

N. PROGRESSIVO **A02**

MILANESE & MODENA  
ARCHITETTI ASSOCIATI  
VIA CANEVE, 61 MESTRE  
30174 MESTRE VENEZIA  
TELEFONO 041 2621196

COMUNE DI VENEZIA

MUNICIPALITA' DI MARGHERA

# VENUSVENIS

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI  
UN NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE  
E RICETTIVO A MARGHERA – VIA ARDUINO

Marzo 2015

RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO

 <p><b>VENUSVENIS</b></p> <p>B.L.O. IMMOBILIARE S.R.L. PHONE 0039 049 9002333</p>	<p>MILANESE &amp; MODENA ARCHITETTI ASSOCIATI VIA CANEVE, 61 MESTRE 30174 MESTRE VENEZIA</p> <p>CONCEPT PROGETTO ARCHITETTONICO PROGETTO DEFINITIVO E AMMINISTRATIVO</p>  <p>IMPIANTI - ENERGIA - SICUREZZA - AMBIENTE</p> <p>ENERGIA E IMPIANTI PREVENZIONE INCENDI</p>	 <p><b>TECNOSTUDIO</b> Architettura &amp; Management</p> <p>VIAAQUILEIA, 56 - 35035 MESTRINO - PADOVA</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO INGEGNERIZZAZIONE-MANAGEMENT DIREZIONE LAVORI-SICUREZZA</p>  <p>CONSULENZA E SVILUPPO NEGLI USA</p> <p>IMPATTO AMBIENTALE IMPATTO TRAFFICO STUDI COMMERCIALI</p>	 <p><b>BOLINA</b> ingegneria</p> <p>Via del Gazzato 20, 30174 Venezia - Mestre</p> <p>FONDAZIONI STRUTTURE ANTISISMICA</p>
--	---	--	---

## RELAZIONE

Venezia ha mantenuto nei secoli la sua originaria vocazione commerciale trasferendo in epoca contemporanea nella terraferma le modalità “moderne” delle attività commerciali dei grandi numeri. Questa vocazione si è quindi articolata all’interno del Comune di Venezia in due ambiti distinti: la Città Storica con strutture commerciali dimensionate al fragile tessuto urbano e rivolte soprattutto all’ospitalità turistica, la terraferma mestrina rivolta invece ai residenti ma anche a bacini di utenza residenziale molto più ampi e ben collegati dalla rete infrastrutturale esistente.

Così negli ultimi trent’anni sono sorti nella terraferma mestrina tre nuclei di strutture commerciali ad ampio respiro: il primo lungo la Romea, il secondo a Marcon e l’ultimo al Terraglio.

La strada Romea è da sempre la porta sud della città di Venezia. Nel tratto che diviene urbano della Romea il lato est è da tempo occupato da numerose ed importanti attività commerciali di primaria importanza anche a livello sovracomunale. Va anche ricordato che questo complesso di attività commerciali sorto negli anni ’80 è stato il primo ad essere realizzato e quindi risultava essere quello che dimostrava più degli altri i segni dell’invecchiamento delle formule commerciali.

Non va inoltre dimenticato che sino a pochi anni addietro l’allineamento delle attività commerciali lungo la Romea era in realtà interrotto da un vuoto, in corrispondenza della zona denominata “Rana”, che appariva degradato e con funzioni non più compatibili con la trasformazione che quel brano di città aveva assunto. Infatti su tale area coesisteva la presenza di aree incolte e abbandonate a se stesse e al degrado conseguente nonché allo stoccaggio dei fanghi di escavazione della laguna.

L’intervento della Nave de Vero è stato realizzato proprio nelle aree che risultavano maggiormente degradate eliminando pertanto da tutta la zona non solo l’interruzione cui si accennava ma anche la sensazione di degrado che si espandeva da questa area alle attività contermini.

Con l’intervento della Nave de Vero si è inoltre determinato l’effetto non solo di inserire una nuova presenza commerciale di pregio anche architettonico in sé e per sé ma anche di espandere sulle strutture esistenti dell’area una ventata di contemporaneità e quindi aumentando la sensazione di qualità per tutta l’area.

In questa direzione e per completare l’impatto positivo dei nuovi interventi commerciali è opportuno inserire a fianco delle attività squisitamente commerciali anche funzioni ancora commerciali ma specializzate e di alto livello intrecciate però ad attività culturali in senso lato per dare un senso pieno e maturo all’intervento ed all’intera zona.

Il progetto VenusVenis completa gli interventi che la società proponente iniziò con la realizzazione della Nave de Vero.

L'area su cui verrà realizzata VenusVenis è infatti la porzione nord del compendio originario delle aree coinvolte mentre la Nave de Vero è stata realizzata nella porzione sud dello stesso compendio.

Per la realizzazione degli interventi su questo compendio di aree è stata sottoscritta convenzione con il Comune di Venezia per la realizzazione delle opere infrastrutturali e assunti impegni in sede di VIA per le mitigazioni ambientali.

Gli obblighi assunti fanno riferimento all'intera area oggetto di intervento che comprende il lotto a sud già realizzato della Nave de Vero e quello a nord di prossima realizzazione. Il nuovo intervento eredita gli impegni già assunti con gli obblighi sottoscritti.

Sia con la realizzazione della Nave de Vero che con l'area su cui si realizzerà VenusVenis, è stata cambiata la fisionomia di un'area che era vista come una delle aree più degradate del Comune di Venezia. Infatti in quest'area dove venivano stoccati i fanghi scavati nella laguna, oggi tale area è tornata a far parte della città e a chi proviene da sud mostra un ingresso alla città con un volto positivo e contemporaneo.

In questo quadro di riqualificazione anche ambientale è stata realizzata una fascia di verde lungo il canale Tron, tale fascia è stata rafforzata con piantumazioni di essenze autoctone al fine di consentire una fruizione naturalistica del corso d'acqua. Su tale fascia è stata anche realizzata la pista ciclabile che dal sottopasso ciclopedonale sotto la Romea conduce verso l'abitato di via Colombara e, lungo via Arduino, al sistema ciclopedonale di Marghera. Tale intervento potrà essere integrato in armonia con le indicazioni della Direzione Mobilità del Comune di Venezia per stabilire un collegamento ciclabile tra i nuovi interventi ed il centro storico dell'abitato di Marghera

## IMPOSTAZIONE PLANIVOLUMETRICA

La forma dell'area e il sistema dell'accessibilità carrabile già realizzata determina il posizionamento planimetrico dell'edificio che viene così ad essere avvolto dalla viabilità, partendo dalla rotatoria di distribuzione consente dirigendosi verso nord l'ingresso a tutti i parcheggi sia a ovest a raso e in struttura elevata che a est in struttura interrata. Ci si immette poi in via Bottenigo per rientrare in via Arduino da dove si esce dal parcheggio interrato per poi riprendere la bretella che porta alla rotatoria di partenza.

Il posizionamento planimetrico individuato consente la realizzazione di una strada in trincea interrata a cielo libero lungo tutto il perimetro dell'area e la formazione nelle zone antistanti gli ingressi, di ampi ponti che consentono la fermata ai mezzi pubblici e l'accesso ai pedoni.

Il dislivello di circa ml. 1 tra le strade che delimitano i lati lunghi dell'area ha comportato una impostazione delle quote di progetto tale da adeguare le necessità funzionali allo stato dei luoghi.

Le caratteristiche dell'area e la necessità di ampie superfici a parcheggio hanno suggerito la soluzione di realizzare per gran parte della superficie dell'area un piano a parcheggio interrato che assorbe in parte il dislivello citato evitando così un eccesso di profondità degli scavi che rimangono così limitati agli strati superficiali e non incidono sulle falde acquifere.

Questa impostazione altimetrica porta a collocare la quota del piano terra commerciale a pochi centimetri (comunque necessari allo smaltimento delle acque meteoriche) sopra la quota della viabilità antistante verso ovest.

Anche questo progetto come quello della Nave de Vero si pone come obiettivo principale quello di elevare la qualità dell'architettura della zona. Così trova il suo punto di forza nella realizzazione di una grande piazza coperta, nella apertura di grandi lucernari sulla copertura e nel ritaglio del solaio intermedio per consentire alla luce naturale di penetrare sino al piano terra e favorire la interrelazione tra i due piani.

La volontà e la necessità di illuminare direttamente con luce naturale gli spazi aperti al pubblico hanno reso necessaria l'apertura sulla copertura di grandi lucernari che ricalcano l'andamento delle facciate interne ad essi sottostanti.

## DESCRIZIONE ARCHITETTONICA DEL PROGETTO

In una visione complessiva della zona si è ritenuto opportuno e salutare perseguire l'obiettivo di operare una grande ripulitura delle aree tra la Romea con la nuova rotatoria e i nuovi interventi.

Questa ripulitura consente di ottenere l'effetto di una sensazione di apertura e respiro.

Naturalmente la capacità edificatoria di queste aree deve essere concentrata e questa concentrazione non può che essere posizionata in allineamento a nord con l'edificio della Nave de Vero.

L'intera zona commerciale della Romea necessita di essere identificata anche da grandi distanze; c'è bisogno pertanto di un edificio che sia percepito da distante per renderne individuabile la posizione geografica, c'è bisogno metaforicamente di un faro.

Ecco che allora la disponibilità di capacità edificatoria con queste premesse riesce a prender forma in un segno urbano di grande rilevanza. Se a questo si associano anche funzioni tipicamente urbane si determina l'opportunità di un completamento urbanistico alle funzioni squisitamente commerciali

esistenti producendo così un nuovo brano di città con caratteristiche di centralità.

Il tema di una torre nelle immediate vicinanze di Venezia è certo impegnativo se oltre agli aspetti normativi e tecnici affronta anche quelli culturali e paesaggistici.

Se poi la torre è alta quanto il campanile di San Marco è evidente che seppure a distanza di una decina di chilometri una qualche forma di rapporto, almeno mentale, è ineludibile.

Il campanile di San Marco ha anche un nome confidenziale per i veneziani. E' chiamato infatti "el Paron de casa" e questo soprannome la dice lunga sull'importanza che da sempre è stata attribuita a questo oggetto di architettura. E come non ricordare il dramma vissuto nel 1902 quando crollò sotto il peso dei mille anni della sua storia. Una storia che forse aveva anche una fase più antica quando in epoca romana doveva funzionare come faro per le navi che percorrevano il sistema di canali organizzato da Augusto che da Ravenna portava le navi ad Aquileia, anche d'inverno, all'interno della linea di costa quando il mare non era navigabile. Il campanile si scorge da ogni angolo della laguna e anche senza più essere un faro è ancora un punto di riferimento anche da molto lontano e che comunque aiuta ad orientarsi.

Una nuova torre che si relaziona col "Paron de casa" non può quindi che essere un ospite, un ospite discreto, educato, che si ferma fuori della laguna, sul terminare della terraferma. Un'ospite però gradito un ospite straniero, una signora, una grande scultura più che un edificio alto. Un ospite che viene per portare qualcosa alla città. Un'ospite che porta moda e arte e cultura un'ospite che non può passare inosservata ma che anzi vuole diventare un nuovo punto di riferimento non solo per i necessari aspetti commerciali che devono sostenere l'iniziativa ma anche per quanto di implicitamente culturale può essere associato sia nell'essenza delle produzioni di alto livello che saranno proposte come nelle attività collaterali associate.

In più essa stessa è ospitalità, infatti gli ultimi piani saranno attrezzati ad albergo e ristorante con panorami mozzafiato su Venezia, sulla laguna, sul mare, sulle colline prealpine, sulle montagne dolomiti e sulla pianura. Un ristorante con salette panoramiche riservate dove coniugare ristorazione con riunioni di lavoro.

In più l'albergo sarà caratterizzato da un arredamento particolare realizzato con ambientazioni d'arte e di moda per diventare ovunque riconoscibile e in modo che ciascuna camera e ciascuna sala sia differenziata e diversa dalle altre.

A incarnare insieme la bellezza, la moda di alto livello, l'arte e le arti applicate appare automatico e obbligato il riferimento a Venere dea della bellezza. Nella storia dell'arte sono arrivate fino a noi dall'antichità numerose sculture di Venere dalla più famosa di tutte quella di Milo a quella di Aquileia passando per quella Capitolina, quella Esquilina, quella

Callipige, quella di Cirene, quella di Botticelli e quella di Canova. Questo progetto si propone di essere più una grande scultura di Venere, ovviamente nella metafora delle forme arrotondate, piuttosto che un edificio o una torre. Più una statua della libertà che un grattacielo. Una statua di Venere, una grande statua di Venere, la Venere di Venezia, Venus Venice, Venus Venise, Venus Venis.

Così come una statua non può poggiare direttamente a terra perché verrebbe sminuito il suo valore di opera d'arte ma deve essere poggiata su un elemento che la elevi e che la isoli dal vile terreno, una scultura deve avere un basamento, un piedistallo anche solo per essere identificata come opera d'arte e non essere valutata come un semplice pezzo di pietra. Allo stesso modo che un quadro per essere tale ha bisogno della sua cornice che lo isola dal contesto, lo impreziosisce e ne permette il posizionamento su una parete. Una scultura e il suo basamento, il suo piedistallo, un elemento anche questo vitale per l'esistenza della statua che nel nostro caso viene assolto in modo virtuale dalla piastra di due piani che sorregge la torre-scultura.

L'appoggiarsi sul basamento è l'effetto visivo dall'esterno mentre dall'interno la scultura si sente nascere dalla crosta terrestre e dalle acque e che in realtà nell'attraversare la copertura la rompe, la taglia in faglie tettoniche, la apre in fessurazioni che vengono cicatrizzate dai lucernari vetrati, la nascita di Venere così è avvenuta ma non senza travaglio. Due ascensori panoramici partono dal livello dei parcheggi e attraversano tutto il piedistallo nella zona del grande atrio alto tre piani prima di emergere sopra la copertura e raggiungere la sommità dell'edificio.

Il materiale principale utilizzato sarà il vetro che rappresenta simbolicamente l'acqua ed è anche un materiale storico della città. In più il rivestimento in vetro della torre nella sua versione senza profili metallici è quello che più si avvicina alla rappresentazione di una pelle. Sopra questa pelle il ricordo in filigrana di un velo rappresentato dall'interpunzione regolare di api d'oro come nel velo conservato al museo di Aquileia. Questa interpunzione oltretutto salvaguarderà la vita dei volatili.

Alle funzioni legate alla moda e all'alta moda e alla gioielleria a esposizioni d'arte, di fotografia, di design, di arredamento, all'arte culinaria e alle eccellenze alimentari dop e doc potrebbero essere associate anche funzioni di vetrina dei musei e delle mostre ospitati a Venezia e anche nel Veneto, potrebbe esserci un centro di documentazione e una libreria d'arte e moda nonché forme di collaborazione con istituzioni come la Biennale, l'Accademia, Architettura, il Conservatorio ecc..

Potrebbe diventare un punto di riferimento della moda e dell'arte, l'anello di congiunzione tra Venezia e il Veneto e tutto il nordest e le regioni e le nazioni confinanti, un centro culturale della nascente area metropolitana associato a funzioni anche commerciali che ne garantirebbero la sopravvivenza al netto di impensabili interventi pubblici se non quelli della collaborazione.

E' in parte un nuovo modello di struttura multifunzione, una tipologia che si ispira ad altre formule ma le mette insieme scommettendo che questo cocktail, unito alla vicinanza alla Nave de Vero al multisala e alle altre strutture commerciali, dia ossigeno sufficiente a superare i limiti di una localizzazione sì urbana ma non al centro della città, convinti che le sinergie tra le varie strutture creino in realtà un nuovo centro non più urbano quanto piuttosto metropolitano.

Un po' outlet, un po' sfilate di moda, un po' esposizioni d'arte e arti varie dai gioielli alle lampade, un po' eatery, un po' museo della moda un po' vetrina di altri musei. Un po' centro acquisti urbano un po' centro commerciale specializzato.

Con lo scopo di agevolare la permanenza agli ospiti/clienti, alle funzioni commerciali e culturali sono associate funzioni ricettive. Nella metà superiore dell'edificio infatti trovano collocazione un albergo, un centro wellness con vasca-piscina panoramica e un ristorante panoramico con una sala girevole. La risalita con gli ascensori panoramici diretti dal piano dei parcheggi alla sommità panoramica garantirà l'accessibilità del ristorante dall'esterno anche in orario di chiusura dei piani commerciali.

Mestre, 27/03/2015

Arch. Silvio Milanese

Arch. Paolo Modena