

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 54/B

Fg. 54 Mappale 216 Sub. 2

Committente: " IMMOBILIARE VENIER S.A.S. di LAGGIA ROBERTO & C.

Legale Rappresentante: LAGGIA ROBERTO

RELAZIONE TECNICA

Il soggetto proponente:

Il soggetto proponente è costituito dalla "IMMOBILIARE VENIER S.A.S. di LAGGIA ROBERTO & C." con sede a Venezia – Murano, Fondamenta Navagero 54/B Partita IVA 00435440276 con Legale Rappresentate il Signor LAGGIA ROBERTO [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria degli Immobili siti a Venezia – Murano Fondamenta Navagero 54/B identificati in catasto dal Mapp. 216 Sub. 2 del Fg. 54. L'attività interessa sia gli Immobili di proprietà della "Immobiliare Venier S.a.s. di Laggia Roberto & C." che quelli di proprietà del Sig. [REDACTED] ma gli interventi oggetto della seguente istanza interessano esclusivamente la proprietà del soggetto proponente.

La Società di cui sopra fa capo alla stessa famiglia che svolge l'attività di produzione e vendita del vetro da due generazioni.

Le Motivazioni

La proponente "Immobiliare Venier S.a.s. di Laggia Roberto & C." aspira a riqualificare architettonicamente e ampliare, in modesta misura, i luoghi di svolgimento dell'attività rendendoli funzionali mediante la ricomposizione degli spazi interni e dotandola di spazi espositivi consoni ad una produzione vetraria di qualità e ad una corrispondente clientela.

L'obiettivo edilizio del progetto è volto anche alla riqualificazione urbanistica dell'area con il riordino dell'insediamento esistente e la riqualificazione dei fabbricati produttivi sia sotto l'aspetto architettonico che ambientale, con lo sviluppo dell'attività produttiva, l'incremento degli addetti sia alla produzione e lavorazione del vetro, sia alle relazioni commerciali.

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 730 con accesso da Fondamenta Navagero situata in un tessuto storico urbanizzato produttivo e residenziale che ha visto nel tempo una serie di interventi puntuali di recupero che hanno permesso un miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.

In particolare l'intervento riguarda esclusivamente gli Immobili acquisiti dall' "Immobiliare Venier S.a.s di Laggia Roberto & 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

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.

Contenuti e Tipo di Intervento:

L'intervento di progetto prevede la riqualificazione urbanistica dell'area con il riordino dell'insediamento produttivo esistente e la riqualificazione dei fabbricati sia sotto l'aspetto architettonico che 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'intervento 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 definitiva il progetto prevede la ristrutturazione dell'esistente opificio insistente sul Mapp. 216 Sub.2, ottimizzando volumi e strutture, e la realizzazione di un ampliamento con la sopraelevazione dei fabbricati fronte Canale Ondello per la realizzazione dei nuovi Uffici.

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Stato Autorizzato: Pianta Piano Terra;
- Tav. 2 - Stato Autorizzato: Pianta Piano Primo_Coperture;
- Tav. 3 - Stato Autorizzato: Prospetti_Sezioni;
- Tav. 4 - Progetto: Pianta Piano Terra;
- Tav. 5 - Progetto: Pianta Piano Primo_Coperture;
- Tav. 6 - Progetto: Prospetti_Sezioni;
- Tav. 7 - Comparativa;
- Tav. 8 - Progetto: Materiali di Finitura;
- Tav. 9 - Progetto: Viste;
- Tav. 10 - Progetto: Impianto Idraulico;
- Tav. 11 - Progetto: Impianto Elettrico;
- Tav. 12 - Progetto: Legge 13_89;
- Tav. 13 - Stato Autorizzato: Calcolo Superfici_Volumi;
- Tav. 14 – Progetto: Calcolo Superfici_Volumi.

Il Progetto:

Il progetto prevede l'ottimizzazione degli spazi interni ed esterni per il funzionamento della catena produttiva, ed in particolare saranno necessari nuovi uffici e sale di espositive adeguate alle attuali modalità di vendita.

Per la realizzazione di tale intervento si prevede il risanamento dei fabbricati esistenti ed in particolare di quelli fronte Canale Ondello per i quali si prevede la sopraelevazione di un piano con in consolidamento/rifacimento delle fondazioni e per alcuni di quelli retrostanti il rifacimento delle coperture. Si prevede inoltre un diverso distributivo interno con il rinnovo delle sale espositive.

Il progetto prevede la modifica della forometria esterna nel rispetto di quella preesistente, il mantenimento di alcune porzioni di muratura a faccia-vista, 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 allegati oltre al rinnovo e all'adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

In dettaglio gli interventi, consistono in:

- sopraelevazione di un piano dei fabbricati prospicienti Canale Ondello con struttura portante verticale in muratura e struttura portante orizzontale in legno, più isolamento termico e manto in coppi;
- consolidamento e/o formazione di nuove fondazioni dei fabbricati fronte Canale Ondello;
- demolizione e rifacimento dei solai e delle coperture con rifacimento della struttura portante qualora necessario;
- demolizione e rifacimento delle coperture dei fabbricati retrostanti con struttura portante in legno, isolamento termico 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;
- formazione di nuovi bagni;
- demolizione e rifacimento degli intonaci esterni;
- demolizione e rifacimento delle coperture con rifacimento della struttura portante in legno e manto in coppi;
- 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;
- installazione di pannelli fotovoltaici tipo “Bisol” Terracotta Orange integrati in copertura; in particolare sulle falde esposte a Sud, al fine di contribuire al fabbisogno energetico dell’Opificio.

Calcolo Superfici:

STATO ATTUALE

Superficie Lorda Intera Area circa	mq 728,11
Superficie Coperta	mq 702,85
Superficie Scoperta	mq 25,26
Superficie Utile Piano Terra	mq 558,34
Superficie Utile Piano Primo	mq 228,58
Superficie Accessoria Piano Terra	mq 67,47
Superficie Accessoria Piano Primo	mq 211,97
Superficie Lorda Piano Terra	mq 634,68
Superficie Lorda Piano Primo	mq 262,76

PROGETTO

Superficie Lorda Intera Area circa	mq 728,11
Superficie Coperta	mq 706,73
Superficie Scoperta	mq 21,38
Superficie Utile Piano Terra	mq 557,18
Superficie Utile Piano Primo	mq 351,09
Superficie Accessoria Piano Terra	mq 71,11
Superficie Accessoria Piano Primo	mq 118,88
Superficie Lorda Piano Terra	mq 634,88
Superficie Lorda Piano Primo	mq 402,74
Superficie Utile in ampliamento	mq 121,35
Sup. Accessoria in ampliamento	- mq 89,45

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.

Per detto intervento sono già state rilasciate:

Autorizzazione Paesaggistica Prot. 101793 del 07/03/2022

Autorizzazione Paesaggistica Prot. 75247 del 13/02/2023

Autorizzazione Paesaggistica Prot. 198005 del 21/04/2023

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 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. Le misure anche di carattere tecnologico adottate dal progetto, volgono al fine di assicurare la predetta persistenza.

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 rilascio di un'isola storica come Murano della Laguna, permettendo lo sviluppo di un'attività produttiva tradizionale.

Venezia, 28/04/2023

Arch. Giancarlo Furlan