

**COMUNE DI VENEZIA**  
**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Settore Pianificazione Generale - Piano degli Interventi**  
San Marco, 3980  
30124 - Venezia (VE)

**METAPROGETTO**  
*Fondamenta Novissima*  
*Ecosestiere Giudecca 2020-2040*

**PROGETTO**

Venezia, giugno 2017

**filiera veneta**  
the new green building concept



architettura ingegneria

## PROMOTORE:

Filiera Veneta  
[www.filieraveneta.com](http://www.filieraveneta.com)

## Progetto e coordinamento:

Fulvio Caputo - [CandC sas](http://www.candc.it) - [www.candc.it](http://www.candc.it)  
con Maria Chiara Spina  
e Pierluigi Claudino

## Assieme a:

[GSE srl](http://www.gestione servizi edilizia.it) - [www.gestione servizi edilizia.it](http://www.gestione servizi edilizia.it)  
[Il Prato](http://www.ilprato-giardini.it) - [www.ilprato-giardini.it](http://www.ilprato-giardini.it)  
[Copertekno srl](http://www.copertekno.it) - [www.copertekno.it](http://www.copertekno.it)  
[De Vizia Transfer spa](http://www.devizia.com) - [www.devizia.com](http://www.devizia.com)

## Partecipanti:

- [Liri Longo](#)  
Presidente di Rio terà dei Pensieri (Cooperativa sociale)  
[www.rioteravve.it](http://www.rioteravve.it)
- [Bruno Bernardi](#)  
Professore di Economia Aziendale, Università di  
Ca'Foscari e Presidente Fondazione Bevilacqua la Masa  
[www.bevilacqualamasa.it](http://www.bevilacqualamasa.it)
- [Piero Pellegrini](#)  
Casa di Anna (Fattoria Sociale)  
[www.casadianna.net](http://www.casadianna.net)
- [Luisa Flora](#) - Comunicazione  
[www.officinadellezattere.it](http://www.officinadellezattere.it)
- [Giovanni Pellegrini](#) - Regista  
[www.giovannipellegrini.worldpress.com](http://www.giovannipellegrini.worldpress.com)
- [Claudia Corò](#) - Artista  
[www.claudiart.net](http://www.claudiart.net)

## Aziende partecipanti:

- [Aernova srl](#)  
Franco De Poli - Socio di “Aernova srl” responsabile della  
progettazione, ricerca e applicazione macchine speciali  
[www.aernovagroup.it](http://www.aernovagroup.it)
- [Laguna Fiorita](#) (Cooperativa sociale onlus)  
Renato Susanetti - Consigliere e socio fondatore  
Livio Lorenzon - Consigliere
- [MBTecnologie srl](#)  
Maurizio Brentegani - General manager  
[www.mbttecnologie.com](http://www.mbttecnologie.com)
- [Orseolo Restauri srl](#)  
Francesco Corrà - Socio e amministratore  
[www.orseolo.it](http://www.orseolo.it)
- [Rein srl](#)  
Roberto De Carli - Socio e amministratore  
[www.palirein.it](http://www.palirein.it)

## Collaborazioni:

- [Engie Servizi spa](#)  
Marco Telesforo - Responsabile sviluppo & strategia commerciale  
Giuseppe Cartelli - Direttore Area Nord-Est  
[www.engie.com](http://www.engie.com)
- [Larry Smith Capital Market srl](#)  
Antonio Biggi - Amministratore delegato  
[www.larrysmith.it](http://www.larrysmith.it)

## INDICE

### FASCICOLO 1 - PROGETTO

#### Capitolo 1

- Fondamenta Novissima
- Tracce di un modello per la sostenibilità
- Ecosistema Giudecca 2020-2040
- Giudecca LAB

#### Capitolo 2

Ambiente e socialità

#### Capitolo 3

- Accessibilità e percorsi
- Igiene ambientale

#### Capitolo 4

Energia e aria pulite

#### Capitolo 5

Residenze e stanzialità

#### Capitolo 6

Costi di realizzazione

### FASCICOLO 2 - MATERIALI

#### Capitolo 1

Analisi storica

#### Capitolo 2

Progetti recenti

#### Capitolo 3

Analisi dell'area di progetto

#### Capitolo 4

Analisi dettagliata dei settori

Introduzione

“Fondamenta Novissima” è il nome che abbiamo dato al nostro progetto, che non propone uno o più interventi, ma delinea una struttura urbana articolata e omogenea in cui sperimentare nuove modalità tecniche, economiche, sociali e culturali all'interno del tessuto storico cittadino.

L'ambizione è di rendere Venezia la sede del più avanzato modello di ecoquartiere: L'ECOSESTIERE.  
Un luogo fisico ma anche uno spazio di relazioni fra abitanti che, grazie a innovative o aggiornate soluzioni tecniche e urbanistiche, sia in grado di migliorare la qualità della vita dei residenti e di contribuire all'arresto dell'esodo dei veneziani dalla città, e possa addirittura cercare di attirare dei nuovi cittadini.

Per far questo rivoluziona alcuni degli assunti legati alla visione odierna delle città: organismi pulsanti di vita, creatività, competenze, motori dell'economia di un Paese. Ma anche spazi di puro consumo delle risorse naturali: cibo, acqua ed energia, indispensabili a mantenere in vita le popolazioni e in funzione le infrastrutture urbane, provengono tutti dagli spazi esterni all'area abitata. Anche i molti progetti di rigenerazione di spazi urbani dell'era post-industriale, in cui l'attenzione si è concentrata sulla costruzione di alloggi, uffici e sulla progettazione di servizi pubblici, negozi, ristoranti e bar, hanno mantenuto le nostre città nel ruolo di puri consumatori di risorse agricole e naturali.

Tutto ciò non può durare ancora per molto. Dobbiamo svincolarci dall'illusione che le risorse siano illimitate e implementare una visione proattiva dello spazio urbano.  
La sfida del futuro (quello prossimo, quello dei nostri figli) è far produrre lo spazio urbano. Ma fargli produrre che cosa? Intanto, energia, uno dei beni indispensabili alla vita. Un'energia "a km 0", un'energia prodotta da fonti rinnovabili e generata negli spazi di passaggio e connessione, sinora considerati improduttivi. In secondo luogo, prodotti agricoli, in modeste quantità ma con straordinari effetti sulla socialità e sull'inclusione, mescolando frammenti di territorio a uso urbano con altri destinati alla coltivazione.  
In terzo luogo, interazioni sociali, iniziative di coproduzione e di eco-sharing, favorite dalla creazione di nuovi spazi tecnologicamente aggiornati e in grado di ospitare nuove idee. E poi produrre risparmio in molti ambiti, a partire da quelli che maggiormente pesano economicamente sui cittadini. Ad esempio produrre meno rifiuti e premiare chi si impegna in questa direzione avrebbe la conseguenza (non disprezzabile) di spingere i cittadini a una maggiore consapevolezza.  
Questa “rivoluzione dolce” sarà ottenuta con un diverso uso degli spazi privati e comuni: le aree oggi dismesse o sotto-utilizzate diventeranno le leve che indirizzeranno il territorio esaminato verso l'auto-sufficienza.

Inquadramento normativo

Il progetto “Fondamenta Novissima” si inserisce nel programma del Comune di Venezia denominato Piano degli Interventi (art. 18, c.2, LR 11/2044) tramite il quale la Pubblica Amministrazione ha deciso di “attivare un processo di consultazione e partecipazione mirato all'approfondimento delle esigenze delle comunità locali e di tutti i soggetti interessati per la formazione del Piano”. Ispirati da questa sollecitazione, abbiamo deciso di offrire un contributo per il futuro della nostra città.

Il promotore è “Filiera Veneta”, Rete di Imprese che riunisce aziende attive nel campo dell'edilizia civile con specializzazioni che vanno dalla progettazione alle costruzioni a “impatto zero” sino alla produzione di sistemi vernicianti per l'edilizia e al trattamento delle acque e dei rifiuti. La Rete si occupa anche dello sviluppo di progetti speciali che consentono di estendere le conoscenze in termini di tecnologia e di *know-how* delle aziende partecipanti: "Fondamenta Novissima" è uno di questi.

Filiera Veneta non poteva affrontare da sola una sfida così complessa e delicata. Per questo motivo ha dato vita a un gruppo di lavoro che ha raccolto persone e aziende diverse per formazione e profilo, tutte accomunate da nutriti *curriculum* contrassegnati dalla pratica del “fare” e dalla volontà di “innovare”. Come auspicato dal Piano degli Interventi, questa squadra raggruppa rappresentanti della comunità locale, esperti tecnici e amministrativi nonché soggetti che sono “portatori di interessi”.

Sempre seguendo le indicazioni del Piano, il progetto di “Fondamenta Novissima” è stato sviluppato secondo tre linee guida:

- orientare lo sviluppo edilizio al recupero, al riuso, alla modernizzazione e, per quanto riguarda gli immobili, recuperarli sotto il profilo funzionale ed estetico;
- orientare la progettazione urbanistica in rapporto, anche volumetrico, ai contesti urbani e in connessione con gli assi della mobilità, con i poli funzionali e con le dotazioni di servizi;
- aumentare il livello di sicurezza dei cittadini attraverso la riqualificazione delle parti più degradate dell'area presa in esame.

Il gruppo di lavoro

Le aziende della Rete impegnate nel progetto sono *CandC architettura ingegneria sas* per la progettazione e il coordinamento, *GSE srl* e *Copertekno srl* per l'ambito edile, *Il Prato* per il verde e i giardini e *De Vizia Transfer spa* per l'igiene ambientale. Hanno partecipato in qualità di consulenti: Bruno Bernardi, professore di Economia Aziendale presso l'Università di Ca' Foscari e Presidente della *Fondazione Bevilacqua la Masa* il quale ha delineato il quadro di economia politica entro il quale si posiziona l'ecosesi tiere, Liri Longo, Presidentessa della Cooperativa sociale *Rio Terà dei Pensieri*, che ha contribuito sia con la sua esperienza in ambito professionale sia in qualità di residente alla Giudecca; Piero Pellegrini, ideatore e promotore della *Fattoria Sociale “Casa di Anna”*. Luisa Flora, *Officina delle Zattere*, ha delineato la comunicazione, Giovanni Pellegrini, film-maker, ha realizzato il documento visivo di illustrazione; le immagini di Claudia Corò, artista, hanno interpretato i contenuti culturali e tecnici del progetto.

Sostanziale è stato l'apporto delle aziende che hanno definito i quattro assi strategici lungo i quali si articola l'ecosesi tiere: Franco De Poli (responsabile della progettazione, ricerca e applicazione macchine speciali per *Aernova srl*) e Maurizio Brentegani (general manager di *MBTecnologie srl*) hanno sviluppato il tema dell'energia rinnovabile; Renato Susanetti (socio fondatore e consigliere della *Cooperativa sociale Laguna Fiorita*) assieme a Livio Lorenzon ha lavorato sul tema del verde; Francesco Corrà (socio e amministratore di *Orseolo Restauri srl*) ha approfondito l'ambito edilizio e Roberto De Carli (socio e amministratore di *REIN srl*) quello della viabilità e dei percorsi.

Abbiamo anche avviato contatti di collaborazione con la *Engie Servizi spa*, società che ha sviluppato sempre all'interno del "Piano degli Interventi” un'idea progettuale denominata “Smart Energy & Mobility HUB” per alcune aree della Laguna di Venezia e per le aree dell'entroterra - in particolare l'area industriale di Porto Marghera - dove si propongono diverse soluzioni energetiche a basso impatto ambientale e di ottimizzazione delle risorse del territorio. La consulenza per il settore immobiliare è stata portata da Antonio Biggi (amministratore delegato di *Larry Smith Capital Markets srl*).

I cittadini e il futuro sostenibile

Che i Veneziani lascino la loro città per nuovi luoghi di residenza è storia, è attualità e, con ogni probabilità, anche futuro. Purtroppo. Come invertire la tendenza? Impossibile dirlo basandosi su informazioni oggettive: nessuno ha mai rincorso chi se ne va per capire che tipo di persona fosse (un single, una famiglia, un giovane, un anziano, un benestante, un pensionato, un occupato...) e soprattutto per chiedergli “...perché lo fai e a quali condizioni saresti disponibile a ritornare sui tuoi passi?”.

Il nostro lavoro si è sviluppato a partire da una constatazione ovvia: chi sta bene in un luogo difficilmente lo abbandona. Quindi siamo partiti dalle qualità ambientali, naturali e artificiali, e dalle condizioni sociali, economiche, culturali e politiche della Giudecca per immaginare una nuova “modalità urbana” capace di generare una elevata “qualità della vita”. In altre parole, per creare le condizioni affinché vengano a mancare le motivazioni che portano all'abbandono della città da parte dei suoi cittadini.

Da circa vent'anni in Europa il tema della “qualità della vita” è stato approfondito a livello teorico, sono stati definiti molti progetti, sono state portate a termine numerose realizzazioni e sono disponibili (da tempo) i primi esiti e le prime valutazioni. Grazie all'impegno di gruppi sociali più inclini a identificare i problemi e risolverli anziché a immaginare i problemi che potrebbero scaturire dalle soluzioni trovate, oggi sappiamo che le esperienze di rinnovamento urbano intese come “ecoquartiere” sono state quelle dagli esiti più positivi. Il neologismo scaturiva dalla capacità predittiva e visionaria del *Ministero dell'Ecologia, sviluppo sostenibile e energia* francese che aveva delineato le modalità di uno sviluppo basato sull'unità del distretto. Il primo quartiere sostenibile, sotto il profilo energetico, è stato realizzato ad Auxerre nel 2009.

Successivamente, il concetto di ecoquartiere è stato fatto proprio e declinato in varie situazioni anche da molti paesi del centro Europa (Svezia, Germania, Regno Unito, Paesi Bassi, Svizzera), che ne hanno applicato il paradigma non solo alle aree di nuova edificazione ma pure alla rigenerazione di quelle residenziali edificate nel secondo dopo guerra e poi ai quartieri storici. In questo percorso svolto attraverso sensibilità, storie e culture diverse, l'ecoquartiere si è trasformato, divenendo sinonimo non solo di risparmio economico in termini di energia (come nei primi casi francesi), ma anche di partecipazione dei cittadini allo sviluppo del progetto, di produzione energetica da fonti rinnovabili, di orientamento della mobilità verso il trasporto pubblico, di utilizzo della bicicletta, di pedonalizzazione delle aree urbane, di razionalizzazione dei consumi (principalmente l'acqua) e della gestione dei rifiuti, della promozione della biodiversità e dell'abbondanza di aree verdi e di spazi di socializzazione, dell'utilizzo di materiali eco-compatibili, orti urbani, consumi a km 0 ecc..

Questo insieme di contenuti e funzioni ha creato nuove modalità di rapporto fra i cittadini e la città e fra i cittadini stessi che, in proprio o attraverso le loro associazioni, sono divenuti gestori di attività a sfondo sociale e, soprattutto, hanno percepito un miglioramento della “qualità della vita”.

Le aree di intervento alla Giudecca

A partire dalle esperienze positive dell'ecoquartiere e conoscendo profondamente la realtà veneziana, abbiamo iniziato a valutare e poi definire le modalità attraverso le quali calare nel tessuto, sociale e architettonico, della città un sistema evoluto e complesso come quello descritto. Abbiamo così identificato quattro aree d'intervento principali che corrispondono ad altrettante aree di criticità per i suoi veneziani:

- “ambiente e socialità”;
- “accessibilità e percorsi” ;
- “energia e aria pulite”
- “residenza e stanzialità”

Perché abbiamo ambientato il nostro progetto alla Giudecca? Perché è il limite fra la città urbanizzata e l'ambiente lagunare e possiede il fascino e la tensione dei luoghi la cui l'identità è molteplice. Perché è l'unico luogo della città insulare dove si sperimentano nuove forme d'architettura. Perché il tratto di laguna compreso fra l'Isola di Sacca Fisola, Sacca Sessola, San Clemente, le Grazie e San Giorgio Maggiore costituisce un ambiente di grande qualità particolarmente adatto alle attività tradizionali della voga alla veneta e della vela la terzo.

Perché le aree abbandonate, gli edifici sottoutilizzati e le attività economiche improduttive o quelle la cui dismissione è imminente costituiscono buona parte del fronte meridionale e di quello occidentale (Sacca San Biagio). Perché la quantità di edifici e aree di proprietà della Pubblica Amministrazione o di società di diritto pubblico è notevole. Perché il processo di sostituzione edilizia e di nuova edificazione è tutt'ora in atto. Perché l'offerta di residenza ha richiamato nell'isola “nuovi” cittadini. Perché i giudecchini hanno generato iniziative originali e strutturate nel campo culturale (Festival delle Arti, gallerie d'arte ecc.), dimostrando la volontà di costruire nuovi rapporti sociali ed economici nell'ambito della cultura e della conoscenza. Perché alla Giudecca i bambini giocano a pallone nelle calli e i vigili urbani non li multano.....

Abbiamo quindi riesaminato le quattro aree d'intervento identificate, già elencate, e le abbiamo declinate all'interno della realtà giudecchina. Ne è scaturito un sistema diverso e innovativo rispetto al modello di partenza, per questa ragione abbiamo creato il neologismo di “ecosiestiere”.

Da GiudeccaLAB all'Ecosiestiere

Il primo passo per la realizzazione dell'Ecosiestiere a Venezia inizia in un'area ritagliata nella zona sud-occidentale della Giudecca, caratterizzata da uno stato di grande abbandono e quasi inaccessibile da terra. Quest'area è stata scelta per due motivi:

- 1) vi si trova in quantità uno degli elementi necessari al nostro progetto: aree ed edifici abbandonati o sottoutilizzati;

2) è un'area ampia e al contempo delimitata che può fungere da banco di prova sulla bontà delle scelte progettuali, sulla loro realizzabilità e sull'economicità

Abbiamo denominato questa area di progetto “GiudeccaLAB”. Le realizzazioni portate a termine in quest'area, che fungerà da laboratorio sperimentale, potranno definire il modello con il quale sviluppare il cantiere successivo, il quale a sua volta porterà ad adattare ancor meglio le soluzioni di progetto, in un continuo rapporto di aggiustamento fra progetto, realizzazione, esperienza e nuovo progetto. Anche perché, dovendo operare in un ambiente sociale refrattario al tema del futuro perché abituato a immaginare la realtà urbana odierna come immutabile e immune dalle leggi dell'evoluzione, si dovrà procedere “per successive approssimazioni” e per aggiustamenti “sul campo” fatti assieme a tutti i soggetti interessati.

2017 - 2025: GiudeccaLAB

L'obiettivo di questa parte del progetto è quello di creare una vasta area verde attrezzata (parchi, giardini e orti), a disposizione del pubblico, che venga a supplire la carenza di questi servizi nell'ambito della città storica. All'interno dell'area di progetto si ricaveranno anche un edificato a destinazione mista (residenza, accoglienza, servizi) e una “Fondamenta Nuovissima” che borderà il fronte lagunare meridionale dell'area di progetto e costituirà la “spina dorsale” dell'ecosiestiere. La molteplicità delle sue funzioni ci ha spinto ad adottarla come simbolo del nostro progetto, infatti la Fondamenta Novissima:

- oltre ad essere in se stessa passeggiata e “fronte mare” attrezzato permetterà di raggiungere e connettere fra loro delle vaste aree attrezzate per lo svago e il tempo libero destinate alle famiglie e ai giovani;
- collegandosi alla viabilità pedonale esistente unirà le nuove architetture e gli spazi scoperti in un unico percorso pedonale privo di barriere architettoniche;
- ospiterà le nuove reti di sotto-servizi attraverso le quali passeranno le reti di distribuzione dell'energia, dei dati ecc.

Tre anni (2017-2020) saranno impiegati per sviluppare la progettazione, portare a termine il processo autorizzativo presso le Autorità competenti, stendere i protocolli d'intervento, i relativi contratti ed effettuare i rilievi, le analisi, le prove penetromentiche e quanto altro necessario. Parallelamente si procederà a definire il piano economico-finanziario, definire il soggetto proponente e operante, accumulare le risorse in termini economici e professionali.

Si potrà, così, stabilire il bilancio in termini di economicità e definire i target da conseguire per singoli tipi di architettura. In questo periodo dovrà anche essere realizzato il primo edificio a “consumo zero” (lo studentato).



Oltre agli interventi campione sin qui descritti, fra il 2020 al 2025, sull'area di GiudeccaLAB saranno completate le opere che definiscono i quattro filoni qualificanti identificati da questo progetto:

- “ambiente e socialità”: creazione di un unico percorso di collegamento fra le varie aree abbandonate, irraggiungibili o chiuse al fine di creare ambienti diversi per destinazione d'uso e rivolte alla fruizione di persone di varia età (eco-parco attrezzato, area giochi e piste di skateboard, parco residenziale, percorso fitness e parco storico). I percorsi si pongono in continuità con la “Fondamenta Novissima” in una successione di servizi e attrezzature che va dal verde dell'interno, alla linea di costa e poi alla laguna;
- “accessibilità e percorsi”: la viabilità di progetto sarà realizzata attraverso nuovi percorsi e connessioni; lungo la Fondamenta Novissima e lungo i principali assi si transiterà agevolmente e senza incontrare barriere architettoniche, cosicché tutti possano fruire liberamente della città. I nuovi percorsi si integreranno con quelli esistenti, svilupperanno il percorso del “verde” e lo conetteranno con il trasporto pubblico; la nuova fondamenta rappresenta l'elemento unificante destinato a divenire il simbolo e la “spina dorsale” dell'ecosistema.

Infine, la Fondamenta Novissima e i nuovi percorsi, oltre a contenere i sotto-servizi e le reti di distribuzione dell'energia elettrica, termica e frigorifera, ospiteranno la rete che conetterà i cittadini, permettendo ai cittadini di avvalersi di tutti i servizi digitali messi a disposizione dalla città e dal Web e di poter tenere facilmente il passo con i nuovi sviluppi delle tecnologie della comunicazione.

- “energia e aria pulite”: la scienza è d'accordo su un punto: il riscaldamento globale rappresenta la questione ambientale del futuro e di conseguenza, entro pochi decenni, dovremmo sostituire il nostro sistema energetico con uno radicalmente nuovo basato su energie rinnovabili. Anche il territorio delle città dovrà produrre e distribuire energia utilizzata sul posto: l'obiettivo di un'isola autosufficiente per l'energia e a “emissioni 0” non è impossibile da raggiungere;
- “residenza e stanzialità”: per trattenere i cittadini e arrestare l'esodo si deve, fra le altre cose, offrire residenza, spazi per l'incontro, per il lavoro, per il tempo libero. Ma, considerando il saldo negativo della natalità, si deve anche pensare a ripopolare la città: la presenza di molte migliaia di studenti universitari rappresenta una formidabile opportunità in questo senso. Garantire loro una adeguata ospitalità, accogliere e soddisfare le loro esigenze, integrarli nel tessuto connettivo sociale e politico del quartiere significa aprirsi a un possibile futuro fatto di nuovi cittadini. Per questo gli edifici oggi abbandonati o sottoutilizzati saranno demoliti e ricostruiti attraverso procedure tecniche e protocolli (ITACA, LEED ecc.) che ne garantiscano la sostenibilità.

Durante questo periodo tutti i soggetti coinvolti avranno potuto misurarsi con il progetto e verificare la bontà (o meno) delle realizzazioni: sarà fondamentale la loro partecipazione alle fasi di revisione critica della sperimentazione e la loro capacità di generare contenuti utili al successivo Piano della Palanca.

Sarà questo primo passo a farci capire se la Giudecca potrà generare un nuovo tipo di rete sociale capace di attraversare la *seconda modernità* nella dimensione del *distretto culturale*, come da alcuni auspicato.

GiudeccaLAB diverrà il generatore degli altri interventi di durata quinquennale: Piano della Palanca (2025-2030), Piano del Redentore (2030-2035) e Piano delle Zitelle (2035-2040).

La progressiva espansione da nord a sud del Piano sarà accompagnata dalla progressiva regolamentazione del traffico nei rii interni della Giudecca e in quelli perimetrali (Canale Nuovo, canale Rezzo e Canale delle Scoazze). L'obiettivo è quello di creare uno specchio acqueo protetto fra Sacca Fisola, Sacca Sessola, l'Isola di San Clemente, l'Isola delle Grazie e l'Isola di San Giorgio Maggiore; quest'area potrà essere attraversata soltanto dalle imbarcazioni a remi, da quelle a vela e dai natanti dotati di motricità elettrica.

Dall'Ecosistema a Venezia

Per paradossale che possa sembrare, se Venezia deciderà di affrontare la sfida di un futuro sostenibile e di una elevata qualità della vita si troverà avvantaggiata rispetto al percorso che molte altre città hanno intrapreso.

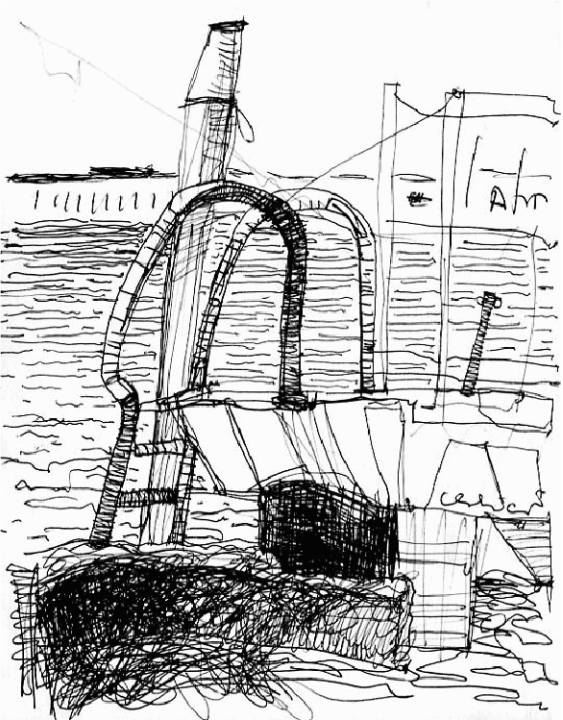
La ragione risiede nella peculiarità del suo tessuto urbano che ha già risolto, per così dire, due dei problemi principali che l'ecoquartiere si trova ad affrontare.

Il primo è l'assenza del traffico privato motorizzato sostituito da un efficiente servizio pubblico e quindi la sua completa pedonabilità. Come dimostra la città di Copenhagen, passare da una maggioranza di cittadini che si muovono in automobile a una maggioranza che si muove in bicicletta richiede una “rivoluzione culturale”, ovvero il tempo di una generazione.

Il secondo è quello “ambientale”. Ricucire il rapporto fra città e natura è questione di grande complessità, di forte impegno ideale e disponibilità economica. A Venezia la natura è già parte della città: l'acqua dei rii con la sua flora, fauna, colori, maree ecc. è già parte costitutiva del tessuto urbano. Soltanto una visione ideologizzata dell'ambiente ha separato ciò che è degno di attenzione (la città) da ciò che è senza valore (la laguna) costruendo delle muraglie “metafisiche” poste a sorvegliare il confine città-natura e dalle conterminazioni lagunari che hanno reso pressoché impossibile lo sbarco dai natanti tradizionali sulle spiagge delle isole.

Questi due punti di forza, derivanti dalla peculiare esperienza storica veneziana del costruire una città con calli, campi, ponti e fondamenta, potranno non solo essere vivificati dalla nascita di ulteriori spazi per la socialità, ma anche essere “incrementati” dalla facilità di fruizione di nuovi e maggiori servizi portata dalle tecnologie della comunicazione (la *Smart City*).

Impegnarsi nella realizzazione dell'ecosistema costituirà un buon esercizio di rilettura di Venezia e delle sue dinamiche. Definire un nuovo rapporto fra il cittadino e il modello futuro della città consentirebbe di formulare una prima risposta "operativa, obiettiva e sostenibile" all'esodo della sua popolazione, che oggi pare inarrestabile .



# TRACCE DI UN MODELLO PER LA SOSTENIBILITÀ

Bruno Bernardi

## Un Modello economico?

A essere realistici un modello economico non c'è, se per modello intendiamo una costruzione logica internamente coerente in grado di fornire risposte nuove a necessità emergenti, comprendendo nel nuovo contesto tutte le questioni già affrontate in passato dai modelli che si intendono superare, o dimostrando l'irrelevanza di temi forti del passato nel nuovo quadro concettuale e operativo.

Se però diamo al requisito della coerenza un significato tendenziale, se lasciamo più spazio alla sperimentazione con maggiore tolleranza per la varietà degli approcci, soprattutto se diamo un senso meno convenzionale al termine “economico”, accentuandone l'accezione di “valutabile” rispetto alla misurabilità in termini esclusivamente quantitativo monetari, potremmo trarre qualche utile spunto dall'osservazione delle tendenze emergenti.

Il progetto Fondamenta Novissima rappresenta bene questo stato di transizione tra le insufficienze del modello che non c'è più e il quadro generale e coerente che non c'è ancora. Ci riferiremo a pratiche che convergono da direzioni diverse e che si trovano a operare fianco a fianco in un processo che alcuni chiamano della *seconda modernità*. Un processo, cioè una dinamica spesso contraddittoria di eventi in continua reciproca interazione, non l'astrazione -socialmente ambigua- dello stato di equilibrio.

## Il fiume carsico della personalizzazione

Il mondo che è stato costruito sulla semplificazione forzata, sulla spersonalizzazione del lavoro, sulla standardizzazione, sulla regolamentazione procedurale, il mondo della macchina e della burocrazia, della razionalità strumentale, ha avuto un tale successo nei due secoli precedenti da averci portato oltre, in una realtà dominata dalla complessità nella quale molti degli strumenti che hanno generato sviluppo ieri (resisto alla tentazione anacronistica di mettere *sviluppo* tra virgolette) sono divenuti gli impedimenti di oggi, amplificando -come se già non bastasse- le criticità del sistema.

Trovarei riduttivo partire dalle sopraggiunte difficoltà del quadro tradizionale per presentare per contrasto le nuove tendenze che progetti come Fondamenta Novissima esemplificano: rischieremmo di restare concentrati su quello che non c'è più, di cogliere il nuovo solo per quanto attiene al superamento del vecchio, mettendo in ombra le caratteristiche innovative, costitutive di scenari inediti.

È riemerso dalla storia il fiume carsico del personalismo, della visione che postula la centralità degli esseri umani in tutti gli aspetti dell'esperienza: la tendenza alla ri-personalizzazione sta prendendo forza a un livello tale da rappresentare per molti osservatori il segno distintivo dei tempi a venire, su scala mondiale.

Non si tratta certo di un ripiegamento intimista: ri-personalizzare significa anche essere sempre più esigente nelle esperienze di consumo, usare la tecnologia informatica per richiedere soluzioni più aderenti alle specifiche necessità individuali con un contributo personale talora determinate per la progettazione del servizio.

In questa prospettiva è centrale lo sviluppo dei consumi culturali, sia in termini di fruizione sia di produzione, con tutte le possibili combinazioni

intermedie di coinvolgimento e contaminazione.

Come tutti i fatti sociali, anche produzione e consumo di cultura non lasciano immutato l'ambiente nel quale si radicano: producono identità, ampliano la relazionalità, costruiscono simboli, attribuiscono senso, contaminano altri settori, contrastano l'esclusione sociale, contribuiscono al miglioramento della qualità della vita.

Anche l'aspetto occupazionale è tutt'altro che trascurabile se fonti internazionali accreditano alla gestione del patrimonio culturale la generazione fino a 26.7 posti di lavoro indiretti per unità diretta impiegata, contro i 6.3 dell'industria automobilistica.

Per tutte queste ragioni, produzione e consumo culturale diventano un elemento decisivo dell'attrattività insediativa di un territorio, in termini sia abitativi sia di investimenti produttivi. Contrariamente a una diffusa reazione, la sopravvivenza di una comunità che si percepisce minacciata dalla turbolenza del mondo non sta nel rinserramento rancoroso, ma nella capacità di attrarre le risorse umane, imprenditoriali, organizzative e finanziarie con le quali costruire un futuro, come insegna il comportamento della classe dirigente veneziana all'indomani di ogni pestilenza.

## Venezia come distretto culturale?

In un passato recente si è parlato di Venezia come *distretto culturale*, per analogia con i distretti produttivi, “sistemi sociali capaci di coniugare in modo inedito la modernità produttiva delle macchine con alcune valenze ereditate dalla cultura e dalla storia specifica del luogo”. I distretti tra il 1970 e il 2000, hanno dimostrato che le soggettività, individuali e sociali, sono forze produttive capaci di generare valore addizionale proprio dove la complessità (declinata in forma di varietà, variabilità, interdipendenza e indeterminazione) creava grandi difficoltà di sistema alla razionalità strumentale dei modelli dell'impresa massimizzante, degli equilibri di mercato calcolabili e degli altri automatismi impersonali fatti propri dalla teoria economica convenzionale.

Accreditati studiosi indicano nei distretti “la prima manifestazione di una economia ri-personalizzata che...comincia a correggere i limiti e i difetti degli automatismi creati dalla *prima modernità*, ispirata al macchinismo della rivoluzione industriale.”

L'ambiente del distretto accelera i processi, fa accadere più cose nello stesso tempo e questo aumenta ancora le occasioni di interazione e scambio che producono competenze, identità, reddito, posizionamento competitivo, reputazione, attrattività: premesse e conseguenze dell'innovazione, anche nella sua dimensione sociale. La crescente concentrazione di attività legate alla cultura costruisce un ambiente di relazioni che moltiplicano la capacità di innovazione anche al di fuori del campo artistico culturale in senso stretto. Far parte del distretto significa possedere un'arma competitiva in più, ecco perché è importante esserci e se molti vogliono esserci la soglia di accesso si innalza. Il distretto culturale è un ambiente selettivo per tutti, vecchi membri e nuovi entranti e mantiene aspetti originali in confronto al più noto modello del distretto industriale.

Nel nuovo contesto competitivo mondiale affermatosi dopo il 2000 sono emersi nuovi protagonisti e altri modi di organizzare la produzione: i distretti industriali sono diventati un caso particolare, a volte continuano a prosperare, con gli adattamenti necessari dai tempi, in altri hanno cessato di essere propulsivi. Resta comunque un'eredità delle logiche distrettuali quando si osserva che la produzione di valore, in generale, richiede ormai anche al di fuori delle realtà distrettuali, l'intervento attivo, talvolta creativo, di soggetti individuali e collettivi che mantengono un ruolo significativo anche nei processi di produzione e condivisione che si estendono dal locale al globale.

“La contaminazione di esperienze fatte da ogni persona a scale territoriali differenti integra ogni giorno il vissuto locale (lavoro e consumo quotidiano) con quello realizzato su scala metropolitana (servizi urbani) e globale (conoscenze codificate, reti comunicative e mercati lontani).”

Il caso di Venezia, dal punto di vista delle produzioni culturali, sembra ben rappresentativo di questa descrizione: non solo una fitta rete di competenze locali, ma anche una quantità di operatori culturali globali che si affacciano con esigenze molto elevate a interrogare la disponibilità -non solo professionale- locale.

## Ambiente, Cultura, Economia e Socialità: i quattro domini della Sostenibilità

La dimensione ambientale, con la sua grande pervasività, offre un'arena ideale e trae a sua volta un forte impulso dal processo di ri-personalizzazione. Nelle numerose esperienze internazionali documentate in letteratura, la produzione e il consumo locali di energia non realizzano solo decisivi risparmi sul medio termine, ma generano responsabilità condivisa, costruzione del consenso, senso di comunità.

Più di quanto ci si possa attendere dalla semplice negoziazione del gruppo d'acquisto con un broker o un produttore, costretti a spendere in comunicazione ingenti somme per suggerire una vicinanza che invece esiste già tra produzione e consumo locali, dove i singoli tendenzialmente agiscono entrambi i ruoli. Non ci si ferma al controllo dei costi, ma si inquadrano gli aspetti economici nel più ampio contesto delle trasformazioni sociali indotte dalla riduzione dei costi energetici, in particolare la personalizzazione dei consumi in relazione al modello di vita e di comportamento individuale prescelto. L'obiettivo è quello positivo del perseguimento del benessere, non quello della mera riduzione dei costi associato spesso a una valutazione negativa, quasi di privazione, di necessità imposta di soggiacere a un vincolo.

Il recupero di aree urbane abbandonate e il restauro e riqualificazione di edifici storici è un altro tema di forte interesse nell'ambito della nuova economia. L'inversione del processo di consumo del suolo, il risparmio energetico utilizzando l'energia incorporata negli edifici storici, il prolungamento del ciclo di vita degli edifici sono altrettanti punti di attenzione per le decisioni sulla qualità dello sviluppo locale.

METAPROGETTO

4

FONDAMENTA  
NOVISSIMA

RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA

architettura ingegneria





METAPROGETTO		5	FONDAMENTA NOVISSIMA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA			
<p>Ricordiamo, anche se in via del tutto indicativa, uno studio di Word Bank che per ogni milione di dollari investiti in recupero edilizio indica la generazione di 31.3 posti di lavoro contro, ad esempio, i 21.3 del comparto manifatturiero.</p> <p>Nelle pratiche della nuova economia lo spazio pubblico non risulta in modo residuale rispetto a quello che non è privato, è uno spazio che entra con diversa intensità, nell'intenzione e nella cura del residente, viene attivamente sottratto a ogni tentazione di discriminazione e abbandono. <i>Urbs in horto</i> è la suggestiva espressione con la quale si sono cominciati a chiamare dagli anni '90 le realizzazioni di orti e frutteti urbani, nati spesso da iniziative di sostegno al consumo e all'autostima nell'ambito di comunità a rischio di marginalizzazione e sviluppatisi poi come buone pratiche nei più diversi contesti residenziali.</p> <p>La dimensione economica rappresenta un dominio vitale in ogni valutazione di sostenibilità e si estende ai costi come agli investimenti e alla loro redditività, funzione delle attese e delle prospettive del sistema. La dimensione locale, per essere sostenibile, deve avere comunque una capacità di interlocuzione più ampia: la finanza non può essere confinata al ricorso a strumenti <i>retail</i>, le soluzioni vanno trovate, come per qualsiasi altra risorsa, in un contesto aperto al mondo. Di qui l'importanza della composizione del partenariato in tutti i progetti e la qualità della presenza dell'operatore pubblico, ulteriore tratto distintivo caratterizzante ogni progetto di recupero di aree urbane marginali e dismesse.</p> <p>I domini culturale, sociale, ambientale ed economico sono costitutivi dei modelli di sviluppo sostenibile a livello locale e regionale. La nozione di sostenibilità non viene postulata, messa in premessa come una soglia ideologica da oltrepassare, non è un fatto per iniziati, è invece il risultato prodotto dalla sintesi di esperienze, valori e sensibilità diverse. Si arriva alla sostenibilità da percorsi differenti: la qualità funzionale ed estetica del costruito, l'attenzione per la struttura urbana, il sostegno allo sviluppo di senso del luogo in situazioni sociali a rischio, l'interesse per le capacità rigenerative delle produzioni culturali. In questo senso il Consiglio d'Europa si è fatto promotore di numerose iniziative, anche autonome rispetto all'Unione Europea, in particolare sulla gestione del patrimonio culturale tangibile e intangibile (comunità patrimoniali, tradizioni,...) in un quadro di sostenibilità e non di improponibile assistenzialismo.</p> <p>Le dichiarazioni di progetto avanzate da Fondamenta Novissima su ambiente e socialità, accessibilità e percorsi, energia rinnovabile, residenza e stanzialità, si iscrivono in modo consapevole nella esigenza di condivisione interpersonale degli interessi e dei significati che danno forma -anche al di fuori delle prossimità territoriali tipiche dei distretti- alle filiere della competizione contemporanea.</p> <p>Potremmo concludere dicendo che ragionare in termini di sostenibilità significa spostare l'attenzione dalla teoria del valore delle merci alla teoria della felicità delle persone. (G. Becattini, <i>La coscienza dei luoghi</i>, 2015)</p>			
<p><b>La sostenibilità trasforma gli attori locali</b></p> <p>Il progetto di Fondamenta Novissima, come si diceva, è fortemente caratterizzato dall'attenzione alla sostenibilità, in diverse e complementari accezioni, alcune delle quali fanno ormai parte dell'apparato reportistico utilizzato a livello internazionale per rappresentare il grado di attrattività di un territorio, la qualità della gestione pubblica, in definitiva la capacità evolutiva di un dato contesto di amministratori e di cittadini.</p> <p>Un caso divenuto emblematico è quello della gestione dei rifiuti domestici attraverso la raccolta differenziata: noi osserviamo il ritmo del suo incremento nel tempo, commentiamo le posizioni in classifica conquistate o perdute da una certa città, le leggiamo come un indicatore di maturità civile e culturale, con tutte le ricadute reputazionali del caso.</p> <p>Sentiamo che quella percentuale sintetizza la disponibilità dei cittadini a svolgere in proprio, prendendo un impegno personale, un intervento sulla qualità dell'ambiente che a livello aggregato sarebbe risultato molto più difficile e costoso per l'operatore pubblico.</p> <p>Quest'ultimo poi non si mette in seconda linea, non si defila, anzi interviene in modo diretto promuovendo, con una adeguata combinazione di strumenti di comunicazione, il necessario cambiamento degli stili di vita dei cittadini.</p> <p>Entrambi gli attori sviluppano ruoli attivi e nuovi rispetto alle reciproche precedenti posizioni.</p> <p>Quello che viene attuato non è semplicemente una nuova distribuzione di oneri tra pubblico e privato ma la costruzione di un ambiente sociale e culturale con valori e priorità espliciti e in gran parte innovativi dei comportamenti precedenti.</p> <p>Ci aspettiamo insomma un'efficacia maggiore, una resilienza più elevata dalle aree urbane con un'alta percentuale di differenziata perché le relazioni di sistema sottese a quel valore si riflettono su una migliore <i>performance</i> anche in altre dimensioni della vita.</p> <p>L'obiettivo di questa nuova assunzione di ruoli è percepito con generale favore da tutti i gruppi sociali e dalle relative espressioni politiche e si è esteso ad altri temi critici della sostenibilità, come quello dei consumi energetici e della difesa dell'ambiente naturale.</p>			
<p><b>Il modo di vita urbano è diventato egemone</b></p> <p>Il nuovo quadro che ne risulta, potremmo chiamarlo un caso di <i>empowerment</i> sociale, attiva una grande varietà di relazioni tra cittadini e organizzazioni pubbliche e private, ponendo esplicitamente il tema del passaggio dalle buone pratiche alla loro valorizzazione strategica. Attività nella quale è vitale la presenza progettuale e di garanzia dell'amministrazione pubblica locale, la sua capacità di ragionare in modo integrato, cogliendo l'effetto d'insieme delle diverse politiche settoriali.</p> <p>Questa transizione è richiesta dalle attese crescenti, nate nelle culture urbane, indotte dalla ricerca del benessere personale, di un diverso bilanciamento del tempo della quotidianità, di una migliore qualità della vita, e ha rapidamente assunto caratteristiche di complessità.</p> <p>Si tratta di una situazione che ha in gran parte determinanti <i>site specific</i> per priorità, valori, esigenze tipiche di ciascun contesto locale, fatto che se da un lato rende molto problematiche soluzioni generali, dall'altro apre alla gestione locale spazi non residuali, in precedenza impensabili.</p> <p>A livello internazionale, pur con le differenze di storia, risorse ed esperienza, è emerso un nuovo protagonismo delle città e delle aree</p>			
<p>metropolitane nell'organizzazione di un sistema di vita che si dilata ben oltre la dimensione fisica della città per toccare i modelli di produzione e consumo di beni tangibili e intangibili e la stessa individuazione dell'orizzonte di senso entro il quale costruire l'agenda del prossimo futuro. Il modello urbano di relazione è diventato egemone, ha improntato di sé il mondo e sta diventando il modo normale di vita, dentro e fuori le città. Da questo punto di vista Venezia, come città e soprattutto come area metropolitana, parte avvantaggiata almeno su due dimensioni della sostenibilità: non ha traffico veicolare, problema che assedia tutte le altre realtà urbane, e soprattutto non ha mai interrotto il contatto continuo e pervasivo della città con l'ambiente naturale.</p>			
<p><b>Produrre e consumare localmente</b></p> <p>Fondamenta Novissima si inserisce appieno nella prospettiva citata adottando, tra le espressioni della sostenibilità, anche quella del <i>produrre e consumare localmente</i> sia in relazione all'energia sia a una parte del fabbisogno alimentare, una domanda ancora in buona parte latente ma della quale si colgono significativi segnali. È recente a Venezia una particolare forma di autorganizzazione della filiera breve delle produzioni orticole: dalle isole dell'Estuario convergono in città con le loro barche orticoltori che distribuiscono i propri prodotti direttamente a consumatori, con i quali si è costruito un rapporto basato sul passaparola. Una forma originale che integra la distribuzione tradizionale e quella organizzata offrendo una risposta al bisogno di naturalità, di contatto diretto con la produzione, di consapevolezza dei tempi e delle varietà colturali, di valorizzazione della qualità e dell'identità locale.</p> <p>Il potenziale di queste situazioni è notevole quando si osserva il successo, prevalentemente nel Nord Europa, in Giappone e in Nord America, degli orti urbani, al punto da riconoscere “...l'idea di una intrinseca multifunzionalità dei sistemi urbani del cibo che sono fortemente legati al lavoro, alla socialità e alla qualità dell'ambiente urbano, non solo alla produzione strettamente intesa.” Su questi argomenti si sono moltiplicati, anche in occasione del recente Expo milanese, con un'ampia letteratura, numerosi e approfonditi casi di studio.</p>			
<p><b>La politica e i suoi strumenti</b></p> <p>Vorremmo segnalare, nel caso veneziano, il contributo fornito al <i>marketing territoriale</i> dalla realizzazione o, meglio, dal ritorno degli orti urbani in Giudecca: l'attrattività residenziale prodotta dalla qualità del verde pubblico e degli orti è a buon diritto una delle condizioni necessarie, in concorso con altre, al ripopolamento selettivo della città.</p> <p>Emerge da queste considerazioni un quadro di mutamenti decisivi della struttura e delle funzioni dell'area interessata dal progetto, indispensabili alla sua rivitalizzazione. Questo pone problemi del tutto peculiari di <i>governance</i> del processo, con il contributo indispensabile dell'amministrazione pubblica locale, a cominciare dall'auspicato superamento della visione restrittivamente conservativa sottesa a strumenti urbanistici come la <i>scheda tipologica di piano</i>, testimone di un approccio culturale poco interessato a valutare le evoluzioni che mantengano vitale nel tempo la <i>civitas</i>, oltre a preservare l'<i>urbs</i>.</p>			
		architettura ingegneria	

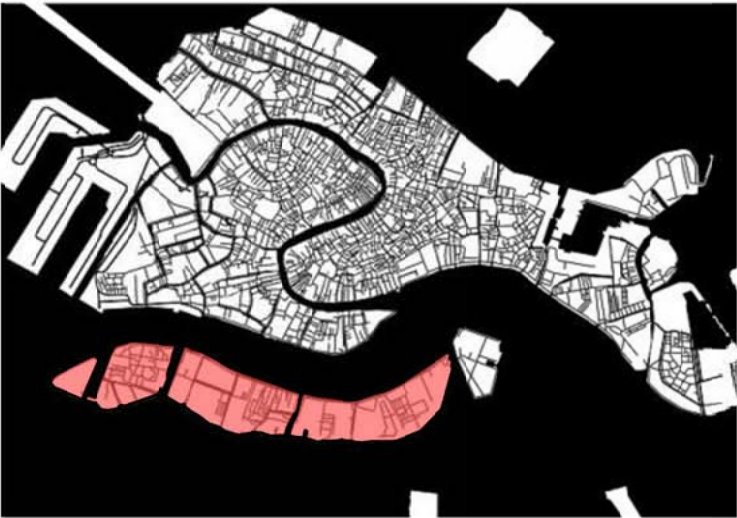


Ecosistema

GIUDECCA  
ECOSISTIERE

2017-2020	Progetto, autorizzazioni e analisi			Energia - Viabilità - Immobili - Verde		
	Allacciamento dell'energia					
	Tre edifici campione riqualificati					
	Realizzazione del primo parco urbano - laguna					
	Studentato					
2020 -2025	Valutazione delle realizzazioni			Concertazione		
	Progetto del Piano della Palanca					
	Realizzazione del Piano della Palanca			Valutazione delle realizzazioni e concertazione		
	Progetto del Piano del Redentore			Progetto del Piano del Redentore		
2030 - 2035	Realizzazione del Piano del Redentore			Valutazione delle realizzazioni e concertazione		
	Progetto del Piano delle Zitelle			Progetto del Piano delle Zitelle		
2035 - 2040	Realizzazione del Piano delle Zitelle			Conclusioni		

- Giudecca Lab
- Piano della Palanca
- Piano del Redentore
- Piano delle Zitelle
- Fondamenta Novissima



Inquadramento a scala urbana

METAPROGETTO

P.1.1  
FONDAMENTA  
NOVISSIMA

ECOSISTIERE  
GIUDECCA 2020-2040

Progetto

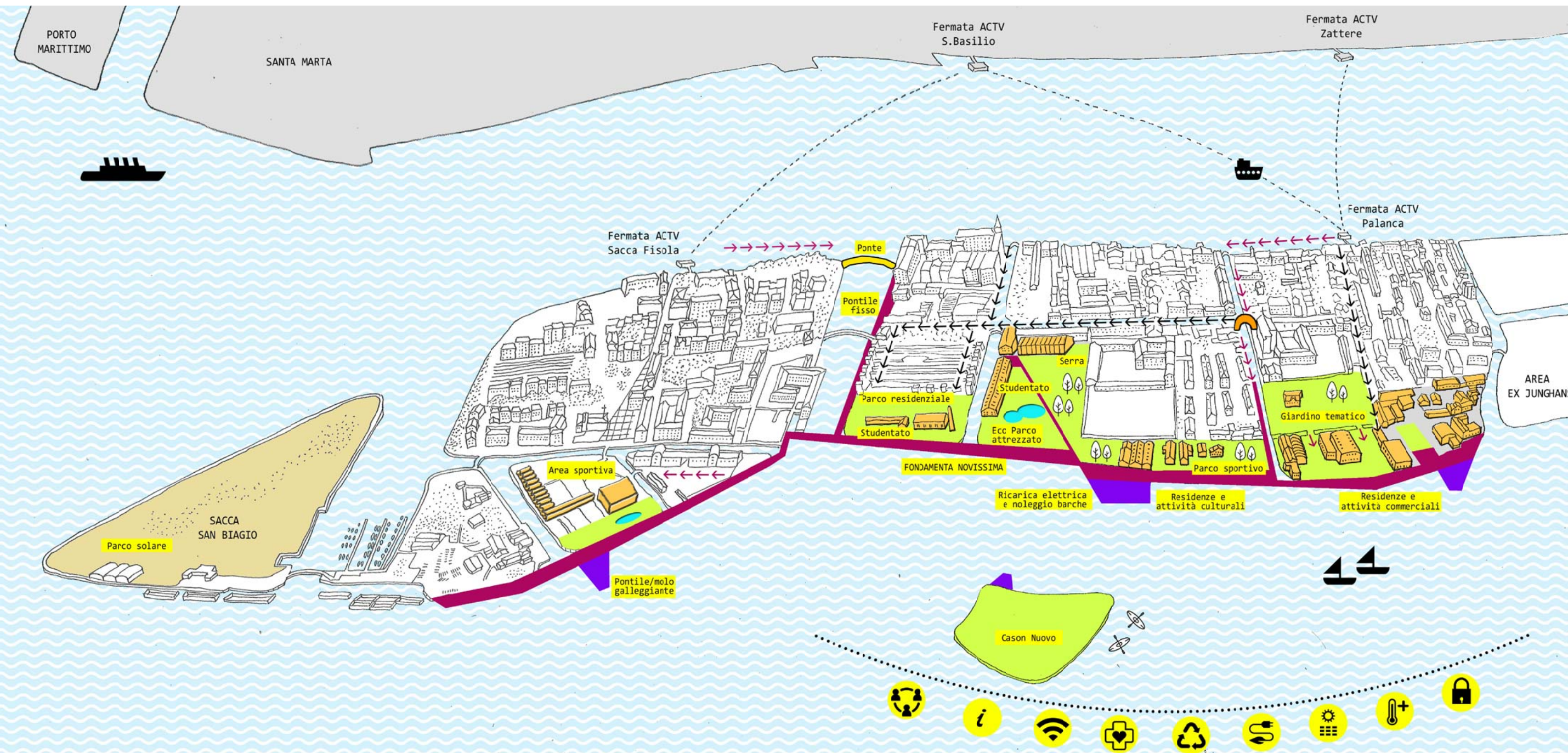
Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

architettura ingegneria





# GIUDECCA LAB - AREA DI PROGETTO



METAPROGETTO

P.1.2

FONDAENTA  
NOVISSIMA

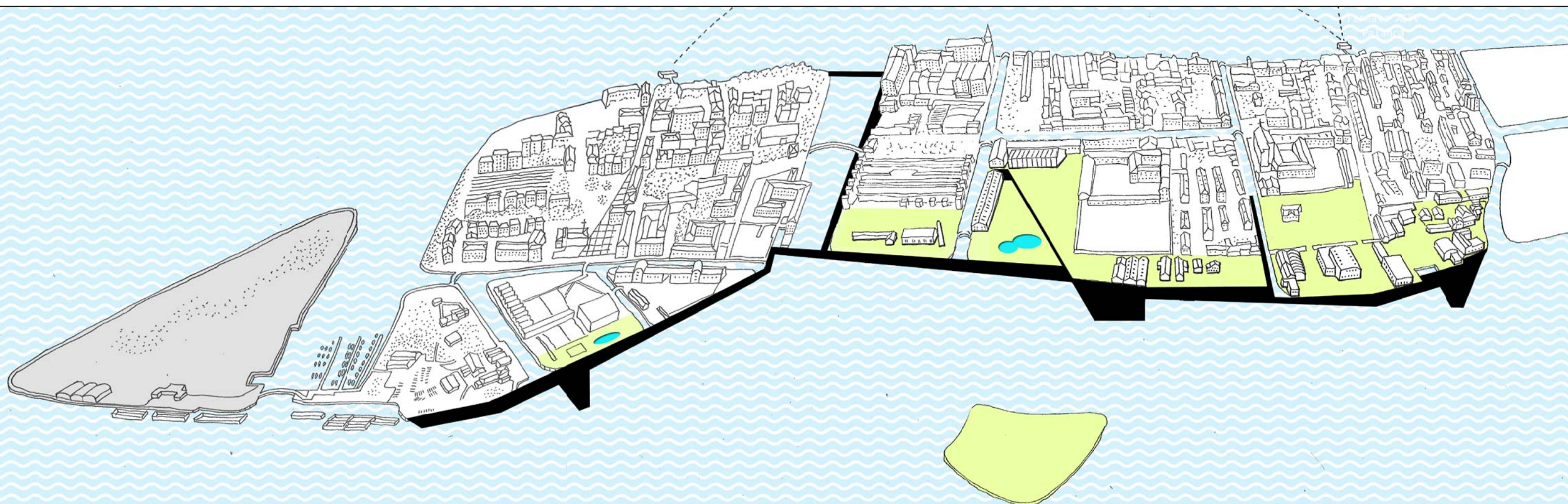
GIUDECCA LAB

Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

and architettura ingegneria





### Sacca Fisola

#### Area sportiva

- Realizzazione di piscina scoperta
- Piantumazione di alberi ad alto fusto

### Area Ex Trevisan

#### Parco residenziale

- Realizzazione di aiuole verdi
- Piantumazione di alberi ad alto fusto

### Area Scalera

#### Eco parco attrezzato

- Installazione di una serra con annesso bar/chiosco
- Piantumazione di un frutteto
- Realizzazione di stagno artificiale

#### Cason Nuovo

- Installazione di strutture leggere in legno
- Installazione di attrezzature per l'esplorazione della laguna

### Area Sant'Eufemia

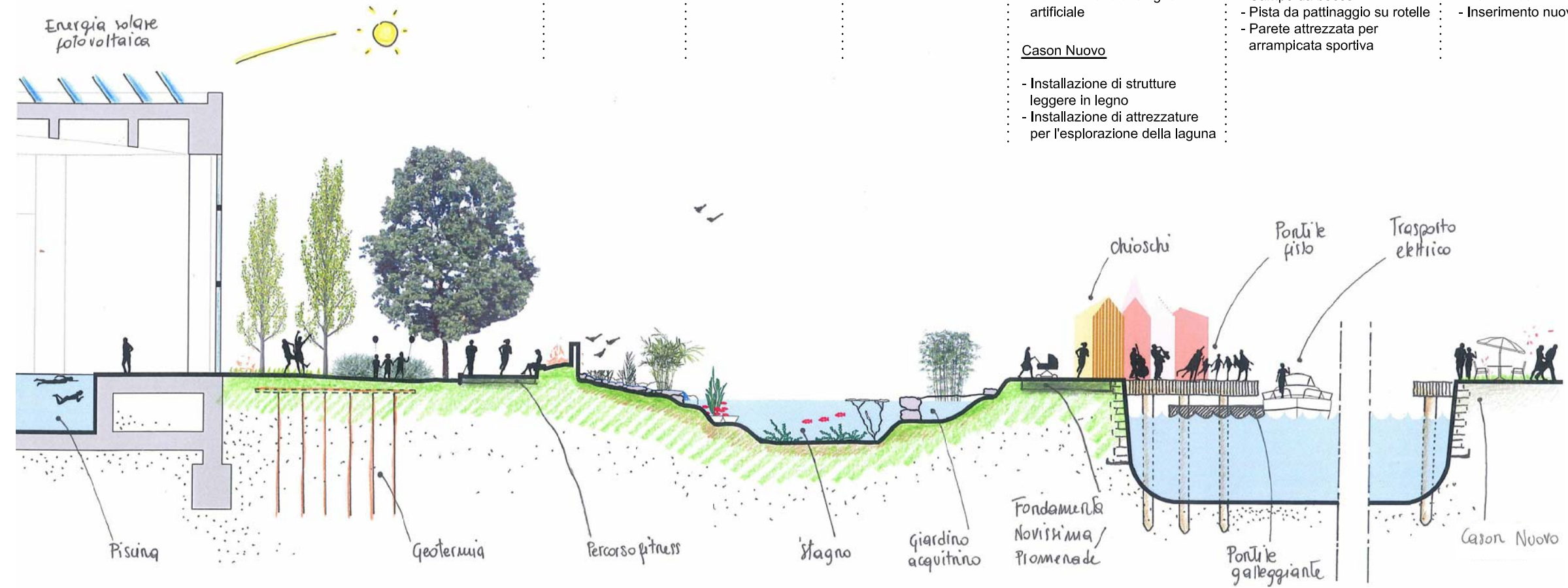
#### Area Giochi

- Parco giochi per bambini
- Pista da skateboard
- Campo da pallacanestro
- Campo da bocce
- Pista da pattinaggio su rotelle
- Parete attrezzata per arrampicata sportiva

### Area Ex Lucchese

#### Giardino tematico

- Riqualificazione del Giardino di Villa Herion
- Progetto di un nuovo giardino "romantico"
- Inserimento nuove di specie



METAPROGETTO

P.2.1

FONDAVENTA  
NOVISSIMA

AMBIENTE  
E SOCIALITÀ

Collaboratori

Renato Susannetti  
Livio Lorenzon  
Domenico Spinola

Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

and architettura ingegneria



AMBIENTE E SOCIALITÀ

Il progetto delinea un percorso continuo composto da ambienti diversi all'interno dei quali svolgere attività dedicate allo sport, al divertimento e al tempo libero: un eco-parco attrezzato, aree giochi e piste di skateboard, un parco residenziale, uno storico, un percorso fitness.

Lungo il percorso, immerso nel verde attrezzato, ombreggiato e collegato con la viabilità esistente, si troveranno servizi e attrezzature capaci di ricucire gli spazi verdi della terra con le acque della laguna.

Tutti gli ambienti del percorso saranno raggiungibili sia da terra che dalla laguna e gli spazi potranno essere fruiti da tutti: diversamente abili, anziani, adulti, giovani e bambini.

Le piante che saranno messe a dimora saranno psammofile fra quelle tipiche delle dune costiere e di barena quali *Quercus Ilex*, *Tamarix Gallica*, *Juniperus Communis*, *Bamboo* in varietà, *Juncum* in varietà, graminacee in varietà, *Limoniu*, *Calystegia*, *Euphorbia*, *Medicago*, *Oenothera*.

Le aree, da tempo abbandonate, richiederanno una adeguata preparazione del terreno con fresatura, livellamento, apporto di nuovo terriccio e concimazione.

Le piante psammofile sono caratterizzate da una elevata resistenza all'ambiente salino e alla scarsità d'acqua, quindi richiedono poca manutenzione. Tuttavia sarà prevista un'irrigazione a goccia che prevede una successione di operazioni: scavo e rinterro tubazioni, installazione programmatore elettronico, elettro-valvole, collegamento rete elettrica e posizionamento irrigatori e micro-irrigatori.

L'irrigazione sarà garantita da un sistema di recupero dell'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici circostanti e da un sistema di cisterne interrate.

Qui di seguito sono riportate le schede relative alle singole aree di intervento. Sono riportate le informazioni della dimensione fondiaria e la destinazione d'uso specifica.

AREA EX TREVISAN

Superficie dell'area: mq. 7.120

Destinazione: PARCO RESIDENZIALE

Il disegno del verde, oltre a consentire il transito agevole lungo l'asse della Fondamenta, riserverà un'area di pertinenza ai due edifici restaurati riservando alcune parti esclusivamente all'utilizzo degli utenti.

Il trattamento superficiale sarà principalmente a prato, con aiuole fiorite, piantumazione di alberi ad alto fusto e siepi.



AREA SANT ' EUFEMIA

Superficie dell'area: mq. 6.215

Destinazione: AREA GIOCHI

Area destinata allo svago e al tempo libero all'interno della quale sarà dedicato un vasto spazio attrezzato destinato a bambini e ragazzi.

Il parco giochi per i più piccoli prevede l'installazione di altalene, castelli attrezzati, scivoli e di un “percorso avventura”.

Per i ragazzi e gli adulti è prevista la realizzazione di una pista da skateboard, di un campo da pallacanestro, di un campo da bocce e di una pista da pattinaggio su rotelle.

L'area sarà inoltre dotata di una parete attrezzata per l'arrampicata sportiva (destinata sia ai bambini che agli adulti).



AREA EX SCALERA

Superficie dell'area: mq. 14.360

Destinazione: ECO-PARCO ATTREZZATO

Parco destinato al grande pubblico, dedicato prioritariamente al relax, con possibilità di attrezzare l'area per eventi pubblici (concerti, ecc.), per feste ed eventi particolari (Settimana del Giardinaggio, Festa del Redentore ecc.) e per il catering di supporto a eventi quali congressi, matrimoni ecc).

Sull'area sarà costruita una serra (sedime e volumetria di un edificio esistente) all'interno della quale oltre alle attività “colturali” troverà posto un bar-ristoro.

Nelle immediate vicinanze sarà piantato un frutteto al fine di avviare un piccola produzione biologica destinata alla vendita diretta e all'utilizzazione diretta (succhi, centrifughe).

Sarà realizzato un laghetto artificiale (circa mq. 500 di superficie) all'interno del quale saranno messe a dimora piante depuranti. Nelle sue vicinanze sarà realizzato un percorso *Kneipp* con strutture di servizio e ampie zone trattate a prato destinate al relax. Ci sarà un collegamento diretto alla Fondamenta e quindi alla laguna.



METAPROGETTO

P.2.2

FONDAENTA  
NOVISSIMA

AMBIENTE  
E SOCIALITÀ

Collaboratori

Renato Susanetti  
Livio Lorenzon  
Domenico Spinola

Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

architettura ingegneria





AREA EX CANTIERE LUCCHESE

Superficie dell'area: mq. 8.600

Destinazione: GIARDINO TEMATICO

Il giardino di Villa Herion, autentica eccellenza in termini di qualità del verde, sarà oggetto di una particolare attenzione sia in fase di studio (analisi storica dell'area e del suo impianto originale, catalogazione delle specie arboree ed arbustive presenti) che di progetto (realizzazione di un nuovo giardino “romantico”, inserimento di nuove specie quali bulbose, erbacee perenni, rose antiche e moderne ecc). All'interno del giardino sarà piantato un frutteto con specie antiche. Il giardino potrà essere utilizzato come spazio creativo con laboratori didattici per bambini e adulti e per attività collegate all'utilizzo della villa.



SACCA FISOLA

Superficie dell'area: mq. 3.000

Destinazione: ZONA SPORTIVA

La disponibilità di una produzione in eccesso di acqua calda durante il periodo estivo consente la realizzazione (in economica di gestione) di una piscina scoperta da utilizzare durante il periodo estivo. La piscina sarà il centro di un'area attrezzata per la balneazione estiva dotata di tutti i servizi necessari. La sua realizzazione permetterà di ottenere un'utile ed economica sinergia con la piscina coperta i cui servizi potranno funzionare tutti l'anno. A corredo della piscina all'aperto potrà esserne realizzata un'altra a sfioro, ma semiaffondata nelle acque lagunari. L'intera area sarà ombreggiata tramite la piantumazione di altofusto e resa piacevole al riposo da vaste aree trattate a parco.

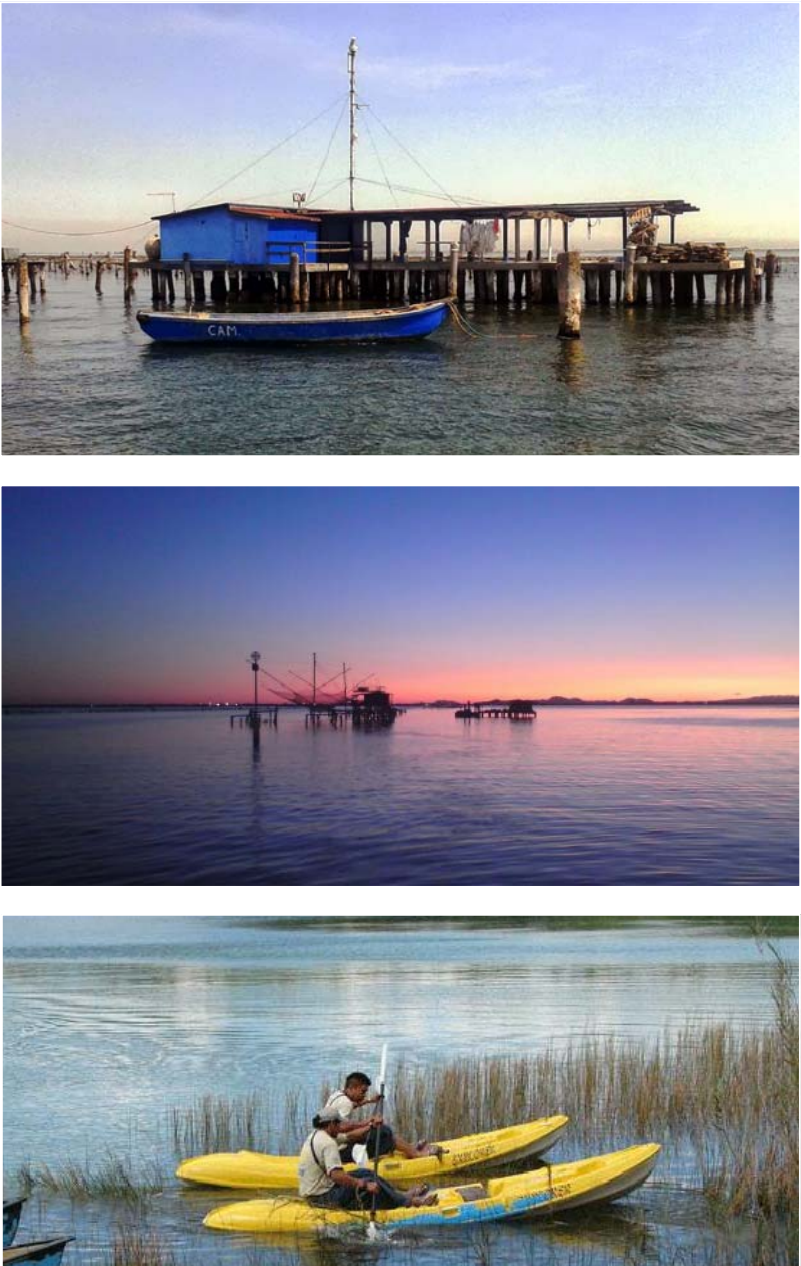


CASON NUOVO

Superficie dell'area: mq. 5.000

Destinazione: TEMPO LIBERO

Una nuova struttura destinata al tempo libero sorgerà nelle immediate vicinanze della Fondamenta Novissima con la quale sarà collegata grazie a un servizio di traghetto. Sull'isola saranno realizzate alcune strutture leggere e provvisorie in legno e altri materiali all'interno dei quali saranno noleggiate attrezzature per l'esplorazione della laguna (kaiak) e imbarcazioni tradizionali per la voga alla veneta (scioconi e mascarete). Altri servizi per la pesca e il tempo libero.



METAPROGETTO

P.2.3

FONDAMENTA  
NOVISSIMA

AMBIENTE  
E SOCIALITÀ

Collaboratori

Renato Susanetti  
Livio Lorenzon  
Domenico Spinola

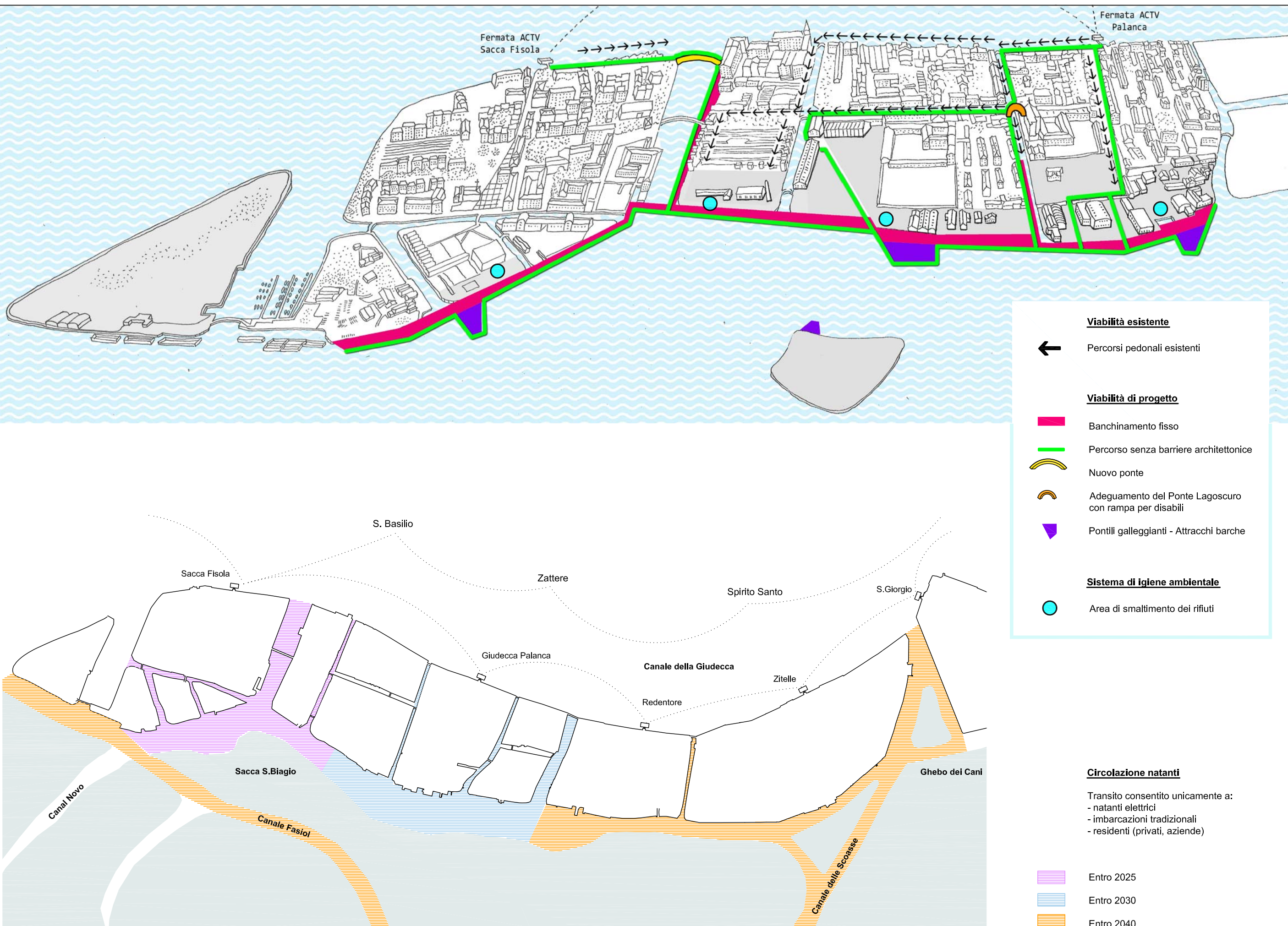
Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

architettura ingegneria









ACCESSIBILITÀ E PERCORSI

Obiettivi

La creazione di un percorso viabile a ridosso del fronte sud dell'isola della Giudecca costituisce l'elemento principale della “viabilità per tutti”. Questo percorso e quelli secondari, assieme alle nuove connessioni, dovranno collegare e compenetrare il tessuto urbano dell'Isola riequilibrando i flussi con il fronte nord posto lungo il Canale della Giudecca e le aree dedicate oggi allo sport (Piscina Comunale) e al tempo libero.

Il percorso proposto con l'ausilio di vani dedicati ai sotto-servizi, assume anche le caratteristiche di “dorsale tecnica” al cui interno trovano spazio le reti per la distribuzione primaria dei fluidi caldo-freddo provenienti dalla centrale.

Il nuovo percorso sarà costituito da una struttura di pontili fissi e galleggianti.

Nello sviluppo del nuovo asse è prevista la realizzazione di alcune aree che permetteranno una forte aggregazione sociale. In quei punti saranno inseriti alcuni moli (protetti da frangionda) che consentiranno l'attracco temporaneo.

Saranno anche realizzati scivoli per alaggi, aree per le micro-manutenzioni di piccoli natanti, punti di osservazione e relax.

Il percorso

Il percorso si svilupperà dalla punta estrema dell'isola di Sacca Fisola, scenderà lungo il fronte dell'area sportiva e proseguirà sui fronti dell'area ex Trevisan, dell'area Scalera, dell'area di Santa Eufemia fino ad arrivare all'area ex Cantieri Lucchese.

Lo sviluppo lineare del percorso è circa ml. 1.200,00 e avrà una larghezza media di circa mt. 6.00.

Sarà interrotto con ponti di attraversamento alle teste del Rio di San Biagio, Canale dei Lavraneri, Rio di San Biagio, Rio di Santa Eufemia e Rio del Ponte Piccolo.



esempi di pontile



Le aree dedicate alle piccole darsene/moli con rampe o scivoli di risalita e zone per il *fai da te* saranno tre e troveranno spazio sul fronte rispettivo delle macro-aree di cui sopra.

I materiali

Il materiale con il quale realizzare i manufatti sin qui descritti sarà un prodotto di riciclo secondo un'ottica in cui i rifiuti diventano materia prima/seconda.

I pali da ormeggio, da fondazione, da banchinamento, da segnalazione saranno realizzati con materia prima/seconda derivante dal 100% da riciclo di materie plastiche eterogenee provenienti da raccolta differenziata R.S.U.

Il materiale, oltre che riciclato, sarà riciclabile al 100%, e sarà conforme alla normativa in materia UNI 10667.

Il profilato estruso sarà strutturato con adeguate armature metalliche costituite da profili tubolari a sezione circolare e sarà infisso mediante apparecchiature operanti con tutte le metodologie esistenti per dette operazioni (battitura, vibro-infissione, insuflaggio, ecc.)

Il palo sarà costituito da un'armatura metallica rivestita da un copri-ferro in massa omogenea ad elevata densità.

La presenza di questa sorta di corona circolare aumenterà notevolmente l'inerzia del manufatto, influenzando positivamente sul momento statico dell'anima metallica e ottenendo un coefficiente migliorativo nel calcolo delle tensioni ammissibili in condizioni di sollecitazione da presso-flessione o flessione semplice.

I pontili fissi

I pontili fissi saranno realizzati con pali di fondazione in plastica riciclata dal diametro di circa mm. 300 e con una lunghezza media di circa mt. 6 / 7,00.

Le teste saranno collegate con traversi sezione quadra di circa cm. 20 x cm. 20 tramite staffe in inox a tenuta. La struttura secondaria sarà realizzata con longeroni a diversa sezione sempre con materiali plastici riciclati.

Il piano di calpestio sarà realizzato con tavolato plastico eco-compatibile anche al fine di ridurre le manutenzioni straordinarie.

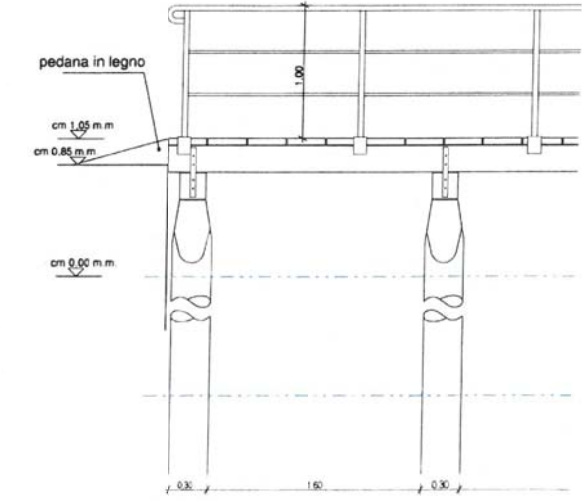
I pontili galleggianti

Si prevede di utilizzare strutture galleggianti di tipo modulare dalle dimensioni di circa mt.12,00 x mt. 2,4, per uno sviluppo di circa ml. 72 a galleggiamento continuo. Le strutture galleggianti modulari saranno costruite in plastica riciclata con un bulbo di galleggiamento interno in polistirolo espanso a cellula chiusa che ne garantirà l'inaffondabilità.

Il piano di calpestio sarà realizzato in legno di larice autoctono con tavole dallo spessore di circa 50 mm. Tra il piano di calpestio e il corpo galleggiante della struttura stessa, trovano alloggi gli eventuali impianti accessibili da botole tecniche laterali. I parabordi saranno in plastica riciclata estrusi con polietilene ad alta densità. Saranno previsti dei fori equidistanti laterali per l' alloggiamento dei vari accessori. L'accesso ai pontili sarà garantito da una passerella fissata a cerniera alla banchina esistente e appoggiata ai pontili.

Il sistema di ancoraggio degli elementi galleggianti sarà garantito da cursori di scorrimento che imprigioneranno i pali di ancoraggio.

È prevista una protezione perimetrale interna (parapetto) assicurata da candelieri. È anche prevista una struttura galleggiante a protezione dell'angolo di chiusura verso il canale.



sezione tipo del pontile

METAPROGETTO

P.3.2

FONDAMENTA  
NOVISSIMA

ACCESSIBILITÀ  
E PERCORSI

Collaboratori  
Roberto De Carli

Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

and C | architettura ingegneria



Un sistema di smaltimento dei rifiuti intelligente

Secondo i risultati dello studio condotto nel 2017 dal Centro Studi Sintesi, Venezia è l'unica città al mondo la cui raccolta dei rifiuti e lo spazzamento avvengono sei giorni su sette, esclusivamente a mano. Sono circa 500 le persone impegnate ogni mattina: la metà con “scopa e carrello”, gli altri assistenti operativi e adibiti alle barche compattatrici. E, diversamente da quanto si crede, l'influenza del turismo è statisticamente irrilevante. Lo studio determina in 30 milioni annui i costi in più rispetto a una città “normale”. Per un agevole confronto, basterà ricordare come in terraferma, a Mestre, il costo medio è di 156 euro per abitante mentre in centro storico si sale a 727 euro: in percentuale 467 volte in più. Una riduzione significativa di questo valore può essere ottenuta soltanto con un completo cambiamento del sistema di raccolta.

Prendendo spunto da esperienze consolidate in maniera positiva nel nord Italia, il sistema proposto è quello dell' “isola intelligente”, ovvero di un punto di raccolta a cui gli abitanti stessi conferiranno i rifiuti, mentre al personale AMAV sarà assegnato il compito di “netturbino di quartiere” presente 24 ore al giorno, per garantire il controllo del territorio e rispondere alle interpellanze dei cittadini. La parte visibile dell'isola sarà composta da più torrette di conferimento (vetro, organico, carta, plastica e residuo) e conterrà il dispositivo di identificazione dell'utente, un microprocessore per la gestione di utenti abilitati, l'archiviazione delle informazioni relative ai conferimenti e ai servizi di raccolta, il sensore volumetrico per l'avviso di “contenitore pieno” e il modem GSM per la rice-trasmissione dei dati).



Sarà anche possibile memorizzare e trasmettere i dati relativi al conferimento del rifiuto per analisi su database e per la gestione della tariffa, nonché avvisare il gestore circa la necessità di svuotamento del contenitore, ottimizzando l'organizzazione del servizio. I parametri di funzionamento saranno inviati a una piattaforma informatica Internet per il monitoraggio da remoto.

La parte non visibile sarà composta da due strutture, un vaso in cemento armato interrato e un contenitore di acciaio estraibile, posto all'interno di un telaio che funge da guida a una piattaforma di sicurezza per la chiusura del vano durante le operazioni di svuotamento e manutenzione. Il contenitore interno è movimentabile automaticamente da un normale mezzo di raccolta dotato di gru. Le isole saranno collocate lungo la Fondamenta Novissima, posizionandole a intervalli di 300 metri.

Il sistema permetterà un “dialogo” con l'utenza, basato sul risparmio delle tariffe e, soprattutto, su un aumento progressivo degli sconti all'aumentare dei conferimenti alla differenziata, proprio per incentivare questo tipo di conferimento.

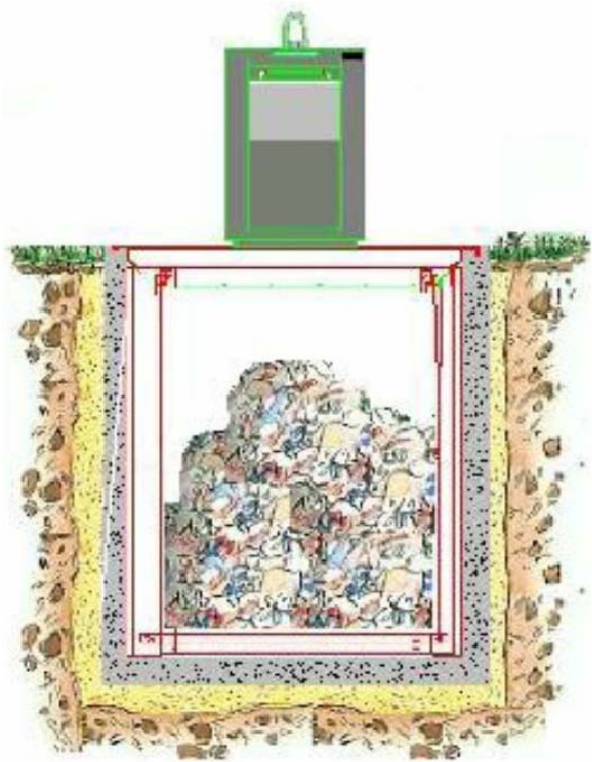


Non solo rifiuti

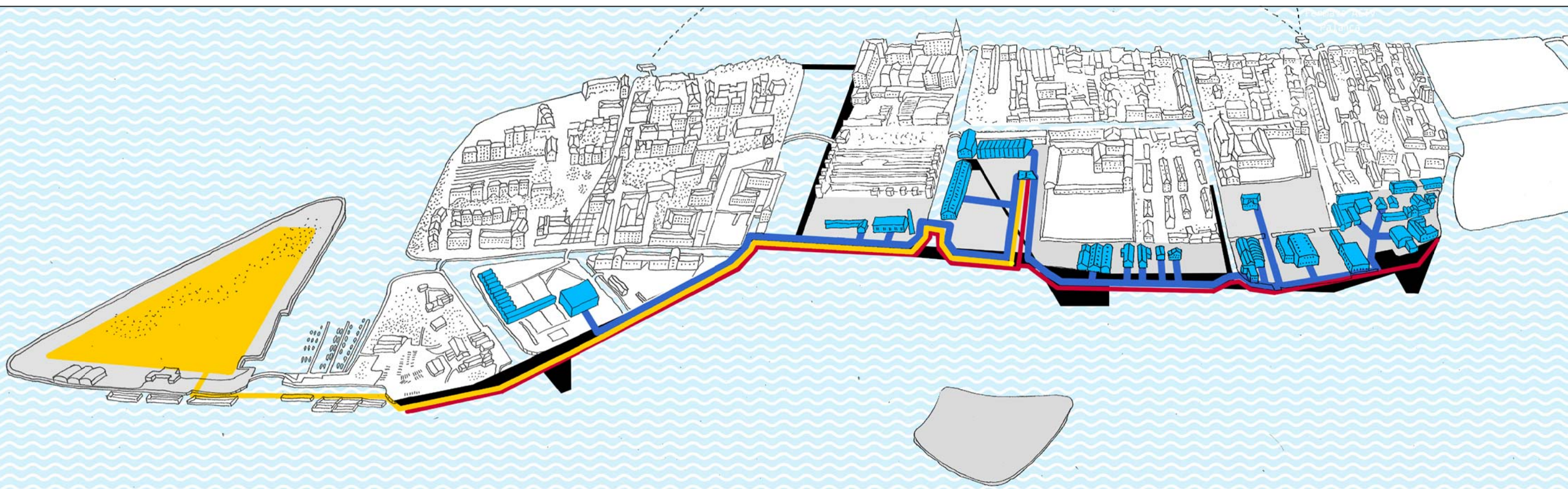
Le “isole intelligenti” saranno dotate di pannelli fotovoltaici per la ricarica della batteria interna di alimentazione del sistema elettronico che sarà in grado di assicurare la ricarica con qualsiasi condizione di luminosità diurna. La produzione di energia elettrica e il posizionamento in banchine prospicienti il canale e la laguna consentirà di alloggiare in continuità le stazioni di ricarica per la mobilità elettrica (comprese le imbarcazioni dell'AMAV che saranno dotate di un propulsore non-termico) e per le necessità dei cittadini (ricarica dei devices ecc). La nuova struttura permetterà l'alloggio delle antenne del sistema wi-fi, dell'illuminazione, di una postazione di water-city, delle telecamere di controllo dell'area ecc..

...Ma anche risparmi

Pur considerando una implementazione del servizio al pubblico attraverso la figura del “netturbino di quartiere” il risultato economico finale, calcolato su una popolazione stimata di 1.200 abitanti dell'area progetto GiudeccaLAB e nel periodo compreso fra il 2018 e il 2025 porterebbe alla spesa di € 367,00 per abitante. Il doppio di Mestre, ma la metà di Venezia...







Sacca San Biagio

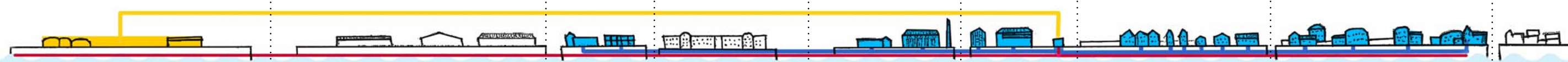
Sacca Fisola

Area Ex Trevisan

Area Scalera

Area Sant'Eufemia

Area Ex Lucchese



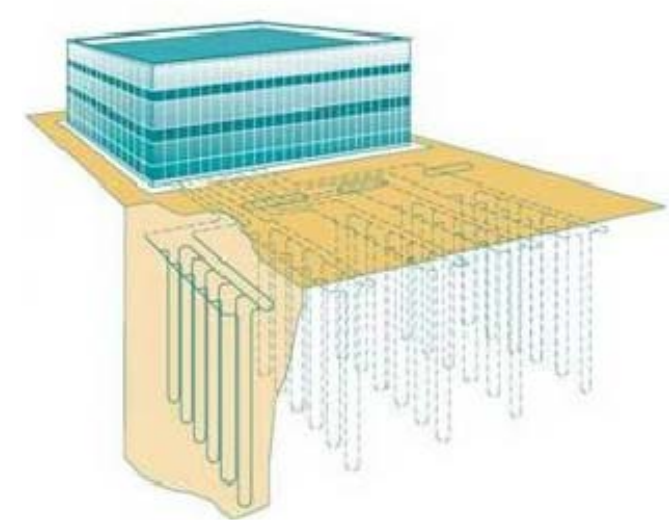
- Parco solare fotovoltaico per alimentare la centrale

- Collegamento dell'area sportiva all'anello di teleriscaldamento dell'ecosistema

- Centrale di produzione di energia frigorifera e calorifera attraverso la geotermica  
 - Anello di teleriscaldamento dell'ecosistema  
 - Possibilità di connessione all'anello di altri edifici al di fuori dell'ecosistema  
 - Rete di sonde geotermiche lungo la nuova fondamenta



Parco solare fotovoltaico che alimenta la centrale geotermica



Centrale di produzione di energia frigorifera e calorifera attraverso la geotermica



Rete di sonde geotermiche lungo la nuova fondamenta

METAPROGETTO

**P.4.1**  
FONDAMENTA  
NOVISSIMA

**ENERGIA  
E ARIA PULITE**

Collaboratori  
Maurizio Brentegani  
Franco De Poli

Progetto  
Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

 architettura ingegneria



Linee guida per la scelta dell'impianto

Per lo sviluppo del progetto sono state considerate con attenzione le caratteristiche di pregio ambientale e architettonico dell'area. Di conseguenza sono state scelte le tecnologie capaci di garantire il miglior equilibrio possibile tra impatto ambientale ed efficienza energetica.

Nell'impatto ambientale rientrano problematiche legate alla visibilità di impianti tecnologici esterni, all'occupazione di aree per gli impianti tecnologici, alla rumorosità dell'impiantistica (ventilatori), alle immissioni di gas e altri inquinanti in atmosfera, alla produzione di rifiuti.

Per l'ottimizzazione della efficienza energetica sono state effettuate scelte specifiche riguardanti la produzione di energia fotovoltaica, la produzione contemporanea di fluidi caldi e freddi, l'utilizzo di fonte primaria per la produzione di energia termica di tipo geotermico, la possibilità nel periodo estivo di fornire sia energia termica che frigorifera (ovvero sia il condizionamento che l'acqua calda sanitaria), l'utilizzo di pompe calore polivalenti ad altissima efficienza ed in grado di produrre acqua calda in modo vantaggioso fino ad almeno 60°C, al sistema di distribuzione dei fluidi a basse dispersioni energetiche, la disponibilità di sistemi di accumulo di energia elettrica (prodotta dal fotovoltaico) nei periodi di scarsa solarizzazione.

Esaminate le problematiche e gli obiettivi, si è deciso che la maggior parte dell'energia sarà fornita da un campo di sonde geotermiche, 220 per la precisione, inserite nel sottosuolo alla profondità di 80 mt e a 7 mt di distanza lungo tutto il perimetro delle Fondamenta Nuovissima. Le sonde geotermiche saranno collegate al collettore primario della pompa di calore mediante una tubazione in PE.

L'energia elettrica sarà prodotta da un impianto fotovoltaico posto a terra su strutture fisse, realizzato con moduli in silicio policristallino ad alto rendimento della potenza di 300Wp della dimensione di mt. 1,650x0,980. L'impianto, dotato di due cabine prefabbricate che ospiteranno inverter trifasi e idonei sistemi di accumulo, sarà realizzato sul sedime di Sacca San Biagio.

Il complesso sarà centralizzato, con al centro del sistema una centrale energetica all'interno della quale saranno collocate le pompe calore, le stazioni di pompaggio, i sistemi di regolazione, i serbatoi di accumulo, gli accumulatori di energia e i terminali delle linee di distribuzione energetica.

La scelta di un impianto centralizzato è obbligata per l'enorme potenza necessaria per l'area oggetto di recupero che non è distribuibile su ogni singola utenza o blocchi di utenza a causa delle problematiche legate all'impatto ambientale, perdita di volumi e alla garanzia che tutti i sistemi siano mantenuti in efficienza e siano utilizzati in modo appropriato.

L'impianto centralizzato sarà gestito da un'"intelligenza artificiale" capace di ottimizzare il funzionamento garantendo il

fabbisogno di tutte le utenze tramite le scelte energetiche più economiche.

La centralizzazione del sistema di produzione e gestione dell'energia consentirà la manutenzione centralizzata, il controllo dei flussi e utilizzi di energia, la produzione dell'energia strettamente necessaria alle utenze, l'assenza di impianti tecnologici visibili all'esterno della centrale tecnologica, l'assenza di rumori tecnologici presso le utenze, l'assistenza garantita 24 ore al giorno tutto l'anno, un invecchiamento ridotto dell'impiantistica protetta dalle intemperie

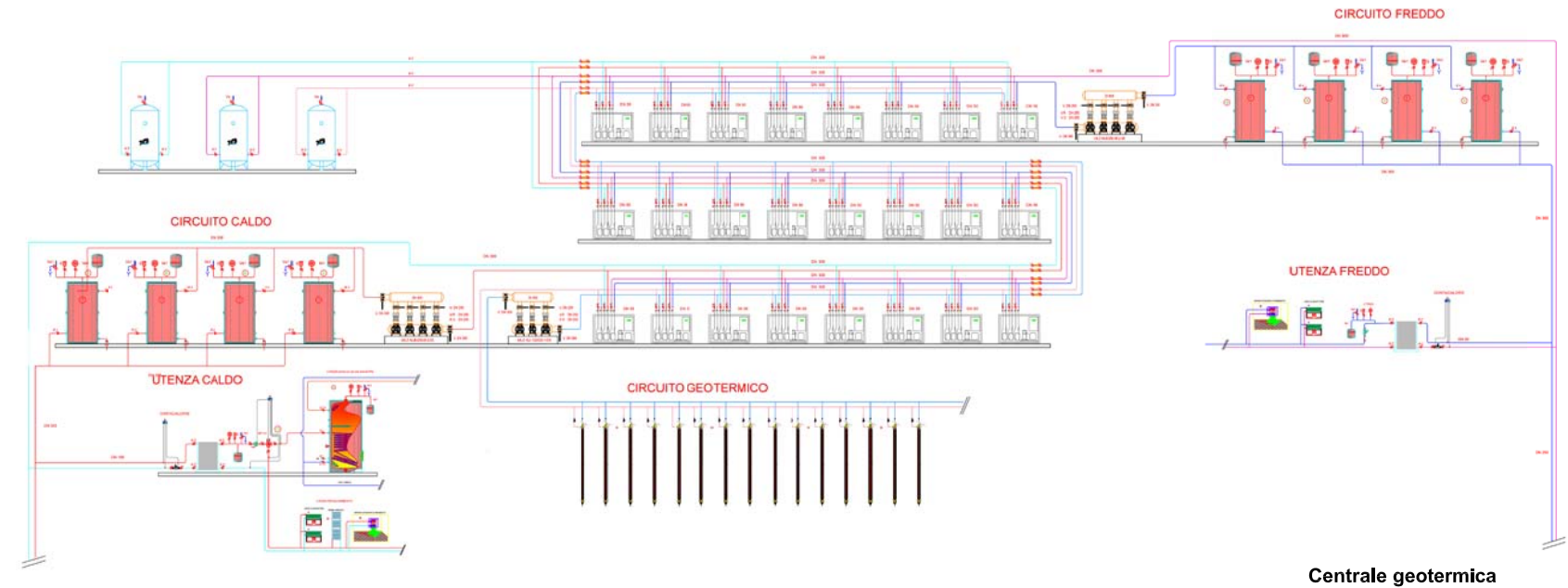
Caratteristiche di installazione nell'area GiudeccaLAB

Campo fotovoltaico

Installazione presso Sacca San Biagio tramite livellamento della superficie per l'installazione delle strutture di supporto pannelli FV; recinzione dell'area circostante dell'impianto FV; realizzazione di n. 2 cabine di trasformazione energia una adiacente al campo FV, la seconda adiacente alla centrale energetica.

Centrale energetica

La sua realizzazione prevede l'utilizzo di un'area di mq 700 mq circa; è prevista un'area dedicata alla centrale operativa, videosorveglianza e un'area dedicata alle visite guidate manifestazioni e altro.



Rete dorsale

Si prevede un alloggio protetto lungo la nuova fondamenta per la posa della tubazione di teleriscaldamento, rete geotermica e cavidotti per il trasporto di energia elettrica; per tutta la lunghezza della nuova fondamenta, a distanza di 7 mt l'una dall'altra, saranno realizzate le perforazioni necessarie all'inserimento delle Geo\_Sonde sino alla profondità di 80 mt.; è previsto un chiusino per rendere ispezionabile la testata di ogni Geo\_Sonda.

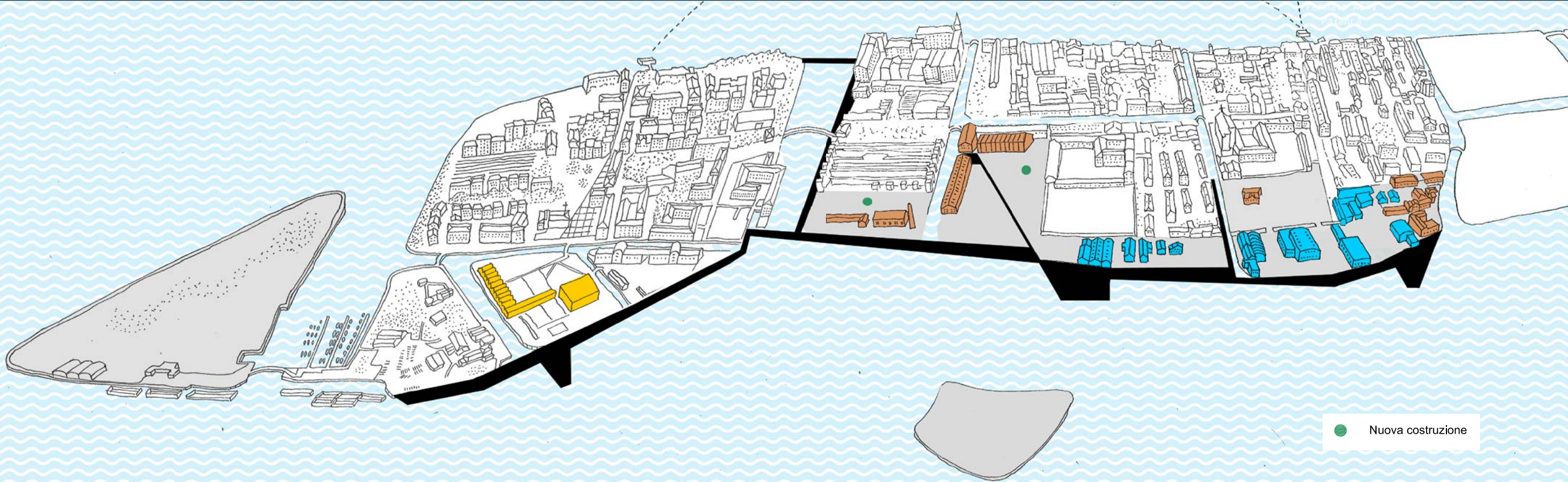
Rete dorsale collegamenti

È prevista la posa delle tubazioni principali della rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento lungo tutto il percorso della nuova fondamenta; non sono previste (nel preventivo di spesa\_vedi Tav. P.6.1) la rete secondaria e gli allacci alle utenze che necessitano di ulteriori indagini puntuali.

Principali caratteristiche del sistema

Potenza richiesta	
Totale energia richiesta	1.473 kWh
Caratteristiche tecniche del fotovoltaico	
Totale energia prodotta annua	2.500.000 kW/h
Potenza nominale fotovoltaico	1.900 kW/h
Caratteristiche tecniche centrale pompa di calore	
Potenza termica totale	3.0 MW/h
Potenza frigorifera totale	3.0 MW/h
Caratteristiche tecniche campo geotermico	
Potenza totale energia geotermica	3.0 MW/h





### Sacca San Biagio

Parco solare fotovoltaico

- Recupero e bonifica area abbandonata

### Sacca Fisola

Attività sportive

- Rinnovo impianti

### Area Ex Trevisan

Studentato  
Attività ricreative

- Restauro conservativo
- Recupero edilizio
- Nuova costruzione

### Area Scalera

Studentato  
Attività ricreative

- Recupero edilizio
- Nuova costruzione

### Area Sant'Eufemia

Residenza  
Attività commerciali

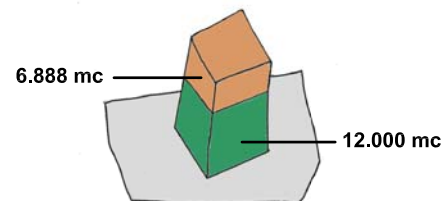
- Demolizione e ricostruzione

### Area Ex Lucchese

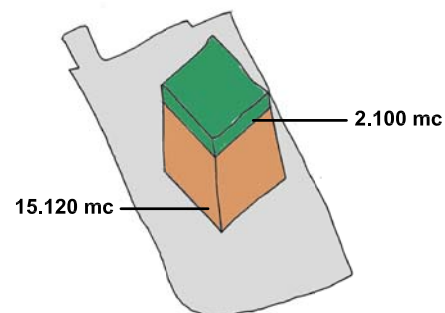
Residenza  
Attività commerciali

- Restauro conservativo
- Ristrutturazione
- Recupero edilizio
- Demolizione e ricostruzione

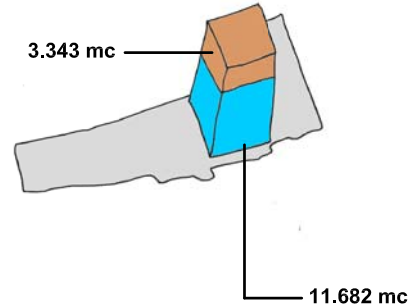
### Area Ex Trevisan



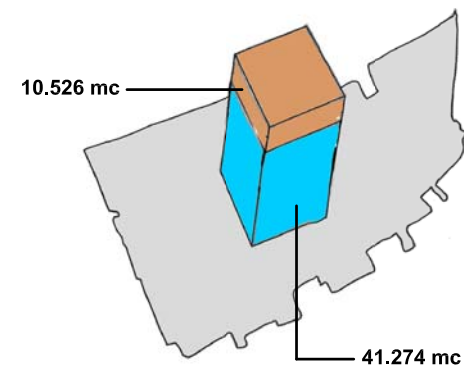
### Area Scalera



### Area Sant'Eufemia



### Area Ex Lucchese



#### Volumi d'intervento

- Restauero conservativo
- Ristrutturazione
- Recupero edilizio
- Nuova costruzione
- Demolizione e ricostruzione

METAPROGETTO

P.5.1

FONDAMENTA  
NOVISSIMA

RESIDENZE  
E STANZIALITÀ

Collaboratori

Francesco Corrà

Progetto

Arch. Fulvio Caputo

Arch. Maria Chiara Spina

Arch. Pierluigi Claudino

architettura ingegneria





RESIDENZE E STANZIALITÀ

Aree e modalità d'intervento

Come si desume dalla documentazione raccolta in fase di ricerca, le quattro aree ex-Trevisan, ex-Lucchese, Sant'Eufemia e Scalera contano circa 58.000,00 mc di edificato le cui condizioni di conservazione sono precarie. Si tratta di edifici di recente o recentissima edificazione sui quali l'unico intervento “sostenibile” è la demolizione e ricostruzione.

La destinazione funzionale dovrà essere articolata (residenza, studi, luoghi di riunione, commercio locale, ecc.) per rispettare le caratteristiche strategiche del piano GiudeccaLAB.

Risulta opportuno ricordare che il D.Lgs 192/2005 all'art.4bis tratta la materia degli "Edifici ad energia quasi zero". Al comma 1 viene indicato che tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati con la modalità NZEB (a energia quasi zero). La disposizione è vigente dal 31 Dicembre 2018 per gli edifici pubblici (le scuole e gli edifici scolastici sono espressamente inclusi) e dal 1 Gennaio 2021 per tutti gli edifici di nuova costruzione.

La definizione accurata di questo intervento (volumetria, tipo di edificato, destinazione d'uso ecc.) non può essere svolta nella (presente) fase di meta-progettazione che assolve al compito di individuare gli assi strategici di sviluppo dell'iniziativa e sarà demandata agli strumenti attuativi sviluppatisi a seguito di un (auspicabile) accordo fra il Proponente e la Pubblica Amministrazione.



- Edifici esistenti
- Edificio 1.1:

totale sup. mq 2.500
- Edificio 1.2:

totale sup. mq 1.000
- Edificio 2.1:

totale sup. mq 1.000
- Edificio 2.2:

totale sup. mq 500
- Edifici da realizzare
- Edificio 1.1:

totale sup. mq 4.000
- TOTALE SUPERFICIE UTILI MQ 9.000

Lo studentato

Nella fase di metaprogetto risulta, al contrario, utile delineare le caratteristiche fondamentali dello studentato.

L'inserimento di una componete giovanile in “età universitaria” sviluppa una serie di situazioni vantaggiose per la comunità locale (da quelle economiche a quelle relazionali), ma nella specifica situazione di progressivo spopolamento di Venezia assume anche un altro significato. Scontando una improbabile, improvvisa e significativa ripresa del tasso di natalità, l'unica possibile inversione del fenomeno è rappresentata dall'importazione di nuovi cittadini. Gli studenti universitari sono i migliori nuovi cittadini: sono giovani, hanno un elevato tasso di scolarizzazione, sono creativi e pieni di aspettative, si adattano anche a situazioni disagiati pur di raggiungere i loro obiettivi.

A loro sarà richiesto di entrare nella fitta rete di competenze locali e di divenire "operatori culturali globali che si affacciano con esigenze molto elevate a interrogare la disponibilità - non solo professionale - locale".

Di che cosa hanno bisogno per poter iniziare un percorso di integrazione? Di alloggio a prezzo ragionevole, di un ambiente di qualità e di un'offerta di “cittadinanza”.

Concentrandoci sull'aspetto tecnico di questi bisogni, la realizzazione di uno studentato nell'area di GiudeccaLAB rappresenta una buona opportunità: i servizi e le attrezzature destinate all'incontro e alla socialità unite a quelle destinate allo sport e al tempo libero ne fanno un contesto ideale.

Le caratteristiche di uno studentato sono note: un'area residenza, un'area servizi culturali e didattici (studio, lettura, riunioni), un'area servizi ricreativi (per le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e alla socializzazione che qui, come detto, sarebbero già previste dal Metaprogetto), servizi di supporto (gestionali e amministrativi) e poi gli spazi per l'accesso e la distribuzione (accoglienza, incontro, scambio tra gli studenti anche queste già previste).

Non va dimenticato che nei periodi in cui gli alloggi sono lasciati liberi dagli studenti, sono ospitati professori universitari, studenti in viaggio, giovani coppie ecc.: ancora nuovi “potenziali” cittadini.

Il modello diverrà quello di uno studentato “diffuso” che, a partire da un blocco centrale destinato alla residenza, si articola su vari corpi di fabbrica (anche tramite il restauro di architetture esistenti) e con il contesto (parco residenziale sull'area ex-Trevisan). La contiguità dell'area sportiva di Sacca Fisola e di quella dell'eco-parco attrezzato realizzato sull'area Scalera completano il quadro delle opportunità offerte dal contesto.

La sua realizzazione costituirà il primo edificio “a energia quasi 0” come da norme di legge sopra richiamate.



Area Sant'Eufemia



Area Ex Lucchese

COSTI DI REALIZZAZIONE

Quantificazione economica, modello di finanziamento, rapporti pubblico-privato

Nel metaprogetto confluiscono e trovano una prima definizione progettuale le fasi di analisi e di studio, la rilettura critica dei risultati e la scelta degli assi strategici lungo i quali sviluppare le successive fasi di progettazione.

In questo quadro si delineano anche gli impegni economico-finanziari, le modalità operative all'interno delle quali si svolgeranno e il quadro delle relazioni che si stabiliranno per la realizzazione dell'opera.

Fondamenta Novissima è un progetto complesso e di vaste dimensioni, di conseguenza, per delineare il quadro economico, si è deciso di compilare quattro schede (una per ciascun ambito d'intervento) all'interno delle quali si quantificano le caratteristiche principali dell'iniziativa, il costo e quindi il modello di gestione attraverso il quale il promotore ristorerà il finanziamento iniziale e retribuirà il suo impegno.

Le quattro ipotesi si basano sulla disponibilità dei compensi immobiliari (edificato e terreno) sotto la forma del diritto di superficie stabilito per un periodo sufficientemente lungo.

Per quanto riguarda il rapporto Pubblico/Privato, le recenti norme di Legge in materia, consentono di guardare con ottimismo a una procedura consensuale che garantisca il rispetto dei reciproci interessi nell'ambito del comune sforzo di miglioramento dei beni pubblici e, in questo caso, del miglioramento della qualità della vita.

TOTALE € 55.900.000,00

AMBIENTE E SOCIALITÀ

- Tipo di intervento: **Parco urbano lineare**
- Destinazioni d'uso: **Verde pubblico e verde privato**
- Funzioni e attività: **Frutteto, laghetto artificiale, parco giochi, pista skateboard, campi da gioco, pista da pattinaggio, percorso fitness, parete da arrampicata sportiva, giardini tematici e giardini privati, zone a piantumazione di alto fusti.**
- Estensione: **mq. 36.000**  
**Area Ex Trevisan (mq. 7.000), Area Ex Scalera (mq. 14.000), Area Sant'Eufemia (mq. 6.000), Area Ex Lucchese (mq. 9.000)**
- Costo: **€ 2.400.000,00**
- Operatore e modalità: **Azienda privata che gestisce in proprio tutte le attività sopra descritte fornendo servizi a pagamento; vendita di frutta, verdura e fiori.**
- Utente: **Grande pubblico composto da privati di ogni età; società di gestione di eventi; organizzatori di spettacoli pubblici e privati.**

ENERGIA E ARIA PULITE

- Tipo di intervento: **Produzione, distribuzione e vendita di energia**
- Modalità di produzione: **Energia elettrica da fotovoltaico, energia termica e frigorifera da geotermia**
- Estensione: **mq. 39.700**
- Distribuzione: **Rete di teleriscaldamento**
- Produzione di energia totale annua: **kW/h 44.676.000**  
Potenza termica (kW/h 3.000), potenza frigorifera (kW/h 3.000), potenza prodotta e messa in rete (kW/h 5.100)
- Costo: **€ 29.000.000,00** (supervisione, fotovoltaico, pompe di calore, impiantistica meccanica e elettromeccanica, geotermico, dorsale, opere accessorie, spese professionali, gestione)
- Operatore: **Azienda privata che vende energia**
- Utente: **Pubblico, privato e società**

ACCESSIBILITÀ E PERCORSI

- Tipo di intervento: **Banchine e nuove fondamenta**
- Elementi costitutivi: **Pontili fissi e galleggianti, pontili di attraversamento, moli d'ormeggio, terrazze belvedere, passerelle fisse e mobili, scale e rampe di collegamento.**
- Caratteristiche: **Utilizzo di elementi in plastica riciclata per i moduli galleggianti e i parabordi, piano di calpestio in legno ed elementi di unione (cerniere e cursori di scorrimento) in acciaio.**
- Estensione: **Sviluppo lineare ml. 1.300**
- Costo: **€ 6.500.000,00**
- Operatore: **Azienda privata che realizza e gestisce ordinaria e straordinaria manutenzione previo accordo con la Pubblica Amministrazione; l'accordo prevede una quota di finanziamento pubblico.**
- Utente: **Pubblico**

RESIDENZA E STANZIALITÀ

- Tipo di intervento: **Nuova edificazione e recupero edilizio**
- Destinazioni d'uso: **Studentato e servizi allo studente**
- Consistenza edilizia: **5 corpi di fabbrica**
- Quantità: **Mq 9.000,00**  
**Recupero edilizio (mq. 5.000), nuova edificazione (mq 4.000)**
- Costo: **€ 18.000.000,00**
- Operatore: **Azienda privata che gestisce l'attività**
- Utente: **Studenti e professori residenti e viaggiatori; grande pubblico**

METAPROGETTO

P.6.1

FONDAMENTA  
NOVISSIMA

COSTI DI REALIZZAZIONE

Progetto

Arch. Fulvio Caputo  
Arch. Maria Chiara Spina  
Arch. Pierluigi Claudino

architettura ingegneria

