

ICA

isola di carbonera – comune di venezia

PIANO DI RECUPERO

variante al PRG della laguna di venezia e delle isole minori – scheda 8

venezia 8 luglio 2013

30 dicembre 2013

3 aprile 2014

8 luglio 2014

12 agosto 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICAZIONI INTEGRAZIONI CORREZIONI

a seguito della Conferenza di Servizi del 20 febbraio 2014

committente: carbonera srl

progettista: prof. arch. marino folin

collaboratore: arch. paola lurgo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INDICE

CAPO I° Elementi costitutivi del Piano di Recupero (P. di R.)

- Art. 1 Ambito di applicazione del P. di R. e riferimenti normativi
- Art. 2 Elaborati del P. di R.
- Art. 3 Conformità degli interventi

CAPO II° Prescrizioni relative alla zonizzazione e all'assetto funzionale

- Art. 4 Assetto funzionale e modalità d'intervento
- Art. 5 Destinazioni d'uso dell'edificato

CAPO III° Modalità di realizzazione degli interventi

- Art. 6 Spazi scoperti attrezzati e conservazione dello stato di natura
- Art. 7 Modalità di realizzazione
- Art. 8 Caratteristiche dell'edificazione
- Art. 9 Eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 10 Eco-sostenibilità degli interventi
- Art. 11 Strutture e impianti tecnici

CAPO IV° Modalità di attuazione

- Art. 12 Standard
- Art. 13 Atti abilitativi
- Art. 14 Fasi di realizzazione
- Art. 15 Tempi di attuazione
- Art. 16 Adeguamenti progettuali relativi ai pareri di competenza
- Art. 17 Convenzione Urbanistica

Allegato A: Verbale Conferenza Servizi e pareri allegati

CAPO I° - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO (P. di R.)

Art. 1 - Ambito di applicazione del P. di R. e riferimenti normativi

1. Le presenti Norme di Attuazione disciplinano gli interventi nell'isola "Batteria Carbonera" e gli elementi di rapporto con le acque circostanti. Le aree oggetto del presente Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa privata sono individuate dalla vigente "Variante al P.R.G. per la Laguna e per le Isole minori", approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 12.11.2010. Per l'isola Batteria Carbonera, oggetto del presente piano, le disposizioni e le prescrizioni della specifica "Scheda n. 8", prevedono la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero compendio, per avvicinarlo all'assetto ottocentesco rappresentato nell'allegato 8-A alla Scheda stessa.

2. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti N.T.A. si fa riferimento alle N.T.G.A. e N.T.S.A. della Variante per la Laguna e per le Isole Minori sopra citata.

Art. 2 - Elaborati del P. di R.

1. Il presente P. di R. è composto dai seguenti elaborati:

Relazioni:

- A. Relazione Tecnica Illustrativa
- B. Documentazione Fotografica
- C. Rendering della proposta progettuale
- D. Relazione Tecnica Agronomica
- E. Relazione Idraulica
- F. Relazione Paesaggistica
- G. Relazione di Incidenza Ambientale
- F&G. Chiarimenti alla Relazione Paesaggistica e Relazione di Incidenza Ambientale
- H. VAS - Rapporto Ambientale Preliminare

Norme tecniche di Attuazione

Schema di Convenzione

Elaborati grafici di progetto:

- ICA 01. Stato di fatto: Inquadramento territoriale (scala 1:5.000)
- ICA 02. Stato di fatto: Strumenti di pianificazione sovraordinata (varie scale)
- ICA 03. Stato di fatto: Strumenti urbanistici di pianificazione comunale (scala 1:500)
- ICA 04. Stato di fatto: Individuazione area di intervento (scala 1:2.000 c.)
- ICA 05. Stato di fatto: Estratto catastale (scala 1:1.000 c.)
- ICA 06. Stato di fatto: Rilievo topografico dell'isola (scala 1:200)
- ICA 07. Stato di fatto: Area sottoposta a P. di R.
Comparazione rilievo scheda 08 e rilievo attuale (scala 1:500)
- ICA 08. Stato di fatto: Planimetria e sky - line area intervento (scala 1:500)
- ICA 09. Stato di fatto: Stato fisico funzionale edifici esistenti (scala 1:500)
- ICA 10. Stato di fatto: Rilievo edificio 3 - ex stazione radio (scala 1:100)
- ICA 11. Stato di fatto: Rilievo edifici 2 e 4 - ex alloggi militari (scala 1:100)
- ICA 12. Progetto: Categorie di intervento (scala 1:500)
- ICA 13. Progetto: Assetto fisico-morfologico (scala 1:500)
- ICA 13 bis - Progetto: Pianta delle alberature (scala 1:500)
- ICA 14. Progetto: Skyline area intervento e aree limitrofe (scala 1:500)
- ICA 15. Progetto: Ristrutturazione edifici 2, 3 e 4 (scala 1:100)
- ICA 16. Progetto: Pianta piano terra (scala 1:200)
- ICA 17. Progetto: Pianta piano primo (scala 1:200)

- ICA 18. Progetto: Pianta copertura (scala 1:200)
- ICA 19. Progetto: Prospetti (scala 1:200)
- ICA 20. Progetto: Sezioni (scala 1:200)
- ICA 21. Progetto: Impianto scarichi reflui (scala 1:200)
- ICA 22. Progetto: Impianto geotermico (scala 1:200)

2. Hanno valore prescrittivo le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici di progetto ICA 12, 13 e 14; mentre gli altri elaborati hanno carattere ricognitivo e descrittivo, in quanto contribuiscono a definire gli assetti morfologici e funzionali che il piano intende attuare. In particolare gli elaborati grafici di progetto ICA 15, 16, 17, 18, 19 e 20 indicano le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive, cui, unitamente alle disposizioni plani-volumetriche contenute nelle tavv. ICA 13 e 14, dovranno attenersi gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. N. 380/01.

Art. 3 - Conformità degli interventi

1. Tutti gli interventi di trasformazione ed edificazione su aree ricadenti all'interno del P. di R., devono essere conformi alle prescrizioni degli elaborati di progetto di cui al precedente art. 2 delle presenti Norme di Attuazione e dei Pareri pervenuti da parte dei soggetti aventi titolo, allegati alle presenti Norma (Allegato A). 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 e/o D.I.A..

CAPO II° - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE E ALL'ASSETTO FUNZIONALE

Art. 4 - Assetto funzionale e modalità d'intervento

1. Le tavole ICA 12 e 13 individuano:

- le modalità di intervento per la realizzazione dei singoli interventi e le destinazioni d'uso;
- le aree a verde e i percorsi pedonali pavimentati coperti e/o scoperti, da realizzarsi secondo le modalità dei successivi artt. 6 e 8;
- gli edifici di cui è prevista la demolizione;
- l'ambito di ripristino dell'antico terrapieno;
- le aree destinate al ripristino volumetrico, alla ristrutturazione di edifici e alla realizzazione dei vani all'interno del terrapieno: sono gli ambiti massimi entro cui viene ammesso lo sviluppo dell'edificazione, secondo le destinazioni d'uso previste nella tav.13 e al successivo art. 5 e le modalità attuative di cui ai successivi artt. 7 e 8;
- la localizzazione dei pontili;
- la localizzazione degli impianti tecnologici da realizzare entro terra e i casi in cui, per la particolare tecnologica dell'impianto e per ragioni di sicurezza, è possibile la realizzazione sulla copertura degli edifici, compatibilmente con l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, tali impianti, non sono compresi entro l'altezza massima degli inviluppi edilizi indicati nella tav. 14 e per tali impianti potranno essere utilizzate idonee misure di schermatura/mitigazione ambientale anche in funzione della VinCA.

Art. 5. Destinazioni d'uso dell'edificato

1. Le tavole ICA 12 e 13 evidenziano gli spazi scoperti, le destinazioni d'uso degli edifici, il limite planimetrico della nuova edificazione.

2. La superficie lorda di pavimento (Sp) massima fuori terra è quella realizzabile all'interno dei limiti definiti negli elaborati del presente P. di R., dall'ingombro massimo dell'edificazione, ovvero dalla ristrutturazione degli edifici. Al fine di poter garantire piccole variazioni conseguenti a valutazioni/definizioni in sede di progettazione esecutiva, è possibile trasferire parte della superficie lorda di pavimento tra gli edifici previsti in progetto, entro un limite del +/- 5% massimo previsto per ciascun fabbricato, nel rispetto dell'altezza e dell'inviluppo massimo dell'edificato, rappresentato negli elaborati del P. di R..

I limiti d'inviluppo massimo dell'edificazione fuori terra devono intendersi come limite massimo entro cui può svilupparsi la sagoma del fabbricato.

3. Gli usi previsti per gli edifici sono:

- Residenza
- Servizi (camere personale di servizio, spogliatoi, depositi, cucina funzionale alla residenza).

4. La destinazione "Residenza" di cui al precedente comma 3° è riferita alla lettera A dell'art. 7 delle N.G.T.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le Isole minori vigente, e precisamente:

- A1 - Alloggi (o abitazioni)
- A2 - Residenze collettive
- A3 - Funzioni complementari alla residenza

CAPO III° - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 6. Spazi scoperti attrezzati a verde e conservazione dello stato di natura

1. All'interno dell'ambito del presente P. di R. è prescritta la valutazione dello stato di salute e delle potenzialità estetico-percettive della vegetazione ad alto fusto esistente al fine di determinarne il mantenimento o la rimozione. Dovranno essere preservati gli esemplari di alberi che caratterizzano l'isola. Qualora all'interno degli ambiti di nuova edificazione, non sia possibile mantenere essenze arboree o arbustive di rilievo esistenti, si prevede, qualora compatibile con l'organizzazione degli spazi scoperti, il trasferimento ovvero la sostituzione.

E' consentito: l'impianto di specie arboree e arbustive al fine di caratterizzare lo scoperto come "giardino lagunare"; la realizzazione di impianti tecnologici interrati previa comunicazione alla Soprintendenza competente per i movimenti di terra; la realizzazione di percorsi in materiale drenante.

2. E' consentita la sistemazione delle sponde e il ripristino della darsena e della piscina. Marginamenti di nuova formazione dovranno essere realizzati in modo da avvicinare l'assetto dell'isola alla fisionomia ottocentesca così come dall'allegato 8A alla scheda n° 8 della variante al PRG per la laguna e le isole minori e dalla tav. ICA 12 allegata al presente P. di R., previa acquisizione delle autorizzazioni da parte degli organismi competenti, se dovute.

Art. 7. Modalità di realizzazione

1. I caratteri morfologici dell'edificazione previsti dal presente P. di R. devono essere riferiti a una linea di progettazione comune, che deve esprimersi attraverso un progetto unitario, che definisca, tra l'altro, i materiali e i colori dei rivestimenti degli edifici.

2. Le tavv. ICA 12 (Categorie d'intervento) e 13 (Assetto fisico - morfologico), oltre alle destinazioni d'uso degli edifici, indicano le superfici lorde di pavimento (Slp), il volume e le

altezze massime degli stessi rispetto alla quota zero, che viene assunta a m. 1,75 s.l.m., quale quota del colmo dell'argine di accesso all'isola; tali elaborati definiscono inoltre:

- il limite di inviluppo massimo del terrapieno da ripristinare e dei vani da realizzare al suo interno;
- i percorsi pedonali, lungo i quali è possibile realizzare pensiline, con un'altezza netta non inferiore a ml 2,20 e non superiore a ml 2,40 e larghezza non superiore a ml. 2,40;
- la massima estensione dei locali tecnici realizzabili entroterra.

Art. 8. Caratteristiche dell'edificazione

1. Per i manufatti che costituiscono il recupero di quelli originari dovranno essere mantenuti i materiali originari; per le parti nuove, in ampliamento di quelle esistenti, la realizzazione deve garantire l'identità come opera di carattere contemporaneo, la riconoscibilità e la compatibilità dal punto di vista tecnico, tecnologico, e strutturale, ai sensi dell'art. 8.1 quater delle N.T.S.A. della "Variante al P.R.G. per la Laguna e per le Isole minori"; deve 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.

2. Il Piano di Recupero prevede i seguenti interventi:

- *abitazione 2*: altezza max, al colmo, m. 6,60; ripristino e recupero del fabbricato esistente; murature in laterizio faccia a vista, coperture a due falde in coppi, serramenti in legno o ferro o acciaio cor-ten.;
- *abitazione 3*: altezza max, al colmo, m. 11,15 ristrutturazione, recupero e ampliamento; per il recupero funzionale del fabbricato con demolizione dei solai esistenti e costruzione di nuovi a quote diverse, murature a intonaco, copertura a due falde con struttura leggera in ferro e vetro, mantenimento della terrazza esistente; per l'ampliamento, altezza max m. 11,50, ferro verniciato, acciaio cor-ten, murature in mattoni e/o in pietra d'Istria, serramenti in ferro o acciaio cor-ten.; le murature in mattoni saranno trattate a intonaco; le murature in pietra d'Istria, piena o di rivestimento, saranno costituite da pietrame tagliato regolarmente e trattato a piano di sega e/o a bocciarda;
- *abitazione 4*: altezza max, al colmo, m. 8,35; risanamento conservativo e recupero del fabbricato esistente; costruzione di un soppalco funzionale; murature in laterizio faccia a vista, coperture a due falde in coppi, serramenti in legno o ferro o acciaio cor-ten.;
- *terrapieno*: altezza massima esterna del terrapieno m. 4,20 dalla quota del piano campagna di m.1,75 s.l.m.; superficie di copertura a prato; tamponamenti delle testate in muratura faccia a vista oppure rivestite in pietrame regolare a piano di sega o bocciarda fine; tamponamento esterno dei vani ricavati all'interno del terrapieno, destinati a residenza e funzioni complementari alla residenza, in vetro con telai in ferro o acciaio cor-ten, dotazione di opportuni sistemi di aerazione e/o illuminazione;
- *percorsi pergolati e pensiline*: legno o ferro o acciaio cor-ten e vetro;
- *marginamenti*: i margini dell'isola, ad esclusione delle murature di contenimento della piscina lato laguna e della darsena, saranno finiti a grandi blocchi grezzi ed irregolari di pietra d'Istria, digradanti fino al fondo dell'acqua, secondo l'aspetto dell'originario marginamento ottocentesco. Le murature di contenimento della darsena e della piscina

lato laguna saranno realizzate in pietra d'Istria, piena o di rivestimento, tagliata regolarmente e finita a piano di sega e/o bocciardata.

3. Le previsioni di progetto sopra richiamate, così come eventuali scelte diverse che si intendano proporre in fase di acquisizione degli atti abilitativi, saranno validate in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, fermo restando che eventuali modifiche sostanziali al progetto contenuto nel P. di R. comporteranno la necessità di acquisire il Permesso di costruire e non potranno essere attuate tramite DIA.

Art. 9. Eliminazione delle barriere architettoniche.

1. Gli interventi oggetto del Piano non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.

2. I progetti degli interventi edilizi devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3. Gli elaborati di progetto degli interventi edilizi attuativi del PdR devono chiaramente 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 e devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali.

4. In ragione delle singole destinazioni d'uso previste per i nuovi insediamenti, dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'allegato B alla D.G.R. Veneto n. 1428 del 06 settembre 2011.

Art.10. Eco-sostenibilità degli interventi edilizi

1. Qualora gli interventi edilizi oggetto del Piano si avvalgano di tecnologie innovative per favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, questi seguiranno i criteri e gli strumenti di progettazione eco-sostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:

- nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31/07/2007 e ss.mm. e i.;
- nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 02/05/2006 "Variazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile";
- nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
- in ogni altra disposizione vigente al momento del rilascio degli atti autorizzativi.

2. E' consentito l'uso di tecnologie innovative riconosciute a livello internazionale, anche se non ancora recepite nei documenti richiamati al comma 1, se compatibili con la legislazione nazionale.

Art. 11. Strutture e impianti tecnici

1. Le strutture di modeste dimensioni a servizio di impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono comunque ammesse anche se non espressamente individuate nel presente Piano. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

CAPO IV° MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12. Standard

1. Il Piano non prevede la realizzazione di opere per standard primari e secondari, in quanto le aree per tali standard non sono reperibili, sia per la consistenza e la conformazione territoriale dell'isola, che per la sua localizzazione, nonché per l'improbabile fruizione pubblica di eventuali standard. Pertanto, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, della LR 23.04.04. n. 11, se ne prevede la monetizzazione.

Art. 13. Atti abilitativi

1. Gli interventi previsti dal presente PDR sono realizzati attraverso uno o più atti abilitativi (Permessi di costruire e/o DIA), ai sensi del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..

2. All'atto della presentazione del primo atto abilitativo, gli elaborati di progetto devono contenere le indicazioni di cui al precedente art. 7 comma 1, che potranno essere eventualmente modificate o integrate con i successivi atti abilitativi, qualora previsti.

3. Qualora gli interventi siano realizzati mediante denuncia d'inizio attività (DIA), ex DPR 380/01, in alternativa al permesso di costruire, oltre alle disposizioni plani-volumetriche contenute nelle tavv. ICA 12, 13 e 14, devono rispettare anche quelle tipologiche, formali e costruttive indicate nelle tavv. ICA 15, 16, 17, 18, 19 e 20, nonché le prescrizioni di cui al precedente art. 8.

4. Gli interventi da realizzarsi mediante DIA possono discostarsi, per organizzazione funzionale e/o per aspetti compositivi e costruttivi definibili solo in fase esecutiva, da quanto disposto nelle summenzionate tavole ICA da 15 a 20, fermo restando il rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive in queste definite. Gli interventi possono realizzarsi tramite DIA anche qualora la Soprintendenza competente in materia, o le verifiche in sede di VInCA, richiedano particolari soluzioni in merito all'uso dei materiali e/o di mitigazione ambientale.

Art. 14 - Fasi di realizzazione

1. Per la realizzazione degli interventi previsti dal PDR, possono essere definite diverse fasi di realizzazione corrispondenti ad uno o più atti abilitativi.

2. Il primo atto abilitativo deve comunque essere corredato di uno specifico elaborato tecnico nel quale siano evidenziate le diverse fasi di realizzazione, eventualmente corrispondenti ad

altrettanti atti abilitativi, degli interventi di trasformazione dei suoli e delle edificazioni entro e fuori terra, che potranno essere eventualmente modificati o integrati con i successivi atti abilitativi, qualora previsti.

Art. 15 - Tempi di attuazione

1. Il Piano di Recupero ha validità per dieci anni a partire dalla sua entrata in vigore, ai sensi dell'art. 20, comma 9, della LR 23.04.04. n. 11.

Art. 16 - Adeguamenti progettuali relativi ai pareri di competenza

1. Il Piano di Recupero risulta già adeguato alle prescrizioni e condizioni espresse dagli Uffici ed Enti preposti con particolare riferimento ai pareri della Conferenza di Servizi del 20/02/2014 e al parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/07/2014. In fase di progettazione esecutiva degli interventi, dovranno essere rispettate le prescrizioni formulate dagli Uffici ed Enti nei pareri qui di seguito elencati:

- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna**
Prot. 16176 del 15.11.2013 – PG/0034171 del 23.01.2014;
- **Magistrato alle Acque – Ufficio Salvaguardia di Venezia**
Prot. n. 7788 del 02.10.2013 – PG/0034171 del 23.01.2014.
- **Società ENEL S.p.A.**
PG/2014/0066444 del 12.02.2014
- **Comune di Venezia - Direzione Lavori Pubblici – E.B.A.**
PG/2014/0074960 del 17.02.2014
- **Provincia di Venezia**
PG/2014/0077086 del 19.02.2014 e PG/2014/0079619 del 20.02.2014
- **Società TELECOM S.p.A.**
PG/2014/0081911 del 24.02.2014
- **Comune di Venezia - Direzione Patrimonio e Casa**
PG/2014/0088242 del 26.02.2014
- **Comune di Venezia - Direzione Sportello Unico Edilizia**
PG/2014/0096271 del 04.03.2014
- **Comune di Venezia - Direzione Ambiente e Politiche giovanili**
PG/2014/0120751 del 21.03.2014
- **Regione Veneto – Sezione Bacino Idrografico Piave e Livenza (Difesa del Suolo e Foreste)**
PG/2014/ 0210322 del 20.05.2014

2. Il verbale della Conferenza di Servizi, della Commissione Edilizia e tutti i pareri sopra richiamati sono allegati alle presenti norme (Allegato A).

Art. 17 - Convenzione Urbanistica

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

Allegato A



OGGETTO: Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. – Approvazione del “Piano di Recupero di iniziativa privata - Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori: Scheda 8 – Batteria Carbonera”.

COMUNE DI VENEZIA

PG/2014/ 0119668 del 19/03/2014 ore 14,29

Mitt. Gestione Urbanistica C.S.I.

Ditta proponente: Società CARBONERA S.r.l.

Assegnatario: Gestione Urbanistica C.S.I.

Progettazione: Studio arch. Marino Folin

Classifica XII L.1 Fascicolo 20 del 2014

Responsabile del Procedimento: Vincenzo de Nitto



Responsabile dell'Istruttoria: Pier Paolo Bullo

Direzione Sviluppo del Territorio

Verbale della Conferenza di Servizi Istruttoria del 20 febbraio 2014, ai sensi dell'art. 14 L. n. 241/90 e ss.mm.ii.

Gli Enti e soggetti regolarmente convocati alla Conferenza, sono:

Direttore
arch. Oscar Girotto

Dirigente di Settore
arch. Vincenzo de Nitto
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

Sede di Venezia
San Marco 30124
Palazzo Contarini Mocenigo, 3980

Responsabile del Servizio
Gestione Urbanistica
Centro Storico e Isole
m. d'a. Pier Paolo Bullo

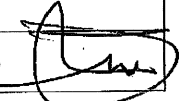
tel. 041.2747155
cell. 3485817680
fax 041.2747178

pierpaolo.bullo@comune.venezia.it

Enti ed Amministrazioni	Nome e Cognome
Magistrato alle acque di Venezia Ispettorato Generale per la Laguna	Valerio Volpe
Provincia di Venezia Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica	Alessandra Grosso
Direzione Sportello Unico per l'Edilizia Settore Edilizia Centro Storico e Isole	Lucio Celant
Direzione Patrimonio e Casa	Alessandra Vettori
Direzione Lavori Pubblici Settore Musei e Viabilità Venezia	Roberto Benvenuti
Direzione Lavori Pubblici Settore Edilizia Scolastica – Cimiteri – E.B.A.	Franco Gazzarri
Direzione Lavori Pubblici Settore Energia Impianti	Lucio Antonio Pagan
Direzione Ambiente e Politiche Giovanili	Andrea Costantini
Direzione Ambiente e Politiche Giovanili Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo	Mario Scattolin
Direzione Mobilità e Trasporti	Loris Sartori
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Servizio Acqua Primaria	Alessandro Gaburro
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Servizio Fognatura e Depurazione	Giuseppe Favaretto
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Divisione Ambiente Igiene Urbana	Marino Bressan
Società TELECOM S.p.A.	Giampaolo Alghisi
Società E.N.E.L. S.p.A.	Luciano Pasqualato
Società ITALGAS S.p.A.	Maurizio Boz
Municipalità di Venezia Murano Burano	Mario Berti
Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Gestione Partecipata del Territorio	Andrea Ferrazzi
Presidente Municipalità Venezia Murano Burano	Erminio Viero



Gli Enti e soggetti presenti alla Conferenza, sono:

Enti ed Amministrazioni	Nome e Cognome
Magistrato alle acque di Venezia Ispettorato Generale per la Laguna	Valerio Volpe
Provincia di Venezia Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica	///
Direzione Sportello Unico per l'Edilizia Settore Edilizia Centro Storico e Isole	///
Direzione Patrimonio e Casa	Elisabetta Zambon - <i>Delegata</i>
Direzione Lavori Pubblici Settore Musei e Viabilità Venezia	Martina Meng - <i>Delegata</i>
Direzione Lavori Pubblici Settore Edilizia Scolastica - Cimiteri - E.B.A.	///
Direzione Lavori Pubblici Settore Energia Impianti	///
Direzione Ambiente e Politiche Giovanili	///
Direzione Ambiente e Politiche Giovanili Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo	///
Direzione Mobilità e Trasporti	///
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Servizio Acqua Primaria	Luca Primelli - <i>Delegato</i>
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Servizio Fognatura e Depurazione	///
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Divisione Ambiente Igiene Urbana	Marino Bressan
Società TELECOM S.p.A.	///
Società E.N.E.L. S.p.A.	///
Società ITALGAS S.p.A.	Massimo Lunardi - <i>Delegato</i>
Municipalità di Venezia Murano Burano	Mario Berti
Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Gestione Partecipata del Territorio	///
Presidente Municipalità Venezia Murano Burano	Erminio Viero 

Per il Settore Urbanistica Centro Storico e Isole sono presenti:

Resp. Ser. Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole	Pier Paolo Bullo
Istruttore Tecnico - Segretario verbalizzante	Francesco Vianello

Per lo Studio Architetto Marino Folin sono presenti:

Progettista	Marino Folin
Collaboratore	Paola Lurgo



P. P. Bullo (Comune di Venezia - Urbanistica).

Alle ore 11.15 apre la Conferenza di Servizi Istruttoria, in sostituzione dell'arch. Vincenzo de Nitto, Dirigente del Settore dell'Urbanistica Centro Storico ed Isole, presente in altra sede per motivi di servizio.

In premessa, comunica che nell'oggetto di convocazione della Conferenza di Servizi per mero errore di trascrizione è stata indicata la scheda 18 anziché 8.

Successivamente, illustra brevemente i principali contenuti del Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa privata, Scheda 8 - Batteria Carbonera, il cui ambito rientra all'interno della "Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori", approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 2 novembre 2010. Di seguito descrive l'evoluzione storica dell'isola: dalla sua funzione originaria alla fine del XVIII° secolo di fortificazione lagunare a difesa di Venezia, al suo successivo consolidamento nel periodo Austriaco (1848) e all'utilizzo militare durante il primo conflitto mondiale come stazione radio dell'esercito italiano, sino alla cessione ai privati negli anni '50 e al suo riuso come residenza per villeggiatura, poi l'abbandono, gli atti di vandalismo e l'attuale grave stato di degrado che interessa l'intera isola.

M. Folini (Progettista).

Illustra lo stato di fatto. L'isola di Carbonera è situata nella laguna nord di Venezia, nelle vicinanze dell'isola di Murano e non lontana dall'aeroporto di Tessera (ICA 01). L'isola è accessibile da Murano attraverso un canale che si sta progressivamente interrando; sul lato a sud è dotata di un attracco privato e a nord di una piccola darsena per il ricovero delle imbarcazioni. L'isola, dopo l'abbandono da parte dell'ultimo eccentrico proprietario Maximilian Billing, proprietario di una famosa marca di liquori che raggiungeva la sua proprietà con un'autovettura anfibia, versa in un grave stato di degrado e gli edifici, in parte crollati, sono stati oggetto di vandalismi e demolizioni. L'architetto, nel descrivere lo stato degli edifici, sottolinea che l'edificio n. 3 (ex stazione radio diventata poi residenza padronale), a differenza degli altri, risulta in buono stato di conservazione nelle sue parti esterne, ma completamente devastato all'interno. Gli edifici nn. 2 e 4 (ex alloggi militari, poi casa del contadino e magazzino) hanno mantenuto solo l'apparato volumetrico, mentre gli interni sono stati completamente devastati da atti di vandalismo.

Successivamente, vengono descritti gli elaborati ICA 08 e 09, nei quali sono rappresentati i 7 fabbricati esistenti sull'isola, realizzati in varie epoche a partire dagli inizi del '900, tutti a un solo piano fuori terra, eccetto il fabbricato n. 3 costituito da due piani fuori terra ed un sottotetto praticabile.

Tutti i fabbricati risultano privi di particolari qualità architettoniche, fatta eccezione per il fabbricato n. 3, e sono da considerarsi delle "superfetazioni" (uno di questi era l'autorimessa per l'auto anfibia del proprietario). Complessivamente, i fabbricati hanno una superficie coperta pari a 501 mq e un volume di 3.142 mc.

A seguito della cessione dell'isola a privati, uno dei primi interventi eseguiti fu lo sbancamento del terrapieno difensivo, come si evince dalla strumentazione urbanistica comunale ICA 03 (V.P.R.G. - Scheda isola 08).

Il progetto, nel pieno rispetto delle direttive del P.A.L.A.V., trova collocazione all'interno degli obiettivi del P.T.R.C. e del P.T.C.P., attraverso il recupero e la valorizzazione della laguna di Venezia in cui coesistono aspetti di grande parco naturale e di ecosistema fortemente antropizzato e produttivo, proponendosi di recuperare la memoria dell'isola Batteria e la storia degli edifici rimasti con le trasformazioni che hanno avuto nel corso del tempo e dei ruoli che hanno svolto.

L'intera isola sarà destinata a residenza (tra le destinazioni d'uso previste dalla Scheda di Piano) assolutamente congruente con l'ambiente lagunare e nel pieno rispetto di esso, nonché economicamente sostenibile per la committenza.



Inoltre, il progetto prevede il riutilizzo sia della darsena che della piscina, realizzate a suo tempo dal sig. Billing; al fine di renderle compatibili con l'ambiente circostante se ne prevede il rivestimento in pietra d'Istria.

Nell'elaborato ICA 5 è rappresentata la situazione catastale dove i Mappali 5, 6, 7 e 8 sono di proprietà della Società Carbonera S.r.l., mentre i Mappali 39, 40, 41, 42 e 43 sono di proprietà demaniale (76% privata/24% demaniale). E' in corso, da parte della proprietà, la formalizzazione per la concessione d'uso con il Magistrato alle Acque di Venezia.

La superficie reale dell'area interessata dal Piano di Recupero è di 6.200 mq, (elaborati ICA 6 e 7): l'ambito risulta maggiore di quello previsto dalla Scheda 8 della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori, poiché ricomprende all'interno del perimetro anche la darsena. Per quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. e dall'art. 11 della L.R. 61/1985, *"gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10%"*, è previsto l'ampliamento del perimetro del Piano di Recupero in maggiorazione del 5,3%, passando da 322 a 340 mt.

Il progetto, al fine di arrestare l'erosione del perimetro dell'isola, prevede il ripristino del terrapieno (ICA 12) con un'altezza massima di mt 4,30, calcolata rispetto alla quota altimetrica di mt 1,80 s.l.m. e ricostruito secondo la perimetrazione e la sezione trasversale riportata nel rilievo del Ministero della Guerra Austriaco del 1900. All'interno del terrapieno saranno ricavati dei vani abitabili destinati a residenza e attrezzature di servizio. Le aperture per l'aerazione e l'illuminazione di questi saranno costituiti da grandi superfici vetrate rivolte esclusivamente verso l'interno dell'isola opportunamente schermate da "pergolati e pareti verdi", ricoperti di vegetazione che varia aspetto a seconda della stagione.

Nel corpo centrale dell'edificio n. 3, è stato progettato un grande alloggio con "androne veneziano" e sul fronte secondario sarà realizzata una "nuova testata" al cui interno saranno ubicati i servizi alla residenza (bagni, scale e ascensore).

I nuovi "volumi puri e astratti" saranno realizzati secondo la Scheda di Piano, con la demolizione dei fabbricati esistenti nn. 1, 5, 6 e 7 pari a un volume di 417mc.

Il nuovo volume sarà più alto dell'edificio n. 3, in quanto nasce dall'idea che "il nuovo debba distinguersi dal vecchio per far emergere l'esistente". Il rivestimento di questo sarà in Pietra d'Istria per renderlo di fatto meno "impattante" e inserito nell'ambiente.

Per gli impianti tecnologici si prevede, sulla copertura a due falde, l'installazione di pannelli fotovoltaici e nel giardino saranno posizionate sonde geotermiche per il raffrescamento.

Gli edifici e le opere oggetto del presente P. di R. potranno essere attuate attraverso la presentazione di una D.I.A. in quanto gli elaborati contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da poter dare attuazione ai suddetti interventi tramite D.I.A., ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Si segnala, inoltre, che sono stati acquisiti preliminarmente i pareri favorevoli di:

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna Prot. 16176 del 15.11.2013;
- Magistrato alle Acque - Ufficio Salvaguardia di Venezia Prot. n. 7788 del 02.10.2013.

P. P. Bullo (Comune di Venezia - Urbanistica).

Conclusa l'esposizione dell'arch. Folin, invita i presenti ad esprimere per quanto di competenza, il proprio parere in merito ai contenuti del Piano di Recupero.



G. Tommasi (Vicepresidente Municipalità) che coadiuva il Presidente della Municipalità di Venezia-Murano-Burano.

Chiede al progettista se, come per la vicina isola di Tessera, è stata prevista una fruizione pubblica attraverso una viabilità intorno al perimetro dell'isola.

M. Folin (Progettista).

Risponde che, vista la conformazione morfologica dell'isola, risulta difficile poter individuare sul perimetro esterno un percorso pubblico e che comunque, con la destinazione a residenza, questo non sembra compatibile e di difficile realizzazione. Sottolinea, inoltre che nella Scheda 8 della "Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole minori" non sono previste aree a standard e, di conseguenza, gli interi standard dovuti per Legge saranno monetizzati.

V. Volpe (Magistrato alle Acque).

Spiega, che per poter procedere alla realizzazione degli interventi da parte dei privati sulla parte dell'isola di proprietà demaniale, è necessario che questa sia data loro in concessione per un periodo di 15 anni, vedi nulla osta preliminare prot. n. 7788/2013. L'uso della superficie acquea della darsena, le prese d'acqua della piscina e gli scarichi fognari in laguna dovranno essere autorizzati con concessione dal M.A.V.. Si accenna anche alla possibilità di una futura sdemanializzazione dell'isola. Infine si richiede al Comune di Venezia una sintesi dell'iter di approvazione del Piano di Recupero.

P. P. Bullo (Comune di Venezia - Urbanistica).

Sintetizza l'iter del Piano di Recupero nelle seguenti fasi:

- raccolta dei pareri espressi o pervenuti nella Conferenza di Servizi;
- adeguamento degli elaborati di progetto ai pareri, se necessario;
- delibera di Giunta Comunale di adozione;
- periodo di pubblicazione (10 g) e presentazione di osservazioni (20 g);
- eventuali controdeduzioni alle osservazioni presentate e eventuale adeguamento degli elaborati di progetto;
- trasmissione alla Municipalità per il parere di competenza (20 g);
- trasmissione in Regione per richiesta di assoggettabilità a V.A.S. (90 g);
- delibera di Giunta Comunale di approvazione.

V. Volpe (Magistrato alle Acque di Venezia).

Sottolinea che, in considerazione della succitata tempistica, la concessione verrà rilasciata quando la proprietà inoltrerà formale richiesta. Sottolinea che, per intervenire contro l'erosione delle sponde attraverso lavori di marginamento, il M.A.V. rilascia delle specifiche autorizzazioni, così come per le prese a mare e per gli scarichi.

Esce alle ore **12,05**.

M. Bressan (VERITAS Ambiente - Igiene Urbana).

Pone in evidenza due questioni:

- non vi è alcuna possibilità da parte dell'Azienda di provvedere alla raccolta dei rifiuti in quanto l'isola non rientra nelle rotte dei mezzi acquei adibiti a tale servizio. Viene suggerita, a cura dei proprietari, la raccolta e il trasporto dei rifiuti o in terraferma a Tessera oppure nella vicina isola di Murano;
- la relazione agronomica risulta abbondantemente dettagliata nella parte descrittiva dello stato di fatto senza però entrare nel merito delle decisioni complessive sul popolamento arboreo dell'isola.



L. Primelli (VERITAS Servizio Acqua Primaria).

Riscontra che l'approvvigionamento idrico nelle isole è molto oneroso e che, per un'economia di scala, si potrebbe prevedere un unico allaccio che servisse prima l'isola di Tessera e poi quella di Carbonera arrivando comunque dalla vicina isola di Murano. Le quantità da fornire si potranno definire anche in una successiva fase calcolando le reali necessità.

M. Folin (Progettista).

Risponde che, come risulta dalla relazione agronomica, verranno abbattuti alcuni alberi, e diradati altri soprattutto lungo le sponde dell'isola. Per il consumo idrico, anche in funzione dell'irrigazione per il giardino, attualmente non è in grado di quantificare il fabbisogno. Considera, inoltre, l'ipotesi di recuperare le acque meteoriche per il giardino stesso. Per le problematiche legate all'asporto dei rifiuti, si rimanda ogni decisione al momento dell'insediamento dei proprietari sull'isola.

M. Lunardi (ITALGAS).

Chiede se il progetto preveda l'allacciamento dell'isola alla rete di approvvigionamento del gas.

M. Folin (Progettista).

Risponde che il progetto non prevede di ricorrere all'utilizzo del gas in quanto verranno utilizzate sonde geotermiche e pannelli fotovoltaici per l'energia e per l'acqua calda sanitaria, previo nulla osta da parte della Soprintendenza BB.AA.PP.. Il fabbisogno di energia verrà comunque soddisfatto anche per mezzo di un allaccio alla rete dell'E.N.E.L. con le modalità espresse nel parere di competenza già pervenuto.

M. Meng (Comune di Venezia - Direzione Lavori Pubblici).

Comunica che, non essendo previsto nessun intervento per la realizzazione di opere pubbliche nell'isola di Carbonera, non ha osservazioni in merito.

G. Tommasi (Vicepresidente Municipalità).

Esprime l'apprezzamento da parte della Municipalità per il fatto che un'isola abbandonata della Laguna venga riqualificata, sottolineando che la restituzione alla città di tale bene porta un valore aggiunto al decoro. Inoltre invita l'architetto Folin, vista l'impossibilità di una fruizione pubblica dell'isola, a prevedere un'eventuale apertura dell'isola, una volta l'anno, per la realizzazione di giornate storico - culturali o legate al ricordo storiografico della radio.

M. Berti (Servizi Tecnici Municipalità).

Chiede spiegazioni in merito agli approdi sull'isola.

M. Folin (Progettista).

Risponde che vista la conformazione dell'isola il progetto prevede un solo approdo centrale. I due varchi laterali del terrapieno sono da considerarsi come "terrazze belvedere" per l'affaccio verso la Laguna.

M. Bressan (VERITAS), L. Primelli (VERITAS) e M. Lunardi (ITALGAS) escono alle ore 12,15.



Alle ore **12,30**, il Responsabile del Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole Pier Paolo Bullo (Urbanistica) **dichiara chiusa la Conferenza di Servizi istruttoria.**

Pier Paolo Bullo *Pier Paolo Bullo*

Valerio Volpe *Volpe*

Elisabetta Zambon *Elisabetta Zambon*

Martina Meng *Martina Meng*

Luca Primelli *Luca Primelli*

Marino Bressan *Marino Bressan*

Massimo Lunardi *Massimo Lunardi*

Mario Berti *Mario Berti*

Erminio Viero *Erminio Viero*



Pareri reperiti prima della Conferenza di Servizi:

- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna**
Prot. 16176 del 15.11.2013 – PG/0034171 del 23.01.2014;
- **Magistrato alle Acque – Ufficio Salvaguardia di Venezia**
Prot. n. 7788 del 02.10.2013 – PG/0034171 del 23.01.2014.

Pareri pervenuti entro il 27.02.2014:

- **Società ENEL S.p.A.**
PG/2014/0066444 del 12.02.2014
- **Direzione Lavori Pubblici – E.B.A.**
PG/2014/0074960 del 17.02.2014
- **Provincia di Venezia**
PG/2014/0077086 del 19.02.2014 e PG/2014/0079619 del 20.02.2014
- **Società TELECOM S.p.A.**
PG/2014/0081911 del 24.02.2014
- **Direzione Patrimonio e Casa**
PG/2014/0088242 del 26.02.2014

Successivamente alla data del 27.02.2014, sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Direzione Sportello Unico per l'Edilizia**
PG/2014/0096271 del 04.03.2014