AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

Luglio 2016

Ex Faro Spignon

VALORE PAESE
FARI

Indice

Premessa pag *4*

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" pag *7*

1.2 Principi generali pag *8*

1.3 Vantaggi del network e del brand pag *10*

1.4 Nuove funzioni pag *11*

1.5 Modalità di intervento pag *14*

1.6 Valorizzazione dell' "ex Faro Spignon" pag *19*

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag *21*

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag *22*

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag *32*

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag *33*

3.3 Caratteristiche fisiche pag *34*

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag *35*

3.5 Rilevanza storico-artistica pag *37*

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag *39*

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa pag *43*

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag *45*

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.) pag *46*

4.3 Percorso amministrativo pag *47*

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI,TORRI ED EDIDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sull'ex Faro Spignon di Venezia, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

"Valore Paese – DIMORE" *è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.*

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

"FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI" *si inserisce nell'ambito di "Valore Paese – DIMORE" ed è promosso* ***dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani****.*

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l'occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell'ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

***Open Days**, ovvero giornate di apertura dell'ex Faro Spignon al pubblico, sono state organizzate nel mese di Ottobre 2016, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia. Chiunque abbia interesse ed intenda visitare il Faro potrà contattare il referente presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio e fissare una data per la visita.*

Le giornate di apertura contribuiscono a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento *v*erranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.

VALORE PAESE
DIMORE

® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto “Valore Paese – DIMORE” consiste nella specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna "dimora", a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell’immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. *(Codice dei beni culturali e del paesaggio)* alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell’Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un’idea di recupero e rivitalizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti, nei limiti delle prescrizioni previste dal MIBACT, con le attività turistico-ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.
I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. All'offerta dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni etc.).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.
In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto "Valore Paese – DIMORE" punta alla definizione di un **modello di ospitalità, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna "dimora", che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.**
Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano soluzioni consentite dallo strumento urbanistico del Comune di Venezia e dal Mibact legate all'ospitalità extra - alberghiera, e alla ricettività intesa in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o "locali a tema" per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio chiarisce il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali etc.)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le "dimore", si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto "Valore Paese – DIMORE", puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali etc. Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da "servizi classici di supporto all'attività alberghiera", legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

✓Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con una buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design etc.). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della "cura", corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ **Dimora Faro/Torre-Edificio Costiero**

***Edifici di piccole/medie dimensioni, tipologie architettoniche peculiari e complessi architettonici di pregio inseriti in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare-di nicchia, che guardi anche al modello "lighthouse accomodation", in grado di accogliere attività turistico-ricettive,* ristorative, ricreative, didattiche, culturali, promozionali e una vasta gamma di servizi, eventi ed attività legati soprattutto alla natura, all'ambiente, alla scoperta del territorio, al relax, allo sport e al wellness.**

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento a **forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale** o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- Ostelli, b&b, case per ferie;
- Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura etc.);
- Fattorie didattiche;
- Agriturismi;
- Campeggi;
- Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità;
- Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo, ristorativo, sociale, culturale

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad **attività ristorative, ricreative, sociali, culturali, di scoperta del territorio (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato etc.),** non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo;
- Culto e religioni;
- Ricerca e formazione;
- Informazione e nuove tecnologie;
- Industria Creativa;
- Enogastronomia e slowfood;
- Produzioni locali e artigianato;
- Eventi: celebrazioni, convegni, workshop;
- Cura e benessere;
- Scoperta del territorio;
- Sport e tempo libero;
- Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L’idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell’**eco-sostenibilità**, della **compatibilità** e dell’**efficienza energetica**, così da lasciare all’edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell’ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti dell’edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi **integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.**

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell’idea progettuale di “DIMORA” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di contemperamento tra **permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica**, di rispondenza tra **caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali**.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.
Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).
Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle **tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo** iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per **interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica**. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.
Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.
Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la **concezione e le tecniche originarie della struttura**, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla **manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione**. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).
Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.
Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro/torre ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.
In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione dell'ex Faro Spignon

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- In relazione all'Isola dell'ex Faro Spignon, la competente **Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto** ha dichiarato **l'interesse culturale** di cui al comminato disposto degli art. 10, comma 1 e art.12 del D.Lgs. 42/2004, giusta nota prot. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0010260 del 13/07/2016;
- è stato espresso **parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Venezia alla concessione in uso** del ex Faro Spignon ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 1841/2016 del 08/09/2016
- è stata **autorizzata da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto** – **la concessione** in uso del ex Faro Spignon ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0012178 del 13/09/2016.

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

Attraverso il "turismo verde" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico.
In aree di particolare interesse naturalistico come la Laguna Veneziana, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L'ambito, infatti, è riconosciuto all'interno dei Siti di Interesse Comunitario ed in particolare nelle Zone di Protezione Speciale denominate: "Laguna Medio Inferiore di Venezia".
Inoltre, essendo situato a pochi minuti di navigazione dal centro storico di Venezia, risente dello stesso prestigio storico-artistico, e architettonico, che rendono unica la città lagunare.
Per essendo collocato lungo i Canali navigabili Spignon e dei Petroli, interessati da un frequente passaggio di natanti, con fondali molto profondi e di facile navigazione, l'ambito è caratterizzato da un ampio spettro di biodiversità faunistiche.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione dell' immobile

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dall'immobile "Ex Faro Spignon" nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria .

L'intervento ipotizzato potrà tenere in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende all'interno della Laguna Veneta e del mare Adriatico Nord Occidentale, presentando una vocazione prevalentemente tecnologica e rurale per quanto riguarda l'area adibita a faro, e lasciando spazio a possibili attività di promozione e salvaguardia del territorio e delle tradizioni locali, lungo tutto lo scoperto di pertinenza. Dall'altro, potrà essere occasione per valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il faro rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che testimonianza dell'attività di tutela della navigazione lagunare eseguite intorno alla metà dell'Ottocento dalla Marina Militare, che comportò la costruzione di questo genere di manufatti secondo criteri tipologici ben definiti.

Il modello che si intende sviluppare comprenderà anche il possibile inserimento di attività compatibili con le prescrizioni dettate dalla soprintendenza ed in particolare inserendo attività quali ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio. La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza dell'area marina protetta per le immersioni subacquee e per l'osservazione degli uccelli marini.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza del Sito di Importanza Comunitaria – IT3250030 - Laguna Medio inferiore di Venezia e della Zona di Protezione Speciale – IT3250046 - Laguna di Venezia, e con quanto previsto dal piano di gestione UNESCO: "2012-2018 Venezia e la sua Laguna".

I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

Nella trasformazione saranno previste le opere di conservazione del ex Faro Spignon, ponendo attenzione al ripristino del vecchio impianto ottocentesco originario e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra, la laguna e il mare.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, dovrà essere risolta integrandosi nell'esistente, mantenendo connotazione di compatibilità con le strutture materiali, evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio, ed eventuali opere che atte a garantire l'autosufficienza energetica dovranno tener conto dell'alta rilevanza paesaggistica del contesto.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi navigabili con imbarcazioni da diporto o canoe e barche a remi, servizi di taxi marittimo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

Regione Veneto

Il **Veneto** è una regione italiana a statuto ordinario di 4 927 596 abitanti situata nell'Italia nord-orientale; capitale storica e capoluogo amministrativo è Venezia.

Confina a nord con il Trentino-Alto Adige e l'Austria, a sud con l'Emilia-Romagna, ad ovest con la Lombardia, a est con il Friuli-Venezia Giulia, e a sud-est con il mare Adriatico. Insieme al Trentino-Alto Adige e al Friuli-Venezia Giulia il Veneto costituisce la macroarea del Triveneto o delle Tre Venezie.
Per oltre un millennio indipendente nell'ambito della Repubblica di Venezia, dopo una breve parentesi austriaca e francese (1797-1814), e quindi nominalmente autonomo per alcuni decenni come Regno Lombardo-Veneto sotto l'Impero austriaco, nel 1866, secondo i termini dell'accordo di pace che fece seguito alla Guerra austro-prussiana, il Veneto venne assegnato alla Francia che lo cedette al Regno d'Italia.

La regione prende il nome dalle tribù dei veneti, popolazione Indoeuropea che si attestò nel territorio dopo la metà del II millennio a.C.

Grazie al suo patrimonio paesaggistico, storico, artistico e architettonico è, con oltre 16,2 milioni di visitatori e 61,8 milioni di presenze turistiche nel 2014, la regione più visitata d'Italia.
Con 579 comuni su tutto il suo territorio, il Veneto è la terza regione d'Italia per suddivisione comunale.

La laguna Veneta su cui geograficamente si inserisce il faro è situata nella parte occidentale della Regione Veneto, in corrispondenza della provincia di Venezia. Detto territorio è investito di un importante valenza sia storico artistica in relazione alla presenza della città di Venezia e delle altre isole, che dal polo petrol-chimico di Porto Marghera.

Pertanto oltre ad una rilevanza storico monumentale legata alle caratteristiche intrinseche della laguna stessa: l'architettura, gli elementi naturali, i biotopi, si affianca un elemento antropico di rilevante impatto. Detto faro infatti si trova lungo una via delle tre vie di accesso dal mare (bocche di porto di Malamocco, Pellestrina e Punta Sabbioni) di collegamento sia alla città di Venezia, che al Porto industriale di Marghera.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali
Il collegamento Autostradale è garantito fino al polo industriale di Marghera tramite le arterie di collegamento principali quali la A57, e le successive tangenziali che capillarmente permettono di raggiungere i moli e le banchine di approdo

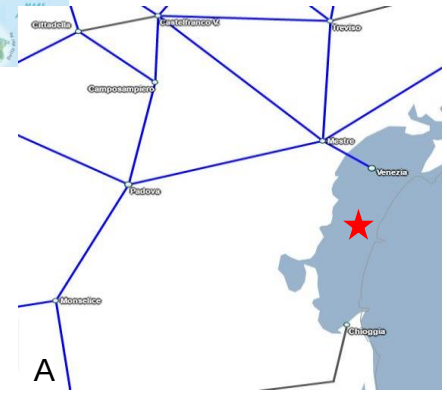
Collegamenti ferroviari
Le stazioni di Marghera e Venezia Santa Lucia costituiscono gli accessi ferroviari più vicini per poi accedere attraverso natante privato all'isola.

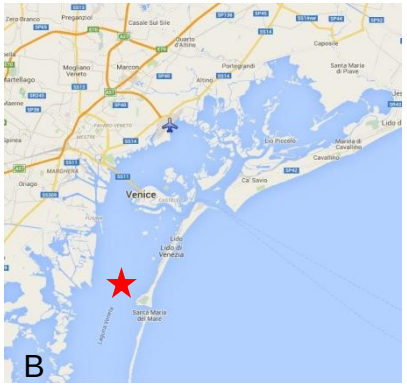
Collegamenti marittimi
Non vi sono collegamenti marittimi forniti dal servizio pubblico locale. L'isola è raggiungibile solo mediante natante privato.

Collegamenti aerei
L'aeroporto di Venezia Marco Polo fornisce il punto di atterraggio più vicino all'interno della Laguna Veneta, da quale tramite natante privato si potrà raggiungere l'isola su cui è localizzato il faro.

Come muoversi
Il farò è raggiungibile solo mediante natante privato, sia esso motorizzato , che velico dai summenzionati punti di collegamento infrastrutturale, con il natante motorizzato, che dalle vicine isole di Pellestrina e Venezia-Lido con piccole imbarcazioni veliche o a remi.

A – Collegamenti Ferroviari
B – Collegamenti Aerei
C – Collegamenti Autostradali
D – Collegamenti Marittimi





2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

- Terminal Turistico “Venezia Santa Marta” e “Venice Yacht Pier” – Venezia;
- Terminal passeggeri “Venezia Marco Polo” – Tessera;
- Terminal passeggeri “Fusina” – Fusina;
- Darsena Turistica “Vento di Venezia” – Venezia;
- Darsena Turistica “Marina di Lio Grando” – Punta Sabbioni;
- Darsena Turistica “Marina Fiorita” – Cavallino-Treporti;
- Darsena Turistica “Marina del Cavallino” – Jesolo
- Darsena Turistica “Piave Vecchia” – Jesolo
- Porto Turistico di Jesolo “Lido di Jesolo” – Jesolo ;
- Darsena Turistica “Marina di Cortellazzo” – Jesolo ;
- Porto Industriale di Porto Marghera;
- Porto industriale di Chioggia
- Darsena Turistica “Le Saline” – Chioggia
- Darsena Turistica “San Felice” – Chioggia

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
PORTO TURISTICO "VENEZIA SANTA MARTA"	-	NAVI DA CROCERA	5,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI	Ca. 10,00 Km
TERMINAL PASSEGGERI "VENEZIA MARCO POLO"	-	N.D.	> 4,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI E ATTRACCO LINEA DI TRASPORTO PUBBLICO	Ca. 17,50 Km
TERMINAL PASSEGGERI "FUSINA"	-	N.D.	< 4,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI E LINEA DI TRASPORTO PUBBLICO	Ca. 10,00 Km
DARSENA TURISTICA "VENTO DI VENEZIA"	Ca. 300	60 mt	Tra 3,5 e 6 mt	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI CON ORMEGGI DI TRANSITO	Ca. 18,00 Km

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
DARSENA TURISTICA "MARINA DI LIO GRANDO"	Ca. 150	N.D.	N.D.	DARSENA DA DIPORTO	Ca. 18,00 Km
DARSENA TURISTICA"MARINA FIORITA"	Ca. 160	50 mt	Tra 4 e 6,5 mt	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI	Ca. 17,50 Km
DARSENA TURISTICA "MARINA DEL CAVALLINO"	Ca. 400	30 mt	< 4,00 mt	. POSSIBLITA' DI RICOVERO INVERNALE DEI MEZZI	Ca. 30,00 Km
PORTO TURISTICO DI JESOLO	Ca. 650	30 mt	<4,00 mt	PORTE VINCIANE A CHIUSURA DELL'INGRESSO DAL MARE	Ca. 35,00 Km

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
PORTO INDUSTRIALE DI MARGHERA	-	N.D.	N.D.	BANCHINA E TERMINAL MERCI	Ca. 10,00 Km
PORTO INDUSTRIALE DI CHIOGGIA	-	N.D	N.D.	BANCHINA MERCI E TERMINAL PASSEGGERI	Ca. 14,50 Km
DARSENA TURISTICA “LE SALINE”	Ca. 450	35 mt	N.D.	SITUATA NEL CENTRO STORICO CITTADINO	Ca. 15,00 Km
DARSENA TURISTICA “PORTO SAN FELICE”	Ca. 500	30 mt	N. D.	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI	Ca. 15,00 Km

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di ***VENEZIA***

La città di **Venezia** è stata per più di un millennio capitale della Repubblica di Venezia e conosciuta a questo riguardo come *la Serenissima*, *la Regina dell'Adriatico*.

Per le peculiarità urbanistiche e per il suo patrimonio artistico, Venezia è universalmente considerata una tra le più belle città del mondo ed è annoverata, assieme alla sua laguna, tra i siti italiani patrimonio dell'umanità dall'UNESCO: questo fattore ha contribuito a farne la terza città italiana (dopo Roma e Milano) con il più alto flusso turistico, in gran parte proveniente da fuori Italia.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – ***Piazza San Marco e la Basilica***

Piazza San Marco, situata a Venezia, è una delle più importanti piazze italiane, rinomata in tutto il mondo per la sua bellezza e integrità architettonica, e la più grande piazza di Venezia. È l'unico spazio urbano di Venezia che assume il nome di piazza, in quanto tutti gli altri spazi in forma di piazza sono propriamente definiti campi. Il suo corpo principale ha forma trapezoidale ed è lunga 170 metri: su di esso si innestano Le procuratie, Palazzo Ducale, Il campanile e la Basilica di San Marco.

La **basilica di San Marco** a Venezia è la chiesa principale della città, cattedrale metropolitana e sede del patriarca.

Sino alla caduta della Repubblica Serenissima è stata la chiesa palatina dell'attiguo palazzo Ducale, retta a prelatura territoriale sotto la guida di un primicerio nominato direttamente dal doge. Ha assunto il titolo di cattedrale a partire dal 1807, quando fu qui trasferito dall'antica cattedrale di San Pietro di Castello.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico – ***Il Fenomeno dell'Acqua Alta***

Il termine **acqua alta** è un'espressione veneziana, poi mutuata dall'italiano, che indica il fenomeno dei picchi di marea particolarmente pronunciati che si verificano con periodicità nell'Adriatico settentrionale e con particolare intensità nella **laguna di Venezia**, tali da provocare allagamenti nelle aree urbane di Venezia e Chioggia e, molto più raramente, di Grado e Trieste.

Il fenomeno è frequente soprattutto nel periodo autunnale e primaverile, quando si combina con i venti di scirocco, che, spirando dal canale d'Otranto lungo tutta la lunghezza del bacino marino, impediscono il regolare deflusso delle acque, o di bora, che ostacolano invece localmente il deflusso delle lagune e dei fiumi del litorale veneto.

Evento molto caratteristico che attira un gran flusso di turisti, ammirati dalla capacità di questa città e del suo territorio a convivere con questi pronunciati e caratteristici fenomeni ambientali.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Nel comune di Venezia è possibile praticare tutti gli Sport. Esistono, infatti, decine di impianti sportivi: dalle piscine, alle palestre, ai palazzetti e alle aree coperte e scoperte.

Durante l'arco dell'anno a Venezia si tengono anche diverse manifestazioni sportive e di interesse storico-artistico, come la Regata Storica, la Voga Longa, o la Veleziana; a riprova che il territorio veneziano non è solo un grande centro turistico, ma anche un nucleo di attrazione sportivo nazionale e internazionale.

Inoltre in terraferma e lungo il litorale lagunare troviamo ulteriori strutture sportive di grande impatto, quali Golf Club, Stadi e Strutture sportive di rinomata qualità e interesse.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia – ***Il Bacaro***

Il **bacaro** (pron. bàcaro), o *bacaréto*, è un tipo di osteria veneziana semplice, dove si trova una vasta scelta di vini in calice (*ómbre* o *bianchetti*) e piccoli cibi e spuntini (*cichéti*), caratterizzata da pochi posti a sedere e da un lungo bancone vetrinato contenente i prodotti esposti in vendita.

I bacari vengono frequentati sia da turisti sia da abitanti del luogo.

I prodotti tipici del bacaro sono definiti "cicheti" in dialetto veneziano. Si presentano con un'estrema varietà di forme: di solito sono a base di pesce (ma anche di salumi, carne, e altro) e possono essere semplici o complessi.

Oltre al vino, i bacari servono anche le caratteristiche bevande note come "*spritz"*, mentre raramente vengono offerti al pubblico i tipici tramezzini veneziani, destinati ad altri tipi di esercizi, per lo più bar o locali specializzati.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

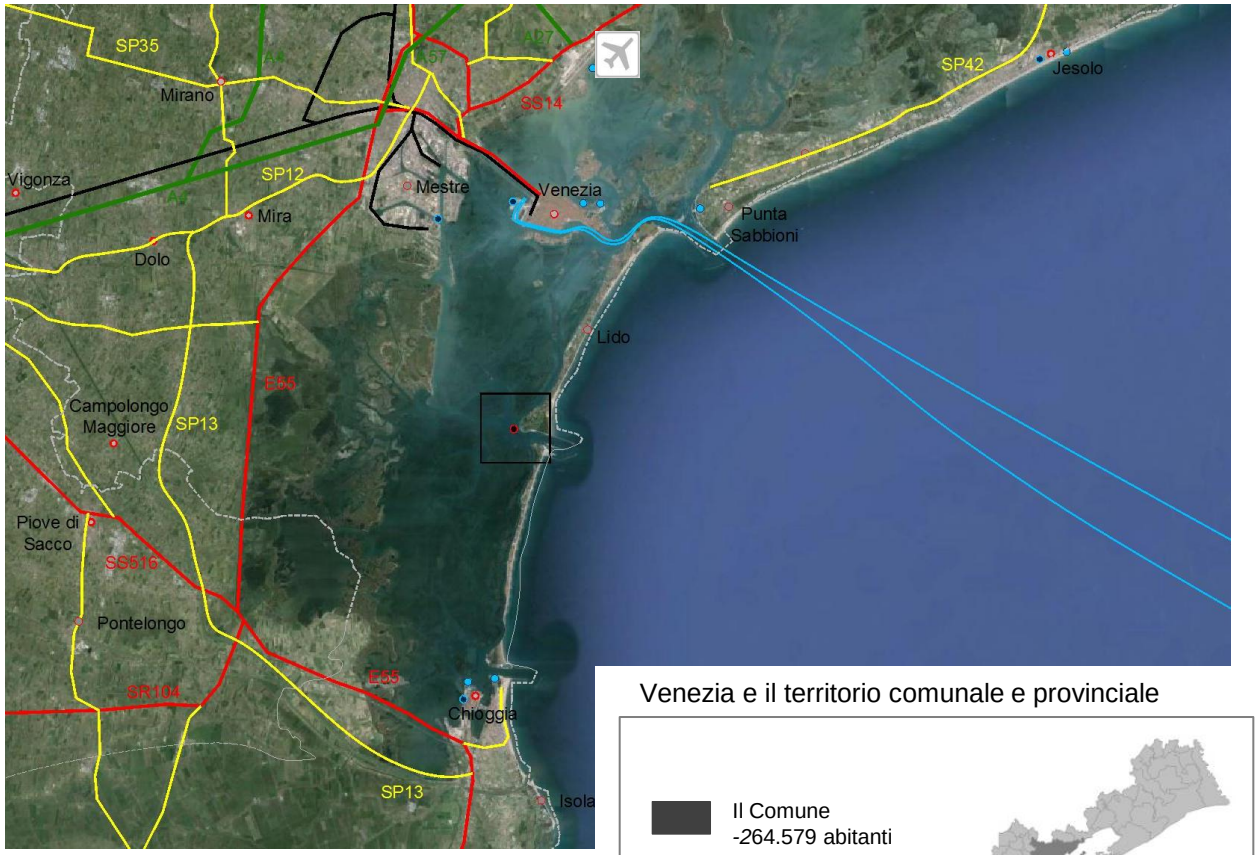
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene
- Confini provinciali

La località

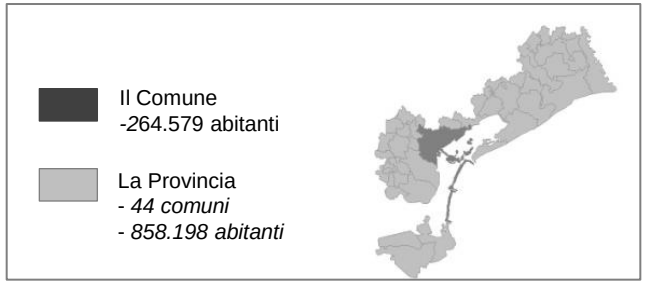
Il Bene: la località

Bocca di Porto di Malamocco

Arco costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta del PO



Venezia e il territorio comunale e provinciale



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

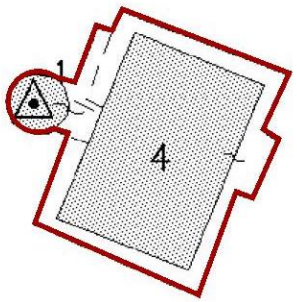
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Spignon è una piccola isola (circa 190 mq nominali) della Laguna Sud di Venezia, situata poco più ad ovest dell'imboccatura del porto di Malamocco; su questa isola nella seconda metà dell'Ottocento fu edificato un faro che raggiunge l'altezza di 15 metri e serviva per segnalare alle imbarcazioni l'entrata dal porto di Malamocco; il segnale luminoso intermittente era visibile ad una distanza di circa 9 miglia nautiche.

Il faro faceva parte di un sistema di segnalazione in funzione molto prima dell'escavo del canale Malamocco – Marghera (Canale dei Petroli) che comprendeva l'ex faro Alberoni e il piccolo faro Ceppe; questo sistema venne disattivato con la costruzione del faro Rocchetta situato al principio del molo nord di Malamocco.

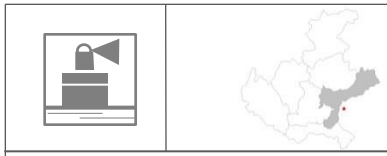
Il compendio è costituito dall'antica torre di segnalazione in mattoni di cotto e scala in marmo elicoidale, oltre ad un edificio adiacente a pianta rettangolare. Quest'ultimo fabbricato oggi risulta quasi completamente crollato ad eccezione di qualche setto della muratura maestra perimetrale. All'interno del sedime, inoltre, sono stati realizzati due magazzini di piccole dimensioni.



DATI CATASTALI

Comune di Venezia
NCT/NCEU
Foglio 46, particella 4.

Perimetro proprietà



COMUNE: VENEZIA (VE)

LOCALITA': Bocca di Porto di Malamocco

INDIRIZZO: Canale Spignon
Via Alberoni Snc

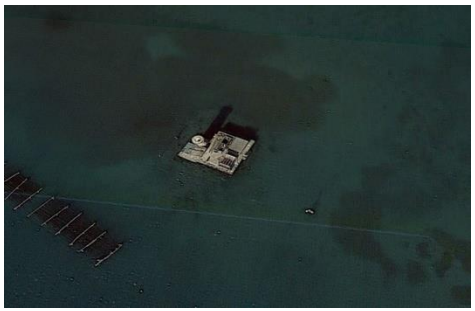
COORDINATE GEORIFERITE:
45°20'34.00"N 12°17'44.00"E

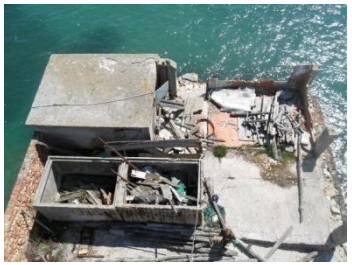
DEMANIO MARITTIMO > NO

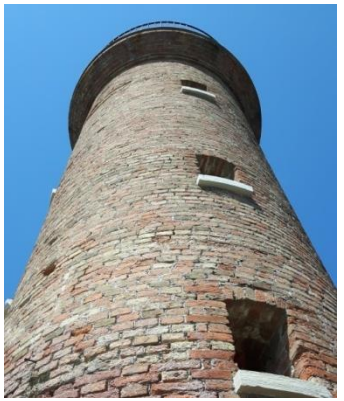
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: *pessimo*

Sup. territoriale 190 mq
Sup. lorda 130 mq







3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

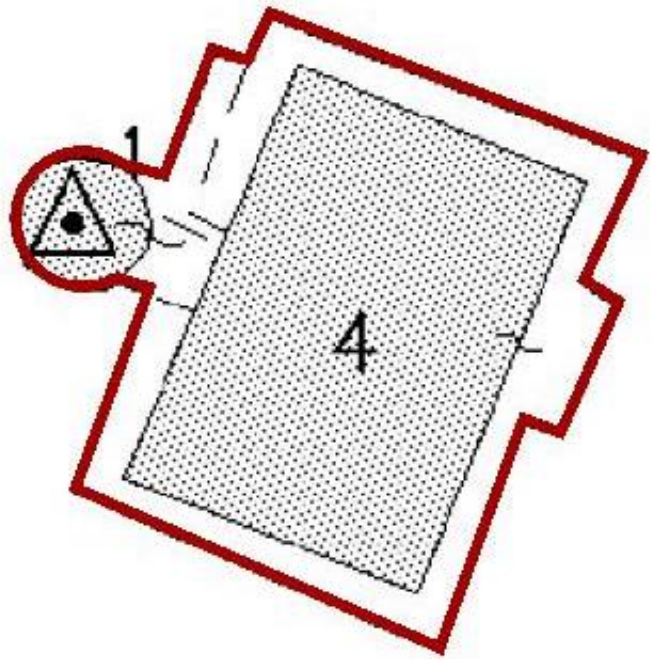
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 190
Superficie sedime:	mq 130
Superficie utile lorda:	mq 130
Superficie netta:	mq 115
Volume fuori terra:	mc 705 circa

Le consistenze si riferiscono alla situazione dell'impianto Storico – ottocentesco, oggetto del recupero.

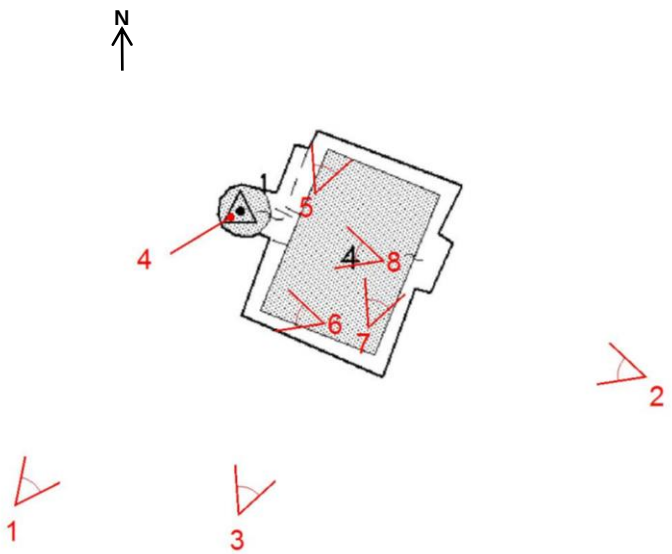
Parametri edilizi
Incidenza media della muratura 25 % della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

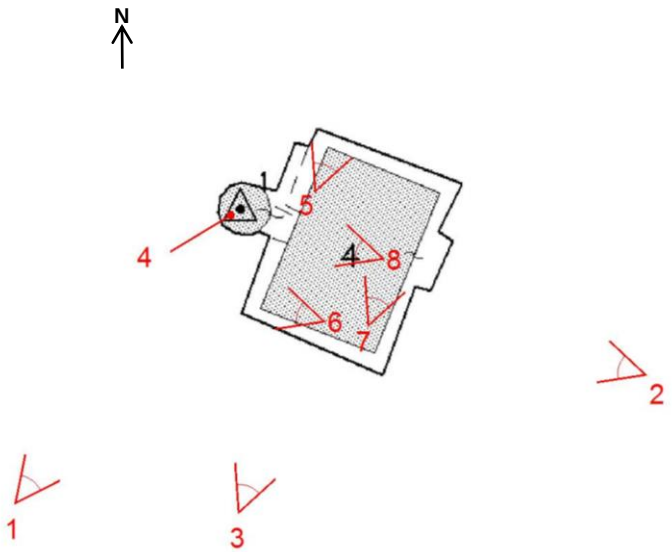


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

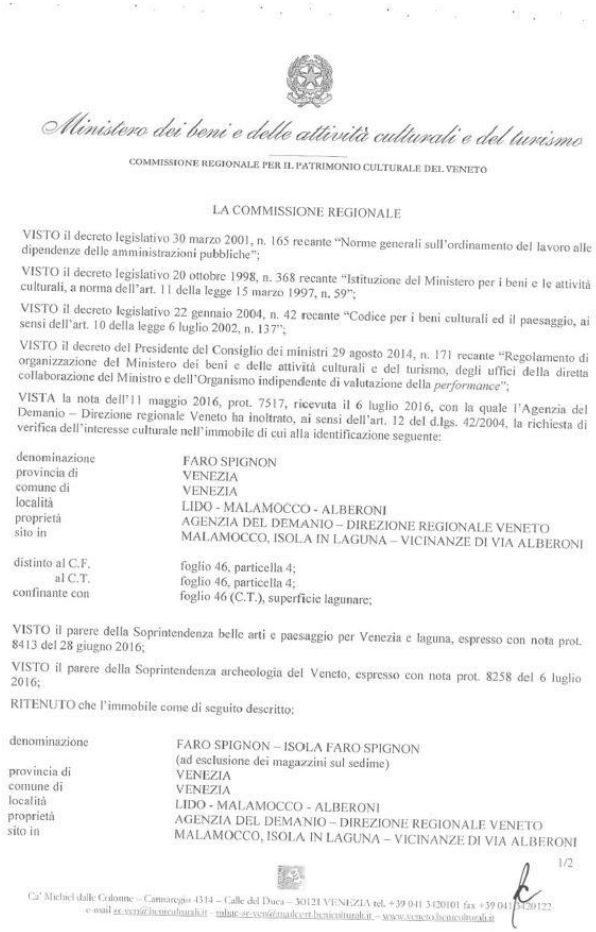
L'IMMOBILE

Immobile è dichiarato di **interesse culturale** ai sensi del art.10 comma 1 e art.12 del D.lgs. 42/2004 (ad esclusione dei magazzini sul sedime)

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

- **SIC e ZPS** della Regione
  SIC – IT3250030 - **Laguna Medio inferiore di Venezia**
  ZPS – IT3250046 - Laguna di Venezia



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della *performance*";

VISTA la nota dell'11 maggio 2016, prot. 7517, ricevuta il 6 luglio 2016, con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto ha inoltrato, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004, la richiesta di verifica dell'interesse culturale nell'immobile di cui alla identificazione seguente:

denominazione	FARO SPIGNON
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	LIDO - MALAMOCCO - ALBERONI
proprietà	AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE REGIONALE VENETO
sito in	MALAMOCCO, ISOLA IN LAGUNA – VICINANZE DI VIA ALBERONI
distinto al C.F.	foglio 46, particella 4;
al C.T.	foglio 46, particella 4;
confinante con	foglio 46 (C.T.), superficie lagunare;

VISTO il parere della Soprintendenza belle arti e paesaggio per Venezia e laguna, espresso con nota prot. 8413 del 28 giugno 2016;

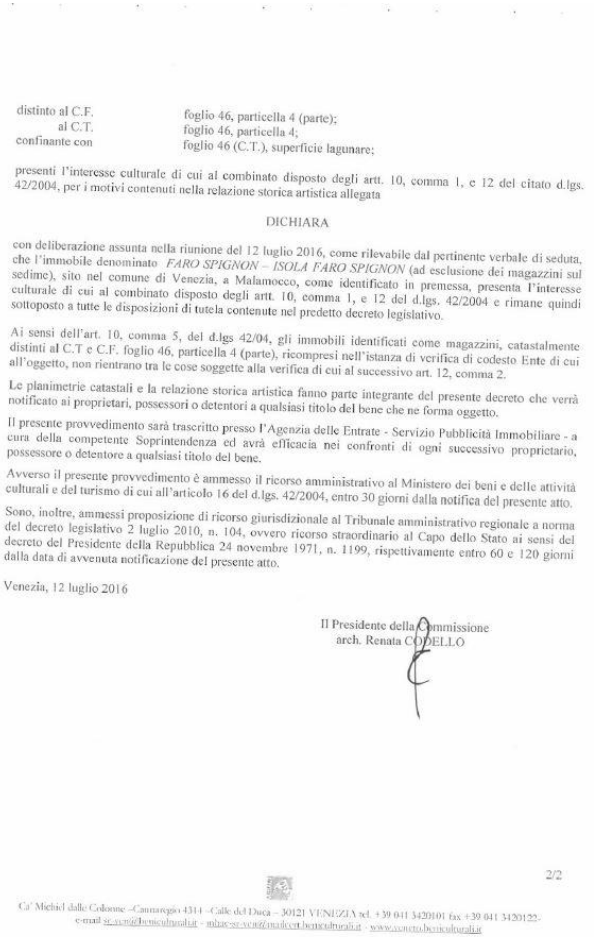
VISTO il parere della Soprintendenza archeologia del Veneto, espresso con nota prot. 8258 del 6 luglio 2016;

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	FARO SPIGNON – ISOLA FARO SPIGNON (ad esclusione dei magazzini sul sedime)
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	LIDO - MALAMOCCO - ALBERONI
proprietà	AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE REGIONALE VENETO
sito in	MALAMOCCO, ISOLA IN LAGUNA – VICINANZE DI VIA ALBERONI

1/2

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122
e-mail sr.ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it



distinto al C.F.	foglio 46, particella 4 (parte);
al C.T.	foglio 46, particella 4;
confinante con	foglio 46 (C.T.), superficie lagunare;

presenti l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12 del citato d.lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione storica artistica allegata

DICHIARA

con deliberazione assunta nella riunione del 12 luglio 2016, come rilevabile dal pertinente verbale di seduta, che l'immobile denominato *FARO SPIGNON – ISOLA FARO SPIGNON* (ad esclusione dei magazzini sul sedime), sito nel comune di Venezia, a Malamocco, come identificato in premessa, presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Ai sensi dell'art. 10, comma 5, del d.lgs 42/04, gli immobili identificati come magazzini, catastalmente distinti al C.T e C.F. foglio 46, particella 4 (parte), ricompresi nell'istanza di verifica di codesto Ente di cui all'oggetto, non rientrano tra le cose soggette alla verifica di cui al successivo art. 12, comma 2.

Le planimetrie catastali e la relazione storica artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente provvedimento sarà trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo di cui all'articolo 16 del d.lgs. 42/2004, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 12 luglio 2016

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO

2/2

Ca' Michiel dalle Colonne –Cannaregio 4314 –Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420101 fax +39 041 3420122
e-mail sr.ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

- Parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Venezia, del compendio denominato ‘’ex Faro Spignon’’ ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 1841/2016 del 08/09/2016;
- Autorizzazione da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del compendio denominato ‘’ex Faro Spignon’’ ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0012178 del 13/09/2016

La concessione è autorizzata a condizione che:

a) *Prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* La conservazione del bene sia assicurata in prima istanza attraverso un accurata opera di manutenzione dell’esistente e un’attenta opera di ricomposizione dei volumi non più in essere, nel rispetto delle istanze di riconoscibilità particolarmente nei riguardi del linguaggio architettonico, e integrazione con le parti materiali componenti l’ampio contesto tutelato. Si prefigura, quindi, un intervento di alta qualità progettuale ed esecutiva volto all’attenta valutazione delle opere da eseguirsi in rapporto con il contesto, anche per quanto riguarda il sistema degli approdi, che dovranno in linea generale, mantenere la configurazione esistente. Relativamente alle opere di ricomposizione l’uso di componenti di più diretta matrice contemporanea è auspicabile nell’ambito di specifici obbiettivi di compatibilità, dal punto di vista tecnico, tecnologico e strutturale con le parti esistenti, nel quadro di una visione complessiva dell’intervento e di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico. Un’attenzione particolare dovrà essere riservata al tema impiantistico che dovrà essere risolto integrandosi con l’esistente, mantenendo connotazione di compatibilità con le strutture materiali, evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio. Il tema dell’autosufficienza energetica dovrà essere risolto con opere, che qualora risultassero esterne, tengano conto dell’alta rilevanza paesaggistica del contesto. Dovrà inoltre essere assicurata un programmata e continuativa opera di manutenzione nei tempi della concessione, allo scopo di garantire la conservazione del contesto. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi Interni ed Esterni, che siano di norma reversibili e non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente l’articolazione storica dell’edificato e degli spazi di pertinenza. Eventuali pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimento antichi dovranno essere conservati e restaurati;

b) *Condizioni di fruizione pubbliche del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d’uso:* la destinazione d’uso possibile, definita dalle norme alla variante al PRG per la Laguna e per le Isole Minori che collocano il compendio come ‘Attrezzature collettive, Residenza’ è recepita qualora non contrasti con le istanze di tutela e di pubblica fruizione del bene tutelato. In particolare la destinazione d’uso ricettiva è esclusa dalla norma, tenuto conto delle modeste dimensioni dei volumi;

c) *Congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione:* sono considerati congrui obiettivi di Valorizzazione da conseguire entro termine non superiore a 10 anni decorrenti dalla data di concessione.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L. R. 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985) – Norme per l'assetto e l'uso del Territorio;

L. R. 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004) - Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio

L. R. 9 marzo 2007, n. 4 - Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile

L. R. 16 agosto 1984, n. 40 - Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 250 del 1991

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia (P.T.C.P.)

Approvato con D.G.R. Veneto n. 3359 del 30 dicembre 2010

Il Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana (P.A.L.A.V.)

approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 9 novembre 1995

Piano Paesaggistico Regionali d'Ambito - "Arco Costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta Po" (P.P.R.A.)

In fase di elaborazione

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano Attuativo Territoriale del Comune di Venezia (P.A.T.)

Approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 128 del 10 ottobre 2014

Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia (P.R.G.)

Adottato con delibera di C.C. 16/99 approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

IL PIANO DI AREA DELLA LAGUNA E DELL'AREA VENEZIANA (P.A.L.A.V.) Approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 9 novembre 1995	**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA** Adottato con delibera di C.C. 16/99 e approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004
NORME P.T.R.C. Veneto Sistema del territorio rurale e della rete ecologica n.31 Art. 9 - Aree agropolitane Aree sotto il livello del Mare **VINCOLI E ZONE DI TUTELA** Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 rientrante nel piano "Natura 2000" normata dall'art. 2 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat". Conterminazione Lagunare, area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Notevole Interesse Pubblico Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 artt. 142 e 157) Vincolo Sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)	Piano Regolatore Generale per la Laguna e le Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e della L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con modifiche d'ufficio da Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2555 del 02/11/2010. Tavola B.2.2 in ambito Lagunare Isole e Motte, ZTO A – Faro Spignon, Sistema delle isole e delle Motte, Scheda n. 40 – Modalità d'intervento.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Adottata con D.G.R.V. n. 250 del 1991

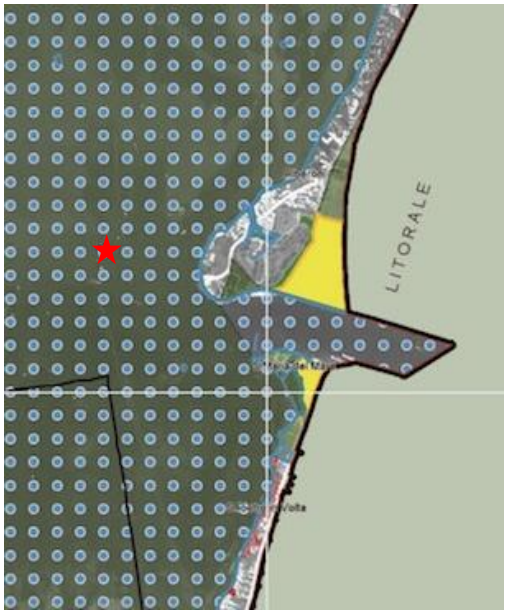
NORME P.T.R.C. Veneto
Sistema del territorio rurale e della rete ecologica n.31
Art. 9 - Aree agropolitane
Aree sotto il livello del Mare

VINCOLI E ZONE DI TUTELA
Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 rientrante nel piano "Natura 2000" normata dall'art. 2 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Conterminazione Lagunare, area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Notevole Interesse Pubblico

Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 artt. 142 e 157)

Vincolo Sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)



Tav. 9 P.T.R.C. – Ambito Regionale 31

LEGENDA

aree sotto il livello del mare

Localizzazione SIC – IT3250030
Laguna Medio inferiore di Venezia

Localizzazione ZPS – IT3250046
Laguna di Venezia

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE
Adottato con delibera di C.C. 16/99 approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008

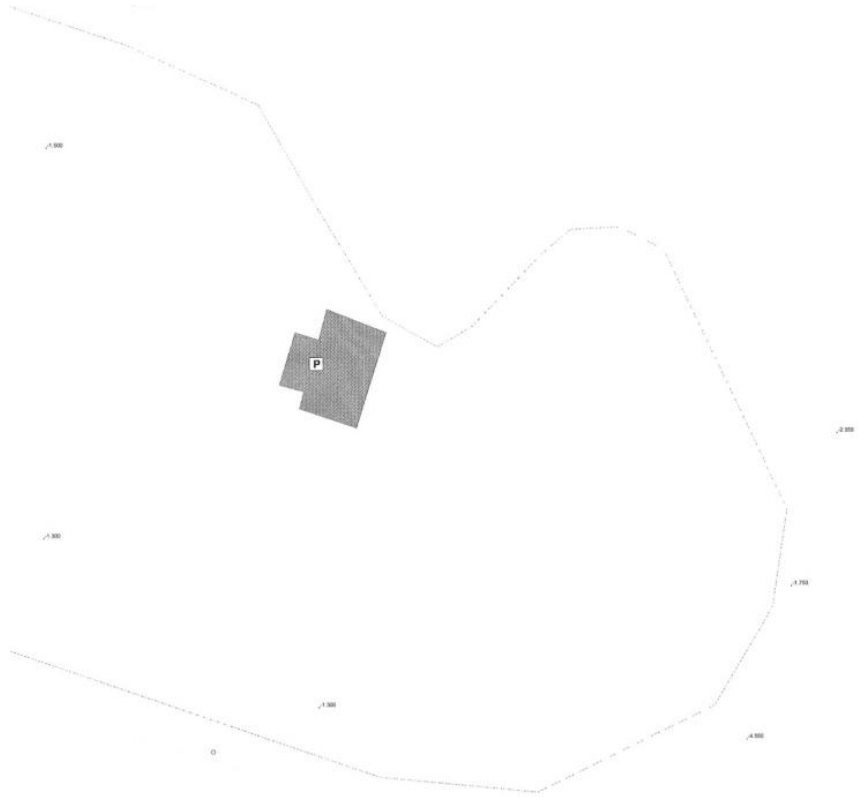
N.T.A. al PAT - Titolo IV Tutela dei beni storico-monumentali e architettonici

Art.21 - Edifici e complessi monumentali, di interesse storico monumentale e Ville Venete

N.T.A. vPRG – Zone Territoriali Omogenee – "ZTO A"

Sistema delle Isole e Motte, Scheda 40 "Faro Spignon"

(Rif. Tav. Normativa B.2.2**)**



Tav. B.2.2. – Isole e Motte – Tavola d'Intervento – Foglio 40

LEGENDA

ripristino

P spazio scoperto ad uso pubblico

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.) - AMBITO REGIONALE VENETO

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E DELLA RETE ECOLOGICA n.31

ALLEGATO B4 D.G.R.V. n. 427 del 10/04/2013

TITOLO II - USO DEL SUOLO
CAPO I - SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 9 - Aree agropolitane

1. Nelle aree agro-politane in pianura nella predisposizione e adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica i Comuni devono: […]
   d) prevedere, nelle aree sotto il livello del mare, la realizzazione di nuovi ambienti umidi e di spazi acquei e lagunari interni, funzionali al riequilibrio ecologico, alla messa in sicurezza ed alla mitigazione idraulica, nonché alle attività ricreative e turistiche, nel rispetto della struttura insediativa della bonifica integrale, ai sistemi d'acqua esistenti e alle tracce del preesistente sistema idrografico-naturale.

TITOLO VII - SVILUPPO ECONOMICO TURISTICO

Art. 53 - Turismo marino, e lacuale e fluviale

1. Nelle zone marine e lacuali i Comuni favoriscono la riqualificazione di quantità e qualità e la ristrutturazione degli edifici esistenti […], preservando e valorizzando le caratteristiche culturali, monumentali, storiche, naturalistiche, sociali e del contesto ambientale e paesaggistico. […]

2. La realizzazione di nuove strutture ricettive a destinazione turistica deve essere preceduta da una valutazione previsionale delle dinamiche dei flussi e delle esigenze turistiche, rapportate all'economia locale ed alla ricettività esistente e rispondere a caratteristiche strutturali e dimensionali che non pregiudichino la fruibilità del paesaggio.

2 bis. La Regione promuove la classificazione a navigabile della rete fluviale, per la valorizzazione di un turismo sostenibile di siti d'interesse culturale, storico, monumentale, enogastronomico, naturalistico, sociale, ambientale, ricreativo-sportivo.

TITOLO VIII - CRESCITA SOCIALE E CULTURALE

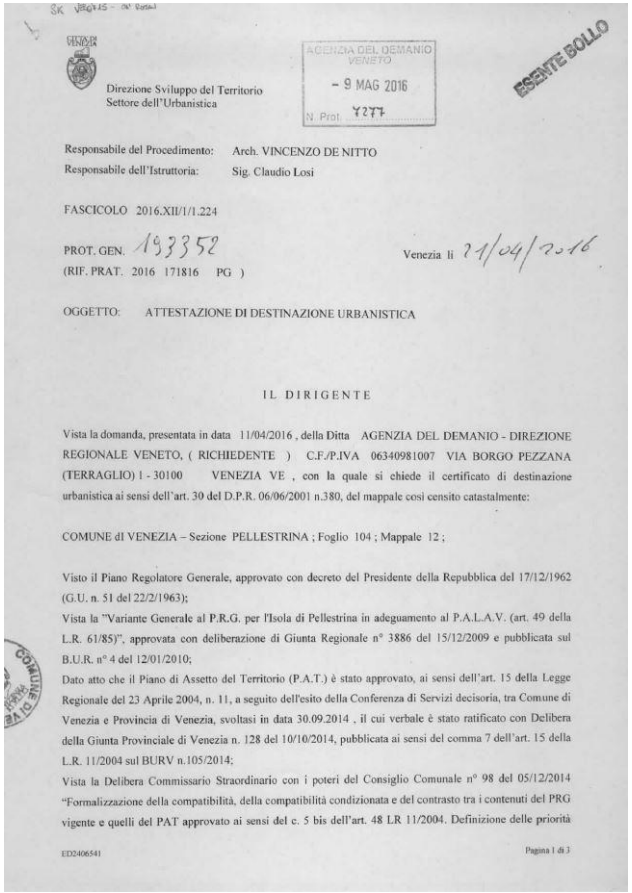
Art. 57 - Beni storico – culturali

1. La Regione riconosce il patrimonio storico e culturale quale elemento conformante il territorio ed il paesaggio e quale componente identitaria delle comunità che vi insistono promuovendone la conoscenza, la catalogazione, la tutela e la valorizzazione in tutte le sue forme.
2. La Regione, nel rispetto delle previsioni di cui al D.Lgs. 42/04, tutela e promuove i beni storico-culturali singoli o complessi, come individuati dalla normativa vigente, nonché la diffusione delle iniziative a carattere culturale anche attraverso specifiche azioni progettuali di cui all'articolo 26, della Legge regionale n. 11 del 2004.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica

AGENZIA DEL DEMANIO VENETO
- 9 MAG 2016
N. Prot. 4277

ESENTE BOLLO

Responsabile del Procedimento: Arch. VINCENZO DE NITTO
Responsabile dell'Istruttoria: Sig. Claudio Losi

FASCICOLO 2016.XII/1/1.224

PROT. GEN. 193352
(RIF. PRAT. 2016 171816 PG)

Venezia li 21/04/2016

OGGETTO: ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

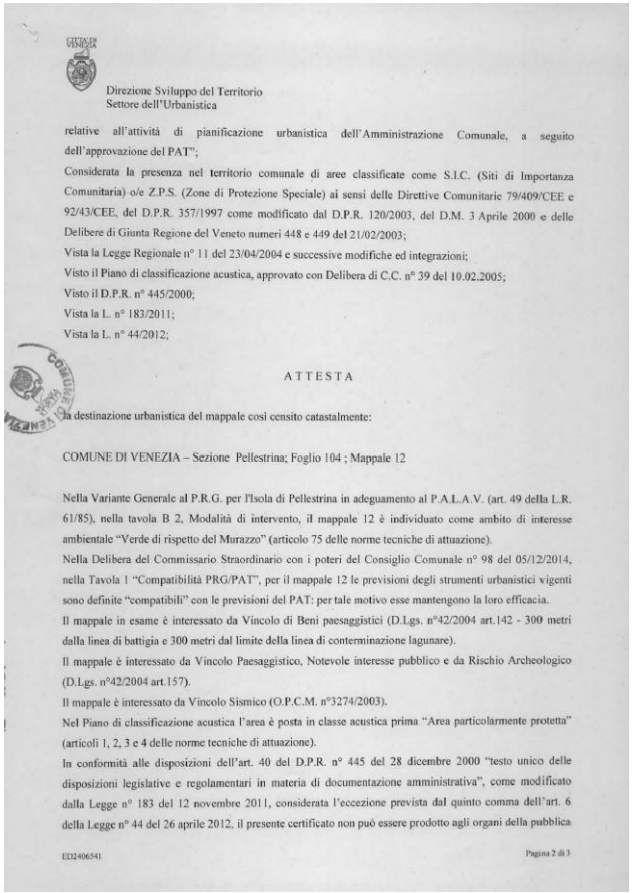
IL DIRIGENTE

Vista la domanda, presentata in data 11/04/2016 , della Ditta AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE VENETO, (RICHIEDENTE) C.F./P.IVA 06340981007 VIA BORGO PEZZANA (TERRAGLIO) 1 - 30100 VENEZIA VE , con la quale si chiede il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, del mappale cosi censito catastalmente:

COMUNE di VENEZIA – Sezione PELLESTRINA ; Foglio 104 ; Mappale 12 ;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963);
Vista la "Variante Generale al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina in adeguamento al P.A.L.A.V. (art. 49 della L.R. 61/85)", approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 3886 del 15/12/2009 e pubblicata sul B.U.R. n° 4 del 12/01/2010;
Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014 , il cui verbale è stato ratificato con Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014;
Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità

ED2406541 Pagina 1 di 3



Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica

relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT";
Considerata la presenza nel territorio comunale di aree classificate come S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) o/e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come modificato dal D.P.R. 120/2003, del D.M. 3 Aprile 2000 e delle Delibere di Giunta Regione del Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003;
Vista la Legge Regionale n° 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n° 39 del 10.02.2005;
Visto il D.P.R. n° 445/2000;
Vista la L. n° 183/2011;
Vista la L. n° 44/2012;

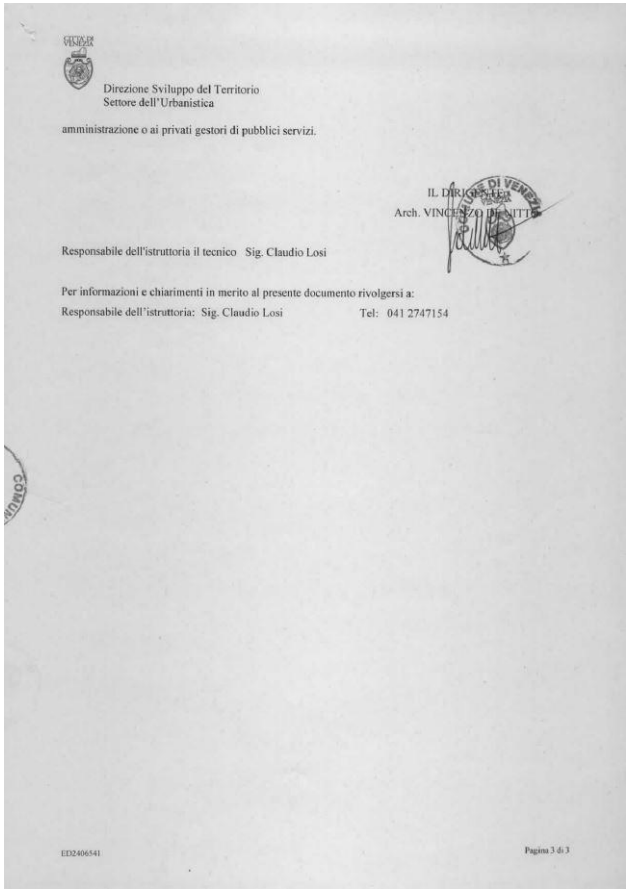
ATTESTA

la destinazione urbanistica del mappale cosi censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA – Sezione Pellestrina; Foglio 104 ; Mappale 12

Nella Variante Generale al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina in adeguamento al P.A.L.A.V. (art. 49 della L.R. 61/85), nella tavola B 2, Modalità di intervento, il mappale 12 è individuato come ambito di interesse ambientale "Verde di rispetto del Murazzo" (articolo 75 delle norme tecniche di attuazione).
Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per il mappale 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite "compatibili" con le previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia.
Il mappale in esame è interessato da Vincolo di Beni paesaggistici (D.Lgs. n°42/2004 art.142 - 300 metri dalla linea di battigia e 300 metri dal limite della linea di conterminazione lagunare).
Il mappale è interessato da Vincolo Paesaggistico, Notevole interesse pubblico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art.157).
Il mappale è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).
Nel Piano di classificazione acustica l'area è posta in classe acustica prima "Area particolarmente protetta" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).
In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", come modificato dalla Legge n° 183 del 12 novembre 2011, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge n° 44 del 26 aprile 2012, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica

ED2406541 Pagina 2 di 3



Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica

amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL DIRIGENTE
Arch. VINCENZO DE NITTO

Responsabile dell'istruttoria il tecnico Sig. Claudio Losi

Per informazioni e chiarimenti in merito al presente documento rivolgersi a:
Responsabile dell'istruttoria: Sig. Claudio Losi Tel: 041 2747154

ED2406541 Pagina 3 di 3

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

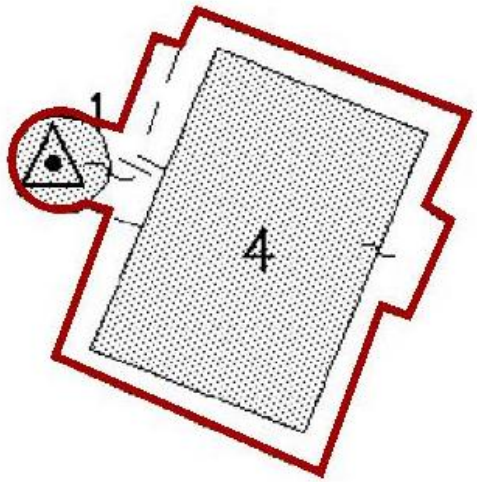
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 190
Superficie sedime:	mq 130
Superficie utile lorda:	mq 130
Superficie netta:	mq 115
Volume fuori terra:	mc 705 circa

Le consistenze si riferiscono alla situazione dell'impianto Storico – ottocentesco, oggetto del recupero.

DATI CATASTALI

Comune di Venezia
NCT/NCEU
Foglio 46, particella 4.



Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.

Nuovi usi

Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una destinazione d'uso Attrezzature collettive e Residenza.
Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono ipotizzabili interventi di Demolizione delle superfetazioni e ristrutturazione che comporti un minore impatto paesaggistico con ripristino dell'assetto storico, nelle modalità definite dal Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Venezia e secondo le indicazioni e prescrizioni della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 contenute nella nota prot. n. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0012178 del 13/09/2016.
Al fine dell'esecuzione di dette attività e del ripristino dell'assetto storico, sarà onere e cura del concessionario acquisire le necessarie autorizzazioni, eseguire gli interventi e porre in essere ogni necessaria attività per la definizione dell'iter urbanistico-edilizio. Si segnala, in proposito, che, in relazione all'immobile, risulta pendente, presso il comune di Venezia, la pratica di condono prot. 17074/86

! **STANDARD E ONERI URBANISTICI**
Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimunerativitá iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

VALORE PAESE
FARI

Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare

AGENZIA DEL DEMANIO