

**STUDIO TECNICO FURLAN**

Arch. Giancarlo Furlan

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

---

IMMOBILI SITI A VENEZIA - MURANO

Fondamenta Navagero 50 - 54/B

Fg. 54 Mapp. 407 Sub. 2 – 3 - 4

Committente: “VETRERIA ESTEVAN ROSSETTO 1950 S.r.l.”

Legale Rappresentante: MESSINA LINO

**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.

**Le Motivazioni:**

La proponente “**VETRERIA ESTEVAN ROSSETTO 1950 S.r.l.**” oltre a quanto già ottenuto con il precedente “**Provvedimento Conclusivo S.U.A.P.**” Prot. 2019/465163 del 19/09/2019 rivolto alla riqualificazione architettonica e funzionale del complesso immobiliare e delle attività ivi insediate, prevede la

realizzazione di alcuni piccoli ampliamenti al fine di ottimizzare la fruibilità e l'accessibilità dei locali con una migliore circuitazione all'interno dell'attività produttiva e delle sale espositive oltre alla realizzazione di una terrazza interna per poter esporre all'esterno, alla luce naturale, le opere presenti al Piano Primo.

Detta terrazza servirà inoltre per permettere di innalzare al piano superiore le sculture più pesanti.

L'obiettivo edilizio del progetto è volto alla riqualificazione urbanistica dell'area con il riordino dell'insediamento esistente e la riqualificazione dei fabbricati produttivi con l'obiettivo di migliorarne sia l'aspetto architettonico sia l'ottimizzazione degli spazi necessari dell'Attività.

L'ulteriore finalità dell'Azienda è, con lo sviluppo dell'attività produttiva, l'incremento degli addetti sia alla produzione e lavorazione del vetro, sia alle relazioni commerciali a vantaggio di un settore storico per la città da anni in sofferenza e da rilanciare.

#### **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 "Vetreria Estevan Rossetto 1950 S.r.l."

#### **La classificazione di zona e i vincoli urbanistici:**

L'area sulla quale insiste l'impianto produttivo esistente e su cui si sviluppa il progetto è disciplinata, sotto il profilo urbanistico, dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Venezia costituito per l'ambito di Murano dalla Variante al PRG per l'isola di Murano approvata con D.G.R. n 4037 del 15/12/2000.

Su detta area con delibera n. 25 in data 11/04/2019 è stato approvato, ai sensi dell'Art. 3 della Legge Regionale 55/2012 e del DPR 160/2010, il progetto

edilizio in deroga agli Articoli 10.2.1.1 e 11.1.2 delle NTA della VPRG per l'Isola di Murano consistente nella ristrutturazione edilizia ed ampliamento della "Vetreria Estevan Rossetto 1950 S.r.l."

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)

### **Lo Stato Attuale:**

I fabbricati oggetto di ristrutturazione risalgono alla seconda metà del secolo scorso, con strutture portanti deteriorate dal tempo e con distributivo inefficiente rispetto alle richieste modalità produttive.

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

Va precisato che l'azienda "VETRERIA ESTEVAN ROSSETTO 1950 S.r.l." ha già fatto richiesta di procedimento S.U.A.P. (ai sensi del DPR 160/2010 e della L.R. 55/2012) con progetto che è stato favorevolmente approvato dal Consiglio Comunale nella seduta dell' 11/04/2019 con delibera n. 25.

In data 19/09/2019 con Prot. 2019/465163 è stato rilasciato il "Provvedimento Conclusivo S.U.A.P." che costituisce titolo edilizio oltre a SCIA in Variante Prot. 196778 del 05/05/2020, SCIA per completamento opere Prot. 84103 del 17/02/2023 e SCIA in Variante Prot. 157348 del 31/03/2023.

### **Contenuti e Tipo di Intervento:**

L'intervento di progetto in variante prevede oltre a quanto già precedentemente approvato con la riqualificazione urbanistica dell'area, il riordino dell'insediamento produttivo esistente e la riqualificazione dei fabbricati sotto l'aspetto architettonico e ambientale, mediante la realizzazione di una struttura atta allo sviluppo ed alla crescita dell'attività produttiva e commerciale, incrementando perciò anche il numero di addetti, l'ottimizzazione della fruibilità degli spazi interni.

L'intervento è volto alla riqualificazione del territorio e alla sostenibilità ambientale mediante l'uso di materiali tradizionali quali le strutture portanti verticali in muratura e orizzontali con orditura in legno e copertura in coppi.

### **Il Progetto è composto dai seguenti elaborati:**

- Tav. 1d - Stato Autorizzato (S.C.I.A. Prot. 157348/2023): Pianta Piano Terra;
- Tav. 2d - Stato Autorizzato (S.C.I.A. Prot. 157348/2023): Pianta Piano Primo e Coperture;
- Tav. 3d - Stato Autorizzato (S.C.I.A. Prot. 157348/2023): Prospetti e Sezioni;
- Tav. 4d - Progetto in Variante: Pianta Piano Terra;
- Tav. 5d – Progetto in Variante: Pianta Piano Primo e Coperture;
- Tav. 6d – Progetto in Variante: Prospetti e Sezioni;
- Tav. 7d - Tavola Comparativa: Pianta Piano Terra, Primo e Copertura;
- Tav. 8d - Tavola Comparativa: Prospetti e Sezioni;
- Tav. 9d - Progetto in Variante: Materiali di Finitura;
- Tav. 10d - Progetto in Variante: Viste;
- Tav. 11d - Progetto in Variante: impianto idraulico;
- Tav. 12d - Progetto (visitabilità ed adattabilità ai sensi del Dgr.1428/2011);
- Tav. 13d - Progetto aggiornamneto locali Cucina, Bar;
- Tav. 14d - Tavola Superfici e Volumi: Stato Autorizzato (S.C.I.A. Prot. 157348/2023);
- Tav. 15d - Tavola Superfici e Volumi: Progetto in Variante.

### **Il Progetto:**

Il progetto in variante oltre a quanto già precedentemente autorizzato prevede:

- alcune modifiche al distributivo interno per la riorganizzazione dei Magazzini, degli Spogliatoi e dei Servizi;
- alcune modifiche alle forometrie esterne per adeguarsi al nuovo distributivo;
- il mantenimento della copertura ad una falda al posto della terrazza sul locale imballaggio;
- la realizzazione degli Spogliatoi agli addetti della Cucina;
- la realizzazione di un ampliamento consistente nella sopraelevazione di una porzione di fabbricato confinante con la Cucina del Ristorante con la traslazione della terrazza;

- l'ampliamento del corridoio di collegamento delle sale di Esposizione a Piano Primo;
- la realizzazione di un corpo ad un piano sullo Scoperto A costituito da un Deposito a Piano Terra e soprastante Terrazza a Piano Primo.

La Terrazza di progetto sullo Scoperto A si rende necessaria all'attività per poter portare le sculture nelle sale di Esposizione al Piano Primo e per esporre gli articoli all'esterno, così da poterli presentare alla luce naturale, cosa essenziale ai fini della vendita.

Il progetto prevede inoltre il posizionamento di alcune unità motocondensanti esterne e la sistemazione della facciata fronte Canale Ondello, uniformando il parapetto della terrazza e l'installazione di pannelli fotovoltaici, tipo "Bisol" Terracotta Orange integrati in copertura, sulle falde esposte a Sud, al fine di contribuire al fabbisogno energetico dell'Opificio, con Autorizzazione Paesaggistica Prot. 74903 del 13/02/2023. L'intervento viene proposto ai sensi del Decreto Energia (D. L. 01/05/2022, n.17).

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 la visitabilità e l'adattabilità 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 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:

**Per le opere in variante in:**

- realizzazione di fabbricati in ampliamento con struttura portante in muratura e solai in legno;
- ampliamento fabbricato con formazione di nuovo solaio e di copertura con struttura portante in legno e manto in coppi;

- demolizione e il rifacimento di pareti e tramezze interne;
- demolizione e rifacimento di intonaci e controsoffitti;
- consolidamento delle murature con il metodo dello scuci e cucì per cantieri successivi;
- demolizione e rifacimento di pavimenti e relativi sottofondi;
- demolizione e rifacimento di coperture con struttura portante in legno e manto in coppi;
- sistemazione degli scoperti con nuova pavimentazione in porfido o trachite;
- sostituzione o realizzazione di nuovi serramenti interni ed esterni in metallo o legno e vetrocamera;
- demolizione e rifacimento degli impianti elettrico, di condizionamento, termico ed idro-sanitario con collegamento alle rete fognaria;
- rifiniture esterne come da progetto già approvato con murature a faccia-vista o intonacate color rosso scuro, rosa, bianco e giallo e serramenti così come riportato nella Tavola N° 9a di Progetto.

**Per le opere già autorizzate in:**

- solaio interno alla fornace con struttura portante principale in acciaio e secondaria in legno;
- realizzazione di scala di sicurezza in acciaio sullo Scoperto C e modifica forometria esterna;
- modifica scala ed eliminazione porzione di porticato su scoperto B;
- realizzazione di terrazza lungo il fronte prospiciente Canale Ondello;
- installazione di nuovi lucernai 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;
- realizzazione di solaio con struttura portante in acciaio e legno sulla fornace con accesso dallo Scoperto A e realizzazione di scala in acciaio e legno;
- 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;
- demolizione e rifacimento di tramezze, intonaci e controsoffitti;

- demolizione e rifacimento di pavimenti e relativi sottofondi;
- demolizione e rifacimento degli intonaci esterni;
- demolizione e rifacimento delle coperture con rimozione amianto e rifacimento della struttura portante in legno e manto in coppi;
- realizzazione di nuovi serramenti interni ed esterni in metallo e vetrocamera;
- demolizione e rifacimento bagni ed antibagni;
- realizzazione vano ascensore;
- demolizione e rifacimento degli impianti elettrico, di condizionamento, termico ed idro-sanitario con collegamento alla rete fognaria.

L'impianto elettrico verrà modificato e sarà adeguato alla normativa vigente in base alla Legge N° 46 del 05/03/1990 e seguenti con impianto disperdente costituito da dispersori verticali in profilato di acciaio zincato infissi nel terreno ed entro pozzetti ispezionabili in cls con chiusino carrabile.

Il complesso Immobiliare sarà provvisto di propri quadri elettrici con apparecchi di manovra e muniti di salvavita.

### **Calcolo Superfici:**

#### **STATO AUTORIZZATO**

**PROCEDIMENTO S.U.A.P. DELIBERA C.C. n. 25 dell' 11/04/2019**

**P. di C. Prot. 465163 del 19/09/2019**

**S.C.I.A. in Variante Prot. 157348 del 31/03/2023**

Superficie Lorda Intera Area	mq	2.987
Superficie Coperta	mq	2.479
Superficie Scoperta	mq	508
Superficie Lorda Piano Terra	mq	2.409
Superficie Lorda Piano Primo	mq	1.172
Totale Superficie Lorda:	mq	3.581
Superficie Accessoria	mq	217

## VARIANTE

**PROCEDIMENTO S.U.A.P. DELIBERA G.C. n. 8 del 26/01/2023**

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Prot. 379723 del 26.07.2024**

Superficie Lorda Intera Area	mq	2.987
Superficie Coperta	mq	2.514
Superficie Scoperta	mq	473
Superficie Lorda Piano Terra	mq	2.443
Superficie Lorda Piano Primo	mq	1.212
Totale Superficie Lorda:	mq	3.656
Superficie Accessoria	mq	244

**Superficie Lorda in ampliamento   mq       74**  
**(Piano Terra + Piano Primo)**

**Superficie Accessoria ampliamento   mq       24**  
**(Terrazza A + Terrazza B)**

### **L'interesse pubblico di concessione della deroga**

È opinione della Proponente, che la deroga richiesta per l'attuazione del progetto nell'ambito del più esteso intervento di riqualificazione edilizia assume un rilievo di interesse pubblicistico in quanto consente di razionalizzare e riqualificare, anche nel profilo produttivo, un'area già sottoposta ad interventi di riqualificazione residenziale. Il progetto si inserisce in un'ottica conservativa del binomio residenza e produzione del vetro che lo stesso strumento urbanistico comunale (ovvero la Variante al P.R.G. per Murano) privilegia alla condizione che siano posti in atto gli adeguamenti funzionali che consentano la persistenza del particolare modello insediativo dell'Isola di Murano.

L'attività produttiva esige di svilupparsi da un lato razionalizzando le modalità di produzione mediante l'articolazione degli interventi edilizi previsti, dall'altro incrementando il numero degli addetti, fornendo al contempo un habitat lavorativo efficiente e attento al benessere e alla sicurezza.



### **La Deroga richiesta**

Il Progetto ricade in ZTO "Centro Storico" della VPRG per l'Isola di Murano. Sotto il profilo 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.

In particolare, ai fini dell'esecuzione dell'intervento di riqualificazione, è necessaria una deroga alle previsioni di cui all'art. 11 e art. 11.1.2 delle NTA (in merito all'ampliamento e alla sopraelevazione).

Si segnala che per detto intervento siano già state rilasciate Autorizzazione Paesaggistica Prot. 2021/386260 del 24/08/2021, Autorizzazione Paesaggistica Prot. 2021/568396 del 14/12/2021, Autorizzazione Paesaggistica Prot. 2023/74903 del 13/02/2023 (Impianto fotovoltaico), Autorizzazione Paesaggistica Prot. 2023/185197 del 14/04/2023.

Si evidenzia infine come, alla luce della documentazione presentata, la richiesta risulta ammissibile alla procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 3 della Legge Regionale Veneto 55/2012.

### **L'interesse pubblico a favore della concessione della deroga urbanistica**

E' opinione della Proponente, che la deroga richiesta per l'attuazione del progetto nell'ambito del più esteso intervento di riqualificazione edilizia assume un rilievo di interesse pubblicistico in quanto consente di razionalizzare e riqualificare, anche nel profilo produttivo, un'area già sottoposta ad interventi di riqualificazione residenziale.

Il progetto si inserisce in un'ottica conservativa del binomio residenza e produzione del vetro che lo stesso strumento urbanistico comunale (ovvero VPRG per l'Isola di Murano) privilegia alla condizione che siano posti in atto gli adeguamenti funzionali che consentano la persistenza del particolare modello insediativo dell'Isola di Murano.

L'attività produttiva esige di svilupparsi da un lato razionalizzando le modalità di produzione mediante l'articolazione degli interventi edilizi previsti, dall'altro

incrementando il numero degli addetti, fornendo al contempo un habitat lavorativo efficiente e attento al benessere e alla sicurezza.

Tutto ciò in linea con le esigenze di tutela e promozione di un settore storico e delicato quale quello dell'arte vetraia muranese, che nel progetto vengono inoltre combinate con soluzioni atte a soddisfare gli obiettivi di sostenibilità, energetica e ambientale al centro di tutte le recenti politiche pubbliche. L'intervento contribuisce inoltre così al rilancio di un'isola storica della Laguna come Murano, permettendo lo sviluppo di un'attività produttiva tradizionale.

Arch. Giancarlo Furlan