

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

**Realizzazione di una fattoria didattica nell'isola di Santa Caterina nord, a Mazzorbo.  
Variante n. 87 al Piano degli Interventi.  
ADOZIONE.**

**Allegato 2: Documento di variante urbanistica**

## Indice

Inquadramento	3
Ortofoto	4
<b>Variante al Piano Regolatore Generale per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello</b>	
<b>Elaborati grafici</b>	
Tavola B0 Ambiti Unitari	5
Tavola B1.2 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Vigente	6
Tavola B1.2 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Variante	7
Tavola B2.2 Dimensionamento Standard e Percorsi Pubblici - Vigente	8
Tavola B2.2 Dimensionamento Standard e Percorsi Pubblici - Variante	9
<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>	
Indice - Vigente e Variante	10
Titolo I - Articolo 1: Finalità e validità delle presenti norme - Vigente e Variante	10
Titolo I - Articolo 2: Elaborati Costitutivi - Vigente e Variante	11
<b>Ambiti Unitari - Norme speciali</b>	
Scheda AU 3 - Santa Caterina nord - Vigente	12
Scheda AU 3 - Santa Caterina nord - Variante	13
<b>Progetti Unitari - Prescrizioni normative</b>	
Indice - Vigente e Variante	14
<b>Progetto Unitario 8 - Santa Caterina nord</b>	
Scheda normativa	15
Tavola B9	17

**NOTA:** in colore rosso sono evidenziate le modifiche alle norme vigenti.

INQUADRAMENTO



Legenda

 Perimetro P.U. 8

Scala 1:10000

# ORTOFOTO

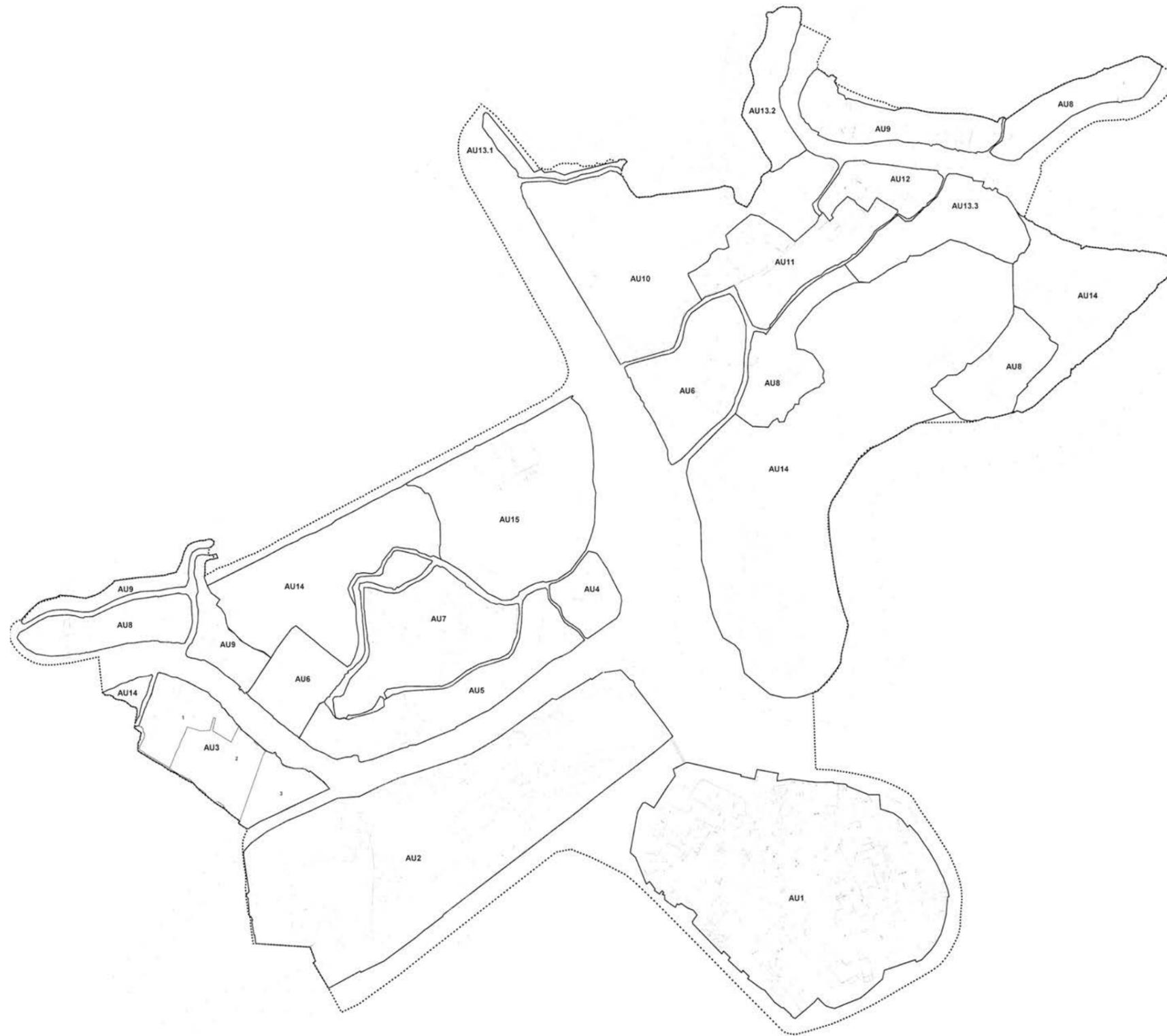


Legenda

 Perimetro P.U. 8

Scala 1:2000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**TAVOLA B0 AMBITI UNITARI**



Legenda

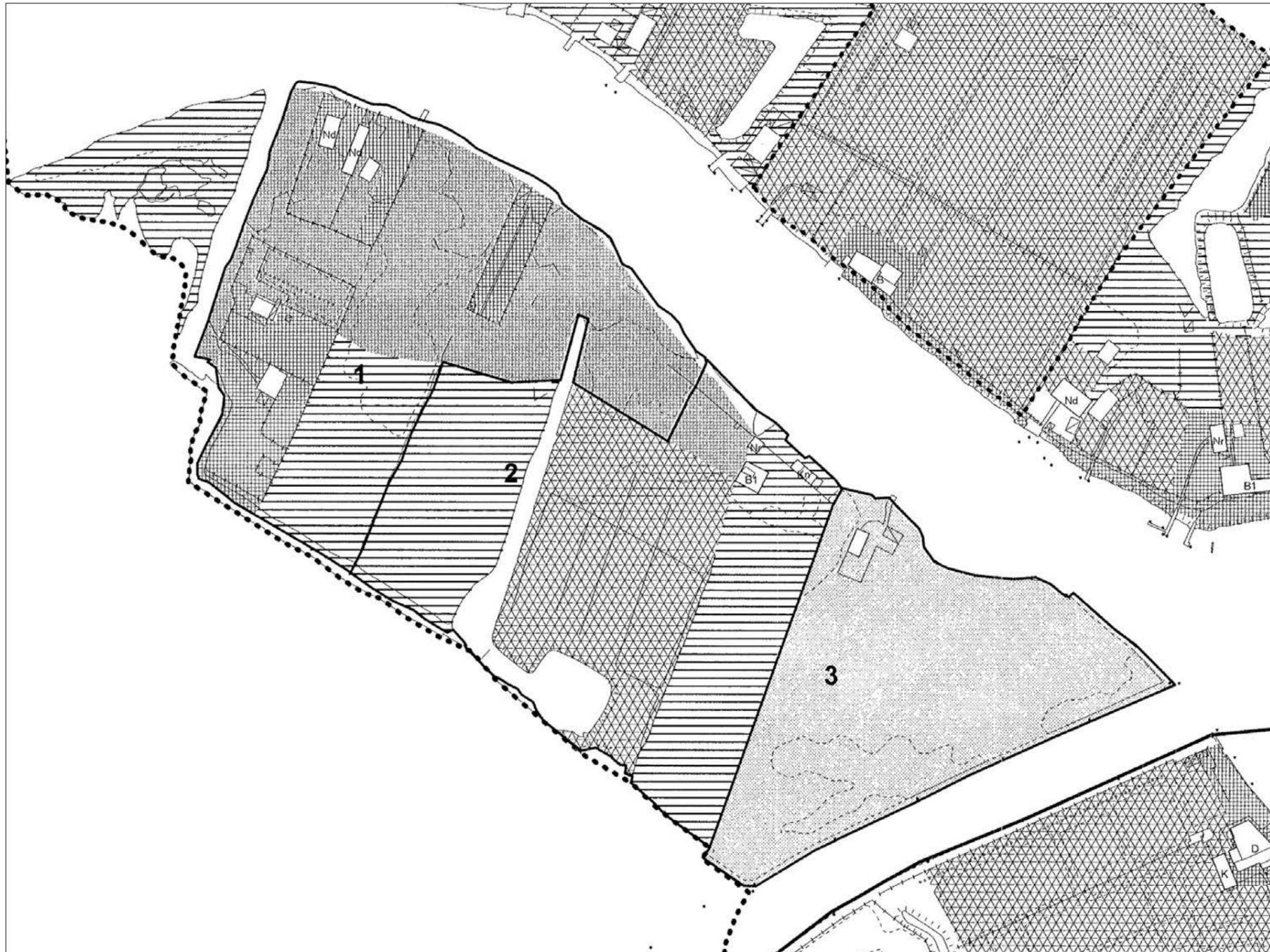
..... Limite Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello

AMBITI UNITARI

- AU1** Burano
- AU2** Mazzorbo e Santa Caterina
- AU3** Santa Caterina Nord
- AU4** Ex Batteria di Mazzorbo
- AU5** Mazzorbo Nord
- AU6** Mazzorbo Ovest - Aziende Vitali
- AU7** Mazzorbetto
- AU8** San Tomà Est - San Pieretto Est - Val Verde
- AU9** San Pieretto Ovest - Val Verde Nord - Mazzorbo Ovest
- AU10** Torcello Nord Ovest
- AU11** Torcello Centro
- AU12** Torcello Area Monumentale
- AU13** Aree ad alto valore ambientale
- AU14** Aree barenose
- AU15** Isola dei Laghi

Scala 1:10000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**TAVOLA B1.2 TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI - VIGENTE**

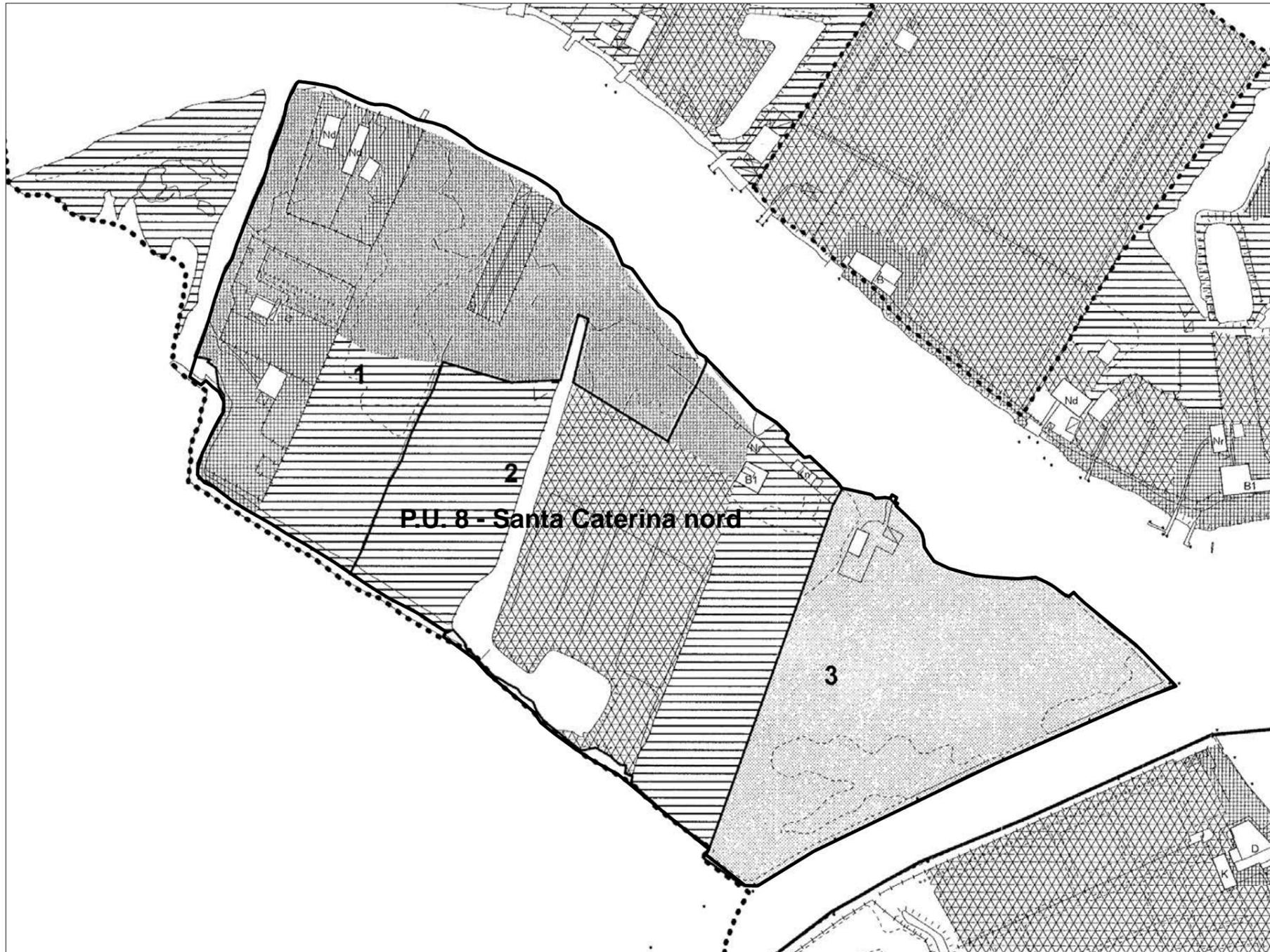


**Legenda**

- ..... Limite Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello
- Limite Progetti Unitari
- Viabilità pubblica pedonale
- Viabilità pubblica acqua
- Viabilità pubblica pedonale di progetto
  
- Spazi scoperti (Mazzorbo e Torcello)**
- Giardino
- Orto-Frutteto-Vigneto-Carciofaia
- Incolto
- Incolto di rinaturalizzazione orientata
- Area boscata
- Verde pubblico
- Attrezzature sportive
- T - Area Terminal
- F - Area di pertinenza del forte
- C - Area Cimiteriale
- ..... Aziende agricole vitali - Zone agricole E2 speciali (E2s)
- - - Fascia di rispetto cimiteriale

Scala 1:2000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**TAVOLA B1.2 TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI - VARIANTE**

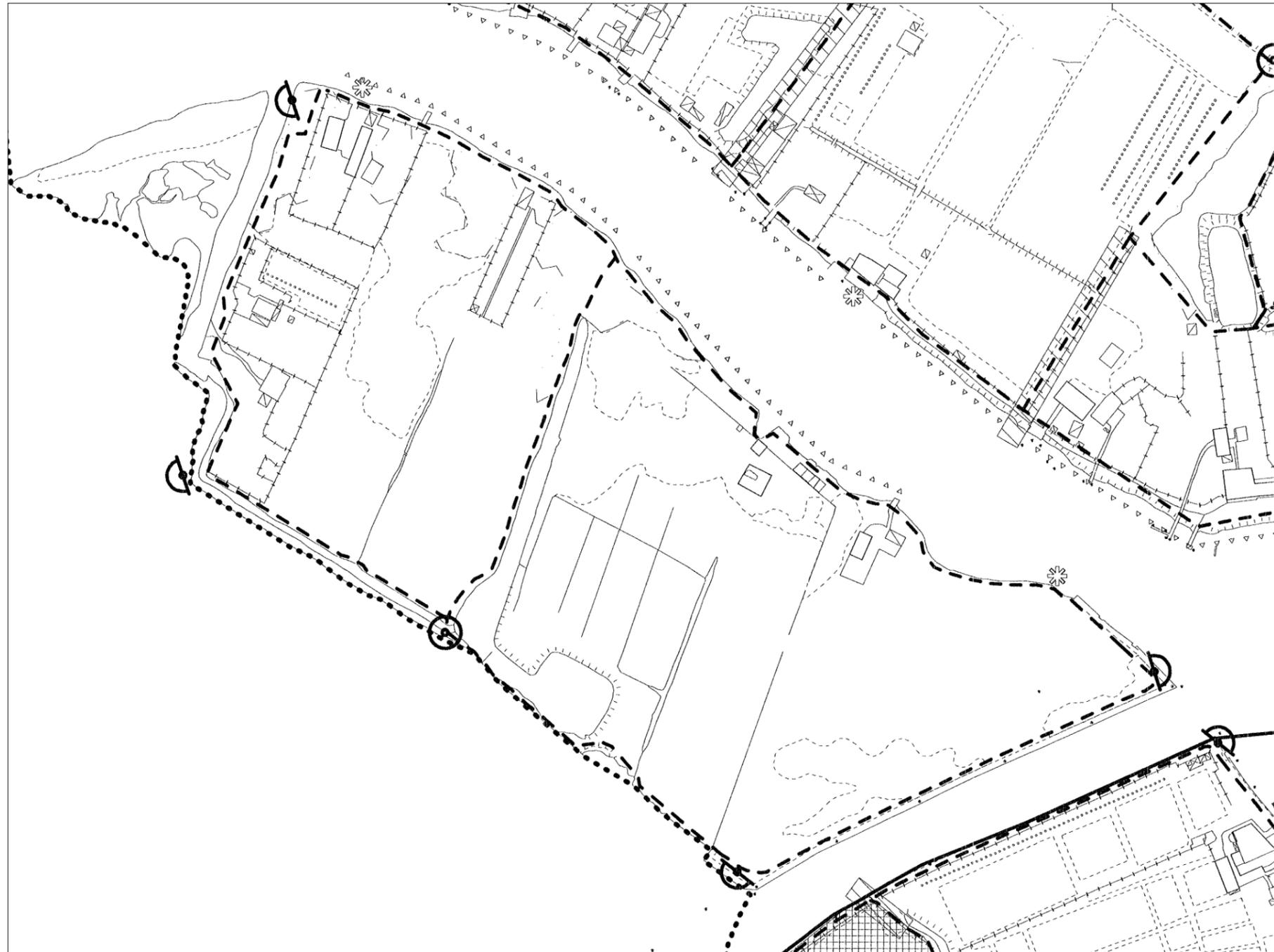


**Legenda**

- ..... Limite Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello
  - Limite Progetti Unitari
  -  Viabilità pubblica pedonale
  -  Viabilità pubblica acqua
  -  Viabilità pubblica pedonale di progetto
- Spazi scoperti (Mazzorbo e Torcello)**
-  Giardino
  -  Orto-Frutteto-Vigneto-Carciofaia
  -  Incolto
  -  Incolto di rinaturalizzazione orientata
  -  Area boscata
  -  Verde pubblico
  -  Attrezzature sportive
  -  T - Area Terminal
  -  F - Area di pertinenza del forte
  -  C - Area Cimiteriale
  - ..... Aziende agricole vitali - Zone agricole E2 speciali (E2s)
  - - - Fascia di rispetto cimiteriale

Scala 1:2000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**TAVOLA B2.2 DIMENSIONAMENTO STANDARD E PERCORSI PUBBLICI - VIGENTE**

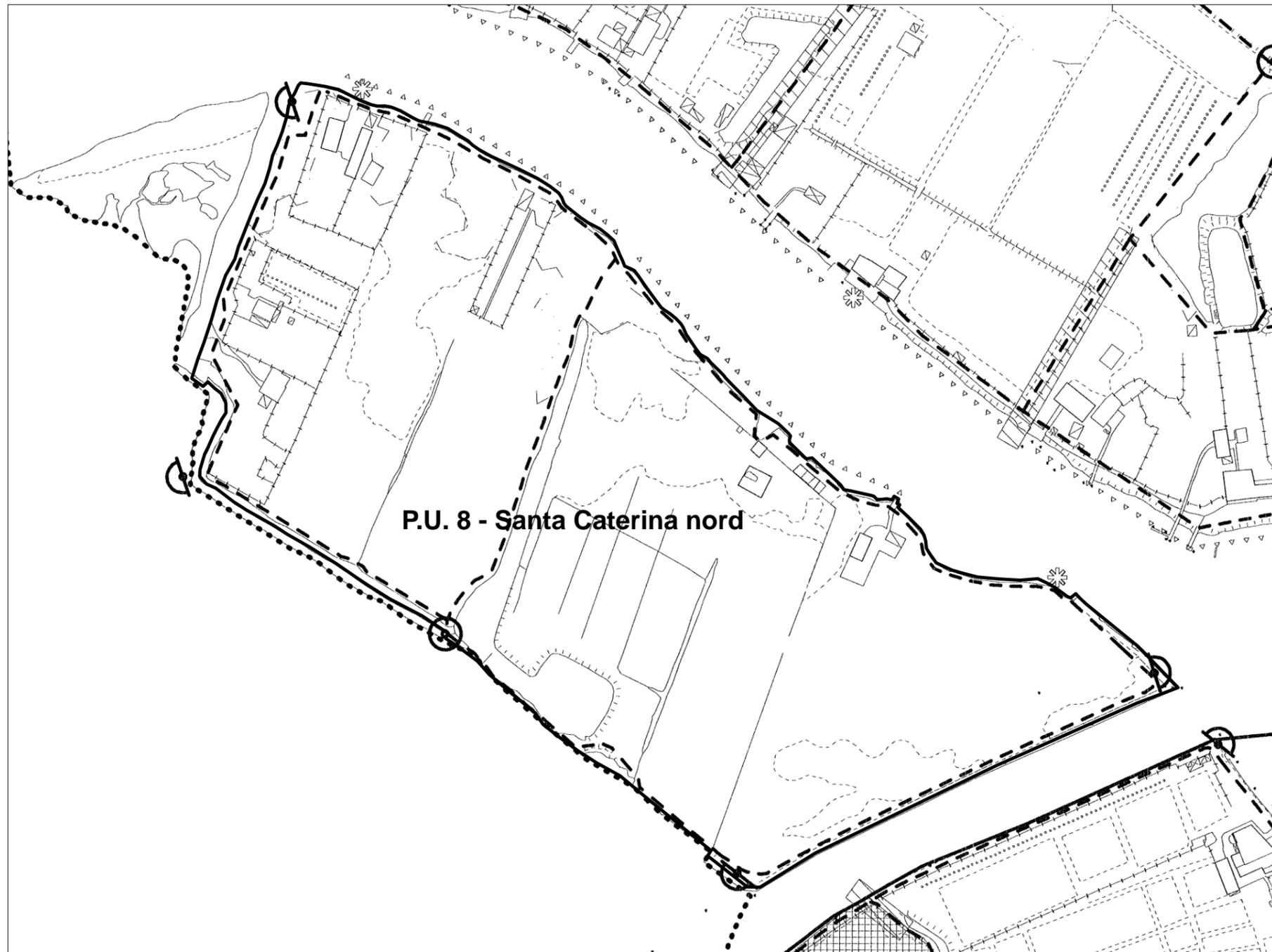


**Legenda**

- ..... Limite Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello
  - Limite Progetti Unitari
  - Case, corte, campo Viabilità pubblica pedonale
  - Rio... Viabilità pubblica acquea
- Percorsi**
- ▨ Viabilità pubblica pedonale di progetto
  - - - percorso pedonale pubblico
  - ⌋ ponte pubblico
  - - - percorso guida vista
  - ⊙ punti panoramici
  - ▧ fasce rispetto visivo
  - ▩ percorso sequenza
  - ▨ visibilita' omogenea
  - \* imbarcadero pubblico
  - ⊙ pontile o imbarcadero privato
  - ..... ormeggio concessione
  - △△△△ ormeggio pontile
  - ormeggio pubblico

Scala 1:2000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**TAVOLA B2.2 DIMENSIONAMENTO STANDARD E PERCORSI PUBBLICI - VARIANTE**



**Legenda**

- ..... Limite Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello
  - Limite Progetti Unitari
  - Case, corte, campo Viabilità pubblica pedonale
  - Rio... Viabilità pubblica acquea
- Percorsi**
- ▨ Viabilità pubblica pedonale di progetto
  - - - percorso pedonale pubblico
  - ⌋ ponte pubblico
  - · - · percorso guida vista
  - ⊙ punti panoramici
  - ▧ fasce rispetto visivo
  - ▩ percorso sequenza
  - ▨ visibilita' omogenea
- \* imbarcadero pubblico
  - ⊛ pontile o imbarcadero privato
  - ..... ormeggio concessione
  - △ △ △ △ ormeggio pontile
  - ○ ○ ○ ormeggio pubblico

Scala 1:2000

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INDICE - VIGENTE**

**PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative**

Progetto unitario 3 - Cavanella	pag. 104
Progetto unitario 4 - Corte Novello	pag. 106
Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo	pag. 108
Progetto unitario 6 - Santa Caterina	pag. 110
Progetto unitario 7 - P.E.E.P Mazzorbo	pag. 116

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INDICE - VARIANTE**

**PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative**

Progetto unitario 3 - Cavanella	pag. 104
Progetto unitario 4 - Corte Novello	pag. 106
Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo	pag. 108
Progetto unitario 6 - Santa Caterina	pag. 110
Progetto unitario 7 - P.E.E.P Mazzorbo	pag. 116
<b>Progetto unitario 8 - Santa Caterina nord</b>	<b>pag. 118</b>

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TITOLO I - ARTICOLO 1: Finalità e Validità delle presenti norme  
VIGENTE**

**TITOLO I**

**Articolo 1 - FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, delimitata dalle tavole contrassegnate dalla sigla B, dalla B0 alla B8.

Le aree comprese nella presente Variante parziale sono classificate come Zone Territoriali Omogenee "A".

Le norme prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali, volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TITOLO I - ARTICOLO 1: Finalità e Validità delle presenti norme  
VARIANTE**

**TITOLO I**

**Articolo 1 - FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, per la parte dello stesso che riguarda le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, delimitata dalle tavole contrassegnate dalla sigla B, dalla B0 alla **B9**.

Le aree comprese nella presente Variante parziale sono classificate come Zone Territoriali Omogenee "A".

Le norme prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali, volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**TITOLO I - ARTICOLO 2: Elaborati Costitutivi**  
**VIGENTE**

2.4 Sono descrittivi gli elaborati grafici contrassegnati dalla lettera **B**

<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	A1: Analisi degli spazi aperti: uso del suolo
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	A2: Analisi della vegetazione e percorsi pubblici
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	P3: Ipotesi progettuale - Area sportiva

2.5 Sono prescrittivi gli elaborati

<b>Tav. B0</b>	Ambiti Unitari
<b>Tav. B1.1</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Burano
<b>Tav. B1.2</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Mazzorbo
<b>Tav. B1.3</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Torcello
<b>Tav. B2.1</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Burano
<b>Tav. B2.2</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Mazzorbo
<b>Tav. B2.3</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Torcello
<b>Tav. B3</b>	Prescrizioni per la ripavimentazione - Burano
<b>Tav. B4</b>	Progetti Unitari 3 - 4 - 5 Inquadramento generale
<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P1: Scheda urbanistica – Area sportiva ed area a giardino
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P2: Scheda urbanistica - Percorsi ed aree attrezzate

e le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed allegato.

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**TITOLO I - ARTICOLO 2: Elaborati Costitutivi**  
**VARIANTE**

2.4 Sono descrittivi gli elaborati grafici contrassegnati dalla lettera **B**

<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo	A: Analisi della vegetazione e della pavimentazione
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo	P: Ipotesi progettuale
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	A1: Analisi degli spazi aperti: uso del suolo
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	A2: Analisi della vegetazione e percorsi pubblici
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina	P3: Ipotesi progettuale - Area sportiva

2.5 Sono prescrittivi gli elaborati

<b>Tav. B0</b>	Ambiti Unitari
<b>Tav. B1.1</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Burano
<b>Tav. B1.2</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Mazzorbo
<b>Tav. B1.3</b>	Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Torcello
<b>Tav. B2.1</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Burano
<b>Tav. B2.2</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Mazzorbo
<b>Tav. B2.3</b>	Dimensionamento standard e percorsi pubblici - Torcello
<b>Tav. B3</b>	Prescrizioni per la ripavimentazione - Burano
<b>Tav. B4</b>	Progetti Unitari 3 - 4 - 5 Inquadramento generale
<b>Tav. B5</b>	Progetto Unitario 3 - Cavanella P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B6</b>	Progetto Unitario 4 - Corte Novello P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B7</b>	Progetto Unitario 5 - Rio Terà Pizzo P: Scheda urbanistica
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P1: Scheda urbanistica – Area sportiva ed area a giardino
<b>Tav. B8</b>	Progetto Unitario 6 - Santa Caterina P2: Scheda urbanistica - Percorsi ed aree attrezzate
<b>Tav. B9</b>	<b>Progetto Unitario 8 - Santa Caterina nord</b>

e le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed allegato.

## VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AMBITI UNITARI - Norme Speciali - SCHEDA A.U. 13 - SANTA CATERINA NORD - VIGENTE

### AU 3 Santa Caterina Nord (lato nord del taglio del Canale), Mazzorbo ovest

Si definiscono tre aree di tutela, individuate nelle tavole di Progetto:

#### Area 1.

E' consentita la riqualificazione delle "aree boscate" secondo le prescrizioni delle presenti norme.  
E' consentita la riqualificazione dei "Giardini" secondo le prescrizioni delle presenti norme.  
Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

#### Area 2.

E' fatto obbligo della tutela del bene architettonico e del mantenimento del rapporto con la sua pertinenza (da canale a canale) attraverso una rifunzionalizzazione dell'area.  
Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Area di pertinenza e aree limitrofe:

E' consentita la riqualificazione dell'area "Incolta di rinaturalizzazione orientata", dell'"Area boscata" e dell'area ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

#### Area 3.

E' consentita la riqualificazione delle "Aree boscate" e degli "Incolti di rinaturalizzazione orientata" secondo le prescrizioni delle presenti norme.  
Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Incolto di rinaturalizzazione orientata.

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in aree di riqualificazione ambientale con le prescrizioni di cui alle presenti norme.  
In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Area boscata", ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia".

Aree boscate

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in "Aree boscate", in aree ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia".

Rive e percorsi

Per il bordo sul Canale di Mazzorbo sono consentiti gli interventi di consolidamento dell'argine naturale eroso, anche con modificazione del profilo dello stato di fatto, con materiali ecocompatibili; è fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso del bordo, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, parallelo al canale di Mazzorbo, in terra stabilizzata, che unisca le tracce di percorsi esistenti e che raggiunga il bordo sud dell'isola.

L'accesso, da percorso acqueo, a tale percorso di terra, avverrà attraverso il pontile posto nella parte nord del fronte Canale di Mazzorbo, identificato come approdo esistente nelle tavole di Progetto, in quel punto è consentita la realizzazione di un pontile con struttura e finiture in legno e di una pavimentazione non impermeabile per la piazzola davanti al manufatto esistente.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei, che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di nuovi approdi con pontili in legno, solo se documentata la relazione funzionale con i manufatti edilizi esistenti.

Sul bordo nord-occidentale, nell'area di articolazione tra il bordo consolidato con muro e pietra d'Istria e il bordo incoerente, è consentita la realizzazione di un pontile, identificato nelle tavole di Progetto, con attrezzature di supporto alle attività per il rimessaggio di piccole imbarcazioni.

Per il bordo sud-orientale e nord sono consentiti gli interventi di consolidamento atti a proteggerne la stabilità.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

Per la caratteristica parte del bordo marginata con muratura in elevazione in mattoni che raggiunge quota m. 1.90, sono consentiti interventi di consolidamento strutturale della muratura, con ricostruzione dei tratti crollati; in tale caso è fatto obbligo della redazione di uno studio di fattibilità che interessi anche la parte interna dell'isola a ridosso del muro e dimostri che l'intervento previsto salvaguarda i sistemi idraulici esistenti e garantisca, in particolare, la persistenza del sistema storico del fossato.

E' fatto obbligo, nella parte di riva soggetta a risanamento che si ricollega con il margine sud dell'isola, di realizzare, sul rialzo dell'argine interno, un percorso in terra stabilizzata, identificato nelle tavole di Progetto atto a potenziare la visibilità dall'interno dell'isola verso la laguna.

## VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AMBITI UNITARI - Norme Speciali - SCHEDA A.U. 13 - SANTA CATERINA NORD - VARIANTE

### AU 3 Santa Caterina Nord (lato nord del taglio del Canale), Mazzorbo ovest

Si definiscono tre aree di tutela, individuate nelle tavole di Progetto:

#### Area 1.

E' consentita la riqualificazione delle "aree boscate" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

E' consentita la riqualificazione dei "Giardini" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

#### Area 2.

E' fatto obbligo della tutela del bene architettonico e del mantenimento del rapporto con la sua pertinenza (da canale a canale) attraverso una rifunzionalizzazione dell'area.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

Area di pertinenza e aree limitrofe:

E' consentita la riqualificazione dell'area "Incolta di rinaturalizzazione orientata", dell'"Area boscata" e dell'area ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

#### Area 3.

E' consentita la riqualificazione delle "Aree boscate" e degli "Incolti di rinaturalizzazione orientata" secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Per gli edifici - unità edilizie - si applicano le N.T.A. relative alle categorie tipologiche di appartenenza.

#### Incolto di rinaturalizzazione orientata.

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in aree di riqualificazione ambientale con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

In alternativa è consentita la riconversione delle aree ad "Area boscata", ad "Orto-vigneto-futtetocarciofaia".

#### Aree boscate

E' consentita la riconversione di tutte le aree "Incolte" presenti nelle tre aree di tutela in "Aree boscate", in aree ad "Orto-vigneto-futteto-carciofaia".

#### Rive e percorsi

Per il bordo sul Canale di Mazzorbo sono consentiti gli interventi di consolidamento dell'argine naturale eroso, anche con modificazione del profilo dello stato di fatto, con materiali ecocompatibili; è fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

A ridosso del bordo, verso l'interno, è fatto obbligo della creazione di un percorso continuo, parallelo al canale di Mazzorbo, in terra stabilizzata, che unisca le tracce di percorsi esistenti e che raggiunga il bordo sud dell'isola.

L'accesso, da percorso acqueo, a tale percorso di terra, avverrà attraverso il pontile posto nella parte nord del fronte Canale di Mazzorbo, identificato come approdo esistente nelle tavole di Progetto, in quel punto è consentita la realizzazione di un pontile con struttura e finiture in legno e di una pavimentazione non impermeabile per la piazzola davanti al manufatto esistente.

Per le parti in cui attualmente esistono approdi autorizzati sono consentiti gli interventi di restauro e manutenzione sia della riva che dei pontili lignei, che in ogni caso non pregiudichino la continuità del percorso e della barriera semipermeabile arbustiva.

E' consentita la realizzazione di nuovi approdi con pontili in legno, solo se documentata la relazione funzionale con i manufatti edilizi esistenti.

Sul bordo nord-occidentale, nell'area di articolazione tra il bordo consolidato con muro e pietra d'Istria e il bordo incoerente, è consentita la realizzazione di un pontile, identificato nelle tavole di Progetto, con attrezzature di supporto alle attività per il rimessaggio di piccole imbarcazioni.

Per il bordo sud-orientale e nord sono consentiti gli interventi di consolidamento atti a proteggerne la stabilità.

E' fatto obbligo di piantumazione di nuove alberature (tamerici) sul bordo per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

Per la caratteristica parte del bordo marginata con muratura in elevazione in mattoni che raggiunge quota m. 1.90, sono consentiti interventi di consolidamento strutturale della muratura, con ricostruzione dei tratti crollati; in tale caso è fatto obbligo della redazione di uno studio di fattibilità che interessi anche la parte interna dell'isola a ridosso del muro e dimostri che l'intervento previsto salvaguarda i sistemi idraulici esistenti e garantisca, in particolare, la persistenza del sistema storico del fossato.

E' fatto obbligo, nella parte di riva soggetta a risanamento che si ricollega con il margine sud dell'isola, di realizzare, sul rialzo dell'argine interno, un percorso in terra stabilizzata, identificato nelle tavole di Progetto atto a potenziare la visibilità dall'interno dell'isola verso la laguna.

#### Progetto Unitario PU 8 – Santa Caterina nord.

E' ammesso l'insediamento di un'azienda agricola e fattoria didattica, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario", come modificata dalla legge regionale 24 dicembre 2013, n. 35, sulla base di un Progetto Unitario che interessi l'intera isola.

In tal caso, il progetto dovrà rispettare esclusivamente le prescrizioni della Scheda PU 8 – Santa Caterina nord e della Tavola B9.

Le parti dell'isola eventualmente escluse dall'insediamento dell'azienda agricola e fattoria didattica restano disciplinate dalla presente Scheda AU 3.

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative - VIGENTE**

**PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative**

Progetto unitario 3 - Cavanella	pag. 104
Progetto unitario 4 - Corte Novello	pag. 106
Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo	pag. 108
Progetto unitario 6 - Santa Caterina	pag. 110
Progetto unitario 7 - P.E.E.P. Mazzorbo	pag. 116

**VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative - VARIANTE**

**PROGETTI UNITARI - Prescrizioni normative**

Progetto unitario 3 - Cavanella	pag. 104
Progetto unitario 4 - Corte Novello	pag. 106
Progetto unitario 5 - Rio Terà Pizzo	pag. 108
Progetto unitario 6 - Santa Caterina	pag. 110
Progetto unitario 7 - P.E.E.P. Mazzorbo	pag. 116
<b>Progetto unitario 8 - Santa Caterina nord</b>	<b>pag. 118</b>

# VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PROGETTI UNITARI Prescrizioni normative - Scheda: "Progetto Unitario 8 - SANTA CATERINA NORD"

### PROGETTO UNITARIO 8 – SANTA CATERINA NORD

---

#### 1. Indirizzi generali per il Progetto Unitario

Il Progetto Unitario prevederà la destinazione dell'intero ambito ad usi agricoli.

La rigenerazione rurale dell'isola avverrà attraverso l'impianto di un'azienda agricola e fattoria didattica, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario", come modificata dalla legge regionale 24 dicembre 2013, n. 35.

A tal fine, il Progetto Unitario prevederà i seguenti interventi:

- ripristino morfologico dell'isola, con adeguamento dei marginamenti, ove necessario;
- sistemazione del suolo a fini produttivi agricoli;
- ristrutturazione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovi volumi nei modi specificati al successivo paragrafo 2;
- la realizzazione di un sistema organico di accessi, recinzioni, percorsi, aree verdi, punti panoramici, aree attrezzate per la sosta, per attività ricreative, per la vendita dei prodotti aziendali ed il ristoro;
- manutenzione e riordino delle aree boscate esistenti con interventi di selvicoltura naturalistica, previo dettagliato rilievo dello stato di fatto, e nuovi impianti di vegetazione arborea e arbustiva, sulla base di un progetto complessivo coerente da sottoporre all'approvazione degli uffici comunali ed enti competenti. La scelta della vegetazione dovrà rispettare le indicazioni dell'art. 19 delle NTA, salvo motivati scostamenti autorizzati dagli uffici stessi;
- l'adeguamento delle opere di regimazione idraulica.

Solo in caso di comprovata necessità legata alla protezione dalle acque e ad esigenze colturali, è consentito elevare la quota del terreno, con un progetto d'intervento corredato da un'adeguata relazione agronomica, da sottoporre all'approvazione degli uffici comunali competenti.

I percorsi poderali dovranno essere realizzati in terra battuta o con finitura permeabile o semipermeabile.

#### 2. Edifici esistenti e nuove costruzioni funzionali alla fattoria didattica

Il Progetto Unitario prevederà:

- la ristrutturazione della casa padronale esistente (unità edilizia classificata B1), di superficie lorda di circa 190 mq;
- la demolizione degli altri manufatti presenti nell'area;
- la costruzione di nuovi edifici ad un piano, funzionali alla conduzione dell'azienda, per una superficie lorda massima di 380 mq, da collocare indicativamente in corrispondenza dei sedimenti dei manufatti preesistenti demoliti (tavola B9 - manufatti 1, 2, 3, 4). L'esatto posizionamento e le caratteristiche dei nuovi edifici saranno definiti in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e dei titoli abilitativi, sulla base del rilievo della situazione di fatto. L'altezza non dovrà comunque essere superiore a quella della casa padronale.

Le nuove costruzioni potranno essere dotate di portici per una superficie lorda massima di 100 mq. Il progetto unitario potrà prevedere la realizzazione di ulteriori manufatti funzionali all'attività della fattoria didattica, come risultante dal piano aziendale di cui all'art. 44, comma 2, della legge regionale 11/2004:

- tettoie indipendenti, per una superficie lorda massima complessiva di 240 mq;
- manufatti e recinti per il ricovero degli animali;
- capanni per il ricovero di attrezzi agricoli, ognuno di superficie massima di 8 mq;
- manufatti per l'osservazione dell'avifauna (birdwatching).

Le tecnologie impiegate per la realizzazione delle nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno ottimizzare le prestazioni energetiche e il comfort abitativo, contenendo i consumi energetici ed idrici e avendo cura di massimizzare l'impiego di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili.

#### 3. Muro di cinta

Il muro di cinta esistente dovrà essere conservato e restaurato, con eventuale ripristino dei tratti andati perduti, sulla base della documentazione storica disponibile.

#### 4. Peschiera

La peschiera costituisce un elemento morfologico tipico del territorio lagunare, da tutelare. Essa è caratterizzata dalla presenza di uno stagno salso da pesca e da un sistema di canali, a maglia ortogonale, utilizzati originariamente per l'allevamento del pesce, intervallati da appezzamenti ad uso agricolo, denominati mazzuoli.

Nell'area della peschiera è consentita la produzione orticola, il vigneto e l'allevamento del pesce con le seguenti prescrizioni:

- in tutte le superfici emerse i cui reflui confluiscono verso il sistema dei canali o lo stagno salso le colture devono assumere i caratteri della coltivazione biologica;
- per i canali e lo stagno salso è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria e il rinforzo delle sponde. Eventuali protezioni del ciglio dello stagno salso vanno effettuate con infissione di pali in legno contigui.

Nella peschiera devono essere tutelate le essenze arboree e arbustive esistenti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, evitando in ogni caso il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofila presenti, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora.

Deve sempre essere garantita l'accessibilità a chiaviche e altri manufatti idraulici.

Ove siano riconoscibili i mazzuoli precedentemente coltivati a vigneto, sono sempre consentiti gli interventi di mazzolatura dei terreni funzionali al ripristino degli appezzamenti coltivabili originari e l'eventuale utilizzo di terreno di riporto qualora necessario a raggiungere il livello acconcio alle pratiche agricole.

Sono consentiti interventi di ampliamento della peschiera, attraverso il ripristino di una configurazione storica documentata, anche con modifiche della morfologia dei canali e dello stagno salso.

#### 5. Canali di scolo

È fatto obbligo di curare la pulizia della vegetazione che limita la funzionalità dei canali di scolo, garantendo comunque il mantenimento e l'incremento delle valenze vegetali peculiari presenti (singolarità di specie autoctone o tradizionali; cinture di vegetazione presso le canalizzazioni; popolamenti alofili, ecc.). Gli interventi devono essere volti alla riaffermazione dell'identità storica e naturalistica e alla contestuale accentuazione dei valori paesaggistici presenti.

#### 6. Rive

Sono consentiti marginamenti che contrastino l'erosione del bordo dell'isola, in terreno naturale con presenza di materiali compatibili, e interventi di rimodellamento della riva, nonché, per il bordo degradato sul Canale di Mazzorbo, di modificazione del profilo attuale e ampliamenti finalizzati alla

realizzazione del percorso pubblico. Sono altresì consentiti, lungo il canale di Mazzorbo, interventi di posa di pietrame a secco o di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale, con rialzo dell'arginatura fino a quota di m. +1,30 (ZMPS).

È fatto obbligo, ove non si intervenga con il consolidamento della riva, di mantenimento o piantumazione di alberature sul bordo, per consolidare l'argine e rendere continua la caratteristica barriera vegetale esistente in alcuni tratti.

È inoltre consentito, lato laguna, il marginamento attraverso il ripristino del muro di cinta a protezione dell'originario podere localizzato al centro dell'isola.

## **7. Approdi**

È consentita la realizzazione di nuovi pontili di approdo nei punti identificati nella Tavola B9.

Laddove esistano approdi autorizzati, sono inoltre consentiti interventi di restauro e manutenzione sia della riva, sia dei pontili lignei, che non pregiudichino la continuità del percorso pubblico.

## **8. Percorso pubblico**

Lungo il canale di Mazzorbo è fatto obbligo di realizzare e mantenere, sulle aree in disponibilità dell'attuatore privato e di proprietà del Comune, un percorso continuo, dotato di almeno un punto di sosta attrezzato, della larghezza minima di 1,5 metri, che renda percorribile il bordo dell'isola senza interruzioni, collegandosi a quello esistente lungo il taglio della Scomezera di San Giacomo. Il percorso, da realizzare secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti, dovrà essere asservito all'uso pubblico, con manutenzione e gestione a carico del soggetto attuatore, prima del rilascio dell'agibilità degli edifici privati.

Laddove il percorso non sia già delimitato dal muro di cinta, è consentita la piantumazione, con funzione di recinzione, di una siepe arborea o arbustiva che dovrà essere mantenuta all'altezza massima di 1,5 metri, o di pergolati di vigna, in modo da non pregiudicare la vista verso l'interno dell'isola. Tali elementi di separazione tra il percorso pubblico e la fattoria non dovranno comunque pregiudicare le fasce di rispetto visivo indicate nella tavola B9.

## **9. Fasce di rispetto visivo**

Ai fini della fruizione paesaggistica, devono essere garantite le fasce di rispetto visivo indicate nella tavola B9, in connessione con il percorso pubblico, tali che lo sguardo possa trapiantare il podere e fruire del panorama verso la laguna e le isole circostanti. Tali fasce devono pertanto rimanere libere da intromissioni, evitando e/o limitando le occupazioni del suolo con strutture o piantumazioni che possano ostacolare o interrompere la vista.

## **10. Ulteriori prescrizioni**

Per quanto non specificatamente disciplinato dalla presente scheda di Progetto Unitario, si rinvia alle norme tecniche di attuazione della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello.

Le parti dell'isola escluse dall'insediamento dell'azienda agricola e fattoria didattica restano disciplinate dalla Scheda AU 3.

VPRG PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO E TORCELLO  
TAVOLA B9: PROGETTO UNITARIO 8 - SANTA CATERINA NORD



Legenda

-  Perimetro P.U. 8 - Santa Caterina Nord
-  Pontile o imbarcadero
-  Percorso pubblico
-  Muro di cinta
-  Fascia di rispetto visivo
-  Punti panoramici
-  Sedimi dei manufatti preesistenti (demoliti o da demolire)
-  Peschiera
-  Altre proprietà attualmente escluse dal Progetto Unitario (Scheda P.U. 8 - Ulteriori Prescrizioni)

Scala 1:2000