

CITTA' DI
VENEZIA



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

PROGETTO UNITARIO "PU6 - SANTA CATERINA"- RIDEFINIZIONE E RIORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO AI SENSI DELL'ART. 1.4 DELLE N.T.A. DELLA V.P.R.G. PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO, TORCELLO.

ALLEGATO B

- **Estratto del Verbale della Commissione Scientifica Comunale**

Seduta n. 155 del 17 dicembre 2013



**CITTA' DI
VENEZIA**



**DIREZIONE
SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**COMMISSIONE SCIENTIFICA COMUNALE
ART. 1 DELLE N.T.A. DELLA V.P.R.G. PER LA CITTÀ ANTICA**

VERBALE DELLA SEDUTA N. 155 DEL 17 DICEMBRE 2013



Verbale della Commissione

Alle ore 09.45 del giorno 17 del mese di dicembre dell'anno 2013 si è riunita, presso la sede dell'Ufficio Urbanistica a Palazzo Contarini Mocenigo a san Beneto – san Marco 3980 – Venezia, la Commissione Scientifica Comunale.

Redige il verbale della Commissione il _____ geometra Claudio **Barbini**

La seduta ha inizio alle ore 10.00

Sono presenti:

i Commissari nominati dal Sindaco:

architetto Oscar **Girotto**
architetto Vincenzo **de Nitto**
architetto Franco **Gazzarri**

il Tecnico della Direzione Sviluppo del Territorio:

maestro d'arte Pier Paolo **Bullo**



Si ribadisce che, a esclusione dell'apparato decorativo e della copertura vetrata, caratteristiche non determinanti ai fini della classificazione dell'unità edilizia, le caratteristiche strutturali, distributive e compositive erano ancora presenti, in quanto la piccola porzione sopralcata sul fondo dell'unità e il ballatoio realizzato già nel 1946, nonché la controsoffittatura, non precludevano la percezione della spazialità e del carattere unitario dello spazio interno.

• **Osservazione 3 – Analogia con il caso attiguo “Ex Albergo Manin & Pilsen”.**

Le due unità edilizie, sin dall'inizio sono state collocate in differenti famiglie tipologiche: infatti, l'ex Albergo Manin & Pilsen è stato classificato come “tipo Or – Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione”, appartenente alla famiglia tipologica residenziale, mentre l'ex Birreria Pilsen è stata classificata inizialmente (all'adozione del Piano Regolatore Generale per il Centro Storico - dicembre 1992) come “tipo Sun – Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria”, quindi appartenente alla famiglia tipologica specialistica e, successivamente come tipo “N”, poiché, in sede di adozione della V.P.R.G. del 1996, approvata nel 1999, le tipologie SUn sono state soppresse, riportando all'interno della categoria N sia le unità residenziali, sia quelle speciali, senza per questo cancellarne la differenza.

Relativamente alle vicende che si ritiene abbiano coinvolto parallelamente le due unità edilizie, le rilevanti trasformazioni apportate al distributivo interno, ma anche ai volumi e ai prospetti dell'ex Albergo Manin & Pilsen che hanno portato alla modifica della classificazione, non sono equiparabili a quelle che hanno interessato l'ex Birreria Pilsen.

Osservazione 4 – Confronto con altri edifici tipo N.

Nell'osservazione vengono messe a confronto unità edilizie “tipo N”, appartenenti alla famiglia residenziale, con l'unità edilizia in esame appartenente alla famiglia tipologica specialistica. La Commissione Scientifica Comunale ribadisce quanto affermato in merito alla precedente osservazione.

In conclusione, la Commissione Scientifica Comunale, dopo attenta valutazione delle argomentazioni e della documentazione presentata, ritiene che le osservazioni presentate non forniscano ulteriori elementi validi che consentano la modifica dell'attuale classificazione tipologica. Pertanto, ritiene di confermare il parere già espresso nella seduta del 26.09.2013 e di conseguenza la classificazione tipologica attualmente in essere per l'unità edilizia in oggetto, “tipo N – Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico”.

Alle ore 11.00 entra il dott. urbanista Lucio Celant

La Commissione decide di esaminare la seguente pratica non compresa nell'ordine del giorno

- 5) e) “PU6 - Santa Caterina” della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello, unità di spazio
- Ditta: **Comune di Venezia Assessorato all'Urbanistica;**
- censito al N.C.E.U. Sez. Burano fg. 24 mapp. 357.





e) Scheda del Progetto Unitario "PU6 - Santa Caterina", unità di spazio sita a Santa Caterina - Mazzorbo

Ditta: Comune di Venezia Assessorato all' Urbanistica

unità di spazio siti a Santa Caterina - Mazzorbo censito al N.C.E.U. Sez. Burano fg. 24 mapp. 357
censito al N.C.E.U. Sez. Burano fg. 24 mapp. 357

Oggetto: Richiesta di parere della Commissione Scientifica relativamente a:

- Ridefinizione della scheda del Progetto Unitario "PU6 - Santa Caterina" della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello, ai sensi dell'art. 1.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello.
- Attribuzione dell'unità di spazio ad altra categoria dell'edificio "ex scatolificio del pesce", censito al N.C.E.U. Sez. Burano fg. 24 mapp. 357 (ex75), ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello.

Istruttoria

Ridefinizione e riorganizzazione del Progetto Unitario "PU6 - Santa Caterina"

Con Atto di Indirizzo n.9, approvato nella seduta del 23/03/2012, la Giunta Comunale, al fine di attivare processi di promozione, sostegno e animazione economica che possano mitigare gli effetti negativi che la situazione economica può causare sul tessuto sociale, ha disposto che le Direzioni Sviluppo del Territorio e Patrimonio, verifichino la possibilità di un diverso utilizzo dell'area denominata "Ex Campo sportivo di Mazzorbo", ubicata nell'Isola di Santa Caterina.

L'Atto di Indirizzo dispone che il compendio, attualmente sede di attrezzature sportive, scarsamente utilizzate, sia trasformato in "area ricreativa, accessibile dai percorsi pedonali pubblici, inserita in un contesto agricolo del tutto simile a quello tradizionalmente presente a Mazzorbo, caratterizzato da vigneti e orti, dove la funzione ricreativa verrebbe assicurata dalla presenza di percorsi sportivi attrezzati (pista jogging e attrezzature sportive in alcuni punti del percorso) e camminamenti fronte laguna interrotti da aree di sosta per picnic."

In attuazione dell'Atto di Indirizzo n.9/2012, si intende procedere alla definizione delle previsioni del Progetto Unitario "PU6 - Santa Caterina", variando la scheda ai sensi dell'art. 1.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. Burano Mazzorbo e Torcello che prevede che "le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto territoriale degli ambiti soggetti a preventivo Progetto Unitario possono - motivatamente e su conforme parere della Commissione Scientifica comunale - essere rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti negli elaborati - parte relativa alla scheda urbanistica -. A questa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione del Progetto Unitario in Consiglio Comunale."

Il progetto prevede, in sintesi, le seguenti modifiche rispetto alla scheda "Progetto Unitario 6 - Santa Caterina" della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello:

- eliminazione dell'ambito destinato ad "attrezzature sportive" e corrispondente espansione dell'ambito di "riqualificazione ambientale";
- ridefinizione dei percorsi pubblici principali e secondari;
- demolizione degli edifici esistenti, privi di valore storico testimoniale e inadatti agli usi previsti per l'area
- realizzazione di nuove volumetrie a supporto delle funzioni principali;
- inserimento nell'area di attività agricole, quali la viticoltura e l'orticoltura, da disciplinarsi attraverso apposita convenzione atta a garantire la fruizione pubblica e la funzione didattica dell'ambito che dovrà assumere le caratteristiche di un parco tematico agricolo;



realizzazione di orti destinati ai residenti.

Di conseguenza l'area a standard "c2 Attrezzature Sportive" viene riclassificata come "c1 - Verde attrezzato e giardini pubblici". Entrambe le destinazioni ricadono nella categoria "Aree ed attrezzature di quartiere". La proposta progettuale, pertanto, mantiene la dotazione di standard prevista dalla strumentazione urbanistica vigente, nel rispetto dell'art. 1.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello e coerentemente con il disegno del Piano Regolatore Generale.

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio "ex in scatolificio del pesce", per tale motivo viene richiesta la riclassificazione tipologica dell'immobile da Kn a Nd.

Attribuzione dell'unità di spazio ad altra categoria dell'edificio "ex scatolificio del pesce", N.C.E.U. Sez. Burano fg. 24 mapp. 357 (ex75), ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello

L'immobile rientra nel PU6 - Santa Caterina della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello e ed è classificato come "Tipo KN unità edilizia novecentesca non residenziale a capannone".

L'edificio è presente nel volo Venezia Forma Urbis del 1983, mentre non compare nel volo IGM del 1955. Se ne deduce, pertanto, che sia stato costruito tra il 1955 ed il 1983. Inoltre, dall'atto notarile del 2 gennaio 1992 repertorio 23147, raccolta 2519 del notaio Guglielmo Labonia, risulta "che le opere relative ai fabbricati in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967". Successivamente, in data 9 settembre 1977, si è provveduto ad accatastare l'unità edilizia.

L'edificio è costituito da un corpo con pianta a "ferro di cavallo" con scoperto di pertinenza interno. I setti sono costituiti da muri in mattone a una testa con raddoppio in corrispondenza dell'appoggio delle capriate metalliche. Le capriate sono realizzate in profili metallici così come l'orditura secondaria.

Il manto di copertura è in pessime condizioni di manutenzione e presenta, in alcuni punti, ampie lacune.

L'edificio è parzialmente privo di serramenti e alcuni dei fori finestra sono chiusi dai soli scuri in legno. La pavimentazione è costituita da un getto in CLS armato, risalente all'epoca della costruzione dell'edificio, in pessimo stato manutentivo.

Il fabbricato è stato costruito per lo svolgimento delle funzioni di fabbrica per l'inscatolamento del pesce ed è oggi adibito in parte a magazzino, in uso alla Municipalità di Venezia e Murano. L'immobile risulta privo di pregio architettonico ed interesse storico-testimoniale e il suo stato complessivo di conservazione è scadente.

Inoltre, esso occlude la percezione dell'edificio storico adiacente posto lungo Fondamenta Eremita. Pertanto, si propone di riclassificare il fabbricato come unità edilizia novecentesca "Tipo ND - unità edilizia non integrata nel contesto", ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello, al fine di consentirne la demolizione.

Parere della Commissione

La Commissione Scientifica Comunale, riunitasi in data 17 dicembre 2013, visti:

- l'Atto di Indirizzo della Giunta Comunale n.9, approvato nella seduta del 23/03/2012;
- la proposta di ridefinizione del Progetto Unitario "PU6 - Santa Caterina", che prevede una sistemazione in parte diversa rispetto a quella della scheda urbanistica vigente;
- l'istruttoria dell'ufficio competente.

Ritenuto che il progetto sia coerente con gli obiettivi di rivitalizzazione e riutilizzo dell'area stabiliti dalla Giunta Comunale con l'Atto di Indirizzo citato e, parimenti, con il disegno del PRG, che prevede la riqualificazione ambientale dell'area.

Preso atto che le modifiche proposte.





- non comportano la riduzione della consistenza degli standard, così come previsto dall'art. 1.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo, Torcello, ma solamente la modifica del tipo di standard e l'introduzione di altre attività insediabili nell'ambito, fermo restando la natura pubblica delle stesse.

La Commissione Scientifica Comunale esprime parere favorevole al progetto presentato. Inoltre, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta per l'unità edilizia "ex scatolificio del pesce", classificata nella "Tav.B1.2 Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti - Mazzorbo" della "VPRG per le isole Burano, Mazzorbo, Torcello" come "Tipo "KN - unità edilizia novecentesca non residenziale a capannone", verificato, dai catasti storici e dalla documentazione fotografica, che l'immobile risulta privo di pregio architettonico ed interesse storico-testimoniale e che il suo stato complessivo di conservazione è scadente, ritiene che l'unità debba essere ricondotta al "Tipo ND - unità edilizia non integrata nel contesto".





Alle ore 11.30 la Commissione sospende i lavori, decidendo di aggiornarsi alle ore 13.00.

Alle ore 13.10 La Commissione riprende i lavori continuando l' esamina delle istanze secondo l'ordine del giorno.

Sono presenti:

architetto **Vincenzo de Nitto**
dott. urbanista **Lucio Celant**

il Tecnico della Direzione Sviluppo del Territorio:

verbalizzante

maestro d'arte **Pier Paolo Bullo**
geometra **Claudio Barbini**





COMPONENTI:



architetto OSCAR GIROTTO

[Handwritten signature of Oscar Girotto]

architetto VINCENZO DE NITTO

[Handwritten signature of Vincenzo De Nitto]

dott. urbanista LUCIO CELANT

[Handwritten signature of Lucio Celant]

architetto FRANCO GAZZARRI

[Handwritten signature of Franco Gazzari]

maestro d'arte PIER PAOLO BULLO

[Handwritten signature of Pier Paolo Bullo]

Il Segretario verbalizzante: geometra CLAUDIO BARBINI

[Handwritten signature of Claudio Barbini]

