



COMUNE DI VENEZIA
Citta' Metropolitana di Venezia

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Z.T.O. D4b10 - **COMPARTO B**
Località DESE NORD

ASSET MANAGER



CROMWELL
PROPERTY GROUP

Cromwell Property Group Italy S.r.l.
Via Giuseppe Sacchi 7
20121 Milan
Tel: +39 02 82 95 53 20
Email: cromwell@cromwellpropertygroup.it

PROGETTISTA

Ing. Filippo Salis



SFRE
Salis Filippo • Services For Real Estate
www.sfre.it • info@sfre.it

Via della Moscova, 47 20121
Milano, Italia
filippo.salis@sfre.it
Iscrizione Ordine Ingegneri di Milano:
MI 24867 - I - 2961

CO - PROGETTISTA

Arch. Edoardo Gamba



DUEBARRADUE
STUDI ASSOCIATI DI PROGETTAZIONE

Sede operativa Venezia: via delle industrie 9, 30175 Marghera (VE) c/o VEGA - Edificio Atriga, Piano 1, int.14 - Sede operativa Padova: via Vittorio Emanuele II 2/a, 35026 Conselve PD - Sede legale Marcon (VE), via delle industrie 2/2 | P.I. / C.F. 03831070275 | T. 041.5093120
www.duebarradue.com | amministrazione@duebarradue.com | posta@pec.duebarradue.com

COLLABORATORI

Arch. Denis Juliano Zaffaroni
Arch. Stefania Mannironi
Ing. Emanuela Plasmati

COLLABORATORI

Ing. Stefano Foffano

LABORATORIO

Commissione Tecnica Illustrativa

Comune di Venezia
Data: 20/05/2022, PG/2022/0224845



DATA	DESCRIZIONE	SCALA	N. TAVOLA
25-02-2022	Protocollo PUA		Elab.A
20-05-2022	Protocollo Integrazione PUA		

S o m m a r i o

INTRODUZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'AREA	2
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	4
IL NUOVO PARCO LOGISTICO DESE NORD.....	5



INTRODUZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

La presente Proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata interessa un'area classificata dal vigente strumento urbanistico generale Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008, come Zona Territoriale Omogenea "Attrezzature Economiche Varie – D4b10".

Con delibera del Consiglio Comunale del 09.07.1999 n. 102 è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P) che prevede per l'area destinata ad Attrezzature economiche Varie (AEV) di Dese la suddivisione in cinque comparti (contraddistinti con le lettere A, B, C, D e E), assoggettati ciascuno all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo.

L'area urbanistica definita "Attrezzature economiche varie – D4b10" - Comparto B è situata in località Dese Nord e confina a nord e a est con il Comparto A, a sud con la viabilità privata V. Bosco Berizzi e il Comparto C, a ovest con una proprietà privata e la viabilità pubblica a servizio di attività produttive esistenti.

Il Comparto B è stato oggetto di precedente PUA di iniziativa privata, approvato con Delibera di C.C. n. 159 del 17-10-2005, oggi scaduto.



Figura 1 – Macro-inquadramento



Figura 2- Micro-inquadramento

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente proposta di PUA integra lo sviluppo del Comparto B nel progetto più ampio finalizzato alla realizzazione di un Parco Logistico esteso ai Comparti D e C dell'Ambito Z.T.O. D4b.10. I più recenti interventi nell'ambito D4b.10 (attuazione del Comparto A) e nel tessuto urbano limitrofo, confermano la vocazione dell'ambito verso uno sviluppo produttivo per funzioni logistiche. Il nuovo centro logistico si colloca inoltre in un'area individuata come strategica e già selezionata dai primari operatori del settore.

Tale scelta è sostenuta peraltro dalla posizione strategica dell'Ambito rispetto alle principali connessioni infrastrutturali: collegato alle principali città del Nord d'Italia grazie alla A57-Tangenziale di Mestre e alle intersezioni con la A4 e A13, oltre che ai più importanti aeroporti, tra cui l'aeroporto internazionale di Venezia.

L'intervento in oggetto sarà corredato da uno studio del traffico in cui verranno analizzate le ripercussioni sulla viabilità delle attività in progetto, in una visione globale che comprenderà anche le previsioni di sviluppo dell'intero ambito D4b.10. In questo modo si terrà opportunamente conto della vocazione industriale dell'area e del suo ruolo strategico nella crescita del territorio. Sarà oggetto di analisi anche l'impatto acustico dovuto al transito dei mezzi pesanti.

IL NUOVO PARCO LOGISTICO DESE NORD

Il nuovo parco logistico di Dese sarà progettato come flessibile e funzionale, con attenzione alla sostenibilità e all'efficienza energetica dell'intero complesso, adattando perfettamente questi temi alle esigenze logistiche.



Figura 3 - Masterplan descrittivo

Un polo logistico ad elevata sostenibilità

La progettazione del parco logistico seguirà i criteri ESG e adotterà come proprio il concetto di sviluppo sostenibile, inteso come un investimento sostenibile e responsabile. Le caratteristiche ESG dell'insediamento saranno un fattore di differenziazione emergente e offriranno un valore aggiunto comprovato alla nuova offerta di spazi produttivi.

L'obiettivo è quello di creare una strategia di investimento orientata al medio-lungo periodo, che integra l'analisi finanziaria con quella ambientale, sociale e di buon governo, al fine di generare valore per l'investitore e per la società nel suo complesso. Questa strategia consentirà dunque di far dialogare tra loro 3 principali fattori: l'ambiente, la società e la governance. Linee guida saranno quindi una progettazione mirata sull'impatto ambientale del building, al suo carico di GHG (emissioni di gas serra), all'efficientamento energetico, al contenimento dei consumi. Faranno parte integrante della progettazione anche la componente umanistica (impatto sulla comunità locale, condizioni lavorative, salute e sicurezza) e quella economica (interessi collettivi, compenso esecutivo, contenimento delle spese).



Questi obiettivi sono in linea con quelli perseguiti dai protocolli internazionali di certificazione su base volontaria, per cui, per questo progetto, è stato scelto il protocollo LEED GOLD che promuove edifici sostenibili e aree territoriali ad alte prestazioni e sistema di progettazione integrata. Il protocollo è organizzato in sezioni, ognuna delle quali è strutturata in prerequisiti, obbligatori per l'ottenimento della certificazione, e crediti, necessari per definire il livello di certificazione da ottenere. La filosofia LEED è quindi tradotta in una strategia progettuale per ottenere il livello LEED Gold. Temi cardini già dalla fase preliminare saranno quindi i concetti di comfort ambientale, energia, acqua, materiali e ambiente, approfonditi poi durante la fase definitivo/esecutiva e di cantiere.

L'intervento prediligerà quindi un approccio innovativo, dalla progettazione, al cantiere, fino alla messa in esercizio: l'edificio non verrà più analizzato esclusivamente sul piano del consumo energetico, ma verrà studiato per il suo intero ciclo di vita. La progettazione degli edifici e delle aree esterne risponderà a livelli di qualità elevati in tutti gli ambiti, realizzati da professionisti qualificati e con esperienza nel settore della logistica.



Figura 4 - Viste generiche interno uffici e interno deposito

Gli spazi aperti del Parco Logistico

L'accessibilità e fruibilità degli spazi esterni contribuisce notevolmente al benessere dei lavoratori, per questo il progetto degli spazi aperti del Parco realizzerà un sistema di spazi verdi e percorsi tali da compensare l'attività umana svolta nell'area. Le aree esterne verranno attrezzate per consentirne la fruizione da parte dei dipendenti che lavorano all'interno del parco logistico. Verranno scelte specie arboree ed arbustive autoctone, che dopo un primo periodo di attecchimento, che ne richiederà la cura, non necessiteranno di particolare manutenzione, in termini di tempo e denaro.



Figura 5 - Riferimenti di spazi pubblici

All'interno del parco logistico sarà prevista la realizzazione di una fermata dell'autobus di cui potranno servirsi i dipendenti del parco logistico e gli abitanti dei quartieri limitrofi. Nell'area della fermata del trasporto pubblico sarà prevista una pensilina per il parcheggio delle bici, incentivando la mobilità dolce. Al sistema della mobilità si ricollegano i percorsi pedonali che collegano le aree verdi attrezzate di uso pubblico presenti nell'area.



Figura 6 - Riferimenti fermata dell'autobus

Un'attenzione particolare sarà posta alla tutela degli insediamenti residenziali limitrofi con la creazione di fasce alberate di mitigazione ambientale e acustica. A servizio dell'insediamento e delle aree verdi saranno previsti adeguati spazi a parcheggio alberati, con posti auto realizzati con superfici drenanti.



Figura 7 - Riferimenti parcheggi drenanti

Dati dimensionali degli spazi per la logistica

Il progetto di sviluppo del polo logistico prevede la realizzazione di quattro spazi logistici di Classe A, suddivisi tra il Comparto D (edifici WHA e WHB) e il Comparto C (edifici WHC E WHE), da integrare con lo spazio logistico previsto nel Comparto B (edificio WHD) oggetto del presente PUA. L'asse principale "ordinatore" dell'intero insediamento, come previsto dal Progetto di Coordinamento Preventivo, è costituito dalla viabilità principale V. Istituto S. Maria della Pietà già

realizzata. Il progetto propone la riqualificazione dell'asse urbano (attualmente a quattro corsie con marciapiede) in viale alberato, con la creazione di fasce alberate lungo strada, con essenze autoctone arboree ad alto fusto ed arbustive e la realizzazione della pista ciclabile lungo la strada, a completamento di quella esistente che andrà a collegarsi con il nuovo tratto previsto dal comune lungo Via Piali.

Data la presenza della linea aerea di media tensione, insistente nell'area interessata dal parco logistico nei Comparti C e D, verrà presentata una richiesta di parere in materia di fattibilità progettuale in fascia di rispetto, all'ente gestore, Terna SPA, mediante istanza dedicata. Il Comparto B, a differenza dei contermini Comparti, non è interessato dalla presenza della linea aerea di media tensione.

Gli accessi agli spazi per la logistica e le aree a parcheggio pubblico per auto e mezzi pesanti sono previsti per i Comparti C e D dalla viabilità principale (Via S. Maria della Pietà). L'accesso al Comparto B oggetto del presente PUA avverrà invece da Via S. Venier - tratto nord.

Il dimensionamento del Parco logistico rispetta i parametri urbanistico/edilizi previsti per la Z.T.O. D4b10 e del P.C.P. per il Comparto B (oggetto del presente P.U.A.) e per i Comparti C e D (per i cui contenuti si rimanda rispettivamente alla proposta di Variante al P.U.A. vigente, e alla Nuova Proposta di PUA oggetto di altri procedimenti in corso).

Il progetto insediativo del Comparto B è formato da una sola Unità Minima di Intervento (U.M.I.) destinata ad attività logistica, per complessiva superficie lorda di pavimento di 15.000 mq organizzata in un edificio denominato "WHD". Le aree a standard a verde e parcheggio sono dimensionate in applicazione della normativa vigente. Si prevede un'area a parcheggio pubblico/di uso pubblico con alberature ad alto fusto al margine nord del Comparto, con accesso dalla viabilità secondaria V. Venier. Il sistema del verde prevede la creazione di una cornice a verde di mitigazione acustico-ambientale lungo il margine sud-ovest per salvaguardare il tessuto insediativo residenziale esistenti e l'inserimento di alberature in filare lungo V. Venier e lungo Via S. Maria della Pietà, in continuità con il progetto generale di riqualificazione dell'asse viabilistico previsto nel Polo logistico Comparti D e C. La configurazione delle aree a verde e parcheggio sarà oggetto di approfondimento a seguito di confronto con i Settori competenti dell'Amministrazione Comunale.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento della zona uffici dell'edificio sarà integrato con un sistema a pannelli fotovoltaici opportunamente dimensionato, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Di seguito si riportano i dati dimensionali degli spazi destinati all'attività logistica del Polo Logistico integrato dall'intervento proposto nel Comparto B:

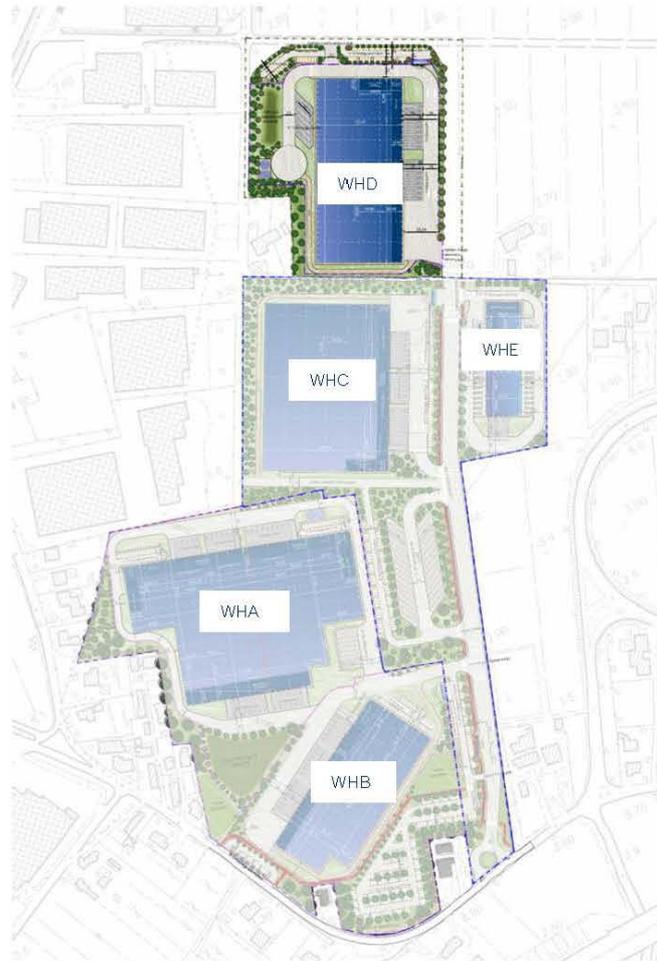


Figura 8 - Indicazione degli immobili

		Deposito	Uffici	Baie di carico	Portoni a raso	Totale
Comparto D	WHA	20.545 mq	1.100 mq	34	4	25.814 mq
Comparto D	WHB	9.643 mq	392 mq	20	1	11.258 mq
Comparto C	WHC	15.663 mq	508 mq	20	1	17.875 mq
Comparto C	WHE	2.626 mq	656 mq	4	2	3.472 mq
Comparto B	WHD	11.840 mq	497 mq	16	1	13.970 mq

Opportunità occupazionali

Il parco logistico permetterà lo sviluppo occupazionale dell'area in cui è insediato, secondo le seguenti stime:

Edificio	Sup. dep.	Sup. Uffici	Operatori dep.	Dipendenti uffici	TOT
WHA	20.545 m ^q	1.100 m ^q	45	55	100
WHB	9.643 m ^q	392 m ^q	20	30	50
WHC	15.663 m ^q	508 m ^q	25	30	55
WHE	2.626 m ^q	656 m ^q	15	30	45
WHD	11.840 m ^q	497	20	30	50
				TOTALE	300



Figura 9 - Vista generica dell'interno deposito



Figura 10 - Render vista dall'alto

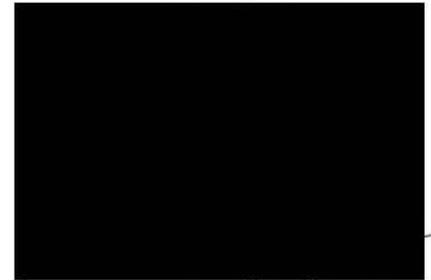


Figura 11 - Render dettaglio WHD



Milano, 20/05/2022

Il Progettista
Ing. Filippo Salis



Comune di Venezia
Data: 20/05/2022, PG/2022/0224845

