



Autorità Portuale di Venezia

APV Investimenti S.p.A.

S. Marta – Fabbricato 16
30123 Venezia

APPALTO DI
“Ristrutturazione e riuso a destinazione direzionale
dell’edificio portuale N°206 in località S. Andrea”

Relazione tecnica

Progettista : *dott. arch. Beniamino ZANETTE*

Visto:

il Coordinatore di Progetto :dott. ing. Teresa ORMENESE

Venezia,

ALLEGATO C

INDICE

PREMESSA	3
AREA D'INTERVENTO	4
STATO DI FATTO	5
PROGETTO	7
PROPOSTA DISTRIBUTIVA UFFICI	11

ALLEGATO C

PREMESSA

L'APV Investimenti con sede in D.D. S. Marta a Venezia, ha ottenuto in uso, da parte dell'Autorità Portuale di Venezia, l'edificio portuale individuato dal n. 206 ubicato a Venezia località s. Andrea al fine di destinarlo, previo intervento di ristrutturazione e riuso, ad uso uffici amministrativi, archivi e magazzini ad integrazione di quanto già realizzato nel vicino edificio portuale n. 248.

Lo studio dell'arch. Beniamino Zanette di Treviso è stato incaricato della redazione del progetto ai fini dell'ottenimento del prescritto parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, nonché di quella esecutiva e della successiva direzione dei lavori di ristrutturazione e riuso dell'edificio in questione.

La presente relazione si riferisce al progetto di ristrutturazione e riuso che prevede la realizzazione di n. 2 unità da destinare ad uffici, archivi e magazzini.

AREA D'INTERVENTO

L'edificio oggetto d'intervento è posto all'interno dell'isola destinata alle attività dell'Ente Porto di Venezia, in località S. Andrea ed individuato con il n. 206.

Il fabbricato è delimitato:

- ad ovest da altro corpo di fabbrica (di epoca precedente);
- a nord ed est dalla sede viaria e spazi di distribuzione;
- a sud da un giardino alberato.

Dal punto di vista urbanistico nella variante al PRG per la Città Antica, l'edificio ricade all'interno dell'area compresa nella scheda d'ambito P.P.2 – Marittima. Il PRG destina l'intera isola alle attività dell'Ente Porto, con particolare riguardo al Terminal passeggeri.

Il fabbricato è classificato di tipo Nr “tipologie novecentesche integrate nel contesto”; tali tipologie, pur prive di pregio individuale, sono sostituibili solo in presenza di una trasformazione complessiva del contesto.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con mantenimento della volumetria esistente, con possibilità di modifiche al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne e dalla necessità di un riordino formale. E' consentito l'inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.

STATO DI FATTO

L'edificio interessato dall'intervento di ristrutturazione e riuso si configura quale unità edilizia facente parte di un compendio immobiliare più vasto.

Il fabbricato realizzato in epoche diverse a cavallo del secondo conflitto mondiale, è addossato ad un edificio di epoca anteriore e di dimensioni ben maggiori, del quale può essere considerato il prolungamento, anche se mantiene completa autonomia dal punto di vista funzionale.

Morfologicamente presenta forma rettangolare e compatta con copertura piana.

Internamente si sviluppa su un solo piano fuori terra, ad esclusione di una parte a due piani, coincidente con una unità abitativa non interessata dall'intervento edilizio qui descritto. L'altezza interna dell'edificio è consistente, configurandosi in 5,35 ml.; altre parti, di dimensioni limitate, presentano una altezza minore rispetto al corpo principale.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da una maglia di pilastri collegati tra loro da travi principali e cordoli secondari in cemento-armato, per il sostegno della copertura. Parte della struttura appoggia direttamente sul muro in comunione con l'edificio originario ad ovest.

Al fabbricato si accede attraverso un ingresso posto sul lato nord, in prossimità del quale si trova anche l'accesso per l'unità residenziale; era presente sul lato est anche un altro accesso successivamente tamponato. Lo spazio interno è scandito solamente dalla maglia strutturale dei pilastri; una parete separa tale spazio da un piccolo locale di altezza più contenuta.

Sul lato sud verso est ed ovest sono presenti due spazi adibiti ad autorimessa non interessati dall'intervento di ristrutturazione e riuso.

L'immobile, utilizzato in passato come ufficio, magazzino e deposito nell'ambito delle attività portuali e per un periodo dalla casa editrice Marsilio, ha attualmente utilizzi sporadici e versa in mediocre stato di conservazione. Oltre a fessurazioni e cavillature imputabili a cause diverse (assestamenti, cattivo utilizzo, ecc.), si

ALLEGATO C

evidenziano parti ammalorate da infiltrazioni d'acqua dovute al cattivo funzionamento degli scarichi dell'acqua piovana e/o da problemi del manto di copertura.

Prospettivamente il fabbricato presenta forma compatta scandita dal disegno strutturale di pilastri e travi in leggero rilievo rispetto alla muratura perimetrale; la copertura piana è celata da un parapetto in muratura.

Dal punto di vista formale si evidenzia la coesistenza di soluzioni e linguaggi compositivi disomogenei, frutto sia di diversi momenti costruttivi, sia di una certa noncuranza rispetto ai risultati estetici ed al decoro complessivo. Le maggiori dissonanze derivano dalle diverse tipologie e dalla "casualità" distributiva delle aperture. Per il resto sono presenti anche alcuni elementi di un certo interesse quali la cornice e la balaustra di protezione della copertura piana.

PROGETTO

Il progetto di ristrutturazione e riuso prevede la realizzazione di due unità autonome con accessi indipendenti.

Viene definita una suddivisione dello spazio interno attraverso la realizzazione di un solaio intermedio. Tale solaio sarà realizzato in lamiera grecata collaborante con soletta di calcestruzzo armato, poggianti su putrelle e pilastri in acciaio; la struttura portante del nuovo solaio è prevista autonoma rispetto a quella esistente.

In entrambe le unità lo spazio così suddiviso, è destinato al livello superiore ad uffici, e quello inferiore a magazzini, archivi e locali di servizio. In corrispondenza degli accessi viene mantenuta l'attuale altezza, ad eccezione di una parte che viene soppalcata. Il questo locale destinato quale spazio per segreteria ed attesa, sono localizzati la scala e l'ascensore per il collegamento con il piano superiore.

Il rispetto delle condizioni di illuminazione ed aerazione è stato risolto intervenendo sulla modifica delle aperture perimetrali e prevedendo un cavedio interno a cielo aperto.

Il cavedio posizionato centralmente, consente il rispetto della normativa vigente per gli insediamenti produttivi e del terziario di cui alla DGRV 27.05.1997, n.1887.

Per quanto concerne l'impianto fognario è previsto il collegamento con la rete esistente sul lato nord.

Distribuzione interna

Il progetto prevede la realizzazione di due unità direzionali, alle quali si accede da ingressi indipendenti: da quello esistente sul lato nord e attraverso la riapertura di quello tamponato sul lato est. Al fine di proteggere l'accesso dalle intemperie e dal traffico, viene prevista, in entrambi i casi una bussola di ingresso.

La distribuzione interna è simile per entrambe le unità, pur prevedendo dimensioni diverse per le stesse. L'accesso avviene sul locale a doppia altezza, dove sono ubicati anche i collegamenti verticali (scala ed ascensore). Al piano terra sono

ALLEGATO C

localizzati i servizi composti da due wc, uno dei quali per portatori di handicap, antibagno e locale tecnico. Sempre a questo piano si dispongono magazzini ed archivi, questi ultimi nello spazio sottostante all'unità abitativa. Magazzini e servizi usufruiscono direttamente dell'illuminazione e della aerazione data dal cavedio e dalle aperture esistenti; per gli archivi sono previste nuove aperture finestrate sul lato est.

Viene definita una riduzione della superficie utile al piano terra a favore dell'altra unità prospiciente il lato sud-ovest; tale riduzione viene compensata dal maggiore utilizzo e migliore sfruttamento degli spazi al piano superiore ricavati con interposizione del nuovo solaio.

Il piano superiore è destinato agli uffici con grandi spazi tipo open-space. L'eventuale ripartizione interna (uffici, servizi igienici, ripostigli) sarà condizionata al rispetto delle condizioni di illuminazione e della ventilazione, sfruttando, oltre alle aperture perimetrali, quelle del cavedio (vedi proposta allegata).

L'ascensore ha dimensioni e caratteristiche idonee all'utilizzo da parte di portatori di handicap.

Modifiche prospettive

Il progetto prevede il parziale ridisegno delle facciate. Questa operazione è dovuta alla necessità di illuminare e ventilare i locali, ma anche a migliorare il decoro complessivo dell'immobile.

In questo contesto gli interventi di progetto sono i seguenti:

- lato est, sostituzione delle aperture superiori a nastro con finestre di tipo tradizionale che riprendono quelle esistenti; al piano inferiore apertura di nuove finestre di forma quadrata in allineamento con quelle superiori; l'accesso viene evidenziato da un'apertura vetrata a tutt'altezza;
- lato nord, viene ripresa la tipologia delle aperture prevista per il lato est;
- lato sud, vengono modificate le due aperture a nastro riportandole alla tipologia originaria, anche ai fini del miglioramento delle condizioni di illuminazione.

ALLEGATO C

Per il resto si prevede il mantenimento delle attuali caratteristiche dell'edificio, con il restauro e ripristino di elementi e parti degradate (cornici in c.a., parapetto di coronamento superiore, manto di copertura, ecc).

Caratteristiche costruttive

L'inserimento del nuovo solaio è l'intervento più rilevante previsto dal progetto.

L'attuale impianto strutturale è composto da maglia di pilastri in cemento armato, portanti il solaio di copertura.

In considerazione dell'opportunità di non interessare la struttura esistente nella posa in opera del nuovo solaio, si ipotizza una maglia strutturale autonoma, formata da pilastri e travi in profilati di acciaio.

Complessivamente a riguardo dell'impiego di materiali e strutture costruttive si prevede:

- struttura portante in pilastri di acciaio;
- solai interpiano in lamiera grecata con soletta collaborante in calcestruzzo armato;
- pavimenti in calcestruzzo al quarzo per magazzini ed archivi e gres per gli uffici;
- divisori interni degli uffici in cartongesso e/o pareti attrezzate;
- cavedio serramenti in alluminio;
- grondaie, pluviali e scossaline in rame;
- intonaco con finitura superficiale tradizionale;
- tinteggiature esterne con pigmenti a base di silicati o calce;
- serramenti in legno e alluminio.

Dati dimensionali

Il progetto prevede l'aumento della superficie utile attraverso l'inserimento di un nuovo solaio, senza modifiche all'attuale volumetria edilizia.

Il fabbricato presenta attualmente le superficie superfici nette di pavimento:

ALLEGATO C

magazzino principale	mq 338,10
deposito laterale	mq 16,60
deposito sotto solaio altra unità	mq 59,78
Totale	mq 414,48

Il progetto prevede un aumento delle superfici utili così distinte per unità:

1) unità sud-est

ingresso, segreteria, ufficio piano terra	mq 54,15
magazzino, deposito piano terra	mq 67,45
disimpegno e servizi piano terra	mq 14,22
archivio piano terra	mq 26,75
uffici piano primo	mq 95,30
Totale	mq 257,87

2) unità nord-est

ingresso, segreteria, ufficio piano terra	mq 52,25
magazzino deposito piano terra	mq 87,05
disimpegni e servizi piano terra	mq 23,37
archivio piano terra	mq 29,95
uffici piano primo	mq 157,90
Totale	mq 350,52

Le altezze interne dei locali sono pari a:

uffici e servizi al piano superiore	ml 2,70
ingresso segreteria, uffici piano terra (media)	ml 3,90
magazzini e servizi piano terra	ml 2,40
Archivi	ml 2,10

PROPOSTA DISTRIBUTIVA UFFICI

Di seguito si allegano le planimetrie contenenti una possibile articolazione spaziale degli open-space che prevede la suddivisione degli stessi in uffici e relativi servizi.

L'ipotesi distributiva mantiene le previsioni precedentemente illustrate per quanto concerne il piano terra, concentrando le modifiche al solo piano superiore.

Quest'ultimo viene suddiviso in uffici con dimensioni variabili, parte dei quali usufruiscono, per illuminazione ed aerazione, delle aperture del cavedio a cielo aperto.

Per entrambe le unità si prevedono servizi igienici con antibagni, posti in corrispondenza del cavedio per consentirne l'aerazione.

L'accesso agli uffici avviene da corridoi di distribuzione.