

PROPOSTA 2

[allegato 2-1]

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 dal15.11.2014.*
Comune di Venezia / Politiche attive per il riuso / Avviso pubblico n. 2

RICHIEDENTE: CIAMPI Paolo

PREMESSA

La presente proposta, alternativa ed ampliata rispetto alla PROPOSTA 1, 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, ricostruzione e ampliamento con la cessione di opere e di aree a compensazione di un incremento della Sp esistente**

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 2 e alla PROPOSTA 1:

- 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 2:

- 2-1 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
- 2-2 stato di fatto e previsioni sistema ciclopedonale territoriale
- 2-3 stato di fatto e previsioni sistema ciclopedonale dettaglio
- 2-4 stato di fatto / emergenze paesaggistiche e infrastrutturali
- 2-5 progetto / emergenze paesaggistiche e infrastrutturali
- 2-6 progetto / planimetrie e profili indicativi piano terra
- 2-7 progetto / planimetrie e profili indicativi piano primo
- 2-8 stato di fatto / alberature esistenti

- 2-9 progetto /alberature mantenute
- 2-10 progetto / nuova sistemazione arborea
- 2-11 immagini di progetto / render
- 2-12 ortofoto sdf e progetto
- 2-13 progetto / schema cessioni aree e opere
- 2-14 relazione agronomica (dr. Sandro Codato)

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E PROPRIETÀ

IMMOBILE 1 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
proprietà **CIAMPI Paolo**

IMMOBILE 2 Terreni agricoli
Venezia – Mestre
Catasto Terreni: Comune di Venezia
foglio 123- mappali 45, 177, 408, 409, 410, 411 e 144
proprietà **ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A.**



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1

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'inferrata 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 deodara* 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 (S_p) complessiva degli immobili esistente è di mq. 840,10 e 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.



IMMOBILE 2

Trattasi di un'area agricola incolta di complessivi mq 62.542,00 catastali; il confine est coincide con l'argine demaniale del fiume Dese, mentre ad ovest confina in parte con la SS 13 "Pontebbana" (Terraglio), in parte con il mappale 464 (area scoperta con fabbricati), in parte con l'IMMOBILE 1; a sud confina con la scolina che la divide da un'area lottizzata.



CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

IMMOBILE 1

Nel P.I. vigente 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.

IMMOBILE 2

Nel P.I. vigente l'area rientra nella Z.T.O. "Bosco di Mestre" ed è sottoposta parzialmente 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 interessa parzialmente l'area in questione.

ATTI LEGITTIMANTI DEI FABBRICATI

IMMOBILE 1

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]**

IMMOBILE 2

Non sono presenti fabbricati

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 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 l'ampia area verde dell'IMMOBILE 2 delimitata a levante dal fiume Dese; al di là del fiume, si profila il complesso delle Assicurazioni Generali, in Comune di Mogliano Veneto **[allegato 2-4]**.

L'art. 131 del D.lgs. 22 n. 42/04 definisce *paesaggio il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni*

Il testo normativo prosegue considerando che la tutela del paesaggio è volta a riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali che esso esprime.

Il Terraglio, come il Naviglio del Brenta, era considerato la prosecuzione rappresentativa della Serenissima sulla Terraferma; dall'inizio del '900 il ruolo di questa strada si è modificato lentamente determinando la conseguente trasformazione del contesto paesaggistico limitrofo, trasformazione accelerata nel secondo dopoguerra.



Il complesso edilizio di cui si tratta è senza relazioni con il contesto e oggi, da immobile dismesso e abbandonato, può divenire occasione di riqualificazione dell'area vasta a cui appartiene.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE

Ribadendo quanto espresso nel punto 1 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.

Per compensare i costi di demolizione del fabbricato, di rimozione dell'ampia superficie pavimentata in asfalto di mq. 1.430,00, della rimozione delle recinzioni in cemento prefabbricato per una lunghezza di circa ml. 120, tutte opere necessarie per una completa riqualificazione ambientale, si ipotizza un aumento della capacità edificatoria. A compensazione si propone all'Amministrazione comunale la cessione di mq. 59.000,00 dell'IMMOBILE 2 identificati al Catasto Terreni del Comune di Venezia foglio 123- mappali 45, 177, 408, 409, 410 e 411 e di parte del mappale 144, tutti mappali ricompresi nella Z.T.O. "Bosco di Mestre". L'area è indicata nella planimetria con la lettera **C**.

L'IMMOBILE 1 indicato nella planimetria con la lettera **A** sarà ampliato dalla porzione dell'IMMOBILE 2 parte residua del mappale 144, area identificata dalla lettera **B**, di mq 3.542,00 catastali.



Si premette che l'IMMOBILE 1, affacciandosi ad ovest sul Terraglio, è limitrofo alla parallela pista ciclabile, parte della più vasta rete cicloturistica interregionale, comprendente anche la ciclabile a lunga distanza "Venezia-Monaco," che raccorda ambiti di pregio riconosciuto su area vasta.



Una rete ciclabile che, oltre ad offrire opportunità di collegamento per i residenti, è un progetto europeo di richiamo e attrazione turistica.

La pista ciclabile può integrarsi con la rete di collegamenti, esistente e di progetto, che si estende anche nel limitrofo Comune di Mogliano Veneto. Un percorso caratterizzato da territori e paesaggi di pregio sia naturalistico che storico lungo gli argini dei fiumi e dei canali **[allegato 2-2 / allegato 2-3]**



Il fiume Dese segna il confine tra il Comune di Venezia e quello di Mogliano Veneto, un territorio caratterizzato da estese aree verdi, agricole e da un'oasi naturalistica, le *Cave di Marocco*, in Comune di Mogliano Veneto; un territorio che, ad eccezione del centro direzionale delle Generali, non presenta un'edificazione diffusa.



Gli argini del fiume Dese e quelli del canale scolmatore, che devia parte delle acque del Dese nelle cave, sono percorsi di collegamento delle aree verdi sopra indicate.

I percorsi ciclabili si collegano e fanno parte del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), piano strategico del Comune di Venezia sviluppato per la programmazione della mobilità urbana nel breve, medio e lungo termine, coordinato con i piani urbanistici e ambientali del territorio metropolitano.

L'area **A+B** si inserisce in questo sistema di percorsi e può svolgere, insieme ai terreni retrostanti **C** del Bosco di Mestre, un ruolo importante di collegamento della ciclo-pedonale lungo il Terraglio e l'argine destro del fiume Dese fino al territorio moglianese a nord, e lungo i tracciati previsti dal PUMS di Mestre verso est e sud, creando un'estesa e diversificata rete di percorsi **[allegato 2-5]**.

L'area del Bosco di Mestre **C** oltre ad avere funzione di collegamento, potrà essere oggetto di rimboschimento come da previsione di piano (Z.T.O. "Bosco di Mestre"), arricchendo gli ambiti di pregio paesaggistico e naturalistico del sistema di percorsi.

La proposta, oltre alla cessione dell'area **C**, prevede di realizzare, a carico del soggetto proponente, un percorso ciclopedonale interno alla proprietà **A+B** fino al nuovo confine est, con cessione dell'area e delle opere all'Amministrazione Comunale, collegando la ciclabile sul Terraglio con l'area del Bosco di Mestre **C** in affaccio all'argine destro del fiume Dese

Al nuovo percorso sarà possibile accedere da un attraversamento pedonale sulla SS 13 Pontebbana, realizzato sempre a carico del proponente come opera extra ambito, in corrispondenza dell'ingresso sud del lotto e opportunamente segnalato.

Il percorso ciclabile interno alla proprietà **A+B**, pavimentato e costeggiato da un filare arbustivo, avrà la stessa inclinazione del viale di ingresso a Villa Fürstenberg-Nuvoletti; segno e

continuazione virtuale per sottolineare l'importanza architettonico e culturale della villa nel complesso di beni immobili del Terraglio, complesso vincolato ai sensi del D.lgs. 42/04.

A compensazione della cessione dei terreni e di quanto indicato il richiedente propone di ottenere un incremento della superficie lorda di pavimento realizzabile, con destinazione residenziale da quantificare in base al valore delle aree e delle opere da cedere all'Amministrazione

La riconfigurazione della superficie del lotto **A+B**, secondo una nuova distribuzione planimetrica e sottratta la porzione sud con il percorso ciclopedonale pubblico, si integra con il suddetto percorso, e determina una riqualificazione ambientale e paesaggistica, con particolare riferimento all'affaccio sul Terraglio.

L'intervento rispetta le direttive indicate dal P.A.T. agli artt. 36, 39 e 42 a cui fanno riferimento le aree interessate dall'intervento indirizzandosi verso obiettivi di riqualificazione e valorizzazione da attuarsi in coordinamento con le politiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio che privilegiano il sistema dei percorsi a mobilità lenta e delle aree accessibili al pubblico.

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 a doppio filare arbustivo sempreverde di ingresso a villa Fürstenberg-Nuvoletti, sul lato opposto del Terraglio.

L'ingresso al fabbricato distribuisce il vano scala con ascensore, la portineria, il locale comune, l'uscita al giardino e al portico delle unità residenziali al piano terra dotate di spazi coperti e scoperti esclusivi.

Al piano superiore si trovano ulteriori unità residenziali con ampie terrazze.

L'aumento di S_p , rispetto alla PROPOSTA 1, è incluso in un ulteriore corpo di fabbrica di due piani fuori terra che si prolunga ortogonalmente al corpo parallelo al Terraglio.

La parte nord del corpo di fabbrica comprende al piano terra i garage lungo il percorso carrabile, mentre la parte sud riprende, con ampie terrazze-giardino, la soluzione della facciata est del corpo di fabbrica parallelo al Terraglio. **[allegato 2-6 / allegato 2-7 / allegato 2-11]**

L'ampliamento è reso possibile sfruttando parte della superficie del mappale 144 (indicato con la lettera **B**) di mq. 3.542,00 catastali. Questa superficie consente di realizzare anche un parcheggio privato di 30/32 stalli, oltre ai 18 già previsti nella PROPOSTA 1.

Per le pavimentazioni esterne si utilizzerà materiali di tipo drenante: cemento granulare *tipo "Levocell"* 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 potrà essere indicativamente di mq. 2.200,00 pari al 27% circa della superficie del lotto ampliato (mq 8.000,00 circa).

Per il calcolo della superficie della porzione privata del lotto si veda *schema cessioni di aree e di opere alla Pubblica Amministrazione* **[allegato 2-13]** che evidenzia, all'interno dell'area **A+B**, l'area per il percorso ciclo-pedonale da cedere con l'opera pubblica realizzata (superficie di mq. 750 circa).

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 2-8]**

Il doppio filare arbustivo sempreverde a sud del I 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 *Osmanthus*, *Olea fragrans* e *Photinia* sostituisce le recinzioni in cemento a sud e nord del lotto. **[allegato 2-9]**

Quanto sopra esposto ottempera ai criteri di sostenibilità dell'intervento di trasformazione in termini di miglioramento della qualità insediativa, contestualizzazione e rispetto dell'ambiente, nonché di inclusività, accessibilità e mobilità degli spazi pubblici.

VALUTAZIONE DELLE CONVENIENZE, CRITERI E CONTENUTI DELLA PEREQUAZIONE

Con riferimento alla proposta e secondo i *Criteri per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati e di proposte di variante urbanistica* (allegato 12 alla Variante n. 90 del P.I. del

Comune di Venezia), dovrà essere verificata la sostenibilità economica o convenienza economica finanziaria dell'attuazione dell'accordo attraverso la determinazione del profitto (o plusvalenza) da parte del proponente e del controvalore a beneficio pubblico (contributo perequativo), secondo il coefficiente perequativo in percentuale sull'incremento fra il valore di vendita dell'immobile nella consistenza e destinazione attuale e il valore di vendita dell'area a cui viene associata la Sp a destinazione residenziale concessa a compensazione (diritto edificatorio).

Per il soggetto privato il valore del contributo perequativo è riferito al costo che dovrà affrontare per attuare l'accordo in termini di realizzazione di opere e cessione di aree, così come ipotizzato nello schema grafico che identifica le aree interessate [allegato 2-13].

I costi di realizzazione delle opere da cedere alla Pubblica Amministrazione saranno ricavati da un computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale e, qualora non presenti, da nuovi prezzi ricavati da analisi del mercato.

L'accordo di pianificazione che disciplinerà i rapporti fra il proponente e la Pubblica Amministrazione potrà essere formalizzato da una convenzione nella quale saranno indicati i soggetti coinvolti, gli immobili interessati e i reciproci impegni.

Il soggetto proponente rimane a disposizione per approfondire e quantificare i termini dell'accordo sulla base delle perizie di stima e delle valutazioni economiche che sostengano il progetto di riqualificazione e contemporaneamente soddisfino le esigenze dell'Amministrazione Comunale e i requisiti di pubblica utilità.

Mogliano Veneto, 16.12.2024

dott. arch. Giorgio Pradella



ARCHITETTO