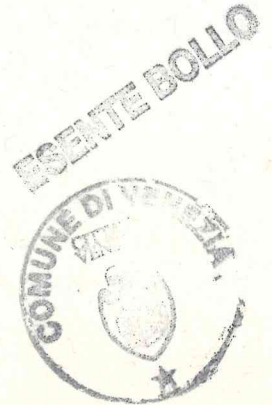
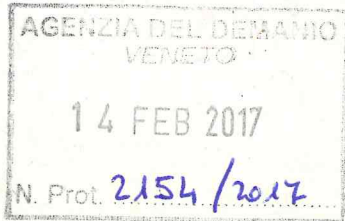


SK VERO 923



COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

- UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE CENTRO STORICO E

ISOLE -

Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Dorigo Maurizio

Responsabile dell'Istruttoria: Sig. Losi Claudio

FASCICOLO 2017.XII/1/1.85

PROT. GEN. 69539

Venezia li 08/02/2017

(RIF. PRAT. 2017 48182 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia) come modificato dal Decreto Lgs. n. 301/2002 e rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 13/11/2001, n. 264).

IL DIRIGENTE

Vista la domanda, presentata in data 28/01/2017, dell'Agenzia del DEMANIO Della Direzione Regionale Veneto P.iva 06340981007, con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA - Sezione PELLESTRINA; Foglio 108; Mappale A.

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 "V.PRG per la laguna e Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al PALAV.", approvata con modifiche d'ufficio da deliberazione di Giunta Regionale n° 2555 del 02/11/2010;



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 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;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001;

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;



CERTIFICA

la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA – Sezione PELLESTRINA; Foglio 108; Mappale A.

Nel Piano Regolatore Generale, nella tavola 1 Zonizzazione e viabilità, il mappale A non è individuato e quindi non è classificato né normato.

Nella V.P.R.G. per la laguna e le isole minori, nella tavola B.1.1 - Zone Territoriali Omogenee e suddivisione della Laguna in sistemi, il mappale A è individuato in Ambito lagunare n° 15 (VPRG isola di Pellestrina), come Isole (Z.T.O. "A), con denominazione OTTAGONO CÀ ROMAN.

Nella tavola B.2.1.a, Modalità di intervento nella laguna aperta, il mappale A è individuato come "Isole".

Nella tavola B 2.2 Isole e motte, Modalità di intervento, foglio 36, Ottagono Cà Roman, il mappale A è individuato in più parti: una parte come Modalità di intervento sull'edificato, le parti coi 1 e 6 a Restauro, le parti coi numeri 3 e 4 a Ripristino, e altra parte come Modalità di intervento sullo spazio scoperto, le parti coi numeri 2 a Ripristino e la parte col numero 5 a Riqualficazione paesaggistica; inoltre nella parte muraria a nord-est nel mappale A è individuata come Accessibilità all'isola, Porta d'acqua, (scheda n° 36 del fascicolo Sistema delle isole e motte, Schede dal n°24 al n°40, allegato alla V.P.R.G.).

Nella Scheda n° 36 – Ottagono Cà Roman, si riporta quanto segue :

- ZTO A .
- Obiettivi Salvaguardia dell'impianto prenapoleonico e delle sistemazioni ottocentesche ; recupero all'uso.
- Destinazioni d'uso consentite Residenza, attrezzature collettive.

Prescrizioni generali :



- Attuazione del piano E' consentita ogni trasformazione che avvicini l'assetto dell'ottagono a quello prenapoleonico e, in subordine a quello ottocentesco, documentato dall'allegato 36-A alla scheda di analisi; è prescritto il consolidamento del terrapieno superstite avvicinandolo all conformazione di quello originario; è prescritta la conservazione delle murature di marginamento; è consentito il ripristino filologico degli edifici crollati.

- Approdi...Dalla porta esistente nella cinta muraria.

Il mappale in esame ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M.L.L.P.P. n°9/1990).

Il mappale in esame ricade in area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale).

Il mappale è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

Il mappale è interessato da Vincolo di beni Paesaggistici, Notevole interesse pubblico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 , art. 142 e art.157).

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).

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 A le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite "compatibili" con le previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia.

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 amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Responsabile dell'Istruttoria:

Sig. Losi Claudio

Tel.: 041 2747154

Il Dirigente

Dott. Urb. Dorigo Maurizio

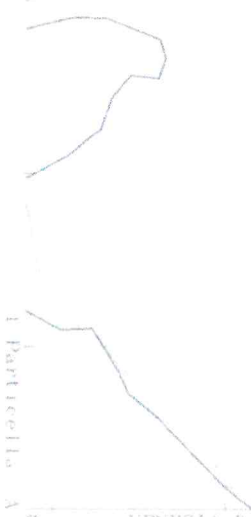
N=5014900

E=1757300

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO



11/11/2016



Comune VENEZIA D
Foglio 108

Scala originale 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

24 Ott-2016 16 9 8
Prot. n T248650.2016

Vis tel esente per fini istituzionali

CITTA' DI
VENEZIA



CentroDoc



VE206

0078.25 5.0.00.3 - VE206

strumento

V.PR.G. per la Laguna e Isole Minori

elaborato

B.2.2 Sistema delle Isole e Motte - Modalità dell

fase / rev

documento

versione d / 0 B.2.2 Fasc da isola24a40

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



ORIGINALE

Variante al P.R.G.
per la Laguna
e per le isole minori

SISTEMA delle
ISOLE e MOTTE

SCHEDE:
da isola n°24 S. Lazzaro degli Armeni
a isola n° 40 Faro Spignon



Il sindaco

Il segretario generale

Il presidente del C.C.

L'assessore

Il responsabile del progetto

Adozione Delibera di C.C. n. 107
Protocollo Generale n.

Controdeduzioni alle osservazioni: Delibera C.C. n. 79

del 13/09/2004

del

del 12/06/2006

esecutiva il

Il Dirigente di Area
Arch. Vincenzo de Nitto

ELABORATO CONSEGUENTE ALL'APPROVAZIONE D.G.R.V. n°2555 DEL
02/11/2010 PUBBLICATA SUL B.U.R.V. n°86 DEL 23/11/2010

Responsabile del procedimento : Vincenzo de Nitto

Elaborazioni cartografiche di adeguamento alle modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. n°2555 del 02/11/2010:
Gabriele Antonangeli, Marco Bordin, Cecilia Rossetini, Giovanni Tedesco, Betti Tombolato, Francesco Vianello



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

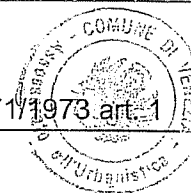
Tipo scheda: ISOLA

Parte prima: RICOGNITIVA

Scheda n°	<u>36</u>	Denominazione	<u>Ottagono Ca'Roman</u>
Collocazione	<u>Laguna Sud</u>	Riferimento cartografico:	tav. A.6.2 foglio <u>36</u>
Riferimenti ad altri sistemi:	n°canale <u>2</u>	n°ambito <u>15</u>	n°elem. pregio <u> </u>
Consistenza attuale	<u>Edificata</u>	Isole più prossime	<u>Pellestrina</u>
Estensione attuale mq	<u>1.855</u>		<u>Chioggia</u>
			<u>Valli di Chioggia</u>
ASPIV	<u>Da verificare</u>	ENEL	<u>Da verificare</u>
ITALGAS	<u>Da verificare</u>	Telecom	<u>Da verificare</u>
Marginamento attuale	<u>Muro di contenimento</u>	Conservazione marginamento	<u>Mediocre</u>
Marginamento originale	<u>Muro di contenimento</u>		
Accesso, approdo	<u>Porta nel muro di cinta</u>	Conservazione accesso	<u>Mediocre</u>
Prof. approdo [m.]	<u>1,50 6,00</u>	Servito mezzi pubblici	<u>Possibile</u>
Proprietà	<u>Demanio</u>	In concessione a	<u>Da verificare</u>
	<u>dello Stato</u>	Rientra in elenco beni cedibili	<u>Da verificare</u>
Funzione attuale	<u>Non utilizzata</u>	Spazi non edificati	<u>Incolto</u>
Numero edifici	<u>2 (sedimi)</u>	Totale edificato mq.	<u>46</u>
Edificato mc.	<u>Non valutabile</u>	Scoperto netto mq.	<u>1.809 1.855 - 46 =</u>



Interventi progettati	Nessuno		
Strumenti urbanistici		Vincoli	D.P.R. 791/1973 Legge 17/1973 art. 1
Destinazione di piano			
Rif. al PALAV	Art. n. 12 [Isole minori]	Foglio	52
	Art. n. 32 [Fortificazioni]	N. Isola	42
Rif. C.T.R. 1989	148164		



Sec. di prima documentazione	1380	Funzione prevalente	Militare
Funzione originaria	Militare	Consistenza in epoca pre napoleonica	Non valutabile

Variazioni dall'epoca napoleonica			
Estensione	Uguale	Manufatti	Nuove edificazioni e crolli
Morfologia	Modificata		

Documentazione iconografica	Allegato 36-A "Dettagli descrittivi delle fortificazioni di Venezia-Mestre"; Kriegarchiv di Vienna
N° Schede Bene allegate	6
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note storiche	<p>1571 - Il Senato della Repubblica, incalzato dalla minaccia turca, decretò la costruzione di una serie di fortezze ottagonali a difesa delle imboccature portuali così come suggerito da una commissione appositamente istituita. E' possibile che sugli stessi luoghi esistessero già delle opere provvisorie in sassi, terra, legno e palade. L'ottagono Alberoni formava insieme ai fortini Campana e Poveglia, una linea di sbarramento contro i vascelli nemici che fossero riusciti ad inoltrarsi lungo il canale di Malamocco.</p> <p>1646 - In seguito alla guerra di Candia l'ottagono Alberoni viene rafforzato.</p> <p>1726/90 - La necessità di una nuova strategia difensiva in seguito al ridimensionamento dei possedimenti veneziani prima, ed alla minaccia asburgica poi, porta a rivalutare il ruolo difensivo degli ottagononi che vengono infatti riattati dopo un lungo periodo di semiabbandono.</p> <p>1806/14 - I comandi militari francesi includono l'ottagono nel loro sistema difensivo integrato.</p> <p>1850/66 - Durante la seconda dominazione austriaca le batterie ottagonali furono modificate nel quadro del rafforzamento del sistema difensivo lagunare. Vennero costruite gallerie all'interno del muro di scarpa perimetrale; vennero rimodellati i profili in terra con la disposizione di nuove casamatte e batterie addizionali. Da alcuni rilievi dell'epoca si constata che tre degli otto lati, quelli che ospitavano le cannoniere, erano pesantemente protetti da bastioni e volgevano verso il canale da cui sarebbe probabilmente giunto un attacco; viceversa gli altri cinque lati erano difesi da bastioni ed argini più bassi e di minor spessore.</p> <p>1900/99 - L'isola continuò ad essere utilizzata dai militari sino ad un'epoca non ben precisata di questo secolo: vi si scorgono i sedimi di due costruzioni, probabilmente un posto di vedetta ed un bunker della metà del secolo; al centro spicca la piattaforma circolare in cemento per l'artiglieria, risalente probabilmente al secondo conflitto mondiale. L'isola è ora abbandonata e quasi completamente ricoperta dalla vegetazione.</p>



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: ISOLA

Parte seconda: **NORMATIVA**Scheda n° **36**Denominazione **Ottagono Ca'Roman**

Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36

Valutazione

Un ampio tratto dei bastioni in terra è ancora disposto a corona lungo i marginamenti murari; è ipotizzabile che alcune installazioni militari siano celate all'interno dei terrapieni. Le condizioni generali del fortino consentono abbastanza facilmente di ricondurne l'assetto quanto meno alla conformazione ottocentesca.

Z.T.O.

A

Obiettivi

Salvaguardia dell'impianto prenapoleonico e delle sistemazioni ottocentesche; recupero all'uso.

Destinazioni d'uso consentite

Residenza, attrezzature collettive.

Prescrizioni generali

Attuazione del piano

E' consentita ogni trasformazione che avvicini l'assetto dell'ottagono a quello prenapoleonico e, in subordine a quello ottocentesco, documentato dall'allegato 36-A alla scheda di analisi.
E' prescritto il consolidamento del terrapieno superstite avvicinandolo alla conformazione di quello originario.
E' prescritta la conservazione delle murature di marginamento.
E' consentito il ripristino filologico degli edifici crollati

Approdi

Dalla porta esistente nella cinta muraria.

Spazi pubblici o di uso pubblico

Individuazione

Destinazione

Numero beni normati

6





Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

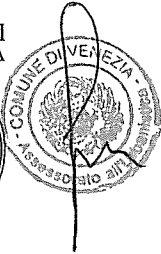
Nome isola **Ottagono Ca'Roman**

Scheda n°	36	1	Identificazione	Cannoniera
Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36				
Tipo di bene	Edificio		Vincoli	Vedi scheda isola n. 36 ;

Edifici: numero piani	1	Edifici: sup. coperta mq.	193
		Edifici: volume fuori terra, mc.	Non quantificabile
		Edifici: volume interrato, mc.	Non valutabile
Altezza linea di gronda	Non quantificabile	Edifici. aree scoperte, mq.	Nessuna pertinenza
		Copertura	Non valutabile

Tipologia originaria	Fortificazione	Secolo di primo impianto	1800 Probabile
Epoca degli interventi successivi	a) Non definibile	Natura dell'intervento, a)	Non quantificabile
	b)	Natura dell'intervento, b)	
	c)	Natura dell'intervento, c)	
Stato di conserv. attuale	In rovina	Stato di alterazione della tipologia originaria	Non quantificabile
Materiali costitutivi	Non valutabile	Dettagli di rilievo	Non definibili
Destinazione d'uso originaria	Militare	Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato

Schede collegate	Nessuna
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note	



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE



Tipo scheda: BENE

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Sheda n°	<input type="text" value="36"/>	<input type="text" value="1"/>	Denominazione	<input type="text" value="Cannoniera"/>
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36				
Tipo di bene	<input type="text" value="Edificio"/>			
Descrizione	<div style="border: 1px solid black; height: 150px;"></div>			

Modalità di intervento	<input type="text" value="Restauro"/>
Ulteriori prescrizioni	<div style="border: 1px solid black; height: 200px;"></div>

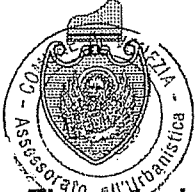
Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Generale

Il Presidente del CC

la Responsabile del Progetto



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

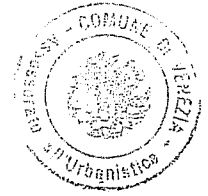
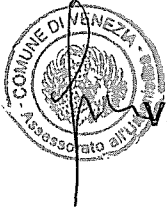
Nome isola Ottagono Ca'Roman

Scheda n°	36	2	Identificazione	Terrapieno
Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36				
Tipo di bene	Terrapieno		Vincoli	Vedi scheda isola n. 36 ;

Edifici: numero piani	Non pertinente	Edifici: sup. coperta mq.	Non pertinente
		Edifici: volume fuori terra, mc.	Non pertinente
		Edifici: volume interrato, mc.	Non pertinente
Altezza linea di gronda	Non pertinente	Edifici. aree scoperte, mq.	Non valutabile
		Copertura	Non pertinente

Tipologia originaria	Fortificazione	Secolo di primo impianto	1800 Seconda metà
Epoca degli interventi successivi	a) Non definibile	Natura dell'intervento, a)	Non quantificabile
	b)	Natura dell'intervento, b)	
	c)	Natura dell'intervento, c)	
Stato di conserv. attuale	In rovina	Stato di alterazione della tipologia originaria	Irreversibile
Materiali costitutivi	Terra e piante	Dettagli di rilievo	Nessun dettaglio
Destinazione d'uso originaria	Militare	Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato

Schede collegate	Nessuna
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note	



Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Sheda n°	36	2	Denominazione	Terrapieno
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36				
Tipo di bene	Terrapieno			
Descrizione				

Modalità di intervento	Manutenzione
Ulteriori prescrizioni	<p>E' consentito ogni intervento che tenda a riavvicinare la morfologia del terrapieno a quella originaria o quanto meno ottocentesca (Allegato 36-A). Le strutture in cemento recenti potranno essere demolite.</p> <p>E' prescritta la conservazione di ogni struttura interrata o semi-interrata avente carattere storico che dovesse venire alla luce. E' consentita la costruzione di nuovi volumi per l'alloggiamento di impianti tecnologici all'interno dei terrapieni consolidati o ricostruiti, previa autorizzazione della Sovrintendenza competente per i movimenti terra.</p>

Il Sindaco

L'Assessore

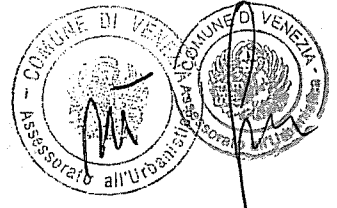
Il Segretario Generale

Il Presidente del CC

la Responsabile del Progetto



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Sheda n°	<input type="text" value="36"/>	<input type="text" value="3"/>	Denominazione	<input type="text" value="Posto di vedetta"/>
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36				
Tipo di bene	<input type="text" value="Sedime"/>			
Descrizione	<input type="text"/>			

Modalità di intervento	<input type="text" value="Ripristino"/>
Ulteriori prescrizioni	<input type="text" value="E' consentito solo il ripristino filologico (Allegato 36-A e ulteriori documentazioni)."/>



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

Nome isola **Ottagono Ca'Roman**

Scheda n°	36	3	Identificazione	Posto di vedetta
Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36				
Tipo di bene	Sedime		Vincoli	Vedi scheda isola n. 36 ;

Edifici: numero piani	1	Edifici: sup. coperta mq.	14
		Edifici: volume fuori terra, mc.	Non quantificabile
		Edifici: volume interrato, mc.	Non presente
Altezza linea di gronda	Non quantificabile	Edifici. aree scoperte, mq.	Nessuna pertinenza
		Copertura	Non valutabile

Tipologia originaria	Non valutabile	Secolo di primo impianto	1900 Probabile
a) Epoca degli interventi successivi	Non definibile	Natura dell'intervento, a)	Non quantificabile
b)		Natura dell'intervento, b)	
c)		Natura dell'intervento, c)	
Stato di conserv. attuale	In rovina	Stato di alterazione della tipologia originaria	Irreversibile
Materiali costitutivi	Cemento Armato	Dettagli di rilievo	Nessun dettaglio
Destinazione d'uso originaria	Militare	Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato

Schede collegate	Nessuna
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note	



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

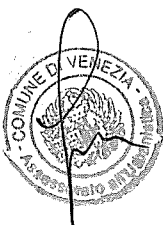
Tipo scheda: BENE

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Sheda n°	36	4	Denominazione	Edificio
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36				
Tipo di bene	Sedime			
Descrizione				

Modalità di intervento	Ripristino
Ulteriori prescrizioni	E' consentito solo il ripristino filologico (Allegato 36-A e ulteriori documentazioni).



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

Nome isola **Ottagono Ca'Roman**

Scheda n°	36	4	Identificazione	Edificio
Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36				
Tipo di bene	Sedime		Vincoli	Vedi scheda isola n. 36

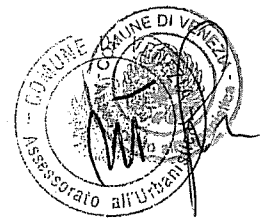
Edifici: numero piani	1	Edifici: sup. coperta mq.	32
		Edifici: volume fuori terra, mc.	Non quantificabile
		Edifici: volume interrato, mc.	Non presente
Altezza linea di gronda	Non quantificabile	Edifici. aree scoperte, mq.	Nessuna pertinenza
		Copertura	Non valutabile

Tipologia originaria	Bunker	Secolo di primo impianto	1900 Probabile
a) Epoca degli interventi successivi	Non definibile	Natura dell'intervento, a)	Non quantificabile
b)		Natura dell'intervento, b)	
c)		Natura dell'intervento, c)	
Stato di conserv. attuale	In rovina	Stato di alterazione della tipologia originaria	Irreversibile
Materiali costitutivi	Cemento Armato	Dettagli di rilievo	Nessun dettaglio
Destinazione d'uso originaria	Militare	Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato

Schede collegate	Nessuna
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note	



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

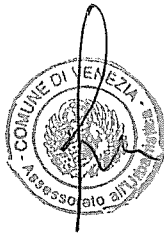
Tipo scheda: BENE

Parte seconda: **NORMATIVA**

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Sheda n°	36	5	Denominazione	Scoperto
Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36				
Tipo di bene	Spazio scoperto			
Descrizione	L'ottagono è usato come deposito, alcune zone sono utilizzate ad orto. Lo stato di fatto presenta una situazione di forte degrado paesaggistico.			

Modalità di intervento	Riqualificazione paesaggistica
Ulteriori prescrizioni	<p>E' prescritta la conservazione di ogni struttura interrata o semi-interrata avente carattere storico che dovesse venire alla luce. E' consentita la costruzione di nuovi volumi per l'alloggiamento di impianti tecnologici all'interno dei terrapieni consolidati o ricostruiti, previa autorizzazione della SSovrintendenza competente per i movimenti terra.</p> <p>In alternativa al ripristino filologico sui sedimi 36.3 e 36.4, è consentita l'edificazione di strutture leggere realizzate in materiali leggeri, prive di fondazioni permanenti e la cui costruzione e futura rimozione non causi alterazioni allo stato dei luoghi e non confligga con le altre prescrizioni di piano. Tali strutture avranno una Sc max di 100 mq ed una H max di m 3 e non potranno essere situate sul terrapieno.</p> <p>E' prescritta la conservazione delle specie arboree ed arbustive rare; è consentita la piantumazione di arbusti od alberi ad alto fusto purchè non al di sopra del terrapieno. Non è consentita l'impermeabilizzazione del suolo. E' prescritta inoltre la manutenzione del pozzo.</p> <p>E' consentito ogni intervento purchè tenda, compatibilmente con tutte le prescrizioni previste dal piano, ad avvicinare l'assetto dell'isola alla fisionomia originaria e in subordine ottocentesca così come dall'allegato 36-A.</p> <p>E' consentita la progettazione di impianti di raccolta di acqua piovana finalizzata all'irrigazione degli spazi verdi e la realizzazione di percorsi in ghiaia o altro materiale drenante.</p>



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

Nome isola **Ottagono Ca'Roman**

Scheda n°

36

5

Identificazione

Scoperto

Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36

Tipo di bene

Spazio scoperto

Vincoli

Vedi scheda isola n. 36 ;

Edifici: numero piani

Non pertinente

Edifici: sup. coperta mq.

Non pertinente

Edifici: volume fuori terra, mc.

Non pertinente

Edifici: volume interrato, mc.

Non valutabile

Altezza linea di gronda

Non pertinente

Edifici. aree scoperte, mq.

1.809

1.855 - 46 =

Copertura

Non pertinente

Tipologia originaria

Prato

Secolo di primo impianto

1380

Epoca degli interventi successivi

a) Non definibile

Natura dell'intervento, a)

Non quantificabile

b)

Natura dell'intervento, b)

c)

Natura dell'intervento, c)

Stato di conserv. attuale

In rovina

Stato di alterazione della tipologia originaria

Irreversibile

Materiali costitutivi

Terra, piante

Dettagli di rilievo

Nessun dettaglio

Destinazione d'uso originaria

Militare

Destinazione d'uso attuale

Non utilizzato

Schede collegate

Nessuna

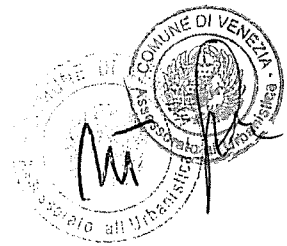
Compilatore

P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani

Note



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola Ottagono Ca'Roman

Scheda n° 36

6

Denominazione Muro difensivo

Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36

Tipo di bene Recinzione

Descrizione

Modalità di intervento Restauro

Ulteriori prescrizioni

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Generale

Il Presidente del CC

la Responsabile del Progetto



Variante al PRG per la laguna e le isole minori

sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE

Parte prima: RICOGNITIVA

Nome isola **Ottagono Ca'Roman**

Scheda n°	36	6	Identificazione	Muro difensivo
Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36				
Tipo di bene	Recinzione		Vincoli	Vedi scheda isola n. 36 ;

Edifici: numero piani	Non pertinente	Edifici: sup. coperta mq.	Perimetro m. 157
		Edifici: volume fuori terra, mc.	Non pertinente
		Edifici: volume interrato, mc.	Non pertinente
Altezza linea di gronda	Altezza muro 3,30	Edifici. aree scoperte, mq.	Non pertinente
		Copertura	Non pertinente

Tipologia originaria	Recinzione	Secolo di primo impianto	Non valutabile
Epoca degli interventi successivi	a) Non definibile	Natura dell'intervento, a)	Non quantificabile
	b)	Natura dell'intervento, b)	
	c)	Natura dell'intervento, c)	
Stato di conserv. attuale	Discreto	Stato di alterazione della tipologia originaria	Nessuno
Materiali costitutivi	Tradizionali	Dettagli di rilievo	Nessun dettaglio
Destinazione d'uso originaria	Militare	Destinazione d'uso attuale	Recinzione

Schede collegate	Nessuna
Compilatore	P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
Note	



COMUNE DI VENEZIA

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA LAGUNA E LE ISOLE MINORI

Tav. B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento

Foglio 36 Ottagono Ca' Roman



Scala 1:500

Gruppo di Lavoro

progettisti:
Mariolina Toniolo, coordinatrice
Giorgio Pilla.

collaboratori alla progettazione:
Pier Paolo Bullo,
Enrico Mazzaro,
Valentina Bassi,
Alessandro Caparelli,
Omar Tommasi,
Francesco Torresani,
Silvia Placchi.

consulenti per la progettazione:
Andriana Mandara,
Daniela Moderni,
Federica Orrù,
Antonella Salerno,
Laura Zampieri.

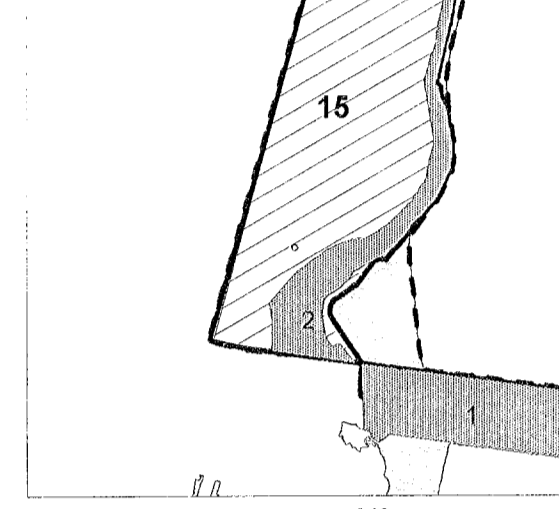
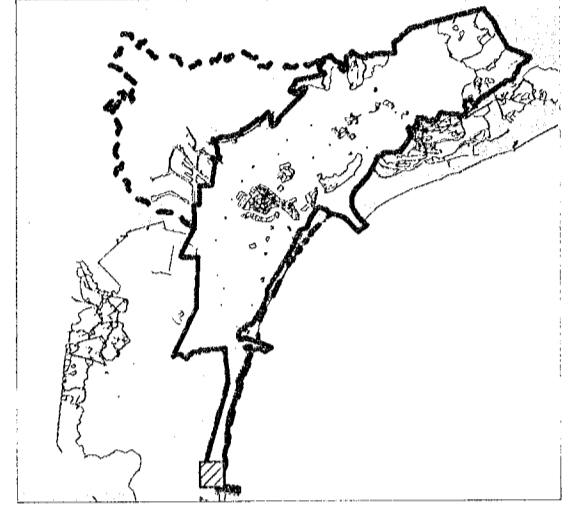
ORIGINALE



L'autenticità del disegno
è attestata dal
arch. *M. Toniolo*

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

INQUADRAMENTO



N°Ambito lagunare, N° Canale, N°Elem. di pregio nat.

LEGENDA

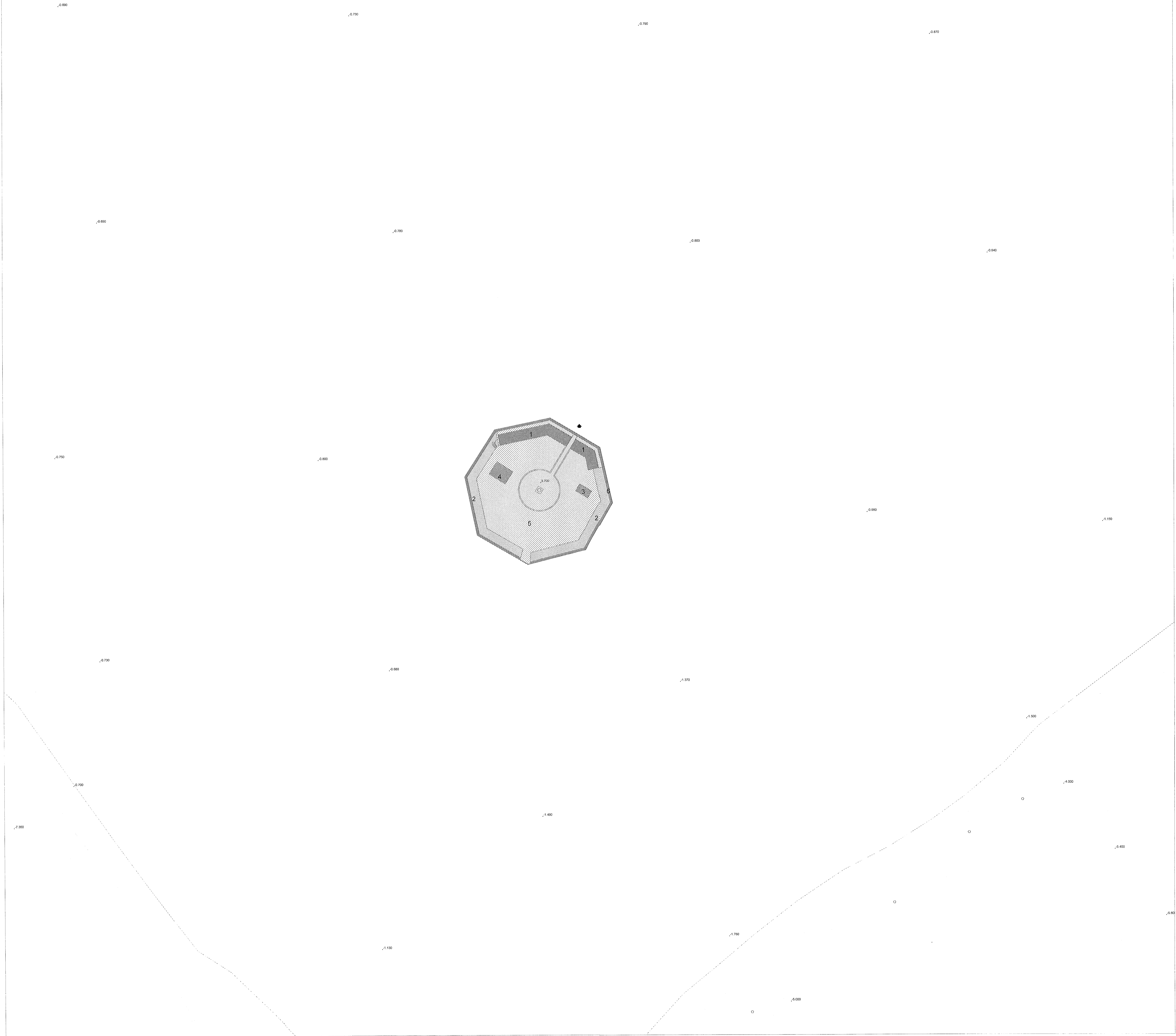
N	numero bene	Modalità d'intervento sullo spazio scoperto***:
	bordo variabile con la marea *	riqualificazione paesaggistica
	quota 0	restauro naturalistico
	quota -0.25	conservazione del paesaggio agrario tradizionale
	quota -0.50	manutenzione
	quota -0.75	nuova edificazione
	limite del canale navigabile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

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

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

L'ASSESSORE IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

ADOZIONE: Delibera C.C. n° 461 del 13 SET. 2004
PROTOCOLLO GENERALE n° del esecutiva il
Controdeduzioni alle Osservazioni: Delibera C.C. n° del
Approvazione G.R.V. n° del





*Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo*

All' Agenzia del Demanio
Direzione regionale Veneto
via Borgo Pezzana, 1 – Mestre
30174 VENEZIA
PEC: dre_Veneto@pce.agenziademanio.it

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

MIBACT-SR-VEN
DIR-UFF
0009485 29/09/2017
CI. 34.25.07/3

Allegati : 1

Risposta al foglio del

Servizio *N.*

OGGETTO: VENEZIA – Pellestrina – San Pietro in Volta – Ottagono Ca' Roman, sito in località Caroman snc, catastalmente distinto al C.T., foglio 108, particella A, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia - Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 - NOTIFICA dell'interesse culturale.-

E p. c. *All'* Comune di
VENEZIA

PEC: protocollo@pec.comune.venezia.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e Laguna
VENEZIA

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it

In allegato alla presente si trasmette un esemplare del provvedimento 28 settembre 2017, con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopraccitato d.lgs. 42/2004.

La relazione culturale allegata al predetto provvedimento evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico.

La Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione regionale
arch. Renata CODELLO

Il Funzionario incaricato
arch. Michele CASTELLI





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 del 13 aprile 2017, prot. 5699, pervenuta alla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto in pari data, con la quale l’Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto ha chiesto, ai sensi dell’art. 12 del d.lgs. 42/2004, la verifica dell’interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	OTTAGONO CA’ ROMAN
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	PELESTRINA – SAN PIETRO IN VOLTA
proprietà	STATO IN CONSEGNA ALL’AGENZIA DEL DEMANIO
sito in	CAROMAN, SNC
distinto al C.T.	foglio 108, particella A;
confinante con	foglio 108: Laguna di Venezia;

VISTO il parere della Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, espresso con nota prot. 12058 del 15 settembre 2017;

RITENUTO che l’immobile come di seguito descritto:

denominazione	OTTAGONO CA’ ROMAN
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	PELESTRINA – SAN PIETRO IN VOLTA
proprietà	STATO IN CONSEGNA ALL’AGENZIA DEL DEMANIO
sito in	CAROMAN, SNC
distinto al C.T.	foglio 108, particella A;
confinante con	foglio 108: Laguna di Venezia;

presenta 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 dell’interesse culturale allegata

DICHIARA

con deliberazione 28 settembre 2017, di cui al pertinente verbale della seduta, che l’immobile denominato *OTTAGONO CA’ ROMAN*, sito nel comune di Venezia, come meglio 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.



La planimetria catastale e la relazione dell'interesse culturale fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Si evidenzia che l'immobile suindicato ricade in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna nella nota citata in precedenza.

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, 28 settembre 2017

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

RELAZIONE DI INTERESSE CULTURALE

VENEZIA

Laguna di Venezia
foglio 108 particella A
Ottagono Ca' Roman

L'ottagono di Ca' Roman, piccola isola situata nella laguna di fronte all'estremità meridionale di Pellestrina, deve la sua origine allo sviluppo del pensiero strategico difensivo elaborato dalla Repubblica di Venezia nel corso del suo lungo periodo di esistenza. La Serenissima ha infatti lasciato in eredità ai posteri un "sistema", frutto di alterne vicende, costituito da cinque forti posti a difendere le bocche di porto (Forte Sant'Andrea e San Nicolò al Lido, Alberoni e San Pietro in Volta a Malamocco, San Felice a Chioggia), dal forte di San Michele a Brondolo, più all'interno, e da cinque ottagoni lagunari (Ca' Roman, San Pietro in Volta, Alberoni, Campana e Poveglia). Sistema "rinforzato" sia con la trasformazione napoleonica di quasi tutte le isole conventuali in polveriere, sia con la realizzazione di nuove opere lungo il versante e sul litorale (Torre Massimiliana a Sant'Erasmo, il forte di Treporti, il forte di Malamocco, il ridotto di San Nicolò, le otto batterie situate in laguna, oltre a Forte Marghera e ai forti di terra ferma)¹.

L'isola costituisce quindi per sua natura una testimonianza fondamentale dell'architettura militare veneziana che proprio con la costruzione dei bastioni lagunari in forma di ottagono trova un'espressione perfettamente adattata al particolare contesto di questa città. Si tratta infatti di strutture difensive allineate sull'acqua, all'imbocco o lungo canali interni, che adottano la forma difensiva poligonale propria di molte fortezze terrestri, a presidiare il territorio a 360°.

L'origine dell'isola è legata ad una storia abbastanza articolata, che, a partire dal '500, risponde ad un fondamentale interrogativo: "come Venezia debba difendere se stessa e il suo ruolo è uno fra i temi centrali del dibattito rinascimentale sulla nuova sicurezza"².

Superata la fase, dalle origini alla fine del XIV secolo, durante la quale la città si sentiva abbastanza sicura di poter contare "sulla prontezza e sulla forza delle navi armate, sulla difficoltà degli sbarchi e sull'insidiosità dei fondali"³, per difendere Venezia sia "dal Gran Turco come dalla Casa d'Austria" veniva avviato un vero piano strategico grazie alla nomina, nel 1523, di Andrea Gritti a doge e di Francesco Maria della Rovere a Governatore generale delle milizie, con incarico "esecutivo" a Michele Sanmicheli, "ingegnere alle fortificazioni della Serenissima per nomina del consiglio dei dieci sulla sicurezza di Venezia"⁴. Le costruzioni allora intraprese, oggetto di molte discussioni data la delicatezza della questione e la pluralità di visioni strategiche, comprendevano prima la realizzazione del Forte di Sant'Andrea e il rinnovamento del Castel Vecchio di San Nicolò al Lido, poi il presidio in prossimità del porto di Malamocco. Qui il piano veniva perfezionato con l'apporto nel 1571 di Giulio Savorgan, nobile friulano subordinato al Governatore, e si precisava l'idea di costruire tre fortificazioni "a cavaliere delle velme disposti in sequenza in modo da suddividere il tragitto fino a Poveglia in tre settori coperti dai tiri", di forma ottagonale, inizialmente pensati "di terra e pali senza muraglie", come proponeva il nobile Giacomo Marcello. A Malamocco infatti lo sbarco

¹ Franco Mancuso, *Venise est une ville*, Parigi 2015, p. 357.

² Ennio Concina, "«Aperta e senza ripari»: la fortificazione di Venezia rinascimentale", in *«La fabbrica della fortezza» L'architettura militare di Venezia*, a cura di Ennio Concina, Elisabetta Molteni, Verona 2001, p. 141.

³ Per questa citazione e le seguenti: Paolo Morachiello, "Fortezze e lidi", in *Storia di Venezia*, vol. XII, a cura di Alberto Tenenti e Ugo Tucci, Roma 1991, pp.111-134.

⁴ Ennio Concina, "Dal Medioevo al Primo Rinascimento: l'architettura", in *ivi*, vol V, p. 289.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

era impedito da secche e tempeste, e “se gli elementi naturali non avessero aiutato, con l'arte si poteva verosimilmente solo tentare di rendere impossibili le soste dei legni, entro il porto, per il tempo necessario allo sbarco; nulla di più adatto che opere di terra e pali; maschi piantati tra le velme all'imbocco dei canali lagunari avrebbero travagliato le galere turchesche impossibilitate a raggiungere Venezia dal loro stesso pescaggio”. In tal modo, “alle regole ed alla concezione ortodosse del fortificare in terraferma, il nobile Marcello opponeva una tattica imperniata sulla natura anfibia del luogo”. Nel 1574, ad un anno dalla pace con il Gran Turco, tutto l'insieme delle opere si trovava in avanzato stato di completamento. “Esito di sintetica ideazione e di prolungata attuazione la traversa e le cortine di San Nicolò e gli ottagoni di Malamocco, Poveglia e Chioggia avevano fatto esplodere il concetto di castello lapideo rifinito e conchiuso disseminando ... avamposti tra le acque, sulle barene. Senza concessione alcuna al decoro, senza porte, quasi senza muraglie, dall'aspetto campale al limite del provvisorio, quasi arcaico e naturale”.

Le costruzioni militari così intraprese dalla Repubblica “furono l'esito, anche, d'un compromesso: da un lato dimostravano ricerca della massima precauzione, dall'altro fiducia nella specificità dei luoghi nell'alleanza della laguna che nessuno mai avrebbe potuto vanificare”. Idea questa profondamente messa in discussione con lo sbarco dei Turchi a Candia, nel 1645, che portò l'anno successivo il Senato a decidere la costruzione di due castelli a Malamocco e Pellestrina.

A quell'epoca era già compiuta anche la sistemazione della cinta muraria del Castello di Chioggia (Forte San Felice), che nel primissimo settecento si arricchiva del portale lapideo monumentale opera probabilmente di Andrea Tirali. A questo periodo risale anche la ridefinizione e il completamento del sistema difensivo di questo porto, “in analogia a quello di Malamocco – San Piero in Volta”, scrive recentemente Giovanni Caniato, con l'erezione sull'estremità del litorale di Pellestrina “del ridotto ‘Caroman’ e con la costruzione di un'isola-ottagono bastionata a guardia del canale interno”⁵. Il sistema strategico di impostazione rinascimentale trovava così compimento, con lo scopo “di battere d'infilata i canali di navigazione che dalle bocche a mare s'insinuavano all'interno della laguna”⁶.

Caniato, come si può osservare, data l'ottagono di Ca' Roman al XVIII secolo, così come qualche altro autore. Altri invece lo ascrivono già al 1574, con forma diversa, quadrata, “come si vede nelle più antiche raffigurazioni” dove viene indicato col nome di “bastion”, emergente dalle acque lagunari con quattro alte mura a scarpa (ad esempio nella pianta di Chioggia di Pietro Mortier datata 1704-05)⁷.

Tra tutti gli ottagoni lagunari, quello di Ca' Roman è il più ampio.

Esternamente nei lati bastionati conserva parzialmente evidente la struttura muraria di mattoni a scarpa, definita sull'acqua, come di consueto, da un basamento in pietra d'Istria. Conci in pietra sono presenti anche sulle cortine, ad ammorsamento delle masse murarie, in particolare lungo il lato ovest. Qui infatti era presente una insenatura aperta, poi chiusa, originariamente “non protetta per consentire l'approdo per l'approvvigionamento e una facile via di fuga in caso di attacco; i lati bastionati erano infatti direzionati verso la bocca di porto, per cui difesi e muniti di postazioni di tiro”⁸. Conci lapidei irrobustiscono anche le angolate della costruzione, assai possente nella sua pur semplice conformazione stereometrica.

Attualmente risulta difficile avere una cognizione precisa della consistenza costruita interna dell'isola, di non agevole accesso attraverso un varco grossolano su uno dei lati. In effetti attualmente la vegetazione ha invaso il complesso, rendendo evidenti solo alcune parti, mentre altre potrebbero essere ancora celate dalla fitta presenza di arbusti e rovi in cui attualmente è anche impossibile distinguere la presenza di specie rilevanti.

⁵ Giovanni Caniato “Le fortificazioni litoranee durante la repubblica di Venezia”, in *Il sistema delle fortificazioni dei litorali*, a cura di Giovanni Caniato, Linda Mavian, Ignazio Operti, Venezia 2012, p.58.

⁶ Ivi.

⁷ Alessia Boscolo “Nata”, Elisa Antico, *Il forte di San Felice e le fortificazioni della laguna meridionale di Venezia*, Sottomarina di Chioggia 2010, pp. 97-100.

⁸ Ivi, p. 99.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

Nel riconoscimento delle parti costruite può essere utile il confronto con quanto rappresentato in alcuni documenti grafici storici e alcune foto aeree. Alcuni interessanti riferimenti sono contenuti nel noto manuale militare austriaco edito nel 1900 a Vienna⁹, in dotazione agli ufficiali dell'esercito, che quasi come una guida turistica descrive la struttura del sistema difensivo veneziano dell'epoca. Oltre alla scrupolosa registrazione delle dotazioni dell'ottagono, costituite da quattro cannoni per una truppa di 25 uomini, il volume contiene una tavola dove sono rappresentate in pianta e sezione le strutture difensive dell'isola, che risultano implementate rispetto alla tarda epoca della Serenissima. Con la dominazione napoleonica prima, e soprattutto austriaca poi, la struttura intera della strategia difensiva di Venezia aveva infatti conosciuto un adeguamento alle nuove esigenze delle tecniche militari e un'evoluzione, rafforzandosi soprattutto verso l'entroterra. Il processo continuava nell'epoca successiva, interessando anche il litorale: "tra forti, ridotti, ottagoni, batterie, batterie da armare in caso di necessità e batterie corazzate, nel periodo 1881-1915, le opere fortificate fronte mare erano ben cinquantasei"¹⁰.

La planimetria allegata al manuale del 1900 – un'unica tavola dedicata però anche all'ottagono degli Alberoni – evidenzia in particolare la presenza di una galleria interrata lungo il lato nord ovest dell'isola, di un pontile e, al centro, di altre costruzioni su un vaso circolare. Nel dettaglio delle sezioni sono poi segnalati alcuni aspetti costruttivi, con riferimento alle diverse sezioni dei terrapieni e marginamenti sui lati dell'isola. Questa rappresentazione trova alcuni riscontri con una mappa ben più dettagliata del 1860, conservata presso il Kriegsarchiv di Vienna¹¹, dove in particolare l'invaso circolare al centro dell'isola è definito come una cisterna con cassoni e pozzo. Il disegno rappresenta inoltre la galleria voltata con bocche di fuoco su due lati dell'ottagono, ed evidenzia anch'essa aspetti costruttivi delle diverse strutture.

L'impianto così disegnato è inoltre confrontabile con una foto aerea dell'isola appartenente al fondo Giacomelli, datata agli anni '60¹². Nell'immagine è ben visibile il terrapieno presente su alcuni lati dell'ottagono e un camminamento che conduce allo spiazzo di forma circolare, al cui centro è visibile una struttura cilindrica. Si scorge inoltre la copertura della galleria e alcune murature di una costruzione sul lato orientale dell'ottagono.

Allo stato attuale sono riconoscibili i terrapieni e la galleria in muratura con volta a botte di rilevante spessore e aperture sul fronte verso laguna. L'ambiente interno, di grande suggestione nella sua semplice evidenza stereometrica, conserva ancora stesure di intonaco, mentre non è distinguibile la qualità della pavimentazione. Questa struttura, identificata come polveriera nella scheda della *Variante al PRG per la laguna e le isole minori*¹³, viene indicata con una superficie coperta di circa 200 mq. Verso la parte orientale dell'isola sono ancora evidenti gli spiccati murari della costruzione ben più evidente nella foto del 1960, identificati sempre nella scheda di piano come posto di vedetta. La scheda cita anche la presenza di un piccolo bunker, attribuito al secondo conflitto mondiale. Con la prima e la seconda guerra mondiale infatti era continuato l'aggiornamento del sistema difensivo della piazza veneziana, dove già verso il 1913 viene segnalata la presenza di una stazione goniostadiometrica secondaria sinistra a supporto della batteria

⁹ *Il Piano di attacco austriaco contro Venezia, il territorio, la laguna, i fiumi i forti e le città nell'anno 1900*, a cura di Pierandrea Moro, Venezia 2001. Il libro presenta la traduzione in lingua italiana dell'opera *Fortificatorische detailbeschreibung von Venedig-Mestre (mit 36 Beilagen)*.

¹⁰ Giovanni Caniato, "Il Regno d'Italia", in *Il sistema*, op. cit. p. 115.

¹¹ La mappa è pubblicata in *Venezia tra arte e guerra 1866-1818*, catalogo della mostra a cura di Giorgio Rossini, n. 39. Il disegno rappresenta *Piante e sezioni degli interventi all'interno dell'ottagono di Caroman (Rapport Plan über die Erbauung einer Cisterne und einer bomben-sicheren Gallerie, und Herstellung der Feuerlinie im Octagon Caroman)*.

¹² La foto corredata la scheda di catalogo dell'Isola conservata presso questa Soprintendenza ed è pubblicata da G. Caniato, op.cit. p. 47.

¹³ Scheda n. 36.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

Vincenzo Penzo (litorale di Sottomarina)¹⁴.

Considerate le caratteristiche architettoniche del complesso sopra richiamate, nei suoi diversi assetti dovuti all'evoluzione del sistema difensivo veneziano, si ritiene che l'isola con le sue costruzioni, i terrapieni e le eventuali presenze verdi rilevanti rivesta interesse culturale ai sensi della parte seconda del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Il bene in questione non presenta interesse archeologico. Tuttavia, considerata la sua posizione nei pressi di Chioggia e del Canale di Ca' Roman, alla luce dei ritrovamenti subacquei intercorsi in zona e delle possibili pre-esistenze relative a un percorso di navigazione endo-lagunare di età romana, è possibile affermare che il sedime su cui insiste il bene è da considerare a rischio archeologico.

Relazione istruttoria : dott. Alessandro Asta
arch. Chiara Ferro

IL SOPRINTENDENTE
(arch. Emanuela Carpani)

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO



¹⁴ Mauro Scroccaro, I Forti di Venezia I luoghi del sistema difensivo veneziano, Fidenza 2015, p. 25.

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
PALAZZO DUCALE - VENEZIA



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Emanuela Carpani

Carpani



Ottagono Carpani

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO





*Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo*

All' Agenzia del demanio
Direzione regionale Veneto
VENEZIA
PEC: dre_Veneto@pce.agenziaemanio.it

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

MIBACT-SR-VEN
DIR-UFF
0009489 29/09/2017
Cl. 34.25.07/3

Allegati: 1 ...

Risposta al foglio del

Servizio *N.*

OGGETTO: Protocollo d'Intesa MIBACT – MISE – DIFESA – INVITALIA – ANCI-FPC – MEF – Agenzia del demanio *et alii*: Progetto Valore Paese – Dimore, 2017: *Fari, torri ed edifici costieri*:

VENEZIA - Pellestrina San Pietro in Volta - Compendio demaniale denominato Ottagono Ca' Roman, sito in strada Caroman snc., catastalmente distinto al C.T. foglio 108, particella A, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – (Provvedimento 28 agosto 2017) -

Autorizzazione alla concessione, ai sensi dell'art. 57-*bis* del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e 3-*bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001, n. 410 -

Immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).-

NOTIFICA del provvedimento.-

All' Comune
S. Marco 4136 – Ca' Farsetti
30124 VENEZIA
PEC: protocollo@pec.comune.venezia.it

Alla Soprintendenza Archeologia Belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e Laguna
VENEZIA

E p.c. PEC istituzionale

All' Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo
Segretariato generale
ROMA
PEC istituzionale

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 28 settembre 2017, con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà o la detenzione dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. 42/04.

La Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Funzionario incaricato
arch. Michiel CASTELLI

Il Presidente della Commissione regionale
arch. Renata CODELLA





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*”;

VISTO il provvedimento 28 settembre 2017, con il quale la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto ha dichiarato l’interesse culturale, ai sensi dell’art. 10, comma 1, e 12 del d. lgs 42/2004, dell’immobile denominato “*Ottagono Ca’ Roman*”, sito in località Pellestrina - San Pietro in Volta nel comune di Venezia, provincia di Venezia, strada Caroman snc., catastalmente distinto al C.T. foglio 108, particella A, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto - Venezia;

VISTA la nota prot. 12706 del 17 agosto 2017 e la nota prot. 14233 del 25 settembre 2017, pervenute alla Commissione regionale alle pari date, con le quali, ai sensi dell’art. 57 *bis* del d.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo il rilascio dell’autorizzazione alla concessione, ai sensi dell’art. 3-*bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001, n. 410, dell’immobile di cui sopra, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota prot. 9276 in data 25 settembre 2017 con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione alla concessione dell’immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. 12520 del 26 settembre 2017, dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell’art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04

AUTORIZZA

con deliberazione 28 settembre 2017, di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione dell’immobile denominato “*Ottagono Ca’ Roman*”, sito in comune di Venezia, come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.

Il bene concesso, ai sensi del comma 3-*sexies* del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell’art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le prescrizioni e le condizioni, di seguito integralmente riportate, della suindicata istruttoria del Soprintendente prot. 12520/2017:

1. *lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione del bene dovrà essere assicurata attraverso un'accurata, programmata e continuativa opera di manutenzione e restauro dell'esistente, nel rispetto delle istanze di riconoscibilità e integrazione con l'ampio contesto tutelato, definito da fabbriche architettoniche, spazi scoperti, aree verdi, presenze arboree, strutture murarie affacciate sull'acqua del canale interno.

In generale dovrà essere conservata la connotazione identitaria militare del compendio, recuperandone gli spazi, le pertinenze, le strutture e le componenti materiali (compresi macchinari o alloggiamenti di macchinari).

In particolare dovranno essere conservati gli attuali impianti dell'Ottagono di Ca' Roman, mantenendone l'articolazione spaziale, caratterizzata anche da ampi volumi semplicemente voltati e di notevole estensione. In tal senso dovrà essere esclusa qualsiasi frammentazione che alteri le specifiche qualità volumetriche dei diversi ambiti, così come rimane esclusa la trasformazione dei fronti con particolare riferimento a quelli verso Laguna caratterizzanti il ruolo militare e difensivo da sempre svolto dagli ottagoni della laguna.

Inoltre qualsiasi intervento dovrà essere guidato dalla previa accurata conoscenza della struttura morfologica ed antropica del sito tutelato, perseguibile solo attraverso un accurato rilievo dell'esistente a seguito di un intervento di manutenzione del verde che tenga conto delle essenze di pregio esistenti e delle eventuali sistemazioni delle aree verdi preesistenti e riconoscibili.

Nei diversi fabbricati l'intervento inoltre dovrà dimostrarsi sensibile al recupero di ogni singola stratificazione strutturale e materiale compatibile con l'esistente, con particolare riferimento alle parti ben evidenziate nel provvedimento di tutela, attraverso un accurato lavoro di analisi di ogni singola componente e dei fenomeni di degrado e dissesto.

In tal senso, ritenendo che comunque le testimonianze della prima e della seconda Guerra mondiale siano comunque meritevoli di tutela, e non essendo, allo stato dei fatti, possibile ricostruire con certezza la eventuale presenza e consistenza di tali manufatti, si prescrive per gli stessi il rilievo e in linea di massima la conservazione nei loro caratteri formali e strutturali.

Le parti essenziali in aggiunta per ragioni architettoniche o strutturali, in particolare per quanto riguarda il recupero dei fabbricati in stato di rovina anche parziale, dovranno integrarsi con le qualità degli edifici esistenti; l'uso di componenti di più diretta matrice contemporanea è auspicabile nell'ambito di specifici obiettivi 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. In questo senso sono anche esclusi aumenti volumetrici dei fabbricati esistenti.

Dovrà essere particolarmente studiato il progetto di recupero degli spazi aperti e del sistema dei percorsi, garantendo la permanenza delle specie arboree e arbustive in buono stato fitosanitario e implementandone ove possibile le aree verdi in un attento dialogo con le parti limitrofe del compendio, anche sul piano delle specie vegetali.

Rimane possibile l'inserimento di modeste infrastrutture aggiuntive di servizio se necessarie alla fruibilità del compendio (come tettoie, ricoveri per attrezzature, servizi igienici), che dovranno comunque essere concepite in forme leggere e reversibili e possibilmente integrate in un progetto generale che eviti la frammentazione volumetrica. Un'attenzione particolare dovrà essere riservata al tema impiantistico, che dovrà essere risolto integrandosi nell'esistente mantenendo connotazioni di compatibilità con le strutture materiali, evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio. Impianti da energie rinnovabili potranno essere valutati solo se inseriti all'interno di progetti specifici che ne evidenzino la qualità sotto il profilo tecnologico e di dettaglio materiale.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

2. *lett. b) – condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:* la destinazione d'uso possibile ora definita dal quadro della pianificazione territoriale e urbanistica è compatibile a condizione che in fase di dettaglio progettuale non contrasti con le istanze di tutela e di pubblica fruizione del bene tutelato, con particolare riferimento a quanto sopra espresso. A questo riguardo si evidenzia che la destinazione d'uso alberghiera è da ritenersi esclusa per l'Ottagono di Ca' Roman, tenuto conto delle qualità morfologiche dei volumi e dell'istanza di pubblico godimento dell'area, che dovrà essere pienamente assicurata in tutte le parti del complesso. La destinazione d'uso ricettiva, se configurata a semplice foresteria o ostello, è da ritenersi in linea generale compatibile con le strutture esistenti. Si dovrà privilegiare l'utilizzo mediante programmi di valorizzazione che presuppongono l'utilizzo finalizzato a forme di turismo alternativo quali turismo "verde", "eco-sostenibile", in rapporto sia alle istanze culturali del sito che a quelle naturalistiche e paesaggistiche dell'area.
3. *lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta:* si prescrive che il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati, con le modalità previste, sia attuato entro 10 anni dalla data dell'autorizzazione alla concessione.

La presente autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-*quinquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

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, 28 settembre 2017

Il Presidente della Commissione
(arch. Renata CODELLO)

