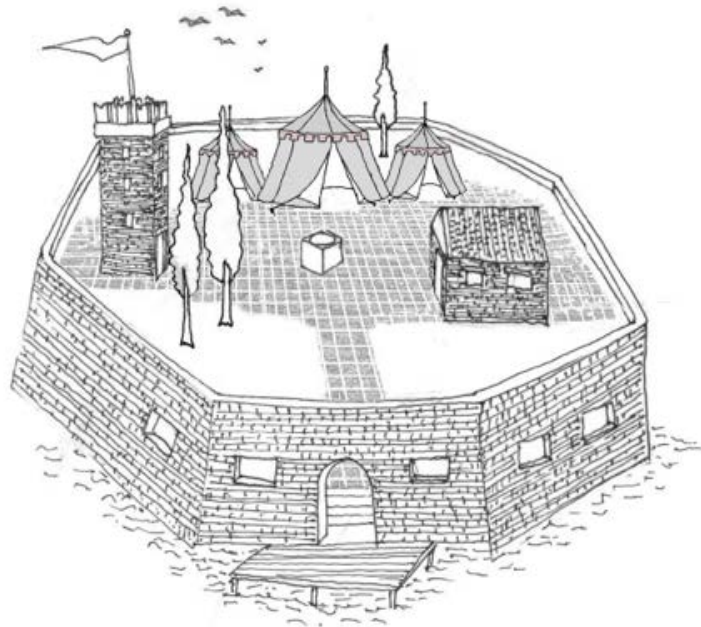


# OTTAGONO CA' ROMAN

RESIDENCE DEI CAPITANI

*Glamping Style*





# GLAMPING

RESIDENCE DEI CAPITANI

*Glamping Style*



OTTAGONO CA' ROMAN

## Glamping

---

Il concetto del Glamour Camping si evidenzia come nuovo concept di intendere la vacanza a contatto con la natura stia ottenendo sempre più successo in tutto il mondo. Riviste specializzate ed articoli di stampa anche digitale danno sempre più spazio al Glamping, neologismo nato appunto dalle parole glamour e camping, quindi, un campeggio di lusso, esperienza che raccoglie sempre più i favori di facoltosi clienti di tutto il mondo.

A tal proposito, solo a titolo esemplificativo, il Principe Harry d'Inghilterra e sua moglie Meghan hanno scelto proprio di recente per il loro viaggio di nozze la formula del Glamping. Sono molte le strutture nel mondo che hanno scelto questa formula, come Vacanze Select in Italia, il Jerome's di Melbourne, il W New York Hotel di Manhattan, solo per citarne alcuni. Si stanno muovendo in questa direzione al fine di soddisfare le sempre più frequenti richieste in tema di soggiorno in campeggio di elevatissimo standard di comfort e lusso.

Il nostro progetto coniuga perfettamente l'assoluto pregio di una location unica nel suo genere con l'intenzione di strizzare sempre più l'occhio ad un tipo di clientela straniera a tutto vantaggio della struttura e dell'intero territorio veneziano, che risplenderà ancor di più nel panorama mondiale offrendo questa sistemazione vacanziera di ultimo grido.



## OTTAGONO CA' ROMAN

### Concetto

---

Il progetto di residence sull'Ottagono Ca' Roman si presenta come una idea innovativa per ri-valorizzare tale isolotto che, allo stato attuale, si presenta fatiscente da numerosi anni di abbandono e degrado.

L'idea progettuale mostra come sia possibile riportare il sito ad un elevato standard di reintegro e ad una nuova veste di impatto ambientale, in sintonia con l'ambiente lagunare.

Nel prospetto seguente vengono analizzati tutti gli aspetti tecnici, ambientali ed organizzativi, corredando il progetto di piantine e disegni prospettici al fine di rendere più esauriente possibile la lettura, con l'obiettivo di armonizzare la ricostruzione sui resti delle tracce esistenti di antica muratura, rispettando al tempo stesso tutte le peculiarità del territorio, e realizzando come da possibilità di bando, una nuova costruzione senza fondamenta di metri quadri 100 di cui vedremo più avanti i dettagli.



*Ottagono Ca' Roman,  
Venezia, Stato attuale*



## OTTAGONO CA' ROMAN

# Descrizione generale

---

Il presente progetto riassume come quest'isolotto, al momento deserto, venga trasformato in una gentile residenza, mostrando tutti i più importanti e salienti aspetti affinché si possa avere una più ampia vision ed il perché questo concept possa avere successo in questa location.

L'Ottagono Ca' Roman, per quanto lasciato ormai da anni all'abbandono, esercita ancora il suo fascino di piccolo avamposto fortificato dato, appunto, dalla sua particolare struttura ottagonale e dalla presenza significativa delle sue possenti mura strutturali, seppur bisognose di urgenti restauri.

La società che si occuperà di progettare e ristrutturare mette in campo tutte le sue conoscenze ed i migliori tecnici per realizzare al meglio e perseguire le finalità del progetto.

Pur avendo già messo in preventivo i rischi di una operazione di restauro di tale isolotto, la società si ritiene in grado di portare a termine e con successo tale compito, il tutto avvalorato dal fatto che si è già fatto un sopralluogo esplorativo con le competenze a seguito.



## OTTAGONO CA' ROMAN

# Obiettivo

---

L'obiettivo principale è quello di ridare lustro a questa struttura ristrutturando tutto quello che c'è e ricostruendo le parti mancanti, seguendo gli antichi disegni al fine di riportare l'ottagono all'antico splendore.

Il secondo passo è di realizzare due strutture removibili per un totale di circa di circa 100 metri quadri per ricavarne due alloggi adatti ad ospitare un massimo di otto persone, seguendo un alto standard qualitativo e comfort con a disposizione una piccola SPA e tutto quanto concerne ad un comodo e accogliente rifugio.

L'isolotto aiuta molto a raggiungere l'obiettivo di esclusiva residenza data la sua strategica collocazione in mezzo alla laguna di Venezia, lontano da tutto ma allo stesso tempo vicino a tutto. Constatata, appunto, la sua natura di piccola isola, sarà messo a disposizione dei clienti un pacchetto di optional quali:

1. Servizio di trasporto su barchino con pilota a disposizione H24.
2. Piccola barca da diporto senza patente di proprietà della società che rimane costantemente a disposizione per le emergenze.
3. Servizio di catering, con diverse possibilità di scelta.
4. Un custode tutto fare per ogni richiesta assistenziale e tecnica.
5. Consulenza con le agenzie di promozione turistica del territorio, con proposte di attività culturali, sportive e ricreative.

Il pacchetto optional è stato pensato insieme ad altre proposte che vedremo più avanti per avere interazione con le aziende locali al fine di creare un rapporto di continuità con il territorio.

E' sicuramente primario l'interesse economico della società a rientrare al più presto dell'investimento necessario per far tornare a nuovo lustro l'elegante residenza dell'Ottagono Ca' Roman.



## OTTAGONO CA' ROMAN

# Elementi di valutazione

---

La descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare va di pari passo con le autorizzazioni e le licenze che bisogna ottenere da parte di tutti gli enti competenti oltre l'Autorità Comunale, trovandoci in zone con vincolo paesaggistico e di tutela.

A questo proposito, a seguito di una ristrutturazione generale e competente, l'intenzione della società proponente il progetto, dopo un attento esame e la ricerca della migliore proposta, ha scelto di realizzare una formula innovativa come proposta di alloggio che, all'atto pratico, non ha impatto architettonico, in quanto, come suggerito dalla storia militare, poiché l'Ottagono era un fortino, l'idea è di impiantare sopra di esso due tende come negli antichi accampamenti militari.

L'idea della tenda nasce da uno standard che da alcuni anni è definito: **Glamour Camping (Glamping)** o campeggio di lusso che unisce il gusto "selvaggio" di chi ama stare a contatto diretto con la natura e quello più "cool" di chi ama il comfort di un albergo stellato. In pratica, è una vacanza all'aria aperta all'insegna dell'avventura, immersa in un contesto naturalistico, ma allo stesso tempo è una vacanza all'insegna di relax e comfort con camere e bagni da suite di lusso. In sostanza, ciò che si vuole offrire in modo nuovo è un campeggio unito al lusso con, alla base, filosofia green ed ecoturismo. L'attenta analisi di scelta proposta dal proponente si è modellata sull'ambiente trovato in laguna, essendo l'Ottagono Ca' Roman una location unica per questo tipo di accoglienza, riassumendo insieme: turismo, conservazione e valorizzazione del paesaggio.





## OTTAGONO CA' ROMAN

# Opportunità turistica

---

L'attività che si intende sviluppare è dunque quella del Glamping o campeggio di lusso, proprio per la massima valorizzazione dell'immobile in questione, da ristrutturare in ottica primaria di eco sostenibilità a zero impatto ambientale ed architettonico, e rispettoso verso dell'ambiente costiero e della cultura del mare, dei flussi turistici e dello sviluppo locale, in un networking continuo. La società che gestirà l'Ottagono Ca' Roman farà di tutto per riportare con grande impegno economico l'antico splendore del fortino per presentarlo al grande pubblico facendo un'adeguata e continua pubblicità su tutti i mezzi mediatici, in modo da ottenere come primario risultato immediato grande visibilità per questo luogo al momento dimenticato. Tale operazione è chiaramente primaria per il promotore in quanto da questa massiccia presenza sui media ed in particolari settori specialistici dipenderà il successo dell'operazione e verrà garantito il rientro economico dell'investimento. Nelle intenzioni della società promotrice c'è ben inteso il fattore di stretta relazione con i luoghi e la compartecipazione con tutte le attività di servizio come trasporti, catering, agenzie di promozione turistica e quant'altro necessita per una migliore valorizzazione dell'area. Durante i periodi in cui l'isolotto sarà libero da clienti, il nostro pensiero è quello di accettare visitatori interessati a visitare l'antico avamposto di difesa. Inoltre, sempre nei periodi liberi, c'è l'idea di creare piccoli eventi culturali ed enogastronomici totalmente concertati con organizzazioni locali, il primo pensiero va alla fondazione della biennale di Venezia attraverso i suoi settori quali arte, architettura e cinema, per creare insieme momenti di altissima cultura realizzando in loco estemporanee o installazioni artistiche. Il legame con la fondazione darà ancora più risalto all'Ottagono e di contraccambio offrirà alla fondazione un sito insolito ed esclusivo. Sul lato enogastronomico, attraverso le varie associazioni di settore, si organizzeranno di volta in volta appuntamenti a tema sulle specialità della regione veneta. In questo contesto, il progetto si propone di portare avanti e promuovere quello che viene definito **"turismo esperienziale"** ossia l'offerta al viaggiatore di esperienze uniche in simbiosi assoluta con il territorio, proponendo attività legate all'unicità ed all'autenticità dello stesso.



## OTTAGONO CA' ROMAN

# Intervento tecnico

---

Il recupero dell'immobile prevede il consolidamento delle mura originarie senza alterare il suo aspetto estetico e al tempo stesso valorizzando con appropriati ritocchi le mancanze strutturali. La ricostruzione della torretta di avvistamento e del piccolo annesso ad uso foresteria verrà rielaborata attraverso una lettura storica fatta sugli esigui disegni e foto originarie, al fine di essere più aderenti possibile a quello che era storicamente anche se nel corso dei secoli ci sono stati diversi interventi e riadattamenti. A tutt'oggi l'area presenta solo un angolo di quella che era la torretta ed una fatiscente base di quella che poteva essere la foresteria o piccolo annesso o ricovero materiali. In migliore stato di conservazione sono i due tratti della galleria interrata sulle quali l'intervento conservativo verrà eseguito più semplicemente sul consolidamento e posa del nuovo intonaco murario. L'uso futuro di queste gallerie è così sintetizzato:

- La galleria più corta avrà uso di magazzino privato e locale abitativo per il custode quando ne avrà necessità.
- La galleria più lunga sarà divisa in due parti, di cui una sarà adibita a locali benessere come bagno turco. L'altra porzione di galleria sarà lasciata libera per le varie manifestazioni culturali, sala mostra presentazione prodotti enogastronomici legati al territorio ma anche bird-watching dovuta alla sua particolare struttura con piccole finestrelle aperte sul mare.

Naturalmente verranno realizzate tutte le opere necessarie a creare la rete di allacci come acqua, elettricità e linea telefonica, oltre la fognatura per le diverse tipologie di acque. Rimane ben inteso che per ogni intervento sono prese in considerazione solo le più moderne tecnologie dovute al fatto che ci si trova in un isolotto in mezzo al mare. Tutti gli impianti, in particolar modo quello delle acque, seguiranno la rigorosa certificazione dei tecnici impiegati al fine di poter confermare all'ufficio ambiente del comune che non verrà emesso alcun tipo di inquinamento e che saranno seguite tutte le regolamentazioni nazionali. Per i rifiuti solidi si seguirà il concetto di riciclaggio attraverso la raccolta differenzia con appositi contenitori, i quali saranno prelevati a giorni alterni da un nostro incaricato, lavoratore che verrà selezionato tramite ufficio del lavoro della vicina città di Chioggia.



## OTTAGONO CA' ROMAN

# Struttura di ampliamento

---

Come già accennato, quello che si vuole realizzare sull'Ottagono Ca' Roman è un Glamping o campeggio di lusso. Trattasi di struttura senza fondamenta che viene appoggiata ed ancorata su un basamento realizzato in legno che appoggia direttamente sul terreno. A tal proposito il terreno compreso all'interno dell'ottagono, dopo l'esecuzione di tutti gli scavi necessari agli impianti, verrà ripianato per consentire un calpestio in totale sicurezza. Attualmente sul terreno non è presente una flora autoctona da preservare in quanto vi è sorta una spontanea quantità di cespugli infestanti a vario titolo con eccessiva prevalenza di rovi. Dopo i lavori sul terreno, si procederà ponendo un nuovo manto erboso su cui si inseriranno anche come abbellimento degli alberi facenti parte della flora botanica marittima. Per creare zone di passeggio comodo si realizzeranno dei sentieri con palladiana realizzata in pietra locale. La struttura del Glampin consiste quindi in una tenda stratificata realizzata appositamente per questi usi e per essere collocata in esterno con qualsiasi condizione climatica. L'interno della struttura si presenta rifinita in ogni sua parte con annessi più locali tra cui i servizi igienici, il tutto con design e finiture di alto pregio ed un comfort di elevato standard.

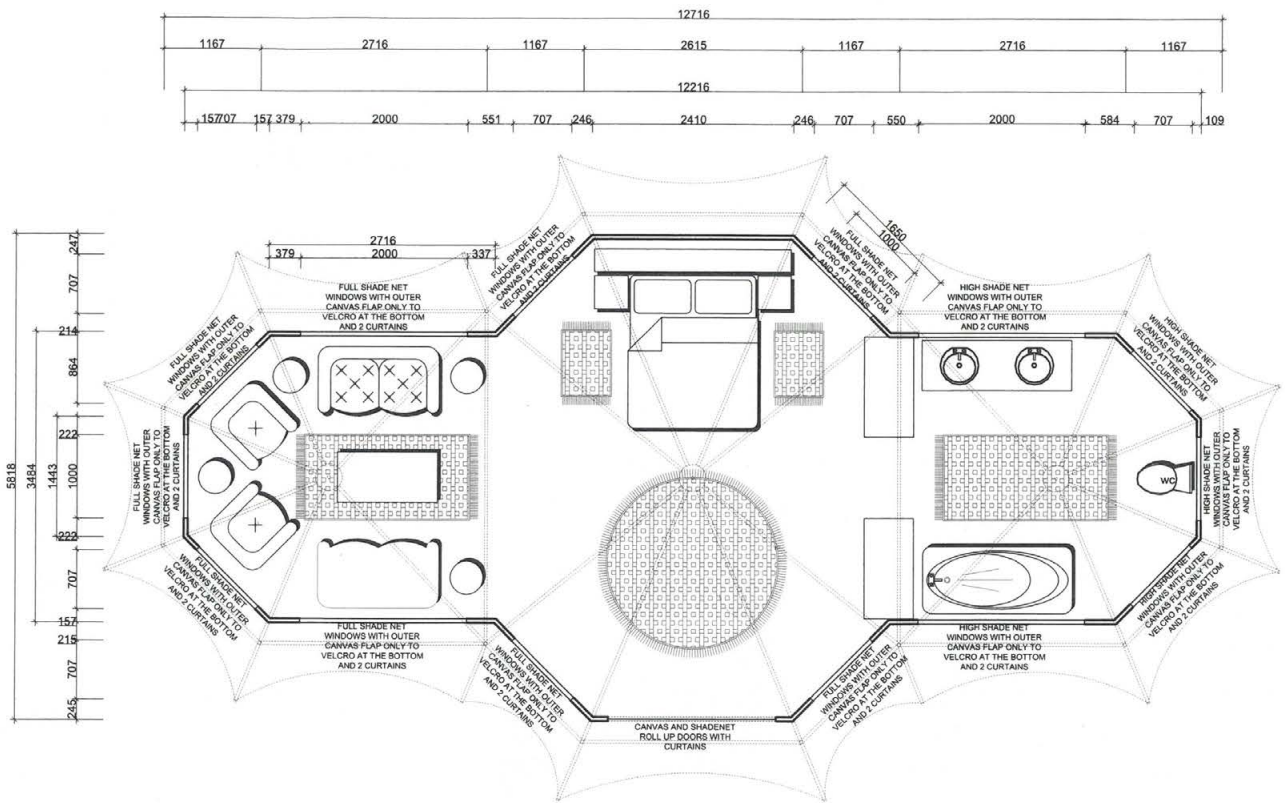
Le strutture di questo tipo sono garantite e collaudate già da diversi anni dalle aziende che le producono e rispettano tutte le norme di sicurezza. Quindi si posizioneranno due strutture di circa 47 mq ognuna le quali possono ospitare un totale di otto persone.



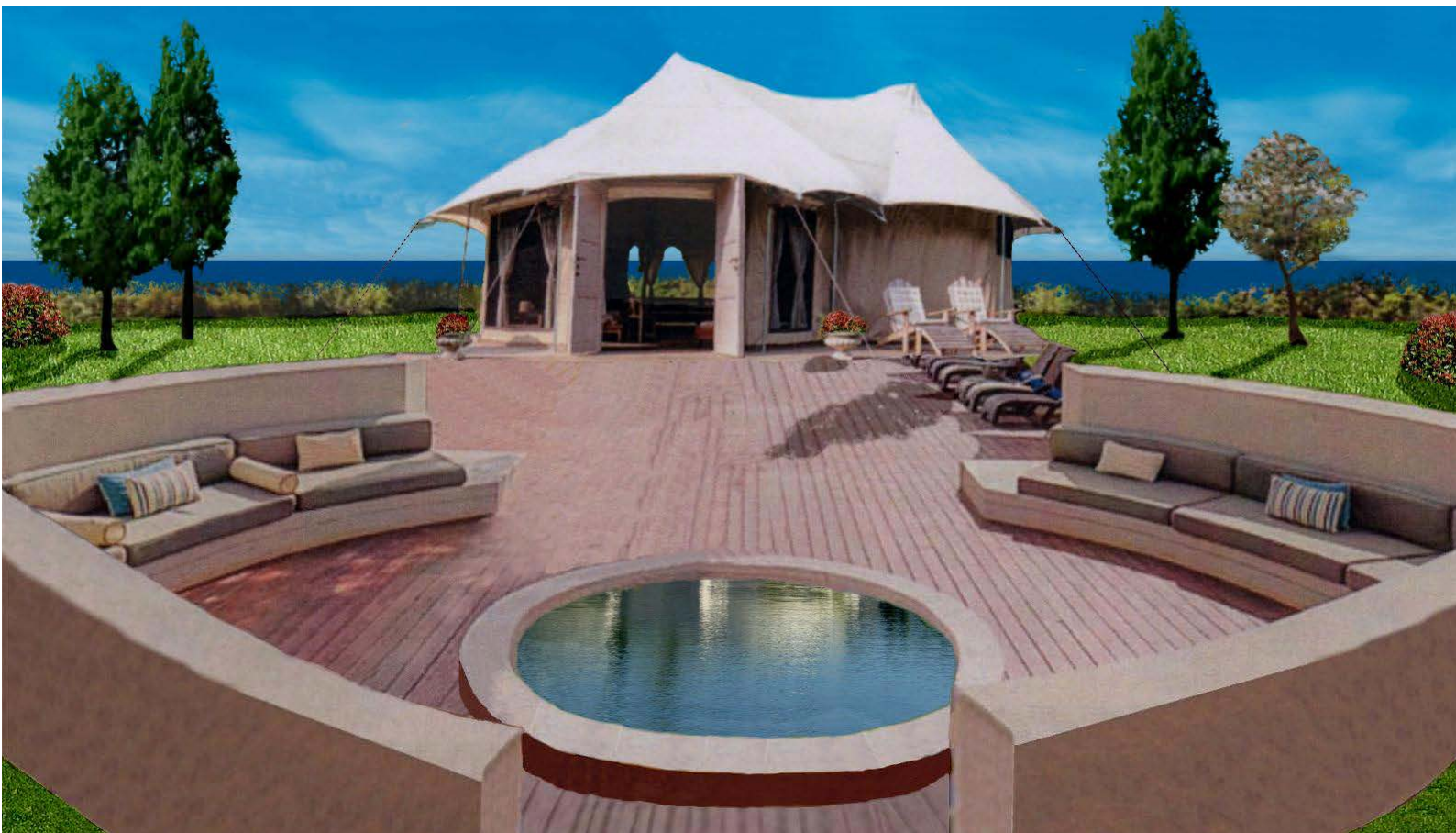






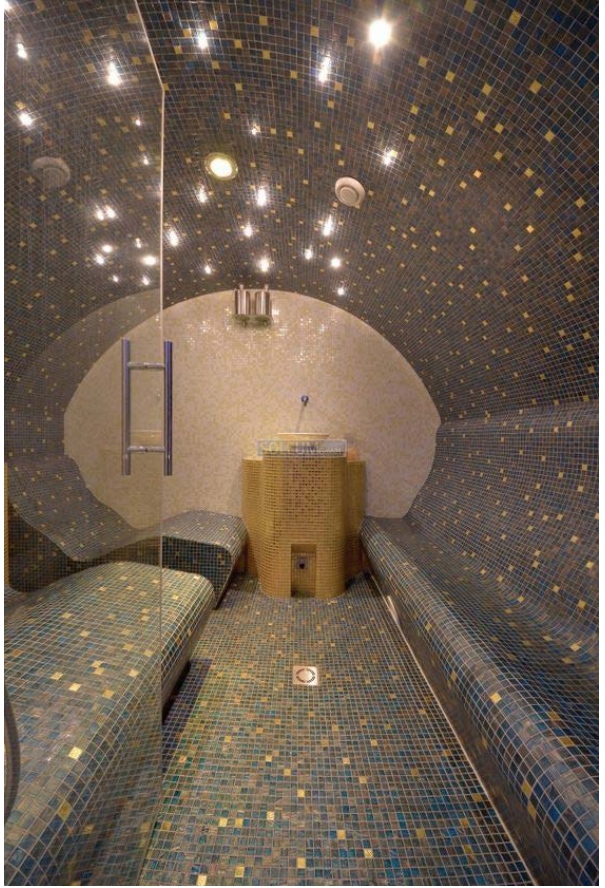


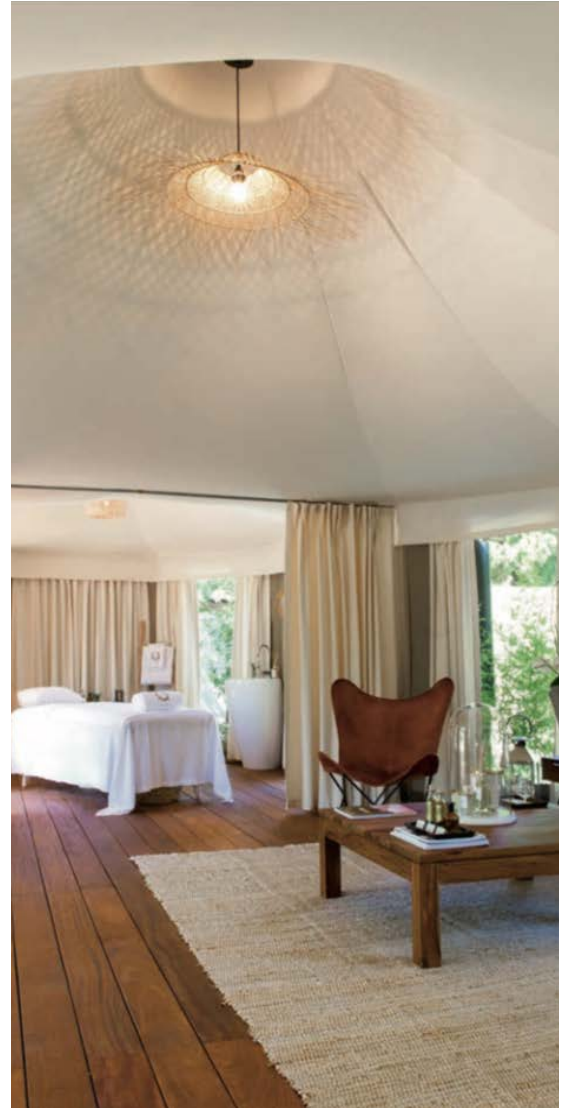














*alloggio dipendente*

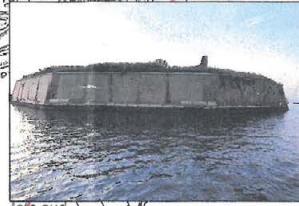


serie tav. INQUADRAMENTO scala VARIE  
 INQ 1 PLANIMETRIA GENERALE data 24/11/2018

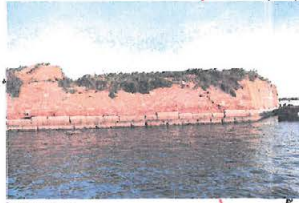
aggiornamenti:  
 Progetto architettonico e strutturale: *Dr. Tullio Campanelli*



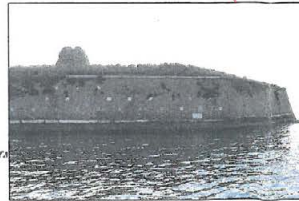
lato sud



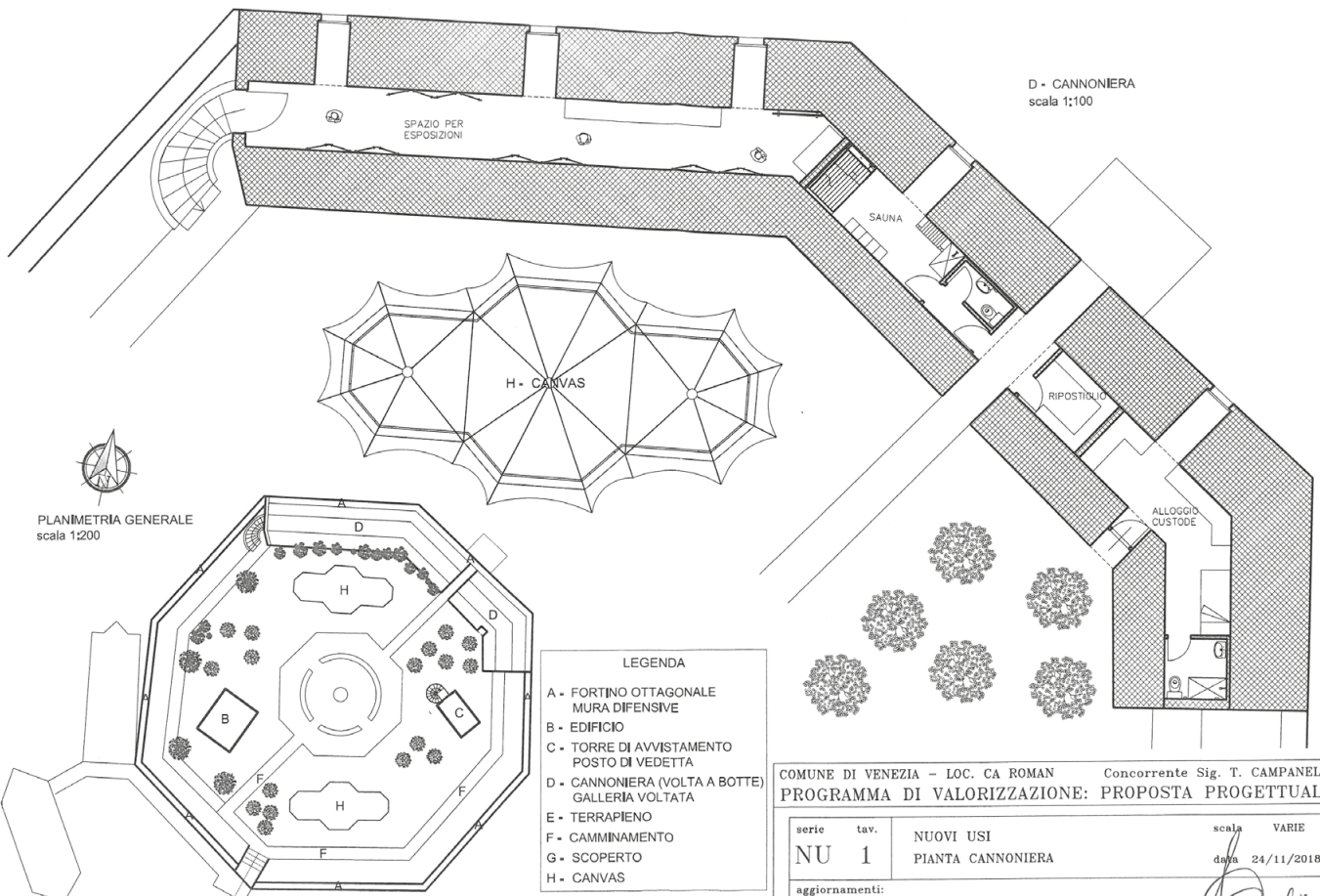
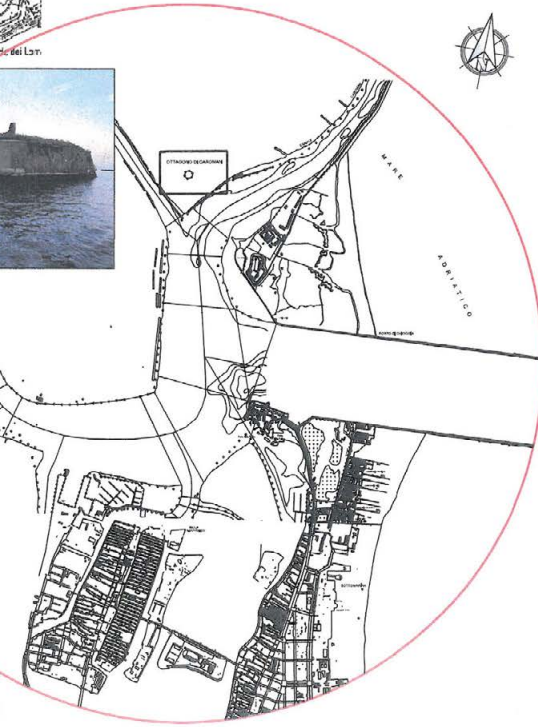
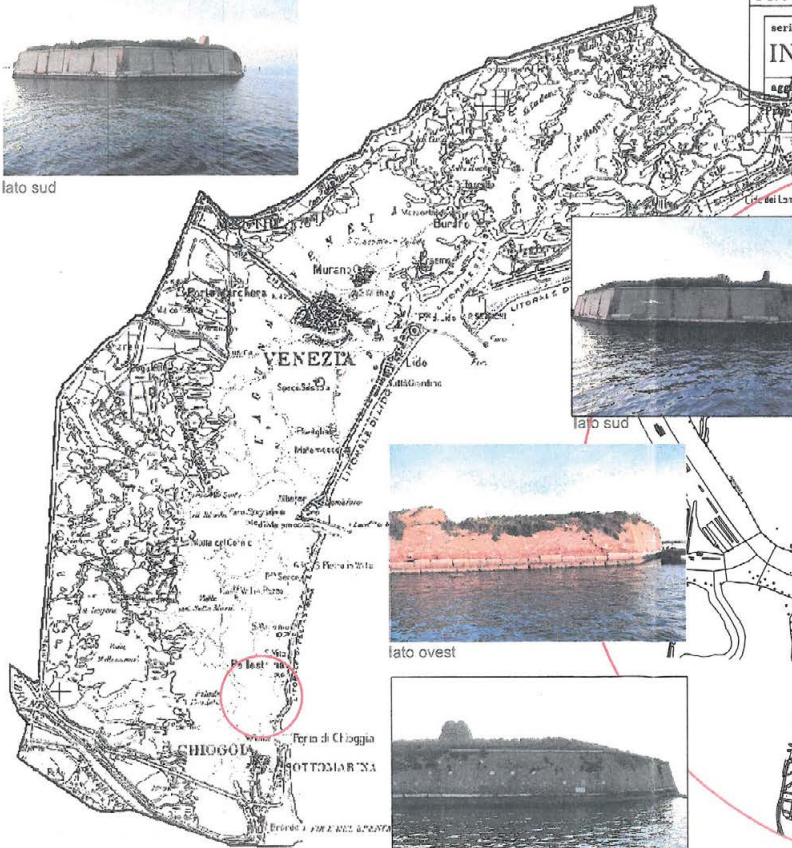
lato sud



lato ovest



lato nord



D - CANNONIERA  
 scala 1:100

SPAZIO PER  
 ESPOSIZIONI

H - CANVAS

SAUNA

RIPOSTIGLIO

ALLOGGIO  
 CUSTODE

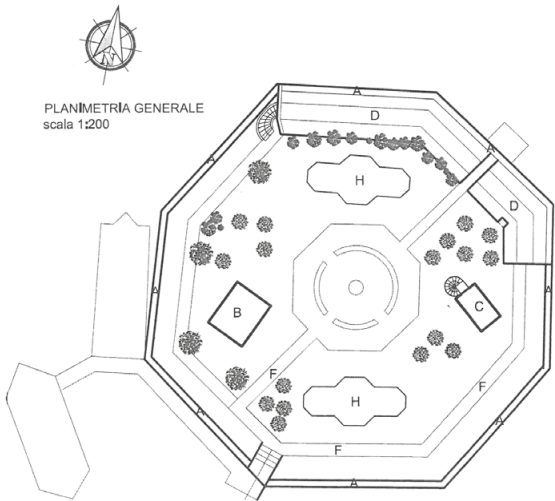
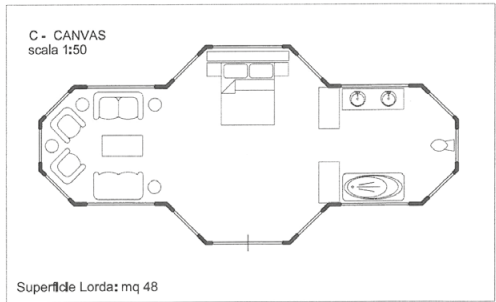
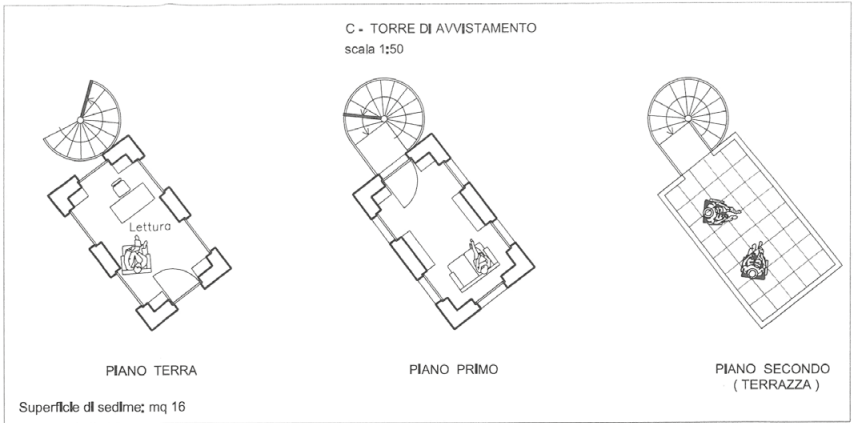
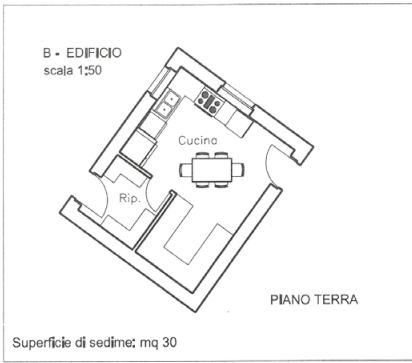
PLANIMETRIA GENERALE  
 scala 1:200

LEGENDA

- A - FORTINO OTTAGONALE  
 MURA DIFENSIVE
- B - EDIFICIO
- C - TORRE DI AVVISTAMENTO  
 POSTO DI VEDETTA
- D - CANNONIERA (VOLTA A BOTTE)  
 GALLERIA VOLTATA
- E - TERRAPIENO
- F - CAMMINAMENTO
- G - SCOPERTO
- H - CANVAS

serie tav. NUOVI USI scala VARIE  
 NU 1 PIANTA CANNONIERA data 24/11/2018

aggiornamenti:  
 Progetto architettonico e strutturale: *Dr. Tullio Campanelli*



Variante al PRG per la laguna e le isole minori.  
Scheda 36  
Numero edifici: 2  
Totale edificato: mq 46

- LEGENDA
- A - FORTINO OTTAGONALE MURA DIFENSIVE
  - B - EDIFICIO
  - C - TORRE DI AVVISTAMENTO POSTO DI VEDETTA
  - D - CANNONIERA (VOLTA A BOTTE) GALLERIA VOLTATA
  - E - TERRAPIENO
  - F - CAMMINAMENTO
  - G - SCOPERTO
  - H - CANVAS

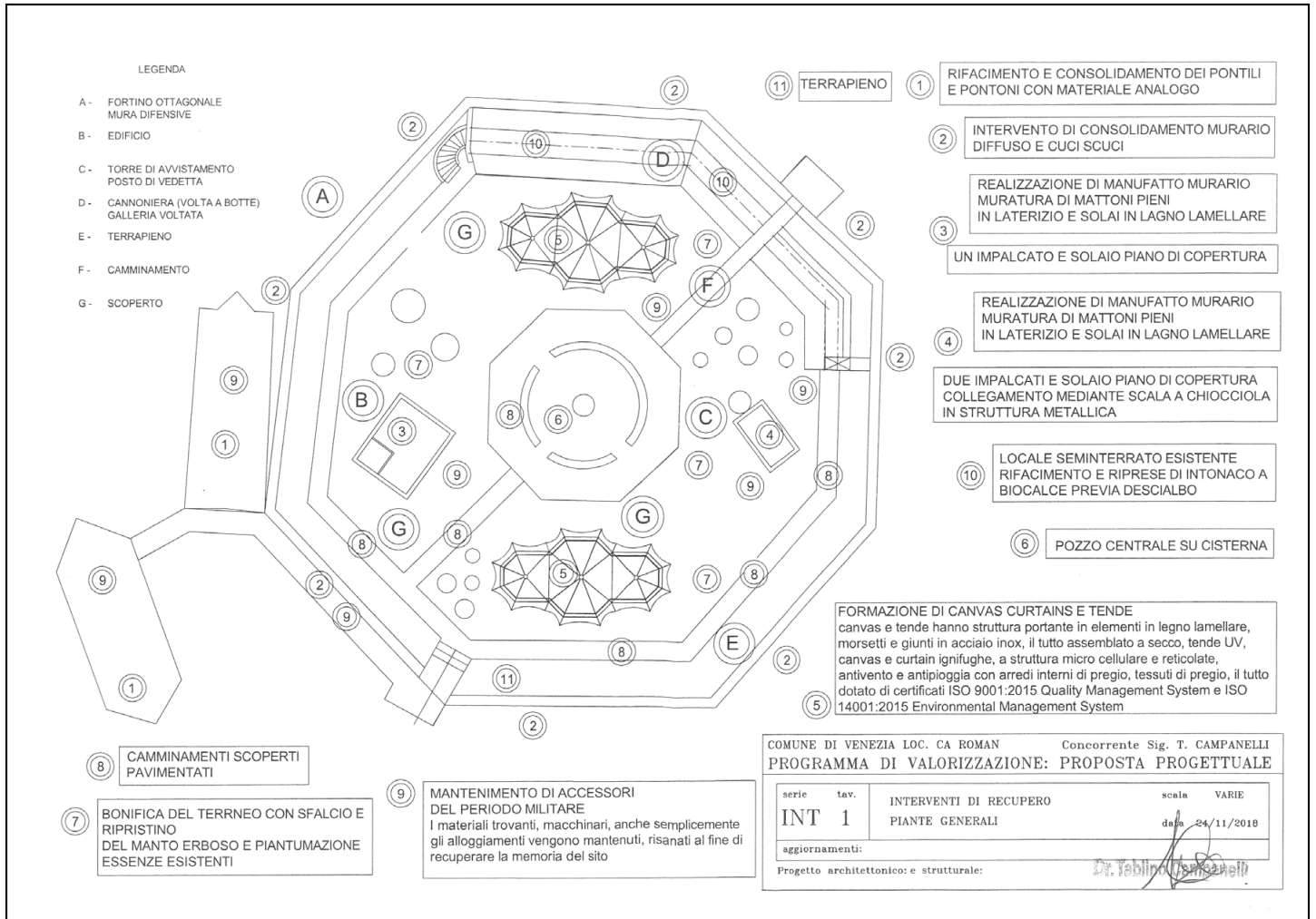
COMUNE DI VENEZIA - LOC. CA ROMAN Concorrente Sig. T. CAMPANELLI  
PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE: PROPOSTA PROGETTUALE

serie	tav.	NOUOVI USI	scala	VARIE
NU	2	PIANTE BUNKER E POSTO DI VEDETTA	data	24/11/2018

aggiornamenti:

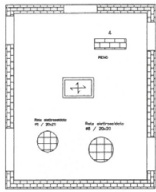
Progetto architettonico e strutturale:

Dr. Tullio Campanelli



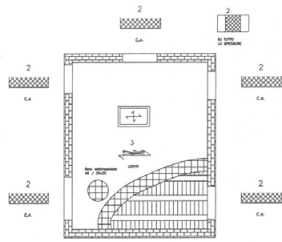


PIANTA DELLE FONDAZIONI (CONSOLIDAMENTO)



B

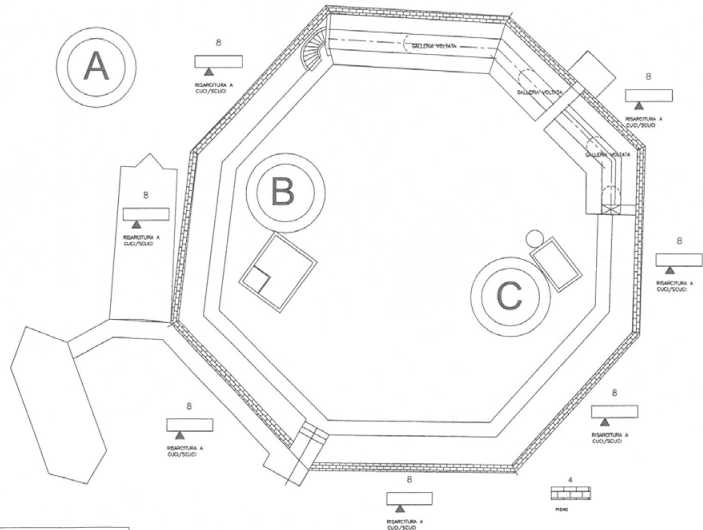
CARPENTERIA I LIVELLO COPERTURA



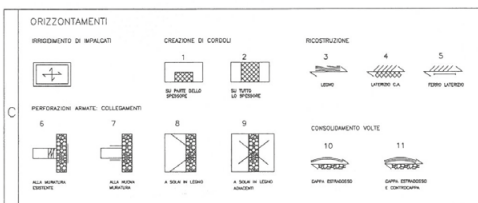
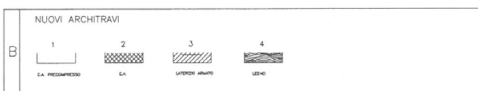
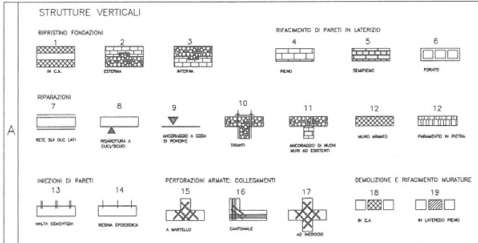
INTERVENTO DI RECUPERO STRUTTURALE COMPATIBILE CON L'ESISTENTE EDIFICIO B (BUNKER)

INTERVENTO DI RECUPERO STRUTTURALE COMPATIBILE CON L'ESISTENTE OPERE DI CUCI SCUCI SU FORTINO CONSOLIDAMENTO E RIFACIMENTO EDIFICIO E TORRE DI AVVISTAMENTO

A



RIPRISTINO STRUTTURALE - SIMBOLOGIA



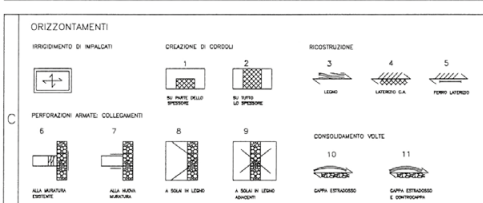
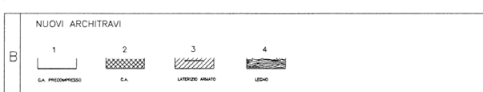
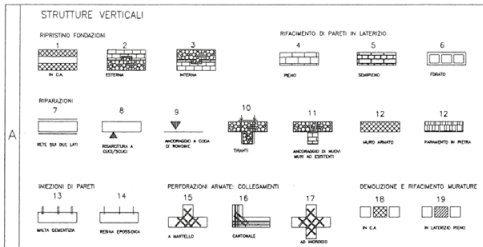
Materiali: CORDOLI IN CCA per impalcati  
 Calcestruzzo C25/30  
 Acciaio BARRE B450C  
 MURATURA DI MATTONI SEMIPIENI  
 Materiali: SOLAI LIGNEI  
 CAPPA COLLABORANTE TIPO LECA 1600  
 LEGNO LAMELLARE GL24H  
 Materiali: MURI PORTANTI  
 MALTA TIPO M3  
 MURATURA DI MATTONI PIENI IN LATERIZIO

COMUNE DI VENEZIA LOC. CA ROMAN Concorrente Sig. T. CAMPANELLI  
 PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE: PROPOSTA PROGETTUALE

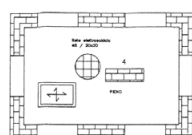
serie	tav.	INTERVENTI DI RECUPERO	scala	VARIE
INT 2		PIANTE/CARPENTERIE/CUCI SCUCI	data	24/11/2018
aggiornamenti:				
Progetto architettonico e strutturale:				

Dr. Tablino Campanelli

RIPRISTINO STRUTTURALE - SIMBOLOGIA

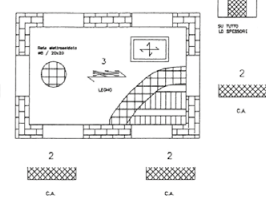


PIANTA DELLE FONDAZIONI (CONSOLIDAMENTO)

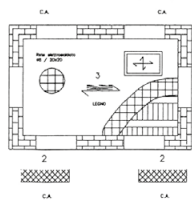


C

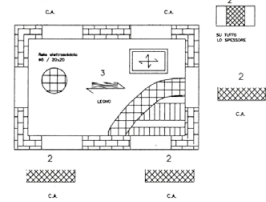
CARP. I LIVELLO



CARP. II LIVELLO



CARP. COPERTURA



INTERVENTO DI RECUPERO STRUTTURALE COMPATIBILE CON L'ESISTENTE EDIFICIO C (TORRINO DI AVVISTAMENTO)

INTERVENTO DI RECUPERO STRUTTURALE COMPATIBILE CON L'ESISTENTE OPERE DI CUCI SCUCI SU FORTINO CONSOLIDAMENTO E RIFACIMENTO EDIFICIO E TORRE DI AVVISTAMENTO

Materiali: CORDOLI IN CCA per impalcati  
 Calcestruzzo C25/30  
 Acciaio BARRE B450C  
 MURATURA DI MATTONI SEMIPIENI  
 Materiali: SOLAI LIGNEI  
 CAPPA COLLABORANTE TIPO LECA 1600  
 LEGNO LAMELLARE GL24H  
 Materiali: MURI PORTANTI  
 MALTA TIPO M3  
 MURATURA DI MATTONI PIENI IN LATERIZIO

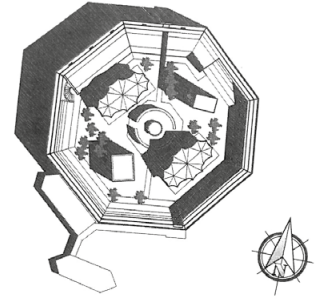
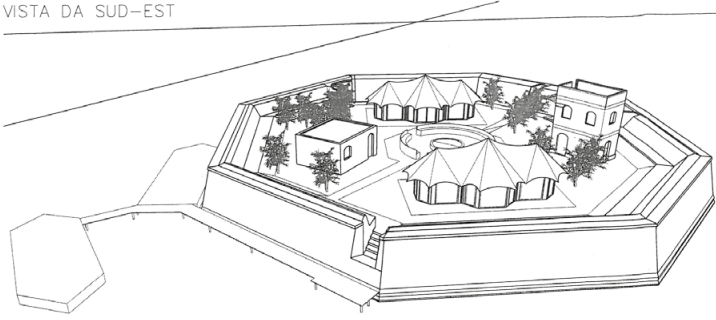
- LEGENDA**
- A - FORTINO OTTAGONALE MURA DIFENSIVE
  - B - EDIFICIO
  - C - TORRE DI AVVISTAMENTO POSTO DI VEDETTA
  - D - CANNONIERA (VOLTA A BOTTE) GALLERIA VOLTATA
  - E - TERRAPIENO
  - F - CAMMINAMENTO
  - G - SCOPERTO

COMUNE DI VENEZIA LOC. CA ROMAN Concorrente Sig. T. CAMPANELLI  
 PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE: PROPOSTA PROGETTUALE

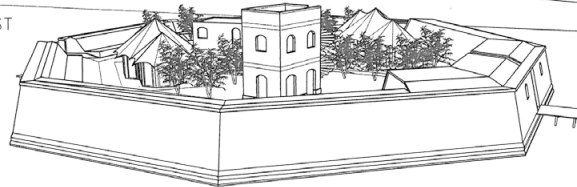
serie	tav.	INTERVENTI DI RECUPERO	scala	VARIE
INT 3		PIANTE/CARPENTERIE	data	24/11/2018
aggiornamenti:				
Progetto architettonico e strutturale:				

Dr. Tablino Campanelli

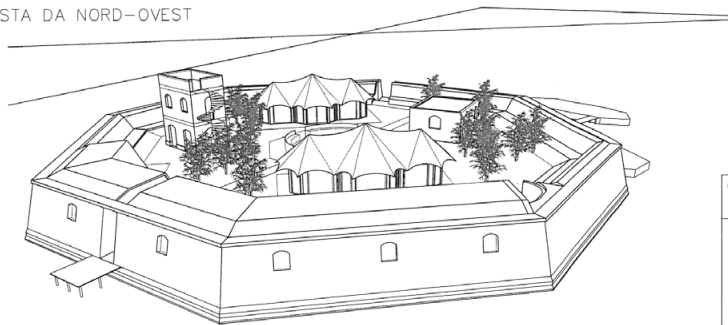
VISTA DA SUD-EST



VISTA DA NORD-EST



VISTA DA NORD-OVEST

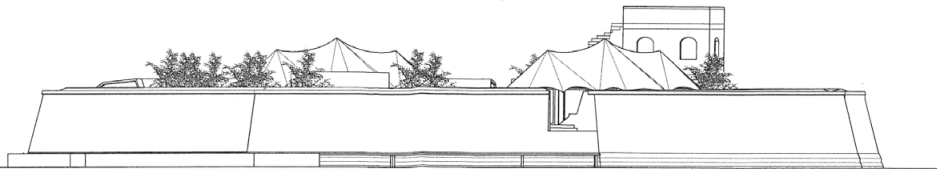


COMUNE DI VENEZIA - LOC. CA ROMAN Concorrente Sig. T. CAMPANELLI  
PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE: PROPOSTA PROGETTUALE

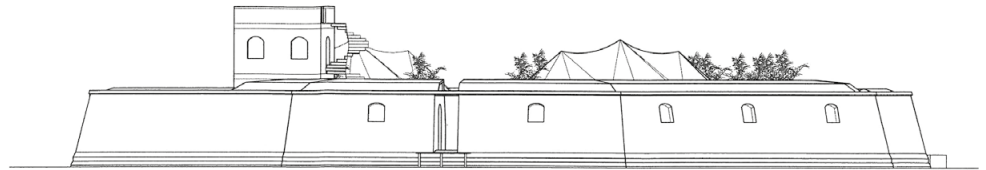
serie tav. VISION scala VARIE  
VIS 1 VISTE PROSPETTICHE data 24/11/2018

aggiornamenti: Dr. Tablino Campanelli  
Progetto architettonico e strutturale:

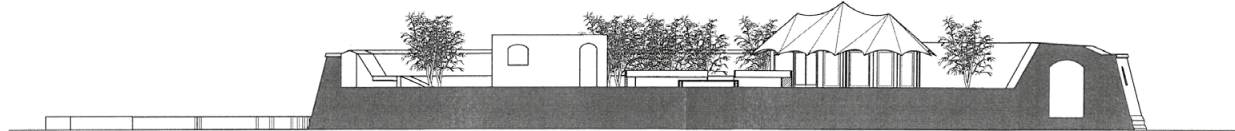
VISTA SUD EST



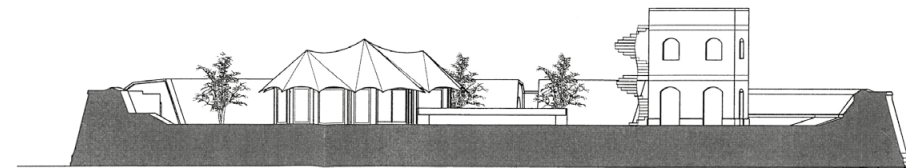
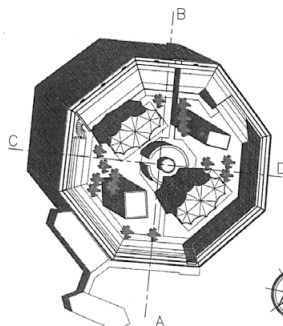
VISTA NORD OVEST



SEZIONE A-B



SEZIONE C-D



COMUNE DI VENEZIA - LOC. CA ROMAN Concorrente Sig. T. CAMPANELLI  
PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE: PROPOSTA PROGETTUALE

serie tav. VISION scala VARIE  
VIS 2 PROFILI LONGITUDINALI data 24/11/2018

aggiornamenti: Dr. Tablino Campanelli  
Progetto architettonico e strutturale:

OTTAGONO  
CA' ROMAN  
RESIDENCE DEI CAPITANI  
*Gambling Style*

OTTAGONO  
CA' ROMAN

RESIDENCE DEI CAPITANI

*Sampling Style*