

Comune di Venezia  
Assessorato all'Urbanistica

# Piano Regolatore Generale

## Variante per le isole di Sant'Erasmo e Vignole

ADOZIONE  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI:  
APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 177 del 28.07.1997  
Delibera C.C. n. 120 del 27.07.1998  
D.G.R.V. n. 143 del 25.01.2000  
B.U.R. n. 17 del 22.02.2000

CentroDoc



VE101

0009.37.5.0.00.1 - VE101

strumento

**VPRG per le isole di Sant'Erasmo, Vignole**

elaborato

**Allegato D2**

fase / rev documento

**versione d / 0 D2**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Allegato D2. Ambiti assoggettati a Progetto Unitario

**Elaborato Definitivo** conseguente all'approvazione regionale  
( a cura della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità - Ufficio Urbanistica )

Il Direttore Centrale dott. Luciano Maschietto

Il Responsabile del Progetto arch. Giorgio Pilla

Responsabile del Progetto:  
Atelier di Progettazione:

Giorgio Pilla  
Andreina Mandara  
Daniela Moderini  
Federica Orrù  
Antonella Salerno  
Laura Zampieri

Consulenza per i beni ambientali:

Lorenzo Bonometto

Indagini tipologiche per le isole di Lazzaretto  
Nuovo e San Francesco del Deserto

Paolo Bullo  
Daniele Zennaro

Informatizzazione:  
Responsabile:  
Gruppo di lavoro

S.I.T. Urbanistica  
Dott. Paolo Barbieri  
Marco Bordin, Ennio Furlanetto,  
Giovanni Tedesco

Consulente per la normativa:

Mano Viviani

Consulenti agronomici Legge Regionale 24/85:

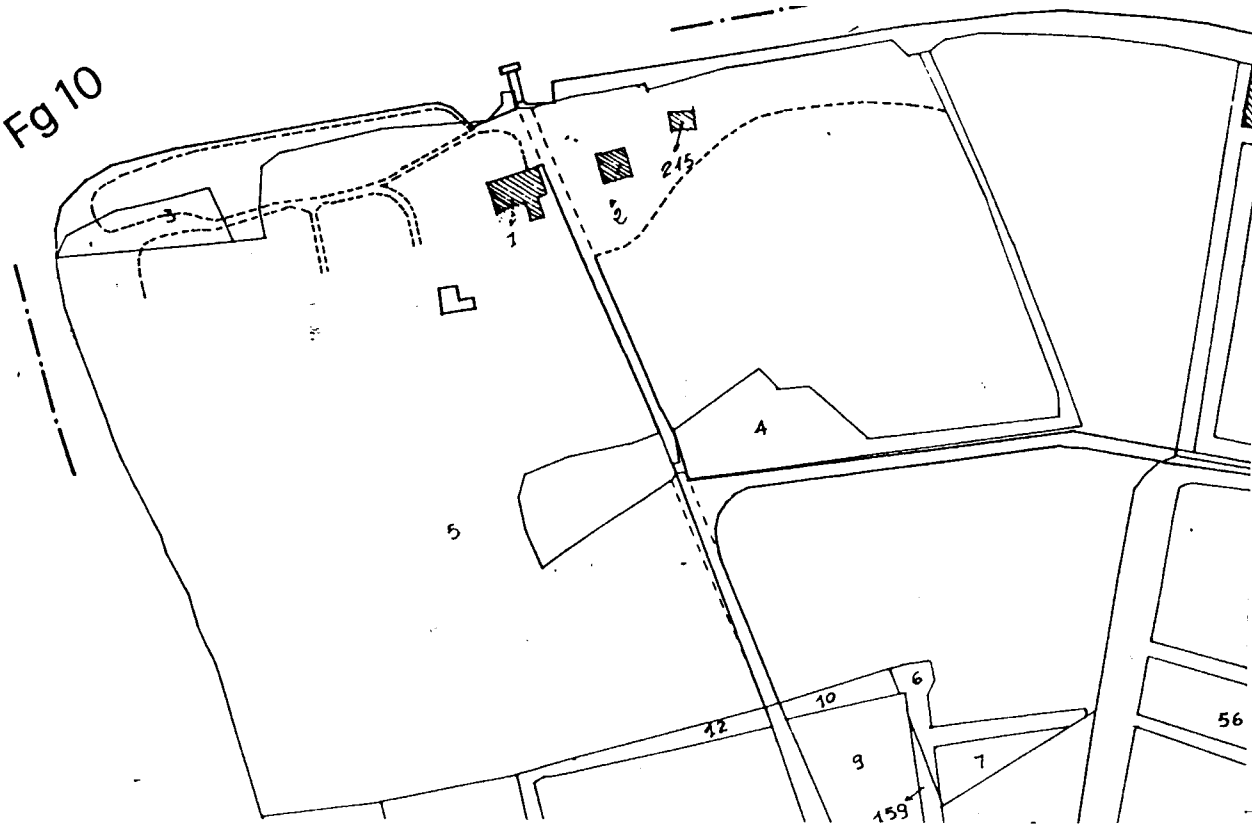
dott. Gianfranco Marchetti  
dr.ssa Omella Santantonio  
dr.ssa Anna Fumagalli

Consulente Generale:

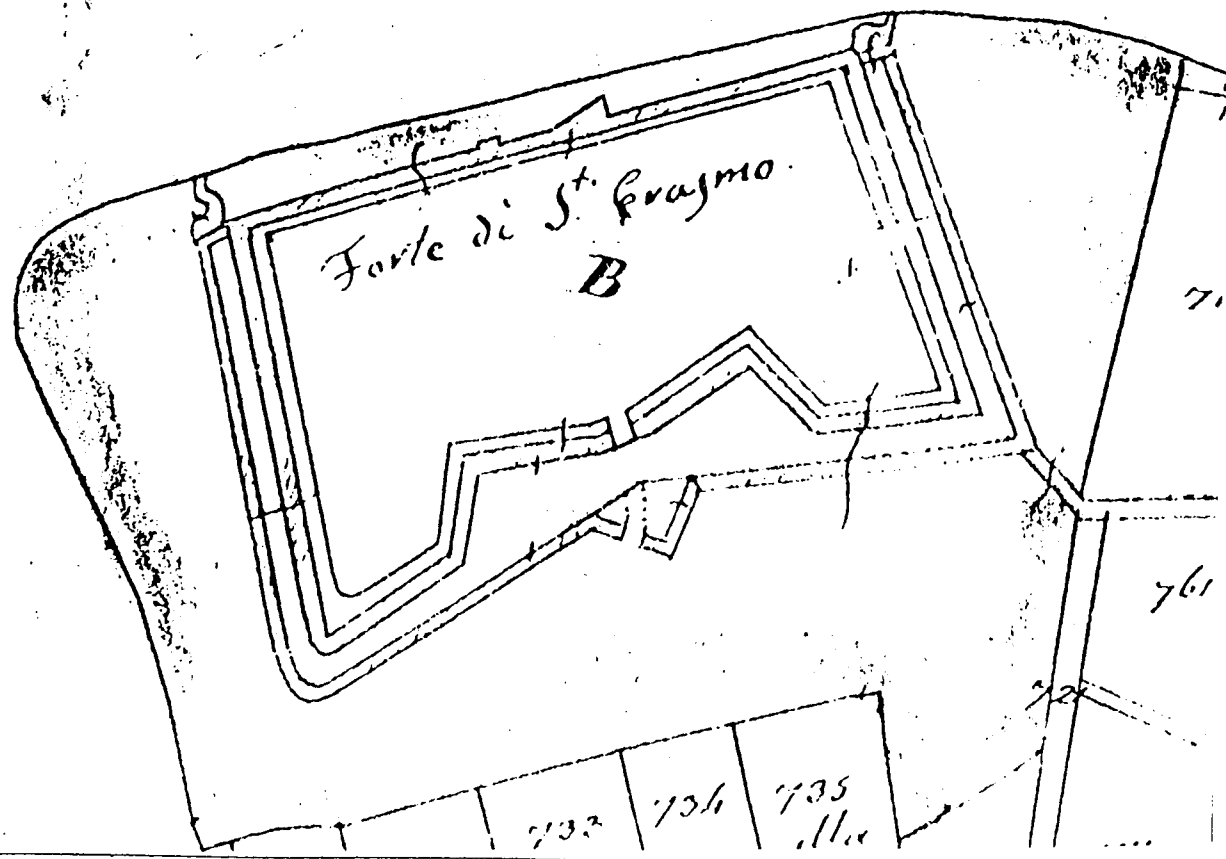
Leonardo Benevolo

PROGETTO UNITARIO N.1  
 planimetria catastale 1:2000

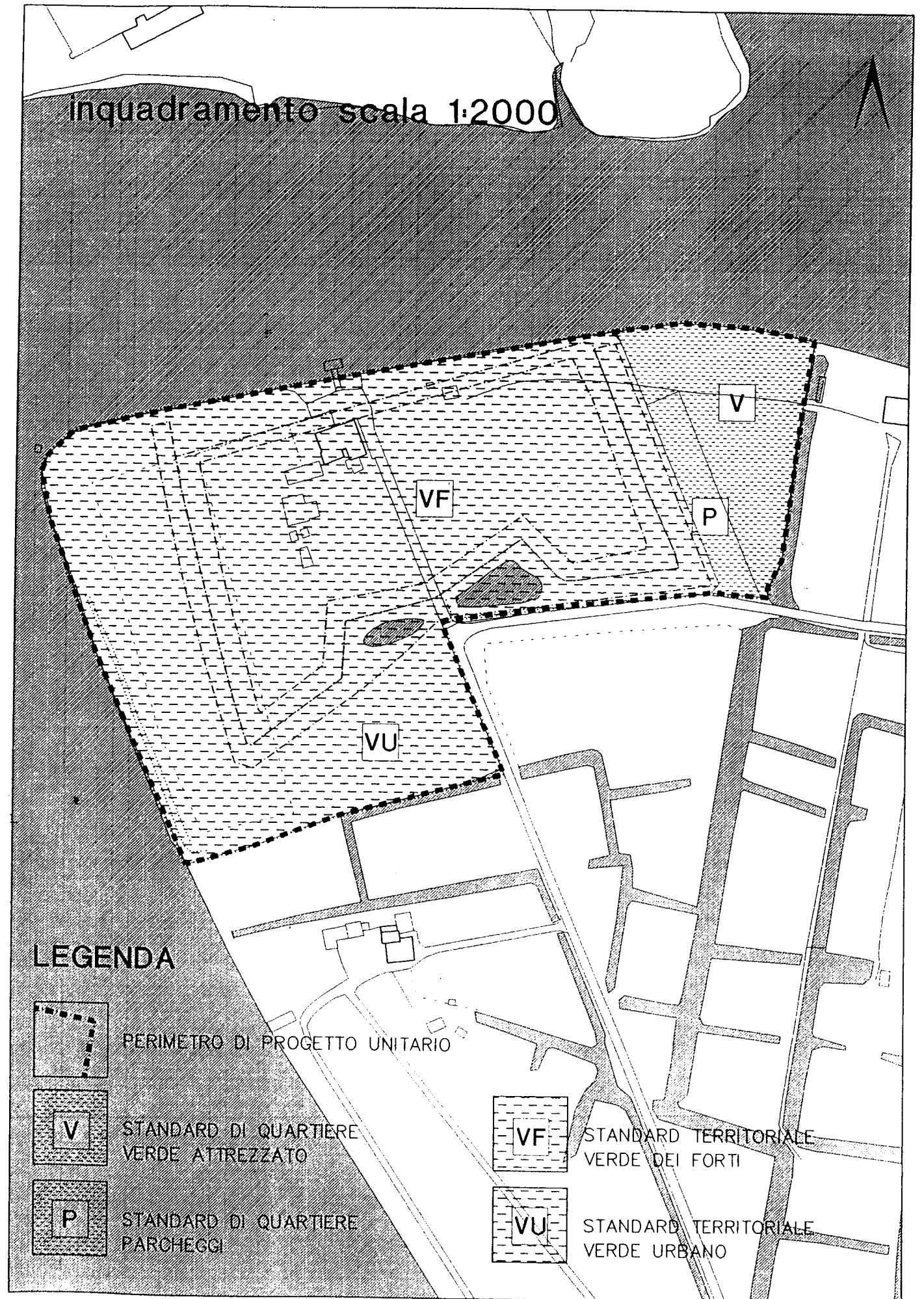
Fg 10



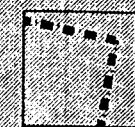
catasto austriaco 1:2000



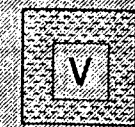
inquadramento scala 1:2000



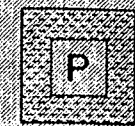
LEGENDA



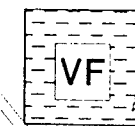
PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO



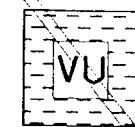
STANDARD DI QUARTIERE  
 VERDE ATTREZZATO



STANDARD DI QUARTIERE  
 PARCHEGGI





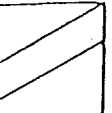




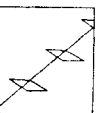
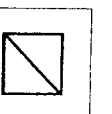
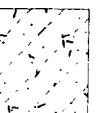
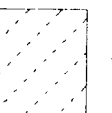


STANDARD TERRITORIALE  
 VERDE DEI FORTI

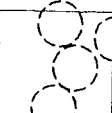
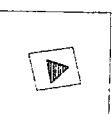


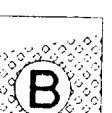




STANDARD TERRITORIALE  
 VERDE URBANO

# PROGETTO UNITARIO N.1

## LEGENDA 1:1000

	PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
	MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
	SEDIME DEI CANALI DA RIPRISTINARE DEL SISTEMA DEI FORTI
	PONTE DI NUOVA FORMAZIONE
	PERCORSO PEDONALE
	SEDIME DA RIPRISTINARE DEL TERRAPIENO DEL SISTEMA DEI FORTI
	ATTRACCHI PUBBLICI
	APPRODI
	PIAZZOLA DI SBARCO MEZZI TURISTICI
	VERDE A PRATO NEL SEDIME DEL FORTE
	VERDE URBANO DEI FORTI
	VERDE ATTREZZATO
	FILARE DI ALBERI

	FASCIA BOSCATO
	CABINA ELETTRICA DA TRASFERIRE
	MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER VOLUMI DI SUPPORTO PER ATTRACCO E PARCHEGGI
	PARCHEGGI SUOLO SEMIPERMEABILE
	BANCHINA SUOLO PERMEABILE
	CHIAVICHE PUBBLICHE DI NUOVA FORMAZIONE
	STRUTTURE DI SERVIZIO ALL'INTERSCAMBIO

### PROGETTO UNITARIO N. 1

Sant'Erasmo ex Forte.

#### obiettivi:

L'intervento previsto e' collocabile in un più' ampio programma di recupero del sistema storico delle fortificazioni lagunari per la fruizione civile degli spazi e dei manufatti ripristinati. Nell'area oggetto di intervento i segni del Forte di S. Erasmo, individuabili attualmente, sono riconducibili a tracce residue del fossato perimetrale e a brani del terrapieno più' interno.

La forma del Forte indicata nel progetto alla scala 1:1000 deriva dalla comparazione tra le poche tracce ancora presenti sul sito e una più' esaustiva documentazione cartacea.

Il disegno risulta dall'analisi della documentazione storica in possesso ed è solamente indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più' approfondite analisi storiche e studi di fattibilità tecnica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo di rendere riconoscibile e leggibile il sedime del sito fortificato.

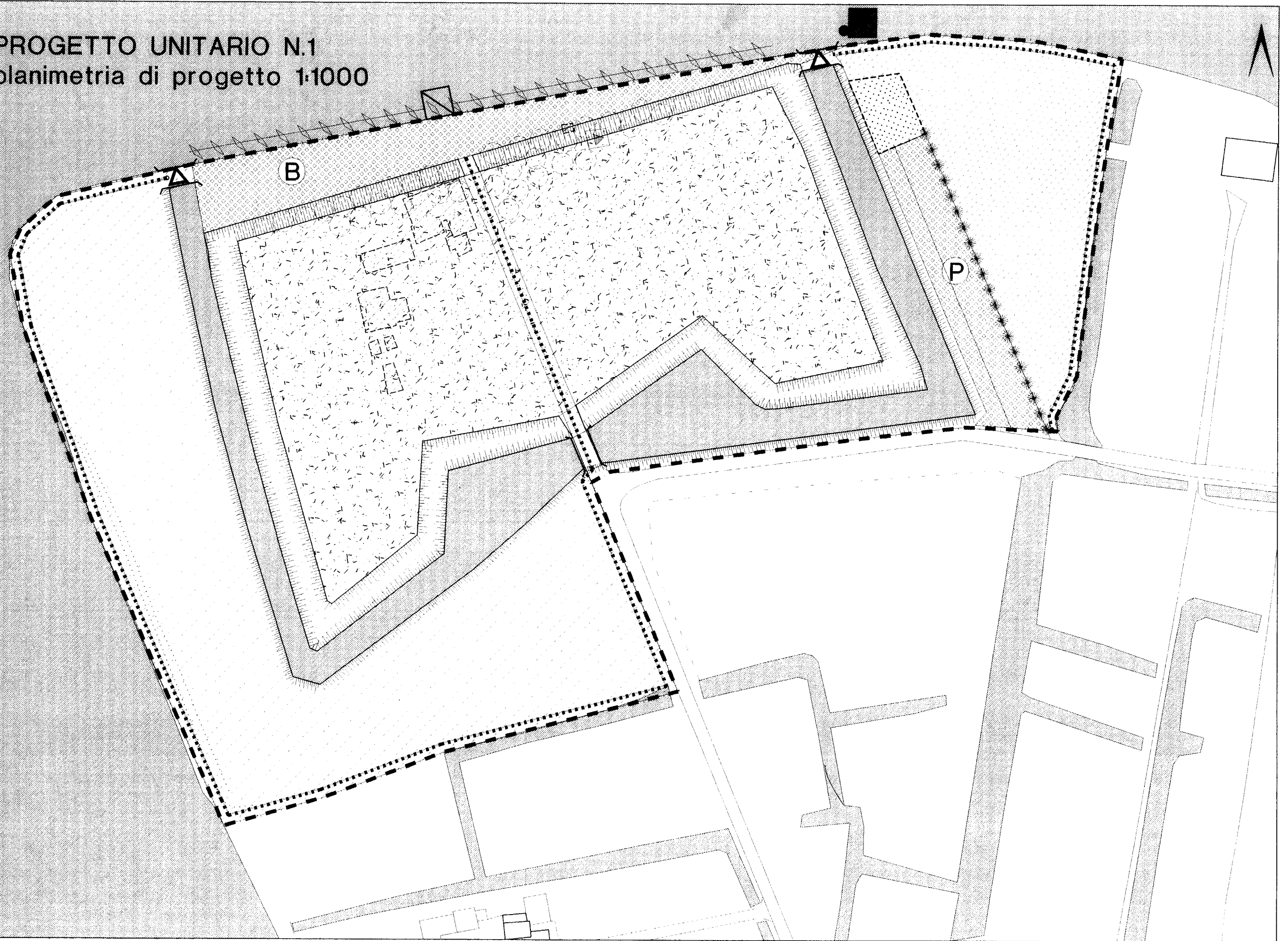
La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario e' stimata in mq 42000, attualmente di proprietà privata e perciò da assoggettare ad esproprio.

#### il progetto prevede:

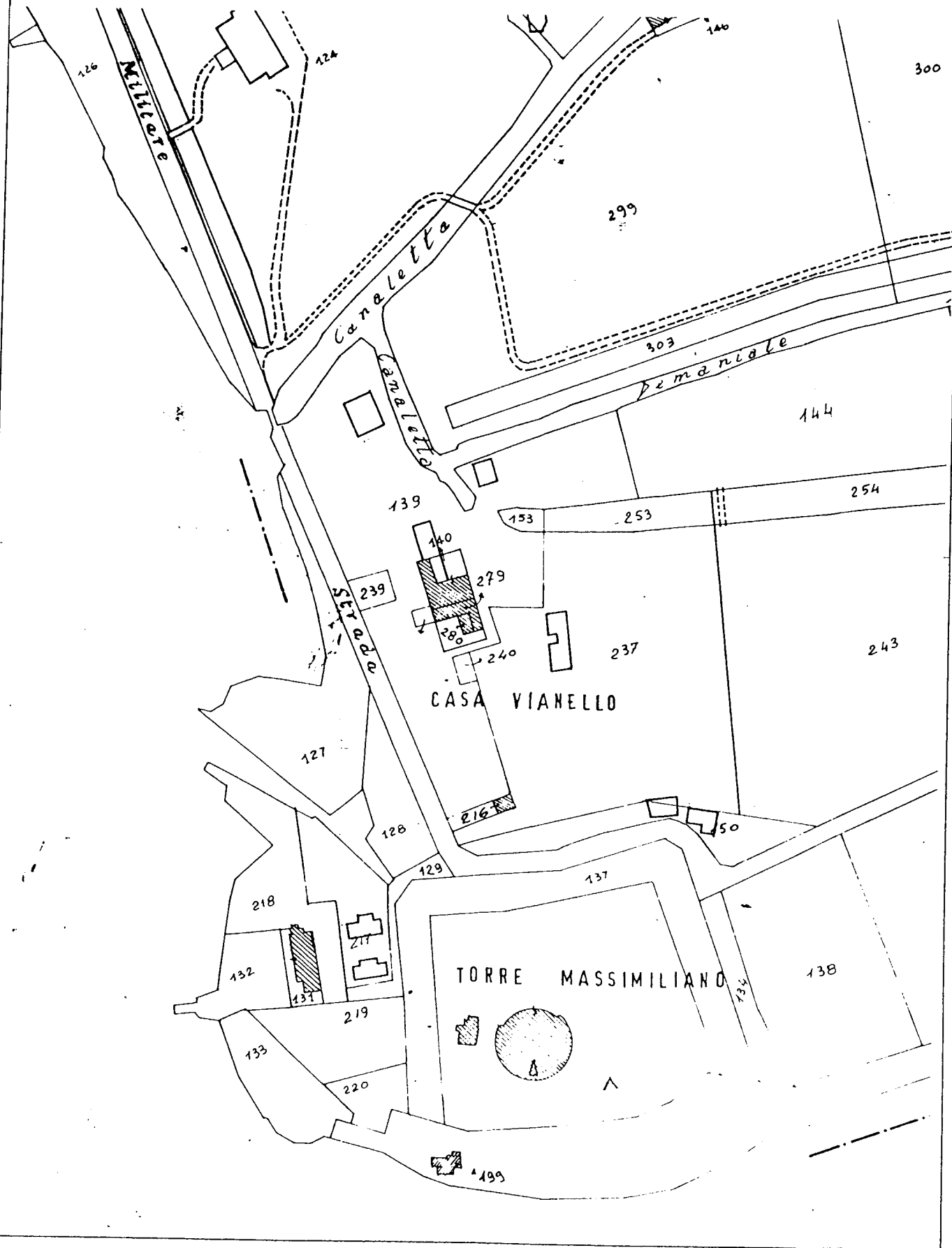
- il ripristino dell'antica morfologia del Forte preferibilmente attraverso lo scavo del fossato
- il ripristino dell'antica morfologia del Forte preferibilmente con ricostruzione del terrapieno o con altro significativo intervento;
- sul lato Nord verso il Lazzaretto Nuovo dovrà essere mantenuta una fascia boscata con la salvaguardia della vegetazione arborea esistente e l'integrazione con specie autoctone o naturalizzate ad alto fusto;
- la realizzazione di un percorso pedonale sul sedime della strada carrabile esistente e la conseguente eliminazione del traffico veicolare sulla stessa;
- la demolizione dei manufatti presenti nell'area; fino all'approvazione del Progetto esecutivo per tali manufatti saranno consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- lo spostamento della centralina ENEL all'interno dell'area individuata per volumi di supporto all'attracco e ai parcheggi, in alternativa e' ammesso l'eventuale interrimento;
- lo spostamento dal sito attuale dell'attracco pubblico di verso Est in posizione decentrata rispetto all'asse visivo corrispondente all'asse torre Massimiliana - Lazzaretto Nuovo;
- la sistemazione della banchina davanti all'isola del Lazzaretto Nuovo realizzata con pavimentazione permeabile, predisposizione nel tratto lungo laguna di possibilità di ormeggio per imbarcazioni private; l'attuale piazzola di sbarco ACTV potrà essere utilizzata per l'attracco di mezzi turistici;
- la realizzazione di un'area a parcheggio per automobili, ciclomotori e biciclette, con pavimentazione semipermeabile di ca. 1.250 mq
- la realizzazione di volumi e coperture di supporto al parcheggio, al verde pubblico di quartiere e all'attracco pubblico per una superficie massima di 200 mq ed un'altezza massima di m. 4.00 dal piano di campagna;
- eventuali manufatti a carattere mobile o amovibile per manifestazioni e servizio informativo culturale-turistico possono essere realizzati all'interno del perimetro che identifica il sedime del forte
- la formazione di percorsi pedonali sia all'interno che all'esterno del forte
- la realizzazione di un'area verde attrezzato che si pone come area filtro tra lo spazio del parcheggio e l'area agricola
- la sistemazione dell'area esterna al sedime del forte può essere sistemata a parco o mantenere la destinazione d'uso agricolo a condizione che sia garantita l'accessibilità pubblica; non è permessa la realizzazione di manufatti (annessi rustici, recinzioni...) e di tutte quelle opere che possano precludere la leggibilità dell'ambito del forte

Superficie stimata dell'area	mq 42.000
Aree a standard verde territoriale	mq 12.200
Verde dei forti	mq 22.000
Banchina	mq 1.800
Aree a standard verde attrezzato	mq 4.750
Aree a parcheggi	mq 1.250
Superficie massima edificabile	mq 200
Massima cubatura edificata ammessa	mc 600

PROGETTO UNITARIO N.1  
planimetria di progetto 1:1000



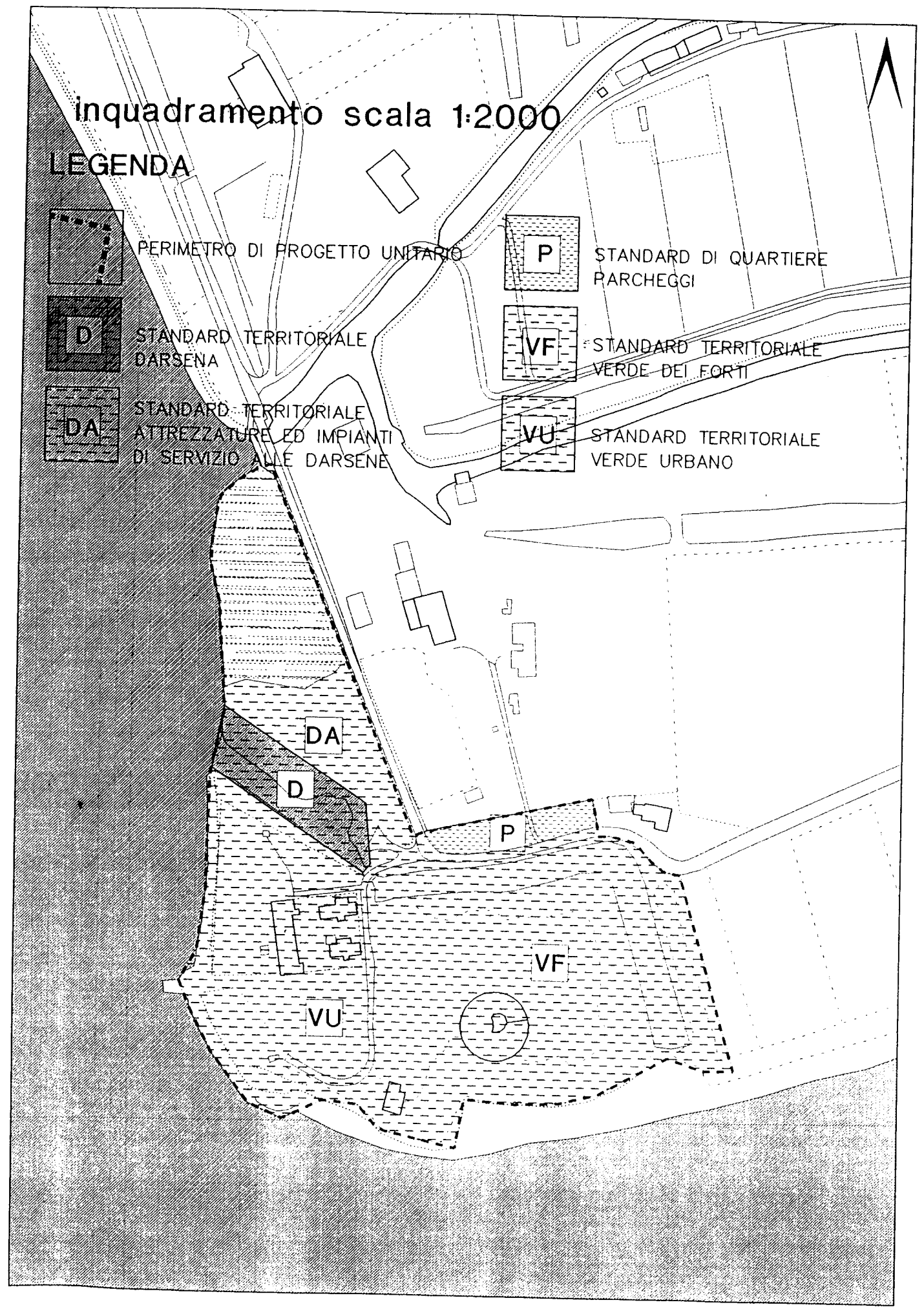
PROGETTO UNITARIO N.2  
 planimetria catastale 1:2000



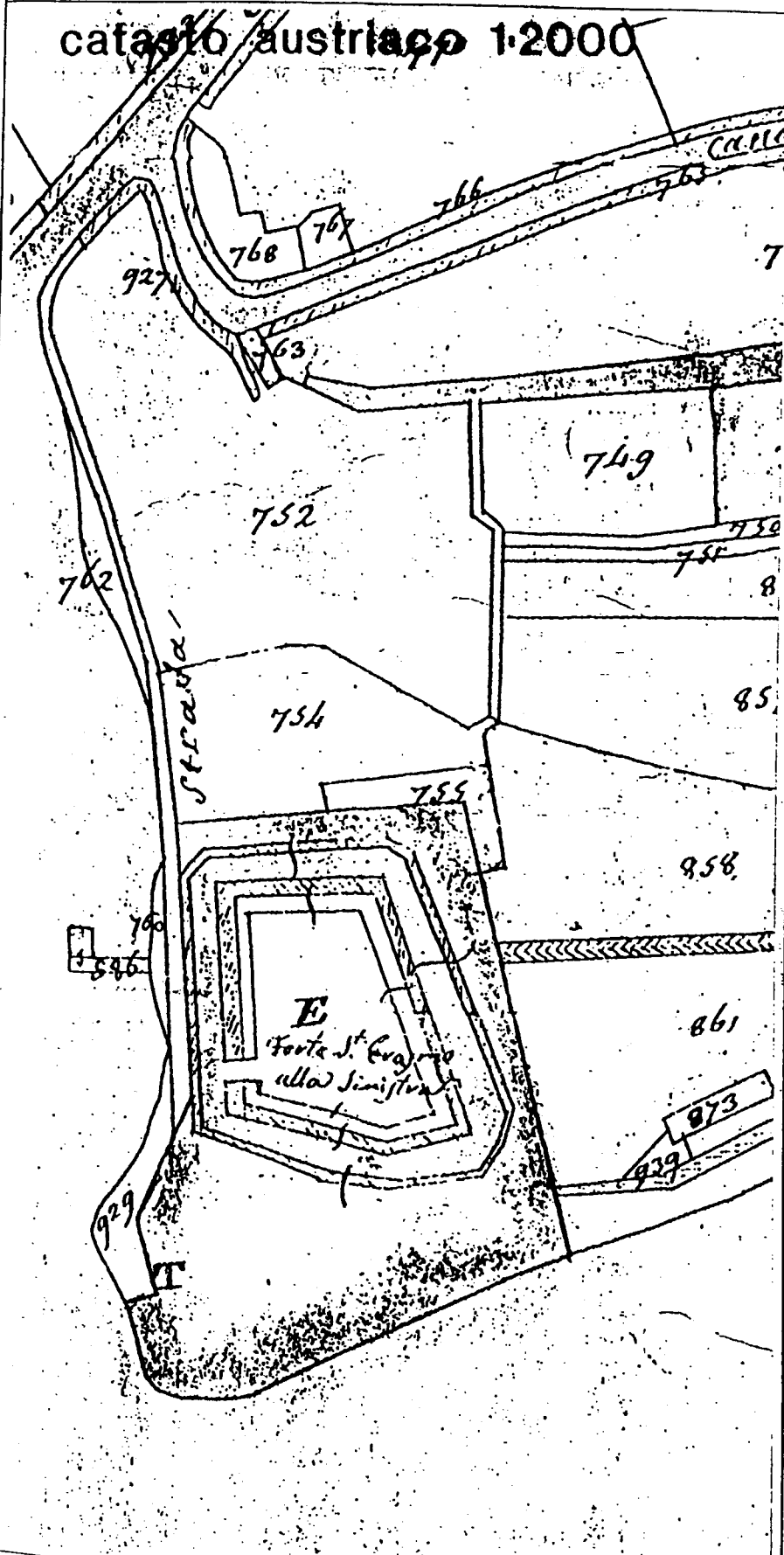
Inquadramento scala 1:2000

LEGENDA

-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  STANDARD TERRITORIALE DARSENA
-  STANDARD TERRITORIALE ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI SERVIZIO ALLE DARSENE
-  STANDARD DI QUARTIERE PARCHEGGI
-  STANDARD TERRITORIALE VERDE DEI FORTI
-  STANDARD TERRITORIALE VERDE URBANO



# PROGETTO UNITARIO N.2



## PROGETTO UNITARIO N. 2 Sant'Erasmo Torre Massimiliano

### obiettivi:

L'intervento previsto e' collocabile in un più ampio programma di recupero del sistema storico delle fortificazioni lagunari per la fruizione civile degli spazi e dei manufatti ripristinati.

Il disegno è indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più approfondite analisi storiche e studi di fattibilità tecnica e idraulica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo di ripristino e valorizzazione di un sito storico di grande importanza.

Nell'ambito del progetto unitario sono previsti inoltre interventi inerenti al programma globale di accessibilità all'isola con mezzi acquei pubblici e privati, ed interventi di supporto alla mobilità interna con la dislocazione di parcheggi pubblici.

La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario e' stimata in mq 30600, attualmente di proprietà demaniale e o pubblica.

### il progetto prevede:

- la realizzazione di un'area a parcheggio alberato e con suolo semi-permeabile
- il restauro conservativo della Torre Massimiliano, assoggettata ad intervento codificato come edificio monumentale di pregio (vedi scheda allegato D3), e la valorizzazione della sua area verde di pertinenza. L'edificio può essere adibito ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Il progetto degli spazi aperti deve essere presentato contestualmente a quello di restauro conservativo sull'edificio. All'interno dell'area è previsto l'intervento di recupero del fossato esistente con la riconfigurazione e il consolidamento degli argini; tutta l'area di pertinenza della torre definita dal fossato, dovrà essere sistemata a prato e mantenuta libera di alberature o piantumazioni che costituiscano barriera visiva a limitazione della percezione dell'insieme; su limite del fossato è possibile il mantenimento di una fascia alberata. E' da sottoporre a verifica di fattibilità tecnica-idraulica la possibilità di riconfigurare il sedime del fossato originario che circondava la torre (vedi catasti ottocenteschi)
- il recupero e consolidamento del residuo di fortificazione situato sul fronte laguna, si tratta di un manufatto rilevato con alla base un muro in mattoni e pietra d'Istria semicircolare, il restauro deve essere teso alla valorizzazione dell'elemento come punto di vista elevato sulla laguna
- il consolidamento e la risistemazione dell'area della darsena esistente prevedendone l'allargamento a Nord fino a raggiungere una larghezza di m 25; l'intervento necessita della definizione del bordo della darsena (D) con realizzazione di approdi di uso pubblico per imbarcazioni private. La verifica di fattibilità tecnica può apportare, in sede di progettazione esecutiva, modifiche al disegno allegato che è comunque solo indicativo ;
- è prevista la realizzazione di uno spazio (Da) connesso con l'attività della darsena come piazzale di servizio e ricovero a terra, attrezzato con sistemi di alaggio quali gru argani con esclusione di carro-ponte; la realizzazione del bacino d'acqua della darsena e dello spazio attrezzato a terra di pertinenza devono essere realizzati contestualmente (D+Da)
- la realizzazione di un'area verde di rispetto con funzione di filtro tra lo spazio attrezzato di pertinenza della darsena e la barena contigua, tale spazio dovrà rimanere privo di vegetazione ad alto fusto
- la salvaguardia e valorizzazione della piccola barena contigua dove sono previsti interventi di restauro naturalistico e morfologico, l'eventuale contenimento dei fenomeni erosivi mediante palificata sul fronte canale
- un'area attrezzata per l'imbarco-sbarco di mezzi motorizzati o carichi speciali da collocarsi sulla testa della darsena
- la conferma dell'attuale attracco ACTV e la realizzazione dei percorsi pedonali di collegamento tra l'attracco e vari ambiti interni al Progetto Unitario
- il recupero dell'edificio dell'ex Guardia di Finanza, secondo le modalità e destinazioni d'uso previste dalle schede di cui all'allegato D3,
- la demolizione dei due edifici residenziali presenti nell'area; fino all'approvazione del Progetto esecutivo per tali edifici saranno consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- per l'edificio adibito attualmente a pubblico esercizio sul fronte arenile è consentita, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione con incremento volumetrico del 10%, e altezza massima di m 4; lo spazio alberato contiguo può essere mantenuto come pertinenza di servizio all'attività

Superficie stimata dell'area mq 30 600

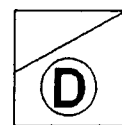
Aree a standard verde territoriale mq 21 600  
Aree a parcheggi mq 850

# PROGETTO UNITARIO N.2

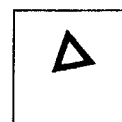
## LEGENDA 1:1000



PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO



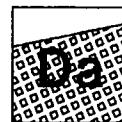
DARSENE



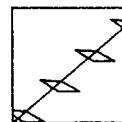
CHIAVICHE PUBBLICHE DI NUOVA FORMAZIONE



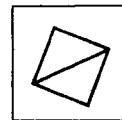
BANCHINA  
SUOLO SEMIPERMEABILE



ATTREDDATURE ED IMPIANTI DI  
SERVIZIO ALLE DARSENE



APPRODI



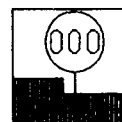
ATTRACCHI SPECIALI



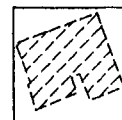
ATTRACCHI PUBBLICI



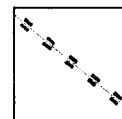
MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER  
NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO



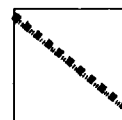
EDIFICIO CON MODALITA' DI  
INTERVENTO CODIFICATO  
VEDI ALLEGATO D3



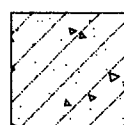
EDIFICIO ESISTENTE DA DEMOLIRE



PERCORSO CARRABILE



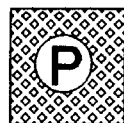
PERCORSO PEDONALE



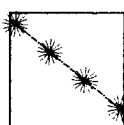
VERDE A PRATO DI PERTINENZA  
TORRE MASSIMILIANO



VERDE URBANO



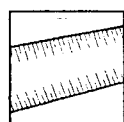
PARCHEGGIO ALBERATO  
SUOLO PERMEABILE



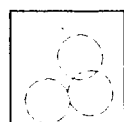
FILARE DI ALBERI



BARENE CONTIGUE



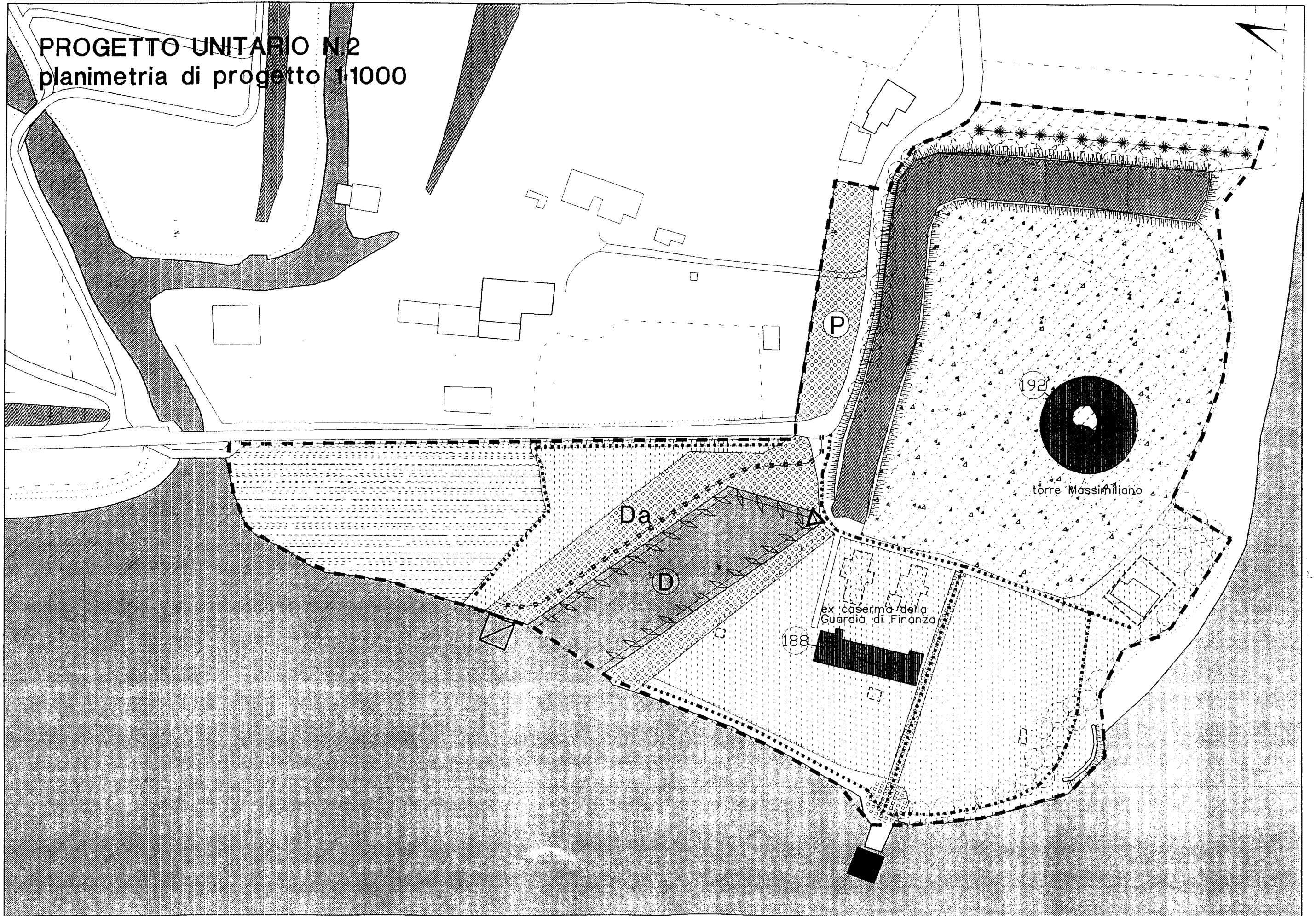
TERRAPIENO DI RIPRISTINO  
DEL SISTEMA DEI FORTI



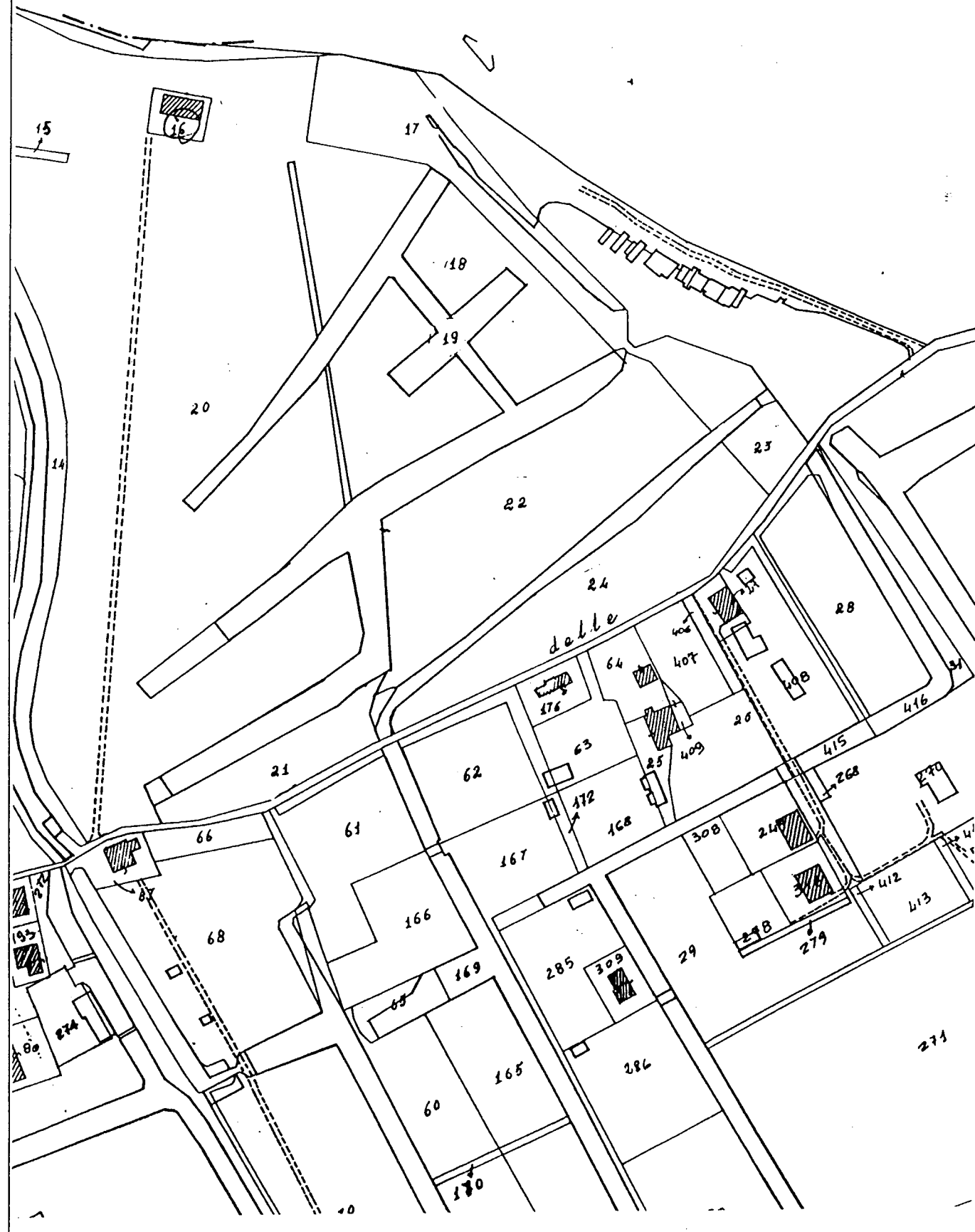
FASCE BOScate



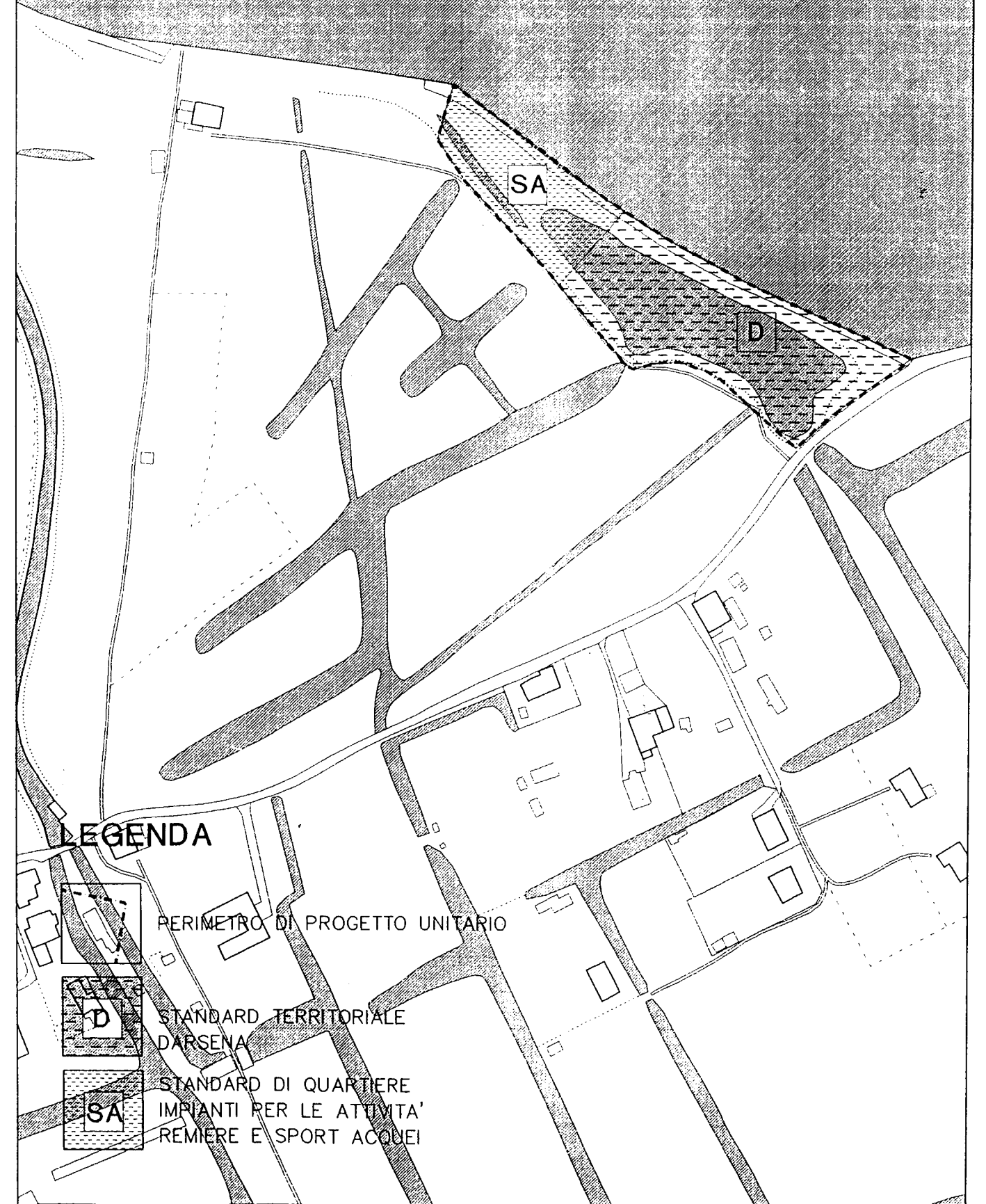
PROGETTO UNITARIO N.2  
planimetria di progetto 1:10000



PROGETTO UNITARIO N.3  
catasto attuale scala 1:2000





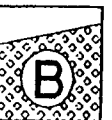
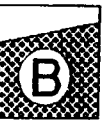
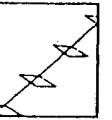
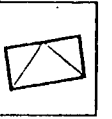

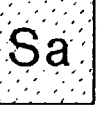


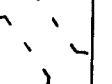


inquadramento scala 1:2000



# PROGETTO UNITARIO N.3

## LEGENDA 1:1000

-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  DARSENE
-  CHIAVICHE PUBBLICHE DI NUOVA FORMAZIONE
-  TERRAPIENO DI RIPRISTINO DELL'ARGINE LITORANEO
-  BANCHINA SUOLO SEMIPERMEABILE
-  BANCHINA SUOLO IMPERMEABILE
-  ATTRACCHI
-  ATTRACCHI SPECIALI
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER VOLUMI DI SUPPORTO ALLA DARSENA
-  IMPIANTI PER LE ATTIVITA' REMIERE E SPORT ACQUEI
-  PERIMETRO DELLA SCHEDA NORMATIVA N.7 -ATTREZZATURE ED IMPIANTI IN ZONA F-
-  STRADA DI NUOVA FORMAZIONE
-  PONTE DI NUOVA FORMAZIONE

### PROGETTO UNITARIO N. 3

Darsena della Remiera (del centro).

#### obiettivi:

l'intervento previsto e' inserito nel più generale programma di ridefinizione del bordo acqueo dell'isola finalizzato ad un miglioramento della mobilità acquee per residenti e visitatori, alla creazione dei necessari luoghi di ricovero e ormeggio imbarcazioni, e alla localizzazioni di spazi per l'attività sportiva di società remiere e simili. Tale programma si realizza con la localizzazione di darsene aperte sulla laguna e relativi spazi a terra attrezzati, con il conseguente arretramento e ridisegno del sistema di arginatura protettiva che attualmente vincola ed ostacola le relazioni tra spazi acquei interni ed esterni all'isola.

Il disegno è indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più approfonditi studi di fattibilità tecnica e idraulica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo sopra descritto.

Il progetto investe un'area di terra e di acqua in parte pubblica ed in parte privata. La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario è stimata in mq 7400;

#### il progetto prevede:

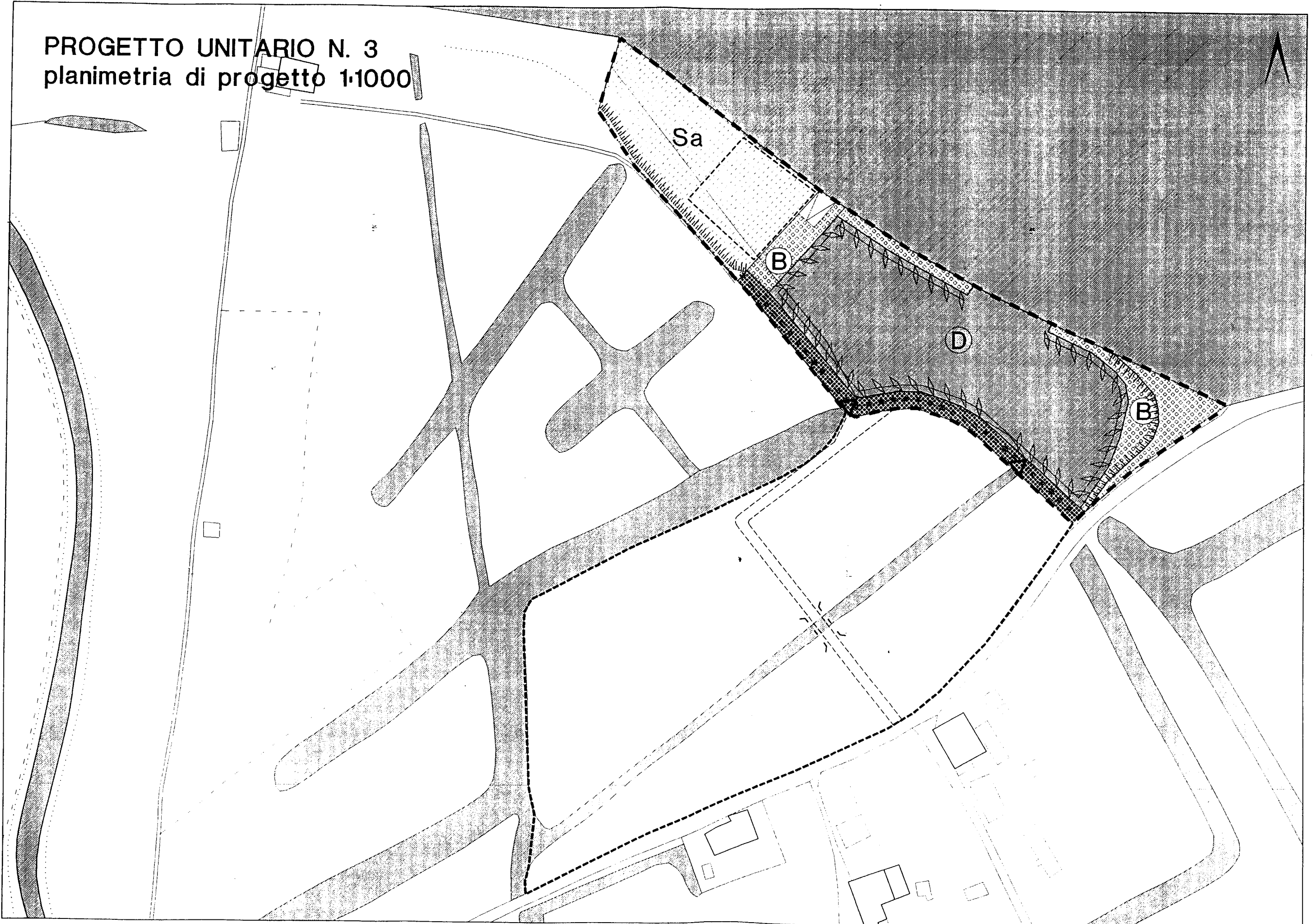
- riapertura della darsena verso laguna con un'ampiezza di imboccatura da valutarsi in seguito valutazioni di fattibilità tecnica e idraulica, scavo dello spazio acqueo esistente
- predisposizione di approdi lungo tutto il margine interno della darsena, realizzati con paline e pontili in legno secondo le caratterizzazioni tipiche dell'ambiente lagunare o con esse compatibili
- arretramento del sistema di arginatura protettiva all'isola secondo i criteri di sicurezza e salvaguardia dagli eventi eccezionali di marea con sezione ed altezza da definirsi in fase di progettazione esecutiva
- banchinamento del lato lungo della darsena realizzato in materiale impermeabile tale da consentire le necessarie operazioni il transito di automezzi per l'accesso all'area occupata delle remiere;
- costruzione di un volume edilizio nell'area orientale destinato a sede di associazioni sportive per attività remiere, tale volume dilizio può accogliere oltre allo spazio di rimessaggio imbarcazioni, spazi destinati a magazzino, servizi, spogliatoi, locali per sede associativa, bar, per una superficie massima di pavimento di mq 500 ed un'altezza massima di m 5. I manufatti dovranno orientarsi con il lato corto prospiciente il bordo laguna.
- realizzazione di un'area verde di pertinenza alle attività remiere

Nel caso di realizzazione nell'area contigua della struttura per la raccolta e lo smistamento dei prodotti (vedi scheda normativa N.7), l'accesso allo spazio per attività remiere sarà garantito dal nuovo tratto viario indicato dalla scheda normativa. La banchina sul lato lungo interno della darsena dovrà così diventare funzionale ad un approdo di interscambio terra acqua per merci e prodotti. Lo spazio acqueo antistante la struttura di raccolta e smistamento dovrà essere riservato all'esercizio di tale attività.

E' fatto obbligo in caso di attuazione dei due interventi, l'uso comune della banchina di carico e scarico e, immediatamente alle spalle della stessa, di una sufficiente area di movimento delle merci. L'utilizzo della banchina e dello scoperto retrostante dovrà essere regolamentato con convenzione tra le parti e il Comune di Venezia da stipularsi all'atto del rilascio di concessione edilizia (anche per l'attuazione di uno solo dei due interventi).





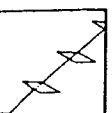

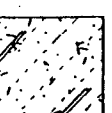

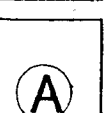
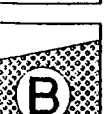
Superficie stimata dell'area	mq 7 400
Spazio acqueo Darsena	mq 3 700
Banchine, strada spazi di servizio alla darsena	mq 1 800
Area attrezzature per l'attività remiera	mq 1 900
Superficie lorda di pavimento (Sp)	mq 500
altezza massima consentita per edifici di ricovero imbarcazioni	ml 5
altezza massima consentita per edifici di servizio	ml 4

PROGETTO UNITARIO N. 3  
planimetria di progetto 1:1000



# PROGETTO UNITARIO N.4

## LEGENDA 1:1000

-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
-  TERRAPIENO DI RIPRISTINO DELL'ARGINE LITORANEO
-  PERCORSO PEDONALE
-  APPRODI
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER NUOVA EDIFICAZIONE
-  AREA A PRATO, ATTREZZATA PER IL RIMESSAGGIO DELLE IMBARCAZIONI ALL'APERTO
-  PARCHEGGIO ALBERATO SUOLO SEMIPERMEABILE
-  ATTREZZATURE PER CAVANE CON DEPOSITI E SERVIZI ALLA DARSENA
-  BANCHIANA PER MANOVRA LAVORO E RICOVERO A TERRA DI IMBARCAZIONI

### PROGETTO UNITARIO N. 4

Darsena Ca' Bianca la Vela

#### obiettivi:

l'intervento previsto e' inserito nel più generale programma di ridefinizione del bordo acqueo dell'isola finalizzato ad un miglioramento della mobilità acquee per residenti e visitatori, alla creazione dei necessari luoghi di ricovero e ormeggio imbarcazioni, e alla localizzazioni di spazi per l'attività sportiva di società remiere e simili. Tale programma si realizza con la localizzazione di darsene aperte sulla laguna e relativi spazi a terra attrezzati, con il conseguente arretramento e ridisegno del sistema di arginatura protettiva che attualmente vincola ed ostacola le relazioni tra spazi acquee interni ed esterni all'isola.

Il disegno è indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più approfonditi studi di fattibilità tecnica e idraulica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo sopra descritto.

Il progetto investe un'area di terra e di acqua di proprietà demaniale. La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario è stimata in mq 15150

#### il progetto prevede:

- riapertura ed escavo della darsena verso laguna con un'ampiezza di imboccatura da valutarsi in seguito valutazioni di fattibilità tecnica e idraulica
- recupero e consolidamento dell'antica arginatura perimetrale ancora esistente e la realizzazione sul colmo degli argini di percorsi pedonali pubblici per l'accessibilità al bordo laguna, tali argini dovranno mantenere l'originaria caratteristica di argine alberato con la conservazione ovvero il ripristino dei filari di tamerici
- realizzazione sul fronte strada di uno spazio a parcheggio alberato
- realizzazione di un piazzale di manovra di servizio alla darsena con superficie impermeabile
- realizzazione di una banchina sul lato fronte corto dello spazio d'acqua adibito a spazio di lavoro e ricovero a terra di imbarcazioni
- riqualificazione dello spazio di terra a ridosso dell'arginatura settentrionale attraverso il consolidamento del terreno e la sua rimodellazione realizzando sul fronte acqueo un piano inclinato con superficie a prato
- realizzazione di un approdo lineare in legno lungo l'argine che definisce il lato occidentale della darsena sul quale si realizza un percorso pedonale; la realizzazione del pontile di approdo prevede la posa di un impalcato in legno su palificata
- edificazione di una struttura di ricovero imbarcazioni e servizi connessi. Tale struttura, da realizzarsi sul lato orientale della darsena, dovrà essere intesa come una superficie d'uso flessibile, larga m 10 e lunga m 120, atta ad ospitare volumi adibiti a magazzino, rimessaggio imbarcazioni, sede di associazioni, servizio e ristoro. La superficie lorda di pavimento è di mq 600 con lunghezza massima dei fronti di m 20 ed un'altezza massima dal piano di calpestio di m 4, distribuiti in modo da ottenere un'alternanza tra spazi coperti e scoperti; tale struttura può essere realizzata in legno su palificata in modo da ricavare sotto il piano di calpestio spazi di ormeggio e ricovero imbarcazioni;

Superficie stimata dell'area mq 15 150

Darsena e spazio attrezzato mq 13 000

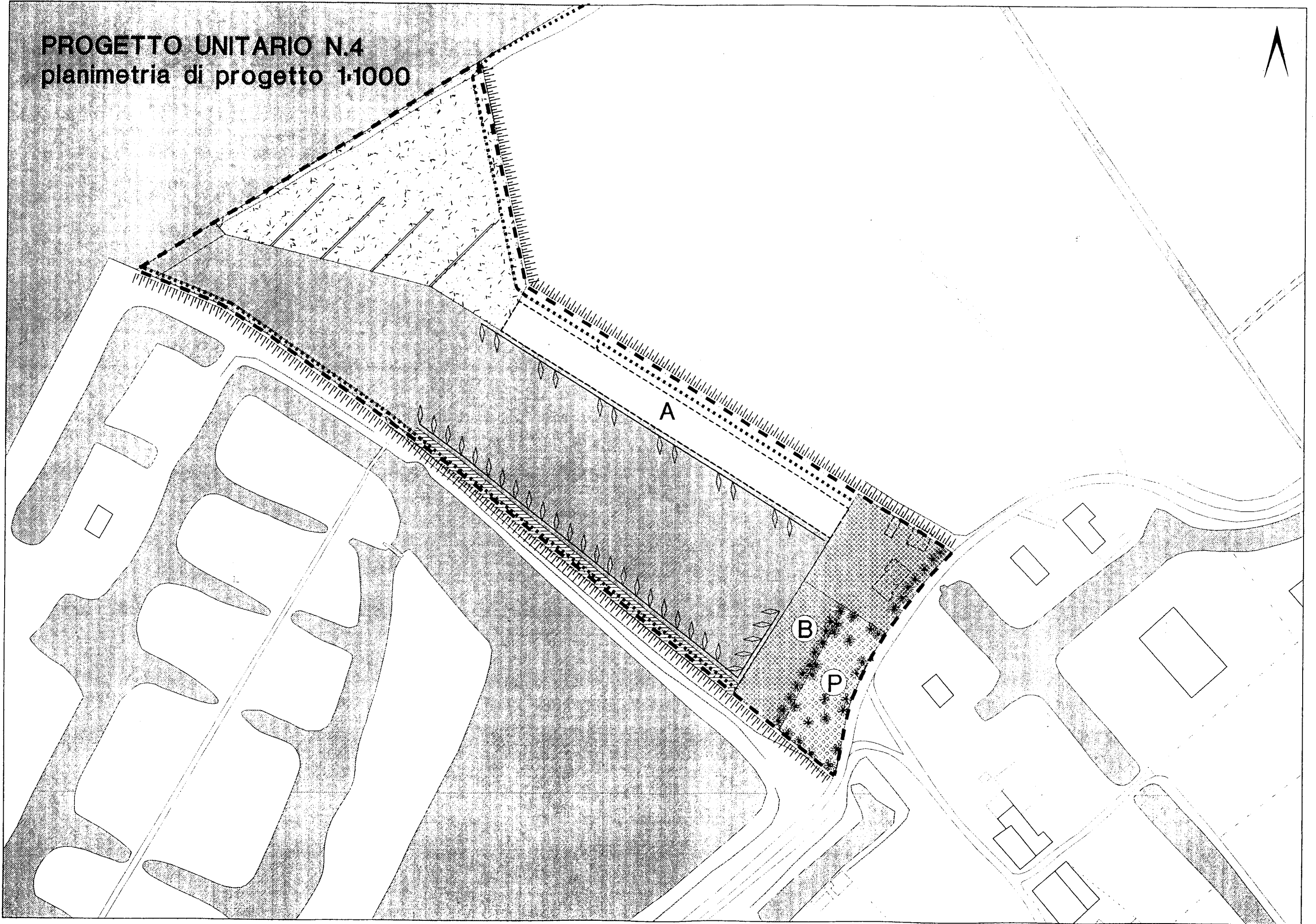
Area di parcheggio e piazzale mq 2 150

Superficie lorda di pavimento (Sp) mq 600

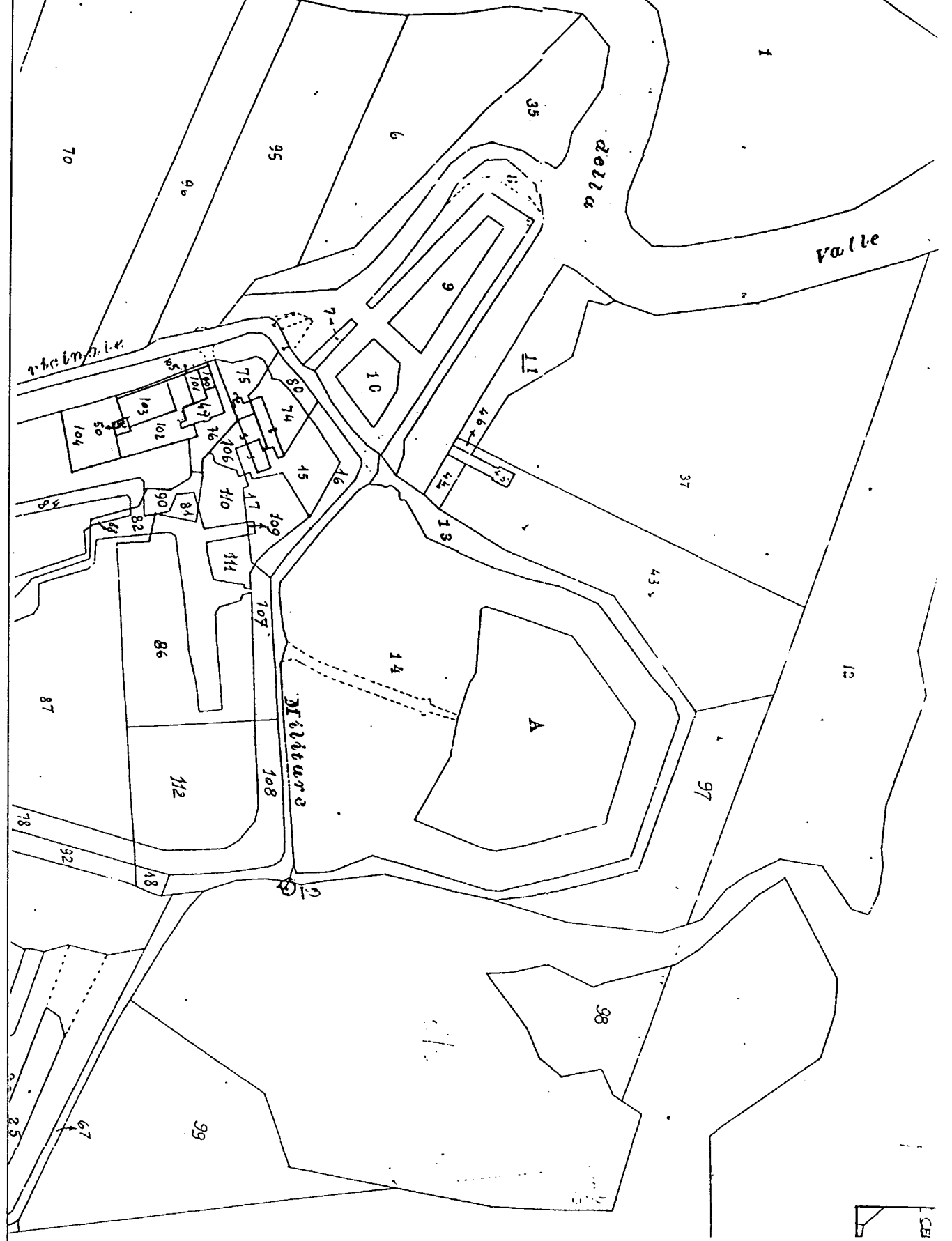
altezza massima consentita per edifici di ricovero imbarcazioni ml 5

altezza massima consentita per edifici di servizio ml 4

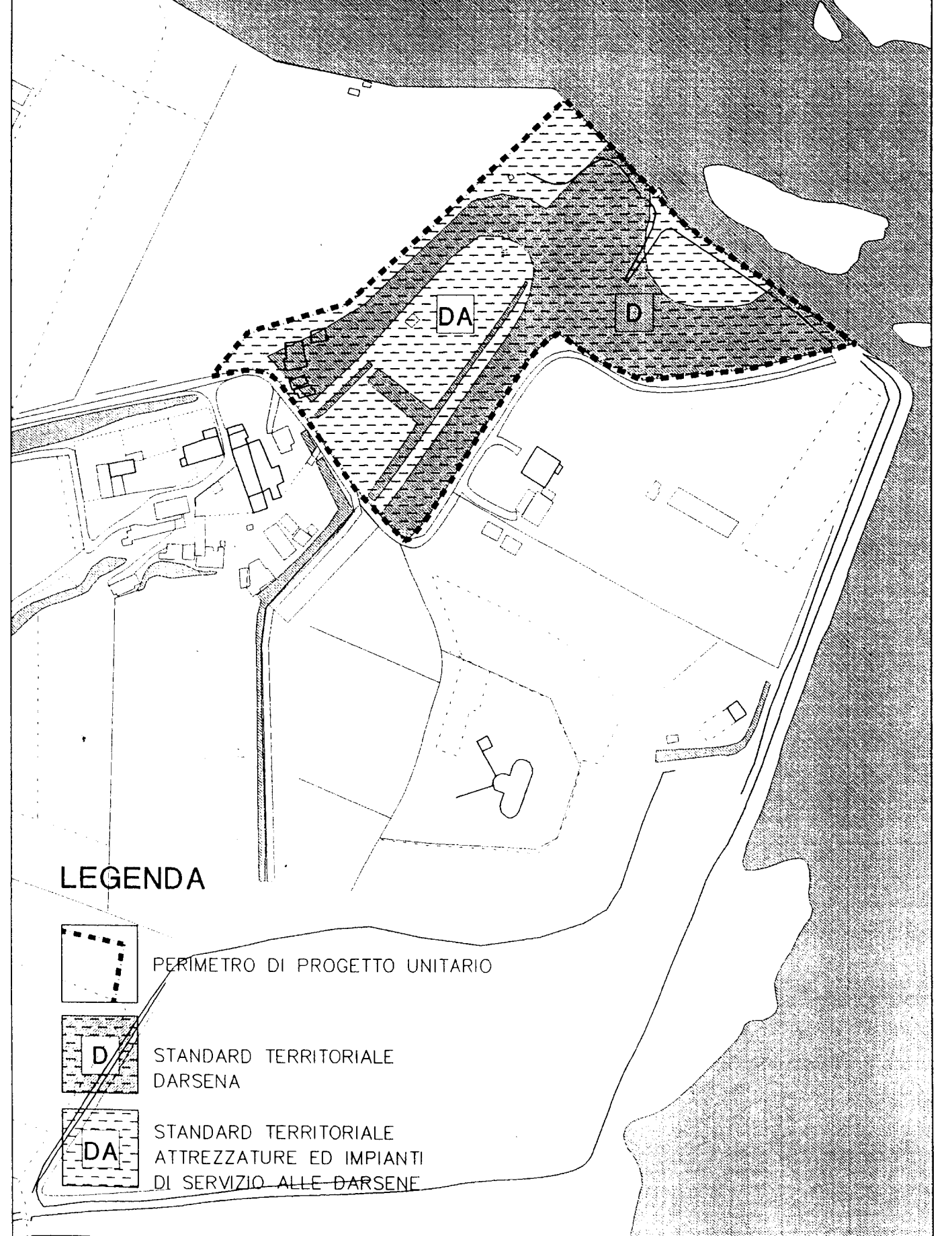
**PROGETTO UNITARIO N.4**  
**planimetria di progetto 1:1000**



PROGETTO UNITARIO N.5  
planimetria catastale 1:2000


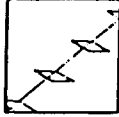
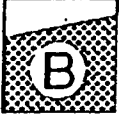

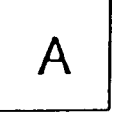
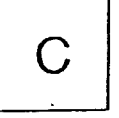


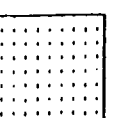
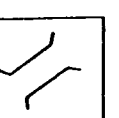
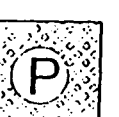


inquadramento scala 1:2000



# PROGETTO UNITARIO N.5

## LEGENDA 1:1000

	PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
	APPRODI
	BANCHINA SUOLO SEMIPERMEABILE
	TERRAPIENO DI RIPRISTINO DELL'ARGINE LITORANEO
	MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER CAVANE E MANUFATTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI SERVIZIO ALLA DARSENA
	ATTREZZATURE E SERVIZI
	CAVANE DI NUOVA REALIZZAZIONE
	PERCORSO PEDONALE
	AREA A PRATO, ATTREZZATA PER IL RIMESSAGGIO DELLE IMBARCAZIONI ALL'APERTO
	AREA VERDE
	PONTI ATTRAVERSAMENTI
	PARCHEGGIO ALBERATO SUOLO SEMIPERMEABILE

### PROGETTO UNITARIO N. 5

#### Darsena Punta Vela.

#### obiettivi:

l'intervento previsto e' inserito nel più generale programma di ridefinizione del bordo acqueo dell'isola finalizzato ad un miglioramento della mobilità acqueo per residenti e visitatori, alla creazione dei necessari luoghi di ricovero e ormeggio imbarcazioni.

Nel caso della darsena di Punta Vela si tratta del recupero morfologico dell'ex sistema canale navigabile-barene così come documentabile dai catasti e dalle cartografie, per ristabilire l'assetto idromorfologico precedente all'operazione di marginamento del limite settentrionale dell'isola effettuato dal Magistrato alle Acque negli anni '60.

La posizione strategica del luogo permette di attribuirgli la valenza di nodo all'interno della rete dei circuiti turistici della laguna nord e la riapertura del canale è tesa alla realizzazione di un punto di ingresso all'isola e alla creazione di un luogo attrezzato come porta del sistema degli itinerari lagunari.

Il disegno dello spazio acqueo è indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più approfonditi studi di fattibilità tecnica e idraulica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo sopra descritto.

Il progetto coinvolge spazi demaniali, d'acqua e di terra e spazi privati soggetti ad esproprio e/o convenzione. La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario e' stimata in mq 16 000

#### Il progetto prevede:

- il recupero morfologico dell'ex sistema canale navigabile-barene
- la predisposizione di approdi lungo il braccio acqueo orientale della darsena; realizzati con paline e pontili in legno secondo le caratterizzazioni tipiche dell'ambiente lagunare o con esse compatibili
- il recupero e consolidamento dell'antica arginatura perimetrale ancora esistente e la realizzazione sul colmo degli argini di percorsi pedonali pubblici per l'accessibilità al bordo laguna e al nuovo approdo pubblico posto sul canale di Crevan (descritto dalla scheda di Progetto Unitario n.6),
- la realizzazione di banchine e piazzale di servizio sul fronte strada;
- la realizzazione di cavane in testa al canale occidentale sul sedime degli attuali ricoveri
- la realizzazione di spazi verdi attrezzati per il rimessaggio a terra di imbarcazioni
- la realizzazione di un ponte pedonale che colleghi la lingua di terra al percorso sull'argine (come da allegato grafico)
- l'edificazione, sulla lingua di terra di proprietà privata posta a cavallo tra i bracci acquei occidentale ed orientale, di strutture atte ad ospitare le funzioni di interesse pubblico e di servizio alla darsena. Lo spazio edificato si sviluppa come indicato nell'allegato grafico; è ammessa una superficie lorda di pavimento massima di mq 700 ed un'altezza massima di m 4; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'Art.55 delle Norme Tecniche Speciali di attuazione con particolare orientamento verso quegli usi legati alla vocazione turistica dell'area, sono previsti quindi luoghi di ristorazione, bar, servizi informativi, noleggio imbarcazioni, strutture espositive

Il parcheggio compreso nel contiguo Progetto Unitario 6 posto a conclusione della viabilità pubblica, risulta essere di servizio all'intero ambito di Punta Vela; la sua realizzazione risulta quindi legata anche al presente progetto nel caso di mancata realizzazione prioritaria di quello contiguo

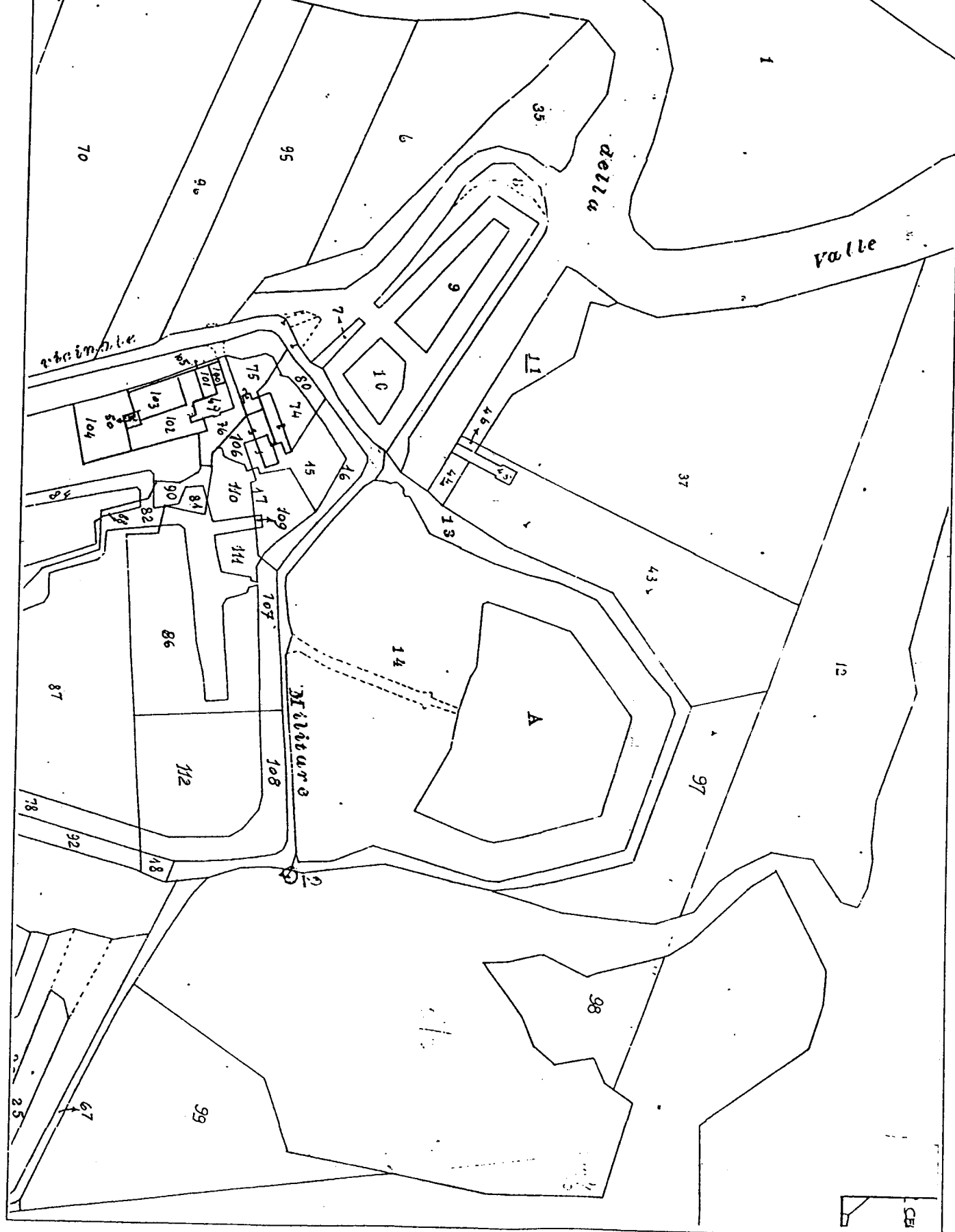
Superficie stimata dell'area	mq	16 000
Superficie lorda di pavimento (Sp)	mq	700
altezza massima consentita per edifici di ricovero imbarcazioni	ml	5
altezza massima consentita per edifici di servizio	ml	4



PROGETTO UNITARIO N° 5  
planimetria di progetto 1/1000



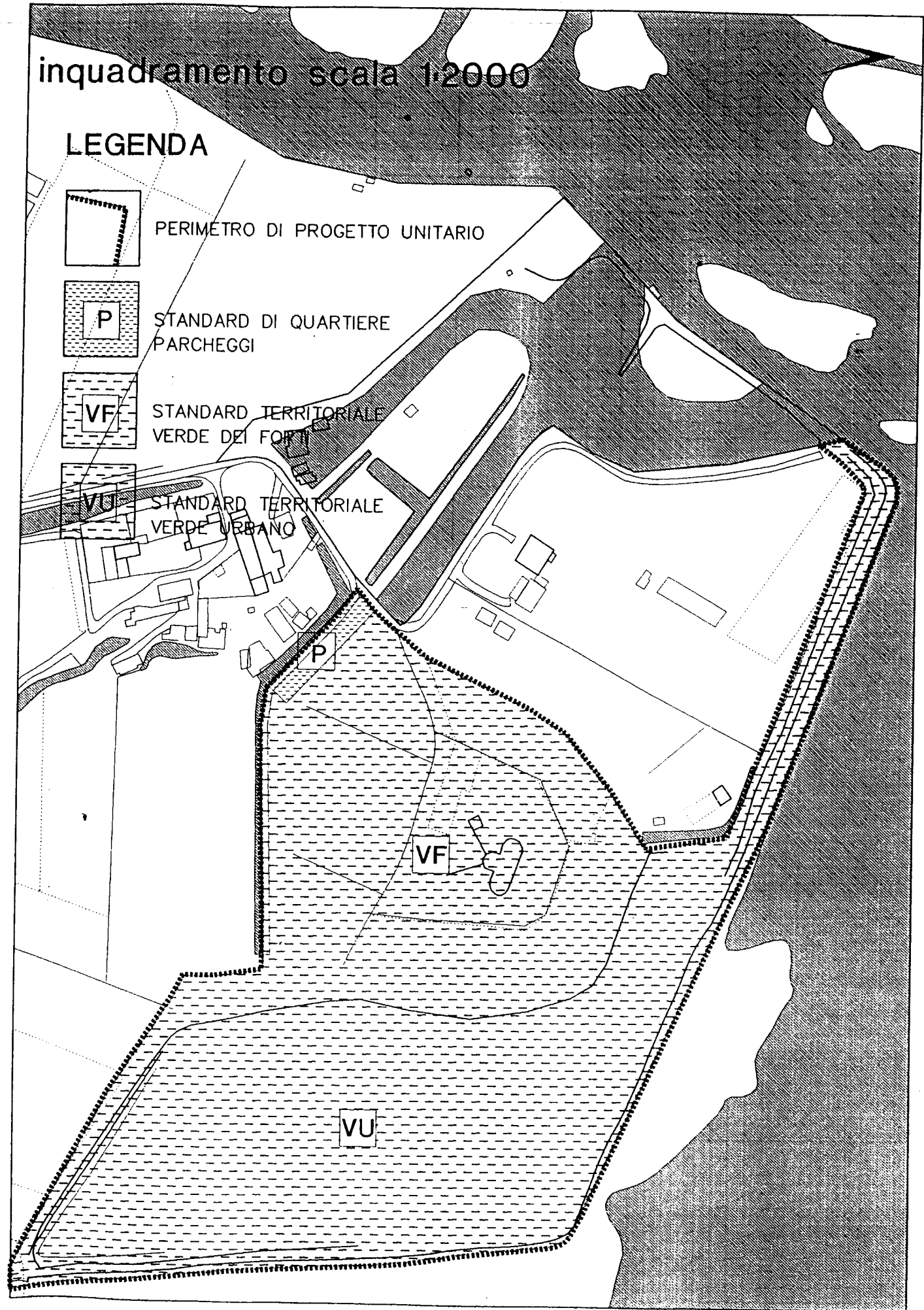
**PROGETTO UNITARIO N.6**  
**planimetria catastale 1:2000**



**inquadramento scala 1:2000**

**LEGENDA**

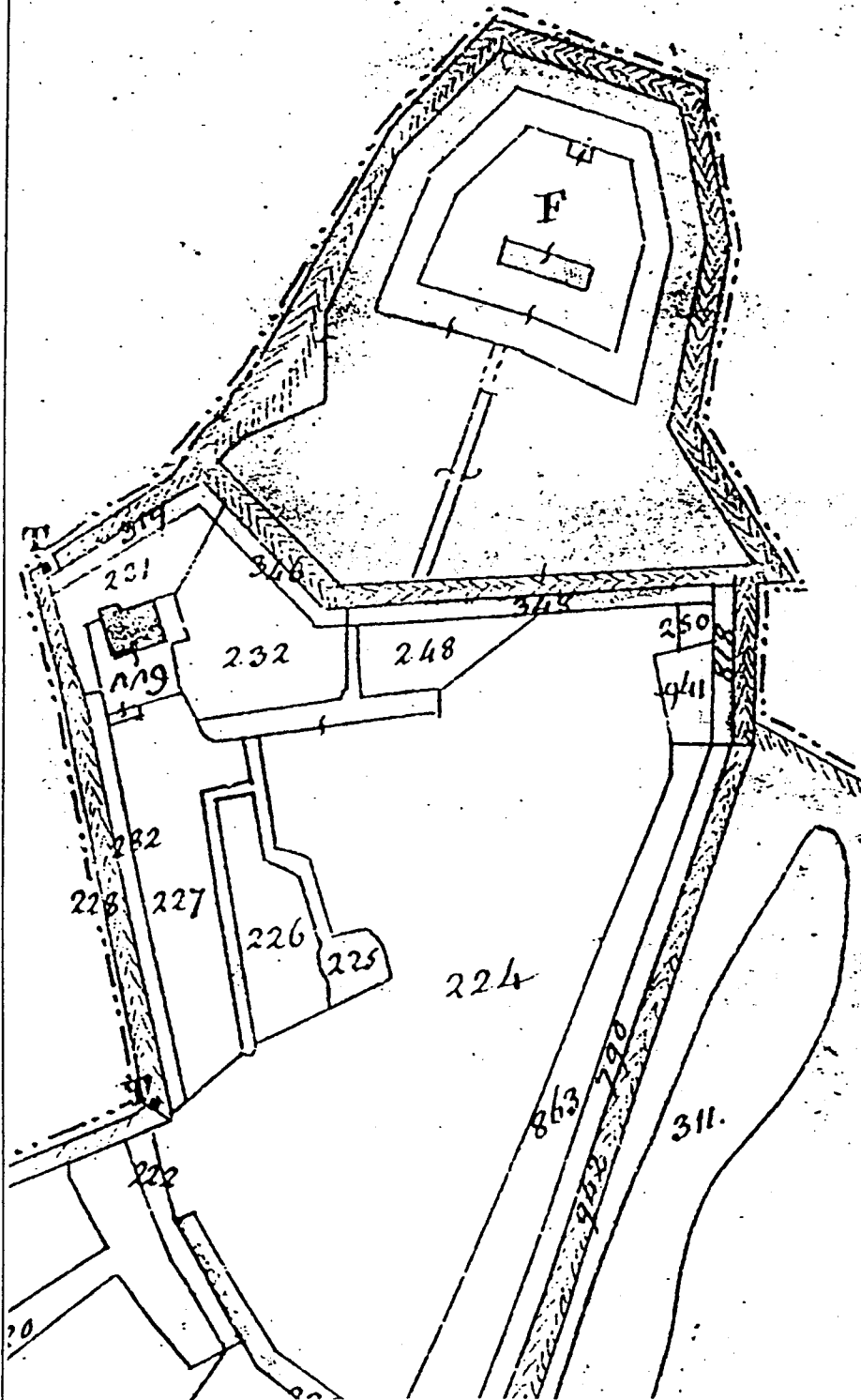
-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  STANDARD DI QUARTIERE  
PARCHEGGI
-  STANDARD TERRITORIALE  
VERDE DEI FORI
-  STANDARD TERRITORIALE  
VERDE URBANO



# PROGETTO UNITARIO N.6

catasto austriaco 12000

*Forte nuovo di S. Erasmo alla J.*



PROGETTO UNITARIO N. 6  
Sant'Erasmo Ridotto

## obiettivi:

L'intervento previsto e' collocabile in un più ampio programma di recupero del sistema storico delle fortificazioni lagunari per la fruizione civile degli spazi e dei manufatti ripristinati. Nell'area oggetto di intervento i segni della pertinenza fortificata del ridotto sono riconducibili ad ampie porzioni del sistema di doppio terrapieno che cingeva il manufatto.

Il disegno dell'ambito fortilizio risulta dall'analisi delle tracce esistenti e della documentazione storica in possesso ed è solamente indicativo ai fini della redazione del progetto; in tale fase saranno ammissibili modifiche supportate da più approfondite analisi storiche e studi di fattibilità tecnica. Il progetto dovrà essere tuttavia conforme al generale obiettivo di rendere riconoscibile e leggibile il sedime del sito fortificato.

La superficie fondiaria totale dell'area del Progetto Unitario e' stimata in mq 46050, attualmente di proprietà demaniale.

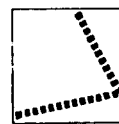

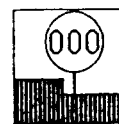
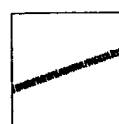
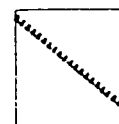
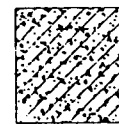
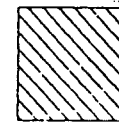


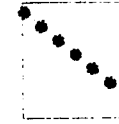

## Il progetto prevede:

- il restauro conservativo della struttura edilizia dell'ex Ridotto, composta da un volume principale ed uno secondario, tra essi legati da un muro, per gli usi individuati come compatibili dalle schede sugli edifici di pregio monumentale con intervento codificato di cui all'allegato D3
- il recupero morfologico dell'area del sistema fortilizio e del suo sedime, di cui attualmente restano solo dei tratti interrotti della doppia arginatura che cingeva la struttura edilizia del Ridotto; la stretta pertinenza all'edificio all'interno della prima cinta di terrapieno va mantenuta a prato; per la fascia esterna risulta compatibile l'attuale uso agricolo ovvero una sistemazione a prato con garanzia di accessibilità pubblica; in tutta l'area si vieta la costruzione di manufatti quali recinzioni, annessi rustici depositi, nonché la piantumazione di vegetazione arborea o arbustiva che costituisca impedimento visivo alla leggibilità del sito fortificato
- la realizzazione di percorsi pedonali tali da garantire l'accessibilità assiale al manufatto del ridotto
- l'apertura ad uso verde pubblico dell'area di 'piana a prato' che delimita verso Est l'ambito del ridotto, si tratta di un terreno pianeggiante rilevato rispetto la quota di calpestio dell'intorno frutto di un imbonimento successivo rispetto alla testata militare; tale spazio va mantenuto prevalentemente a prato, va mantenuta la vegetazione arborea presente a gruppi rarefatti. Sull'argine perimetrale esterno, di limite verso la parte barensa, si legano due tratti di percorribilità pedonale a definire la possibilità di uso pedonale di tutto il bordo arginato della 'Punta Garuda' permettendo il collegamento con lo spazio acqueo, la cui realizzazione è prevista dal Progetto Unitario 5, e verso Sud con l'ambito della peschiera soggetto a progetto di riqualificazione naturalistica e paesaggistica con strumento attuativo obbligatorio.
- la realizzazione di un attracco per mezzi pubblici e/o privati da collocarsi sul canale di Crevan in seguito a verifica di fattibilità tecnica e idraulica; tale approdo raggiungibile dal percorso pedonale sull'argine, agevolerebbe i collegamenti dell'isola con Burano e Treporti
- la realizzazione di un parcheggio posto sul limite dell'area a conclusione della viabilità pubblica, di servizio all'intero ambito del presente Progetto Unitario e del contiguo Progetto Unitario 5

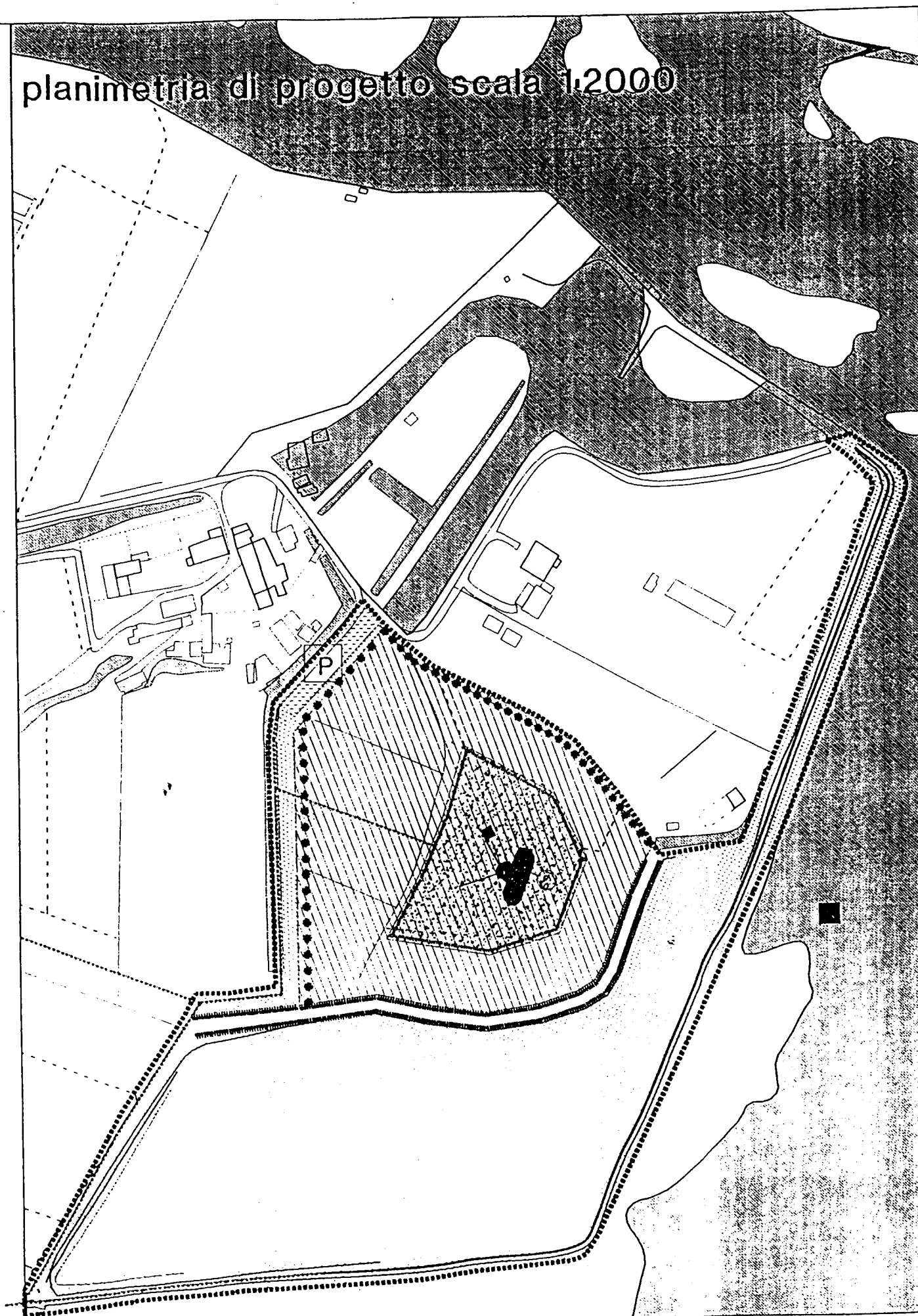
Superficie stimata dell'area	mq 46 000
Verde urbano dei forti	mq 23 400
Verde territoriale	mq 22 600
Parcheggio	mq 550

# PROGETTO UNITARIO N.6

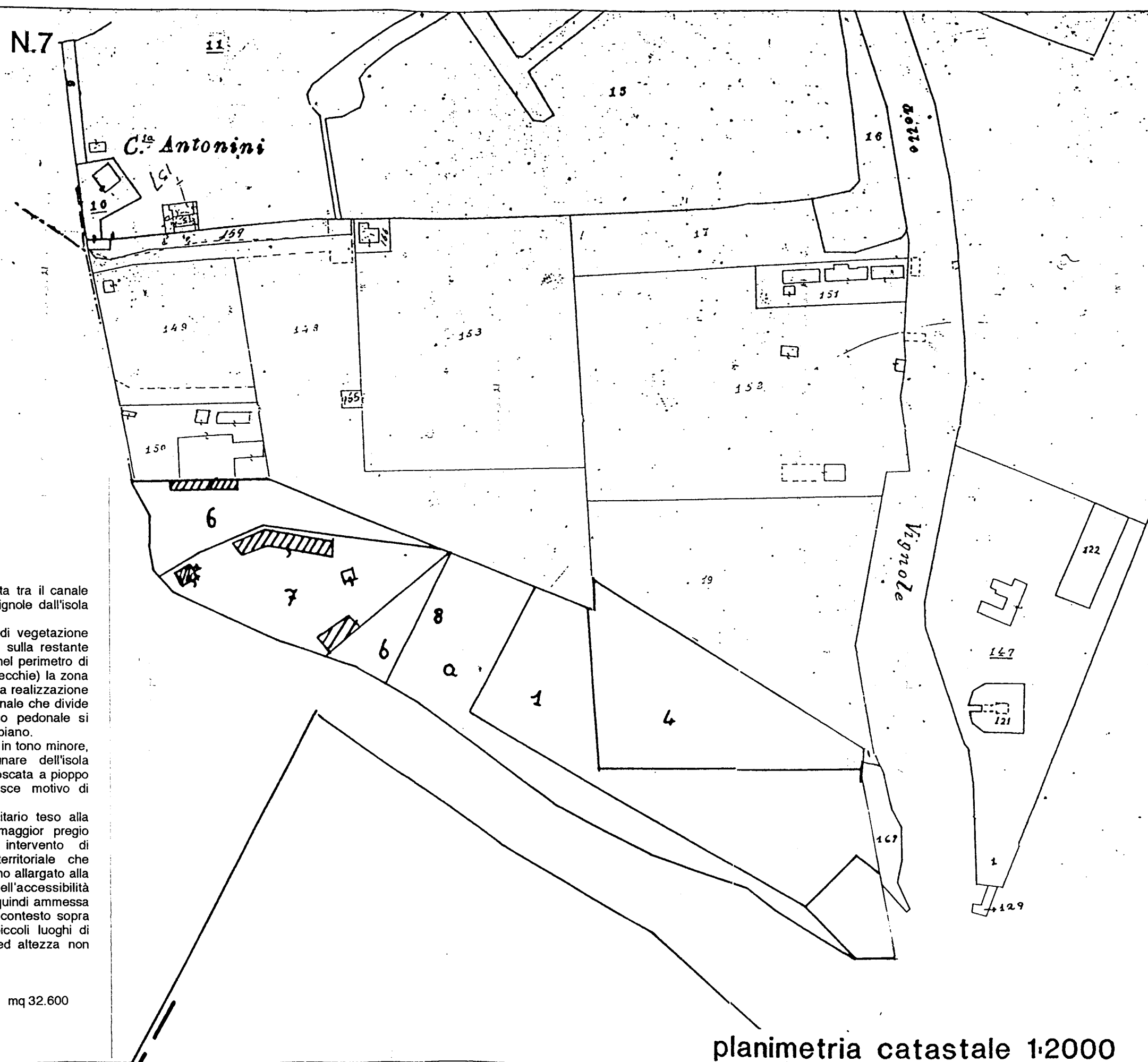
## LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  ATTRACCHI PUBBLICI
-  EDIFICIO CON MODALITA' DI INTERVENTO CODIFICATO VEDI ALLEGATO D3
-  AMBITO DI PERTINENZA DEL RIDOTTO
-  PERCORSO PEDONALE
-  VERDE A PRATO DI PERTINENZA DEL RIDOTTO
-  VERDE A PRATO - AGRICOLO
-  VERDE URBANO
-  PARCHEGGIO ALBERATO SUOLO SEMIPERMEABILE
-  FILARE DI ALBERI
-  TERRAPIENO DI RIPRISTINO DEL SISTEMA DEI FORTI

planimetria di progetto scala 1:2000



# PROGETTO UNITARIO N.7



## PROGETTO UNITARIO N. 7 Vignole

### obiettivi:

Il progetto occupa la punta meridionale dell'isola, situata tra il canale interno (Vignole vecchie) ed il canale che divide le Vignole dall'isola della Certosa ( Vignole nuove).

La zona, attualmente impenetrabile per la presenza di vegetazione infestante, viene collegata ai circuiti pedonali previsti sulla restante parte dell'isola attraverso due fasce verdi comprese nel perimetro di Progetto Unitario. Dal lato del canale interno (Vignole vecchie) la zona è raggiungibile dal percorso pedonale pubblico di nuova realizzazione che costeggia l'argine del canale stesso. Dal lato del canale che divide la Certosa dalle Vignole (Vignole nuove), il percorso pedonale si sviluppa verso la Certosa tramite un ponte previsto dal piano.

Il sito interessato da Progetto Unitario presenta, se pur in tono minore, alcune similitudini con lo spazio di bosco lagunare dell'isola prospiciente; in particolare la presenza di una fascia boscata a pioppo bianco, posta perpendicolarmente alla riva, costituisce motivo di continuità paesaggistica tra i due luoghi.

Per quest'area è quindi necessario un intervento unitario teso alla salvaguardia e alla riqualificazione delle parti di maggior pregio paesaggistico e naturalistico ed un generale intervento di progettazione di uno spazio a parco pubblico territoriale che costituisca un polo strategico nelle relazioni con l'intorno allargato alla Certosa, al Forte di S. Andrea, e connesso al sistema dell'accessibilità acquea e pedonale previsto dal Piano. In tale luogo è quindi ammessa attrezzature di servizio al parco (anche in relazione al contesto sopra descritto) come servizi igienici, centri informativi, piccoli luoghi di ristoro per un indice non superiore a 0.01 mc/mq ed altezza non superiore a m 4.

Superficie stimata dell'area



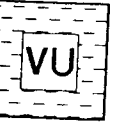
mq 32.600

planimetria catastale 1:2000

PROGETTO UNITARIO N.7  
LEGENDA 1:2000

planimetria di progetto scala 1:2000

LEGENDA

-  PERIMETRO DI PROGETTO UNITARIO
-  PERCORSO PEDONALE
-  STANDARD TERRITORIALE VERDE URBANO

