RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

complesso immobiliare San Giobbe Canareggio 548 - 549 - Venezia

sezione 2

Restauro o recupero edilizio in
Venezia Centro Storico e Isole

L'inevitabile declino nella seconda metà del '900 dell'attività industriale veneziana nata nell'800, legato essenzialmente alla anomalia della localizzazione lagunare insieme con il dilagare dell'attività turistica, ha determinato nella città il concretizzarsi di ampie zone dismesse e degradate, concentrate per lo più lungo il bordo lagunare settentrionale e alle porte della città.

Proprio queste aree sono diventate, da un punto di vista urbanistico, le sole che consentono interventi di ristrutturazione urbana ed edilizia, permettendo uno sviluppo per la nuova residenza e i nuovi servizi necessari alla città.

I piani urbanistici elaborati negli ultimi vent'anni hanno previsto quindi la possibilità di progettare il recupero di queste aree della città e di ristrutturare gli edifici industriali dismessi anche per l'insediamento di nuove destinazioni e funzioni.

L'area di S.Giobbe, con il recupero del Macello ad uso universitario e il nuovo complesso residenziale dell'area Saffa, è avviata verso una positiva trasformazione e rivitalizzazione urbana e sociale.

L'intervento della Società Immobiliare S.Giobbe ha inteso contribuire a tale processo con il recupero anche di questo insediamento abbandonato, nel rispetto dei valori architettonici, morfologici e storici che l'hanno determinato.

Il complesso industriale è stato dismesso negli anni '80 e come sempre accade lo stato di abbandono ha determinato un velocissimo processo di degrado. Gli edifici prima dell'intervento si presentavano tuttavia ancora perfettamente leggibili nella loro morfologia d'insediamento, con le trasformazioni subite, e nelle loro caratteristiche architettoniche, anche se per grandi parti non è stato possibile il rilevamento.

Le unità edilizie, a capannone, riconoscibili sono cinque sul lato nord e quattro sul lato sud.

Le murature presentavano un tradizionale sistema costruttivo in laterizio con contorni di porte e finestre in pietra; i solai in travi e tavole di legno, le

coperture, per la maggior parte crollate, denunciavano una caratteristica struttura a capriate.
L'area scoperta si presentava pavimentata nella parte intorno al pozzo con trachite e per il resto un insieme incolto di arbusti; pochi gli alberi di una certa consistenza che potevano essere salvati.
Il progetto di recupero ha posto una particolare attenzione nel dialogare con il tessuto urbano circostante, in particolare con le parti meno definite. Infatti mentre il fronte est è celato dall'edificio sulla fondamenta di S. Giobbe e per il prospetto su calle Bosello a sud , molto stretta e costruita, si è previsto solo un riordino della forometria esistente, insufficiente e poco armonica, molto importanti per il contesto circostante sono stati i prospetti a nord ed ovest, affacciantisi verso aree dove è in atto un processo di trasformazione urbana. Questi sono prospicienti il Campo Bosello e il nuovo campo in via di realizzazione da parte del Comune e che dovranno essere collegati. Il fronte ovest del complesso ha assunto quindi molto importanza, in quanto ha rivelato la sua natura architettonica di testimonianza di archeologia industriale e l'esistenza della vasta area verde centrale privata ma in continuità con il verde pubblico.
Il progetto di ristrutturazione dell'intero complesso ha fatto riferimento a quanto consentito dalla "Variante al PRG della Città Antica" vigente. Le direttive per la specifica tipologia edilizia (unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo) hanno permesso:
. il cambio di destinazione d'uso del complesso, da artigianale a residenziale;
. in merito alle trasformazioni fisiche, il mantenimento del volume edificato;
. qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna;
. possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti in coerenza con l'articolazione complessiva.
Le norme generali di piano hanno consentito inoltre il riordino e

l'inserimento di canne fumarie e camini, la realizzazione di altane senza l'alterazione delle coperture, nel caso specifico la realizzazione di abbaini, la realizzazione di lucernari.

Le norme urbanistiche ed edilizie hanno così permesso la trasformazione dell'intero complesso in 41 unità abitative più un piccolo ufficio sulla fondamenta.

Le dimensioni delle abitazioni variano da un minimo di mq 45 ad un massimo di 115 mq.

La tipologia più ricorrente, suggerita dalla serialità degli edifici industriali a due piani e dalla partitura delle forometrie dei prospetti interni, è quella del duplex.

In particolare sul fabbricato posto a sud sono stati ricavati tredici duplex su due piani più un sottotetto.

L'edifico a nord, per la sua composizione volumetrica, ha suggerito l'inserimento di varie tipologie, che al duplex hanno visto affiancare anche blocchi di appartamenti organizzati su scale condominiali.

La scelta principale del progetto è stata quella di una centralità del giardino interno sul quale convergono tutte le abitazioni. L'area privata scoperta è concepita come uno spazio condominiale, in parte pavimentato e in parte verde. Le pavimentazioni segnano il percorso centrale (in trachite) e gli accessi alle singole abitazioni (in pietra di Apricena), le parti a verde servono come filtri per le parti residenziali a terra che hanno bisogno di essere protette. Sono stati inoltre previsti elementi di arredo per la sosta, nonché degli elementi in vetro che fungono da "*totem*" per l'orientamento all'interno del complesso.

I materiali utilizzati per il recupero sono quelli tradizionali: all'interno solai e capriate in legno, all'esterno intonaco, pietra, tetti in coppi.

Una particolare scelta è stata effettuata in merito all'utilizzo di serramenti esterni in metallo, costituiti da profili in ferro zincato e verniciato con taglio termico del tipo Jansen.

Tale scelta è derivata dalla volontà di conservare le dimensioni dei

profili e di non stravolgere l'aspetto esterno dei fabbricati, caratterizzato da una tipologia artigianale-industriale.
La scelta ha inoltre consentito di risolvere problemi di sicurezza e di fruibilità, infatti la porta di accesso di numerosi appartamenti al piano terra costituisce l'elemento essenziale per l'areazione e l'illuminazione dei vani ad esso collegati.
Negli affacci esterni di soggiorni e camere lo stesso serramento è stato diviso in due porzioni alfine di permettere una diversa fruibilità del foro a seconda della necessità: porta finestra o solo finestra.
Dal momento che molti appartamenti si affacciano al piano terra è stata prevista una grata di protezione da realizzare in metallo a maglie larghe e molto sottili, alfine di consentire sia la protezione dall'esterno sia di permettere l'apertura a vetro per una corretta aerazione dei locali.
Le scale interne sono state realizzate con una struttura di sostegno in tubolari metallici, con alzate e pedate in legno e parapetto in vetro strutturale. Questa soluzione ha permesso di ridurre l'impatto visivo di tali elementi e di sposarli con gli altri elementi che caratterizzano l'intervento, che non vuole, come detto precedentemente, far perdere la caratterizzazione degli edifici esistenti.
Le scale condominiali sono state realizzate in cemento armato, rivestite in marmo, e con i parapetti sempre in vetro strutturale.
Il trattamento delle coperture, infine, ha visto concretizzarsi l'attuazione di un riordino delle strutture, nel pieno rispetto delle volumetrie originali che caratterizzano l'articolazione del complesso. In questa operazione si è intervenuti inoltre con l'inserimento, armonico e in accordo con il disegno delle facciate, di particolari elementi, sempre tradizionali nell'edilizia veneziana, quali le altane e i loro abbaini di accesso.