

PROPOSTA 1

[allegato 1-1]

OGGETTO Manifestazione d'interesse per il recupero di edifici produttivi non più utilizzati, localizzati in zona agricola, *ai sensi degli artt. 28 e 49 del Piano di Assetto del Territorio, approvato il 30.09.2014 e divenuto efficace dal 15.11.2014.*
Comune di Venezia / Politiche attive per il riuso / Avviso pubblico n. 2

RICHIEDENTE: CIAMPI Paolo

PREMESSA

La presente proposta costituisce manifestazione di interesse per il recupero di un complesso direzionale e commerciale non più utilizzato, in Z.T.O. F speciale "Bosco di Mestre", assimilato a Z.T.O. E a destinazione agricola, **mediante demolizione e ricostruzione con medesima Sp e cambio d'uso a destinazione residenziale**

La manifestazione di interesse risponde all'Avviso Pubblico n. 2 *recupero edifici produttivi non più utilizzati in zona agricola.*

La proposta e la documentazione allegata seguono le indicazioni del bando:

▶ Allegati comuni PROPOSTA 1 e alla PROPOSTA 2:

- **0-1** estratti mappa, P.I. e P.A.T.
- **0-2** documentazione fotografica fabbricati e contesto
- **0-3** tavola 05, tavola 06, tavola 07 del progetto legittimato (planimetria, piante, prospetti e sezioni)
- **0-4** documentazione dimostrativa Sp e superficie coperta esistente

▶ Allegati specifici alla PROPOSTA 1:

- **1-1** relazione:
 - PROPRIETÀ E IDENTIFICAZIONE catastale degli immobili
 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
caratteristiche degli elementi di degrado nell'ambito di intervento
condizioni fisiche dei manufatti
definizione dell'epoca di costruzione dei manufatti
dati dimensionali dei fabbricati
 - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI
 - ATTI LEGITTIMANTI DEI FABBRICATI
 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO DEL CONTESTO
 - DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE
- **1-2** stato di fatto / emergenze paesaggistiche e infrastrutturali
- **1-3** progetto / emergenze paesaggistiche e infrastrutturali
- **1-4** progetto / planimetrie e profili indicativi
- **1-5** stato di fatto / alberature esistenti
- **1-6** progetto /alberature mantenute
- **1-7** progetto / nuova sistemazione arborea
- **1-8** immagini di progetto / render
- **1-9** relazione agronomica (dr. Sandro Codato)

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E PROPRIETÀ

Proprietà: **CIAMPI Paolo**

Complesso a destinazione direzionale e commerciale

Venezia – Mestre, via Terraglio, n. 312 – 314

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia

foglio 123 - mappale 145, 465 e 848 sub 9, 17, 18 e 19



DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di un complesso a destinazione direzionale e commerciale attualmente inutilizzato, costituito da un fabbricato principale e due secondari con ampia area scoperta situato in Comune di Venezia, località Marocco, via Terraglio 312 e 314.

Il fabbricato principale è distribuito su due piani e occupa il centro del lotto, mentre i due fabbricati secondari, due piccoli magazzini a un piano fuori terra (mappali 145 e 465), sono posti agli angoli sud-est e nord est dello stesso.

Il lotto, di circa mq. 5.100,00 si trova lungo la SS.13 Pontebbana "Terraglio" dalla quale è separato da un fosso lungo la strada stessa. Alla proprietà si accede dalla Statale da due ponticelli carrabili con cancelli scorrevoli in metallo in continuità con un'inferriata di ugual fattura fissata su muretto in cemento e posta sull'unghia del fosso lungo la Statale.

Una recinzione, in parte in rete metallica e in parte in lastre prefabbricate di cemento, definisce il confine sud seguendo il fosso che, lasciando la statale, piega lungo il lato meridionale del lotto. Il limite nord, che separa la proprietà da un limitrofo lotto edificato, è definito da una recinzione uguale e simmetrica a quella a sud. Il limite dell'area recintata a est è definito da una rete metallica non coincidente con il limite della proprietà catastale. Lungo la recinzione, nei pressi del magazzino posto all'angolo sud-est del lotto, un cancelletto pedonale consente l'uscita dal lotto nella retrostante area agricola.

Parte dell'area scoperta è sistemata a verde con piante a medio e alto fusto senza valore a esclusione di una *Magnolia grandiflora* e il *Cedrus deodare* all'angolo sud-ovest, in fregio al Terraglio e l'*Acer negundo* al confine nord.

Per una superficie di mq. 1.430,00 l'area, ricoperta da un manto di asfalto, è adibita a manovra e parcheggio autoveicoli, oltre che a percorso pedonale.

Il fabbricato principale è stato realizzato con struttura in cemento armato e travi dei solai a vista al piano terra, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata. Le tramezzature interne principali sono in laterizio intonacato con alcuni divisori in cartongesso.

La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni Cinquanta ma successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche esterne e interne, nella metà degli anni Settanta.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è carente, la classe energetica molto bassa e non risponde agli standard attuali; il fabbricato avrebbe bisogno di un intervento di riqualificazione complessiva.

La superficie lorda di pavimento (*Sp*) complessiva dell'immobile esistente è di mq. 840,10

La superficie coperta dai tre fabbricati è di mq 573,16 **[allegato 0-4]**

La superficie impermeabile (fabbricati e area asfaltata o pavimentata) è di complessivi mq 1.950,00 corrispondente al 38% della superficie complessiva del lotto.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Nel P.I. vigente tutta l'area rientra nella Z.T.O. "Bosco di Mestre" ed è sottoposta a vincolo paesaggistico per la fascia di rispetto del Terraglio ex art. 136- D.lgs. 42/04 e parzialmente per il fiume Dese ex art. 142- D.lgs. 42/04.

Considerate le tavole della trasformabilità 4a e 4b del P.A.T., l'area è interessata dal disposto degli artt. 36, 39 e 42 delle Norme Tecniche.

La fascia di rispetto elettrodotto indicata nella tavola dei vincoli del P.A.T., come previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche dello stesso, è dimensionata dal P.I. e non interessa l'area in questione.

ATTI LEGITTIMANTI DEI FABBRICATI

S.C.I.A. in sanatoria: codice pratica: CMPPLA72L24L736P-04052023-0857 - protocollo SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0644893 del 21/12/2023

La suddetta S.C.I.A. legittima tutte le imprecisioni e le difformità rilevate nelle precedenti autorizzazioni **[allegato 0-3]**

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO DEL CONTESTO

Come già detto, gli immobili interessati dalla presente proposta affacciano, nei pressi di Marocco, lungo il lato est del Terraglio, storica via di collegamento fra Venezia e Treviso, in un contesto ambientale che, lungo il lato opposto della statale, ha in parte conservato il suo aspetto originario, con la presenza di alcune ville venete, come ad esempio Villa Fürstemberg-Nuvoletti, con il suo ampio parco e l'ingresso a doppio filare di arbustivo sempreverde.

Diversa la situazione sul lato est, interessata da interventi più recenti e privi di interesse storico o architettonico.

Al confine sud del lotto, si trova un fabbricato commerciale-residenziale di quattro piani fuori terra degli anni Sessanta. Nell'area retrostante si estende verso est una lottizzazione degli stessi anni: un susseguirsi eterogeneo e senza forma di singoli lotti edificati.

A nord invece è presente un'area scoperta a giardino con un edificio residenziale, unione di più manufatti di epoche diverse.

Dal confine est del lotto si estende un'ampia area verde delimitata a levante dal fiume Dese; al di là del fiume, si profila il complesso delle Generali, in Comune di Mogliano Veneto **[allegato 1-2]**

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE

Ribadendo quanto espresso il fabbricato, per poter essere utilizzato e rispondere agli standard attuali, necessita di interventi onerosi. La sua conformazione non consente adattamenti per destinazioni diverse da quelle direzionali e commerciali.

Si propone pertanto un intervento di riconversione funzionale con demolizione dei tre manufatti e la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale compatibile con il contesto, a parità di *Sp* esistente e riqualificazione ambientale del lotto.

Il nuovo fabbricato, di due piani fuori terra, in fronte Terraglio presenta una facciata essenziale con fori finestra contenuti e un giardino nel quale un percorso pedonale alberato conduce all'ingresso che distribuisce le funzioni dell'edificio.

Un secondo percorso pedonale sul lato nord affianca quello carrabile e collega l'ingresso ai garage, al parcheggio e al locale comune ad uso palestra o spa.

La facciata est con ampie terrazze-giardino è rivolta verso l'area sistemata a verde con alberature autoctone.

Al complesso si accede, dal Terraglio, dall'ingresso pedonale e carrabile vicino al confine nord della proprietà; i garage e i posti auto sono schermati dal fabbricato e dalle piantumazioni lungo il confine nord ovest del lotto.

L'assetto planimetrico dell'edificio considera due tracciati: il primo è parallelo al Terraglio, per il blocco nord; il secondo, per il blocco sud, perpendicolare alla virtuale continuazione del lungo percorso alberato di ingresso a villa Fürstenberg-Nuvoletti, sul lato opposto del Terraglio **[allegato 1-3]**

L'ingresso al fabbricato distribuisce il vano scala con ascensore, la portineria, il locale comune, l'uscita al giardino e al portico delle due unità residenziali al piano terra. Entrambe le unità hanno una superficie di circa mq. 120,00 di *Sp*, e sono dotate di spazi coperti e scoperti esclusivi.

Al piano superiore si trovano tre unità residenziali, di circa mq 150,00 di *Sp*, con ampie terrazze **[allegato 1-4]**

Per le pavimentazioni esterne si utilizzerà materiali di tipo drenante: cemento granulare *tipo "Levoceff"* per i passaggi carrabili, blocchi aperti inerbiti per i parcheggi, moduli autobloccanti in cemento poroso *tipo "recycle Favaro 1"* per i percorsi pedonali. La superficie impermeabile attuale comprensiva di fabbricati e area asfaltata o pavimentata, è di mq. 1.950,00 pari al 38% della superficie del lotto di mq. 5.100,00. Nel progetto la superficie impermeabile comprensiva di tutte le parti costruite è di circa mq. 1.000,00 pari al 20% della superficie del lotto. Sono previsti come da normativa invasi di laminazione utilizzando preferibilmente depressioni a cielo aperto rispetto all'uso di materiale cementizio interrato.

Particolare cura viene dedicata alla sistemazione del verde e alle nuove piantumazioni, cercando di preservare per quanto possibile quelle esistenti; in particolare si mantengono la *Magnolia grandiflora* (n. 34) e il *Cedrus deodara* (n. 33) all'angolo sud ovest del lotto e l'*Acer negundo* (n. 38) al confine nord **[allegato 1-5]** Il doppio filare arbustivo sempreverde a sud del lotto riprende il tracciato dell'ingresso di villa Fürstenberg-Nuvoletti; il filare di *Carpinus pyramidalis* segna l'ingresso pedonale al fabbricato. L'*Acer negundo* e il filare di *Acer campestre* filtrano e ombreggiano l'area parcheggio. Una siepe di *Omanthus*, *Olea fragrans* e *Photinia* sostituisce le recinzioni in cemento a sud e nord del lotto.

Mogliano Veneto, 12.12.2024

dott. arch. Giorgio Pradella

