

Casa Madonna Nicopeja, Venezia

Via della Droma 72 – Lido di Venezia – Località Alberoni

Nella laguna di Venezia, precisamente nella parte meridionale dell'isola del Lido, in località Alberoni, è ubicato il complesso denominato "Casa Madonna Nicopeja".

Il compendio, raggiungibile via terra da strada pubblica denominata "via della Droma, a partire dall'approdo dei mezzi di trasporto pubblico acquatico, e dalla laguna attraverso il Canal Lemento, è situato all'interno di un contesto di grande rilevanza paesaggistica. Nell'intorno si trovano spiagge in parte accessibili dalla pista ciclabile, una oasi naturalistica protetta e note strutture dedicate al turismo e al tempo libero.

La struttura, di proprietà dello Stato, è stata in precedenza utilizzata da una fondazione religiosa come comunità e alloggio per persone con disabilità e dismessa nel corso del 2018.

La riqualificazione del complesso, oggi in stato di inutilizzo, dovrà essere finalizzata, in coerenza con le previsioni di piano, alla realizzazione di residenze collettive, attività complementari alla residenza, strutture ricettive, attrezzature collettive, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale.



Area:

Il complesso è costituito da un immobile, articolato su più piani, avente superficie coperta di circa 1.350 mq e una superficie lorda di circa 3.680 mq e insiste su un'area avente estensione di circa 7.400 mq.

Programma atteso/Destinazione d'uso:

Il progetto dovrà essere finalizzato alla rigenerazione del compendio e dell'area pertinenziale, secondo i principi della sostenibilità ambientale e sociale, da attuare attraverso un intervento edilizio di riconversione funzionale.

La trasformazione dovrà favorire la creazione di nuovi luoghi per la comunità, considerando la possibilità di realizzare spazi in parte aperti alla fruizione pubblica e residenze collettive, secondo il principio della mixité funzionale.

La sostenibilità ambientale dovrà opportunamente considerare la peculiarità paesaggistica dei luoghi, anche in rapporto alla possibilità di favorire attraverso gli spazi

aperti nuove connessioni verdi tra il compendio edilizio e il contesto circostante.

Proprietario del sito:

Demanio dello Stato. E' in fase di conclusione l'iter di sdemanializzazione (e contestuale acquisizione del patrimonio disponibile dello Stato), essendo stato già emesso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il Decreto Interministeriale di sclassifica n. 1 del 03.01.24, attualmente in corso di registrazione presso la Corte dei Conti.

Strumento di valorizzazione del bene:

Locazione 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 compendio "Casa Madonna Nicopeja" è ubicato in un contesto di grande rilevanza paesaggistica, nell'ambito lagunare di Venezia, sull'isola del Lido, in località Alberoni e precisamente al civico 72 della strada pubblica denominata "Via della Droma".

Si evidenzia la vicinanza con i seguenti siti di grande rilevanza, dal punto di vista dell'attrattività e della fruizione:

- l'area dello storico circolo sportivo golf Venezia;
- l'oasi WWF Dune degli Alberoni;
- la spiaggia degli alberoni;
- il canale navigabile su cui prospetta;
- la pista ciclabile che costeggia la laguna, nonché la vicinanza dell'approdo dei mezzi di trasporto acqueo.



La struttura risulta essere collegata alla viabilità stradale con accesso sull'angolo fra via della Droma e strada della Marina. Il complesso dispone inoltre di un accesso acqueo attraverso una piccola scalinata di collegamento con il Canal Lemento, e della possibilità di richiedere specchi acquei in concessione.

L'area interessata dal compendio si sviluppa complessivamente su una superficie di circa 7.400 mq sulla quale insiste un immobile, articolato su più piani, avente superficie coperta di circa 1.350 mq e superficie lorda di circa 3.680 mq. La superficie indicata si riferisce a quella catastale, comprensiva dell'area pertinenziale delimitata dalla recinzione esistente e del passaggio pedonale esterno alla recinzione. Si rimanda alla documentazione catastale e cartografica disponibile nella Dataroom.

La struttura, in precedenza utilizzata da una fondazione religiosa come comunità e alloggio per persone con disabilità, è stata riconsegnata nel corso del 2018 allo Stato: è libera, non presenta occupazioni di alcun tipo, e si mostra in sufficiente stato manutentivo - conservativo. Non risulta documentazione attestante l'eventuale necessità di bonifica o di adeguamento statico della struttura, elementi che dovranno essere considerati nel progetto e i cui eventuali costi saranno valutati tra la prima e la seconda fase di concorso, in rapporto ai valori di concessione di cui al Piano Economico e Finanziario che verrà depositato.

L'intervento di riqualificazione del compendio potrà prevedere destinazioni d'uso coerenti con quanto indicato dagli strumenti di pianificazione del territorio e nella fattispecie **residenze collettive, attività complementari alla residenza, strutture ricettive e attrezzature collettive**, che potranno essere più puntualmente declinate nel progetto, in base alle definizioni di cui all'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Variante per l'Isola del Lido, compatibili con le caratteristiche anche paesaggistiche del contesto di riferimento, ed in linea con le aspettative di rigenerazione descritte dall'avviso di concorso.

Il progetto di riconversione dovrà porre l'attenzione sulla sostenibilità ambientale e sul contesto paesaggistico di grande valenza nel quale si inserisce, affrontando il complesso rapporto con l'*habitat* lagunare e sviluppando un modello integrato (ambientale, sociale ed economico) estremamente attento alla sua sostenibilità e al contesto in cui si inserisce.

Le funzioni turistico-ricettive dovranno essere insediate tenendo conto dei principi del turismo sostenibile e della resilienza. Potrà essere valutata la possibilità di integrarle con annessi servizi

Reinventing Cities

complementari alla residenza o con attrezzature collettive. Dovrà essere posta particolare attenzione al progetto del verde e degli spazi aperti, che potranno essere in parte dedicati ad affrontare il tema delle connessioni con lo spazio urbano e dell'apertura al quartiere. Infine, alla progettualità sarà richiesta particolare attenzione alle misure relative ad una gestione idrica sostenibile.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Il compendio è censito al Catasto Terreni del Comune di Venezia, foglio 44 particella 93 Ente Urbano di 7.420 mq, e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, foglio 44, particella 93 subalterno 1 categoria B/1.

L'area in cui ricade il compendio è assoggettata a vincolo archeologico e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, nonché a vincolo sismico ai sensi della D.G.R.V. 244 del 09/03/2021.

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

L'immobile, completato nel 1957, per la sua datazione non richiede attualmente la verifica di interesse culturale. Resta inteso che, alla decorrenza del periodo di 70 (settanta) anni dalla data di esecuzione (art. 10, comma 5 del D. Lgs.42/2004), sarà necessario avviare la predetta procedura di verifica.

Valgono in ogni caso le indicazioni di tutti gli strumenti di pianificazione vigente, ivi compresi quelli relativi ai vincoli di natura paesaggistica.

All'interno dello strumento di pianificazione del territorio, Piano Regolatore Generale – Variante per l'isola del Lido, approvato con D.G.R.V. n. 1848 del 23 giugno 2000, il suddetto mappale è classificato in Zona Territoriale Omogenea di tipo B1 Novecentesca non di pregio, regolamentata dall'art. 49 delle N.T.A. <https://www.comune.venezia.it/it/content/vprg-lido-venezia>

Il predetto strumento urbanistico individua per il compendio (per il corpo di fabbrica e per l'area pertinenziale recintata) il P.U. 9 denominato "Area Istituto Madonna Nicopeja", ossia un progetto unitario di riconversione funzionale, il quale prevederà: il recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo, la demolizione e ricostruzione dei volumi non coerenti con il complesso con attenzione alla costruzione sostenibile, ai fini della massima funzionalità, il rispetto delle altezze massime esistenti nel contesto, e un possibile aumento del 10% della SP (Superficie lorda di pavimento) e della SC (superficie coperta).

Nel merito delle funzioni, è possibile prevedere l'insediamento di residenze collettive (destinate, ad esempio, a funzioni di senior living, housing universitario o ad altre finalità, anche sociali) attività complementari alla residenza, strutture ricettive e attrezzature collettive, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Le predette funzioni potranno coesistere, secondo il principio della mixité funzionale.

Il progetto dovrà comprendere la revisione e il completamento del corredo arboreo, ridisegnando le sistemazioni a terra. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili con gli elementi costruttivi caratterizzanti o di vincolo quali: residenze collettive, attività complementari alla residenza, strutture ricettive, attrezzature collettive.

Si rimanda ai documenti raccolti nella Dataroom, che meglio specificano il sito di intervento e gli elementi utili allo sviluppo progettuale, con particolare riguardo alla scheda del PU9, al certificato di destinazione urbanistica, e ai contenuti degli strumenti urbanistici in vigore in esso citati, da considerare quale quadro normativo regolatorio del progetto che verrà proposto.

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 rimanda al seguente link: <https://www.comune.venezia.it/it/content/piano-clima-citt-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.

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 l'intervento di riqualificazione del compendio che, confrontandosi con gli indirizzi del PAESC, guardi ad un progetto sostenibile e resiliente. Il progetto si inserisce nel quadro dell'ambizione climatica della città di Venezia, in particolare rispetto alla creazione di 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

evidenzia la necessità di 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 e all'architettura e al design urbano innovativi.

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 (prioritario).**