



## COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n.**232** del **3 agosto 2020** della **GIUNTA COMUNALE**

**Oggetto:** V.P.R.G. per la Città Antica - N.T.A. - 54° elenco  
- art. 25. Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria  
- art. 29. Classificazione delle unità edilizie non classificate

L'anno 2020 il giorno 03 agosto, in seguito a convocazione la Giunta Comunale si è riunita su piattaforma digitale cisco-webex in videoconferenza.

Presiede il Vice Sindaco Luciana Colle.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale Dott. Francesco Vergine, collegato in videoconferenza.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti tramite videoconferenza, sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione :

Presenti	Assenti			
	<b>X</b>	<b>Luigi</b>	<b>BRUGNARO</b>	Sindaco
<b>X</b>		<b>Luciana</b>	<b>COLLE</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Renato</b>	<b>BORASO</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Massimiliano</b>	<b>DE MARTIN</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Giorgio</b>	<b>D'ESTE</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Paola</b>	<b>MAR</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Paolo</b>	<b>ROMOR</b>	Assessore videoconferenza
<b>X</b>		<b>Simone</b>	<b>VENTURINI</b>	Assessore videoconferenza
	<b>X</b>	<b>Francesca</b>	<b>ZACCARIOTTO</b>	Assessore
<b>X</b>		<b>Michele</b>	<b>ZUIN</b>	Assessore videoconferenza

**8**

**2**

La Giunta approva la proposta di delibera che segue, che reca l'oggetto sopra emarginato, con voti unanimi.

- N. 232 - V.P.R.G. per la Città Antica - N.T.A. - 54° elenco  
- art. 25. Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria  
- art. 29. Classificazione delle unità edilizie non classificate

## LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**PREMESSO** che il Consiglio comunale, con delibera n. 19 del 24 marzo 2014, ha approvato una Variante che trasferisce alla Giunta comunale le competenze in merito ai procedimenti disciplinati dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori della Città Antica e delle Isole:

- art. 25 - "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica approvata con D.G.R.V. n. 3987 del 9.11.1999, pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 7.12.1999;
- art. 28 - "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per l'Isola del Lido approvata con D.G.R.V. n. 1848 del 23.06.2000, pubblicata sul B.U.R. n. 65 del 8.07.2000;
- art. 20 - "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per l'Isola di Murano approvata con D.G.R.V. n. 4037 del 15.12.2000, pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 16.01.2001;
- art. 33 - "Attribuzione delle unità edilizie e di spazio scoperto ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina approvata con D.G.R.V. n. 3886 del 15.12.2009, pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 12.01.2010;
- art. 10 - "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, approvata con D.G.R.V. n. 834 del 15.03.2010, pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 30.03.2010;
- art. 8 - "Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per le Isole di Sant'Erasmo e Vignole, approvata con D.G.R.V. n. 143 del 25.01.2000, pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 22.02.2000;

**CONSIDERATO** che:

- le V.P.R.G. sopra citate, individuano unità edilizie e unità di spazio scoperto, attribuendo alle stesse una classificazione tipologica;
- gli artt. 25 e 29 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica prevedono che, a seguito di studi puntuali e documentati, possa essere attribuita una diversa classificazione tipologica alle unità di spazio, rispetto a quella stabilita dalla Variante al P.R.G., o una nuova classificazione per le unità non classificate;

**DATO ATTO** che sono state presentate le seguenti richieste riguardanti l'ambito della V.P.R.G. per la Città Antica:

1. PG/2019/0246597 del 16.05.2019;  
[Si attribuisce la corretta classificazione di tipo residenziale novecentesco ad un'unità edilizia non classificata];
2. PG/2019/0234070 del 09.05.2019;  
[Vengono accorpate in un'unica unità di tipo residenziale novecentesco due unità edilizie erroneamente classificate come preottocentesche];
3. PG/2019/0342387 del 05.07.2019;  
[Si attribuisce la corretta classe "Fa - Unità edilizia di base residenziale

preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni” ad un’unità edilizia non classificata (Palazzo Moro Lin)];

4. PG/2019/0540793 del 28.10.2019;  
[Si attribuisce la corretta classificazione di tipo residenziale ottocentesco ad un’unità edilizia erroneamente classificata come preottocentesca];
5. PG/2017/0373047 del 03.08.2017;  
[Si attribuisce la corretta classificazione ottocentesca (capannone ottocentesco a fronte acqueo) ad un’unità edilizia erroneamente classificata come preottocentesca e si classifica (Nd) un’unità edilizia non classificata con caratteristiche di superfetazione];

**DATO ATTO** che le richieste sono state esaminate dalla Commissione Scientifica Comunale nelle sedute n. 220 del 30.08.2019, n. 221 del 26.09.2019 e n. 223 del 18.02.2020;

**VISTA** la “**Relazione**” del Servizio Gestione e Progettazione Urbanistica Centro Storico e Isole del Marzo 2020, contenente l’istruttoria delle singole richieste pervenute e il parere espresso dalla Commissione Scientifica Comunale, allegata alla presente delibera per farne parte integrale e sostanziale (**Allegato A**);

**RITENUTO** di procedere celermente all’approvazione delle richieste presentate, in modo da sostenere per quanto possibile gli investimenti nella difficile situazione economica venutasi a creare a causa dell’emergenza sanitaria in corso, ferme restando le limitazioni all’insediamento e ampliamento di attività ricettive introdotte con la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 12/04/2018;

**VISTO** il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell’art. 23 dello Statuto comunale e dell’art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

**VISTO** il parere di regolarità tecnico - amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico e Isole della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanziaria ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

## **DELIBERA**

- classificare le unità di spazio relative alle richieste citate in premessa, come da proposte contenute nella “**Relazione**” dell’Agosto 2020 redatta dal Servizio Gestione e Progettazione Urbanistica Centro Storico e Isole, allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
- dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di recepire le modifiche nella vigente strumentazione urbanistica.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrata.

DG 232/2020

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Vice Segretario Generale  
**FRANCESCO VERGINE**

Il Vice Sindaco  
**LUCIANA COLLE**



**DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
E CITTÀ SOSTENIBILE**

Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico e Isole

Servizio Gestione e Progettazione Urbanistica Centro Storico e Isole

**ALLEGATO A - Relazione**

**V.P.R.G. per la Città Antica – N.T.A. - 54° elenco**

**- art. 25. Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria**

**- art. 29. Classificazione delle unità edilizie non classificate**

## **INTRODUZIONE**

Il Centro Storico di Venezia è disciplinato dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Città Antica, approvato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 3987 del 09.11.1999, pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07.12.1999.

Nella variante sono state individuate le aree da assoggettare a progetti e a piani urbanistici e le *unità di spazio* dove è consentito l'intervento diretto, previa acquisizione del titolo abilitativo.

Le unità di spazio sono state distinte in: *unità di spazio scoperto*, classificate in base alle loro caratteristiche morfologiche, ambientali e d'uso, e *unità edilizie*, classificate in base alle loro caratteristiche fisiche e tipologiche.

Si riportano di seguito i riferimenti normativi del procedimento in esame:

- Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G. per la Città Antica: art. 25 - "*Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria*" e art. 29 - "*Classificazione delle unità edilizie non classificate*";

**Commissione Scientifica Comunale n. 220 del 30.08.2019**  
**Commissione Scientifica Comunale n. 221 del 26.09.2019**  
**Commissione Scientifica Comunale n. 223 del 18.02.2020**

### **Richieste esaminate:**

**1 - PG/2019/0246597 del 16.05.2019 – Cannaregio 1800/A - Venezia**

**2 - PG/2019/0234070 del 09.05.2019 – San Marco 1124, 1125, 1126, 1738, 1739, 1740 -**

**Venezia**

**3 - PG/2019/0342387 del 05.07.2019 - San Polo 3038 – Venezia**

**4 - PG/2019/0540793 del 28.10.2019 - Castello 3529/A – Venezia**

**5 - PG/2017/0373047 del 03.08.2017 – Dorsoduro 2245 - Venezia**

## **1. Richiesta PG/2019/0246597 del 16.05.2019**

Il richiedente, in qualità di proprietario dell'unità edilizia ubicata a Cannaregio 1800/A – Venezia, censita al N.C.E.U.: Sez. Ve, Fg. 12, Mapp. 2118 - 2120, Sub. 10, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole in data 16.05.2019, PG/2019/0246597, chiede, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che all'unità edilizia in oggetto "non classificata" nella tavola B1/9 della suddetta V.P.R.G., possa essere attribuita la classificazione tipologica (da "unità edilizia non classificata" a "tipo Nr").

### **Istruttoria**

L'unità edilizia in oggetto risulta "non classificata" nella tavola B1/9 della V.P.R.G. per la Città Antica.

Nel catasto Napoleonico (1809) il sedime ricade in parte in uno scoperto privato (mappale 6667), in parte è interessato dalla porzione sud-est di un edificio (mappale 6668) delimitante la corte tuttora esistente. Nel Catasto Austriaco (1841), così come nei catasti storici successivi fino al primo catasto d'Impianto (1926/1930), l'area su cui insiste l'unità edilizia risulta non edificata ed è inclusa in uno spazio scoperto di pertinenza (mappale 2118) che si estende da Calle del Cristo sino al muro di recinzione della corte.

Da una ricerca eseguita presso l'Archivio Storico della Celestia (Prot. 66058/1965, busta 36) si evince che la costruzione del manufatto è da collocarsi tra il 1960, anno a cui risale la documentazione relativa alla prima istanza per la "Nuova costruzione e sopraelevazione del complesso di scoperto e fabbricato sito a Cannaregio 1800", presentata il 30/04/1960 dal sig. Gino Sinigaglia, proprietario dell'area, ed il 1965, anno in cui l'esistenza dell'edificio è documentata da un verbale dell'ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata (PG 22286/1059/62 del 17/05/1965) che ne attesta l'avvenuta costruzione "senza la prescritta autorizzazione".

Il manufatto, nella sua consistenza e destinazione (residenziale) attuale, risulta essere stato oggetto di condono edilizio rilasciato con PG 18038/00 il 27/10/1995.

L'unità edilizia è costituita da un manufatto in muratura ad un solo piano, con copertura piana praticabile adibita a terrazza. Dall'analisi degli elaborati stratigrafici si rileva che l'edificio è funzionalmente collegato all'unità edilizia confinante tipo "Nr", su cui si estende parte dell'unità immobiliare ed in cui sono situati il corpo scala di accesso alla terrazza e due piccoli vani accessori.

La corte confinante a est, diversamente da quanto erroneamente rappresentato negli elaborati di PRG, non rientra nell'unità edilizia in oggetto e, pertanto, è esclusa dalla presente classificazione.

L'edificio, che non presenta alcun riferimento a schemi tipologici codificati, per quanto privo di elementi di pregio, risulta integrato nel contesto.

Pertanto, per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione presentata, per l'unità edilizia in oggetto, che risulta "non classificata" nella tavola B1/9 della V.P.R.G. per la Città Antica, preso atto del periodo di costruzione, dei materiali impiegati, nonché delle caratteristiche fisico-strutturali prettamente novecentesche, si propone l'individuazione del corretto perimetro e l'attribuzione della classificazione tipologica "tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto".

### **Parere della Commissione (seduta del 30.08.2019).**

**La Commissione Scientifica Comunale,**

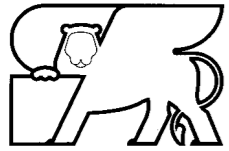
- **vista la richiesta presentata, la relativa documentazione e l'istruttoria dell'Ufficio per l'unità edilizia in oggetto, che risulta "non classificata" nella tavola B1/9 della V.P.R.G. per la Città Antica;**

- **verificato che il manufatto, nella sua consistenza e destinazione (residenziale) attuale, risulta essere stato oggetto di condono edilizio rilasciato con PG 18038/00 il 27/10/1995;**

- **preso atto che l'unità edilizia è costituita da un manufatto edificato tra il 1960 e il 1965, in muratura ad un solo piano con copertura piana praticabile adibita a terrazza, ritiene di**

**attribuire, previa individuazione del corretto perimetro, la nuova classificazione tipologica "tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto".**

**La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.**

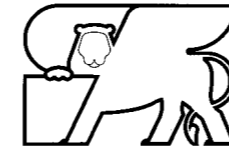
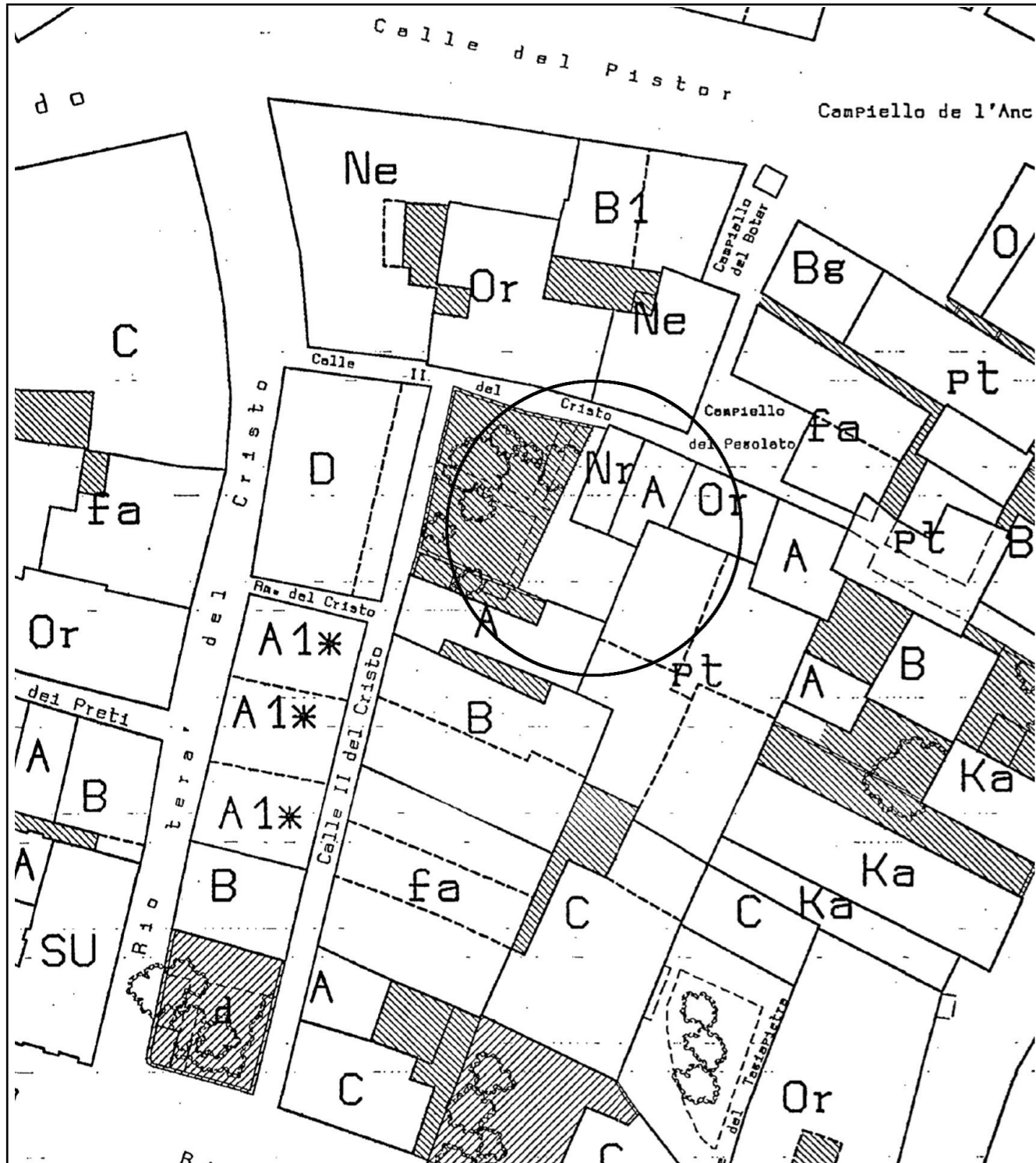


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/9**  
 scala 1:500

**Localizzazione dell'unità edilizia**  
**Ditta 1: PG/2019/0246597 del 16.05.2019**

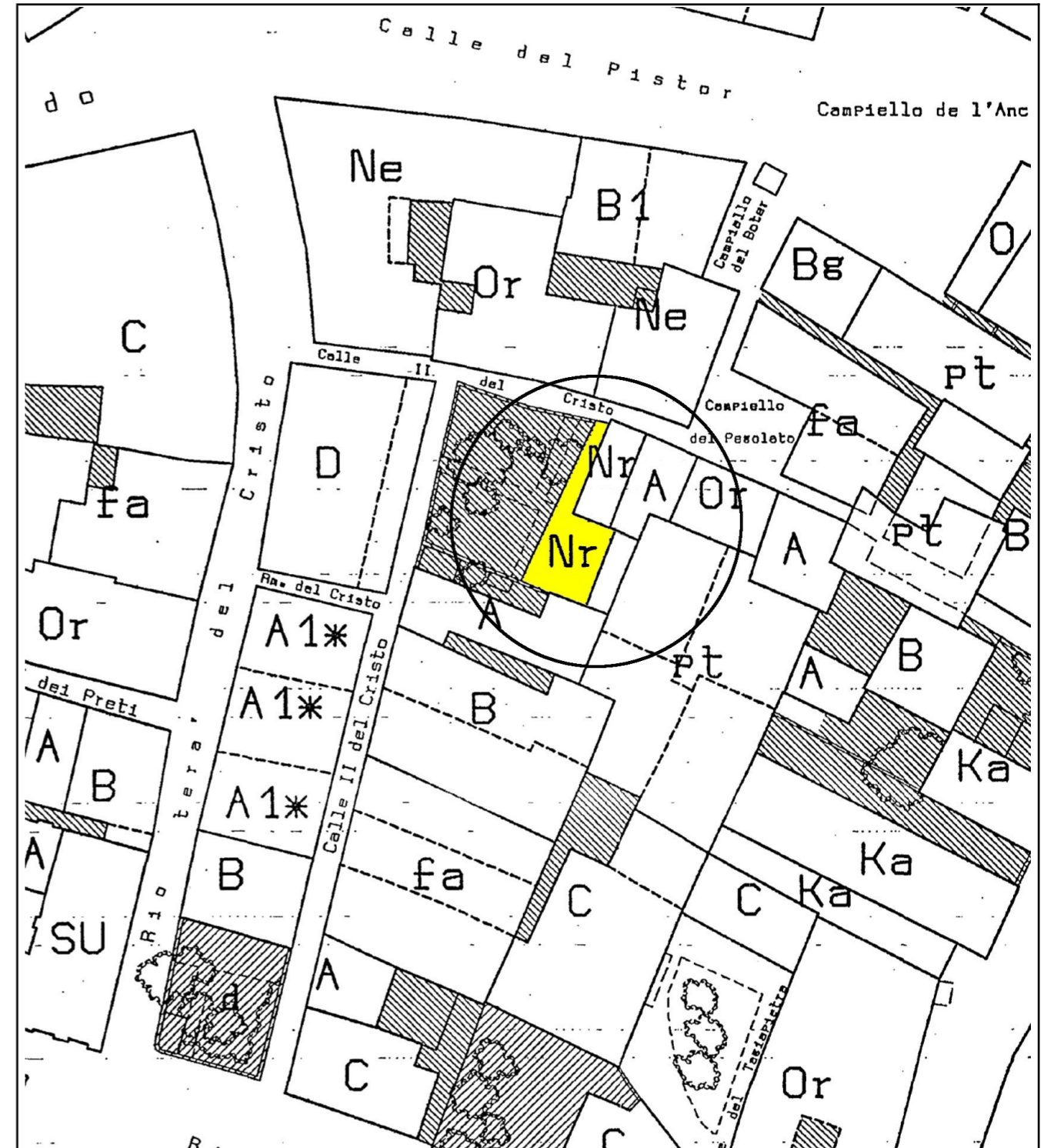


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/9**  
 scala 1:500

**Proposta di modifica**  
**Ditta 1: PG/2019/0246597 del 16.05.2019**



## 2. Richiesta PG/2019/0234070 del 09.05.2019

Il richiedente, in qualità di Legale Rappresentante della Società MOBILIARE VENETA S.p.A., proprietaria delle unità edilizie ubicate in Venezia – San Marco civv. 1124, 1125, 1126, 1738, 1739, 1740, censite al N.C.E.U. - Sez. VE - Fg. 15 - Mapp. 1890, Sub. 10, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Servizio Gestione e Pianificazione Attuativa Centro Storico e Isole in data 09.05.2019, PG/2019/0234070, e con integrazioni presentate il 20.06.2019, PG/2019/0313811, chiede ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che per le unità edilizie oggetto della presente istruttoria, individuate nella tavola B1/27 della V.P.R.G. suddetta, possa essere individuato il corretto perimetro e attribuita una diversa classificazione tipologica (da "tipo Bg" e "tipo Pt" a "tipo Ne").

### Istruttoria

Le unità edilizie, sono classificate nella tavola B1/27 della V.P.R.G. per la Città Antica "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" e "tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato".

L'unità edilizia "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" con Commissione Scientifica Comunale n. 23 del 30.07.1998, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, è stata ricondotta a "tre tipi originari "B": (Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare)", ritenendo, inoltre che "lo stato di alterazione sia da considerarsi trasformato in modo irreversibile".

Dall'analisi della documentazione storica risulta che nel Catasto Napoleonico (1808) i sedimi dei due edifici ricadono in un unico mappale, il 1586, che si estende da Frezzeria a Rio del Cavalletto. Nel relativo Sommarione l'immobile è descritto come un'unica "casa con due botteghe in affitto", con 10 anagrafici, dal 1691 al 1700, disposti lungo i tre lati (Calle Tron, Frezzeria, Sottoportego e Corte Speron).

Nel Catasto Austriaco (1838/1842) l'immobile in cui ricadono gli edifici assume un diverso mappale, il 1890, che si attesta sul sedime del precedente a meno della porzione nord-est, in affaccio su Rio del Cavalletto, dove si allarga ricomprendendo parte del mappale confinante.

Il catasto Austro-Italiano (1867/1913) riporta una sostanziale modifica del fronte acqueo che viene ridotto in larghezza ed arretrato per lasciare spazio a una "Nuova Fondamenta" e consentire l'allargamento della sezione di Rio del Cavalletto.

Anche in questo caso i Sommarioni testimoniano la presenza nel lotto di un unico edificio descritto come "casa con botteghe [...] che si estende anche sopra il mappale 1891 e sopra la strada pubblica con porzione all'andito mappale 1893".

Come si desume dalla documentazione storica presentata, (Archivio Storico della Celestia – collocazione "C1-616,b53", - estratto della "Planimetria generale del progetto di risanamento N°1 rettificato dall'Ufficio Tecnico") le modifiche riscontrate nel catasto Austro-Italiano sono da inserirsi nell'ambito di attuazione di un più ampio progetto di risanamento, approvato dalla Municipalità di Venezia nel novembre del 1897, finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area mediante la creazione di una nuova viabilità pedonale di collegamento tra Piazza San Marco e Rialto.

Tali trasformazioni sono consistite principalmente nella:

- demolizione della porzione di edificato lungo il fronte acqueo e rifacimento in stile gotico della facciata su fondamenta Orseolo;
- completo rifacimento della facciata lungo calle Tron e di parte di quella sulla Frezzeria al fine di uniformarle allo stile ed al modello compositivo del fronte acqueo;
- sopraelevazione di m. 3,5 dell'intero edificio.

L'analisi degli elaborati planimetrici, allegati alla relazione illustrativa presentata, riportanti la consistenza dell'edificio ante 1902 (vedi elaborato allegato al preliminare di vendita riportante l'organizzazione planimetrica al piano terra), gli atti documentanti l'avvenuta esecuzione delle opere di demolizione e ricostruzione, (vedi deliberazione del Consiglio Comunale n. 42334/1962 del 28.07.1924, e l'Abitabilità, rilasciata nel 1904 con protocollo n. 33619, relativa ai piani "I-II-

III della casa in gran parte rifatta a S. Marco anagr. 1124"), la succitata documentazione integrativa riportante le modifiche apportate al distributivo (desumibili dagli elaborati di progetto di cui all'autorizzazione rilasciata il 23.12.1933, protocollo 80668) e la descrizione delle tecnologie e dei materiali costruttivi impiegati, consentono di affermare che le opere di riforma determinanti la consistenza e l'assetto attuale, siano avvenuti tra il 1902 e il 1904 ed abbiano riguardato l'intero edificio con interventi di demolizione e ricostruzione dei muri portanti, demolizione e ricostruzione dei solai, demolizione e sostituzione dei corpi scala, elevazione dell'edificio e completo rifacimento delle facciate.

Tale valutazione è supportata dall'analisi comparativa su alcune fotografie storiche (1902 - Archivio Fotografico Museo Fortuny, rif. MCV-CF001463), predisposta dal professionista e allegata alla relazione illustrativa, da cui emerge la preesistenza in sito di un manufatto edilizio le cui caratteristiche strutturali, dimensionali e stilistiche, sono del tutto diverse da quello odierno.

In particolare, dagli elaborati relativi al progetto di riforma per l'adeguamento dell'edificio a sede bancaria, presentato nel 1933, si evince che gli interventi effettuati precedentemente a tale data hanno comportato trasformazioni radicali nell'assetto distributivo delle due unità edilizie tali da non consentire l'individuazione dell'originale partizione preottocentesca.

L'attuale consistenza dell'edificio, che presenta, oltre a ulteriori modifiche al distributivo, anche un aumento della superficie del mezzanino posto tra il piano terra e primo, è documentata negli elaborati allegati al condono rilasciato il 17.03.1997 con protocollo 19447.

Per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione e dalle integrazioni presentate, nonché dalla documentazione storica acquisita, per le unità edilizie, di cui alla richiesta PG/2019/0234070 del 09.05.2019 e successiva integrazione del 20.06.2019, PG/2019/0313811, classificate nella tavola B1/27 della V.P.R.G. per la Città Antica "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" e "tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato" si propone:

- di ricomprendere, previo ridisegno del perimetro, le due unità "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" e "tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato" in un'unica unità edilizia in quanto, come si desume dalla documentazione storica presentata e dall'assetto odierno, esse risultano tra loro funzionalmente e strutturalmente integrate;
- di attribuire all'unità edilizia derivata dall'unione delle due unità "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" e "tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato", la nuova classificazione tipologica "tipo Ne - Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno", poiché entrambe oggetto di un contestuale e radicale intervento di riforma, eseguito principalmente tra gli anni 1902/1904, che ha comportato la demolizione, con modifica e riduzione del sedime originario, della porzione nord-est dell'edificato preesistente, la sua sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione dei muri portanti, la demolizione e ricostruzione dei solai, la demolizione e sostituzione dei corpi scala, il completo rifacimento in stile neogotico delle facciate su Fondamenta Orseolo, su Corte Speron, su calle Tron e su parte della Frezzeria.

### Parere della Commissione (seduta del 26.09.2019).

#### La Commissione Scientifica Comunale,

- **vista la richiesta presentata PG/2019/0234070 del 09.05.2019 e successiva integrazione del 20.06.2019, PG/2019/0313811, la relativa documentazione e l'istruttoria dell'Ufficio per le unità edilizie in oggetto classificate nella tavola B1/27 della V.P.R.G. per la Città Antica "tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" e "tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato";**

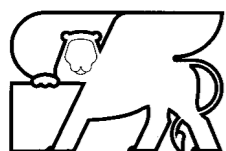
- **verificato che le due unità edilizie sono state ricomprese in un'unica unità edilizia, come si desume dalla documentazione storica presentata, ed entrambe oggetto di un contestuale e radicale intervento di riforma, eseguito principalmente tra gli anni 1902/1904, che ha comportato la demolizione, con modifica e riduzione del sedime originario, della porzione nord-est dell'edificato preesistente, la sua sopraelevazione, la**

**demolizione e ricostruzione dei muri portanti, la demolizione e ricostruzione dei solai, la demolizione e sostituzione dei corpi scala;**

**- preso atto del rifacimento in stile neogotico delle facciate;**

**- ritiene di attribuire la nuova classificazione tipologica "tipo Ne - Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno", previo ridisegno del perimetro dell'unità edilizia derivata dall'unione delle due unità "tipo Pt" e "tipo Bg".**

**La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.**

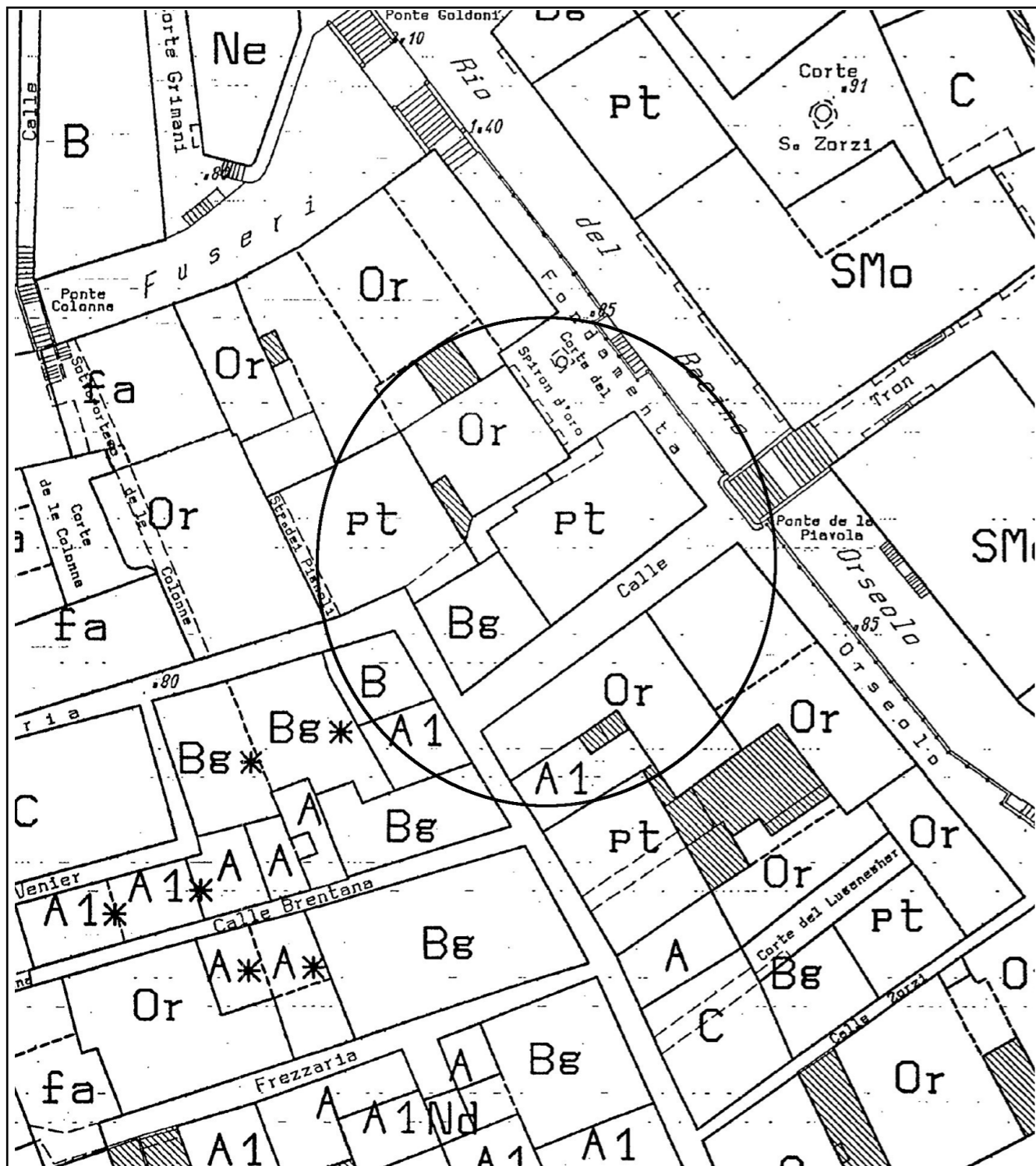


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/27**  
 scala 1:500

**Localizzazione dell'unità edilizia**  
**Ditta 2: Mobiliare Veneta S.p.A.**

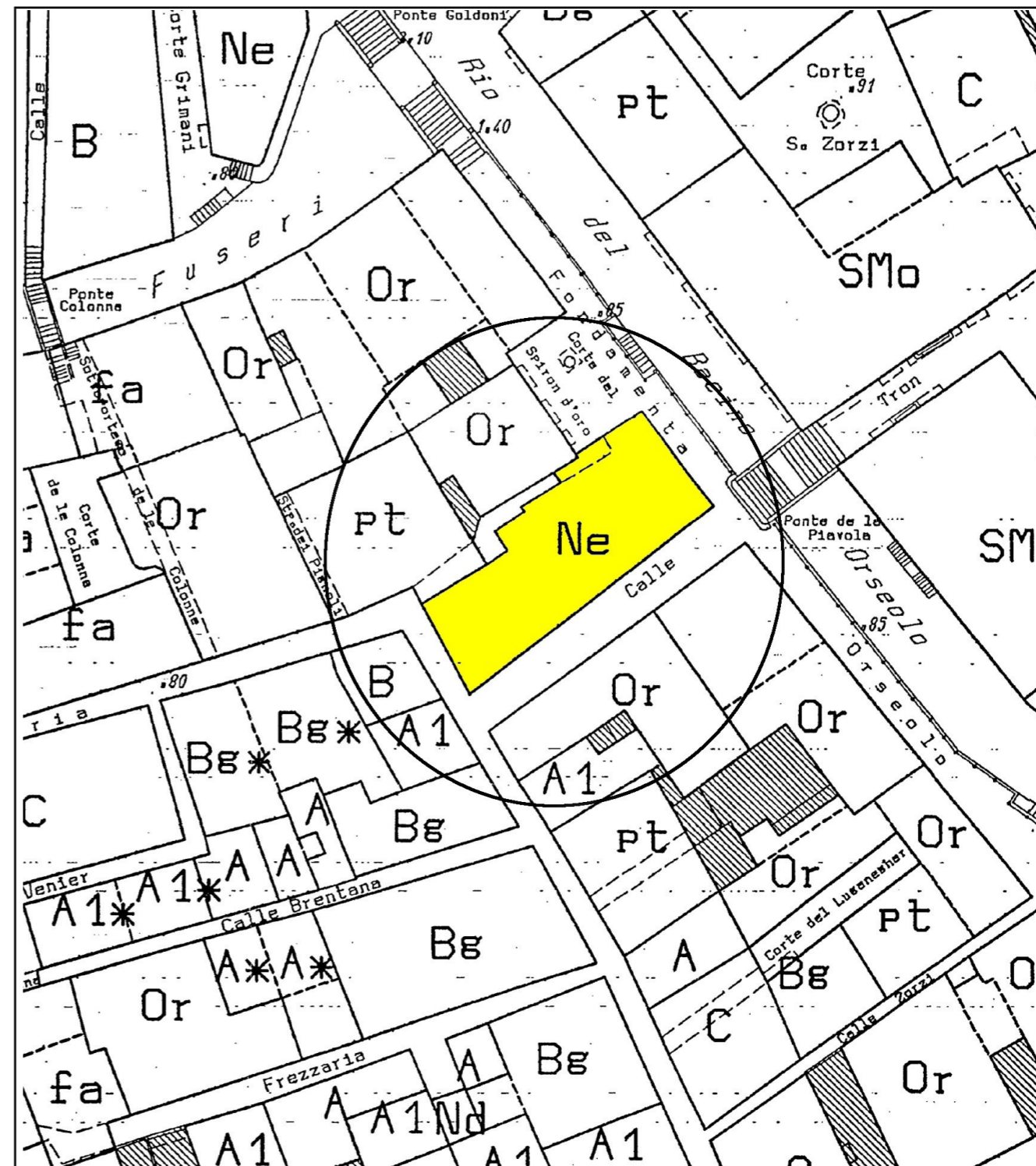


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/27**  
 scala 1:500

**Proposta di modifica**  
**Ditta 2: Mobiliare Veneta S.p.A.**



### 3. Richiesta PG/2019/0342387 del 05.07.2019

Il richiedente, in qualità di proprietario dell'unità immobiliare ubicata Venezia, censita al N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 7, sub 45 a San Polo 3038 – Venezia, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Servizio Gestione e Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico e Isole in data 05.07.2019, PG/2019/0342387, con integrazioni presentate il 25.09.2019 con PG/2019/0476177 e il 21.10.2019 con PG/2019/0529842, chiede, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che all'unità edilizia priva di classificazione nella tavola B1/25 della V.P.R.G. possa essere attribuita la classificazione tipologica (da "unità edilizia non classificata" a "tipo C").

#### Istruttoria

L'unità edilizia oggetto della presente istruttoria risulta "non classificata" nella tavola B1/25 della V.P.R.G. per la Città Antica.

L'analisi della documentazione storica consente di confermarne l'origine preottocentesca.

Nel Catasto Napoleonico (1809), infatti, il sedime dell'unità edilizia comprende l'ampio lotto trapezoidale (mappale 569), posto tra il vertice della seconda ansa del Canal Grande e calle Moro Lin, corrispondente al sedime dell'antico "Palazzo Liberi" (in seguito "Moro Lin"), e buona parte di un secondo lotto (mappale 570), più piccolo e quasi interamente inglobato nel primo. Visibili, all'interno del lotto principale, due corti adiacenti, la cui posizione e morfologia corrisponde a quella della corte odierna.

Nel Catasto Austriaco (1838/1842) i lotti storici conservano, anche se con diversa numerazione (mappali 7 e 8) la propria conformazione preottocentesca. In questa fase viene inserito il dettaglio relativo alla rappresentazione cartografica del Sottoportico Ca' Lin, lungo la facciata sul Canal Grande, mentre le due corti vengono riunite in una sola, dotata, come si evince dalla simbologia, di una vera e propria pozzo oggi scomparsa.

I catasti Austro-Italiano (1867/1913) e d'Impianto (1926/1930), con cui viene attribuita la numerazione del mappale relativo al sottoportico (mappale 3473), riportano una situazione immutata rispetto la precedente.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare di cui alla presente richiesta è legittimato da Autorizzazione in Sanatoria rilasciata con PG/54280/18722/00 del 09/03/2000. Presso la stessa sono attualmente in corso opere autorizzate con S.C.I.A. del 25/07/2019 con prot. num. LSOMSM60A09I531A-24072019-1629.

L'esame della documentazione stratigrafica allegata alla relazione illustrativa presentata, consente di individuare, in corrispondenza dei lotti storici rientranti nell'unità edilizia, due blocchi di edificato aventi caratteri architettonici ed edilizi differenti.

Il corpo di fabbrica principale è costituito dal manufatto seicentesco, oggi denominato "Palazzo Moro Lin", noto anche come "*il palazzo delle tredici finestre*".

Il palazzo, le cui origini sono descritte in numerose fonti storiche, «fu eretto nel 1670 dalla fusione e dalla ristrutturazione di due preesistenti palazzi gotici che furono raccordati dallo spazio occupato dalle grandi finestre centrali [...], probabilmente ispirandosi al brunelleschiano palazzo Pitti di Firenze [...] nonostante ormai, in quegli anni, si fosse affermato il barocco con l'opera del Longhena. [...] La facciata è completamente mossa dal bugnato che viene interrotto dal finestrato ad arco a tutto sesto continuo e ritmato dai pilastri lesenati con capitelli ionici e dorici ed è resa insolita dalla grande finestra centrale che insiste sul piccolo arco del porticato, mentre le finestre laterali sono impostate a coppia su ciascuno degli archi del pianterreno. [...] nel 1691 la costruzione fu rilevata dalla famiglia Lin, [...] agli inizi del Settecento [fu aggiunto] un altro piano che ha stravolto le dimensioni originarie della fabbrica snaturandone il carattere di struttura totalmente eccentrica nel panorama lagunare. A quegli anni risalgono le notevoli decorazioni interne [...] di cui rimane il bel soffitto del salone centrale eseguito nel 1806 e raffigurante le allegorie della *Gloria* e della *Fama*.» (Marcello Brusegan, *La grande guida dei monumenti di Venezia*, Roma, Newton & Compton, 2005).

L'edificio si sviluppa su cinque piani, di cui due nobili (primo e secondo), quattro piani ammezzati ed un sottotetto. Gli elaborati stratigrafici presentati riportano, con maggiore

evidenza ai piani primo e quarto, solo parzialmente al piano terra e secondo, la presenza di alcuni setti murari, tra loro affiancati e diversamente inclinati rispetto al fronte ortogonale principale, con una profondità pari a circa due celle, la cui scansione è riconducibile ad organismi edilizi di tipo bicellulare. Ciò fa supporre, coerentemente con quanto riportato dalle fonti storiche, che il palazzo sia stato realizzato mediante l'accorpamento e la fusione di (almeno) due edifici preesistenti. Tale tesi sembra avvalorata dalla presenza nel sottoportico di alcuni portali di accesso, presumibilmente corrispondenti agli accessi degli edifici gotici preesistenti, la cui collocazione non risponde all'organizzazione simmetrica della facciata.

L'ingresso principale, posto sul retro al civico 3242 di calle Moro Lin, da accesso all'androne condominiale, che si estende fino al sottoportico occupando per intero lo spazio al piano terra delimitato dalla prima partizione muraria e in cui ritroviamo l'unico corpo scala di distribuzione ai piani. Altri elementi di connessione verticale sono riscontrabili all'interno delle singole unità immobiliari e fungono da collegamento tra i piani principali e i relativi piani ammezzati.

La seconda porzione di edificato, posta in corrispondenza del lotto storico, di dimensione minore ed esterno al perimetro di Palazzo Moro Lin, si sviluppa anch'essa su cinque livelli, ma presenta altezze differenti ai piani documentate dalla presenza, in più punti di connessione tra i due blocchi, di gradini e piccole rampe di raccordo delle diverse quote di calpestio.

Dall'analisi degli elaborati stratigrafici riportanti l'individuazione planimetrica dei subalterni ("Quadro d'insieme distributivo" tavole n° 1, 2 e 3), presentanti con PG/2019/0529842, si evince che le due parti, pur ricadenti nella stessa unità edilizia, risultano funzionalmente tra loro collegate solo al piano terra, dove tramite la corte si accede a due magazzini del blocco a ovest, e al piano quarto - terzo ammezzato Moro Lin, dove si riscontra la presenza di un'unità immobiliare residenziale estesa su entrambi i corpi si fabbrica.

I rimanenti piani di questa porzione di edificio risultano, invece, funzionalmente e strutturalmente collegati all'unità edilizia classificata "tipo C", confinante a nord in continuità d'affaccio sul Canal Grande, oggi nota come "Palazzo Pascolato".

Fatta eccezione per gli elementi di partizione muraria sopra analizzati, riscontrabili limitatamente ad alcuni livelli nella porzione di edificato prospiciente il canale, non si rilevano nell'unità edilizia altri elementi compositivi e distributivi tipologicamente caratterizzanti.

L'assetto della facciata, che costituisce l'impronta architettonica principale nonché l'elemento con cui si perviene all'unicità compositiva e stilistica del manufatto, presenta, nella sua impostazione rigorosamente rinascimentale, una disposizione simmetrica in cui la diversa gerarchia delle forometrie poste lungo l'asse centrale non trova alcuna corrispondenza nella distribuzione interna dei vani che, diversamente da quanto ipotizzato nella relazione illustrativa presentata, non risultano organizzati secondo il modello tipologico tripartito tipico dei palazzi veneziani.

Per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione presentata per l'unità edilizia, di cui alla richiesta PG/2019/0342387 del 05.07.2019, e successive integrazioni presentate il 25.09.2019 con PG/2019/0476177 e il 21.10.2019 con PG/2019/0529842, che nella tavola B1/25 della V.P.R.G. per la Città Antica risulta priva di classificazione, verificata la sua origine preottocentesca e constatato che, per quanto riportato nelle fonti storiche e desumibile dall'analisi dell'assetto odierno, la stessa è stata realizzata, verso la fine del seicento, mediante la fusione di organismi edilizi preesistenti, presumibilmente di tipo bicellulare, e la costruzione di una facciata monumentale di raccordo degli stessi, dando così origine all'odierno palazzo Moro Lin, si propone l'attribuzione della classificazione tipologica "tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni".

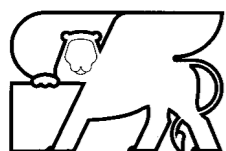
#### Parere della Commissione (seduta del 18.02.2020).

##### La Commissione Scientifica Comunale,

- **vista la richiesta presentata, la relativa documentazione e l'istruttoria dell'Ufficio per l'unità edilizia in oggetto, priva di classificazione tipologica nella tavola B1/25 della V.P.R.G. per la Città Antica;**
- **verificato che l'unità edilizia ha origine preottocentesca, ed era presumibilmente costituita da unità di tipo bicellulare;**
- **preso atto che dalla fusione degli organismi edilizi preesistenti e dalla costruzione di una facciata monumentale (risalente al 1670) di raccordo degli stessi ha avuto origine l'odierno palazzo Moro Lin, nell'assetto attuale;**

**ritiene di attribuire la nuova classificazione tipologica "tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni".**

**La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.**

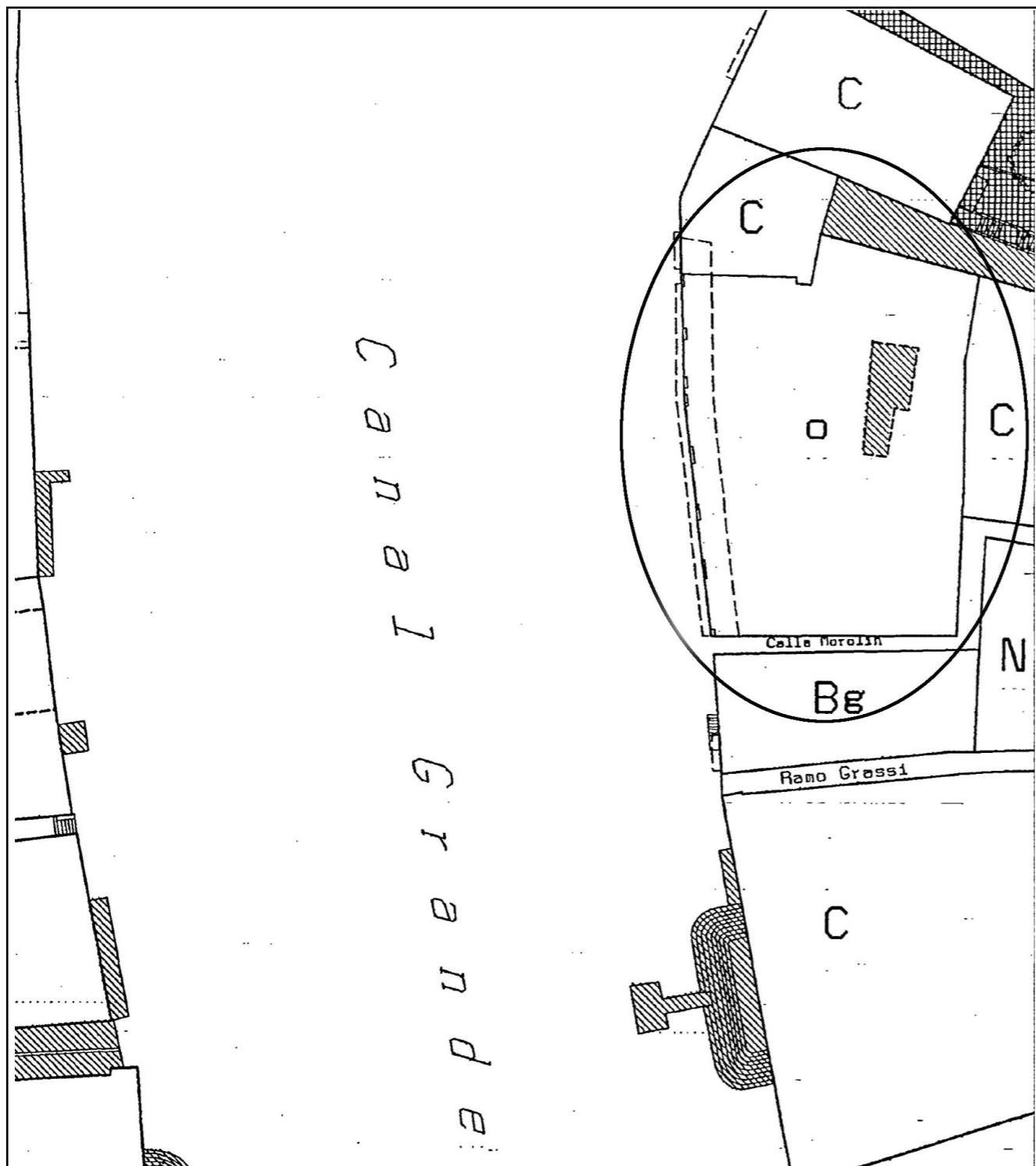


COMUNE DI VENEZIA  
DIREZIONE SVILUPPO  
DEL TERRITORIO E  
CITTÀ SOSTENIBILE

**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 3: PG/2019/0342387 del 05.07.2019**

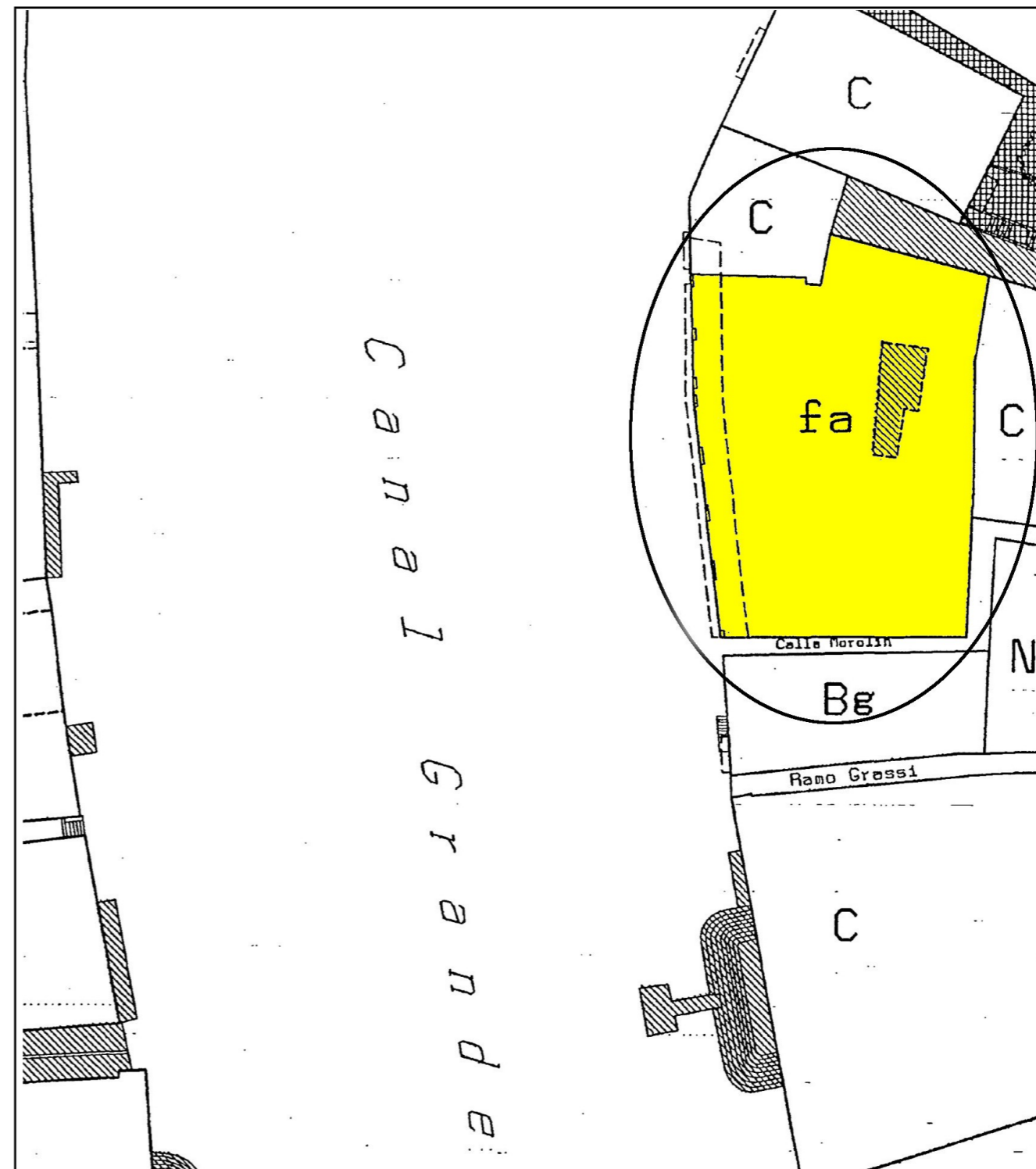


COMUNE DI VENEZIA  
DIREZIONE SVILUPPO  
DEL TERRITORIO E  
CITTÀ SOSTENIBILE

**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 3: PG/2019/0342387 del 05.07.2019**



#### **4. Richiesta PG/2019/0540793 del 28.10.2019**

Il richiedente, in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita a Castello 3529/A – Venezia, censita al N.C.E.U.: Sez. Ve, Fg. 16, Mapp. 2078, sub 1 (piano terra e primo), con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Servizio Gestione e Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico e Isole in data 28.10.2019, PG/2019/0540793, chiede, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che per l'unità edilizia classificata "tipo A", nella tavola B1/29 della V.P.R.G., possa essere attribuita una diversa classificazione tipologica (da "tipo A" a "tipo O").

#### **Istruttoria**

Nella tavola B1/29 della V.P.R.G. per la Città Antica l'unità edilizia oggetto di istruttoria è classificata "tipo A - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare".

Dall'analisi dei catasti storici si rileva che l'unità edilizia non ha origini preottocentesche.

Nel Catasto Napoleonico (1809), infatti, il sedime su cui insiste l'unità edilizia si presenta libero da edifici e rientrante nello spazio scoperto di pertinenza di un manufatto di modeste dimensioni (mappale 4405).

Il Catasto Austriaco (1838/1842) riporta una sostanziale trasformazione del lotto storico il cui esito consiste nell'abbattimento del manufatto preesistente e nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, disposto lungo il perimetro nord del lotto storico e con affaccio su calle dell'Arco, il cui assetto morfologico corrisponde a quello odierno. Il manufatto, a sua volta, ricade in un nuovo mappale (2078), descritto nel relativo Sommarione come "casa con bottega", che si prolunga a sud fino a ricomprendere i lotti corrispondenti ai due edifici preottocenteschi prospicienti Salizzada S. Antonin.

I catasti Austro-Italiano (1867/1913) e d'Impianto (1926/1930) riportano una situazione immutata rispetto la precedente.

L'unità edilizia, costituita da un fabbricato in muratura a due piani con copertura a padiglione, si compone di un'abitazione, che si sviluppa tra il piano terra e il primo, con accesso dal civico 3529/A, e di un magazzino, posto nella porzione est dell'edificio, dotato di ingresso autonomo sul prospetto sud dell'edificio ed accessibile esclusivamente dalla corte interna (privo di identificazione anagrafica).

Dall'analisi degli elaborati stratigrafici si evince che l'unità edilizia, pur riprendendo i caratteri distributivi e compositivi propri del modello preottocentesco a fronte monocellulare, si differenzia dallo stesso per la diversa organizzazione e partizione delle facciate che, nel caso in oggetto, presentano forometrie disallineate e distribuite sui lati lunghi dell'edificio, mentre i lati corti ne risultano quasi del tutto privi, fatta eccezione per il fronte principale, su calle dell'Arco, in cui si riscontra la presenza di un'unica finestra affiancata alla porta di ingresso.

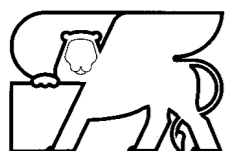
Lo stato attuale dell'unità immobiliare del richiedente risulta legittimato da S.C.I.A. in Sanatoria, presentata in data 11/09/2019 con num. BRVSVN50P56L736U-11092019-1014, prot. int. 2019/449432, e relativa presa d'atto del 6/11/2019 PG/2019/0558337.

Per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione presentata, per l'unità edilizia di cui alla richiesta PG/2019/0540793 del 28.10.2019 e successive integrazioni pervenute con PG/2020/0085941 del 12.02.2020, classificata "tipo A" nella tavola B1/29 della V.P.R.G. per la Città Antica, come si evince dall'analisi storica e dall'assetto odierno, verificata l'origine ottocentesca, nonché la conformazione compositiva dei prospetti non coerente con il modello tipologico preottocentesco a fronte monocellulare attualmente attribuito, si propone la classificazione tipologica "tipo O – Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria".

#### **Parere della Commissione (seduta del 18.02.2020).**

**La Commissione Scientifica Comunale,**

- vista la richiesta presentata, la relativa documentazione e l'istruttoria dell'Ufficio per le unità edilizia in oggetto, classificate nella tavola B1/29 della V.P.R.G. per la Città Antica, "tipo A";
  - verificato che l'unità edilizia ha origine ottocentesca;
  - preso atto della composizione dei prospetti;
- ritiene di attribuire la nuova classificazione "tipo O – Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria".**
- La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.**

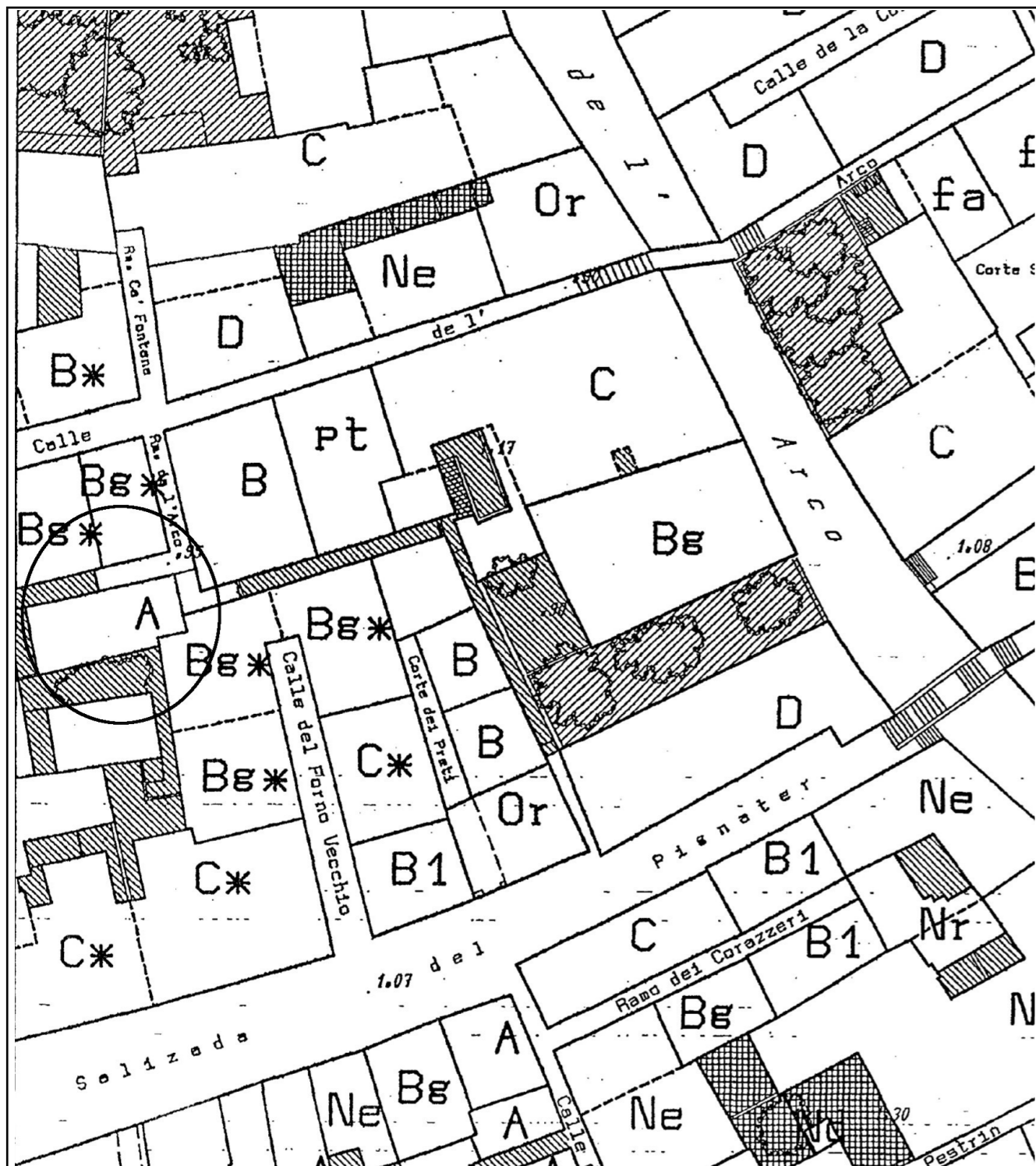


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/29**  
 scala 1:500

**Localizzazione dell'unità edilizia**  
**Ditta 4: PG/2019/0540793 del 28.10.2019**

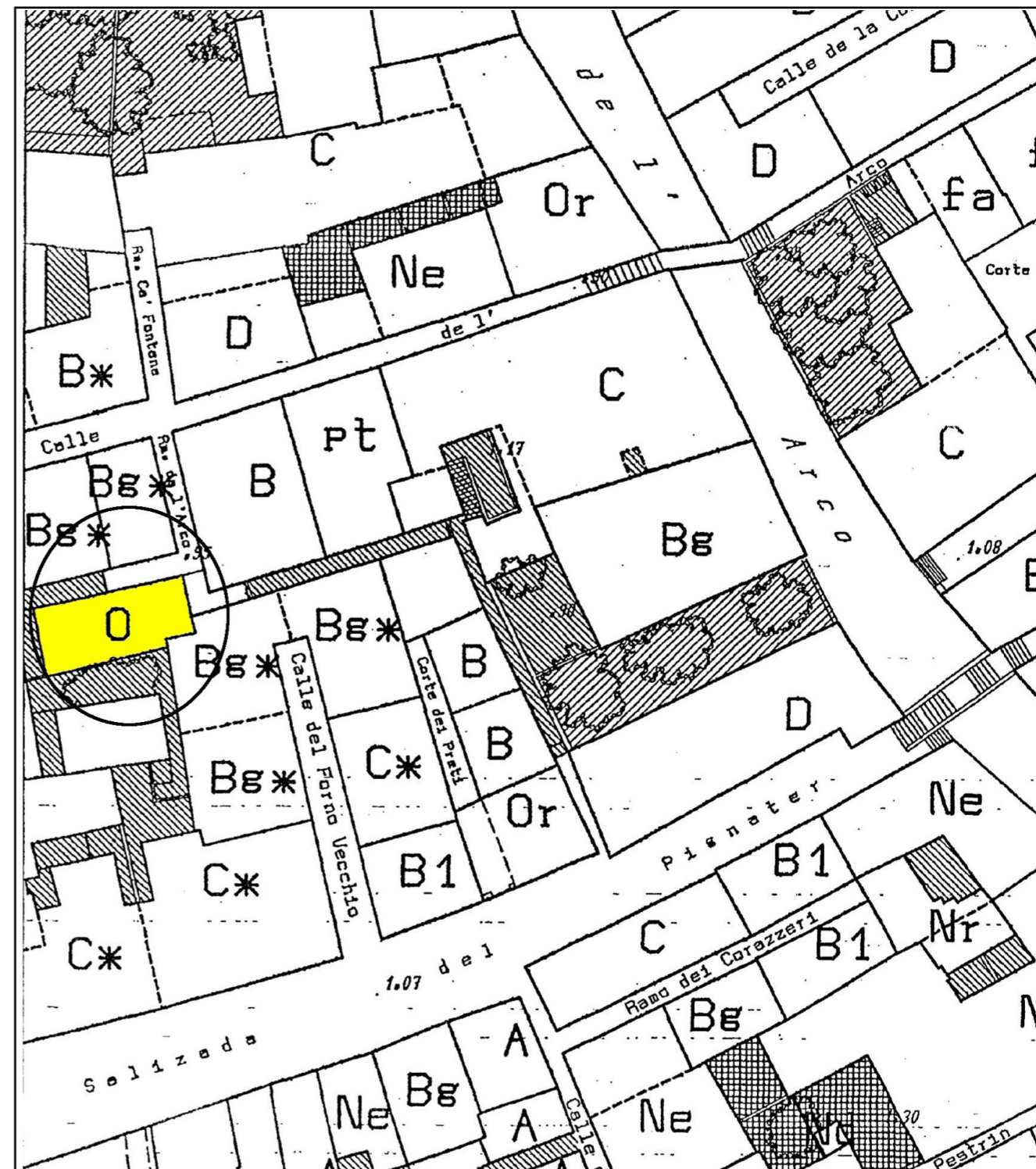


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/29**  
 scala 1:500

**Proposta di modifica**  
**Ditta 4: PG/2019/0540793 del 28.10.2019**



## 5. Richiesta PG/2017/0373047 del 03.08.2017 – Società Antonio Toniolo S.r.l.

Il richiedente, in qualità di Legale Rappresentante della Società Antonio Toniolo S.r.l., proprietaria delle unità edilizie e di spazio scoperto ubicate in Venezia – Dorsoduro civ. 2245, censite al N.C.E.U. - Sez. VE - Fg. 14 - Mapp. 255/1 + 256, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile – Servizio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole in data 03.08.2017 con PG/2017/0373047 e atti integrativi in data 22.09.2017 con PG/2017/0449902, chiede ai sensi degli artt. 25 e 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che per le unità edilizie e di spazio scoperto in oggetto, individuate nella tavola B1/24 della V.P.R.G. suddetta, possa essere attribuita la corretta classificazione tipologica (da "Ka" a "Koa" e da "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" a "tipo Nd").

### Istruttoria - 29.11.2017

Le unità edilizie in oggetto, risultano così di seguito individuate nella tavola B1/24 della V.P.R.G. per la Città Antica:

- "tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo";
- "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie".

Dall'esame della documentazione storica risulta che nel catasto Napoleonico (1808/1811), l'area su cui oggi sorge il capannone era individuata con il mappale - 13093 - e descritto nel Sommarione come "Orto", quindi inedito. Nel catasto Austriaco (1838/1846), l'area su cui insiste il capannone risulta aggregata con il fabbricato adiacente in un unico mappale - 255 -. Nel successivo catasto Austro - Italiano (1846/1929) e nel primo catasto d'Impianto si rileva alle spalle del capannone in esame la presenza di una piccola corte scoperta e di un altro fabbricato classificato nella V.P.R.G. vigente "tipo Koa", costruito probabilmente negli ultimi decenni del XIX° secolo.

Del fabbricato esiste un'immagine storica della facciata che risale al 1890 (Archivio Filippi), che risulta completamente diversa rispetto all'assetto attuale. Il fabbricato costituito solo da un piano terra è di piccole dimensioni, con un affaccio asimmetrico caratterizzato da un foro finestra a sinistra e la porta d'ingresso con dei gradini a destra. Il prospetto attuale, sempre a un solo piano è di ben maggiore altezza, caratterizzato da una grande porta centrale ad arco a tutto sesto incorniciata da mattoni "faccia a vista" posizionati di taglio.

Il fronte viene concluso per tutta la larghezza da una serie di merli "a coda di rondine" realizzati in mattone laterizio. L'uso di tali lavorazioni e del mattone "faccia a vista" sono classici del periodo che intercorre a cavallo tra l'800 e il '900.

Dall'esame della tavola di piano - B1/24 - si rileva in allineamento con il capannone in oggetto e nelle immediate vicinanze la presenza di altri capannoni classificati "tipo Koa", pertanto si può presumere coeva a quest'ultimi l'epoca della sua costruzione.

Si rileva inoltre che del tetto originario del capannone, probabilmente a due falde, oggi non ne rimane traccia. L'attuale copertura piana e calpestabile è stata realizzata in epoca recente in laterocemento; attualmente viene utilizzata come terrazza dell'appartamento soprastante.

L'unità di spazio scoperto classificata "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie", oggi risulta completamente coperta; in parte da un balcone di un appartamento adiacente e, la parte rimanente da una struttura in ferro ancorata alle pareti perimetrali con una copertura costituita da pannelli in policarbonato. L'uso originario come corte viene ancor oggi testimoniato dal "fondato di camino" presente sul lato a nord. L'unità si configura come una superfetazione sia per i materiali costruttivi utilizzati sia perché risulta priva di qualsiasi elemento architettonico e stilistico di pregio.

Per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione presentata, per l'unità edilizia in oggetto individuata nella tavola B1/24 della V.P.R.G. per la Città Antica "tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo", verificato dai catasti storici che questa non risulta di origine preottocentesca, bensì assimilabile alle unità edilizie produttive ottocentesche, sia per datazione che per i materiali e i particolari costruttivi impiegati, si propone l'attribuzione della nuova classificazione tipologica "tipo Koa – Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone a fronte acqueo".

Per l'unità di spazio scoperto individuata nella tavola B1/24 della V.P.R.G. suddetta "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie", preso atto della copertura totale dell'originaria corte con materiali eterogenei e configurandosi questa come una superfetazione priva di qualsiasi elemento architettonico e stilistico di pregio, si propone l'attribuzione della nuova classificazione tipologica "tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto".

### Supplemento di istruttoria – 25.01.2018

La Commissione Scientifica Comunale nella seduta n. 202 del 12.12.2017, ha ritenuto di sospendere l'esame della richiesta per l'unità di spazio scoperto individuata nella tavola B1/24 della V.P.R.G. suddetta, come "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie", per acquisire d'ufficio gli atti citati nella relazione: Permesso di costruire PG/2004/200474 del 04.05.2004 e richiesta di Permesso di costruire in sanatoria PG/2017/351678 del 21.07.2017 in corso di definizione. Pertanto, la valutazione complessiva della richiesta rimane sospesa in attesa dell'acquisizione degli atti sopraccitati.

A seguito delle puntuali verifiche eseguite presso l'Ufficio Sportello Unico per il Cittadino, è stato possibile verificare che nel Permesso di costruire prot. n. 13121/2000 del 01.10.2003, l'unità di spazio scoperto in esame viene rappresentata nella tavola dello "Stato di fatto del piano terra" con la destinazione a "Magazzino" e, che nella tavola delle "Coperture – Stato attuale", la copertura esistente viene rappresentata con un tratteggio. Nel Permesso di costruire in sanatoria PG/2017/351678 del 21.07.2017 in corso di definizione, viene reiterata la rappresentazione succitata con l'indicazione che l'unità in esame è costituita da una "Copertura (in) pannelli di policarbonato".

Si segnala che dalle ricerche eseguite in archivio il fascicolo 2004.XII/2/1.444 relativo al Permesso di costruire PG/2004/200474 del 04.05.2004, risulta "assente".

### Supplemento di istruttoria - 10.02.2020

La Commissione Scientifica Comunale nella seduta n. 204 del 15.02.2018, ha ritenuto di sospendere l'esame della richiesta al fine di richiedere agli uffici della Direzione Sportello Unico Edilizia la verifica degli atti legittimanti il volume in esame (locale magazzino). Tale richiesta è stata di seguito inoltrata con PG/2018/141166 del 20.03.2018.

Con nota PG 2019/0644243 del 23.12.2019 è pervenuta comunicazione degli uffici della Direzione Sportello Unico Edilizia attestante la legittimità del suddetto volume, realizzato a seguito di opere di ristrutturazione autorizzate con Permesso di Costruire il rilasciato 13/08/2003 con prot. num. 2003.329593.

Per quanto sopra esposto e desumibile dalla documentazione presentata, per l'unità edilizia in oggetto individuata nella tavola B1/24 della V.P.R.G. per la Città Antica, così come già riportato in sede istruttoria il 29.11.2017, si propone l'attribuzione della nuova classificazione tipologica da "tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo" a "tipo Koa – Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone a fronte acqueo".

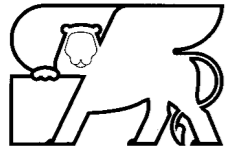
Per l'unità di spazio scoperto individuata nella tavola B1/24 della V.P.R.G. "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie", preso atto della constatazione della legittimità edilizia, si propone l'attribuzione della nuova classificazione tipologica "tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto".

### Parere della Commissione (seduta del 18.02.2020).

**La Commissione Scientifica Comunale,**

- **vista la richiesta presentata, la relativa documentazione e l'istruttoria dell'Ufficio per le unità edilizie in oggetto, classificate nella tavola B1/24 della V.P.R.G. per la Città Antica, "tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo" e "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie";**
  - **verificato dai catasti storici che il capannone non risulta di origine preottocentesca;**
  - **preso atto che con nota PG 2019/0644243 del 23.12.2019 è pervenuta comunicazione degli uffici della Direzione Sportello Unico Edilizia attestante la legittimità del volume che ha coperto l'unità di spazio scoperto;**
- ritiene di attribuire la nuova classificazione tipologica, previo ridisegno (con tratteggi) di un' unica unità edilizia, "tipo Koa – Unità edilizia di base non residenziale ottocentesca a capannone a fronte acqueo" e di attribuire il "tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto" all'unità erroneamente classificata come spazio scoperto.**

**La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.**

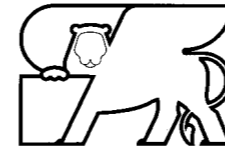
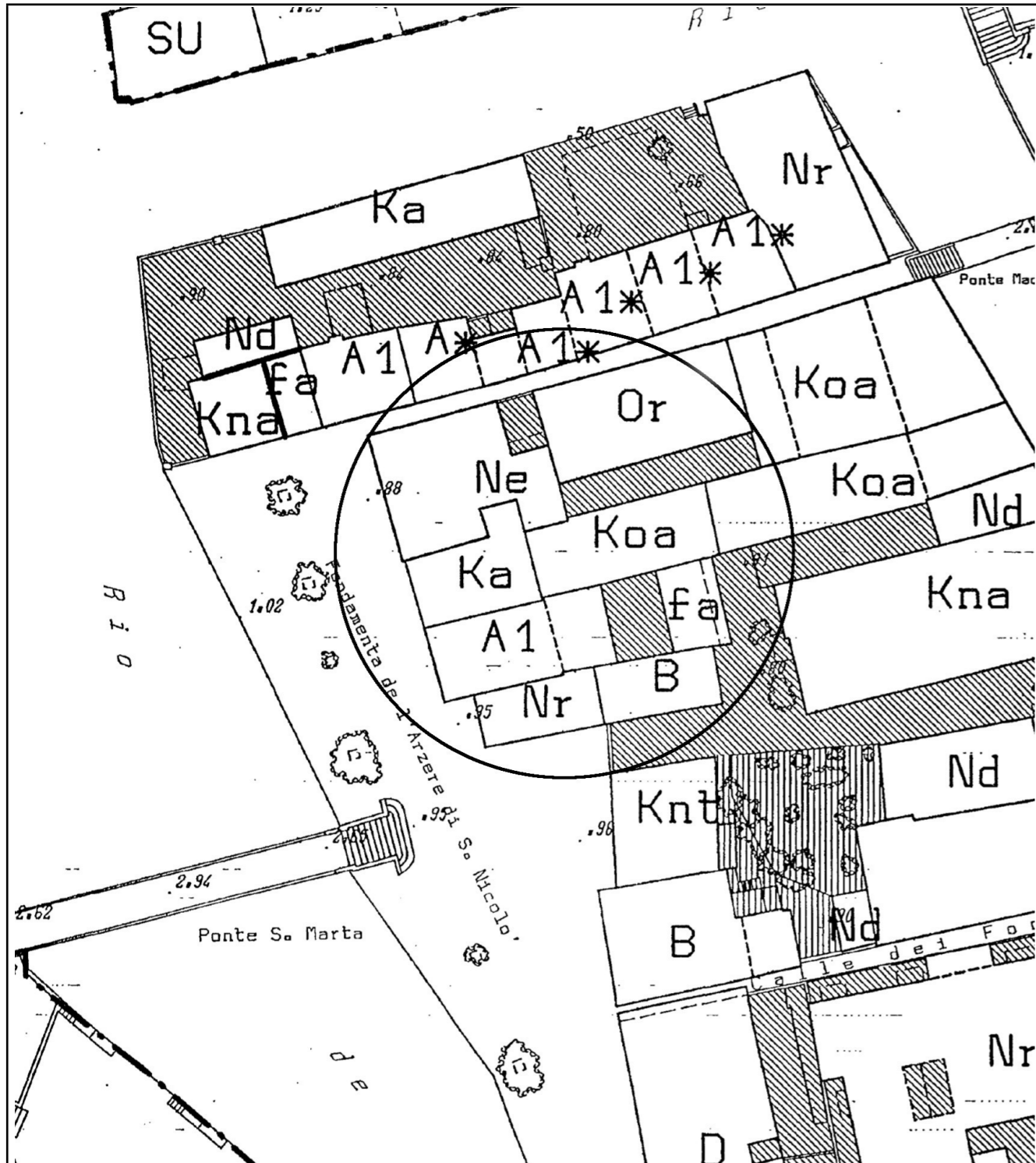


**PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTA' ANTICA**  
 approvato con D.G.R. 09.11.1999 n. 3987 - B.U.R. 07.12.1999 n. 106  
 in variante al Piano Regolatore Generale del  
 Comune di Venezia approvato con d.p.r. 17 dicembre 1962

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/24**  
 scala 1:500

**Localizzazione dell'unità edilizia**  
**Ditta 5: Società Antonio Toniolo S.r.l.**



**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

COMUNE DI VENEZIA  
 DIREZIONE SVILUPPO  
 DEL TERRITORIO E  
 CITTÀ SOSTENIBILE

**Estratto della tavola di progetto B1/24**  
 scala 1:500

**Proposta di modifica**  
**Ditta 5: Società Antonio Toniolo S.r.l.**

