento di essere a breve distanza dal cuore della città.

Il progetto

Gli aspetti generali

Il progetto segue gli indirizzi generali per l'isola e per ogni singolo edificio dettati dalla Scheda n. 28 della V.P.R.G. vigente, tuttavia senza seguirli pedissequamente.

Infatti, nella scheda isola (Prescrizioni generali) è consentita ogni trasformazione che avvicini l'isola all'assetto cinquecentesco, il ripristino tipologico degli edifici crollati e in alternativa al ripristino tipologico è consentita la nuova edificazione (Scheda 18.3). Come citato nell'art. 8.1ter delle N.T.A. della V.P.R.G. vigente, le strutture militari otto - novecentesche devono essere conservate; tuttavia può essere presa in considerazione la loro demolizione, nell'ambito di una progettazione unitaria dell'isola.

Nel caso specifico che la demolizione comporti la possibilità di realizzare una nuova volumetria, potrà essere valutata la possibilità di conservare il manufatto senza perdere la possibilità di realizzare la nuova volumetria, sempre all'interno di un P.U.A. (art. 8.1bis).

Il perimetro della Scheda 18.3 è stato in parte allargato, facendo rientrare al suo interno l'edificio 1 (Bunker).

Nel caso si proceda all'integrazione di parti crollate e/o compromesse di un edificio o per fabbricati di nuova realizzazione, dovranno essere impiegati strutture e materiali di impronta contemporanea, sempre cercando la compatibilità con l'ambiente circostante e il corretto inserimento architettonico (art. 8.1quater).

Per gli edifici esistenti l'unica modalità d'intervento è il restauro e, per il grande scoperto, è prescritta la riqualificazione paesaggistica (Tav. 10).

Categorie di intervento degli edifici

Edificio 1 – Ristrutturazione – Servizi alla residenza con annessa piscina e spazio scoperto come attrezzature di supporto. All'edificio è stato addossato un corpo scala per poter accedere al tetto dell'edificio, che potrà essere coperto con una struttura di arredo che non costituisca volume o aumento di superficie di pavimento.

Edificio 5 – Restauro – Destinazione a residenza.

Edificio 6 – Restauro – Destinazione a residenza.

Edifici 18.3 – Ripristino – Si riprende il concetto dei due chiostri privilegiando quello principale che ospitava l'antico pozzo. Rispetto all'assetto cinquecentesco, le "ali" del convento non sono collegate fra di loro, ma si è voluto staccarle, proprio per far percepire la presenza di una nuova edificazione. Altresì, con andamento parallelo all'edificio 6, va a collocarsi il primo piano dell'ex foresteria, mentre il piano terra conserva l'originario allineamento, determinando così una "rotazione" tra i due piani (vedi art. 8.1quater).

L'intero complesso sarà adibito ad uso residenziale.

Edifici 9 – Restauro – L'ex "cavana" sarà adibita a servizi alla residenza.

Casello delle polveri – Restauro - La struttura cinquecentesca, purtroppo priva del caratteristico tetto piramidale, è posizionata all'interno dell'area che sarà asservita ad uso pubblico.

Edificio 19 – Restauro - Destinazione a residenza.

Casa degli ortolani – Ripristino – Non è stato possibile rilevare l'edificio durante il sopralluogo eseguito a suo tempo, in quanto completamente ricoperto dalla terra e dalla vegetazione e trasformato nel terrapieno di una postazione contraerea (Scheda 28.16).

Solo accurati sondaggi e scavi hanno consentito il ritrovamento del sedime, chiaramente identificabile nel catasto Napoleonico. La sua ricostruzione è chiaramente un'interpretazione della normativa del Piano in quanto le prescrizioni generali della Scheda 28, prescrivono che: *"E' consentita ogni trasformazione che avvicini l'assetto dell' isola a quello Cinquecentesco documentato dall'allegato 28-A e 28-B alla scheda di analisi"*.

Edificio 10 – Restauro – Destinazione a residenza.

Postazioni militari 12, 13, 14 e 15 – Manutenzione ordinaria/straordinaria - Le 4 postazioni contraeree posizionate entro terra saranno oggetto di manutenzione; la superficie esterna della postazione 14 sarà asservita all'uso pubblico e le tre rimanenti riutilizzate come servizi alla residenza. Attraverso la riqualificazione paesaggistica dello spazio scoperto privato, i terrapieni diventeranno parte integrante del verde a parco con la predisposizione in uno di essi di una gradinata per eventi musicali o teatrali.

(Tavv. **10 – 11 – 12 - 16**)

Sistemazione aree scoperte

Nello spazio a sud - ovest dell'isola ricompreso tra le due originarie ali del convento, è stato ricreato un spazio tranquillo che conduce ad una porta d'acqua nel muro di recinzione e a un pontile "passeggiata sull'acqua" che circonda l'isola nel lato ovest.

Nell'angolo a nord – ovest è localizzata l'area da asservire ad uso pubblico, dotata di un proprio approdo e attrezzata con pergolati e panchine, un percorso in pietrisco condurrà ad uno dei terrapieni dell'ex postazione contraerea (14) ed ai resti del "Casello delle polveri".

A nord, l'area a uso privato compresa tra i tre terrapieni artificiali un tempo utilizzati come postazioni contraeree diventerà luogo per rilassanti passeggiate panoramiche. Uno dei rilievi offrirà anche l'opportunità di una gradinata all'aperto. Ai piedi di un altro è localizzato il depuratore dell'intero complesso che, come previsto dalla Scheda 28.18.1, dovrà essere interrato.

Nell'area adiacente l'edificio 10, sono previste delle "case - albero", strutture staccate dal suolo in posizione sopraelevata, pensate come luoghi di sosta rilassante, punti birdwaching o più semplicemente come "belvedere". Vicino alla Casa degli ortolani, si ripropone come nei tempi antichi, l'orto – giardino, nel quale sarà possibile coltivare gli ortaggi stagionali tipici della laguna e anche un piccolo vigneto (Tavv. **12 – 14**).

Spazio scoperto ad uso pubblico

Rispetto a quanto previsto nella tavola B.2.2. della V.P.R.G., l'Amministrazione Comunale in accordo con la proprietà, propone di spostare in parte la superficie dell'area pubblica, mantenendone una parte sul lato ovest e allungandola lungo il lato nord dell'isola. Tale spostamento consente di avere una migliore vista su Venezia e inglobare all'interno dell'area pubblica il "Casello da polvere", e uno dei terrapieni dell'ex postazione di contraerea (14).

L'area sarà dotata di un approdo pubblico e di una "passeggiata sull'acqua" realizzata completamente in larice; per accedere all'approdo pubblico sarà necessario scavare un piccolo canale navigabile sino al Canale di Santo Spirito.

Sulla base degli articoli dello Schema di Convenzione, la Società **POVEGLIA S.r.l.** proprietaria dell'isola, oltre ad asservire detta area all'uso pubblico, provvederà alle opere di urbanizzazione e sistemazione dei luoghi (Allegati **H1 – H2 – H3**).

La manutenzione e la gestione saranno interamente a carico della Parte Attuatrice. Il progetto di sistemazione degli spazi esterni in tale ambito (pontile, ormeggi, pavimentazioni, illuminazione, arredi, ect.), sempre a carico della Parte Attuatrice, dovrà essere concordato con i competenti uffici comunali (Tavv. **13 – 14 - 15**).

Verde privato

I risultati dell'indagine svolta indicano che i terreni hanno subito un cambiamento a causa dell'aumento della salinità e delle alte maree. La scelta delle essenze vegetali per i nuovi impianti si concentra su specie arboree – arbustive per lo più autoctone che resistano all'aerosol marino e ad un terreno con probabili infiltrazioni saline. Alcune di queste specie producono bacche e frutti commestibili per insetti e anellidi e direttamente anche per l'avifauna. Per quanto riguarda il prato, data la particolarità del suolo, si conferma il tipo di flora erbacea esistente.

Accessibilità dei percorsi

Tutti gli accessi, sbarchi e percorsi esterni e interni dell'isola, localizzati sia sulla parte pubblica che privata sono fruibili dalla persone portatrici di handicap e diversamente abili, ai sensi della legge 13/89 (Tav. **14**).

Pontili -approdi

L'isola non è servita da nessun collegamento pubblico. Di conseguenza gli abitanti dovranno servirsi per i loro spostamenti di mezzi propri. Pertanto, sul lato sud – ovest, lungo la “passeggiata sull'acqua” sarà necessario realizzare una serie di approdi per le imbarcazioni. Esternamente al perimetro del Piano di Recupero, il P.A.T. prevede la possibilità di realizzare una darsena, tuttavia non prevista dal Piano in esame.

Impianti tecnologici

Attraverso il collegamento alla rete del Lido, sarà possibile portare l'approvvigionamento idrico, del gas e dell'energia elettrica all'isola. Per integrare il fabbisogno elettrico, previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, sarà possibile installare dei pannelli fotovoltaici sugli edifici.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi da realizzarsi nell'isola di Santo Spirito dovranno essere rispettate le prescrizioni e le condizioni espresse dagli Uffici e Enti gestori dei servizi, così come riportate nei verbali della Conferenza di servizi tenutasi in data 16.07.2013 e nei pareri di rispettiva competenza, di seguito richiamati.

Pareri pervenuti entro il 23.07.2013:

- Direzione Lavori Pubblici – Settore Edilizia Scolastica, Cimiteri, EBA
PG/2013/0316283 del 16.07.2013
- Direzione ambiente e Politiche Giovanili – Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo
PG/2013/0319482 del 17.07.2013
- VERITAS – Area Impianti e Reti Acqua Primaria
PG/2013/0325583 del 22.07.2013
- Direzione Lavori Pubblici – Settore Musei e Viabilità Venezia
PG/2013/327043 del 23.07.2013

Successivamente alla data del 23.07.2013, sono pervenuti i seguenti pareri:

- Società TELECOM S.p.A.
PG/2013/0337226 del 30.07.2013;
- Direzione Patrimonio e Casa
PG/2013/0339450 del 31.07.2013.

Inoltre sono stati acquisiti i pareri favorevoli di:

- Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area funzionale per la Tutela delle Acque, degli Animali e dell’Igiene.
PG/2012/047158 del 01.02.2012 (Trattamento delle acque si scarico);
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna.
Prot. n. 13991 del 05.10.2012;
- Provincia di Venezia – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica.
Prot. n. 61508 del 05.07.2013;
- Regione Veneto – Unità di Progetto Coordinamento Commissioni (VAS).
Seduta del 02.07.2013.

atti tutti depositati presso gli uffici del Settore dell’Urbanistica Centro Storico e Isole – Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole

Le indicazioni contenute nei verbali delle Conferenze di Servizi e nei pareri espressi dagli Uffici e Enti preposti, allegati in copia alle N.T.A. del Piano di Recupero, sono già stati recepiti, per gli aspetti di rilevanza urbanistica, nella stesura definitiva degli elaborati di Piano trasmessi dallo Studio Associato Ingegneria e Architettura Nicolini a questa Direzione con PG/2013/0549186 del 17.12.2013 e successivo PG/2014/0006312 del 08.01.2014.

Tutte le prescrizioni di natura esecutiva dovranno essere rispettate nelle fasi di attuazione del Piano.

Il Piano di Recupero di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati:

A	Relazione storica e Indagine Iconografica Relazione tecnico – illustrativa <i>Allegati:</i> <i>All. A – Cartografia attuale – estratto da: "LAGUNA VENETA – Carta idrografica e della navigazione, scala 1:50.000"</i> <i>All. B - Estratto di mappa - Ufficio Tecnico Erariale di Venezia - Catasto Terreni, Sezione di Venezia Foglio n. 37 Particella A e Visura catastale</i> <i>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</i> <i>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° Reparto infrastrutture Ministero della Difesa - Bonifica da ordigni residuati bellici</i>	PG/2013/0549186
B	<i>All. E - Relazione: Dott. For. L. Galliolo, "Indagine sulla composizione floristica e sullo stato vegetazionale nel territorio dell'isola di Santo Spirito - Venezia"</i> <i>All. F - Vincoli gravanti sull'area e sugli immobili</i> <i>All. G - N. O. Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna Prot. n. 13991 del 5 ottobre 2012</i> <i>All. H - Specifica per gli edifici (F) - Ex Casello delle Polveri, (5) - Ex Casa degli Ortolani</i> <i>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</i> <i>All. L - Relazione tecnica - "Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche per il complesso residenziale Isola di S. Spirito - Venezia"</i> <i>All. M - Apparecchi illuminanti proposti</i> <i>All. N - Parere tecnico per allacciamento idrico Prot. n. 14562RZ/lp</i>	PG/2013/0549186
C	Relazione fotografica	PG/2013/0549186
D1	Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale	PG/2013/0549186
D2	Integrazione alla Valutazione di Incidenza Ambientale	PG/2014/0006312
E1	Relazione Paesaggistica	PG/2013/0549186
E2	Quadro programmatico	PG/2013/0549186
E3	Integrazione alla Relazione Paesaggistica	PG/2014/0006312
F1	Rapporto ambientale preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS	PG/2013/0549186
F2	Parere 02/07/2013 Commissione Regionale VAS	PG/2013/0549186
G	Norme Tecniche di Attuazione	PG/2014/0006312

H1	Proposta di convenzione	PG/2014/0006312
H2	Computo metrico estimativo "Opere edili a verde ad uso pubblico"	PG/2013/0549186
H3	Approdo ad uso pubblico	PG/2013/0549186

Elaborati grafici inerenti lo Stato di Fatto

Tav. 1	Inquadramento territoriale – Carta tecnica regionale – scala 1:5.000 Strumenti di pianificazione sovraordinata e strumenti di pianificazione di settore - scale varie <i>Tav. 2A - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento DGR (adozione) n. 372/2009 - scala 1:250.000/1:50.000</i>	PG/2013/0549186
Tav. 2	<i>Tav. 2B - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato DGR n. 3359 del 30/12/2010 - scala 1:50.000/1:100.000</i> <i>Tav. 2C - Piano di Area della Laguna di Venezia DCR n. 70/99 - scala 1:10.000</i> <i>Tav. 2D - Piano di Classificazione Acustica DCC n. 119/2004 – scala 1:10.000</i> <i>Tav. 2E - Piano di Assetto del Territorio adottato DCC n. 5 del 30-31/01/2012 – scala 1:10.000</i>	PG/2013/0549186
Tav. 3	Variante al Piano Regolatore Generale per la Laguna e per le isole minori – scala 1:500/1:50.000/1:25.000	PG/2013/0549186
Tav. 4	Ortofotopiano - scala 1:1.000	PG/2013/0549186
Tav. 5	Dimostrazione del perimetro di Piano - scala 1:1.000	PG/2013/0549186
Tav. 6	Rilievo topografico e numerazione edifici - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 7	Planimetria dell'area di intervento e rilievo dendrologico - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 8	Skyline dell'area di intervento - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 9	Stato fisico - funzionale degli edifici esistenti: stato di conservazione, destinazione ed utilizzo - scala 1:1.000	PG/2013/0549186

Elaborati grafici di il Progetto

Tav. 10	Categorie di intervento sugli edifici - scala 1:1.000	PG/2013/0549186
Tav. 11	Definizione delle Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000	PG/2013/0549186
Tav. 12	Planimetria generale e sistemazione aree scoperte - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 13	Opere di urbanizzazione pubbliche - scala 1:200 e 1:50	PG/2013/0549186
Tav. 14	Assetto fisico - morfologico e progetto del verde. Percorsi disabili motori (ex Legge 13/89) - scala 1:200	PG/2013/0549186
Tav. 15	Assetto patrimoniale - scala 1:1.000	PG/2013/0549186
Tav. 16	Sky-line dell'area di intervento - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 17A	Rendering - vista sud-est	PG/2013/0549186
Tav. 17B	Rendering - vista sud - ovest	PG/2013/0549186
Tav. 17C	Rendering - particolare vista nord - ovest	PG/2013/0549186
Tav. 18	D1 - Planimetria generale - Rete di approvvigionamento idrico - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 18	E1 - Planimetria generale - Rete elettrica - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 18	F1 - Schema di impianto fognario con depuratore - scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 18	F2 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche particolare presedimentazione/pozzetto di sollevamento n. 1 - scala 1:25	PG/2013/0549186
Tav. 18	F3 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche particolare presedimentazione/pozzetto di sollevamento n. 2 - scala 1:25	PG/2013/0549186
Tav. 18	F4 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche – Planimetria inserimento macchine - Depuratore - scala 1:25	PG/2013/0549186
Tav. 18	F5 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche – Planimetria	PG/2013/0549186

	opere edili - Depuratore - scala 1:25	
Tav. 18	F6 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche – Sezioni opere edili - Depuratore - scala 1:25	PG/2013/0549186
Tav. 18	F7 - Impianto di trattamento delle acque reflue domestiche – Vasche condensa grassi - scala 1:25	PG/2013/0549186
Tav. 18	G1 – Planimetria generale – Punti luce aree scoperte – scala 1:500	PG/2013/0549186
Tav. 18	H1 – Planimetria generale – Rete di raccolta acque piovane – scala 1:500	PG/2013/0549186

Ulteriori prescrizioni da parte degli uffici competenti afferenti il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere recepite senza che le stesse costituiscano variante al Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della convenzione, secondo lo schema che fa parte integrante del Piano di Recupero.

Conclusioni

Considerato quanto sopra, valutata la documentazione costituente la proposta di Piano di Recupero per l'isola di Santo Spirito, questo ufficio ritiene che la stessa sia meritevole di adozione.