



COMUNE DI VENEZIA

PROPONENTE

GT 3
Lido Immobiliare srl

GT 3 Lido Immobiliare srl
Via Famagosta 2
30126 Lido di Venezia

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTURA E COORDINAMENTO ATTIVITÀ



Torsello
Architettura

TA srl Torsello Architettura
via Alipio Cappelletto 4a - 30172 Venezia Mestre
www.taarchitettura.com
Arch. Alberto Torsello

URBANISTICA E AMBIENTE



AGRI.TE.CO. Ambiente Progetto Territorio
via Toffoli, 13 - 30135 Marghera (VE)
www.agriteco.com
Dott. Alessandro Vendramini
Dott.ssa Roberta Rocco
Ing. Loris Lovo
Arch. Francesco Bortolato

STRUTTURE E INFRASTRUTTURE



Milan Ingegneria S.p.A.
Via Thaon di Revel 21-20159 Milano
Santa Croce 458/A-30135 Venezia
www.buromilan.com
Ing. Maurizio Milan
Ing. Massimiliano Milan

IMPIANTI E PREVENZIONE INCENDI



TFE Ingegneria srl
via Friuli Venezia Giulia, 8 - 30030 Pianiga (VE)
www.tfeingegneria.it
Ing. Zeffirino Tommasin
Ing. Antonio Bisaglia

PAESAGGIO



CZstudio associati
Corso del Popolo, 89 - 30172 Venezia
www.czstudio.com
Arch. Paolo Cecon
Arch. Laura Zampieri

PROGETTO PARCO TECNOLOGICO (EX OSPEDALE AL MARE LIDO - VENEZIA) denominato MARE



MISURE E PRESIDII ANTINCENDIO

Relazione Tecnica

Inquadramento Generale

ELABORATO

A7

MARE – LIDO DI VENEZIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

RELAZIONE TECNICA

CRITERI GENERALI di PREVENZIONE INCENDI

INQUADRAMENTO GENERALE

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. INTRODUZIONE.....	4
3. PROGETTO GENERALE MARE TECNOPARK.....	5
3.1. DESCRIZIONE FUNZIONALE DEI VARI SPAZI	6
3.1.1. Aree direzionali - Uffici.....	6
3.1.2. Aree Residenziali.....	7
3.2. PRIME INDICAZIONI DI PREVENZIONE INCENDI	10
3.2.1. Elenco Attività presenti di cui al DPR 151/11	10
3.2.2. Normativa di riferimento.....	11
3.2.3. Criteri generali di Sicurezza Antincendio	13

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



1. PREMESSA

La presente relazione di Prevenzione Incendi riguarda l'inquadramento generale delle attività soggette al controllo di prevenzione incendi ricomprese nel nuovo Progetto di Riqualficazione del complesso ex-Ospedale Al Mare da parte della società GT 3 Immobiliare S.r.l. e volto alla realizzazione della sede dell'attività di ricerca e sviluppo di una società di informatica applicata alla medicina, un vero campus, denominato MARE Technopark, all'interno del quale parte dei lavoratori troveranno la residenza in cui alloggiare e i servizi, fra i quali un teatro, due ristoranti, un bar, un asilo, dei negozi di vicinato ed una palestra.

Nei successivi capitoli si analizzerà, in via generale, l'intero progetto di riqualificazione dell'intera area ex-Ospedale al Mare elencando le prime nozioni di Prevenzione Incendi e le varie attività ricadenti nel D.P.R. 151/11.

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

2. INTRODUZIONE

MARE Technopark sarà un campus moderno in cui verranno sviluppati software per gestire, diagnosticare, supportare, la salute dell'essere umano sfruttando il potere ormai irrinunciabile dell'Intelligenza Artificiale. Il campus sarà il polo attrattivo-collaborativo per 900 talenti, ricercatori da tutto il mondo chiamati a sviluppare nuovi programmi e applicazioni; qui troveranno anche residenza circa 600 persone in abitazioni di diverse dimensioni.

Il Campus metterà a disposizione degli abitanti e dei ricercatori vari servizi quali una palestra, una piscina, un asilo, due ristoranti, bar, negozi di vicinato una chiesa e un teatro, nell'ottica di conciliare l'eccellenza della ricerca scientifica con alti standard di qualità della vita. Il progetto si connette con il sito in cui sorge nel rispetto dell'ambiente naturale che lo circonda con circa 5.000mq. i tetti verdi, impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (668,22kWp), sonde geotermiche per la produzione per una quota parte di energia primaria, l'autonomia idrica (non vi è emissione di acque reflue all'esterno del sito, tutto viene depurato e riutilizzato) e la massimizzazione dell'apporto di luce naturale nei luoghi di lavoro.

Saranno inoltre applicati in progetto i migliori criteri di conservazione e preservazione in quanto l'intero complesso immobiliare è sottoposto a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

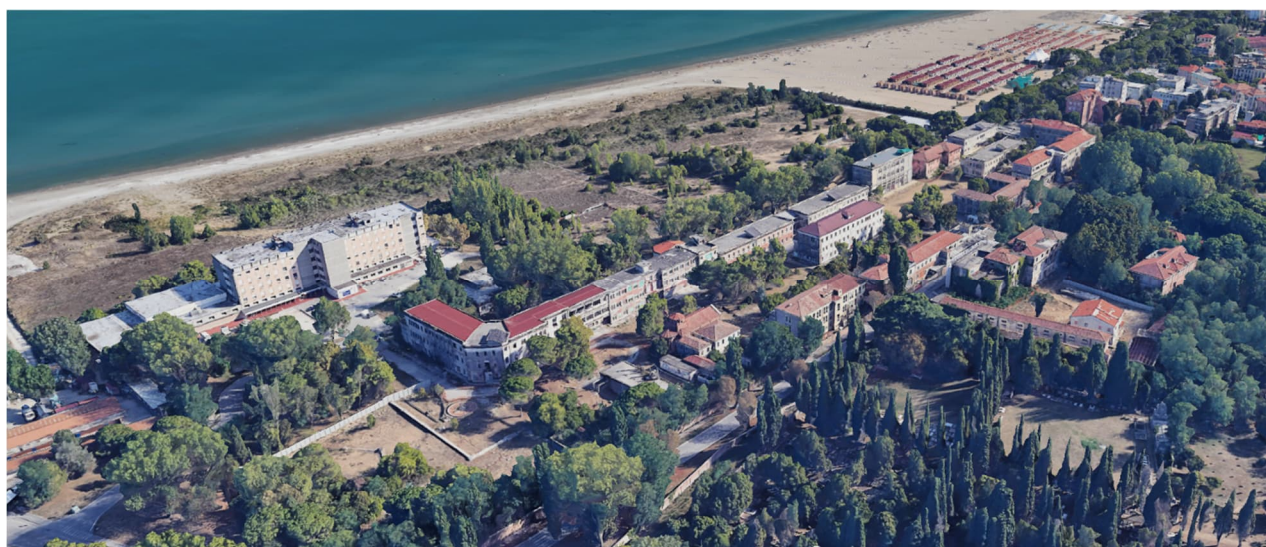


Figura 1: Ex Ospedale al Mare, Lido di Venezia

3. PROGETTO GENERALE MARE TECNOPARK

In somma sintesi il complesso dell'Ospedale al Mare è composto da 33 edifici ubicati in un'area di circa 10 ettari, di cui un lato è verso il fronte mare per una lunghezza di 450 metri, il volume complessivo attuale è di quasi ventimila metricubi.

Il progetto recupera i padiglioni storici dell'Ospedale al Mare, rigenera gli edifici esistenti adeguandoli alla molteplicità e alle necessità del nuovo programma funzionale e ne amplia la volumetria con elementi di connessione come la piastra uffici. Proprio l'elemento connettivo diventa il cardine del progetto architettonico, uno spazio destinato alla ricerca, al lavoro, un "openspace" dal quale accedere ai padiglioni storici, superare i dislivelli altimetrici dei fabbricati preesistenti, costruire un "paesaggio del lavoro".

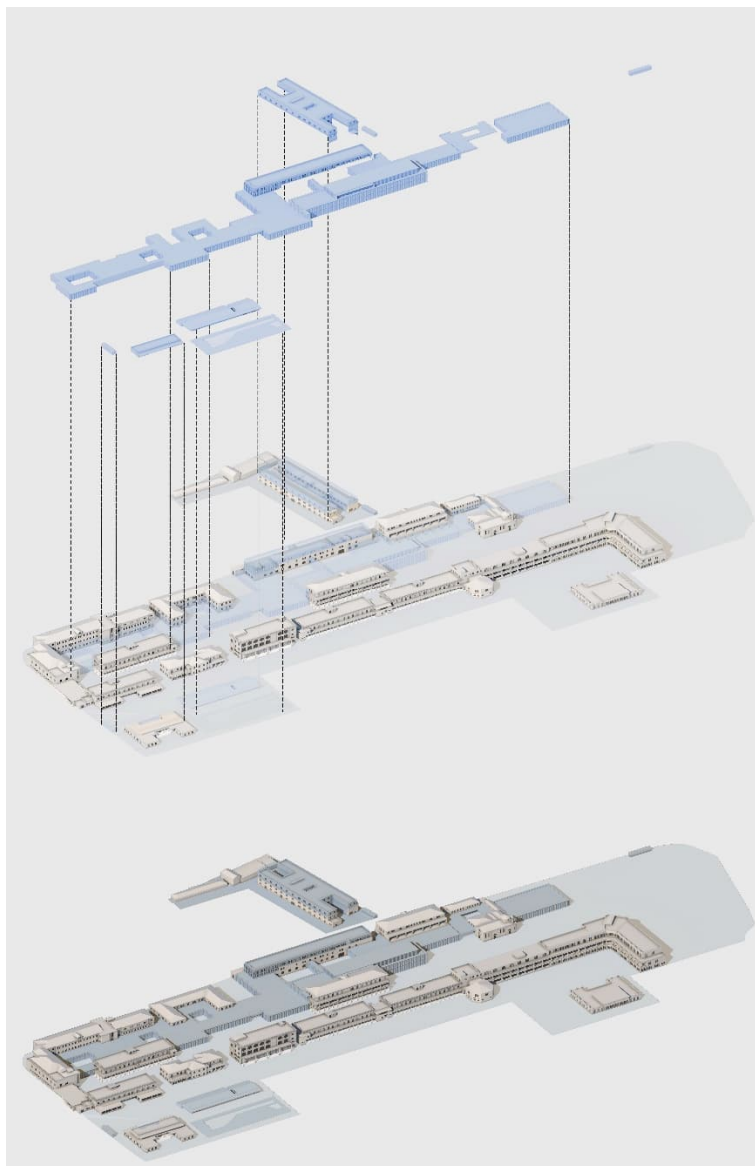


Figura 2: Schema assonometrico stato di fatto /progetto del progetto MARE Technopark

3.1. DESCRIZIONE FUNZIONALE DEI VARI SPAZI

La rifunzionalizzazione dei padiglioni storici avviene tramite la realizzazione di un nuovo edificio che ne rappresenta il tessuto connettivo. Un grande open-space di circa 5.700 mq al piano terra e ulteriori 1900 mq. circa, collega alcuni dei padiglioni esistenti trasformando il tutto in un hub dell'innovazione.

3.1.1. Aree direzionali - Uffici

La work area uffici rappresenta l'attività principale del complesso (figura 3 - area evidenziata in arancione), con un affollamento previsto di circa 900 lavoratori distribuiti in un'area di circa 16.750 mq. Verrà realizzata inoltre un'infrastruttura informatica di trasmissione dati del complesso e la realizzazione di un Data Center locale posizionato in adiacenza al blocco uffici nord-est del complesso.

Di tali spazi, gli uffici costituiscono attività di cui al DPR 151/11.

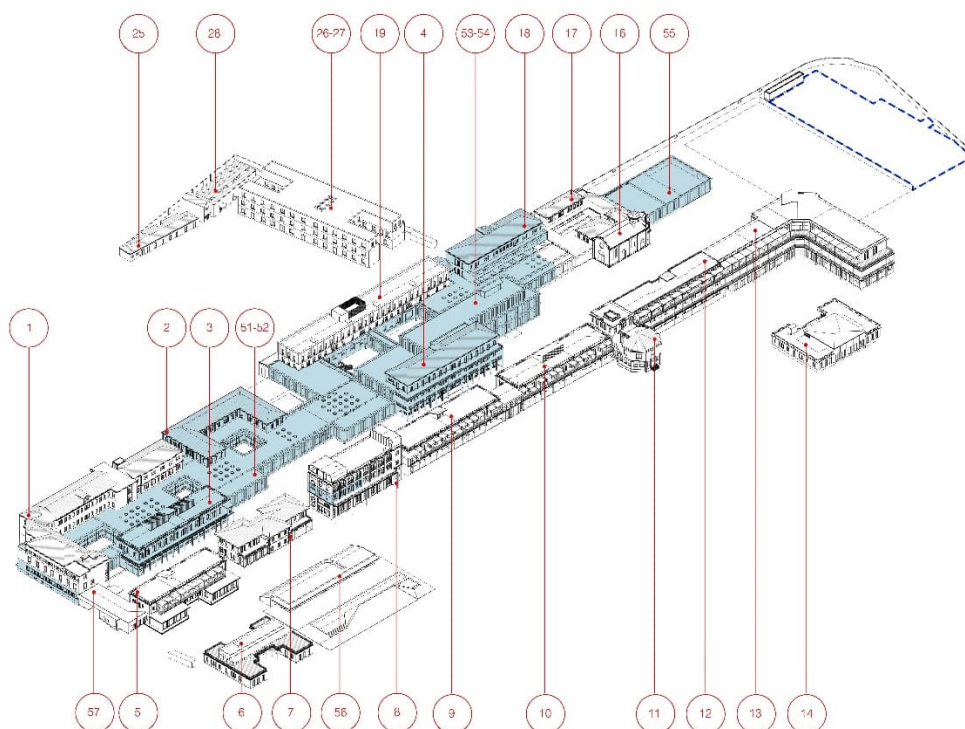


Figura 3: Schema assometrico - workspaces

3.1.2. Aree Residenziali

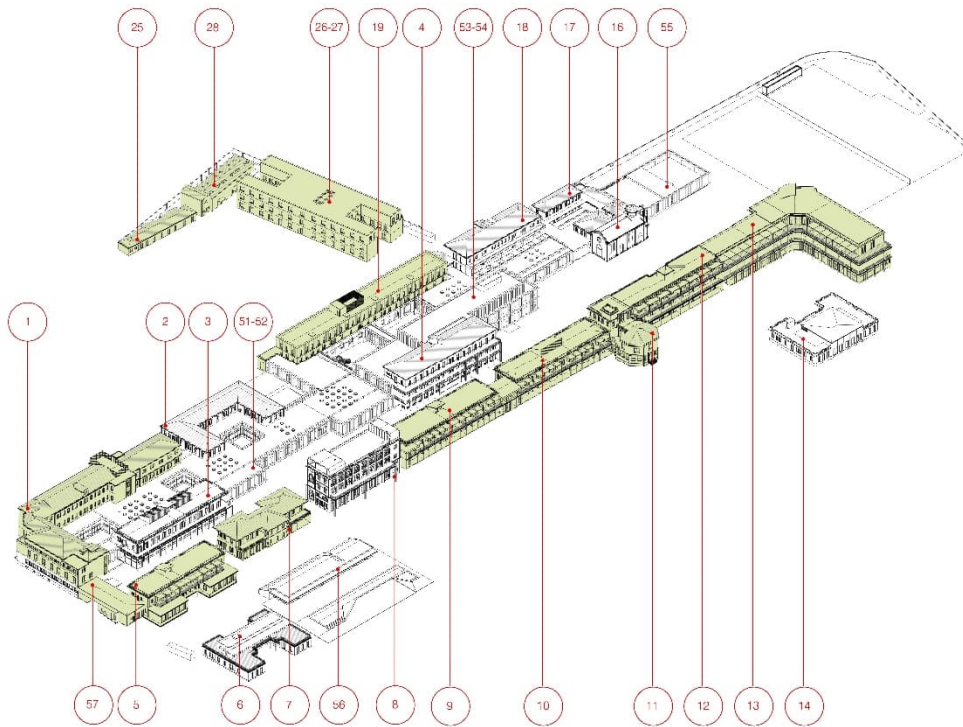


Figura 4: Schema assonometrico - residenziale

All'interno dei padiglioni storici dell'“Ospedale al Mare” trovano spazio complessivamente 192 abitazioni che si sviluppano soprattutto nei padiglioni fronte-mare.

L'intervento sui padiglioni 26-27 è univoco e finalizzato alla realizzazione di un grande edificio per residenze da destinare alle occupazioni di breve periodo. Rappresenta una sorta di foresteria in cui sono presenti n. 62 alloggi. Tutti gli spazi residenziali NON costituiscono attività soggetta di cui al DPR 151/11

3.1.3. Spazi della collettività

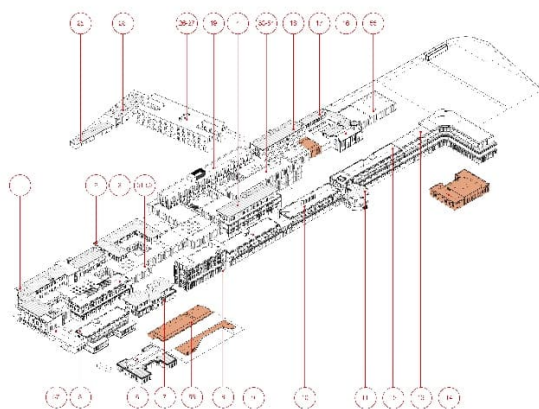


Figura 5: Schema – servizi della collettività

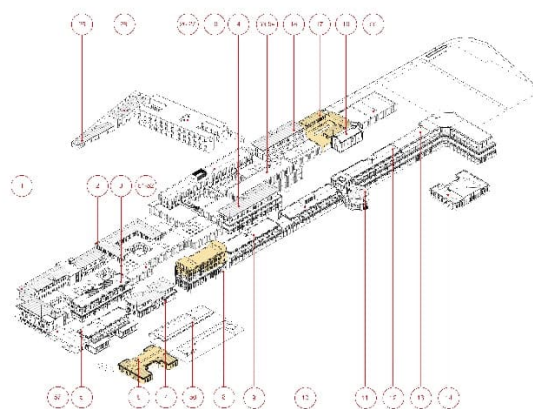


Figura 6: Schema – servizi commerciali (negozi, ristoranti, bar,...)

Saranno presenti in MARE Technopark servizi quali una palestra (piano terra edificio 18 / PIASTRA 53/54) una piscina olimpica (vicino al padiglione 6) un asilo per 30 bambini (padiglione 14), una sala lettura completa di spazi multifunzione a servizio della collettività (padiglione 14), un ristorante con bar (edificio 6) dei negozi di vicinato (edificio 17).

Di tali spazi costituiscono attività di cui al DPR 151/11:

- l'asilo;
- la palestra.

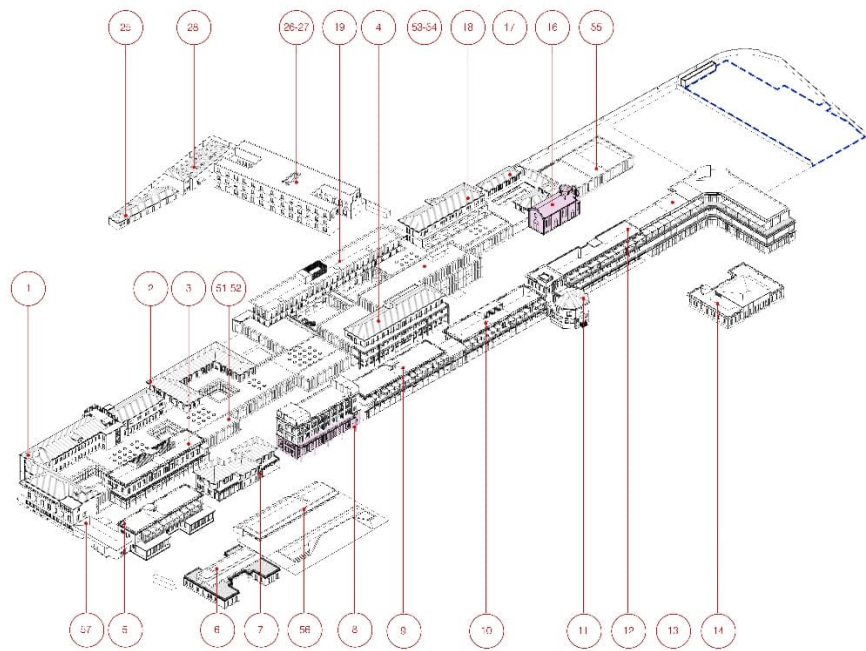
3.1.4.

3.1.5. Spazi aperti al pubblico

Il progetto individua nella Chiesa di Santa Maria Nascente e nel Teatro Marinoni gli elementi e le occasioni per realizzare tali connessioni con la comunità della città del Lido rendendoli nuovamente accessibili anche ai cittadini.

La Chiesa di Santa Maria Nascente e il Teatro Marinoni sono oggetto di importanti interventi di restauro al fine di rendere nuovamente fruibili i loro spazi. Il teatro Marinoni verrà inoltre dotato di due piccole sale conferenze/riunione al piano secondo, un ristorante al terzo piano e un bar in copertura, al fine di potenziare tale struttura dei servizi necessari ad attualizzarne le funzioni nell'ottica di una sua completa fruizione.

Di tali spazi, il Teatro Marinoni costituisce attività di cui al DPR 151/11.



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Figura 7: Schema assonometrico - spazi aperti al pubblico (teatro Marinoni, Chiesa di Santa Maria Nascente)

Di seguito una tabella riassuntiva delle funzioni e rispettive superfici in pianta

Riassunto superfici - Funzioni			
Funzioni		Superficie lorda di progetto	Percentuale sul totale
Residenziale	m2	13.368,24	37,89
Foresteria (Residenziale)	m2	2.667,09	7,56
Direzionale	m2	14.385,95	40,77
Servizi Collettivi (Asilo-Palestre-Piano 2 Marinoni)	m2	1.591,51	4,51
Commerciale	m2	2.452,95	6,95
Chiesa	m2	192,37	0,55
Teatro Marinoni (teatro)	m2	625,82	1,77
	Totale		
	m2	35.283,93	100,00



3.2. PRIME INDICAZIONI DI PREVENZIONE INCENDI

Gli edifici che costituiscono il compendio sono oggi dismessi e versano in un generale stato di degrado generalizzato, enfatizzato dalla condizione di abbandono.

Dal punto di vista delle tipologie costruttive si ha un impiego quasi esclusivo di elementi verticali puntuali (pilastri) e orizzontali (travi) in c.a. con le pareti perimetrali realizzate comunque in laterizio pieno.

3.2.1. Elenco Attività presenti di cui al DPR 151/11

Di seguito si riporta l'elenco delle attività di cui all'allegato I al DPR 151/11, che si configurano all'interno del complesso:

Att. 71.3/C Aziende ed uffici, con oltre 800 persone presenti ai sensi del D.P.R. 151/11 – *UFFICI* - D.M. 08/06/2016 - *capitolo V.4 "Uffici" – ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*

Att. 67.3/B - Asili nido con oltre 30 persone presenti ai sensi del D.P.R. 151/11 – *ASILO NIDO* - D.M. 06/04/2020 - *capitolo V.9 "Asili nido" - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*

Att. 65.1/B Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq ai sensi del D.P.R. 151/11 - *TEATRO DA OLTRE 100 POSTI* - D.M. 22/11/2022 - *capitolo V.15 "Attività di intrattenimento e di spettacolo a carattere pubblico" - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*

Per tale attività, poiché il Teatro risulta essere un edificio sottoposto a tutela, sarà applicata l'Att. 72.1/C, Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 destinati a contenere biblioteche ed archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre, nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente Allegato – EDIFICI TUTELATI, ATTIVITA' SECONDARIA APPLICATA AL TEATRO - D.M. 14/10/2021 - capitolo V.12 "Altre attività in edifici tutelati".

Att. 65.1/B Impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq ai sensi del D.P.R. 151/11 - *PALESTRA CON CAPIENZA INFERIORE A 100 POSTI* - D.M. 18/03/1996 - *Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*

Att. 49.1/A Gruppo Elettrogeno di potenza complessiva da 25 a 350 kW (Gruppo da 120 kW, 96kVA) con soluzione da esterno – *GRUPPO ELETTROGENO* - D.M. 13/11/2011 - *Regola tecnica di prevenzione incendi per gruppi elettrogeni - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Sono presenti e riguardano l'intero complesso:

Att. 73.2/C Edifici e/o complessi edilizi a uso terziario e/o industriale caratterizzati da promiscuità strutturale e/o dei sistemi delle vie di esodo e/o impiantistica con capienza superiore a 500 unità, ovvero superficie complessiva superiore a 6.000 mq, (indipendentemente dal numero di attività costituenti e dalla relativa diversa titolarità) ai sensi del D.P.R. 151/11 D.M. 14/10/2021; - *ATTIVITA' CONDOMINIALE - D.M. 03/08/2015 e s.m.i. – RTO - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA.*

Nello specifico si evidenzia la promiscuità impiantistica in riferimento all' impianto antincendio esteso a tutta l'area e la gestione della sicurezza/emergenza a livello generale. Ogni attività invece sarà dotata di proprie uscite di sicurezza indipendenti e le strutture non saranno in comune.

Sono altresì presenti e, pur non costituendo specifica attività soggetta di cui al DPR 151/11, saranno considerati ai fini del rischio incendio, nel rispetto delle guide e disposizione tecniche a loro specifiche:

- *IMPIANTO FOTOVOLTAICO da installare in copertura ai fabbricati - circolare prot. n.1324 del 07/02/2012 e successivo chiarimento prot. n.6334 del 04/05/2012 - ATTIVITA' NON SOGGETTA AL D.P.R. 151/11 - ATTIVITÀ OGGETTO DI SPECIFICA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DEL PROGETTO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA;*
- *INFRASTRUTTURA PER LA RICARICA VEICOLI ELETTRICI – Circolare 05/11/2018, n.2 - ATTIVITA' NON SOGGETTA AL D.P.R. 151/11*

3.2.2. Normativa di riferimento

L'approccio normativo utilizzato per l'intero Complesso MARE Tecnopark sarà quello del Codice di Prevenzione Incendi (DM 03/08/2015 e s.m.i.) costituente Regola Tecnica Orizzontale (RTO), per quelle attività non specificatamente normate, e da Regole Tecniche Verticali (RTV) specifiche per alcune attività soggette, applicabili ad una specifica attività o ad ambiti di essa, con specifiche indicazioni, complementari o sostitutive di quelle previste nella regola tecnica orizzontale.

Tale quadro normativo è finalizzato alla salvaguardia della vita umana e dei beni economici e alla tutela dell'ambiente, è l'insieme delle misure preventive e protettive, sia tecniche che gestionali, finalizzate alla sicurezza della vita umana, all'incolumità delle persone e alla tutela dei beni e dell'ambiente.

Negli edifici in cui sussistono attività soggette a visite e controlli dei VVF e sono altresì sottoposti a tutela, oltre alla sicurezza antincendio, vanno tenute in conto diverse problematiche quali la conservazione, la tutela, il restauro, ed anche gli aspetti di ordine strutturale, di uso, e di anticrimine. Diventa fondamentale garantire che l'obiettivo della "salvaguardia della vita umana" sia "integrato" con quello della "salvaguardia del patrimonio culturale".

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Di seguito si riportano le RTV che saranno di riferimento alla valutazione antincendio per alcune specifiche attività:

- D.M. 08/06/2016: capitolo V.4 “Uffici”
- D.M. 06/04/2020: capitolo V.9 “Asili nido”
- D.M. 14/10/2021: capitolo V.12 “Altre attività in edifici tutelati”
- D.M. 30/03/2022: capitolo V.13 “Chiusure d’ambito degli edifici civili”
- D.M. 22/11/2022: capitolo V.15 “Attività di intrattenimento e di spettacolo a carattere pubblico”
- D.M. 18/03/1996 - Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi
- D.M. 13/07/2011: Regola tecnica di prevenzione incendi per la installazione di motori a combustione interna accoppiati a macchina generatrice elettrica

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



3.2.3. Criteri generali di Sicurezza Antincendio

ACCESSO ALL'AREA AI MEZZI DI SOCCORSO

Il complesso risulta collocato in un contesto facilmente raggiungibile attraverso la viabilità pubblica dai mezzi di soccorso antincendio. È presente infatti sull'isola il Distaccamento dei VVF Lido in via Malamocco, 20 – Lido-Venezia che dista circa 5 km dal nuovo complesso MARE Tecnopark e che consente di raggiungerlo in meno di 10 min.

La dimensione degli accessi all'area di proprietà consente un rapido e facile accesso dei mezzi di soccorso.

La viabilità interna ed esterna permette di raggiungere tutti i fronti del fabbricato ed il transito di automezzi di grandi dimensioni.

IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO – RETE ESTERNA CON IDRANTI UNI 70

Il sistema antincendio del complesso "Mare" prevede l'installazione di un gruppo di spinta antincendio di tipo singolo superiore ubicato in apposito locale all'interno del polo tecnologico composto da elettropompa principale, motopompa di riserva e pompa di mantenimento. L'acqua ad uso antincendio verrà stoccata in apposita vasca di accumulo opportunamente dimensionata in base al livello definito dalla norma UNI 10779, in riferimento alla classificazione del rischio antincendio.

Il sistema di distribuzione ai fabbricati prevede una rete ad anello interrata, protezione esterna mediante idranti esterni soprassuolo UNI 70.

Per ciascun fabbricato è previsto, dall'anello esterno, una derivazione per alimentare gli idranti/naspi idrici che serviranno alla protezione interna ai fabbricati. A corredo degli idranti è prevista una serie di estintori portatili per le operazioni di primo intervento in caso d'incendio.

Si rimanda per ulteriori dettagli planivolumetrici alla planimetria in allegato "MISURE E PRESIDIO ANTINCENDIO – Planimetria esterna generale - MARE_D_GEN_F_1007_00".

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
Protocollo Arrivo N. 65597/2026 del 25-09-2026
Allegato 6 - Class. 12.3.0 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente