

**Città di Venezia**  
**Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Settore Ufficio di Piano**

**POLITICHE ATTIVE PER IL RIUSO**  
**AVVISO PUBBLICO 2**  
**EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' UTILIZZATI**

Richiedenti: Giorgio Dolcetti e Gabriella Santello  
Ubicazione: Via dei Mandarinini 12-14  
Identificazione catastale: Foglio 169, Mappale 674

**Oggetto: RELAZIONE TECNICA**

Redazione: Architetti Associati F. Cattaruzza e F. Millosevich

Mestre, 28/12/2024

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con destinazione d'uso residenziale.

Come detto, le caratteristiche del fabbricato esistente, lo rendono, non solo incompatibile con il contesto, ma anche impossibile da riconvertire a residenza, per la tecnologia di tipo industriale adottata all'epoca.

L'edificio si trova al limite tra la zona di urbanizzazione consolidata e la campagna.

Il progetto mira alla riqualificazione della zona attraverso un miglioramento della qualità architettonica dell'edificio.

Per poter valutare l'effettivo miglioramento rispetto allo stato di fatto, è stato redatto un progetto sufficientemente elaborato per poter rendere leggibile proprio questo aspetto.

Il progetto proposto, ha dunque, sostanzialmente, scopo dimostrativo e non costituisce necessariamente una soluzione definitiva, quanto, piuttosto, uno studio sulle caratteristiche formali e materiali più idonee per il luogo.

L'edificio rappresentato è dimensionato con le corrette distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, ha superficie ricavata dividendo per tre il volume esistente ( $3.187 \text{ mc}/3=1.062 \text{ mq}$  di SLP), come risulta dall'atto legittimante. Tra gli allegati alla presente domanda, ci sono anche le piante dei diversi livelli, che dimostrano la fattibilità dell'intervento e la concretezza della proposta illustrata dalle immagini.

Proprio per questi motivi, le immagini proposte mostrano l'edificio inserito nel contesto.

Il volume è stato articolato in modo tale da sottolineare l'andamento orizzontale del disegno, il taglio delle aperture separa i volumi, le parti trasparenti sono inserite per dare leggerezza.

I prospetti maggiori sono fortemente caratterizzati da cornici che racchiudono i balconi, la figura adottata stacca nella percezione dell'edificio l'ultimo piano rispetto a quelli sottostanti. La simmetria dei prospetti che renderebbe l'immagine statica, è mitigata dalle prospettive effettivamente possibili nel luogo, che ammette solo punti di vista scorciati.

Gli sbalzi sulle terrazze accentuano il dinamismo e l'orizzontalità del volume.

E' proprio questo carattere di trasparenza ed orizzontalità che lega l'edificio al contesto paesaggistico verso la campagna nella quale l'orizzontale è dominante.

Il progetto propone un garage interrato per ogni alloggio ed uno scoperto di pertinenza con ulteriori posti auto.

Il piano terra e primo comprendono appartamenti di diverse taglie serviti da due blocchi di scale ed ascensori. L'ultimo piano comprende due soli appartamenti e terrazze sia esclusive sia condominiali. All'ultimo piano si trova anche una tettoia fotovoltaica.

L'edificio ha superfici trattate con colori chiari, elementi dogati e parapetti in vetro che danno il senso della leggerezza e trasparenza come pure il particolare disegno dei serramenti. I colori chiari, riducono, inoltre, la possibile formazione di isole di calore, come richiede l'architettura contemporanea che pone attenzione all'ambiente.

Terrazze e fioriere sono pensate per avere la possibilità di includere l'architettura con un verde d'arredo, funzionale ad integrare al meglio l'edificio nel contesto.

Mestre, 28 dicembre 2024