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 VENIER S.a.S. di CIMONCIN LAURA & C" con sede a Venezia – Murano, Fondamenta Navagero 54/B Partita IVA 00435440276 con Legale Rappresentate la Signora CIMONCIN LAURA [redacted] proprietaria degli immobili siti a Venezia – Murano Fondamenta Navagero 59/A – Calle del Paradiso 5 – 64/B – 66 identificati in catasto dai Mapp. 57 – 58 - 277 – 294 – 65 del Fg. 54

La Società di cui sopra fa 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 2.010 con accesso da Fondamenta Navagero e da Calle del Paradiso 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 "Vetreria Venier S.a.S di Cimoncin Laura & C."

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 stato presentato **Permesso di Costruire Prot. 2016/524307 del 23/05/2018**.

Le Motivazioni:

- Poter ampliare la Ditta esistente creando nuovi posti di lavoro attraverso un intervento di riqualificazione di un complesso Immobiliare dismesso 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 e per l'insediamento delle nuove Attività.

Lo Stato Attuale:

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

Alcuni fabbricati, addossati a quelli principali, realizzati probabilmente a metà del 1900 si configurano come superfetazioni susseguitesi in tempi diversi presentando coperture parte in amianto in contrasto con il Regolamento Edilizio attuale e strutture portanti non adeguate al sostenimento di una copertura tradizionale.

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, l'uso di materiali tradizionali quali le strutture portati verticali in muratura e orizzontali con orditura in legno e copertura in coppi.

In particolare si prevede la demolizione dei fabbricati recenti, non classificati ed il rifacimento degli stessi ottimizzando i volumi e le strutture oltre alla realizzazione di un nuovo fabbricato verso il fronte laguna per la formazione di nuove sale di esposizione.

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Stato Antecedente: Pianta Piano Terra;

Tav. 2 - Stato Antecedente: Pianta Piano Primo, Secondo, Terzo e Coperture;

Tav. 3 - Stato Autorizzato (PdC Prot. 2016/524307): Pianta Piano Terra;

Tav. 4 - Stato Autorizzato (PdC Prot. 2016/524307): Pianta Piano Primo, Secondo e Terzo;

Tav. 5 - Stato Autorizzato (PdC Prot. 2016/524307): Prospetti e Sezioni;

Tav. 6 - Progetto: Pianta Piano Terra;

Tav. 7 - Progetto: Pianta Piano Primo, Secondo, Terzo e Coperture;

Tav. 8 - Progetto: Prospetti, Sezioni;

Tav. 9 - Tavola Comparativa: Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni;

Tav. 10 - Tavola Comparativa: Pianta Piano Primo, Prospetti e Sezioni Estratto P.R.G.;

Tav. 11 - Progetto: Prospetti e Sezioni; Fotoinserimenti;

Tav. 12 – Progetto (accessibilità e visitabilità ai sensi del Dgr.1428/2011);

Tav. 13 – Progetto impianto idraulico;

Tav. 14 - Impianto elettrico;

Tav. 15 – Progetto Bar;

Tav. 16 – Superfici – Volumi Stato Autorizzato;

Tav. 17 – Superfici – Volumi Stato Progetto.

Il Progetto:

Il progetto prevede l'ottimizzazione degli spazi interni ed esterni per creare una nuova "piazza" di lavoro produttiva e dimostrativa.

Per il funzionamento della catena produttiva saranno necessari una moleria, 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, nello scoperto lato laguna, la realizzazione di un piccolo bar ad uso dei turisti e del personale, che funge anche da spazio per smistare i gruppi di visitatori.

Per la realizzazione di tale intervento si prevede il risanamento dei fabbricati esistenti ed in particolare il rialzo della copertura nel fabbricato in prossimità dell'ingresso da Fondamenta Navagero al fine di poter creare a Piano Secondo e Terzo l'alloggio del custode, la realizzazione di una stanza in ampliamento sulla parte di fondo di detto scoperto, la realizzazione di un passaggio di collegamento tra la "vecchia fornace" e la "nuova", la realizzazione di un fabbricato di due piani in ampliamento sullo scoperto verso la laguna e l'ampliamento del magazzino sull'area verde per la realizzazione di un piccolo bar a servizio dei clienti.

Il progetto prevede la modifica della forometria esterna 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 Bar all'interno dell'attività ricettiva sono ad uso esclusivo della stessa e l'intera struttura è conforme all'art. 67 dl 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:

- rialzo della copertura del fabbricato prospiciente la corte interna con nuova struttura in legno, isolamento termico e manto in coppi;
- realizzazione di una stanza in ampliamento sul cortile interno con formazione di copertura piana atta al posizionamento dei motocondensanti e delle macchine per il trattamento dell'aria;

- realizzazione di ampliamento per il collegamento del vecchio complesso con il nuovo e formazione di soprastante terrazza di collegamento al Piano Primo;
- realizzazione di nuovo fabbricato di due piani sullo scoperto fronte laguna con struttura portante in muratura solaio e copertura in legno e soprastante isolamento e manto in coppi;
- ampliamento magazzino per realizzazione di nuovo fabbricato ad uso bar con struttura portante in muratura copertura in legno isolamento e manto in coppi;
- demolizione e rifacimento di tramezze, intonaci e controsoffitti;
- consolidamento e demolizione delle murature con il metodo dello scuci e cuci 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;
- consolidamento e/o formazione di nuove fondazioni per realizzazione di nuovi fabbricati con struttura portante in muratura, solai in legno e copertura in legno e coppi;
- realizzazione di nuovi vani scale con struttura portante in acciaio o C.A.;
- realizzazione di piattaforma elevatrice anche ad uso disabili;
- formazione di nuovi bagni;
- realizzazione di vespai in ghiaia, solette in C.A. massetti e pavimenti nei fabbricati di progetto;
- 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	2.010,40
Superficie L.P. Piano Terra	mq	1.247,53
Superficie Scoperta	mq	762,87
Superficie L.P. Piano Primo	mq	459,14

Superficie L.P. Piano Secondo	mq	62,55
Superficie L.P. Piano Terzo	mq	62,55
Superficie Terrazze	mq	23,57

PROGETTO

Superficie Lorda Intera Area	circa mq	2.010,40
Superficie L.P. Piano Terra	mq	1.455,23
Superficie Scoperta	mq	555,17
Superficie L.P. Piano Primo	mq	709,95
Superficie L.P. Piano Secondo	mq	62,55
Superficie L.P. Piano Terzo	mq	62,55
Superficie Terrazze	mq	21,67
S.L.P. in ampliamento	**mq**	**458,51**

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 Ro.

Per detto intervento sono già state ottenute:

- Autorizzazione Paesaggistica Rif. Prat. N. 2017/382114 del 28.11.2017
- Autorizzazione Paesaggistica Rif. Prat. N. 2018/0427658 del 06.09.2018

Arch. Giancarlo Furlan

Laura Cimoncin