

Forte Sant'Andrea, Venezia

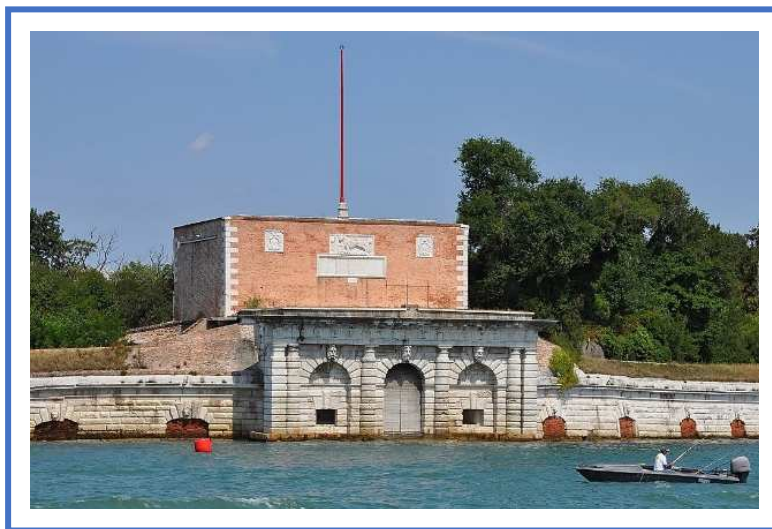
Isola di Sant'Andrea

Il complesso del Forte Sant'Andrea, collocato sull'omonima Isola nella Laguna di Venezia, venne realizzato a metà del '500 sui resti delle strutture difensive costruite nel secolo precedente per proteggere l'ingresso alla città dal mare.

Una fortificazione imponente che si estende per circa 25.000 mq, costituita da un mastio centrale, fabbricati accessori e circa trecento metri di mura bugnate sul fronte acqueo, ritmate dalle cannoniere poste a filo d'acqua e da una seconda batteria collocata sugli spalti.

Il progetto di rigenerazione e valorizzazione del complesso fortificato dell'Ex Forte Sant'Andrea dovrà tenere conto del contesto in cui si inserisce, ovvero della vocazione funzionale e delle modalità di gestione e riqualificazione delle isole prospicienti e, al tempo stesso, dell'unicità e della fragilità dell'ecosistema lagunare.

La valorizzazione del Forte potrà trovare compimento attraverso l'ideazione di un modello di sviluppo che integri la componente ambientale, quella sociale e quella economica.

**Area:**

Il forte si colloca all'interno della laguna di Venezia, all'estremità dell'isola di Vignole, in un'area di circa 25.000 mq, in cui si trovano 17 edifici, per un'estensione complessiva di circa 9.000,00 mq di superficie.

Destinazione d'uso:

La trasformazione dovrà rendere il sito accessibile al pubblico, creando nuovi luoghi per la comunità.

La rifunzionalizzazione dovrà essere attuata secondo il principio "low carbon" e, nel rispetto delle indicazioni della Soprintendenza come riportate nel Decreto di Vincolo che descrive il Forte, dovrà intervenire nell'ottica della sostenibilità.

Potranno essere insediate funzioni miste, ovvero destinazioni culturali e museali, volte a preservare la memoria storica del compendio,

anche estese ad attività di ricerca e innovazione, nonché funzioni ludico-ricreative e sportive (accessorie a quelle museali e turistiche) negli spazi aperti, e destinazioni turistico-ricettive e servizi per il pubblico.

Proprietario del sito:

Demanio dello Stato - Ramo Storico Artistico

Strumento di valorizzazione del bene:

Concessione di di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, di durata compresa tra n. 6 e n. 50 anni.

Gli aspetti economici della trasformazione verranno valutati nella seconda fase di concorso.

Termine per presentare la manifestazione di interesse:

11 Luglio 2024, ore 18.00 CET

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il Forte è ubicato sull'isola di Sant'Andrea, sul lato orientale della laguna di Venezia, all'estremità meridionale dell'isola di Vignole e in posizione prospiciente le isole della Certosa e del Lido. Attualmente il compendio è raggiungibile esclusivamente con imbarcazioni private, in quanto non vi sono approdi di mezzi che effettuano servizio pubblico. In attesa di un intervento sull'integrazione delle linee pubbliche di accesso, viene richiesto alla progettualità di prevedere la realizzazione di una linea dedicata e di un molo di approdo per assicurare l'accessibilità del luogo.

La vicina isola di Certosa è assegnata in concessione gratuita novantanovenale (in forza della Legge n. 798 del 1984) al Comune di Venezia, che a sua volta ha affidato l'attuazione del piano di recupero e valorizzazione dell'Isola ad un soggetto privato, che ha realizzato un albergo, e gestisce corsi di vela e attività ed eventi culturali. L'edificio storico dell'Isola ospita eventi e convegni, che si svolgono nella cornice di un grande parco, realizzato per valorizzare il patrimonio ambientale del sito.

L'Isola del Lido è connotata da una forte valenza naturalistica, rappresentata anche dalla presenza dell'Oasi protetta del WWF, le cui bianche dune sabbiose creano un paesaggio unico. La sua principale vocazione è quella turistico-balneare: le sue spiagge, i chioschi estivi e i servizi che offre, tra cui il campo di golf, la rendono una meta del turismo estivo per eccellenza a Venezia e in tutta Italia. Annualmente al Palazzo del Cinema del Lido di Venezia si svolge la Mostra internazionale d'arte cinematografica.

La fortificazione ha una dimensione imponente con circa trecento metri di fronte sull'acqua oltre il mastio centrale. Le mura bugnate sono caratterizzate dal portale centrale e da quaranta cannoniere poste a pelo d'acqua. Nella parte retrostante del mastio si sviluppa un sistema di spesse mura e scale finalizzate a rendere il forte invulnerabile al fuoco di una flotta nemica. Il forte venne edificato alla metà del '500 sui resti del "Castel Nuovo", precedente struttura difensiva della bocca di porto, secondo il progetto dell'architetto Michele Sammicheli.

Il complesso è stato più volte adattato all'evoluzione delle esigenze militari. Alla fine del Settecento, furono realizzate la costruzione su tre piani del fronte sud e le due costruzioni sul lato occidentale adibite a depositi di munizioni e magazzini. Durante il periodo Austriaco furono realizzati interventi che hanno modificato la morfologia del Forte, come la separazione della lunetta dal corpo del Forte per mezzo di un canale. Nei primi anni del Novecento furono realizzati nuovi fabbricati in calcestruzzo come bunker e depositi. All'attualità non sono disponibili valutazioni di caratterizzazione sul rischio bellico.

L'area prospiciente l'isola del Lido è caratterizzata dal sistema fortilizio vero e proprio costituito dai seguenti edifici: due manufatti di servizio, tre magazzini, palazzina comando, torre, portale, due casematte, due cortine, edificio ex barbiere, deposito e centralina elettricisti.

Nell'area trapezoidale retrostante al sistema fortilizio e circondata da un canaletto sono ubicate la polveriera e la segreteria comando.

Nell'area che affaccia sul canale dell'ex idroscalo, è presente una chiesetta. Tale porzione dell'Isola dell'ex forte Sant'Andrea ed in particolare l'ex Chiesetta Militare (Chiesa di Santa Maria Nascente) e porzione di area scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di VENEZIA - Sezione VENEZIA - Foglio 22 come parte del MN. 326 è stata affidata in concessione diciannovenale con atto di concessione Racc. Ag. Demanio n. 2203 del 31/01/2023, per il periodo compreso tra il 01/02/2023 e il 31/01/2042, a favore di un soggetto privato.



Individuazione area (perimetrata in rosso), esclusa dalla presente iniziativa, in quanto già interessata da concessione diciannovenale a soggetto privato

La procedura di concorso di cui alla presente scheda riguarda la porzione campita in rosso tratteggiato come sotto riportato, che sarà oggetto di progettualità e di successiva concessione di valorizzazione.



Il Forte ha un'estensione complessiva di circa 25.000 mq e al suo interno sono presenti ben diciassette edifici che sviluppano circa novemila metri quadri di superficie lorda. Si tratta di un'area molto estesa, in cui potranno trovare spazio la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli spazi verdi, anche attraverso una regolamentata fruizione pubblica con vocazione ludico-sportiva.

Attualmente il compendio del Forte S. Andrea è in disuso. È libero, non presentando occupazioni di nessun tipo, e per le porzioni ancora esistenti si presenta in discreto stato manutentivo.

Per quanto riguarda le porzioni in stato di fatiscenza è possibile, previa una ricostruzione storica della loro sagoma, da accertare puntualmente a cura del team partecipante attraverso tracce di fondazioni e/o elementi strutturali, documentazione storica, e la cui ricostruzione sia significativa del ripristino del contesto, prevederne il recupero volumetrico per gli usi previsti dal progetto, attraverso un intervento di ricostruzione da concordare con l'Agenzia del Demanio, con la competente Soprintendenza e previa acquisizione dei titoli edilizi necessari a realizzare l'intervento. Si mettono comunque a disposizione già dalla prima fase gli esiti della ricerca storica condotta d'ufficio e la bibliografia di riferimento.

La visione di sviluppo futuro del sito è incentrata sulla sua funzione culturale.

Attraverso un sistema museale con annesse funzioni turistico-ricettive, il progetto potrebbe, ad esempio, ripercorrere la storia della Serenissima e delle sue imprese, valorizzando la storia del luogo. Le funzioni turistico-ricettive e altre funzioni miste, integrative a quelle museali e culturali, potranno rafforzare il recupero dell'identità dei luoghi, favorendo una trasformazione resiliente e inclusiva dell'intero perimetro oggetto di riconversione funzionale.

Il progetto di tutela e valorizzazione, inserendosi in un ecosistema unico e fragile, dovrà necessariamente sviluppare un modello integrato (ambientale, sociale ed economico) estremamente attento alla sua sostenibilità e al contesto paesaggistico nel quale si inserisce.

La valorizzazione ambientale e paesaggistica potrà fondare sulla possibilità di realizzare negli estesi spazi a verde un parco attrezzato, ad ospitare funzioni sportive e fruibili, complementari a quelle principali, turistiche e museali, nel rispetto della peculiarità del luogo. La trasformazione di un compendio abbandonato dovrà perseguire l'obiettivo di determinare l'accessibilità alla comunità locale, rafforzandone la coesione.

Le funzioni turistico-ricettive dovranno essere insediate tenendo conto dei principi del turismo sostenibile e della resilienza. Le annesse funzioni ludico-sportive potranno trovare spazio, ove previste dal progetto, non solo nelle aree aperte ma anche negli spazi costruiti. La sostenibilità potrà riguardare sia gli aspetti ambientali e paesaggistici, sia quelli alimentari, relativi alla produzione sostenibile del cibo, valorizzando i prodotti naturali del sito. Inoltre, alla progettualità sarà richiesta particolare attenzione alle misure relative ad una gestione idrica sostenibile.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Il Forte Sant'Andrea è individuato nel N.C.T. del Comune di Venezia al foglio 22 particelle A e 326(parte). L'area sulla quale insiste il compendio demaniale, ricadente all'interno della conterminazione lagunare (D.M. LL.PP. n°9/1990), è sottoposta al seguente regime vincolistico:

- vincoli di navigazione aerea approvati dall'ENAC;
- regime di salvaguardia delle "aree di interesse naturalistico – Natura 2000", dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e delle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S);
- vincolo paesaggistico (D.lgs. 42/2004);
- vincolo culturale (D.lgs. 42/2004 art.12 – Beni culturali – Proprietà pubblica) Decreto del 28 agosto 2013;
- vincolo sismico (O.P.C.M. n°3274/2003);
- rischio archeologico (D.lgs. n°42/2004 art. 157), come da comunicazione della Soprintendenza Archeologica prot. 10912 del 12 agosto 2013.

Reinventing Cities

Con nota in data 23/10/2023, l'Agenzia del Demanio ha trasmesso al Ministero della Cultura (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna e Segretariato Regionale del MIC per il Veneto) la richiesta Autorizzazione alla Concessione ex art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004, al cui rilascio sarà subordinata la stipula del contratto di concessione.

Per ulteriori vincoli e maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica presente nella Dataroom.

Nello strumento di pianificazione territoriale comunale, Variante al PRG per le isole di S. Erasmo e Vignole, l'area del Forte di Sant'Andrea è assoggettata al "Perimetro strumenti attuativi obbligatori" (articolo 102 delle N.T.A.) e individuata nella Z.T.O. "A" come "Forte di S. Andrea" (art. 76 delle N.T.A.).

Nelle N.T.A. della Variante al P.R.G., all'art. 76, vengono definiti gli indirizzi per la redazione dello strumento attuativo e nella fattispecie le destinazioni d'uso consentite:

- per il complesso monumentale del Forte di S. Andrea, attrezzature e servizi culturali in genere, sedi espositive, museali, archivi, compatibili con l'importanza ed il pregio del compendio in oggetto;
- per gli edifici sul fronte sud della laguna, oltre alle destinazioni previste nel punto precedente sono consentite utilizzazioni per centri di ricerca, biblioteche, archivi, università ovvero istituti di formazione e/o ricerca di livello universitario, sedi associative e/o di rappresentanza, attrezzature associative, attrezzature ricettive, di ristorazione e servizi connessi;
- per gli edifici non sul fronte lagunare oltre a quanto consentito nei due punti precedenti, sono assentibili usi per abitazioni collettive e attrezzature collettive.

Inoltre, è consentito il ripristino filologico di manufatti crollati per i quali sia accertata la preesistenza e la loro ricostruzione sia significativa del ripristino del contesto. Non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie.

In relazione agli spazi scoperti è definito che gli stessi dovranno essere adeguatamente sistemati a verde con piantumazione di specie arboree o arbustive autoctone o naturalizzate e che potranno essere realizzate strutture per il gioco e lo sport all'aperto, se funzionali agli usi previsti, nella misura dell' Ut pari a 0,02 mq/mq.

Infine, è consentita la realizzazione di approdi (art. 97 NTA) e attracchi per la sosta di imbarcazioni (artt. 95 e 96 NTA) lungo il bordo lagunare ovest (ingresso dell'idroscalo).

Il Comune di Venezia, con la Deliberazione n. 39 del 02.03.2023 della Giunta comunale, ha dato avvio alla fase di concertazione e partecipazione per la proposta di Variante al Piano degli Interventi n. 90, ai sensi dell'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004, relativa all'adozione di una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute.

Tale Variante è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 14/12/2023, di cui al seguente link: <https://www.comune.venezia.it/it/content/delibera-consiglio-comunale-n-66-1412202>.

In tale provvedimento per tutti gli strumenti attuativi ricadenti negli "Ambiti di urbanizzazione consolidata", in particolare modo quelli ricadenti nell'ambito insulare dove le prescrizioni dello strumento sono state condivise con la Soprintendenza, la proposta di ripianificazione prevede la riconferma della scheda di piano previgente; nel caso del compendio del Forte Sant'Andrea è la previsione dello Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, con le destinazioni indicate nella presente scheda e di cui alla documentazione raccolta nella dataroom, alla quale si rimanda, con particolare riguardo al certificato di destinazione urbanistica, e ai contenuti degli strumenti urbanistici in esso citati, da considerare quale quadro normativo regolatorio del progetto che verrà proposto e da intendersi qui integralmente richiamati.

Priorità climatiche e sfide ambientali della città

La Città di Venezia ha aderito al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima e l'Energia, che impegna l'Amministrazione a redigere un nuovo PAESC (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima) per la riduzione del 40% delle emissioni di CO2 entro il 2030. Il PAESC, in fase di redazione, mirerà ad adempiere agli impegni che la Comunità del Patto dei Sindaci impone dal 2021, in accordo con il Green Deal europeo. Si riporta il link ai documenti di Piano: [Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima \(PAESC\) | Comune di Venezia](#).

La Città di Venezia ha l'obiettivo di porre in essere azioni che la portino a diventare neutrale nei riguardi delle emissioni di gas serra entro il 2050, con un target intermedio al 2030, **mirando a diventare una città sempre più resiliente**, capace cioè di adattarsi alle mutazioni ambientali connesse ai cambiamenti climatici.

Il PAESC, in fase di redazione, mirerà ad adempiere agli impegni che la Comunità del Patto dei Sindaci impone dal 2021, in accordo con il Green Deal europeo. Si rimanda al seguente link: <https://www.comune.venezia.it/it/content/piano-clima-citt-venez>.

Ai fini partecipativi, il Comune di Venezia ha istituito un tavolo intersettoriale composto da tutti gli uffici comunali che si occupano a vari livelli di pianificare le misure di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici quali la **gestione del territorio**, la **mobilità urbana** e l'**efficientamento energetico**, che stanno contribuendo alla redazione delle azioni contenute nel piano.

In questo contesto dovrà inserirsi il progetto di recupero del sistema fortilizio che, confrontandosi con gli indirizzi del PAESC, guardi ad un modello di offerta turistico-culturale sostenibile e resiliente, nel rispetto dei valori storico-culturali del sito. Il progetto si inserisce nel quadro dell'ambizione climatica della città di Venezia in particolare nel creare progetti urbani a zero emissioni e con soluzioni mirate alla resilienza.

In relazione ai rischi sito specifici da affrontare in seno all'intervento progettuale è importante porre l'attenzione sul fenomeno di innalzamento eccezionale delle maree che interessa l'intero contesto lagunare, nonché i rischi connessi al moto ondoso sia sotto il profilo ambientale che sociale. Si invita inoltre a prendere in considerazione i vincoli ambientali riportati nella sezione precedente.

Missions e indicatori

La progettualità dovrà rispondere alle sfide/missions sottoindicate, tenendo conto delle linee guida di C40, ed eventualmente degli obiettivi-indicatori di sostenibilità adottati dall'Agenzia del Demanio per i propri interventi edilizi (materiali inseriti in dataroom).

Si invitano i progetti ad affrontare le dieci sfide in maniera integrata, in particolare le sfide obbligatorie e quelle prioritarie legate alla Mobilità a bassa emissione, alla Resilienza e all'adattamento climatico, alla gestione sostenibile delle risorse idriche, alle azioni inclusive, ai benefici sociali e al coinvolgimento della comunità.

Sfide/missions per il compendio:

- 1. Edifici green ed efficienza energetica (obbligatorio);**
- 2. Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio (obbligatorio);**
- 3. Mobilità a basse emissioni (prioritario);**
- 4. Resilienza e adattamento climatico (prioritario);**
5. Stile di vita sostenibile e green jobs;
- 6. Gestione sostenibile delle risorse idriche (prioritario);**
7. Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti;
8. Spazi verdi, natura urbana e biodiversità;
- 9. Inclusione sociale e partecipazione della comunità (prioritario);**
10. Architettura e design urbano di qualità.