

STUDIO TECNICO FURLAN

Arch. Giancarlo Furlan

Santa Croce 1711/1718 - 30135 VENEZIA - Tel. e Fax. 041/5223190 - info@studiotecnicofurlan.it

RELAZIONE TECNICA

Il soggetto proponente:

Il soggetto proponente è costituito dalla “VETRERIA ESTEVAN ROSSETTO 1950 S.r.l.” con sede a Venezia – Murano, Fondamenta Navagero 50 Partita IVA 04103220275 con Legale Rappresentate il sig. MESSINA LINO [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di ditta affittuaria degli immobili siti a Venezia – Murano Fondamenta Navagero 50 – 54/B Fg. 54 Mapp. 407 di proprietà della società “IMMOBILIARE NAVAGERO S.r.l.” con sede a Venezia – Murano, Fondamenta Navagero 76 – 76/A Partita IVA 04103200277 con Legale Rappresentante la sig.ra MESSINA ELENA [REDACTED]

[REDACTED] Entrambe le Società di cui sopra fanno capo alla stessa famiglia che svolge l’attività di produzione e vendita del vetro da due generazioni.

La dimensione, l'ubicazione e l'accessibilità dell'area d'intervento:

Il Progetto di Ristrutturazione riguarda un complesso Immobiliare a Murano, in un'area di circa mq 2.985 con accesso da Fondamenta Navagero e situata in un tessuto storico urbanizzato residenziale e produttivo che ha visto nel tempo una serie di interventi puntuali di recupero che hanno permesso un miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.

In particolare si tratta di Immobili acquisiti dalla "Immobiliare Navagero S.r.l." che saranno necessari per l'ampliamento dell'esistente "Vetreteria Estevan Rossetto 1950 S.r.l.".

La classificazione di zona e i vincoli urbanistici:

L'area sulla quale insiste l'impianto esistente è classificata dal vigente P:R.G. - Variante per l'isola di Murano approvata con D.G.R. n° 4037 del 15/12/2000

I fabbricati esistenti sono classificati con destinazione urbanistica:

P1 (Art. 10.2.1.1 - Unità Edilizia Produttiva derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi)

Nr (Art. 1.1.2 - Unità Edilizia Novecentesca di nuova ideazione)

Per l'intero complesso immobiliare è stata presentata **Autorizzazione SCIA Prot. 438381 del 13/09/2018.**

Le Motivazioni:

- Poter ampliare la Ditta esistente creando nuovi posti di lavoro attraverso un intervento di riqualificazione di un nuovo complesso Immobiliare che diventerà parte integrante dell'esistente;

- necessità per l'Attività di ricomporre gli spazi interni svincolandosi dalle attuali imposizioni dettate dagli strumenti urbanistici;

- realizzare alcuni ampliamenti necessari per l'ottimizzazione e l'adeguamento degli spazi e dei fabbricati per l'insediamento delle nuove Attività.

Lo Stato Attuale:

I fabbricati, recentemente acquisiti, versano in uno stato fatiscente e di degrado, attualmente in parte dismessi ed in fase di dismissione ospitavano un complesso costituito da una fornace con sale di esposizione e stanze adibite all'attività produttiva.

Alcuni di essi sono stati realizzati probabilmente a metà del 1900 e si configurano come superfetazioni susseguitesesi in tempi diversi presentando coperture in amianto in contrasto con il Regolamento Edilizio attuale e strutture portanti non adeguate al sostenimento di una copertura tradizionale. Anche gli edifici già in proprietà necessitano di interventi di ristrutturazione.

Detti fabbricati non derivano da modelli antichi e non presentano continuità fisica e funzionale.

Contenuti e Tipo di Intervento:

L'intervento di progetto prevede la riqualificazione urbanistica dell'area con il riordino dell'insediamento esistente e la riqualificazione dei fabbricati sia sotto l'aspetto architettonico che ambientale, cercando così di riqualificare il complesso mediante la realizzazione di una struttura atta allo sviluppo ed alla crescita delle attività produttive e commerciali ivi insediate con la finalità di creare nuovi posti di lavoro incrementando le attività già presenti nell'isola di Murano.

Tale intervento di Ristrutturazione è volto alla riqualificazione del territorio e alla sostenibilità ambientale mediante la bonifica delle coperture in amianto, l'uso di materiali tradizionali quali le strutture portanti verticali in muratura e orizzontali con orditura in legno e copertura in coppi.

In particolare si prevede la demolizione dei fabbricati recenti non classificati o contraddistinti come Nr, sia nell'area dismessa che nella fornace in uso ed il rifacimento degli stessi ottimizzando i volumi e le strutture.

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Stato Antecedente: Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2 - Stato Antecedente: Pianta Piano Primo, Coperture;
- Tav. 1A - Stato Autorizzato (SCIA Prot. 438381/2018): Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2A - Stato Autorizzato (SCIA Prot. 438381/2018): Pianta Piano Primo, Coperture;
- Tav. 3 - Progetto: Pianta Piano Terra;
- Tav. 4 - Progetto: Pianta Piano Primo, Coperture;
- Tav. 5 - Progetto: Prospetti, Sezioni;
- Tav. 6 - Progetto: Prospetti, Sezioni;
- Tav. 7 - Progetto: Prospetti e Sezioni; Fotoinserimenti;
- Tav. 8 - Tavola Comparativa: Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 9 - Tavola Comparativa: Pianta Piano Primo, Prospetti e Sezioni Estratto P.R.G.;
- Tav. 10 – Progetto (accessibilità e visitabilità ai sensi del Dgr.1428/2011);
- Tav. 11 – Progetto impianto idraulico;
- Tav. 12 – Progetto Cucina, Bar;
- Tav. 13 – Tavola Superfici e Volumi: Stato Autorizzato (SCIA Prot. 438381/2018);
- Tav. 14 – Tavola Superfici e Volumi: Progetto.

Il Progetto:

Il progetto prevede l'ottimizzazione degli spazi interni ed esterni per creare cinque "piazze" di lavoro di cui due produttive - dimostrative e tre produttive.

Per il funzionamento della catena produttiva saranno necessarie due molerie, le stanze per l'imballaggio, i magazzini, gli uffici gli spogliatoi per il personale e le sale di esposizione per la vendita.

Si prevede inoltre, nel lato verso la laguna, la realizzazione di un piccolo bar ristorante ad uso dei turisti e del personale, che funge anche da spazio per smistare i gruppi di visitatori. Analogamente viene previsto anche un piccolo bar prospiciente Fondamenta Navagero per accogliere i turisti di passaggio.

Per la realizzazione di tale intervento si prevede il risanamento dei fabbricati esistenti con l'ampliamento di un piano del fabbricato posizionato nella parte centrale tra gli scoperti B e C prospicienti Canale Ondello, la formazione di una terrazza per il posizionamento dei motocondensanti esterni e delle macchine per il trattamento dell'aria in prossimità della fornace, la posa in opera di due lucernai nel magazzino a Sud ed il rialzo della parte centrale di due porzioni del tetto per permettere l'areazione delle fornaci.

Si prevede inoltre la modifica di una falda nel fabbricato antistante la fornace per la realizzazione di una scala di accesso al Piano Primo, la formazione di un porticato, sullo scoperto B verso Canale Ondello, per accogliere i turisti ed il rialzo del fabbricato sullo scoperto A al fine di creare due piani rispettivamente con altezza di circa mt 3,00 e sullo scoperto D il rialzo del fabbricato ad un piano prospiciente lo scoperto per avere un'altezza interna di mt 3,00 a l'ampliamento di quello adiacente per creare un ufficio al Piano Primo.

Il progetto prevede il mantenimento di alcune facciate con muratura a facciavista, il rifacimento degli intonaci esterni e la posa in opera di nuovi serramenti in metallo color antracite e vetrocamera così come riportato negli elaborati grafici.

Con riferimento alla Moleria si precisa che la stessa sarà provvista di impianto di scarico a circuito chiuso con proprio depuratore e che non vi sarà nessun sversamento sull'impianto fognario di cui al progetto.

Per quanto riguarda il superamento delle Barriere Architettoniche ci si attiene a quanto prescritto dalla Legge N°13 del 09/01/1989 all'Art. 1 Comma 3

prevedendo l'accessibilità dello spazio costruito e a quanto previsto dal D.M. 236/89 e da D.GRV 1428/2011.

Il Ristorante ed il Bar all'interno dell'attività ricettiva sono ad uso esclusivo della stessa e l'intera struttura è conforme all'art. 67 di Regolamento Edilizio, Circolare della Regione Veneto n°13/1997, al RCE 852/2004 e al D.L. 81/2008.

In dettaglio gli interventi, consistono in:

- demolizione di fabbricati su Scoperto A – B - C e rifacimento di nuovi fabbricati con struttura portante in muratura, copertura in legno e manto in coppi;
- ampliamento con la realizzazione di un nuovo piano del fabbricato esistente tra gli scoperti B e C con formazione di nuovo solaio e di copertura con struttura portante in legno e manto in coppo;
- realizzazione di terrazza lungo il fronte prospiciente Canale Ondello;
- demolizione e ricostruzione dei fabbricati laterali negli scoperti B e C con la formazione di lastrici solari per il posizionamento di motocondensanti esterni e di macchine per il trattamento dell'aria in prossimità della fornace;
- installazione di due lucernai sul magazzino a Sud per avere un adeguato ricambio d'aria;
- rialzo, su due fabbricati interni al complesso, della porzione centrale del tetto per permettere l'areazione delle fornaci;
- rialzo del fabbricato prospiciente lo scoperto A per la realizzazione di un piano ad uso esposizione con formazione di nuovo solaio e di copertura con struttura portante in legno e manto in coppi;
- demolizione del solaio sopra “moleria” per creare un unico locale fornace;
- realizzazione di soppalco e di nuova copertura con struttura portante in legno e manto in coppi sulla fornace con accesso dallo Scoperto A;
- rialzo fabbricato su Scoperto D;
- ampliamento fabbricato su Scoperto D con formazione di nuovo solaio e di copertura con struttura portante in legno e manto in coppi;
- installazione di due lucernai su magazzino interno e rialzo parte centrale copertura su corpo fornace con accesso da Scoperto C;
- demolizione e rifacimento di tramezze, intonaci e controsoffitti;

- consolidamento e demolizione delle murature con il metodo dello scuci e cucì per cantieri successivi e con mattoni vecchi di recupero ove necessario;
- demolizione e rifacimento di pavimenti e relativi sottofondi;
- demolizione e rifacimento degli intonaci esterni;
- demolizione e rifacimento delle coperture con rifacimento della struttura portante in legno e manto in coppi;
- sistemazione degli scoperti con nuova pavimentazione in trachite;
- realizzazione di nuovi serramenti interni ed esterni in metallo e vetrocamera;
- demolizione e rifacimento degli impianti elettrico, di condizionamento, termico ed idro-sanitario con collegamento alla rete fognaria.

Calcolo Superfici:

STATO ATTUALE

Superficie Lorda Intera Area	circa mq 2.985,00
Superficie L.P. Piano Terra	mq 2.398,26
Superficie Scoperta	mq 514,10
Superficie L.P. Piano Primo	mq 707,74

PROGETTO

Superficie Lorda Intera Area	circa mq 2.985,00
Superficie L.P. Piano Terra	mq 2.470,90
Superficie Scoperta	mq 514,10
Superficie L.P. Piano Primo	mq 976,40
Superficie Soppalco	mq 115,00
Superficie Terrazze	mq 140,90

S.L.P. in ampliamento mq 341,30

Il Progetto risulta in Deroga al P.R.G. del Comune di Venezia - Murano in quanto ricade in ZTO "Centro Storico" e dunque, sotto l'aspetto urbanistico il progetto risulta in contrasto con i vincoli imposti dalle tipologie edilizie sia per modifiche interne che per

la possibilità di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti ed in particolare quelli identificati come Po.

Per detto intervento sono già state ottenute:

- Autorizzazione Paesaggistica Rif. Prat. N. 2017/382101 PG del 29.11.2017
- Autorizzazione Paesaggistica Rif. Prat. N. 2018/0422586 PG del 03.09.2018

Arch. Giancarlo Furlan

Lino Messina