

INFORMATION MEMORANDUM

Ottobre 2017



Ottagono di Ca Roman, Venezia (VE)

Indice

<i>Premessa</i>	pag 4
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Principi generali	pag 7
1.2 Nuove funzioni	pag 9
1.3 Modalità di intervento	pag 10
1.4 Valorizzazione dell'isola	pag 13
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 15
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 16
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 21
2.4 Offerta turistica	pag 27

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 30
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 31
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 32
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 33
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 34
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 36
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 42

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 43
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 44
4.3 Percorso amministrativo	pag 45

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul Isola dell'Ottagono di Ca Roman in 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 coinvolgono 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, Le giornate di apertura hanno contribuito 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.

Relativamente all'OTTAGONO DI Ca Roman, essendone difficile e problematico l'approdo allo stato attuale della darsena, non è prevista una giornata di visita. Eventualmente l'iniziativa, corredata da filmati e documentazione fotografica, sarà presentata presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

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 a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni 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, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

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

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi 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.

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

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

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, tra le quali meglio si attagliano quelle di tipo extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.**

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)... *semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.3 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 sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto 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.

Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

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 paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi 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, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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 successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

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 garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, 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.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dai competenti Enti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'Ottagono di Ca Roman

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'Ottagono di Ca Roman, la competente **Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto** ha dichiarato l'**interesse culturale** di cui al cominato disposto degli art. 10, comma 1 e art.12 del D.Lgs. 42/2004, giusta nota prot. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 009485 del 29/09/2017;

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 nella Zona di Protezione Speciale denominata: "Laguna 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, l'ambito è caratterizzato anche da un ampio spettro di biodiversità faunistiche.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'Ottagono di Ca Roman

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'Ottagono di Ca Roman, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria .

Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende tra all'interno della Laguna Veneta, in prossimità del Mare Adriatico Nord Occidentale, presentando una vocazione prevalentemente tecnologica e rurale per quanto riguarda le strutture preesistenti, e lasciando spazio a possibili attività di promozione e salvaguardia del territorio e delle tradizioni locali, lungo tutto lo scoperto di pertinenza.

Dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che , oltre che testimonianza dell'attività di tutela della navigazione lagunare eseguite intorno alla metà dell'Settecento dalla Marina Militare Austriaca, 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 l'inserimento di attività quali **B&B 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 attività connesse all'importanza dell'area marina protetta per le immersioni subacquee e per l'osservazione degli uccelli marini: 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 previsti la conservazione dei manufatti originari 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 e il mare.

non saranno previsti invece nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell'ambiente e del paesaggio.

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 ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.). 14

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

Regione del 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 macro area 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.



La laguna Veneta in cui geograficamente si inserisce l'immobile è situata nella parte occidentale della Regione Veneto, in corrispondenza della provincia di Venezia; la laguna e Venezia sono state inserite nel 1987 nella lista del patrimonio mondiale dell'umanità dall'UNESCO. Nella zona centro-settentrionale della laguna sorge la città di Venezia, a 4 km dalla terraferma e 2 dal mare aperto.

Il territorio è di importante valenza storico artistica e monumentale, legato alla città storica di Venezia e delle altre isole, e caratterizzato dagli aspetti intrinseci della laguna stessa quali l'architettura, gli elementi naturali, i biotopi. A questo si affianca un elemento antropico di rilevante impatto la zona di Porto Marghera, ampio polo industriale e di cantieristica navale.

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 la città di Chioggia. Ulteriori accessi autostradali sono ubicati lungo le arterie che da Padova giungono fino a Chioggia, lungo la strada Piovese, e lungo la Romea che porta a Rovigo e all'ingresso autostradale di Occhiobello.

Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria di Chioggia è servita dalla tratta Chioggia-Rovigo, proveniente da Bologna o dall'area padovana. Ubicata a ridosso del centro storico, permette una comoda partenza dei mezzi di servizio pubblico locale verso la camminata lungo Lusenzo.

Collegamenti marittimi

La località di Chioggia è raggiungibile dalla città di Venezia, dal terminal di Fusina, da Pellestrina attraverso collegamenti marittimi forniti dal servizio pubblico locale che si integrano con autobus, in alternativa è raggiungibile con taxi acqueo o natante privato.

Collegamenti aerei

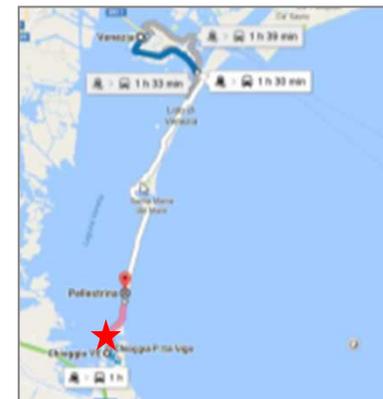
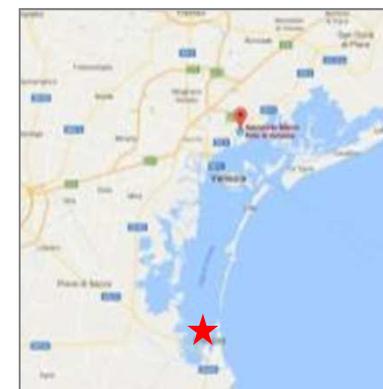
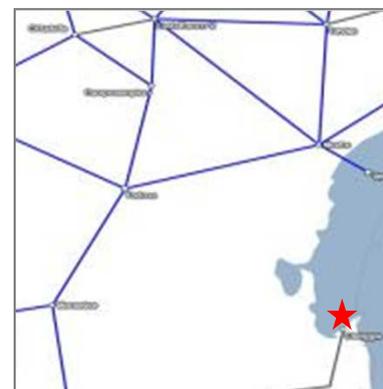
L'aeroporto di Venezia Marco Polo fornisce il punto di atterraggio più vicino all'interno della Laguna Veneta, da quale attraverso ulteriori sistemi di trasporto pubblici o privati è possibile raggiungere l'immobile.

Come muoversi

All'interno delle località di Chioggia, Pellestrina e Lido è possibile muoversi attraverso percorsi ciclopeditoni e autobus del servizio pubblico locale distribuiti lungo tutto il territorio comunale.



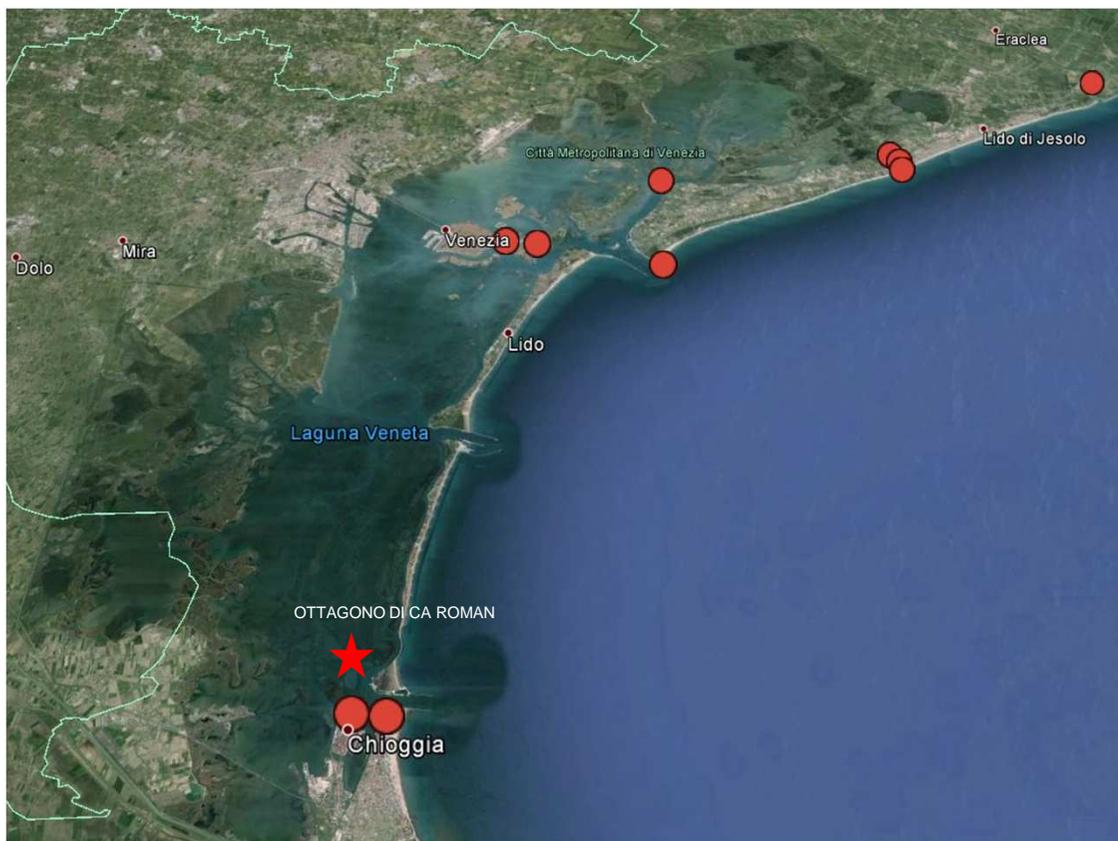
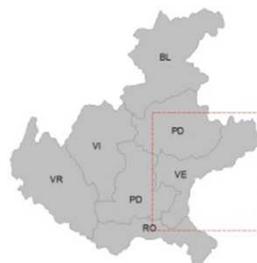
- A – Collegamenti Ferroviari
- B – Collegamenti Aerei
- C – Collegamenti Autostradali
- D – Collegamenti Marittimi



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	POSSIBILITA' 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 turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale della città 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 turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale della Città di Chioggia

Chioggia è una popolosa e vivace città marinara, che gronda di storia da ogni sua pietra. Presenta una struttura originalissima: tagliata a fette dai canali, cucita dai ponti. Le sue calli, tutte perpendicolari alla piazza, suggeriscono la classica immagine della lisca di pesce. Da questa particolare conformazione deriva il soprannome di “Piccola Venezia”.

Passeggiando tra le calli e i ponti è possibile ammirare tutto il fascino e l’eleganza che la città trasmette: i palazzi in stile veneziano che si affacciano sui canali, le caratteristiche imbarcazioni chioggette denominate “Bragozzi” con le loro vele variopinte, la pescheria, il Corso del Popolo, Chiese, Musei e Monumenti, Piazza Vigo con il suo bellissimo ponte.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività turistico - 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 turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Il Mercato del pesce al minuto

Il rosso è il colore della città: rosso dei tramonti sulla laguna di Chioggia e delle albe sul mare; rosso delle case, e ocra delle vele tradizionali; rosso fuoco dell'indole passionale dei suoi abitanti; rosso dei barboni (triglie) e del pesce appena catturato. Rosso è anche il colore del mercato del pesce al minuto, o meglio del tendone che lo protegge e che tinge la luce che gli filtra attraverso e che cade sui banchi. Il mercato si trova tra la Piazza e il canal Vena, dietro Palazzo Granaio, e vanta una trentina di postazioni di pescivendoli, chiamati mògnoli, che offrono pesce di tutti i tipi. L'accesso principale è costituito dal 'Portale a Prisca', opera dello scultore padovano Amleto Sartori. Il pescato viene scaricato dai motopescherecci nel mercato all'ingrosso alle 4 del mattino, e diventa subito oggetto di contrattazione; poi cambia mezzo e viene distribuito per la città o riparte a bordo di camion verso altri mercati d'Italia e d'Europa. Il mercato al minuto è un punto d'incontro con altri mari e per questo si possono trovare le più svariate specie di pesci. La produzione locale, apprezzata per le particolarità organolettiche dovute ai bassi fondali, copre da sola un ampio raggio di specialità.



Il Duomo (o la cattedrale)

La sua costruzione risale all'epoca in cui venne trasferita qui la sede vescovile che prima si trovava a Malamocco, all'incirca nel 1100. Nello stesso luogo esisteva in precedenza un'altra chiesa fin dall'anno mille. La sua attuale struttura e il suo orientamento si devono all'opera di Baldassare Longhena, superbo architetto seicentesco che avrebbe realizzato in seguito anche la chiesa della Salute a Venezia, il quale curò la ricostruzione in seguito all'incendio che la distrusse nel 1623. In questo modo la chiesa presenta tracce di differenti epoche e stili. Infatti, sul lato sinistro troviamo una fontana con elementi decorativi provenienti dall'edificio originario e un sarcofago del 1474, mentre sul lato destro troviamo statuette quattrocentesche. Sopra l'entrata del campanile c'è un bassorilievo del 1300.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico - Le Tegnue di Chioggia

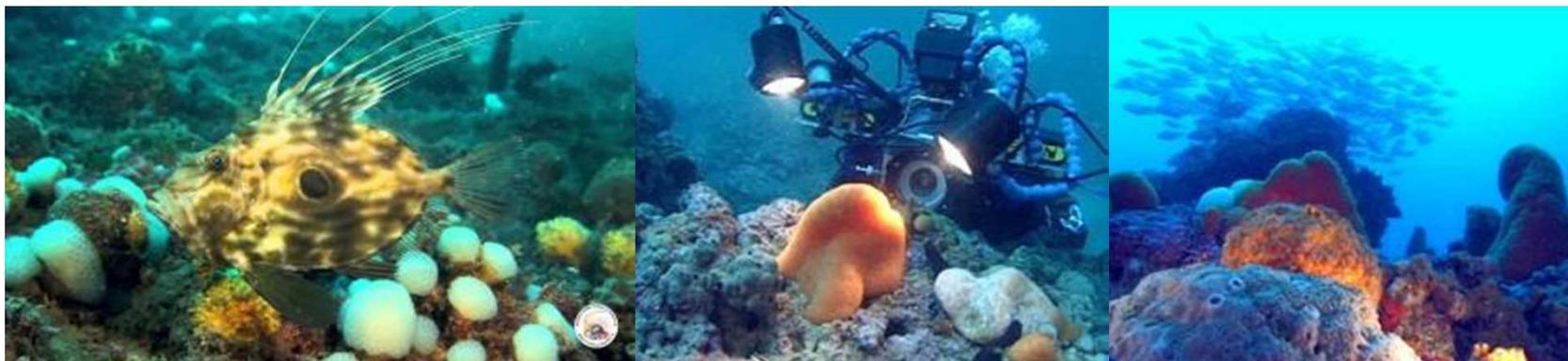


Il fondale del Mare Adriatico è caratterizzato da una distesa sabbiosa di materiale più o meno fine a seconda della vicinanza alla foce dei fiumi. In tale distesa, il cui aspetto può ricordare quello del suolo di un deserto, sono presenti delle conformazioni rocciose assolutamente uniche per la struttura e per gli organismi che le abitano. La presenza di queste “scogliere sommerse”, chiamate Tegnùe, era nota già nel 1700, al tempo dell’abate Giuseppe Olivi, un naturalista chioggiotto che per primo studiò questo ambiente, descrivendone in maniera alquanto precisa caratteristiche e bellezze. Si ritiene che i primi a scoprire le Tegnùe siano stati i pescatori, i quali, effettuando la pesca a strascico (tecnica di pesca utilizzata nei fondali sabbiosi per catturare molluschi, crostacei e pesci presenti nei primi centimetri di sabbia del fondale), spesso si ritrovavano con le reti strappate e, una volta immersi per recuperare le reti impigliate, rinvenivano la presenza di queste conformazioni rocciose.

Il nome “Tegnùe” deriva proprio dal dialetto locale, il cui significato è, appunto, ‘trattenute’.

Tali strutture sono distribuite principalmente di fronte al litorale che si trova tra la foce del Po e quella del Timavo (zona Monfalcone – Grado), all’incirca tra 1,5 e 25 miglia dalla costa, ad una profondità che varia indicativamente dai 17 ai 30 metri. Le dimensioni sono molto variabili: da piccoli massi di qualche m3 a grandi ammassi lunghi qualche centinaia di metri e che si possono elevare dal fondo anche fino a 4 metri. Proprio davanti al litorale della città di Chioggia si trova il complesso di Tegnùe più ampio e importante, in cui sono presenti i raggruppamenti più grandi fino ad ora rinvenuti.

Al fine di proteggere questo delicato ambiente il Consiglio Comunale di Chioggia il 14 settembre del 2000 approvò la proposta di istituire un’area protetta per le Tegnùe di Chioggia e ne presentò richiesta al Governo. Il 5 agosto 2002 l’area fu quindi dichiarata “Zona di Tutela Biologica” (ZTB) con Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali (G.U. n. 193 del 19-8-2002) che impose il divieto di qualsiasi attività di pesca.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico – L'ecosistema lagunare

La laguna di Venezia è il più ampio esempio di laguna costiera nell'area dell'Alto Mar Adriatico, con una lunghezza di circa 50 chilometri e una larghezza compresa tra i 10 e gli 11 Km.

La sua superficie è di 549 kmq divisi fra specchi d'acqua, barene ed isole. La profondità degli specchi d'acqua varia tra i pochi centimetri delle paludi interne a qualche decina di metri in corrispondenza dei porti e dei canali di navigazione scavati artificialmente nel secolo scorso.

La Laguna di Venezia è una zona umida di importanza internazionale per alcuni criteri oggettivi, tra i quali la presenza di vari livelli di salinità e di fenomeni di estuario diffusi che rendono la laguna ricca di habitat (barene - velme - paludi - ghebi e canali - bocche lagunari - barre sabbiose o valli da pesca).

Vi si trovano i seguenti habitat prioritari di rilievo scientifico:

- Dune fisse a vegetazione erbacea
- Foreste dunari di *Pinus pinea* e *Pinus pinaster*
- Laguna costiera
- Steppe salate

Per questi motivi l'habitat lagunare è attenzionato dalla comunità scientifica internazionale sia per lo studio della sua evoluzione che ai fini della sua tutela e fruizione.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica



Territorio ‘cerniera’ tra ambienti unici come la Laguna Veneta, l’alto Adriatico, il Delta del Po e le aste terminali dei principali fiumi italiani, Chioggia, Sottomarina Lido e Isolaverde offrono ampie possibilità di immersione nella natura, di pratiche sportive e occasioni e momenti di svago e di divertimento.

Alle classiche attività della vita di mare e di spiaggia il litorale abbina potenzialità di immersione diretta dentro la natura o in ambienti particolari costruiti dalla sapienza di molte generazioni succedutesi nei secoli, che hanno tramandato il loro modo di vivere.

La stessa tranquilla e incessantemente fluttuante distesa del mare offre curiosità e gioielli di inestimabile valore come le Tegnùe, meta di escursioni subacquee e per gli appassionati del mare.

Per chi ama rimanere con i piedi sulla terra non mancano siti e mete incantevoli, come la riserva naturale integrale Bosco Nordio a sud, l’area del

forte San Felice a nord, o l’anello ciclopedonale attorno alla Laguna del Lusenzo, tra i centri storici di Chioggia e di Sottomarina, e nel Lungolaguna di Sottomarina, o ancora le foci dei fiumi e i percorsi tra canali e orti.

Sport e divertimenti specifici sono resi disponibili dalle numerose strutture presenti, che si attagliano a tutte le età e a tutti i gusti: dalla barche al canottaggio e al surfing, dal tennis alla equitazione e al calcetto.

La particolare e costante brezza rende il mare di Sottomarina e Isolaverde il luogo preferito per gli amanti degli sport acquatici come surf, windsurf, kitesurf, canoa, kayak, dragon boat e vela. Gli amanti della pesca sportiva e della pesca d’altura troveranno a Chioggia delle imbarcazioni che sono in grado di offrire escursioni in mare quotidiane.

Alternative molto piacevoli e sempre più richieste dagli ospiti della cittadina veneta sono *l’ittiturismo* e *il pescaturismo* che danno la possibilità di assaporare il pesce fresco direttamente nei luoghi in cui questo viene pescato. *Il pescaturismo*, in particolare, permette di trascorrere una giornata in barca guidati dai pescatori del posto, alla scoperta dei miti e delle tradizioni chiogiotte.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta Turistica: cultura e sport



L'offerta culturale della Città di Venezia è tra le più ampie ed internazionali della penisola.

Basti pensare alla Biennale, istituzione culturale tra le più prestigiose al mondo, collettore unico di espressioni contemporanee nelle arti figurative, architettura e cinema.

Il famoso carnevale di Venezia è sicuramente il più conosciuto per il fascino che esercita e il mistero che continua a possedere anche adesso che sono trascorsi 900 anni dal primo documento che fa riferimento a questa famosissima festa.

Non meno sentito è il tema dello sport, la città offre infatti una moltitudine di impianti sportivi ed aree attrezzate, dalle piscine, alle palestre, ai palazzetti e alle aree coperte e scoperte. 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.

La città lagunare ospita durante l'arco dell'anno diverse manifestazioni sportive e di interesse storico-artistico, come la Regata Storica, la Voga Longa, o la Veleziana.

Si ricorda inoltre la ben nota Venice Marathon di rilievo internazionale, a riprova che il territorio veneziano non è solo un grande centro turistico, ma anche un nucleo di attrazione sportivo nazionale e internazionale.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica : Enogastronomia



Le eccellenze enogastronomiche dell'intera regione sono caratterizzate da un forte legame col territorio e con le produzioni tipiche che vanno dagli ortaggi alle uve pregiate alle olive, che permettono la produzione di pregiati vini ed oli d'oliva. Dalla fertile pianura alluvionale alle pendici dell'arco alpino la sapienza dell'uomo ha saputo combinare i prodotti della terra in prelibate ricette regionali che si distinguono per sapori e varietà e i piatti, espressione delle tradizioni, dell'identità e della storia della popolazione locale.

In particolare avvicinandosi alla zona costiera di Venezia la prevalenza di piatti a base di pesce, dovuta alla forte tradizione della pesca, nel capoluogo lagunare si posso assaporare i piatti tipici della tradizione nelle storiche osterie, dette *bàcari*, 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. La tipicità sta naturalmente anche nell'atmosfera di convivialità che si crea spontaneamente in questi luoghi.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

Arco costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta del PO

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

Ca Roman - Venezia



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

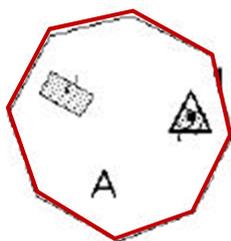
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'Ottagono di Ca' Roman è una piccola isola della laguna Veneta, appartenente al sistema difensivo c.d. dei "cinque ottagoni". È situata di fronte alla località di Ca' Roman, presso Pellestrina realizzato dalla Repubblica di Venezia in difesa dalla minaccia turca, intorno al 500. Nei secoli subisce diverse modifiche legate alle vicende storiche della città. Risulta essere il più ampio tra gli ottagoni lagunari. Esternamente si presenta con una la struttura muraria di mattoni a scarpa definita sull'acqua da un basamento in pietra d'Istria. I conci in pietra sono presenti anche sulle cortine, ad ammorsamento delle masse murarie, oltre che a rinforzo delle angolate della costruzione, ed aumentano l'aspetto assai possente nella sua pur semplice conformazione stereometrica.

Dalle tavole storiche è possibile ricostruire la presenza di una galleria voltata con bocche di fuoco su due lati dell'ottagono. Inoltre nella parte centrale emerge la presenza di un invaso circolare con funzione di pozzo e cisterna a cassoni. Tra le modifiche più recenti viene segnalata la presenza di un piccolo bunker risalente alla seconda guerra mondiale, dalla conformazione e consistenza da accertare. 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.

La fase preliminare la progettazione dell'intervento di recupero sarà l'occasione per una ricognizione puntuale dei manufatti esistenti permettendo di tracciare una stratigrafia più precisa degli interventi realizzati sul manufatto.



DATI CATASTALI

Comune di Venezia
NCT Sez. di Pellestrina
Foglio 108, p.la A



— Perimetro proprietà



COMUNE: Venezia (VE)

● LOCALITA': CA ROMAN

INDIRIZZO: Bocca di Porto di Chioggia,
Loc. Ca Roman (VE)

COORDINATE GEORIFERITE:
45° 14' 36.4" N 12° 17' 02.2" E

DEMANIO MARITTIMO > no

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

Sup. territoriale 1.810 mq
Sup. lorda 252 mq



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

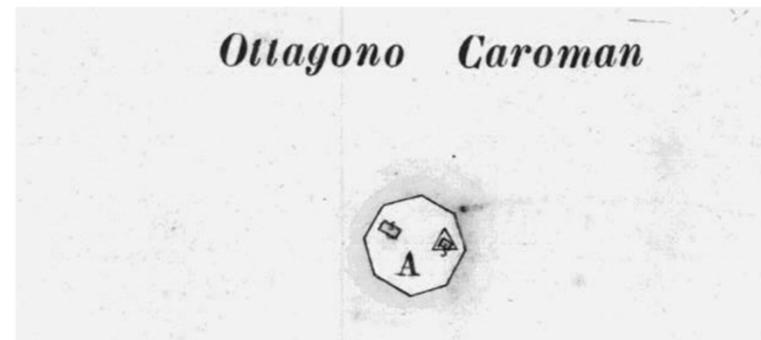
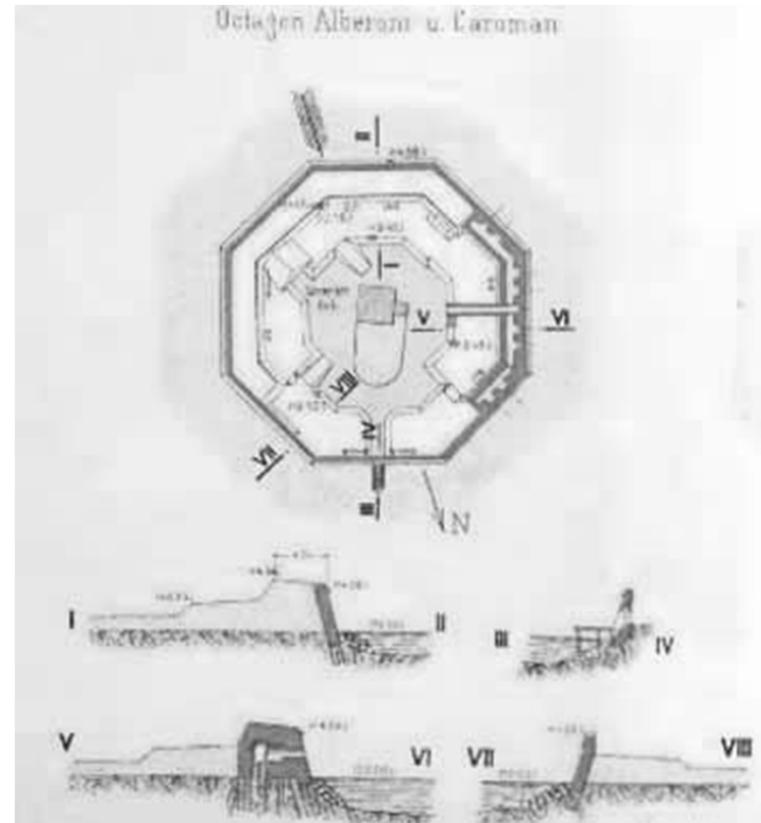
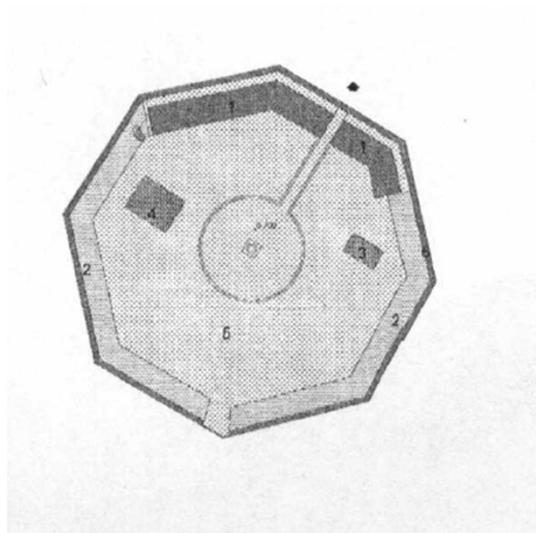
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1810
Superficie sedime:	mq 252
Superficie utile lorda:	mq 252
Superficie netta:	mq 220 circa
Volume fuori terra:	mc 750 circa

Parametri edilizi

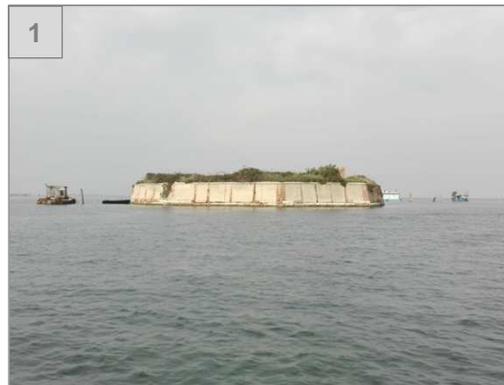
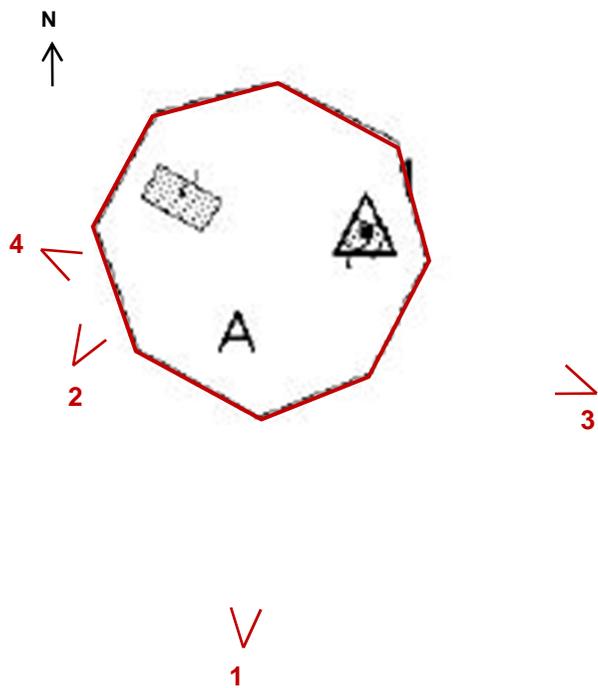
Incidenza media della muratura 15 % della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Con nota **prot. 9485 del 29/09/2017** la commissione Regionale per il patrimonio regionale del MiBACT ha notificato l'**interesse culturale** dell'Ottagono di Ca Roman ai sensi dell'art 10 comma 1 e 12 comma 2 del D.lgs 42/2004

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 – 300 metri dalla linea di battigia e 300 metri dal limite della linea di conterminazione lagunare
- **SIC e ZPS**
ZPS It3250046 Laguna di Venezia
SIC It3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia


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

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

MIBACT-SR-VEN *Allegati: 1* *Risposta al foglio del*
DIR-UFF *Servizio* *N.*
0009485 29/09/2017
CI. 34.25.07/3

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. a. *M* Comune di
VENEZIA
PEC: protocollo@pec.comune.venezia.it

Allo 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 CONELLO

Il Funzionario incaricato
arch. Michela CASTELLI



Ca’ Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Dana – 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 del Comune di Venezia e Laguna prot. n. 12520 del 26/09/2017;
- Autorizzazione da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali per la Regione Veneto prot. n. 9489 del 29/09/2017

La concessione è autorizzata a condizione che:

- La conservazione del bene dovrà essere assicurata attraverso un 'accurata, programmata e continuativa manutenzione
- Ogni intervento dovrà essere guidato dalla previa accurata conoscenza della struttura morfologica ed antropica, e dovrà dimostrarsi sensibile al recupero di ogni singola stratificazione strutturale e materiale compatibile con l'esistente
- In particolare dovrà essere conservata l'attuale impianto dell'Ottagono mantenendone l'articolazione spaziale, in tal senso dovrà essere esclusa qualsiasi frammentazione che alteri le specifiche qualità volumetriche, così come rimane esclusa la trasformazione dei fronti, in particolare quello verso la laguna
- Rimane possibile l'inserimento di modeste infrastrutture aggiuntive di servizio se necessarie alla fruibilità del compendio che dovranno essere comunque concepite in forme leggere e reversibili possibilmente integrate in u progetto generale che eviti la frammentazione volumetrica

Si rimanda al provvedimento autorizzativo in allegato al presente Information Memorandum allegato per la completa rappresentazione delle prescrizioni imposte dal MiBACT

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

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.	PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE Variante Generale al PRG 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 Veneto n. 3886 del 15/12/2009 e pubblicata nel B.U.R. n. 4 del 12/01/2010.
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 DGRV Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003, le aree risultano ricomprese all'interno delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Interesse Comunitario (SIC). Ai sensi dell' O.P.C.M. n. 3274/2003 l'ambito è interessato da Vincolo Sismico.	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 TAV. B1 – SCHEDA PUNTUALE n. 36 - OTTAGONO DI CA ROMAN Destinazioni d'uso consentite: Residenza e attrezzature collettive

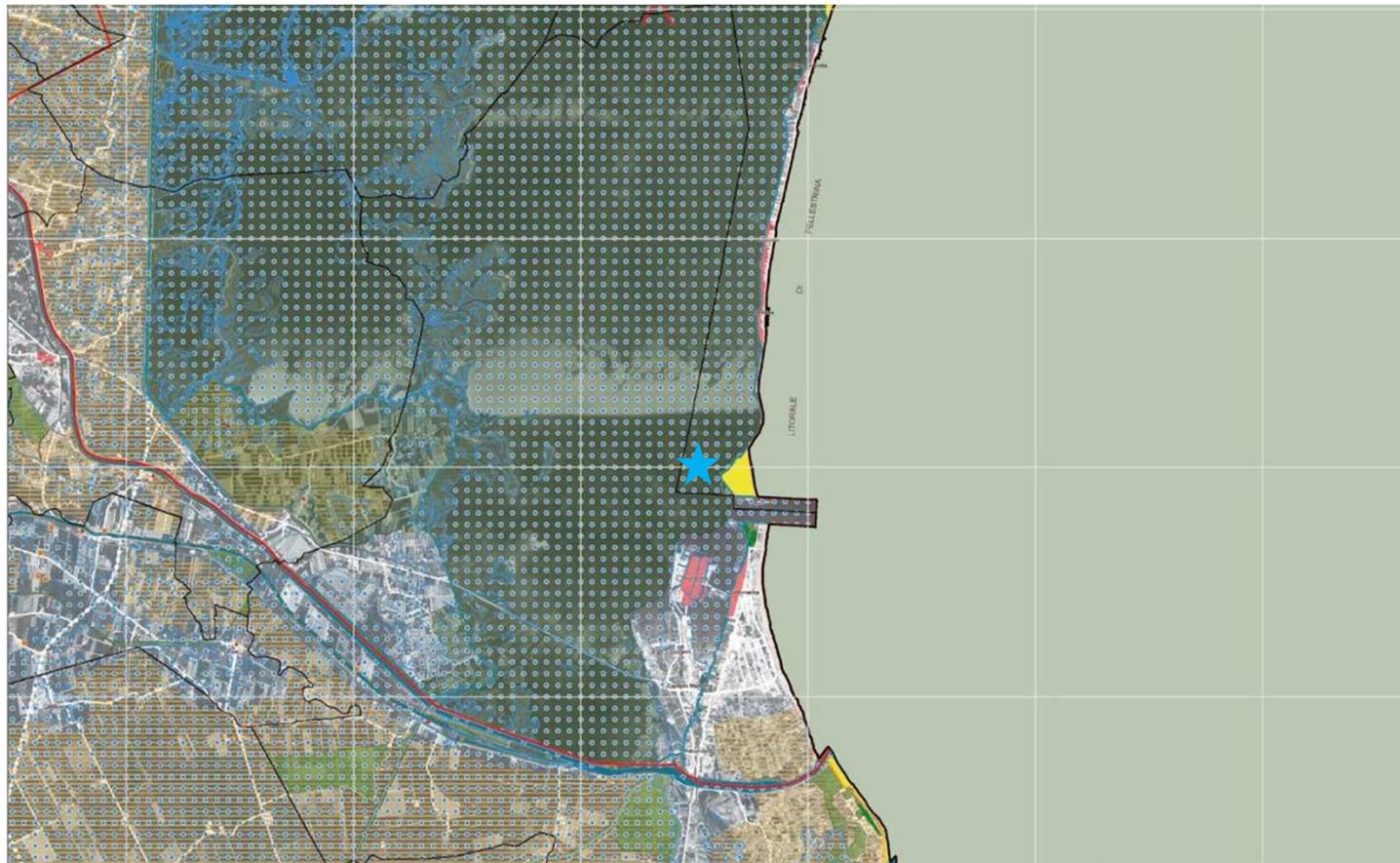
3. Immobile

★ Ottagono di Ca Roman – Ca Roman (VE)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA REGIONE VENETO PTRC

Adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013, pubblicato nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013



LEGENDA



Tav. 9 - Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Variante al PRG la Laguna e le Isole Minori in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1327 del 25/05/2001

Norme Tecniche di Attuazione alla variante al PRG:

art. 8 – Sistema delle Isole e Motte – «Attuazione unitaria del piano»;

art. 9 - Sistema delle Isole e Motte – «elaborati a corredo del progetto»;

Ogni intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria e il restauro ed ogni intervento sugli spazi scoperti che ecceda la manutenzione o il restauro naturalistico deve essere inquadrato in un progetto unitario esteso a tutta l'isola e comprendente la sistemazione degli spazi scoperti e subordinato alla stipula di una convenzione che regoli in particolare le modalità di esecuzione delle opere, anche nel caso l'isola appartenga a più proprietari privati, l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle attrezzature, qualora previste dal Piano, nonché la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e di servizi e delle modalità di utilizzazione degli stessi. Tale convenzione individuerà anche le eventuali misure di compensazione prescritte in sede di valutazione di incidenza ambientale. Nel caso venga richiesto il permesso a costruire solo per una parte degli interventi previsti dal progetto unitario, il rilascio del permesso è comunque subordinato alla sottoscrizione della suddetta convenzione.

Le norme relative a ciascuna isola, contenute nell'apposita scheda normativa, possono stabilire, per ciascun caso, eventuali priorità da osservare tra gli interventi ammessi.

Per gli elementi pre-ottocenteschi superstiti e in manufatti realizzati successivamente, è sempre prescritto il restauro.



a

VARIANTE AL PRG PER LA LAGUNA E LE ISOLE MINORI

LEGENDA

a) Tav Lido B1 – ZTO

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

SCHEDA DI PIANO – SISTEMA DELLE ISOLE E MOTTE

CITTA' DI VENEZIA
 Variante al PRG per la laguna e le isole minori
sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: ISOLA **Parte prima: RICOGNITIVA**

Scheda n° 36 Denominazione Ottagono Ca'Roman
 Collocazione Laguna Sud Riferimento cartografico: tav. A.6.2 foglio 36
 Riferimenti ad altri sistemi: n° canale 2 n° ambito 15 n° elem. pregio
 Consistenza attuale Edificata Pellestrina
 Estensione attuale mq 1.855 Isole più prossime Chioggia
Vali di Chioggia

ASPIV Da verificare ENEL Da verificare
 ITALGAS Da verificare Telecom Da verificare

Marginamento attuale Muro di contenimento Conservazione marginamento Mediocre
 Marginamento originale Muro di contenimento

Accesso, approdo Porta nel muro di cinta Conservazione accesso Mediocre
 Prof. approdo [m.] 1,50 6,00 Servizio mezzi pubblici Possibile

Proprietà Demanio In concessione a Da verificare
dello Stato Rientra in elenco beni cedibili Da verificare

Funzione attuale Non utilizzata Incolto
 Spazi non edificati

Numero edifici 2 (sedimi) Totale edificato mq. 46
 Edificato mc. Non valutabile Scoperto netto mq. 1.809 1.855 - 46 =

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

CITTA' DI VENEZIA
 segue scheda Isola ricognitiva Ottagono Ca'Roman

Interventi progettati Nessuno
 Strumenti urbanistici D.P.R. 791/1973 Legge 17/11/1973 art.1
 Destinazione di piano Vincoli

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 alligato 6
 Compilatore P. Bullo, E. Mazzaro, S. Caparelli, F. Torresani
 Note storiche 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. È possibile che sugli stessi luoghi esistessero già delle opere provvisorie in sassi, terra, legno e paliade. L'Ottagono Alberoni formava insieme ai fortili Campana e Poveglia, una linea di sbarramento contro i vascelli nemici che fossero riusciti ad incrociare lungo il canale di Malamocco.
 1646 - In seguito alla guerra di Candia l'Ottagono Alberoni viene rafforzato.
 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 ottagoni che vengono infatti riattati dopo un lungo periodo di semiabbandono.
 1806/14 - I comandi militari francesi includono l'Ottagono nel loro sistema difensivo integrato.
 1850/68 - Durante la seconda dominazione austriaca le batterie cittagonali 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 casematte 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 voigevano verso il canale da cui sarebbe probabilmente partito un attacco. Invece gli altri cinque lati erano difesi da bastioni ed argini più bassi e di minor spessore.
 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.

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

CITTA' DI VENEZIA
 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 ricondurre 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 È 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 alla 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.

Spazi pubblici o di uso pubblico

Individuazione Destinazione

Numero beni normali 6

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

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

SCHEDA DI PIANO – SISTEMA DELLE ISOLE E MOTTE

CITTA' DI VENEZIA
 Variante al PRG per la laguna e le isole minori
 sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola Ottagono CaRoman

Scheda n° 36 2 Denominazione Terrapieno
 Riferimento cartografico: tav. B.2.2 foglio 36

Tipo di bene Terrapieno

Descrizione

Modalità di intervento Manutenzione

Ulteriori prescrizioni
 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.
 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.

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

CITTA' DI VENEZIA
 Variante al PRG per la laguna e le isole minori
 sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE Parte prima: RICOGNITIVA

Nome isola Ottagono CaRoman

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

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 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

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

CITTA' DI VENEZIA
 Variante al PRG per la laguna e le isole minori
 sistema delle ISOLE E MOTTE

Tipo scheda: BENE Parte seconda: NORMATIVA

Nome isola Ottagono CaRoman

Scheda 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
 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.
 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 So max di 100 mq ed una H max di m 3 e non potranno essere situate sul terrapieno.
 E' prescritta la conservazione delle specie arboree ed arbustive rare; è consentita la piantumazione di arbusti ed alberi ad alto fusto purché non al di sopra del terrapieno. Non è consentita l'impermeabilizzazione del suolo. E' prescritta inoltre la manutenzione del pozzo.
 E' consentito ogni intervento purché 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.
 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.

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

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA

AGENZIA DEL DEMANIO
 VENEZIA
 14 FEB 2017
 N. Prot. 2154/2017

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'Agazia 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;



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 Isola (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 Riqualificazione 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 al 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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1810
Superficie sedime:	mq 252
Superficie utile lorda:	mq 252
Superficie netta:	mq 220 circa
Volume fuori terra:	mc 750 circa

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15 % della s.u.l.

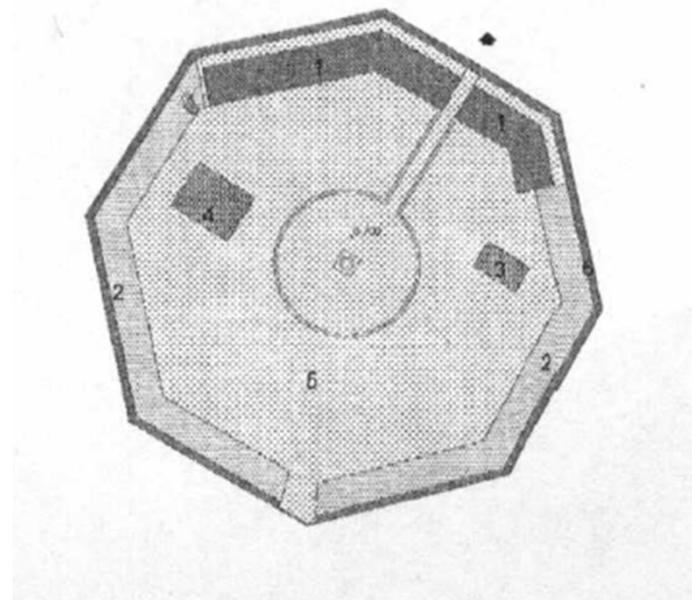
Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso residenziale ed ad attrezzature collettive, conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Venezia e nel pieno rispetto delle finalità del progetto Valore Paese: Fari, Torri ed Edifici Costieri 2017

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 previsti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e restauro naturalistico, oltre agli interventi previsti da un possibile piano di recupero unitario del compendio, così come definito dal Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Venezia e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Regione del Veneto.



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 remuneratività 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.



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