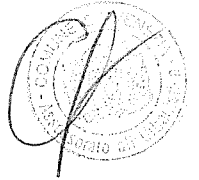


ORIGINALE



CITTA' DI
VENEZIA



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA

Ufficio Urbanistica

Variante al P.R.G. per la Città Antica

approvata con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - pubblicata sul B.U.R. 07.12.1999
n. 106, in vigore dal 23.12.1999

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 25 - Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria
- Art. 29 - Classificazione delle unità edilizie non classificate

Allegato A alla delibera di C.C. n° 180 del 04-12-2006

RELAZIONE

a cura dell'arch. Guerrino Canziani

Venezia, ottobre 2006

CentroDoc



VE253

0127.02.2.0.00.1 - VE253

strumento

VPRG per la Città Antica di Venezia - N.T.A. - XV

elaborato

ALLEGATO A

fase / rev

approvazio / 0 Relazione

documento

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



RELAZIONE

Il centro storico di Venezia è disciplinato dal P.R.G. per la Città Antica, approvato dalla Regione Veneto nel novembre del 1999, che individua le aree di maggiore trasformabilità da assoggettare a progetti e a piani urbanistici attuativi, e le unità di spazio distinte in unità di spazio scoperto, classificate in base alle loro caratteristiche morfologiche, ambientali e d'uso, e le unità edilizie, classificate in base alle loro caratteristiche fisiche e tipologiche, dove gli interventi sono immediatamente operativi con l'approvazione del progetto architettonico.

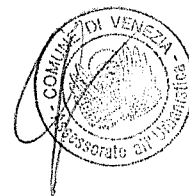
Il complesso normativo è costituito :

- a) dalle norme tecniche di attuazione che contengono le disposizioni generali, le trasformazioni fisiche per categorie di unità di spazio, le destinazioni d'uso considerate e le prescrizioni per l'attuazione del piano;
- b) dall'Appendice 1. contenente le schede relative alle unità di spazio che definiscono le prescrizioni per le trasformazioni fisiche e le destinazioni d'uso compatibili;
- c) dall'Appendice 2. contenente le schede degli ambiti assoggettati a piano particolareggiato o a progetto unitario che definiscono le trasformazioni fisiche e funzionali degli ambiti.

La necessità di procedere alla redazione della presente Delibera deriva dall'applicazione degli artt. 25 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione "*Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria e Classificazione delle unità edilizie non classificate*".

Sulla scorta di puntuali accertamenti della consistenza fisica e degli effettivi caratteri connotativi delle unità edilizie in oggetto, che saranno successivamente riassunti, nonché dall'acquisizione dell'istruttoria degli uffici e del parere della Commissione Scientifica Comunale, si ritiene di proporre la modifica della classificazione tipologica attuale e l'attribuzione di una nuova classificazione tipologica.

Per ciascuna delle unità edilizie oggetto di modifica è redatta una relazione che riporta in sintesi gli elementi documentali depositati presso gli uffici.



Relazione illustrativa

Ditta: Castagna Maurizio, in qualità di Direttore Generale di ACTV S.p.a. proprietaria dell'immobile ubicato in Cannaregio (VE) 3935-3937, individuato al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 12- mapp. 2504-2505, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 29.06.2006 prot. n. 2006.0265493 chiede, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che alle unità di spazio in oggetto, individuate nella tavola B1/17 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita una diversa classificazione tipologica.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che la data di costruzione di Palazzo Giustinian Pesaro può risalire tra il 1450 e il 1480. La veduta del De Barberi del 1500 mostra il Palazzo strutturato nei modi attuali con la presenza della "*casa da stazio in Santa Sofia*".

Nella prima metà del '600 il Palazzo, grazie ad un matrimonio, passa in proprietà alla famiglia Pesaro alla quale apparterrà fino alla seconda metà del '700. All'inizio del XVIII° secolo vengono compiuti grossi lavori di ristrutturazione da parte dei Pesaro di cui sono riconoscibili elementi stilistici del settecento che si collocano fra il palazzo gotico sul Canal Grande e le case, pure gotiche, retrostanti.

Una rarissima foto della prima metà dell'800 evidenzia una scala esterna settecentesca e i diversi livelli del tetto originario con la presenza di più falde, solo successivamente demolite per la formazione di un tetto più semplice. La proprietà nel 1745 risultava composta da undici appartamenti e una bottega e coincideva con l'intera insula delimitata dal Canal Grande, da Calle Cà d'Oro e dalla Calle della Chiesa (che sarà poi incorporata nell'attuale Strada Nuova) e passerà dalla famiglia Pesaro alla famiglia Morosini e quindi alla famiglia Cavalli.

Nella seconda metà dell'800 epiù precisamente tra il 1868 e il 71, con il taglio dovuto alla formazione della "Strada Nuova" su progetto di Nicolò Pappadopoli, i corpi retrostanto verranno tagliati con opportune demolizioni, così come del resto tutti gli altri edifici presenti nell'andamento rettilineo. Il complesso assumerà quindi l'attuale conformazione con una facciata su Strada Nuova chiaramente ottocentesca



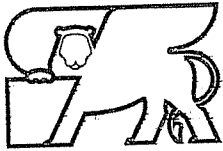
con elementi stilistici classicheggianti, mentre la facciata laterale su Calle Cà d'Oro verrà più o meno mantenuta senza particolari attenzioni stilistiche data la sua scarsa visibilità. La VPRG per la Città Antica individua il complesso in due unità edilizie ottocentesche di ristrutturazione "Or", in un'unità edilizia preottocentesca bicellulare gerarchizzata "Bg" e un'unità edilizia novecentesca non integrata nel contesto "Nd".

Dalla ricostruzione storica di quanto avvenuto e dalla comparazione delle piante dell'800 con le piante attuali, si può dedurre che la piccola unità edilizia "Or", che non gode di autonomia insediativa in quanto non è presente alcun collegamento verticale al suo interno, frapposta tra il Palazzo "Bg" e l'unità edilizia "Or" più grande, in realtà da sempre fa parte integrante di quest'ultima e pertanto classificabile come sub-unità.

Relativamente all'unità edilizia individuata come superfetazione "Nd", si evince che è sempre stata presente nell'assetto generale del complesso. Completamente ristrutturata, a seguito degli interventi eseguiti nel 1969 dal Medio Credito su progetto dell'arch. Giorgio Bellavitis, non può essere considerata una presenza spuria inserita nel '900 e pertanto classificabile come "tipo Nr" - Unità edilizia integrata nel contesto".

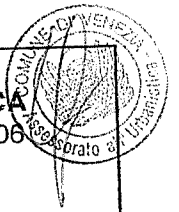
La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data in data 14 settembre 2006 vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che le due unità edilizie individuate nella tav. B1/17 della VPRG per la Città Antica come "tipo Or - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione" e facenti parte del complesso edilizio in oggetto denominato "Palazzo Giustinian Pesaro", possano essere individuate tipologicamente come un'unica unità edilizia "Or" suddivisa in due sub-unità.

La C.S.C. ritiene inoltre che relativamente all'unità edilizia individuata attualmente come "tipo Nd" possa essere attribuita la tipologia "Nr- Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto" in quanto trattasi di interventi autorizzati ed eseguiti nel 1969 ad opera del Medio Credito.



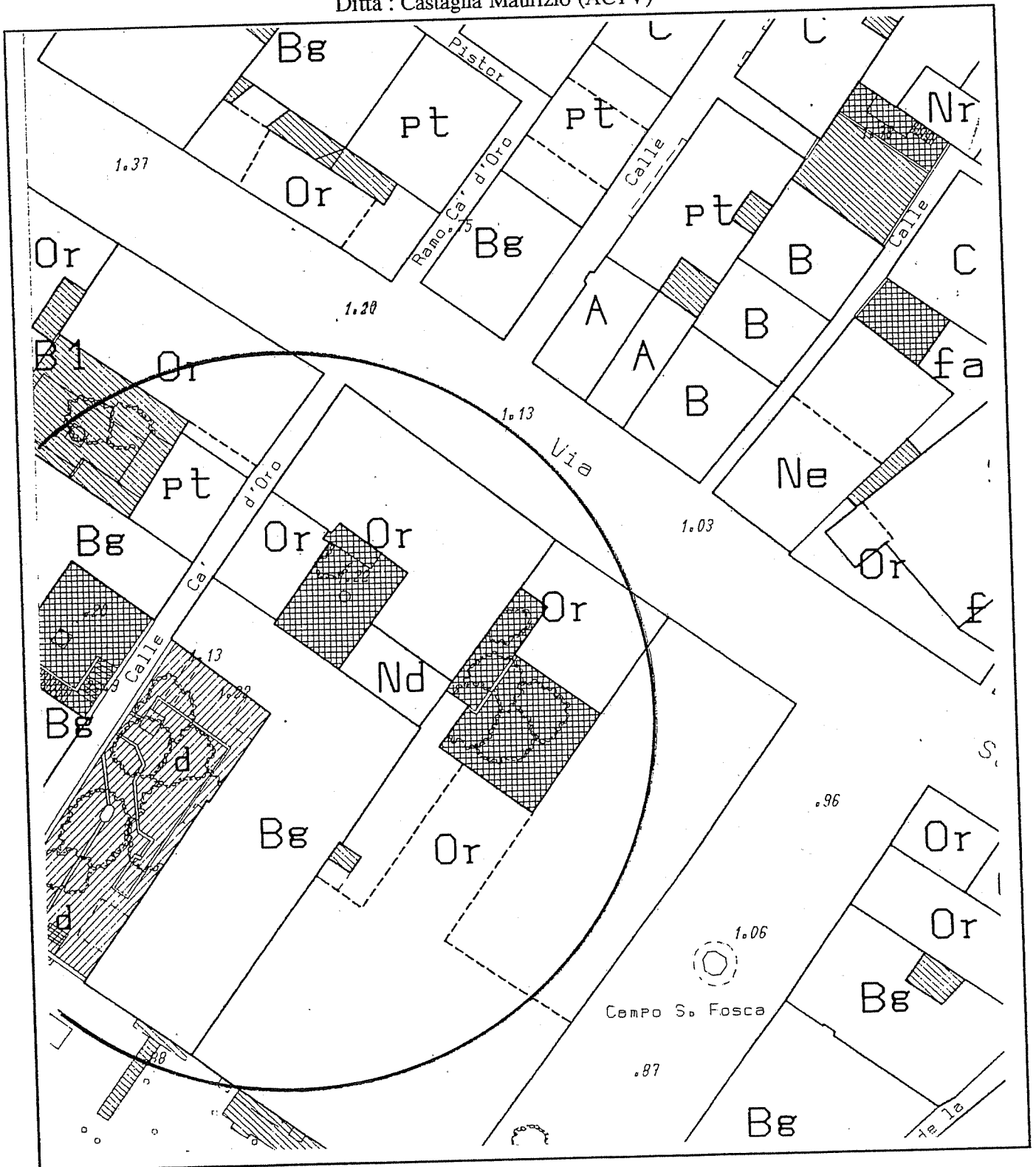
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

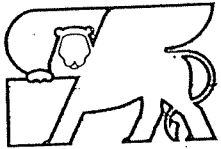
PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n.106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962



Estratto della tavola di progetto B1/17
scala 1:500

Localizzazione dell'unità edilizia
Ditta : Castagna Maurizio (ACTV)





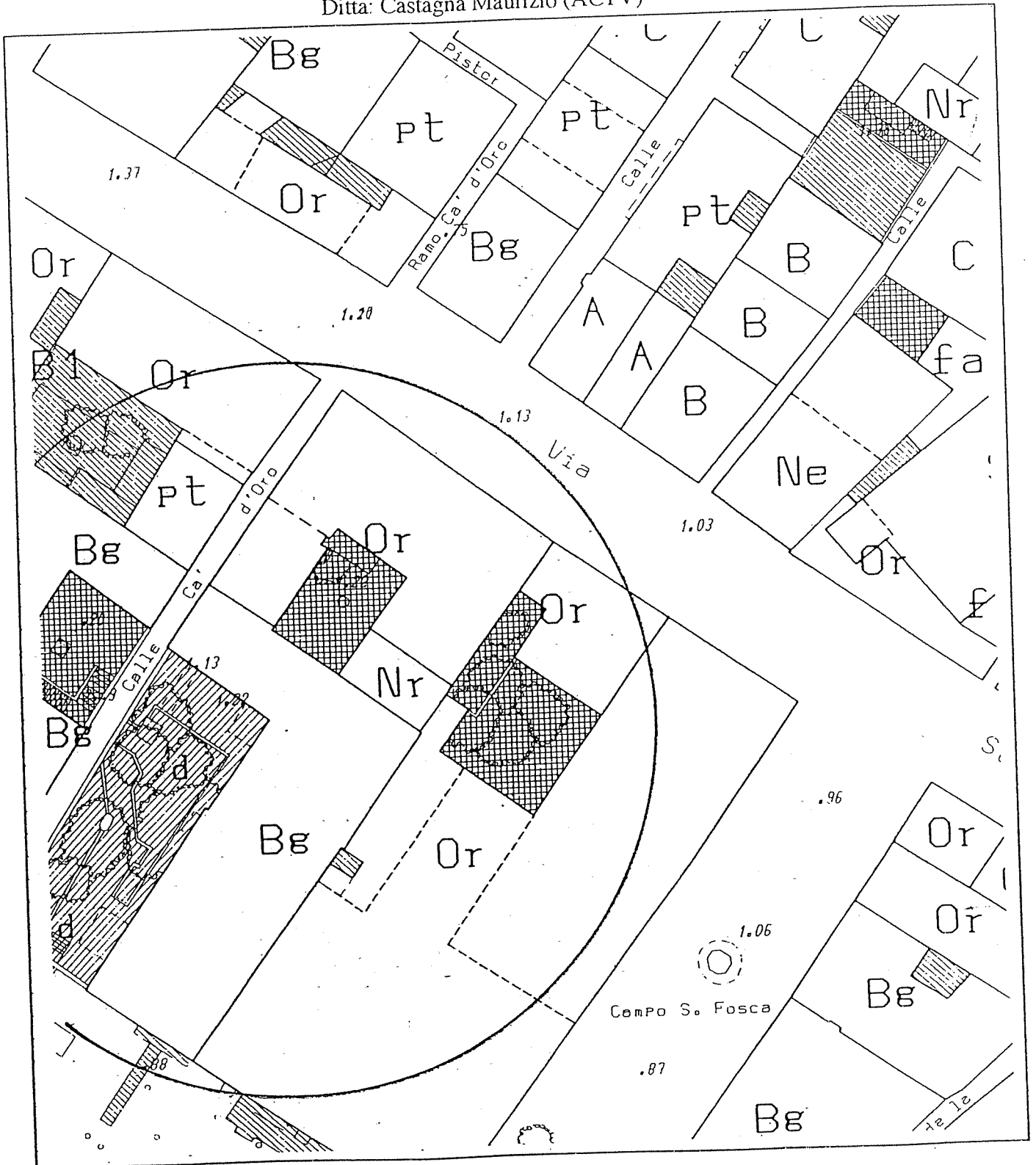
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

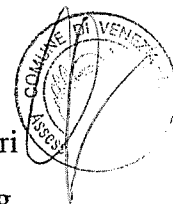
PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962



Estratto della tavola di progetto B1/17
scala 1:500

Proposta di modifica
Ditta: Castagna Maurizio (ACTV)





Ditta: Guetta Finzi Liana, in qualità di comproprietaria delle unità immobiliari ubicate in Dorsoduro (VE) 1018/a/c/d e 1019, individuate al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 14 - mapp. 1939, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 29.06.2006 prot. n. 2006.0266033 chiede, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che alle unità di spazio in oggetto, individuate nella tavola B1/34 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita una diversa classificazione tipologica.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che le tre unità edilizie in oggetto, che costituiscono il Cinema Concerto Accademia, sono individuate nella Tav. B1/34 della VPRG come: "tipo B1", "tipo C" e "tipo Nr".

Il corpo principale del complesso, classificato come "tipo B1 -- Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto", è stato completamente svuotato per ottenere la sala di proiezione e la galleria. Sono rimasti il tetto e le murature esterne, con i contorni in pietra di alcune finestre che sono ancora visibili nel fronte arretrato. La struttura portante della galleria è metallica e quella del tetto è a capriate. I pavimenti sono in graniglia di cemento così come lo sono le scale.

Dall'esame della documentazione storica, catastale e della cartografia della VPRG succitata allegata alla richiesta si rilevano degli errori di classificazione tipologica.

L'unità di spazio individuata come "Spazio non caratterizzato pertinente ad unità edilizie" in realtà è l'area occupata dal vano scala principale che, come testimoniano i disegni del 1928 e la documentazione fotografica allegata, appartiene fisicamente e funzionalmente all'edificio adiacente classificato come "tipo Nr -- Unità edilizia integrata nel contesto". La superficie del cavedio al piano terreno che interessa il "tipo B1", risulta minore di quella indicata nella cartografia della VPRG e il piano terreno dell'unità edilizia "Nr", si estende verso sud in misura maggiore di quanto indicato nella stessa cartografia.

Si ritiene pertanto di correggere la cartografia come da schema allegato.

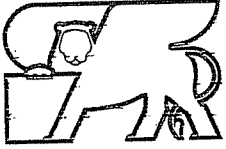
La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 14 settembre 2006, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che alle unità edilizie in oggetto che costituiscono il complesso denominato "Cinema Concerto Accademia",



individuato nella tav. B1/34 della VPRG per la Città Antica, possano essere apportate le seguenti modifiche:

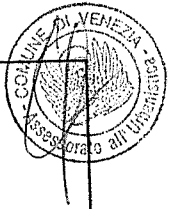
- il cavedio al piano terreno che interessa il “tipo B1 – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca con elemento interposto” risulta minore di quanto indicato in cartografia e il lato di sub-unità a sud risulta più lungo di come indicato attualmente;
- l’unità di spazio individuata come “Spazio non caratterizzato pertinente ad unità edilizie”, in realtà è l’area occupata dal vano scala principale autorizzato nel 1928.

La C.S.C. ritiene inoltre che a seguito delle ristrutturazioni avvenute nel tempo, lo stato di alterazione può essere considerato “trasformato in modo irreversibile”.



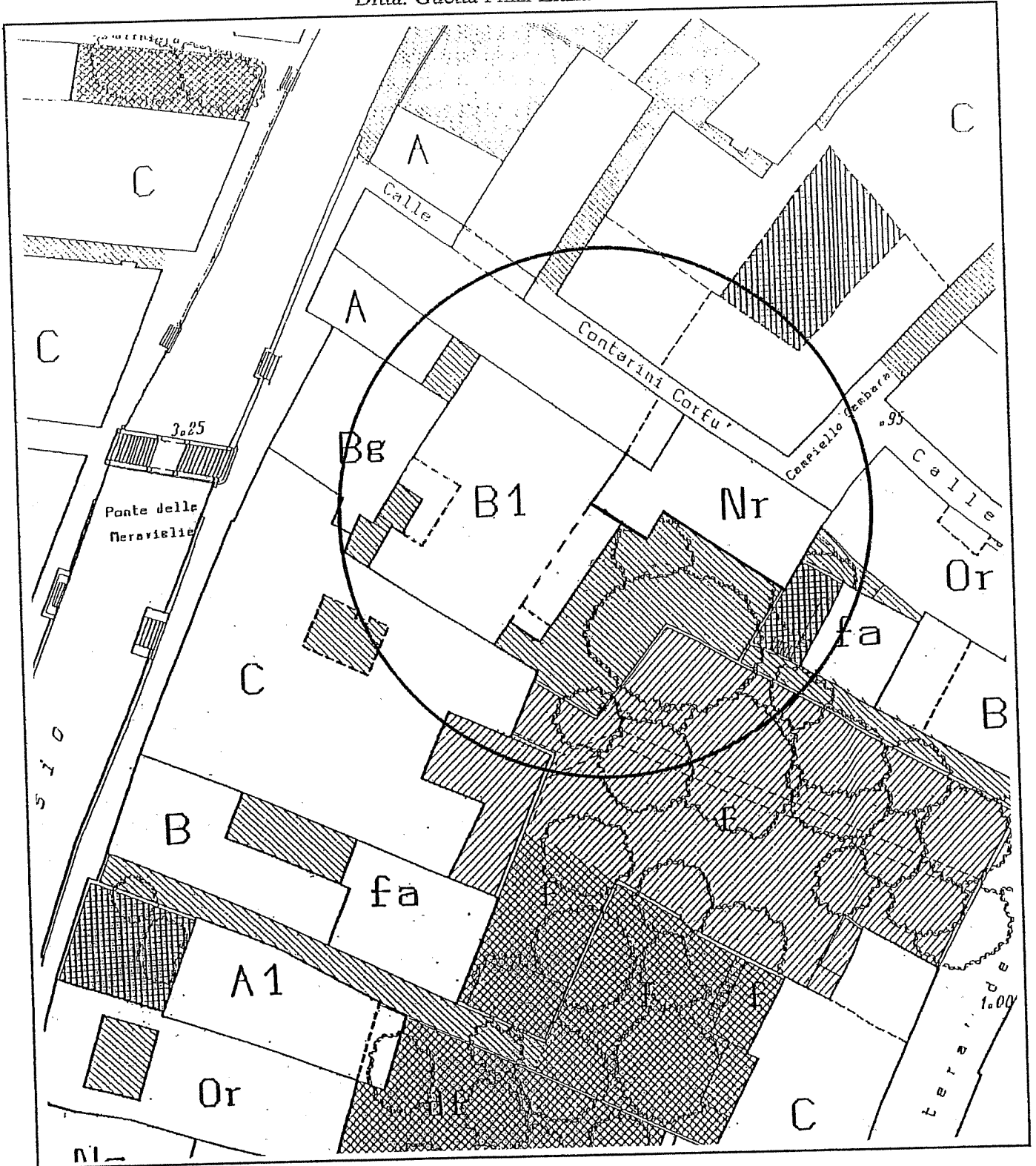
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962



Estratto della tavola di progetto B1/34
scala 1:500

Proposta di modifica
Ditta: Guetta Finzi Liana



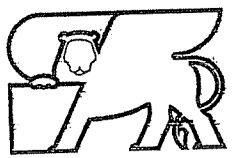


Ditta: Santoro Antonio, in qualità legale rappresentante dell'INAIL, proprietaria degli immobili ubicati in S. Croce (VE) 706, 707, 708 (Palazzo Samonà) e 710, 712 (Palazzotto Adoldo), individuati al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 11 - mapp. 427-441-1643-1644-1764, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 27.07.2006 prot. n. 2006.0304068 chiede, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che all'unità di spazio in oggetto, non individuata nella tavola B1/15 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita la classificazione tipologica e la correzione del perimetro dei cavedi interni.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che Il complesso edilizio in oggetto è individuato nella Tav. B1/15 della VPRG per la Città Antica come "tipo Nr - Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto" e come "tipo C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare".

Relativamente al "tipo Nr", una piccola parte risulta non classificata tipologicamente. Si ritiene che trattasi di errore di restituzione cartografica e che pertanto tale unità di spazio, ai sensi dell'art. 29 delle succitate N.T.A., si possa considerare come sub-unità del Palazzo Samonà e di correggere delle formali inesattezze delle linee grafiche continue e a tratteggio delimitanti i cavedi interni.

La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 14 settembre 2006, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, relativamente alle unità edilizie in oggetto, individuate nella tav. B1/15 della VPRG per la Città Antica come "tipo C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare" e come "tipo Nr - Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto", ritiene che l'unità edilizia non individuata tipologicamente possa essere considerata come sub-unità del Palazzo Samonà individuato come "tipo Nr" e di correggere il perimetro dei cavedi interni da linea a tratteggio a linea continua.

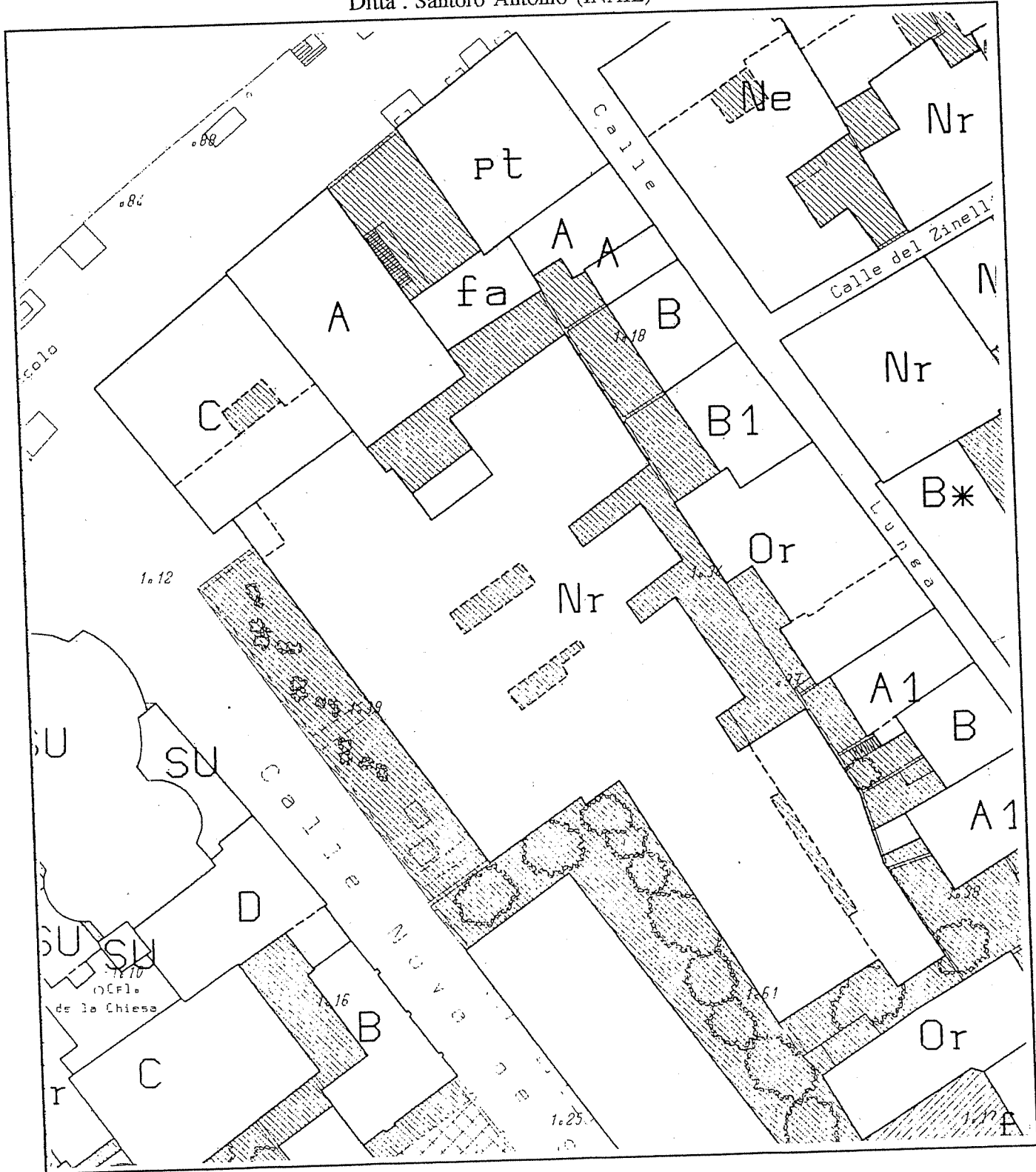


COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n.106
 in variante al Piano Regolatore Generale del
 Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962

Estratto della tavola di progetto B1/15
 scala 1:500

Localizzazione dell'unità edilizia
 Ditta : Santoro Antonio (INAIL)





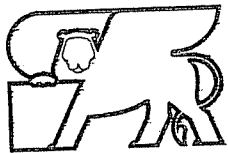
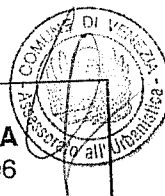
Ditta: Boccanegra Giuseppe, in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in Cannaregio (VE) 3595, individuato al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 12 - mapp. 729, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 07.08.2006 prot. n. 2006.0317548 chiede, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che all'unità di spazio in oggetto, non individuata tipologicamente nella tavola B1/10 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita una classificazione tipologica.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che il manufatto in oggetto, denominato "Casin di Palazzo Lezze", è databile, come edificazione, tra il 1840 e il 1845 e pertanto intorno al concludersi della prima metà del XIX secolo. Fa parte del complesso di "Palazzo Lezze", opera di Baldassare Longhena, presumibilmente iniziato nel 1654 e terminato negli anni seguenti.

Il Casin del Palazzo è un edificio derivato dal ridosso di muri d'ambito, con relativa copertura a padiglioni, rispetto ad un fondale architettonico del giardino prospiciente il Rio della Sensa.

Stanti le caratteristiche strutturali, distributive e compositive, si ritiene che l'unità edilizia in oggetto non sia riconducibile ad alcun tipo codificato ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio veneziano e pertanto identificabile con la scheda 27 dell'Appendice 1 delle N.T.A. della VPRG per la Città Antica vale a dire come "tipo Po – Unità edilizia speciale ottocentesca ad impianto singolare non ripetuto".

La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 14 settembre 2006, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che all'unità edilizia in oggetto, non individuata tipologicamente nella tav. B1/10 della VPRG per la Città Antica, possa essere attribuita la tipologia "Po - Unità edilizia speciale ottocentesca ad impianto singolare non ripetuto".

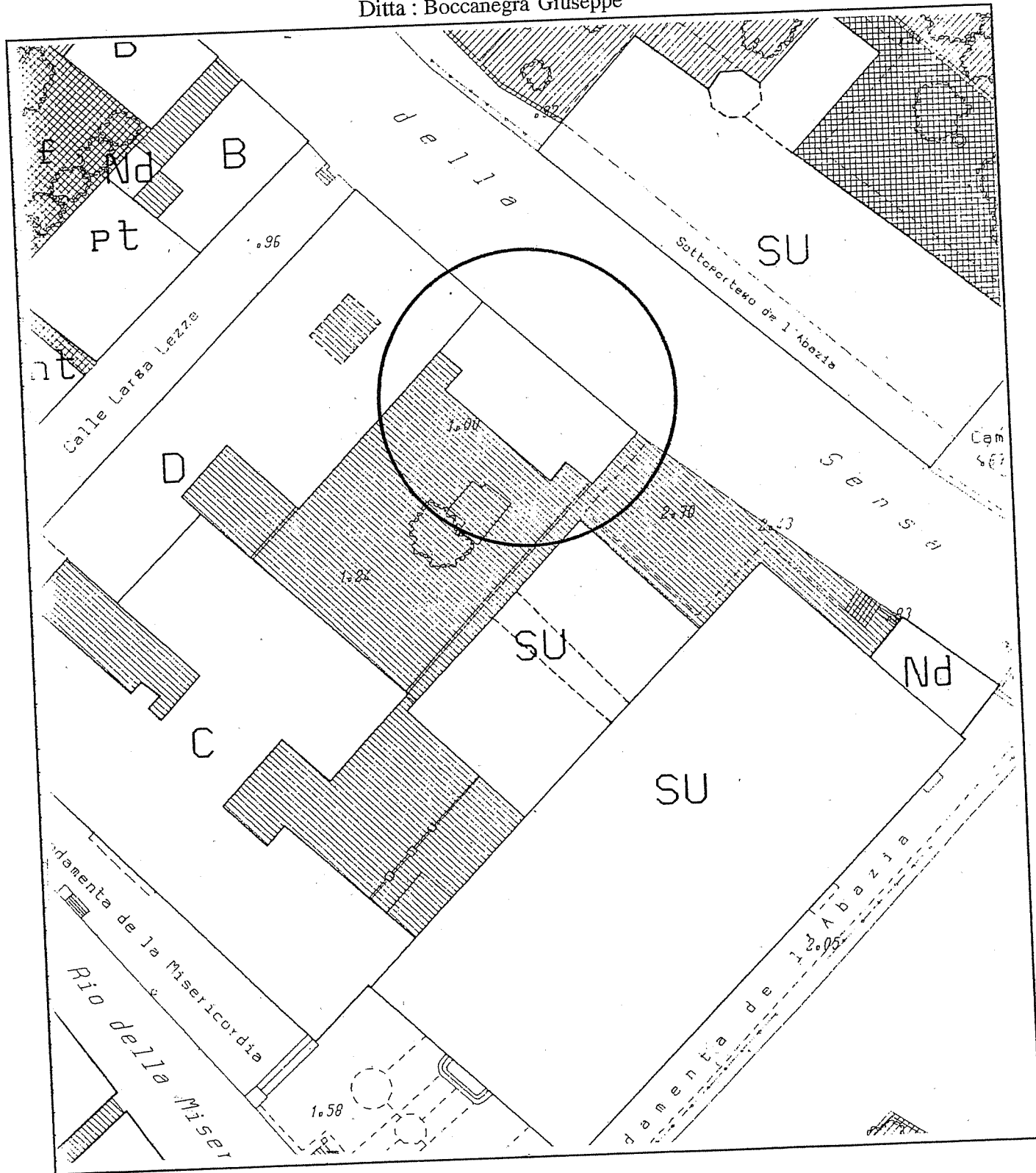


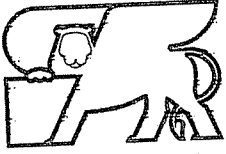
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n.106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962

Estratto della tavola di progetto B1/10
scala 1:500

Localizzazione dell'unità edilizia
Ditta : Boccanegra Giuseppe



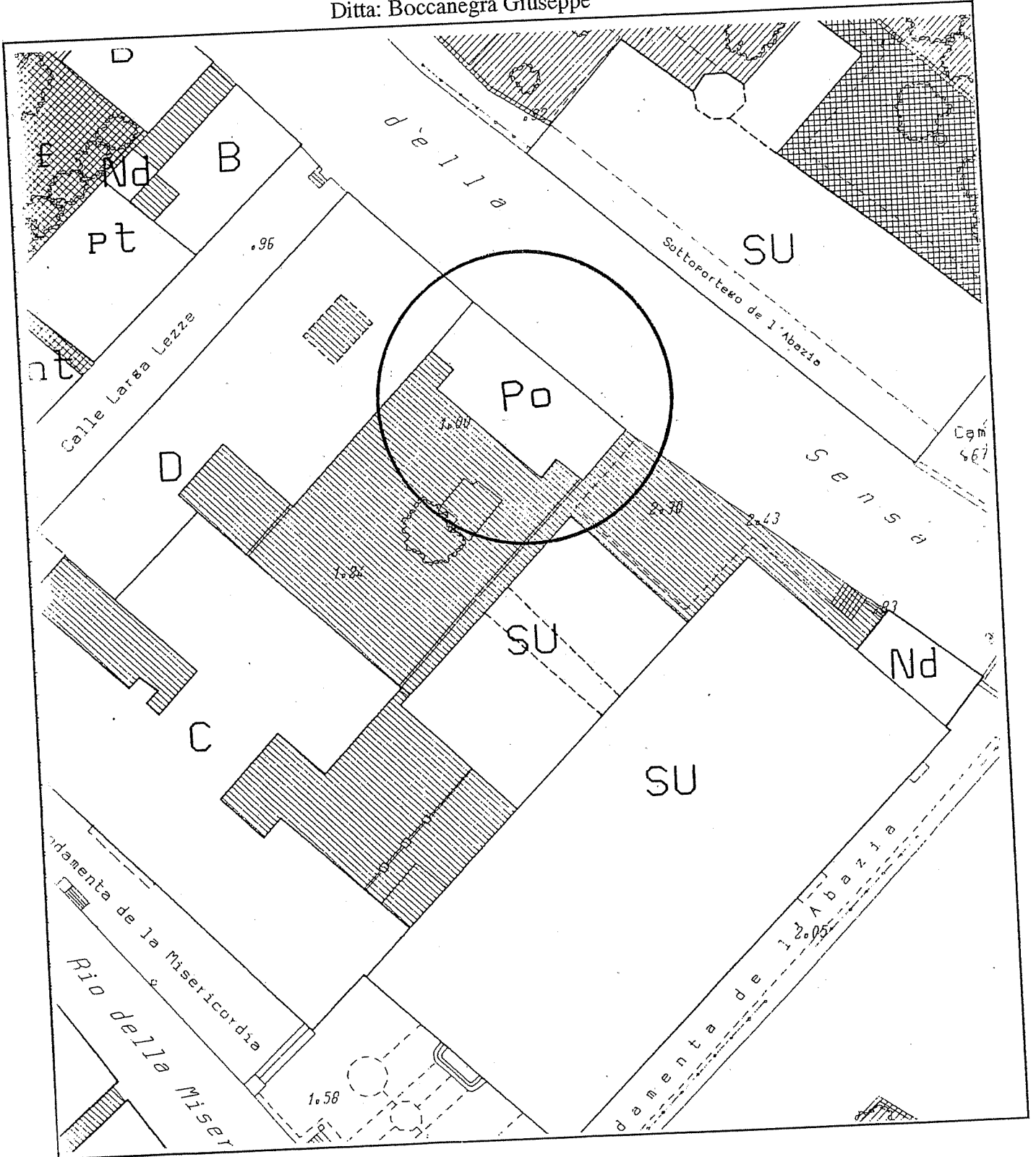


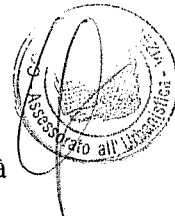
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962

Estratto della tavola di progetto B1/10
scala 1:500

Proposta di modifica
Ditta: Boccanegra Giuseppe



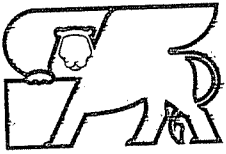


Ditta: Conte Giovanni, in qualità di legale rappresentante della società *“immobiliare Rezzonico S.r.l.”*, proprietaria dell’unità immobiliare ubicata in Dorsoduro (VE) 3289, individuato al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 14 - mapp. 843, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 01.09.2006 prot. n. 2006.0345689 chiede, ai sensi dell’art. 4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, l’accertamento e definizione dello stato di alterazione dell’unità di spazio in oggetto, individuata nella tavola B1/25 della V.P.R.G. succitata, come “tipo C – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare”.

La relazione dell’Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che il manufatto in esame non corrisponde alle caratteristiche distributive e compositive del tipo tricellulare. Infatti, l’assenza della sala passante da un fronte all’altro dell’edificio, la mancanza della scala in una cellula laterale specializzata, la profondità di edificazione di una sola cellula, inducono a ritenere che trattasi di errore di attribuzione tipologica.

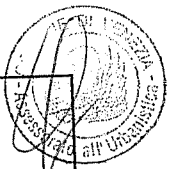
Dalla lettura dei setti murari interni e dei prospetti si ritiene che l’unità edilizia in oggetto sia il risultato della fusione di due unità edilizie monocellulari, di cui una con l’elemento distributivo aggiunto, alla quale possa essere attribuita la tipologia “fa – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni” il cui stato di alterazione può essere considerato “trasformato in modo irreversibile”.

La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 14 settembre 2006, vista l’istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che all’unità edilizia in oggetto, individuata nella tav. B1/25 della VPRG per la Città Antica come “tipo C – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare”, possa essere attribuita la tipologia “fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni”, il cui stato di alterazione può essere considerato “trasformato in modo irreversibile”.



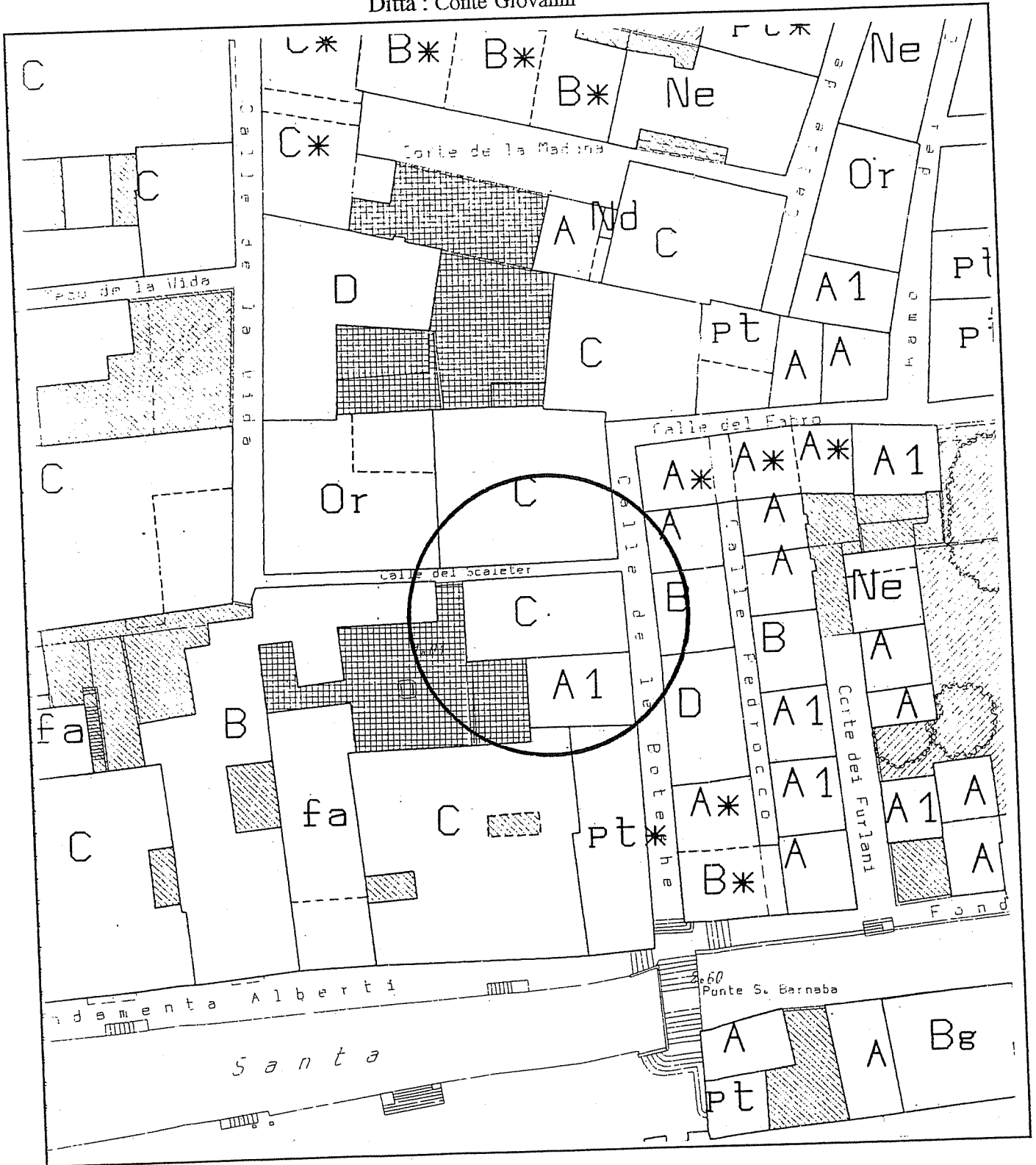
COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

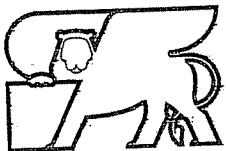
PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n.106
in variante al Piano Regolatore Generale del
Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962



Estratto della tavola di progetto B1/25
scala 1:500

Localizzazione dell'unità edilizia
Ditta : Conte Giovanni



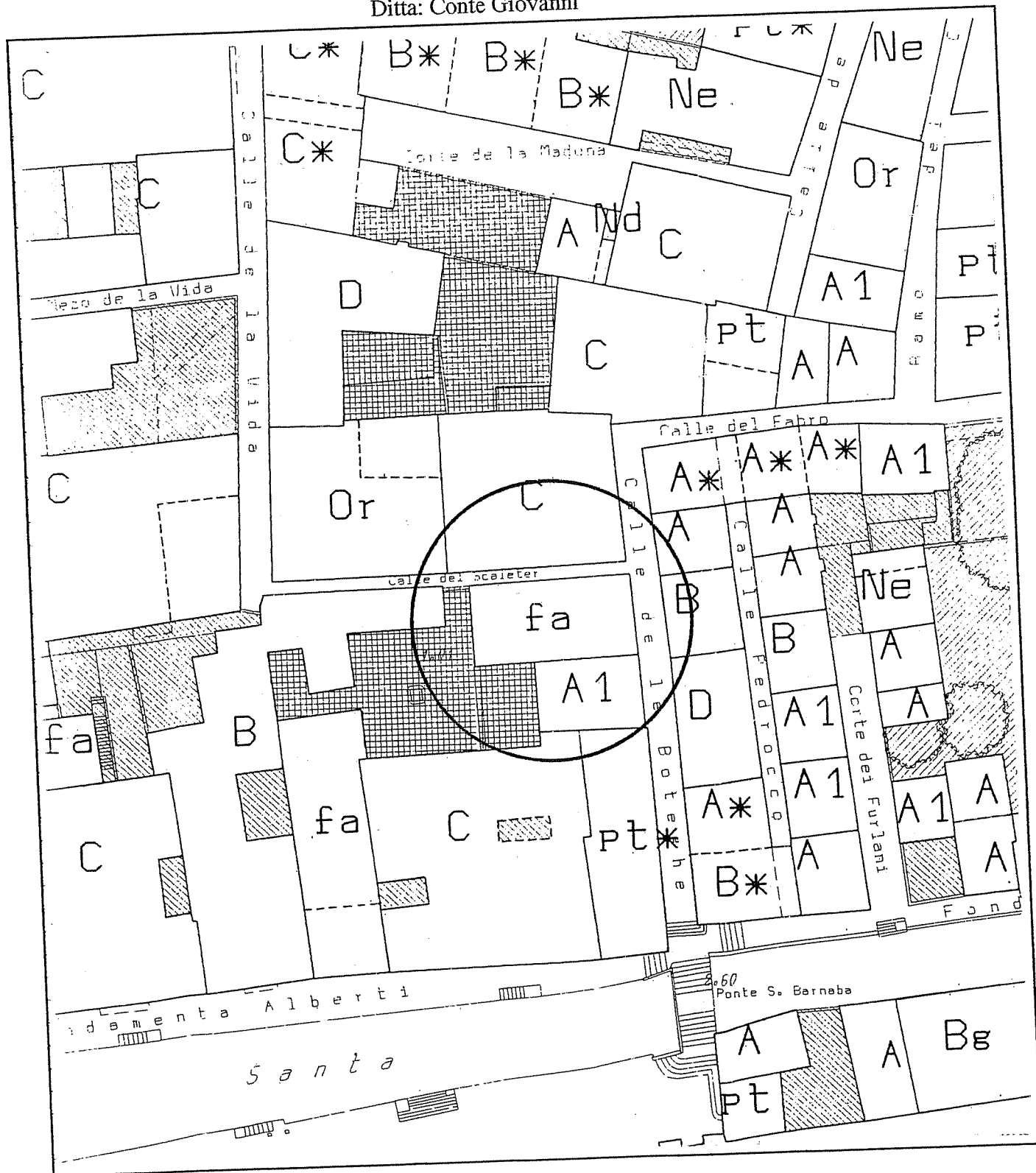


COMUNE DI
VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO
ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106
 in variante al Piano Regolatore Generale del
 Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962

Estratto della tavola di progetto B1/25
 scala 1:500

Proposta di modifica
 Ditta: Conte Giovanni





Ditta: Comune di Venezia, in qualità di comproprietario del complesso immobiliare ubicate in S. Marco (VE) 3997-3998, individuate al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 15 - mapp. 239, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 06.09.2006 prot. n. 2006.0352762 chiede, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che alle unità di spazio in oggetto, individuate nella tavola B1/34 della V.P.R.G. succitata, possa essere corretta l'individuazione tipologica.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che l'ex Cinema Rossigni coincide quasi completamente con il Teatro San Benedetto, (in seguito Teatro Venier, Teatro Gallo, Teatro Rossigni), costruito nel 1755 dalla Famiglia Grimani.

I molti passaggi di proprietà succedutesi nel tempo, hanno coinciso con continue chiusure e modifiche dell'attività che si svolgeva (lirica, prosa, operetta, cinema di varietà) e quindi con modifiche architettoniche che vedono il teatro continuamente restaurato e rinnovato.

Ai primi del '900 dell'antico teatro restavano solo alcune forme architettoniche.

Nel 1951 l'ex Teatro, venduto all'ICSA (Istituto Cinematografico Spettacoli e Affini), viene definitivamente demolito e ricostruito nella forma di Cinema attuale con l'inserimento della grande struttura in cemento armato della galleria, l'eliminazione completa della struttura dei palchi, il rifacimento del tetto di copertura, pur mantenendo il sedime ed i muri perimetrali del teatro antico. Tali interventi hanno completamente alterato in modo visibile, anche nella forma esterna, volumetria e facciate, soprattutto il corpo di ingresso attualmente classificato come "tipo Nr".

Pertanto, alla luce dei continui interventi di ristrutturazione succedutesi nel tempo a partire dall'ottocento, si ritiene di poter considerare lo stato di alterazione "trasformato in modo irreversibile".

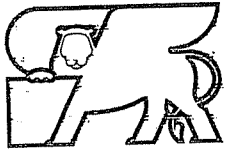
Si ritiene inoltre di correggere la suddivisione tra le due unità edilizie sostituendo una delle linee tratteggiate con una linea continua.

La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 9 ottobre 2006, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che vada corretta la suddivisione tra le due unità edilizie che formano il complesso edilizio in oggetto, individuato nella tav. B1/26 della VPRG per la Città Antica come "tipo Su - Unità edilizia



speciale preottocentesca a struttura unitaria” e come “tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto”, sostituendo la linea a tratteggio con una linea continua.

La C.S.C. ritiene inoltre che relativamente all’unità edilizia individuata come “tipo SU”, lo stato di alterazione possa essere considerato “trasformato in modo irreversibile”.

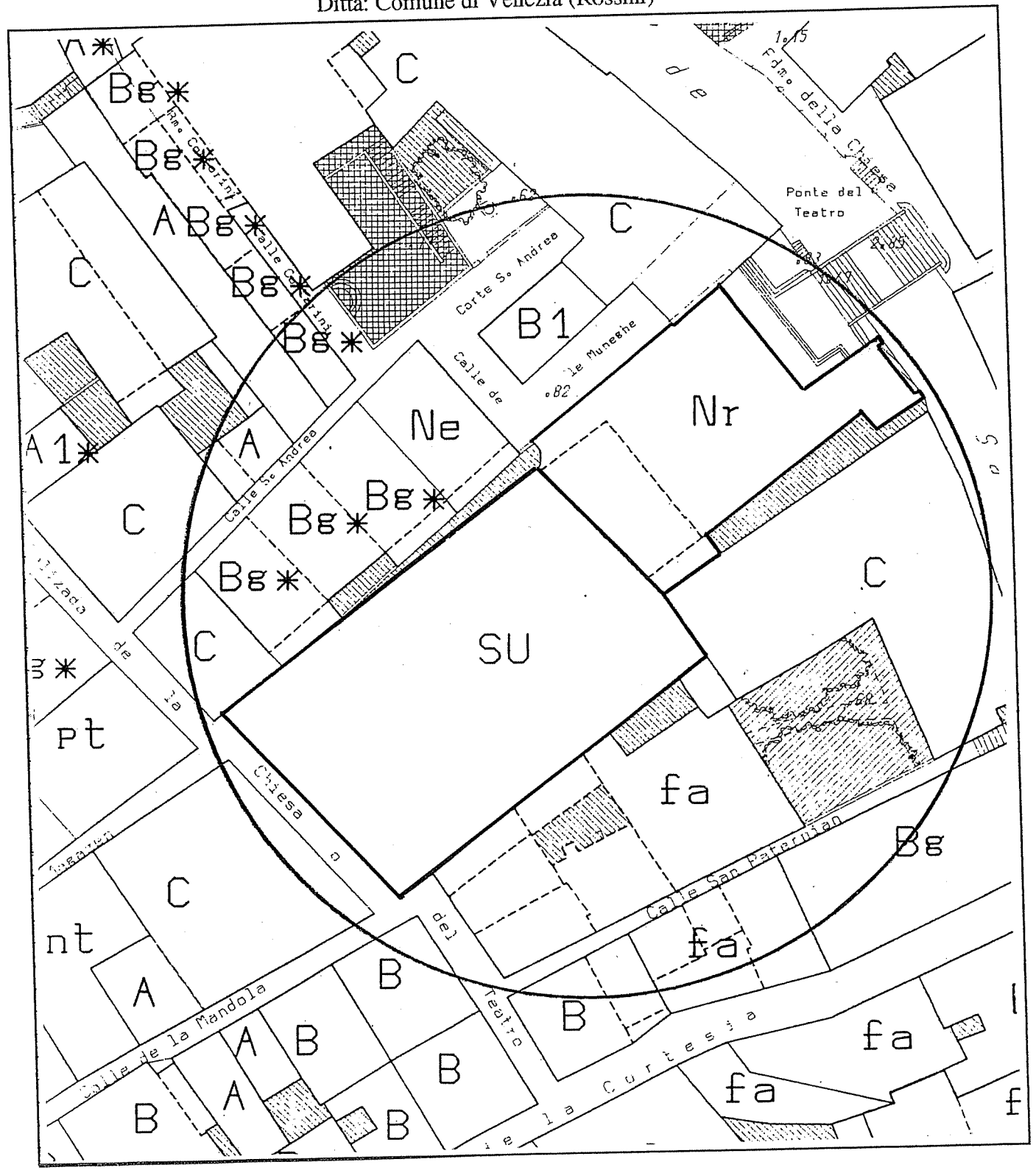


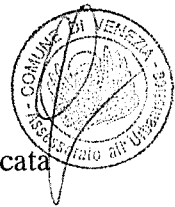
COMUNE DI VENEZIA
 DIREZIONE SVILUPPO
 DEL TERRITORIO
 ED EDILIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106
 in variante al Piano Regolatore Generale del
 Comune di Venezia approvato con d. p. r. 17 dicembre 1962

Estratto della tavola di progetto B1/26
 scala 1:500

Proposta di modifica
 Ditta: Comune di Venezia (Rossini)





Ditta: Romani Riccardo, in qualità di proprietario dell'unità immobiliare ubicata in Cannaregio 4059, individuata al N.C.E.U. Sez. Ve - fg. 12 - mapp. 3104, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Gestione Urbanistica in data 18.09.2006 prot. n. 2006.0367760 chiede, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che all'unità di spazio in oggetto, individuata nella tavola B1/10 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita una diversa classificazione tipologica.

La relazione dell'Ufficio Comunale preposto, formulata sulla base della documentazione allegata alla richiesta, rileva che la suddivisione dei fabbricati risulta assai diversa dalla rappresentazione della VPRG vigente. Infatti, sul fronte Campo delle Erbe si nota una suddivisione di tipo monocellulare, mentre sul fronte di Calle Corrente si configura come un unico manufatto in fusione con l'edificio adiacente attualmente individuato come "tipo Ne".

Da una perizia peritale a firma dell'ing. Francesco Marsich (allegata alla presente richiesta) eseguita nel 1915, emerge che prima dei lavori di "restauro e miglioramento", si potevano individuare due manufatti con mappali diversi (3104 e 3105) descritti come case distinte e con ingressi distinti successivamente riuniti in un unico mappale.

Inoltre dalla lettura del documento allegato, ovvero dell'atto notarile del 1861 del notaio dott. Luigi Sperotti, si evince che l'attuale unità edilizia nel 1800 era composta da più unità.

Dall'analisi dello stato attuale del manufatto si evidenziano due distinte unità con ingressi distinti e autonomi (4059 e 4060) con le scale a rampa unica addossate ad un muro laterale portante di cui solo una prosegue fino all'ultimo piano; non esiste una perfetta e allineata divisione di cellule perpendicolarmente alla facciata.

Infine si evidenzia alla sinistra del fronte di Calle Corrente una superfetazione di epoca ottocentesca che denota caratteri di elemento di saturazione di un sottoportico di collegamento tra Calle Corrente e il Campo de le Erbe.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che all'unità edilizia in oggetto possa essere considerata come due tipi "A - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare".

La Commissione Scientifica Comunale riunitasi in data 9 ottobre 2006, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta, ritiene che l'unità edilizia in oggetto,



individuata tipologicamente nella tav. B1/10 della VPRG per la Città Antica come “tipo B – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare”, possa essere considerata come due tipi “A - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare”.

