

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario. Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia.
Adozione.

ALLEGATO 1:

- 1 COMUNICAZIONE CDPI SGR**
PG/2022/0430579 del 23.09.2022
- 2 PROPOSTA PROGETTUALE CDP RA**
PG/2023/87014 del 21.02.2023
- 3 MASTERPLAN PARCO TECNOLOGICO (MARE Technopark)**
PG/2023/0190345 del 18.04.2023
- 4 MASTERPLAN NUOVO PRESIDIO SANITARIO**
PG/2023/0190345 del 18.04.2023

ALLEGATO 1.1

COMUNICAZIONE CDPI SGR
PG/2022/0430579 del 23.09.2022

Roma, 23 settembre 2022

Prot. 3157/22

Spett.le

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Comune di Venezia

Viale Ancona 59-63 - Mestre-Venezia

c.a. del Direttore Danilo Gerotto

territorio@pec.comune.venezia.it
danilo.gerotto@comune.venezia.it

Oggetto: Valorizzazione Ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia

Egregio Dott. Gerotto,

Siamo lieti di confermarLe, come già preannunciato, che la trattativa avviata da CDP Immobiliare SGR, società del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti dedicata alle iniziative immobiliari, con Frank Gotthardt, fondatore e presidente della CompuGroup Medical, azienda tedesca leader a livello mondiale nel settore della sanità digitale, per il recupero e la riqualificazione del complesso ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia mediante la realizzazione di un innovativo parco tecnologico, si è positivamente conclusa con la sottoscrizione di un accordo preliminare con la società GT3 Lido Immobiliare Srl, della quale Frank Gotthardt è Amministratore Unico.

L'accordo prevede l'elaborazione e presentazione alle autorità competenti di una proposta, da formalizzare sulla base delle necessarie procedure amministrative, finalizzata al recupero del tessuto edilizio esistente e alla sua destinazione a servizi innovativi nel settore della medicina digitale.

Resta inteso che la proposta terrà conto anche delle esigenze dei soggetti pubblici interessati alla stessa, secondo le risultanze che emergeranno dal procedimento amministrativo correlato.

Avvieremo subito le procedure di legge, ritenendo comunque opportuno, al fine di ottimizzare tempistiche ed efficacia, il preventivo confronto con i rappresentanti delle strutture amministrative del Comune e degli altri enti interessati.

Distinti saluti

Responsabile Fondo Valorizzazione
Immobili
Marco Nicolò

CDP Immobiliare
Società di Gestione del Risparmio SpA
Via Alessandria, 220 - 00198 Roma
T +39 06 4204 5499

Società soggetta
all'attività di direzione
e coordinamento di
Cassa Depositi e Prestiti SpA
Socio Unico

Capitale Sociale
€ 2.000.000,00 i.v.
Iscritta presso CCLAA
di Roma al
n. REA 1227812

Codice Fiscale, Partita IVA
e iscrizione al Registro delle Imprese
di Roma 10372531003
Iscrizione nell'Albo delle SGR ex art. 35 TUF
Sezione Gestori di FIA con matricola 126

ALLEGATO 1.2

PROPOSTA PROGETTUALE CDP RA
PG/2023/87014 del 21.02.2023



Roma, 20 febbraio 2023

Prot. 617/23

Spett.le
Comune di Venezia
Area Sviluppo Territorio e Città sostenibile
Viale Ancona 59-63

Venezia Mestre

Alla c.a. Direttore Arch. Danilo Gerotto

INVIATA A MEZZO PEC:

territorio@pec.comune.venezia.it

Oggetto: Riqualficazione Ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia – Rif. Ns. prot. 3157/22 del 23 settembre 2022

Con riferimento a quanto in oggetto, facendo seguito a quanto comunicato dalla scrivente CDP Real Asset SGR S.p.A. (già CDP Immobiliare SGR SpA) in data 23 settembre 2022, nonché ai recenti colloqui intercorsi, con la presente si inoltra una proposta per il recupero e la riqualficazione del complesso dell'ex Ospedale al Mare di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione, gestito da CDP RA SGR, alternativa a quella depositata nel 2019 e poi recepita nel 2020 nella *"Variante n. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare, della Favorita, per le fasce di rispetto cimiteriali e per l'arenile del Lido"* adottata dal Consiglio comunale di Venezia con la deliberazione n. 42/2020.

Questa proposta, come anticipato, è sostanzialmente conservativa dei fabbricati esistenti e prevede la realizzazione di un innovativo Parco Tecnologico che ospiterà, tra l'altro, un centro di eccellenza in medicina digitale, promosso da Frank Gotthardt, Fondatore e Presidente della CompuGroup Medical, con il quale la Scrivente ha sottoscritto un accordo preliminare per la cessione delle aree di proprietà per le finalità di cui sopra. L'attuazione di questa proposta richiede la modifica delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente Piano degli Interventi (VPRG/PI Isola del Lido) ed il contestuale stralcio della Variante n. 53 adottata nel 2020.

Per completezza, alleghiamo una Relazione illustrativa della proposta di riqualficazione dell'ex Ospedale a Mare alternativa (completa di elaborati grafici).

Restiamo a disposizione per ogni eventuale approfondimento e, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

CDP Real Asset SGR S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Giancarlo Scotti

OSPEDALE AL MARE

Lido di Venezia

Progetto Parco Tecnologico – CEMED (TECHNOPARK) MASTERPLAN

Proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare in Variante Urbanistica

Febbraio 2023



Indice

Progetto Parco Tecnologico – CEMED (Technopark)

- 1. Premessa**
- 2. Identificazione localizzativa e catastale**
- 3. Destinazione urbanistica vigente**
- 4. Concept della proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare CEMED**
- 5. Adeguamento urbanistico**
 - 5.1| Scheda riepilogativa dei contenuti per l'adeguamento urbanistico**

Parco Tecnologico – CEMED (Technopark)

1 | Premessa

Come anticipato con lettera prot. 3157/22 del 23/09/2022, CDP Real Asset SGR SpA (in seguito CDP RA), in qualità di proprietaria delle aree denominate “Ex Ospedale a Mare” ubicate al Lido di Venezia, intende aderire alla proposta progettuale promossa da GT3 Lido Immobiliare srl di proprietà di Frank Gotthardt, in forza di accordo sottoscritto dalle parti nell'estate del 2022. Detta proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare prevede la realizzazione di un Parco Tecnologico dedicato allo sviluppo della digitalizzazione della ricerca in ambito medico con l'utilizzo della Intelligenza Artificiale – Centro di Eccellenza in Medicina Digitale (in seguito anche CEMED o Parco Tecnologico).

Il nuovo insediamento si presenta come generatore di innovazione e si prefigura, quindi, come polo attrattivo con la creazione di nuovi posti di lavoro qualificato.

La proposta prevede la realizzazione di un adeguato numero di residenze per il personale impiegato nell'ottica della creazione di un contesto con un'elevata qualità di vita, integrato con le funzioni di servizio all'abitare quali contenute attività commerciali e servizi collettivi.

Affinchè la suddetta proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare trovi attuazione, si rende necessaria una variante alla strumentazione urbanistica vigente, con particolare riferimento alla VPRG per l'Isola del Lido. Approvata con DPRV n. 1848 del 23/06/2000 e DGRV n.1347 del 25/05/2001 (in seguito Adeguamento urbanistico).

La presente relazione identifica l'area di intervento e illustra l'Adeguamento urbanistico coerente con il progetto per il nuovo Parco Tecnologico.

2 | Identificazione localizzativa e catastale

L'area interessata dalla presente proposta di riqualificazione comprende l'intera area di proprietà di CDP RA, distinta in due lotti: area 1A e area1B.

L'area 1A confina verso nord con Piazzale Ravà, verso Ovest con Via dell'Ospizio Marino, verso sud con via dell'Ospizio Marino e Lungomare Gabriele D'Annunzio e parzialmente con un lotto di altra Proprietà, verso est con il fronte dunale del litoralemarino e con l'area dell'edificio denominato Padiglione Rossi (cd Monoblocco), ove insiste ancora un presidio sanitario di ULSS.

L'area 1B confina a nord e ovest con il Cimitero Ebraico, a sud con altra proprietà e via dell'Ospizio Marino, verso est con via dell'Ospizio Marino.

L'area è individuata catastalmente come segue:



- al Catasto Terreni
Sezione Venezia Foglio 24 particelle 120, 227, 301, 310, 318 e F
Foglio 26 particelle 139, 241, 242, 243

- al Catasto Fabbricati
Sezione Venezia Foglio 24 particelle 310 sub1, 318 sub 1, 120, F
Particelle 318 sub 2
Particelle 318 sub 3
Particelle 318 sub 4
Particelle 310 sub 2
Particelle 310 sub 3
Particelle 301
Foglio 26 particella 139

CDP RA è inoltre concessionaria di aree demaniali per circa 80.295 mq, identificate a catasto Terreni come segue:

- Foglio 22, particella 383 (parte),
- Foglio 24, particelle 17, 234 (parte), 282 (parte), 289, 291, 333 (parte), per le quali si rimanda alla strumentazione urbanistica vigente.

3 | Destinazione urbanistica vigente

Nella V.P.R.G. del Lido la zona è attualmente classificata come "Zona B0 Novecentesca di pregio" e in parte come "Zona F per attrezzature e impianti di interesse generale". La destinazione d'uso è R – Riconversione funzionale e in parte B – Aree per attrezzature di interesse comune (H).

Con deliberazione n. 42 del 25/06/2020 il Consiglio Comunale di Venezia ha adottato la Variante n. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale a Mare, della Favorita,

per le fasce di rispetto cimiteriali e per l'arenile del Lido, attualmente in regime di salvaguardia. La destinazione d'uso prevalente per le aree in argomento è turistico-ricettiva.

4 | Concept della nuova proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare CEMED

La nuova proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare prevede il recupero di parte del complesso dell'ex Ospedale a Mare attraverso la realizzazione di un complesso multifunzionale, prevalentemente dedicato all'insediamento del Parco Tecnologico destinato all'innovazione di eccellenza nel campo della salute digitale (CEMED). La realizzazione del Parco Tecnologico dà impulso ad un processo di riqualificazione urbana esteso all'intero contesto, tenuto conto delle trasformazioni avvenute nel periodo trascorso dall'approvazione dello strumento urbanistico vigente e focalizzando l'attenzione sugli aspetti di attualità e innovazione che il territorio richiede.

Il carico urbanistico generato dalla presente proposta di riqualificazione è in diminuzione rispetto a quello previsto nello strumento urbanistico vigente.

La realizzazione del Parco Tecnologico prevede la creazione di nuovi posti di lavoro e di nuovi alloggi garantendo il rispetto dell'ambito urbanizzato interessato attraverso la valorizzazione e il riuso dei fabbricati esistenti.

Per una più esaustiva descrizione delle tematiche del Parco Tecnologico si rimanda alla presentazione allegata.

L'intervento edilizio prevede, oltre al recupero degli edifici esistenti, la creazione di nuova edificazione che si sviluppa in orizzontale come elemento di connessione del tessuto esistente, costituito da padiglioni separati. L'apparente consumo di suolo dato dalla nuova edificazione, che si sviluppa principalmente ad un piano, viene compensato dalla realizzazione di una copertura "intelligente" che prevede la creazione di aree verdi ricche di vegetazione con la possibilità di fruizione delle stesse in relazione all'attività dei fabbricati; si prevede che la copertura ospiti l'installazione di elementi architettonici con pannelli fotovoltaici per una maggiore interazione ambientale, nonché un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Più in generale, si può affermare che la realizzazione di nuovi manufatti edilizi ed il recupero di quelli esistenti consentono l'uso di tecnologie costruttive nella ricerca della massima efficienza per il contenimento del consumo energetico e per la sostenibilità ambientale.

Riguardo alla viabilità, la presente proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale a Mare prevede la creazione, lungo il lato ovest in via dell'Ospizio Marino, di un percorso ciclabile per il collegamento del lungomare D'Annunzio con Piazzale Ravà, con conseguente riqualificazione della viabilità pubblica.

La valorizzazione e il recupero dell'area dismessa dell'ex Ospedale a Mare consentono, inoltre, l'utilizzo pubblico del teatro Marinoni e la Chiesa di S. Maria, da disciplinare, nei tempi e nei modi, mediante specifici atti convenzionali da stipulare con l'Amministrazione Comunale, nell'ambito del processo di approvazione del Piano Attuativo, e la valorizzazione del verde esistente, secondo il progetto che verrà approvato.

Riguardo alle aree fronte mare, di cui alla richiamata concessione demaniale, è prevista la realizzazione di uno stabilimento balneare secondo i progetti già allegati alla concessione sulle aree frontemare.

5 | Adeguamento urbanistico

La proposta che segue richiede un adeguamento delle previsioni contenute nella Scheda Urbanistica P.A. 7 – Ospedale a Mare della VPRG.

5.1| Scheda riepilogativa dei contenuti per l'adeguamento urbanistico

Perimetrazione Ambito P.A.	Vedi planimetria
	Superficie fondiaria = 56.108 MQ
H (altezza massima)	H dell'edificio più alto esistente nell'area 1A - nell'area 1B è pari a 20 m.
Sc (Superficie coperta)	Sc. Esistente = 14.600 mq SC. Nuovo ed. = 7.200 mq. Sc. Totale di progetto = 21.380 mq.
Ds (Distanza dalla strada)	3 m. (salva possibilità di mantenere gli allineamenti esistenti)
Dc (Distanza confini)	5 m. (salva possibilità di mantenere gli allineamenti esistenti)
Sp (Superficie Lorda) massima	39.700 mq.
Distanza tra fabbricati	10m. - 5 m. (Tra corpi dello stesso edificio anche finestrati)
Uf Utilizzazione fondiaria	$Uf = Sp / Sf = 0,70 \text{ mq/mq}$
Funzioni Ammesse	Residenziale e Foresteria (residenziale) Direzionale Servizi alla persona Attrezzature collettive





Un nuovo e avveniristico parco tecnologico per il rilancio del Lido di Venezia

Febbraio 2023

CDP Real Asset SGR
Fondo Investimenti per la Valorizzazione



CDP promuove la rigenerazione urbana

Il Gruppo CDP promuove da anni grandi operazioni di **valorizzazione del patrimonio immobiliare di provenienza pubblica** ad oggi dismesso.

La **Direzione Immobiliare del Gruppo CDP** gioca un **ruolo strategico**, favorendo lo sviluppo di importanti progetti di **rigenerazione urbana**, con l'obiettivo di restituire alle città un **territorio completamente riqualificato** al servizio della collettività.

Con il suo ruolo di **catalizzatore istituzionale**, CDP **interviene** nei processi di **rigenerazione urbana** in **modalità diretta** (immissione diretta di equity) o **indiretta** (accompagnando gli operatori verso il completamento dell'iter amministrativo prima di cedere il bene sul mercato).



Ex Ospedale al Mare - Venezia, Lido



Passato

Il compendio ha le sue origini dall'Ospizio Marino **sorto a metà '800 e diventa l'Ospedale al Mare nel 1933.**

Nel tempo si arricchisce di nuovi reparti, ma a partire dagli anni '70 avviene una progressiva contrazione delle funzioni ospedaliere che porta, nei primi anni 2000, alla dismissione definitiva dell'area, con il trasferimento degli ultimi pazienti nell'ottobre 2003.

Presente

Il complesso, sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza, si compone di **29 padiglioni**, oggi inutilizzati e da riqualificare. Nel 2013 il bene è stato acquisito dal **Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra**, gestito da **CDP Real Asset Sgr S.p.A.**

Nel luglio 2022, la Proprietà ha siglato un accordo per la vendita del complesso alla società **GT3 Lido Immobiliare Srl**, futuro soggetto attuatore dell'intervento di riqualificazione del bene. L'operazione, coerente con il Piano Strategico di CDP, si configura come **rigenerazione urbana indiretta.**



Un avveniristico parco tecnologico per il futuro del Lido

L'Ex Ospedale a Mare verrà trasformato, con un **intervento fortemente conservativo e attento alla sostenibilità ambientale**, in un **avveniristico parco tecnologico (eHealth Technopark)** dedicato alla **digitalizzazione della ricerca** in ambito medico, con l'obiettivo di creare un ambiente dove **aziende, ricercatori** e migliori **talenti** possano promuovere l'**innovazione** e lo **sviluppo d'impresa**.

GT3 Lido Immobiliare Srl, promotore del progetto, sarà il **soggetto attuatore e responsabile** dell'intervento di riqualificazione.

Sistemi di supporto alle decisioni mediche (DSS)

L'innovazione come motore per la crescita economica e la salute delle persone.



Tecnologie emergenti a supporto della Sanità Digitale

Portatori d'interesse:
PA, Ospedali,
istituzioni sanitarie,
assicurazioni,
Università

I valori che guidano il progetto



Riconoscimento
del **valore storico**
dell'area



Riapertura
dell'area
al **pubblico**



Riuso e
valorizzazione
delle strutture
esistenti



Ambiente integrato
nella vita del Lido e
della città di Venezia



Incrementare
l'**economia** e le
sinergie con le
istituzioni locali

I fattori chiave



Restauro del complesso e riqualificazione degli edifici esistenti.

Nuovi volumi di collegamento tra i padiglioni.



Nuovi spazi di lavoro e di vita per i residenti e i lavoratori



Creazione di un **ambiente che attragga le aziende** e di una rete che favorisca **l'innovazione** e le **startup**



Massima efficienza di progetto per il **contenimento del consumo energetico** e per la **sostenibilità ambientale**.



“Copertura verde intelligente” con **pannelli fotovoltaici** e un sistema di **recupero e riutilizzo delle acque meteoriche**.

Il Masterplan

LEGENDA

- Residenziale
- Luoghi di lavoro
- Servizi

Laboratori



Servizi:
Bar-Asilo-Ristoranti
Fitness-Shopping



Uffici



Chiesa di S. Maria Nascente



Aree verdi



Appartamenti
Temporanei



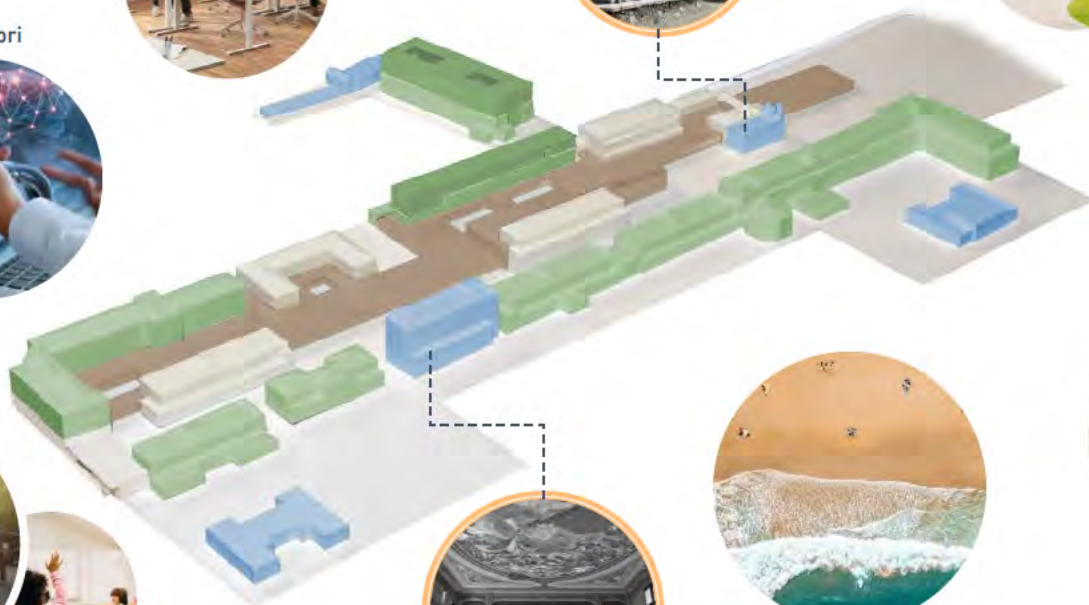
Residenze



Accesso alla spiaggia



Teatro Marinoni



I numeri del progetto

Nuovi posti di lavoro e nuovi alloggi nel rispetto della storicità del complesso. Valorizzazione e **riutilizzo dei fabbricati esistenti** e **apertura dell'area al pubblico**.

900

Postazioni di Lavoro

600

Posti letto

146

Appartamenti

64

Appartamenti temporanei

mq

39.700

Sup. Lorda max di progetto

mq

21.000

Aree Verdi



Impatti sul territorio

L'area di **Venezia** può diventare un **luogo centrale per le startup del settore digital & mobile**, con un focus particolare sulla **sanità digitale** (eHealth), da sempre apri pista di soluzioni innovative nel settore, e **motore di crescita** per la nazione intera.



Creazione di un **ecosistema che attragga le imprese**

Attrazione di talenti nazionali e internazionali **sul territorio**

Sviluppo di **programmi condivisi con l'università** e accelerazione del processo di l'incubazione per le startup

Rilancio di **Venezia** come **epicentro di nuovi investimenti** a partire dallo sviluppo del Lido

Contributo positivo all'economia dell'area in **sinergia con le istituzioni locali**

CGM - CompuGroup Medical

La società promotrice del progetto, **GT3 Lido Immobiliare**, ha come amministratore unico il dott. **Frank Gotthardt**, fondatore di **CompuGroup Medical (CGM)** e Presidente di CompuGroup Medical Management SE, multinazionale di sanità elettronica, leader a livello mondiale. In Italia fornisce soluzioni, software e servizi a 30.000 clienti tra medici delle cure primarie, farmacie, dentisti e medici specialisti, oltre che ad amministrazioni pubbliche, Ospedali/Asl e pazienti.

1.6

Milioni di
utenti nel
mondo

8.500+

Collaboratori
nel mondo

35

Sedi in Italia

56

Nazioni

600+


Collaboratori
in Italia

30.000

Clienti in Italia



Prossimi passi

- 
- Presentazione al Comune della proposta di Variante al VPRG**
 - Adozione della Variante**
 - Approvazione della Variante**
 - Presentazione del Piano Attuativo**
 - Richiesta di rilascio dei titoli abilitativi**



cdp 


LIDO - B1 - Zone territoriali omogenee



B0 - Novecentesca di pregio



LIDO - B3 - Destinazioni d'uso

 R - Riconversione funzionale



LIDO - B6 - Aree a standard urbanistici - progetto



R - Riconversione funzionale



ALLEGATO 1.3

**MASTERPLAN PARCO TECNOLOGICO
(MARE Technopark)**

PG/2023/0190345 del 18.04.2023



04 Aprile 2023

MARE Technopark

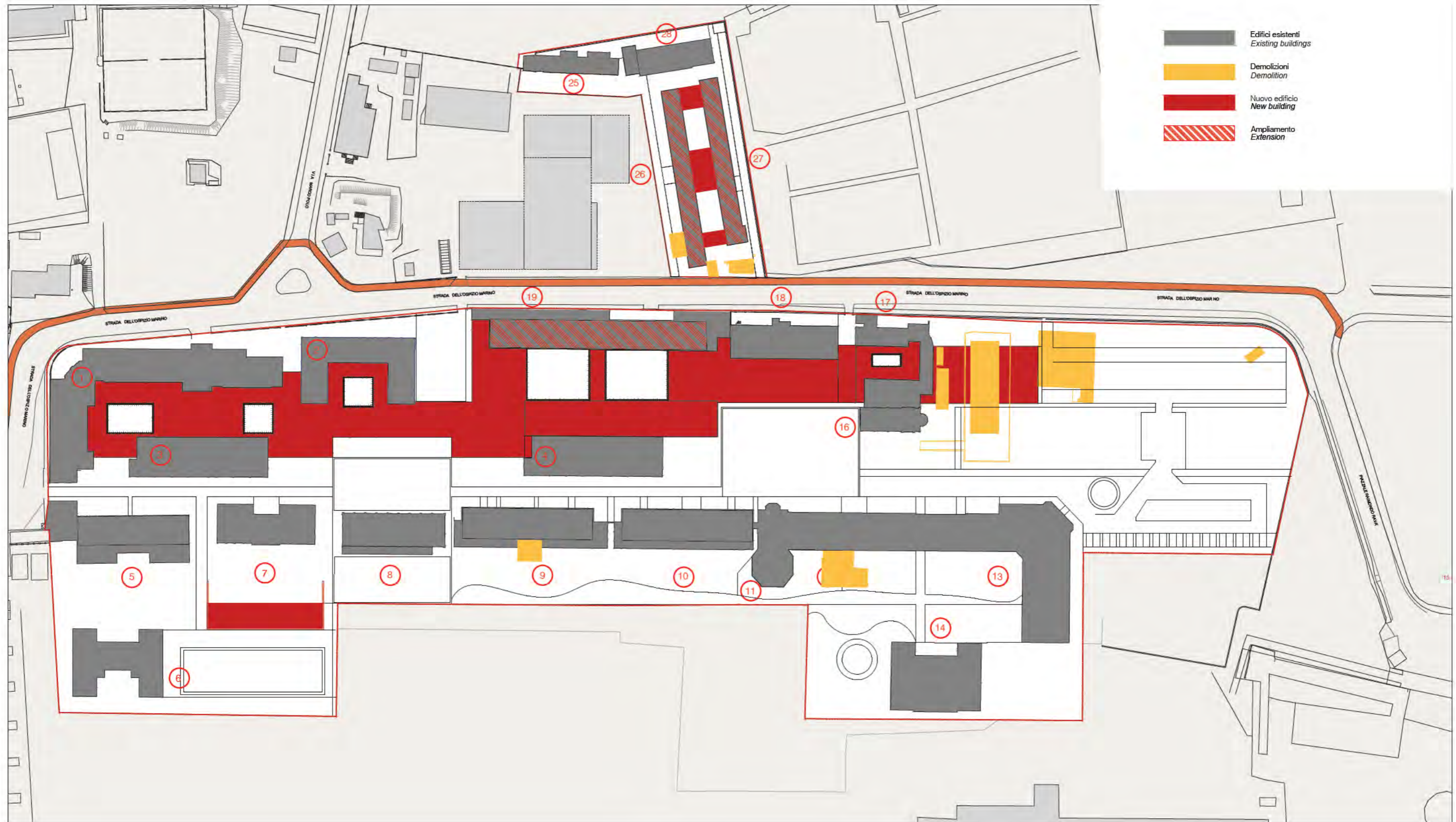
Masterplan



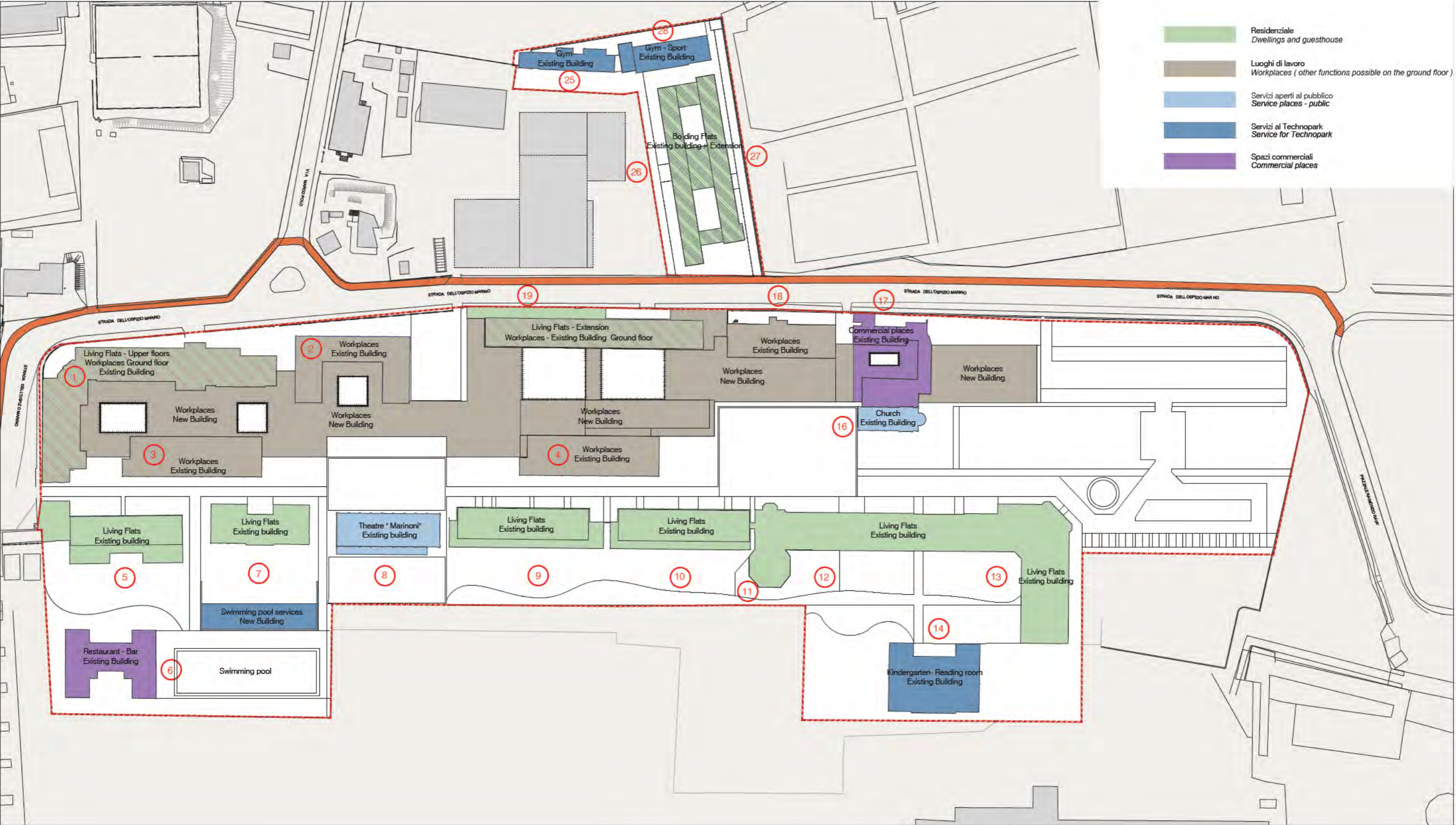
MASTERPLAN



DEMOLIZIONI E NUOVE COSTRUZIONI



DESTINAZIONI D'USO



CONNESSIONI CITTÀ | TECHNOPARK

ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI LEGATA ALLA MOBILITÀ DELLA ZONA
INCENTIVAZIONE DI UN SISTEMA DI MOBILITÀ SOSTENIBILE PER ABITANTI E IMPIEGATI DEL TECHNOPARK
RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO
ACCESSIBILITÀ AL TEATRO ED ALLA CHIESA



NUOVI PUNTI D'ACCESSO VERSO LA CITTÀ

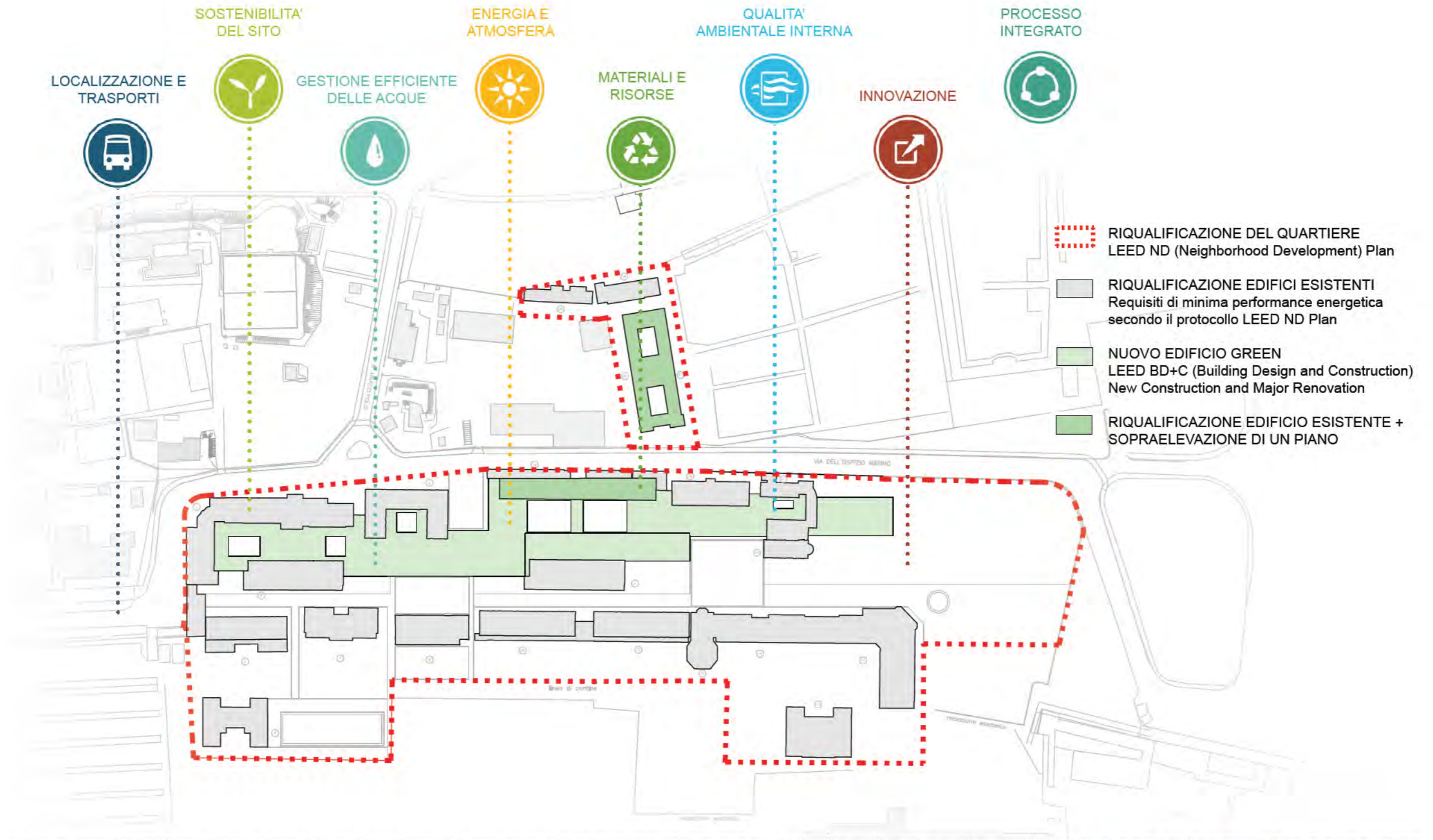
MANTENIMENTO DI QUASI TUTTI GLI EDIFICI ESISTENTI



ECOSISTEMA PRESENTE

IL PROGETTO DEL VERDE PUNTA AD INTEGRARSI ALL'AMBIENTE CIRCOSTANTE IN CONTINUITÀ CON ESSO PRESERVANDO LA PECULIARITÀ DEL LUOGO





LOCALIZZAZIONE E
TRASPORTI



Il sito è bonificato per la decontaminazione delle aree

Deposito per le biciclette e servizi all'interno tra cui docce e armadietti

Car pooling e car sharing per favorire modalità di trasporto alternative

Il 5% dei parcheggi deve essere destinato ai veicoli elettrici

Colonnine di ricarica elettrica

Pensilina con pannelli fotovoltaici per i parcheggi



GESTIONE EFFICIENTE
DELLE ACQUE



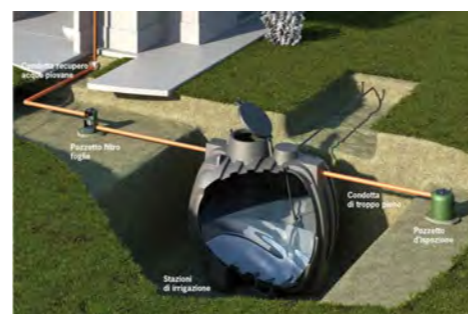
Rete duale per la riduzione dei consumi di acqua potabile

Raccolta, accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana con vasche apposite

Subirrigazione e piantumazione di specie native che richiedono un minor consumo di acqua

Monitoraggio e contabilizzazione dei consumi

Depuratore autonomo: l'acqua depurata viene impiegata per l'irrigazione e per le reti duali



MATERIALI E
RISORSE



Il nuovo edificio sarà misto calcestruzzo, acciaio e legno

Prefabbricazione, durabilità, flessibilità strutturale e minimizzazione nell'uso di nuovi materiali

Sopraelevazioni in legno

Riutilizzo di almeno il 25% dei materiali provenienti dalle demolizioni

Differenziazione e riciclo del 75% dei rifiuti da costruzione



INNOVAZIONE



Predisposizione di un punto informativo per i cittadini

Massimizzazione delle performance energetiche

Consulenti certificati per i processi di progettazione green e sostenibile

Trattamenti innovativi per le pavimentazioni esterne con biossido di titanio e nanotecnologie



SOSTENIBILITA'
DEL SITO



- Piano di prevenzione dell'inquinamento da attività di cantiere (polveri, rumore)
- Valorizzazione del verde e piantumazione di specie native
- Tetto verde: favorisce la riduzione dell'isola di calore e il deflusso delle acque meteoriche
- Progettazione di open space all'aperto, utilizzo di materiali ad alta riflettanza e minimizzazione inquinamento luminoso
- Valorizzazione e riqualificazione degli edifici esistenti



ENERGIA E
ATMOSFERA



- Impianto HVAC a bassa entalpia con pompe di calore, impianto fotovoltaico 3000mq e impianto geotermico a bassa entalpia
- Riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori
- Non si fa uso di gas
- Isolamento interno e sostituzione serramenti negli edifici esistenti
- Monitoraggio e contabilizzazione dei consumi energetici
- Minimizzazione dell'impatto con l'acquisto dei carbon offsets



QUALITA'
AMBIENTALE INTERNA



- Massimizzazione nell'uso della luce naturale
- Visione di qualità verso il panorama esterno
- Materiali basso emissivi a basso contenuto di composti volatili
- Ottimizzazione della ventilazione naturale, con finestre apribili
- Sensori per il monitoraggio del comfort termico interno, dell'illuminazione e della ventilazione



PROCESSO
INTEGRATO



- Massimizzazione delle opportunità e delle sinergie
- Valutazioni costo-efficienza
- Approccio multidisciplinare per la progettazione e nel processo decisionale
- Riduzione dei possibili errori in fase di costruzione grazie all'iteratività del processo
- Utilizzo del BIM e BEM
- Life cycle assessment (LCA) e Life cycle cost (LCC)

MASTERPLAN - VISTA AEREA



PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA GENERALE - PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:500



PIANTA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA GENERALE - PIANTE PIANO PRIMO
Scala 1:500



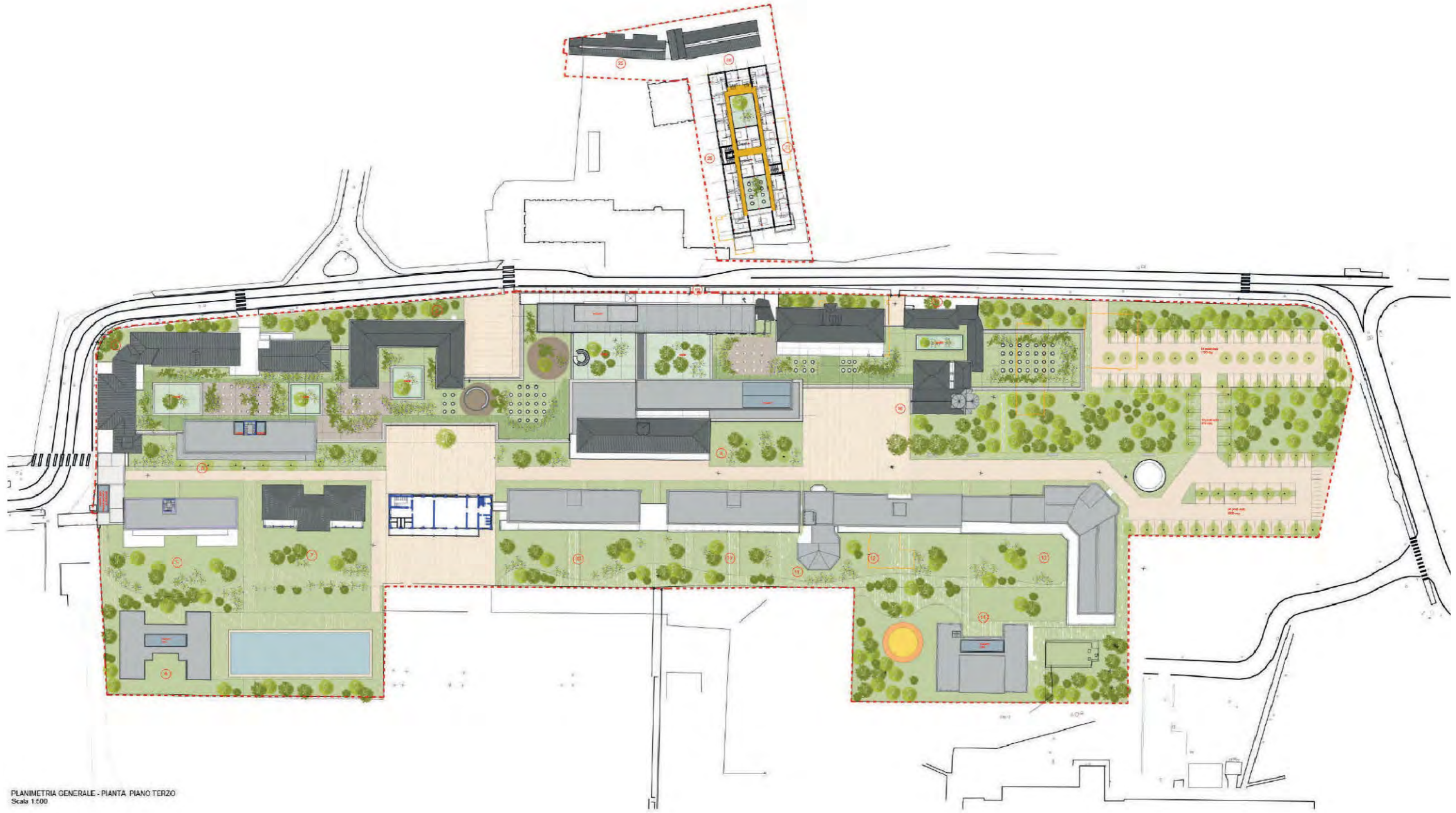
PIANTA PIANO SECONDO



FLANIMETRIA GENERALE - PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:500



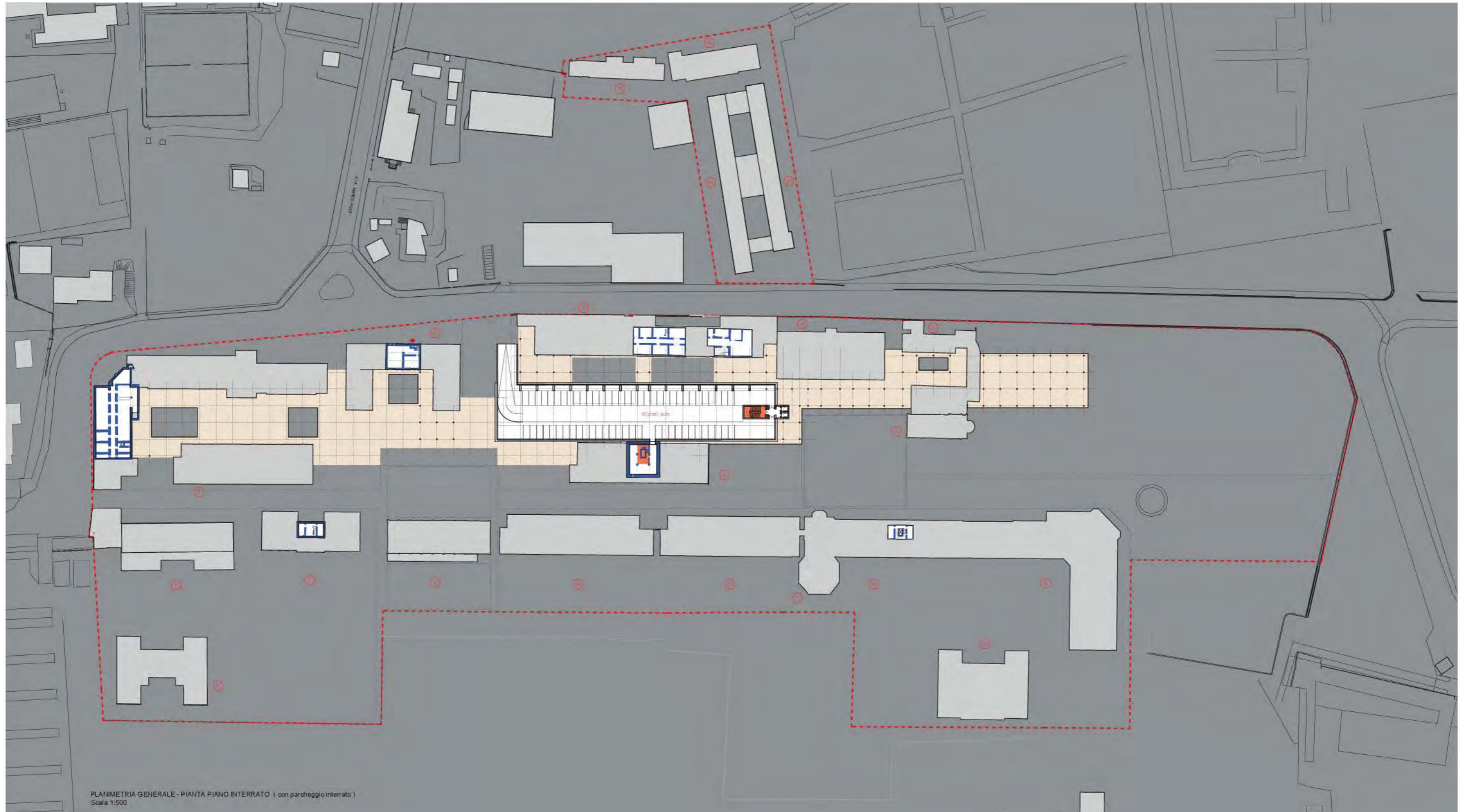
PIANTA PIANO TERZO



PLANIMETRIA GENERALE - PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:500



PIANTA PIANO INTERRATO



SEZIONI TIPOLOGICHE

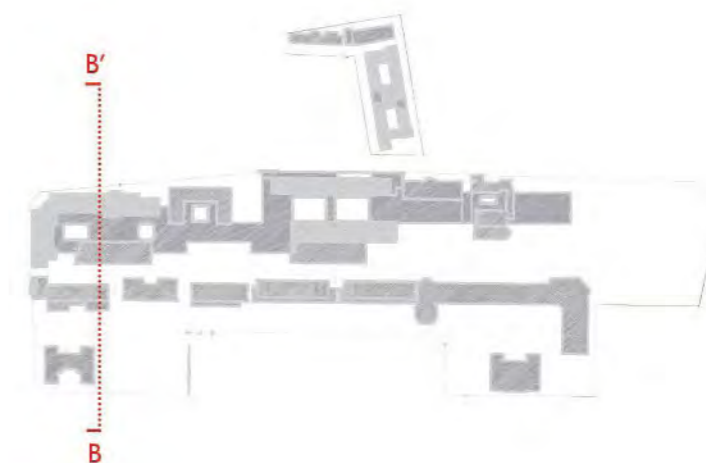


SEZIONE A-A'



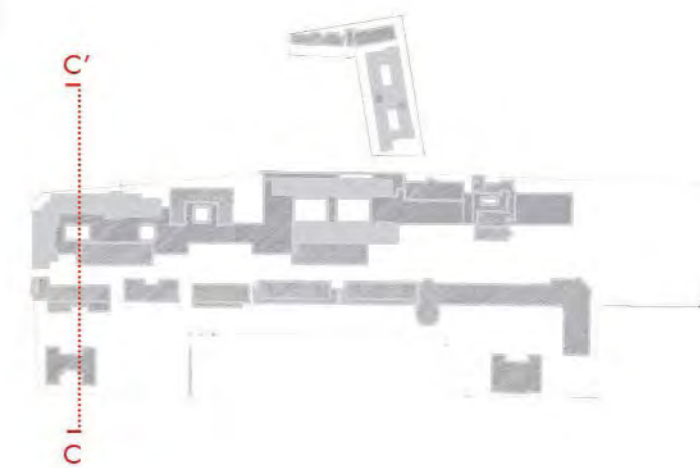


SEZIONE B-B'





SEZIONE C-C'



IL PROSPETTO



TA Torsello Architettura
Venezia | Firenze

sede legale

via Alipio Cappelletto 4a
30172 Venezia Mestre, Italia
tel +39 041 5491711
www.taarchitettura.com

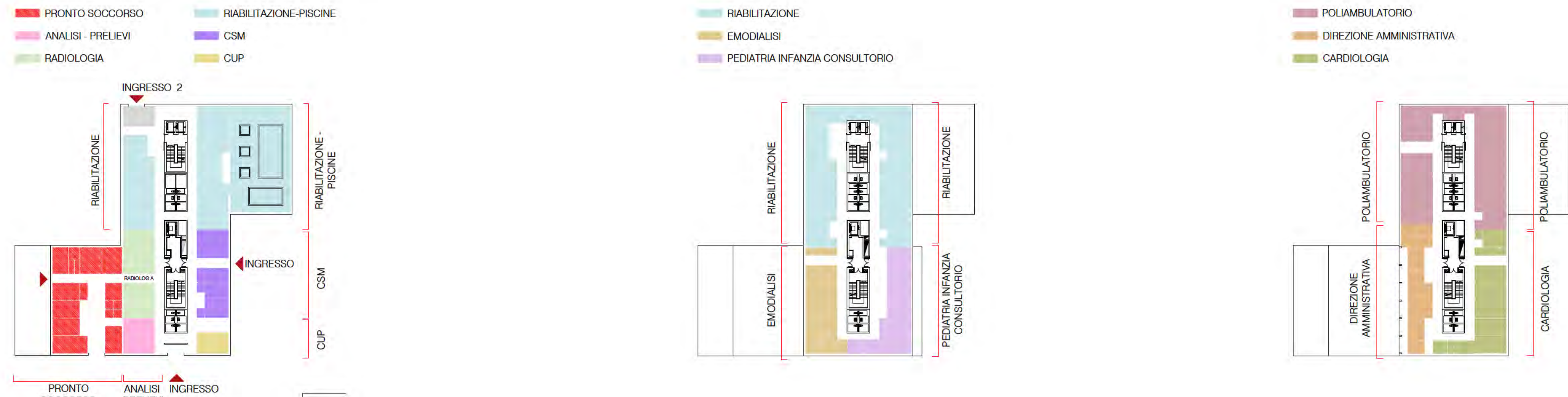
ALLEGATO 1.4

**MASTERPLAN NUOVO PRESIDIO
SANITARIO**

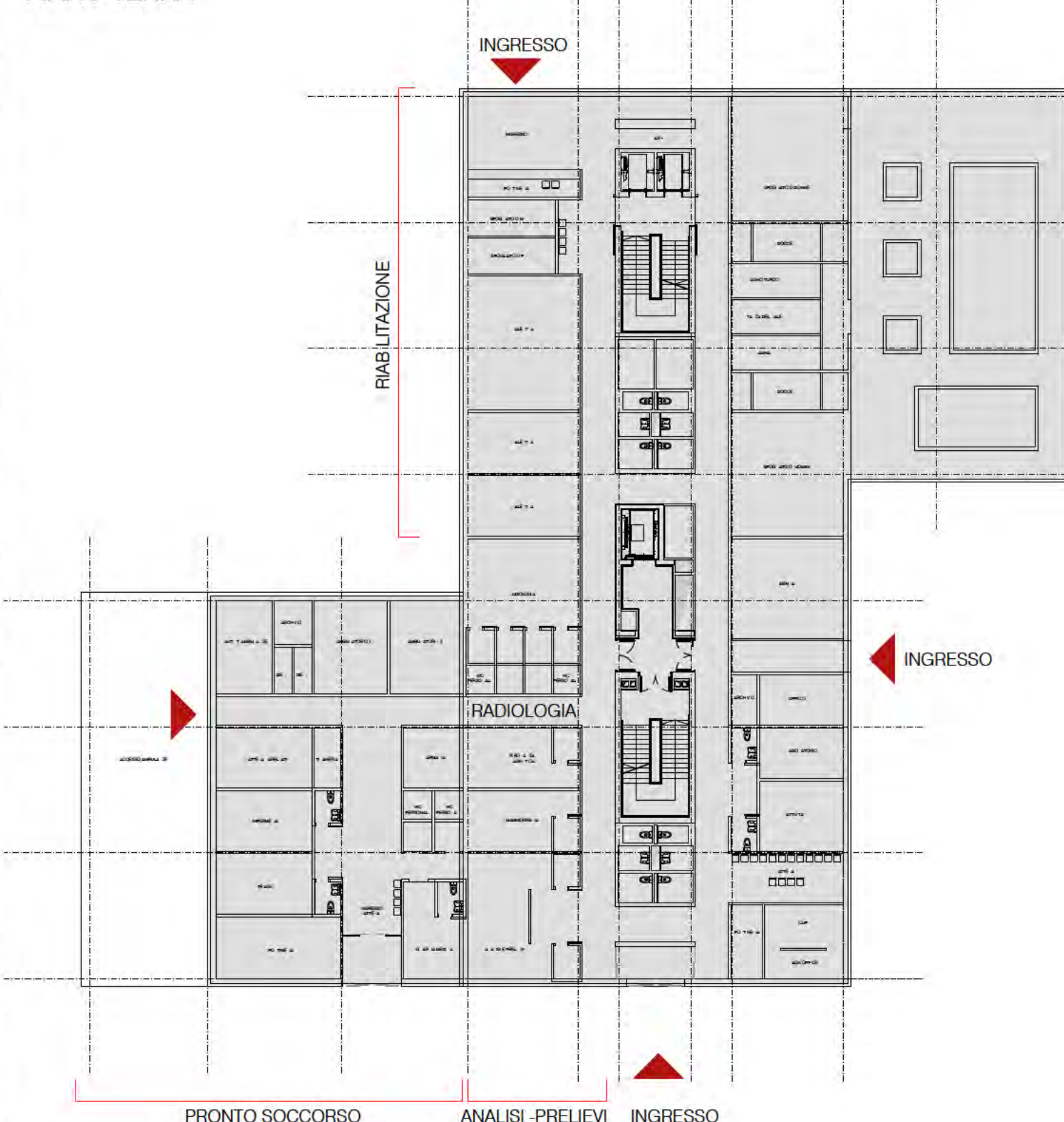
PG/2023/0190345 del 18.04.2023



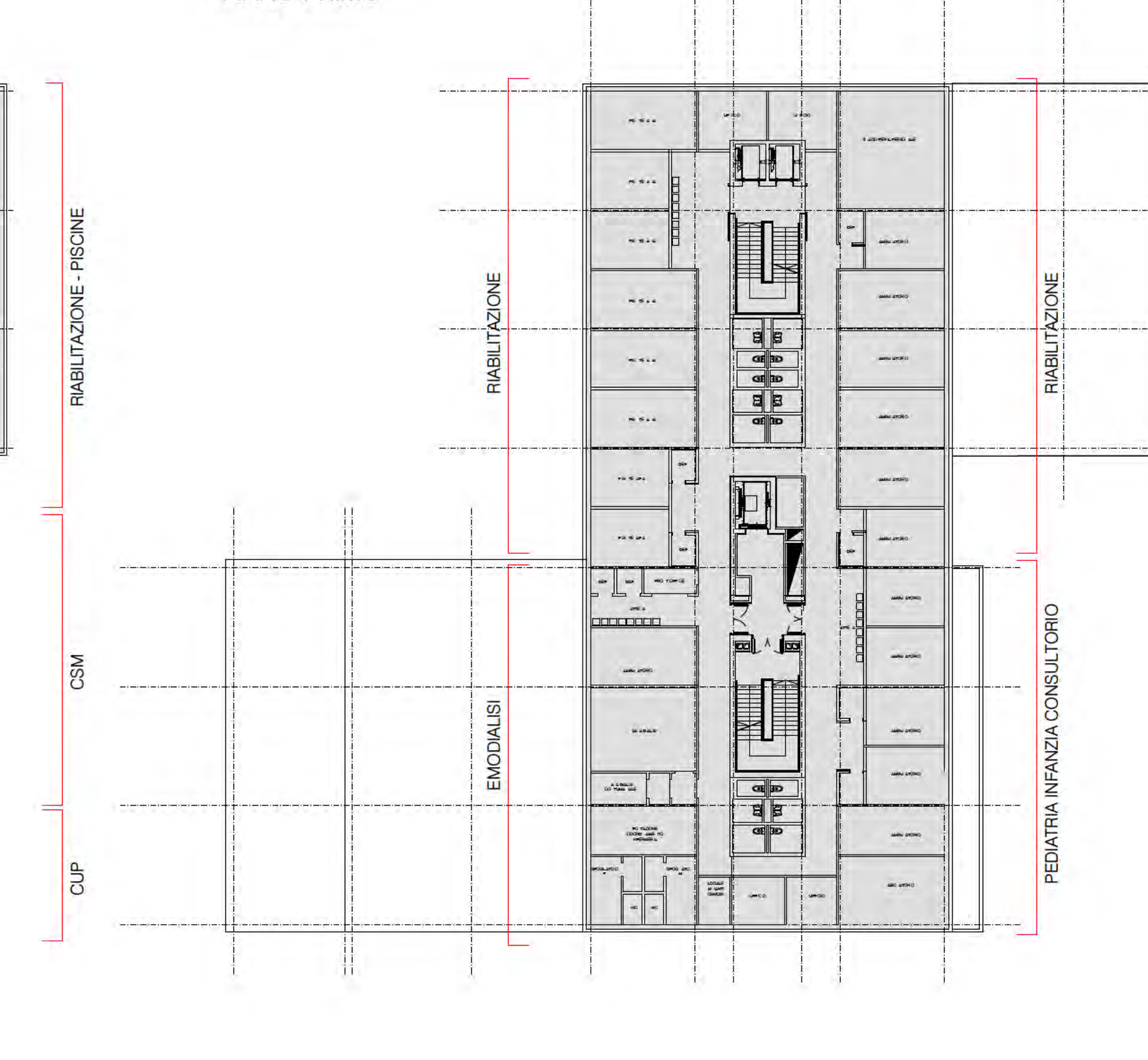
LEGENDA



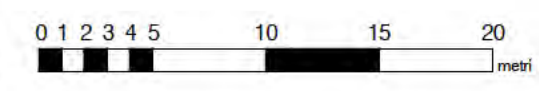
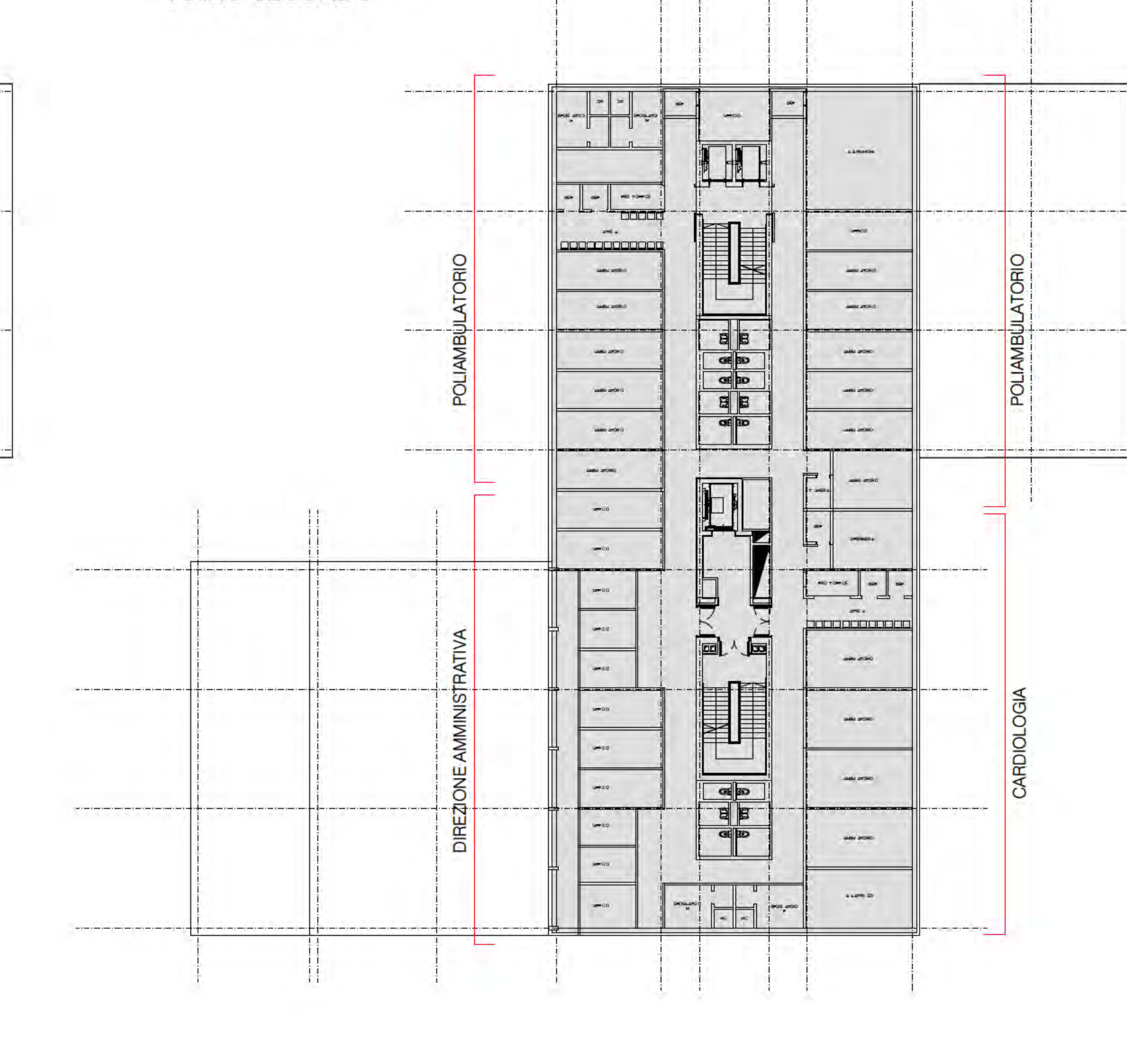
PIANO TERRA



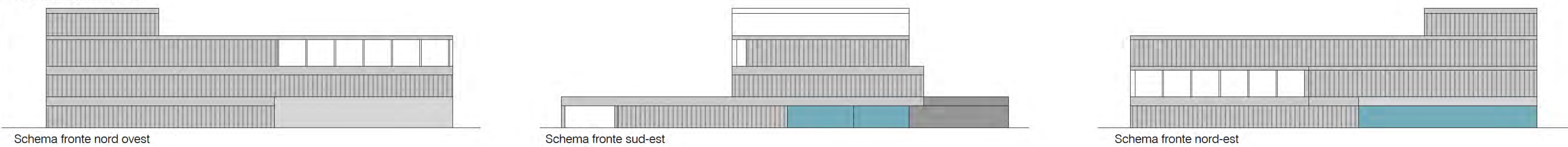
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SCHEMI VOLUMETRICI



NUOVO PRESIDIO SANITARIO - DATI DIMENSIONALI
 Altezza massima Presidio : 18 m
 SP (Superficie Lorda) : 4.900 mq
 SC (Superficie Coperta) : 2.300 mq
 Distanza dai confini : 5 m.
 Distanza dalla strada : 3 m.