

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale I

Variante n. 59 al Piano degli Interventi

Riqualificazione dell'ex Istituto delle Canossiane alla Giudecca con la
realizzazione di un compendio residenziale.

Variante n. 59 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Adozione.

Allegato 1: Proposta di rimozione dello standard urbanistico

**Al sig. Sindaco del Comune di Venezia
Arch. LUIGI BRUGNARO**

e.p.c. **Al Direttore dello Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Arch. Danilo GEROTTO**

**Al Dirigente dello Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Pianificazione Generale
Arch. Vincenzo DE NITTO**

Comune di Venezia San Marco 3980
30123 VENEZIA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per la rimozione dello standard a destinazione "Attrezzature per l'istruzione" ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n. 34 da parte di Cloister S.r.l. con sede legale a Marghera – Venezia in via delle Macchine 4, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia, codice fiscale e partita IVA 04546720279, qui rappresentata dalla Dott.ssa Stefania Ruffa, nata a Torino il 05.06.1969, residente a Venezia Sestiere Santa Croce 2061, codice fiscale RFFSFN69H45L219K, domiciliata per la carica presso la società, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri (in seguito denominata la "Proprietà").

Premesso che

- la Proprietà detiene il complesso edilizio sito in Comune di Venezia (VE) 30121, Fondamenta Ponte Piccolo nn. 427, 428, 429, con accesso anche da Calle stretta Ferrando 418 nel complesso fra confini Fondamenta di Ponte Piccolo, mapp. 181, mapp. 183, Campo Ferrando, mapp. 189, 818, 817, 816, 565, 819, 814, 192, rio di Ponte Piccolo, il tutto così censito CATASTO FABBRICATI VENEZIA FG. 18 PARTICELLA (178 sub 3 - 179 sub 1), insistente sui mappali 178 e 179 e comprendente anche locali a piani primo e secondo insistenti su parte del mappale 181 (il "Compendio Immobiliare"), composto da più corpi di fabbrica tra loro collegati, come risultante dalla visura catastale e dall'estratto di mappa;
- nella Variante al P.R.G. per la Città Antica relativa agli Standard urbanistici degli art. 22 e 25 della L.R. n.61/1985, i mappali 178 e 179 sono assoggettati ad un vincolo di standard urbanistico, identificato al n.231 con categoria d'uso "Attrezzature per l'Istruzione";
- dagli anni 1926 sino al 2002 il Compendio Immobiliare è stato sede dell'Istituto delle Suore Canossiane nonché per una porzione limitata scuola materna e ostello per la gioventù;
- il Compendio Immobiliare è abbandonato dal 2003 e versa in uno stato di forte degrado; un corpo di fabbrica del compendio è già in parte crollato e la parte rimanente è a rischio crollo e necessita di interventi urgenti di restauro, risanamento conservativo e di messa in

Cloister Srl

sicurezza statica;

- da anni l'immobile non svolge più la funzione di scuola per assenza di domanda formativa;
- la proprietà intende riqualificare gli immobili attraverso il recupero conservativo del complesso immobiliare mediante un progetto di ristrutturazione e restauro per la realizzazione di un compendio residenziale;
- il vincolo urbanistico insistente sull'immobile rende impossibile il recupero del complesso immobiliare;
- il complesso è parzialmente soggetto a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, pertanto il progetto residenziale sarà assoggettato ad autorizzazione della Soprintendenza e ad autorizzazione Paesaggistica per quanto riguarda le opere rientranti nella Parte III del citato decreto;
- il restauro conservativo e la ristrutturazione del Compendio Immobiliare consentiranno di recuperare il complesso ad oggi fatiscente, con un corpo di fabbrica già oggetto di crollo, restituendolo ad un uso compatibile con le destinazioni di piano e riqualificando il tessuto urbano nel quale è collocato, rivitalizzando il contesto anche dal punto di vista della vitalità e della residenzialità dell'isola;

Premesso inoltre che con gli uffici di competenza, Ufficio Pianificazione Urbanistica e Tributi del Comune di Venezia, si è convenuto quanto segue:

- che la Proprietà chiede a codesta Amministrazione la rimozione, per quanto occorra, dello standard per esigenza di ridefinizione urbanistica della sua proprietà;
- che il Comune di Venezia, con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n. 34, ha definito i criteri per la "Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi d'interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso di costruire in deroga ai sensi degli art. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01";
- che il plusvalore del Compendio Immobiliare a seguito della trasformazione a residenziale prevista è stato calcolato nella relazione "Perizia di Stima del Contributo Straordinario derivante da trasformazione urbanistica con rimozione dello standard pubblico" redatta da Mesa Srl - Urban Lab & Real Estate allegata alla presente domanda;
- che lo standard urbanistico gravante sul compendio scolastico, si ritiene possa essere rimosso, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa, non sussistendo più ragioni di interesse pubblico per il suo mantenimento.

Tutto ciò premesso e considerato

Cloister S.r.l., in persona della legale rappresentante Dott.ssa Stefania Ruffa,

Cloister Srl

MANIFESTA L' INTERESSE E PROPONE

che, in accordo con codesto Comune, venga provveduto (se e in quanto necessario) alla rimozione dello standard urbanistico per l'istruzione n. 231 (PRG) per il complesso immobiliare della superficie catastale di mq 1.992, con conseguente beneficio pubblico consistente nel versamento a favore del Comune della somma di euro 210.000, così come calcolata nella suddetta perizia allegata alla presente domanda.

In fede



Venezia, 5 luglio 2021



COMMITTENTE

Cloister srl
Sede legale Via delle Macchine 4
30175 Venezia Marghera (VE)
CF e P.IVA 04546720279

**RELAZIONE DI PROGETTO PER IL RESTAURO DI UN EDIFICIO SITO IN
VENEZIA, ISOLA DELLA GIUDECCA, PONTE PICCOLO 427-428**

Identificazione catastale: Foglio 18, mapp. 178 sub. 3 - 179 sub. 1

RELAZIONE TECNICA

1 **PREMESSA**..... **2**

2 **DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE** **3**

2.1 *Descrizione dell'edificio* **3**

2.2 *Localizzazione dell'immobile* **5**

3 **STATO AUTORIZZATO**..... **7**

3.1 *Catasto* **7**

3.2 *Atti legittimanti* **9**

3.3 *Analisi urbanistica* **10**

3.4 *Individuazione dei vincoli* **14**

4 **LA STORIA E LE TRASFORMAZIONI DEL COMPLESSO** **15**

5 **ANALISI EDILIZIA** **21**

6 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE**..... **26**

7 **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI**..... **27**

8 **SUGGERIMENTI** **33**

9 **EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE** **34**



1 PREMESSA

Si richiede, con tale documentazione, la rimozione dello standard urbanistico per attrezzature per l'istruzione, n. 231 nella "Tav. 1.b – Standards urbanistici ai sensi degli art. 22 e 25 della LR 61/1985" che ricade sull'edificio sito in Venezia, Fondamenta Ponte Piccolo alla Giudecca civv. 427-428 - 429, 30121, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Sez. VE – fg. 18, map. 178, sub. 3 e map. 179, sub. 1.

Dagli anni 1926 sino al 2002 il compendio immobiliare è stato sede dell'Istituto delle Suore Canossiane nonché scuola materna e nell'ultimo periodo ostello ricettivo-turistico.

Da diversi anni l'immobile non svolge più la funzione di scuola per assenza di domanda formativa.

È infatti abbandonato dal 2003 e desta in stato di abbandono da quasi 20 anni: il protrarsi di tale condizione di inutilizzo comporterebbe la perdita irreversibile del bene.

Le strutture destano in uno stato di forte degrado: un corpo di fabbrica del compendio è già in parte crollato, la parte rimanente è a rischio cedimento e vi è un quadro fessurativo molto critico su tutti i corpi di fabbrica che attualmente si trovano in generale in cattive condizioni statiche e necessitano di interventi urgenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e soprattutto di messa in sicurezza statica.

La proprietà intende riqualificare gli immobili attraverso il recupero conservativo del complesso immobiliare mediante un progetto di ristrutturazione e restauro che prevede la realizzazione di un **compendio immobiliare residenziale**.

Il complesso è soggetto a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, pertanto il progetto è assoggettato ad autorizzazione della Soprintendenza e ad autorizzazione Paesaggistica ed è vincolato, tramite notifica datata 25 ottobre 1917, ex Legge 20 giugno 1909 n. 364.

Il vincolo urbanistico n.231 per attrezzature per l'istruzione insistente sull'immobile rende tuttavia impossibile il recupero a **destinazione residenziale** del complesso immobiliare.

Altresì la rimozione consentirebbe alla riqualificazione autorizzata di recuperare il complesso ad oggi fatiscente, con un corpo di fabbrica già oggetto di crollo, restituendolo ad un uso compatibile con le destinazioni di piano e riqualificando il tessuto urbano.

La riconversione inciderà sul contesto rivitalizzando la realtà dell'isola e contribuendo alla sua riqualificazione urbana.

Si ritiene quindi che tale vincolo possa essere rimosso in riferimento al mutamento delle condizioni socio-economiche della zona, dell'inutilità dell'applicazione dell'uso pubblico succitato, ed in riferimento alla futura trasformazione migliorativa del complesso immobiliare.

Alla richiesta di rimozione del vincolo, si chiede di poter sviluppare anche sull'edificio C, di tipologia edilizia Kna, l'intervento con finalità ad uso residenziale, permettendo tale trasformazione sull'intero corpo edilizio, mantenendo la natura aggregativa del lotto.

2 DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

2.1 Descrizione dell'edificio

Il Complesso "Ponte Piccolo" è formato n. 4 unità edilizie adiacenti e comunicanti sia all'interno che all'esterno tramite una corte e dei collegamenti interni tra le varie porzioni.

Gli immobili che lo compongono si sviluppano cielo terra e risultano indipendenti rispetto ad altri fabbricati per la quasi totalità del perimetro.

Il complesso immobiliare è accessibile:

- dall'ingresso principale posto lungo Fondamenta Ponte Piccolo,
- da una porta d'acqua privata posta sul canale che sbocca direttamente nel Canale della Giudecca (20 mt)
- da un ingresso secondario posto a est del complesso immobiliare collegato a Campiello Stretto Ferrando.

All'interno della proprietà, in posizione centrale, è presente un giardino privato al quale è possibile accedere da tutti gli edifici, di proprietà, che si erigono tutt'intorno.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è articolato in 7 unità edilizie individuate nella tav. B1/44 del V.P.R.G. per la Città Antica (variante 2012).

Il complesso è costituito da un primo nucleo pre-ottocentesco (corpi A e B), un edificio costruito tra il 1908 ed il 1910 (corpo E) ed uno risalente al 1925. Esso è dunque antecedente al primo regolamento edilizio del Comune di Venezia del 1929.

Confini:

Nord: Canale della Giudecca

Sud: altra proprietà al di là del muro del giardino

Est: Altra proprietà per quota parte

Ovest: Canale

Ambito tematico: "Urbanistica" - Estratto mappa catastale: mappali 178 e 179



SCALA: 1:500
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est
DATUM: ROMA 40
CARTOGRAFIA:

COORDINATE
N.O. E: 2.310.860 N: 5.033.820
S.E. E: 2.310.950 N: 5.033.700

2.2 Localizzazione dell'immobile

Il complesso immobiliare è inserito in un contesto storico a destinazione mista, principalmente residenziale e ricettivo.



Planimetria Stato di Fatto:



3 STATO AUTORIZZATO

3.1 Catasto

Gli immobili oggetto della presente analisi sono individuati presso il Catasto Edilizio urbano del Comune di Venezia, al Foglio 18 Mappali 178 Sub 3 e 179 Sub 1.

La destinazione d'uso dell'intero complesso immobiliare è classificata *B1*, ovvero "collegi e convitti, educandati; ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme".



Estratto di mappa catastale

3.2 **Atti legittimanti**

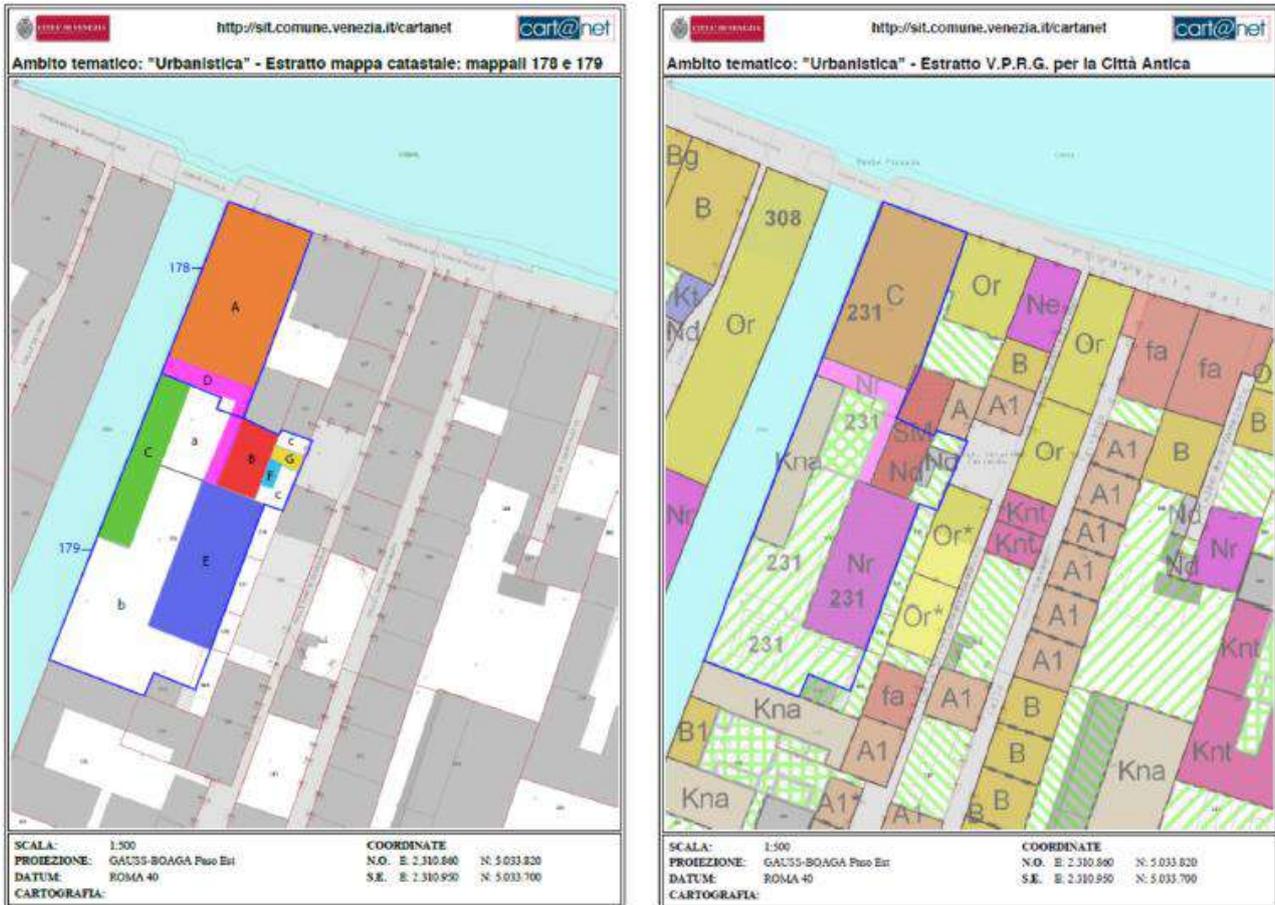
La ricerca svolta presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia ha evidenziato quanto segue:

- Concessione edilizia n. 1884/85 PG 27749 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione al piano terra. I lavori riguardarono l'accorpamento all'Istituto religioso del locale ad uso commerciale collocato ad est del piano terra del corpo A, fronte Fondamenta del Ponte Piccolo. Collegata con Prot.4941 del 03/10/85 autorizzazione accorpamento negozio.
- Richiesta di installazione di impianto termico Giudecca n°427, in riferimento concessione edilizia 1884/85, n. 1136/86 del 20 ottobre 1986, collegata con Prot.4941 del 03/10/85 autorizzazione accorpamento negozio.
- Domanda di condono n. 9569/C/1986 presentata il 25 marzo 1986 per l'eliminazione di una scala e altri manufatti, modifiche interne ed esterne ai piani terra e primo, opere che non risultavano conformi con la planimetria catastale del 1965.
- Richiesta di documentazione integrativa e sospensione del 20 giugno 1987.
- Autorizzazione della Soprintendenza n. 6649 del 31 luglio 1987 riguardo la reiterata domanda di condono.
- Autorizzazione in sanatoria n. 5523/87 del 15 novembre 1988, per la sostituzione delle inferriate esistenti, con precedente autorizzazione paesaggistica n.12146 del 09 febbraio 1986.
- Autorizzazione edilizia n. 91/2631 PG 26208 del 5 giugno 1991 per l'esecuzione del rifacimento intonaci, lattonerie, manto di copertura e del rinforzo strutturale dei camini, con precedente autorizzazione della Soprintendenza n. 5434 del 22 aprile 1991.
- Autorizzazione in sanatoria n. 17154/5132/00 del 17 aprile 2000 per l'eliminazione di una scala e di altri manufatti, modifiche interne ed esterne ai piani terra e primo, che chiude la pratica di condono avviata a seguito della domanda del 25 marzo 1986. Collegata con parere n.202/39810 del 23 novembre 1999 della Commissione per la Salvaguardia di Venezia.

La ricerca svolta presso l'archivio della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici di Venezia e Laguna ha evidenziato quanto segue:

- Prot.11477 del 05/09/17 messa in sicurezza copertura;
- Prot.8030 del 12/03/92 ripassatura del coperto e rifacimento intonaci;
- Prot.2631 del 05/06/91 rifacimento lato esterno e ripassatura coperto, autorizzazione richiesta n. 5434;
- Prot.12146 del 22/12/87 autorizzazione inferriata;
- Prot.6649 del 31/07/87 autorizzazione eliminazione scala esterna e vano esterno (collegata concessione 9569/c/1986 – planimetria catastale del 1965 a confronto planimetria catastale 1986 variazione 9329);
- Prot.4941 del 03/10/85 autorizzazione accorpamento negozio (collegata concessione 1884/85 pg27749 – planimetria catastale del 1965 a confronto planimetria catastale 1986 variazione 9329).

3.3 Analisi urbanistica



Le 7 unità edilizie sono contrassegnate con le lettere maiuscole “A-B-C-D-E-F-G”, le aree esterne con le lettere minuscole “a-b-c”. In linea blu sono rappresentati i mappali catastali.

UNITA' EDILIZIE:

- **Corpo “A”:** “tipo C – Unità edilizia di base residenziale pre-ottocentesca originaria a fronte tricellulare”;
- **Corpo “B”:** “tipo SM – Unità edilizia speciale pre-ottocentesca a struttura modulare”;
- **Corpo “C”:** “tipo Kna – Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone fronte acqueo”;
- **Corpo “D”:** “tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto” (istruttoria PG/2012/0187156);
- **Corpo “E”:** “tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto” (istruttoria PG/2012/0187156);
- **Corpo “F” e Corpo “G”:** “tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto” (istruttoria PG/2012/0187156).

AREE ESTERNE:

- Area "a": "7 – Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnato";
- Area "b": "17 – Giardino di impianto novecentesco non disegnato";
- Area "c": "28 – Spazio non caratterizzato pertinente ad unità edilizie".

ANALISI DI DETTAGLIO: UNITÀ EDILIZIE:

▪ Corpo "A"

Rif. Scheda 6 – "tipo C" ed art. 5 - Norme Tecniche di Attuazione: unità edilizia con fronte pari a tre cellule abitative, di cui quella centrale passante da un fronte all'altro dell'edificio.

Destinazioni d'uso compatibili (Scheda 6): a tutti i piani, abitazioni, abitazioni collettive, uffici direzionali, uffici privati, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, attrezzature associative e, a condizione che almeno uno dei piani abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, sono compatibili le strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo, uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, attrezzature per l'istruzione e sale da ritrovo.

Interventi ammessi (art. 5): il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché la conservazione o il ripristino degli elementi originali, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia e degli spazi esterni; il consolidamento, ovvero la sostituzione o ricostruzione per quanto non recuperabili o distrutti, delle murature portanti, dei solai, delle volte, del manto di copertura e delle scale; l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 6): il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani; la possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze per alloggi, aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune; il mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, secondo il modello di partitura riconoscibile e la possibilità di modificare i prospetti laterali in coerenza con l'articolazione complessiva.

▪ Corpo "B"

Rif. Scheda 22 – "tipo SM" ed art. 10 - Norme Tecniche di Attuazione: unità edilizia caratterizzata da una struttura a vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei fondaci, nei conventi, negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle carceri.

Destinazioni d'uso compatibili (Scheda 22): a tutti i piani, abitazioni, attrezzature ricettive o attrezzature sanitarie (esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani gerarchizzati), uffici direzionali, erogazioni dirette di servizi, centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, attrezzature associative, attrezzature per l'istruzione. Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che gli altri piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni, sono compatibili le attività di artigianato, gli esercizi commerciali al minuto e i pubblici esercizi.

Interventi ammessi (art. 10): il restauro degli elementi architettonici, nonché la conservazione o il ripristino degli elementi originali, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia e degli spazi esterni; il consolidamento, ovvero la sostituzione o ricostruzione per quanto non recuperabili o distrutte, delle murature portanti, dei solai, delle volte, del manto di copertura e delle scale; l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 22): il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani; il mantenimento o ricostituzione del numero dei vani paritetici e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'unitarietà e continuità degli elementi di distribuzione e di collegamento orizzontali; la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani e dell'inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori; il mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo e di quelli laterali, nettamente caratterizzato con la

possibilità di modifiche dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia.

▪ Corpo "C"

Rif. Scheda 18 – "tipo Kna" ed art. 9 - Norme Tecniche di Attuazione: unità edilizia riconducibile al tipo novecentesco caratterizzato da fronte acqueo pari ad una cellula e profondità di edificazione pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio.

Destinazioni d'uso compatibili (Scheda 18): Industria, artigianato, abitazioni, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta dei servizi, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature per l'istruzione, attrezzature ricreative, magazzini, cantieristica minore, impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni, esercizi commerciali all'ingrosso.

Interventi ammessi (art. 9): il restauro o il ripristino dei fronti; la conservazione od il ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, nel rispetto del volume complessivo, della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture, della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali, conseguendo un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo interno; l'eliminazione delle superfetazioni e la possibilità dell'inserimento di nuovi solai per aumentare il numero di piani interni.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 18): il mantenimento o il decremento del volume edificato; la possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione interna, anche inserendo nuovi solai per aumentare il numero dei piani, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno; il mantenimento o ripristino del fronte acqueo, nonché di quello di fondo e la possibilità di modifiche dei prospetti laterali, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia; la possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora vi fossero superfetazioni od altro, non riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

▪ Corpo "D" e Corpo "E"

Rif. Scheda 28 – "tipo Nr" - Norme Tecniche di Attuazione: unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

Destinazioni d'uso compatibili (Scheda 28): tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 28): la ristrutturazione con vincolo parziale di conservazione delle murature esterne e del volume con la possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne; la 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.

- **Corpo “F” e Corpo “G”**

Rif. Scheda 29 – “tipo Nd” - Norme Tecniche di Attuazione: unità edilizia di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

Interventi ammessi e prescrizioni relative alle trasformazioni (Scheda 29): in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

Inoltre, se all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

ANALISI DI DETTAGLIO: AREE ESTERNE:

- **Area “a”**

Rif. Scheda 39 – “tipo 7” ed art. 14 – Norme Tecniche Attuative: unità di spazio scoperto adibita a giardino, e

presentante una ripartizione geometrica più o meno complessa degli spazi verdi, con utilizzazione, dimensioni essenziali e caratteristiche, sostanzialmente immutate rispetto a quelle rinvenibili nella cartografia storica ottocentesca.

Interventi ammessi (art. 14): conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo e/o esso non rivesta alcun interesse storico-artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 39): il mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità dello spazio scoperto e del suo rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo; il mantenimento della coltivazione a giardino, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie od analoghe; la possibilità di realizzare capanni amovibili per gli attrezzi, ed eventualmente di ulteriori elementi di arredo; il possibile ripristino e/o realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

- **Area “b”**

Rif. Scheda 46 – “tipo 17” ed art. 14 – Norme Tecniche Attuative: unità di spazio scoperto adibita a giardino, non presentante ripartizioni geometriche degli spazi verdi, nonché non rinvenibile con la stessa utilizzazione nella cartografia storica ottocentesca e pertanto di presumibile impianto novecentesco.

Interventi ammessi e prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche sono uguali a quelle relative l'Area “a”.

- **Area “c”**

Rif. Scheda 57 – “tipo 28” ed art. 17 – Norme Tecniche Attuative: unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse, ed aventi rapporti di pertinenza particolarmente stretti con determinate unità edilizie, quali chiostrine, cavedi e simili.

Interventi ammessi (art. 17): le trasformazioni fisiche consentite o prescritte sono aree dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza; è consentita, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori al servizio delle unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa; è prescritta la conservazione degli elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale e non è ammessa la copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (Scheda 57): la possibilità di modifiche dipendenti da quelle consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza; il mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse; la conservazione, ripristino o completamento della pavimentazione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali e degli eventuali elementi di arredo.

3.4 **Individuazione dei vincoli**

- L'analisi dei vincoli architettonici, storici ed urbanistici si è conclusa con la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), Prot. Gen. 211677 del 23/04/2019 - con il quale si è potuto confermare la presenza dei seguenti vincoli.

L'immobile è in parte tutelato ai sensi del **D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, Parte Seconda.**

L'accertamento della sussistenza dell'interesse culturale, notifica datata 19 settembre 2012 – si riferisce alla sola porzione registrata al Catasto Fabbricati, Foglio 18, particella 178, sub.3.

Il fabbricato di cui sopra non presenta interesse archeologico; tuttavia, si segnala che il sedime su cui insiste il fabbricato di cui sopra e le aree adiacenti sono da considerarsi a rischio archeologico.

- Nella Variante al P.R.G. per la Città Antica relativa agli Standards urbanistici degli artt. 22 e 25 della L.R. n.61/1985, i mappali 178 e 179 sono assoggettati ad un vincolo di standard urbanistico, identificato al n.231 con categoria d'uso "Attrezzature per l'Istruzione" (Tav. B2).

Tale vincolo si configura nella necessità di rispettare il dimensionamento degli standard urbanistici revisionati ed approvati con D.G.R.V. n. 3987 del 9.11.1999, n. 3527 del 17.12.2001 e n. 2547 del 13.09.2002.

Detto assoggettamento di norma avviene attraverso l'acquisizione della proprietà da parte dell'Amministrazione competente, ovvero mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

L'assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario – tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.R.G. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentire la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia.

La servitù è fissata a tempo indeterminato, o comunque per un periodo non inferiore a cinquant'anni: essa permane con il permanere della destinazione di P.R.G. [...]

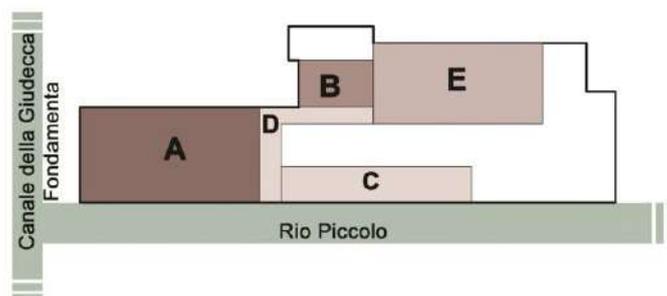
Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Ad oggi non è mai stato assoggettata alcuna area all'uso pubblico.

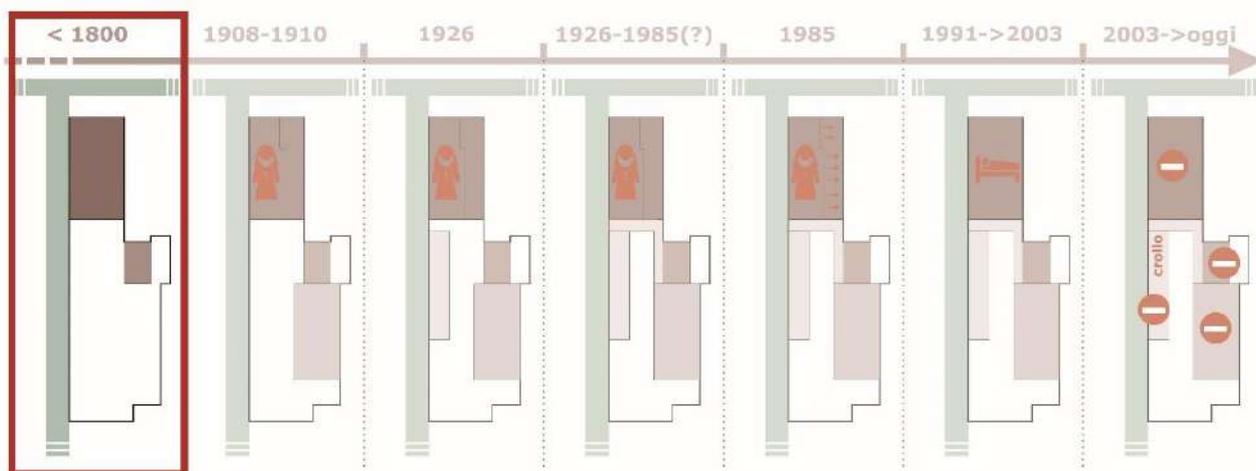
In riferimento al mutamento delle condizioni socio-economiche della zona e dell'inutilità dell'applicazione dell'uso pubblico succitato, ed anche in riferimento alla futura trasformazione migliorativa del complesso immobiliare, si ritiene che il sopracitato vincolo possa essere rimosso attraverso una richiesta formale al Comune di Venezia secondo le procedure previste da normativa.

- I mappali sono interessati da **Vincolo sismico** (O.P.C.M. n°3274/2003).
- I mappali ricadono all'interno della contaminazione lagunare secondo il **vincolo di navigazione approvati ENAC** (ENAC LL.PP. n°9/1990).
- Nel piano della **Classificazione Acustica** i mappali sono posti in Classe acustica terza "Area di tipo misto" (articoli 1, 2,3 e 4 delle NTA).

4 LA STORIA E LE TRASFORMAZIONI DEL COMPLESSO



Il complesso è costituito da più edifici adiacenti e comunicanti sia all'interno che all'esterno tramite una corte con giardino. L'edificio più antico (Edificio A) è quello che si affaccia sul Canale della Giudecca e su Rio Piccolo. Come si evince anche dalla Relazione storica del Vincolo (Prot. MBAC-DR-VEN DIR-UFF 0017184 19/09/2012 Cl.34.07.07/3), non vi sono dati d'archivio che testimonino l'anno di costruzione, ma è comunque possibile ipotizzare il periodo grazie alla presenza di due finestre gotiche sul Prospetto ovest. Tali aperture costituiscono la più remota testimonianza riscontrabile relativa alla costruzione, segno tangibile che rinvia ad un'origine perlomeno quattrocentesca. La facciata sulla fondamenta, per ragioni stilistiche, si ipotizza possa risalire al XXVII secolo. Il secondo edificio (Edificio B) è probabilmente più tardo, ma anch'esso pre-ottocentesco. L'edificio B, non soggetto a vincolo monumentale, è stato ampiamente trasformato nel corso del Novecento, anche nelle sue volumetrie esterne, con addizioni di diversa natura che verranno meglio descritte nei successivi paragrafi della relazione.



La cartografia storica, soprattutto a partire dal catasto napoleonico, fornisce indicazioni utili a comprendere le vicende costruttive relative ai fabbricati del complesso che si dispongono ai lati della corte e a fianco dell'edificio principale. Queste ultime costruzioni (Edifici C, D, E) sono tutte risalenti al Novecento e sono risultate prive di elementi d'interesse monumentale, secondo la Relazione storica del Vincolo. Si riassume di seguito la vicenda costruttiva del complesso.

L'istituto delle Figlie della Carità Canossiane alla Giudecca è una delle case dell'ordine fondato da santa Maddalena marchesa di Canossa. Il suo primo istituto fu aperto a Verona, nel 1808, poi, venuta a Venezia, vi fondò la seconda casa nel 1812, negli spazi attigui alla chiesa di Sant'Andrea.

A metà degli anni '40 dell'800, la Comunità si spostò nell'ex monastero di Sant'Alvise dove istituì un'istruzione speciale per le sordomute. Successivamente, per motivi funzionali, la scuola delle Suore Canossiane fu trasferita a Noventa Padovana. Altre furono le sedi veneziane tra cui quella di cui si tratta. Dalle memorie storiche presenti nell'archivio delle Canossiane di Padova si evince la volontà del Patriarca di Venezia, Cavallari, 1904-1914, di creare una Casa Canossiana alla Giudecca: «Pel vantaggio spirituale del sesso femminile di quell'isola». Grazie al lascito di Antonia Vinello l'ordine, nel 1908, acquistò il fabbricato al Ponte Piccolo.

Il complesso, ai tempi dell'acquisto, comprendeva soltanto due edifici (Edificio A e B).

Dalla lettura dei sommari collegati al catasto si può risalire alle caratteristiche degli immobili che vengono così descritti: «orto d'affitto» (mapp. 399), «casa con corte d'affitto» (mapp. 400) e «casa con bottega d'affitto» (map. 401).

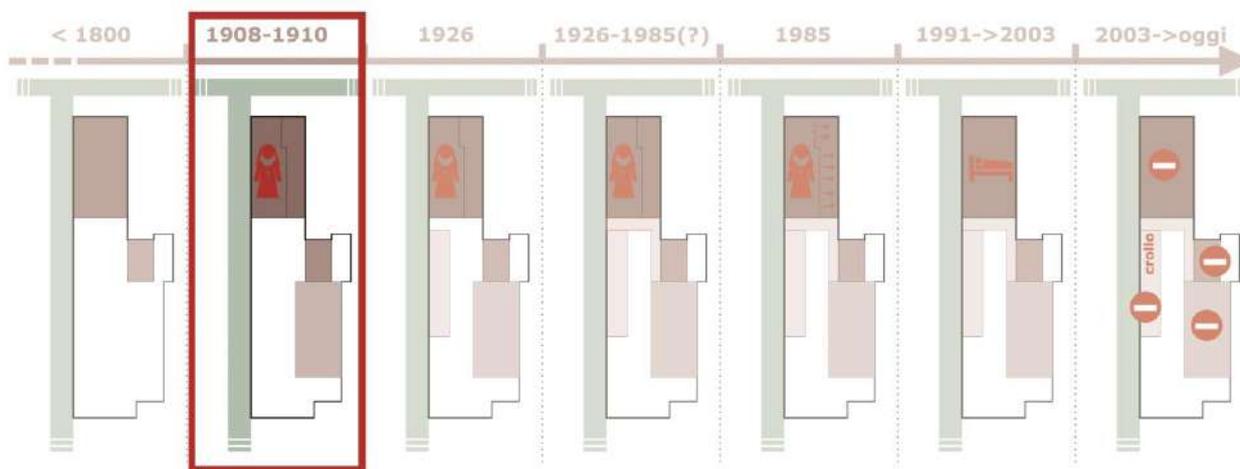


Nei sommari del Catasto Austriaco, censo stabile 1840-1845, l'edificio principale viene denominato come «case con botteghe». Dalla copia dell'atto di vendita, databile 23 marzo 1908, si evince che il proprietario «il possidente, Giuseppe Coin», è anche un negoziante, che aveva, probabilmente, sia

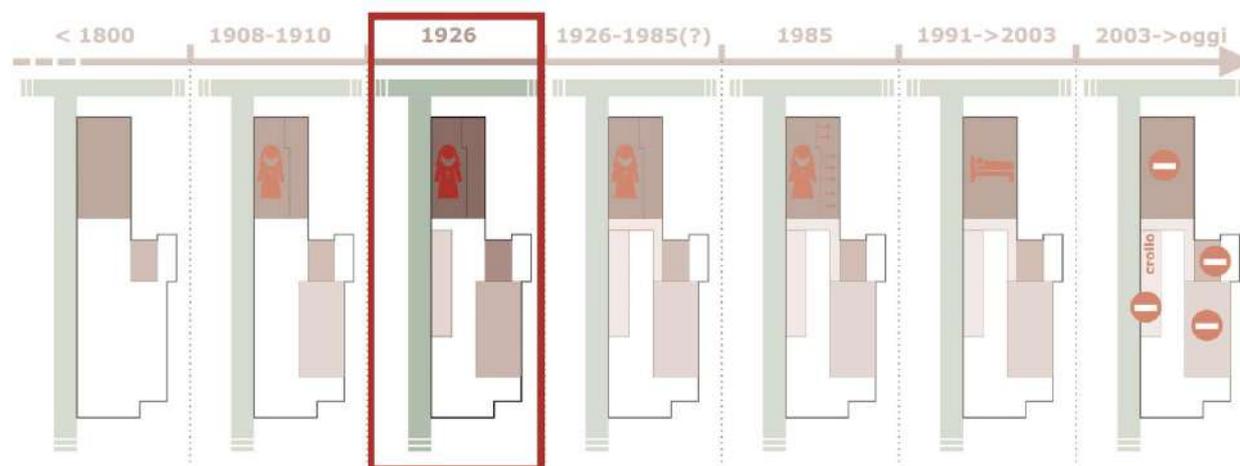
l'abitazione che l'attività all'interno dell'edificio. Lo sviluppo del complesso con la realizzazione dei due nuovi corpi di fabbrica avverrà in seguito e si può evincere sia dalle memorie storiche della Casa che dalla cartografia del Catasto Austro-Italo, censo stabile 1845-1929.

Si legge il motivo che porta alla costruzione del primo nuovo edificio (Edificio E), adiacente all'ala originaria, quella costituita dai due edifici preottocenteschi: «il fabbricato non era sufficiente e convenne costruire un'ala di due piani alta e vasta». Uno dei due spazi venne adibito a cappella, l'altro a «sala di adunanze, lavoro, ricreazione». La datazione dell'edificio E, sopra descritto, si può quindi collocare nei due anni che intercorrono tra l'acquisto dell'immobile, avvenuto nel marzo 1908, e l'inaugurazione, che si attuerà nel febbraio 1910.

Sul pavimento si legge la data 1909. L'apertura della Casa Canossiana alla Giudecca fu, all'epoca, un evento importante, sempre nelle cronache del tempo si legge: «Il giorno 3 febbraio 1910 ebbe luogo l'inaugurazione della Casa e la benedizione della Cappella. Sua Eminenza il Cardinale Cavallari celebrò la S. Messa nella nuova Cappella».



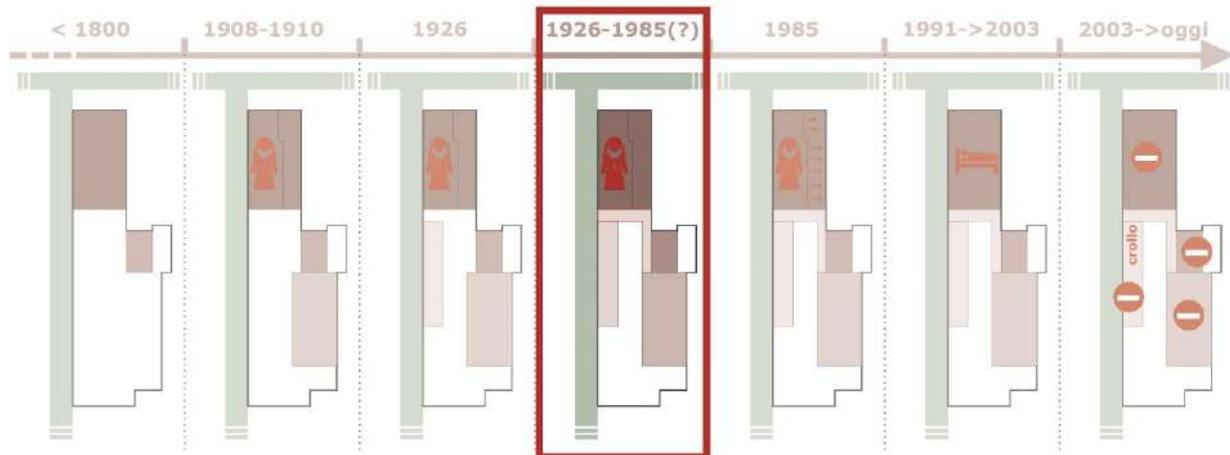
I nuovi spazi permisero sin da subito lo svolgimento di diverse attività: «Tosto furono iniziate le consuete Opere Canossiane: le scuole d'Asilo e il doposcuola per le bambine, le scuole di lavoro in bianco e di ricamo per le giovanette; le istruzioni religiose e catechistiche». Le attività non vennero interrotte neanche durante la Prima Guerra Mondiale, seppur lo spazio a loro disposizione fosse stato fortemente ridotto per essere adibito ad ospedale militare: «Le suore per non interrompere le opere di Carità e le scuole di lavoro, si adattarono alla meglio nelle ampie soffitte divise in aule da qualche parete divisoria. L'asilo venne sistemato in una stanza grande dell'appartamento delle suore». Finita la guerra l'istituto riprese il ritmo giornaliero, tanto da ritenersi necessaria la costruzione di un secondo edificio annesso e comunicante al



corpo principale (Edificio C): «Costruzione di un piccolo fabbricato in Isola della Giudecca nella corte mappale 399 annessa all'Istituto delle RR. Madri Canossiane mappale 400 anag. 427-428-429 a ridosso del muro di cinta sul rio del Ponte Piccolo, fabbricato da attribuire ad aule scolastiche».

L'edificio descritto (Edificio C), grazie ad un documento dell'impresa costruttrice, è databile al 1925. Nel luglio 1926 fu ritenuto, dall'ufficiale sanitario, «conforme» ad essere utilizzato come scuole a adatto alla ricreazione.

Nei decenni successivi si procedette ad unire i volumi del complesso tramite un volume a L (Edificio D), elemento distributivo per tutti i volumi. La struttura, con solai in latero-cemento, al piano primo diventa terrazza per l'Edificio A e ballatoio chiuso da vetrate per la distribuzione dell'Edificio B.



Il complesso assunse così l'aspetto attuale dal punto di vista volumetrico. Le modifiche risalenti agli anni ottanta del Novecento riguarderanno in particolar modo gli interni degli edifici.



Edificio A



Edificio C (Oggi parzialmente crollato)



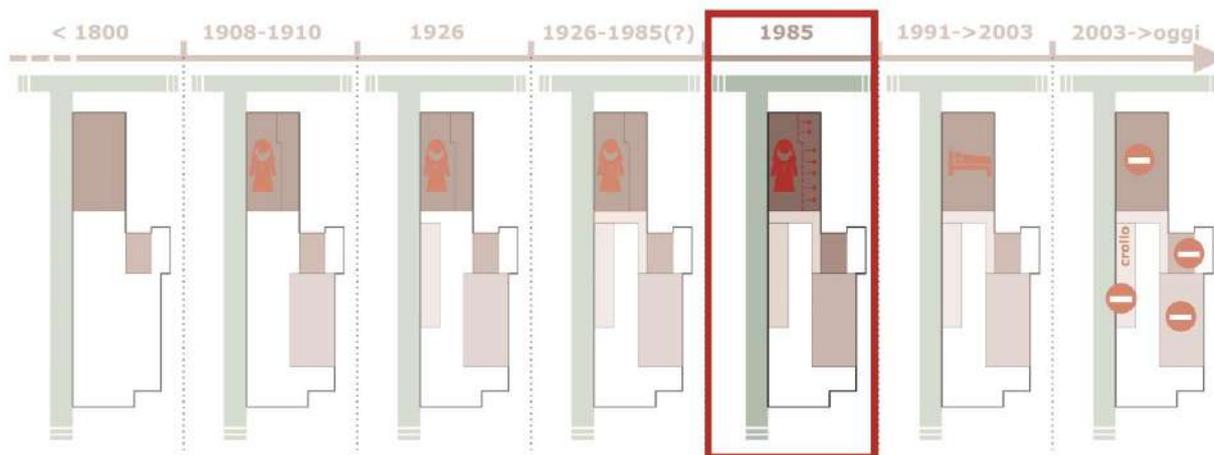
Edificio E



Edificio B con addizione D sul fronte

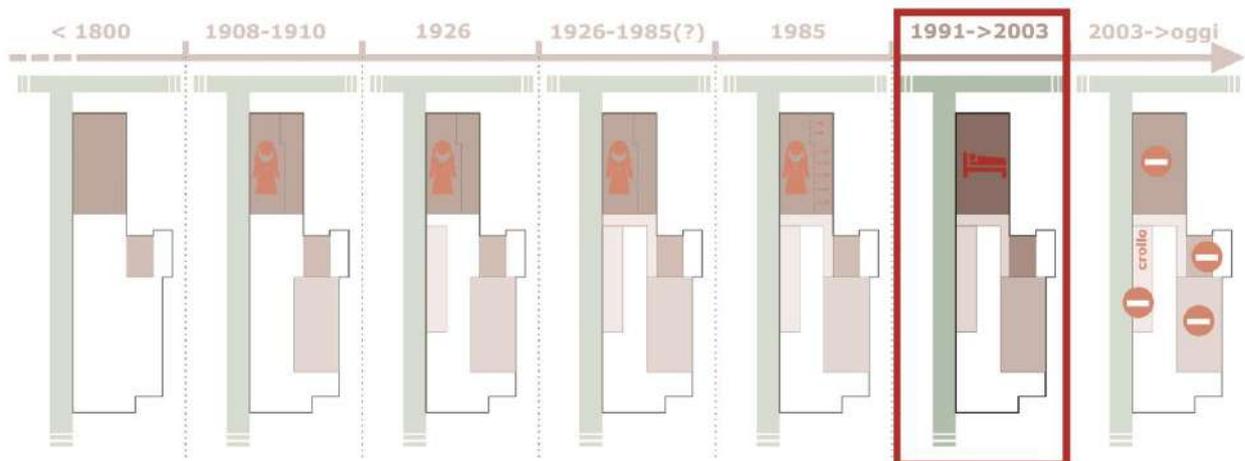
Si è scelto di concentrare l'attenzione sulle trasformazioni più recenti relative all'Edificio A, unico dei volumi a cui è stato attribuito valore monumentale. Negli anni Ottanta le licenze edilizie testimoniano modifiche degli ambienti interni in più riprese, con particolare concentrazione tra il 1985 e il 1991.

Nel 1985, in particolar modo, viene presentata una sanatoria contenente i lavori presumibilmente eseguiti negli anni '60 - '70, i quali hanno generato una consistente serie di trasformazioni dell'edificio A. Tali modifiche degli ambienti sono da ricondursi all'acquisto da parte dell'Ordine di suore di parte degli spazi al piano terreno che fino a quella data non facevano parte del Convento; esso, infatti, occupava sino al 1985 soltanto una porzione del piano terreno dell'edificio, l'altra porzione era adibita a negozio.



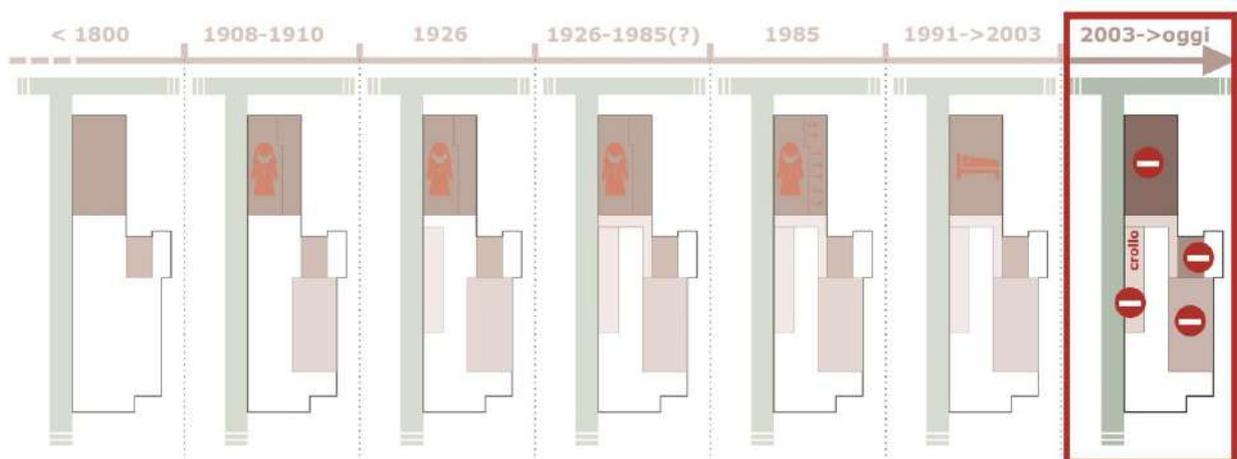
Nel 1985 l'Ordine scelse di incorporare la rimanente porzione di edificio, già di proprietà ma indipendente, attraverso degli interventi limitati riguardanti l'apertura di alcuni fori porta. Al contempo venne avviata una pratica di sanatoria che tutti i lavori presumibilmente eseguiti negli anni '60 – '70. Il condono prende atto delle opere di ristrutturazione svolte nei decenni precedenti, le quali sono andate a generare importanti ripercussioni sull'architettura sia dal punto di vista strutturale che formale: una ampia parte del solaio tra il

piano terra ed il piano primo venne modificata con l'inserimento di travi in calcestruzzo armato e travi in acciaio. Venne sostituita la scala di accesso al primo piano. Vennero inoltre rimossi tutti i pavimenti al piano terreno per crearne di nuovi. Sempre negli anni tra il 1985 ed il 1991 vennero sostituiti tutti i serramenti esterni, vennero rifatti gli intonaci (sia interni che esterni). Buona parte dei pavimenti preesistenti rimasti in opera al piano primo vennero rivestiti di linoleum o sostituiti con piastrelle in gres. Al piano terreno vennero smantellati e ricostruiti tutti i controsoffitti, inserendo un sistema in nervo-metal intonacato e vennero ripensati tutti i rivestimenti delle murature verticali, introducendo per la quasi totalità delle superfici pannellature in compensato e "perline lignee" o intonaci cementizi. Venne inoltre smontato il manto di copertura, sostituito il tavolato, inseriti pannelli di coibentazione e innalzato il manto di qualche centimetro, tanto da rendere necessario l'inserimento nelle facciate di un corso di mattoni sopra il sistema di gronda lapidea, per coprire l'innalzamento dovuto alla coibentazione. L'attuale aspetto delle superfici interne dell'edificio A è per la quasi totalità conseguenza degli interventi appena descritti. Per una descrizione più dettagliata dello stato di fatto attuale si rimanda al successivo capitolo della Relazione.



A partire dal 1991 l'intero complesso, pur mantenendo la gestione dalle suore, divenne anche Ostello della Gioventù, adattando alcuni ambienti interni alle nuove necessità funzionali. L'ostello rimase segnalato nelle guide turistiche di Venezia fino al 2002.

Dal 2003 il complesso è in completo stato di abbandono. La più evidente conseguenza è visibile nel crollo parziale della copertura dell'edificio C, ma diverse forme di degrado delle strutture e dei materiali sono riscontrabili in tutti gli edifici del complesso. Si rimanda la descrizione dettagliata dello stato di degrado dell'edificio A ai successivi capitoli della Relazione.



5 ANALISI EDILIZIA

Come anticipato nel capitolo precedente, il piano terra dell'**edificio A** è la porzione di edificio che ha subito maggiori trasformazioni in tempi recenti. La quasi totalità delle finiture e delle superfici interne agli ambienti sono l'esito dei lavori di ristrutturazione risalenti al periodo compreso tra il 1985 ed il 1991. Rivestimenti delle pareti, pavimentazioni, controsoffitti, sistemi di illuminazione e serramenti raccontano una storia molto recente e, nella maggior parte dei casi, nascondono il carattere dell'architettura preesistente con materiali di dubbia qualità, invece che valorizzarla.

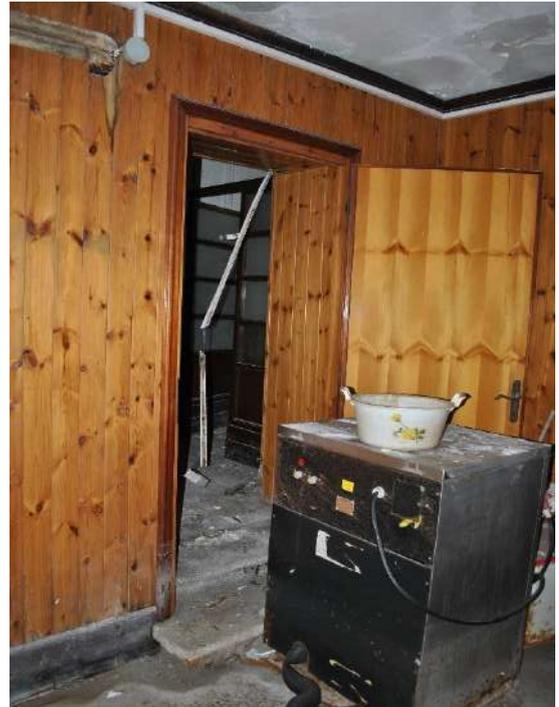
L'edificio è costituito da una copertura lignea in false capriate e arcarecci, da solai di piano lignei e da murature in mattoni pieni. Fa eccezione il solaio della terrazza al piano primo a sud dell'edificio, realizzato in laterocemento. Il piano terra, con altezza interna di circa 2,70 m, è costituito da murature perimetrali a tre teste di spessore pari a circa 40 cm e da murature di spina a due teste di spessore pari a circa 26 cm. Sono presenti anche altre murature interne ortogonali alle murature di spina con spessore variabile tra 13 e 26 cm. È anche presente una muratura in mattoni pieni a due teste in vicinanza all'ingresso dalla facciata principale, non allineata con le murature di spina, realizzata in tempi successivi. Contestualmente a tale intervento, con tutta probabilità è stata anche demolita una porzione di muratura di spina e realizzato un pilastro con relativa trave a sostegno del solaio.

Il primo solaio è realizzato con travi lignee in prevalenza ordite parallelamente alla facciata principale (gravano sulle murature di spina e sulle murature longitudinali perimetrali), a sezione squadrata e uso fiume. Sono presenti anche travature rompitratta in legno e in acciaio che riducono la luce libera di inflessione dei solai scaricando una parte del carico sulle murature portanti parallele alla facciata principale (non tutte sono visibili). Il piano primo ha altezza interna di circa 3,70 m; l'orditura delle pareti ricalca quella del piano terra, ad eccezione delle due porzioni di muratura di spina a ridosso della facciata principale che non trovano riscontro in questo piano. Il secondo solaio ligneo risulta avere deformazioni permanenti importanti ed è ordito parallelamente alla facciata principale.

La copertura è costituita da false capriate con interasse di circa 1,5 m con superiore tavolato. Per quanto visibile, parte delle strutture lignee presenta attacchi parassitari e marcescenza delle teste. Su alcuni elementi lignei sono già stati eseguiti interventi di ripristino mediante fettonature con tavole di legno. Sui prospetti Sud, Est ed Ovest sono presenti capichave di tiranti metallici.

Le murature si presentano in discreto stato; sono tuttavia presenti stati di degrado o difetti di esecuzione dovuti a:

- risalite capillari al piano terra;
- presenza di porzioni realizzate con paramenti paralleli e non ammorsati fra loro (assenza di diatoni); assenza di ammorsamenti tra murature.



L'**edificio B** è costituito da una copertura lignea in false capriate e arcarecci, da solai di piano lignei e da murature in mattoni pieni. Il piano terra è costituito da murature perimetrali a due teste di spessore pari a circa 26 cm e da tre pilastri in calcestruzzo nei quali sono presenti fessurazioni.

Il primo solaio è realizzato con travi lignee ordite ortogonalmente alla corte. Sono presenti anche travature rompitratta in acciaio che riducono la luce libera di inflessione del solaio. Il piano primo ha una superficie maggiore del piano terra: una porzione consistente, infatti, grava su di un'altra proprietà al piano terra. L'orditura delle pareti ricalca quella del piano terra, ad eccezione di una parete intermedia che appoggia in falso, probabilmente, su una trave del primo solaio.

Il secondo solaio ligneo risulta avere deformazioni permanenti importanti ed è ordito perpendicolarmente alla corte. La copertura è costituita da false capriate con superiore tavolato. Per quanto visibile, buona parte delle strutture lignee presenta attacchi parassitari e marcescenza delle teste. Tali ammaloramenti hanno anche generato cedimenti locali del primo solaio. Su alcuni elementi lignei in copertura sono già stati eseguiti interventi di ripristino mediante fettonature con tavole di legno. Sui prospetti sono presenti capichave di tiranti metallici.

Le murature si presentano in discreto stato; sono tuttavia presenti stati di degrado o difetti di esecuzione dovuti a:

- risalite capillari al piano terra;
- presenza di porzioni con tessitura scadente;
- assenza di ammorsamenti tra murature.

Sono anche presenti lesioni sulle murature in particolar modo al piano primo, dovute a cedimenti differenziali tra i diversi edifici e alla non ammorsatura delle pareti.



L'**edificio C**, ad un piano fuori terra, si presenta parzialmente crollato. È costituito da murature in mattoni pieni di spessore 25 cm e copertura in legno, dove presente. Si osserva che la porzione superiore della muratura perimetrale lungo il rio risulta essere costituita da mattoni forati.

Le murature presentano stati di degrado o difetti di esecuzione dovuti a:

- risalite capillari;
- presenza di porzioni realizzate con paramenti paralleli e non ammortati fra loro (assenza di diatoni).



L'**edificio E** è formato da due piani fuori terra di altezza interna rilevante (circa 4.8 mt al piano terra e circa 5.9 mt al piano primo). Le strutture verticali sono realizzate da murature in mattoni pieni a tre teste, di spessore pari a circa 40 cm; il primo solaio è realizzato per la maggior parte in calcestruzzo, con soletta piena portata da travi in c.a. intradossate con interasse di circa 2.30 m. La copertura risulta essere lignea con capriate e arcarecci che sorreggono un controsoffitto. Sono presenti lesioni orizzontali sulle partizioni interne al piano terra dovute probabilmente ad un cedimento del pavimento e lesioni diffuse diagonali su una parete al piano primo fronte vano scala, dovute a cedimenti differenziali delle fondazioni.



7 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI

Il progetto di restauro e riqualificazione dell'immobile ad uso residenziale prende vita a partire da obiettivi ritenuti fondamentali:

- Recupero di un edificio storico, in parte vincolato, al fine di garantire la messa in sicurezza dell'intero complesso;
- Valorizzazione (anche urbanistica e sociale) di una parte della Città Storica. L'intervento potrebbe riqualificare non solo il lotto specifico, ma anche tutto il contesto circostante offrendo **nuove unità abitative di medie dimensioni**. Il progetto mira così a porsi come un'operazione satellite, in affiancamento ad altri numerosi interventi puntuali per l'Isola della Giudecca, offrendo nuovi impulsi a questa parte di città in un contesto di sviluppo qualitativo.

Si tratta dunque di un progetto di ampio respiro che ha come fine la riqualificazione e la valorizzazione di tutta l'Isola della Giudecca.

Gli interventi previsti per l'edificio sono di conservazione, di trasformazione interna e cambio di destinazione d'uso da "ostello ricettivo-turistico e scuola" a **residenziale** e rientra tra quelli ammessi e compatibili con la previsione urbanistica di piano vigente per la Città Storica e riguardanti questi fabbricati.

Il progetto prevede la realizzazione di appartamenti rispondenti ai nuovi standard abitativi internazionali, pur mantenendo le caratteristiche di storicità di Venezia.

L'edificio si articola fino a tre piani fuori terra (piano terra, primo, secondo), con due vani scala, entrambi dotati di ascensore. Nell'attuale ipotesi, di carattere preliminare, le unità immobiliari in progetto sono di differenti tipologie (bilocali, trilocali, ecc.), di medie dimensioni (circa 100-120mq) per un totale di 12-15 unità abitative. Le uniche due unità abitative posizionate nel corpo di fabbrica "A" sono di dimensione superiori poiché collocate in una porzione di edificio vincolato dal Ministero dei Beni Culturali e pertanto più difficilmente frazionabile. Tale ipotesi di massima sarà oggetto di approfondimenti e successive elaborazioni, pertanto il distributivo, che verrà progettato secondo i nuovi standard qualitativi, potrà prevedere delle personalizzazioni, riconvertendo a titolo esemplificativo alcune camere da letto in zone giorno o studio, o accorpare delle stanze piuttosto che ottimizzando le soluzioni sviluppate nell'attuale progetto di massima.

Ciascun appartamento avrà la possibilità di godere del giardino interno, delle aree ricreative, dell'accesso dal canale ad uso condominiale (porta d'acqua) che saranno in condivisione del compendio. Alcune unità abitative potranno inoltre essere dotate di terrazzo o porzione di giardino privato.

Le opere previste sulla parte esterna del corpo di fabbrica riguardano il rifacimento del manto di copertura con inserimento di abbaini, sostituzione dei serramenti e la trasformazione di alcune finestre. Sono previsti degli interventi di ripristino e sistemazione degli ambiti esterni (giardino pertinenziale).

La trasformazione dell'edificio attuale in compendio residenziale sarà eseguita in conformità ai disposti delle normative vigenti.

Il sistema degli scarichi fognari ed il suo sversamento nei collettori pubblici saranno approvati dagli uffici competenti del Comune di Venezia.

Il progetto elaborato oggetto d'intervento si muove dunque nell'ambito delle trasformazioni avvenute nel corso degli anni. In ogni epoca i progettisti hanno realizzato architetture, dando loro vita. Il loro compito nasce facendo i conti con una realtà che, come nel caso in specie, per lunghi anni ha registrato l'assenza di utilizzo poiché l'edificio da tempo giace abbandonato, non essendo più la sede di attività che tra queste

mura hanno avuto per anni la propria sede. La sfida è quella di pensare una nuova vita con un nuovo utilizzo, profittando anche della grande versatilità concessa dalla sua struttura e dagli spazi in essa disponibili, nonché dalle possibilità giustamente concesse dagli strumenti urbanistici vigenti che, per quest'edificio, prevedono trasformazioni d'uso proprio con l'obiettivo di attuarne la rigenerazione e consentendone il nuovo utilizzo.

È proprio nell'ambito delle possibilità concesse dal corpo di fabbrica, dalla sua conformazione strutturale, architettonica e degli spazi e dalle previsioni di piano che si è prevista, con questo progetto la sua trasformazione ad uso residenziale.

La quota dell'ingresso principale, accesso su Fondamenta Ponte Piccolo, è posta a m +1.26 sul livello del mare, quella dell'accesso su Campiello stretto Ferrando è posta a m +1.25 s.l.m., conformemente alla situazione attuale. Al corpo di fabbrica è possibile accedere anche tramite una porta d'acqua situata nella porzione di collegamento tra edificio A ed edificio C.

Si precisa che i locali, data l'altezza s.l.m. saranno provvisti, al piano terra e per quanto concerne all'edificio A e B, di vasca in c.a. impermeabilizzata e quindi protetti dalle acque alte.

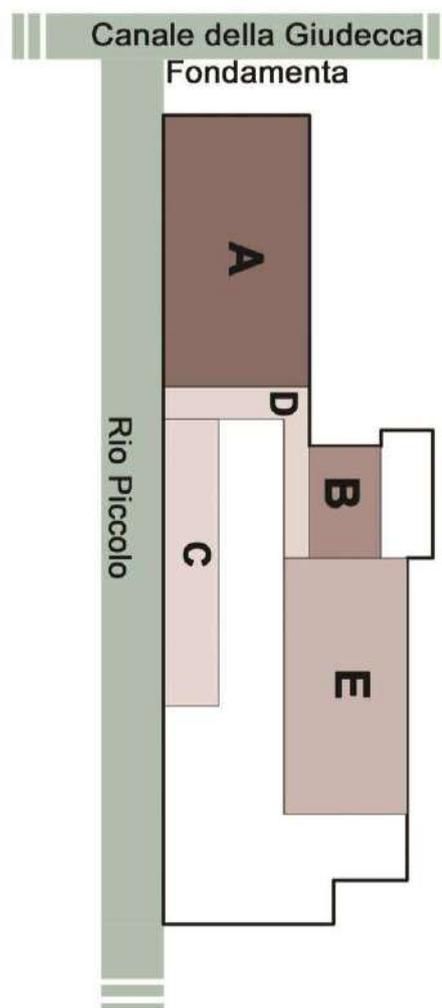
Focalizzando l'attenzione **sull'edificio A** trovano posto l'ingresso principale da cui si accede ai singoli appartamenti indipendenti tra loro, consolidando l'importanza dell'ingresso principale su Fondamenta Ponte Piccolo e mantenendo l'importanza del fronte.

Il progetto prevede, nella porzione di edificio che è stata con gli anni maggiormente rimaneggiata, la realizzazione di un vano ascensore, verrà inoltre integrata la scala esistente, di collegamento tra il piano terra e il piano primo, con una nuova rampa che collegherà il piano primo al piano secondo, mantenendone intatta la struttura ed il linguaggio architettonico.

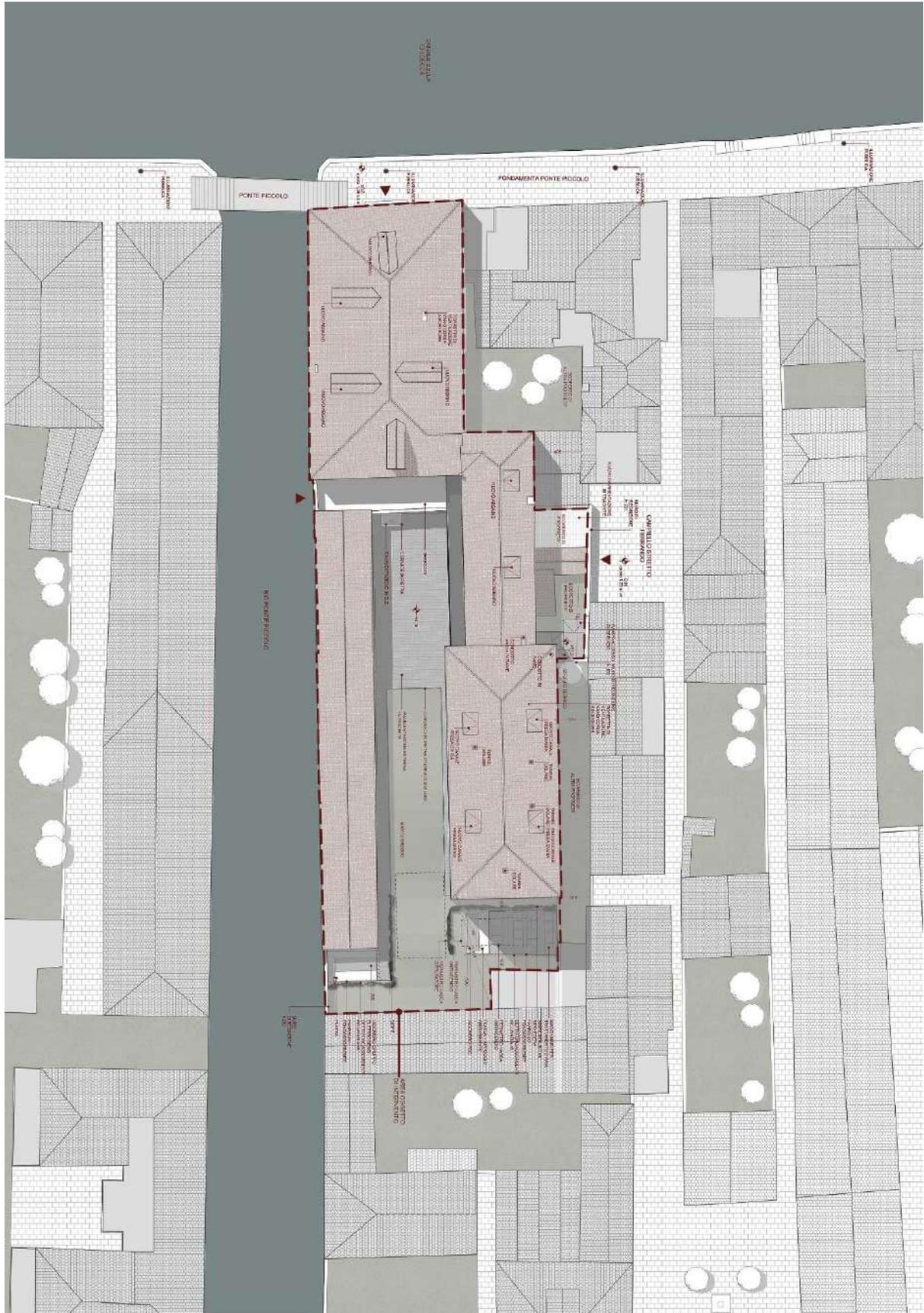
I pavimenti con evidenti e particolari caratteristiche storico-testimoniali saranno recuperati, quelli privi di tale pregio saranno rimossi e sostituiti con pavimentazioni in gres ceramico e legno prefinito.

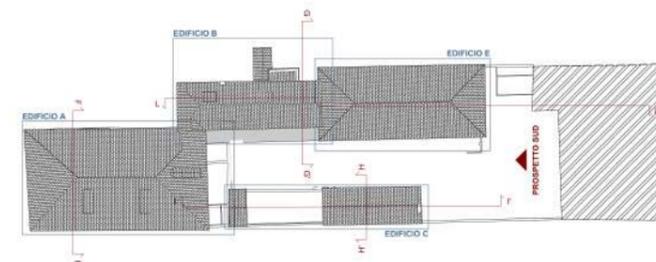
Si ritiene assolutamente necessaria la messa in sicurezza tramite un'importante ristrutturazione degli immobili, dato l'eccessivo degrado delle strutture al fine di ridurre qualsiasi ulteriore rischio di crollo. Ad esempio, per quanto concerne l'edificio D, realizzato come elemento di raccordo tra gli edifici A, B e C, si propone il completo rifacimento dei solai in latero-cemento in quanto il livello di deterioramento è ormai eccessivo, tanto che anche i ferri dell'armatura del solaio stesso sembrano essere ad oggi inesistenti.

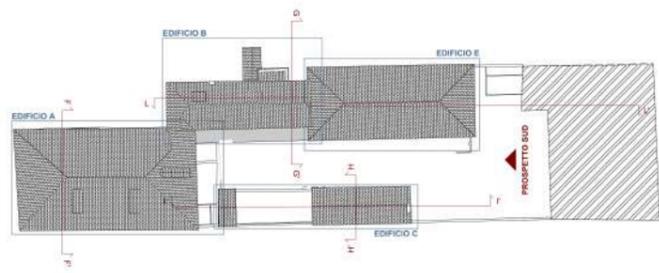
Generalmente si individua la presenza di marcescenze delle teste e attacchi parassitari su buona parte delle strutture lignee, che rendono deboli gli orizzontamenti; lesioni orizzontali e diagonali dovute a cedimenti differenziali tra i diversi edifici che compromettono le murature interne e le facciate principali; frequente non ammorsatura delle pareti e risalita capillare dell'umidità; deformazioni permanenti dei solai lignei e crolli parziali.

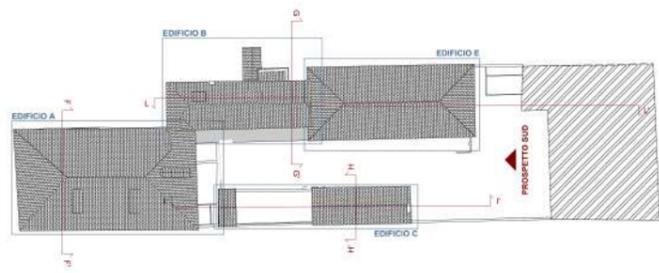


Planimetria Stato di Progetto:









8 SUGGERIMENTI



Vista da giardino verso prospetto sud



Vista da terrazza

9 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Come argomentato nella descrizione dei vari interventi si ritiene che questi consentano di avviare e portare a compimento un percorso di riqualificazione della struttura rimettendo in luce la sue caratteristiche formali e materiali liberate da elementi estranei ed incompatibili, senza per questo uscire dal recinto degli obblighi normativi e, soprattutto, consentendo di dare nuova vita alla fabbrica, ovvero di conservarla viva mettendo finalmente termine all'assenza di utilizzo (come detto l'edificio da anni giace abbandonato) profittando anche della grande versatilità concessa dalla sua struttura e dagli spazi in essa disponibili, nonché dalle possibilità giustamente concesse dagli strumenti urbanistici vigenti che, per quest'edificio, prevedono trasformazioni d'uso proprio con l'obiettivo di attuarne la rigenerazione e consentendone il nuovo utilizzo.

Firma e Timbro del Progettista dell'intervento

Arch. Massimo Furlan

