
CITTA' DI
VENEZIA



LOTTO n. 1

Villa Herion
Giudecca 605 - Venezia

Direzione Patrimonio e Casa

Servizio Stime

Palazzo Contarini Mocenigo a S.Beneto, San Marco 3980

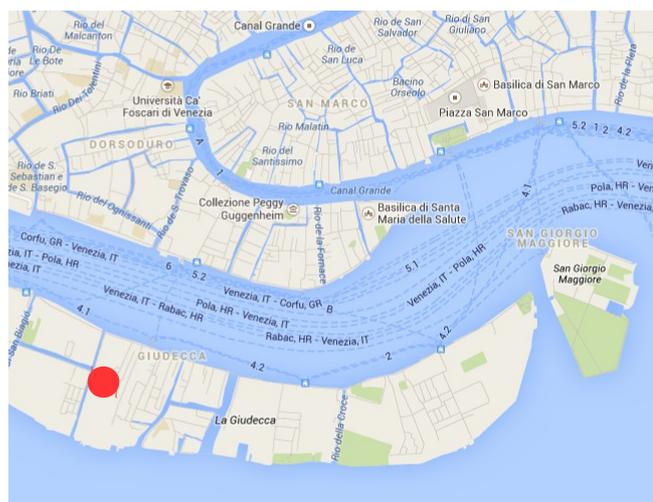
Ottobre 2015



“Villa Hérion”

UBICAZIONE:

Giudecca 605, Venezia.



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo da calle Accademia dei Nobili e con affaccio ovest dell'area verde sul rio di Santa Eufemia, dotato di un accesso via mare dal suddetto Rio, con dotazione di ormeggio privato all'interno del giardino di proprietà. A sud invece confina con gli ex “Cantieri Lucchese”. La villa si trova a pochi minuti da Harry's Dolci Cipriani in Fondamenta San Biagio e dall'approdo del vaporetto ACTV sempre sulla medesima fondamenta.

Figura 1.– La localizzazione di Villa Hérion civ. 605 Giudecca- Venezia



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'ex complesso "Herion" è composto da tre ambiti distinti: uno destinato ad incubatore d'impresе che comprende l'ex chiesa di SS. Cosma e Damiano, uno in cui si colloca l'ex convento dei Santi Cosma e Damiano ora ad usi abitativi con accesso dall'omonimo campo e l'ambito residenziale oggetto di analisi.

Quest'ultimo è una vasta area verde affacciata sul rio di Sant'Eufemia in cui si colloca una prestigiosa villa restaurata in tempi recenti per adattarla ad abitazione di lusso denominata Villa Herion.

La Villa e l'intera area verde a parco, con essenze di notevole pregio, sono delimitate da un consistente muro di mattoni con accesso pedonale da Calle dei Nobili.

Il recente restauro mirante alla definizione di particolari di grande pregio, è stato concepito prevalentemente come opera di ripristino strutturale. Gli orizzontamenti lignei sono stati sostituiti con travi in legno lamellare, le pavimentazioni sono interamente state rifatte con doghe di legno massiccio.

Mirabile è la cura dei particolari dell'arredamento interno, dalle sale da bagno con sanitari di pregio ai mobili su misura in legno massello (rovere, ciliegio e noce) fino ai dettagli delle scale.

La consistenza storica è stata drasticamente ridotta a una semplice scatola muraria, preferendo la definizione di particolari innovativi e di nuova fattura. Il tetto è a doppia falda e gli intonaci esterni sono spatolati.

Il lotto è così composto: fabbricato principale a tipologia residenziale "Villa" con annesso parco, due modeste costruzioni di servizio e un ricovero barche.

"Villa" così composta: piano terra (sale, soggiorno, pranzo e cucina), piano primo (camere, bagni e salone), piano secondo (sale e ripostigli); fabbricati accessori all'unità abitativa posti a nord ad essa così composti: magazzini in seminterrato, lavanderia e centrale termica al piano terra.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Ve	Foglio 18	map. 50 map. 51	-	cat. A/8	classe U	18,5 Vani	Rendita € 6.067,08
C.T.	Sez. Ve	Foglio 18	map. 50	-	Ente Urbano	-	167 mq	-
C.T.	Sez. Ve	Foglio 18	map. 51	-	Ente Urbano	-	480 mq	-
C.T.	Sez. Ve	Foglio 18	map. 52	frutteto	redd. d. 1132,48 € redd. a. 74,52 €		Cons. 8.016mq	

PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 14 novembre 1997, Notaio avv. Giulio Argenti, di Rep. 102587, registrato a Mestre il 27 novembre 1997 in atti pubblici n. 5477.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "Villa Hérion".

Superficie commerciale Villa Hérion = 555mq

Superficie commerciale edificio accessorio = 121 mq

Superficie scoperto = 8.600 mq

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale



Quelle indicate per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile.

Scheda 37

Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti

Parte I - Descrizione

Per giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti si intende l'unità di spazio scoperto adibita a giardino, con utilizzazione uguale od analoga a quella rinvenibile nella cartografia storica ottocentesca, ma le cui attuali caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali sono risultanti di successivi processi di fusione o di frazionamento.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali presenti, oppure ricostituzione dell'assetto documentatamente precedente agli intervenuti processi di fusione o di frazionamento.

(2) Trasformazioni coerenti con il consolidamento dell'assetto esistente oppure con la ricostituzione dell'assetto precedente, nel rispetto di quanto prescritto per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Quelle indicate per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile.

Scheda 14

Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo si intende l'unità edilizia, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio sempre libero sul fronte, acqueo, e, assai di frequente, sul retro;
- e) composizione del prospetto frontale articolata secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:

e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);

e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);

f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna.

(2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra

per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

(4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

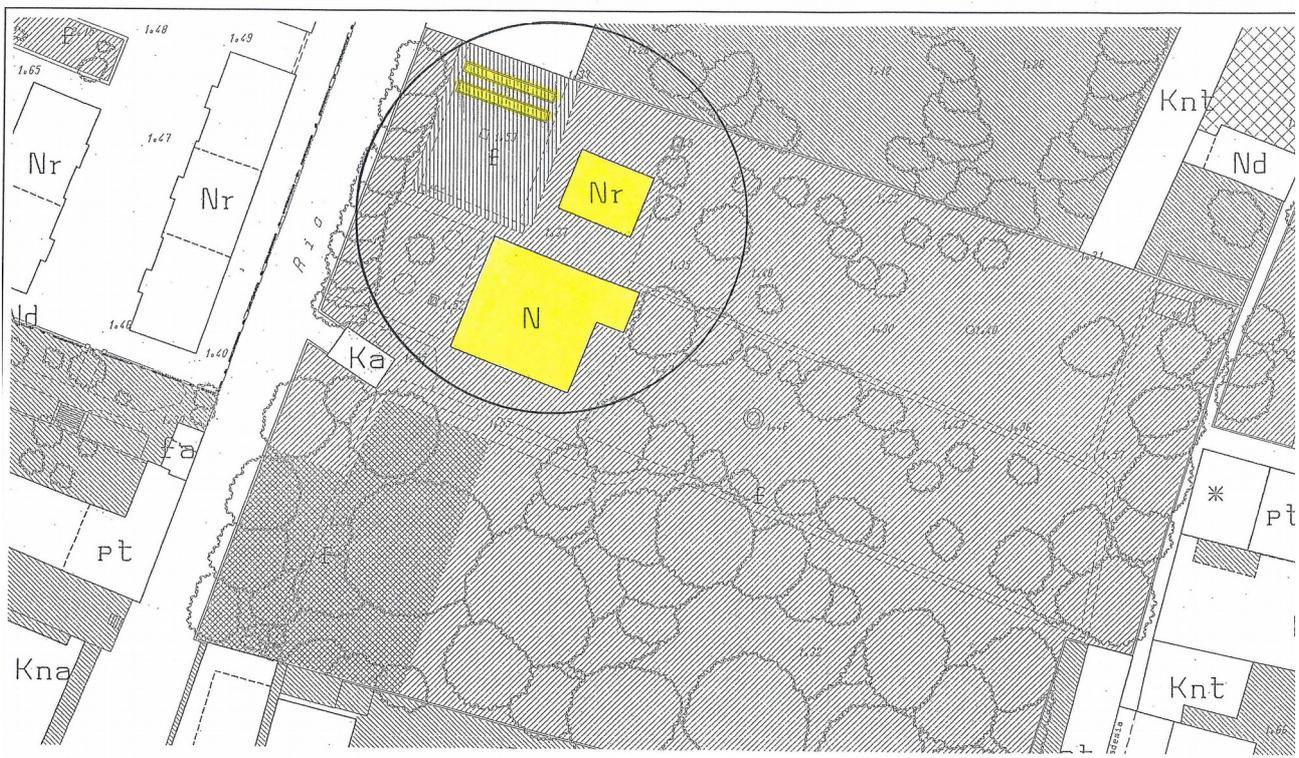
Industria; artigianato; cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; sedi espositive; magazzini; attrezzature culturali; uffici privati.

Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione 2015 – 2017 PD 2015/579 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che per il presente Lotto elimina lo standard urbanistico "Verde Pubblico".

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta le cui scheda è allegata al presente documento.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015 è stata data classificazione "tipo N – Unità edilizia novecentesca di particolare pregio architettonico" all'unità edilizia principale, "tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto" all'annesso rustico e "Orti di impianto preottocentesco od ottocentesco" alle due strutture ad uso serre nell'angolo nord-ovest.



Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (tipo Nr)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.

(2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.

(3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

(4) - Possibilità di realizzare vani tecnici interrati destinati ad ospitare impianti per la produzione/utilizzo di energia rinnovabile, che consentano di conseguire l'autosufficienza energetica dell'intera unità edilizia relativamente alla climatizzazione invernale/estiva, fatte salve le misure di controllo e tutela del sottosuolo da parte della Soprintendenza Archeologica.

I vani tecnici dovranno avere la dimensione minima necessaria ad ospitare l'impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

È esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale per possibili danni causati agli impianti da eventuali allagamenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico (tipo N)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva, anche se il suo inserimento nell'ambiente antico è spesso tipologicamente e morfologicamente incongruo.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

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

(2) Conservazione delle strutture portanti interne, orizzontali e verticali.

(3) Conservazione o ripristino degli ambienti interni architettonicamente significativi, con le loro rifiniture.

(4) Possibilità di modifica delle tramezzature e dei servizi interni, coerentemente con gli elementi architettonici interni e esterni da conservare.

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

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

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

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

Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco

Parte I - Descrizione

Per orto di impianto preottocentesco od ottocentesco si intende l'unità di spazio scoperto adibita ad orto, con utilizzazione e con morfologia sostanzialmente immutate rispetto a quelle rinvenibili nella cartografia storica ottocentesca.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
- (3) Mantenimento della coltivazione ad orto, ovvero trasformazione in giardino.
- (4) Realizzazione, solamente nel caso della coltivazione ad orto, di serre mobili per la protezione delle colture.
- (5) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché, solamente nel caso della trasformazione in giardino, di elementi di arredo.
- (6) Realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Orti; giardini di pertinenza di unità edilizie.

VINCOLI:

Deve essere avviata la procedura per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

Villa Hérion attualmente è utilizzata dalla Cooperativa Sociale "Lievito" per ospitalità temporanee, su indicazione della Prefettura di Venezia e liberabile in tempi brevi.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 3.043.000,00 (Euro tremilioniquarantatremila/00).

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





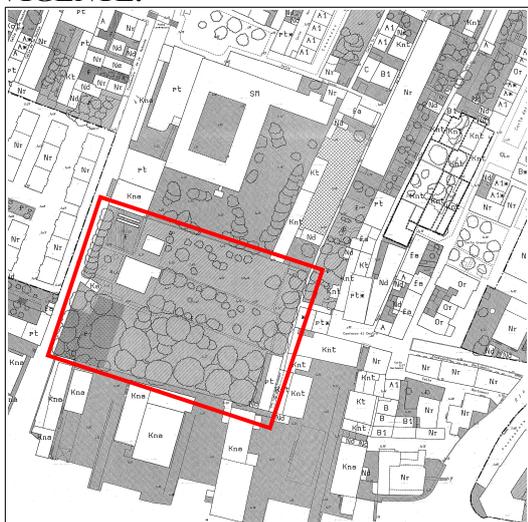
28.07.2014



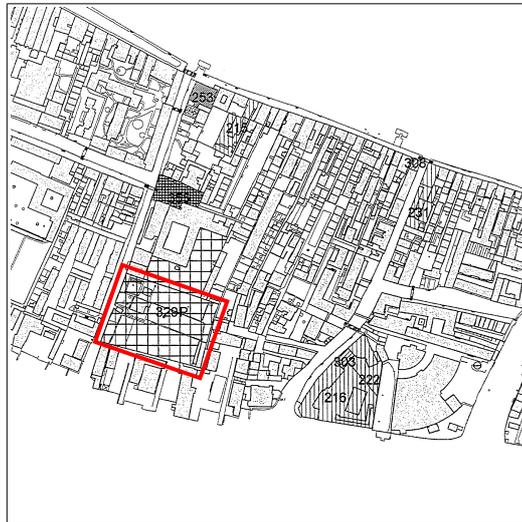
28.07.2014

**VILLA HERION – (GIUDECCA)
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE
DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**

STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.



Estratto tav. B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio – V.PRG città antica



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici – V.PRG città antica

ELENCO GENERALE DEGLI STANDARDS DI PROGETTO NEL QUARTIERE 2

N° STANDARD	STANDARD	UTILIZZO	DENOMINAZIONE	SESTIERE	SUPERFICIE SEDIME	SUPERFICIE TOTALE
234	ap	Asilo Nido	Papadopoli	S. Croce	481,64	963,28
Totale ap					481,64	963,28
312	b2p	Attrezzature Culturali	S. Giovanni Elemosiniere	S. Polo	583,23	583,23
313	b2p	Attrezzature Culturali	S. Spirito	Dorsoduro	695,78	695,78
314	b2p	Attrezzature di Interesse Comune	Calle Michelangelo	Giudecca	6.168,62	7.073,31
315	b2p	Attrezzature di interesse comune	S. Marta	Dorsoduro	5.000,00	5.000,00
316	b2p	Attrezzature di interesse comune	Tronchetto	S. Croce	18.500,00	18.500,00
317	b2p	Attrezzature Sanit. Cultur. Istruz.	Ospedale Giustinian	Dorsoduro	7.000,00	7.000,00
Totale b2p					37.947,63	38.852,32
327	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.913,00	3.913,00
328	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.117,00	3.117,00
329	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	11.916,00	11.916,00
330	c1p	Verde Pubblico	Piazzale Roma	S. Croce	10.700,00	10.700,00
331	c1p	Verde Pubblico	S. Marta	Dorsoduro	1.800,00	1.800,00

Estratto Relazione – Standard Urbanistici – V.PRG città antica

Dati catastali

sezione Venezia | foglio 18 | mappale 50, 51 e 52 (scoperto).

Uso attuale

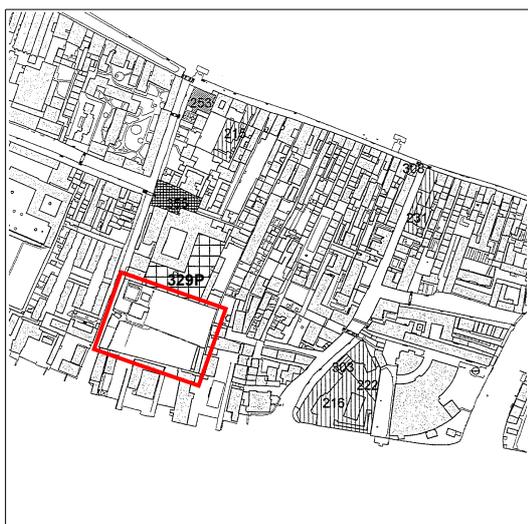
Temporaneamente in gestione alla Cooperativa Sociale “Il Lievito” come alloggi temporanei.

Destinazione d’uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

Standard: 329P porzione – Verde pubblico.

Usi compatibili stabiliti dalle schede delle unità di spazio.

ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici –
V.PR.G città antica - VARIANTE

ELENCO GENERALE DEGLI STANDARDS DI PROGETTO NEL QUARTIERE 2

N° STANDARD	STANDARD	UTILIZZO	DENOMINAZIONE	SESTIERE	SUPERFICIE SEDIME	SUPERFICIE TOTALE
234	ap	Asilo Nido	Papadopoli	S. Croce	481,64	963,28
Totale ap					481,64	963,28
312	b2p	Attrezzature Culturali	S. Giovanni Elemosiniere	S. Polo	583,23	583,23
313	b2p	Attrezzature Culturali	S. Spirito	Dorsoduro	695,78	695,78
314	b2p	Attrezzature di Interesse Comune	Calle Michelangelo	Giudecca	6.168,62	7.073,31
315	b2p	Attrezzature di interesse comune	S. Marta	Dorsoduro	5.000,00	5.000,00
316	b2p	Attrezzature di interesse comune	Tronchetto	S. Croce	18.500,00	18.500,00
317	b2p	Attrezzature Sanit. Cultur. Istruz.	Ospedale Giustinian	Dorsoduro	7.000,00	7.000,00
Totale b2p					37.947,63	38.852,32
327	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.913,00	3.913,00
328	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.117,66	3.117,66
329	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	2.966,00	2.966,00
330	c1p	Verde Pubblico	Piazzale Roma	S. Croce	10.700,00	10.700,00
331	c1p	Verde Pubblico	S. Marta	Dorsoduro	1.800,00	1.800,00

Eliminare standard

SI, per l'immobile identificato catastalmente al foglio 18, mappali 50, 51 e 52 per una superficie pari a 8.950,00 mq.

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

Sono confermati gli usi compatibili stabiliti dalle schede delle unità di spazio.

Nuova volumetria

NO

CITTA' DI
VENEZIA



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ufficio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole

Variante al P.R.G. per la Città Antica
Approvata con D.G.R.V. n. 3987 del 09.11.1999
Pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07.12.1999

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 Giunta Comunale n. del

RELAZIONE

a cura del Maestro d'Arte Pier Paolo Bullo

Venezia, novembre 2015

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. 175 del 21.10.2015

Richieste esaminate:

1 – Comune di Venezia – Giudecca civ. 605/C

1. Richiesta PG/2015/044977 del 05.10.2015 – Comune di Venezia

La Direzione Patrimonio, in qualità di servizio incaricato della gestione delle unità edilizie e di spazio scoperto di proprietà dell'Amministrazione Comunale ubicate alla Giudecca civ. 605/C, censite al N.C.E.U. - Sez. VE - Fg. 18 - Mapp. 50, 51, 52, con domanda presentata alla Direzione Sviluppo del Territorio – Ufficio Gestione Urbanistica Centro Storico e Isole in data 05.10.2015 con PG/2015/0443977, chiede ai sensi degli artt. 25 e 29 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, che alle unità edilizie e di spazio scoperto in oggetto, erroneamente classificate o “non classificate” nella tavola B1/44 della V.P.R.G. succitata, possa essere attribuita la corretta classificazione tipologica.

Istruttoria

Le unità edilizie e di spazio scoperto in oggetto ricadono all'interno del grande compendio immobiliare denominato “Villa Herion” e risultano classificate nella tavola B1/44 della V.P.R.G. per la Città Antica, come:

- “tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo”;
- “Unità edilizia non classificata”.

Sin dalle origini (seconda metà del XV° secolo) l'area in esame coltivata a “orto e vigna”, era parte integrante del “lotto storico” del monastero dei SS. Cosma e Damiano che si estendeva dall'omonimo campo sino alla laguna, retto da monache benedettine. Da una mappa dei primi decenni del Seicento, sull'area scoperta retrostante il monastero si rileva sia la presenza dell'attuale “cavana” sia di un fabbricato individuato come “casa de vignaio” con in adiacenza un'area di forma quadrata con al centro un pozzo rotondo. Tale assetto, tenendo conto degli strumenti di rilevazione e rappresentazione dell'epoca, ricalca sostanzialmente l'attuale situazione, con Villa Herion (seppur con diversa configurazione) e l'area scoperta di forma quadrata con una vera e propria pozzo. Nel 1806 a seguito dell'Editto Napoleonico che decretava la soppressione degli organi religiosi, il monastero venne abbandonato e nel 1810 occupato dai militari ad uso di caserma. Dalla lettura del Sommarione del catasto Napoleonico (1808/1811) si rileva che tutta l'area era di proprietà del “Demanio e per uso il Ministro della Guerra” e suddivisa in tre mappali: 590 “Casa ad uso del custode” - 591 “Orto” - 592 “Casa”. Nel successivo catasto Austro – Italiano (1846/1929) dal Sommarione risulta che tutta l'area era di proprietà del “I.R. Direzione del Genio e di Fortificazione” e suddivisa sempre in tre mappali: 590 “Casa colonica” - 591 “Ortaglia” - 592 “Casa per uso della caserma erariale”.

Alcune notizie storiche legate alla famiglia Herion riportano che nel 1895 acquistarono il complesso del monastero dei SS. Cosma e Damiano dal Demanio e, in un successivo articolo di stampa apparso nel gennaio 1897 viene annotato che il complesso sarà ben presto trasformato in un opificio e che “..... il grande scoperto ortivo e la vigna furono trasformati in un vasto parco, mentre la casa dell'ortolano del monastero fu opportunamente modificata per essere adibita ad abitazione del proprietario”.

Dall'esame delle planimetrie dei tre catasti (Napoleonico, Austriaco e Austro – Italiano), risulta che la consistenza dell'area è pervenuta pressoché invariata ai nostri giorni, come la localizzazione della “cavana”, mentre il fabbricato su cui oggi insiste Villa Herion viene rappresentato nei catasti con perimetro e dimensioni differenti dall'attuale. A differenza, il rilievo aerofotografico del 1911 e il catasto degli anni '20 rappresentano il fabbricato con forma e dimensioni quasi simili all'attuale.

Nel 1997 l'intero complesso fu acquistato dal Comune di Venezia.

Unità edilizia “tipo Ka”

La localizzazione della “cavana”, con accesso attraverso un portale in pietra d'Istria dal Rio di Sant'Eufemia compare in tutte le iconografie e i catasti storici dell'area. Dal sopralluogo eseguito è stata rilevata la struttura originaria della stessa, con la scala di accesso alle imbarcazioni e la muratura realizzata in mattoni e spezzoni di pietra d'Istria con una leggera “cordolatura”, sempre in mattoni, che sporge leggermente dal terreno. Quattro grossi pilastri in laterizio con alla sommità una “mantellina” a protezione in pietra d'Istria, erano sicuramente l'appoggio della struttura in legno del tetto oggi scomparsa e, sostituita da una struttura in ferro con elementi rimovibili (teloni o simile).

Di conseguenza, il manufatto è da ritenersi “trasformato in modo reversibile”.

Unità edilizia “non classificata” - Villa Herion

Dall'analisi dei catasti storici, dei Sommarioni, nonché dalla ripresa aerea del 1911 e dal primo catasto d'impianto degli anni'20, risulta che la sua configurazione è stata più volte trasformata per forma e dimensioni. Di conseguenza si può ritenere che della preottocentesca “Casa dell'ortolano” ben poche tracce siano pervenute ai nostri giorni.

Dall'esame del rilievo stratigrafico e prospettico, nonché dal sopralluogo eseguito, l'organismo dell'unità edilizia può essere suddiviso in due differenti comparti:

- un corpo principale con impianto tripartito, che riprende uno schema classico dell'architettura veneziana, caratterizzato da una “sala gerarchizzata” centrale e da due cellule laterali. Il prospetto principale orientato a sud, organizzato su due piani e un ampio sottotetto con un grande abbaino, rispecchia lo schema tripartito con una quadrifora con poggolo (pietra d'Istria e parapetto in ferro battuto) in corrispondenza della “sala gerarchizzata”. Le finestre e le porte richiamano lo stile neogotico;
- una parte retrostante, suddivisa in tre piccole sub-unità, con quella centrale leggermente sporgente rispetto alle altre due, al cui interno è localizzato il vano scala che serve tutti i piani; nelle altre due sub-unità sono presenti stanze e servizi. Sia la pianta che i prospetti si presentano privi di qualsiasi caratterizzazione riconducibile a una tipologia codificata. Le porte e le finestre sono di forma rettangolare (una con sopraelevazione ad arco), ad esclusione delle finestre della sub-unità posizionata nell'angolo a nord – ovest realizzate in stile neo-gotico uniformandosi di fatto al prospetto della villa principale.

Entrambe i due comparti sono in fusione tra di loro a tutti i piani. A esclusione di due capitelli all'interno dell'edificio, di un bassorilievo marmoreo in facciata e di un “pilastro d'angolo”, tutti gli elementi architettonici presenti sono di fattura novecentesca (murature, scala, finestre e serramenti, davanzali, solai e struttura del tetto in legno, ect.).

Unità edilizia “non classificata” - Annesso rustico

Dall'analisi dei catasti storici, l'unità edilizia compare per la prima volta nel rilievo aerofotografico del 1911 e successivamente nel primo catasto d'impianto degli anni '20. L'unità edilizia è suddivisa in due corpi diversi: una parte principale composta da un piano seminterrato e da un piano rialzato ad uso servizi (lavanderia, ect.) e una parte retrostante adibita a magazzino con una grande porta d'accesso.

Il distributivo interno è articolato su due locali più il retrostante magazzino. I prospetti si presentano con forometrie regolari e privi di qualsiasi elemento architettonico e stilistico di pregio.

Unità edilizie “non classificate” - Angolo nord - ovest

A seguito del sopralluogo eseguito si è rilevato che sono stati erroneamente individuati come unità edilizie due manufatti realizzati in laterizio e calcestruzzo (con altezza da terra inferiore a un metro) che erano utilizzati come base di ancoraggio e sostegno della lastre in vetro a protezione delle serre; il tutto oggi versa in uno di abbandono.

Le unità edilizie e di spazio scoperto in oggetto, localizzate all'interno del grande compendio immobiliare denominato “Villa Herion”, risultano identificate nella tavola B1/44 della V.P.R.G. per la Città Antica, come:

- “Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo”;
- “Unità edilizia non classificata”.

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite, si propone:

- per l'Unità edilizia classificata come “tipo Ka”, di confermare la classificazione tipologica vigente. Infatti, sebbene risulti priva dell'originaria struttura del tetto, essa conserva ancora intatto l'assetto originario e gli elementi caratterizzanti (impianto, scala e pilastri di sostegno del tetto). Per quanto riguarda lo stato di alterazione, il manufatto è da considerarsi “trasformato in modo reversibile”;
- per l'Unità edilizia “non classificata” - Villa Herion, di costruzione novecentesca, realizzata in parte sul sedime di un precedente fabbricato preottocentesco, caratterizzata da un impianto

tripartito che riprende uno schema classico dell'architettura veneziana con “sala gerarchizzata” centrale, quadrifora in prospetto e due cellule laterali, nonché da forometrie che richiamano lo stile neo-gotico, di attribuire la classificazione tipologica “tipo N – Unità edilizia novecentesca di particolare pregio architettonico”;

- per l'Unità edilizia “non classificata” - Annesso rustico, di costruzione novecentesca, correttamente disposta in allineamento con l'unità edilizia principale, senza nessuna caratterizzazione nel distributivo interno e con i prospetti privi di qualsiasi elemento architettonico e stilistico di pregio, di attribuire la classificazione tipologica “tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto”;
- per le due “Unità edilizie “non classificate” - Angolo nord – ovest, trattandosi di due strutture ad uso di serre, che non costituiscono di fatto un volume corrispondente ad un'unità edilizia, di rappresentarle come un manufatto con segno leggero continuo e con sovrapposta la classificazione dello spazio scoperto di pertinenza “Orti di impianto preottocentesco od ottocentesco”.

Parere della Commissione

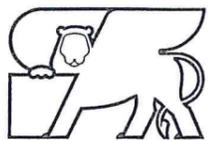
La Commissione Scientifica Comunale, riunitasi in data 21 ottobre 2015, vista la richiesta presentata e la relativa documentazione, per le unità edilizie e di spazio scoperto in oggetto, localizzate all'interno del grande compendio immobiliare denominato “Villa Herion”, che risultano identificate nella tavola B1/44 della V.P.R.G. per la Città Antica, come:

- “tipo Ka – Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo”;
- “Unità edilizia non classificata”.

A seguito del sopralluogo e dell'istruttoria predisposta dall'Ufficio, la Commissione ritiene:

- per l'Unità edilizia classificata come “tipo Ka”, di confermare la classificazione tipologica vigente. Infatti, sebbene risulti priva dell'originaria struttura del tetto, essa conserva ancora intatto l'assetto originario e gli elementi caratterizzanti (impianto, scala e pilastri di sostegno del tetto). Per quanto riguarda lo stato di alterazione, il manufatto è da considerarsi “trasformato in modo reversibile”;
- per l'Unità edilizia “non classificata” - Villa Herion, di costruzione novecentesca, realizzata in parte sul sedime di un precedente fabbricato preottocentesco, caratterizzata da un impianto tripartito che riprende uno schema classico dell'architettura veneziana con “sala gerarchizzata” centrale, quadrifora in prospetto e due cellule laterali, nonché da forometrie che richiamano lo stile neo-gotico, di attribuire la classificazione tipologica “tipo N – Unità edilizia novecentesca di particolare pregio architettonico”;
- per l'Unità edilizia “non classificata” - Annesso rustico, di costruzione novecentesca, correttamente disposta in allineamento con l'unità edilizia principale, senza nessuna caratterizzazione nel distributivo interno e con i prospetti privi di qualsiasi elemento architettonico e stilistico di pregio, di attribuire la classificazione tipologica “tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto”;
- per le due “Unità edilizie “non classificate” - Angolo nord – ovest, trattandosi di due strutture ad uso di serre, che non costituiscono di fatto un volume corrispondente ad un'unità edilizia, di rappresentarle come un manufatto con segno leggero continuo e con sovrapposta la classificazione dello spazio scoperto di pertinenza “Orti di impianto preottocentesco od ottocentesco”.

La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile; sottolinea inoltre che la valutazione in merito alla reversibilità o meno delle alterazioni tipologiche deriva da una mera constatazione dello stato di fatto dell'unità edilizia e non può in alcun modo costituire attestazione di conformità al P.R.G. vigente di interventi eseguiti abusivamente. Resta comunque salvo ogni procedimento di legge in materia di accertamento e repressione di eventuali abusi edilizi.

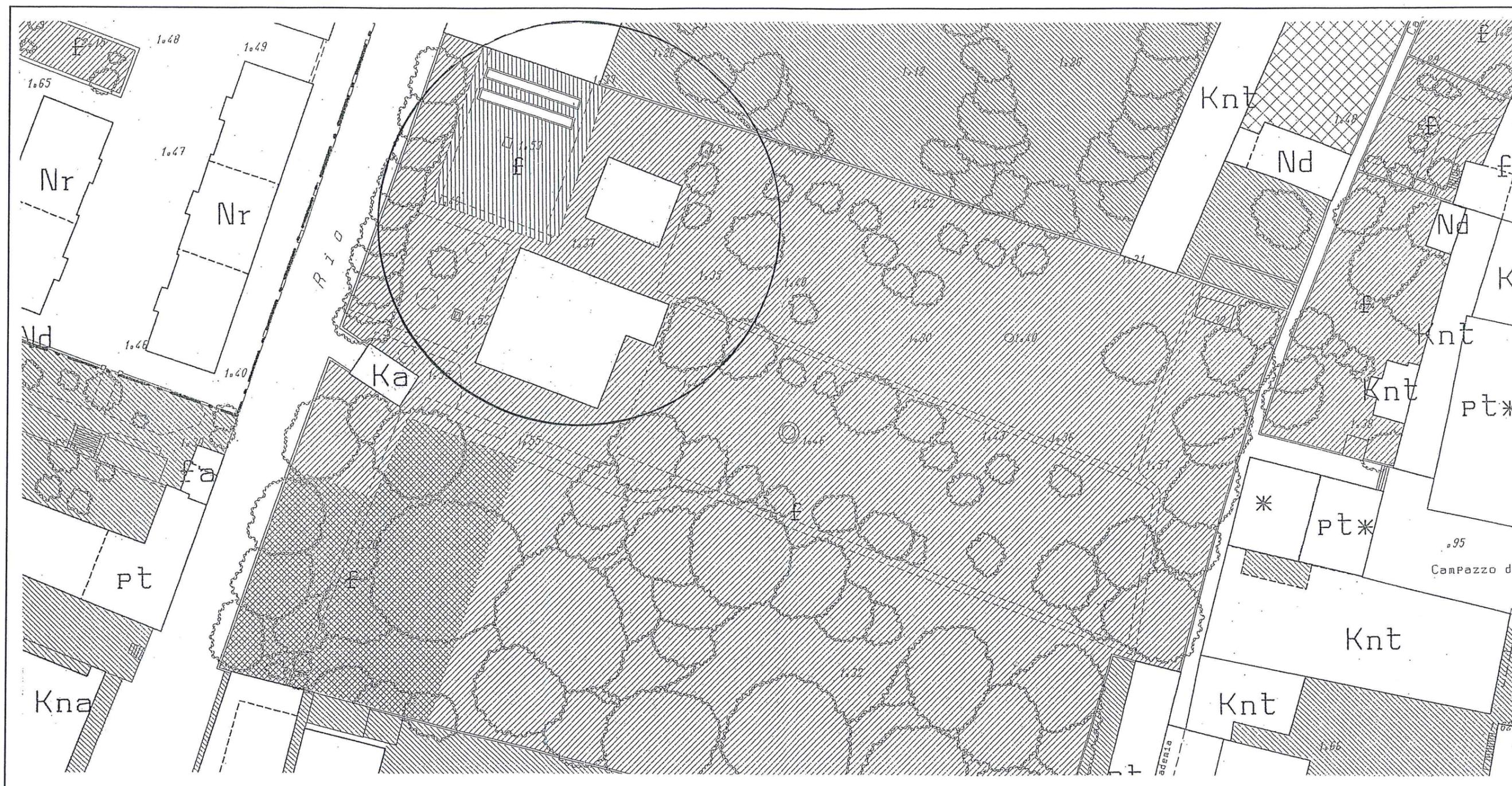


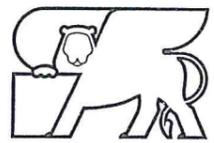
COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO

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 B1/44
scala 1:500

Localizzazione dell'unità edilizia
Ditta: Comune di Venezia





COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE SVILUPPO
DEL TERRITORIO

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 B1/44
scala 1:500

Proposta di modifica
Ditta: Comune di Venezia



