

# ORIGINALE

Comune di Venezia  
Isola Batteria di Tessera  
Piano di Recupero

Il Dirigente di Area  
Arch. Vincenzo de Nitto



COMUNE DI VENEZIA

PG/2012/ 0199832 del 10/05/2012 ore 11,14

Mitt. AVIS - AUTONOLEGGIO

Ass. Servizio sanzioni amministrative e contenzios

Classifica VI.1.1. Fascicolo 1 del 2012



## Norme Tecniche di Attuazione



ALL. ALLA DELIB. G.C. **N° 229** - **DEL. 24 MAG. 2012**

Progettista  
Marino Folin

**Centro Doc**



VE329

0561.02.1.0.00.8 - VE329

strumento  
V.P.R.G. per la laguna e per le isole minori. S  
elaborato  
Allegato A  
fase / rev documento  
adozione / 0 2 - Norme Tecniche di Att  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



## **INDICE**

### **CAPO I° Elementi costitutivi del Piano di Recupero (PdR)**

- Art. 1 Ambito di applicazione del PdR e riferimenti normativi
- Art. 2 Elaborati del PdR
- Art. 3 Conformità degli interventi

### **CAPO II° Prescrizioni relative alla zonizzazione e all'assetto funzionale**

- Art. 4 Assetto funzionale e modalità d'intervento
- Art. 5 Destinazioni d'uso dell'edificato

### **CAPO III° Modalità di realizzazione degli interventi**

- Art. 6 Spazi scoperti attrezzati e conservazione dello stato di natura
- Art. 7 Modalità di realizzazione
- Art. 8 Caratteristiche dell'edificazione
- Art. 9 Eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 10 Eco-sostenibilità degli interventi
- Art. 11 Strutture e impianti tecnici

### **CAPO IV° Modalità di attuazione**

- Art. 12 Standard
- Art. 13 Atti abilitativi
- Art. 14 Fasi di realizzazione



## CAPO I° Elementi costitutivi del Piano di Recupero (PDR)

### Art. 1 - Ambito di applicazione del PDR e riferimenti normativi

1. Le presenti Norme di Attuazione riguardano l'intera Isola Batteria Tessera e tutti gli elementi di rapporto con le acque circostanti. Le aree oggetto del presente Piano di Recupero (PDR) di iniziativa privata, di cui al successivo art. 2, sono individuate dalla vigente "Variante al P.R.G. per la Laguna e le Isole Minori", approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 12.11.2010. Per l'isola Batteria Tessera, oggetto del presente piano, le disposizioni e le prescrizioni della specifica "Scheda n° 12", prevedono la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero compendio, per avvicinarlo all'assetto ottocentesco rappresentato nell'allegato 12-A.
2. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti NTA si fa riferimento alle NTGA e NTSA della Variante per la Laguna e le Isole Minori sopra citata.

### Art. 2 - Elaborati del PDR

1. Il presente PDR è composto dai seguenti elaborati:

#### *Relazioni:*

- A. Relazione Tecnica Illustrativa (aggiornamenti)
- B. Relazione Paesaggistica
- C. Relazione di Incidenza Ambientale
- C. Relazione di Incidenza Ambientale (integrazioni)
- D. Giardino dell'Isola di Tessera
- E. Relazione Idraulica

- *Norme tecniche di attuazione*

- *Schema di Convenzione*

- *Documentazione Fotografica*

#### *Elaborati grafici di progetto:*

01. Stato di fatto: Inquadramento territoriale (scala 1: 5000)
- 0.2. Stato di fatto: Strumenti di pianificazione sovraordinata (varie scale)
  - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento PTRC – DGR n° 372/2009
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP – DCP n° 104/2008
  - Piano di Area della Laguna di Venezia PALAV – DCR n° 70/1999
- 0.3. Stato di fatto: Strumenti urbanistici di pianificazione comunale (scala 1: 500)
- 0.4. Stato di fatto: Individuazione area di intervento (scala 1: 2000)
- 0.5. Stato di fatto: Estratto catastale ed elenco delle proprietà (scala 1: 2000)
- 05.A. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici. Edificio A (scala 1:100)
- 05.B. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici. Edificio B (scala 1:100) (scala 1:100)
- 05.C. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici. Edificio C (scala 1:100) (scala 1:100)



- 05.D, E, F, G, H. Stato di fatto: Pianta e prospetti edifici esistenti D, E, F, G, (scala 1:100)
- 05.A bis. Stato di fatto: Rilievo quotato degli edifici. Edificio A (scala 1:100) (scala 1:100)
- 0.6. Stato di fatto: Prospetti e sezioni degli edifici (scala 1: 200)
- 0.7. Stato di fatto: Planimetria e sky-line dell'area di intervento (scala 1: 500)
- 0.8. Stato di fatto: Documentazione fotografica
- 0.9. Stato di fatto: Stato fisico-funzionale degli edifici esistenti (scala 1: 500)
- 10. Stato di progetto: Categorie di intervento sugli edifici esistenti (scala 1: 500)
- 11. Stato di progetto: Assetto fisico-morfologico (scala 1: 500)
- 12. Stato di progetto: Sky-line dell'area di intervento (Scala 1: 500)
- 13. Stato di progetto: Pianta alberature (scala 1: 500)
- 14. Stato di progetto: Piano Terra (scala 1:200)
- 15. Stato di progetto: Coperture (scala 1:200)
- 16. Stato di progetto: Prospetti (scala 1:200)
- 17. Stato di progetto: Sezioni: (scala 1:200)
- 18. Stato di progetto: Foto del plastico realizzato in scala 1: 200
- 19. Stato di progetto: Impianti fognari (scla 1: 500)
- 20. Stato di progetto: Impianti geotermico, solare, fotovoltaico

- 2. Hanno valore prescrittivo le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici di progetto n. 10, 11 e 12; mentre gli altri elaborati, hanno carattere ricognitivo e descrittivo e valore ermeneutico, in quanto contribuiscono a definire gli assetti morfologici e funzionali che il piano intende attuare. In particolare gli elaborati grafici di progetto nn. 14,15,16 e 17 indicano le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive, cui, unitamente alle disposizioni plani-volumetriche contenute nelle tavv. 11 e 12, dovranno attenersi gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. N° 380/01.

### **Art. 3 - Conformità degli interventi**

- 1. Tutti gli interventi di trasformazione ed edificazione su aree ricadenti all'interno del PDR, devono essere conformi alle prescrizioni degli elaborati di progetto di cui al precedente art. 2 delle presenti Norme di Attuazione e dei Pareri pervenuti da parte dei soggetti aventi titolo. Le disposizioni contenute nei Pareri, qualora non siano già stati recepiti negli elaborati del presente Piano, dovranno essere recepiti in sede del Permesso di Costruire e/o D.I.A.

## **CAPO II° Prescrizioni relative alla zonizzazione e all'assetto funzionale**

### **Art. 4 - Assetto funzionale e modalità d'intervento.**

- 1. Le tavole 10 e 11 individuano:



- Le modalità di intervento per la realizzazione dei singoli interventi e le destinazioni d'uso;
  - Le aree a verde e i percorsi pedonali pavimentati coperti e/o scoperti, da realizzarsi secondo le modalità dei successivi artt. 6 e 8;
  - Gli edifici di cui è prevista la demolizione;
  - L'ambito di ripristino dell'antico terrapieno;
  - Le aree destinate al ripristino volumetrico, alla ristrutturazione di edifici e alla realizzazione dei vani all'interno del terrapieno: sono gli ambiti massimi entro cui viene ammesso lo sviluppo dell'edificazione, secondo le destinazioni d'uso previste nella tav.11 e al successivo art. 5 e le modalità attuative di cui ai successivi artt.7 e 8;
  - La localizzazione dei pontili;
  - La localizzazione degli impianti tecnologici da realizzare entro terra e dove, per la tecnologia dell'impianto e per ragioni di sicurezza, è possibile la loro realizzazione sulla copertura degli edifici fino ad una altezza massima di m. 5,60; tali impianti, da realizzare sulla copertura degli edifici, non sono compresi entro l'altezza massima degli involucri edilizi indicati nella tav. 12 e per tali impianti potranno essere utilizzate idonee misure di schermatura/mitigazione ambientale, anche in funzione della VincA.
2. Sulle coperture piane è ammessa la realizzazione di "altane", aventi le caratteristiche formali e costruttive indicate nelle tavv. 14, 15, 16 e 17 e nel successivo art. 8. Tali elementi non sono compresi entro l'altezza massima degli involucri edilizi indicati nella tav. 12.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso dell'edificato**

1. Le tavole 10 e 11, evidenziano gli spazi scoperti, le destinazioni d'uso degli edifici, il limite planimetrico della nuova edificazione fuori terra ed entroterra.
2. La superficie lorda di pavimento (Sp) massima fuori terra è quella realizzabile all'interno dei limiti definiti negli elaborati del presente PDR, dall'ingombro massimo dell'edificazione, ovvero dalla ristrutturazione degli edifici. Al fine di poter garantire piccole variazioni conseguenti a valutazioni/definizioni in sede di progettazione esecutiva, è possibile trasferire parte della superficie lorda di pavimento tra gli edifici previsti in progetto, entro un limite del +/- 5% massimo previsto per ciascun fabbricato, nel rispetto dell'altezza e dell'involuppo massimo dell'edificato, rappresentato negli elaborati del PDR. I limiti d'involuppo massimo dell'edificazione fuori terra devono intendersi come limite massimo entro cui può svilupparsi la sagoma principale del fabbricato.
3. Gli usi previsti per gli edifici sono:
  - Ricettivo
  - Pubblici esercizi
  - Servizi (cavana, depositi e altri servizi funzionali all'attività ricettiva e di pubblico esercizio)



4. La destinazione "Pubblici esercizi" di cui al precedente comma 3°, è riferita alla lett. D dell'art. 7 delle N.T.G.A. del PRG vigente. Essa si articola in :  
Servizi alle persone: D1 commercio al minuto, pubblici esercizi  
D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione.
5. La destinazione "Ricettivo" di cui al precedente comma 3°, è riferita alla lett. E dell'art. 7 delle N.T.G.A. del PRG vigente. Essa si articola in:  
Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)  
E1 alberghi, pensioni  
E2 motel  
E3 villaggi-albergo  
E4 residenze turistico-alberghiere  
E5 strutture ricettive all'aperto;  
E6 strutture ricettive extra-alberghiere.

### **CAPO III° Modalità di realizzazione degli interventi**

#### **Art. 6 - Spazi scoperti attrezzati a verde e conservazione dello stato di natura**

1. All'interno dell'ambito del presente PDR vanno mantenute le essenze arboree e arbustive esistenti, come prescritto nella tav.13. E' fatta deroga per quelle il cui stato di conservazione renda opportuno l'espianto. In tal caso si provvederà a sostituirle con le medesime essenze ovvero con altre essenze autoctone, ovvero con specie ornamentali o alberi da frutta, al fine di conservare il carattere di "giardino lagunare".
2. Qualora all'interno degli ambiti riservati alla nuova edificazione, non sia possibile mantenere essenze arboree o arbustive di rilievo esistenti, si prevede, qualora compatibile con l'organizzazione degli spazi scoperti, il trasferimento ovvero la sostituzione secondo le modalità del comma precedente.
3. Nell'ambito delle aree scoperte è consentita la realizzazione di specchi d'acqua con le caratteristiche formali e costruttive indicate nelle tavv. 14 e 15, previa acquisizione delle autorizzazioni da parte degli organismi competenti, se dovute.

#### **Art. 7 - Modalità di realizzazione**

1. I caratteri morfologici dell'edificazione previsti dal presente PDR devono essere riferiti a una linea di progettazione comune, che deve esprimersi attraverso un progetto unitario, che definisca, tra l'altro, i materiali e i colori dei rivestimenti degli edifici.
2. Le aree individuate nella tav. 10 stabiliscono, per il ripristino volumetrico, la massima estensione della superficie coperta dell'organismo edilizio.



3. Gli elaborati grafici tavv. 10 e 11, oltre alle destinazioni degli edifici, indicano le superfici lorde di pavimento (Slp), il volume e le altezze massime degli stessi rispetto la quota zero, che viene assunta a m. 1,80 s.l.m., quale quota del colmo dell'argine di accesso all'isola; tali elaborati definiscono inoltre:
- 1) il limite di inviluppo massimo del terrapieno da ripristinare e dei vani da realizzare al suo interno.
  - 2) la massima estensione dei locali tecnici realizzabili entroterra.
  - 3) i percorsi pedonali, lungo i quali è possibile realizzare pensiline, con un'altezza netta non inferiore a ml 2,20 e non superiore a ml 2,40 e larghezza non superiore a ml. 2,40.

### **Art. 8 - Caratteristiche dell'edificazione**

1. I manufatti previsti non costituiscono il recupero di quelli originari, bensì la realizzazione di una nuova volumetria equivalente o la ristrutturazione di volumetrie non direttamente legate all'originario uso militare dell'isola, pertanto la loro realizzazione deve garantire l'identità come opera di carattere contemporaneo, la riconoscibilità e la compatibilità dal punto di vista tecnico, tecnologico, e strutturale; deve quindi prevalere il ricorso ad impianti compositivi, strutture, tecniche e materiali di impronta contemporanea, ricercando sempre la compatibilità con la natura dell'esistente e il corretto inserimento architettonico e paesaggistico, nel quadro di una visione complessiva dell'intervento.
2. Per i singoli manufatti si prescrivono, pertanto, le seguenti modalità di edificazione:
  - ex casermetta: corpo principale altezza max m. 5,10 struttura in ferro o acciaio cor-ten e tamponamenti di copertura e laterali in vetro, la copertura potrà essere costituita da pannelli solari o fotovoltaici; copertura a falde; in corrispondenza delle due testate si prevedono due corpi di fabbrica di altezza max m. 3,40, con struttura in materiale leggero e rivestimento in ferro o acciaio cor-ten o legno; copertura a falde; tali corpi di fabbrica potranno essere asimmetrici pur non eccedendo i limiti massimi di inviluppo previsti dagli elaborati del PDR;
  - ex polveriere: altezza max m. 2,60; muratura faccia a vista o rivestimento in pietrame regolare a piano di sega o bocciarda;
  - cavana: la cavana, la tettoia e corpi adiacenti: altezza max m. 3,90; struttura in materiale leggero e rivestimento in ferro o acciaio cor-ten o legno;
  - terrapieno: altezza massima esterna del terrapieno m. 4,30 dalla quota del piano campagna di m.1,80 s.l.m.; superficie di copertura a prato; tamponamenti delle testate in muratura faccia a vista oppure rivestite in pietrame regolare a piano di sega o bocciarda fine; tamponamento esterno dei vani ricavati all'interno del terrapieno destinati al ricettivo in vetro con telai in ferro o acciaio cor-ten; il terrapieno può essere interrotto in corrispondenza del percorso di accesso all'isola al fine di realizzare un varco di ampiezza non superiore a m. 10,00 in tal caso è sostituito dalla realizzazione di un manufatto (copertura piana o altro alla quota di colmo del terrapieno), con le caratteristiche di cui al 1° c. del presente articolo, che rappresenti comunque la continuità dello stesso;
  - altri manufatti:



*altane*: in legno o ferro o acciaio cor-ten;

*vani tecnici sulle coperture*: eventuali volumi tecnici sono previsti in ferro o acciaio cor-ten;

- *pensiline*: le coperture dei percorsi pedonali possono essere realizzate in vetro e in ferro o acciaio cor-ten, ovvero riutilizzando le colonne esistenti, antistanti il corpo principale da demolire.

#### **Art. - 9 Eliminazione delle barriere architettoniche.**

1. Gli interventi oggetto del Piano non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.
2. I progetti degli interventi edilizi devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Gli elaborati dei progetti degli interventi edilizi attuativi del PDR devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e degli spazi e devono essere accompagnati da una "relazione specifica" contenente la descrizione delle soluzioni progettuali.

#### **Art. - 10 Eco-sostenibilità degli interventi edilizi**

1. Qualora gli interventi edilizi oggetto del Piano si avvalgano di tecnologie innovative per favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, questi seguiranno i criteri e gli strumenti di progettazione eco-sostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:
  - nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31/07/2007 e ss.mm. e i.
  - nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 02/05/2006 "Variazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile";
  - nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
  - in ogni altra disposizione vigente al momento del rilascio degli atti autorizzativi.

#### **Art. - 11 Strutture e impianti tecnici**

1. Le strutture di modeste dimensioni a servizio di impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono comunque ammesse anche se non espressamente individuate nel presente Piano. E' altresì sempre ammessa la realizzazione



di opere relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

## **CAPO IV° Modalità di attuazione degli interventi**

### **Art. 12 - Standard**

1. Il presente Piano non prevede la realizzazione di opere per standard primari e secondari, in quanto le aree per tali standard non sono reperibili, sia per la consistenza e la conformazione territoriale dell'isola, che per la sua localizzazione e improbabile fruizione pubblica di tali standard. Pertanto, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, della LR 23.04.04. n. 11, se ne prevede la monetizzazione.

### **Art. 13 - Atti abilitativi**

1. Gli interventi previsti dal presente PDR sono realizzati attraverso uno o più atti abilitativi (Permessi di costruire e/o DIA), ai sensi del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii..
2. All'atto della presentazione del primo atto abilitativo, gli elaborati di progetto devono contenere le indicazioni di cui al precedente art. 7 c. 1°, che potranno essere eventualmente modificate o integrate con i successivi atti abilitativi, qualora previsti.
3. Qualora gli interventi siano realizzati mediante denuncia di inizio attività (DIA), ex DPR 380/01, in alternativa al permesso di costruire, oltre alle disposizioni plani-volumetriche contenute nelle tavv. 10, 11 e 12, devono rispettare anche quelle tipologiche, formali e costruttive indicate nelle tavv. 14, 15, 16 e 17, nonché le prescrizioni di cui al precedente art. 8.
4. Gli interventi da realizzarsi mediante DIA possono discostarsi, per organizzazione funzionale e/o per aspetti compositivi e costruttivi, definibili solo in fase esecutiva, da quanto disposto nelle summenzionate tavole da 14 a 17, fermo restando il rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive in queste definite. Gli interventi possono realizzarsi tramite DIA anche qualora la Soprintendenza competente in materia, o le verifiche in sede di VInCA, richiedano particolari soluzioni in merito all'uso dei materiali e/o di mitigazione ambientale.

### **Art. 14 - Fasi di realizzazione**

1. Per la realizzazione degli interventi previsti dal PDR, possono essere definite diverse fasi di realizzazione corrispondenti ad uno o più atti abilitativi.
2. Il primo atto abilitativo deve comunque essere corredato di uno specifico elaborato tecnico nel quale siano evidenziate le diverse fasi di realizzazione, eventualmente corrispondenti ad altrettanti atti abilitativi, degli interventi di trasformazione dei suoli e



delle edificazioni entro e fuori terra, che potranno essere eventualmente modificati o integrati con i successivi atti abilitativi, qualora previsti.