



Recupero dell'isola di San Giacomo in Paludo per usi residenziali, attività culturali, espositive e di ricerca.

Variante n. 93 al Piano degli Interventi (Vprg per la laguna e le isole minori), ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004

ADOZIONE

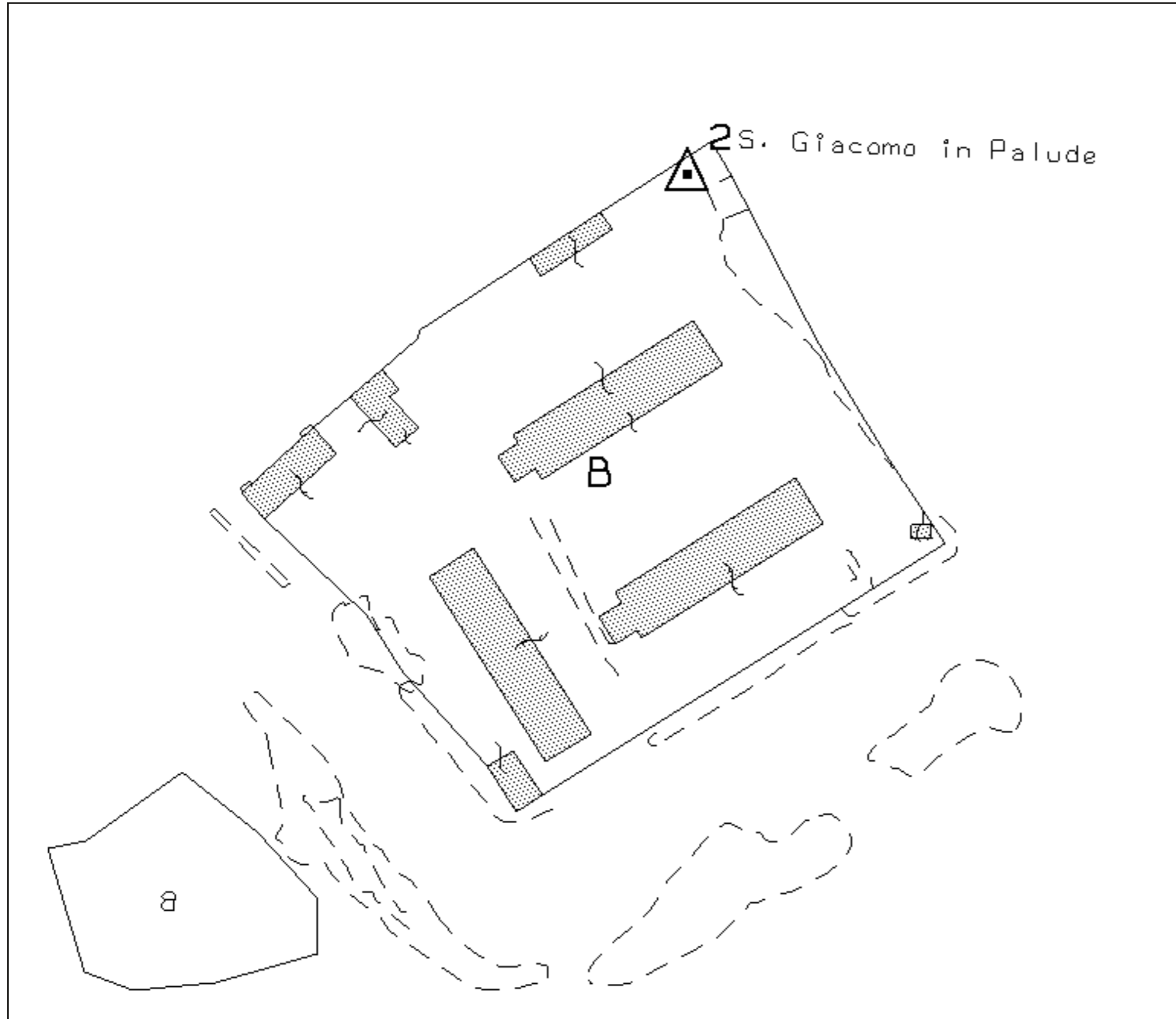
Allegato 1: Documento di Variante Urbanistica

Inquadramento territoriale	2
Ortofoto	3
Planimetria Catastale	4
Variante Urbanistica	5
Scheda grafica	6
Scheda normativa	7
Allegato alla scheda: Progetto Unitario	8
• Inquadramento (p.3)	
• Descrizione degli interventi (p.13)	
• Confronto VPRG / Progetto Unitario	
◦ descrizione degli elementi in variante (p.21)	
◦ verifica volumetrie (p.40)	
• Interventi architettonici (p.59)	



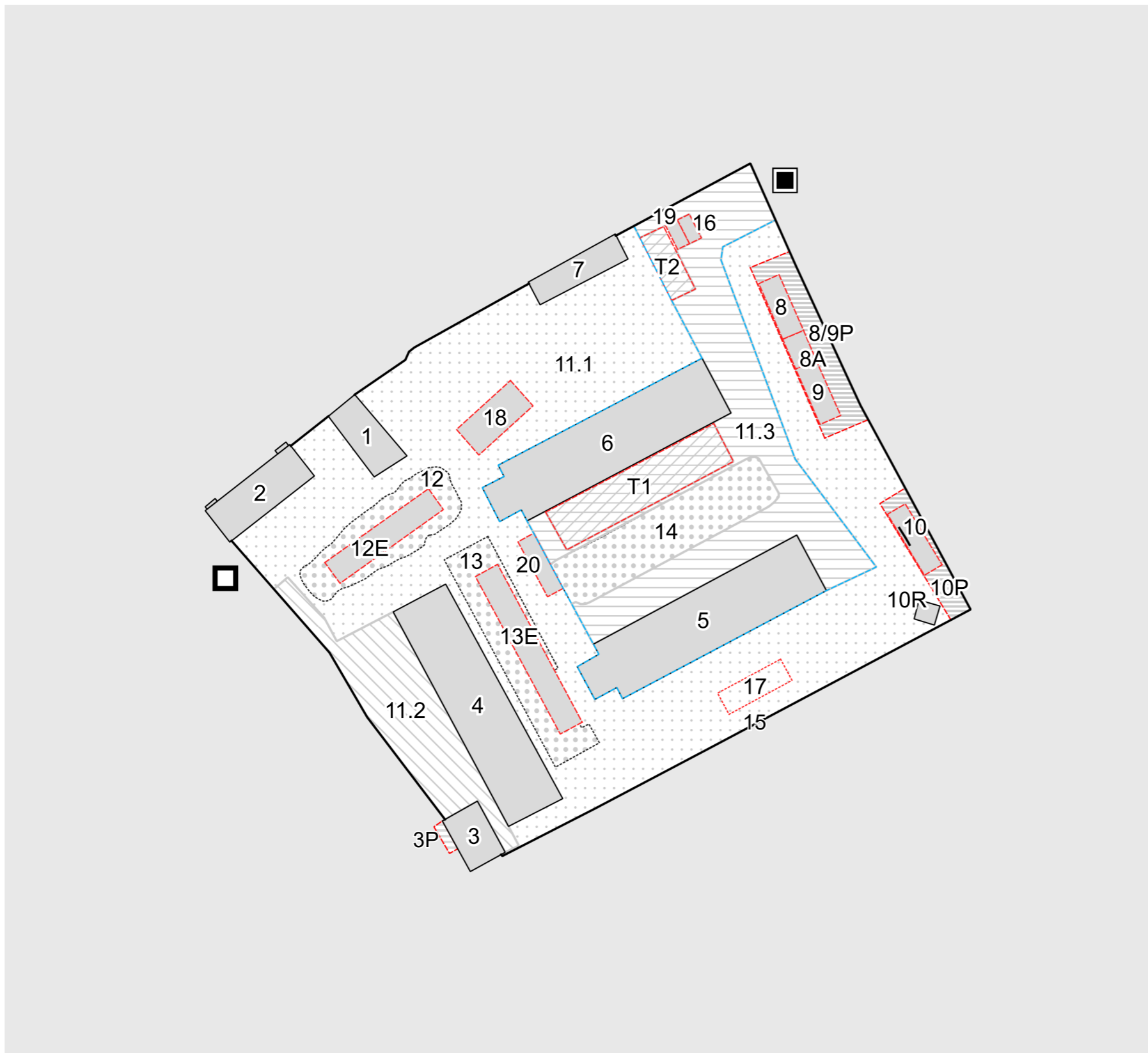


Scala 1:1000



Catasto terreni del Comune di Venezia
Sezione Burano
Partita 1
Foglio 85

Scala 1:1000



NUMERO BENE E DENOMINAZIONE

- | | | | |
|------|--|-----|-------------------|
| 1 | cavana | 12 | terrapieno |
| 2 | corpo di guardia | 12E | nuovo edificio |
| 3 | ricovero/posto di guardia | 13 | terrapieno |
| 3P | piattaforma/terrazza | 13E | nuovo edificio |
| 4 | ex deposito | 14 | terrapieno |
| 5 | polveriera | 15 | muro difensivo |
| 6 | polveriera | 16 | infopoint |
| 7 | alloggi ufficiali | 17 | vasca di accumulo |
| 8 | nuovo edificio | 18 | nuovo edificio |
| 8A | ampliamento nuovo edificio | 19 | servizi igienici |
| 9 | nuovo edificio | 20 | nuovo edificio |
| 8/9P | piattaforma di distribuzione | T1 | nuova tettoia |
| 10 | nuovo appartamento | T2 | nuova tettoia |
| 10P | piattaforma di distribuzione | | |
| 10R | posto di guardia/vedetta (rudere) | | |
| 11.1 | spazio destinato a verde privato | | |
| 11.2 | spazio destinato a verde privato previa monetizzazione | | |
| 11.3 | spazio destinato al pubblico secondo la convenzione | | |

Ambito destinato al pubblico secondo la convenzione

PREESISTENZE

Muro perimetrale

Edificio

Terrapieno

SPAZI APERTI

Spazio destinato a verde privato (11.1)

Spazio destinato a verde privato previa monetizzazione (11.2)

Spazio destinato al pubblico secondo la convenzione (11.3)

NUOVE REALIZZAZIONI

Edificio

Piattaforma

Tettoia

Vasca di accumulo e scambio termico

APPRODI DI PROGETTO

Approdo pubblico

Approdo privato

Scala 1:1000

Scheda normativa

SCHEDA PROGETTO UNITARIO SAN GIACOMO IN PALUDO. RESIDENZA, ATTIVITÀ CULTURALI E DI RICERCA

La presente scheda disciplina la riqualificazione dell'isola di San Giacomo in Paludo per usi residenziali, attività culturali e di ricerca, sulla base della variante al Piano degli Interventi n. 93.

Le previsioni della presente scheda prevalgono su quelle contenute nella scheda n. 13 della Variante al PRG per la laguna e le isole minori – Sistema delle isole e motte, che resta valida per quanto compatibile.

Modalità di attuazione. Intervento diretto sulla base del Progetto Unitario allegato alla presente scheda. Sono ammessi tutti gli interventi previsti nei singoli progetti e quelli descritti nel paragrafo “Confronto VPRG/Progetto di Recupero - Descrizione degli elementi di variante”, come autorizzati dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Destinazioni d'uso. Residenza - attività culturali ed espositive - attività di ricerca.

L'uso per attività culturali ed espositive aperte al pubblico dell'ambito individuato con apposito perimetro nell'elaborato grafico della presente scheda deve essere garantito per l'intero periodo di validità della convenzione da stipulare fra il Comune e il soggetto attuatore.

Volume degli edifici.

Volume esistente (VPRG – Scheda 13): mc 12.115.

Volume massimo di progetto: mc 12.076 + mc 761 di manufatti accessori, per un totale di mc 12.837, come da definizioni e modalità di calcolo espresse nell'elaborato “Confronto VPRG/Progetto di Recupero – Verifica volumetrica” contenuto nel Progetto Unitario allegato.

Oltre al volume massimo di progetto, nell'ambito destinato ad attività culturali ed espositive aperte al pubblico, è ammessa la realizzazione di due tettoie a copertura degli spazi esterni, identificate con le sigle T1 e T2 nell'elaborato grafico della presente scheda, rispettivamente di dimensioni massime pari a 340 mq e 80 mq. Nel calcolo dei volumi non sono considerati i locali tecnici occupati da impianti.

Superficie Lorda di pavimento degli edifici. È ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento degli edifici nei limiti consentiti dalle volumetrie di progetto.

Altezze massime degli edifici. Altezze riportate nel Progetto Unitario calcolate all'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile.

Adeguamento del piano campagna.

Sono consentiti i movimenti di terra necessari alla regolarizzazione del piano di campagna e alla messa in sicurezza dell'isola dagli allagamenti. Le quote del piano di campagna definite dal progetto costituiranno riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze degli edifici.

Categorie d'intervento sugli edifici. Ristrutturazione edilizia – nuova costruzione (art. 3 DPR 380/2001), secondo le indicazioni del Progetto Unitario allegato. È comunque sempre consentito intervenire sugli edifici secondo le indicazioni puntuali della scheda n. 13 della Variante al PRG per la laguna e le isole minori – Sistema delle isole e motte.

Le tecnologie impiegate per la realizzazione dei nuovi edifici e per la ristrutturazione degli edifici esistenti saranno indirizzate ad ottimizzare le prestazioni energetiche e il comfort abitativo, contenendo i consumi energetici ed idrici e avendo cura di massimizzare l'impiego di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili. I nuovi edifici dovranno garantire elevati livelli di prestazione energetica, pari almeno a quelli richiesti per attestare la classe A.

Modalità d'intervento sugli spazi scoperti.

Gli spazi esterni non edificati dovranno essere oggetto di un dettagliato progetto paesaggistico compatibile con i caratteri storici e testimoniali del complesso, concordato con gli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici. Il progetto definirà l'assetto delle aree, la messa a dimora di vegetazione, la realizzazione di percorsi, spazi pavimentati, pergole ombreggianti, elementi di arredo, etc.

Su tutti gli spazi scoperti dell'isola sono consentiti allestimenti e installazioni temporanee o permanenti di carattere artistico e le opere funzionali alla loro fruizione.

Sono consentiti gli interventi previsti dal Progetto Unitario sui terrapieni esistenti, se ritenuti compatibili dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

È ammessa la costruzione di due capanni di 4 mq ciascuno, per il ricovero degli attrezzi da giardino.

Spazi ad uso pubblico.

L'area precedentemente destinata ad uso pubblico dalla Variante al PRG per la laguna e le isole minori (spazio 11.2 dell'elaborato grafico della presente scheda) sarà monetizzata nei modi stabiliti dai regolamenti comunali e destinata a verde privato.

L'ambito di circa 3.740 mq individuato con apposito perimetro nell'elaborato grafico della presente scheda, comprendente lo scoperto 11.3 e gli edifici n. 5 e n. 6 (polveriere), oltre ai manufatti accessori previsti dal Progetto Unitario (tettoie, info point, servizi igienici), ospiterà periodicamente attività culturali ed espositive aperte al pubblico, secondo gli indirizzi contenuti in apposita convenzione fra la proprietà e il Comune.

Nei periodi di svolgimento delle manifestazioni è consentita l'installazione di strutture amovibili di servizio al pubblico (chioschi, ecc.), da rimuovere al termine di ogni singola manifestazione.

Al di fuori dei periodi dedicati alle attività culturali ed espositive è sempre ammesso l'uso residenziale e per attività di ricerca e relative foresterie.

Approdi.

È prescritta la realizzazione di un approdo pubblico a servizio dell'ambito destinato ad attività culturali ed espositive, quale opera di urbanizzazione primaria.

Inoltre, è prevista la realizzazione di un ulteriore approdo ad uso privato.

La localizzazione degli approdi, indicativamente riportata nel progetto Unitario, dovrà rispettare le indicazioni degli uffici ed enti competenti.

Energie rinnovabili.

È ammessa l'installazione di dispositivi per la produzione di energie rinnovabili, se compatibili con i valori culturali e paesaggistici del sito a giudizio degli enti preposti alla tutela.

Ulteriori disposizioni di carattere generale.

Il Progetto Unitario allegato potrà essere modificato in seguito agli approfondimenti condotti in sede di stesura dei progetti definitivi finalizzati all'acquisizione dei necessari titoli edilizi, a condizione che siano rispettati i limiti dimensionali e ogni altra disposizione contenuta nella presente scheda. In tale sede dovranno essere recepite le prescrizioni degli uffici ed enti competenti. Eventuali modifiche al progetto derivanti dal recepimento delle prescrizioni non comporteranno, in ogni caso, la necessità di una variante urbanistica.

Ove si intenda realizzare i manufatti accessori di servizio alle attività culturali ed espositive aperte al pubblico previsti dal Progetto Unitario (tettoie, info point, servizi igienici), la loro esatta posizione dovrà essere concordata con gli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, comunque all'interno o in prossimità dell'ambito destinato a tali attività. Eventuali scostamenti in aumento dai limiti di volume e altezza stabiliti dalla presente scheda e dal Progetto Unitario allegato, derivanti da approfondimenti condotti in fase di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi, possono essere autorizzati in sede di rilascio dei titoli edilizi, in misura comunque non superiore al 3% e a condizione che non comportino incremento della superficie abitabile.

Tutti gli interventi previsti dalla presente scheda e dal Progetto Unitario sono comunque subordinati alle necessarie autorizzazioni, nulla osta e pareri degli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, da acquisire prima del rilascio dei titoli edilizi.

Allegato alla scheda: Progetto Unitario.

ISOLA SAN GIACOMO - VENEZIA

Recupero, restauro, conservazione e cura per un sito di arte, ricerca e sostenibilità

PROGETTO UNITARIO

maggio 2023

INDICE

Inquadramento p. 3
Descrizione degli interventi p. 13
Confronto VPRG / Progetto Unitario
 descrizione degli elementi in variante p. 21
Confronto VPRG / Progetto Unitario
 verifica volumetrie p. 40
Interventi architettonici p. 59

PROGETTO UNITARIO

INQUADRAMENTO

Ubicazione

Note storiche

Accessibilità pubblica

Sintesi del Progetto Unitario

VPRG per la Laguna e le isole minori

Sintesi della proposta di Variante

UBICAZIONE



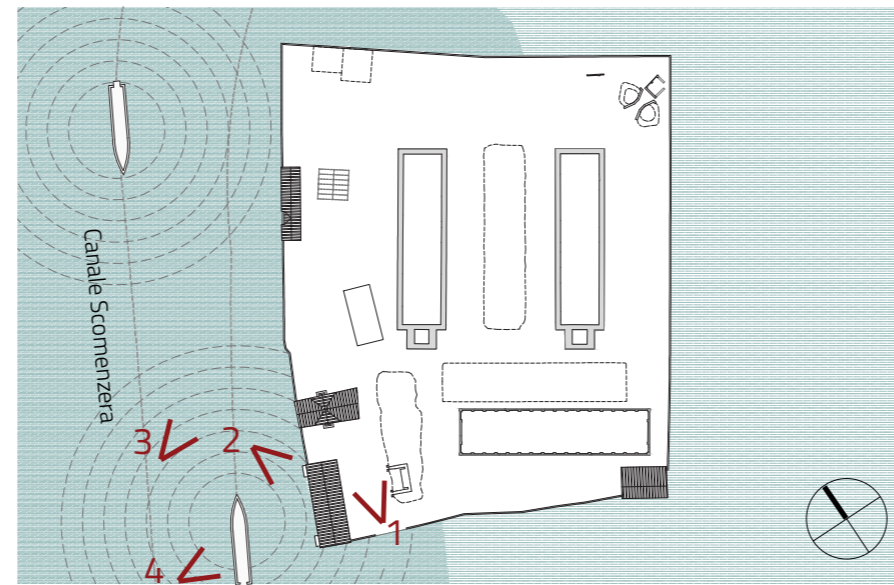
San Giacomo in Paludo, nella Laguna centrale fra Murano e Burano, è una piccola isola (poco più di un ettaro) che si affaccia lungo il Canale Scomenzera.

Il luogo fu edificato nel XII secolo, sotto il dogato di Pietro Polani, per l'accoglienza dei pellegrini e fu successivamente occupato da diversi ordini religiosi. Intorno al 1800, con i decreti napoleonici, l'isola rientrò sotto la giurisdizione del Demanio che la concesse all'amministrazione militare. In questo frangente tutti gli edifici preesistenti – già in stato di avanzato degrado – furono rasi al suolo, a parte la Cavana. Caserma, piazzaforte e infine deposito di polveri, armi e materiali bellici l'isola fu definitivamente abbandonata nel 1961, anno in cui ne fu dismesso l'uso militare. Da allora per l'isola è iniziato un progressivo stato di degrado e disfacimento di tutti i beni presenti che si protrae fino ad oggi.

Dal 1961 gli unici interventi realizzati per arginare la perdita degli edifici sono stati realizzati nell'ambito delle più ampie opere per la Salvaguardia di Venezia promossi dal Nucleo operativo di Venezia Magistrato alle acque negli anni Novanta. Tali opere hanno interessato, oltre alle fondamenta e il muro di cinta, il parziale recupero al grezzo delle sole strutture principali dei tre fabbricati lungo il Canale Scomenzera, ovvero la Cavana, il Corpo di Guardia - Casermetta, e gli Alloggi Ufficiali che si trovavano in stato di gravissimo degrado e parzialmente crollati. Negli anni 2000 la Società VAS, che ha avuto per sei anni la concessione dell'isola, ha recuperato, sempre soltanto al grezzo, le principali strutture del cosiddetto "Ricovero - ex Casa del guardiano", ubicata lungo la sponda Sud.

Tutti gli altri edifici sono in stato di rovina, ruderi o completamente distrutti.

La Società AgoRen spa, con sede a Torino, ha acquistato l'isola da Cassa Depositi e Prestiti nel 2018 con l'obiettivo di realizzare un Progetto Unitario di Recupero del sito. La Società AgoRen appartiene ad Agostino Re Rebaudengo, imprenditore torinese che ne è anche il rappresentante legale.



1. Corpo di guardia - Casermetta e Cavana



2. Corpo di guardia - Casermetta dalla Laguna



3. sponda Ovest, Cavana e Alloggi ufficiali dalla Laguna



4. sponda Sud, dalla Laguna, Corpo di guardia - Casermetta e Ricovero - ex Casa del guardiano

La società AgoRen intende realizzare un Progetto Unitario di Recupero dell'isola per promuoverne una nuova identità come **isola della cultura contemporanea e della sostenibilità**.

L'isola diventerà un luogo di incontro per ricercatori, studiosi ed artisti di tutto il mondo, un luogo aperto al pubblico per la diffusione della cultura dell'arte e dell'educazione ambientale.

Una Convenzione tra il Comune di Venezia e la Proprietà renderà accessibile al pubblico l' "Ambito", ovvero la parte dell'isola dove verrà realizzato un programma di eventi culturali e di ricerca dedicati all'arte contemporanea (mostre, *performances*, esposizioni), all'ambiente, all'energia e alla sostenibilità.

Gli eventi artistici saranno affidati alla Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, istituzione no profit attiva da più di 20 anni nel panorama internazionale delle arti contemporanee, mentre le attività di ricerca sui temi della sostenibilità, dei cambiamenti climatici e delle nuove energie saranno guidate da Asja Ambiente Italia spa, azienda specializzata per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

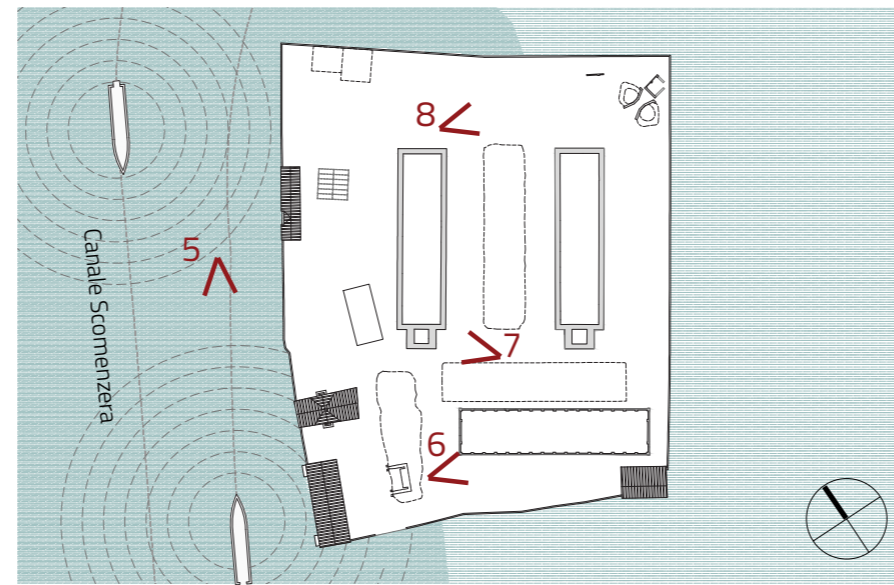
L' "Ambito", ossia gli spazi dedicati allo svolgimento delle attività culturali e di ricerca, comprende non solo un'ampia area esterna per eventi ed interventi d'arte site-specific (circa 2.430 mq), ma anche gli spazi interni della Polveriera (5) e della Polveriera (6).

Le Polveriere, una volta recuperate, ospiteranno esposizioni, mostre, convegni, installazioni, allestimenti e spettacoli dal vivo come avvenne con l'importante lavoro di ricerca fatto negli anni '70 da Jerzy Grotowski.

Nel pieno rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche specifiche del paesaggio, l'isola sarà un laboratorio per testare e inventare.

Il Progetto Unitario di Recupero prevede anche la realizzazione – a cura della Proprietà – di un pontile sulla sponda Nord dedicato all'approdo delle imbarcazioni del pubblico.

La società AgoRen intende investire ingenti risorse per il restauro ed il recupero dell'area esterna e dei fabbricati destinati all'accessibilità del pubblico, per la costruzione di alcuni manufatti accessori, per la realizzazione del programma culturale, per la continuativa gestione dei luoghi e per la sicurezza dei visitatori durante le manifestazioni.



5. sponda Ovest, dalla Laguna - Canale Scomenzera San Giacomo



6. sponda Sud, Deposito e Ricovero - ex Casa del guardiano



7. ingresso Polveriera (6)



8. ruderi Posto di guardia - Vedetta

Il Progetto Unitario di Recupero dell'isola di San Giacomo, abbandonata da oltre 60 anni, ha l'obiettivo di restaurare l'insieme dei fabbricati e degli spazi scoperti rispettando i valori del luogo e della sua storia per trasformarla da sito militare abbandonato a isola della cultura contemporanea e della sostenibilità.

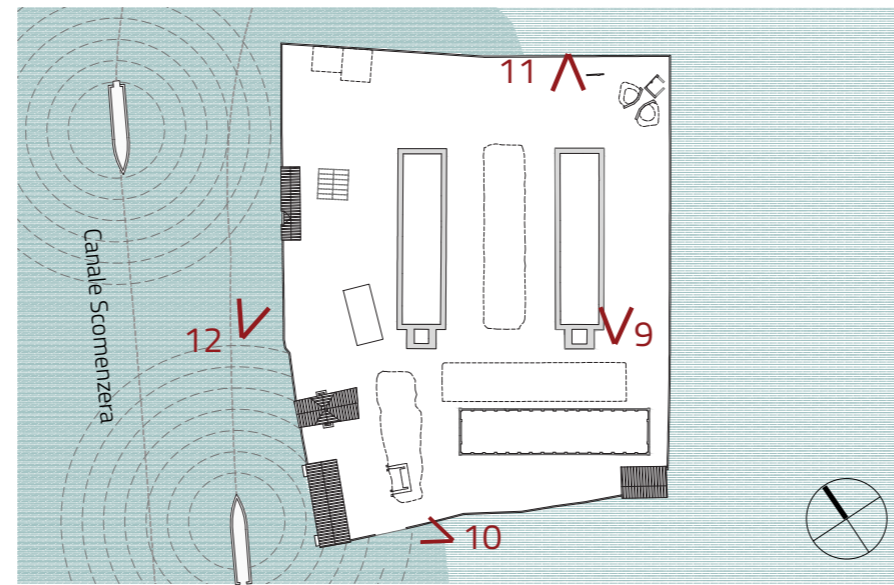
Per l'intera isola – fabbricati e spazi scoperti - è prevista destinazione d'uso residenziale.

Il Progetto è stato sviluppato, sulla base delle risorse disponibili e dei vincoli presenti, in dialogo costante con gli Uffici della Soprintendenza con un duplice obiettivo, ovvero: da un lato il recupero e la conservazione di un complesso di alto valore storico, culturale ed artistico, ad oggi estremamente compromesso, e dall'altro lo sviluppo di un Progetto Unitario con finalità, attrezzature e stimoli culturali di oggi. Sulla base dello stato di conservazione dei fabbricati sono state concordate e autorizzate dalla Soprintendenza differenti modalità di intervento. In particolare, per le ricostruzioni di intere parti mancanti dei fabbricati e per le nuove costruzioni sono state previste soluzioni risolte con linguaggio contemporaneo e riconoscibile, compatibili con il patrimonio esistente e organicamente inserite all'interno del Progetto.

Il Progetto coinvolge tutti i beni presenti sull'isola – edificato e spazi scoperti – ma comprende anche la realizzazione o il ripristino di manufatti funzionali all'autosufficienza energetica e alla gestione del luogo. La società AgoRen coglie proprio l'opportunità del recupero del sito e della sua gestione - in un contesto completamente scollegato dalle reti pubbliche dei servizi - per avviare a San Giacomo lo studio di soluzioni tecniche avanzate a basso impatto energetico ed ambientale. L'isola sarà un ecosistema sostenibile e autosufficiente, in linea con i principi di "risparmio", "scorta" e "circolarità" delle risorse.

Tra gli interventi rivolti alla conservazione è prevista una strategia di difesa dall'acqua al fine di scongiurare i danni che possono derivare dagli allagamenti e garantire la salvaguardia e la conservazione. La strategia consiste nel prevedere la quota dei piani del pavimento dei fabbricati a circa 2,00 metri sul medio mare. Tale quota è stata definita in riferimento agli ultimi drammatici eventi di novembre 2019 durante i quali l'innalzamento delle maree ha raggiunto quasi la quota di 1,90 metri sul medio mare.

Di conseguenza e in modo coerente è stato definito un piano di rinterri degli spazi scoperti più critici, ovvero più bassi rispetto al medio mare. Per i rinterri verrà sfruttato il materiale di risulta e le abbondanti macerie prodotte dagli sgomberi e dalla pulizia dei fabbricati che sono stati finora del tutto inaccessibili a causa della presenza di imponenti ingombri di materiale dovuti ai vari crolli dal momento dell'abbandono del sito.



9. sponda Est, Polveriera e ruderi Posto di guardia - Vedetta



10. angolo Sud-Ovest, Corpo di guardia - Casermetta dalla Laguna



11. Polveriera (5), testata a Nord



12. sponda Ovest, Alloggi ufficiali dalla Laguna

VPRG PER LA LAGUNA E LE ISOLE MINORI

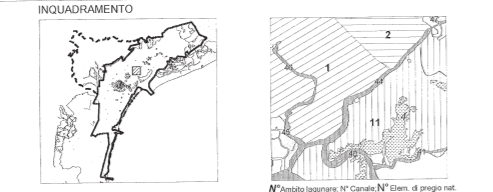
Tav. B.2.2 - Isole e motte - Modalità di intervento / Foglio 13 San Giacomo in Paludo

COMUNE DI VENEZIA
**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
 PER LA LAGUNA E LE ISOLE MINORI**

Tav. B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento
 Foglio 13 San Giacomo in Paludo Scala 1:500

Gruppo di Lavoro
 progettisti:
 Mariolina Tonolo, coordinatrice
 Giorgio Pilla.
 collaboratori alla progettazione:
 Pier Paolo Bullo,
 Enrico Mazza,
 Valentina Bassi,
 Alessandro Caparelli,
 Omar Tommasi,
 Francesco Torresani,
 Silvia Piacchi.
 consulenti per la progettazione:
 Andreina Mandara,
 Daniela Moderini,
 Federica Orzi,
 Antonella Salerno,
 Laura Zampieri.

Elaborazioni cartografiche:
 Ufficio SIT, Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità
 Paolo Barbieri, coordinatore
 Marco Bordin, Ennio Furlanetto, Gianni Tedesco, Marco Ghezzi, Stefano Mazzarini.



LEGENDA

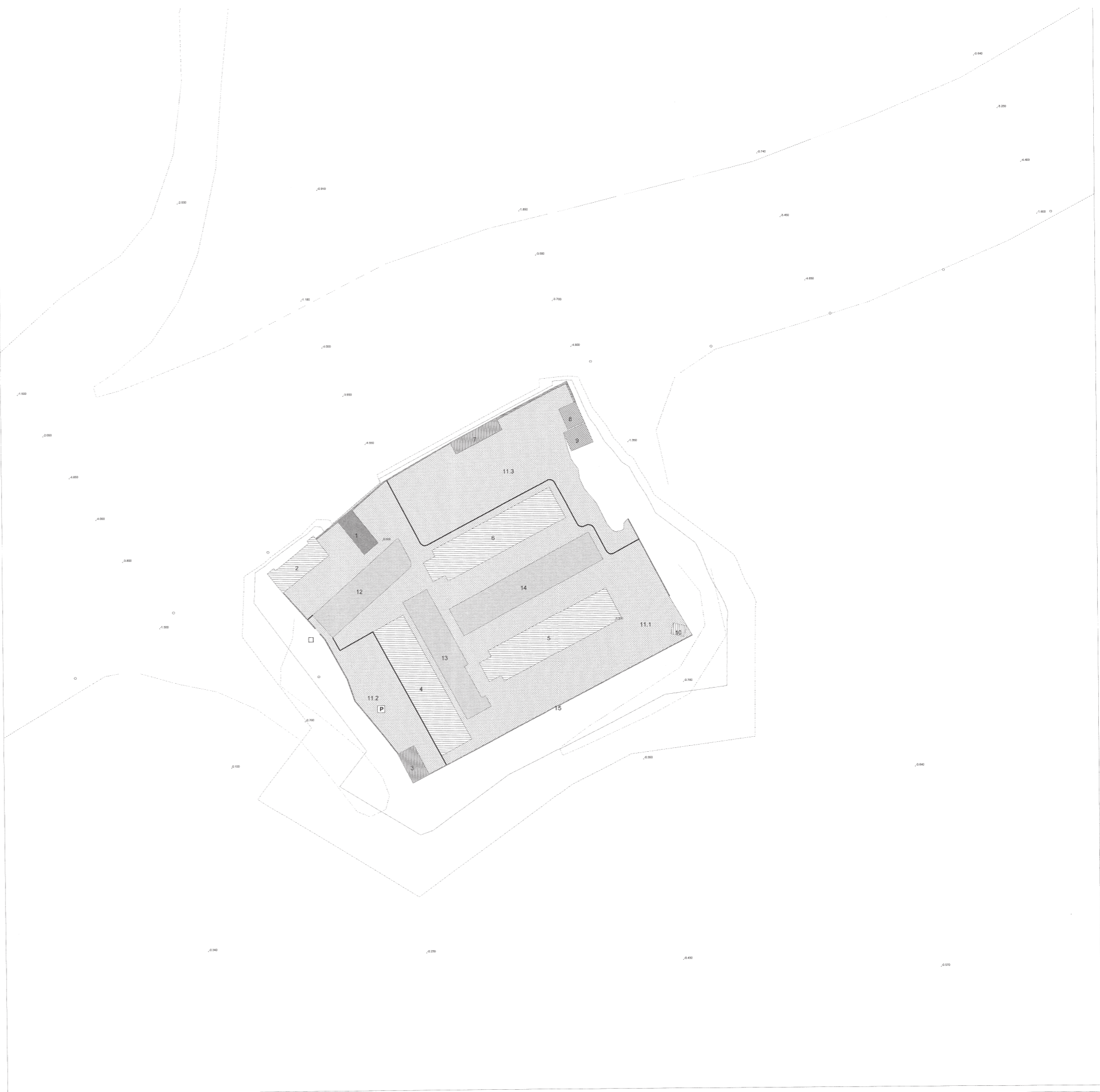
N	numero bene	Modalità d'intervento sullo spazio scoperto***:
~	bordo variabile con la marea *	riqualificazione paesaggistica
~	quota 0	restauro naturalistico
~	quota -0.25	conservazione del paesaggio agrario tradizionale
~	quota -0.50	manutenzione
~	quota -0.75	nuova edificazione
~	limite del canale navigabile di accesso *	sistemazione a campo lastricato
•	quota batimetrica *	
○	briccola *	
Accessibilità all'isola***:		Modalità d'intervento sull'edificato:
▲	cavana	restauro
△	attracco	risanamento conservativo
■	pontile	manutenzione ordinaria e straordinaria
□	pontile pubblico	ristrutturazione con vincolo parziale
◆	porta d'acqua	ristrutturazione
⊕	darsena	demolizione
⊞	pontile di progetto	ampliamento e/o sopralzto
⊟	pontile pubblico di progetto	ripristino
△	cavana di progetto	
○	attracco di progetto	morfologia storica di riferimento
⊕	porta d'acqua di progetto	allineamento obbligatorio
⊞	darsena di progetto	spazio scoperto ad uso pubblico
		• bene il cui esatto perimetro deve essere accertato
		⊗ sedime il cui esatto perimetro deve essere accertato

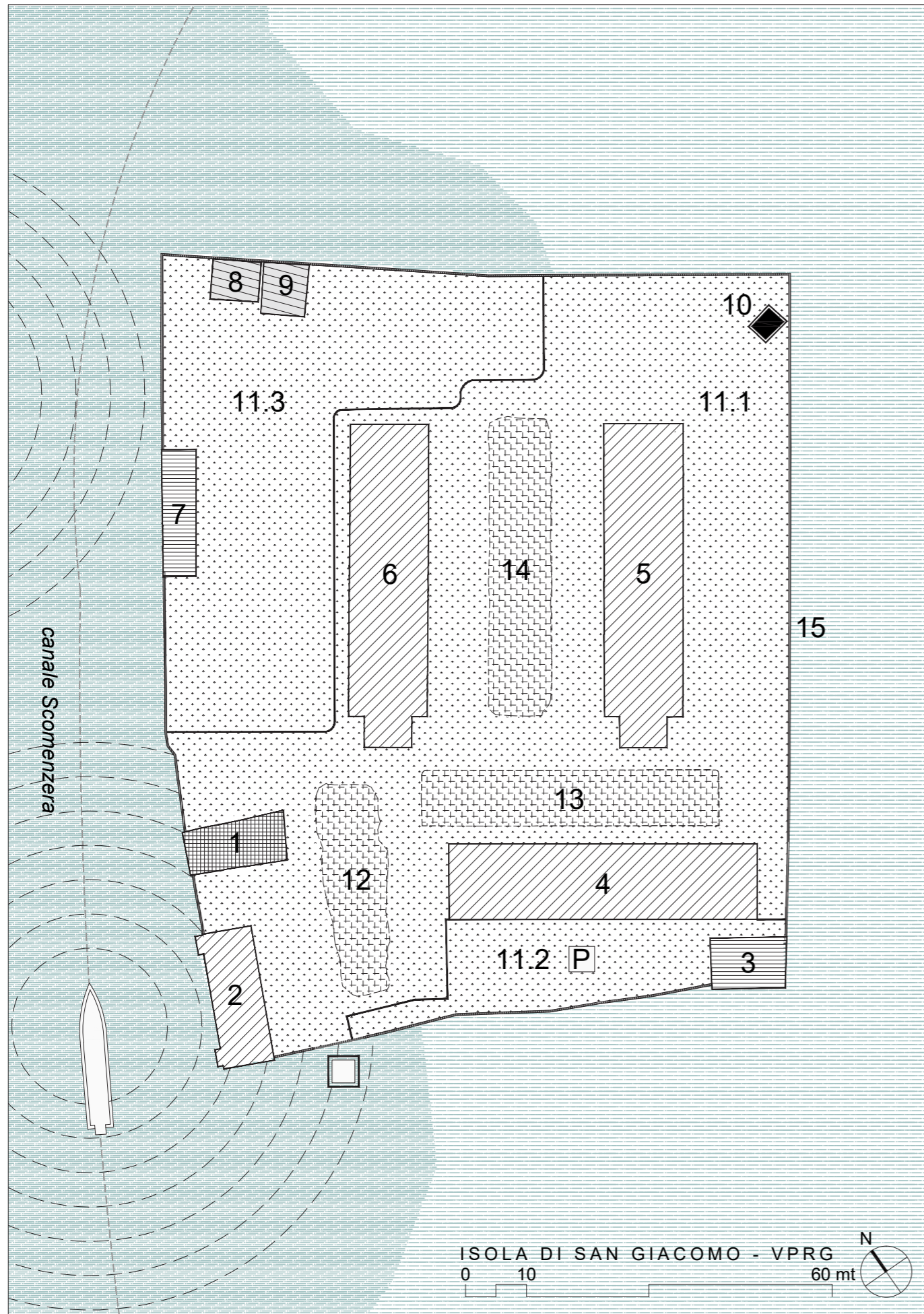
Fonti cartografiche:
 Carta Tecnica Regionale 1994 * - Consorzio Venezia Nuova ** - Comune di Venezia 1999 ***

IL SINDACO IL SEGRETARIO GENERALE IL PRESIDENTE DEL C.C.

L'ASSESSORE IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

ADOZIONE: Delibera C.C. n° del 3 SET. 2004
 PROTOCOLLO GENERALE n° del esecutiva il
 Controdeduzioni alle Osservazioni: Delibera C.C. n° del
 Approvazione G.R.V. n° del





Tav. B.2.2 Isole e motte - Modalità di intervento
Foglio 13 - San Giacomo in Paludo

NTSA - Sistema delle Isole e motte
Scheda 13 - San Giacomo in Paludo

LEGENDA:

N numero bene

modalità di intervento sullo spazio scoperto:

- manutenzione
- riqualificazione paesaggistica

modalità di intervento sull'edificato:

- restauro
- ristrutturazione con vincolo parziale
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- demolizione
- ristrutturazione
- risanamento conservativo

spazio scoperto ad uso pubblico

accessibilità all'isola

pontile pubblico

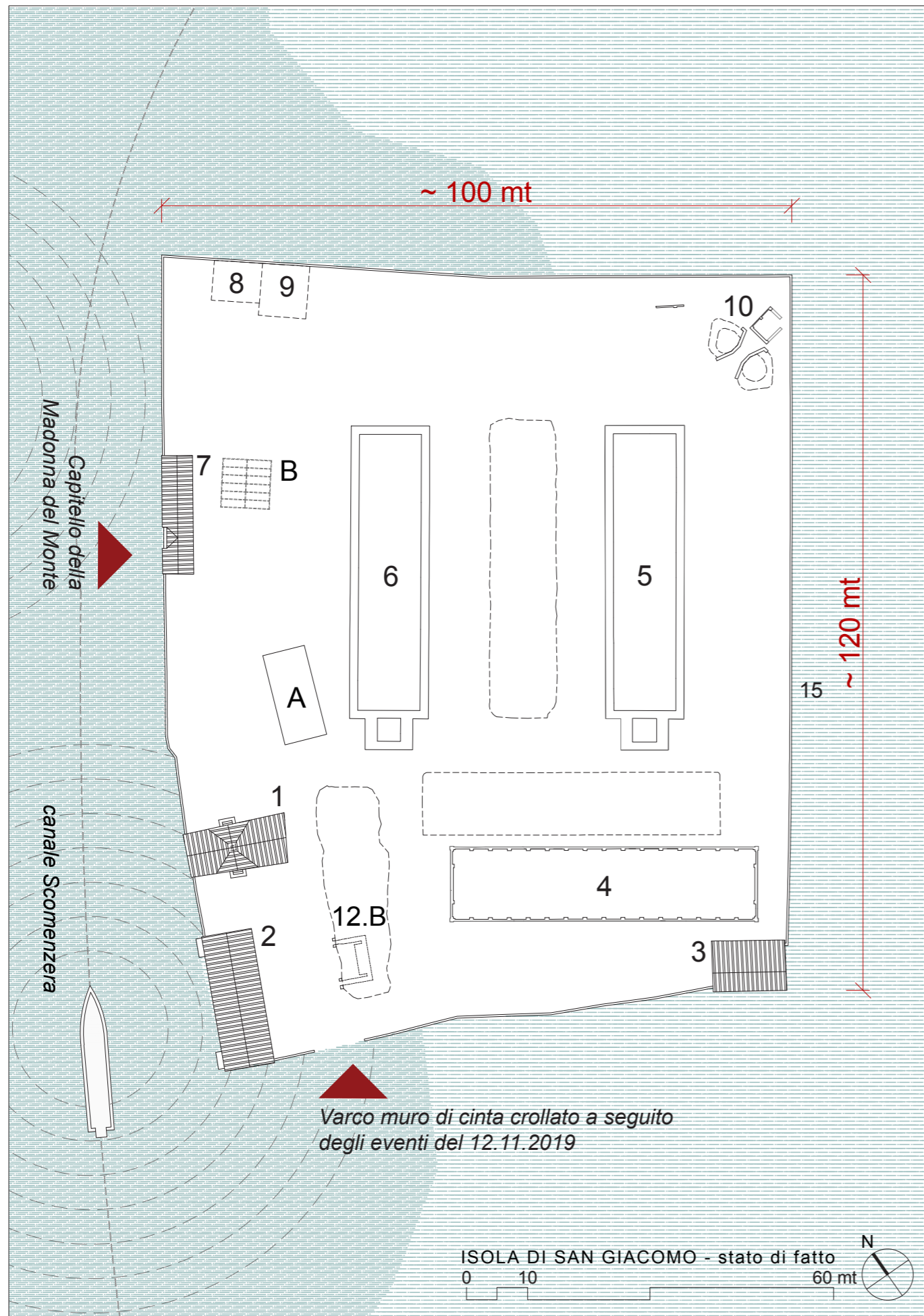
ELENCO BENI:

- | | | |
|------|-----------------------------------|---|
| 1 | Cavana | |
| 2 | Corpo di guardia - Casermetta | * |
| 3 | Ricovero - ex Casa del guardiano | * |
| 4 | Polveriera - Deposito | |
| 5 | Polveriera | |
| 6 | Polveriera | |
| 7 | Alloggi ufficiali | * |
| 8 | Bunker | |
| 9 | Sedime (Bunker) | |
| 10 | Posto di guardia - vedetta | |
| 11.1 | Spazio scoperto | |
| 11.2 | Spazio scoperto / verde pubblico | |
| 11.3 | Spazio scoperto area archeologica | |
| 12 | Terrapieno | |
| 13 | Terrapieno | |
| 14 | Terrapieno | |
| 15 | Muro difensivo - recinzione | |

* data la necessità di procedere con i primi interventi sull'isola ed a seguito di accordi intercorsi con gli enti comunali, per i fabbricati indicati è previsto un utilizzo a fini abitativi in quanto documentato e legittimo.
La destinazione d'uso a residenziale verrà richiesta nell'ambito di presentazione del Progetto Unitario.

VPRG PER LA LAGUNA E LE ISOLE MINORI

Analisi degli edifici e dei manufatti normati e non



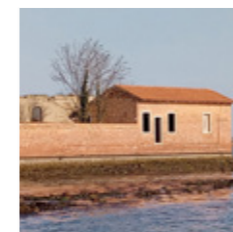
EDIFICI RICOSTRUITI "AL GREZZO" NEGLI ANNI NOVANTA



1
scheda 13.1
Cavana



2
scheda 13.2
Corpo di guardia - Casermetta



3
scheda 13.3
Ricovero - ex Casa del guardiano

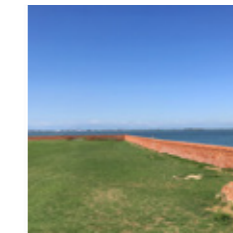


7
scheda 13.7
Alloggi ufficiali

dettaglio di rilievo:
Capitello Madonna del Monte
edicola e bassorilievo



RUDERI O EDIFICI GIA' DEMOLITI



8-9
scheda 13.8 / 13.9
Bunkers



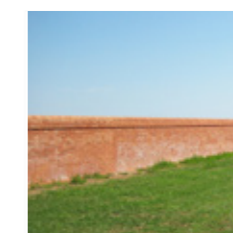
10
scheda 13.10
Posto di guardia - Vedetta



12.B
scheda 13.12
Locale interrato in terrapieno
(denominato 12.B)



MURO DIFENSIVO RICOSTRUITO NEGLI ANNI NOVANTA



15
scheda 13.15
Muro difensivo



EDIFICI IN ROVINA CON PARTI MANCANTI



4
scheda 13.4
Deposito



5-6
scheda 13.5 / 13.6
Polveriere



BENI NON NORMATI



A
Ricovero



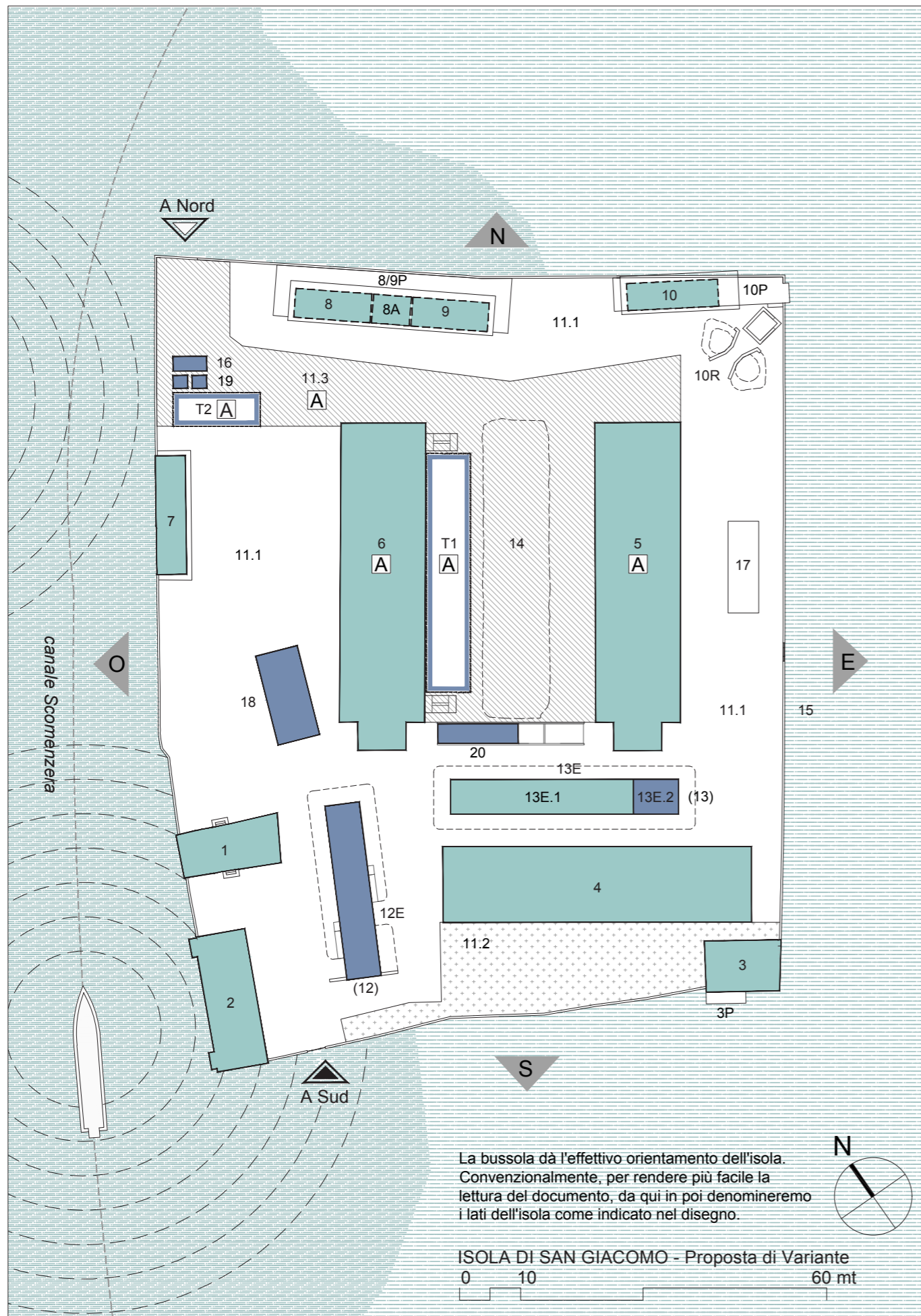
B
Tettoia

La proposta di variante a VPRG per l'isola di San Giacomo in sintesi prevede:

- a) la stipula di una Convenzione tra il Comune di Venezia e la Proprietà dell'isola per:
- rendere accessibile al pubblico una parte dell'isola - "Ambito" - che comprende:
 - 1) un'area esterna (11.3) di circa 2.430 mq, ubicata nella zona Nord dell'isola e tra le Polveriere;
 - 2) lo spazio interno del fabbricato della Polveriera (5) di circa 470 mq;
 - 3) lo spazio interno del fabbricato della Polveriera (6) di circa 470 mq.E qualora realizzati, i seguenti manufatti accessori:
 - 3) la tettoia (T1), disponibile come area coperta alternativa per gli eventi nel caso di condizioni meteorologiche che non consentano l'utilizzo dell'area esterna;
 - 4) la tettoia (T2), a corredo dell'area di sbarco del pontile Nord e dello spazio scoperto ad accessibilità pubblica.
 - 5) i manufatti dedicati ai servizi ovvero infopoint (16) e servizi igienici (19).Sulla base delle richieste e della comprovata esperienza di FSRR e Asja per lo svolgimento delle attività culturali Agoren ha previsto di dotare l'Ambito dei manufatti accessori (T1), (T2), (16) e (19). Qualora realizzati - a discrezione della Proprietà dell'isola e sulla base degli accordi con la Soprintendenza - essi saranno compresi nell'Ambito, ovvero tra i beni a servizio delle attività culturali ed espositive aperte al pubblico. In ogni caso, durante lo svolgimento delle manifestazioni culturali, Agoren si impegna a garantire la disponibilità di servizi igienici collocati all'interno dell'isola a servizio dei visitatori.
 - realizzare nell'Ambito un programma di eventi culturali dedicati all'arte contemporanea, a cura della Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, ed all'ambiente, all'energia e alla sostenibilità, a cura di Asja Ambiente Italia spa. La partecipazione a tutti gli eventi previsti dal Programma culturale dell'isola sarà ad ingresso libero. Non è previsto il pagamento di un biglietto.
- Fondazione Sandretto Re Rebaudengo – www.fsrr.org
Asja Ambiente Italia spa - www.asja.energy
- b) l'impegno da parte della Proprietà a realizzare un pontile sulla sponda Nord dell'isola per garantire l'approdo delle imbarcazioni del pubblico. Detto pontile sarà realizzato con caratteristiche e portata conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per consentire un eventuale ampliamento, a cura del Comune di Venezia, per l'attracco dei mezzi del servizio pubblico. Gli oneri a carico della Proprietà per la realizzazione del manufatto sono previsti a scomputo degli oneri di costruzione per gli interventi inerenti tutti i fabbricati previsti dal Progetto Unitario. Per lo schema di fattibilità condiviso con il Comune di Venezia / Settore Urbanistica si rimanda al paragrafo Manufatti a servizio dell'isola / Approdo imbarcazioni del pubblico. Al fine di rendere funzionale e strutturato il complesso dei beni e delle attrezzature dedicate al programma culturale fruibile dal pubblico la posizione dell'area esterna di accessibilità pubblica è stata individuata dal Progetto Unitario di Recupero come pertinenza delle Polveriere (5) e (6) e comprende la zona di sbarco dal pontile Nord.
- c) la cessione alla Proprietà dell'area verde ad uso pubblico (821,35 mq) - ricadente nella zona che il Progetto Unitario prevede di pertinenza degli edifici residenziali - come da valutazione eseguita dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili del Comune di Venezia, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 94/2020.
- d) destinazioni d'uso: residenza - attività culturali ed espositive - attività di ricerca.
Per l'area esterna di 2.430 mq, la Polveriera (5) e la Polveriera (6) l'uso per attività culturali ed espositive e l'accessibilità pubblica saranno regolate dalla Convenzione, ma anche per i suddetti beni è prevista destinazione d'uso residenziale.
- e) realizzazione di tutti gli interventi edilizi - fabbricati, manufatti funzionali all'autosufficienza energetica e alla gestione del sito - con le destinazioni d'uso previsti dal Progetto Unitario di Recupero, nel rispetto della specificità dei progetti architettonici e con modalità di intervento concordate ed autorizzate dalla Soprintendenza. In particolare, per le ricostruzioni di intere parti mancanti dei fabbricati e per le nuove costruzioni, adozione di soluzioni risolte con linguaggio contemporaneo e riconoscibile, compatibili con il patrimonio esistente e organicamente inserite all'interno del Progetto.

Per il dettaglio degli elementi di variante previsti dagli interventi architettonici si rimanda al paragrafo "CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO, *descrizione degli elementi in variante*".

SINTESI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE



LEGENDA:

N numero bene

A bene con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"

categoria funzionale dell'edificio:

- residenziale / abitativa
- residenziale / accessoria e cabine tecniche energetiche
- accessoria / tettoie

accessibilità all'isola:

- Approdo delle imbarcazioni del pubblico (accessibilità sulla base della *Convenzione*)
- Approdo ad uso privato

LEGENDA:

- 1 abitazione
- 2 abitazione
- 3 abitazione
- 3P piattaforma/terrazzo
- 4 abitazione
- 5 abitazione con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"
- 6 abitazione con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"
- 7 abitazione
- 8 abitazione
- 8A ampliamento volumetrico fabbricati 8 e 9
- 9 abitazione
- 8/9P piattaforma di distribuzione / terrazzo
- 10 abitazione
- 10P piattaforma di distribuzione / terrazzo
- 10R ruderi, conservazione

- 11.1 spazio scoperto
- 11.2 spazio scoperto monetizzato
- 11.3 spazio scoperto con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"

- (12) terrapieno sostituito da nuovo bene 12E
- (13) terrapieno sostituito da nuovo bene 13E
- 14 terrapieno / eventuali interventi di rimozione se funzionali all'organizzazione degli spazi scoperti per lo svolgimento delle attività culturali

15 muro difensivo

12E locali di servizio e cabine tecniche

- 13E { 13E.1 alloggio custode e foresterie
- 13E { 13E.2 locali di servizio

16 info point

17 vasca di accumulo e scambio termico

18 locali di servizio e cabine tecniche

19 servizi igienici

20 locali di servizio e cabine tecniche

T1-T2 tettoie (profondità > 1,50 mt e aperte su 3 o 4 lati)

Gli spazi esterni non edificati saranno oggetto di "Progetto Paesaggistico" concordato con gli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici. Il Progetto definirà l'assetto delle aree, la messa a dimora di vegetazione, la realizzazione di percorsi, di spazi pavimentati, di pergole ombreggianti, di elementi di arredo, ecc. Su tutti gli spazi scoperti dell'isola sono previsti allestimenti e installazioni temporanee o permanenti di carattere artistico e opere funzionali alla loro fruizione.

I manufatti accessori T1, T2, 16 e 19 previsti dal Progetto Unitario saranno realizzati a discrezione della Proprietà qualora ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività culturali ed espositive, fermo restando la disponibilità di servizi igienici per il pubblico. Le posizioni dei manufatti accessori riportate nella planimetria sono indicative e potranno subire variazioni all'interno o in prossimità dell'Ambito sulla base delle indicazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

E' prevista la realizzazione di Aree Tecniche a servizio del Progetto di Sostenibilità.

PROGETTO UNITARIO

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Beni residenziali con accessibilità pubblica sulla base del "Convenzione"

Beni residenziali ad uso abitativo

Beni residenziali ad uso abitativo - sponda Nord

Beni residenziali accessori

Manufatti a servizio dell'Isola

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Beni residenziali con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"

"Ambito": edificato, spazi scoperti e manufatti, accessibili al pubblico sulla base della "Convenzione" stipulata tra il Comune di Venezia e la Proprietà dell'isola (società AgoRen). Il Progetto Unitario di Recupero propone, in variante alla VPRG, di:

- destinare a spazio scoperto con accessibilità pubblica l'area ubicata nella zona Nord dell'isola e tra le Polveriere (Progetto - 11.3) anziché l'area prevista sulla sponda Sud dell'isola (VPRG - Scheda 13.11.2);
- sostituire una generica destinazione a Verde Pubblico con un Programma di Attività Culturali dedicate a:
 - arte contemporanea**, organizzate dalla Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, (www.fsrr.org), istituzione no profit attiva da più di 20 anni nel panorama internazionale delle arti contemporanee;
 - ambiente e sostenibilità**, a cura di Asja Ambiente Italia spa (www.asja.energy), azienda attiva nella ricerca di soluzioni a basso impatto ambientale e specializzata per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- destinare all'accessibilità pubblica anche lo spazio interno di beni edificati rilevanti presenti sull'isola, ovvero le Polveriere (5) e (6). Il Progetto Unitario prevede per i suddetti fabbricati destinazione d'uso residenziale, ma saranno aperti al pubblico per lo svolgimento delle attività culturali previste sull'isola;
- realizzare, a cura della Proprietà, un approdo per le imbarcazioni del pubblico sulla sponda Nord dell'isola anziché sulla sponda Sud, in coerenza con l'ubicazione sull'isola dell'area e dei fabbricati previsti con accessibilità pubblica.

Sulla base delle richieste e della comprovata esperienza di FSRR e Asja per lo svolgimento delle attività culturali, Agoren ha previsto di dotare l'Ambito dei seguenti manufatti accessori che, qualora realizzati, saranno compresi tra i beni a servizio delle attività culturali ed espositive aperte al pubblico:

- tettoia (T1), area coperta alternativa per gli eventi nel caso di condizioni meteorologiche che non consentano l'utilizzo dell'area esterna;
- tettoia (T2), area coperta a corredo dell'area di sbarco del pontile Nord e dello spazio scoperto ad accessibilità pubblica;
- infopoint (16) e servizi igienici (19), manufatti di servizio all'interno o in prossimità dello spazio scoperto ad accessibilità pubblica.

MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

La società AgoRen, proprietaria dell'isola, concede alla Fondazione Sandretto Re Rebaudengo (FSRR) i seguenti spazi che saranno accessibili al pubblico sulla base della *Convenzione* tra il Comune di Venezia e la Proprietà dell'isola:

- spazio scoperto (11.3) - circa 2.430 mq
 - spazio interno della Polveriera (5) di circa 470 mq,
 - spazio interno della Polveriera (6) di circa 470 mq.
- Per accedere a tali spazi la Proprietà realizzerà a propria cura anche un pontile sulla sponda Nord dell'isola destinato all'approdo delle imbarcazioni del pubblico.

Agoren ha inoltre recepito le richieste di FSRR e Asja prevedendo nel Progetto Unitario per l'Ambito la dotazione di ulteriori manufatti accessori utili a migliorare lo svolgimento delle attività culturali previste e ad implementare le risorse disponibili, e precisamente:

- due tettoie (T1 e T2), aree coperte a corredo degli spazi ad accessibilità pubblica;
- manufatti di servizio: infopoint (16) e servizi igienici (19).

I manufatti accessori saranno realizzati a discrezione della Proprietà qualora ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività culturali ed espositive, fermo restando la disponibilità di servizi igienici per il pubblico durante le manifestazioni.

L'obiettivo del Progetto è quello di mettere a disposizione un articolato e importante sistema di spazi da destinare all'offerta culturale, strutturato e funzionale grazie alla reciproca ubicazione dei beni accessibili e dell'area di sbarco dal pontile della sponda Nord. In particolare:

- zona parco per eventi e interventi d'arte ambientale, permanenti e/o temporanei,
- spazio interno alle Polveriere (5) e (6) per esposizioni, mostre, convegni, incontri, allestimenti, installazioni e spettacoli dal vivo,
- area esterna coperta dalle tettoie (T1 e T2),
- accoglienza e servizi (16) e (19)

Il Programma delle Attività culturali sarà preventivamente comunicato alla Città di Venezia e organizzato contestualmente ad altri importanti eventi culturali ed artistici della Città. L'accessibilità

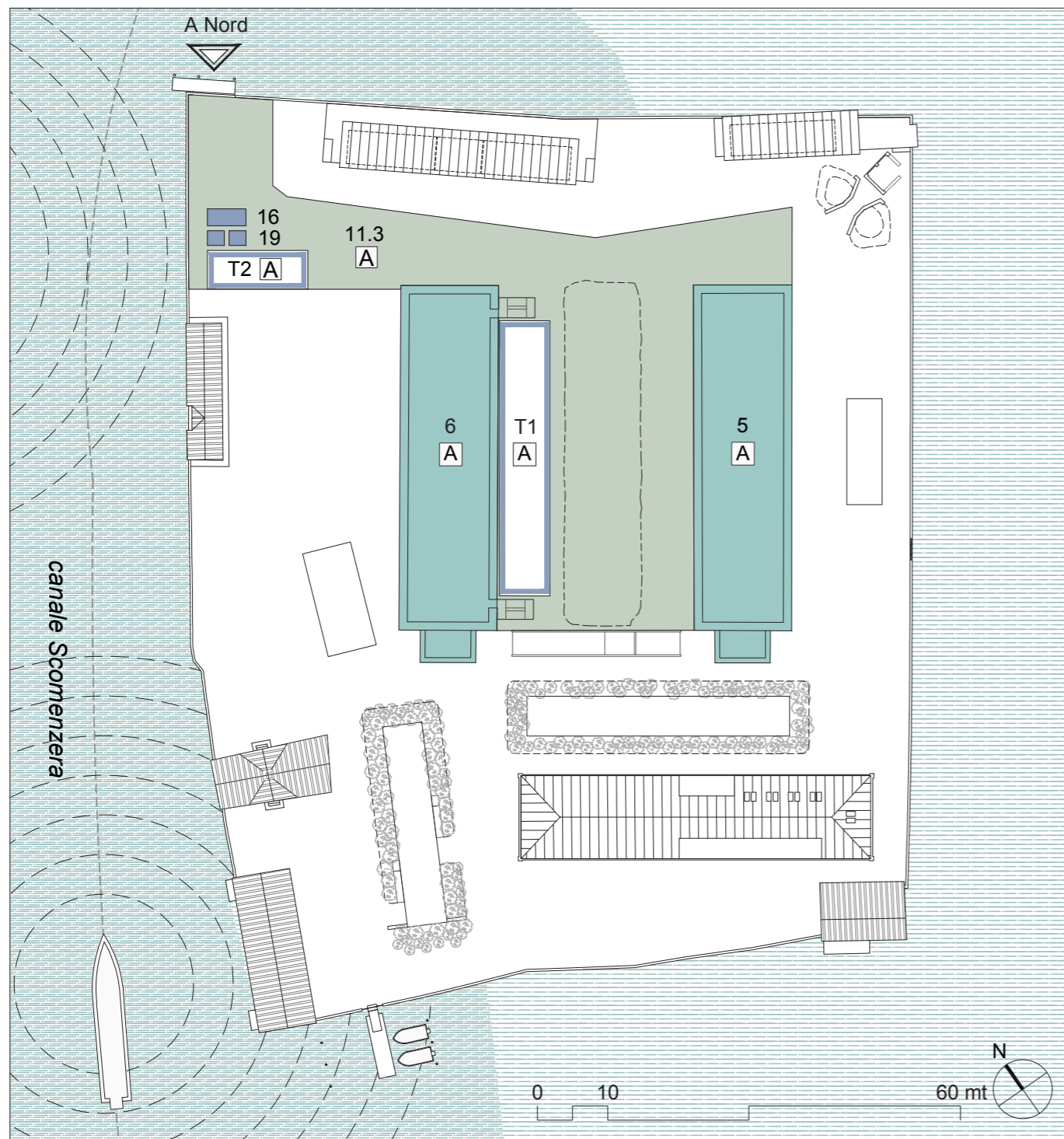
pubblica sarà regolamentata sulla base della Convenzione stipulata con la Città di Venezia e prevede l'apertura al pubblico per 30 giorni all'anno, durante la settimana di inaugurazione della Biennale, oltre che su appuntamento.

La nuova identità di **isola della cultura contemporanea** e la gestione da parte di un'istituzione così importante come la FSRR prevede che l'installazione delle opere non sia limitata all'area normata di interesse pubblico, ma sia diffusa per l'intera isola. Nell'Ambito saranno organizzate manifestazioni culturali in omaggio alle sperimentazioni della Biennale che promuoveva eventi diffusi sul territorio della Laguna - in ambiti e situazioni inesplorate - con un particolare riferimento a APOCALYPHIS CUM FIGURIS diretto da Jerzy Grotowski nel 1975 presso San Giacomo in Paludo.







L'obiettivo è quello di realizzare a San Giacomo un nuovo riferimento per l'arte contemporanea che preveda sinergie e collaborazioni - in un sito come Venezia ad altissima vocazione artistica - con le più importanti istituzioni presenti sul territorio. Gli spazi accessibili al pubblico sulla base della Convenzione saranno disponibili anche per le attività di studio e discussione sui temi della sostenibilità, dei cambiamenti climatici e delle nuove energie condotte dalla società Asja Ambiente Italia spa. L'intera isola sarà un laboratorio di ricerca sui principali temi legati all'ambiente.

La Laguna, nei pressi di San Giacomo, risulta navigabile solo lungo la costa Ovest (Canale Scomenzera) con brevi risvolti praticabili dai natanti a Sud e a Nord. La proposta di spostare sulla sponda Nord la posizione per l'approdo delle imbarcazioni del pubblico è coerente con l'organizzazione funzionale del Progetto che prevede il complesso dei beni con fruizione pubblica in quella parte dell'isola. E' già stato richiesto, autorizzato e realizzato da AgoRen un varco nel muro di cinta proprio in corrispondenza dell'area navigabile a Nord in modo da crearne la fattibilità.

Lungo la sponda Sud è previsto il principale nucleo residenziale privato ed è già stato ripristinato il pontile storico che sarà utilizzato con uso esclusivo dalla Proprietà.

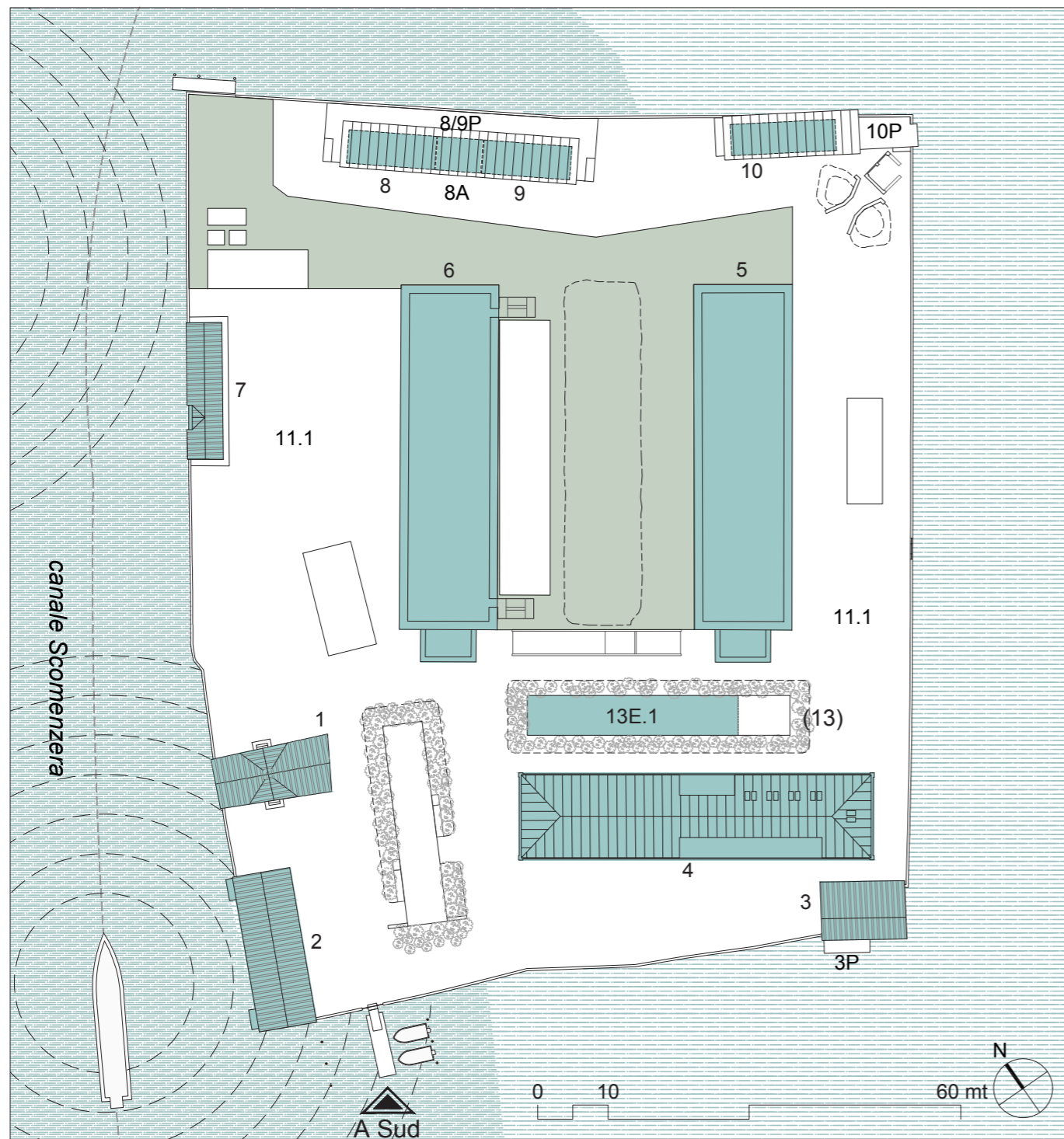


BENI COINVOLTI

- 5 - 6  edificato, Polveriere 5 e 6
- 11.3  spazio scoperto, circa 2.430 mq
- 16  info point
- 19  servizi igienici
- T1-T2  tettoie (profondità > 1,50 mt e aperte su 3 o 4 lati)
- A Nord  Approdo delle imbarcazioni del pubblico (accessibilità sulla base della *Convenzione*)

A bene con accessibilità pubblica sulla base della "Convenzione"

Le posizioni dei manufatti accessori 16, 19, T1 e T2 riportate nella planimetria sono indicative e potranno subire variazioni all'interno o in prossimità dell'Ambito sulla base delle indicazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.



BENI COINVOLTI

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10		abitazione
8A		ampliamento volumetrico fabbricati 8 e 9
3P, 8/9P, 10P		piattaforma, terrazzo
13E.1		alloggio custode e foresterie (parte di 13E)
11.1		spazio scoperto
A Sud		pontile per approdo privato

Il Progetto Unitario di Recupero propone di:

- attribuire destinazione d'uso residenziale a tutti i fabbricati già ricostruiti "al grezzo" negli anni Novanta, ovvero (2) Corpo di guardia-Casermetta, (3) Ricovero-ex Casa del guardiano e (7) Alloggi Ufficiali;
- attribuire destinazione d'uso residenziale anche alla (1) Cavana, anch'essa ricostruita "al grezzo" negli anni Novanta, e consentirne tutti gli interventi necessari alla sua trasformazione per la nuova destinazione d'uso;
- attribuire destinazione d'uso residenziale al fabbricato (4) ex Deposito, ad oggi in rovina. Consentire la realizzazione della nuova copertura con falde a padiglione realizzata con linguaggio contemporaneo e rivestimento in laminati metallici (compreso rame) su nuove strutture di elevazione indipendenti dalle murature originali, come concordato con gli Uffici della Soprintendenza di Venezia;
- attribuire destinazione d'uso residenziale ai due grandi fabbricati Polveriera (5) e Polveriera (6), anch'essi in rovina. Consentire la realizzazione delle nuove coperture piane realizzate con linguaggio contemporaneo e rivestimento in laminati metallici (compreso rame) e/o materiali tradizionali, sempre su nuove strutture di elevazione indipendenti dalle murature originali, come concordato con gli Uffici della Soprintendenza di Venezia;
- attribuire destinazione d'uso residenziale alle nuove costruzioni previste lungo la sponda Nord dell'isola derivanti da volumetrie preesistenti da recuperare (8)-(8A)-(9)-(10). Consentire la modifica di sedime derivante dalle analisi storiche del sito e di volumetria in coerenza con l'obiettivo della ridefinizione compositiva della sponda;
- consentire la realizzazione di un nuovo volume edilizio (13E) in sostituzione del terrapieno (13) per il quale se ne prevede la rimozione. Destinare (13E.1) parte del nuovo volume edilizio a residenza per garantire sull'isola un alloggio custode e locali uso foresterie.

MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

nucleo residenziale zona Sud

Il nucleo residenziale principale è raccolto nella zona Sud dell'isola e comprende una grande abitazione principale (4) ex Deposito e due abitazioni poste rispettivamente ai due angoli della sponda: (2) Corpo di guardia - Casermetta e (3) Ricovero - ex Casa del guardiano. I tre fabbricati gravitano tutti sull'area esterna Sud di pertinenza, organizzata come residenziale privata. Per il (3) fabbricato Ricovero - ex Casa del guardiano è previsto il ripristino del terrazzo in legno sul fronte verso la Laguna (3P).

Da un'accurata analisi delle fonti storiche si evidenzia come all'interno di piccoli contesti territoriali i manufatti destinati alla protezione del luogo (muro di cinta) si interrompono con ampie aperture a favore della veduta in corrispondenza del principale spazio di aggregazione.

Il Progetto Unitario dell'isola di San Giacomo identifica nell'area lungo il fronte Sud - verso Venezia - le caratteristiche del principale luogo privato di aggregazione all'interno dell'isola e prevede per tutto lo sviluppo della sponda, una riduzione di altezza del muro di cinta in modo da creare un collegamento visivo stabile con la Città di Venezia. L'opera è già stata richiesta e autorizzata dagli Uffici della Soprintendenza.

Retrostante all'abitazione principale, è prevista la costruzione di un nuovo fabbricato (13E) che comprende alloggio custode e foresterie (13E.1). L'approdo privato all'isola è servito dal pontile Sud, già richiesto, autorizzato e ripristinato.

fabbricati residenziali sponda Ovest

Lungo la sponda Ovest dell'isola sono presenti due fabbricati, anch'essi previsti ad uso residenziale: (7) Alloggi Ufficiali e (1) Cavana. Per quest'ultima la presente Variante propone il cambio di destinazione d'uso da approdo a residenza comprensivo di tutti gli interventi di consolidamento e architettonici necessari alla sua trasformazione. La Proprietà intende recuperarne il volume interno per realizzare una sala con affaccio verso la Laguna. A corredo dell'intervento è prevista una struttura di elevazione - torretta, campanile o intervento d'arte - fino ad un'altezza di mt.15 con funzione di punto di riferimento visibile dalla Laguna,

cifra identitaria della nuova vita di San Giacomo.

La posizione della Cavana lungo il Canale non ne consente l'utilizzo come approdo a causa delle compromissioni strutturali che subisce per il continuo e dannoso moto ondoso provocato dalla navigazione a velocità troppo elevata dei natanti lungo il Canale.

Dalla dismissione del sito militare (1961) ad oggi l'edificio è stato oggetto di opere di ricostruzione da parte dell'Unità per la Salvaguardia di Venezia a seguito dei crolli e dello stato di disfacimento ma attualmente si presenta nuovamente in stato di notevole sofferenza strutturale e dal 2018 (anno di acquisto da parte della società AgoRen) ad oggi la situazione è in progressivo visibile deterioramento nonostante gli interventi tutt'ora in corso.

La Proprietà ha rinunciato a considerare l'approdo come recuperabile a tal fine e per le suddette ragioni ne prevede un recupero ad uso residenziale. Gli interventi necessari alla sua trasformazione potranno garantire un consolidamento statico decisamente più efficace per la conservazione del fabbricato.

sistema architettonico delle due ex Polveriere

In posizione centrale nell'isola sono presenti i due grandi fabbricati Polveriere che formano un unico sistema architettonico, altamente espressivo. L'approccio progettuale intende valorizzare la forte relazione tra i due fabbricati proponendo un unico intervento che li comprende entrambi e li prevede funzionalmente connessi.

Gli spazi interni delle ex Polveriere (5) e (6) saranno mantenuti come unici grandi locali con destinazione residenziale - dedicati allo svolgimento di attività culturali accessibili al pubblico nei tempi e con le modalità previsti dalla Convenzione con la Città di Venezia.

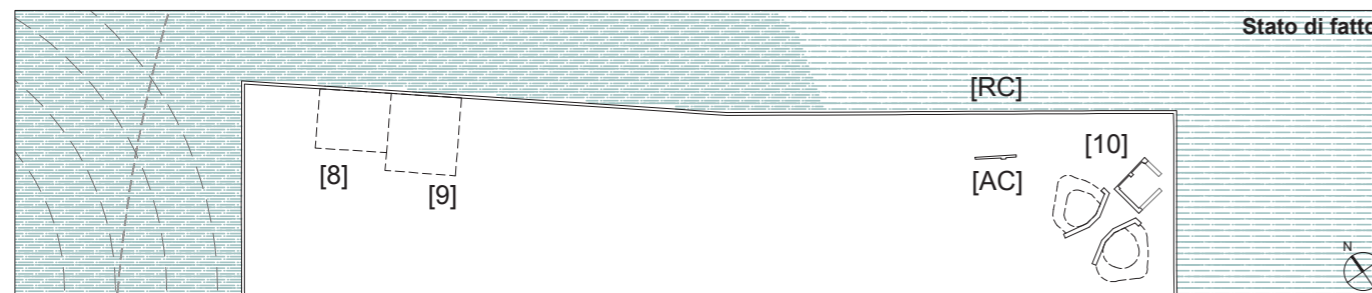
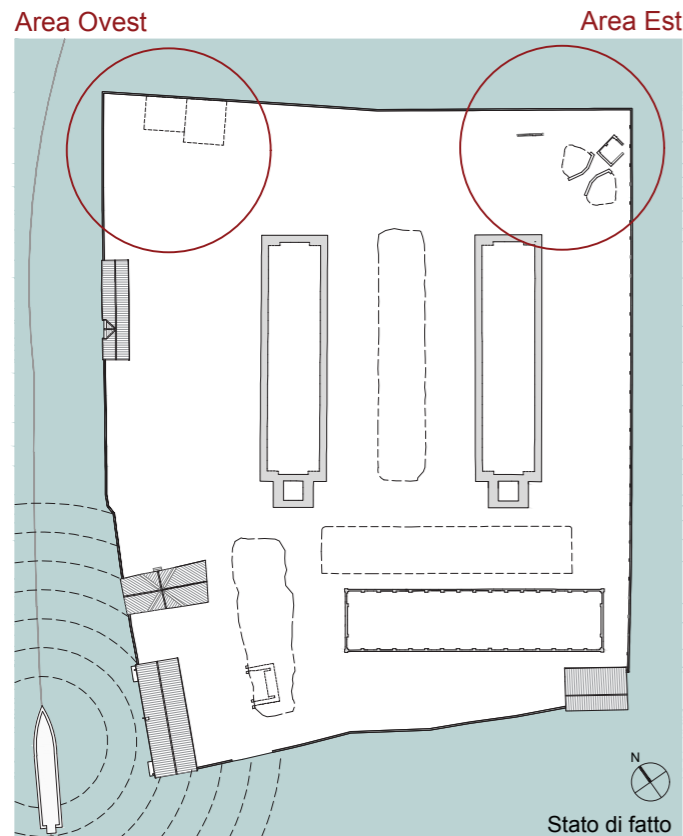
nuovi fabbricati residenziali sponda Nord

Lungo la sponda Nord sono previste tre piccole nuove unità (8)-(9)-(10) con ampliamento volumetrico (8A), anch'essi con destinazione residenziale abitativa. Per la descrizione dell'approccio progettuale si rimanda al paragrafo successivo "Sponda Nord".

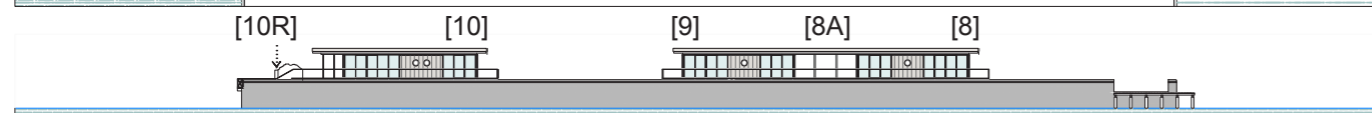
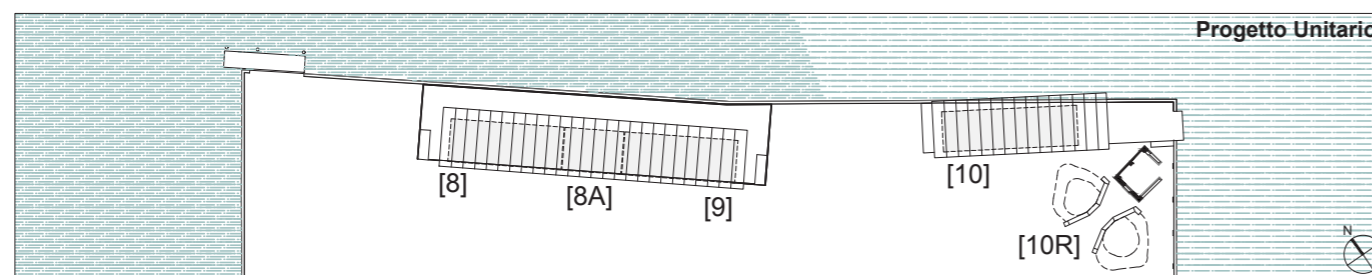
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Beni residenziali ad uso abitativo - sponda Nord

*Fabbricati residenziali realizzati ex novo con il recupero delle volumetrie edilizie dei fabbricati preesistenti.
Linguaggio contemporaneo e riconoscibile per la nuova identità compositiva della Sponda Nord.
Conservazione dei ruderi esistenti come testimonianza storica.*



- [8] Bunker - fabbricato demolito - volumetria in recupero
- [9] Bunker - fabbricato demolito - volumetria in recupero
- [10] Posto di guardia-vedetta - fabbricato in rovina - volumetria in recupero
- [AC] Frammento antico muro di cinta
- [RC] Muro di cinta ricostruito anni '90



BENI COINVOLTI

- [8-9-10] Abitazioni (da recupero volumetria fabbricati preesistenti)
- [8A] Ampliamento volumetrico fabbricati 8 e 9 (chiuso su quattro lati)
- [10R] Ruderi, conservazione: antico sito posto di guardia

L'isola comprendeva tre fabbricati lungo la sponda Nord:

- (10) Posto di guardia - Vedetta che presenta ad oggi solo essenziali resti edilizi (di qui in poi denominati "Ruderi", 10R)
- (8) e (9) Bunkers che sono stati demoliti.

La VPRG prevede il recupero delle volumetrie derivanti dai tre fabbricati.

I vincoli del contesto sono:

- area Est della sponda: presenza dei "Ruderi" (10R) di uno dei fabbricati. Essi saranno mantenuti per il loro valore documentale, con semplici interventi di conservazione e di arresto del degrado;
- area Ovest della sponda: interferenza con le strutture sepolte documentate dagli scavi condotti da Ca' Foscari. Nel rispetto della tutela del sito è stata eseguita un'approfondita analisi del patrimonio archeologico con gli Uffici della Soprintendenza-Archeologia al fine di definire la metodologia d'intervento più coerente rispetto al contesto, ovvero: edifici a basso impatto, nessuno scavo per le fondazioni e dettagliata analisi dell'intervento da un punto di vista geologico per la sicurezza del sito.

Gli obiettivi del Progetto sono:

- realizzare un intervento del tutto compatibile con i vincoli del contesto;
- realizzare un intervento omogeneo per la ri-definizione compositiva della sponda;

- realizzare un intervento fondato sulla storia ed il valore del luogo, ovvero a partire da analisi approfondite, studio e ricostruzioni storiche del sito;
- realizzare un intervento risolto con linguaggio contemporaneo e riconoscibile, compatibile con il patrimonio esistente e organicamente inserite all'interno del Progetto.

Sulla base delle suddette premesse – vincoli e obiettivi – il Progetto prevede la realizzazione di tre nuove costruzioni lungo la Sponda Nord - con destinazione d'uso residenziale - con modifica di sedime e di volumetria rispetto agli edifici preesistenti.

Il Progetto delle nuove architetture si fonda sulla lettura storica del sito per due importanti aspetti. Esso recupera il tema della "Vedetta", prevedendo la posizione dell'unico piano abitabile dei fabbricati rialzata rispetto al piano di campagna dell'isola, e definisce il nuovo sedime delle costruzioni sulla base delle ricostruzioni storiche e dei vincoli del luogo. Allo stesso tempo il Progetto propone un sistema di architetture a basso impatto, contemporanee e tra loro omogenee al fine di determinare un'identità per la sponda settentrionale, sia dal lato della Laguna sia dal lato della terraferma.

Le tre nuove piccole architetture sono previste a ridosso della sponda, ad un solo livello e con copertura piana, analoghe per impostazione e finiture, sopraelevate rispetto al piano dell'isola.

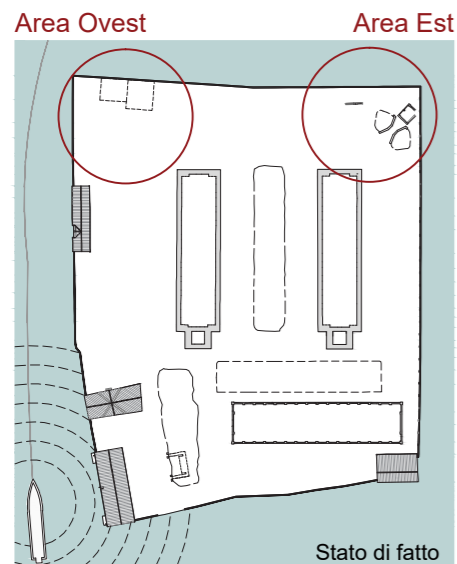
Il nuovo fabbricato (10) è previsto in prossimità dei "Ruderi" e comprende un piccolo affaccio verso la Laguna realizzato con l'apertura di un varco puntuale nel muro di cinta. Gli altri due fabbricati (8) (9) insistono su un basamento comune e delimitano uno spazio coperto che è previsto come ampliamento volumetrico con chiusura sui quattro lati (8A).

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Beni residenziali ad uso abitativo - sponda Nord

Ricostruzioni storiche del sito:

approccio progettuale per il recupero delle volumetrie edilizie dei fabbricati preesistenti lungo la Sponda Nord



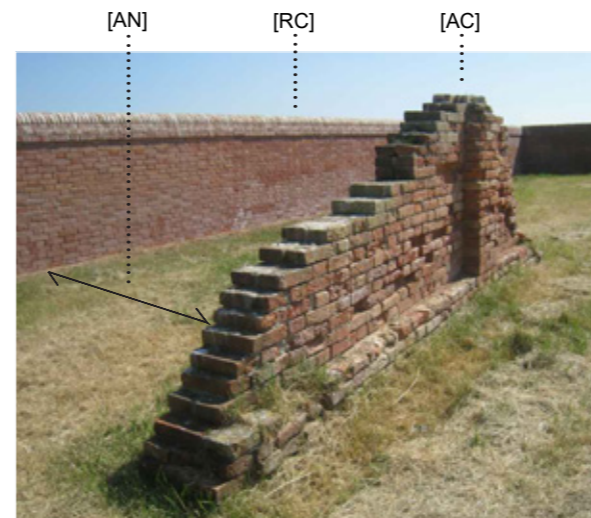
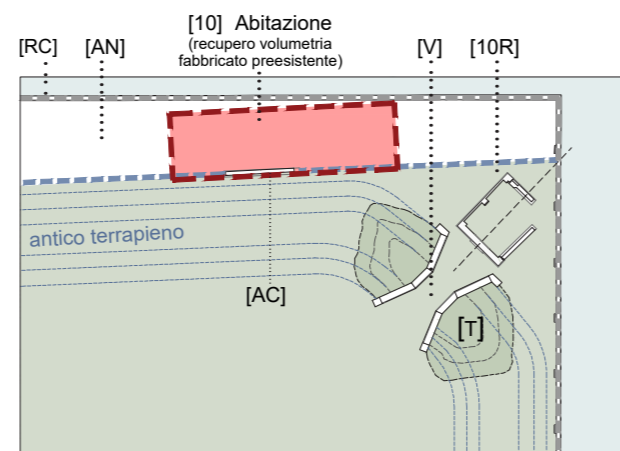
Il Progetto dei nuovi fabbricati della Sponda Nord si fonda su analisi e ricostruzioni storiche del sito.

In particolare:

fabbricato (10) / l'approccio progettuale per la realizzazione del nuovo fabbricato deriva dalla ricostruzione storica del Posto di guardia - Vedetta del periodo militare, di seguito dettagliatamente descritto;

fabbricati (8) (9) / a partire dall'obiettivo di realizzare architetture analoghe per caratteristiche e linguaggio architettonico per tutta la sponda, i nuovi fabbricati, su suggerimento della Soprintendenza, derivano il loro nuovo sedime e orientamento dagli antichi tracciati del patrimonio archeologico sepolto.

A partire dall'esigenza di valutare in modo appropriato le eventuali interferenze delle nuove costruzioni con il patrimonio tutelato preesistente (ruderi e patrimonio sepolto) ed operare in termini di salvaguardia, si accoglie con interesse il tema progettuale di rendere i nuovi fabbricati della sponda Nord una tangibile testimonianza di remoti tracciati dell'isola. La loro definizione trae infatti origine, in entrambi i casi, da una lettura storica del sito che potrà essere apprezzata e valorizzata.



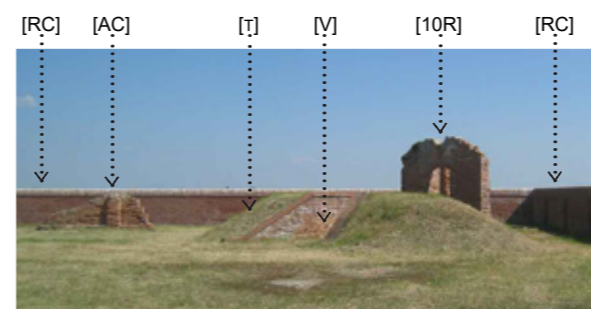
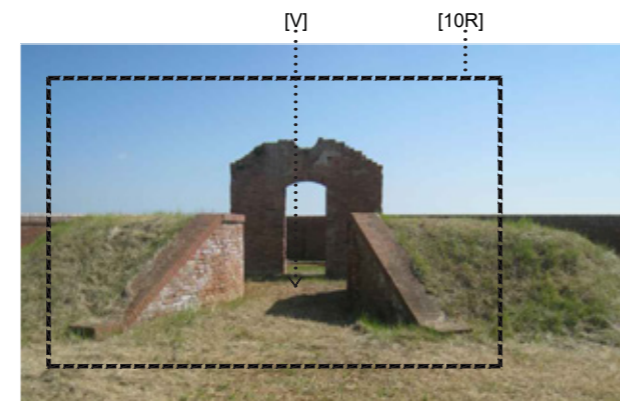
Area Est della sponda – fabbricato (10) ricostruzione storica del sito Posto di guardia – Vedetta del periodo militare

Si illustra di seguito la ricostruzione storica del sito dove sono tuttora presenti i Ruderi (10R) del fabbricato Posto di guardia - Vedetta. L'intervento proposto dal Progetto per il recupero della volumetria deriva infatti dalle valutazioni e riflessioni emerse da questa ricostruzione.

L'antico Posto di guardia dell'ex sito militare comprende i resti dei manufatti edilizi e dei terrapieni che erano originariamente destinati alla funzione di Vedetta dell'isola e per i quali il Progetto Unitario prevede la conservazione.

I frammenti rimasti permettono di ricostruire fedelmente l'organizzazione del sito così come ben riconoscibile nelle foto storiche ritrovate.

Si distinguono con chiarezza: [AC] il frammento murario che definisce il tracciato dell'antico muro di cinta, [10R] i ruderi del fabbricato Posto di guardia - Vedetta e [V] i resti del varco tra gli antichi terrapieni. La ricostruzione evidenzia inoltre un innalzamento del piano di campagna rispetto al piano dell'isola lungo tutto il perimetro delle sponde Nord e Est dovuto alla presenza degli antichi terrapieni [T].



Area Est della sponda – fabbricato [10] Abitazione

- [10R] Posto di guardia – Vedetta / ruderi
- [V] varco tra i terrapieni residui
- [T] terrapieni residui

- [AC] frammento antico muro di cinta
- [RC] muro di cinta ricostruito anni '90
- [AN] area compresa tra antico muro di cinta e muro di cinta ricostruito anni '90

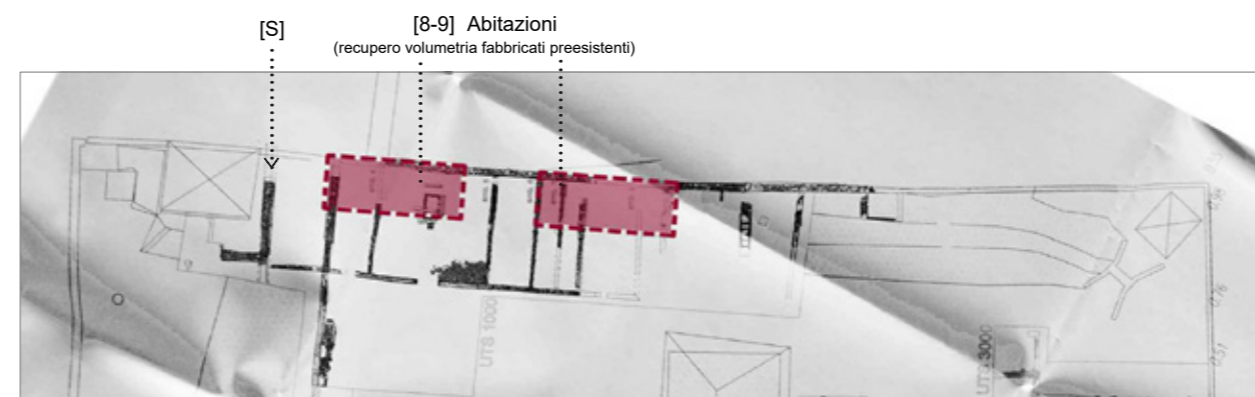
Per evitare un intervento complesso ed invasivo di rifunzionalizzazione dei Ruderi, tutelarne il valore documentale fino ad oggi conservato e valorizzare la testimonianza del sito storico, il Progetto propone la conservazione dei resti edilizi nello stato in cui si trovano, rispetto ai quali si interverrà esclusivamente con azioni mirate all'arresto del degrado e con un leggero intervento botanico rivolto a salvaguardare l'equilibrio tra i ruderi e la natura.

La volumetria edilizia che deriva dal fabbricato dell'antico Posto di guardia - Vedetta non si ergerà quindi sui Ruderi ma sarà realizzata *ex novo* nella [AN] fascia di terra compresa tra il tracciato dell'antico muro di cinta e quello attuale ricostruito negli anni Novanta, ossia fuori dal confine originario dell'isola. In questo modo il piano fondativo della nuova costruzione previsto su micropali – in condivisione con gli Uffici della Soprintendenza – non produrrà interferenze.

Area Ovest della sponda: fabbricati (8) - (9) Tracciati archeologici delle strutture sepolte emerse dagli scavi condotti da Ca' Foscari

Per la ricostruzione delle volumetrie edilizie, derivanti dai Bunkers (8) e (9), sono state analizzate le evidenze archeologiche emerse negli scavi condotti da Ca' Foscari. Le inevitabili interferenze con le strutture sepolte hanno escluso la realizzazione di micropali di fondazione e previsto – in condivisione con gli Uffici della Soprintendenza – una fondazione superficiale sul rilevato esistente, senza scavi.

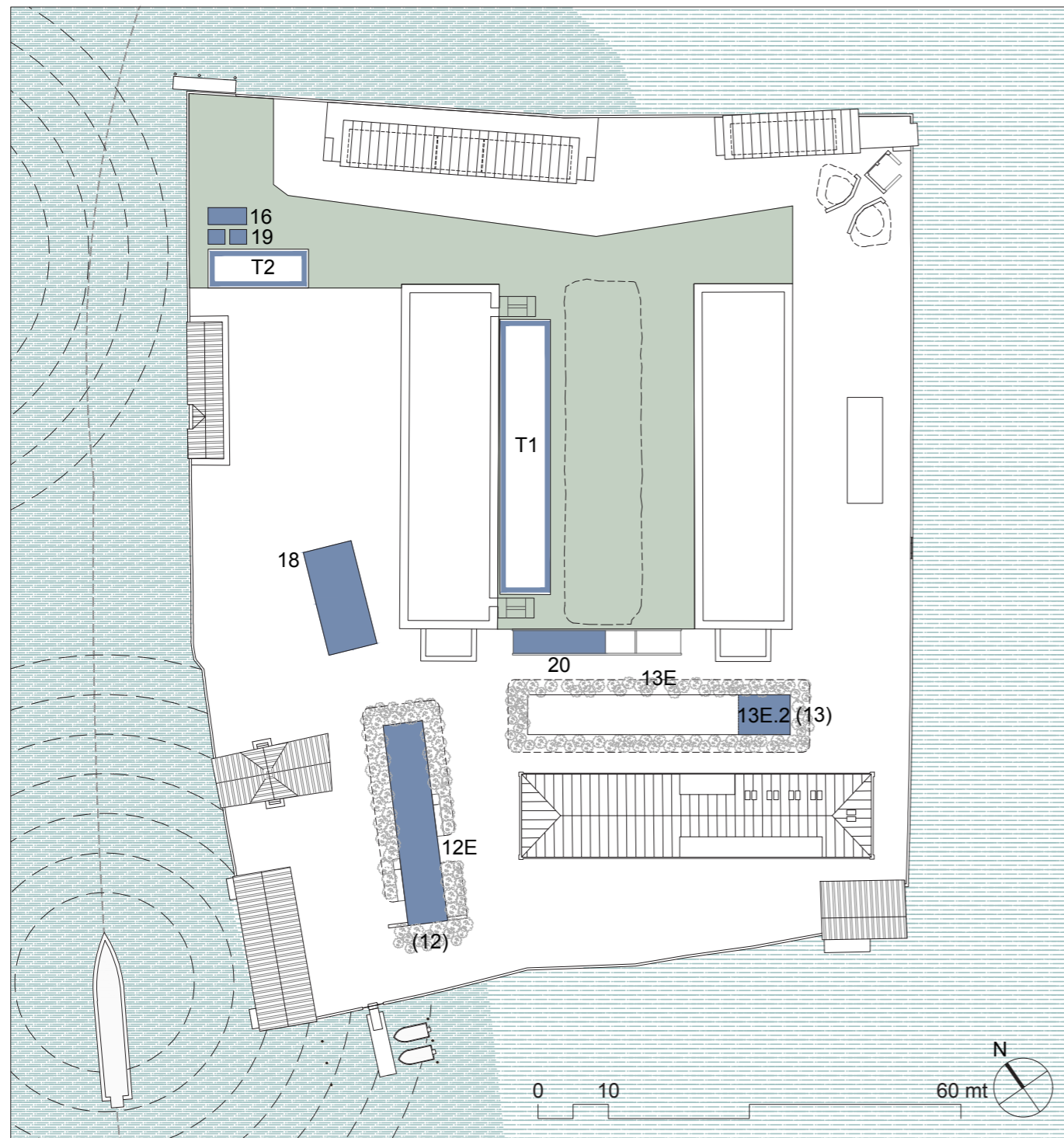
Anche in questo caso l'intervento proposto dal Progetto per il recupero delle volumetrie deriva dalle valutazioni emerse da questi importanti approfondimenti finalizzati alla tutela delle preesistenze. Il nuovo sedime dei fabbricati, variato rispetto agli edifici preesistenti, è stato definito sulla base dei tracciati antichi. Infatti, come si evince dalla seguente immagine di sovrapposizione l'impronta dei fabbricati corrisponde alle geometrie del patrimonio sepolto aggiungendo anche in questo caso un affascinante piano di lettura del Progetto.










Area Ovest della sponda: fabbricati [8-9] Abitazioni

- [S] strutture sepolte

(rif. planimetria degli scavi 2006 dell'Università di Venezia)



BENI COINVOLTI

12E		locali di servizio e cabine tecniche
13E.2		locali di servizio (parte di 13E)
18		locali di servizio e cabine tecniche
16		info point
19		servizi igienici
20		locali di servizio e cabine tecniche
T1-T2		tettoie (profondità > 1,50 mt e aperte su 3 o 4 lati)

edificato a servizio del Progetto di Sostenibilità e di tutte le attività di gestione, manutenzione, custodia e ricovero.

Il Progetto Unitario di Recupero propone di:

- consentire la realizzazione di un nuovo volume edilizio (12E) in sostituzione del terrapieno (12) per il quale se ne prevede la rimozione. Destinare il nuovo volume edilizio a locali di servizio e a Cabine Tecniche;
- consentire la realizzazione di un nuovo volume edilizio (13E) in sostituzione del terrapieno (13) per il quale se ne prevede la rimozione. Destinare (13E.2) parte del nuovo volume edilizio a locali di servizio;
- ripristinare il fabbricato (18) – bene non normato nella scheda 13 della VPRG – del quale resta oggi evidente il piano dell'originaria pavimentazione. Destinare il fabbricato a locali di servizio e a Cabine Tecniche;
- consentire la realizzazione di tettoie (T1 e T2) con profondità maggiore di 1,50 mt e aperte su 3 o 4 lati;
- realizzare manufatti di servizio all'interno o in prossimità dello spazio scoperto ad accessibilità pubblica: (16) infopoint, (19) servizi igienici;
- consentire la realizzazione di (20), da destinare a locali di servizio e a Cabine Tecniche.

MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

L'isola è completamente scollegata dalle reti del gas, elettrica, idrica e fognaria. Il Progetto Unitario di tutti i fabbricati – ad oggi sprovvisti di impianti tecnologici – è quindi del tutto subordinato all'installazione di macchine di generazione e trattamento delle fonti primarie, data l'impossibilità di allacciarsi alle reti pubbliche. Il Progetto adotta soluzioni tecnologiche innovative armonizzate con il luogo per realizzare un modello di autosufficienza nell'ambito della tutela dei Beni Culturali. Tale approccio è coerente con la vocazione dell'isola che sarà anche un sito dedicato alla ricerca sui temi della sostenibilità.

Si prevede l'installazione di Aree Tecniche e Cabine Tecniche collegate a manufatti tecnologici integrati nell'edificio e negli spazi scoperti: superfici di captazione fotovoltaica e una vasca di accumulo e scambio termico. Le Cabine Tecniche occuperanno parte del nuovo volume edilizio (12E), (20) e qualora necessario, parte del fabbricato ripristinato (18).

L'obiettivo è concentrare le indispensabili macchine di generazione e trattamento delle risorse primarie per tutte le necessità energetiche dell'isola. Le Aree e le Cabine accoglieranno, in modo ordinato e nascosto, quanto necessario, ridurranno l'impatto ambientale sull'isola e permetteranno di soddisfare i requisiti di sicurezza per il pubblico e per le attrezzature tecniche impiantistiche.

La cura e la conservazione del luogo si basa su continue attività di manutenzione, organizzazione e custodia garantite dal nuovo insediamento permanente che prenderà in gestione l'isola e il suo programma di Attività culturali.

A tal fine risulta indispensabile la disponibilità di spazi per il ricovero delle attrezzature per la manutenzione degli spazi, per la logistica durante lo svolgimento degli eventi culturali, ovvero per il deposito delle opere e dei materiali per gli allestimenti.

Sulla base della suddetta premessa il Progetto Unitario prevede la messa a disposizione di locali di servizio in una parte dei fabbricati (12E), (13E), (18) e (20), la realizzazione di tettoie (T1 e T2), l'installazione di un (16) *infopoint* e di (19) servizi igienici.

In dettaglio le tettoie previste dal Progetto sono beni accessori destinati a aree coperte a corredo del sistema degli spazi destinati al Programma delle attività culturali.

In particolare:

T1 / area coperta in caso di condizioni meteorologiche che non consentano lo svolgimento delle attività culturali all'aperto;

T2 / area coperta a corredo dell'area di sbarco del pontile Nord e dello spazio scoperto ad accessibilità pubblica.

manufatti a servizio del progetto di Sostenibilità

Il Progetto per la produzione e il trattamento delle risorse primarie di autosufficienza energetica comprende indispensabili e performanti manufatti tecnologici del tutto sostenibili:

- superfici di captazione fotovoltaica sulla copertura piana del nuovo volume (13E), sulla copertura della tettoia (T1) e, qualora se ne ravvisi la necessità sulla copertura piana della Polveriera (5).
- vasca di accumulo e scambio termico (17), integrata nello spazio scoperto della zona Est dell'isola, indispensabile per il miglioramento del COP (Coefficient of Performance) delle pompe di calore, grazie allo scambio termico con l'acqua anziché con l'aria.

approdi all'isola

L'isola confina ad Ovest con il Canale Scomenzera, una delle dorsali principali di navigazione della Laguna di Venezia. Come risulta dalle quote batimetriche la profondità delle acque lungo la sponda verso il suddetto Canale, compresi brevi risvolti lungo le sponde Sud e Nord, risulta adeguata alla navigazione delle imbarcazioni, mentre non è praticabile lungo le restanti sponde in quanto la profondità dell'acqua si riduce drasticamente. L'isola possedeva storicamente un pontile con struttura in legno sulla sponda Sud, ubicato in prossimità dell'angolo con il Canale, come emerge dalle numerose fonti che lo descrivono. Tale struttura si è deteriorata nel periodo di abbandono dell'isola ed è andata distrutta.

La società AgoRen, dopo numerose valutazioni di fattibilità ha definitivamente escluso la possibilità di utilizzare come approdo lo storico l'edificio della Cavana, a causa dell'esposizione a gravi sollecitazioni del moto ondoso che ne pregiudicano in modo permanente la stabilità strutturale e l'utilizzo in sicurezza. Di conseguenza il Progetto Unitario prevede la realizzazione di due approdi, rispettivamente sulla sponda Sud e sulla sponda Nord, in prossimità delle acque del Canale.

approdo sponda Sud – uso privato

Il Progetto prevede il ripristino del pontile permanente lungo la sponda Sud ad uso residenziale privato. Il ripristino, richiesto e autorizzato, è stato realizzato con l'installazione di un monoblocco galleggiante di dimensioni ridotte rispetto a quello originario e con sviluppo perpendicolare alla sponda.

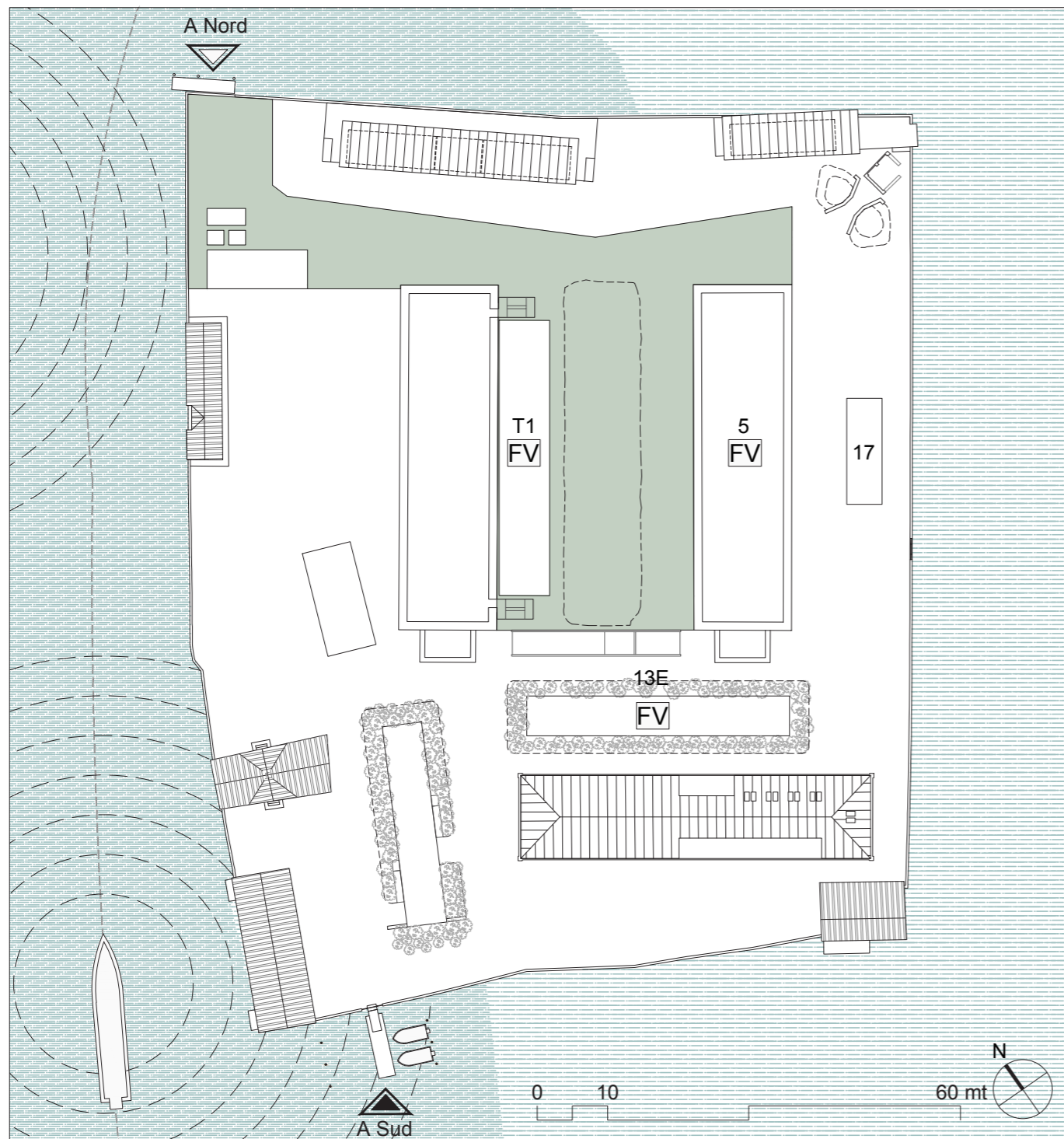
Tale posizione permette alle imbarcazioni di poter avvicinare il pontile anche sul lato Est con facili manovre, dove, grazie all'orientamento Nord-Sud del pontile è garantita un'area protetta rispetto alla propagazione del moto ondoso prodotto dalla navigazione delle imbarcazioni (anche di grosso tonnellaggio) lungo il Canale. Il pontile ha dunque sia funzione di approdo sia funzione di barriera frangionde e di protezione.

approdo sponda Nord delle imbarcazioni del pubblico (sulla base della Convenzione)

Il Progetto prevede, a cura della Proprietà dell'isola, la realizzazione di un pontile permanente lungo la sponda Nord per l'approdo delle imbarcazioni del pubblico. E' stato già richiesto, autorizzato e realizzato un varco nel muro di cinta lungo la sponda Nord, a ridosso del Canale Scomenzera, funzionale alla realizzazione del futuro approdo.

Il nuovo pontile sarà realizzato adiacente alla sponda e aggettante verso il Canale.

Il manufatto sarà realizzato con tutte le caratteristiche conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per consentire un eventuale futuro ampliamento, a cura del Comune di Venezia, per l'attracco dei mezzi del servizio pubblico. Gli oneri a carico della Proprietà per la realizzazione del pontile sono previsti a scapito degli oneri di costruzione per gli interventi sui fabbricati previsti dal Progetto Unitario di Recupero.



BENI COINVOLTI

- FV** installazione di fotovoltaico
- 17** vasca di accumulo e scambio termico

BENI COINVOLTI

- A Sud** Approdo ad uso privato
- A Nord** Approdo delle imbarcazioni del pubblico (accessibilità sulla base della *Convenzione*)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

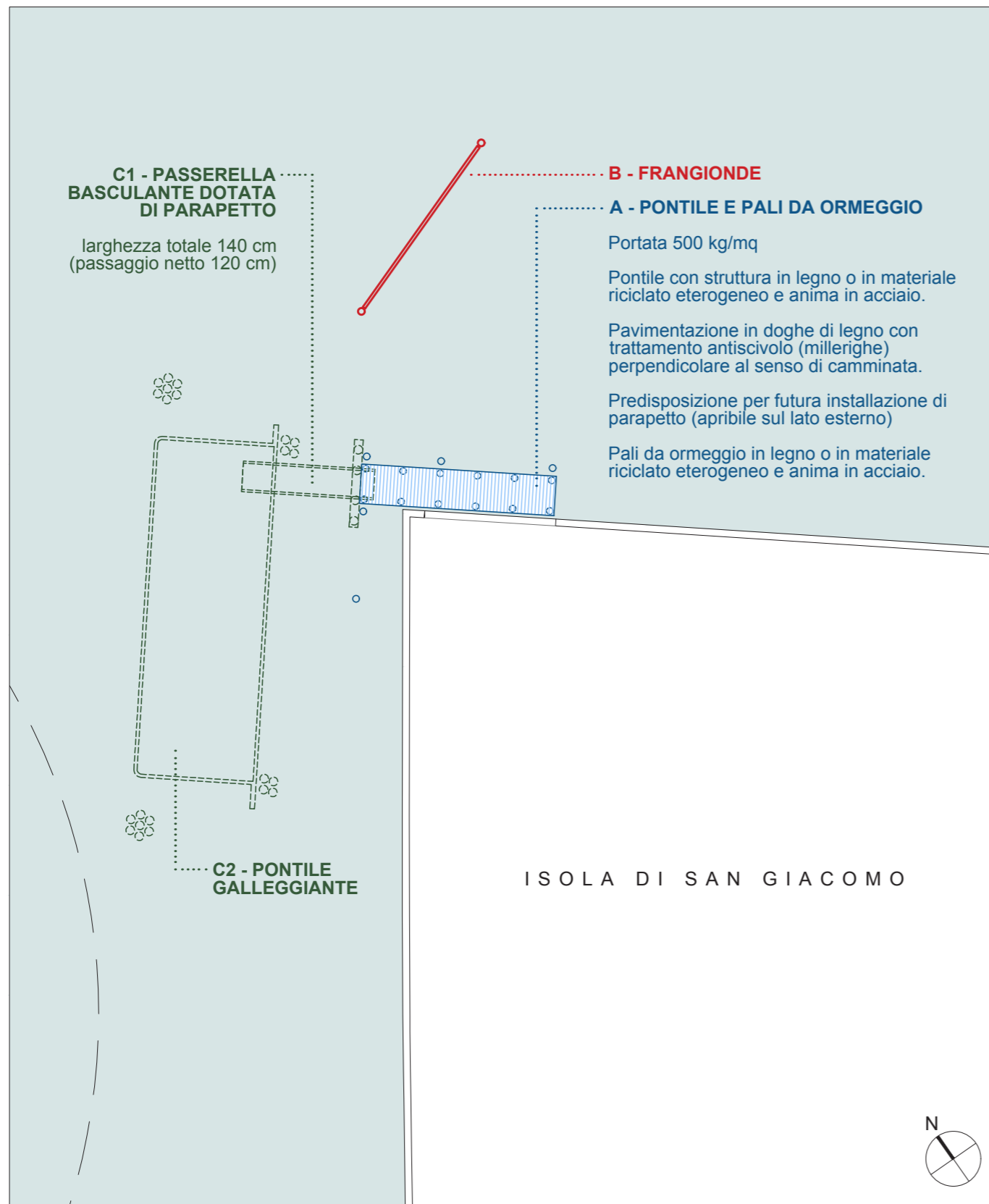
Manufatti a servizio dell'Isola - Approdo imbarcazioni del pubblico

Studio di Fattibilità

Approdo Sponda Nord delle imbarcazioni del pubblico (accessibilità sulla base della *Convenzione*)

Lo schema riportato è stato condiviso con il Comune di Venezia / Settore Urbanistica.

In sede di esecuzione il Progetto potrebbe subire variazioni dovute ad eventuali richieste da parte degli Enti preposti all'Autorizzazione del manufatto



1.

APPRODO DELLE IMBARCAZIONI DEL PUBBLICO
(accessibilità sulla base della *Convenzione*)

sono a cura della Proprietà dell'isola

A - PONTILE E PALI DA ORMEGGIO

B - FRANGIONDE (se necessario)

2.

EVENTUALE SUCCESSIVO AMPLIAMENTO DEL PONTILE
PER L'APPRODO IMBARCAZIONI SERVIZIO PUBBLICO
(accessibilità sulla base della *Convenzione*)

sono a cura del Comune di Venezia

**C1 - PASSERELLA BASCULANTE DOTATA DI
PARAPETTO**

C2 - PONTILE GALLEGGIANTE

PROGETTO UNITARIO

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Descrizione degli elementi in variante

CONFRONTO ANALITICO TRA LE SCHEDE 13 VPRG E IL PROGETTO UNITARIO

NOTE:

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda **NORMATIVA** della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

Non sono presenti le schede dei Beni previsti dal Progetto Unitario di Recupero 12E, 13E, 16, 17, 18, 19, T1 e T2, in quanto trattasi di Beni non normati da scheda 13 VPRG o nuovi Beni.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.1 - Cavana
Parte seconda: **NORMATIVA**



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: **BENE**

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	1	Denominazione	Cavana
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

Modalità di intervento	Restauro
Ulteriori prescrizioni	

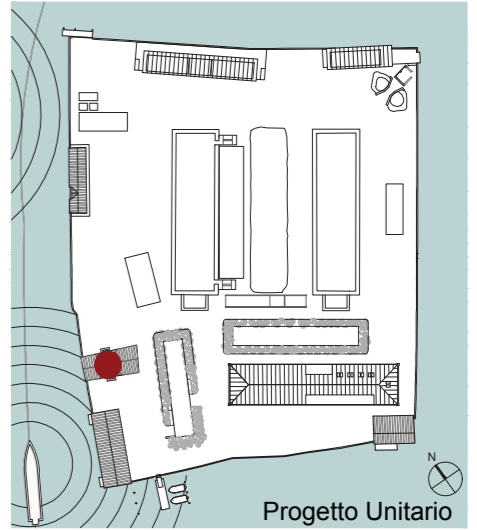
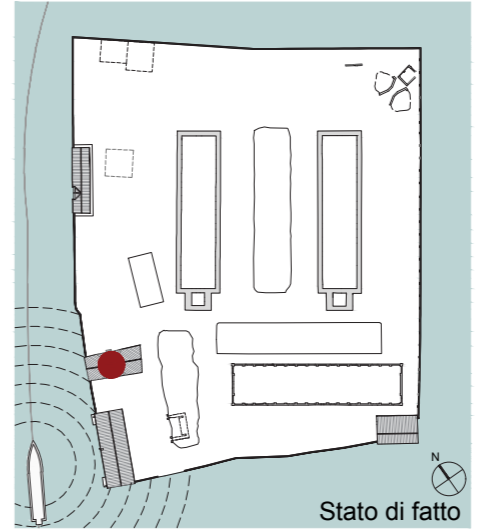
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è stato ricostruito al "grezzo" nell'ambito delle opere per la Salvaguardia di Venezia Magistrato alle acque nel 1994.



Destinazione d'uso prevista

residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante

Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla trasformazione del Bene da approdo a fabbricato ad uso residenziale (sala chiusa con affaccio verso la Laguna), di cui i principali: realizzazione di solaio interno e installazione di serramento verso la Laguna (fronte ovest).

È consentita la realizzazione a lato del fabbricato di una struttura in elevazione indipendente (torretta o campanile o intervento d'arte) fino ad un'altezza di 15 metri.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.2 - Corpo di guardia
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	2	Denominazione	Corpo di guardia
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

Modalità di intervento	Ristutturazione con vincolo parziale
Ulteriori prescrizioni	E' prescritta la conservazione del sedime e dell'altezza, della muratura in mattoni faccia a vista sui quattro lati esterni, il mantenimento della forometria sul fronte affacciato alla laguna nonchè di tutti gli elementi lapidei. E' consentita una nuova distribuzione interna.

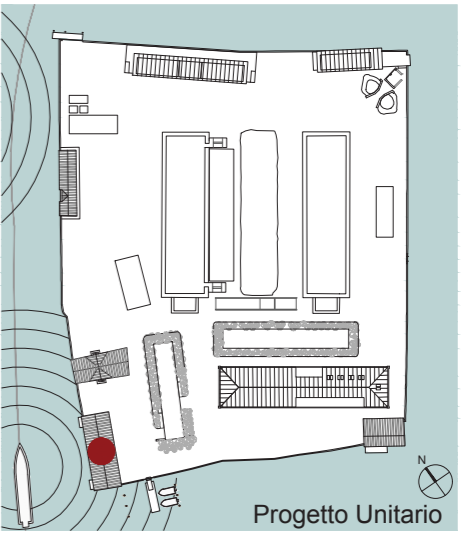
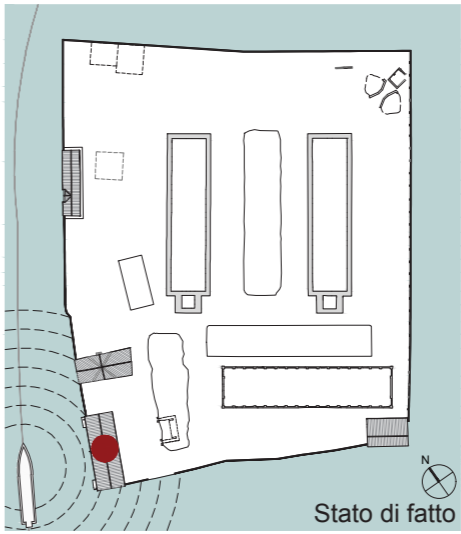
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è stato ricostruito al "grezzo" nell'ambito delle opere per la Salvaguardia di Venezia Magistrato alle acque nel 1994.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante Sono ammesse modifiche alle forometrie sui fronti affacciati alla Laguna.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.3 - Ricovero-posto di guardia
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	3	Denominazione	Ricovero-posto di guardia
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

Modalità di intervento	Manutenzione ordinaria e straordinaria
Ulteriori prescrizioni	E' prescritta la conservazione della muratura in mattoni faccia a vista sui quattro lati esterni, il mantenimento della forometria sui fronti affacciati alla laguna nonché di tutti gli elementi lapidei. E' consentita una nuova distribuzione interna.

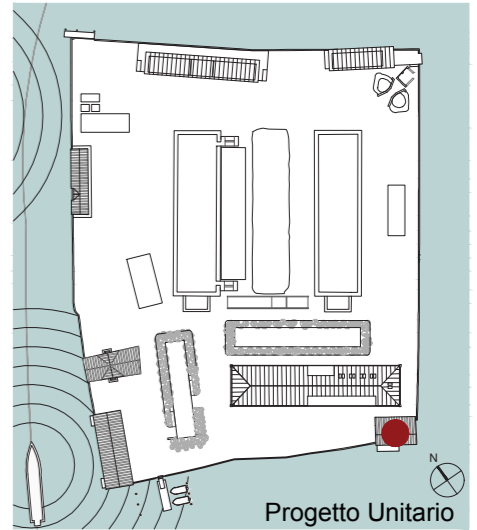
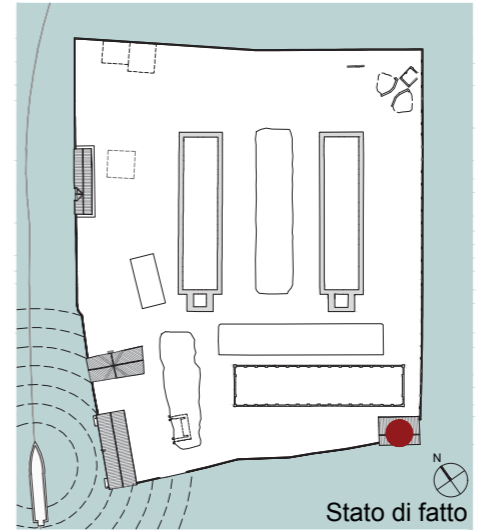
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è stato ricostruito al "grezzo" nell'ambito del Progetto di recupero promosso dalla società VAS nel 2000.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante Sono ammesse modifiche alle forometrie sui fronti affacciati alla Laguna.

È consentita la realizzazione di terrazzo con struttura in legno su pali in Laguna, adiacente alla facciata Sud del fabbricato (dimensioni circa 6,50 mt x 2,50 mt).

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.4 - Deposito
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori



sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	4	Denominazione	Polveriera
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

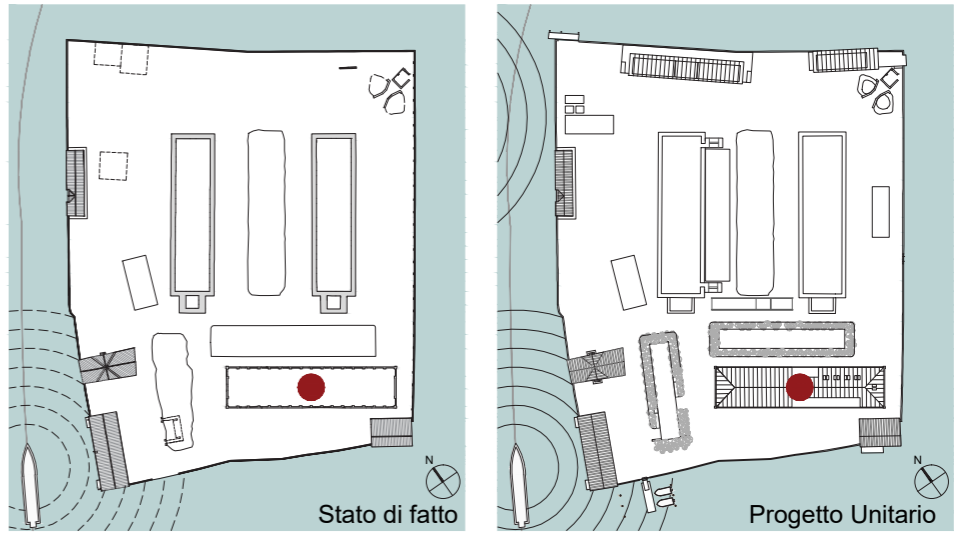
Modalità di intervento	Ristutturazione con vincolo parziale
Ulteriori prescrizioni	Sono prescritti: il risanamento conservativo dei muri perimetrali senza aggiunta di intonaci sulle pareti esterne; il mantenimento della forometria attuale; il mantenimento dei dettagli di lavorazione in cotto esistenti; il ripristino della copertura in coppi-canale di cotto secondo la giacitura originaria. Sono consentiti: la realizzazione di divisori interni verticali ed orizzontali; la costruzione di scale e/o ascensori per l'accesso all'eventuale piano superiore, l'inserimento dei servizi ed impianti necessari all'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale agli usi consentiti; l'impiego di materiali non tradizionali per la struttura portante del coperto; l'interruzione della copertura in cotto con elementi trasparenti per una superficie non superiore al 25% di quella complessiva. E' inoltre consentita la realizzazione di un passaggio coperto della larghezza max di m. 2 a collegare i locali eventualmente realizzati all'interno del terrapieno 13.

Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse
L'edificio è in stato di rovina e completamente privo di copertura.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante
 È ammesso il rifacimento di intonaco per tutte le superfici esterne dei fronti;
 Sono ammesse modifiche alle forometrie di tutti i fronti;
 È consentita la realizzazione della copertura comprensiva di raccordi verticali: ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza);
 È consentita l'interruzione della copertura anche con realizzazione di terrazzi.

Note
 non sono previste modifiche di sedime per il fabbricato. Sono invece previste modifiche di volume e di altezza, dovute alla specificità dell'intervento architettonico.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.5 - Polveriera
 Parte seconda: **NORMATIVA**



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: **BENE**

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	5	Denominazione	Polveriera
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

Modalità di intervento	Ristutturazione con vincolo parziale
Ulteriori prescrizioni	<p>Sono prescritti: il risanamento conservativo dei muri perimetrali e dei setti interni, senza aggiunta di intonaci sulle pareti esterne; il mantenimento della forometria attuale e dei dettagli di lavorazione in cotto esistenti; il ripristino della copertura in coppi-canale di cotto secondo la giacitura originaria.</p> <p>Sono consentiti: la realizzazione di divisori interni verticali ed orizzontali; la costruzione di scale e/o ascensori per l'accesso all'eventuale piano superiore, l'inserimento dei servizi ed impianti necessari all'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale agli usi consentiti; l'impiego di materiali non tradizionali per la struttura portante del coperto; l'interruzione della copertura in cotto con elementi trasparenti per una superficie non superiore al 25% di quella complessiva.</p>

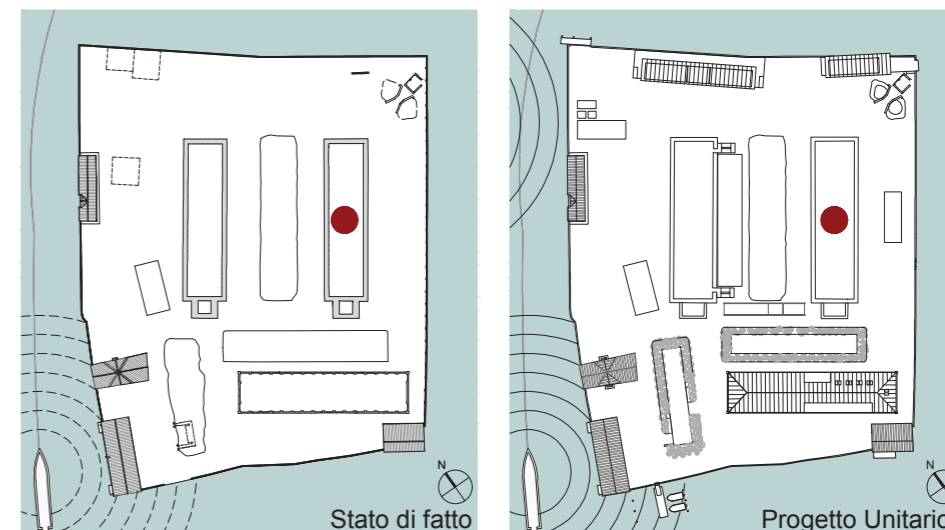
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è in stato di rovina, completamente privo di copertura.

Dopo gli sgomberi dei fabbricati dalle ingombranti macerie (dovute ai crolli delle coperture e dei piani pavimenti) e dai materiali accumulati per 60 anni di abbandono si rileva che i setti murari interni, ortogonali ai muri perimetrali, conservano solo un piede di altezza insignificante e struttura completamente decoesa. Tali ingombri vengono dunque trascurati.



Destinazione d'uso prevista **residenziale / attività culturali ed espositive - attività di ricerca**

Descrizione degli elementi di Variante

È ammesso il rifacimento di intonaco per tutte le superfici esterne dei fronti;

Sono ammesse modifiche alle forometrie di tutti i fronti;

Sono consentiti anche:

- copertura piana, comprensiva di raccordi verticali: per le parti della nuova copertura visibili dal piano di campagna (comprese le superfici verticali): ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. *cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza*); per il piano di copertura: ammessa pavimentazione pedonabile con rivestimento da concordare con Soprintendenza (materiali minerali, gres, legno, ecc);
- copertura falde, anche con raccordi verticali, in laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. *cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza*);

È consentita l'installazione di dispositivi per la produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico) sulla copertura piana.

È consentita la realizzazione di scale esterne per l'accesso / esodo dalla copertura piana.

Sono consentiti allestimenti e installazioni di carattere artistico sulla copertura.

Note

non sono previste modifiche di sedime per il fabbricato. Sono invece previste modifiche di volume e di altezza, dovute alla specificità dell'intervento architettonico.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.6 - Polveriera
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori



sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	6	Denominazione	Polveriera
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione	[Empty box for description]			

Modalità di intervento	Ristutturazione con vincolo parziale
Ulteriori prescrizioni	<p>Sono prescritti: il risanamento conservativo dei muri perimetrali e dei setti interni, senza aggiunta di intonaci sulle pareti esterne; il mantenimento della forometria attuale e dei dettagli di lavorazione in cotto esistenti; il ripristino della copertura in coppi-canale di cotto secondo la giacitura originaria.</p> <p>Sono consentiti: la realizzazione di divisori interni verticali ed orizzontali; la costruzione di scale e/o ascensori per l'accesso all'eventuale piano superiore, l'inserimento dei servizi ed impianti necessari all'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale agli usi consentiti; l'impiego di materiali non tradizionali per la struttura portante del coperto; l'interruzione della copertura in cotto con elementi trasparenti per una superficie non superiore al 25% di quella complessiva.</p>

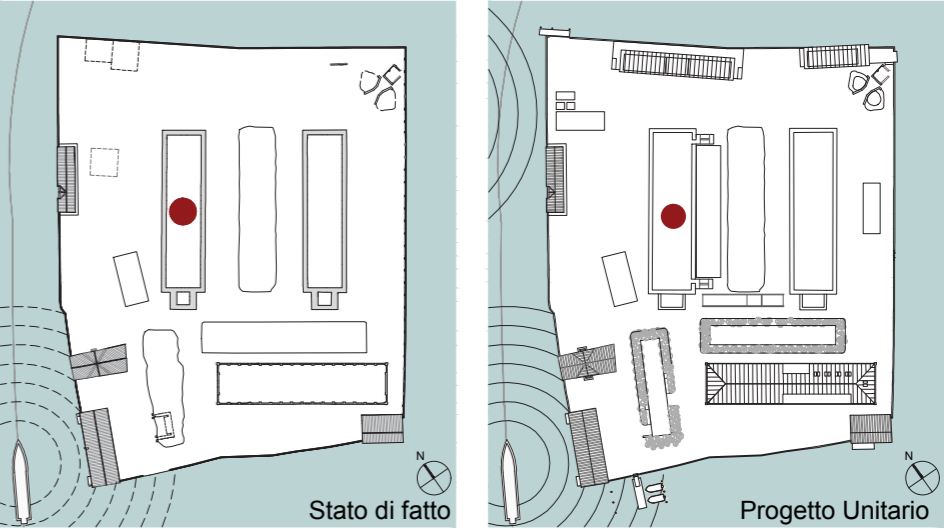
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC Il Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse
L'edificio è in stato di rovina, completamente privo di copertura.

Dopo gli sgomberi dei fabbricati dalle ingombranti macerie (dovute ai crolli delle coperture e dei piani pavimenti) e dai materiali accumulati per 60 anni di abbandono si rileva che i setti murari interni, ortogonali ai muri perimetrali, conservano solo un piede di altezza insignificante e struttura completamente decoesa. Tali ingombri vengono dunque trascurati.



Destinazione d'uso prevista: residenziale / attività culturali ed espositive - attività di ricerca
Descrizione degli elementi di Variante: È ammesso il rifacimento di intonaco per tutte le superfici esterne dei fronti;

Sono ammesse modifiche alle forometrie di tutti i fronti;
Sono consentiti anche:
- copertura piana, comprensiva di raccordi verticali: per le parti della nuova copertura visibili dal piano di campagna (comprese le superfici verticali): ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza);
- copertura falde, anche con raccordi verticali, in laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza);

È consentita la realizzazione di scale esterne per l'accesso / esodo dalla copertura piana.
Sono consentiti allestimenti e installazioni di carattere artistico sulla copertura.

Note: non sono previste modifiche di sedime per il fabbricato. Sono invece previste modifiche di volume e di altezza, dovute alla specificità dell'intervento architettonico.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.7 - Alloggi ufficiali
 Parte seconda: **NORMATIVA**



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: **BENE**

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n° **13** **7** Denominazione **Alloggi ufficiali**

Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13

Tipo di bene **Edificio**

Descrizione

[Empty description box]

Modalità di intervento **Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Ulteriori prescrizioni **E' prescritta la conservazione della muratura in mattoni faccia a vista sui quattro lati esterni, il mantenimento della forometria attuale nonchè di tutti gli elementi lapidei. E' consentita una nuova distribuzione interna purchè non venga modificato il vano alloggiante l'immagine sacra.**

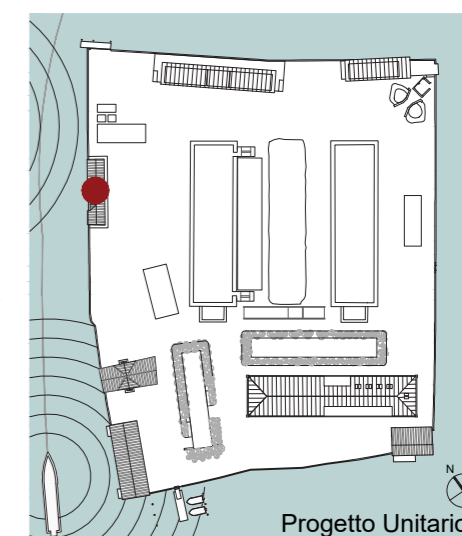
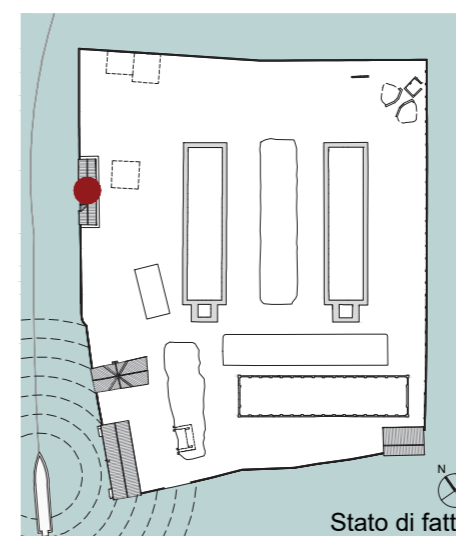
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è stato ricostruito al "grezzo" nell'ambito delle opere per la Salvaguardia di Venezia Magistrato alle acque nel 1994.



Destinazione d'uso prevista **residenziale.**

Descrizione degli elementi di Variante **È ammessa la realizzazione di intonaco per le superfici dei tre fronti lato terra;
 Sono ammesse modifiche alle forometrie di tutti i fronti.**

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.8 - Bunker
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori



sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n° 13 8 Denominazione Bunker

Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13

Tipo di bene Edificio

Descrizione

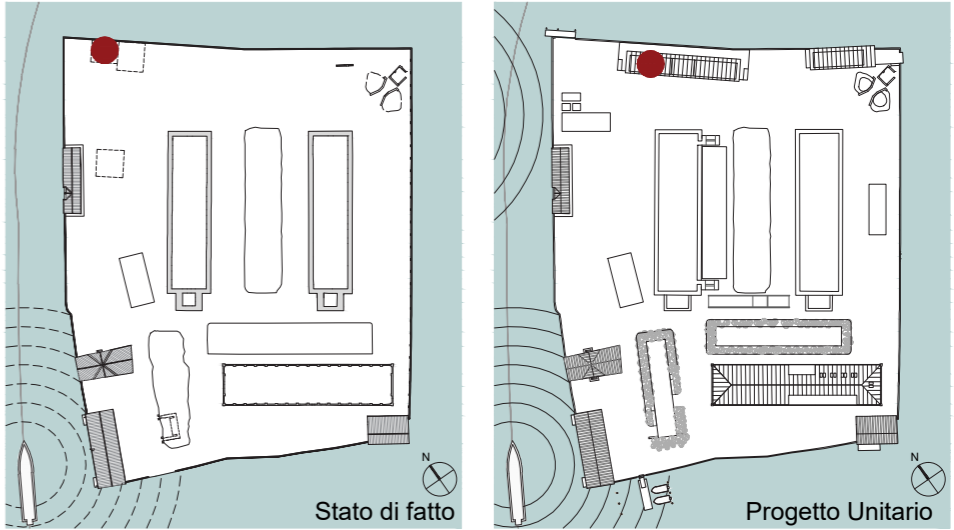
Modalità di intervento Demolizione

Ulteriori prescrizioni Il volume dell'attuale edificio potrà essere recuperato sullo stesso sedime con la costruzione di un edificio nuovo. Per il nuovo edificio è prescritto l'uso di materiali tradizionali.

Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse
L'edificio è stato demolito ed è previsto il recupero del volume.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante È prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato con modifiche di sedime e di volume rispetto al fabbricato preesistente, dovute alla specificità dell'intervento architettonico. L'intervento partecipa alla ridefinizione compositiva della Sponda Nord.

Per il nuovo fabbricato è ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza).

E' ammesso l'impiego di materiali non tradizionali per le strutture portanti.

Note È ammesso l'ampliamento volumetrico (8A) del fabbricato mediante chiusura sui quattro lati dell'area compresa tra i nuovi fabbricati 8 e 9 previsti dal Progetto Unitario.

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
 SCHEDA 13.9 - Bunker

Parte seconda: **NORMATIVA**

Si rimanda anche a: scheda 13 - San Giacomo in Paludo / Prescrizioni generali / Attuazione del Piano



CITTA' DI VENEZIA



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: **BENE**

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	9	Denominazione	Sedime
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Sedime			
Descrizione				

Modalità di intervento	Demolizione
Ulteriori prescrizioni	Dopo la demolizione valgono le norme relative allo spazio scoperto 11.

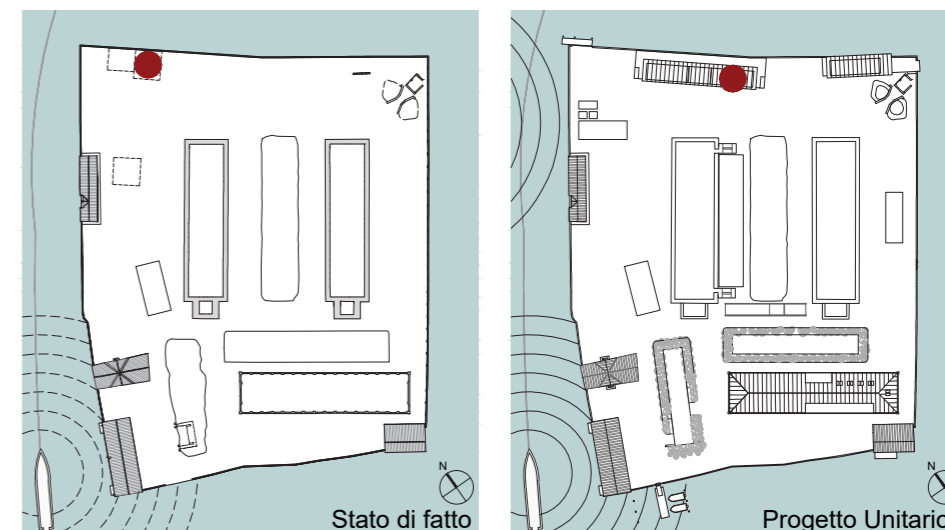
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC Ia Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

L'edificio è stato demolito ed è previsto il recupero del volume.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante È prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato con modifiche di sedime e di volume rispetto al fabbricato preesistente, dovute alla specificità dell'intervento architettonico. L'intervento partecipa alla ridefinizione compositiva della Sponda Nord.

Per il nuovo fabbricato è ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza).

E' ammesso l'impiego di materiali non tradizionali per le strutture portanti.

Note È ammesso l'ampliamento volumetrico (8A) del fabbricato mediante chiusura sui quattro lati dell'area compresa tra i nuovi fabbricati 8 e 9 previsti dal Progetto Unitario.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.10 - Posto di guardia - vedetta
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	10	Denominazione	Posto di guardia - vedetta
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Edificio			
Descrizione				

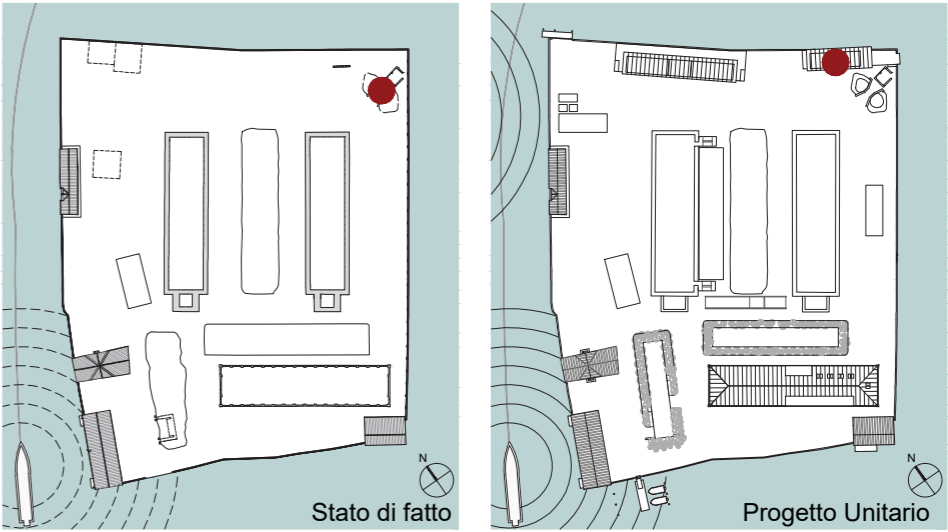
Modalità di intervento	Ristrutturazione
Ulteriori prescrizioni	E' consentita l'elevazione di strutture in materiali leggeri al di sopra dell'edificio fino ad una altezza massima, comprensiva del volume di base, di m. 10. La natura della struttura dovrà essere tale da consentire il ripristino dello stato preesistente.

Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse
L'edificio è in stato di rovina. Sono presenti frammenti di costruzione denominati 10R "ruder", per i quali è previsto il restauro conservativo.
È previsto il recupero del volume del fabbricato preesistente.



Destinazione d'uso prevista residenziale.

Descrizione degli elementi di Variante È prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato con modifiche di sedime e di volume rispetto al fabbricato preesistente, dovute alla specificità dell'intervento architettonico. L'intervento partecipa alla ridefinizione compositiva della Sponda Nord.




Per il nuovo fabbricato è ammesso l'utilizzo di laminati metallici (compreso rame), materiali tradizionali e/o altri materiali se autorizzati da Soprintendenza (rif. cifra stilistica coerente per l'intero recupero del nuovo edificato come concordato con la Soprintendenza).

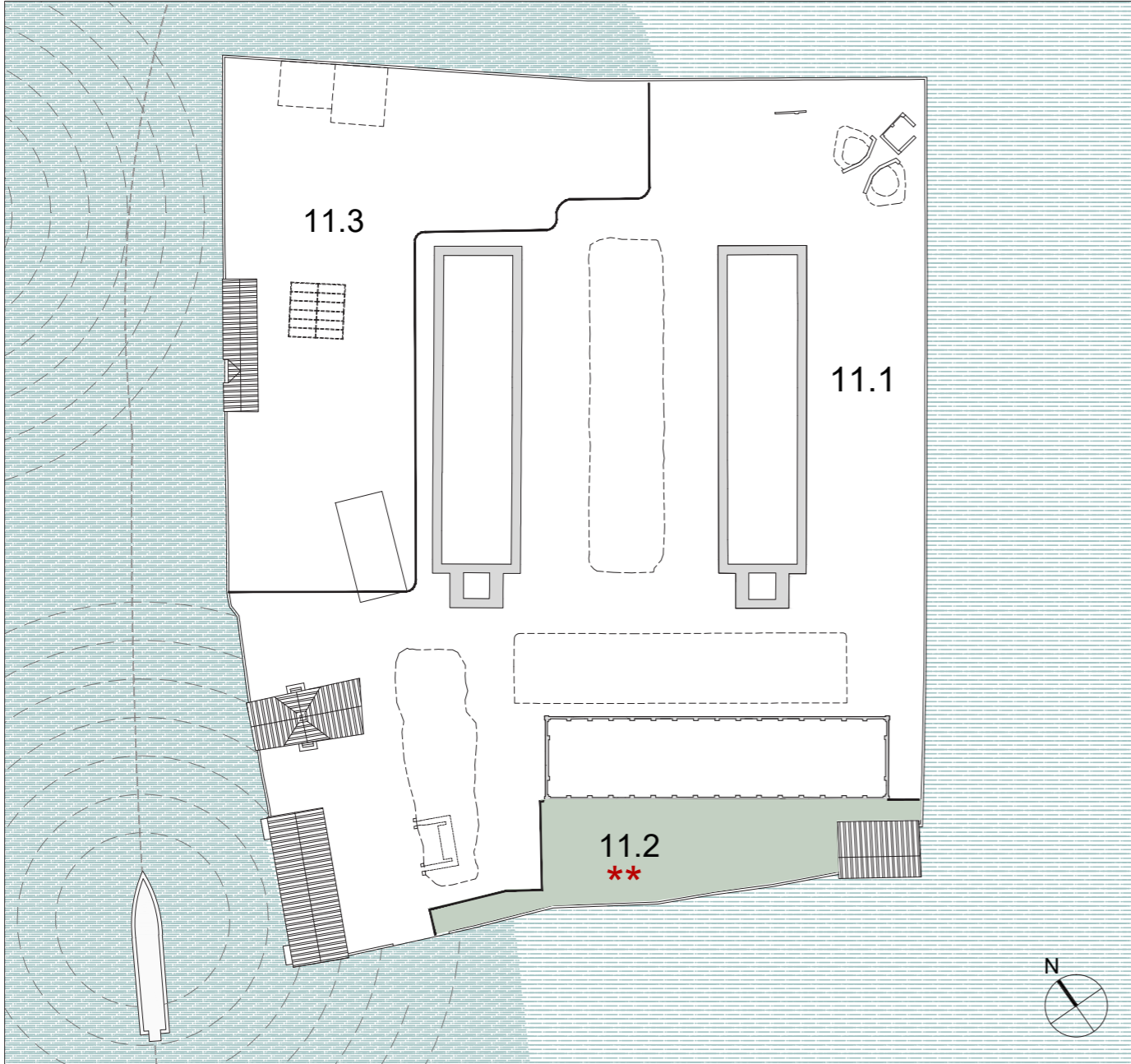
E' ammesso l'impiego di materiali non tradizionali per le strutture portanti.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.11 - Spazio scoperto



si rimanda a VPRG:
parte prima:RICOGNITIVA, scheda 13.11
parte seconda NORMATIVA, schede 13.11.1 - 13.11.2 - 13.11.3

- 11.1  Spazio scoperto
- 11.2  Spazio scoperto con fruizione pubblica / verde pubblico **
- 11.3  Spazio scoperto area archeologica

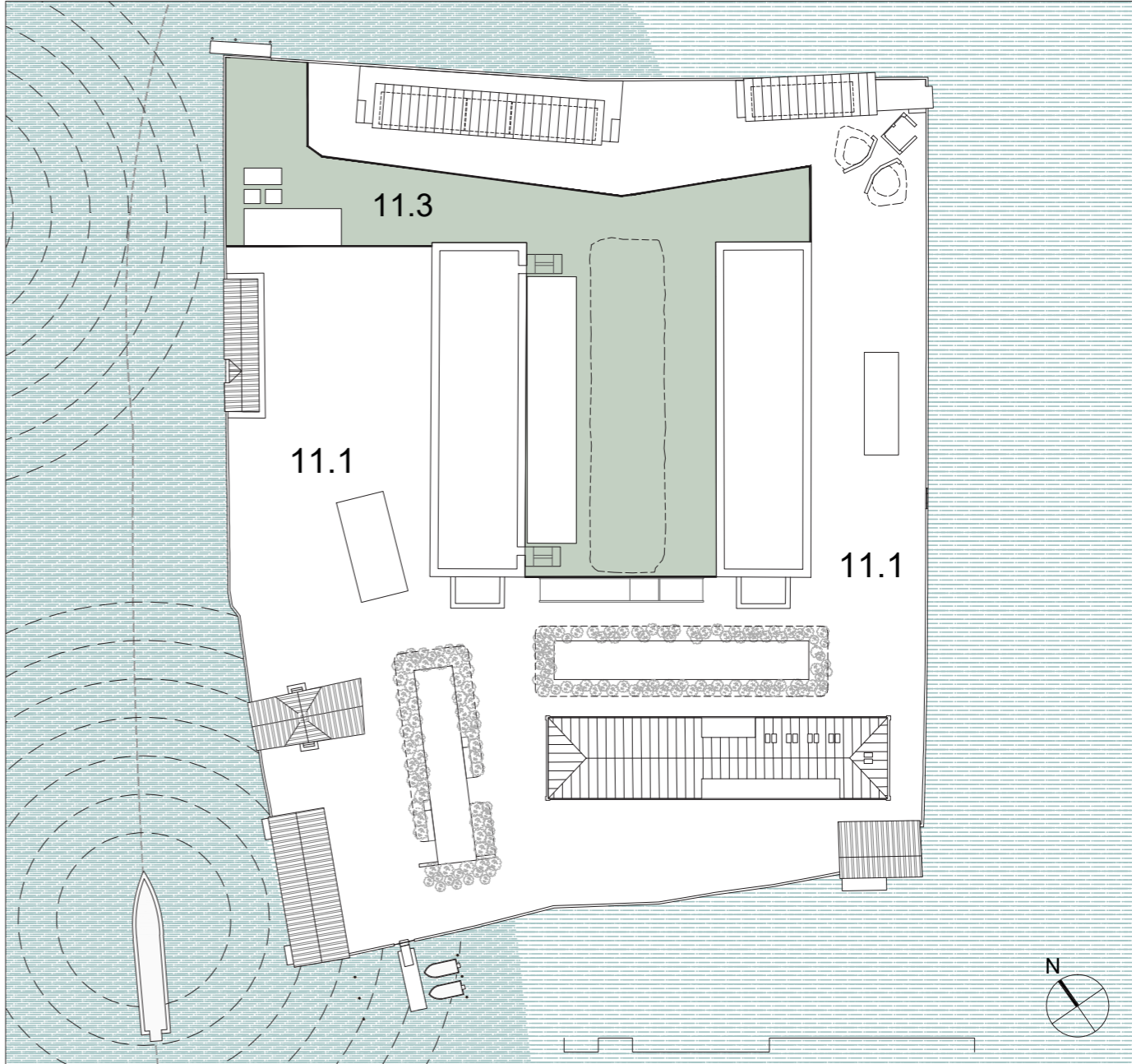


DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

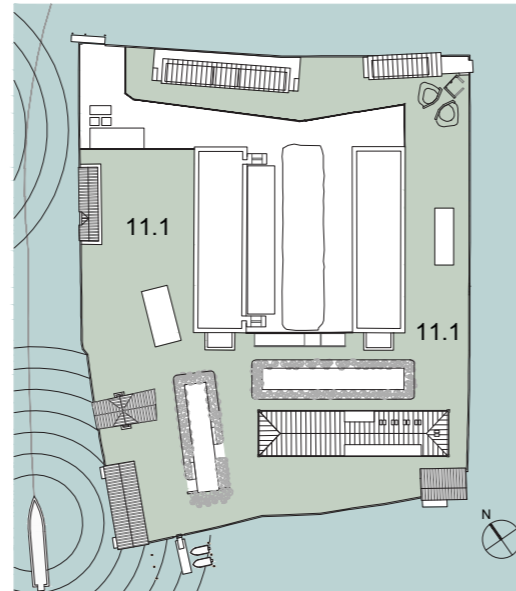
Il Progetto Unitario di Recupero dell'isola prevede la realizzazione del "Progetto Paesaggistico" che sarà concordato con gli enti preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici. Gli interventi per le aree 11.1 e 11.3 sono compresi nel "Progetto Paesaggistico".

- 11.1  Spazio scoperto
- 11.3  Spazio scoperto attività culturali con accessibilità pubblica secondo tempi e modalità regolate da "Convenzione"

** è prevista la monetizzazione dell'area verde ad uso pubblico (VPRG 11.2 - 821,35 mq), ricadente nella zona che il Progetto Unitario prevede di pertinenza degli edifici residenziali, come da valutazione eseguita dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili del Comune di Venezia, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 94/2020



DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE - 11.1



Descrizione degli elementi di Variante

Sono consentiti:

la realizzazione di una vasca di accumulo e scambio termico a servizio del Progetto di Sostenibilità;

la realizzazione di Aree Tecniche a servizio del Progetto di Sostenibilità;

l'impianto di arbusti e alberi ad alto fusto disposti sia in modo non geometrico sia in modo geometrico (frangivento con funzione propedeutica alle coltivazioni, messa a dimora di specie produttive ad es. vitigni, ulivi, ecc), nei limiti di tutela dell'area archeologica;

la realizzazione di tettoie con profondità superiore a 1,50 mt ed aperte su 3 o 4 lati;

la realizzazione di manufatti di servizio destinati a servizi igienici e chioschi per l'accoglienza (infopoint);

la costruzione di capanni di dimensione pari a 2x2 m per il ricovero degli attrezzi da giardino;

la realizzazione di percorsi di collegamento, di aree pavimentate e di pergole ombreggianti;

allestimenti e installazioni di carattere artistico;

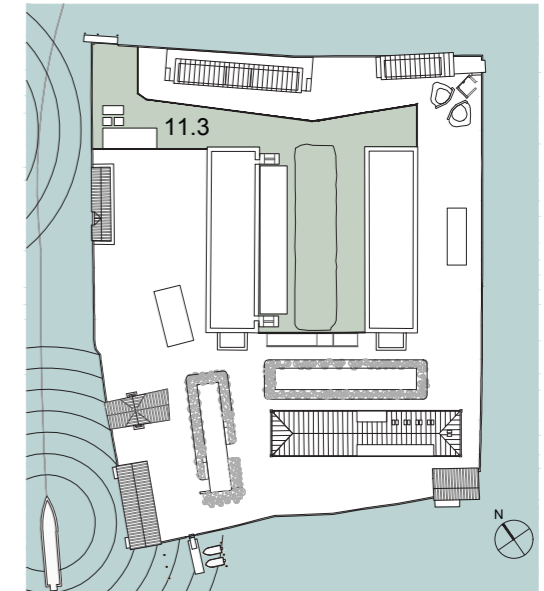
i movimenti di terra necessari alla regolarizzazione del piano di campagna e alla messa in sicurezza dell'isola dagli allagamenti;

l'impermeabilizzazione di una parte del suolo non superiore al 20%.

È prevista la realizzazione di un pontile permanente ad uso residenziale privato afferente a questo spazio scoperto, lungo la sponda Sud dell'isola in prossimità del Canale San Giacomo. Il Pontile è collegato da passerella all'apertura sul muro di cinta.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE - 11.3



Descrizione degli elementi di Variante

È previsto l'uso per lo svolgimento di Attività culturali. Sarà garantita l'accessibilità pubblica secondo tempi e modalità regolate dalla "Convenzione" con la Città di Venezia, indipendentemente dalle altre funzioni ospitate nell'isola, ma compatibilmente con le necessità di sicurezza connesse alle stesse.

Sono consentiti:

la realizzazione di Aree Tecniche a servizio del Progetto di Sostenibilità;

l'impianto di arbusti e alberi ad alto fusto disposti sia in modo non geometrico sia in modo geometrico (frangivento con funzione propedeutica alle coltivazioni, messa a dimora di specie produttive ad es. vitigni, ulivi, ecc), nei limiti di tutela dell'area archeologica;

la realizzazione di tettoie con profondità superiore a 1,50 mt ed aperte su 3 o 4 lati;

la realizzazione di manufatti di servizio destinati a servizi igienici e chioschi per l'accoglienza (infopoint);

la costruzione di capanni di dimensione pari a 2x2 m per il ricovero degli attrezzi da giardino;

la realizzazione di percorsi di collegamento, di aree pavimentate e di pergole ombreggianti;

allestimenti e installazioni di carattere artistico;

i movimenti di terra necessari alla regolarizzazione del piano di campagna e alla messa in sicurezza dell'isola dagli allagamenti;

l'impermeabilizzazione di una parte del suolo non superiore al 20%.

È prevista la realizzazione di un pontile permanente destinato all'approdo delle imbarcazioni del pubblico. La posizione dell'approdo è prevista lungo la sponda Nord, in prossimità del Canale Scomezera, in corrispondenza del varco sul muro di cinta.

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.12 - Terrapieno
 Parte seconda: **NORMATIVA**



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: **BENE**

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n°	13	12	Denominazione	Terrapieno
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Terrapieno			
Descrizione	I manufatti costituiscono con le due polveriere un complesso fortificato di grande interesse storico e tipologico. Il terrapieno è completamente coperto da vegetazione arborea ed arbustiva che compromette la struttura del manufatto e la leggibilità della sua morfologia.			

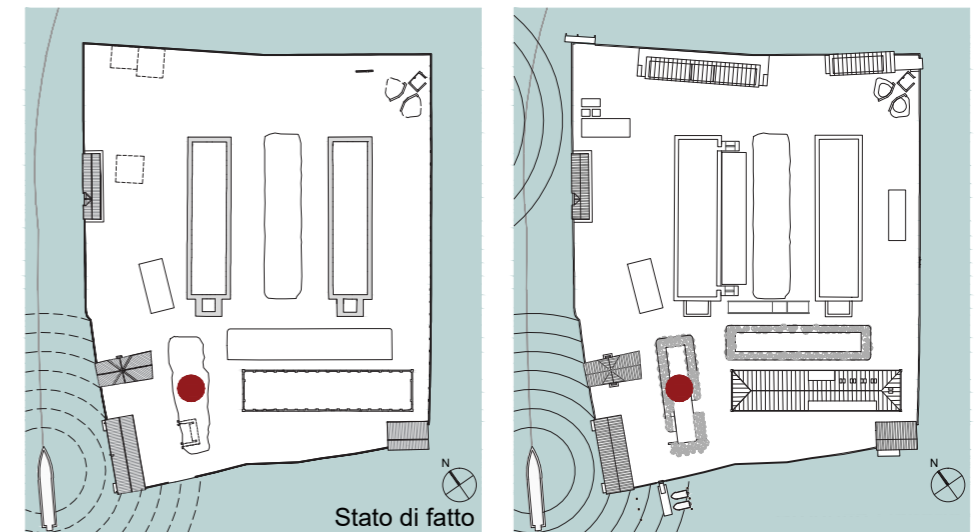
Modalità di intervento	Manutenzione
------------------------	--------------

Ulteriori prescrizioni	E' prescritta la nuova piantumazione con vegetazione erbacea o arbustiva tappezzante. E' vietata la piantumazione di piante ad alto fusto. E' prescritto il restauro delle parti murarie del manufatto. E' consentito il decespugliamento selettivo della vegetazione esistente con conservazione degli esemplari rilevanti dal punto di vista paesaggistico.
------------------------	--

Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE



Descrizione degli elementi di Variante

È consentita la rimozione del terrapieno e sostituzione parziale con un nuovo volume edilizio - Bene 12E;

È ammessa la demolizione delle parti murarie del manufatto;

Sono consentiti:
 la piantumazione con vegetazione erbacea o arbustiva tappezzante per le porzioni di terrapieno;
 l'impianto di arbusti o alberi ad alto fusto per le aree del sedime del terrapieno non occupato da nuovo volume edilizio - Bene 12E.

È consentita la realizzazione di scale integrate nel terrapieno, dal piano di campagna alla sommità.

Note

È consentita la demolizione del locale interrato presente, come evidenziato in VPRG scheda 13.12 Parte prima RICOGNITIVA).

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.14 - Terrapieno
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori



sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

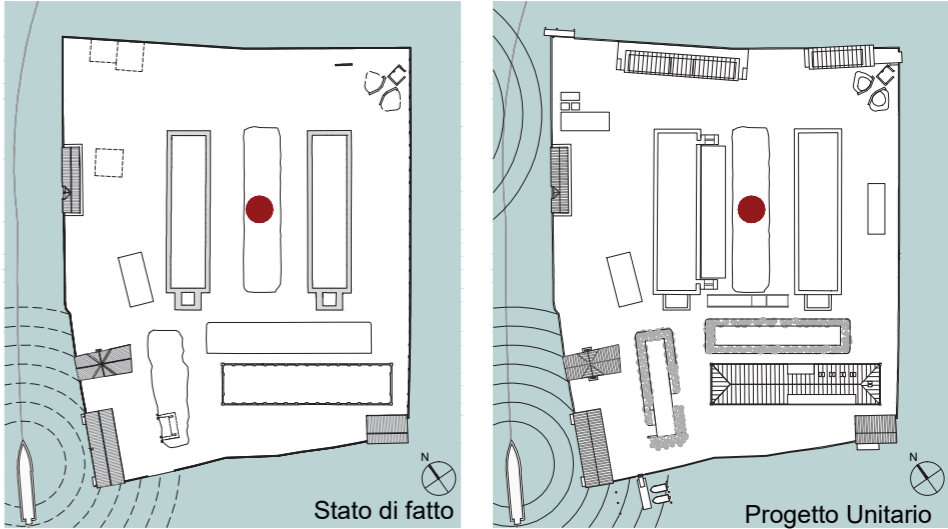
Sheda n°	13	14	Denominazione	Terrapieno
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 13				
Tipo di bene	Terrapieno			
Descrizione	<p>I manufatti costituiscono con le due polveriere un complesso fortificato di grande interesse storico e tipologico. Il terrapieno è completamente coperto da vegetazione arborea ed arbustiva che compromette la struttura del manufatto e la leggibilità della sua morfologia.</p>			

Modalità di intervento	Manutenzione
------------------------	--------------

Ulteriori prescrizioni	<p>E' prescritta la nuova piantumazione con vegetazione erbacea o arbustiva tappezzante. E' vietata la piantumazione di piante ad alto fusto. E' prescritto il restauro delle parti murarie del manufatto. E' consentito il decespugliamento selettivo della vegetazione esistente con conservazione degli esemplari rilevanti dal punto di vista paesaggistico.</p>
------------------------	---

Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC la Responsabile del Progetto

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE



Descrizione degli elementi di Variante

- Sono consentite modifiche di sagoma finalizzate alla messa a dimora di specie vegetali;
- È ammessa la demolizione delle parti murarie del manufatto;
- È consentita la piantumazione di specie vegetali da produzione (coltivazione di vitigni, uliveti, orti, ecc) e vegetazione erbacea o arbustiva tappezzante;
- È consentita la realizzazione di scale integrate nel terrapieno, dal piano di campagna alla sommità;
- È ammessa la rimozione parziale o totale del terrapieno qualora funzionale all'organizzazione degli spazi scoperti per lo svolgimento delle attività culturali previste nei fabbricati Polveriere. L'intervento è sempre subordinato alle indicazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei beni architettonici e paesaggistici.

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

VPRG VIGENTE
SCHEDA 13.15 - Muro difensivo
Parte seconda: NORMATIVA



CITTA' DI VENEZIA

Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola San Giacomo in Paludo

Sheda n° 13 15 Denominazione Muro difensivo

Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 14

Tipo di bene Recinzione

Descrizione

Empty box for description

Modalità di intervento Risanamento conservativo

Empty box for intervention modalities

Ulteriori prescrizioni

Empty box for further prescriptions

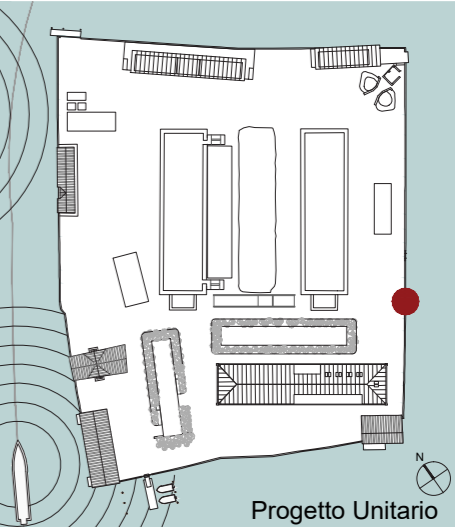
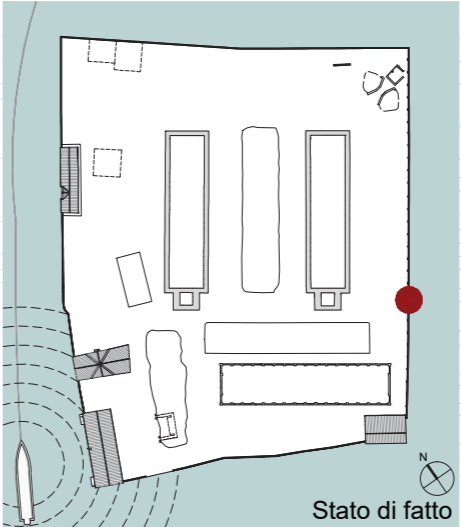
Il Sindaco L'Assessore Il Segretario Generale Il Presidente del CC Ia Responsabile del Progetto

per la Parte prima: RICOGNITIVA della scheda di ogni Bene si rimanda alle schede VPRG

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Premesse

Il manufatto è stato ricostruito al "grezzo" in parte nell'ambito delle opere per la Salvaguardia di Venezia Magistrato alle acque nel 1994, in parte nell'ambito del Progetto di recupero promosso dalla società VAS nel 2000.



Descrizione degli elementi di Variante

Sponde Sud ed Est: è consentita la riduzione di altezza dell'intero fronte e la realizzazione di varchi puntuali;

Sponda Nord, è consentita la realizzazione di varco funzionale per l'approdo delle imbarcazioni del pubblico;

tutte le "Ulteriori prescrizioni" comprese nella Parte seconda NORMATIVA della scheda 13 di VPRG del Bene analizzato che non contrastano con "DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI IN VARIANTE" si intendono ancora valide.

PROGETTO UNITARIO

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

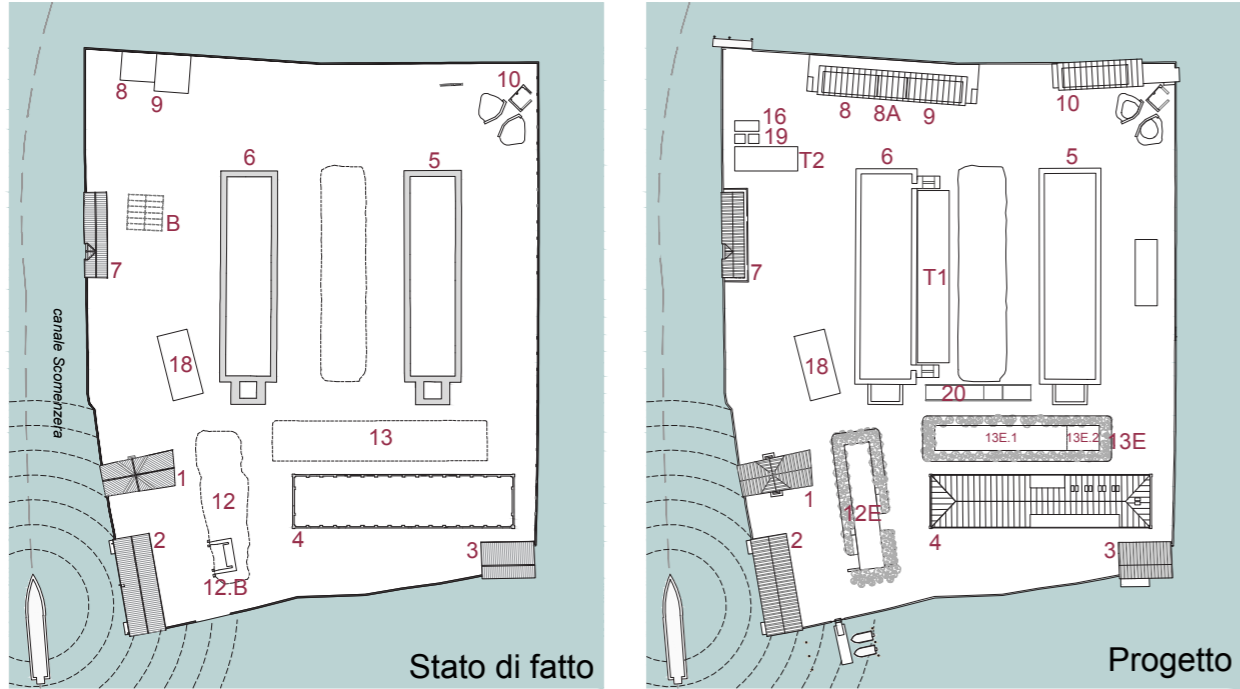
Verifica volumetrica

per i piccoli manufatti, 16, 19 e 20 non vengono riportati gli schemi edilizi, ma ne viene solo compreso il relativo volume nel calcolo del volume di Progetto.

le misure riportate (sia in planimetria sia in altezza) possono subire lievi variazioni derivanti da approfondimenti condotti in fase di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi.

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Verifica volumetrica



DEFINIZIONI

DA VPRG * volumetria edificio indicata in VPRG – Scheda 13_Parte prima RICOGNITIVA

A PROGETTO ** volumetria calcolata con Sp (Superficie pavimento) x altezza

definizioni adottate per il calcolo del Volume A PROGETTO:

Sp (Superficie pavimento) Somma della superficie di pavimento di ciascun piano al lordo degli elementi verticali (muri interni e - fino allo spessore di cm. 30 - perimetrali)

altezza differenza tra la quota zero e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile

quota zero quota media del piano di campagna nelle immediate vicinanze dell'intervento, ovvero quota media del terreno al piede esterno dell'edificio

volume viene così calcolato
 $V = Sp \times \text{altezza}$ ovvero $V = Sp \times (\text{quota media intradosso copertura} - \text{quota zero})$

CALCOLO VOLUMETRICHE

PROGETTO UNITARIO – FABBRICATI RESIDENZIALI

	DA VPRG *	A PROGETTO **	
Fabbricato 1 – Cavana	378 mc	378 mc	(nota 1)
Fabbricato 2 – Corpo di guardia	573 mc	573 mc	(nota 1)
Fabbricato 3 – Ricovero- ex casa del guardiano	240 mc	240 mc	(nota 1)
Fabbricato 4 – ex Deposito	3380 mc	3888 mc	
Fabbricato 5 – Polveriera	3396 mc	2741 mc	
Fabbricato 6 – Polveriera	3396 mc	2739 mc	
Fabbricato 7 – Alloggi ufficiali	315 mc	315 mc	(nota 1)
Fabbricato 8 – Bunker	162 mc	206 mc	
8A - ampliamento Fabbricati 8-9	-- mc	110 mc	
Fabbricato 9 – Bunker	189 mc	206 mc	
Fabbricato 10 – Posto di guardia-vedetta	56 mc	228 mc	
Foresterie + Alloggio custode 13E.1 _ PARTI DI FABBRICATO 13E	--	452 mc	
TOTALE	12.085 mc	12.076 mc	

PROGETTO UNITARIO – FABBRICATI USO ACCESSORIO E LOCALI TECNICI

12.B Bunker (bene normato in Scheda 13.12 Terrapieno)	30 mc	-- mc	(nota 3)
12E Locali di servizio (Superfici Accessorie)_PARTE DI FABBRICATO 12E	-- mc	220 mc	
12E Locali tecnici_PARTE DI FABBRICATO 12E	-- mc	-- mc	(nota 4)
13E.2 Locali di servizio (Superfici Accessorie)_PARTE DI FABBRICATO 13E	-- mc	107 mc	
16 Info point	-- mc	30 mc	
18 Locali di servizio (Superfici Accessorie)	(nota 2) mc	334 mc	
19 Servizi igienici	-- mc	30 mc	
20 Locali di servizio (Superfici Accessorie)_PARTE DI 20	-- mc	40 mc	
20 Locali tecnici_PARTE DI 20	-- mc	-- mc	(nota 4)
TOTALE	30 mc	761 mc	

FABBRICATI RESIDENZIALI 12.085 mc 12.076 mc

FABBRICATI USO ACCESSORIO E LOCALI TECNICI 30 mc 761 mc

TOTALE 12.115 mc 12.837 mc

(nota 1)

Il Progetto non prevede modifiche di volume, di altezza e di sedime per il fabbricato.

(nota 2)

Il fabbricato 18 non risulta come Bene normato da VPRG – Scheda 13.

Il Rilievo geometrico documenta una superficie di pavimento residua pari a circa 100 mq

100mq x h = 3,00mt produce un volume di 300 mc **che non è stato inserito nei volumi esistenti**

(nota 3)

Il bunker in terrapieno 12 è normato in VPRG – Scheda 13.12, il volume non è riportato nella scheda.

Il valore viene determinato sulla base del rilievo geometrico

(nota 4)

I locali tecnici (che includono vani e spazi destinati ad impianti

tecnologici) non vengono considerati nel calcolo dei volumi

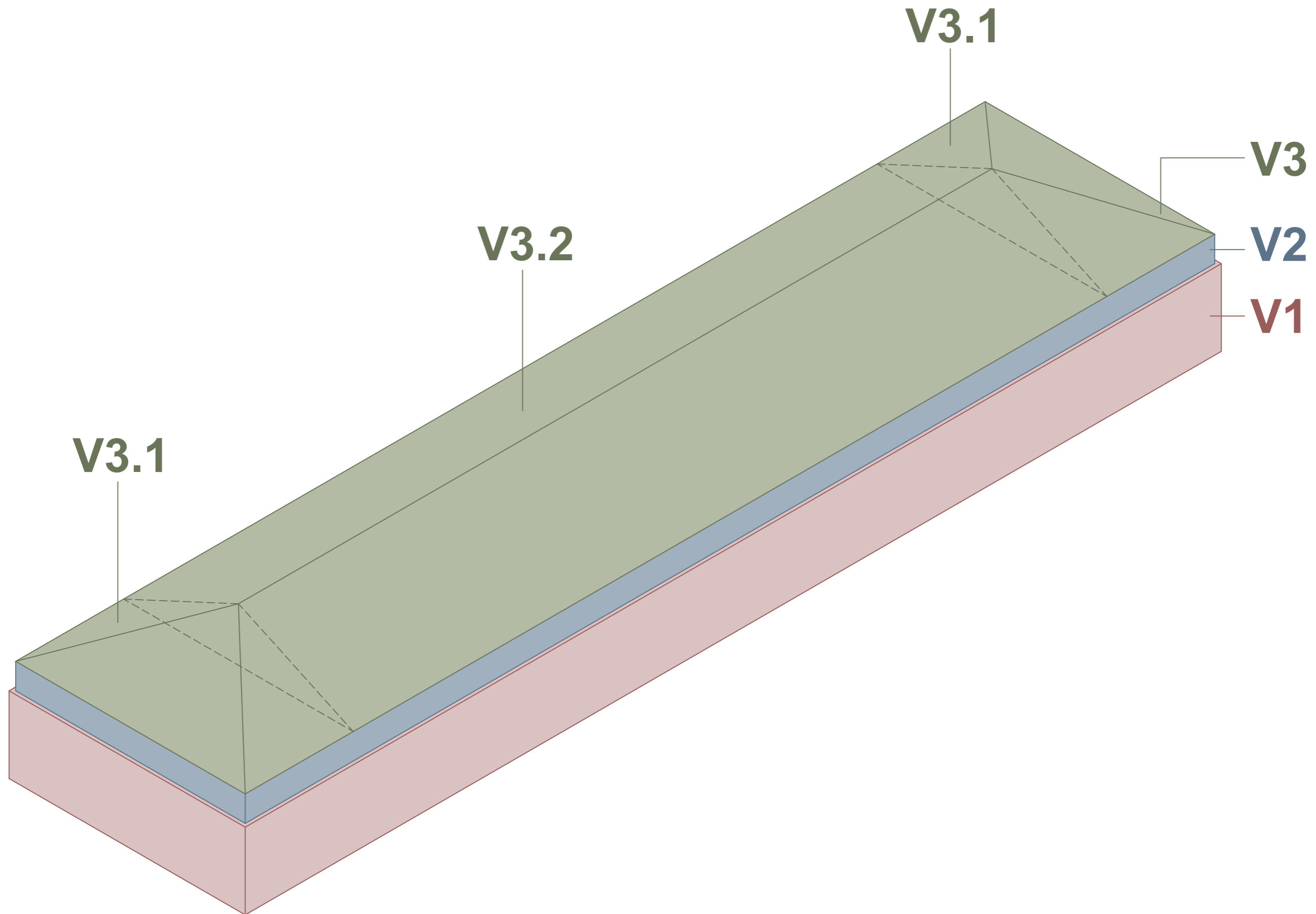
SUPERFICI ACCESSORIE / TETTOIE (con profondità > 1,5 mt e aperte su 3-4 lati)

	DA RILIEVO	A PROGETTO
B (Bene non normato in VPRG – Scheda 13)	64 mq	-- mq
T1	-- mq	340 mq
T2	-- mq	80 mq
TOTALE	64 mq	420 mq

Nell'ambito destinato ad attività culturali ed espositive aperte al pubblico, è ammessa la realizzazione di due tettoie a copertura degli spazi esterni, identificate con le sigle T1 e T2.

Tali tettoie, qualora realizzate, non saranno considerate nel calcolo del volume massimo di Progetto.

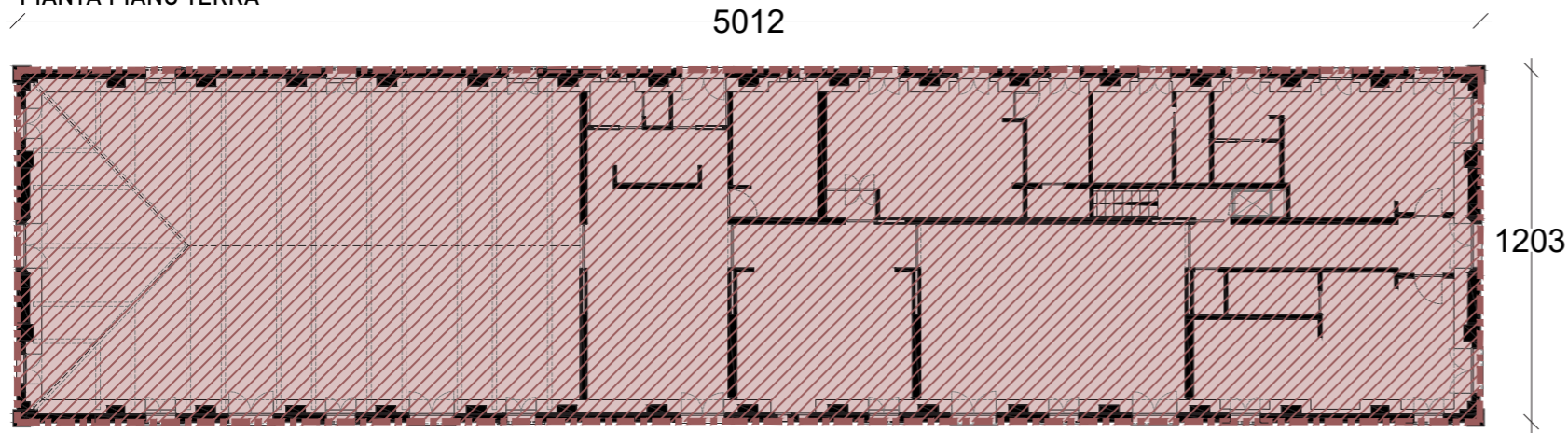
CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO
Fabbricato 4 ex Deposito - Calcolo del Volume a Progetto



VOLUME TOTALE FABBRICATO 4 EX DEPOSITO = **V 1** + **V 2** + **V 3**

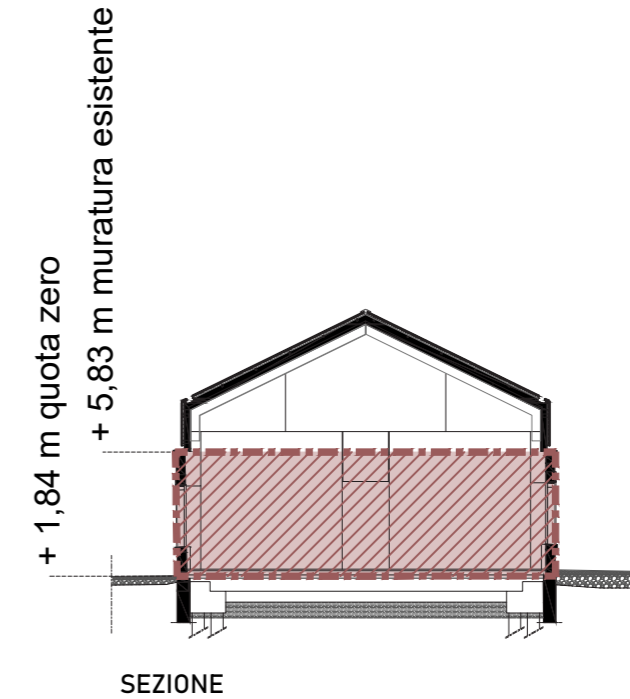
V1

PIANTA PIANO TERRA



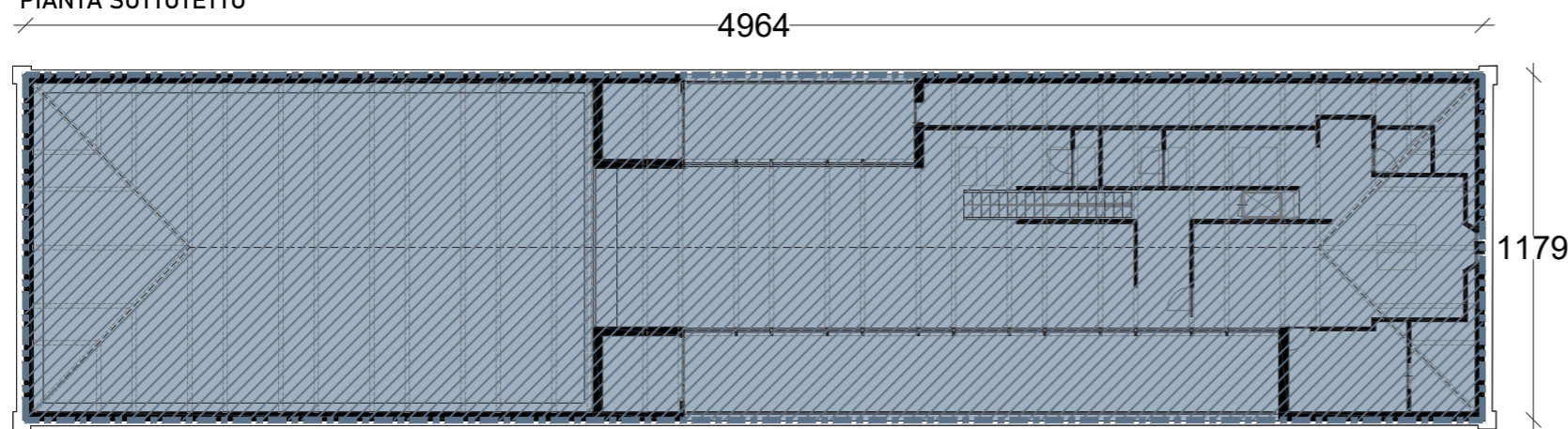
Sp = 602,94 mq
 quota zero = 1,84 m SMM
 quota muratura esistente = 5,83 m SMM

$V1 = 602,94 \times (5,83 - 1,84) = 2.405,73 \text{ mc}$



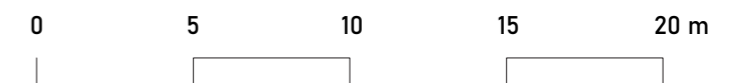
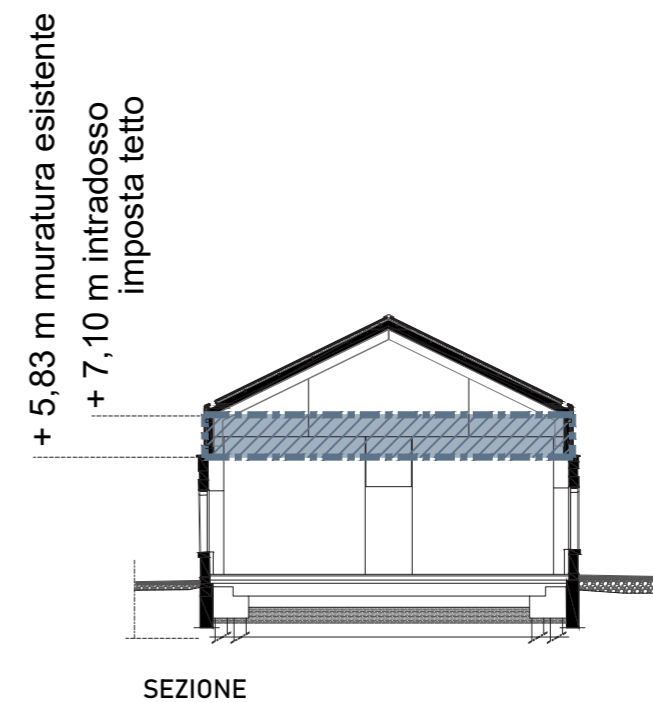
V2

PIANTA SOTTOTETTO



Sp = 585,25 mq
 quota muratura esistente = 5,83 m SMM
 quota intradosso imposta tetto = 7,10 m SMM

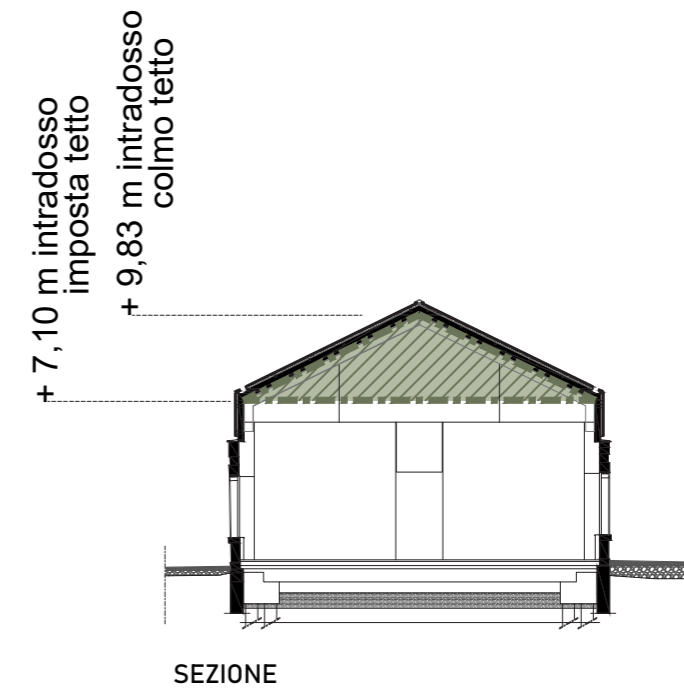
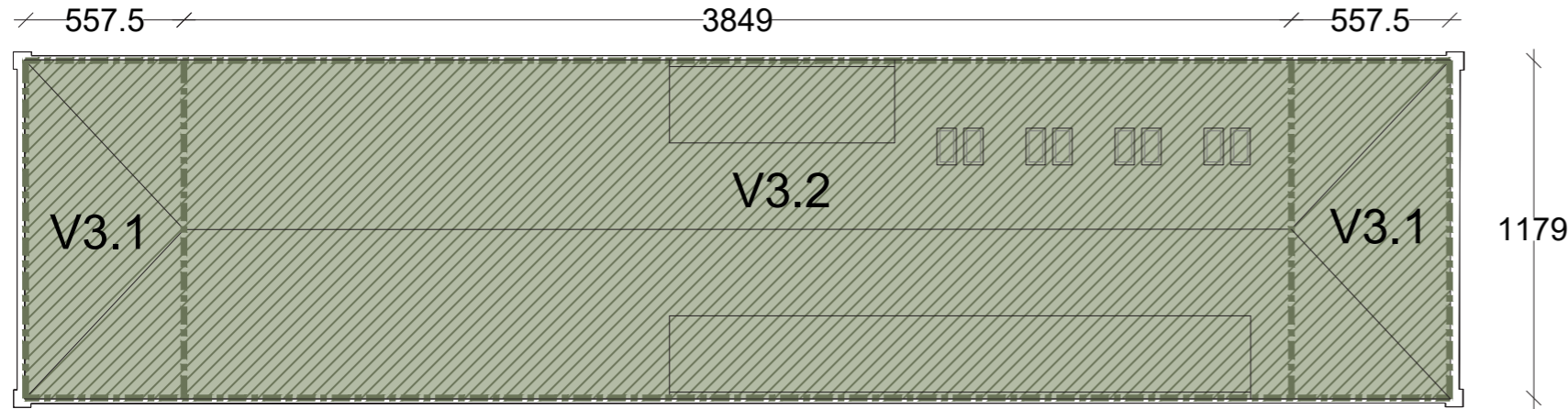
$V2 = 585,25 \times (7,10 - 5,83) = 743,26 \text{ mc}$



SMM Tutte le quote altimetriche sono riferite allo zero mareografico di Punta della Salute

V3

PIANTA COPERTURE



V3.1

Sp = 65,73 mq

quota intradosso imposta tetto = 7,10 m SMM

quota intradosso colmo tetto = 9,83 m SMM

$$V3.1 = [65,73 \times (9,83 - 7,10)]/3 = 59,81 \text{ mc}$$

V3.2

Sp = 453,79 mq

quota intradosso imposta tetto = 7,10 m SMM

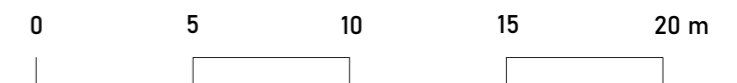
quota intradosso colmo tetto = 9,83 m SMM

$$V3.2 = [453,79 \times (9,83 - 7,10)]/2 = 619,42 \text{ mc}$$

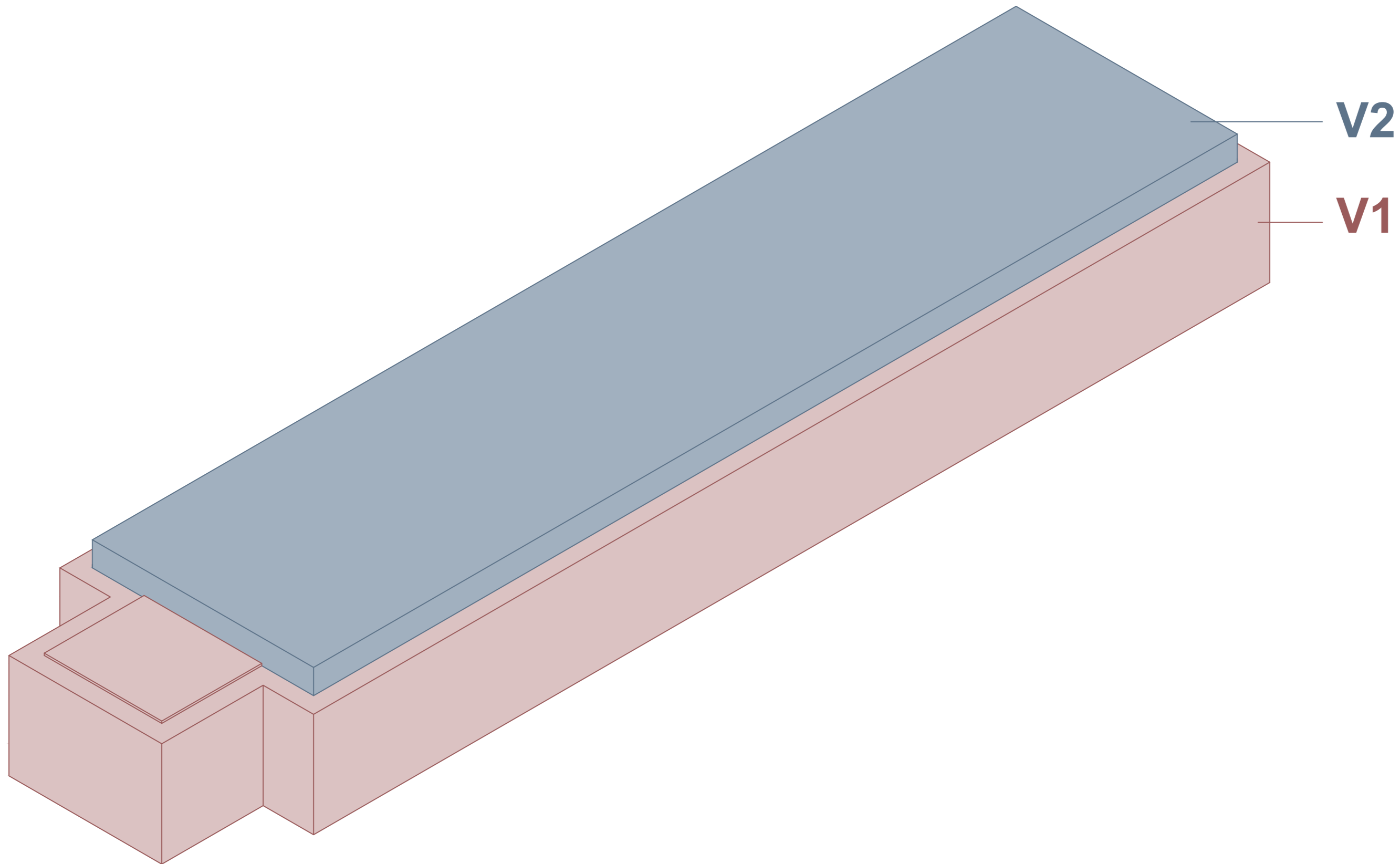
$$V3 = (V3.1 \times 2) + V3.2 = (59,81 \times 2) + 619,42 = 739,04$$

VOLUME TOTALE FABBRICATO 4 EX DEPOSITO =

$$V1 + V2 + V3 = 2.405,73 + 743,26 + 739,04 = 3.888,04 \text{ mc}$$



CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO
Fabbricato 5 Polveriera - Calcolo del Volume a Progetto

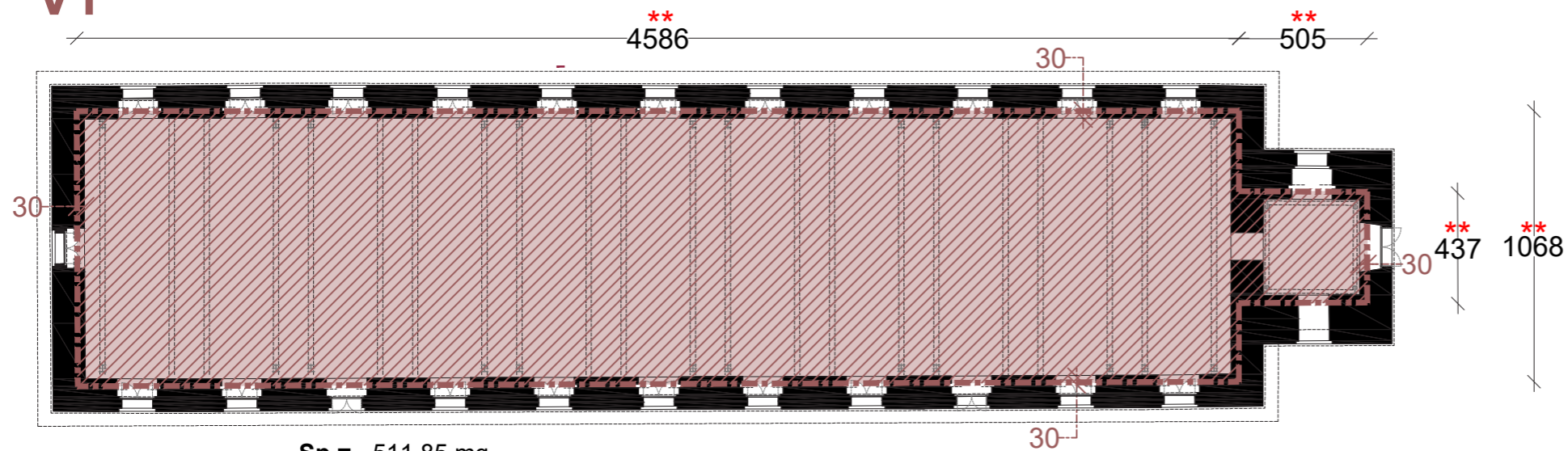


VOLUME TOTALE POLVERIERA 5 = **V1** + **V2**

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Fabbricato 5 Polveriera - Calcolo del Volume a Progetto

V1

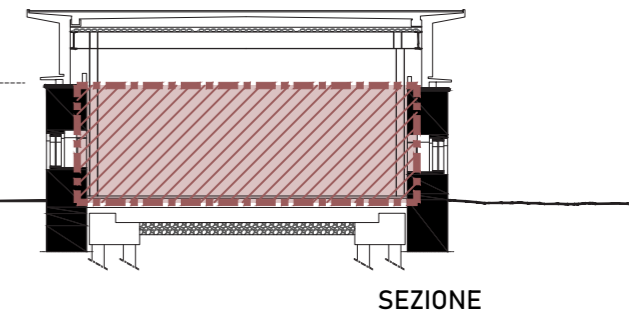


Sp = 511,85 mq
 quota zero = 1,67 m SMM
 quota muratura esistente = 5,37 m SMM

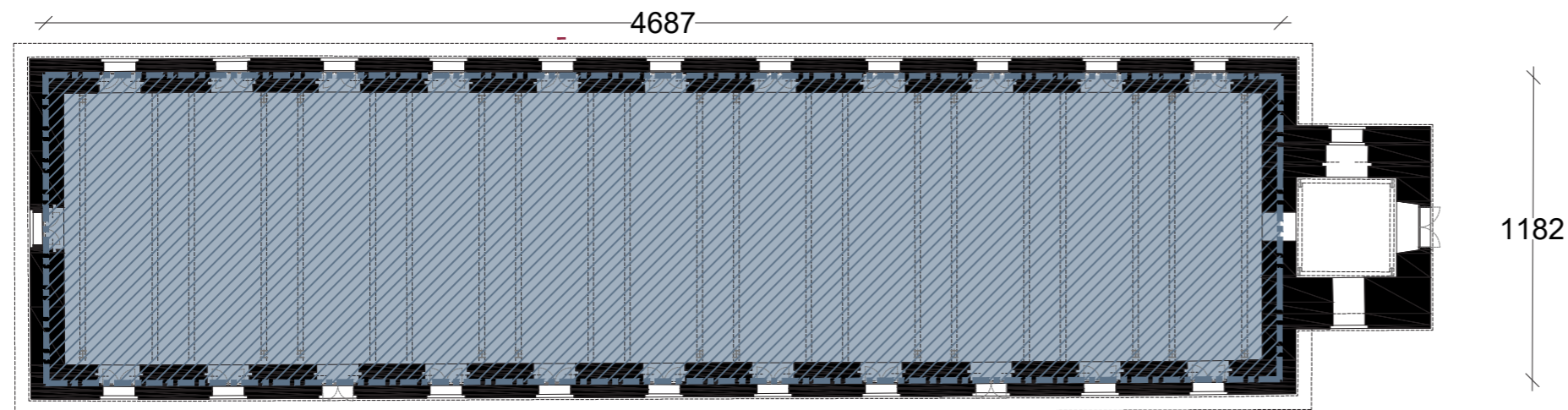
$$V1 = 511,85 \times (5,37 - 1,67) = 1.893,85 \text{ mc}$$

** quota comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di 30 cm.

+ 1,67 m piano di campagna medio
 + 5,37 m muratura esistente



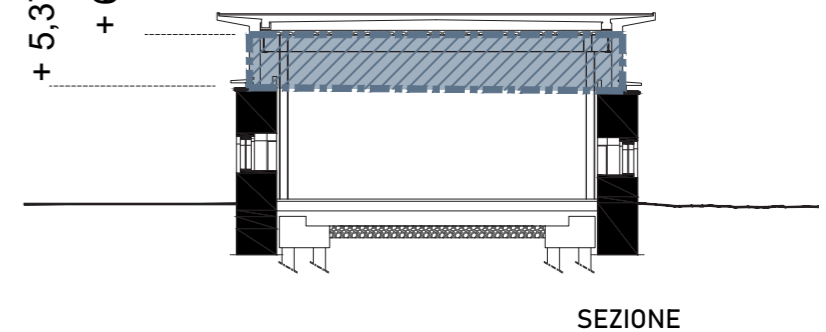
V2



Sp = 554,00 mq
 quota muratura esistente = 5,37 m SMM
 quota intradosso copertura = 6,90 m SMM

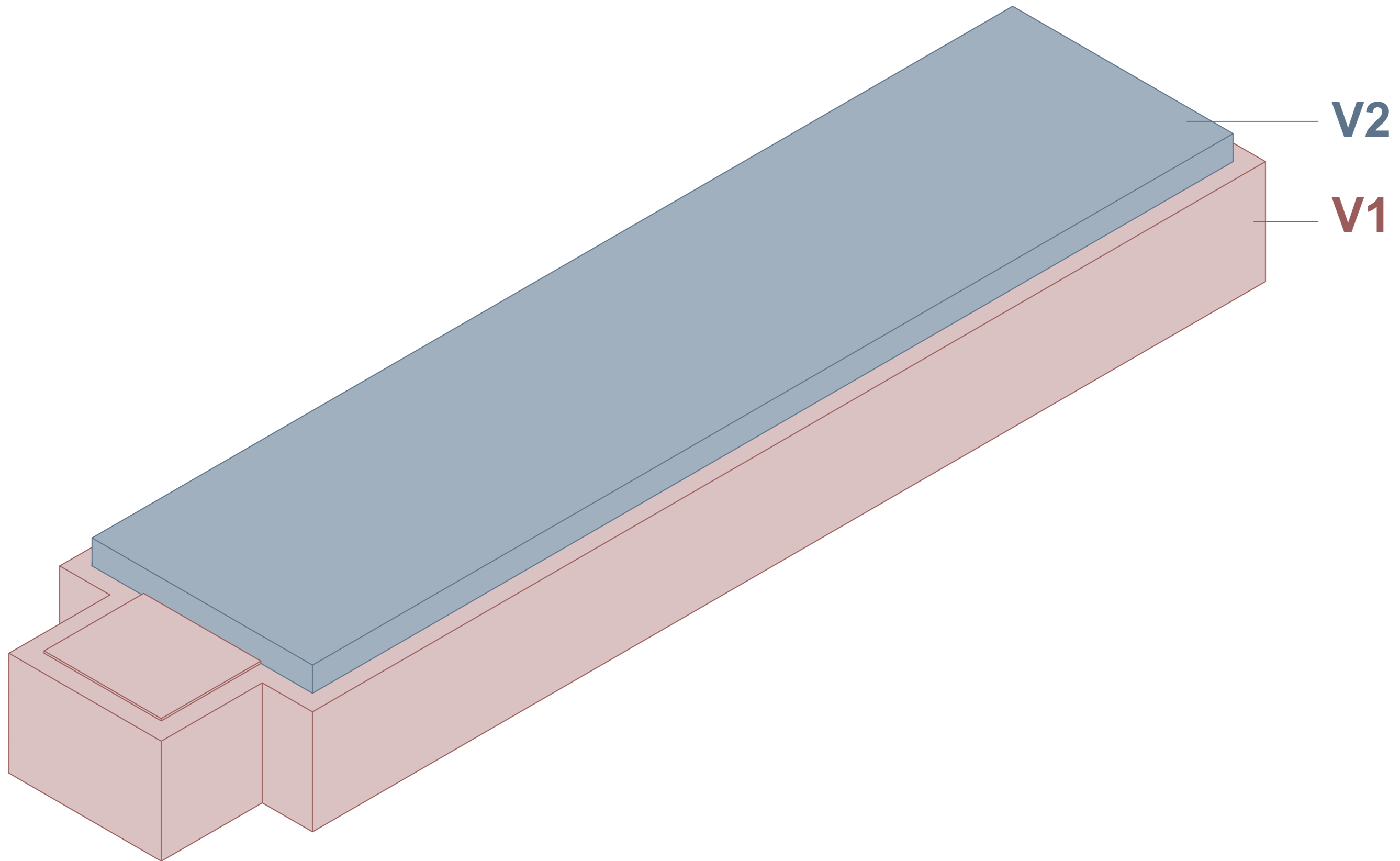
$$V2 = 554,00 \times (6,90 - 5,37) = 847,62 \text{ mc}$$

+ 5,37 m muratura esistente
 + 6,90 m intradosso copertura



$$\text{VOLUME TOTALE POLVERIERA 5} = V1 + V2 = 1.893,85 + 847,62 = 2.741,46 \text{ mc}$$

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO
Fabbricato 6 Polveriera - Calcolo del Volume a Progetto

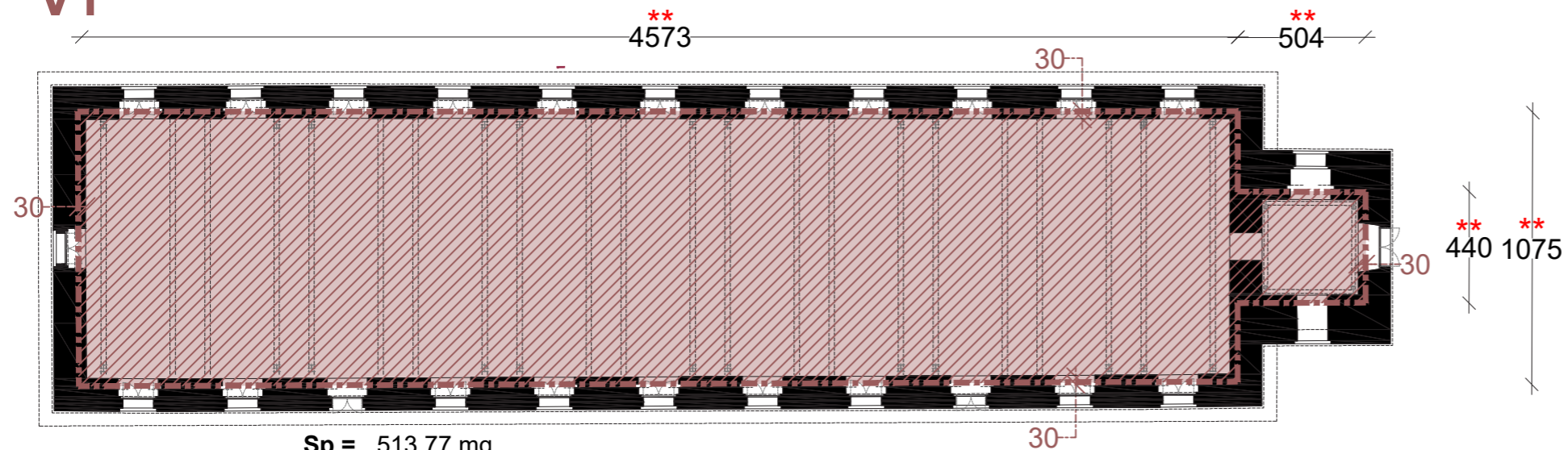


VOLUME TOTALE POLVERIERA 6 = **V1** + **V2**

CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Fabbricato 6 Polveriera - Calcolo del Volume a Progetto

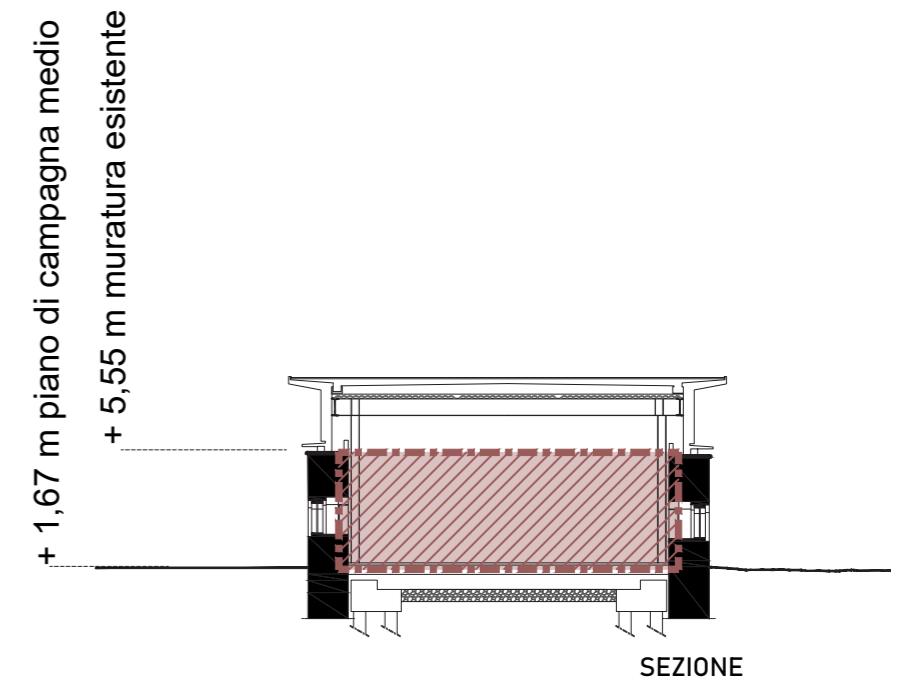
V1



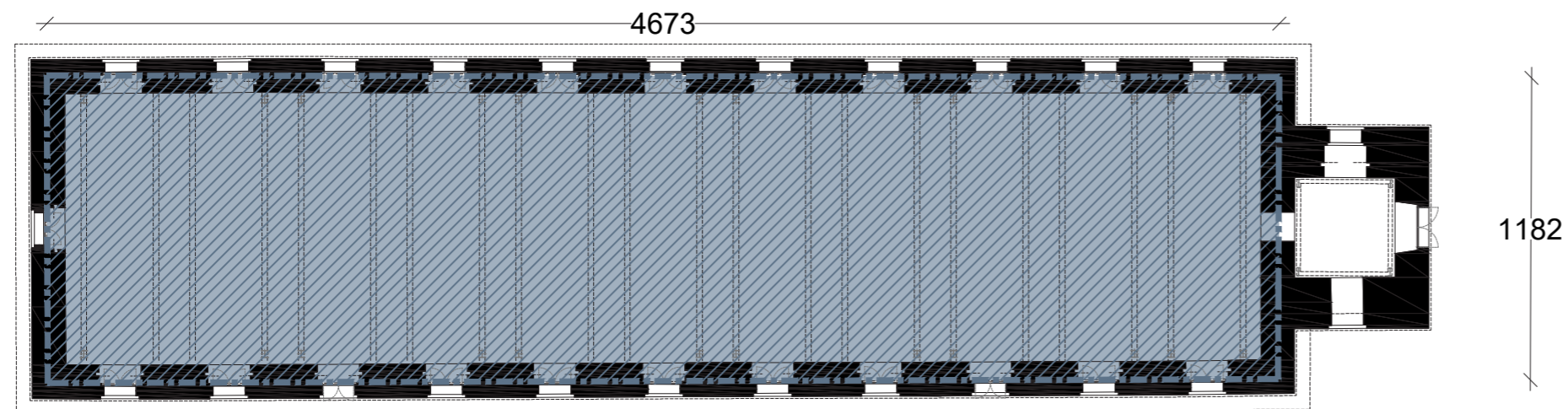
Sp = 513,77 mq
 quota zero = 1,67 m SMM
 quota muratura esistente = 5,55 m SMM

$$V1 = 513,77 \times (5,55 - 1,67) = 1.993,43 \text{ mc}$$

** quota comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di 30 cm.



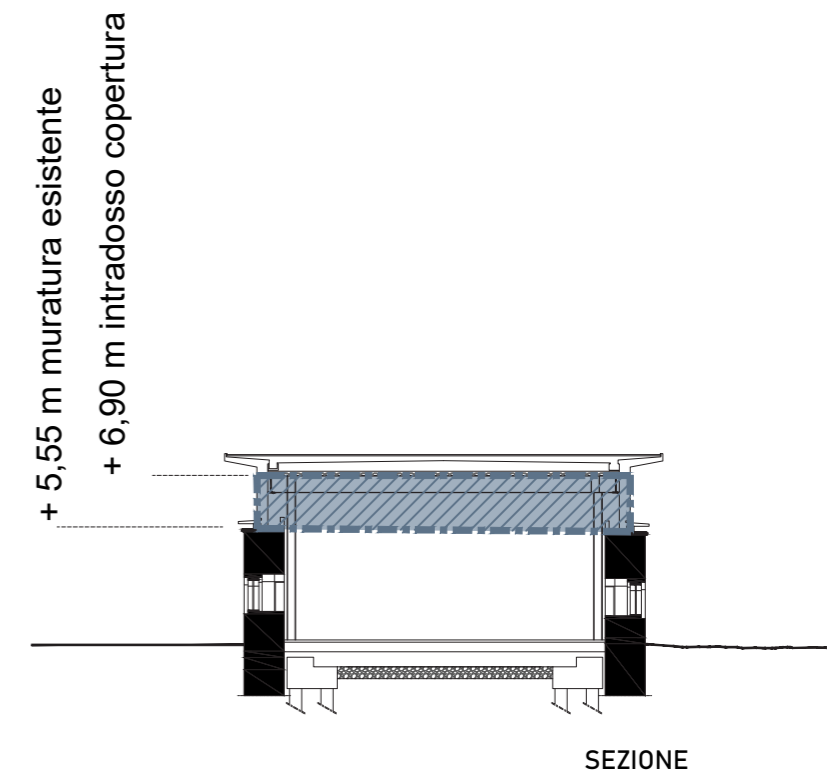
V2



Sp = 552,35 mq
 quota muratura esistente = 5,55 m SMM
 quota intradosso copertura = 6,90 m SMM

$$V2 = 552,35 \times (6,90 - 5,55) = 745,67 \text{ mc}$$

$$\text{VOLUME TOTALE POLVERIERA 6} = V1 + V2 = 1.993,43 + 745,67 = 2.739,10 \text{ mc}$$

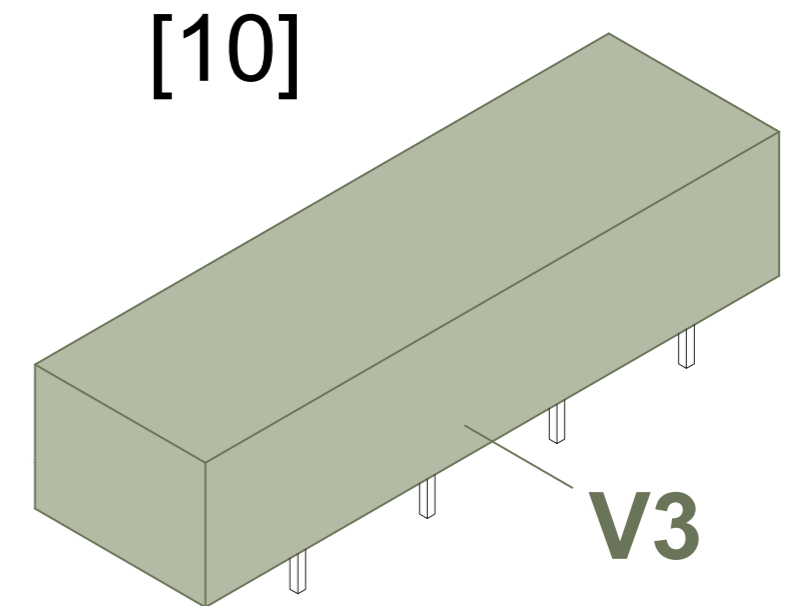
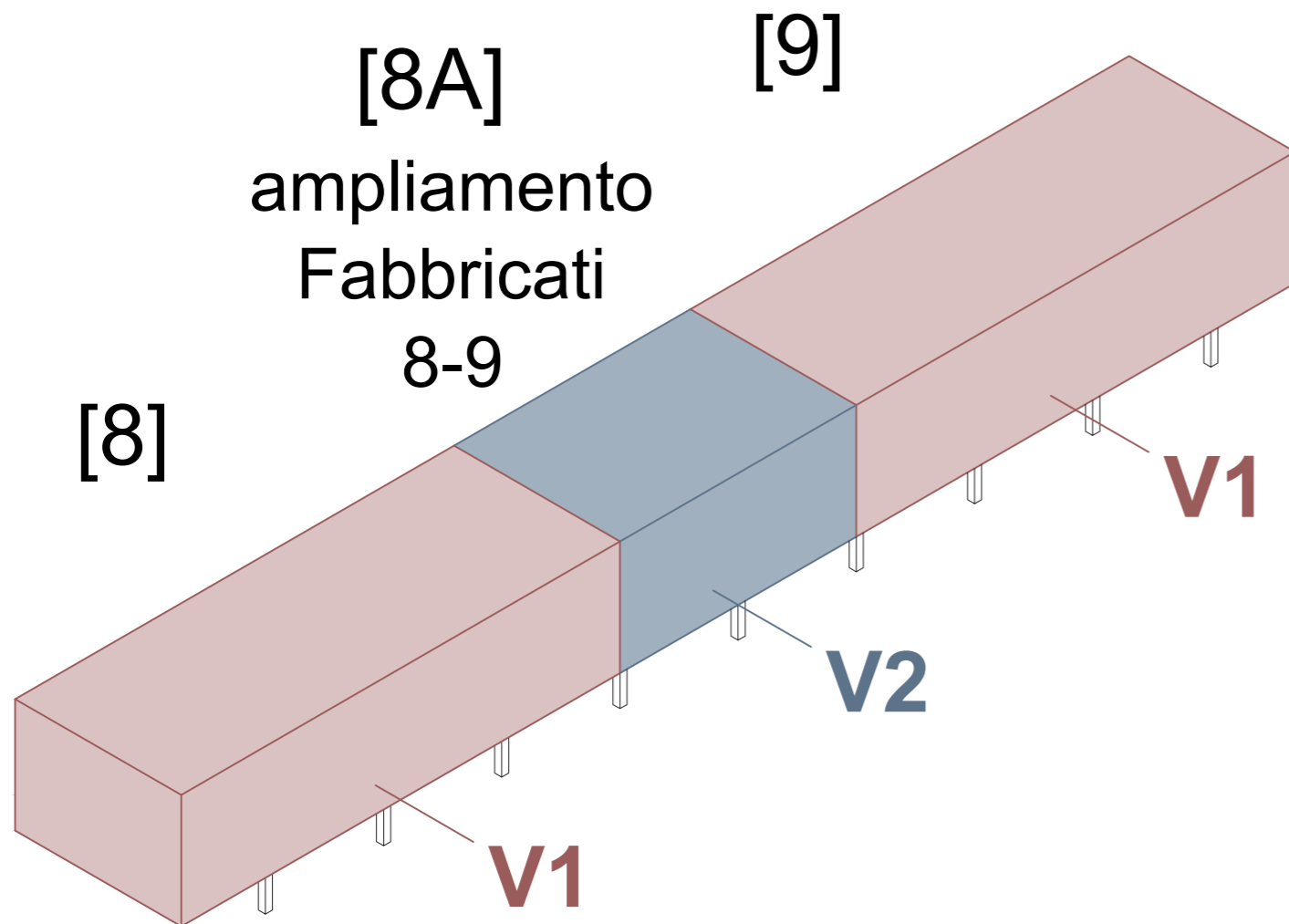


CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Fabbricato 8 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 9 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 10 Posto di guardia / vedetta - Calcolo del Volume a Progetto



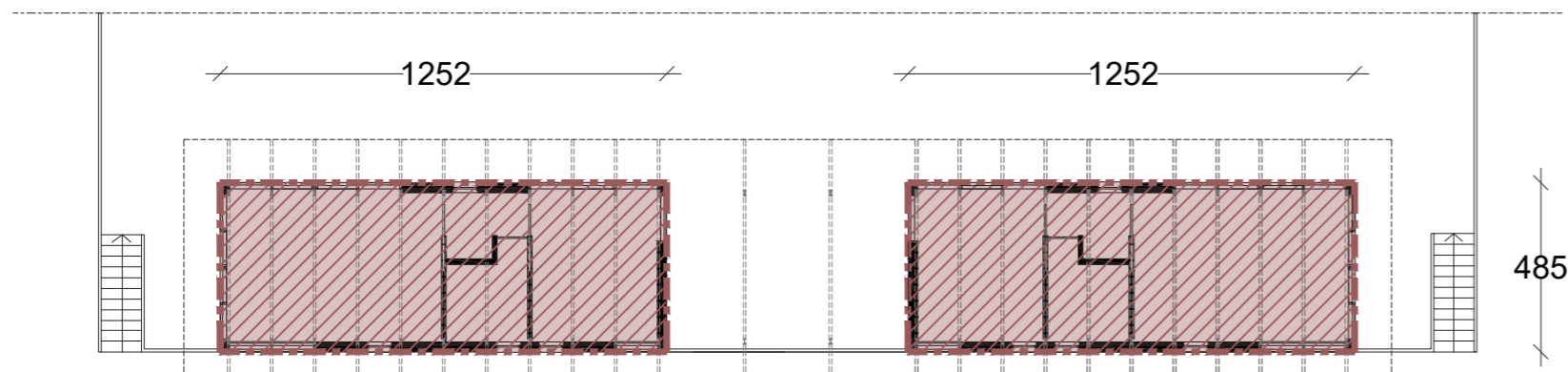
CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Fabbricato 8 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 9 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 10 Posto di guardia / vedetta - Calcolo del Volume a Progetto

V1 - Fabbricati 8 e 9 ex Bunkers

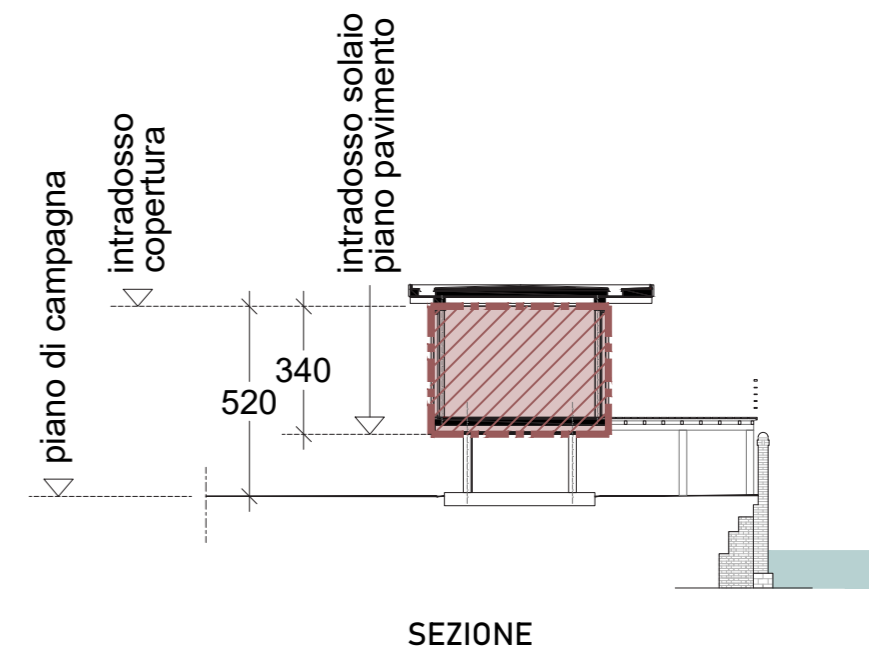


Sp = 60,72 mq

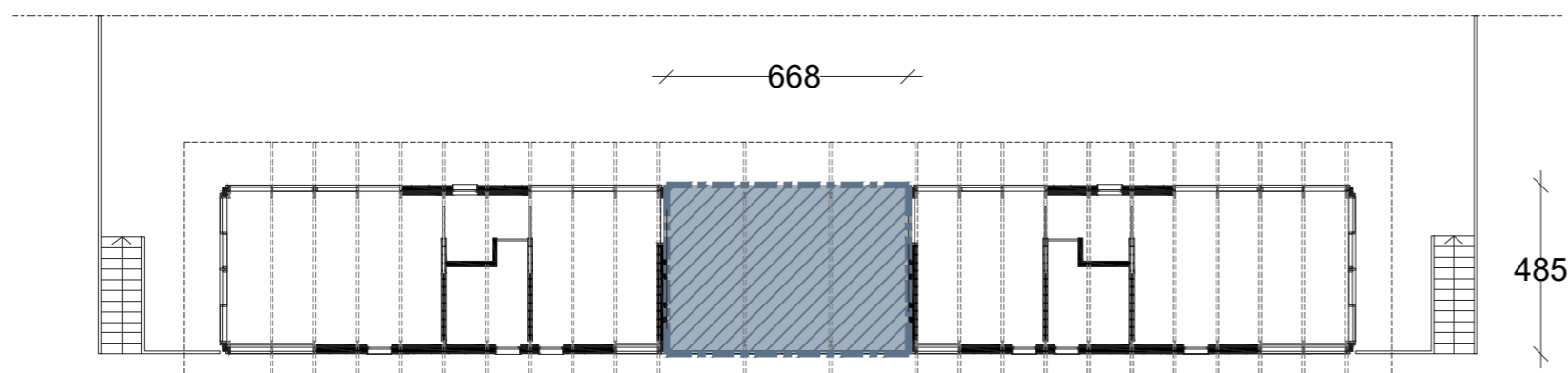
differenza tra intradosso copertura
e intradosso solaio piano pavimento = 3,40 m

$$V1 = 60,72 \times 3,40 = 206,45 \text{ mc (Fabbricato 8)}$$

$$V1 = 60,72 \times 3,40 = 206,45 \text{ mc (Fabbricato 9)}$$



V2 - 8A ampliamento Fabbricati 8-9

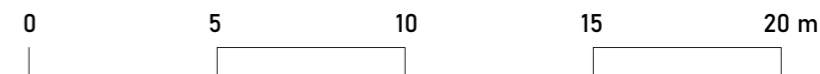
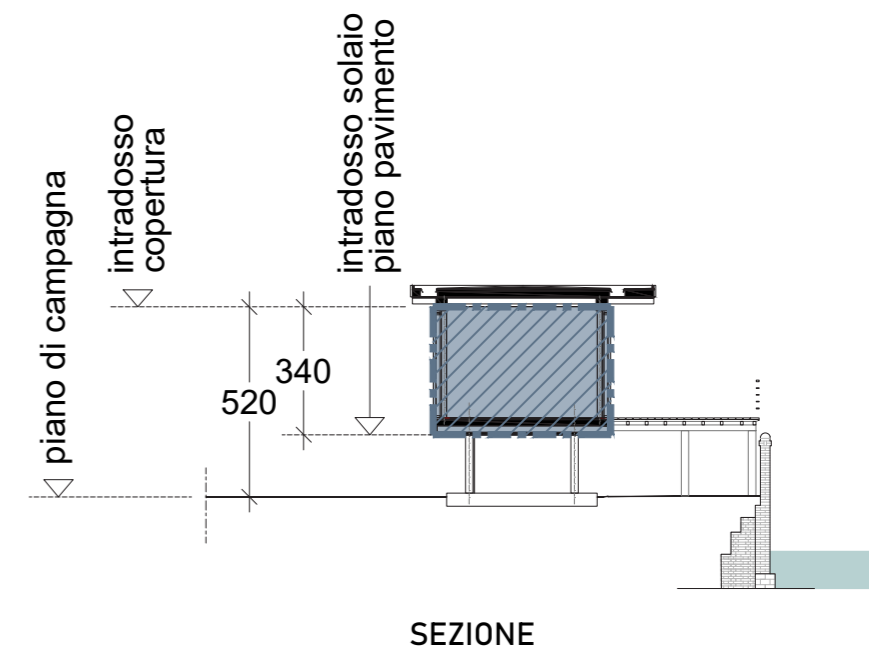


Sp = 32,39 mq

differenza tra intradosso copertura
e intradosso solaio piano pavimento = 3,40 m

$$V2 = 32,39 \times 3,40 = 110,12 \text{ mc}$$

(Ampliamento volumetrico con chiusura sui quattro lati)



SMM Tutte le quote altimetriche sono riferite allo zero mareografico di Punta della Salute

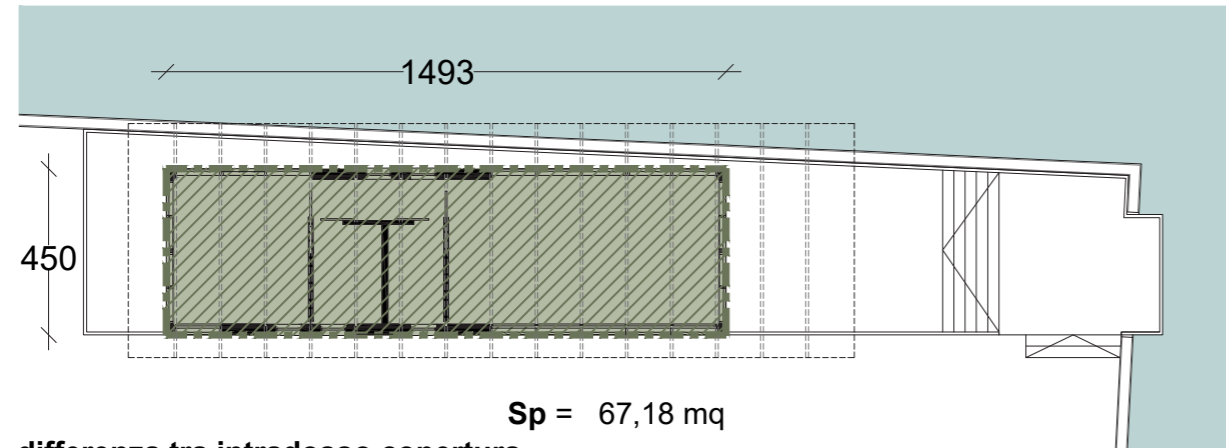
CONFRONTO VPRG / PROGETTO UNITARIO

Fabbricato 8 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 9 ex Bunker - Calcolo del Volume a Progetto

Fabbricato 10 Posto di guardia / vedetta - Calcolo del Volume a Progetto

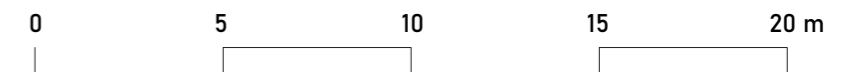
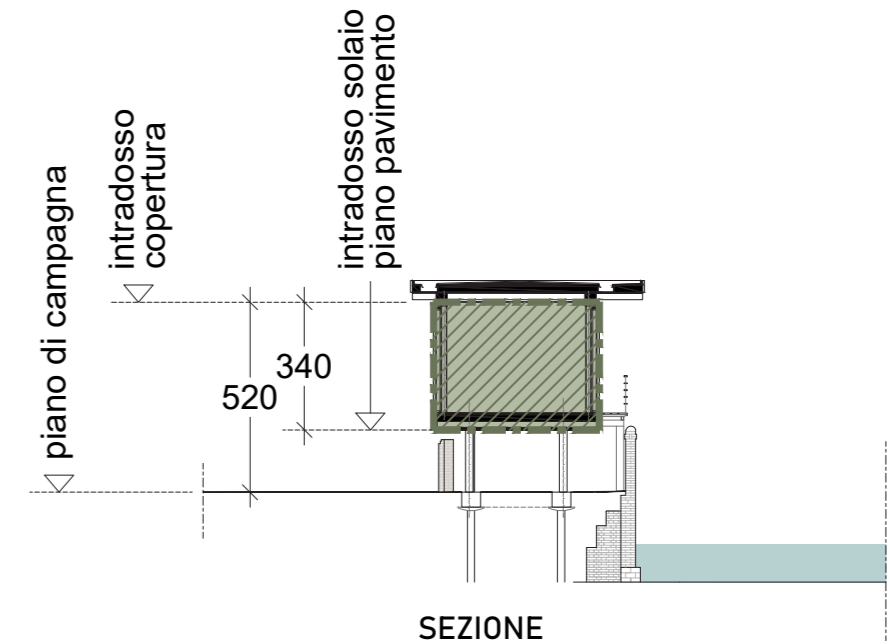
V3 - Fabbricato 10 Posto di guardia / vedetta

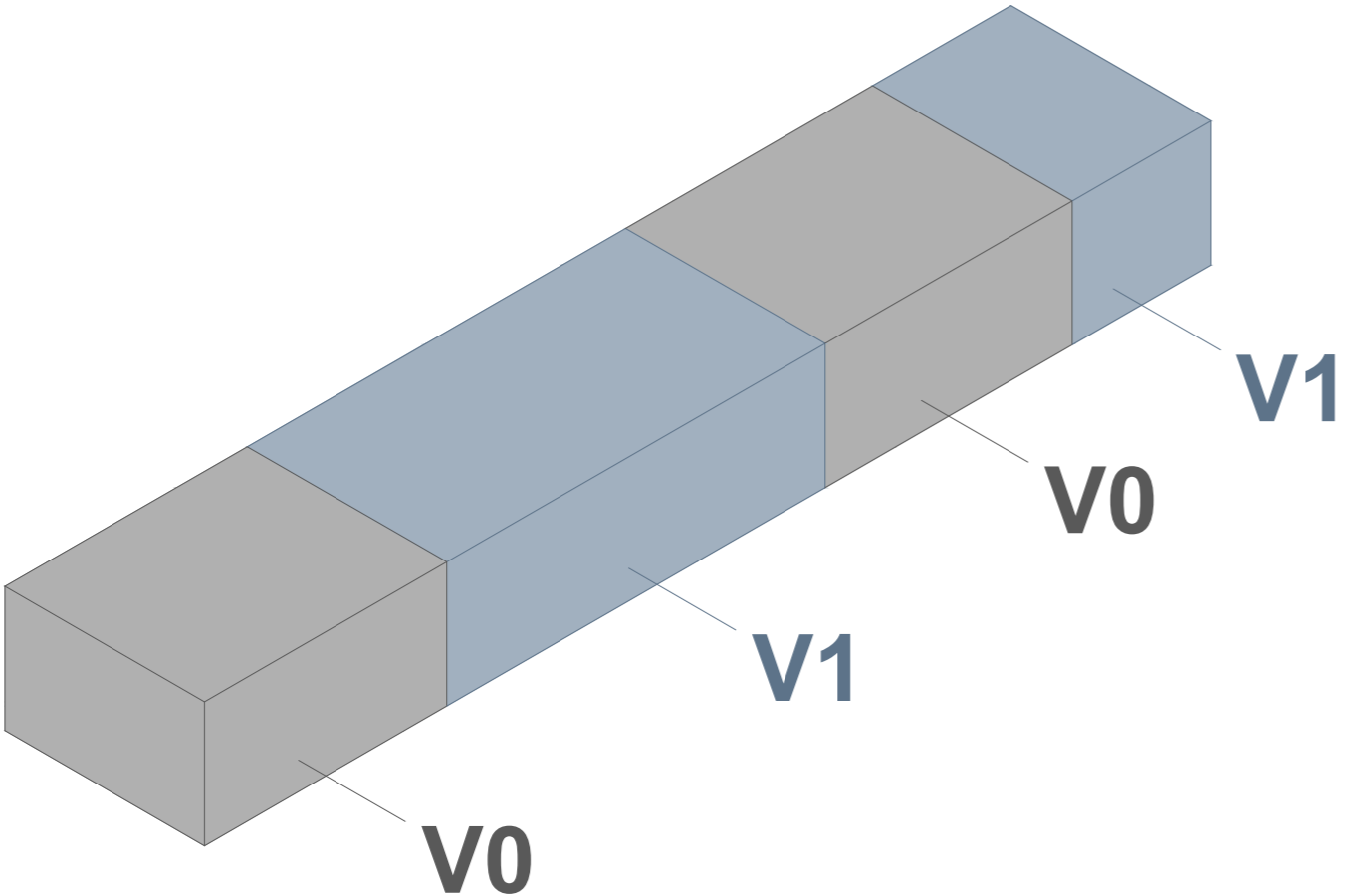


Sp = 67,18 mq

differenza tra intradosso copertura
e intradosso solaio piano pavimento = 3,40 m

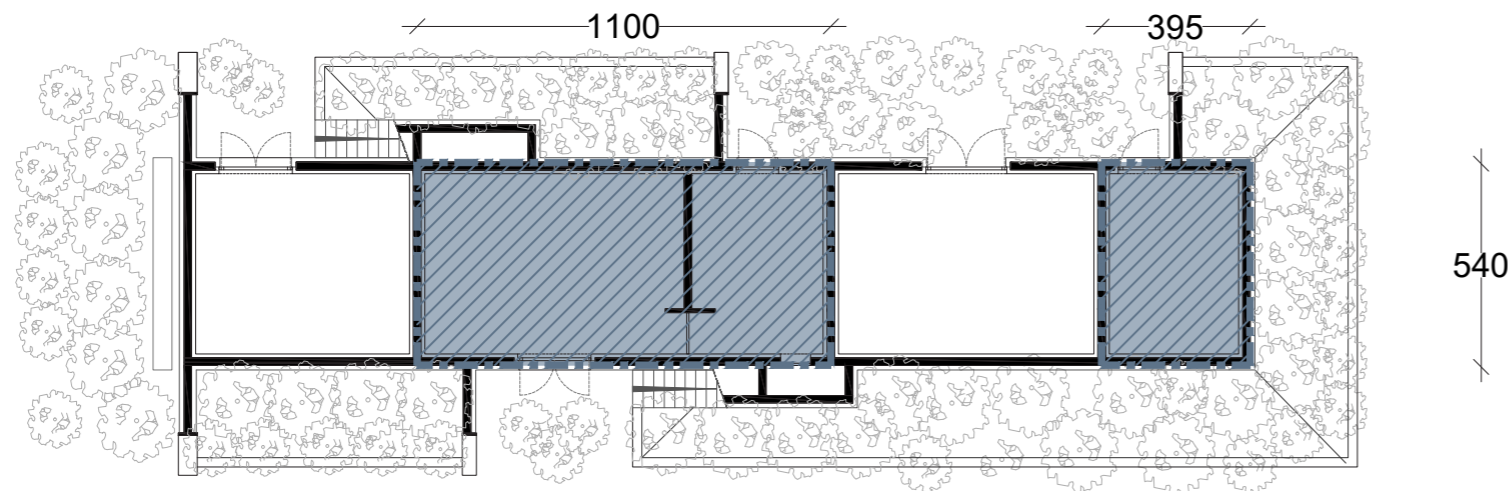
$$V3 = 67,18 \times 3,40 = 228,41 \text{ mc}$$





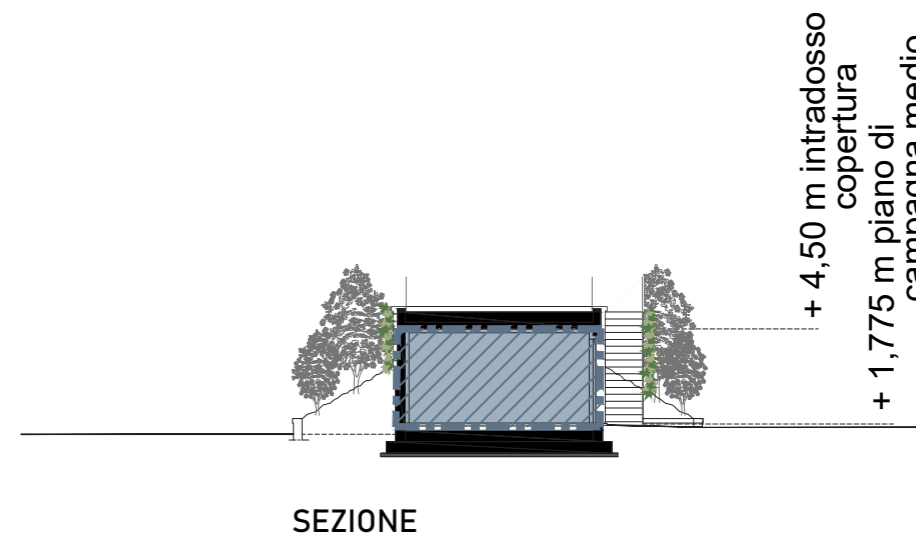
VOLUME TOTALE FABBRICATO 12E = **V 1** + **V 0**

V1 - 12E Locali di servizio (Superfici Accessorie)

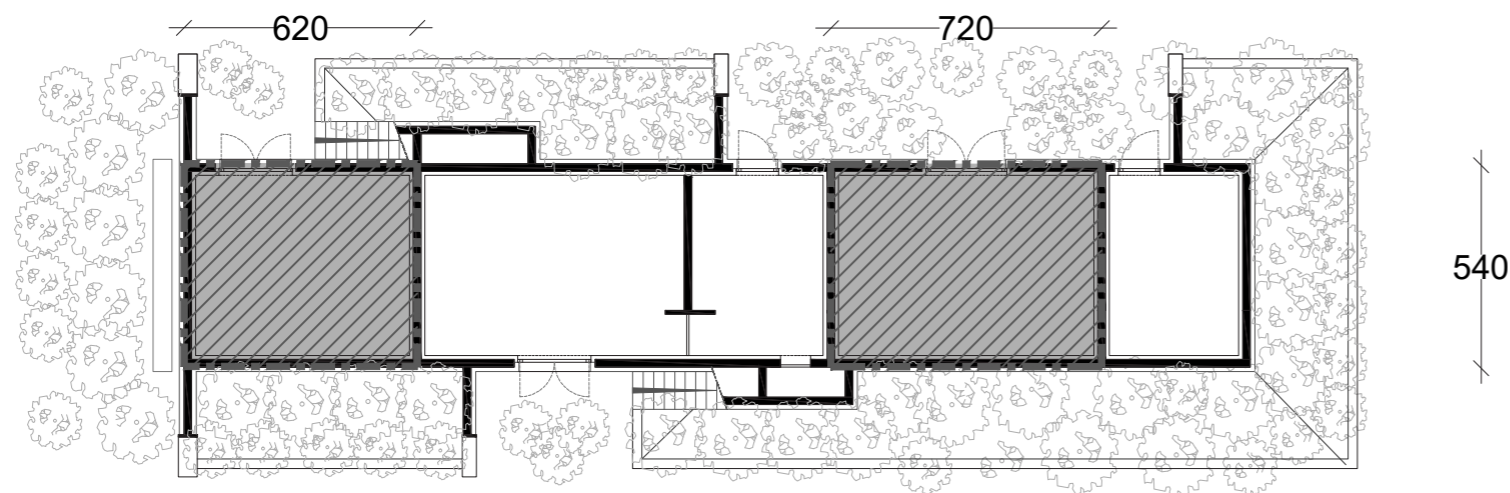


Sp = 80,73 mq
quota zero = 1,775 m SMM
quota intradosso copertura = 4,50 m SMM

$V1 = 80,73 \times (4,50 - 1,775) = 219,99 \text{ mc}$



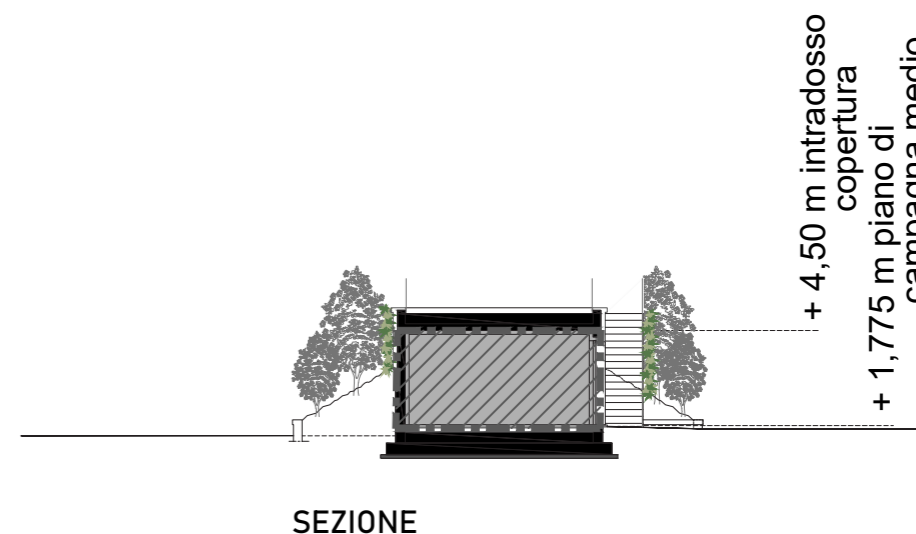
SEZIONE



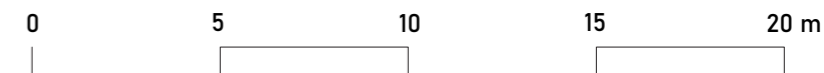
Sp = 72,36 mq
quota zero = 1,775 m SMM
quota intradosso copertura = 4,50 m SMM

V0 = zero mc

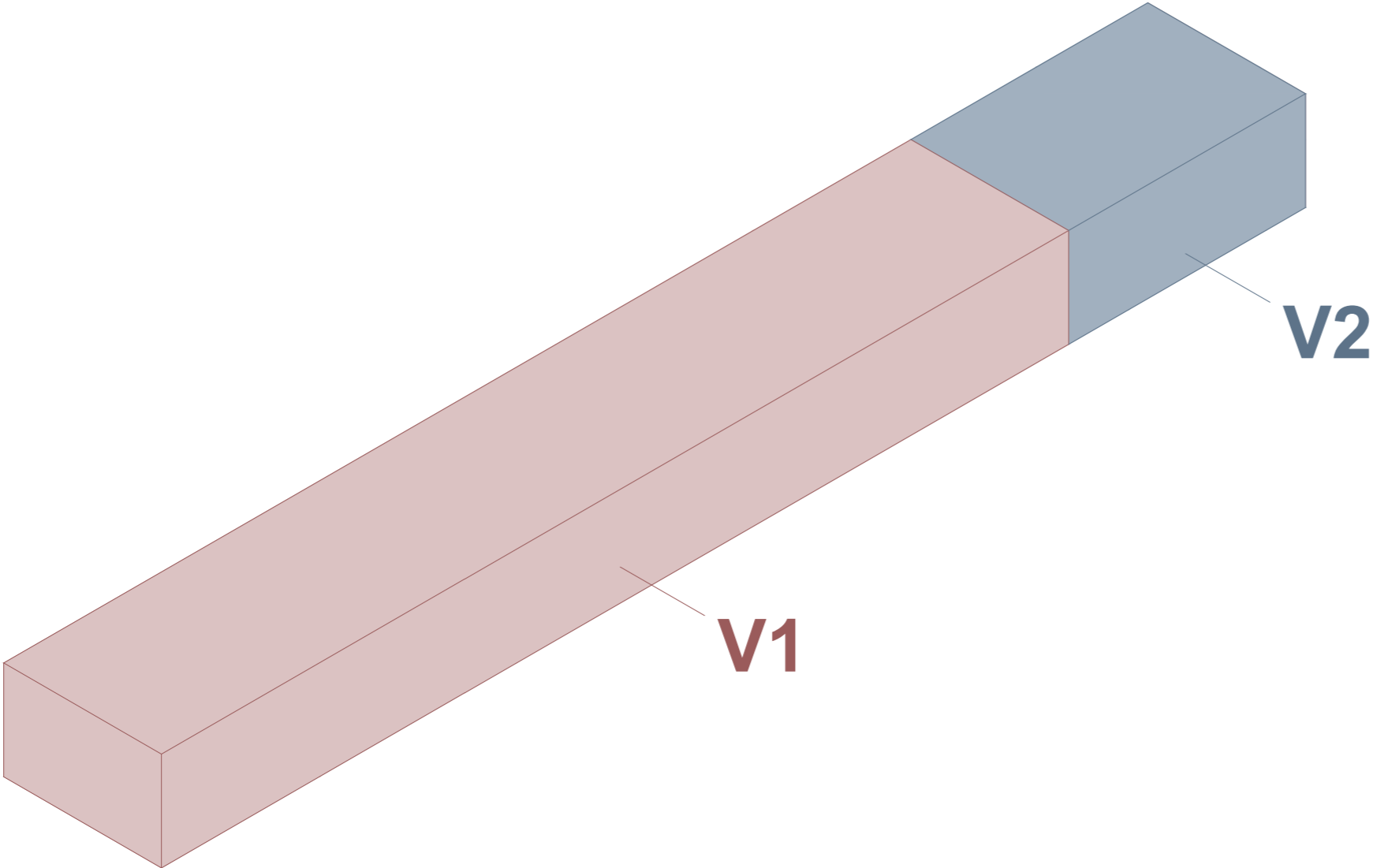
I locali tecnici (che includono vani e spazi destinati ad impianti tecnologici) non vengono considerati nel calcolo dei volumi



SEZIONE

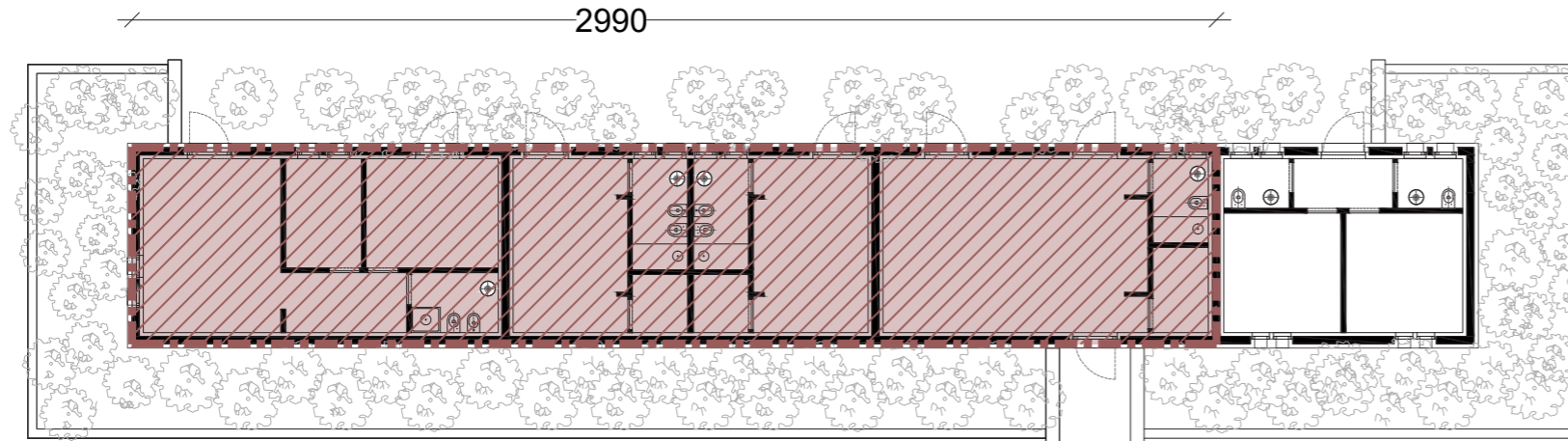


SMM Tutte le quote altimetriche sono riferite allo zero mareografico di Punta della Salute



VOLUME TOTALE FABBRICATO 13E = **V 1** + **V 2**

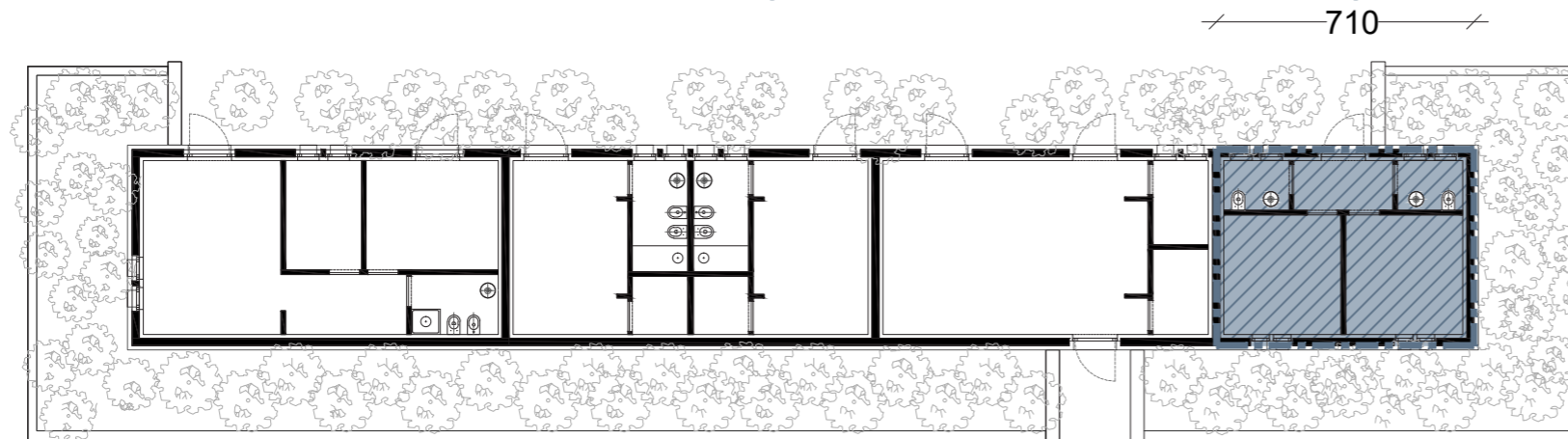
V1 - 13E.1 Foresterie



Sp = 161,46 mq
quota zero = 1,90 m SMM
quota intradesso copertura = 4,70 m SMM

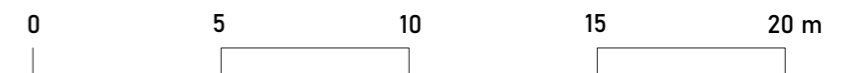
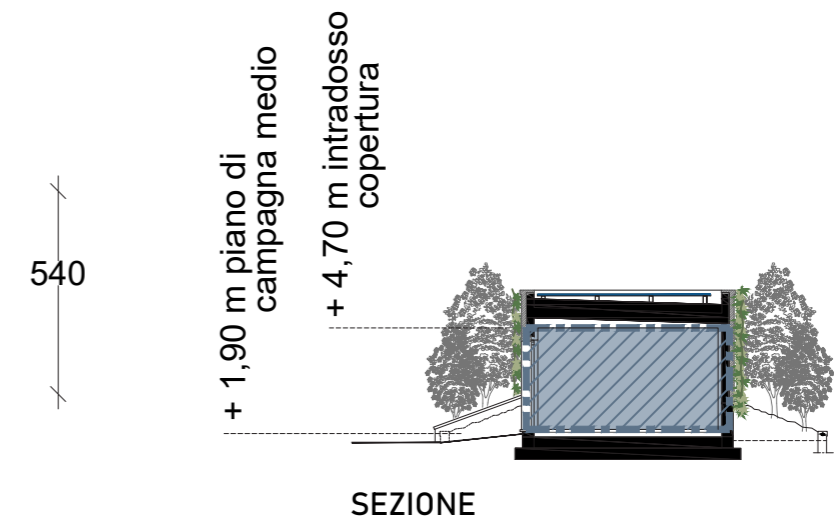
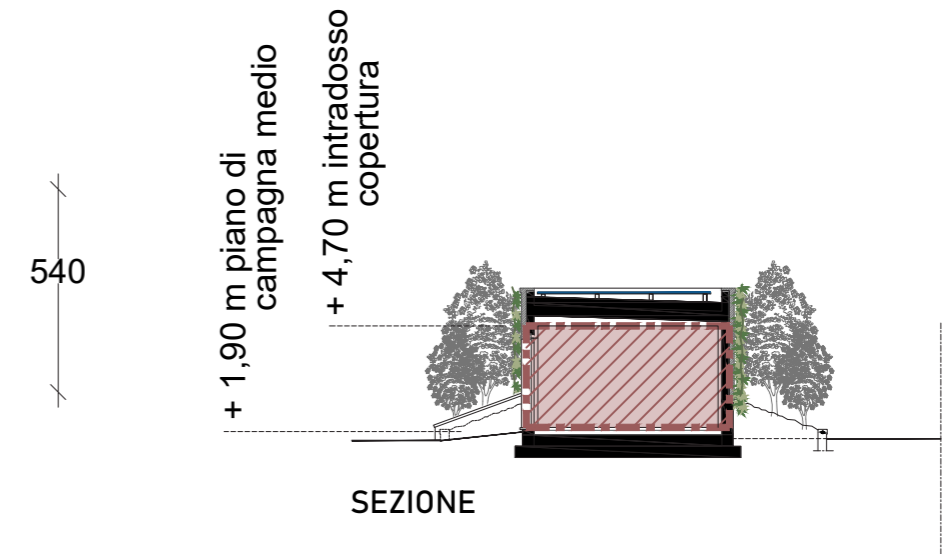
$V1 = 161,46 \times (4,70 - 1,90) = 452,08 \text{ mc}$

V2 - 13E.2 Locali di servizio (Superfici Accessorie)

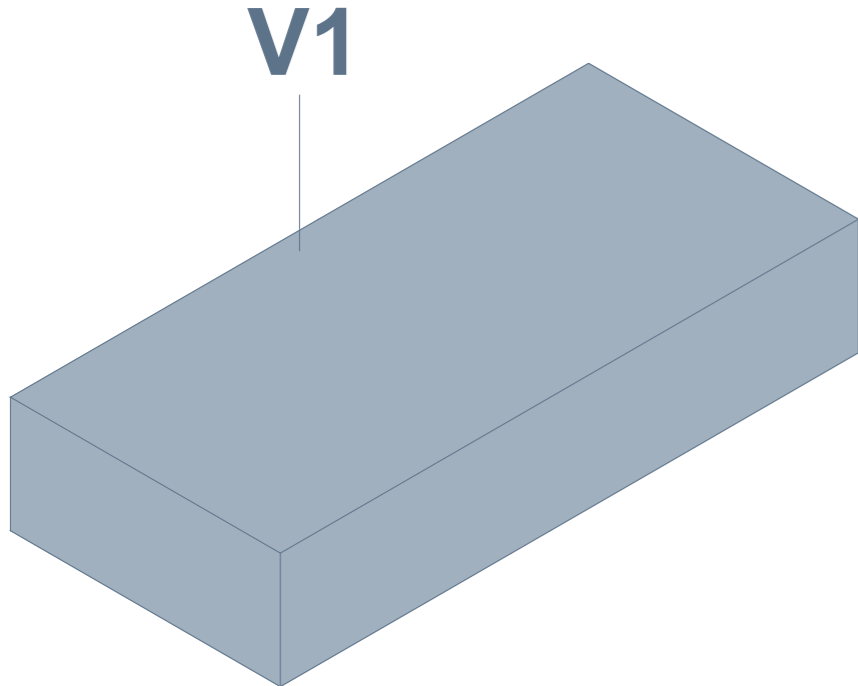


Sp = 38,34 mq
quota zero = 1,90 m SMM
quota intradesso copertura = 4,70 m SMM

$V2 = 38,34 \times (4,70 - 1,90) = 107,35 \text{ mc}$

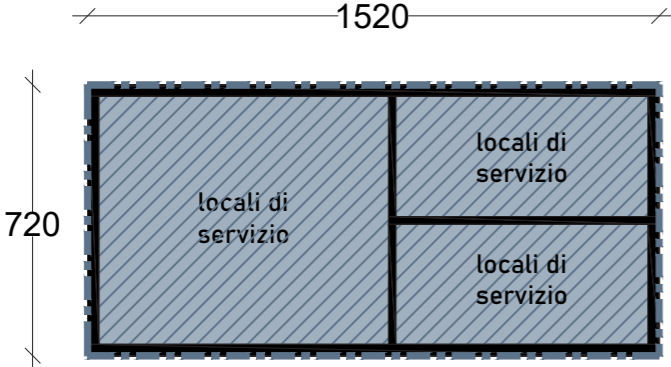


SMM Tutte le quote altimetriche sono riferite allo zero mareografico di Punta della Salute



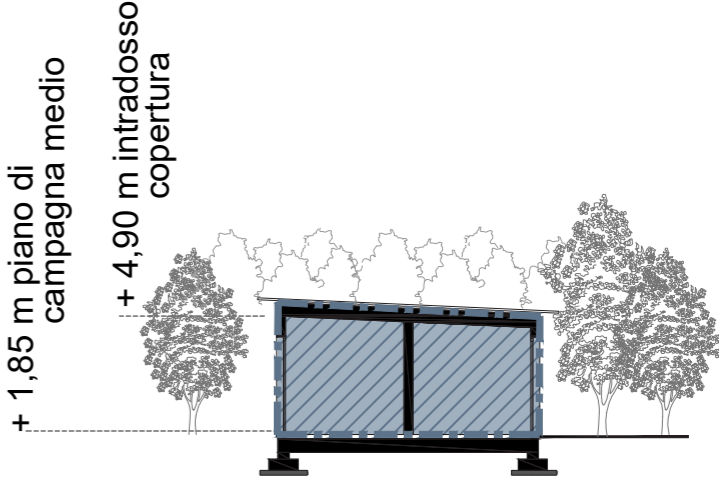
VOLUME TOTALE FABBRICATO 18 = **V 1**

V1 - 18 Locali di servizio (Superfici Accessorie)

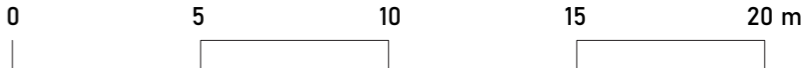


Sp = 109,44 mq
 quota zero = 1,85 m SMM
 quota intradosso copertura = 4,90 m SMM

$V1 = 58,32 \times (4,90 - 1,85) = 333,79 \text{ mc}$



SEZIONE



SMM Tutte le quote altimetriche sono riferite allo zero mareografico di Punta della Salute

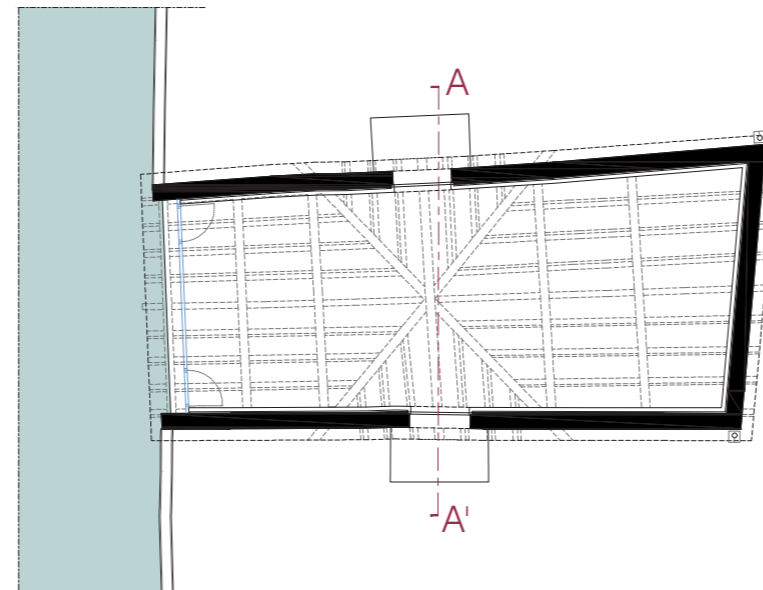
PROGETTO UNITARIO

INTERVENTI ARCHITETTONICI

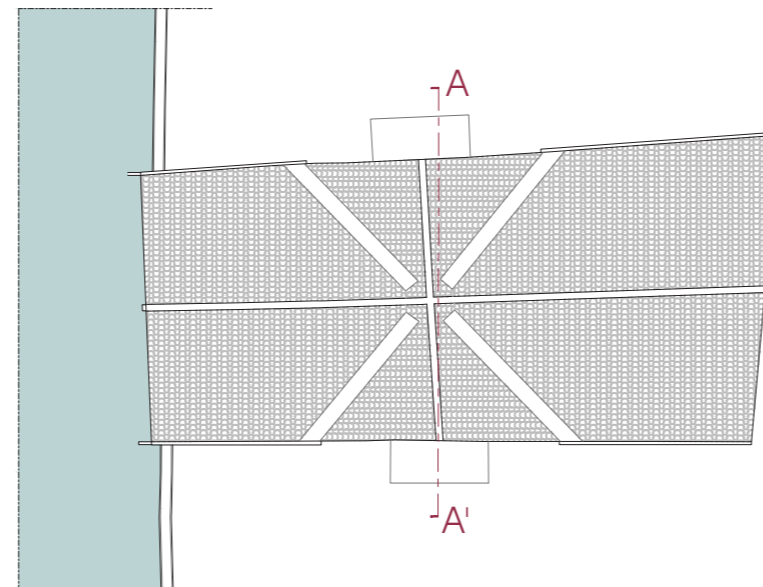
per i piccoli manufatti, 16, 19 e 20 non vengono riportati gli schemi edilizi, ma ne viene solo compreso il relativo volume nel calcolo del volume di Progetto.

le misure riportate (sia in planimetria sia in altezza) possono subire lievi variazioni derivanti da approfondimenti condotti in fase di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi.

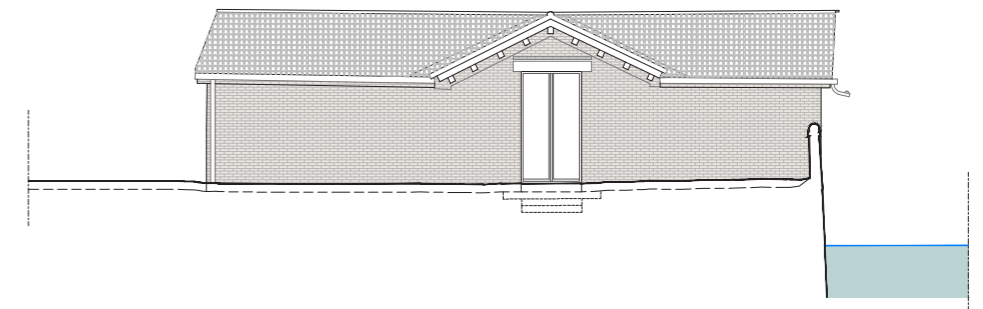
- (01) Cavana
- (02) Corpo di guardia - casermetta
- (03) Ricovero - ex casa del guardiano
- (04) ex Deposito
- (05) Polveriera
- (06) Polveriera
- (07) Alloggi Ufficiali
- (08) ex Bunker
- (08A) ampliamento volumetrico fabbricati 8 e 9
- (09) ex Bunker
- (10) Posto di guardia - vedetta
- (12E) Fabbricato 12E
- (13E) Fabbricato 13E
- (18) Fabbricato 18



PIANTA PIANO TERRA

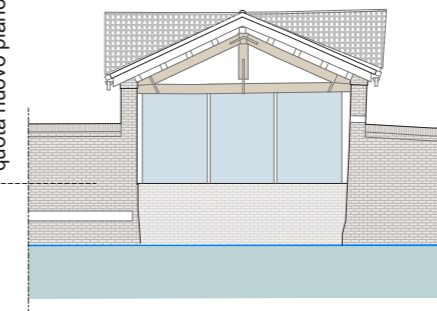


PIANTA COPERTURA

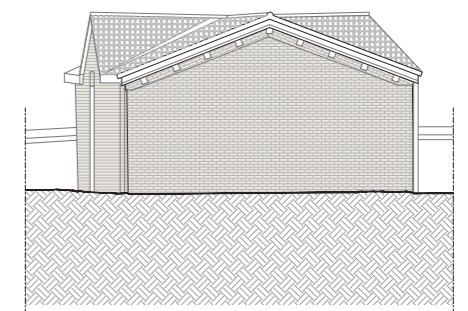


PROSPETTO NORD

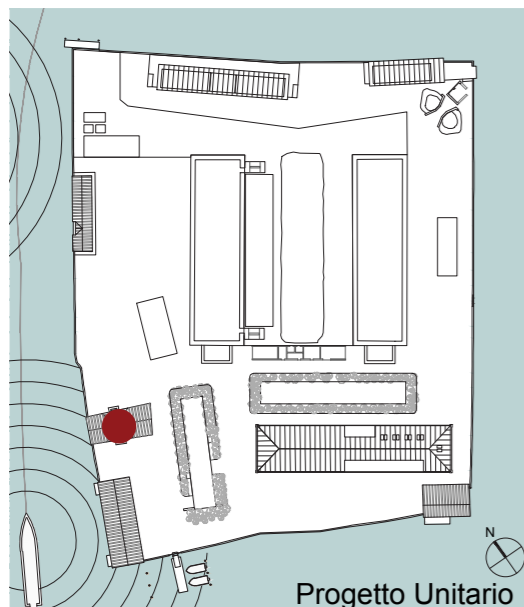
quota nuovo piano pavimento



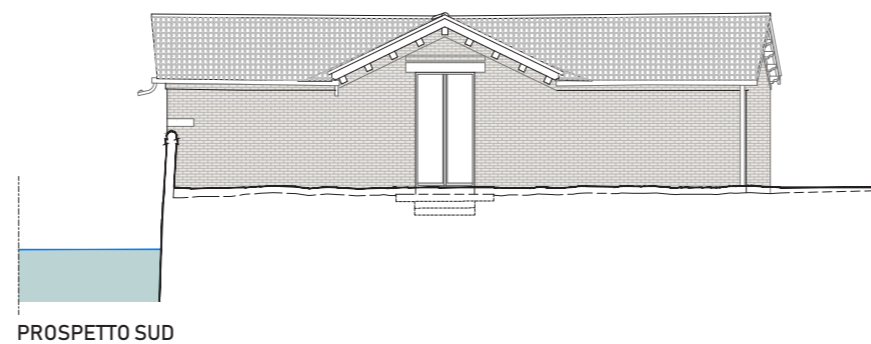
PROSPETTO OVEST
LATO LAGUNA



PROSPETTO EST

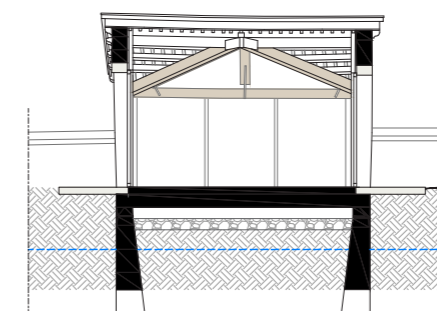


Progetto Unitario



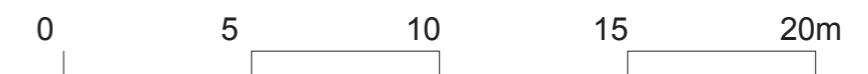
PROSPETTO SUD

La quota del piano pavimento finito del nuovo solaio sarà definita in fase di richiesta del titolo edilizio



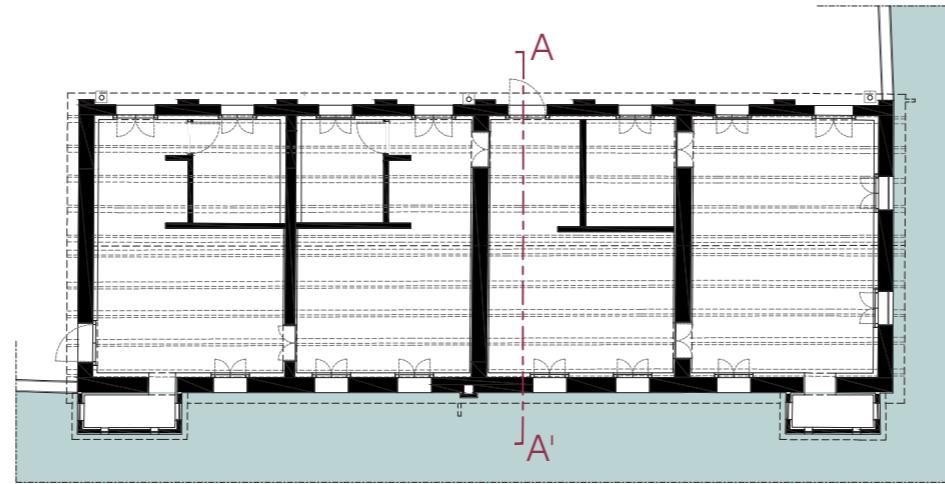
SEZIONE A-A'

quota nuovo piano pavimento

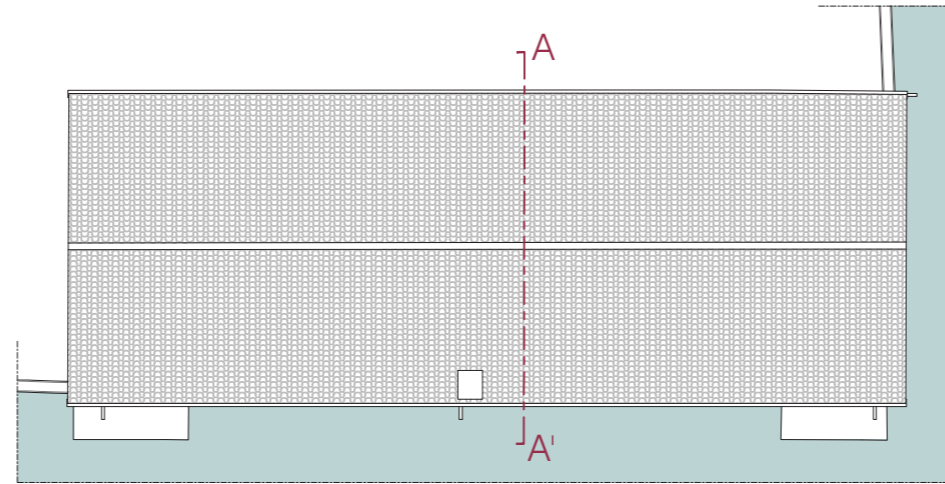


INTERVENTI ARCHITETTONICI

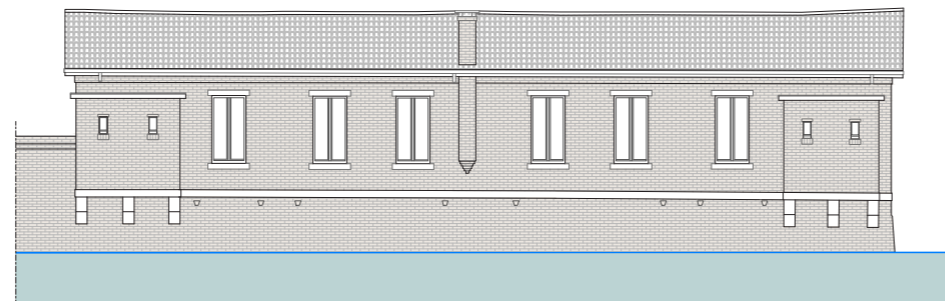
Fabbricato 2 - Corpo di guardia - casermetta



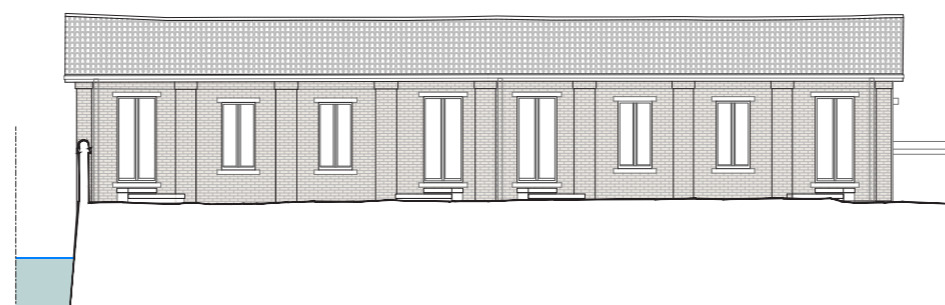
PIANTA PIANO TERRA



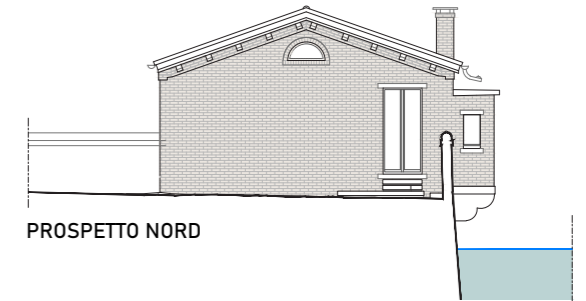
PIANTA COPERTURA



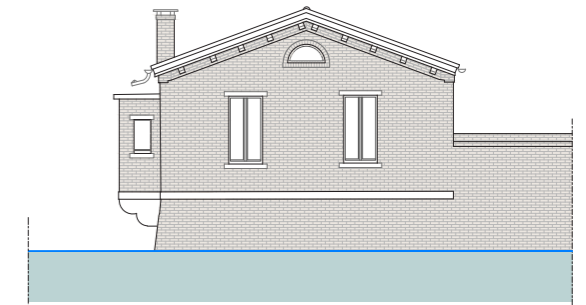
PROSPETTO OVEST



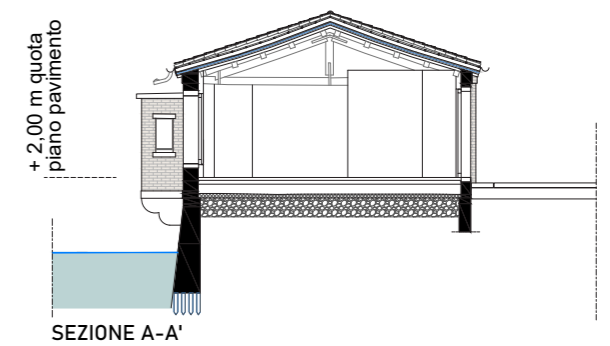
PROSPETTO EST



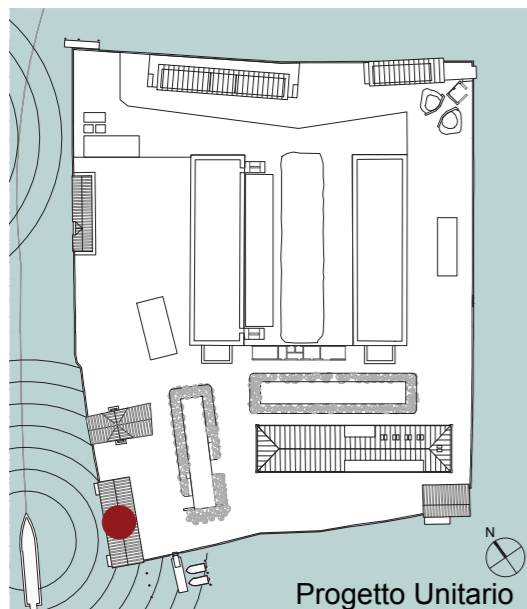
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A'

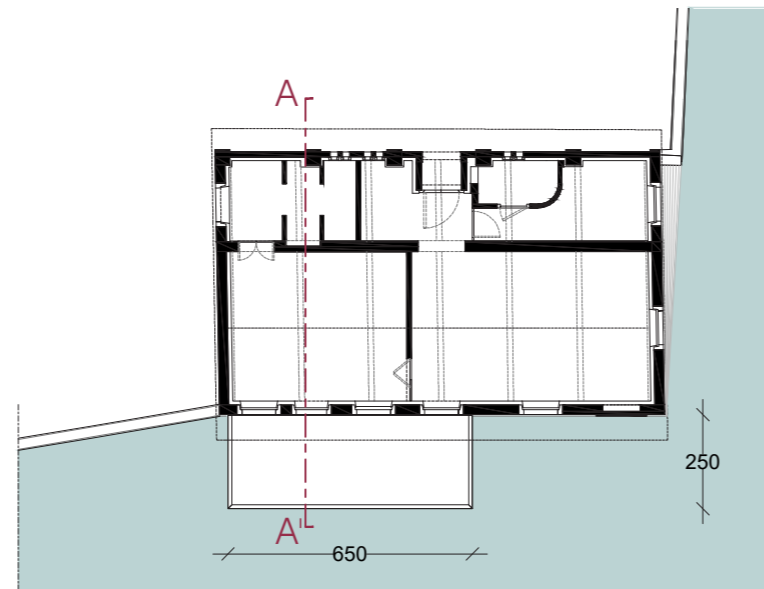


Progetto Unitario

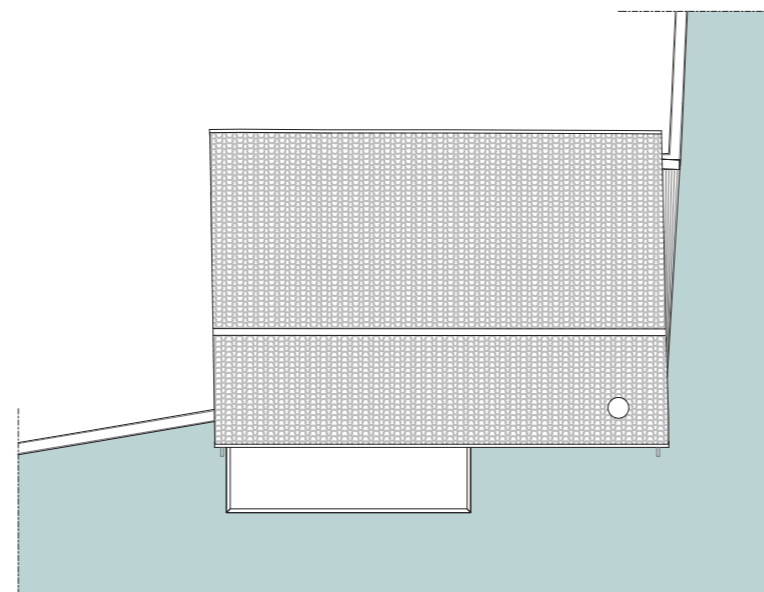


INTERVENTI ARCHITETTONICI

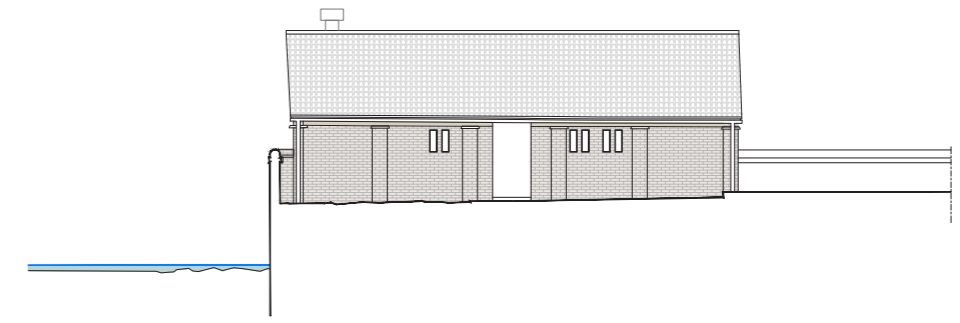
Fabbricato 3 - Ricovero - ex casa del guardiano



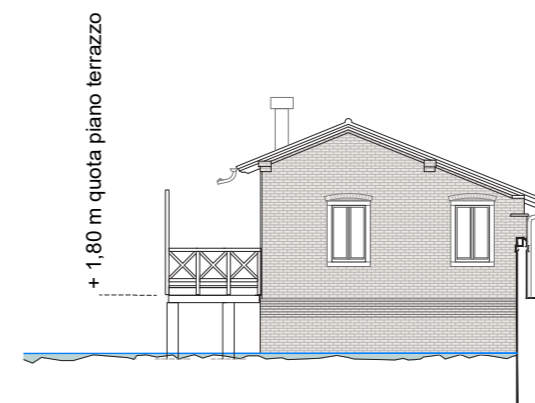
PIANTA PIANO TERRA



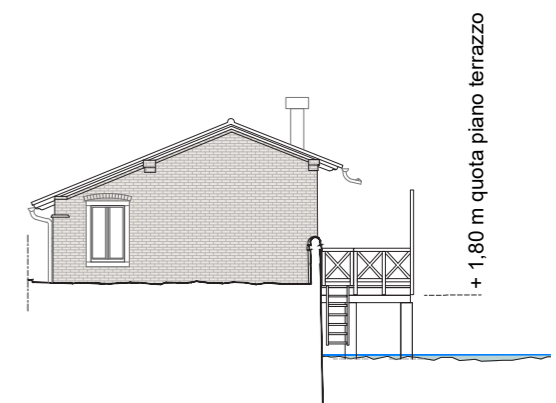
PIANTA COPERTURA



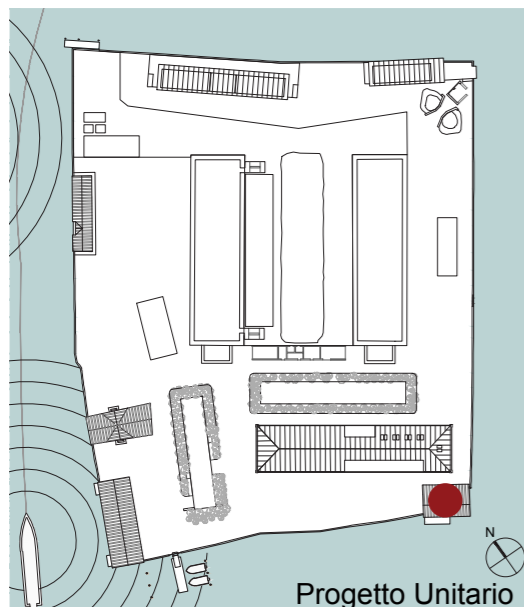
PROSPETTO NORD



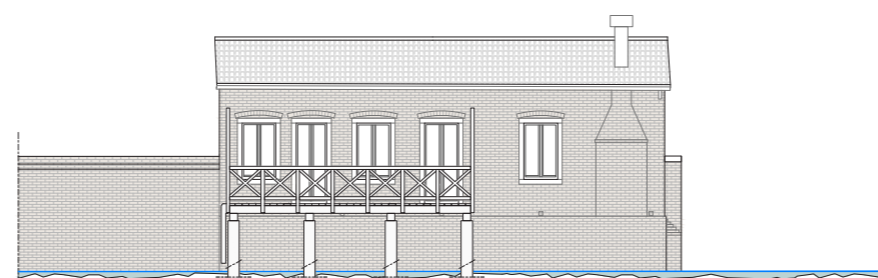
PROSPETTO EST



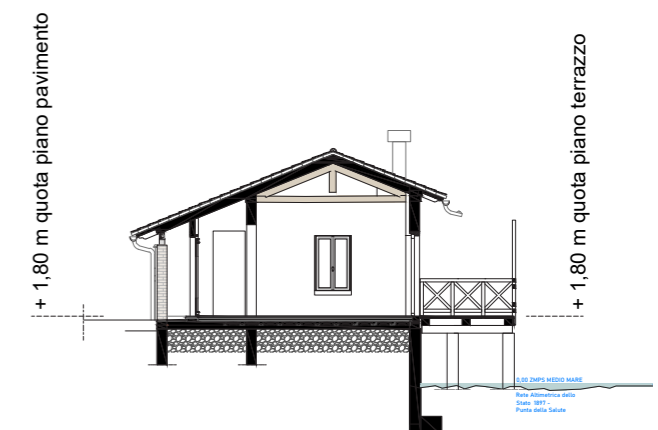
PROSPETTO OVEST

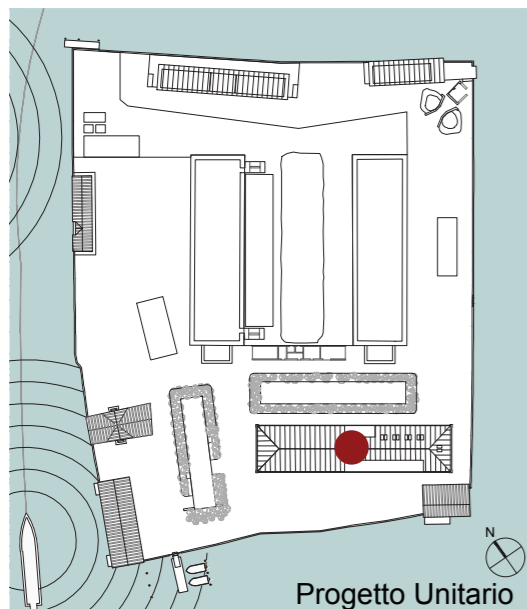


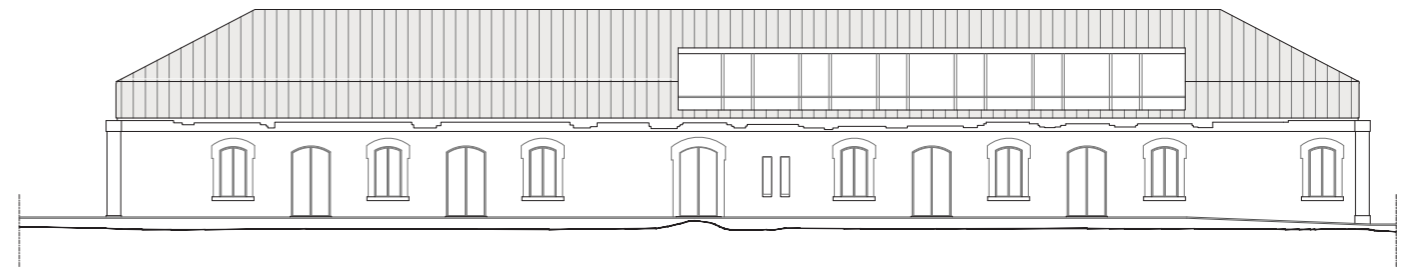
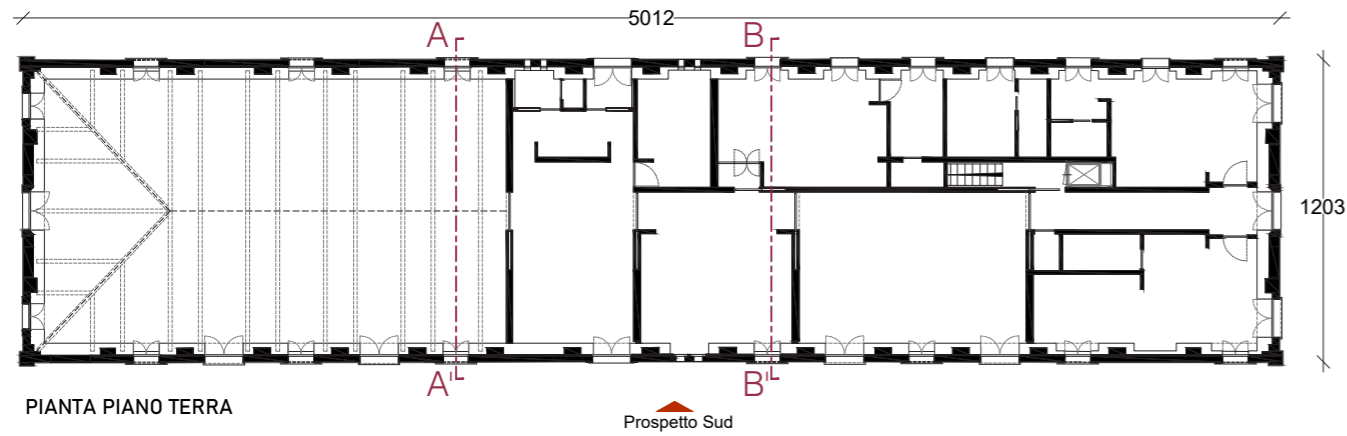
Progetto Unitario



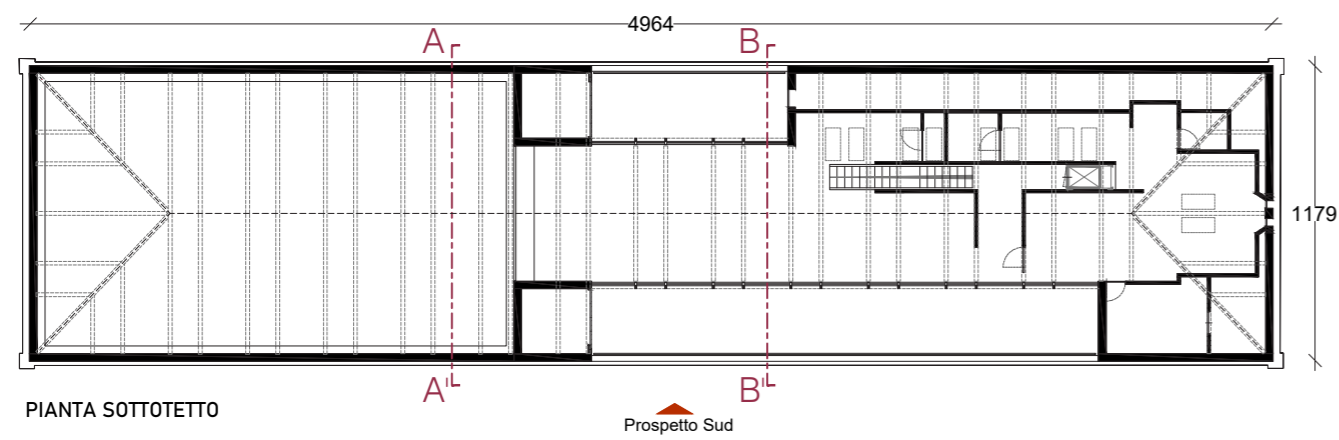
PROSPETTO SUD



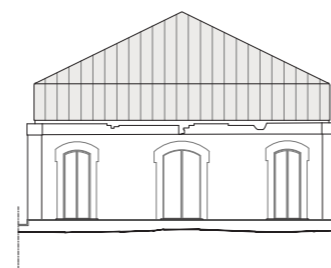
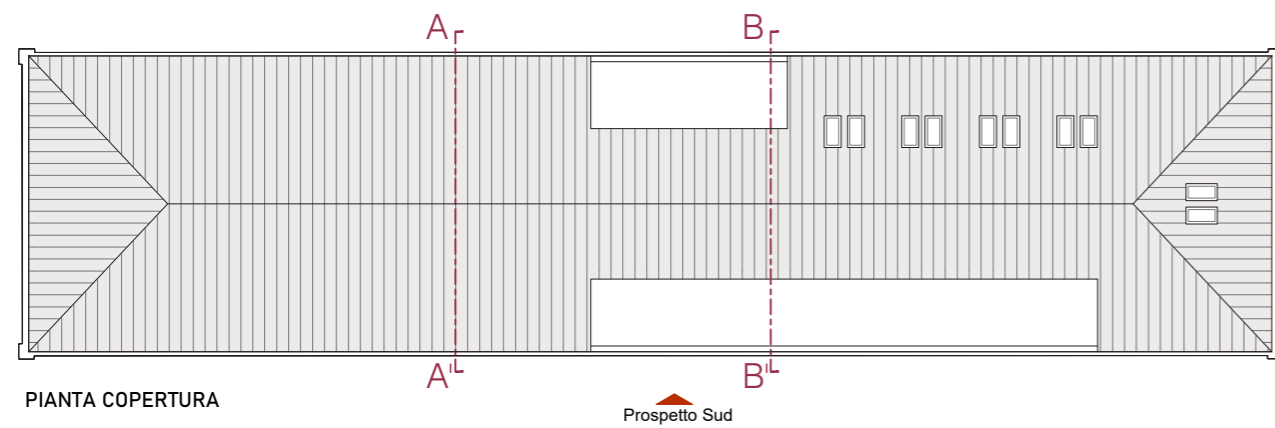




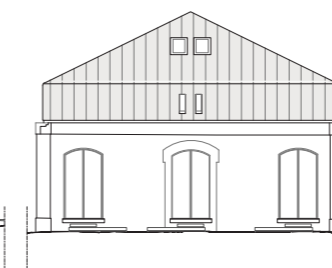
PROSPETTO SUD



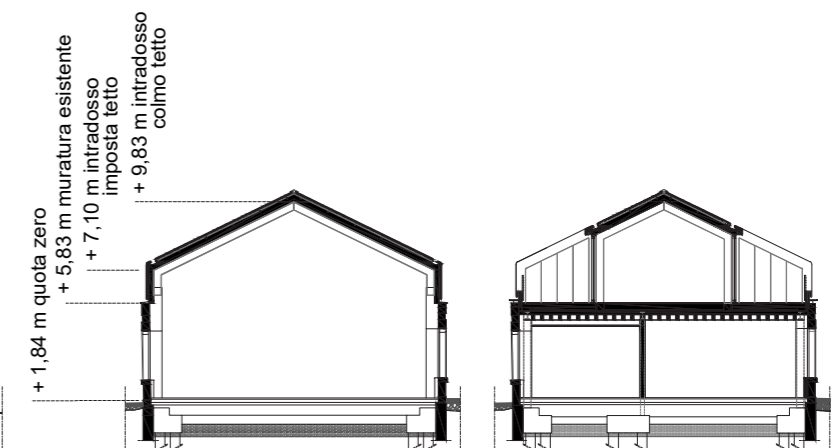
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

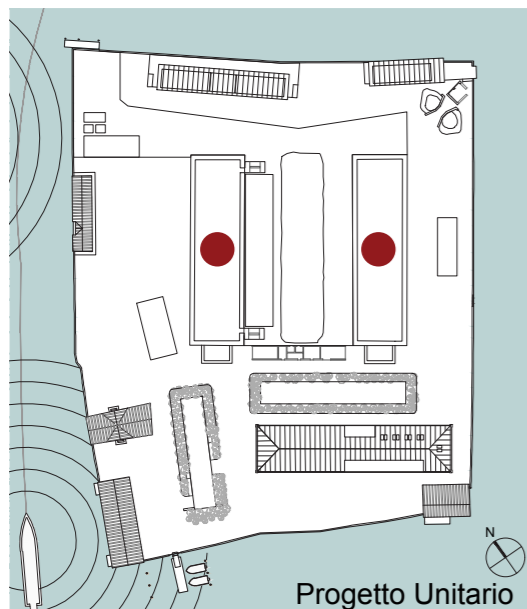


SEZIONE AA'

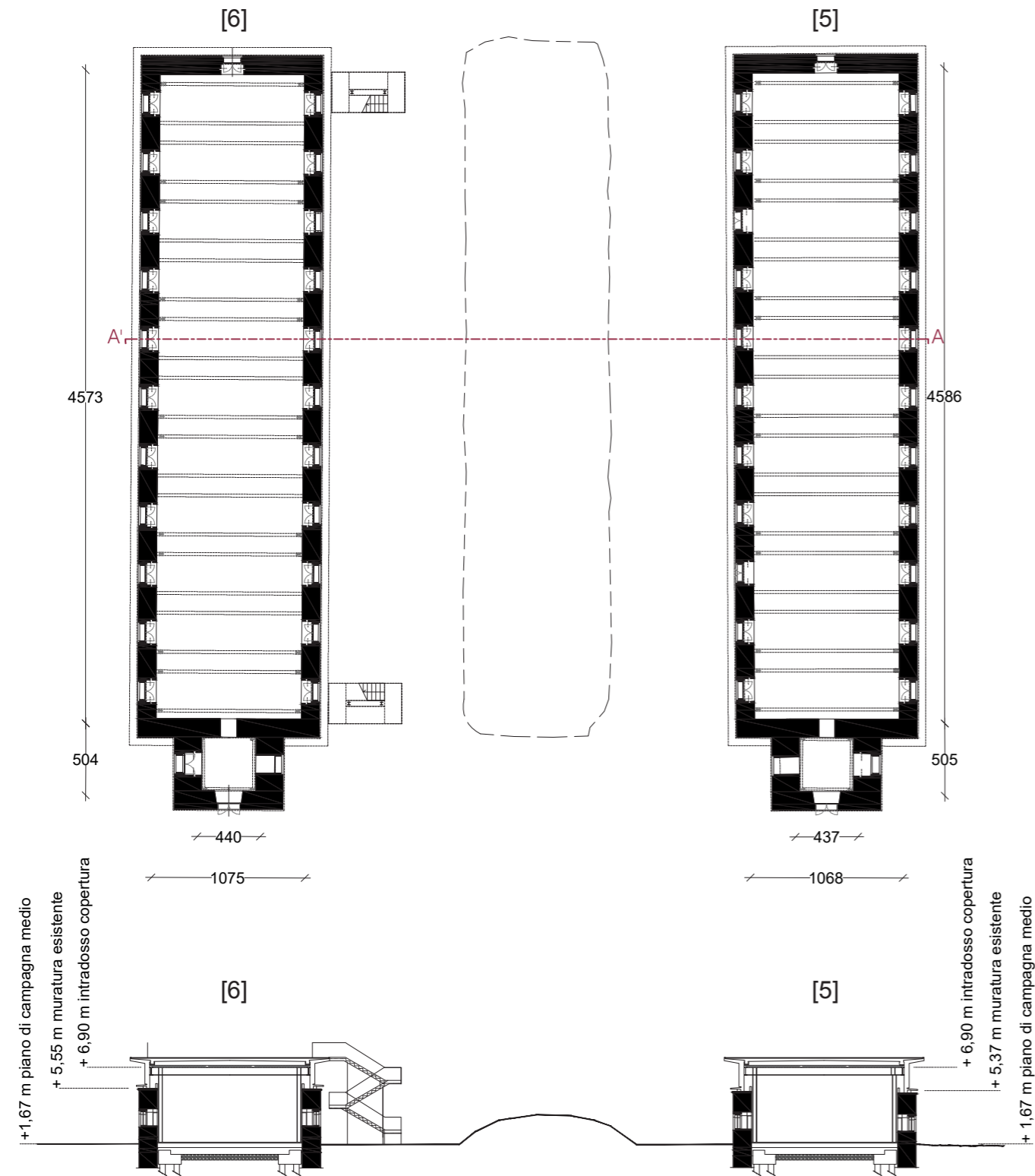
SEZIONE BB'

planimetrie, sezioni e prospetti dell'intervento previsto dal Progetto Unitario di Recupero specificità del Progetto architettonico e modalità di intervento concordate con la Soprintendenza



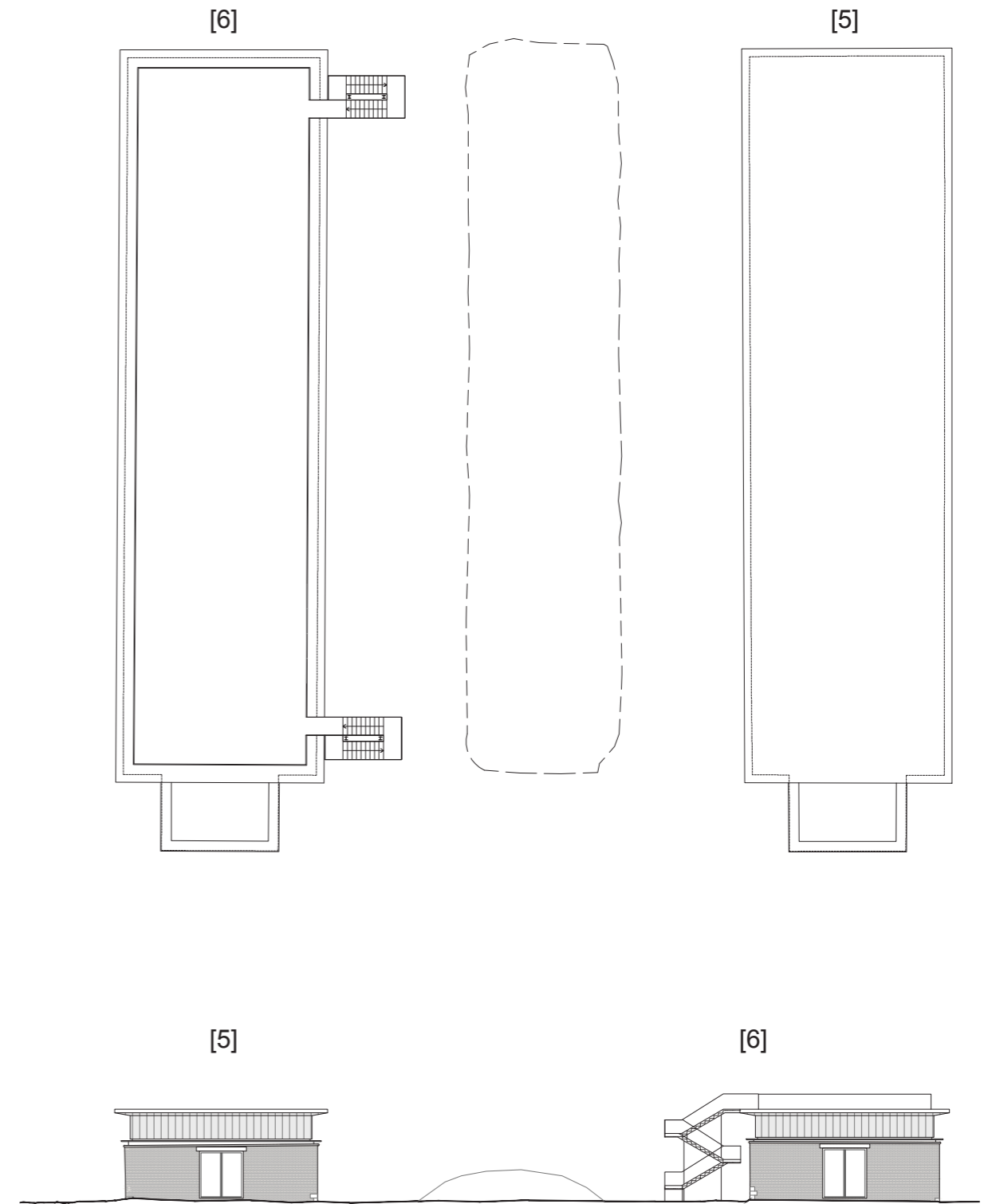


PIANTA PIANO TERRA



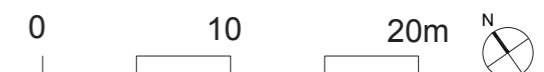
SEZIONE AA

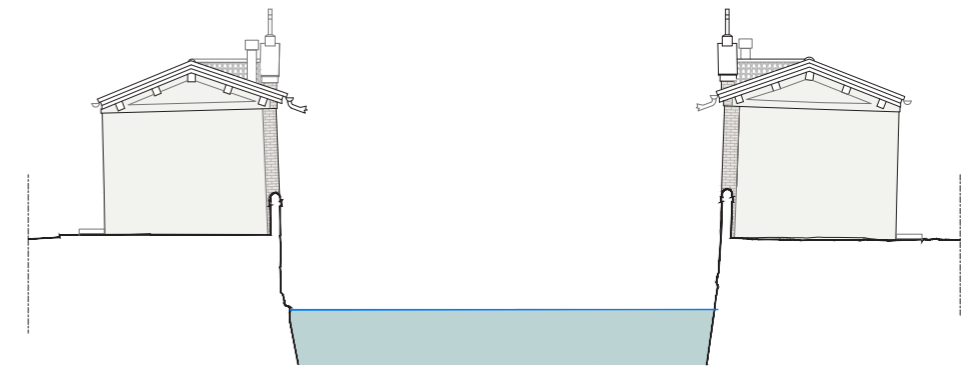
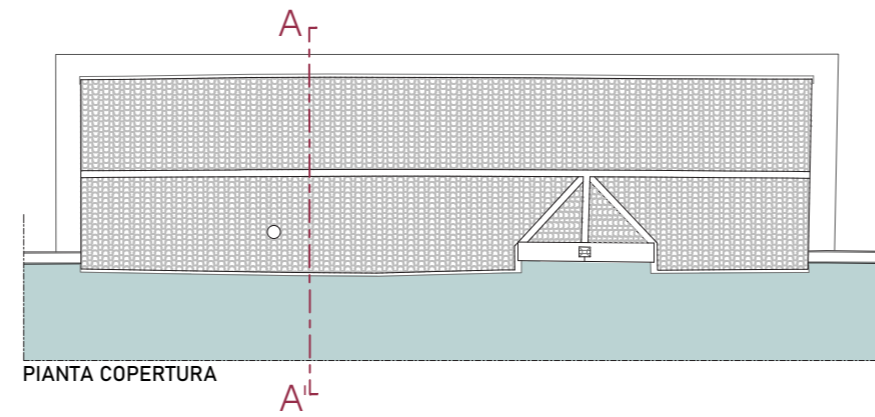
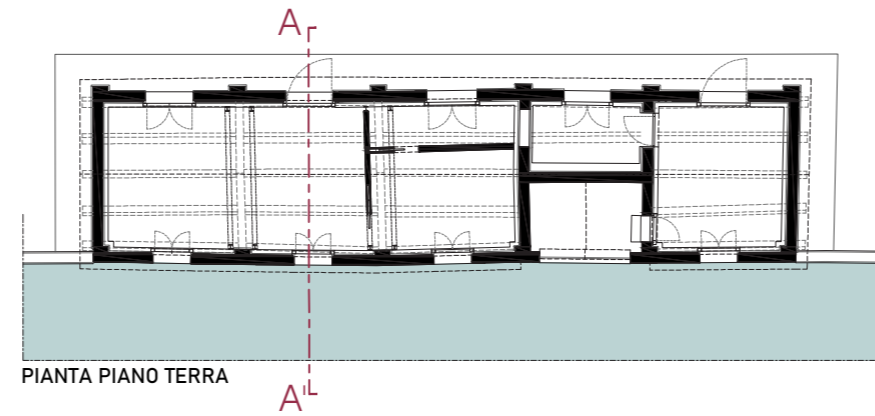
PIANTA PIANO COPERTURE



PROSPETTO NORD

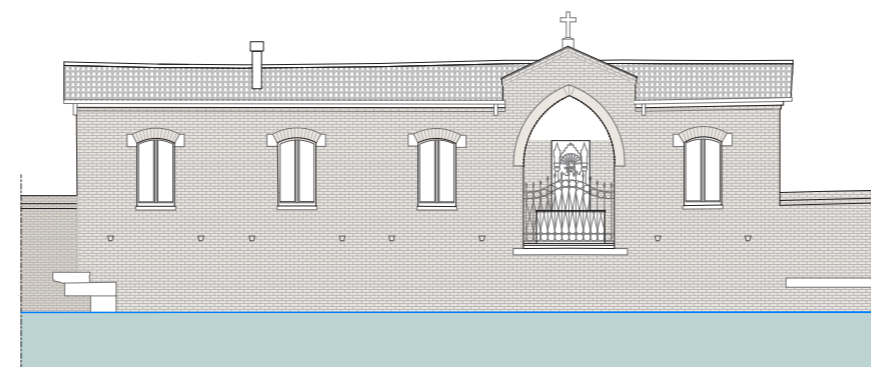
planimetrie, sezioni e prospetti dell'intervento previsto dal Progetto Unitario di Recupero specificità del Progetto architettonico e modalità di intervento concordate con la Soprintendenza



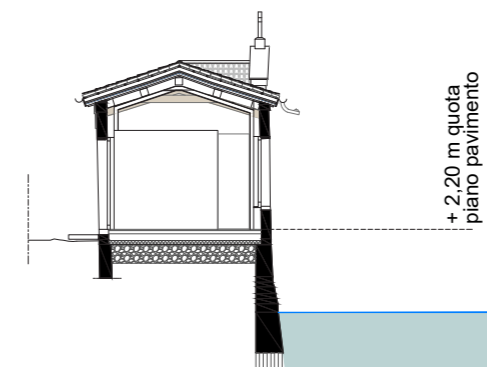


PROSPETTO NORD

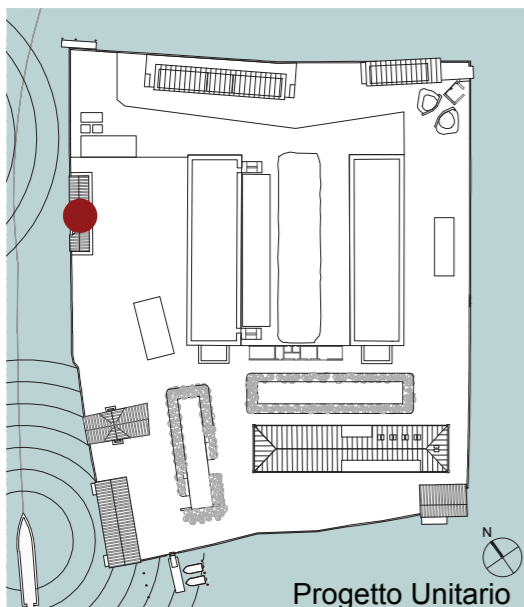
PROSPETTO SUD



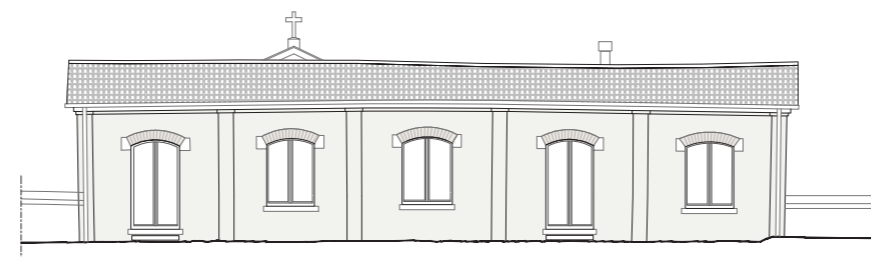
PROSPETTO OVEST



SEZIONE AA'

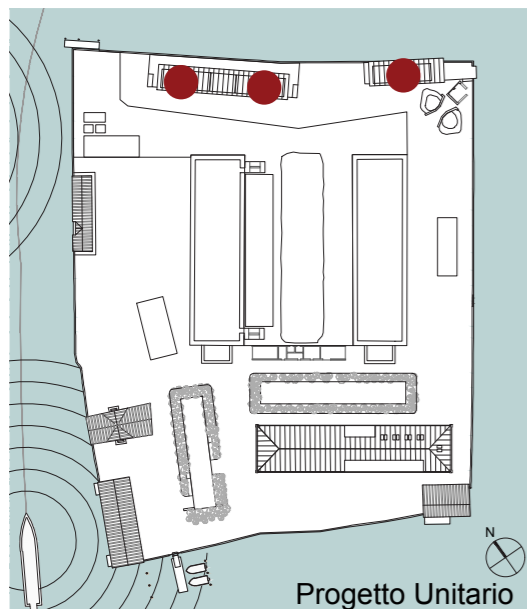


Progetto Unitario



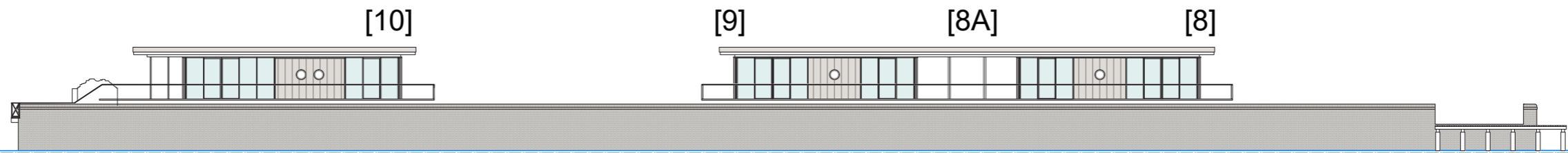
PROSPETTO EST



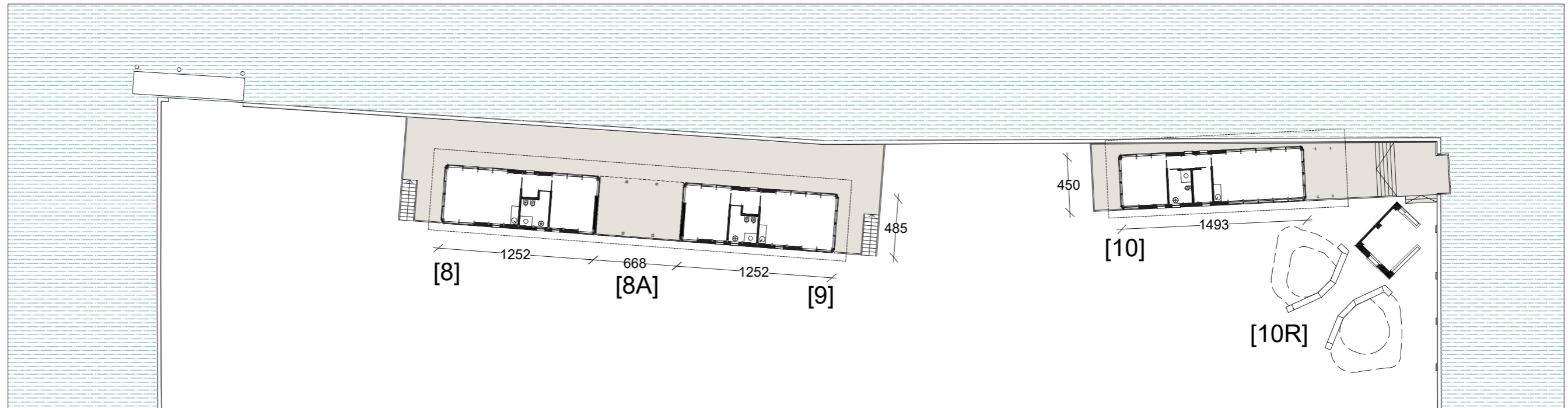


INTERVENTI ARCHITETTONICI

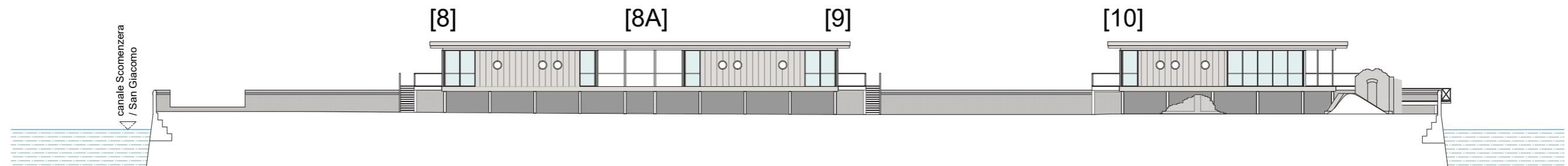
Fabbricati 8, 9 e 10 - Sistema Sponda Nord



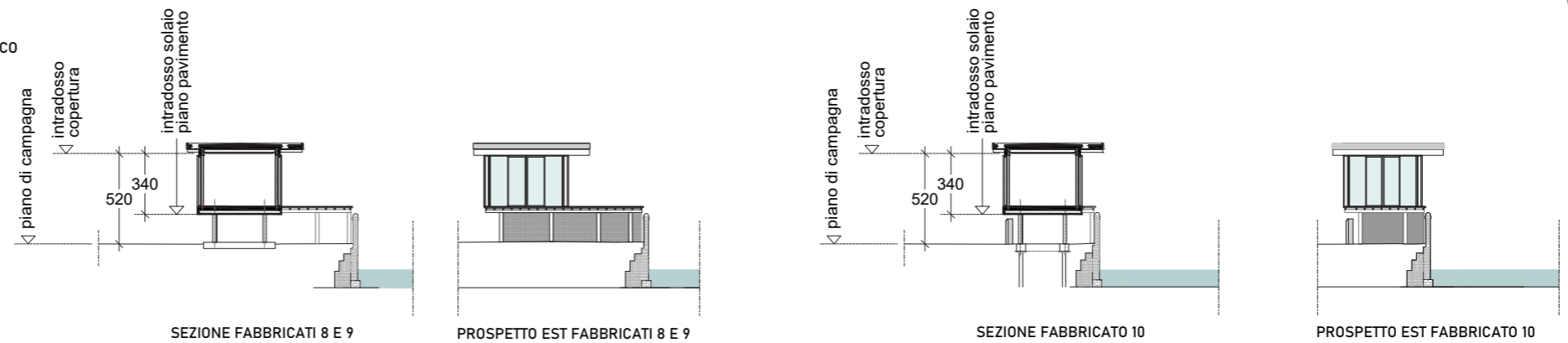
PROSPETTO NORD VERSO LAGUNA - FABBRICATI 8, 9, 10 E 8A AMPLIAMENTO VOLUMETRICO



PIANTA PIANO TERRA - FABBRICATI 8, 9, 10 E 8A AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

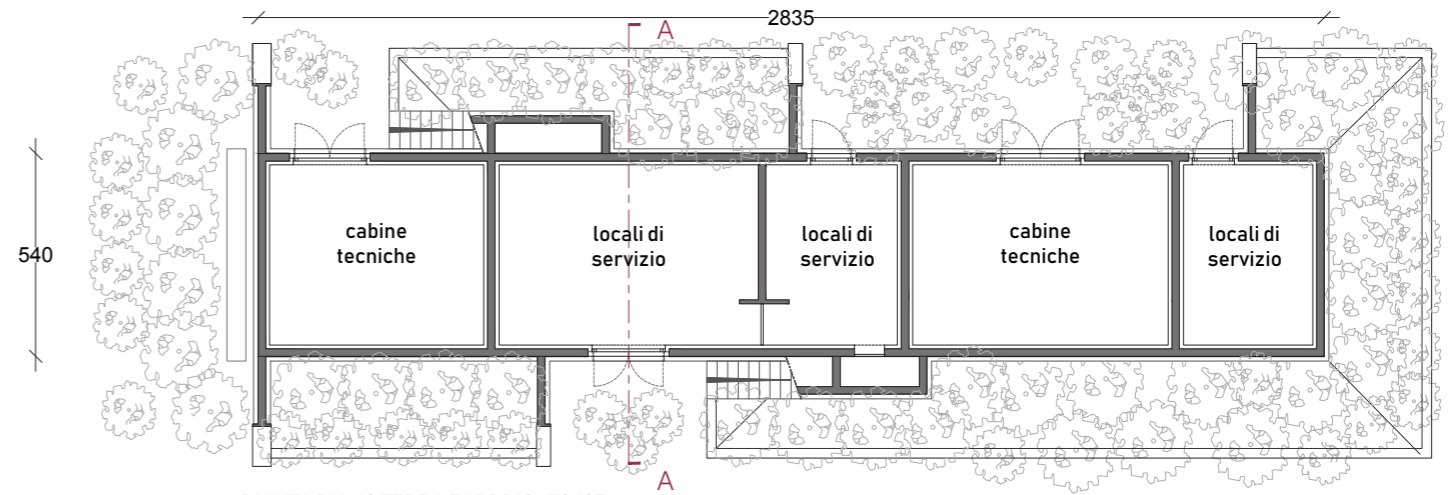


PROSPETTO SUD VERSO TERRAFERMA - FABBRICATI 8, 9, 10 E 8A AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

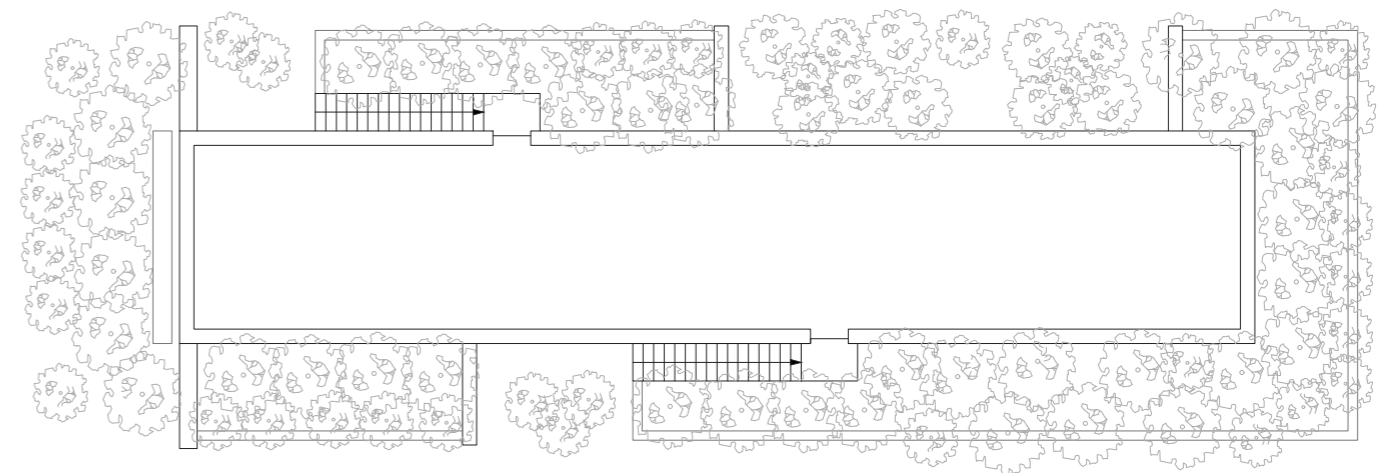


planimetrie, sezioni e prospetti dell'intervento previsto dal Progetto Unitario di Recupero specificità del Progetto architettonico e modalità di intervento concordate con la Soprintendenza

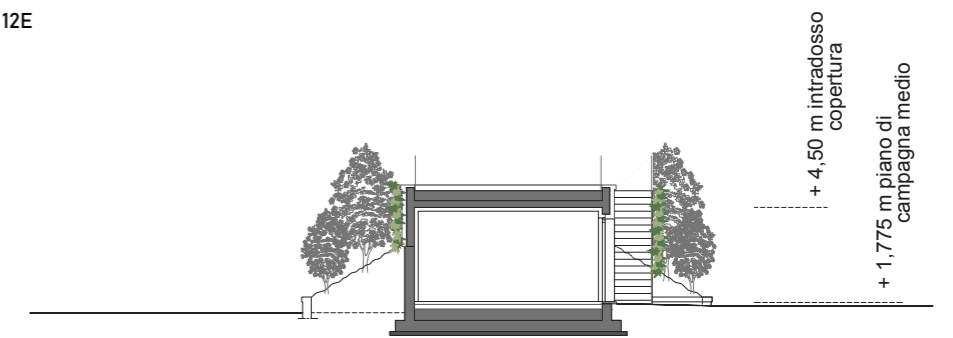




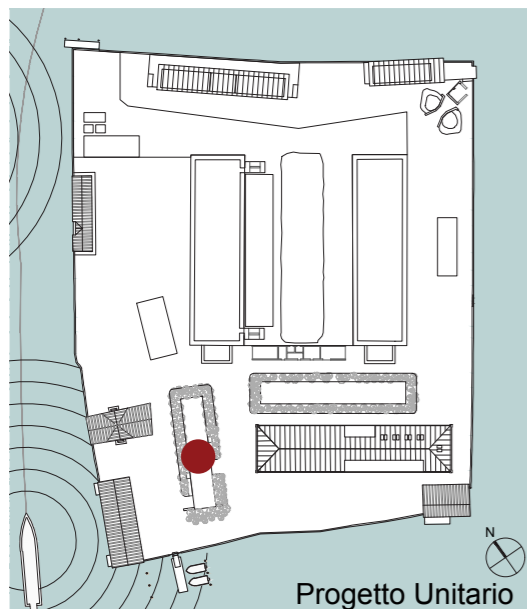
PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO 12E



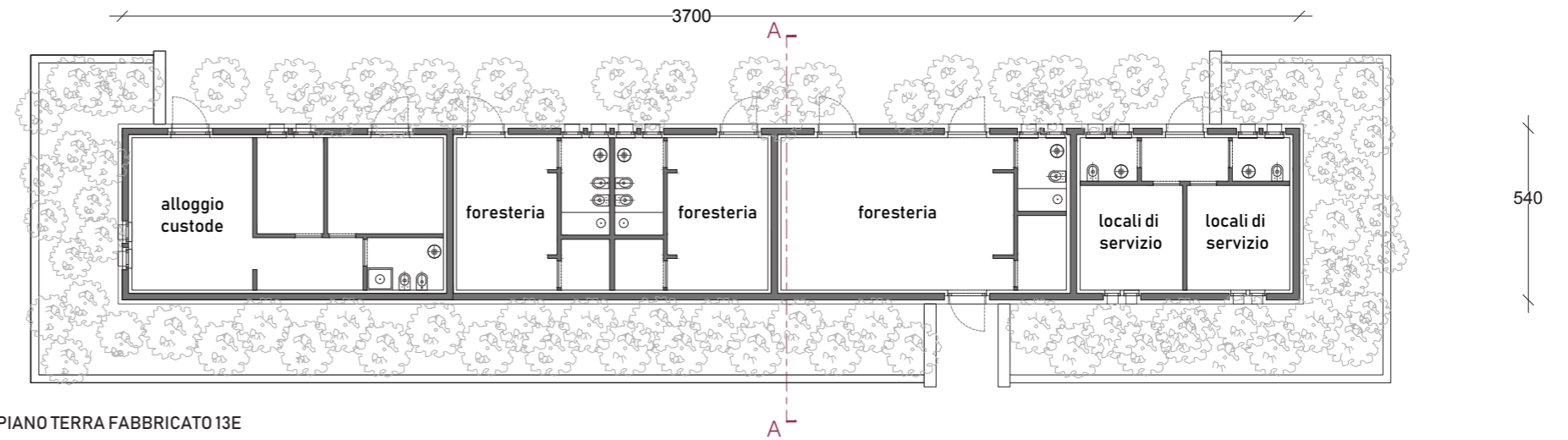
PIANTA COPERTURA FABBRICATO 12E



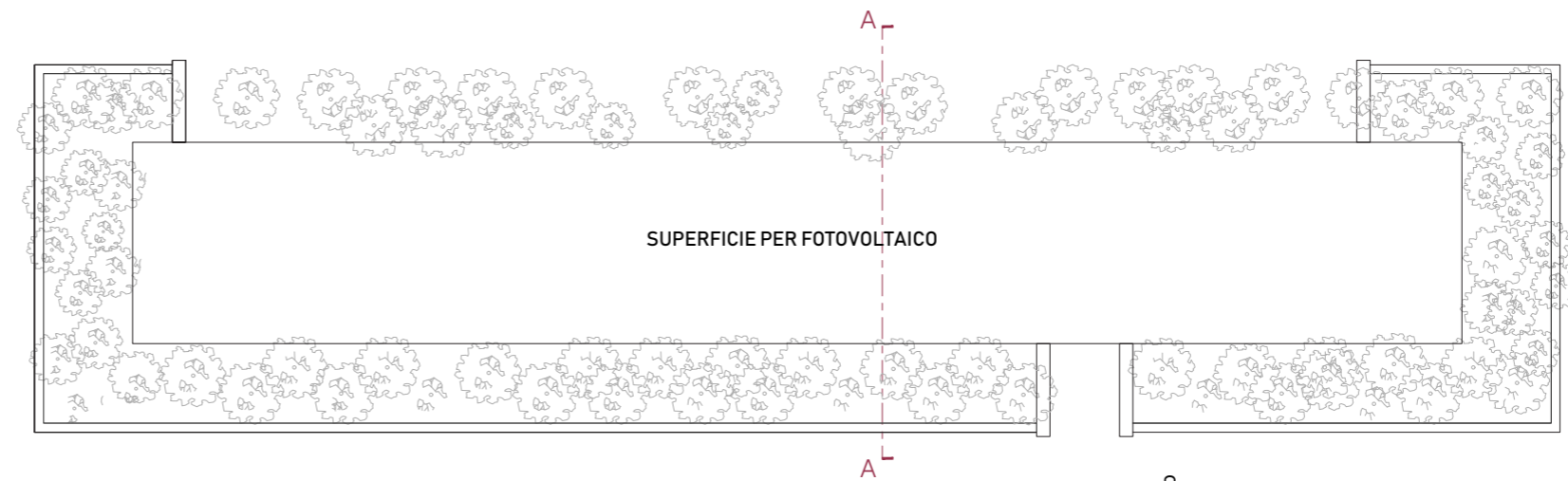
SEZIONE AA



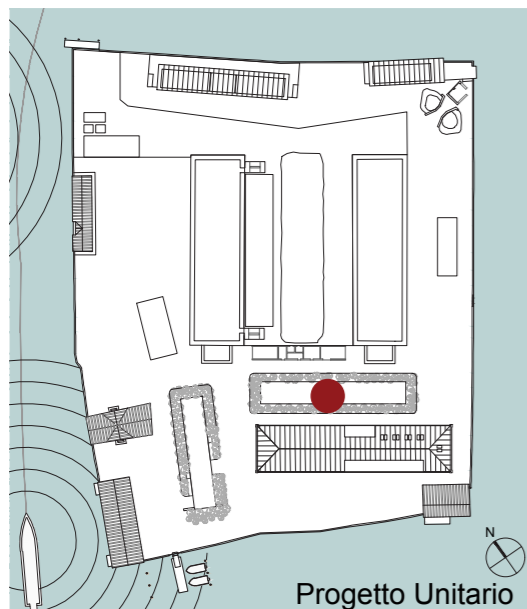
Progetto Unitario



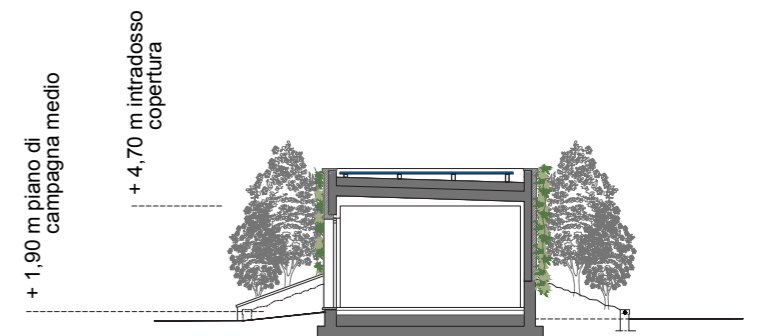
PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO 13E



PIANTA COPERTURA FABBRICATO 13E

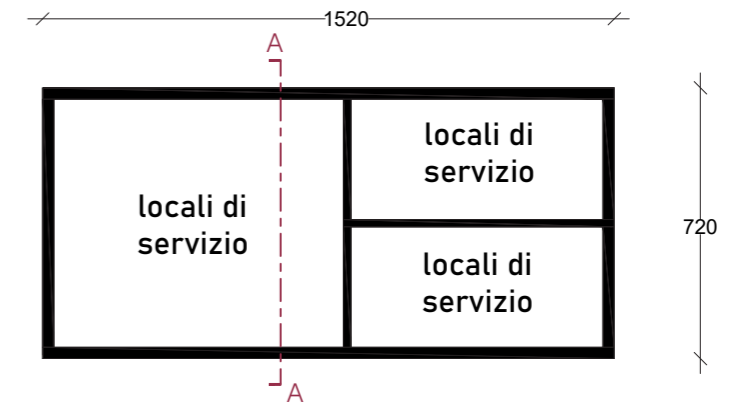


Progetto Unitario

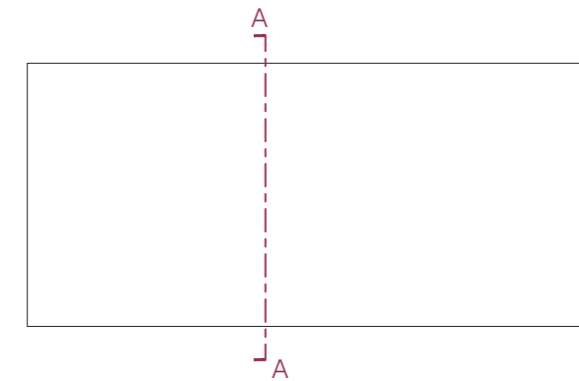


SEZIONE AA

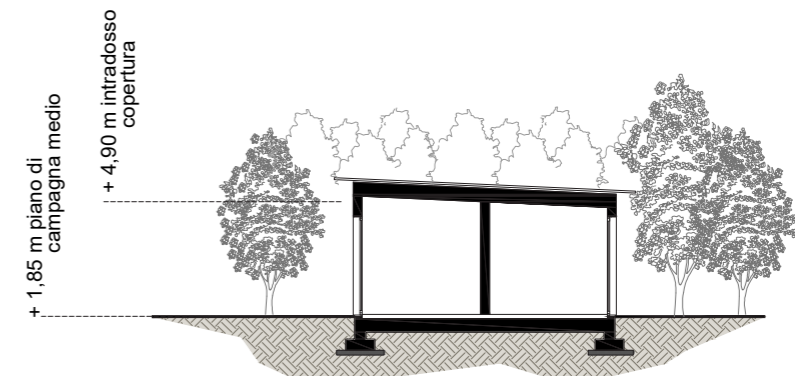




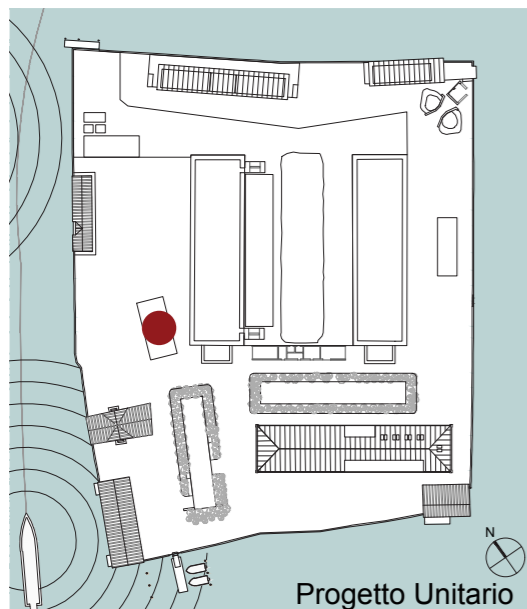
PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO 18



PIANTA PIANO COPERTURA FABBRICATO 18



SEZIONE AA



Progetto Unitario