



S T U D I O
PAOLO FAVARO



UGOLINI ^{ed} MOSCHEN
architettura e ingegneria

via cigno 9a • l.gen G. Matteotti 14
VERONA - +39.045.83.444.67

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FIGURA11
SVILUPPI IMMOBILIARI

Comune di Venezia
VENEZIA-MESTRE
viale Ancona, 63



**RIGENERAZIONE
URBANA**
di sensi dell'art.6
L.R. 14/2017
compendio in ve-mestre
via s. Damiano - via olivolo

Relazione dell'intervento

dicembre 2023



STUDIO
PAOLO FAVARO

UGOLINI & MOSCHEN
architettura e ingegneria

via cigno 9a - 1.° gen G. Matteotti 14
VERONA +39.045.83.444.67



INDIRIZZO

zelarino venezia
via visinoni, 5/f

TELEFONO

041 680 218
337 5000 22

FAX

041 680 218

E-MAIL

studiofavaro@libero.it
paolo.favaro@geopec.it

WEB

www.studiopaolofavaro.com



Al Sindaco
del Comune di Venezia

Viale Ancona, 59
MESTRE-VENEZIA

Oggetto: Proposta di rigenerazione urbana compendio immobiliare in Venezia-Mestre via S. Damiano, civ.5 e 7, ai sensi dell'art.6 L.R. n.14/2017.

Premesse:

La società Figura 11 quale procuratrice, ha la disponibilità dei due complessi, e propone a codesta Amministrazione una rigenerazione urbana dell'area, da anni non più utilizzata (un tempo sede di uffici, depositi E residenze di Telecom), poiché non si riesce a trovarne una collocazione sul mercato, anche in virtù della destinazione urbanistica della zona.

Nel corso del tempo gli edifici sono stati più volte occupati abusivamente e sgomberati con l'ausilio delle forze dell'ordine.

Tale situazione ha inevitabilmente portato una situazione di degrado dell'intera zona e forti disagi per gli abitanti, che hanno costituito un comitato per sensibilizzare l'Amministrazione e pubblicato articoli su quotidiani (vedi "Gazzettino" del 17-2-2018).

Temi progettuali

Alcuni temi di base, concertati con DeA Capital, hanno caratterizzato la progettazione, e sono stati principalmente:

- La demolizione totale dell'edificio (complesso con uffici e depositi) che attualmente ha una distanza dalla linea ferroviaria al di sotto di quanto previsto dalla normativa statale, eliminando così il rischio, della sua vicinanza ai binari.

- il mantenimento dell'area già a verde e l'implementazione della stessa, compatibilmente con la realizzazione degli standard primari.

L'area a "verde" passa dagli attuali mq.6.211 a mq.9.368 stimati.

Il progetto prevede:

A. la costruzione di tre fabbricati posti fuori dal limite del vincolo della rete ferroviaria;

B. la ristrutturazione con modesto ampliamento della "torre", da destinarsi quasi interamente a residenza, fatta eccezione per i piani bassi;

C. Adeguamento dell'edificio agli attuali standard qualitativi sotto il profilo degli isolamenti, dell'acustica e dell'efficienza energetica;

C. la creazione e cessione/asservimento degli standard primari e secondari previsti dalla vigente normativa;

D. creazione di pista ciclo-pedonale che unirà la via S. Damiano fino alla via Olivolo, ovvero in prossimità del sottopasso che porta al centro di Mestre.

La proposta, nel suo complesso, prevede la realizzazione di 98 unità (torre: previste quattordici, salvo soluzioni diverse per i piani più alti e salvo che l'area indicata al piano terra come "palestra condominiale" non venga utilizzata come unità direzionale/residenziale; tre delle unità sono previste ad

uso direzionale e le restanti a residenziale.

I tre fabbricati per complessivi 84 appartamenti) ripartite nei quattro corpi di fabbrica, nonché di 1.20 posti auto al piano interrato, pertinenti al complesso.

Tutte le aree di pertinenza, come si legge dalla planimetria generale, saranno a verde, a disposizione del complesso.

L'accesso pedonale avverrà dalla via Olivolo in considerazione della disponibilità dell'Amministrazione alla riorganizzazione e l'uso di tale spazio oggi abbandonato e utilizzato come "parcheggio libero".

La proposta progettuale prevede, oltre alla realizzazione del marciapiede "privato", anche un parcheggio per disabili, e probabilmente un secondo, lasciando l'area alberata già in essere.

Lo spazio per l'accesso alla cabina verrà mantenuto, mettendo in sicurezza, di concerto con l'ente proprietario, le tubature che emergono nel fondo in questione.

Tale intervento sarà extra ambito.

Il progetto prevede di mantenere il "boschetto alberato" in fregio alla via Olivolo, dalla quale, come già detto, si avrà un accesso pedonale secondario, nonché il recupero di un ampio corridoio "verde" lungo tutta la ferrovia a formare uno sbarramento, e la realizzazione di una barriera antirumore che verrà dimensionata e realizzata secondo uno studio puntuale.

Sempre sul medesimo fronte vi sarà l'uscita della pista ciclo-pedonale ad uso pubblico, come indicata in precedenza.



L'accesso carraio al compendio, arriva direttamente dalla via S. Damiano già di ampia sezione e della vicinanza sia alla strada Castellana, che dal Terraglio. La strada di accesso esistente dalla via S. Damiano è completamente in proprietà, con esclusione del marciapiede.

Considerazioni finali

Riteniamo che quanto espresso in premessa e considerati gli obiettivi che si andrebbero a raggiungere, possano giustificare l'intervento nel suo complesso.



anza

Ve/zelarino li 5 gennaio 2024