

ORIGINALE



UNIVERSITA' CA' FOSCARI VENEZIA

Divisione Servizi Tecnici
Dorsoduro n° 3246
30123 - Venezia



Il Dirigente di Area
Arch. Vincenzo de Nitto

Legge 338/2000 - Richiesta cofinanziamento per alloggi e residenza
per studenti universitari

RESIDENZA STUDENTESCA "CAMPUS UNIVERSITARIO SAN GIOBBE" VENEZIA

(FASE C - 2° stralcio - AREA DEGLI EX CANTIERI OSCAR)

RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO DI AREE DISMESSE A COMPLETAMENTO DEL CAMPUS UNIVERSITARIO
PRIMO INTERVENTO IN VENEZIA DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE "CLASSE A"
CON TERMICO-FOTOVOLTAICO E RICICLO ACQUE PIOVANE

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E COORDINAMENTO

prof.arch. Vittorio Spigai
COLLABORAZIONE
dott.arch. Massimiliano Condotta
dott.arch. Michele Domeneghetti
dott.arch. Elena Orzali
Sara Baracco
Giulia Borgo
dott.arch. Antonina Macalione
dott.ing. Emilio Bucciarelli

ATTI AMMINISTRATIVI
E CONSULENZA ALLA
PROGETTAZIONE ESECUTIVA
dott.arch. Maurizio Brufatto

PROGETTAZIONE STRUTTURE

dott.ing. Fausto Frezza
COLLABORAZIONE
dott.arch. Denis Miglioranza
dott.arch. Serena Semenzato
geom. Stefano Sacrato

PROGETTAZIONE IMPIANTI E
PREVENZIONE INCENDI
dott.ing. Pierluigi Da Col

Il committente:



Studio Spigai - Via Portogruaro, 6 - 35142 Padova
tel./fax 049-715057 - e-mail: spigai@spigai.191.it

Responsabile Unico del Procedimento
arch. Marlene Magnanini
Tel. 041 2347023 - cell. 335 8446581
e mail: mmagnan@univie.it

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto:

PROGETTO ARCHITETTONICO

RELAZIONE TECNICA

Cod.:

PA

N° Elaborato:

RT

Aggiornamento :

7 4 NOV, 2011

Scala:

La riproduzione e/o divulgazione del presente elaborato non autorizzata è vietata.
I diritti saranno tutelati a termini di legge.

Data :

giugno 2011

CentroDoc



VE295

0446.06.5.0.00.3 - VE295

strumento
Progetto unitario 5 - San Giobbe - 2. stralcio
elaborato
Fascicoli
fase / rev documento
versione d / 0 PA RT- Relazione tecnica
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C. N° 582

DEL 1 DIC. 2011



UNIVERSITA' CA' FOSCARI DI VENEZIA
Divisione Servizi Tecnici
Dorsoduro n° 3246
30123 – Venezia

**Legge 338/2000 - Richiesta cofinanziamento per alloggi
e residenza per studenti universitari**

**RESIDENZA STUDENTESCA "CAMPUS UNIVERSITARIO S.GIOBBE"
FASE C - 2° stralcio - AREA DEGLI EX CANTIERI OSCAR
(opera pubblica in variante al P.R.G.)**

RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO DI AREE DISMESSE A COMPLETAMENTO
DELCAMPUS UNIVERSITARIO
PRIMO INTERVENTO IN VENEZIA DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE "CLASSE A"
CON TERMICO-FOTOVOLTAICO E RICICLO ACQUE PIOVANE

all'interno del **PROGETTO UNITARIO n°5:**
RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELLE AREE EX-MACELLO,
MULINI PASSUELLO E RELATIVE ADIACENZE A S. GIOBBE - VENEZIA,
DESTINATE A NUOVA SEDE DELLA FACOLTA' DI ECONOMIA
in corso di realizzazione per fasi:
FASE A + FASE B + FASE C

(secondo la perimetrazione degli stralci attuativi riportata nella planimetria di fig.1)

PROGETTO DEFINITIVO



RELAZIONE TECNICA



**RESIDENZA STUDENTESCA "CAMPUS UNIVERSITARIO S.GIOBBE" –
FASE C - 2° stralcio - AREA DEGLI EX CANTIERI OSCAR
A COMPLETAMENTO DEL POLO UNIVERSITARIO DI S. GIOBBE**

PROGETTO DEFINITIVO

Indice

Sintesi

Intervento di RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO DI AREE DISMESSE a completamento del campus universitario.	
ARCHITETTURA SOSTENIBILE "CLASSE A" CON TERMICO-FOTOVOLTAICO E RICICLO ACQUE PIOVANE	pag. 6
Completamento del più esteso campus universitario in Venezia-centro storico	pag. 6
Intervento di recupero edilizio e urbanistico di edilizia antica e di aree industriali dismesse	pag. 7
Visibilità e immagine del complesso	pag. 7
Intervento esemplare per sostenibilità ambientale ed energetica	pag. 7
Intervento riqualificante in un'enclave emarginata della città	pag. 7
Radicale miglioramento dell'accessibilità, della mobilità e dei servizi aperti al quartiere	pag. 10
Enti partecipanti e cofinanziamento	pag. 12
Elementi qualificanti	pag. 15
Casa dello studente (Fase C- 2° stralcio) - Dati quantitativi	pag. 15
a - L'INSERIMENTO NEL CONTESTO DI VENEZIA INSULARE - Il Progetto Unitario N.5 – Macello di S.Giobbe.	pag. 16
ANTEFATTI URBANISTICI	
a.1 - Le ex aree industriali di S.Giobbe, gli ex Mulini Passuello ed ex Cantieri Oscar. Dall'ipotesi di demolizione integrale dell'ex Macello e adiacenze, al progetto per il loro recupero	pag. 16
a.2 - Il progetto delle aree e dei manufatti dell'ex Macello, ex Mulini Passuello ed ex Cant. Oscar a S.Giobbe, come integrazione tra le categorie del restauro conservativo, della ristrutturazione urbanistica e della composizione architettonica	pag. 16
a.3 - La Convenzione tra il Comune e l'Università, l'iter progettuale, le approvazioni, la costruzione per stralci attuativi	pag. 17
a.4 - Iter delle approvazioni del Progetto unitario e dell'avvio dei cantieri (al maggio 2008)	pag. 18



a.5 - Stato di attuazione del Progetto unitario (al giugno 2011)	pag. 19
a.6 - Il nodo d'interscambio in punta Rio della Crea, I collegamenti diretti con la Stazione ferroviaria	pag. 19
a.7 - Il restauro e la ristrutturazione urbanistica nel rapporto con la formazione storica del luogo Cenni sulle origini e le principali trasformazioni del sito a.7.1 - Area del Macello a.7.2 - Aree ex industriali-artigianali dei Mulini Passuello e dei Cantieri Oscar a.7.3 - Principi per l'impianto urbano del progetto	pag. 20
a.8 - Le linee per la nuova edificazione - L'impianto morfologico a.8.1 - Le linee per la nuova edificazione - Involucri e struttura interna a.8.2 - Le linee per la nuova edificazione - Lineamenti e materiali a.8.3 - Scelte cromatiche	pag. 27
b - Il progetto definitivo della RESIDENZA STUDENTESCA, a completamento del polo universitario di S. GIOBBE (Fase ATTUATIVA C - 2° STRALCIO del PROGETTO UNITARIO n.° 5)	pag. 31
b.1 - Presupposti urbanistici e iter delle approvazioni. Situazione dal luglio 2007, inizio della procedura di approvazione del progetto preliminare per la residenza studentesca	pag.31
b.2 -La questione del nodo intermodale	pag.32
b.3 - La nuova ipotesi di progetto (febbraio 2007): residenza universitaria a S.Giobbe nell'area degli ex Cantieri Oscar - Punta della Crea	pag.35
b.4 - Accessibilità e volumetrie di progetto b.4.1 - accessibilità, viabilità pedonale e collegamento con la Stazione ferroviaria b.4.2 - volumetrie edificabili (recupero e nuova edificazione)	pag.36
ALLEGATO 1 - -Volumetrie del "P.U. 5 - Macello S. Giobbe"	pag.40
b.5 - Iter delle approvazioni. Situazione attuale (novembre 2011)	pag.43
b.6 - Le ricadute positive dell'intervento sul contesto del quartiere e della città	pag.43
b.7 - La particolare visibilità dell'area, sul fronte d'ingresso alla città insulare	pag.44
b.8 - Il novo studentato: caratteri architettonici	pag.44
b.9 - Volumetrie e altezze consentite	pag.44
b.10 - Relazione idrologica - Valutazione d'incidenza Ambientale - Relazione paesaggistica	pag.44
b.11 - Sostenibilità dell'intervento	pag.44
b.12 - L' incremento dei servizi agli studenti e alla cittadinanza, nell'obiettivo d'incentivare le relazioni e l'integrazione	pag.45



b.13 – L'area degli ex cantieri Oscar, stralcio conclusivo per la riabilitazione del Macello e di punta S. Giobbe	pag.45
b.14 – Approvazione e candidatura per il finanziamento presso il MIUR	pag.46
 c. – PROGETTO DEFINITIVO - RELAZIONI SPECIFICHE	pag.47
c.1 - RELAZIONE SPECIFICA SULLE OPERE DI MARGINAMENTO, DI COMPETENZA DEL MAGISTRATO ALLA ACQUE DI VENEZIA (PROGETTO DEFINITIVO)	pag.47
c.2 - RELAZIONE SPECIFICA SUGLI ASPETTI IGIENICO-SANITARI (PROGETTO DEFINITIVO)	pag.49
<i>Indice</i>	
c.2.1 - Il novo studentato: caratteri architettonici e materiali utilizzati	
c.2.2 - Volumetrie e altezze consentite	
c.2.3 - Sostenibilità dell'intervento	
c.2.4 - Locali interrati	
c.2.5 - Rete degli scarichi e impianto di depurazione	
c.2.6 - Rete di drenaggio, raccolta e parziale recupero delle acque piovane	
c.2.7 - Riscaldamento, condizionamento, ricambi d'aria, normative tecniche di riferimento	
c.2.8 - Requisiti acustici degli ambienti	
c.2.8.1 - <i>Alloggi</i>	
c.2.8.2 - <i>Servizi interni alla residenza</i>	
c.2.8.3 - <i>Servizi ricreativi, culturali, didattici e di supporto alla residenza</i>	
c.3 - SERVIZI RICREATIVI, CULTURALI, DIDATTICI E DI SUPPORTO – (PROGETTO DEFINITIVO)	pag.53
c.3.1 - servizi destinati alla cittadinanza	
c.3.2 - spazi aperti attrezzati e arredati	
c.4 - RELAZIONE IDROLOGICA - VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE - RELAZIONE PAESAGGISTICA	pag.53

Sintesi

Intervento di RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO DI AREE DISMESSE a completamento del campus universitario di S.Giobbe – sito all’ingresso di Venezia dal ponte translagunare. Primo intervento in Venezia di ARCHITETTURA SOSTENIBILE "CLASSE A" con sistema TERMICO-FOTOVOLTAICO di captazione solare e RICICLO ACQUE PIOVANE.

Completamento del più esteso campus universitario in Venezia-centro storico

Il progetto per il quale si richiede il co-finanziamento al MIUR, costituisce l'ultimo stralcio a completamento del nuovo polo universitario di S.Giobbe a Venezia, i cui lavori sono iniziati nel 1995. L'intervento di S.Giobbe - che riunisce in unico campus universitario le diverse sezioni della Facoltà di Economia di Cà Foscari, con 9000 iscritti, precedentemente suddivise in varie sedi sparse per la città - ha comportato sino ad oggi un impegno complessivo di oltre 42 milioni di euro (di cui 32 milioni di lavori già eseguiti e 10 milioni di lavori d'imminente appalto). Il campus non è un inteso come precinto chiuso ma al contrario sarà interamente permeabile e accessibile alla cittadinanza e ai quartieri residenziali contigui, compresi i servizi che, negli orari di apertura della sede universitaria, saranno liberamente fruibili da parte dei residenti.

In riferimento alla **fig.1**, i lotti già eseguiti sono:

Fase A - 1°, 2°, 3°, 4° e 5° stralcio ($5.293.842 + 3.205.804 + 1.055.342 + 4.837.943 = 14.392.931$ €);

Fase B - 1° stralcio + Fase C - 1° stralcio ($18.436.243$ €).

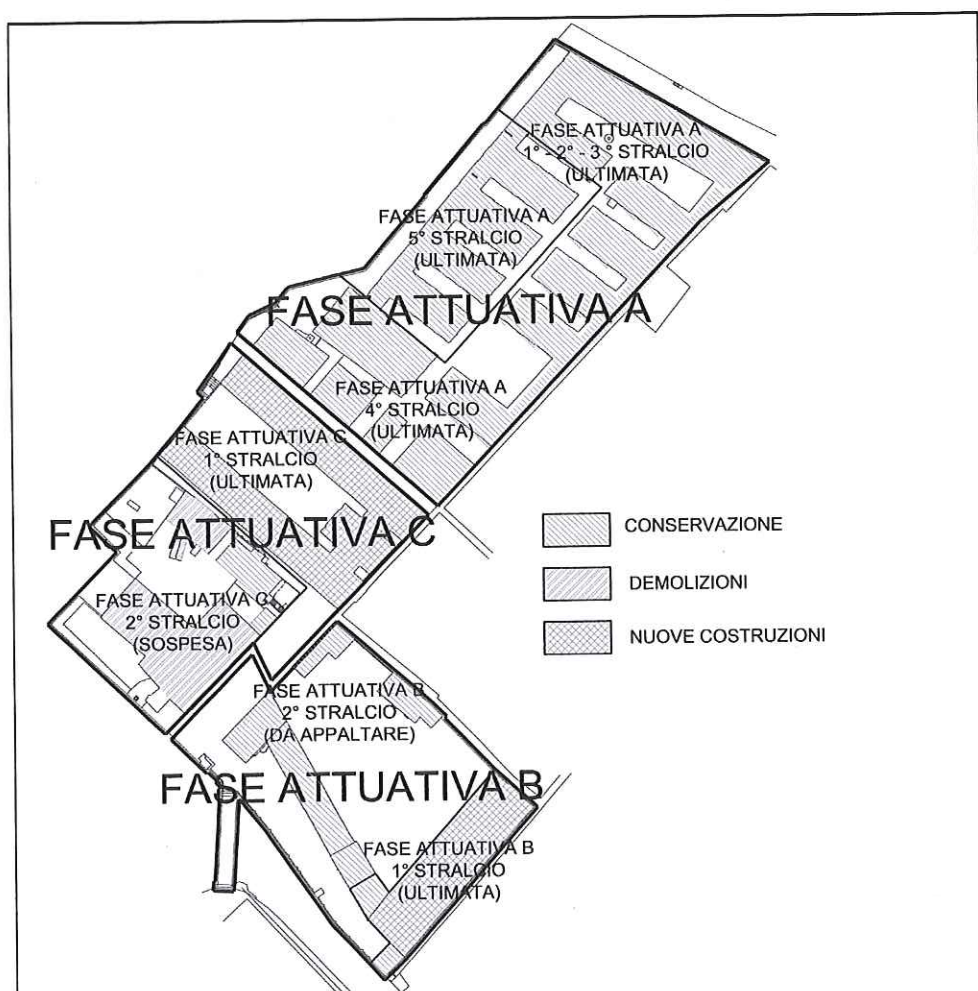


fig. 1 – Il nuovo campus universitario di S.Giobbe: fasi di attuazione, stato dei lavori e tipologia degli interventi (2011)

Sempre in riferimento alla **fig.1**, è attualmente in fase di appalto il penultimo lotto esecutivo (**Fase B-2° stralcio**) per un importo di 9.855.700 €, finanziati dall'Università, e i cui lavori inizieranno entro la fine del 2011.

Il lotto della casa dello studente (**Fase C – 2° stralcio**), conclusivo dell'intero intervento e per il quale si richiede finanziamento al MIUR, prevede un costo complessivo, compresi arredi, pari a 21.547.200.

Il nuovo campus di Economia a S.Giobbe, alla conclusione dei lavori, costituirà il maggior complesso universitario della città insulare.

Intervento di recupero edilizio e urbanistico di edilizia antica e di aree industriali dismesse

L'intervento, prevede opere di restauro conservativo, recupero e ristrutturazione urbanistica di ex aree industriali dismesse, tra cui l'ex Macello monumentale ottocentesco ed altre adiacenti grandi aree attualmente abbandonate e in stato di grave degrado (un vasto lotto con edifici perimetrali destinati a mulino, depositi di granaglie ed altri opifici; un'area cantieristica; etc.).

Visibilità e immagine del complesso

Ubicato alle porte della città, sulla medesima area in cui doveva sorgere l'Ospedale progettato da Le Corbusier negli anni '60, l'intervento è in posizione molto visibile arrivando in auto o in treno dal ponte translagunare e anche dalla rotta di atterraggio sull'aeroporto di Tesserà.

La ridefinizione del fronte lagunare costituisce un obiettivo che concerne l'immagine complessiva del centro storico e rispetto al quale è stato svolto un lungo lavoro di concertazione con la locale Sovrintendenza.

Intervento esemplare per sostenibilità ambientale ed energetica

L'intervento della casa dello studente prevede, in via sperimentale e per la prima volta a Venezia, sempre attraverso la collaborazione con la Sovrintendenza, l'utilizzazione di tecnologie sostenibili per il raggiungimento della classe energetica "A" per mezzo di sistemi passivi (ottimizzazione dell'isolamento degli involucri, pareti e coperture ventilate) e la razionalizzazione-ottimizzazione dell'apparato impiantistico, l'utilizzo dell'energia solare con sistemi di captazione termica e fotovoltaica e il recupero-riciclo delle acque piovane.

Intervento riqualificante in un'enclave emarginata della città

Situato a ridosso della stazione ferroviaria di S.Lucia, attornata da ex insediamenti industriali, dallo scalo ferroviario e dalla laguna, storicamente l'area costituisce una zona emarginata dalla città. Il nuovo polo didattico e di ricerca e la cospicua quota di residenzialità introdotta con la nuova casa dello studente – assieme agli inediti collegamenti previsti con la Stazione e con Piazzale Roma (ponte Calatrava) – porteranno a un radicale cambiamento di tale situazione pregressa.

Il raffronto tra lo stato attuale e lo stato che si presenterà al termine dei lavori della casa dello studente - e degli interventi di infrastrutturale e di urbanizzazione connessi - è riportato nelle fig. 2 e 3.

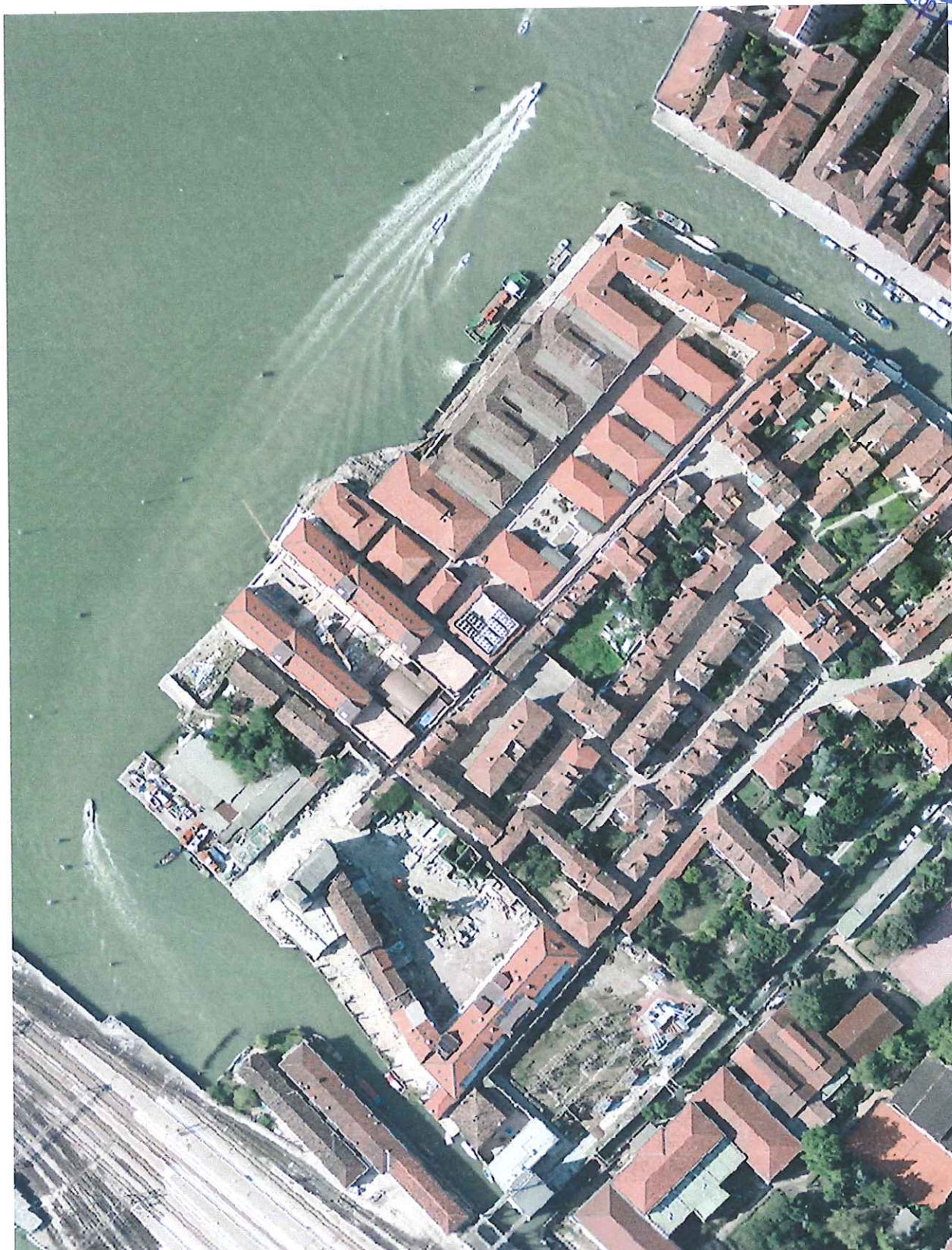


fig. 2 – L'area degli ex Cantieri Oscar – Stato di fatto, 2007 circa. I Cantieri Oscar, sulla punta ovest, sono attualmente dismessi e l'area, situata all'ingresso della città dal ponte translagunare, è in condizioni di completo abbandono.



fig. 3 – L'area degli ex Cantieri Oscar con inserimento, in fotomontaggio, della casa dello studente, del giardino e dell'emeroteca all'interno dell'isolato Passuolo e dei nuovi ponti di collegamento con la stazione ferroviaria . (Progetto definitivo, nov. 2011).

Radicale miglioramento dell'accessibilità, della mobilità e dei servizi aperti al quartiere

L'intervento del nuovo studentato è strettamente integrato al contiguo intervento nel lotto degli ex Mulini Passuello (**Fase B- 2° stralcio, fig. 1**), immediatamente adiacente, i cui lavori, finanziati da Ca' Foscari come si è detto, inizieranno nei prossimi mesi.

Nel suddetto lotto Passuello sono infatti previste alcune funzionalità essenziali alla casa dello studente (vedi **fig. 4**):

- **A.** I collegamenti con la contigua stazione ferroviaria, attraverso 2 nuovi ponti:
 - o **A.1** - il primo in testa a Calle Cereria, nella parte mediana di Rio della Crea;
 - o **A.2** - il secondo, di dimensioni maggiori, nella parte terminale di Rio della Crea, a collegamento diretto con il nuovo punto di approdo previsto sulla punta verso laguna, promontorio su cui sorgerà lo studentato;
- **B.** Un ampio giardino attrezzato, situato tra la casa dello studente e l'adiacente complesso degli ex Mulini Passuello, adibito a sedi per didattica e ricerca e alla biblioteca della Facoltà;
- **C.** Un padiglione vetrato con possibilità di farvi sede di una sala per associazioni, emeroteca con sale di lettura e/o altri servizi aperti al quartiere - come l'adiacente biblioteca recentemente realizzata e funzionante -, localizzati al centro del giardino di cui sopra.
- Tutti i servizi suddetti, in orari da concordarsi, saranno aperti al quartiere e costituiranno importanti momenti d'integrazione tra la vita del campus e le zone residenziali contigue.

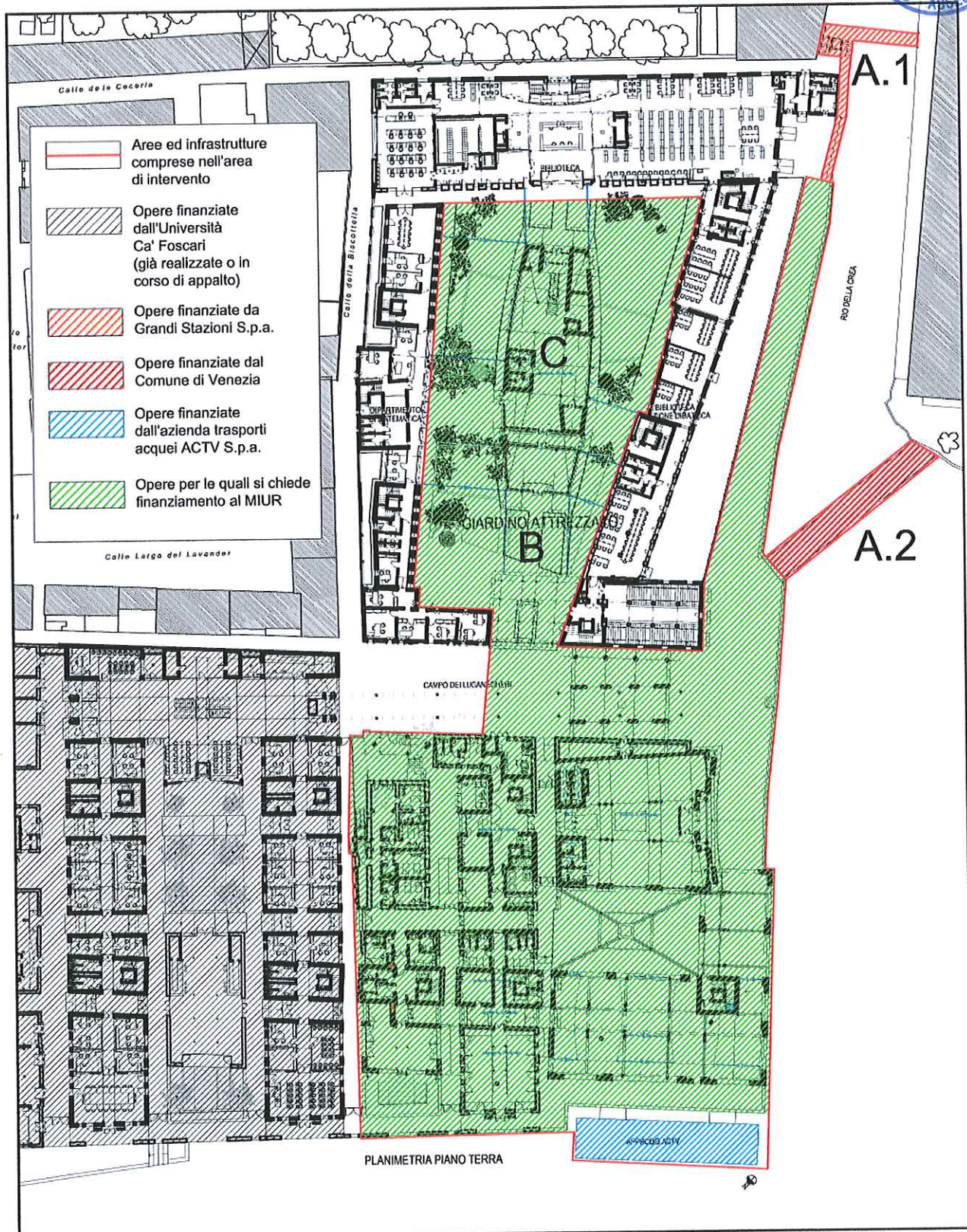


fig. 4 – L'intervento della Casa dello studente nell'area degli ex Cantieri Oscar a S.Giobbe- VE. Quadro degli Enti partecipanti e delle rispettive opere di competenza. (Progetto definitivo, nov. 2011).



Enti partecipanti e cofinanziamento

- Il progetto complessivo è cofinanziato:
 - o dall'Università Ca' Foscari, con la cessione dell'area di circa complessivi mq. 6.500, per un importo valutabile a euro 19.000.000.
 - o da Grandi Stazioni spa, per la realizzazione del ponte di cui al punto A.1, tramite convenzione con il Comune di Venezia, per un importo di circa 800.000 euro (progetto esecutivo in corso di redazione);
 - o dal Comune di Venezia, per la realizzazione del ponte di cui al punto A.2, per un importo stimabile intorno 1.200 euro (importo stanziato, progetto preliminare e definitivo in corso di redazione);
 - o dall'azienda municipalizzata ACTV, per la realizzazione delle zattere d'approdo e della biglietterie in punta di Rio della Crea (importi e progettazione da definire);
 - o dal MIUR per le strutture ricettive e i servizi della casa dello studente.
-
- o L'Università Cà Foscari in tempi immediatamente antecedenti a quelli prefigurabili per l'intervento casa dello studente, provvederà all'appalto e ai lavori del contiguo lotto degli ex Mulini Passuello (Fase B – 2° stralcio) per un importo pari a 9.855.700 €.

L'area soggetta all'intervento della casa dello studente con relative opere di collegamento e sistemazione esterna è indicata nella planimetria della **fig. 4**. Nella figura sono indicate, con diverse campiture, i soggetti dei co-finanziamenti previsti.

La situazione della viabilità pedonale ed acquea alla conclusione degli interventi, in raffronto allo stato attuale, è raffigurata nelle **figg. 5 e 6**.



LINEE ACQUEE



PERCORSI PUBBLICI



fig. 5 - Percorsi e principali linee acquee, stato di fatto (2011).



LINEE ACQUEE



PERCORSI PUBBLICI



fig. 6 - Percorsi e principali linee acquee, stato di progetto (Progetto definitivo, nov. 2011).



Elementi qualificanti

L'intervento di restauro, recupero e ristrutturazione urbanistica dell'area di S.Giobbe (di cui **il progetto della casa dello studente, come si è detto, costituisce la fase conclusiva**), assieme a quello dell'ex Arsenale, costituiscono i due maggiori interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero delle aree dismesse nella città insulare. Mentre più in generale si può affermare che si tratta di due tra le più prestigiose azioni di recupero attualmente in atto nei centri storici italiani.

L'intervento, esposto e pubblicato in occasione di numerosi convegni e mostre in Italia e all'estero, è da diversi anni indicato come cantiere esemplare di riabilitazione di aree dismesse in contesti storici antichi.

E' inoltre è uno dei primi interventi di questo tipo che perseguono, oltre a finalità di recupero di edifici notevoli della cosiddetta archeologia industriale e di aree già urbanizzate, anche obiettivi di sostenibilità energetica, riciclo delle acque e assenza d'inquinamento, sia per i materiali impiegati sia per il sistema di trattamento-depurazione previsto.

Casa dello studente (Fase C- 2° stralcio)

Dati quantitativi.

Superficie complessiva del nuovo campus universitario di Ca' Foscari a S.Giobbe:

mq. 22.681

Volume complessivo (progetto definitivo):

mc. 110.714

(per ulteriori dati si veda il punto b.4)

Superficie complessiva dell'area coinvolta dall'intervento Casa dello studente: mq. 6.576

Volume complessivo casa dello studente, compresi servizi: mc. 29.244 (26.416 nel lotto C-1° stralcio+ 2.828 mc. per il padiglione nel lotto B- 2° stralcio).

Altezza massima degli edifici: ml.22,94

n. posti-letto: 229

superficie utile complessiva:

superficie complessiva aree funzionali di servizio: mq. 4104,6

superficie complessiva area funzionale residenziale: mq. 5173,7



a. - L'INSERIMENTO NEL CONTESTO DI VENEZIA INSULARE – Il Progetto Unitario N.5 – Macello di S.Giobbe

ANTEFATTI URBANISTICI

a.1 - Le ex aree industriali di S.Giobbe, gli ex Mulini Passuello ed ex Cantieri Oscar. Dall'ipotesi di demolizione integrale dell'ex Macello e adiacenze, al progetto per il loro recupero

Dal 1964 al 1968 e sino alla seconda metà degli anni settanta, si è molto discusso a Venezia sull'opportunità di realizzare a S.Giobbe il grande ospedale progettato da Le Corbusier. Come è noto, la costruzione dell'ospedale sarebbe avvenuta a seguito della completa demolizione del complesso ottocentesco del Macello e delle aree limitrofe, nonché dell'edilizia minore lungo le calli interne immediatamente adiacenti (Calle delle Beccherie, Campo dei Luganegheri, Calle Biscotella, sino a Calle della Cereria e Calle del Magazen).

A valle di quel dibattito, da parte di molti permane il rammarico di una grande occasione perduta per l'architettura moderna ma di converso, in quegli stessi anni, l'interesse per l'architettura ottocentesca e industriale prende impulso (si vedano le contemporanee ricerche di Giandomenico Romanelli, Franco Mancuso ed Elena Bassi sull'architettura dell'800 a Venezia). In tale contesto controverso si origina il primo progetto generale redatto nel 1986 dal gruppo Ballardini-Spigai, in cui è proposta un'ipotesi per il recupero complessivo dell'area e delle sue costruzioni industriali.

L'ipotesi prevede la completa conservazione del nucleo ottocentesco del Macello e una serie di misurati interventi di nuova edificazione che reintegrano, in un disegno coinvolgente l'intera area, tutte le fabbriche più antiche, edilizia minore e vecchi opifici, assieme ai tracciati portatori di una qualche valenza storica. Sono mantenute le calli delle Beccherie, Biscotella, Cereria, e si propone l'apertura e la liberazione del campo dei Luganegheri, ingombro di fabbricati recenti, precari e in parte abusivi. L'edilizia minore attorno al campo medesimo è conservata, ricercando un nuovo equilibrio, che la vasta area ex Macello - ex Mulini Passuello, nonostante le ripetute e continue trasformazioni nel corso di tutto l'ottocento e dei primi decenni del secolo, non aveva ancora raggiunto. Infine, con una scelta che la Sovrintendenza già nel 1986 volle condividere, se pur innovativa rispetto ai criteri di tutela di quegli anni, è salvaguardata l'identità e l'immagine del vecchio nucleo industriale degli ex Mulini Passuello; nonostante si tratti di edifici in cemento armato di qualità corrente, costruiti intorno al 1923 e significativi più come immagine-memoria di una società del lavoro che come testimonianza architettonica.

L'Università di Ca' Foscari, nella persona del prof. Castellani, allora rettore, pur consapevole degli oneri considerevoli e anche dei sacrifici per la funzionalità, l'efficienza e il comfort che questa scelta di conservazione avrebbe comportato per la nuova sede, decise comunque di portare avanti il progetto. Gli obiettivi: far rimanere a Venezia la Facoltà di Economia, la maggiore e più antica Facoltà di Ca' Foscari; la consapevolezza dell'importanza del recupero del grande complesso dell'ex Macello nel contesto più ampio della storia e della cultura della città; la certezza che l'inserimento a S.Giobbe del nuovo nucleo universitario, con i suoi 9000 iscritti, avrebbe determinato, come oggi si può avvertire chiaramente, una influenza positiva per quella parte, all'epoca molto emarginata, del quartiere di Cannaregio e per Venezia.

a.2 - Il progetto delle aree e dei manufatti dell'ex Macello ed ex Mulini Passuello ed ex Cantieri Oscar a S.Giobbe, come integrazione tra le categorie del restauro conservativo, della ristrutturazione urbanistica e della composizione architettonica

"Recupero e ristrutturazione dell'area ex Macello, Mulini Passuello e relative adiacenze, destinate a nuova sede della Facoltà di Economia", questo fu sin dall'inizio nel 1986 il titolo del progetto per il nuovo polo universitario a S.Giobbe. Come tale è stato approvato dopo lungo itinere (inizialmente

per la sola parte di restauro conservativo degli edifici ottocenteschi dell'ex Macello, parte denominata FASE A – 1° stralcio¹) nel 1992.

Conclusa la gara di appalto e iniziato sulla fine del 1994 il cantiere per tali opere, nel corso dei lavori fu approvato il secondo stralcio. Esso riguardava i capannoni lungo Calle Beccherie, con l'introduzione di corpi-scala e modificazioni distributive interne indispensabili in un'ipotesi sostenibile per il recupero del complesso. Tali modificazioni e integrazioni non erano né potevano essere ricondotte a interventi puramente conservativi, ma peraltro apparivano obbligatorie per riuscire a trasformare stalle, fienili, capannoni per la macellazione e locali per la lavorazione delle carni, in edifici capaci di ospitare adeguatamente le nuove funzioni di didattica e di ricerca dell'Università.

E' quindi chiaro che si trattava di un intervento di riuso e recupero complessivo dell'intero complesso del Macello, dei Mulini Passuello e delle vaste aree di pertinenza e non solo del recupero-restauro degli edifici esistenti. Infatti l'intervento sin dall'inizio è stato concepito – e approvato dagli organi competenti – come azione in cui era prevista la compresenza delle categorie operative del restauro, del recupero con adeguamento interno dei percorsi e degli impianti, della nuova edificazione con demolizione di quelle parti incongrue, precarie o recentissime che nel corso dell'ultimo secolo si erano aggregate alle strutture ottocentesche.

Per esempio, per quanto concerne le fabbriche antiche dell'ex Macello² (1832-1895), sin dalla prima approvazione della suddetta FASE A, era del tutto evidente (come conferma chiaramente la lettura dei progetti approvati) che alcune delle caratteristiche di difesa dalle acque alte, salubrità, funzionalità interna, accessibilità ai disabili, sicurezza, ventilazione e riscaldamento interno, avrebbero richiesto modifiche che, pur salvaguardano integralmente la struttura edilizia dei capannoni originari, avrebbero imposto l'innalzamento delle quote di calpestio dei piani terra, la realizzazione di nuovi corpi-scala, di ascensori per diversamente abili, di passerelle, rampe e ballatoi interni; di nuove centrali termiche, nervature di impianti, sistemi audiovisivi, illuminazione, sicurezza, etc.

Così vi fu sempre apprezzamento, sia da parte della Soprintendenza che della Commissione per la Salvaguardia, che tutte le parti nuove all'interno dei capannoni fossero previste in struttura il più possibile esile e flessibile; tenute quindi ben distinte dalle strutture murarie antiche in pietra e mattoni a faccia vista, e pertanto reversibili e comunque leggibili con chiarezza come parti recenti. Scelta architettonica che ha comportato una ricerca progettuale e tecnica molto impegnativa e anche costi aggiuntivi per l'Amministrazione, per la vulnerabilità di tali strutture leggere rispetto ai pericoli d'incendio, per l'interferenza con le canalizzazioni impiantistiche, per i vincoli imposti dal rispetto dei paramenti a faccia vista delle murature ottocentesche, etc.

a.3 - La Convenzione tra il Comune e l'Università, l'iter progettuale, le approvazioni, la costruzione per stralci attuativi

A partire dal 1986, inizialmente su incarico del Comune di Venezia e successivamente per conto dell'Università di Ca' Foscari, gli studi Ballardini-Spigai hanno elaborato diverse ipotesi progettuali relativamente all'area di punta S. Giobbe e Mulini Passuello.

Da queste prime ipotesi e dal dibattito che ne seguì, le successive modificazioni del progetto iniziale hanno consentito di pervenire, agli inizi degli anni '90, a un Progetto unitario generale che prevedeva il restauro e il recupero del vecchio Macello, la ristrutturazione degli edifici novecenteschi del complesso Mulini Passuello, il completamento del tessuto edilizio tra questi due nuclei con parti di nuova edificazione e il collegamento diretto con la stazione ferroviaria, con il ripristino del ponte sul Rio della Crea, in un'ipotesi di riconfigurazione complessiva dell'intera zona di punta S. Giobbe.

In una valutazione preliminare dei costi e benefici, tale progetto dava le garanzie della possibilità del recupero del vasto complesso ottocentesco e delle sue valenze storico-culturali, creando nel contempo una struttura capace di rispondere adeguatamente alle esigenze del trasferimento della

¹ Per una più precisa descrizione delle fasi attuative, si veda il paragrafo seguente e la relativa planimetria riportata in **fig.1** o nell'**elab. PA-SP 7** delle tavole di progetto.

² Il Macello di Venezia è stato progettato e costruito a più riprese lungo tutto l' '800: dal Salvadori (1832), Meduna (1834), Romano (1866) Cappelletti (1837), nuovamente Salvadori (1854) e Romano (1878) sino alla conclusione della parte ottocentesca, con l'intervento del Forcellini (1878 - 1895).



nuova sede di Economia dalla sede storica di Ca' Foscari, divenuta ormai dimensionalmente insufficiente e che all'epoca versava, prima del recente restauro, in precarie condizioni statiche. Sulla base di tali proiezioni progettuali, nel 1991, dopo quattro anni di varianti successive e perfezionamenti del progetto generale, venne infine stipulata la convenzione tra Comune e Università che assegna a Ca' Foscari l'area di punta S.Giobbe per la formazione del nuovo Polo universitario di Economia a Venezia³.

Il Progetto Unitario generale, i successivi stralci attuativi e le numerose varianti rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori sono stati approvati a più riprese dalla Commissione per la Salvaguardia di Venezia dal 1992 al 2004; le varianti si sono rese necessarie per:

- consentire la progressiva esecuzione delle opere pur garantendo la permanenza nell'area delle Società Remiere che occupavano gran parte dei capannoni dell'ex Macello e degli edifici del complesso ex Mulini Passuello, senza fermare i lavori e in attesa della costruzione della loro sede definitiva a S.Alvise, ultimata nel 1999;
- permettere il trasferimento d'urgenza, nel 1995-96, di una parte della Facoltà di Economia dall'antica sede di Cà Foscari, a causa dell'aggravarsi delle condizioni statiche dell'edificio;
- apportare alcune sostanziali modifiche nella distribuzione degli spazi didattici, su richiesta della Facoltà.

Il complesso iter di approvazioni del progetto, dovuto anche a tali contingenze, è stato suddiviso nelle già citate **Fasi attuative (A,B e C)** la cui perimetrazione è riportata nella **fig.1**.

a.4 - Iter delle approvazioni del Progetto unitario e dell'avvio dei cantieri (al maggio 2008)

Il progetto del nuovo polo universitario di Economia a S.Giobbe, suddiviso in tre stralci attuativi (FASE A+B+C), a partire dal 1992, è stato approvato come segue.

Il primo progetto risale al 1986-87. Redatto dagli studi Ballardini-Spigai, è il progetto generale dell'intera area occupata dall'ex Macello, dagli ex Mulini Passuello, e l'adiacente area degli ex cantieri Oscar e il raccordo pedonale con la stazione ferroviaria. Presentato con le integrazioni richieste dalla Soprintendenza in data 15-8-87, aveva ottenuto l'approvazione di larga massima della Soprintendenza e dei VVF.

Il progetto del 1986-87 è servito da base per la stipula della convenzione del 1991 e per elaborare il piano particolareggiato del 1991, comprendente tutta l'area soggetta a convenzione, adottato dall'Amministrazione comunale di Venezia in data 12.7.1991.

Il secondo progetto approvato è il progetto generale di massima del 1992, che comprendeva l'intera area soggetta a convenzione, in quanto era stato elaborato prima della decisione di suddividere l'area medesima in stralci.

Il progetto ha ottenuto l'approvazione di massima della Sovrintendenza con le lettere del 10 aprile e del 13 aprile 1992 ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089.

Nel 1992 è stata approvata la parte conservativa dell'ex Macello, 1° stralcio della FASE A, consegnata alla Commissione per la Salvaguardia con lettera del Rettore G. Castellani in data 6.5.92 prot.111597 - Pos. Ufficio tecnico. Alla fine del 1994 sono iniziati i lavori.

³ L'area dell'ex Macello, Mulini Passuello e Cantieri Oscar è assegnata in concessione dal Comune di Venezia all'Università Cà Foscari con convenzione n. 125014 in data 4.4.1991.

La concessione prevede che l'area sia destinata in diritto per superficie per 99 anni all'Università. All'Università è inoltre affidata (art.5) "la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria".



Il progetto esecutivo dell'intero comprensorio (comprendente tutte le fasi A, B e C), presentato al Commissario straordinario del Comune di Venezia da parte dell'Università in data 5.11.1993 con nota n.362 e approvato dal CDA dell'Università in data 3.11.1993, è stato approvato in data 3.12.1993 da parte del Commissario nella competenza del Consiglio Comunale ma solo limitatamente alla Fase A - 1° e 2° stralcio, Fase B e Fase C-1° stralcio.

Solo successivamente, nel 1996, la Commissione per la Salvaguardia, con voto n.2/20481 in data 9.4.1996, ha approvato la variante per le Fasi A, B e C essendo peraltro il lotto C - 2° stralcio (Area Oscar) congelato in attesa di decisioni riguardo gli approdi d'interscambio sulla punta di Rio della Crea.

Il progetto esecutivo Fasi A - 2° stralcio+B+C, è stato approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 19.9.1996.

I progetti esecutivi delle FASI B-1° stralcio e C - 1° stralcio (chiamato in quel periodo semplicemente C) sono stati approvati definitivamente il 22.12.1998 e i lavori sono iniziati il 2.5.2001.

Il progetto esecutivo in variante delle fasi A+B+C, ha ottenuto nulla osta della Soprintendenza in data 5.4.95 n.5742.

Una variante complessiva del progetto esecutivo delle fasi B-1° stralcio + C, è stata approvata dalla C.S.V. in data 22.12.98.

Il progetto esecutivo in variante dell'edificio "Presidenza" e progetto esecutivo in variante dell'edificio "Aula magna", compresi nella Fase A, sono stati approvati dalla C.S.V. nel corso del 1998-99.

Il progetto esecutivo in variante dell'edificio "Biblioteca 2° stralcio e edifici dipartimentali" (Fase B - 1° stralcio) sono stati approvati dalla C.S.V. in data 17.2.2004.

Il progetto esecutivo in variante dei capannoni su fronte laguna n.7-8-9-10 dell'Ex Macello, "aule didattiche", quinto e ultimo lotto di restauro del complesso ottocentesco dell'ex Macello (Fase A - 5° stralcio), è stato approvato dalla C.S.V. nel corso del 2004.

Il progetto esecutivo dei fabbricati ex Mulini passuello e delle aree adiacenti, (Fase B - 2° stralcio) è approvato dalla C.S.V. nel corso del 2004.

a.5 - Stato di attuazione del Progetto Unitario (al giugno 2011)

Relativamente ai diversi stralci attuativi (**fig.1**), allo stato attuale dei lavori (giugno 2011), la situazione è la seguente:

- la **Fase A (Ex Macello)**, è composta da 5 stralci. I lavori sono iniziati alla fine del 1994. E' realizzata e funzionante per 4 di essi, l'ultimo dei quali (A4 - aula magna) è stato ultimato nel settembre 2001; il quinto e ultimo stralcio è in funzione con nuove 10 aule (A5 - termine lavori agosto 2008);

- la **Fase B (ex Mulini Passuello)** è composta di due stralci attuativi, di cui il primo (B1) ultimato nel 2004 e in funzione; il secondo stralcio (B2) è stato approvato dalla C.S.V. nel 2004, è stato consegnato il progetto esecutivo in data 21.5.2008 e i lavori saranno appaltati entro il 2011;

- la **Fase C** è composta da due stralci, il primo (C1) comprende gli edifici dipartimentali lungo Calle delle Beccherie, il secondo (C2) l'area ex Cantieri Oscar):

- lavori conclusi e edifici in funzione dal 2004 per il primo stralcio;
- progetto sospeso per il secondo stralcio, da venticinque anni (1986-2011) in attesa di decisioni da parte del Comune relativamente al nodo intermodale ipotizzato sulla punta Cantieri OSCAR, all'inizio di Rio della Crea.

a.6 - Il nodo d'interscambio in punta Rio della Crea. I collegamenti diretti con la Stazione ferroviaria

Il progetto di un collegamento diretto tra l'area dell'ex Macello e la stazione ferroviaria è stato - sin dai primi studi dell'Università, nel 1986, per il nuovo polo universitario - uno dei punti fermi.



Era evidente infatti l'importanza di realizzare al più presto tale collegamento, non solo per facilitare l'accesso giornaliero al nuovo polo degli studenti, professori e personale della Facoltà, ma anche nell'interesse di tutto il quartiere di S. Giobbe, storicamente segnato da una accessibilità insufficiente, essendo un'enclave chiusa tra l'acqua (Canale di Cannaregio a est, Fondamenta su laguna a nord) e grandi aree infrastrutturali (comparto trasformatori ENEL a sud e Ferrovie a ponente) nonché estese aree ex produttive (SAFFA, Macello). Pertanto il progetto di ripristino del ponte è stato fin dall'inizio previsto dal progetto generale del nuovo polo di Economia.

Rispetto a questi problemi l'Università, da quando è divenuta concessionaria dell'area dell'ex Macello, ha sempre dato un proprio contributo d'idee e iniziative. Dal 1996, da oltre 10 anni, giornalmente migliaia di studenti sono costretti al lungo percorso tra la Stazione o Piazzale Roma e S. Giobbe compiendo il lungo periplo attraverso Strada Nuova e Fondamenta di Cannaregio, proibitivo in caso di acqua alta, anche minima.

Nell'ottobre 2000 Ca' Foscari ha promosso una serie d'incontri tra Comune, Università, FF.SS., ENEL e Soprintendenza. Sulla base degli accordi raggiunti in tali incontri, l'Università ha provveduto a redigere un progetto preliminare, valutato positivamente dagli Enti succitati, per l'attivazione di un percorso diretto tra la stazione e S. Giobbe, con due collegamenti alla zona settentrionale del quartiere: il primo in corrispondenza di Calle Cereria, diretto principalmente al quartiere e all'accesso verso ponte tre Archi e Cannaregio est; il secondo in ripristino del ponte ottocentesco dell'ex Macello, a più diretto servizio della zona universitaria.

Ma solo recentemente, nel corso del 2010-2011 si è infine giunti a decisioni operative e al reperimento dei fondi necessari.

Un primo ponte sarà realizzato in corrispondenza di Calle Cereria, a cura di Grandi Stazioni spa; un secondo è previsto a cura del Comune di Venezia, sul sedime dell'ex ponte del bestiame in testa a Rio della Crea (v. i nuovi ponti **A.1** e **A.2** in **fig. 4** e l'assetto dell'accessibilità a interventi terminati in **fig. 6**).

Cio consentirà un collegamento ottimale di tutto il quartiere nord ovest di S. Giobbe, del polo universitario di Economia e della nuova casa dello studente, con la stazione ferroviaria e, attraverso il nuovo ponte della Costituzione, con Piazzale Roma e i posteggi del Tronchetto, tramite la nuova linea *people mover* tra Tronchetto e Piazzale Roma.

La nuova casa dello studente sarà quindi ottimamente collegata con la stazione ferroviaria, consentendo di raggiungerla a piedi in meno di 5 minuti. Il collegamento sarà anche dotato delle facilitazioni per i diversamente abili.

Come si è accennato, i due ponti previsti saranno a carico di Grandi Stazioni spa (**A.1**) e del Comune (**A.2**); la realizzazione del percorso, con rifacimento e lastricatura delle rive è invece compresa negli oneri di urbanizzazione assegnati dal Comune all'Università per la realizzazione del nuovo studentato.

a.7 - Il restauro e la ristrutturazione urbanistica nel rapporto con la formazione storica del luogo

Cenni sulle origini e le principali trasformazioni del sito⁵

L'urbanizzazione dell'area inizia dopo il XVII secolo, a partire dalla riva del Canale di Cannaregio che nelle iconografie del XVIII secolo si presenta già edificata.

La struttura funzionale dell'area - trascorso il periodo del primo imbonimento, quando i toponimi (paludo, marina, Corte della Crea) sembrano corrispondere alla situazione fisica originaria dei luoghi

⁵ per una aggiornata e completa analisi storica delle trasformazioni dell'area, corredata da una ricca e in parte inedita documentazione iconografica, si veda il già citato testo AA.VV., *Il Macello di S. Giobbe, un'industria - un territorio*, Marsilio Ed., Venezia, 2006. Si rimanda anche, oltre alle note opere di Romanelli, Mancuso e Bassi, alla ricerca storica sul Macello di P. Antonetti: *Il macello di S. Giobbe, storia di un complesso produttivo (1843-1972)*, in "Punta S. Giobbe - Storia e cronaca di un lembo di Venezia" - Comitato società remiere punta S. Giobbe, Venezia 1997.

- si arricchisce attraverso la progressiva installazione di attività produttive (cantieri navali, lavorazione della cera) e il primo insediamento di mattatoi e concerie che si configura a partire dalla metà del 1500 accompagnato da insediamenti abitativi.

a.7.1 - Area del Macello

Le istanze di razionalizzazione e di bonifica sanitaria delle operazioni di macellazione sparse nella Città arrivano nel primo Ottocento a un Progetto che le concentra - secondo la prima proposta dell'allora capo competente Ufficio Municipale, l'Ingegnere Salvadori - su due siti, a S.Girolamo o, dirimpetto, a S.Giobbe. Quest'ultimo sarà eletto ad accogliere la concreta proposta progettuale, bocciata però dal voto del Consiglio Comunale nel 1832.

Nel 1834 l'Architetto Giovan Battista Meduna fa il rilievo della situazione esistente e compila un Progetto approvato dalla Commissione d'ornato, che verrà accantonato.

Nel 1839 l'ing. Cappelletti presenta un Progetto di fabbricati esistenti già funzionanti come macelli, di proprietà Robustello. Il Salvadori riesce però a far accettare il suo disegno; i lavori partono nel 1841 e sono finiti nel maggio 1843. (Vedi: G.D.Romanelli, scheda in *Venezia nell'età del Canova 1780/1830*, Venezia 1978, pp.234-235; N.Randolfi, *Trasformazione urbana e produzione industriale nella Venezia dell'Ottocento*, in "Venezia. città industriale", Venezia 1980, p.14).

Non tarderà a farsi sentire la necessità di un ingrandimento, e nel 1876 viene approvato il Progetto di estensione verso la Ferrovia, cui si collegherà con un ponte sul Rio (1885-89).

Incaricato del Progetto sarà il capo dell'ufficio Comunale, l'ing. G.Romano. A lui si deve il completo rifacimento dell'impronta planimetrica del Macello del Salvadori, del quale mantiene solo la facciata prospettante la Laguna, e che arriverà quasi a raddoppiare la sua estensione (vedi: G.D.Romanelli, *Per G.Salvadori Architetto*, in "Bollettino C.I.S.A. Palladio", n.XV, (1973), p.442, n.7; G.Romano, *La questione del Progetto di un nuovo Macello a Venezia*, Venezia 1878).

Lo studio della proposta era partito già dieci anni prima (vedi G.Romano, *La questione...* cit., p.26), comunque le fabbriche non erano ancora terminate, anche se già "avanzatissime", nel 1885, all'atto dell'approvazione in Consiglio Comunale del nuovo "Regolamento del pubblico Macello" in sostituzione del vecchio disciplinare del 1843, ormai insufficiente (vedi: Atti del Consiglio Comunale di Venezia, anno 1885, Venezia 1885, p.8 s).

I fabbricati saranno ultimati nel 1887, come si evince dalla discussione in Consiglio Comunale di un "Progetto tecnico-economico per la costruzione di una strada interna fra Macello e Ferrovia" del 2 agosto 1889 (vedi: Atti...cit., anno 1889, Venezia 1889, p.364 ss.). In questa riunione si delibera fra l'altro di acquisire le aree Girardini e Tassarotto.

Quest'ultima aveva ospitato una fornace. Un appezzamento rimane invece "tagliato" dal passaggio della strada interna e dallo sviluppo delle fabbriche del Macello, più propriamente di alcuni alloggi, del canile e della sua tettoia, oggi abbandonati.

Più recentemente la punta di Rio della Crea che guarda la ferrovia, era occupata da un cantiere navale (Cantieri Oscar) dismesso nel 2007 e da una ex laboratorio artigianale di un marmista che ha cessato l'attività negli anni immediatamente precedenti.

a.7.2 - Aree ex industriali-artigianali dei Mulini Passuello e dei Cantieri Oscar

Mulino dei grani (ex proprietà Girardini, poi Società anonima commerciale e industriale Passuello e Provera, macinazione dei grani).

Il lato prospettante il Rio della Crea della "punta" di S.Giobbe è ora dominato dalla figura di un silos ex granaio.

La pianta topografica di Ludovico Ughi (1721) indicava nell'area la presenza di una cereria. Forse sul sito di essa già nel 1889 abbiamo notizia di un deposito e mulino di grani. E' proprio in virtù della sua utilità sociale che si "chiude un occhio" sull'occupazione abusiva che avveniva di una parte del Campo dei Luganegheri. Area che, del resto, sarà ceduta proprio in quell'anno nel quadro di più generali accordi presi per l'ampliamento dei Pubblici Macelli e del loro collegamento con la ferrovia. Anzi, l'accordo preliminare in questo senso già approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 2 agosto 1889, rimane ineffectuale, per essere ripreso dai nuovi proprietari - Società Passuello e Provera - solo nel 1905, per la necessità sentita di ingrandirsi.

Nel 1921 l'edificio dei laminatoi prospiciente il Rio della Crea venne ristrutturato e ampliato su Progetto dell'ing. Zanetti. Internamente all'area fu demolita una tettoia in muratura e capriate in legno per costruire un nuovo magazzino con colonne e travi in cemento armato rivestite di asfalto. Il

pianterreno era occupato da due locali per motori e i trasformatori. Ai piani superiori i locali per il deposito.

Nel 1923 fu costruito un silos alto 20 metri, per il granoturco, la cui mole a tutt'oggi spicca sul contesto edilizio circostante.

Nel 1926 venne presentato un Progetto per sopraelevare di un piano il fabbricato della farineria e per modificare la facciata sulla Calle della Cereria. Eseguito dall'ing. Fano venne approvato parzialmente e realizzata solo la facciata sulla Calle.

L'esame delle iconografie, in particolare dei catasti storici e dei progetti ottocenteschi di costruzione, ristrutturazione e ampliamento dell'ex Macello, permette di ricostruire con precisione la forte dinamica delle trasformazioni dell'area di studio nel corso degli ultimi due secoli. La sintesi di tale studio è riportata nella *carta delle permanenze* riprodotta nella **fig.4**. Nell'elaborato sono anche riportate i principali direttrici visive dell'impianto preesistente (strutture di *conformazione* dell'esistente).

a.7.3 - Principi per l'impianto urbano del progetto

La connessione funzionale e morfologica del fronte lagunare nord-ovest dell'Isola di S.Giobbe è stata assunta come tema prioritario nella progettazione del nuovo polo universitario e della Casa dello studente.

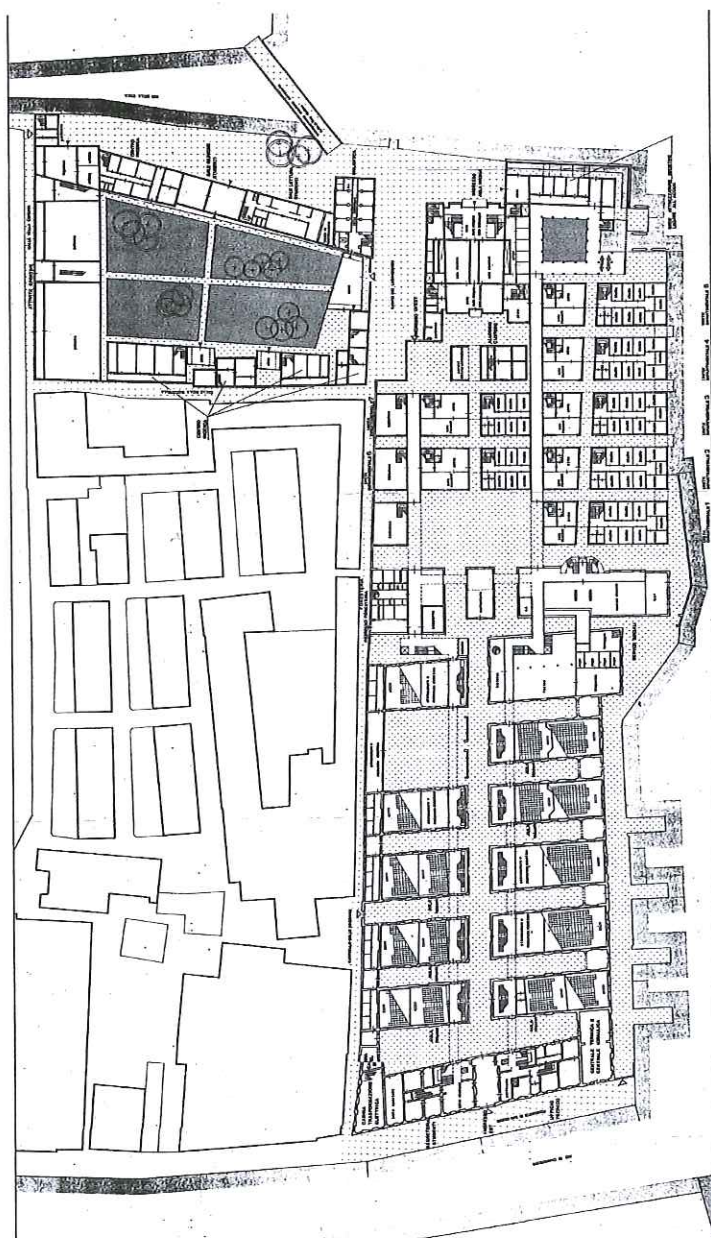


fig. 7 - "P.U. 5 - Macello S. Giobbe" - Progetto Unitario Generale, prima versione, 1986.

Il primo Progetto Generale (ottobre 1986) proponeva un impianto planivolumetrico organizzato in continuità con l'asse di conformazione centrale dell'ex Macello, coincidente con la Calle interna che attraversa longitudinalmente l'intero complesso disposto a pettine e ne costituisce il luogo funzionale portante, sia storicamente che nel contesto del nuovo complesso universitario (fig. 7).

Il presente progetto ha confermato questa scelta. Riprende inoltre, come matrice morfologica ausiliaria, un secondo sistema direttore, già presente nell'area e determinato da fronti edificati di Campo dei Luganegheri e dai precisi assi visuali di Calle dei Luganegheri e di Calle de la Biscotela. L'attestarsi dei nuovi volumi su questi due tracciati visivi e di orientamento emozionale e percettivo, non ha implicazioni meramente compositive e morfologiche. Essi infatti sono ripresi a partire dalle preesistenze urbanistiche e edilizie e coincidono con luoghi funzionali relativamente importanti e consolidati dall'ipotesi di valorizzazione urbana e ambientale del progetto. Sono quindi luoghi significativi dell'esistente e della sua essenza storico-morfologica (elementi di *permanenza*, sintetizzati nella fig. 8 su cui si improntano sia le costanti percettive del progetto (strutture di *conformazione*) sia le direttrici funzionali, in primis gli spazi di relazione socio-collettiva, i percorsi distributivi più importanti, gli accessi, gli spazi interni principali, hall, scale, etc. (*sistema del collettivo*). Il progetto pertanto si riappropria dei deboli, semiabbandonati e desueti luoghi della collettività e della funzionalità dell'area prima dell'intervento (per es. il Campo dei Luganegheri, ancora nel 2003 quasi totalmente cancellato e seppellito da ogni genere di fabbrica provvisoria e abusiva), li rifunzionalizza ponendoli al centro dell'attenzione, formando dei nuovi nodi di codificazione, in senso semiotico, del significato "urbano, socio-collettivo e storico-culturale" dell'area, del testo urbano ristrutturato⁶. Questo approccio, già sperimentato in questi ultimi anni in numerosi progetti urbani in Italia e in altri paesi europei⁷ e oggetto della ricerca e della didattica universitaria, permette una efficace connessione degli interventi di nuova edificazione con le parti soggette a intervento di restauro e ristrutturazione, e tende a consolidare la famiglia di direttrici funzionali e formali che storicamente si sono andate affermando nel contesto.

⁶ L'approccio che sta alla base del progetto è illustrato e trattato in modo sistematico nel libro AA.VV. " *Le plan et l'architecture de la ville* " (a cura di A.Levy e V.Spigai), op.cit. e, più recentemente, in: V.S., *Verso un'architettura urbana*, in "Il senso delle memorie" (a cura di A.Clementi), Laterza, Roma-Bari 1990., in V.S., *L'architettura della non città*, UTET-Città Studi ed., Milano 1995; in V.S., *Quale forma per il progetto urbano?* in "Il progetto urbano. Una frontiera ambigua tra urbanistica e architettura", (a cura di C.Gasparri), Liguori ed., Napoli 1999 e in J.Luque Valdivia (a cura di), *Constructores de la ciudad contemporanea*, CIE Inversiones Editoriales - Dossat 2000, Madrid 2004.

⁷ Progetto per il Parco archeologico del Colle Oppio a Roma (1983, V.Spigai con A.Clementi, P.Colarossi e L.Ranzato), su AA.VV., *Progetti di architettura*, op.cit. e su AA.VV. " *Le plan et l'architecture de la ville* " (a cura di A.Levy e V.Spigai), CLUVA ed., Venezia, 1989. Concorso per l'ampliamento del Cimitero Monumentale di Senigallia (AN) (concorso-appalto, primo classificato, con R.Ballardini, in costruzione) (Bologna 1984), su *Restauro e città*, n.8/9, Marsilio, 1987, pgg. 121-164. Progetto per il Parco territoriale del Brenta (1985, coll. L. Ranzato e C.Stevani). Su *Rassegna di architettura e urbanistica* n. , pg. 101, e su *Il Piano e l'architettura* ..., op.cit. Piano di Recupero per l'isolato del Teatro romano Berga a Vicenza (1987, coll. G.Ceretta e A.Sandri), su: - *Il Piano e l'architettura*..., op.cit., pgg. 179. Progetti per l'ampliamento, la ristrutturazione urbanistica e il restauro dell'antico Ospedale di S.Bortolo a Vicenza (Vicenza 1996-2008). Committente ULSS n.8 - Ospedali di Vicenza (con P.Baldisseri, G.Cosaro, S.Zaltron, P.Zambelli, in costruzione).

TRASFORMABILITA' DELL'AREA

Trasformabilità riferita al grado di permanenza delle preesistenze

Elemento a forte grado di permanenza

Elemento a medio grado di permanenza

Elemento a debole grado di permanenza

Tracciato storico di elemento a forte grado di permanenza in parte alterato

Tracciato storico di elemento a medio grado di permanenza in parte alterato

Tracciato storico di elemento a forte grado di permanenza totalmente alterato

Tracciato storico di elemento a medio grado di permanenza totalmente alterato

Elemento non strutturante

Strutture di conformazione

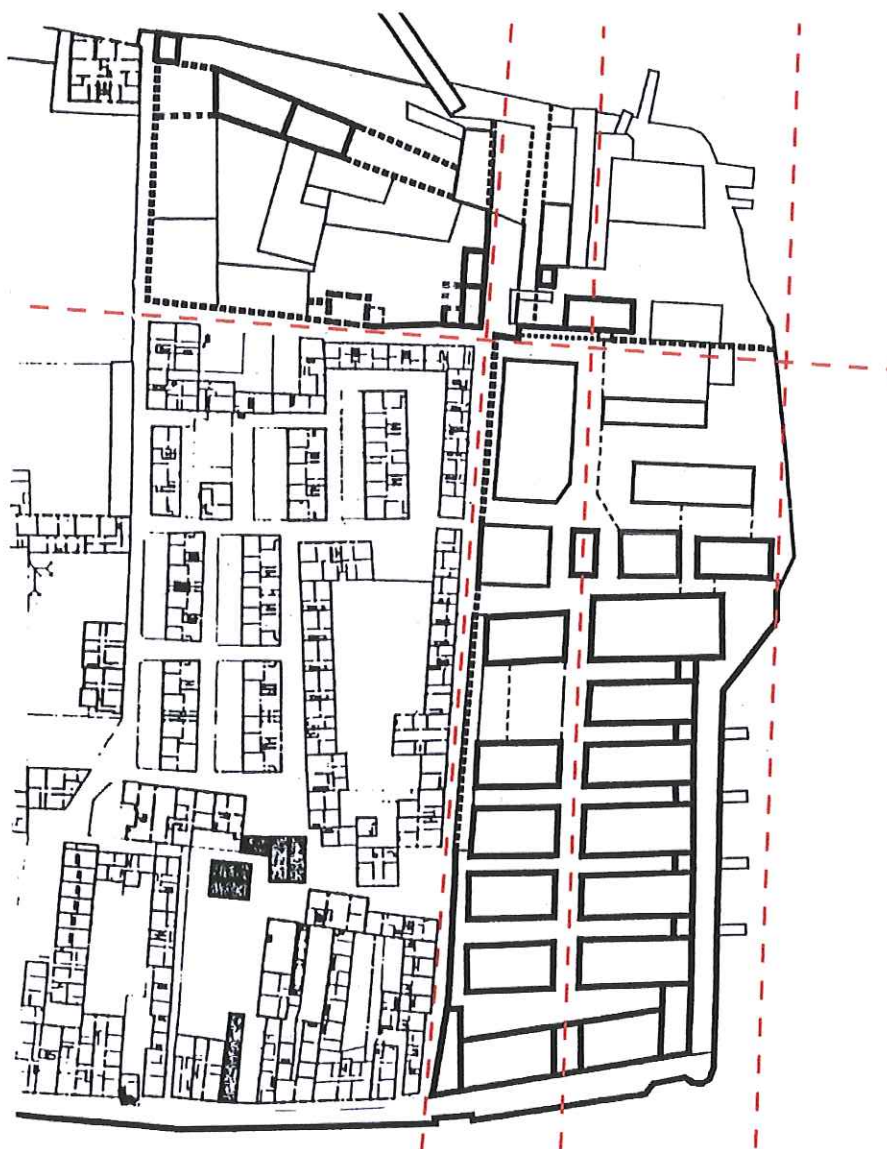


fig.8 – Progetto Unitario n.5 - ex Macello e ex Mulini Passuello. Strutture di permanenza e di conformazione dell'esistente (Studi preliminari al Progetto Unitario – 1986)

Questa intenzione di ritrovare la continuità con la logica riconoscibile nel processo non compiuto di formazione dell'area, costituisce uno dei presupposti fondativi del Progetto unitario⁸. I rapporti morfologici e percettivo-visivi tra parti di nuova edificazione e preesistenze, in relazione al Progetto Unitario e al progetto del suo completamento per l'area Cantieri Oscar, sono rappresentati nelle figg.8, 9 e 10.

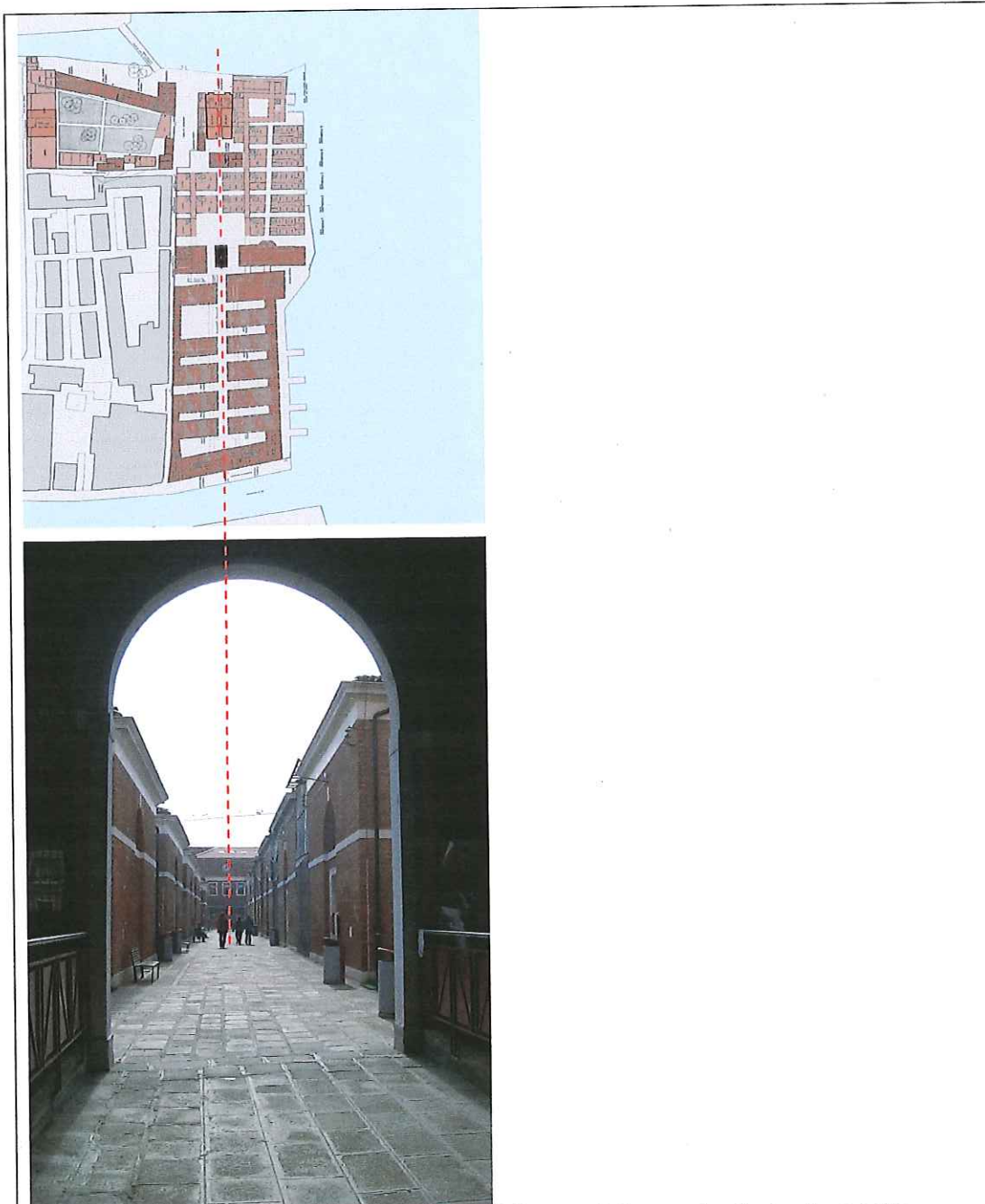


fig. 9 – Raffronto tra visuali di conformazione delle preesistenze e impianto di progetto (Progetto Unitario 1986).

⁸ Una più completa descrizione dell'approccio teorico seguito in interventi analoghi al progetto di S.Giobbe qui descritto, in cui le categorie della conservazione si intrecciano con i criteri per eventuali parti di completamento di nuova edificazione, si rimanda a: *"Venezia tra innovazione funzionale e architettura della città". Quattro progetti per l'area ovest* (a cura di R.Bocchi e C.Lamanna), Marsilio ed., Venezia, 1986, pgg. 50-69, 120-133. Si veda anche: - Casabella n. 525, articolo di M.Zardini, pgg. 32-33; - *Rassegna di architettura e urbanistica*, n.60, pg.99; e il catalogo della mostra *Nantes-Venise: l'enjeu portuaire*, Phot. Nantoise, Nantes 1987, pgg. 4-14; AA.VV. - *Estrategias de intervención en centros históricos*, C.S.I., Valencia 1993, pgg. 26-111. P.Lovero (a cura di), *Scale e linguaggi. Progetti di ricerca per Berlino-Spandau*, Cafoscarina ed., Venezia 1998, pgg. 88-105.

26

a.8 - Le linee per la nuova edificazione - L'impianto morfologico

La concezione volumetrica dei nuovi edifici - all'interno dell'isolato dei mulini Passuello (fase B.) e nella parte della fondamenta su laguna verso la ferrovia (fase C) - nasce dall'incontro di due opzioni:

- l'intenzione di fare comunque riferimento ad alcuni modelli tipologici in ripresi dalla tradizione veneziana: rapporti tra edifici maggiori (chiesa-convento), spazi urbani (calli, campo, fondamenta) e tessuto residenziale minore;

- l'assunzione, come vincolo morfologico per il controllo delle geometrie di impianto - come si è già descritto nei paragrafi precedenti - dell'insieme dei tracciati e degli allineamenti che la storia ha impresso in questo luogo di Venezia. Luogo in cui, anche se localizzato in una zona marginale e di origine relativamente recente, si sono susseguite numerose trasformazioni ricostruibili con esattezza attraverso la ricca documentazione storica iconografica disponibile (la documentazione iconografica è allegata al progetto preliminare approvato).

Rispetto alla prima opzione, il riferimento a costanti tipologiche veneziane era intenzionale ed esplicito all'epoca della prima stesura del progetto, negli anni '80, per motivazioni assai diffuse e condivise in quel particolare periodo dell'architettura italiana.

Ma riteniamo sia ancor più sostenibile oggi, in un momento in cui diverse tendenze del contemporaneo recente disconoscono questo tipo di approccio all'architettura e al progetto urbano. Il progetto vuole porsi con chiarezza rispetto al quartiere e alla città, attraverso spazi e forme familiari, propri e riconoscibili della *forma urbis* di Venezia. In particolare per il progetto della Casa dello studente, sui fronti visti dall'acqua e dal ponte ferroviario, dalla direzione di arrivo da terraferma in Venezia, l'edificio a corte d'angolo appare come il basamento di un grande palazzo o di un opificio incompiuto, ritmato dalle colonne tronche di un ordine gigante, intervallato dagli archi ribassati che uniformemente, come grandi sostruzioni, scandiscono le simmetrie della pianta quadrata, chiusa sul chiostro interno. Il partito compositivo trova prolungamento negli adiacenti edifici dei dipartimenti, stemperandosi lungo il fronte nord fino ad accordarsi con le lesene d'angolo, gli archi a tutto sesto e le vistose simmetrie che incrociano il frontone neoclassico del Macello.

Per portare a successo la seconda opzione, le nuove costruzioni completano il testo rarefatto e confuso preesistente, ma senza cancellare le deboli tracce presenti. Residui di una zona povera della città, legati ad attività rudi e lavori faticosi: mulini, fornaci, cererie e il mattatoio... assieme a edilizia minuta, muri di confine, opifici abbandonati. Tutti elementi che il progetto mantiene anche se deboli e, in molti casi, di costruzione recente. Alcuni di questi muri e edifici rimangono incastonati nelle nuove costruzioni, nelle quali il permanere di queste tracce e incrostazioni di un particolare passato (di lavoro, fatiche, anche di povertà...) apporta carattere e significati; oggi forse trascurabili ma destinati ad assumere interesse nel corso del tempo⁹. Come sarà, crediamo, per la torre in cemento armato dei granai Passuello che, per i medesimi motivi, viene conservata.

a.8.1 - Le linee per la nuova edificazione - Involucro e struttura interna

A scala più ravvicinata, i criteri di scelta dei tipi costruttivi interni continuano a ribadire le idee che abbiamo e illustrate relativamente a restauro degli edifici più antichi del vecchio Macello.

Anche per il progetto delle parti di nuova edificazione, si è infatti continuato a lavorare attorno alla opposizione tra 'involucro esterno' e 'scheletro interno'.

Si propone un'architettura di involucro salda, ricca e materica, ancorata duramente al suolo, alle fondamenta e all'acqua. Come il vecchio Macello, le cui mura possenti, schiacciate dai timpani, dai frontoni e dalle cornici monumentali, sono riuscite a resistere all'abbandono e al logorio del tempo e infine anche al più forte vento del Modernismo (il progetto non realizzato di Le Corbusier che prevedeva il suo abbattimento).

⁹ la recente mostra e il convegno organizzati dalla Facoltà di Economia di Ca' Foscari sulla storia e le attività storiche della zona di S.Giobbe sono testimonianza di tale interesse e del riscontro che le iniziative hanno avuto tra gli abitanti del quartiere. Si cfr. il catalogo della mostra (G.Caniato, R.Dalla Venezia, *Il macello di S.Giobbe. Un'industria - un territorio*, Cà Foscari formazione e ricerca, Venezia 2007).

Forme rigide e permanenti che producono, scolpita al loro interno, l'architettura degli spazi urbani. Muri di spessore, in mattoni a faccia vista, compressi tra le chiavi di volta e conci d'imposta, zoccolature e cornici in pietra d'Istria. Muri stabili e durevoli come dei residui di antiche preesistenze, solcati da scanalature, intessuti di lesene e archi interrotti.

In opposizione, all'interno dei solidi muri di mattoni e cemento gettato, l'ossatura metallica, quasi precaria, sonora e vibrante; un organismo tecnologico e funzionale, flessibile agli usi e agli aggiustamenti nel tempo, leggero e metallico, relativamente autonomo rispetto all'involucro stesso.

Viene riproposta la medesima struttura (di colonne, solai¹⁰ e scale in ferro) che si è descritta per il restauro del vecchio Macello. Analogamente a quanto si è descritto per le parti di restauro, anche nelle parti di nuova edificazione la *unitarietà* modulare delle strutture metalliche interne e del cospicuo apparato impiantistico è motivo unificante, in opposizione alle *diversità* dei diversi involucri esterni e dei numerosi e multiformi ambienti interni serviti.

a.8.2 - Le linee per la nuova edificazione - Lineamenti e materiali

Le nuove facciate sono percorse da un motivo ricorrente: una serie ritmica di lesene disposte su piani sfalsati che si alternano con serie di archi fortemente ribassati. Un motivo ricorrente della Venezia industriale otto-novecentesca e non a caso ripresa in molte proposte architettoniche della Venezia moderna (Gino Valle alla Giudecca) o rimasta in progetto (Louis Khan alla Biennale, Padiglione Italia di Francesco Cellini). Un segno fortemente presente nell'area di San Giobbe, dagli architravi nel Mulini Passuello al possente e bellissimo ponte che con le grandi arcate sghembe termina il Canal Grande, opera insigne e trascurata dell'ing. Miozzi; ai motivi delle belle inferriate che adornano le vecchie porte del fronte verso laguna del Macello. Nel progetto in motivo geometrico dell'arco ribassato si materializza in elementi costruttivi diversi che ritroviamo sia nelle facciate di involucro esterno, sia nelle strutture metalliche interne.

Queste ultime affiorano attraverso le massicce pareti perimetrali in mattoni, in corrispondenza delle aperture maggiori e delle volte ribassate delle coperture metalliche. Il significato che il segno 'arco' veicola - il senso che segnala al fruitore - è di invito all'ingresso, di tramite tra interno ed esterno, di apertura, di pubblico accesso. Il segno arco connota i passaggi pubblici lungo il fronte lagunare, le logge polifore che affacciano all'esterno dagli ambienti principali, le pensiline e gli ingressi, i principali passaggi e le volte che caratterizzano lo spazio pubblico su pilotis della zona di approdo in testa della punta verso laguna di Rio della Crea.

Il materiale metallico (acciaio verniciato, rame naturale, metallo lucido degli infissi, di regola unito al vetro, altro materiale "nuovo" e lucente) - costituisce dunque l'ossatura portante interna (colonne e solai, scale), che affiora attraverso l'involucro murario in corrispondenza delle aperture principali e le segnala. Come analogamente sottolinea tutti principali percorsi e collegamenti orizzontali e verticali (le hall e le pensiline d'ingresso; i corridoi vetrati a due piani che uniscono i dipartimenti, gli infissi metallici vetrati di palladiane e logge che aprono all'esterno gli ambienti principali, generalmente sui fronti d'acqua).

a.8.3 - Scelte cromatiche

Il plastico che è stato presentato all'Università ad illustrazione del progetto di massima delle 1992 - eseguito in semplice terracotta al naturale e colori ad olio brillanti, **fig.11** - rispecchia abbastanza fedelmente l'immagine cromatica complessiva del progetto. I materiali previsti sono infatti riferibili a due principali famiglie texturali e cromatiche corrispondenti all'opposizione: *involucro* vs *struttura interna*. All'involucro corrispondono le proprietà texture e di colore: a) ruvido, opaco, rosso mattone; al sistema tecnologico interno: b) ferro-vetro, levigato, lucente, verde-bronzo.

¹⁰ per le parti già realizzate, nel corso dei vari cantieri, i solai, originariamente previsti con casseforme a perdere in metallo, per motivi economici sono stati eseguiti con casseforme tipo predalles lasciate a faccia vista e smaltate.

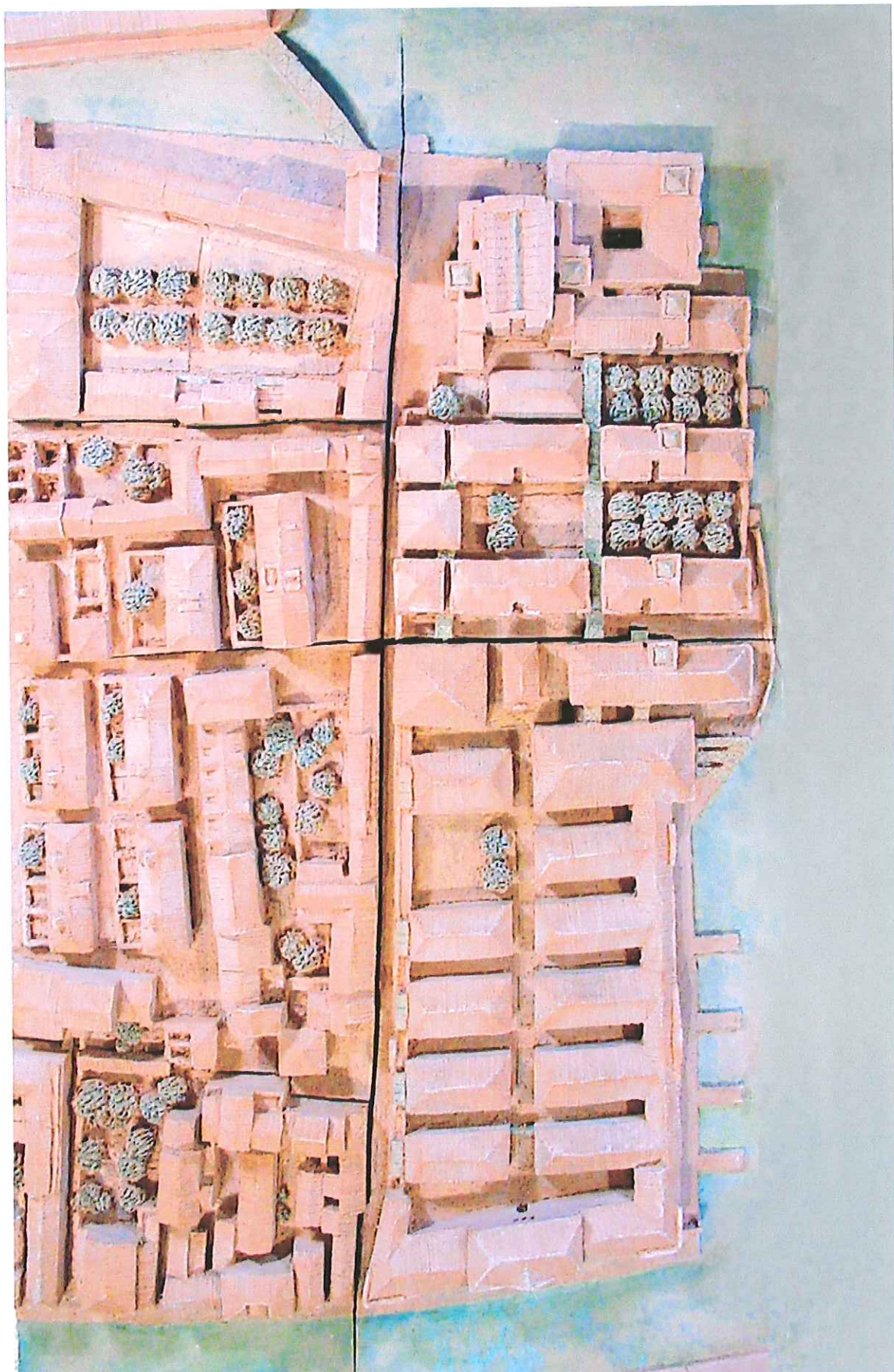


fig.11 - Progetto Unitario Generale, modello in terracotta - versione approvata dalla Commissione per la S. di V. nel 1996.

Entrambe corrispondono a due serie cromatiche assolutamente proprie dell'atmosfera veneziana: le murature in mattoni che attraverso i secoli costituiscono una costante del linguaggio architettonico della città murata, nel contrasto con la lucente materia del cielo a cui, ma solamente negli edifici maggiori, in tutte le epoche si accomunano anche le superfici patinate dei rivestimenti metallici, in piombo o in rame, di cupole e di falde dogate dei tetti.

Le due principali famiglie di materiali prescelti sono dunque: i colori della terra le cortine compatte di mattoni a facciavista; i colori dell'acqua e del cielo, e la loro lucentezza, che contraddistinguono l'insieme delle strutture metalliche interne ed esterne, gli infissi vetrati e le inferriate, ringhiere, colonne e pensiline.

A queste due serie vanno aggiunti:

- alcuni materiali di fondo (di cornice): il grigio-marrone delle pavimentazioni di tutti gli spazi esterni, scelta obbligata e per tutta la Venezia antica: zoccolature e pavimentazioni in lastre e masegni in trachite rafforzano l'idea di tradizione e pesantezza dell'involucro; analogamente le chiavi d'imposta d'arco, i basamenti e le cornici in pietra d'Istria bianca; a nostro avviso, altre costanti non eludibili dell'architettura veneziana;
- alcuni colori di spicco: i sottili profili degli infissi metallici, che con rosso cinabro sottolineano gli ingressi e le aperture anche segnalate; i colori argento e acciaio levigato le dorsali degli impianti, i corrimani gli ascensori, sottolineandone la connotazione di appartenenza alla macchina tecnologica interna.



b. - Il progetto definitivo della RESIDENZA STUDENTESCA, a completamento del polo universitario di S. GIOBBE (Fase ATTUATIVA C – 2° STRALCIO del PROGETTO UNITARIO n.° 5)

Il progetto definitivo qui presentato riprende integralmente quanto previsto nel progetto preliminare, nella sua versione del 2007¹¹, versione che – come si descriverà meglio nel seguito – è poi stata definitivamente approvata dal CC del Comune di Venezia come opera pubblica in variante al PRG ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis della L.R. 27/2003 in data 17.11.2010.

b.1 - Presupposti urbanistici e iter delle approvazioni. Situazione dal luglio 2007, inizio della procedura di approvazione del progetto preliminare per la residenza studentesca

La zona denominata **Area Ex Cantieri Oscar**, indicata come **Fase C - 2° stralcio** nelle planimetria della **fig.1** ("P.U. 5 - Macello S. Giobbe" - Progetto - identificazione degli stralci attuativi), rientra interamente entro il perimetro dell'area assegnata in concessione dal Comune di Venezia all'Università Ca' Foscari con Convenzione n.125014 in data 4.4.1991, come indicato nella prima parte della presente relazione.

Come si è visto, la concessione prevede che l'area sia destinata in diritto per superficie per 99 anni all'Università.

Il *Piano Regolatore Generale per la Città antica* del 1999, individua l'area come soggetta a "progetto unitario" e "destinata ad attrezzature per l'istruzione universitaria", "fatti salvi i progetti edilizi già approvati" e prevede inoltre "nello spazio d'angolo tra la laguna e il Rio della Crea la realizzazione di una stazione d'interscambio fra la circolazione pedonale e il servizio pubblico acquatico".

Le opere di banchina e il consolidamento delle fondamenta dell'area **Ex Cantieri Oscar** sono già state eseguite negli anni '90 dal Magistrato alla Acque sulla base del Progetto unitario generale dell'Università del 1992.

Le modifiche a suo tempo richieste dal Comune di Venezia al primo Progetto unitario (1986) e introdotte nel progetto successivamente approvato dalla Commissione di Salvaguardia con sospensione dell'area interessata dalla funzione d'interscambio (1992-96 - *Progetto Unitario Generale, variante del 1996*), consistenti in una diminuzione delle volumetrie inizialmente previste attraverso l'eliminazione di alcuni corpi di fabbrica sostituiti da corti aperte, non ha pregiudicato l'impianto progettuale complessivo¹².

In effetti tutto ciò che è stato sino ad ora realizzato è conforme al disegno d'insieme originale del 1992-96 e così lo sono gli edifici di nuova edificazione (nuova Biblioteca e Edifici Dipartimentali) costruiti negli ultimi anni.

¹¹ Il progetto è stato sottoposto all'assessorato all'Urbanistica del Comune di Venezia a più riprese e in diverse versioni dal 2002 al 2006 e infine nel 2007 nella versione presentata come progetto preliminare alla Sovrintendenza nel 2008, alla CSV nel 2010 e infine approvato nel novembre 2011.

¹² Riguardo all'iter delle approvazioni, si è riferito nella prima parte della presente relazione. Il primo Progetto Unitario risale al 1986-87. Redatto dagli studi Ballardini-Spighi, è il progetto generale dell'intera area occupata dall'ex Macello, dagli ex Mulini Passuello, e l'adiacente area degli ex cantieri Oscar e il raccordo pedonale con la stazione ferroviaria. Presentato con le integrazioni richieste dalla Soprintendenza in data 15-8-87, aveva ottenuto l'approvazione di larga massima della Soprintendenza e dei VVF.

Il progetto del 1986-87 è servito da base per la stipula della convenzione del 1991 tra Comune e Università.

Il secondo Progetto Unitario approvato è il progetto generale di massima del 1992, sempre esteso all'intera area soggetta a convenzione. Il progetto ha ottenuto l'approvazione di massima della Sovrintendenza con le lettere del 10 aprile e del 13 aprile 1992, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089.

Di tale progetto nel 1992 è stata approvata la parte conservativa dell'ex Macello, 1° stralcio della FASE A.

Il progetto esecutivo dell'intero comprensorio (comprendente tutte le fasi attuative A, B e C della fig.1), presentato al Commissario straordinario del Comune di Venezia da parte dell'Università in data 5.11.1993 con nota n.362 e approvato dal CDA dell'Università in data 3.11.1993, è stato approvato in data 3.12.1993 da parte del Commissario nella competenza del Consiglio Comunale ma solo limitatamente alla Fase A - 1° e 2° stralcio, Fase B e Fase C-1° stralcio.

Successivamente, nel 1996, la Commissione per la Salvaguardia, con voto n.2/20481 in data 9.4.1996, ha approvato la variante per le Fasi A, B e C essendo peraltro il lotto C – 2° stralcio (Area Oscar) congelato in attesa di decisioni riguardo gli approdi d'interscambio sulla punta di Rio della Crea.

Peraltro è evidente che questi ultimi inserimenti finiti di costruire recentemente (2002-05), potranno trovare una loro definitiva coerenza morfologica, e un completo equilibrio, anche con la complessa realtà delle preesistenze che vengono conservate, solamente con il completamento e nel contesto delle rimanenti parti di nuova edificazione prevista dal Progetto unitario; in particolare degli edifici che completano il fronte su laguna dell'ex Macello sino all'imbocco di Rio della Crea e alla zona attualmente occupata dal Cantiere Oscar, oggetto del presente progetto definitivo.

Dal 1982, anno di inizio della progettazione (su incarico del 1985 al prof. Ballardini dal Comune di Venezia in data 25.11.86 e successivamente, dal 1992, agli studi proff. Ballardini e Spigai da Ca' Foscari), si sono avute numerose variazioni dei programmi e delle esigenze di Ca' Foscari e della Facoltà di Economia e anche alcune variazioni nella strumentazione urbanistica comunale.

Entrambi questi fattori hanno portato necessità di variazione al progetto iniziale. Peraltro l'impostazione originaria del progetto - che già aveva ottenuto l'approvazione di massima da parte della Soprintendenza nel 1992 e della Commissione per la salvaguardia nel 1996 - è stata mantenuta nelle sue principali caratteristiche morfologiche; come pure ne è stata preservata l'immagine urbana complessiva nei rapporti con le preesistenze e anche quella architettonica delle diverse parti, i principali lineamenti delle facciate, i materiali, etc.

b.2 - La questione del nodo intermodale

In particolare l'area degli ex Cantieri Oscar, situata nella punta d'angolo tra la laguna e Rio della Crea, oggetto del presente progetto definitivo, negli ultimi anni sono state elaborate dallo Studio Spigai, su incarico di Ca' Foscari, numerose successive ipotesi progettuali: ciò soprattutto a causa delle varianti al PRG di cui sopra, della sospensione delle decisioni rispetto alla localizzazione del nodo d'interscambio e della complessità delle scelte urbanistiche riguardo ai collegamenti da realizzarsi con il quartiere e la stazione ferroviaria.

Come si è detto, l'indicazione di un punto di approdo nella zona degli ex Cantieri Oscar in corrispondenza dello sbocco di Rio della Crea, (zona che per brevità chiameremo nel seguito Punta della Crea) era già contenuta nel primo progetto unitario del nuovo campus universitario a S.Giobbe, redatto per il Comune di Venezia dagli studi dei proff. Ballardini e Spigai nel 1985-1986 e approvato dal C.d.A. dell'Università in data 28.10.1986.

In quella ipotesi era anche indicata la possibilità di un collegamento diretto con la Stazione ferroviaria attraverso la conservazione e ripristino dell'ex ponte del bestiame allora esistente tra la zona ferroviaria e l'ex Macello.

Peraltro in quelle ipotesi l'approdo era soprattutto pensato come un punto di servizio per il notevole flusso giornaliero rappresentato dai 5-7000 studenti della Facoltà di Economia.

Nel 1991, sulla base dell'ipotesi di fattibilità contenuta in quel primo Progetto unitario, fu siglata la Convenzione tra il Comune di Venezia e l'Università. Nella convenzione, come si è detto, l'Università si faceva carico della progettazione unitaria e della costruzione/restauro dell'intera area dell'ex Macello, dei Mulini Passuello e degli ex Cantieri Oscar; essendo l'area in concessione, nella sua interezza, destinata a strutture universitarie.

Nell'atto non vi era alcuna menzione che nella progettazione si dovesse di tener conto della presenza di una "stazione d'interscambio".

Ca' Foscari quindi firmò la Convenzione - impegnandosi in un enorme sforzo finanziario e organizzativo che continua a tutt'oggi - nella certezza di poter fruire, per le presenti e future esigenze di Economia, la maggiore delle sue Facoltà, dell'intero comprensorio. Su tale disponibilità furono fatti i primi calcoli di dimensionamento della nuova sede di Economia a S.Giobbe, preliminari alla stipula e approvati, appunto nel 1986, dal Consiglio di amministrazione dell'Università.

Nel periodo immediatamente successivo alla sottoscrizione della Convenzione, la Variante al P.R.G. per il Centro Storico adottata nel 1992¹³ e più tardi approvata dalla Regione in data 9.11.1999,

¹³ Il consiglio Comunale in data 14.12.1992 con delibera n.250 ha adottato una V.P.R.G. per il centro Storico di Venezia destinando le area occupate dall'ex Macello, dagli edifici dell'ex Mulino Passuello ed ex Cantieri Oscar a

ipotizzò in corrispondenza della Punta della Crea, all'interno dell'ambito assoggettato a Progetto unitario P.U.5, la localizzazione di un nodo d'interscambio.

Tale localizzazione, benché non vi fosse alcuna concreta ipotesi riguardo alla utilità e fattibilità di tale struttura intermodale, fu successivamente confermata dalla Variante al P.R.G. per il Centro Storico adottata dal Consiglio comunale in data 1.7.2002, poi approvata dalla Regione in data 29.7.2003.

Recentemente (dal luglio 2007), per quanto riguarda l'area degli ex Cantieri Oscar, si è ritenuto che tale ipotesi di localizzare in S.Giobbe tale nodo d'interscambio, anche alla luce delle recenti ipotesi di riorganizzazione del sistema dell'accessibilità a Venezia, sia da tenere in conto, anche se in una prospettiva di medio-lungo periodo.

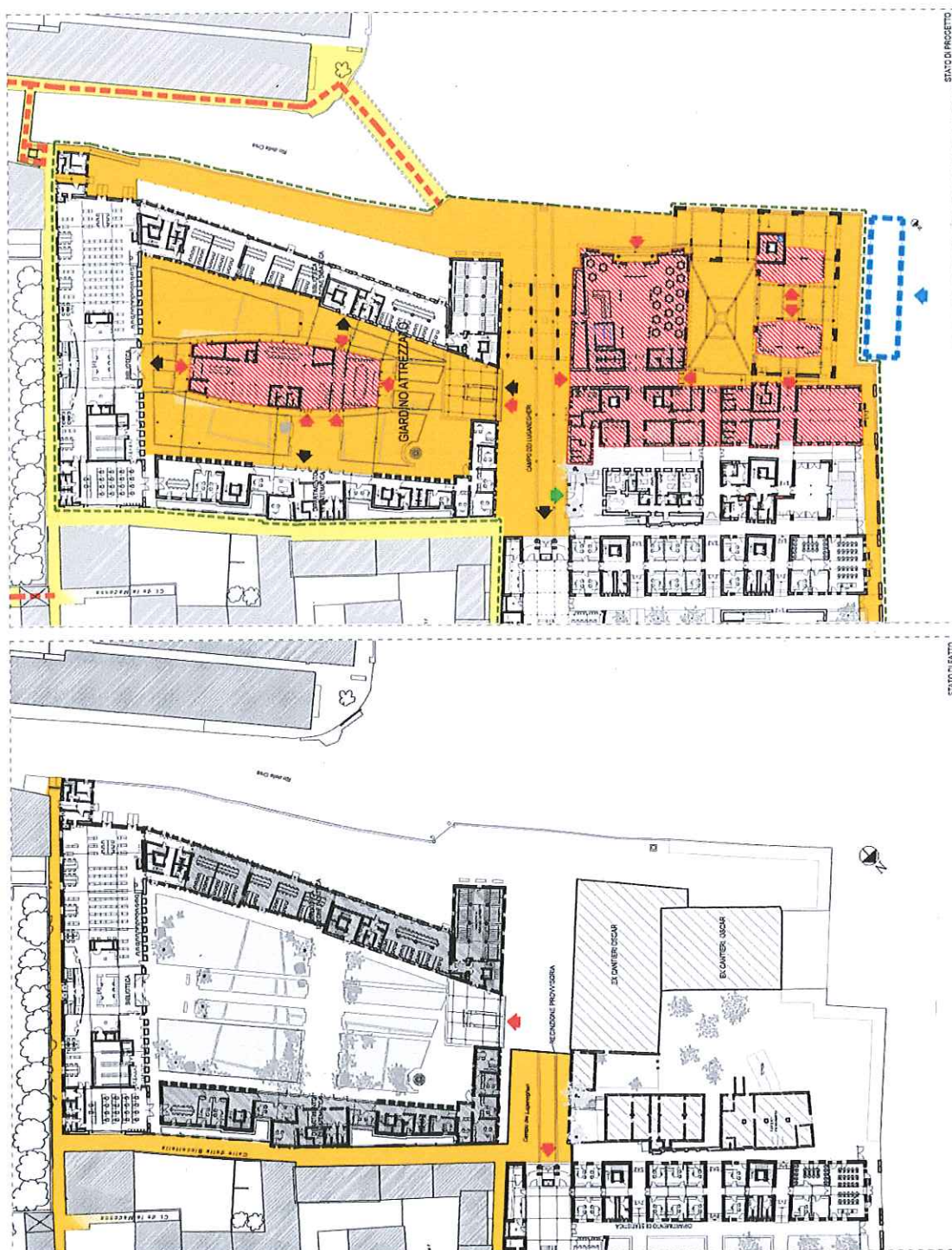
Pertanto, si è impostato il progetto preliminare e il definitivo qui presentato, assumendo tale futura necessità e quindi riservando alla strutture d'interscambio, ai relativi percorsi di accesso e alle banchine di attracco il piano terra dell'area ex Cantieri Oscar, il contiguo Campo dei Luganegheri e parte della riva su Rio della Crea sino al nuovo ponte ipotizzato al termine di Calle Cereria, verso la stazione ferroviaria.

Nel contempo, come già accennato e meglio descritto nel seguito della presente relazione e nelle tavole descrittive dell'impostazione viabilistica generale di contesto urbano, il progetto preliminare ha previsto:

- il passaggio pedonale tra la zona degli attracchi e la stazione ferroviaria (binario 1) lungo Rio della Crea e attraverso il nuovo ponte di cui sopra, sul rio medesimo, da situarsi, nella posizione di un ponte preesistente, in corrispondenza di Calle Cereria (v. **fig.12**) ;
- un secondo nuovo collegamento pedonale, attraverso l'ex zona Enel e l'area orto Botanico, sino all'area ex Safa e quindi a Strada Nuova (**fig. 6**);
- il completamento del percorso delle rive, dalla Fondamenta su Cannaregio, lungo il fronte lagunare del Macello, sino alla punta della Crea e ai moli di attracco (**fig. 6**).

Tali ipotesi sono state riprese integralmente dal presente progetto definitivo e sono congruenti con le recenti ipotesi di riorganizzazione del sistema dell'accessibilità a Venezia attraverso mezzi su gomma ed acquei, tranvia e metropolitana regionale, collegamenti e nuove sistemazioni del Tronchetto, nuovo ponte sul Canal Grande; nonché dei programmi e progetti in corso presso la Regione, gli Assessorati alla Mobilità e all'Urbanistica del Comune di Venezia, ACTV, RFI-Trenitalia e ENEL (per l'area immediatamente adiacente all'intervento).

Le **figg. 5 e 6**, e più in dettaglio la **fig. 12**, riportano un raffronto tra la viabilità attuale e la viabilità di progetto.



34



Si ritiene pertanto che tali previsioni relative alla stazione d'interscambio e alla viabilità non solo siano compatibili con la necessità di dare immediata risposta ai problemi di residenzialità studentesca, di cui al presente progetto, ma costituiscano infine una risposta ottimale per il quartiere e per Venezia.

L'intervento per il nuovo studentato diviene infatti occasione per la nuova urbanizzazione di una delle fasce più degradate e abbandonate della città e per la rivitalizzazione di un'area da oltre cinquant'anni enclava di abbandono, esclusa dai flussi e dalla mobilità cittadina.

Al proposito si è già detto della recente decisione da parte del Comune, con la partecipazione delle Ferrovie, di realizzare i due nuovi ponti sul Rio della Crea per il collegamento diretto del quartiere di punta S.Giobbe e del nuovo studentato alla stazione.

b.3 - La nuova ipotesi di progetto (febbraio 2007): residenza universitaria a S.Giobbe nell'area degli ex Cantieri Oscar - Punta della Crea

Su tali premesse, il progetto definitivo qui presentato, prevede quindi il completamento del Campo dei Luganegheri e delle strutture d'interscambio e la costruzione di una casa dello studente, con un congruo numero di alloggi, sufficiente a raggiungere la soglia di circa 230 posti-letto, necessaria per assicurare sostenibili condizioni economiche e logistiche di gestione e compatibile con le norme dettate dalla Legge 338/2000 per l'ammissione al co-finanziamento ministeriale.

In particolare, nell'area degli ex Cantieri Oscar, il progetto localizza un fabbricato con struttura a pilotis che consente di:

- destinare i piani terra a funzionalità e servizi per la cittadinanza e per la componente studentesca universitaria, ed eventualmente, in prospettiva, alle future funzioni d'interscambio, nella zona di approdo (edificio E, **fig. 13**) realizzandoli con tecnologie leggere tra i pilotis.

Soluzione che consentirebbe eventualmente un domani di modificarle facilmente e/o riutilizzarle per eventuali altre esigenze d'interscambio - oggi non prefigurabili - senza modifiche sostanziali all'impianto edilizio del fabbricato.

In altre parole, qualora ne maturasse la necessità, la costruzione su pilotis assicurerebbe pienamente l'accessibilità, la percorribilità e gli eventuali collegamenti sia alla zona ferroviaria, sia al percorso su fronte laguna;

- ubicare al piano terra dell'edificio alto adiacente all'ex Silos Passuello (edificio F, **fig. 13**), le altre funzioni per la cittadinanza (per es. bar-cafeteria e relativi servizi, sale per associazioni, etc.).

- ancora al piano terra, nell'edificio C della **fig. 13**, sono previsti altri servizi per il tempo libero, (per es. una palestra per ginnastica, esercizi motori e attrezzistica, con relativi servizi, spogliatoi-docce, o altri servizi che saranno concertati attraverso la progettazione partecipata;

- sempre al piano terra, nell'adiacente giardino dell'isolato Passuello, è infine previsto un ampio padiglione vetrato (edificio H **fig. 13**, piano terra + ballatoio al piano primo) destinato a servizi al quartiere (per es. sala per associazioni, emeroteca, sale di lettura e attrezzature multimediali);

- destinare i piani superiori alla casa dello studente (alloggi e relativi servizi), con ingresso e uffici al piano terra con ingresso autonomo.

I servizi sono stati tutti dislocati ai piani terra con due finalità:

- che il campo dell'approdo sia contornato da funzioni che siano assieme a servizio dello studentato e del quartiere, pubbliche e di continuo flusso (bar-cafeteria, ingresso casa studente, ingresso sale ginnastica, biglietterie e approdo, sale aspetto vetrate) che siano in funzione buona parte della giornata e che quindi il campo divenga un luogo vivo, denso di interessi ed effettivamente fruito con intensità;

- che i servizi siano aperti anche all'uso da parte degli ospiti della casa dello studente e che pertanto ciò sia motivo d'integrazione tra popolazione studentesca e cittadini del quartiere.

Oltre che per il campo degli approdi, ciò si potrà verificare anche per il grande giardino immediatamente attiguo allo studentato, sia grazie alle attrezzature del giardino stesso che sarà interamente arredato con viali, panchine, illuminato, piantumato e mantenuto a cura dell'Università, sia per la presenza dell'ingresso alla grande biblioteca e ai suoi servizi interni (sale lettura, sale computer, mostre, etc.), sia per la nuova costruzione del padiglione vetrato sopra descritto (edificio H).

Per quanto riguarda le scelte morfologiche e architettoniche (la conservazione delle preesistenze, la dislocazione delle nuove volumetrie, etc.) il presente progetto, come si è detto, si rifà in gran parte al già citato progetto del 1992, che aveva ottenuto l'approvazione di massima dalla Soprintendenza il 13.4.1992 e l'approvazione della Commissione per la Salvaguardia nel 1996, con sospensione del parere per la parte degli approdi d'interscambio, e il cui modello in terracotta è conservato presso Ca' Foscari (**fig.11**).

Tale progetto, per l'area degli ex Cantieri Oscar, prevedeva:

- di conservare l'edilizia minore intorno al Campo dei Luganegheri;
- la costruzione di un terzo edificio analogo ai due dipartimentali già realizzati, disposto serialmente rispetto agli stessi;
- la costruzione di due nuovi edifici:
 - il primo più alto in corrispondenza visiva dell'asse centrale dell'ex Macello, con ruolo di mediazione tra le volumetrie già realizzate degli edifici dipartimentali (Lotto C -1° stralcio della **fig.1**) e l'emergente sagoma del silos ex Molini Passuello;
 - il secondo con tipologia a corte, che va a risolvere architettonicamente il giro d'angolo tra Rio della Crea e la fondamenta su fronte laguna.

b.4 - Accessibilità e volumetrie di progetto

Il progetto per l'insediamento nella punta S. Giobbe i nuovi alloggi per studenti, i servizi per la cittadinanza e le funzionalità del nuovo approdo ACTV, ha reso necessaria una rettifica di quanto previsto dalla Variante 2003 al PRG per quanto riguarda:

- **l'accessibilità all'area**
- **le volumetrie destinate alle funzioni universitarie, di servizio e d'interscambio.**

Tali variazioni sono contenute nel Progetto preliminare approvato in variante nel novembre 2010 e si possono riassumere nei due punti seguenti:

b.4.1 - accessibilità, viabilità pedonale e collegamento con la Stazione ferroviaria

Attualmente il flusso giornaliero, valutabile ad oltre 3000 studenti, tra i terminal di Piazzale Roma e la Stazione ferroviaria, percorre due itinerari entrambi molto lunghi e scomodi, attraverso Strada Nuova, ex Saffa e Fondamenta di Cannaregio, in diverse parti soggetti ad interruzioni nei momenti di acqua alta (percorsi indicati in giallo nella **fig.5** (*Percorsi e principali linee acquee, stato di fatto* (2008), v. anche **elab. PA-SF U.2**).

I mezzi pubblici vedono una fermata in Fondamenta di Cannaregio (lato Penitenti) e una di recente istituzione, presso il Ponte dei Tre archi (lato S.Giobbe).

Negli anni 90, il ponte ottocentesco in ferro che univa la stazione all'ex Macello fu malauguratamente demolito per azione di ignoti (quando avrebbe potuto essere facilmente consolidato) e non si parlò più del problema fino al 1999, quando, come si è detto, su iniziativa

dell'allora Rettore di Cà Foscari prof. Rispoli, l'Università presentò un progetto redatto dallo Studio Spigai per una passerella di collegamento tra la stazione e l'area di S.Giobbe. All'epoca il progetto, dopo numerosi incontri a cui parteciparono il Comune, l'Enel, le allora FF.SS. e la Soprintendenza, fu ritenuto valido e sottoscritto dai rappresentanti degli Enti suddetti, restando poi peraltro lettera morta.

Il presente progetto prevede che, gradualmente, con le varie fasi di trasformazione e sviluppo di questa parte di Cannaregio, si adegui anche la viabilità e l'accessibilità di tutto il complesso in rapporto alla viabilità dell'intero quartiere.

Ristrutturata la percorrenza generale del quartiere, per quanto riguarda il campus di Economia si prefigura quindi la soluzione illustrata nella **fig.6** ("P.U. 5 - Macello S. Giobbe" - Percorsi e principali linee acquee, stato di progetto (2010) e, più in dettaglio, nella **fig.12**.

La soluzione, la cui attuazione è prevista qualora si manifestino reali necessità di mettere in opera strutture d'interscambio, obbliga l'Università ad istituire almeno tre punti di portineria per gli accessi al campus (da Fondamenta Cannaregio, da Campo dei Luganegheri al lotto est ex Macello, da Campo dei Luganegheri al lotto sud ex Mulini Passuello) con disagi e costi evidenti. Come già detto, il piano terra delle residenze su pilotis viene destinato alle strutture di interscambio (approdo, supporto e servizio) e tali strutture potrebbero in parte o in tutto essere modificabili per eventuali future necessità, ottimizzazione dei percorsi, dei punti di approdo e di ulteriore collegamento alla stazione.

b.4.2 - volumetrie edificabili (recupero e nuova edificazione)

Il parere della Commissione Tecnica regionale n. 138/28.5.2003, recepito nell'approvazione regionale alla Variante del 29.7.2003, prevedeva una volumetria massima nello spazio d'angolo (ex Cantieri Oscar) di 11.200 mc., compresi 1.400 mc. di edifici esistenti da recuperare. Di tali 11.200 mc., un massimo di 7.000 mc. era destinato alle funzioni intermodali.

Tale previsione – che penalizzava fortemente le possibilità di completamento della nuova sede di Ca' Foscari a S.Giobbe era contraddittoria rispetto ai progetti precedentemente presentati dall'Università e che già avevano ottenuto il parere di massima favorevole da parte della Sovrintendenza (pareri del 10/13.4.1992 e 5.4.1995), come descritto al precedente punto della presente relazione: **a. "L'INSERIMENTO NEL CONTESTO DI VENEZIA INSULARE – Il Progetto Unitario N.5 – Macello di S.Giobbe - ANTEFATTI URBANISTICI"**, al quale per brevità si rimanda.

Dal punto di vista architettonico e morfologico, infatti, la suddetta previsione risultava contraddittoria rispetto alle parti già edificate lungo la riva negli stessi anni (2003-2005), rendendo estremamente problematica una soluzione architettonicamente accettabile dell'intero complesso e in particolare del fronte verso laguna.

Il problema è stato superato dalla recente approvazione del Progetto Unitario n.5 – Macello di S.Giobbe, approvato dal CC del Comune di Venezia in data 17.11.2010 come opera pubblica in variante al PRG ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della L.R. 27/2003, assieme al Progetto preliminare per lo studentato nell'area ex Cantieri Oscar – FASE C – 2° stralcio.

Il valore massimo di volumetria previsto dalla variante del 17.11.2010 per l'area del P.U. n.5 è di complessivi mq.112.386 e consente quindi una soluzione volumetrica che ricomponе il fronte verso laguna coerentemente con il grande prospetto unitario dell'ex Macello oggi completamente recuperato (fine lavori nel 2008 e, soprattutto, con gli edifici universitari già realizzati tra il 2003 e il 2005.

Nello stesso spazio d'angolo (ex Cantieri Oscar), secondo il presente Progetto definitivo, le volumetrie necessarie per il completamento della sede universitaria, la realizzazione della casa dello studente e i servizi per la cittadinanza, compresa la nuova zona di approdo, corrispondono a una volumetria complessiva di mc. 26.416, di cui 1.400 mc. di edifici esistenti da recuperare e 25.016 mc. di nuova edificazione.

Sempre considerando il presente progetto definitivo, la volumetria massima totale nell'intera area soggetta a Progetto Unitario, risulta pari a mc. 110.714 di cui, in riferimento alla **fig. 13**:

mc. 41.298	nella Fase A
mc. 23.774	nella Fase B (compresa la previsione di un nuovo edificio servizi nel lotto B1 per 2.828 mc)
mc. 45.642	nella Fase C (compresa la previsione di un nuovo edificio bar nel lotto C1 per 916 mc)
mc. 110.714	totale FASI A+B+C

La suddetta volumetria consente in particolare la realizzazione di 2007 mq. di superficie lorda di pavimento da destinare a servizi per la cittadinanza.

Ricapitolando, le esigenze di funzionalità della casa per studenti, servizi per la cittadinanza e stazione di interscambio, richiedono nel complesso una volumetria totale di 26.416 + 2.828 mc. per un totale di 29.244 mc.

Tale cifra, sommata alla volumetria esistente e a quella prevista e già approvata per gli altri stralci attuativi del complesso del campus (FASI A+B+C della **fig.13**), porta a un volume totale per l'intero "P.U. n.5 – Macello – S. Giobbe" di 110.714 mc.

Pertanto, a conti fatti affinando la progettazione preliminare della Fase C – 2° stralcio approvata in variante dal CC in data 17.11.2010, nella progettazione definitiva di cui alla presente relazione, si raggiunge una volumetria complessiva P.U. n.5 inferiore di 1.672 mc rispetto alla volumetria massima di 112.386 mc. prevista dalla variante medesima.

Questa volumetria complessiva corrisponde a una densità edilizia di 4.88 mc./mq. ed è quindi conforme al limite massimo di 5 mc./mq. stabilito dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 per la zona omogenea A - centro storico.

Per un maggior dettaglio si rimanda all'**ALLEGATO 1** - Volumetrie del "P.U. 5 – Macello S. Giobbe"

Le suddette previsioni volumetriche, oltre che la realizzazione del nuovo studentato, consentono la realizzazione di mq. 2007 di superficie lorda di pavimento da destinare a servizi d'interesse generale al cittadino, come rappresentati nella **fig.12**.



fig. 13 – Il Progetto definitivo per la casa dello studente (FASE C -2° stralcio) nel contesto del Progetto Unitario n.5 – S.Giobbe - Fasi di attuazione e volumetrie di progetto (nov. 2011).

ALLEGATO 1

Volumetrie del "P.U. 5 – Macello S. Giobbe"

(in riferimento alla fig. 13)

FASE A

PARTE OTTOCENTESCA DELL'AREA EX MACELLO

(completata e in funzione per i primi 4 stralci esecutivi, quinto e ultimo stralcio in corso lavori)

volumi dei fabbricati al termine degli interventi (fabbricati conservati)	FASE A	mc. 40.247
volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE A	mc. 1.051
volume totale dei fabbricati al termine degli interventi	tot. FASE A	mc. 41.298

FASE B

AREA EX MULINI PASSUELLO

FASE B1 (ultimata nel 2004, in funzione)

volumi dei fabbricati al termine degli interventi (fabbricati conservati)	FASE B1	mc. 1.149
volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE B1	mc. 7.197
volume totale dei fabbricati al termine degli interventi	FASE B1	mc. 8.346

FASE B2 (parziale variante di progetto - progetto esecutivo concluso, previsto in appalto 2007 - 2010)

volumi dei fabbricati al termine degli interventi (fabbricati da conservare)	FASE B2	mc. 10.556
volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE B2	mc. 2.043
volume totale dei fabbricati al termine degli interventi	FASE B2	mc. 12.600

Nuovo edificio servizi

nuovo edificio servizi	FASE B1	mc. 2.828
-------------------------------	----------------	------------------

Complessivi FASE B (B1 +B2)

volumi dei fabbricati al termine degli interventi (fabbricati conservati)	FASE B	mc. 11.705
volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE B	mc. 9.241
Nuovo edificio servizi	FASE B	mc. 2.828

volume totale dei fabbricati al termine degli interventi	tot. FASE B	mc. 23.774
---	--------------------	-------------------



FASE C

FASE C1 - DIPARTIMENTI

AREA SITUATA LUNGO CALLE DELLE BECCHERIE E IMMEDIATAMENTE ADIACENTE ALLA PARTE OTTOCENTESCA DELL'EX MACELLO
(ultimata nel 2004, in funzione)

volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE C1	mc. 18.310
nuovo edificio bar dipartimenti	FASE C1	mc. 916
volume totale dei fabbricati al termine degli interventi	FASE C1	mc. 19.226

FASE C2 – RESIDENZA UNIVERSITARIA E NODO D'INTERSCAMBIO

AREA SITUATA LUNGO CAMPO DEI LUGANEGHERI E NELLO SPAZIO D'ANGOLO TRA LA LAGUNA E RIO DELLA CREA.

Residenza universitaria e punto d'interscambio

volumi dei fabbricati al termine degli interventi (fabbricati da conservare)	FASE C2	mc. 1.400
volumi dei fabbricati di nuova costruzione al termine degli interventi	FASE C2	mc. 25.016

Complessivi residenza universitaria e punto d'interscambio

volumi totale dei fabbricati (residenza + interscambio)	FASE C2	mc. 26.416
--	----------------	-------------------

Complessivi FASE C (C1 + C2)

volume totale dei fabbricati al termine degli interventi (dipartimenti + nuovo edificio bar + residenza + interscambio)	tot. FASE C	mc. 45.642
--	--------------------	-------------------

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI:

area di S. Giobbe compresa nel perimetro di Convenzione	mq. 22.681
volume edificabile complessivo (5 mc/mq., compresi edifici soggetti a conservazione)	mc. 113.405

volume totale dei fabbricati al termine degli interventi P.U. 5	mc. 110.714
(FASE A mc.41.298 + FASE B mc.23.774 + FASE C m. 45.642)	
Densità edilizia = 4,88 mc./mq.	
La volumetria totale prevista dal Progetto Unitario n. 5 è quindi entro il limite dei 5mc/mq. previsto per la Zona Omogenea A dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444.	

Variazioni rispetto alle volumetrie previste dalla variante al P.R.G. per il complessivo P.U. n.5
(Progetto Unitario n.5 – Macello di S.Giobbe, approvato dal CC del Comune di Venezia come opera pubblica in variante al PRG ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis della L.R. 27/2003 in data 17.11.2010 assieme al progetto preliminare per lo studentato nell'area ex Cantieri Oscar).

Volume previsto dalla variante al PRG 17.11.2010 (per il complessivo P.U. n.5)	mc 112.386
Volume complessivo di progetto (complessivo P.U. 5)	mc 110.714

note sulla modalità di calcolo dei volumi:

Il calcolo dei volumi per le parti di nuova edificazione relative alla casa dello studente e ai nuovi edifici bar e di servizio è stato fatto con la seguente metodologia:

moltiplicando la *Superficie lorda di pavimento* per l' *altezza teorica* dell'organismo edilizio.

Per *altezza teorica* dell'organismo edilizio si intende la differenza tra la quota media delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto (+1,30 sul livello medio mare) e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio senza tener conto di eventuali controsoffitti; in caso di copertura non piana, si tiene conto della quota media.

b.5 – Iter delle approvazioni. Situazione attuale (novembre 2011)

Il Progetto preliminare, dopo una lunga fase di verifica presso l'ufficio del Piano del Comune di Venezia, è stato consegnato dall'Università Cà Foscari all'Assessorato all'Urbanistica e all'Edilizia Convenzionata e Privata di Venezia in data 29.7.2009, ai fini dell'istruttoria di approvazione da parte del Comune come opera pubblica in variante al Piano Regolatore.

Il progetto era stato altresì preliminarmente consegnato in data 5.8.2008 alla Sovrintendenza, per parere preventivo.

Il progetto è stato illustrato nelle diverse Commissioni e organi di competenza, ivi compresa la Commissione urbanistica, il 18.11.09, la Municipalità in data 26.7.10 e la Commissione consiliare in data 26.10.2010.

Previo parere favorevole:

- della Sovrintendenza ai BAP di Venezia prot. 11671 in data 22.9.2008 (vedi allegati);
- del Consiglio della Municipalità di Venezia n.4 del 21.1.2010 e relative controdeduzioni;
- della CSV n.46/6082 del 27.7. 2010 e relative controdeduzioni della Direzione sviluppo del territorio e edilizia (vedi allegati);

il progetto preliminare per lo studentato nell'area ex Cantieri Oscar, assieme al definitivo assestamento del Progetto Unitario n.5 – Macello di S.Giobbe, è poi stato approvato dal CC del Comune di Venezia come opera pubblica in variante al PRG ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis della L.R. 27/2003 in data 17.11.2010 (nelle **figg. 2 e 3** il raffronto tra stato di fatto e progetto per l'intera area del P.U. n.°5).

i

La delibera di approvazione della variante da parte del CC è riportata negli allegati.

Contestualmente, è stata aggiornata la concessione dell'area da parte del Comune all'Università Ca' Foscari, già in vigore dal 1993, ma che doveva essere rivista per alcune rettifiche catastali e per una migliore definizione delle competenze di Università e Comune in merito alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. L'aggiornamento della relativa Convenzione è attualmente in corso di ratifica finale.

Per l'area denominata EX CANTIERI OSCAR, oggetto del presente Progetto definitivo, è stata definitivamente confermata la destinazione d'uso a residenza universitaria e servizi annessi, con la concessione di un aumento delle volumetrie edificabili di circa 18.000 mc, al fine di realizzare un congruo numero di posti letto, compatibile con le esigenze di una gestione economicamente efficiente dello studentato.

b.6 – Le ricadute positive dell'intervento sul contesto del quartiere e della città

Dal punto di vista urbanistico e delle funzionalità del quartiere di S.Giobbe, la realizzazione della casa dello studente costituisce un fondamentale apporto verso la riconversione di uno dei più vasti comprensori di aree dismesse della città insulare.

Il comprensorio riguarda infatti l'estesa area del centro storico compresa tra la stazione ferroviaria e il canale di Cannaregio, che alla metà degli anni '80 vedeva al suo interno le aree semi-abbandonate e intercluse dell'ex orto botanico e dell'ex fabbrica siluri, dell'ex industria SAFFA, dell'ex macello e degli ex Mulini Passuello, e, successivamente, dell'Enel, di un officina di lavorazione marmi e dei Cantieri Oscar adiacenti, per il decesso degli artigiani conduttori nei primi anni del 2000. Dopo la tramontata ipotesi di Le Corbusier per la loro destinazione a nuovo ospedale della città, parte del comprensorio è ancora oggi in una situazione di degrado e sottoutilizzo, in evidente contrasto con la prossimità di alcuni dei luoghi più vitali del centro storico (piazzale Roma, la stazione di S. Lucia, gli uffici della Regione, la direttrice commerciale-turistico-alberghiera di Strada Nuova, etc.).

L'area, a partire dagli anni '80, ha visto una serie d'interventi (ex Saffa: 1985-95; primo insediamento di Ca' Foscari a S.Giobbe nell'area dell'ex Macello: 1995-98; successivo intervento di

Cà Foscari nell'area ex Mulini Passuello: 2002-05; completamento dell'intervento sull'ex Macello (2005-08).

b.7 - La particolare visibilità dell'area, sul fronte d'ingresso alla città insulare

In particolare l'intervento sull'area degli ex Cantieri Oscar qui presentato, viene a sanare una situazione di grave compromissione urbanistica e d'immagine in uno dei punti più visibili del centro storico, essendo il comparto in piena vista: sia dal ponte automobilistico e ferroviario di arrivo a Venezia, sia dalla rotta di atterraggio all'aeroporto di Tessera, dalla quale, essendo gli aerei già a bassa quota, si vede perfettamente la zona in questione nel contesto dell'immagine complessiva della città insulare.

b.8 - Il novo studentato: caratteri architettonici

Le caratteristiche architettoniche delle parti di nuova edificazione, prevalenti nel comparto ex cantieri Oscar essendo solamente due gli edifici esistenti con qualche qualità e quindi da conservare, tengono conto del **Progetto unitario della FASI A+B+C** ("P.U. 5 – Macello S. Giobbe", riportato nel planivolumetrico della **fig.3** e descritto nella **parte a.** introduttiva alla presente relazione).

Per quanto detto, il progetto della Casa dello studente e degli spazi contigui, è da intendersi come parte integrante e conclusiva del Progetto Unitario, peraltro in gran parte già realizzato a partire dal primo cantiere nel 1995 e attualmente intensamente utilizzato dalla Facoltà di Economia con i suoi 9000 iscritti.

I materiali, i colori e le texture (mattoni a facciavista, coperture in rame e in zinco-titanio con leggera ossidazione per i nuovi edifici e in coppi per le parti da conservare) sono scelti anche in ragione della necessità di un dialogo con la parte già realizzata del Progetto Unitario oltre che, evidentemente, di un ragionamento complessivo relativo al contesto veneziano.

Le coperture sono predisposte per un cospicuo intervento di captazione solare, da definirsi con maggior dettaglio in fase esecutiva in collaborazione con la Sovrintendenza.

Per un'immagine complessiva del progetto si veda il fotomontaggio zenitale della **fig. 3** (P.U. 5 - Macello S. Giobbe – Planivolumetrico Generale e le prospettive negli elaborati di progetto).

b.9 - Volumetrie e altezze consentite

Rispetto alle volumetrie e alle altezze consentite non vi sono variazioni rispetto al Progetto preliminare. Un elemento tecnico metallico che ospita le griglie di ripresa degli impianti viene posizionato tramite una pannellatura metallica controventata tra le due torri che ospitano le sottocentrali. Al centro della pannellatura viene inserito un orologio analogico con diametro (80-120 mm) che si dispone in corrispondenza dell'asse centrale del macello ottocentesco creando un legame visivo tra il preesistente complesso monumentale e le nuove addizioni, tra cui la casa dello studente.

b.10 - Relazione idrologica - Valutazione d'incidenza Ambientale - Relazione paesaggistica

La RELAZIONE IDROLOGICA e LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA - DGRV 3173/2006) e la RELAZIONE PAESAGGISTICA, non sono riportate in quanto espressamente richieste dalla Commissione di Salvaguardia di Venezia nella fase istruttoria di approvazione del Progetto preliminare e pertanto parte integrante del progetto preliminare approvato. Per ulteriori dettagli si veda il successivo punto **c.**

b.11 - Sostenibilità dell'intervento

I numerosi vincoli derivanti dal valore storico-architettonico delle preesistenze, ma anche una ancora non matura sensibilità sul tema del risparmio energetico e sulla sostenibilità complessiva dell'intervento, non hanno consentito, nei precedenti lotti esecutivi del Progetto Unitario, di pervenire a dei risultati di rilievo in questo settore.

A partire dal progetto della Fase B – 2° stralcio (ex mulini Passuello - **fig.1**) da parte dell'Università sono state date indicazioni per cercare il più possibile, pur nei vincoli dell'edilizia esistente da

conservare, di ottenere un profilo di sostenibilità e risparmio energetico più soddisfacente. Su questa linea, il progetto esecutivo del lotto suddetto è in fase di revisione al fine di raggiungere la classe B, utilizzando le soluzioni tecniche necessarie.

Per il lotto della casa dello studente, trattandosi in larga parte di intervento di nuova edificazione - se pur soggetto a limitazioni di carattere morfologico ed architettonico conseguenti alla necessità d'integrazione con il contesto antico - il Progetto definitivo qui presentato si pone i seguenti obiettivi:

- raggiungere la classe A, in particolare attraverso l'uso generalizzato di involucri ad alta efficienza d'isolamento (pareti ventilate e pannelli isolanti);
- operare un trattamento dei reflui con tecnologie avanzate;
- eseguire un recupero e un ricircolo delle acque meteoriche;
- verificare la possibilità, per la prima volta a Venezia - di concerto con la Sovrintendenza - di un intervento di grande dimensione che si avvalga di tecnologie di captazione solare;
- dotare l'intervento di accorgimenti di risparmio impiantistico.

b.12 – L'incremento dei servizi agli studenti e alla cittadinanza, nell'obiettivo d'incentivare le relazioni e l'integrazione

L'intervento deve riuscire a:

- svolgere un ruolo incisivo di servizio sia nei confronti dei fruitori interni (studenti, lettori, visiting professor) nell'auspicata apertura delle università veneziane a hinterland più vasti e internazionali;
- rappresentare un luogo d'incontro e d'integrazione tra popolazione studentesca e abitanti del quartiere.

Al fine di elevare lo standard qualitativo e anche quantitativo dei servizi realizzati a complemento dell'intervento strettamente ricettivo-residenziale sono previsti circa 2000 mq. di servizi, come previsti al precedente punto b.3 e da definirsi più in dettaglio tramite procedura di progettazione partecipata. E' inoltre previsto un giardino attrezzato di oltre 2000 mq.

I suddetti servizi saranno ad uso comune e integrato tra abitanti del quartiere e ospiti della casa dello studente.

A tali servizi si aggiungono le gradevoli fondamenta in fronte laguna e in bordo Rio della Crea, il ripristinato grande Campo dei Luganegheri affacciato sul largo delta del Rio, il campo-chiostro su pilotis della zona approdo, con magnifica vista verso S.Giuliano.

b.13 – L'area degli ex cantieri Oscar, stralcio conclusivo per la riabilitazione del Macello e di punta S. Giobbe

Per il completamento della ristrutturazione del comprensorio a tutt'oggi mancano ancora le parti più degradate e più visibili: l'area degli ex Mulini Passuello e l'area degli ex Cantieri Oscar di cui trattiamo.

L'area dei mulini Passuello è già stata in parte riutilizzata e riabilitata con la costruzione della nuova biblioteca della Facoltà di Economia negli anni 2002-2005.

Il progetto esecutivo per la rimanente parte del grande isolato degli ex Mulini Passuello, destinato ad un grande giardino a servizio della biblioteca e del quartiere, e comprendente anche servizi per la casa dello studente, è già stato approvato ed è di prossimo appalto (fine 2011), con la conseguente completa riabilitazione dell'intera area Passuello entro i prossimi 2-3 anni.

L'intervento della casa dello studente nell'area degli ex Cantieri Oscar costituisce quindi l'ultimo tassello di questa complessa opera di restauro, recupero e riabilitazione di una parte importante di Venezia, attualmente in stato di forte degrado. I nuovi edifici previsti, che come nelle parti già realizzate dell'intervento di S.Giobbe, si aggregano ad altri esistenti che vengono salvaguardati, completando gli edifici seriali in fronte laguna. Dopo molti decenni di abbandono, portano infine a questo debole margine della città funzioni forti e vitali e una fisionomia architettonica compiuta.

Il progetto per l'area degli ex Cantieri Oscar ha quindi il ruolo speciale di concludere la lunga vicenda della sopravvivenza e del recupero di questa parte della città, iniziata negli anni '50 con la dismissione del grande macello monumentale.

b.14 – Approvazione e candidatura per il finanziamento presso il MIUR

Il progetto preliminare è stato approvato, grazie ad un grande lavoro e impegno collaborativo tra Comune e Università, alla fine dello scorso anno, come si è detto.

Il presente progetto definitivo, nell'estate 2011 è stato proposto dall'Università Cà Foscari di Venezia al MIUR come candidato al finanziamento ai sensi della Legge 338/2000 per l'edilizia universitaria.

c. – PROGETTO DEFINITIVO - RELAZIONI SPECIFICHE

c.1 - RELAZIONE SPECIFICA SULLE OPERE DI MARGINAMENTO, DI COMPETENZA DEL MAGISTRATO ALLA ACQUE DI VENEZIA (PROGETTO DEFINITIVO)

Premessa

Nell'ambito dell'intervento denominato " Progetto unitario n° 5 – Fase attuativa C – 2° stralcio – AREA EX CANTIERI OSCAR – Residenza universitaria, stazione d'interscambio e completamento del polo universitario di S. Giobbe " il Piano Regolatore Generale per la Città antica 1999, individua l'area come soggetto a progetto unitario e " destinata ad attrezzature per l'istruzione universitaria", e prevede inoltre " nello spazio d'angolo tra la Laguna e il Rio della Crea la realizzazione di una stazione di interscambio fra circolazione pedonale e il servizio pubblico acqueo".

Alcuni tratti di banchina limitrofi l'area Ex Cantieri Oscar sono già stati consolidati negli anni '90 dal Magistrato alle Acque sulla base del Progetto unitario generale predisposto dall'Università del 1992. In particolare l'area degli ex Cantieri Oscar, situata nella punta d'angolo tra la Laguna e Rio della Crea, nell'attuale progettazione è stata prevista come punto d'interscambio anche se in una prospettiva di medio – lungo periodo.

Su tale presupposto è stato impostato il presente progetto definitivo, riservando a servizi per la cittadinanza e al punto d'interscambio, ai relativi percorsi di accesso e alle banchine di attracco il piano terra dell'area ex Cantieri Oscar, il contiguo Campo dei Luganegheri e parte della riva su Rio della Crea sino al nuovo ponte ipotizzato al termine di Calle Cereria, verso la stazione ferroviaria.

Pertanto come meglio illustrato e descritto nella relazione architettonico-urbanistica e nei grafici a questa allegati il progetto prevede:

- il passaggio pedonale tra la zona degli attracchi e la stazione ferroviaria (binario 1) Lungo Rio della Crea e attraverso il nuovo ponte di cui sopra, sul rio medesimo, da situarsi, nella posizione di un ponte preesistente, in corrispondenza di Calle Cereria;
- un secondo nuovo collegamento pedonale, attraverso l'ex zona ENEL e l'area ex orto Botanico, sino all'area ex Saffa e quindi a Strada Nuova;
- il completamento del percorso delle rive, dalla Fondamenta su Cannaregio, lungo il fronte lagunare del Macello, sino alla punta della Crea e ai moli di attracco.

Nello spazio d'angolo (ex Cantieri Oscar), tenuto conto dell'impostazione planivolumetrica del Progetto Unitario già approvato nel 1987 e nel 1992 e delle esigenze di volumetria richieste, è stato previsto il prolungamento della fondamenta fronte Canale Calambola fino all'incrocio con Rio della Crea dove in corrispondenza della zona terminale, sarà realizzato il nuovo approdo ACTV.

Area di intervento

L'area di intervento come esposto in premessa è quella corrispondente ai due tratti terminali in corrispondenza dell'angolo incrocio fra Canale Calambola e Rio della Crea per un ambito così definito:

- Fondamenta su allineamento esistente (Canale Calambola): sviluppo 37 m
- Fondamenta su allineamento nuovo (entro Laguna – ex Cantieri Oscar) (Canale Calambola): sviluppo 36 m
- Muro edificio E su allineamento esistente (Rio della Crea): sviluppo 38 m

Obiettivi

La realizzazione delle opere di marginamento previste, in parte come ridefinizione delle esistenti e in parte (per la zona ex Cantieri Oscar) di nuova costruzione, sono prevalentemente finalizzate al riordino della viabilità secondo i criteri sopra esposti ripetendo, per coerenza estetica, l'aspetto superficiale di quelle vicine.

Le tipologie trattate sono di due tipi: il primo riferito alla fondamenta vera e propria e l'altro riferito al muro di perimetro dell'edificio E con muro direttamente immerso in acqua.

Entrambe le tipologie prevedono un corpo strutturale in c.a. con fondazione su pali a rotazione in cls e finitura superficiale in muratura faccia a vista come le fondamenta contigue esistenti.

Dati fisici

I dati fisici per la redazione del progetto sono stati ricavati dai rilievi topografici serviti a base del progetto architettonico, dai dati presenti nei vari livelli cartografici di cui è composto il Sistema Informativo Territoriale e dall'acquisizione di documentazione progettuale relativa agli interventi di risanamento e ripristino strutturale della riva antistante l'ex Macello effettuati dal Consorzio Venezia Nuova e da questo gentilmente forniti su autorizzazione del Magistrato alle Acque.

Stato attuale

Le sponde attualmente esistenti consolidate o rifatte dal Magistrato alle Acque presentano una quota piano di calpestio e copertina in pietra d'Istria a + 130 cm s.m.

Il corpo del muro di marginamento risulta a forma trapezoidale e realizzato tutto in mattoni di laterizio pieno con copertina sommitale in pietra d'Istria avente dimensioni di circa 60-70 cm e spessore 30 cm. La base d'appoggio presenta una larghezza di circa 180 cm e in origine poggiava direttamente su zatterone e forse su sottostante palificata in legno.

Il consolidamento effettuato dal consorzio è consistito nella disposizione all'interno del corpo murario di pali a rotazione di lunghezza commisurata agli sforzi previsti dal progettista e dalla disposizione al piede verso laguna di una palancolata antiscalzamento in acciaio e lunghezza variabile.

Progetto

Per la riva il progetto consiste in :

- realizzazione propedeutica di cassero di messa in asciutto esteso eventualmente all'intera lunghezza relativa all'intervento;
- realizzazione di palificata di fondazione in cls;
- realizzazione del corpo strutturale in c.a.;
- realizzazione di rivestimento in laterizio pieno con disposizione di copertina in pietra d'Istria di finitura sommitale.

Per il muro dell'edificio E il progetto consiste in :

- realizzazione propedeutica di cassero di messa in asciutto esteso eventualmente all'intera lunghezza relativa all'intervento;
- realizzazione di palificata di fondazione in cls;
- realizzazione del corpo strutturale in c.a.;
- realizzazione di rivestimento in laterizio pieno con disposizione di parti in pietra d'Istria secondo il disegno estetico della parte in elevazione prevista dal progetto architettonico.

I relativi disegni tecnici sono tra gli elaborati del progetto strutturale.

c.2 - RELAZIONE SPECIFICA SUGLI ASPETTI IGIENICO-SANITARI (PROGETTO DEFINITIVO)

Indice

- c.2.1 - Il novo studentato: caratteri architettonici e materiali utilizzati
- c.2.2 - Volumetrie e altezze consentite
- c.2.3 - Sostenibilità dell'intervento
- c.2.4 - Locali interrati
- c.2.5 - Rete degli scarichi e impianto di depurazione
- c.2.6 - Rete di drenaggio, raccolta e parziale recupero delle acque piovane
- c.2.7 - Riscaldamento, condizionamento, ricambi d'aria, normative tecniche di riferimento
- c.2.8 - Requisiti acustici degli ambienti
 - c.2.8.1 - *Alloggi*
 - c.2.8.2 - *Servizi interni alla residenza*
 - c.2.8.3 - *Servizi ricreativi, culturali, didattici e di supporto alla residenza.*

c.2.1 – Il novo studentato: caratteri architettonici e materiali utilizzati

Le caratteristiche architettoniche delle parti di nuova edificazione, prevalenti nel comparto del nuovo studentato e servizi annessi (ex Cantieri Oscar e giardino Mulini Passuello) essendo solamente due gli edifici esistenti con qualche qualità e quindi da conservare, tengono conto del **Progetto Unitario della FASI A+B+C** (P.U. 5 – Macello S. Giobbe), riportato nelle illustrazioni allegate alla presente RELAZIONE TECNICA.

Per quanto detto il progetto della Casa dello studente e degli spazi contigui, è da intendersi come parte integrante e conclusiva del suddetto Progetto Unitario, peraltro in gran parte già realizzato a partire dal primo cantiere nel 1995 e attualmente intensamente utilizzato dalla Facoltà di Economia di Ca' Foscari, con i suoi 9000 iscritti.

I materiali, i colori e le texture (mattoni a facciavista, coperture in rame e in zinco-titanio con leggera ossidazione per i nuovi edifici e in coppi per le parti da conservare) sono scelti anche in ragione della necessità di un dialogo con la parte già realizzata del Progetto Unitario oltre che, evidentemente, di un ragionamento complessivo relativo al contesto veneziano.

Le coperture sono predisposte per un cospicuo intervento di captazione solare, da definirsi con maggior dettaglio in fase esecutiva, in collaborazione con la Sovrintendenza e anche in relazione ai finanziamenti che saranno effettivamente disponibili (vedi paragrafi successivi).

Per un'immagine complessiva del progetto si vedano in particolare nei prospetti della TAV. PA-SFP – U.4 allegata, di confronto tra stato di fatto e progetto e gli elaborati di progetto.

c.2.2 - Volumetrie e altezze consentite

Rispetto alle volumetrie e alle altezze consentite non vi sono variazioni rispetto al Progetto preliminare della CASA DELLO STUDENTE, interamente compreso all'interno del PROGETTO UNITARIO N.5 – MACELLO DI S.GIOBBE (strumento attuativo con valore di piano particolareggiato, approvato contestualmente al progetto preliminare con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Venezia in data 17.11.2010, come opera pubblica in variante al PRG ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis della L.R. 27/2003).

Le variazioni apportate nel presente progetto definitivo sono:

- un elemento tecnico metallico che ospita le griglie di ripresa degli impianti e che viene posizionato, tramite una pannellatura metallica controventata, tra le due torri che ospitano le sottocentrali. Al centro della pannellatura viene inserito un orologio analogico con diametro (80-120 mm) che si dispone in corrispondenza dell'asse centrale del Macello ottocentesco, creando un legame visivo tra il preesistente complesso monumentale e le nuove addizioni, tra cui la Casa dello studente.

- al fine di aumentare le superfici utili per servizi alla cittadinanza, sino a raggiungere i complessivi 2000 mq. di superficie coperta, sentita la Sovrintendenza competente nel settembre/novembre 2011, sono state apportate alcune variazioni al padiglione vetrato già previsto al centro del giardino interno all'isolato ex Passuello.

c.2.3 - Sostenibilità dell'intervento

I numerosi vincoli derivanti dal valore storico-architettonico delle preesistenze, ma anche una ancora non matura sensibilità sul tema del risparmio energetico e sulla sostenibilità complessiva dell'intervento, nei precedenti lotti già costruiti del Progetto Unitario non hanno consentito di pervenire a dei risultati di rilievo in questo settore.

A partire dal progetto della Fase B – 2° stralcio, da parte dell'Università sono state date indicazioni per cercare il più possibile, pur nei vincoli dell'edilizia esistente da conservare, di ottenere un profilo di risparmio energetico più soddisfacente. Su questa linea, il progetto esecutivo del lotto suddetto è in fase di revisione al fine di raggiungere la classe B, utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici necessari.

Per l'intervento della casa dello studente - trattandosi in larga parte di intervento di nuova edificazione, se pur soggetto a limitazioni di carattere morfologico ed architettonico conseguenti alla necessità d'integrazione con il contesto antico - il progetto definitivo qui presentato si pone i seguenti obiettivi:

- raggiungere la classe A, in particolare attraverso l'uso generalizzato di involucri ad alta efficienza d'isolamento (pareti ventilate e pannelli isolanti);
- operare un trattamento dei liquami con tecnologie avanzate;
- eseguire un recupero e un riciclo delle acque meteoriche;
- verificare la possibilità, per la prima volta a Venezia di concerto con la Sovrintendenza, di un intervento di grande dimensione che si avvalga di tecnologie di captazione solare;
- dotare l'intervento di speciali accorgimenti di risparmio impiantistico.

c.2.4 - Locali interrati

Non sono previsti locali interrati, salvo le normali attrezzature relative al convogliamento-recupero delle acque piovane e al convogliamento e impiantistica per il trattamento dei reflui.

c.2.5 - Rete degli scarichi e impianto di depurazione

Dovendo avere una gestione separata dai limitrofi edifici della sede universitaria, per l'edificio della nuova casa dello studente è previsto un impianto autonomo di raccolta e smaltimento degli scarichi. L'impianto è costituito da un reattore biologico a fanghi attivi accoppiato a un sistema di filtrazione a membrane ceramiche. Lo schema planimetrico dell'impianto, dimensionato per un carico di 300 utenze, è rappresentato nella tavola:

PA SP R.1 - IMPIANTO DI RACCOLTA E RECUPERO ACQUE PIOVANE E IMPIANTO DI RACCOLTA E DEPURAZIONE ACQUE NERE - PIANO PIANO TERRA scala 1:100

c.2.6 - Rete di drenaggio, raccolta e parziale recupero delle acque piovane

Nella suddetta tavola PA SP R.1 sono riportate le posizioni delle caditoie ai piedi dei pluviali e dei pozzetti con masegni traforati che assumono le acque piovane dalle superfici lastricate in trachite di Calli e Campi.

Il sistema di raccolta e recupero delle acque riceve solamente le acque provenienti dalle coperture, evitando le acque provenienti dalle superfici lastricate. Questa scelta deriva da valutazioni in ordine alla manutenzione del sistema (oneri manutentivi per pulizia filtri a monte, etc.) e quindi privilegia le acque provenienti dalle coperture in quanto certamente più esenti da impurità (detriti, carte, mozziconi di sigarette, etc.). L'acqua raccolta, opportunamente filtrata e depurata, sarà utilizzata per l'irrigazione dei giardini previsti ed eventualmente per la rete degli sciacquoni dei bagni.

c.2.7 - Riscaldamento, condizionamento, ricambi d'aria, normative tecniche di riferimento

Per tutti gli ambienti sono previsti i ricambi d'aria richiesti per legge. Il riscaldamento invernale e il

raffrescamento estivo saranno garantiti da una centrale termo-frigorifera autonoma - peraltro indipendente dall'adiacente complesso universitario - per la produzione di fluido caldo e refrigerato per climatizzazione ambientale, costituita da:

- serie di unità a pompe di calore reversibili aria/acqua ad assorbimento alimentate a gas metano in versione supersilenziata, l'energia termica prodotta dalle quali sarà integrato, se e per quanto necessario, da caldaie a condensazione, a più unità modulari, ciascuna con bruciatore di gas metano, in versione cofanata per esterno;
- serie di unità refrigeranti ad assorbimento con recupero del calore, pure queste alimentate a gas metano ed in versione supersilenziata da esterno.

Gli alloggi saranno serviti da serie di unità per la ventilazione meccanica controllata, tutte con recuperatore ad altissima efficienza e da ventilconvettori (la maggior parte dei quali in versione orizzontale per incasso in controsoffitto), per la climatizzazione invernale ed estiva, con propria ed indipendente regolazione.

Il fabbricato totalmente indipendente con funzioni di sala riunioni, emeroteca e sale di lettura o altre funzioni analoghe da definirsi in sede di progettazione partecipata (edificio H **fig. 13**, situato nell'ampio giardino dell'isolato Passuello), avrà propri e indipendenti impianti, a sola alimentazione elettrica anche per quanto attiene la climatizzazione estiva ed invernale, che sarà infatti garantita da pompa di calore reversibile, unità di ventilazione con recuperatore di calore e radiatori elettrici nei servizi.

Infine per il bar/caféteria o funzione analoga, come sopra, situato al piano terra del fabbricato D (**fig. 13**) la centrale di trattamento aria con recuperatore ad altissima efficienza è prevista in apposito vano tecnico al piano terra. L'impianto, sarà conforme ai disposti delle vigenti norme UNI 10339 "impianti aerulici ai fini di benessere. Generalità, classificazione e requisiti" e pertanto nei locali con presenza di persone sarà garantito, senza soluzione di continuità, un tasso di rinnovo pari al massimo tra 40 mc/e 1,8 volumi/ora, che viene elevato a 3 nei servizi interclusi.

Per una più completa descrizione del sistema impiantistico e delle sue caratteristiche prestazionali, si rimanda alla Relazione del progetto impiantistico.

c.2.8 - Requisiti acustici degli ambienti

Tutti gli ambienti saranno dotati di speciali plafoniere, formate da materiali fonoassorbenti e rifrangenti l'onda sonora (v. tavole di progetto). Appese con tiranti metallici, avranno la triplice funzione di:

- sostenere gli apparecchi di illuminazione diretta e indiretta (luce indiretta di fondo e luce diretta con spot orientabili);
- dare supporto a portacavi e altra impiantistica leggera;
- costituire trappole acustiche per il miglioramento sonoro degli ambienti.

I controsoffitti di corridoi e sale comuni saranno anch'essi del tipo appeso e, di regola e ove possibile, staccati dalle murature perimetrali in modo da facilitare la manutenzione dell'impiantistica sovrastante e da contribuire a migliorare la fono-assorbenza interna complessiva.

c.2.8.1 – Alloggi

Per le pareti dei bagni (spess. cm. 33 in corrispondenza degli scarichi), le pareti tra camera e camera (spess. cm. 16) e i divisori interni all'alloggio ((spess. cm. 10) il Progetto definitivo prevede spessori che in fase esecutiva, con scelta appropriata delle caratteristiche degli strati costituenti (cartongesso, fibra mineralizzata), permetteranno di raggiungere valori di isolamento acustico superiori a quanto previsto dalle normative vigenti. Idem dicasi per i solai tra piano e piano, previsti con spessore di cm. 42 e per le pareti esterne, che per raggiungere la classificazione in classe energetica A dell'edificio, saranno dello spessore di 50-55 cm. Peraltro per i pavimenti sarà previsto idoneo strato coibente sottopavimento. Va inoltre rilevato che, rispetto alla rumorosità esterna, l'edificio sorge in zona del centro storico relativamente isolata, in fronte laguna e molto tranquilla.



c.2.8.2 - Servizi interni alla residenza

Internamente alle zone residenziali, ad ogni piano, sono previste zone di ritrovo e piccole zone di refezione attrezzate. Dette zone di regola saranno racchiuse da pareti con spessore minimo cm.16, coibentate, se adiacenti alle camere; da pareti vetrate a tenuta verso scale e corridoi.

c.2.8.3 - Servizi ricreativi, culturali, didattici per la cittadinanza e per lo studentato

Per tali servizi le pareti saranno prevalentemente vetrate, eseguite con vetrocamera ad alta coibenza termica e acustica. Peraltro, come sopra detto, le condizioni acustiche del contesto urbano circostante presentano condizioni di rumorosità decisamente favorevoli.

c.3 - SERVIZI RICREATIVI, CULTURALI, DIDATTICI E DI SUPPORTO – (PROGETTO DEFINITIVO)

c.3.1 - servizi destinati alla cittadinanza

Nel progetto Casa dello studente a San Giobbe-Venezia, i servizi destinati alla cittadinanza sono indicati nelle tavole che descrivono i piani terra dell'intervento, riassunte nella fig. 12 della presente relazione. Tali servizi saranno meglio definiti attraverso procedura di progettazione partecipata.

Potranno prevedere:

- Servizi culturali e didattici (aule riunioni, emeroteca, centro multimediale)
- Servizi ricreativi e per associazioni (sala attività motorie, sale riservate)
- Servizi di supporto (bar-cafeteria)
- Spazi aperti attrezzati e arredati (giardino interno all'isolato ex Passuello, campi e fondamenta)

I servizi trovano collocazione al piano terra, salvo un ballatoio nell'edificio emeroteca, nelle aree campite a tratteggio rosso nella **fig.12**, per una superficie complessiva di 2007 mq. Nella stessa planimetria, i nuovi campi e fondamenta sono campiti in giallo.

Tutte le strutture e gli spazi aperti attrezzati contigui sono aperti al quartiere, nell'obiettivo d'incentivare l'integrazione tra residenti e popolazione studentesca.

c.3.2 - spazi aperti attrezzati e arredati

Gli spazi aperti arredati consistono (**fig.12**):

- nel giardino previsto all'interno dell'isolato ex Mulini Passuello in cui è dislocata l'emoteca;
- nel Campo dei Luganegheri situato al termine della calle omonima,
- nelle rive verso laguna, calli interne e campo dell'approdo e fondamenta adiacente a Rio della Crea.

Tutti i percorsi sono realizzati lastricati in pietra d'Istria e trachite, bocciardate antiscivolo con giunti inferiori a 5 mm e muniti di rampe, dove necessario, con pendenze lievi e comunque sempre inferiori al 5%.

I fruitori del giardino potranno avvalersi dei servizi igienici degli edifici immediatamente adiacenti, dotati anche dei servizi speciali per diversamente abili e comunque tutti accessibili al pubblico, come nelle rimanti parti del campus universitario.

c.4 - RELAZIONE IDROLOGICA - VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE - RELAZIONE PAESAGGISTICA

La RELAZIONE IDROLOGICA e LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA - DGRV 3173/2006), sono state redatte nel 2008 dall'ing. Giuseppe Baldo su incarico dell'Università Cà Foscari di Venezia. La RELAZIONE PAESAGGISTICA (ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", attenendosi alla sequenza dei dati analitici, documentari e progettuali come indicata nell'Allegato: RELAZIONE PAESAGGISTICA, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale, n.25 del 31.1.2006.) è stata redatta nel 2010 a cura del prof. Vittorio Spigai, del dott. Alessandro Vendramini e del dott. arch. Paola Barbato, su incarico dell'Università Cà Foscari di Venezia. A causa della particolarità del sito in Venezia e della visibilità dell'intervento, dette relazioni sono state richieste dalla Commissione per la Salvaguardia in fase di progettazione preliminare. Sono quindi parte integrante del Progetto preliminare approvato; pertanto si danno per acquisiti e non fanno parte della documentazione del presente Progetto definitivo.

il progettista incaricato
prof.ing.arch.Vittorio Spigai