

COMUNE DI VENEZIA

Procedura di "Sportello Unico per le Attività Produttive" di cui D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per ristrutturazione, ampliamento e ripristino d'unità edilizia consolidata e cambio d'uso da residenziale a commerciale

RICHIEDENTE:
AL DUCA D'AOSTA SPA
Piazza Quattro Novembre, 4
20124 Milano

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Il presente progetto riguarda il complesso immobiliare composto da un fabbricato e dalle sue pertinenze scoperte, siti in Venezia, zona Centro Storico, Sestier di San Polo civici n. 2092, n. 2093, n. 2097 e n. 2098.

Ideatrice e promotrice del progetto è la ditta "Al Duca d'Aosta S.P.A.", azienda di ricerca, produzione e rivendita di abbigliamento nell'ambito del fashion designer, già presente come operatore commerciale nel Centro Storico di Venezia.

1. IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso architettonico in oggetto, è ubicato in calle dei Saonieri e dispone di due porte di accesso pedonale, il civico n. 2092 e il civico n. 2093.

Gli identificativi catastali sono:

- Catasto Terreni, foglio 13 all. B mappale n. 2006 di mq 619 e porzione del n. 1349;
- Catasto Fabbricati, foglio 13 mapp. 1349 sub 10, graffato con 1353 sub 19 e 2006 sub 3 per il civico n. 2092;
- Catasto Fabbricati, foglio 13 mapp. 1349 sub 11, graffato con 1353 sub 20 e 2006 sub 4 per il civico n. 2093.

L'intervento interesserà anche l'immobile commerciale (di altra proprietà ma in disponibilità con contratto di locazione) avente accesso dai civici n. 2097 e n. 2098.

I relativi identificativi catastali sono:

Catasto Fabbricati foglio 13 mapp. 1353 sub 2 e sub 3.

a) Proprietà

La ditta proprietaria dei civici n. 2092 e n. 2093 è il sig. Alvise Ceccato, socio della ditta proponente, in virtù dell'atto di compravendita stipulato presso lo studio del notaio dott. Mario Faotto in Mestre in data 21 giugno 2011 rep. 135.842/24101 e registrato all'ufficio provinciale di Venezia reg. generale n. 22005, reg. particolare n. 14011 presentazione n. 121 data 1 luglio 2011 trascritto in data 1 luglio 2011 con n. 14010.

La ditta proprietaria dei civici n. 2097 e n. 2098 è il Fondo Edifici di Culto.

b) Committenza

La trasformazione dei civici n. 2092 e n. 2093 sarà eseguita a cura della ditta "Al Duca d'Aosta S.P.A." che ne ha acquistato il diritto per effetto della

comunicazione ricevuta dalla Prefettura di Venezia Ufficio Territoriale del Governo in data 2 marzo 2022 e che sarà seguita dalla stipula di regolare contratto di locazione commerciale prima dell'inizio dei lavori.

2. DITTA "AL DUCA D'AOSTA S.P.A." STORIA DALLA FONDAZIONE

Con la ricongiunzione di Venezia al Regno d'Italia, nel 1866, cui faceva seguito un nuovo impulso nelle attività mercantili e artigianali, che apriva le prospettive di una maggiore effervescenza sociale, non deve essere stato difficile per Giorgio Ceccato, capostipite di questa famiglia di imprenditori veneti, decidere di avviare un'attività imprenditoriale nella città lagunare che gli aveva dato i natali.

Fu scelto di operare nel settore dell'oreficeria e della gioielleria, dove la città, nonostante uscisse umiliata da anni di dominazione Austriaca, era riconosciuta come regina di tutte le arti ed aveva pochi rivali.

Il suo negozio-laboratorio di gioielleria fu aperto a Rialto e gestito dalla famiglia con grande passione fin dalla fine dell'Ottocento, appartiene alla famiglia ed è commercialmente operativo.

La fattura di un carpentiere emessa per la ristrutturazione e l'ampliamento del negozio, risalente al 1897, testimonia dell'intraprendenza e della laboriosità del capostipite che, precursore *ante litteram* della diversificazione merceologica quale approccio strategico allo sviluppo economico dei suoi commerci, entrava anche nel settore dell'abbigliamento, contraddistinto anch'esso, come la gioielleria, da produzione di manifattura di alto contenuto estetico e creativo.

Ed è proprio questa intraprendenza e laboriosità lo stigma dei Ceccato, dal precursore ai bisnipoti, e spiega le ragioni di questa lunga permanenza con successo, nel mondo della moda.

Con innata intraprendenza commerciale, l'avventura in questo nuovo settore merceologico, cominciava a pochi passi dalla gioielleria, con l'apertura di un nuovo negozio di vendita di abbigliamento e stoffe.

Nell'intuito del promotore, si univano due elementi di forza: la vicinanza tra loro dei due esercizi commerciali, strategica per il facile controllo di gestione e l'economia di scala, con la scelta di mantenere negozi e assortimenti a un livello di giusto *understatement* dato che, al tempo, di un banco di prova si trattava.

La conduzione, affidata al figlio Emilio, non mancava di dare risultati positivi e ancora oggi il negozio di Rialto, che trattava abbigliamento di normale uso quotidiano (non di firma) e da lavoro, conserva sopra la vetrina la storica insegna Emilio Ceccato, ed è gestito da "Al Duca D'Aosta S.P.A."; entrare nel negozio Emilio Ceccato a Rialto è davvero come entrare nella storia e nella quotidianità veneziana, quella vera, autentica.

Negli ultimi anni "Al Duca D'Aosta S.P.A." è diventata partner ufficiale dell'Associazione Gondolieri: due realtà veneziane radicate nella storia che entrano in sinergia per supportare Venezia con l'obiettivo comune di tutelare questa delicata città, la sua storia e i suoi mestieri.

L'abbigliamento ufficiale dei gondolieri è prodotto, omologato e protetto da brevetto mondiale, e la ditta si fregia di poterlo commercializzare come unico produttore e rivenditore al mondo.

Al primogenito di Emilio, come si usava allora, veniva imposto il nome del nonno paterno; dopo un periodo di apprendistato Giorgio junior, con analoga determinazione e senso imprenditoriale e sotto l'attenta guida del padre Emilio, iniziava nel 1942 una sua autonoma attività imprenditoriale questa volta nel settore della camiceria fine su misura.

Per l'apertura del nuovo negozio scelse naturalmente di stare nel cuore di Venezia, in una strada di grande passaggio cioè nelle Mercerie al Capitello il negozio prese il nome "Alla città di Aosta".

Erano gli anni (guerra e dopoguerra) in cui l'industria della confezione di abiti e camicie non era ancora ripartita e comunque non era così diffusa e tale da soddisfare la domanda.

Il ricorso al sarto era quasi inevitabile, da qui l'intuizione di Giorgio nell'entrare in questo settore, essendo attratto, come molti giovani di allora, dalla figura reale più amata dagli italiani, cioè Amedeo duca d'Aosta, caratterizzata da innata eleganza e fascino portamento.

Il nome del negozio cambiava e da "Alla Città D'Aosta" diventava "Al Duca D'Aosta" per rendergli omaggio, quasi un messaggio alla clientela futura: su questi presupposti — raffinatezza e sobrietà — si sono basati i titolari, da Giorgio in poi per la scelta dell'assortimento delle merci da produrre.

L'offerta proposta all'acquirente è un prodotto "Total Look", sia confezionato che progettato e prodotto in proprio, con il supporto di una rete di specialisti degli acquisti costantemente in giro per il mondo che acquistano tessuti pregiati per essere presi a magazzino e poi trasformati su richiesta del cliente in capi sartoriali unici per qualità, design ed innovazione; soprattutto dando al cliente il piacere di indossare un capo d'abbigliamento costruito sulla propria figura e quindi esemplare unico.

Il marchio si distingue anche oggi dalla massa delle proposte commerciali del settore perché inserisce nell'assortimento solo i prodotti delle migliori case, sia italiane che straniere, nel rispetto dell'impostazione paterna iniziale dalla quale non si è mai discostato.

Ai successi iniziali, seguirono le fasi di consolidamento dell'attività, e dell'affermazione del marchio con allargamento dell'ambito territoriale di presenza, per cui vi fu lo sbarco in terraferma.

Dalla fine degli anni Cinquanta, infatti, fu un susseguirsi di nuove aperture di negozi nelle principali città del Veneto e del Friuli Venezia Giulia, tutti caratterizzati dall'essere ospitati in immobili di pregio nelle zone di maggiore importanza per il commercio al minuto.

Il primo ad aprire fu Verona nel 1959 seguito nel 1960 dall'apertura del negozio di Padova, il più esteso come superficie di vendita e considerato oggi dalla proprietà come "flagship" dell'intera catena che conta oggi 8 negozi tutti con prodotto sia per uomo che per donna.

Sull'onda del successo commerciale dei primi negozi, la proprietà ha rivolto la propria attenzione alla città Mestre, il quartiere può popolato di Venezia in terraferma, dove fu aperto il negozio di piazza Ferretto nel 1968; a questo è seguita l'apertura a Treviso nel 1980 presso uno storico negozio del centro e poi Udine nella prestigiosa via Mercato Vecchio e quindi a Portopiccolo Duino-Sistiana (TS), entrambe città non Venete.

Questo nuovo progetto prevede l'apertura di un nuovo punto vendita nel cuore di Venezia e valica il settore moda per fondersi in un compendio unico per fare da collegamento tra il vestire alla moda e il mondo dell'arte.

Consolida il già forte legame con la città di Venezia, luogo di origine dell'attività, legame speciale tanto da essere stato mantenuto nel corso degli anni come un presupposto imprescindibile creativo e spunto di prestigio, eleganza e storicità.

Nel corso degli anni trascorsi dalla fondazione, il gruppo è aumentato nell'organico e, per seguire le sedi sparse sul territorio, ha fissato la sede amministrativa a Milano, mantenendo la sede operativa e di coordinamento in Comune di Venezia e precisamente a Mestre in via Volturmo, naturalmente ha mantenuto la conduzione di tutti i punti vendita all'interno del Centro Storico di Venezia.

Attualmente la ditta "Al Duca d'Aosta S.P.A." vede coinvolti n. 2 punti vendita nella città di Venezia con coinvolgimento di 130 unità lavorative con previsione di nuove assunzioni per la gestione della nuova attività descritta in questo progetto.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile da trasformare è composto di due unità immobiliari di proprietà, una più grande ed una di dimensioni minori, entrambe destinate all'uso residenziale ed ognuna prospiciente e collegata con il cortile pertinente pure di proprietà esclusiva.

Oltre agli accessi pedonali dalla calle dei Saonieri, uno per ogni unità, esiste anche la possibilità di accostamento nautico al cortile dal canale San Polo tramite due porte d'acqua.

Le due unità non hanno dimensioni in pianta paragonabili in quanto una ha sviluppo superficiale molto superiore rispetto all'altra: l'unità di maggiori dimensioni, alla quale si accede dal civico 2093 è di uso esclusivo si articola su tre livelli, il piano terreno, il piano primo ed il piano sottotetto; l'unità di dimensioni minori è situata al piano terra con sottotetto pertinente al piano quarto ed ha per accesso il civico n. 2092 che è di uso promiscuo.

- Unità con civico n. 2093:

La sagoma in pianta è assimilabile ad un rettangolo con l'asse principale orientato in direzione est-ovest.

La sua collocazione è quasi completamente inserita all'interno del complesso che si sviluppa dal campanile di San Polo ad ovest verso il canale; rispetto a questo complesso, appartenente anche ad altre ditte, l'unità in oggetto occupa la sola parte esposta verso sud che corrisponde all'incirca alla metà della intera consistenza.

Il collegamento con la calle avviene tramite un lungo corridoio di accesso che conduce al portoncino di accesso pedonale che sbocca in adiacenza al campanile. Con riferimento agli identificativi catastali, la porzione di proprietà esclusiva "cielo terra" del fabbricato è il mappale del Catasto Terreni n. 2006 che comprende anche il cortile, l'accesso pedonale avviene però dal mappale n. 1349 che identifica una struttura condominiale di quattro piani.

Non si tratta quindi di un edificio avente strutture completamente indipendenti rispetto a quelle delle unità circostanti appartenenti ad altre ditte e quindi esistono importanti comunioni strutturali con unità di altre proprietà.

- Unità con civico n. 2092:

E' sviluppata al solo piano terra e collegata al portoncino di accesso dalla calle da un corridoio di proprietà comune con altre ditte.

Si tratta di una piccola unità al piano terra composta da un ingresso, un angolo cottura, un bagno, un soggiorno e una camera; dispone inoltre di un sottotetto esclusivo al piano quarto.

Con l'edificio sovrastante appartenente a diverse altre proprietà, condivide le strutture murarie portanti e il solaio in legno di separazione dai piani superiori.

- Unità con civico n. 2097 e n. 2098:

Si tratta di una piccola unità avente già destinazione commerciale, che farà da collegamento tra la calle dei Saonieri e l'immobile oggetto di trasformazione

4. STORIA DEL FABBRICATO A PARTIRE DAL 1800

Dalle ricerche storiche effettuate dal sottoscritto e da precedenti tecnici che si sono impegnati sul tema, oltre che dalla lettura delle strutture murarie e dei prospetti, si matura la convinzione che le due unità immobiliari in oggetto

possano essere considerate il risultato di fusioni di un maggior numero di unità edilizie monocellulari.

Tale convinzione è rimarcata anche dalla conclusione tratta a seguito di una indagine storica condotta dall'Ufficio Tecnico Comunale nel corso del 2008 dalla quale si rileva quanto segue: *l'area in oggetto è stata oggetto di profonde trasformazioni. Infatti, mentre nel catasto Napoleonico (1808) l'area risulta interamente edificata, nella pianta del Combatti (1846) appare ampiamente scoperta; parte di questo scoperto sarà riedificato in epoca successiva. Il manufatto in questione è parzialmente sopravvissuto nel tempo agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Al piano terra si possono individuare ancora gli elementi strutturali lapidei preottocenteschi. Il piano primo è stato ampliato creando un porticato al piano terra. Come si evince dalla documentazione presentata, l'ampliamento consiste in una struttura in ferro-vetro con funzione di corridoio per una porzione del manufatto e di veranda lato prospiciente il Rio di San Polo. Dalla lettura delle strutture murarie e dei prospetti del piano terra, si può ritenere che il manufatto in oggetto possa essere considerato come una fusione di più unità edilizie monocellulari e pertanto riconducibile alla tipologia **"Or - unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione"** il cui stato di alterazione, considerate le trasformazioni avvenute nelle varie epoche, può essere ritenuto **"trasformato in modo irreversibile"** (allegato alla delibera di C.C. n. 126 del 27 ottobre 2008 n.d.r.).*

Impossibile quindi ricostruire l'assetto storico preottocentesco, in quanto l'attuale assetto è il risultato di una demolizione con ricostruzione in data successiva al 1846, tuttavia è stata condotta una accurata ricerca storica presso gli archivi pubblici ed in particolare presso l'Archivio di Stato e presso l'Archivio della Celestia; i documenti estratti hanno fornito una serie di dati che sono allegati alla presente.

Inoltre, per risalire alla situazione edilizia di fatto e poterne dichiarare la conformità, si è indagato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Archivio del Catasto Fabbricati e presso l'Archivio dell'Aereo Fototeca Nazionale.

Le informazioni raccolte testimoniano che l'assetto attuale è il risultato di varie modifiche verificatesi in anni successivi al 1800, anno in cui vennero registrati i primi immobili.

La ricerca svolta all'Archivio di Stato è stata il punto di partenza e nei documenti risalenti al 1800 - Catasto Napoleonico - viene rappresentato che sulla unità immobiliare in oggetto esisteva un fabbricato, contrassegnato con il mappale numero 1351, che a sua volta insisteva anche sul mappale 1352 relativo ad una superficie scoperta (*vedi all. 1*).

La successiva visura, effettuata sulla documentazione del 1850 - Catasto Austriaco -, descrive una situazione molto variata perché sull'area, precedentemente scoperta, risultavano costruiti dei nuovi fabbricati, identificati

con i n. 10460 e 10461. Dalla lettura di questa mappa risulta anche un prolungamento della calle Priuli con interessamento di parte del sedime del fabbricato esistente sul mappale n. 10460 a conferma che anche altri immobili adiacenti in quell'epoca fossero stati oggetto di importanti trasformazioni (*vedi all. 2*).

L'ultima visura risalente al 1880 – Catasto Austro Italiano – descrive ulteriori sviluppi subiti dal mappale che assume il numero 2006: in esso compare un nuovo corpo di fabbrica sul cortile in adiacenza al corpo di fabbrica costituito dai mappali 1353, 1354 e 1980, il quale se si escludono gli ingombri delle attuali verande, potrebbe corrispondere alla parte murata del fabbricato attualmente esistente (*vedi all. 3*).

La ricerca storica è proseguita con l'esame delle pratiche custodite presso l'Archivio Storico del Comune di Venezia alla Celestia.

La documentazione più antica risale all'anno 1904 e riporta la procedura che venne seguita per l'ottenimento della autorizzazione alla costruzione della veranda composta di vetro e pannelli di ghisa appoggiata su colonne e sul muro di cinta confinante con il canale; in tale documentazione è riportata anche la presenza di due piccoli magazzini esistenti sul cortile dei quali veniva contestata la presenza di tre fumaioli sopra le due terrazze esistenti nel giardino (che sono i tetti dei magazzini evidentemente già esistenti all'epoca *n.d.r.*).

Il nulla osta alla costruzione della veranda venne concesso in sanatoria con il prot. 35036 data 26 luglio 1906, mentre la richiesta di autorizzazione era stata presentata in data 7 aprile 1904.

La documentazione depositata per la richiesta di autorizzazione al Municipio di Venezia relativamente alla costruzione di questa veranda è composta di una vista dall'acqua pubblica e di una pianta, ma non rappresenta l'assetto dell'intero fabbricato che la sosteneva perché evidentemente la rappresentazione della parte sottostante non era ritenuta interessante in quanto del prospetto del muro lungo la calle San Polo nulla veniva modificato e il prospetto all'interno del cortile non era visibile da luogo pubblico. Con tutta probabilità non era ritenuto di competenza degli uffici tecnici ai fini del rilascio autorizzazioni quanto non visibile dalle zone pubbliche.

Sicuramente il processo di costruzione interessò, oltre alla veranda, anche la realizzazione delle colonne portanti poste al piano terra e necessarie per il sostegno della parte a sbalzo della veranda che sul lato opposto era stata appoggiata direttamente sul muro di cinta verso il canale. La preesistenza di queste colonne e del relativo muro di sostegno alla data di costruzione della veranda è da escludere in quanto non rilevabile dalla precedente mappa catastale datata 1880. E' quindi probabile che l'atto della costruzione sia stato unico per il portico e per la veranda posta al piano superiore, tuttavia i grafici necessari per l'ottenimento dell'autorizzazione a costruire potevano riguardare

esclusivamente la parte che doveva sporgere al di sopra della mura di cinta rivolta verso il Rio San Polo. (*vedi all. 4*).

E' convinzione dello scrivente, anche in base a risultanze che emergono da documentazioni aventi datazioni successive, che nello stesso periodo sia stata costruita anche la parete in acciaio e ghisa che ricopre per intero il ballatoio posto al primo piano e ne crea la chiusura verso l'esterno.

Successivamente, nell'anno 1927, venne protocollata una richiesta di autorizzazione, favorevolmente accolta, per adibire i locali del piano terra da teatro dell'Azione Cattolica a Cinematografo con accesso da calle del Remer. (*vedi all. 5*).

Nell'anno 1928 il Cinema ottenne un ulteriore permesso per l'istallazione di una struttura avente telaio in ferro in sostituzione delle balconate in legno del negozio al civico 2098 all'interno del quale all'epoca era stata ricavata la galleria di ingresso e dove era stata ricavata la cassa del Cinema (*vedi all. 6*).

Nel 1936 venne consentito lo spostamento dell'insegna del "Cinema Imperiale" da calle del Magazen in Salizada San Polo e venne presentato un nuovo progetto per la costruzione di un palcoscenico per il teatro all'aperto (*vedi all. 7*).

Nel 1970 viene presentato un progetto per la costruzione di un immobile da adibire a civile abitazione previa demolizione della veranda e dei due magazzini al piano terra, ma il permesso non fu rilasciato (*vedi all. 8*).

Nell'anno 1977 fu rilasciata la Concessione prot. N. 37950/3062 p/77 del 10 novembre 1977 relativa ai seguenti lavori di manutenzione: ripristino pavimenti e intonaci, revisione impianti e manutenzione della vetrata del ballatoio prospiciente il cortile interno. Questa documentazione contiene cartografia relativa allo stato di fatto composta di piante, prospetti e sezioni quotati, la quale, anche se non affidabilissima per quanto riguarda la reale conformazione della pianta, costituisce un buon riferimento storico relativamente all'assetto complessivo dell'immobile. In questa documentazione è rilevabile la presenza di due unità immobiliari distinte, una più grande accessibile direttamente dalla calle San Polo dal civ. n. 2093, ed una più piccola accessibile da corridoio (comune con altre unità) facente capo al civ. n. 2092 (*vedi all. 9*).

E' rilevabile inoltre la presenza all'interno dell'unità del civico n. 2093 un terzo livello con una camera e un bagno accessibile mediante scala a chiocciola.

Successivamente nell'anno 1978 fu rilasciata la Concessione 10584/609 prot. 393 del 12 aprile 1978 per l'esecuzione dei lavori di manutenzione della veranda (*vedi all. 10*) a cui fece seguito l'autorizzazione per la ripassatura del coperto con la sostituzione dei coppi e delle tavole del sottotetto (*vedi all. 11*).

Nell'anno 1982 venne rilasciata l'Autorizzazione n. 32817 prot. 2201/82 data 16 dicembre 1982, relativa alla sola unità di minori dimensioni, per eseguire

modifiche interne al distributivo (per la realizzazione di un bagno con sistemazione diversa da quella in essere, per la realizzazione del quale in atti è citato il parere sanitario n. 2201 del 15.09.1982), rifacimento intonaci, sostituzione impianti, infissi e caldaia, condizionato al mantenimento della destinazione civile abitazione ed alla demolizione del controsoffitto lasciando inalterate le travature del solaio da mantenere a vista.

E' probabile che i lavori concessi con il provvedimento del 1977 non fossero effettivamente stati eseguiti, sta di fatto che la situazione attuale contempla la realizzazione della nuova tramezza divisoria del bagno progettato; l'avanzamento dei lavori è tale per cui risultano eseguite le sole opere di rimozione e nessun ripristino, in tal senso non è mai stata comunicata la conclusione dei lavori (vedi all.12).

5. STORIA RECENTE DEL SITO

Come sopra riportato, non è possibile dare una datazione certa alla ricostruzione del fabbricato (comunque successiva al 1846) né tantomeno all'impianto originario del sito esistente in data precedente, ma dalla ricostruzione della storia relativamente recente, emergono alcune peculiarità che sembrano renderlo idoneo alla trasformazione.

Il proprietario dell'immobile, a cavallo del '900 (sig. Francesco Zentilomo), gestiva una fonderia di ghisa, per cui, forse con l'intento di promuovere un prodotto al tempo innovativo, costruì, nel 1904 in posizione non casuale e fortemente visibile dalle aree pubbliche, un oggetto di architettura particolare che, se per un periodo storico è stato l'elemento di individuazione visiva dal canale del Cinema Imperiale dal ponte di san Polo, oggi vuole diventare l'elemento distintivo di una attività di richiamo anche maggiore.

Dopo l'interruzione delle proiezioni, l'immobile fu adibito all'uso residenziale, che durò fino al momento dell'acquisto da parte della ditta, avvenuto nell'anno 2011, la ditta non ne occupò mai i locali, avendo in previsione di farne un uso diverso, constatato anche che male si prestava all'uso residenziale.

Le istanze edilizie presentate successivamente sono infatti state inoltrate unicamente per eseguire sondaggi spogliando il fabbricato dei materiali di rivestimento per portarlo alla situazione in cui si trova attualmente e per dimostrarne la regolarità edilizia.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile si compone di due distinte unità immobiliari dall'anno 1977, come documentato nella Concessione prot. n. 37950/3062 p/77 del 10 novembre 1977.

Da quel momento gli interventi in progetto sono stati presentati separatamente per le due unità.

Lo stato della unità più piccola, del civico n. 2092, corrisponde con quanto progettato nella Autorizzazione n. 32817 prot. 2201/82 data 16 dicembre 1982 e con avanzamento dei lavori limitato alla sola parte delle demolizioni, rimozioni e costruzione della nuova tramezza di divisione del bagno.

Per quanto riguarda l'unità di maggiori dimensioni, del civico n. 2093, lo stato di fatto distributivo interno ed esterno corrispondono a quanto riportato nella Concessione per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria prot. n. 37950/3062 p/77 del 10 novembre 1077 e nella Concessione n. 393 prot. municipale n. 10584/609 data 12 aprile 1978 (i grafici contenuti sono i medesimi).

Relativamente alla sagoma esterna del fabbricato, l'unica difformità (*all'epoca di presentazione della SCIA – successivamente regolarizzata n.d.r.*) riguarda il secondo foro di facciata del piano terra partendo dal portico della veranda e procedendo verso est, che all'epoca era un foro porta ed attualmente invece è un foro finestra.

Relativamente alla situazione interna, risulta mancante una tramezza priva di valenza strutturale che separava il vano scale rispetto ai locali interni al primo piano; la eliminazione è avvenuta a seguito della presentazione della Comunicazione di Attività Libera della quale si legge di seguito per condurre le indagini strutturali necessarie a verificar lo stato delle travature portanti.

Relativamente allo stato d'uso invece si deve fare riferimento al dichiarato della Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. PG/2011/0497722 del 29/11/2011 ovvero:

- Demolizione impianti elettrico, termico, idrosanitario;
- Demolizione dei bagni e loro accessori ivi comprese piastrelle e altri rivestimenti costituenti pavimenti e pareti annesse;
- Demolizione dei mobili costituenti gli arredi;
- Demolizione di inerti costituenti rivestimenti, isolamenti e altri materiali applicati su soffitti, pareti e pavimenti;
- Messa a vista di solai e pavimenti originali al fine di verificarne eventuale pregio; esecuzione preliminare di verifiche statiche e strutturali non distruttive dell'intero immobile;
- Pulizia del giardino e potatura delle piante ornamentali scopo mantenimento;
- Esecuzioni indagini non invasive sui materiali del fabbricato;
- Accantonamento su opportuno spazio del giardino di proprietà dei materiali di risulta ritenuti utilizzabili per le loro caratteristiche intrinseche;
- Trasporto in pubblica discarica autorizzata di tutto il materiale di risulta a seguito delle sopraccitate operazioni.

Per quanto riguarda lo stato esistente al momento della entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale 1150 data 2 agosto 1942 si riporta quanto segue:

- Da un supplemento di indagine condotto presso l'archivio del Catasto Fabbricati sono emerse alcune planimetrie nelle quali risultano documentate la presenza della chiusura del ballatoio di facciata al piano superiore e la chiusura del portico di sostegno della veranda posta in adiacenza al canale alla data del 01/01/1940. Quest'ultima chiusura risulta anche dalla documentazione presentata negli anni '30 per l'autorizzazione alla realizzazione del Cinema Impero.
- Dalla ortofoto di un volo di ricognizione effettuato dalla RAF in data 1945, anche se successivo ne attesta la presenza come pure quella del teatro. La foto può essere riprodotta per concessione dell'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione;
- Dalle foto estratte dal volume di Saverio Muratori "L'edilizia Gotica Veneziana" pubblicato nel 1960 di nuovo se ne attesta la presenza.

Alla luce di tutti i documenti sopra riportati si può affermare la regolarità edilizia dell'intero fabbricato, con esclusione della presenza di un foro porta al posto di una finestra al piano terra del quale la SCIA PG/2015/0346999 del 4 agosto 2015 integrata in data 3 settembre 2015 PG/2015/0388826 ha ottenuto l'autorizzazione al ripristino. Il ripristino, in data successiva, è stato regolarmente eseguito.

7. STATO DI FATTO

L'immobile attualmente è allo stato di grezzo, a seguito degli interventi di sondaggio attuati in anni precedenti, per cui al momento sono visibili tutte le strutture portanti e di tamponamento e gli impalcati dei solai composti ormai da sole travi con sovrastanti tavolati.

L'ambito della proprietà contempla parti definite completamente da cielo a terra e porzioni in codominialità sia per la presenza di unità sovrastanti, sia per la presenza di strutture (muri portanti) in comproprietà.

L'accesso dalla calle dei Saonieri avviene da due porte poste in adiacenza alla base del campanile della chiesa di san Polo, la rimanente parte del fabbricato, che si sviluppa verso sud, non è affacciata alla calle in quanto arretrata a causa della presenza di un fabbricato di altra proprietà.

I locali commerciali che consentono il collegamento con la calle, e che costituiscono il vecchio androne di accesso al Cinema Imperiale, sono al momento condotti in locazione con accordo stipulato con la proprietà, il Fondo Edifici di Culto, per l'esecuzione degli interventi di collegamento contemplati dal progetto.

Lo stato di fatto evidenzia che l'impianto originario, in epoche non recenti, ha subito alcune modifiche di una certa importanza che lo hanno parzialmente

modificato, si fa riferimento alla scala in calcestruzzo aggiunta nella porzione a sud e alla costruzione del locale centrale termica con accesso dall'esterno e quota di pavimento ribassata rispetto alla restante porzione del fabbricato.

Le murature, portanti e di separazione, evidenziano, con la loro eterogeneità materica e morfologica, la scansione temporale di questi interventi succedutasi nel corso degli anni, cosicché, dalla loro semplice lettura, è possibile risalire alle epoche in cui sono state realizzate.

L'intera struttura portante del fabbricato è stata pensata, già in fase di costruzione, forse per mantenere una indipendenza strutturale nei confronti del corpo di fabbrica in adiacenza verso la calle, con muri portanti in mattone di laterizio pieno e malta di calce posti trasversalmente all'asse principale, in modo da posare le travi portanti i solai a correre in senso longitudinale sui muri di proprietà esclusiva evitando quindi l'appoggio su strutture comuni ad altre proprietà; in questo modo la facciata esposta verso il cortile ha solamente la funzione del tamponamento e della controventatura delle murature portanti e non risulta coinvolta dal carico derivante dalla presenza dei solai.

Gli impalcati dei solai di piano sono organizzati su una semplice orditura di travi lignee su cui insiste un tavolato a sostegno del pavimento a terrazzo a scandire la separazione dei vari piani. La dimensione della sezione trasversale delle travi risulta spesso insufficiente, numerose travi risultano essere state oggetto, nel tempo, dall'attività di insetti xilofagi e le condizioni in essere, in molti casi, sono ulteriormente aggravate dalla marcescenza delle teste specie nella zona di collegamento con la muratura affacciata al canale.

Diverso è il discorso per la struttura di copertura che appare in condizioni tali da consentirne il mantenimento con semplici interventi di restauro conservativo.

La presenza degli impianti è molto limitata: esiste un impianto di riscaldamento con diffusori del calore in alluminio e tubo di trasporto dell'acqua riscaldata in acciaio, tracce dell'impianto per la distribuzione dell'acqua sanitaria ed una scarsissima dotazione dell'impianto elettrico.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo mentre le parti in ghisa hanno solo funzione di sostegno e arredo ma non di chiusura.

Il paramento esterno costituente la chiusura verso l'esterno della parte aggettante in corrispondenza del piano superiore è costituito da lastre di lamiera di acciaio con pannello isolante rivolato verso l'interno.

I serramenti interni sono completamente mancanti.

Della regolarità edilizia è detto nell'apposito paragrafo.

8. IL PROGETTO

Il presente progetto nasce da una proposta concettuale maturata e consolidata dall'azienda, da una precisa volontà economica ma soprattutto rappresentativa della volontà di portare l'immobile sopra descritto e scelto a nuovo prestigio ad un nuovo uso, non solo come attività commerciale ma come spazio fluido di esposizione artistico culturale, moda e design; uno spazio compenetrato e visitabile per l'acquisto, rivisitabile per la proposta cangiante di idee, spazio di prestigio e appetibile per le aziende di moda e per i clienti.

Nulla di nuovo per Venezia, ma semplicemente una conferma di scelta coerente e rispettosa, analoga ad altre proposte commerciali, ma di propria identità dettata dall'unicità del percorso storico e commerciale della ditta "Al Duca d'Aosta S.P.A.";

L'intenzione è quella di riordinare l'architettura degli spazi per essere scenari espositivi di moda ed arte, per un'emozione visiva e sensoriale unica come deve essere un negozio di origine ed identità veneziana che coinvolge tutti gli elementi presenti in questo complesso, muri, pietre, percorsi, affaccio sull'acqua, verande in ferro e il giardino.

Nel tessuto urbanistico di Venezia ogni immobile prevede una propria ricollocazione ma è di difficile coesistenza la presenza di peculiarità come spazi interni e cortili esterni in particolare in prossimità delle calli di maggior passaggio dove si concentrano la maggiore densità di proposte commerciali che attirano il grande pubblico.

Soprattutto, non sembra esistere facilmente un oggetto, che consenta l'accesso agli ampi spazi espositivi, coperti e scoperti, garantendo l'indipendenza dei percorsi rappresentativi da parte del pubblico attraverso le vetrine prospicienti la calle, e che consenta anche un accesso esclusivo, quello dalle citate porte d'acqua, da parte degli operatori del settore, avulso dalla realtà del traffico pedonale offrendo notevoli agevolazioni tempistiche e lavorative.

Nella memoria dei più anziani, il sito è già noto per essere stato la sede del Cinema estivo "Imperiale", con un trascorso nell'esercizio di attività culturali di aggregazione ma con valenza anche commerciale.

Risultato, per dare unicità alla proposta architettonica, sarà quello di affiancare spazi espositivi riservati ad oggetti d'arte figurativa propriamente detta agli spazi dedicati alla vendita del prodotto di alta moda, che pure rappresenta oggetto di creazione artistica.

9. IL PROGETTO EDILIZIO

Previsioni di progetto:

Murature portanti

I lavori previsti prevedono la conservazione ed il consolidamento delle murature portanti, la ristrutturazione dei solai in legno con il recupero, previo

accurato restauro, delle travi ancora in condizioni accettabili ed il contestuale rinnovo, mediante sostituzione di quelle deteriorate, con esclusione della copertura ancora in buone condizioni.

Facciata in laterizio

Sarà completamente smontata la facciata in laterizio per essere sostituita con una nuova struttura completamente vetrata con caratteristiche intrinseche idonee a fornire il necessario grado di isolamento termico eliminando altresì la presenza di ponti termici.

La funzione di controvento, precedentemente svolta dalla muratura di facciata, sarà affidata a un telaio in acciaio da realizzarsi nel medesimo allineamento della parete generalizzata attualmente presente.

Analogamente tutte le murature svolgenti un'azione statica sia nei riguardi delle azioni verticali derivanti dai carichi gravitazionali, sia nei riguardi delle azioni orizzontali dovute a vento o sisma che saranno interessate dalla realizzazione di nuove aperture o dall'ampliamento di quelle preesistenti, verranno dotate di idonei telai di cerchiatura o comunque saranno fatte oggetto di interventi di consolidamento e rinforzo in modo da migliorare le condizioni preesistenti in termini di resistenza e duttilità.

L'insieme sistematico delle opere previste costituirà un intervento che, senza stravolgere il comportamento globale dell'edificio ne incrementerà le prestazioni nei confronti dell'azione sismica.

Solai

I solai di piano verranno rinforzati in modo da sopportare gagliardamente i nuovi carichi derivanti dal maggiore affollamento.

Allo scopo, al fine di non alterare l'originario comportamento degli impalcati, oltre al sopraccitato intervento sulle travi si prevede di realizzare un irrigidimento dell'assito con realizzazione di una soletta lignea resa collaborante mediante idonei connettori metallici a gambo cilindrico dotati di speciale filettatura. All'estradosso del pacchetto strutturale così descritto verrà disposto un tappetino per l'isolamento acustico sul quale verrà posato il sistema di diffusione del calore a pavimento con il relativo getto dei sottofondi e dei rivestimenti calpestabili.

Rivestimenti

Per i rivestimenti di parete le soluzioni saranno varie, comprendendo il muro a faccia vista, l'intonaco, il cartongesso.

Scala

E' prevista la conservazione della scala in pietra esistente, ma per consentire il completo rispetto delle attuali norme sanitarie, ne verrà costruita una nuova dimensionata con il corretto rapporto geometrico tra pedata e alzata.

Impianti

La dotazione degli impianti sarà completamente di nuova realizzazione per garantire sia l'adeguamento alle norme di settore attualmente vigenti, sia le condizioni di benessere attinenti alla nuova destinazione d'uso dell'immobile che prevede una maggiore presenza di persone all'interno, per l'alimentazione si farà esclusivo uso di energie rinnovabili; i dettagli saranno esposti nelle apposite relazioni allegate alla documentazione di progetto.

Illuminazione e ventilazione

Risolvendo un importante problema derivante dalla situazione di fatto verranno previste le aperture necessarie per garantire il necessario ricambio d'aria; la nuova facciata risolverà anche in maniera egregia il problema della illuminazione naturale la cui carenza nello stato attuale costituisce un problema di estrema gravità ed una grossa limitazione all'uso indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Fruibilità

Per quanto riguarda la fruibilità dell'immobile è prevista l'accessibilità (ai sensi di D.M. n. 236 del 1989 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n. 16 del 10-07-2007) sia per quanto riguarda gli spazi interni ed i servizi che per quanto riguarda gli spazi esterni.

Poiché è prevista la permanenza di personale dipendente all'interno dei locali per l'esercizio dell'attività, è inserita nel progetto la dotazione dei necessari servizi e locali spogliatoio, indipendenti da quelli riservati al pubblico; tutti saranno raggiungibili da percorsi interni e coperti.

Relativamente all'unità già a destinazione commerciale, civici n. 2097 e n. 2098, è previsto il ripristino delle forometrie esistenti all'epoca del Cinema Imperiale con la previsione di posa della porta di accesso e di nuove vetrine per l'esposizione della merce.

10. PROCEDURA PREVISTA PER IL CONSEGUIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Lo strumento urbanistico più adatto per rendere attuative le previsioni del progetto redatto per la valorizzazione dell'area sembra essere la Legge Regione Veneto n. 55 del 31 dicembre 2012 con particolare riferimento al contenuto dell'articolo n. 4, anche per i tempi rapidi di evasione che lo stesso dispone.

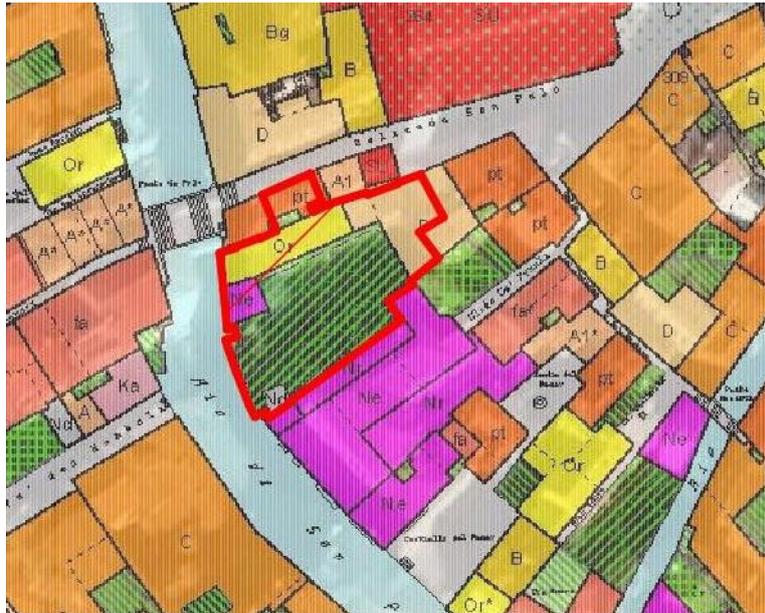
La ditta richiedente è in possesso dei requisiti che ne consentono l'applicabilità mentre l'immobile dispone di un complesso di peculiarità che ne rendono possibile e proficua la trasformazione.

Non sussistono infatti vincoli di natura particolare che ne limitino la trasformazione e dai contatti non informali avuti preliminarmente con la Soprintendenza non sono emersi elementi di impedimento o limitazione delle previsioni del progetto sottoposto all'esame.

11. CLASSIFICAZIONE NEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

L'immobile che si vuole trasformare si sviluppa in parte in adiacenza ad altri fabbricati ed in parte al di sotto di fabbricati di altre proprietà sviluppati su più piani; per questo motivo anche la sua classificazione all'interno delle Norme Tecniche Attuative è inserita all'interno di tipologie diverse.

Nel seguito si riporta l'estratto relativo a tutte le categorie interessate con le relative modalità e specifiche di intervento.



Individuazione immobile oggetto di intervento

Giardino di impianto novecentesco non disegnato

Parte I - Descrizione

Per giardino di impianto novecentesco non disegnato si intende l'unità di spazio scoperto adibita a giardino, non presentante ripartizioni geometriche degli spazi verdi, nonché non rinvenibile con la stessa utilizzazione nella cartografia storica ottocentesca e pertanto di presumibile impianto novecentesco.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
- (3) Mantenimento della coltivazione a giardino, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre.

(4) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché di elementi di arredo.

(5) Sostituzione, ripristino e/o realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Giardini di pertinenza di unità edilizie.

Nd - Novecentesche o anteriori non integrate nel contesto

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca di pregio limitato all'aspetto esterno si intende l'unità edilizia che entra nel patrimonio figurativo cittadino, come quella della scheda precedente, soltanto per il suo involucro esterno, mentre le sue caratteristiche interne sono prive di significato, e frequentemente contrastanti con l'assetto esterno.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) Conservazione, o ripristino per le parti alterate, delle murature e rifiniture esterne.

(2) Possibilità di qualsiasi modifica delle strutture e rifiniture interne, purché ne consegua una miglior coerenza con l'assetto architettonico esterno.

(3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura e la forma delle coperture, con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo in cui l'unità è collocata.

Or - Ottocentesche di ristrutturazione

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione si intende l'unità edilizia risultante dalla fusione di due o più lotti, edificati in epoca preottocentesca totalmente od in parte, o comunque da processi di trasformazione avvenuti nell'Ottocento, che hanno prodotto una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preottocenteschi dei manufatti edilizi preesistenti.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente;

2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari.

(3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, in coerenza con le caratteristiche proprie del tipo individuato come unità edilizia di base residenziale ottocentesca, facendosi riferimento alle relative indicazioni, oppure con quelle precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca, facendosi riferimento alle indicazioni relative ai tipi delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche ai quali sia almeno attendibile tale riferimento; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; *uffici per l'erogazione diretta di servizi*; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. *A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.*

(2) Esclusivamente al piano terra: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) A tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni o abitazioni collettive presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo. uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione.

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

D - Preottocentesche originarie a blocco

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte principale di edificazione pari a più moduli o cellule (cinque o più), cui si aggiungono le cellule contenenti le scale;
 - b) profondità di edificazione pari ad almeno a due cellule;
 - c) altezza di edificazione di quattro o più piani;
 - d) affacci generalmente liberi sui quattro lati;
 - e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da più porte di ingresso, in corrispondenza di alcuni dei numerosi allineamenti verticali di finestre;
 - f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre alcuni dei quali corrispondenti alle cellule contenenti le scale;
 - g) collegamenti verticali caratterizzati dalla presenza di più blocchi (spesso simmetrici) di scale, distribuenti ai vari piani unità immobiliari organizzate in linea;
- e) modello di aggregazione: a blocco isolato.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

(2) Mantenimento o ripristino dei blocchi di scale nelle cellule per ciò specializzate.

(3) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di quella interna di ogni piano, con facoltà di accorpate più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, ed altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari esclusivamente ove ognuna di queste ultime sia servita autonomamente dalle scale.

(4) Possibilità di specializzare una cellula non frontale di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

(5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.

(6) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva della unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(8) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, sia sul fronte che sul retro che lateralmente, essendo tale possibilità subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati; attrezzature associative.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

pt - Preottocentesche parzialmente trasformate

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata si intende l'unità di cui è certa la caratterizzazione preottocentesca, data dal sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto e dal permanere di elementi originari planimetrici e di prospetto, ma è incerta, per le trasformazioni subite, l'appartenenza a un tipo specifico fra quelli precedentemente individuati.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; *uffici per l'erogazione diretta di servizi*; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. *A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.*

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione.

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

12. OGGETTI DI DEROGA CONTEMPLATI DAL PROGETTO

L'immobile non è soggetto a vincolo di natura storica e non è sotto il controllo particolare da parte della Soprintendenza, non ha una scheda urbanistica dedicata.

E' sottoposto ai soli vincoli generali estesi a tutto il territorio del centro storico.

L'intervento previsto, in forza delle possibilità offerte dalla L.R.V. 55/2012 contempla il ricorso alla variante per i seguenti punti:

a) Destinazione d'uso

Si vuole che l'intervento trasformi la destinazione d'uso della superficie da residenziale a commerciale interessando l'intera estensione degli spazi coperti dei piani terra e primo.

b) Modifiche prospettiche

Il progetto prevede modifiche prospettiche riguardanti sia il paramento di chiusura del ballatoio posto al primo piano, che la chiusura muraria del piano terra, con la eliminazione di entrambi e la sostituzione con nuova parete completamente vetrata. Le modifiche sono dettate dalla necessità di dotare gli spazi della necessaria superficie di aereazione, sia per realizzare una parete di separazione che consenta il rispetto dei nuovi limiti fissati per la resistenza termica degli elementi separanti.

Nelle previsioni della nuova destinazione d'uso, la modifica ha lo scopo principale di dare trasparenza alla facciata in modo da consentire la visione del prodotto da parte delle persone che stazionano nel cortile.

c) Modifiche alla struttura dell'impianto originario

Il nuovo lay-out del piano terra sarà strutturato in modo da individuare dei corners riservati alla esposizione dei marchi promossi in vendita consentendo nel contempo la possibilità libero spostamento da parte del visitatore, eventualità esclusa dalla precedente sistemazione.

Le modifiche previste rientrano comunque nel progetto di adeguamento alla normativa sismica che prevede l'inserimento di una ossatura in acciaio e a membrature in calcestruzzo collegate alle strutture esistenti in modo da legare e irrigidire l'intero fabbricato.

L'intervento, in maniera non visibile, interesserà anche le strutture di fondazione, ampliando la superficie di appoggio a terra con la realizzazione di platee in calcestruzzo e la realizzazione di nuovi plinti per l'ancoraggio delle strutture di nuova realizzazione.

d) Ampliamento volumetrico

L'ampliamento volumetrico è previsto al piano terra per dare maggiore spazio alla zona espositiva ma soprattutto maggiore luminosità e possibilità di avere una maggiore aereazione naturale.

I dati caratterizzanti l'ampliamento sono complessivi mq 27,98 suddivisi in mq 17,71 sul prospetto sud sotto l'attuale ballatoio e mq 10,27 sul prospetto posto ad ovest sotto la veranda, corrispondenti a mc 80,30 dei quali mc 50,83 sul prospetto sud e mc 29,47 sul prospetto ad ovest sotto la veranda.

13. SCELTA DELLE QUOTE DI PAVIMENTO – ALTEZZA DEL MEDIO MARE

Ai sensi del regolamento edilizio comunale la quota di imposta del pavimento finito per gli edifici della Città Antica e Isole dei piani terra adibiti o utilizzabili come residenze o attività economiche e ad usi collettivi, devono porsi a quota non inferiore a m 1,30 rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute ZMPS corrispondente allo zero della rete altimetrica dello stato anno 1897.

Nel caso in esame la quota di riferimento è stata scelta a m 1,31 per consentire il raggiungimento della quota interna di m 2,70 necessaria per la conversione del piano terra alla destinazione commerciale.

L'intervento prevede la realizzazione di una platea in calcestruzzo a contatto con il terreno adeguatamente isolata contro la risalita dell'umidità da assorbimento capillare.

Il pavimento dei locali posti contatto con il terreno sarà dotato di pavimento scaldante con sottostante pannello di isolamento termico.

Il Progettista
Ing. Tonon Carlo