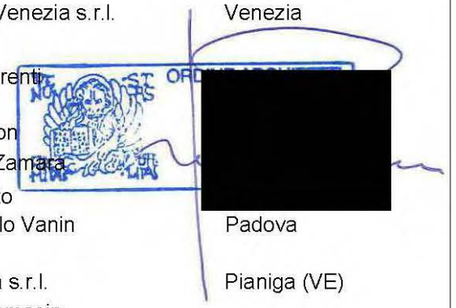
COMUNE DI VENEZIA

AREA EX GASOMETRI VENEZIA

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

EX art. 6 L.R. 11/2004

PROPRIETÀ:		MTK Gasometri Venezia s.r.l.	Venezia
PROGETTISTA GENERALE E PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:		Arch. Luciano Parenti	
PROGETTAZIONE STRUTTURALE:	fpe	Ing. Franco Pianon Ing. Alessandro Zamara	
	3 Tre Esse s.r.l.	Ing. Guido Ometto coll. Ing. Giancarlo Vanin	Padova
PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA: MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI, ACUSTICA E VVF	TFE ingegneria degli impianti	T.F.E. Ingegneria s.r.l. Ing. Zeffirino Tommasin Ing. Giovanni Curculacos	Pianiga (VE)
VALUTAZIONI ECONOMICHE: COMPUTAZIONI	siis	S.I.I.S. s.r.l. Ing. Giorgio Zaggia Geom. Lorenzo Zanellato	Padova
COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE:		Arch. Roberto Tagliapietra	Venezia



DESCRIZIONE: RELAZIONE GENERALE DESCRITTIVA	EDIZIONE BASE: Luglio 2020 REVISIONE N.1: REVISIONE N.2: REVISIONE N.3:	ELABORATO N.: A1 SCALA: -

Indice

Premessa

1- Ubicazione, Proprietà, Dati Catastali

2- Inquadramento Urbanistico

2.1 Disciplina Urbanistica vigente

2.2 Piano degli Interventi

3- Vincoli e Note Storiche

4- Stato autorizzato

5- Progetto

5.1 Opere di urbanizzazione

5.2 Opere Edilizie

6- Raffronto Progetto Unitario - Accordo Pubblico Privato

7- Il beneficio pubblico degli interventi

Conclusioni

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax 041.2750969

e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net

C.F. PRNLCN47P16L736U
P.IVA 02012690273

COMUNE DI VENEZIA

CASTELLO 2821/A-2821/D

Sezione Venezia, foglio 16 mappale 4031, sub. 3

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
ex art. 6 L.R. n.11/2004

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Premessa

Il presente Accordo Pubblico Privato viene presentato a seguito dell'inserimento da parte del Comune di Venezia, con *Deliberazione della Giunta Comunale n. 273 del 26/07/2018*, della *Riqualificazione dell'area degli Ex Gasometri di S. Francesco della Vigna* tra le ***proposte di interesse prioritario*** all'interno delle *Proposte pertinenti al Piano degli Interventi* attuabili prevalentemente con *Accordi ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004*.

La *Proposta di Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004, PG/2017/0311261 del 30/06/2017,* era stata presentata dalla precedente proprietaria dell'area, la *Società immobiliare del Corso s.r.l.*, per chiedere la variazione della destinazione d'uso a ***ricettiva*** in variante allo strumento urbanistico *Progetto Unitario area "ex Gasometri San Francesco della Vigna"* e relativa *Convenzione urbanistica di attuazione P.G.2014/0254816 del* 18/06/2014 approvata con *Delibera del Commissario Straordinario nella Competenza della Giunta Comunale n. 488 del 31/10/2014* che prevede una destinazione d'uso *residenziale e commerciale*.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax 041.2750969
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. PRNLCN47P16L736U
P.IVA 02012690273

Si premette che, ai sensi della *Parte Quarta, titolo Quinto, del Dlgs n. 152/06 e ss.mm.ii.,* secondo cui le aree da cedere o asservire all'uso pubblico non devono risultare contaminate o potenzialmente contaminate, sono attualmente in corso le *attività di bonifica* dell'area, con realizzazione delle relative opere interferenti, avviate in data 24 febbraio 2020 come da "*Progetto di Bonifica con misure di messa in Sicurezza Permanente dei suoli e falda dell'area ex Gasometri di San Francesco della Vigna ricadente nel. Fg.16 Venezia map. 4031, Art. 242 Dlgs. 152/06", approvato* con *Decreto n. 09 del 07.10.2019 del Direttore della Direzione Progetti Speciali per Venezia della Regione Veneto* a seguito di *Conferenza di Servizi decisoria del 10/09/2019 e trasmesso con Prot. 438406 del 11/10/2019.*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax 041.2750969
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. PRNLCN47P16L736U
P.IVA 02012690273

1. UBICAZIONE, PROPRIETA', DATI CATASTALI

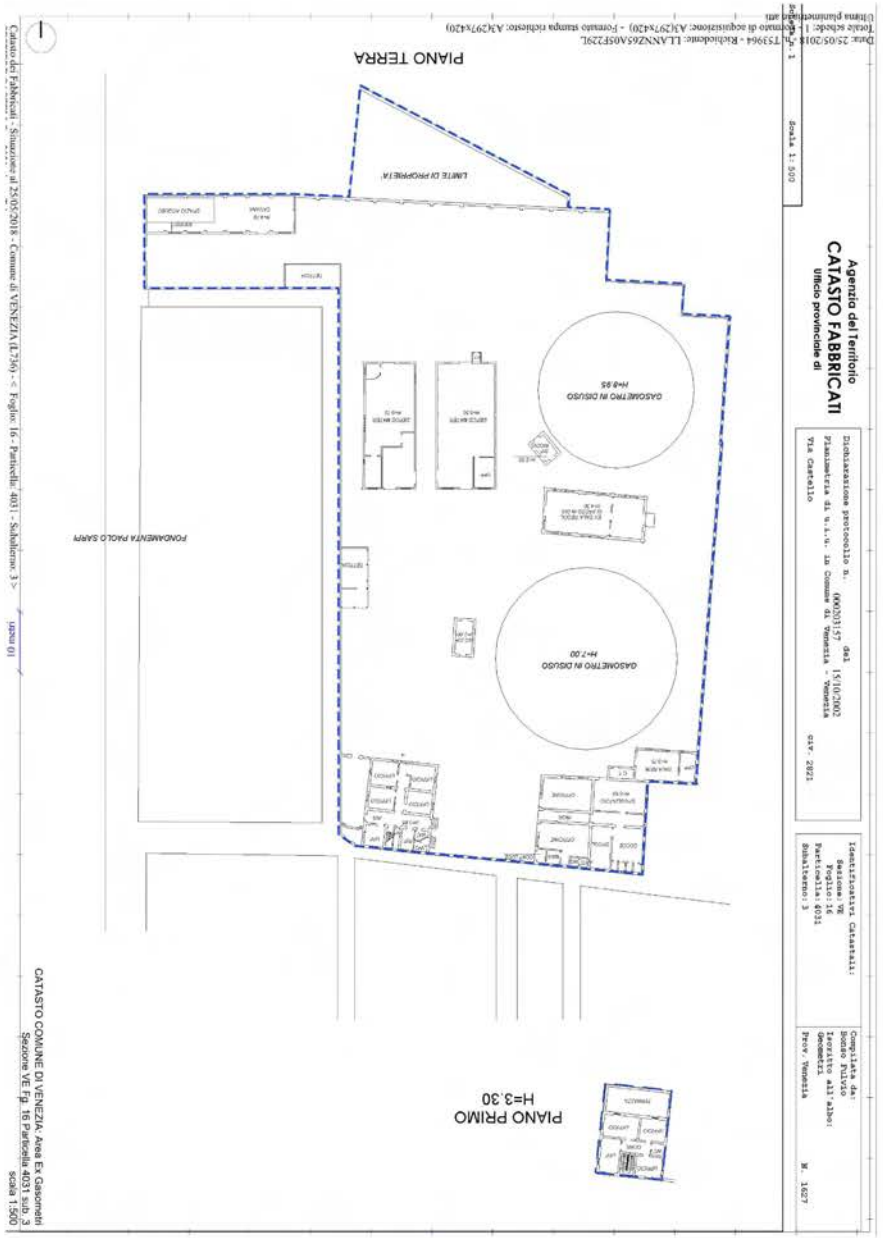
L'area degli ex Gasometri è sita a Venezia, Sestiere Castello – San Francesco della Vigna, con accesso principale dai civici 2821/a, 2821/d di calle San Francesco.

L'area è di proprietà della Società *MTK Gasometri Venezia srl* con sede a Venezia-Mestre, via Torino 186 come da *Atto di Compravendita* Notaio Alberto Gasparotti, rep. 33348 del 23.05.2019.

1 Fotopiano

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax 041.2750969
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. PRNLCN47P16L736U
P.IVA 02012690273

L'area è classificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Sezione di Venezia, *foglio 16, mappale 4031, sub. 3.*



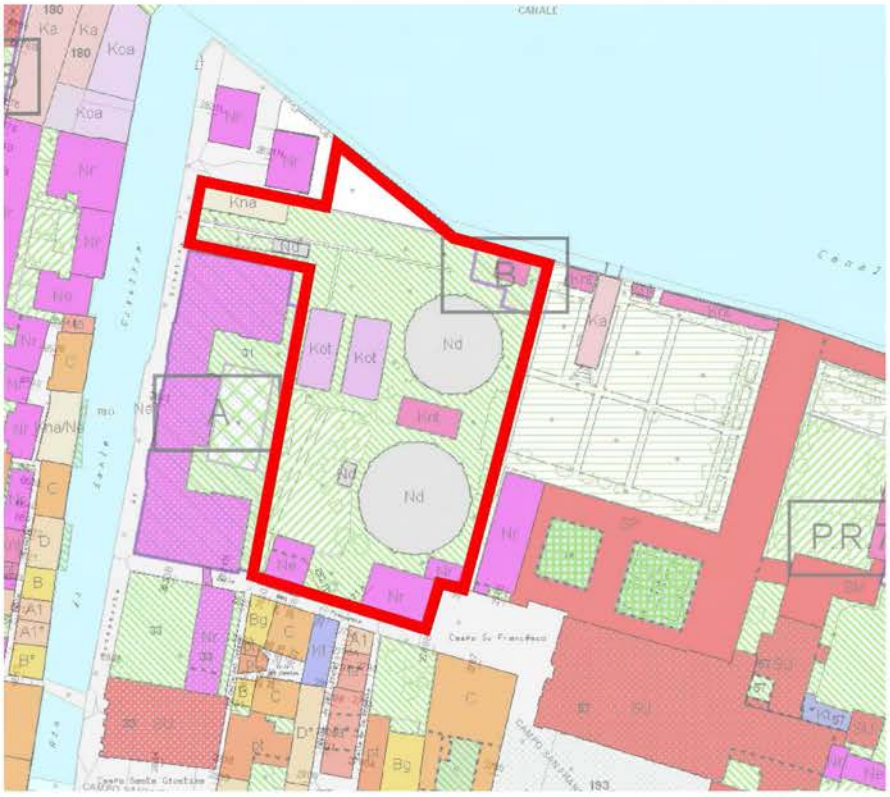
2 Planimetria Catastale Area di proprietà

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax 041.2750969
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. PRNLCN47P16L736U
P.IVA 02012690273

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

L'area, come tutto il centro storico di Venezia, è individuata come "Zona territoriale omogenea "A" ai sensi dell'art. 24 della L.R. 61/85; nelle singole unità di spazio gli interventi si attuano con concessione diretta in base alle trasformazioni fisiche consentite nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza.



3 VPRG -Variante al Piano Regolatore Generale per il Centro Storico di Venezia

I fabbricati sono classificati come di seguito:

- ✓ Tipo "Nr" – "Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto";
- ✓ Tipo "Ne" – "Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'esterno";
- ✓ Tipo "Nd" – "Unità edilizia novecentesca o anteriore non integrata nel contesto";

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

- ✓ Tipo "Kot" – "Unità edilizia ottocentesca a capannone senza fronte acqueo";
- ✓ Tipo "Knt" – "Unità edilizia novecentesca a capannone senza fronte acqueo";
- ✓ Tipo "Kna" – "Unità edilizia novecentesca a capannone a fronte acqueo".

Per quanto riguarda invece le unità di spazio scoperto le categorie presenti nell'area sono:

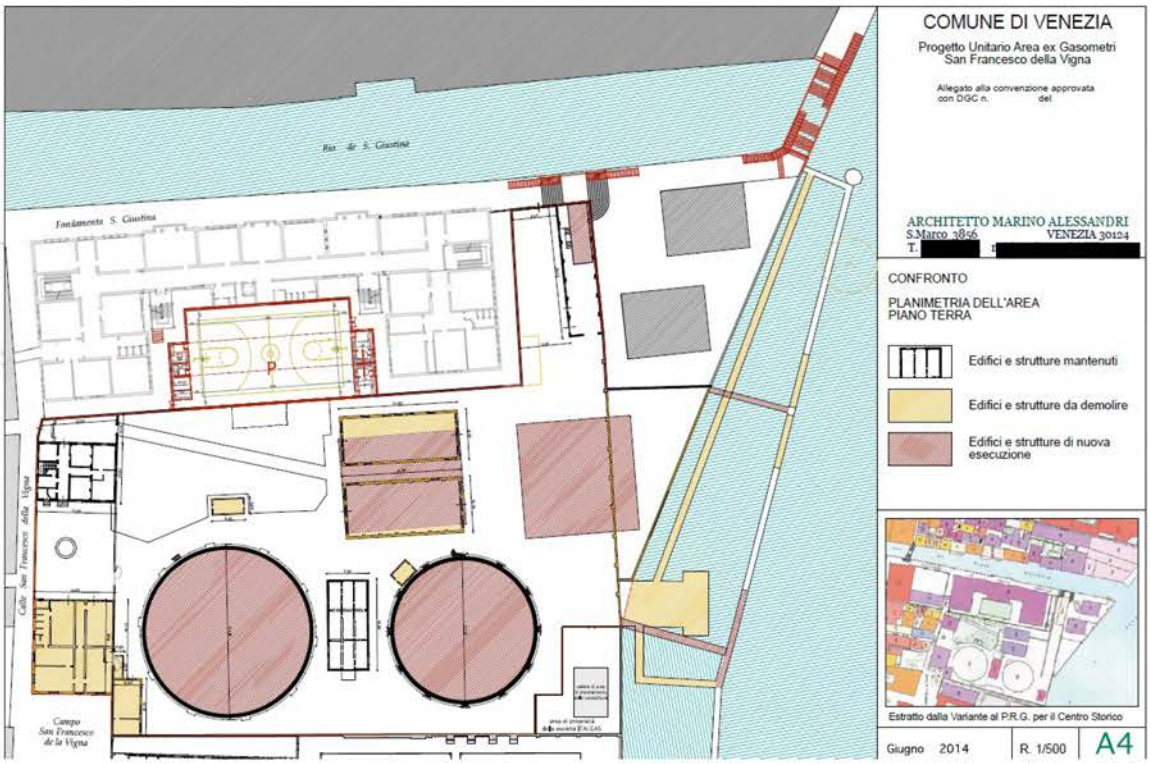
- ✓ Giardini di impianto novecentesco non disegnato
- ✓ Spazi non caratterizzati pertinenti alle unità edilizie.

L'area degli ex Gasometri di San Francesco della Vigna è disciplinata *dalla Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la città antica approvata con DGRV n. 1848 del 23 giugno 2000* e successive varianti puntuali:

- ***Variante Parziale PRG Città Antica*** dell'area denominata ex Gasometri di S. Francesco della Vigna approvata con delibera G.R.V. n. 3685 del 25.11.2008;
- ***Piano alienazioni e/o valorizzazioni degli immobili allegato al bilancio di previsione per l'anno 2012*** (che costituisce variante allo strumento urbanistico) approvato con delibera del C.C. n. 56 dell'11 luglio 2012, approvazione delle varianti relative agli immobili denominati *Ex gasometri a S. Francesco della Vigna e Area della Favorita al Lido* con seduta del C.C. n. 106 del 21 dicembre 2012 con il quale è stata introdotta la *destinazione d'uso residenziale* per l'area (ad integrazione delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico previgente). Tale variante prevede la possibilità di realizzare nel compendio immobili con destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale per complessivi mq. 10.650 previa approvazione di un Progetto Unitario e sottoscrizione di uno schema di Convenzione Urbanistica.

  Con *Delibera del Commissario Straordinario nella Competenza della Giunta Comunale n. 488 del 31/10/2014* sono stati approvati il ***Progetto Unitario area "ex Gasometri San Francesco della Vigna"*** e relativa *Convenzione urbanistica di attuazione* P.G.2014/0254816 del 18/06/2014.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

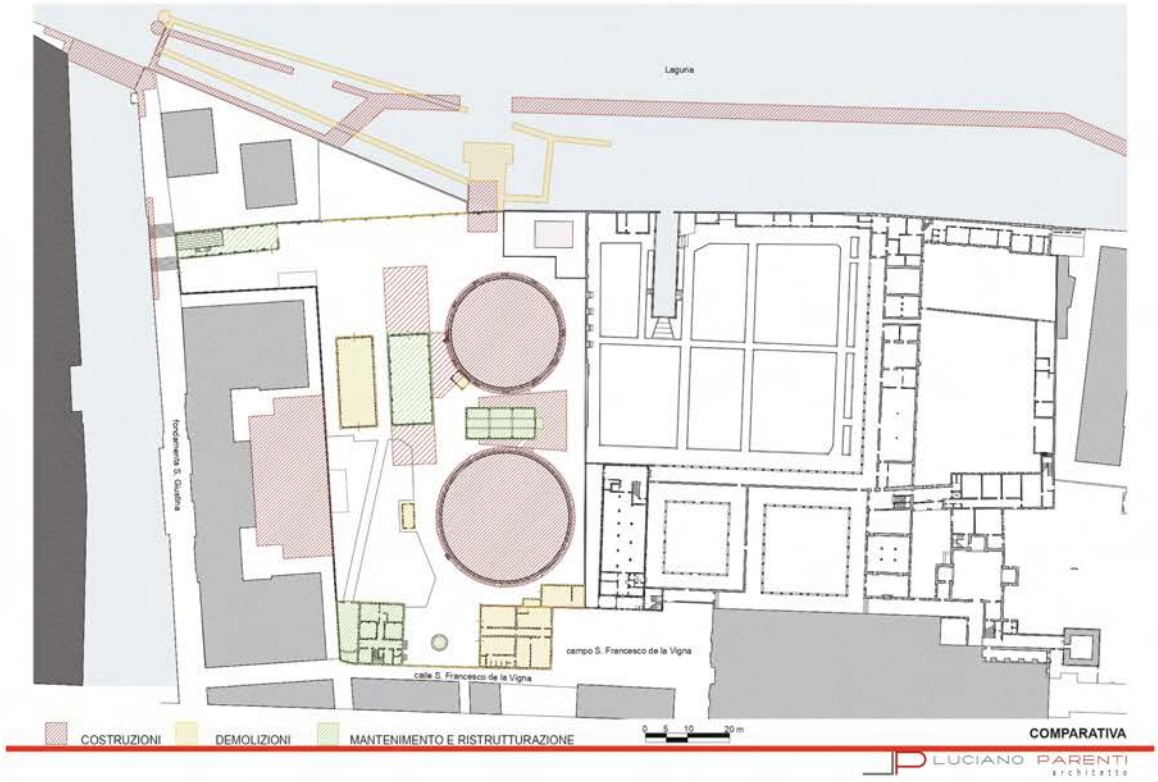


*4 **PROGETTO UNITARIO area "Ex Gasometri San Francesco della Vigna" – TAV A4 Comparativa***

2.2 PIANO DEGLI INTERVENTI

A seguito della pubblicazione dell'*Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, c.2, L.R. 11/2004)* emesso dall'Amministrazione Comunale del Comune di Venezia, la *Società immobiliare del Corso s.r.l.*, con sede in Via Chiesa Campocroce n.4 a Mogliano Veneto (TV), nella persona del Legale Rappresentante dott. Giorgio Valeriani, precedente proprietaria dell'area, ha presentato al Comune di Venezia una ***Proposta di Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004 con PG/2017/0311261 del 30/06/2017*** con la quale è stato proposto un intervento di riqualificazione dell'area con richiesta di *cambio di destinazione d'uso a ricettivo* in Variante al Progetto Unitario sopracitato.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F.
P.IVA 02012690273



***5 Proposta di Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004, PG/2017/0311261 del 30/06/2017* –Tavola Comparativa**

Con *Deliberazione della Giunta Comunale n. 273 del 26/07/2018*, il Comune di Venezia ha inserito la *riqualificazione dell'area degli Ex gasometri di S. Francesco della Vigna* tra le ***proposte di interesse prioritario*** all'interno delle Proposte pertinenti al Piano degli Interventi attuabili prevalentemente con *Accordi ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004*.

La proposta, come da *classificazione delle proposte* individuata nel documento *Allegato 1* (Cap. 1, par. 1.1, I.D.304) alla delibera sopracitata, è stata valutata ***pertinente*** in quanto:

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

- ✓ rientrante nella materia della pianificazione urbanistica,
- ✓ in possesso dei contenuti propri del Piano degli Interventi,

e ***prioritaria*** in quanto in possesso dei requisiti di:

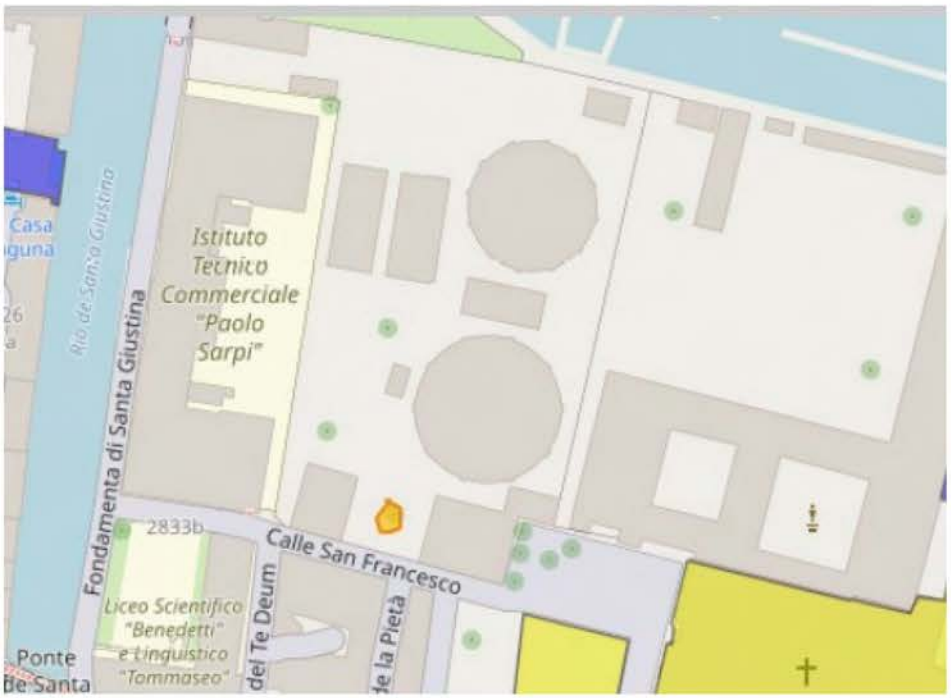
- ✓ interesse pubblico,
- ✓ piena coerenza con gli obiettivi del documento del Sindaco e con l'avviso,
- ✓ presenza progetto,
- ✓ chiarezza dei dati,
- ✓ finanziamento.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

3. *VINCOLI E NOTE STORICHE*

L'area, come tutta Venezia Città Antica e laguna, è sottoposta a *Vincolo Paesaggistico* ai sensi dell'art. 157 del Dlgs. N. 42 del 2004.

L'intera area degli ex Gasometri di San Francesco della Vigna è stata oggetto, nel 2012, di Verifica di Interesse da parte della *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna* a seguito della quale è stata ritenuta di interesse esclusivamente la ***vera da pozzo*** che si trova in corrispondenza all'ingresso da calle San Francesco (a sud dell'area); tale elemento è stato quindi sottoposto a *"Vincolo Monumentale – Tutela Diretta come da Decreto del 13/07/2012 trascritto in data 08/10/2012 ai Numeri 27881/199755"*.



6 Estratto Planimetria di Vincolo da G.I.S, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

L' area degli *Ex Gasometri di S. Francesco della Vigna*, dismessa dalla seconda metà del novecento, aveva nell'ottocento la funzione di ospitare gli impianti, tra i primi in Italia, per la produzione di energia sotto forma di gas tramite il processo chimico di estrazione dal carbone che serviva per alimentare la rete urbana di illuminazione pubblica.

Fino alla realizzazione dei volumi dei gasometri l'*isola* di S. Francesco della Vigna aveva subito nei secoli modeste modifiche legate alla presenza dell' Arsenale e delle chiese di S. Giustina e di San Francesco con relativi conventi.

Il nome della "Vigna" deriva dal vigneto che Marco Ziani (figlio del doge Pietro) dona nel **1253** ai Frati Minori, che curano ancor oggi la Vigna del convento, i quali vi costruirono la prima chiesa con l'attiguo cenobio; in questa stessa località pare fosse sorta anteriormente la Chiesetta di S. Marco.

La Chiesa di S. Giustina fu consacrata nel **1207**, completamente ricostruita nel XV secolo e completata nel 1640 con la facciata del Longhena mentre la Chiesa di S. Francesco della Vigna fu costruita nel **1534** su disegno di Jacopo Sansovino e conclusa nel **1572** con la realizzazione della facciata di Andrea Palladio.

L'area, come tutte le zone limitrofe all'Arsenale, è stata inoltre, fin dai primi anni del XIII secolo, luogo strategico di deposito e commercio di legnami e materiali per l'edilizia, punto di arrivo e partenza di beni e persone. Nel 1590 vengono inoltre costruite le Fondamenta Nove e il ponte di San Francesco su rio di S. Giustina, per regolarizzare i margini settentrionali della città e agevolare l'approdo di zattere e chiatte commerciali.

Nel **1807** i decreti napoleonici confiscano i beni ecclesiastici e sopprimono la Chiesa di S. Giustina e fino al **1866** il monastero di S. Francesco diventa caserma per le truppe.

Nel **1839** il Comune di Venezia cede parte di Campo di Giustizia alla Ditta francese *De Frigière, Cottin, Mongolfier-Codin* per la costruzione del primo gasometro.

Nel **1847** viene demolito parte del convento di S. Giustina per costruire il secondo Gasometro.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Nel **1845**, a seguito della demolizione di una serie di fabbricati conventuali, i gasometri diventano 4 e l'antica ***vera da pozzo*** di campo San Francesco della Vigna, dipinta nelle vedute del Canaletto e del Guardi, viene successivamente inglobata nel sedime di proprietà.

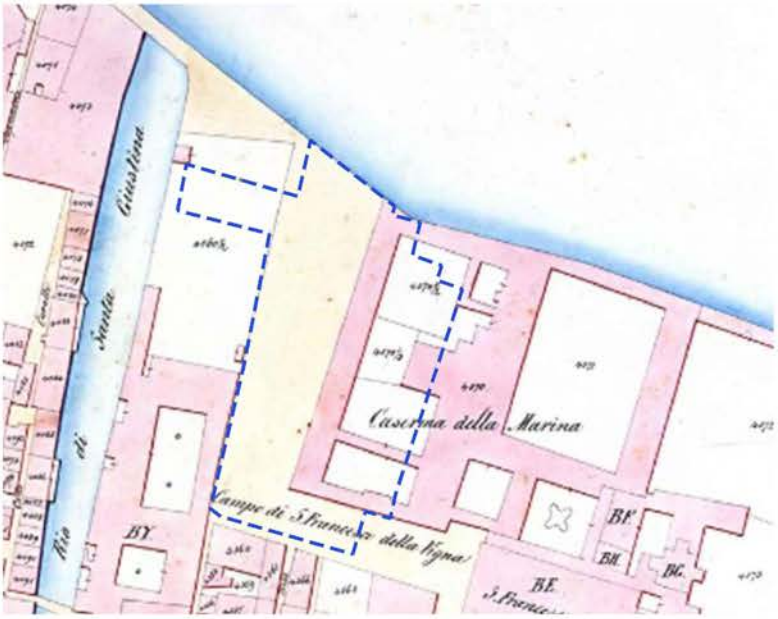
Nel **1882** viene realizzato il quinto gasometro.

Nel **1920** circa viene realizzato il sesto gasometro, quello più vicino alla laguna.

Nel **1928** termina il processo della distillazione del carbone e l'area, da produttiva, diventa stazione gasometrica. Nello stesso periodo vengono demoliti i 4 gasometri più vecchi, ormai non più utilizzati, e viene ceduta una parte dell'area per la costruzione degli *Istituti Superiori I.T.T. Algarotti - I.T.C. Paolo Sarpi - G. B. De Benedetti,* delle palazzine INA CASA e di Fondamenta Santa Giustina. A partire dalla seconda metà del novecento l'area viene via via dismessa.

Di seguito una sequenza di mappe storiche e immagini rappresentative della formazione del complesso produttivo degli *Ex Gasometri di S. Francesco della Vigna* con evidenziato l'attuale limite di proprietà.

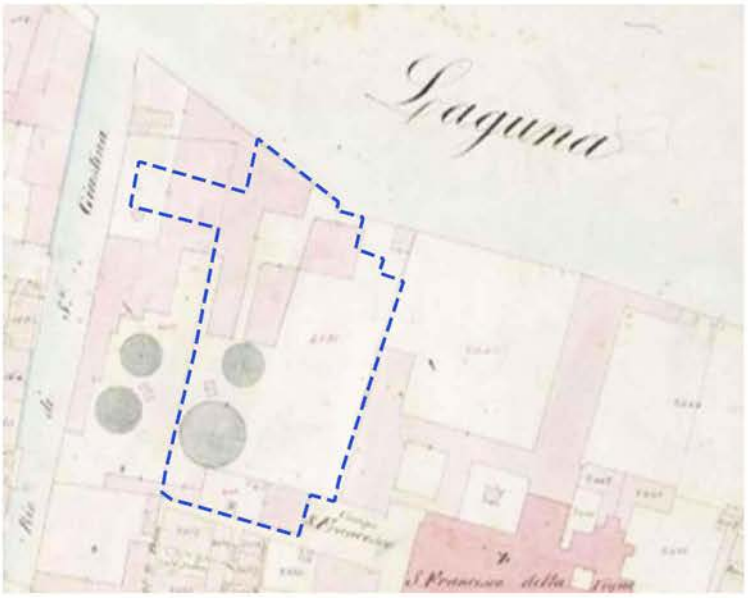
Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273



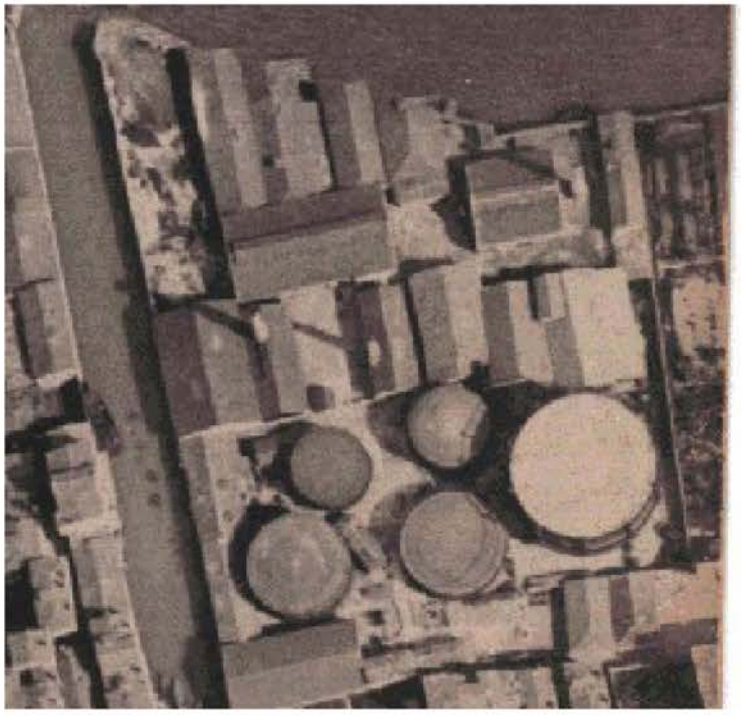
7 CATASTO NAPOLEONICO 1808

8 CATASTO AUSTRIACO 1840

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

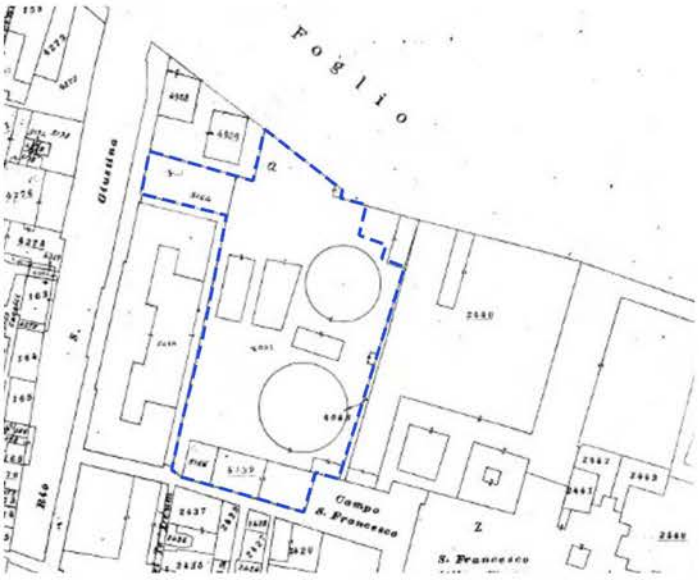


9 CATASTO AUSTRO-ITALIANO 1845-1910



10 FOTOPIANO DEL 1911

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273



11 PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1932

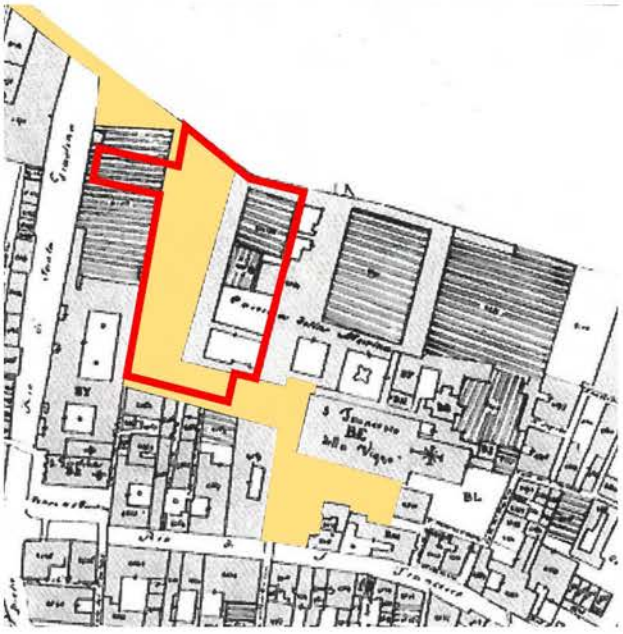
Dalle immagini sopra riportate risulta evidente lo stravolgimento attuato in un lasco di tempo brevissimo in un'area che, adibita fino al 1839 a orti e costruzioni conventuali, con un Campo (detto di Giustizia) che da Campo S. Francesco della Vigna, all'epoca molto più ampio, si attestava fino alla laguna per collegarsi a Fondamenta Nuove tramite l'allora esistente ponte su rio S. Giustina, si trova, già ai primi del novecento, completamente snaturata e occupata da manufatti industriali con relativi annessi organizzati in modo funzionale all'attività ma completamente avulsi dal contesto storico- architettonico dei luoghi.

Quanto detto è sintetizzato negli schemi riportati di seguito. Il primo schema evidenzia, sulla base dell'estratto catastale napoleonico, lo stato edificatorio dell'area nel 1808, con le costruzioni e gli orti conventuali ancora integri (in giallo) e, lo stato edificatorio nel 1932 con i 2 gasometri superstiti e i relativi fabbricati accessori e il complesso scolastico lungo fondamenta Santa Giustina e le palazzine INA CASA già realizzati (in marrone). Il secondo schema, sempre sulla base dell'estratto catastale napoleonico, evidenzia (in giallo) l'estensione di Campo San Francesco della Vigna, Campo di

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Giustizia e relativi percorsi di collegamento fino a Fondamenta Nove prima dell'insediamento dell'attività produttiva.

12 Schema Edificazione: situazione nel 1808 (in colore giallo) e nel 1932 (in marrone).

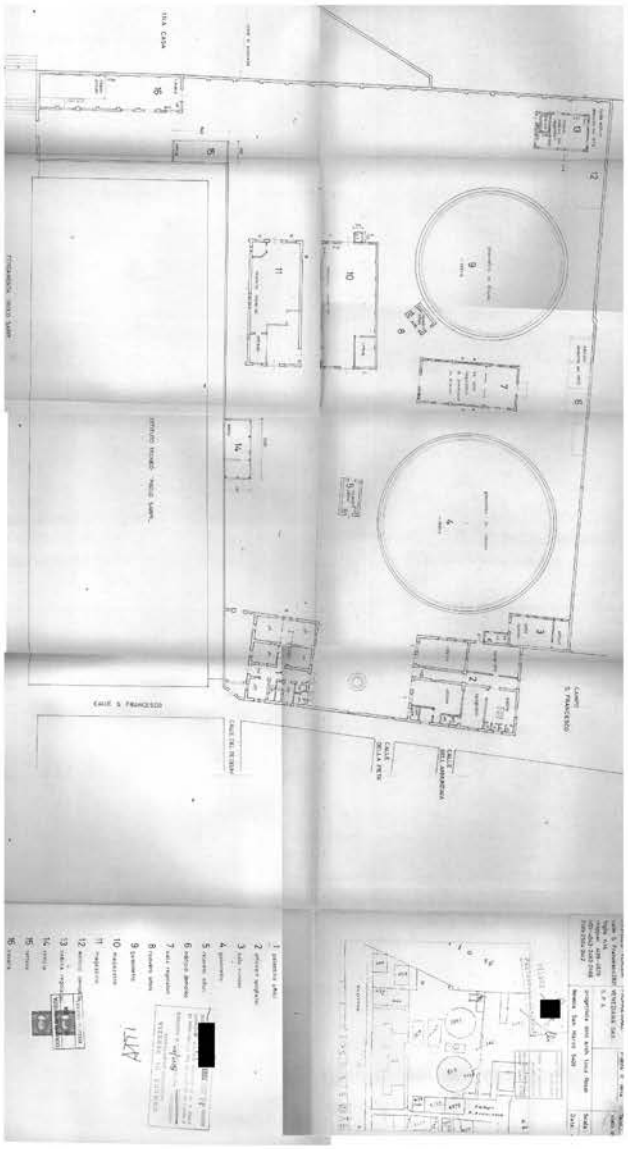


13 Schema Percorsi: situazione fino al 1940 (in colore giallo).

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

4. STATO AUTORIZZATO

Lo stato autorizzato dell'area e dei fabbricati corrisponde a quello rappresentato nella *Concessione in Sanatoria P.G.18592 - 8012/0/V* rilasciata in data 18/06/1993 su istanza presentata in data 25/03/1986 ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985.



14 Concessione in Sanatoria P.G.18592 - 8012/0/V: Pianta Piano Terra - Stato di fatto.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Si elencano i fabbricati presenti nell'area identificati come da *Tav. Arch. 08 – Stato di Fatto – Rilievo planimetrico* che fa parte degli elaborati grafici allegati a questa istanza e che si riproduce di seguito.

15 Tav. Arch. 08 – Stato di Fatto – Rilievo planimetrico

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Edificio A - *Cavana.*

Edificio B - *Deposito materiali.*

Edificio C - *Deposito materiali.*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Edificio H - *Locale Riunioni ed ufficio.*

Edificio tra G e H - *Centrale Termica.*

Edificio I - *Gasometro cilindrico del tipo a telescopio, a due alzate, con vasca in metallo, realizzato nel 1882.*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Edificio L - *Gasometro cilindrico del tipo a telescopio, a due alzate, con vasca in cemento, realizzato nel 1920 circa.*

Edificio L-1 - *Piccolo fabbricato per ricovero sifoni (gasometro L).*

Edificio M - *Sala regolatori di pressione.*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Nell'area insistevano anche due piccole tettoie per deposito materiali, addossate al muro di cinta del complesso scolastico, già crollate al momento dell'acquisto dell'area.
Nell' area è infine presente la *vera da pozzo* vincolata (vd. par. VINCOLI) rappresentata nelle famose vedute settecentesche di Campo San Francesco della Vigna.

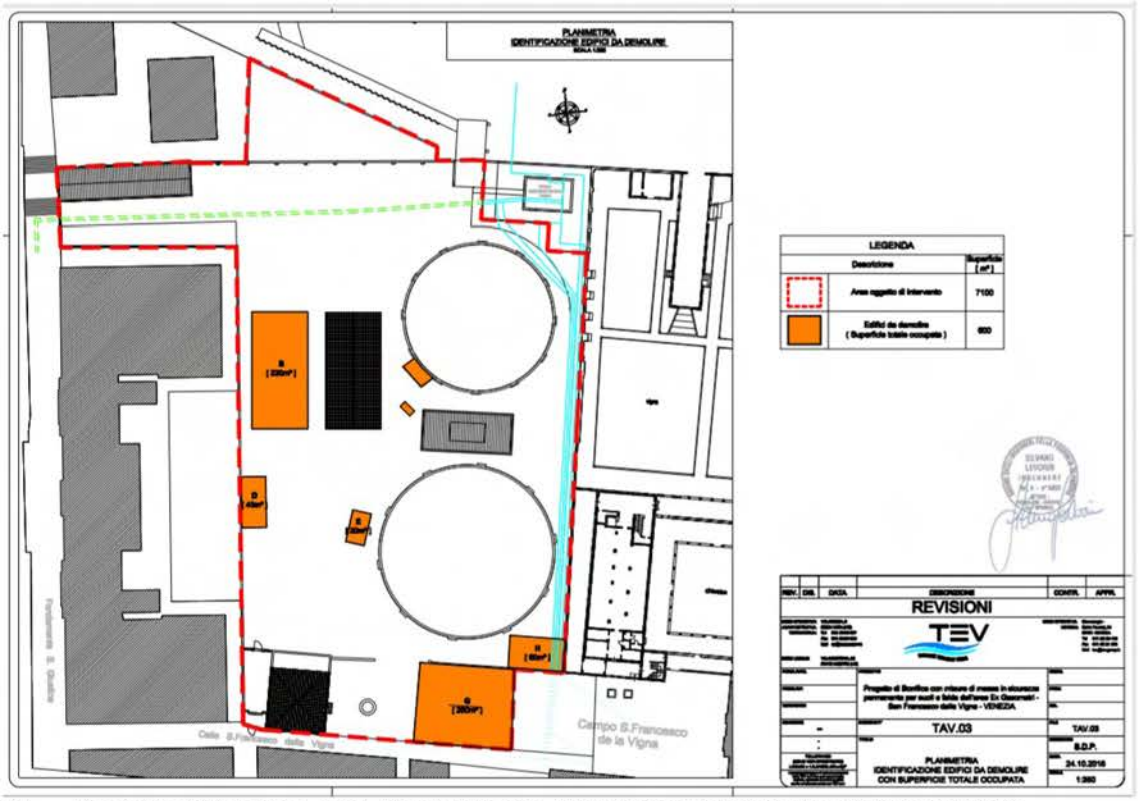
Vera da pozzo

Veduta del Canaletto

Veduta del Guardi

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Come premesso, sono attualmente in corso nell'area gli interventi di bonifica (come da "*Progetto di Bonifica con misure di messa in Sicurezza Permanente dei suoli e falda dell'area ex Gasometri di San Francesco della Vigna ricadente nel. Fg.16 Venezia map. 4031, Art. 242 Dlgs. 152/06", approvato* con *Decreto n. 09 del 07.10.2019 del Direttore della Direzione Progetti Speciali per Venezia della Regione Veneto* a seguito di *Conferenza di Servizi decisoria del 10/09/2019 e trasmesso con Prot. 438406 del 11/10/2019*) che prevedono una serie di demolizioni, di tratti di muri e fabbricati, funzionali all'esecuzione delle attività di scavo programmate dal piano. Di seguito *Tav. 03 Planimetria di identificazione degli edifici da demolire*, estratta dal Progetto di Bonifica.



16 Progetto di Bonifica - Tav. 03 *Planimetria di identificazione degli edifici da demolire*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

5. PROGETTO

Il progetto di riqualificazione è stato sviluppato nell'intento di recuperare il più possibile i volumi dei fabbricati nel rispetto delle loro peculiarità storico tipologiche ma soprattutto della caratterizzazione morfologica dell'area derivata dalla loro realizzazione che ha consegnato alla città suggestive strutture di archeologia industriale dove un tempo sorgevano monasteri e vigneti.

Il progetto prevede la demolizione dei soli edifici denominati nella planimetria di stato di fatto G, H e cabina elettrica ad essi addossata, al fine di recuperare l'antica dimensione di Campo San Francesco della Vigna con relativo pozzo, e la demolizione del capannone B al fine di ripristinare la veduta dal Campo alla laguna oltre che delle porzioni di tettoie ancora presenti e dei due piccoli locali sifoni adiacenti ai relativi gasometri.

Per quanto riguarda i nuovi volumi, si è operato con minimi interventi funzionali all'utilizzo ottimale dei fabbricati e alla loro nuova destinazione d'uso.

Come premesso, si prevede di destinare l'area principalmente ad attività di tipo turistico - ricettivo mentre verranno destinati a residenza i fabbricati dell'ex cavana (edificio A) e il fabbricato a sud ovest del lotto con affaccio su calle San Francesco (edificio F) e a commerciale la nuova testata sud del fabbricato C.

Si precisa che la struttura alberghiera è stata pensata come una vera e propria *start up di istruzione pratica all'ospitalità* a servizio del vicino *Istituto Alberghiero Barbarigo*; un luogo di apprendimento applicato in cui gli studenti si esercitano e perfezionano le competenze.

Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di interesse collettivo, il progetto prevede la realizzazione di notevoli opere consistenti in *Opere di urbanizzazione in ambito* in asservimento ad uso pubblico o in cessione ad Ente Pubblico (verde, viabilità pedonale, superficie pavimentata di progetto corrispondente alla porzione di campo

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

San Francesco della Vigna attualmente in proprietà privata) e *Opere di Urbanizzazione fuori ambito* in cessione ad Ente Pubblico (un nuovo Ponte sul rio di Santa Giustina, il superamento delle barriere architettoniche sul ponte già esistente in fondamenta Santa Giustina, una nuova struttura sportiva polifunzionale da destinare a usi sia scolastici, sia extrascolastici, la riqualificazione della darsena).
Si descrivono di seguito gli interventi distinti tra Opere di Urbanizzazione e Opere Edilizie.

5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come stabilito dal *Progetto Unitario area "ex Gasometri San Francesco della Vigna" e relativa Convenzione urbanistica di attuazione P.G.2014/0254816 del 18/06/2014, approvata con Delibera del Commissario Straordinario nella Competenza della Giunta Comunale n. 488 del 31/10/2014*, che proprio nell'ottica dell'importanza dell'intervento per la collettività, e quindi della congiunzione tra interesse privato e pubblico, ha individuato le *Opere di Urbanizzazione* che la società attuatrice deve realizzare a vantaggio della collettività, la presente proposta prevede la realizzazione di Opere *di Urbanizzazione entro ambito*, da destinare in parte in *asservimento* ad uso pubblico ed in parte in *cessione* ad Ente Pubblico e *Opere di Urbanizzazione fuori ambito* in *cessione* ad Ente Pubblico.

Opere di Urbanizzazione in ambito:

- ✓ superficie pavimentata di progetto in *cessione* al Comune (porzione di campo San Francesco della Vigna attualmente in proprietà privata);
- ✓ viabilità pedonale in *asservimento* ad uso pubblico;
- ✓ verde in *asservimento* ad uso pubblico.

Opere di Urbanizzazione fuori ambito:

- ✓ nuovo Ponte sul rio di Santa Giustina in *cessione* al Comune di Venezia;

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

- ✓ interventi di superamento delle barriere architettoniche e passaggio impianti sul ponte già esistente lungo fondamenta Santa Giustina, in corrispondenza al fabbricato della cavana, in *cessione* al Comune di Venezia;
- ✓ riqualificazione della darsena che si trova di fronte all'area degli ex gasometri e il convento di San Francesco della Vigna in *cessione* al Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche (ex magistrato alle Acque);
- ✓ nuova struttura sportiva polifunzionale da destinare a usi sia scolastici sia extrascolastici in *cessione* alla Città Metropolitana.

Gli interventi comprendono anche la realizzazione, ex novo, di tutte le reti tecnologiche come di seguito elencate:

- ✓ Rete fognaria
- ✓ Rete di approvvigionamento idrico e rete antincendio
- ✓ Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- ✓ Rete telefonica e dati
- ✓ Rete gas-metano
- ✓ Pubblica illuminazione
- ✓ Rete Fognaria.

Per quanto riguarda le ***Opere di Urbanizzazione entro ambito***, si precisa che le scelte progettuali oggetto di questa proposta mirano al "riuso" dell' ormai acquisito patrimonio storico – urbanistico della città nel tentativo non solo di riqualificare un'area degradata ma anche, anzi soprattutto, di ricreare percorsi e spazi collettivi di antica memoria privati per molto tempo della loro connotazione sociale quali ad esempio Campo San Francesco della Vigna, nella sua configurazione originaria con affaccio sull'acqua attraverso il suo prolungamento detto Campo di Giustizia, nonchè il collegamento diretto con le Fondamenta Nove attraverso il ponte su rio di S. Giustina.

In questo senso l'intervento intende ricostruire il ***sedime originario di campo San Francesco*** attraverso lo smantellamento dei fabbricati novecenteschi che delimitano il

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

bordo sud est dell'area verso il campo (ospitanti un tempo officine, spogliatoi e mensa dell'attività); quest'area, che contiene il vecchio "pozzo" vincolato, importante riferimento del campo celebrato nelle opere di grandi vedutisti quali Canaletto e Guardi, rimasto inglobato all'interno del recinto dell'attività produttiva, verrà ripavimentata con i vecchi masegni in trachite originali reperiti all'interno dell'area e verrà data in cessione al Comune di Venezia.
In questo modo il campo diventa l' ingresso privilegiato all'area che si svilupperà per lo più (ad eccezione del tratto prospiciente la Darsena) ad una quota di circa 2.60 m.s.l.m.m..
La demolizione dell'edificio B consentirà inoltre di ripristinare la visuale dal campo fino alla laguna.

La ***viabilità pedonale***, in totale asservimento ad uso pubblico, sarà pavimentata in trachite con bordature in pietra d'Istria in corrispondenza ai cambi di quota in riferimento ai campi rialzati che ci sono a Venezia; i percorsi saranno caratterizzati dall'inserimento puntuale di piccole aiuole, con panchine incorporate rivestite in pietra d'Istria, e bordature laterali di ***verde*** anch' esso in asservimento ad uso pubblico. I percorsi saranno attrezzati con elementi di segnalazione podotattile sempre in trachite così come le nuove caditoie e pozzetti dotati di controsigilli.
L'illuminazione sarà ottenuta mediante *lampioni* in ghisa, modello Venezia ditta Neri, a mensola o su palo montato su piedistallo in pietra.
La porzione antistante la darsena, che scende in pendenza verso la laguna, verrà modellata attraverso terrazzamenti che diventano di volta in volta sedute o elementi di mitigazione ambientale, tutti realizzati in Teack. A tal proposito sarebbe interessante proporre un *concorso di idee* per la progettazione degli elementi curvi in teack, tipo vele, previsti nella zona approdo, e quindi ben visibili dalla laguna, che in alcuni casi servono appunto da mascheramento impianti ed in altri casi si presentano come semplici elementi scultorei in legno.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Per quanto riguarda invece le ***Opere di Urbanizzazione fuori ambito*** gli interventi prevedono la realizzazione del ***nuovo ponte su rio di Santa Giustina*** nel punto in cui almeno fino al 1838, come certificato dalle fonti iconografiche, era esistito un ponte, il ponte di San Francesco, costruito attorno al 1590 in concomitanza alla realizzazione delle Fondamenta Nove.

Il nuovo ponte, accessibile a persone con impedite o ridotte capacità motorie mediante rampe incrociate, sarà realizzato su basamento su pali e avrà struttura in acciaio e calcestruzzo con gradini, raccordi e camminamenti rivestiti in trachite e parapetto in vetro.

17 Render di progetto. Vista del nuovo ponte su rio di S. Giustina

Sotto l'impalcato un rivestimento in lamiera consentirà di nascondere il passaggio degli impianti che da Fondamente Nove verranno condotti al lotto di intervento; a tal proposito si precisa che il passaggio della rete idrica antincendio consentirà di poter servire l'intera zona al di là del ponte.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Come prescritto dal Progetto Unitario approvato, il ponte esistente su Fondamenta di Santa Giustina, realizzato congiuntamente alla cavana (Edificio A) come da istanza del 1928 (Archivio Storico Comunale Venezia, Coll.: AMV – 1926/30 – IX/2/2, Busta: 1616, Protocollo: P.G. 1928/ 53545), verrà dotato di ***passerella*** dedicata a persone con ridotte o impedite capacità motorie e di alloggiamento per il passaggio degli impianti. Le caratteristiche strutturali e i materiali di questo elemento saranno le stesse del nuovo ponte su Rio S. Giustina. La nuova passerella verrà realizzata in posizione arretrata rispetto al fronte del ponte sul rio per lasciare inalterato il prospetto esistente.

Tra le opere fuori ambito è prevista anche la riqualificazione dell'intera ***darsena*** esistente compresa la torretta. La darsena è attualmente divisa in tre porzioni due delle quali concesse dal Magistrato alle Acque al Comune di Venezia mentre quella antistante il lotto di intervento, intermedia tra le due, verrà concessa dal Magistrato alle Acque alla Parte Attuatrice. Un' ulteriore area di spazio acqueo all'estremità orientale della darsena, rimane invece di pertinenza del Magistrato alle Acque. Le opere consistono nell'eliminazione dei pontili, compresi parapetti e camminamenti lignei esistenti, con mantenimento del solo palancolato e realizzazione di nuovi elementi quali pali, profili, strutture e tavolato di pavimentazione in *legno riciclato*; i parapetti saranno in acciaio zincato. I pontili verranno dotati di segnali luminosi di sicurezza e di servizio.

I pontili, per la porzione di darsena che rimane di pertinenza del nuovo intervento, saranno completati con l'installazione di *colonnine* per la distribuzione di energia elettrica e acqua e colonnine di ricarica per barche a motore elettrico.

L'intervento più consistente tra le opere fuori ambito consiste nella realizzazione di una nuova ***struttura sportiva polifunzionale*** da destinare a usi sia scolastici sia extrascolastici e da trasferire in *cessione* alla Città Metropolitana.

Per tale intervento sono previste tre soluzioni alternative.

SOLUZIONE A: questa soluzione, già presentata all'interno della *Proposta di*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004 con PG/2017/03111261 del 30/06/2017, consiste nella realizzazione di una piccola palestra nel cortile dell'attiguo complesso scolastico Algarotti - Sarpi - De Benedetti.

Il progetto presenta alcuni limiti sostanziali in quanto, oltre a privare gli istituti scolastici del cortile per le ricreazioni, consentirebbe di ottenere una struttura di dimensioni ridotte non in grado di soddisfare le esigenze degli studenti.; la struttura infatti non avrebbe nemmeno la capacità per ospitare un campo di pallacanestro regolamentare per competizioni FIBA.

SOLUZIONE B1: tale soluzione prevede l'utilizzo, per la realizzazione dell'impianto sportivo, dei 2 ex *Depositi di catrame del Campazzo alle Galeazze* dislocati all'estremità nord occidentale dell'area dell'Arsenale. L'area in cui ricadono i 2 capannoni fa parte del *IV° ampliamento dell'Arsenale - 1535-1540* (sui 7 ampliamenti complessivi) realizzato con l'aggregazione degli orti di proprietà del convento della Celestia; l'area rimase adibita alle attività di *lavorazione e stoccaggio delle polveri da sparo* (recinto delle polveri) fino al 1555 per poi rimanere inutilizzata per quasi trecento anni. I fabbricati, realizzati come *depositi momentanei* di catrame, *di alcune altre materie da lavoro e di detriti di poca importanza* attorno al 1860 come testimoniato dal Generale Martini nelle sue memorie dal titolo "*Progetti e lavori pel riordinamento ed ingrandimento dell'Arsenale marittimo di Venezia". PARTE I, 1877,* sono in muratura con travi e capriate lignee e tipologia "a capannone" e versano attualmente in stato di forte degrado con ampie porzioni di pareti e copertura già crollate. Tali edifici, realizzati nel periodo di massima crisi produttiva dell'Arsenale, non hanno mai avuto un ruolo all'interno dell'attività cantieristica.

L'intervento consentirebbe di evitare il crollo definitivo degli edifici.

La Soluzione B1 prevede il recupero del fabbricato est, dove è ancora parzialmente leggibile il ritmo compositivo della struttura ottocentesca, secondo i canoni della categoria di "unità edilizia a capannone" a cui appartiene; l'edificio verrebbe destinato ad ospitare le attività connesse alla palestra, quali spogliatoi e locali di servizio, ma

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

anche spazi polifunzionali a disposizione dei cittadini.

La palestra verrebbe ricavata nel capannone attiguo, ridotto ormai a rudere, attraverso l'inserimento, nella porzione centrale, di una *scatola vetrata*, con tetto apribile, destinata ad ospitare il campo di basket regolamentare; nelle due testate dell'edificio, che verrebbero ripristinate come da stato originario, troverebbero invece alloggiamento le tribune.

L'innesto del nuovo volume trasparente, di altezza e profondità maggiori rispetto al sedime del capannone, consentirebbe di ottenere una palestra adeguata, sia per dimensioni che per servizi, a rispondere alle esigenze dei circa 2000 studenti che gravitano attorno alla zona.

Il progetto di riuso si affida a tecnologie leggere completamente reversibili; la parte vetrata, completamente smontabile, può infatti essere rimossa consentendo la ricostruzione delle porzioni mancanti come da tipologia originaria.

SOLUZIONE B2: Tale soluzione prevede, come nella soluzione B1, l'utilizzo dei 2 ex *Depositi di catrame del Campazzo alle Galeazze* dislocati all'interno dell'area dell'Arsenale. In questo caso tuttavia si prevede il restauro dei fabbricati nella conformazione originale ottocentesca. Dato che le dimensioni degli edifici non consentono di ricavare un campo regolamentare, si propone la realizzazione di una palestra, con relativi locali di servizio e spogliatoi, in uno dei due capannoni e di una piscina a 4 corsie, con relativi locali di servizio e spogliatoi, nel capannone adiacente. Questa soluzione prevede di attrezzare, nel cortile degli istituti scolastici Algarotti – Sarpi - De Benedetti, un campo di basket scoperto con pavimentazione in resina sintetica elastica colorata.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

5.2 OPERE EDILIZIE

Come già precisato la scelta primaria è stata quella di mantenere il più possibile i volumi dei fabbricati esistenti limitando le demolizioni esclusivamente in funzione della ricomposizione dei percorsi, degli spazi aperti e delle viste originarie.

Per quanto riguarda i fabbricati dei *due gasometri* (edifici I ed L) il progetto prevede il mantenimento delle basi cilindriche esistenti e il restauro delle strutture metalliche (che un tempo movimentavano le campane) con l'inserimento, all'interno delle gabbie, di nuovi elementi, con ampie porzioni vetrate, rivestiti in materiale metallico quale rimando all'aspetto dei due volumi nel periodo di massima attività.

18 Foto Gasometri dal campanile di San Francesco della Vigna, anno 1929/1930

L'edificio L si comporrà di *7 piani camere* (dal piano terra al piano sesto) mentre all'ultimo piano verrà allestito un ampio *ristorante*, aperto al pubblico, dal quale sarà possibile raggiungere la *piscina/solarium* che si prevede di ricavare in sommità all' edificio M e da qui raggiungere anche la *terrazza panoramica* che si apre in

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

corrispondenza alla copertura del gasometro I. Questo secondo gasometro si comporrà di *7 piani camere*.

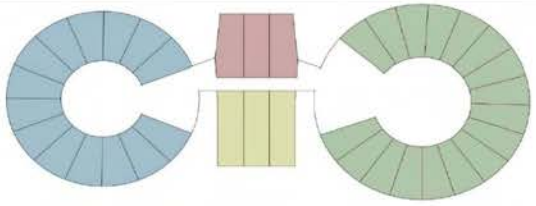
I due gasometri saranno collegati tra loro al piano terra, e a tutti i piani superiori al primo, tramite il fabbricato M mediante collegamenti aerei trasparenti.

L'edificio M, attualmente ad un solo livello, verrà conservato come da stato di fatto e al suo interno verrà ricavata una *sala polifunzionale* con relativi servizi indipendente rispetto al resto dell'attività. L'edificio verrà inserito in un nuovo fabbricato di 5 piani, con struttura a ponte in appoggio su maglia di pilastri, e ospiterà, oltre alle camere, anche una *zona fitness* con servizi e spogliatoi al sesto livello e piscina con solarium in copertura.

La struttura, che ospiterà complessivamente 238 camere, avrà dotazioni e servizi adeguati per un'attività classificabile *4 stelle*.

EX GASOMETRI - VENEZIA

CAMERE



A : 22,61 mq
B : 21,87 mq
C : 23,63 ÷ 31,85 mq
D : 24,11 ÷ 30 mq

	tipologia A	tipologia B	tipologia C	tipologia D
piano terra	10	17	-	-
piano primo	14	17	-	-
piano secondo	14	17	3	3
piano terzo	14	17	3	3
piano quarto	14	17	3	3
piano quinto	14	17	3	3
piano sesto	12	17	3	-
totale	**92**	**119**	**15**	**12**
TOTALE CAMERE	**238**			

19 Schema camere attività ricettiva di progetto

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

L'ingresso alla struttura ricettiva, *con hall, reception, uffici e locali di servizio*, verrà ricavato nell'edificio C al quale verranno accorpate due testate staccate dal fabbricato originario mediante elementi in vetro che rendono evidente l'intrusione dei nuovi volumi che saranno trattati con materiali riconoscibili rispetto all'impianto originario.
La testata verso la laguna verrà destinata ad accogliere un'attività di *bar/ristorante* a due piani con *ampio plateatico* che affaccia sulla laguna mentre la testata opposta verrà occupata da un'*attività commerciale*.

20 Render di progetto. Vista dell'area dalla laguna

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

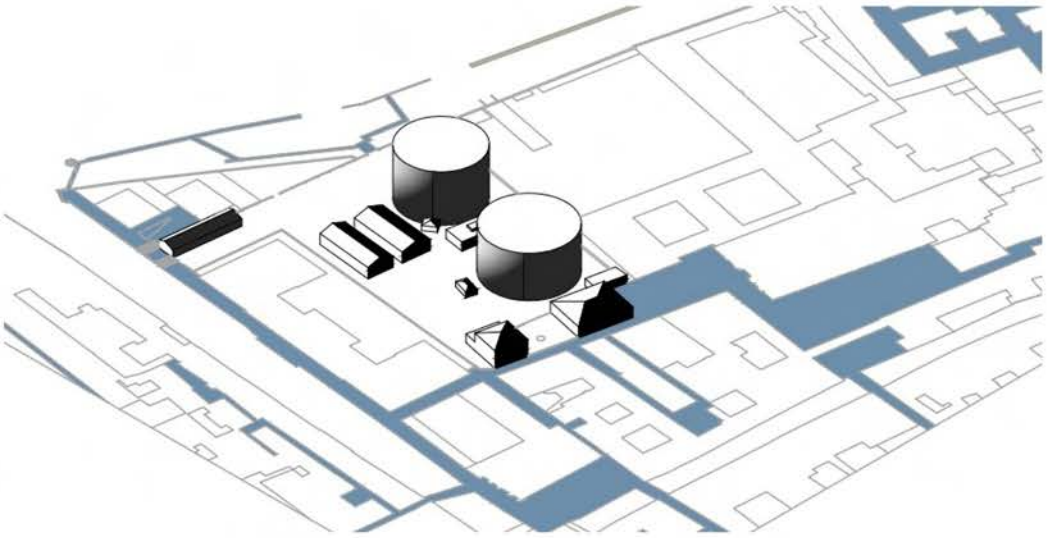
6. RAFFRONTO PROGETTO UNITARIO - ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

La differenza più evidente tra il progetto delineato dal Progetto Unitario (*Progetto Unitario area "ex Gasometri San Francesco della Vigna*" e relativa *Convenzione urbanistica di attuazione P.G.2014/0254816 del* 18/06/2014 approvata con *Delibera del Commissario Straordinario nella Competenza della Giunta Comunale n. 488 del 31/10/2014)* e quello proposto con il presente accordo consiste nel diverso approccio nei confronti delle preesistenze e dei caratteri storico morfologici dell'area, tra le poche in tutta Venezia, dove si misurano contesti così diversi caratterizzati da forti segni urbani e contrasti di scala edilizia e di epoche storiche (la Chiesa di S. Francesco della Vigna con il suo campanile, l'istituto scolastico Paolo Sarpi, la minuta edilizia residenziale del contesto, le esili figure dei tralicci metallici dei gasometri).

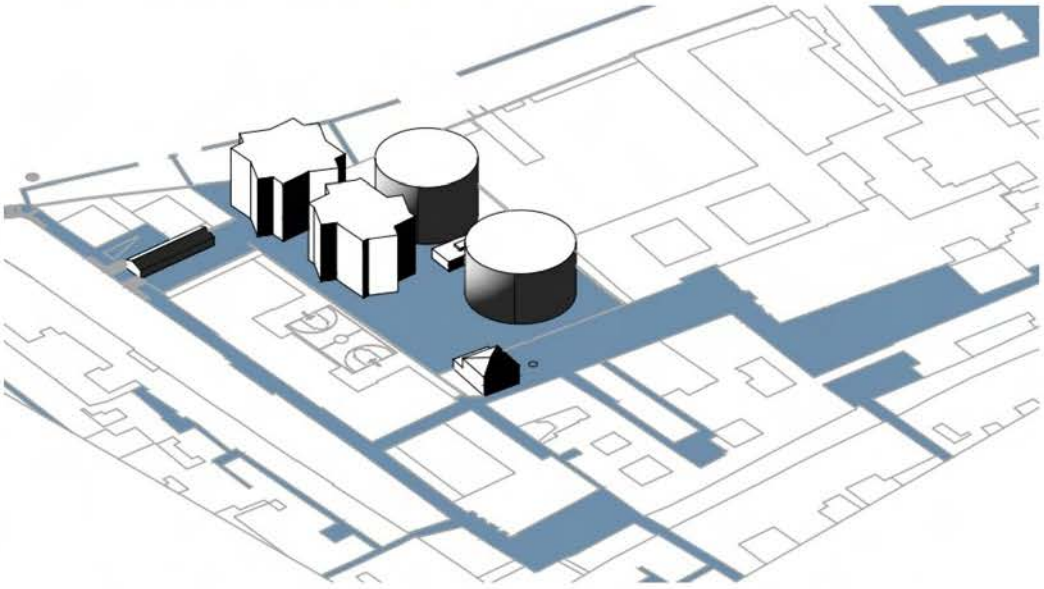
Seppur coesi sull'opportunità di mantenere i due gasometri quale testimonianza di archeologia industriale e sulla necessità di demolire i fabbricati che impediscono il collegamento tra il campo e il marginamento lagunare, la presente proposta infatti, rispetto al Progetto Unitario, si è concentrata sulla ricomposizione, nella loro conformazione originaria, degli spazi aperti ad uso pubblico da Campo S. Francesco della Vigna fino alle Fondamenta Nove mantenendo una visuale aperta dal campo all'acqua.

Il progetto unitario invece, oltre a prevedere la costruzione di due fabbricati tra i gasometri e il complesso scolastico che interrompono la visuale nord - sud e si inseriscono quali elementi estranei nella percezione visiva di questo tratto di bordo lagunare, ha optato anche per il mantenimento di tratti murari incongrui verso campo S. Francesco che tengono la città fuori del lotto.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

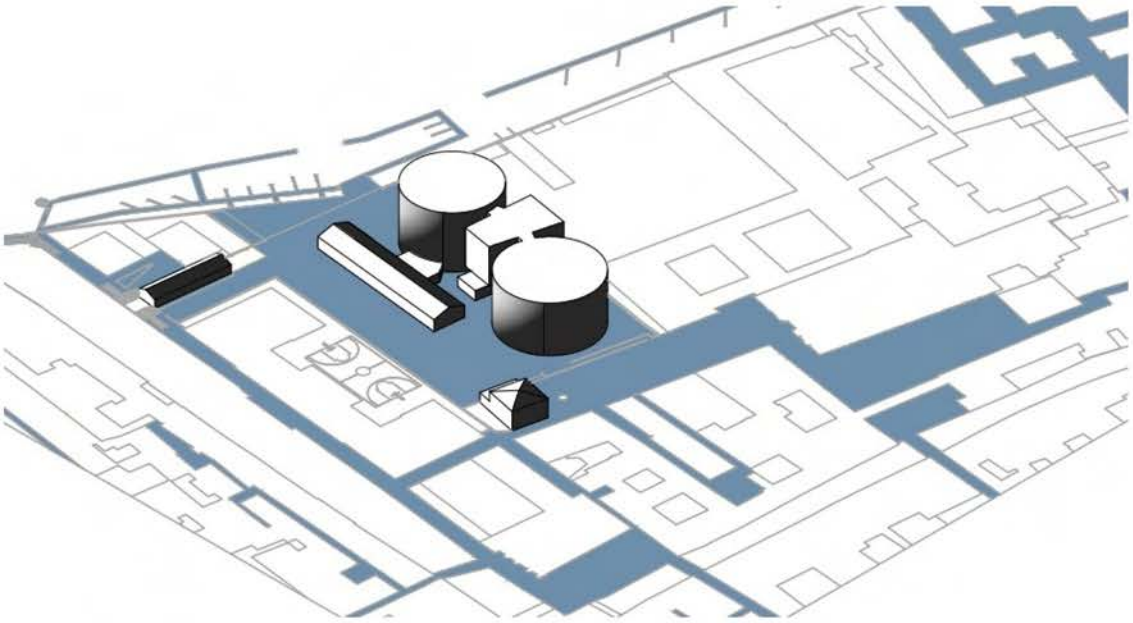


21 Schema Planivolumetrico - Stato di Fatto



22 Schema Planivolumetrico - Progetto Unitario P.G.2014/0254816 del 18/06/2014

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273



23 Schema Planivolumetrico - Accordo Pubblico Privato

LEGENDA

PERCORSI
AREA PUBBLICA

Un'altra differenza importante tra i due progetti riguarda la destinazione d'uso; la presente proposta infatti introduce una *destinazione d'uso ricettiva* in variante al Progetto Unitario (che prevede una destinazione d'uso di tipo residenziale-commerciale). Tale modifica di destinazione era già stata presentata dalla precedente proprietà all'interno della *Proposta di Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004, PG/2017/0311261 del 30/06/2017* (inserita tra le proposte di interesse prioritario con *Deliberazione della Giunta Comunale n. 273 del 26/07/2018*).

La struttura alberghiera è stata concepita come una *start up della ricettività*, a servizio del vicino *Istituto Alberghiero Barbarigo*, in cui gli studenti possono applicare praticamente i contenuti teorici appresi sui banchi secondo la logica del learning by

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

doing.

Il presente Accordo Pubblico Privato inoltre, per quanto riguarda *la nuova struttura sportiva polifunzionale coperta* propone, oltre alla soluzione di realizzare la struttura sportiva polifunzionale coperta all'interno del cortile dell'istituto Sarpi (soluzione A), già prevista dal Progetto Unitario, anche l'alternativa di utilizzare i due capannoni "ex dalmati" (soluzione B1 e soluzione B2), di proprietà del Comune, che si trovano all'interno dell'area dell'Arsenale, per ottenere una struttura molto più ampia e funzionale (mq. 1884,00-*B1*, mq 1478,00-*B2* anziché mq. 656,00-*A)*.

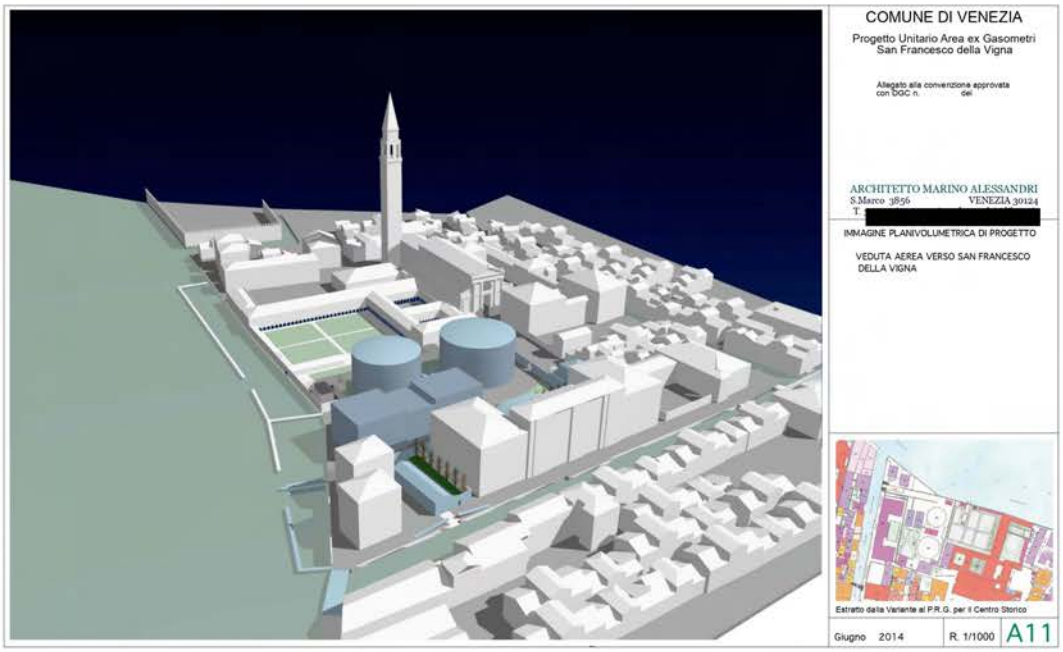
Nella tabella riepilogativa riportata di seguito si raffrontano i due progetti dal punto di vista funzionale, dimensionale ed economico. La valutazione dell'Accordo Pubblico Privato prende in considerazione la soluzione B2 della palestra (vd. cap. 5 par. 5.1).

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

	PROGETTO UNITARIO	ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
Superficie Area di intervento	**7108,55 mq.**	**6878 mq.**
Destinazione d'uso	Residenziale, Commerciale	Residenziale, Commerciale, Ricettiva
S.L.P.	**10.650,00 mq.** Residenziale: 9.500,00 Commerciale: 1.150,00	**10.626,00 mq** Residenziale: 477,00 Commerciale: 85,00 Ricettiva: 10.064,00
Superficie da destinare a standard ai sensi art. 25 e 26 L.R. n. 61/85	**6.945,00 mq.**	**8.390,00 mq.**
Superficie *Opere di Urbanizzazione in ambito*	**4.388,58 mq.**	**4.462,00 mq.**
Costo *Opere di Urbanizzazione in ambito*	[redacted]**euro**	[redacted]**euro**
Superficie non reperita	**2.556,42 mq.** (6945,00 mq. – 4388,58 mq.)	**3.928,00 mq.** (8.392,00 mq. - 4.462,00 mq.)
Costo *Opere di Urbanizzazione fuori ambito*	[redacted]**00 euro**	[redacted]**euro (B2)** [redacted]**euro (A)** [redacted]**euro (B1)**
Costo complessivo *Opere di Urbanizzazione in ambito e fuori ambito*	[redacted]**euro**	**8.472.507,34 euro (B2)** **5.063.931,83 euro (A)** **8.863.169,82 euro (A)**
Plusvalore derivante dal cambio di destinazione (da corrispondere in opere e finanza)		**6.195.265,00 euro pari al 70% di 8.850.378 (maggior valore del compendio)**

24 Tabella riepilogativa di raffronto

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail studioparenti@studioparenti.net
e-mail lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273



25 Progetto Unitario - *Tav. 11 Immagine Planivolumetrica di Progetto*

26 Accordo Pubblico Privato - *Vista aerea di progetto*

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

7. IL BENEFICIO PUBBLICO DEGLI INTERVENTI

La presente proposta di *Accordo Pubblico Privato*, in linea con i contenuti della *Proposta di Inserimento nel Piano degli Interventi ex Art. 18 L.R. 11/2004, PG/2017/03111261 del 30/06/2017*, è caratterizzata da un rilevante interesse pubblico come dimostrato dal soddisfacimento dell'iniziativa dei criteri individuati dalla *Delibera n. 34 del 20 marzo 2015* per la valutazione di iniziative e proposte volte alla realizzazione di interventi di interesse pubblico promosse dai privati.

Si riepilogano di seguito i principali contenuti del progetto di rispondenza ai criteri della delibera di cui sopra.

1. ***Recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;***

Il progetto mira a ridare un' identità all' area degli ex Gasometri di San Francesco della Vigna, dismessa e in stato di evidente degrado, consentendo a quest'area di riemergere nella sua connotazione storica originaria di *luogo pubblico* inserito nel sistema dei percorsi pubblici.

La ricostituzione del vecchio *Campo di San Francesco della Vigna* nella sua estensione originaria è il fulcro del progetto di riqualificazione; l' intervento consente infatti di recuperare tutta la profondità del campo fino al pozzo, importante riferimento del campo celebrato nelle opere di grandi vedutisti settecenteschi quali Canaletto e Guardi, che viene liberato dopo essere rimasto inglobato, per più di centocinquant'anni, all'interno del recinto dell'attività produttiva.

Le due gabbie dei gasometri inoltre vengono restaurate e i nuovi elementi che verranno inseriti al loro interno saranno rivestiti in metallo a memoria della configurazione originaria dei gasometri in piena attività.

Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di interesse collettivo, il progetto prevede la *realizzazione e cessione di spazi ad uso collettivo* consistenti in *opere di urbanizzazione in ambito* (verde in asservimento ad uso pubblico, viabilità pedonale in

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

asservimento ad uso pubblico, superficie pavimentata di progetto in cessione al Comune corrispondente alla porzione di campo San Francesco della Vigna attualmente in proprietà privata) e *Opere di Urbanizzazione fuori ambito* (un nuovo Ponte sul rio di Santa Giustina in cessione al Comune di Venezia, il superamento delle barriere architettoniche sul ponte già esistente in fondamenta Santa Giustina in cessione al Comune di Venezia, una nuova struttura sportiva polifunzionale da destinare a usi sia scolastici, sia extrascolastici in cessione alla Città Metropolitana, la riqualificazione della darsena in cessione al Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche (ex magistrato alle Acque).

L'intero compendio è inoltre *accessibile* a persone con ridotte o impedite capacità motorie ai sensi della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. ***Realizzazione o valorizzazione dell'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);***

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura sportiva polifunzionale coperta da destinare a usi sia scolastici che extrascolastici (in cessione alla Città Metropolitana) oltre che di una darsena attrezzata per attività di voga e vela (in cessione al Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche).

La struttura ricettiva prevista dal progetto è inoltre aperta agli studenti dell'attiguo istituto scolastico alberghiero per consentire loro di completare il percorso didattico/formativo attraverso l' esercizio sul campo.

3. ***Realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;***

Il progetto ripropone la configurazione del vecchio *Campo di San Francesco della Vigna* con affaccio sull'acqua e la *ricostruzione del ponte sul rio di S. Giustina* di collegamento alle Fondamente Nove. Tali interventi sono funzionali a reinserire l'area nel circuito dei percorsi mirati alla valorizzazione del patrimonio civile, culturale e

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

architettonico dell'isola di S. Francesco e dell'intera città di Venezia innescando un processo di riqualificazione ad ampio raggio degli spazi pubblici circostanti strategici anche nei collegamenti pedonali tra le Fondamenta Nove e la zona dell'Arsenale.

4. ***Riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;***

La proposta di progetto è stata sviluppata con l'intento di recuperare il più possibile i fabbricati esistenti nel rispetto della caratterizzazione morfologica dell'area in un contesto di ricostituzione e riordino generale di percorsi e spazi aperti asserviti all'uso pubblico.

L'intervento prevede, oltre alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione in ambito e delle Opere di Urbanizzazione fuori Ambito, anche la realizzazione ex novo di tutte le reti tecnologiche.

5. ***Recupero e riabilitazione delle aree degradate o dismesse;***

L'intervento consiste nel recupero di un'area produttiva dismessa e completamente abbandonata che si trova in posizione strategica, lungo il bordo lagunare, in adiacenza alla Chiesa di S. Francesco della Vigna e nelle immediate vicinanze dell'Arsenale.

Il progetto intende recuperare la "qualità urbana dei luoghi" sottraendo l'area dall'isolamento imposto dalla sua condizione di area industriale e restituendola alla città. Il totale asservimento pubblico imposto per le aree scoperte di pertinenza contribuirà a identificarla come luogo di *condensazione sociale* e non solo come luogo di passaggio.

6. ***Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione;***

Il progetto di riqualificazione non si limita alla sistemazione dell'area ma alla ricostituzione dei collegamenti con le aree adiacenti in un sistema integrato di percorsi.

I fabbricati esistenti vengono per lo più mantenuti e ristrutturati con minime demolizioni funzionali alla definizione degli spazi ad uso pubblico.

Il progetto propone inoltre, come alternativa al Progetto Unitario, la realizzazione della

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

palestra nei 2 capannoni di proprietà del Comune denominati "ex Depositi di catrame del Campazzo alle Galeazze" dislocati all'estremità nord occidentale dell'area dell'Arsenale; i due fabbricati, realizzati nella seconda metà dell'ottocento, sono ormai ridotti a ruderi e l'intervento di ristrutturazione ne eviterebbe il definitivo crollo.

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale sono attualmente in corso nell'area le attività di bonifica avviate in data 24 febbraio 2020 come da *"Progetto di Bonifica con misure di messa in Sicurezza Permanente dei suoli e falda dell'area ex Gasometri di San Francesco della Vigna ricadente nel. Fg.16 Venezia map. 4031, Art. 242 Dlgs. 152/06", approvato con Decreto n. 09 del 07.10.2019 del Direttore della Direzione Progetti Speciali per Venezia della Regione Veneto a seguito di Conferenza di Servizi decisoria del 10/09/2019 e trasmesso con Prot. 438406 del 11/10/2019.*

7. Sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano;

L'intervento è completo di elementi di arredo urbano quali aiuole, sedute, lampioni a mensola e/o su palo, sistemi di mascheramento impianti.

8. Realizzazione degli interventi compresi in programmazioni urbane specifiche (es. realizzazione della rete antincendio per la città, cablatura per la città Antica…);

Il progetto prevede di prolungare la rete antincendio da Fondamente Nove fino all'area di intervento attraverso il nuovo ponte su rio di S. Giustina; da qui la rete potrà poi essere completata per servire le zone limitrofe.

9. Attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale secondo obiettivi di risparmio energetico comfort abitativo;

L'intervento verrà realizzato in *classe energetica A* o superiore.

10. Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura sportiva polifunzionale coperta da destinare a usi sia scolastici che extrascolastici (in cessione alla Città Metropolitana) oltre che di una darsena attrezzata per attività di voga e vela (in cessione al Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche).

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

11. Quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

L'insediamento di una destinazione d'uso di tipo ricettiva si configura come strategica per generare opportunità di lavoro e attivare di conseguenza futuri sviluppi economici e sociali anche nelle zone circostanti. Trattandosi di un'area che per la sua posizione è soggetta ad una forte visibilità e accessibilità, la destinazione ricettiva garantisce un alto grado di "permeabilità" degli spazi di relazione in quanto attività privata ma ad uso pubblico.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273

Conclusioni

L'area dei gasometri è una risorsa importante per Venezia e l'intervento proposto intende restituire alla città un'area da troppo tempo inaccessibile. Si tratta di un progetto di trasformazione urbana che consente di ricucire un *sistema di percorsi e spazi aperti* funzionali a ricollegare la zona di Castello alla laguna e a Fondamenta Nove riconsegnando inoltre a campo San Francesco della Vigna la sua dimensione originaria con l' antica vera da pozzo.

Gli importanti investimenti in previsione, già intrapresi per le complesse opere di bonifica attualmente in corso, intendono avviare una "riqualificazione" intesa soprattutto come dotazione di servizi per la comunità: le notevoli opere di urbanizzazione prevedono infatti anche la realizzazione di una *palestra* adeguata alle richieste degli studenti degli istituti della zona oltre alla sistemazione della *darsena* che potrà essere utilizzata per sviluppare e promuovere la cultura del mare attraverso attività quali voga o vela.

La destinazione d'uso ricettiva prevista inoltre, oltre a garantire un equo bilanciamento tra interessi pubblici e convenienza del privato a riqualificare e assicurare il più alto grado di "permeabilità" degli spazi aperti di relazione e servizi adeguati per gli utenti della zona, consentirà anche di creare circa 200 nuovi posti di lavoro. La nuova attività è stata inoltre concepita per diventare una scuola di formazione *sul campo* nell'ambito della ricettività in sinergia con l'attiguo *Istituto Alberghiero Barbarigo*.

Per quanto riguarda infine i fabbricati, la decisione di conservare il più possibile l'edificato esistente, in particolare i due gasometri, procedendo esclusivamente con demolizioni funzionali alla ricomposizione di spazi e percorsi originari e alla riapertura dell'area alla città, consente di mantenere integro il disegno del bordo nord della città invariato da oltre centocinquant'anni.

Santa Croce, 21/A – 30135 Venezia
Tel. e fax [redacted]
e-mail
studioparenti@studioparenti.net
e-mail
lucianoparenti@studioparenti.net
C.F. [redacted]
P.IVA 02012690273