

PORTO MARGHERA Green Tree Strategy



LINEE GUIDA E SCENARI DI SVILUPPO URBANISTICO-AMBIENTALI
PER L'AMBITO DEL PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO DI VENEZIA

Abstract

Luglio 2014

COMMITTENZA:

Vega Scarl



Via delle libertà, 12
30175 Venezia Marghera
Italia
T +39 041 5093000
F +39 041 5093065
www.vegapark.ve.it
master@vegapark.ve.it

Responsabile dello studio
Ing. Tommaso Santini

Team
Dott.ssa Daniela Minto

PROGETTO A CURA DI:

LAND Milano srl



Via Varese, 16
20121 Milano
Italia
T. +39 02 80.69.111
F. +39 02.80.69.11.37
www.landsrl.com
mail@landsrl.com

Progettista
Arch. Andreas Kipar

Project Manager
Pian. Matteo Pedaso

Team
Arch. Ottavia Franzini
Arch. Martina Erba
Arch. Priscillia Jorge

In collaborazione con :
120 grammi – laboratorio di architettura

Arch. Carlo Pavan
Arch. Nicola Pavan

“Vega Waterfront” è il nome di un ambizioso progetto di trasformazione urbana che riguarda lo sviluppo di un quadrante strategico della città di Venezia per i prossimi 20 anni: il *waterfront* della terraferma lagunare che si estende nella macroisola nord di Porto Marghera attorno al Vega, il Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia.

Si tratta di un progetto di ampio respiro e di lungo periodo, che presenta un elevato grado di complessità in ragione delle quantità poste in gioco, della molteplicità di attori coinvolti e delle attuali condizioni di mercato ma che nasce dalla necessità di adattarsi ai ritmi veloci del cambiamento.

Ecco che allora, a distanza di 20 anni dalla sua nascita, il Vega si propone ancora una volta come laboratorio di un nuovo modello di sviluppo urbano mirato a presentare sul mercato nazionale ed internazionale del Real Estate un progetto innovativo con un approccio “finanziarizzato” e sostenibile in grado di far cogliere in modo chiaro e trasparente ai potenziali investitori i rischi e le opportunità che lo caratterizzano.

Un primo ambito urbanistico di oltre 20 ettari di terreni edificabili, con una capacità edificatoria di oltre 130 mila mq, a proprietà mista pubblico-privata – parte di un più ampio quadrante strategico della città – la cui trasformazione dovrà essere guidata da un Masterplan in grado di adattarsi ai cambiamenti di un arco temporale dilatato e coerente con il piano industriale dell’iniziativa.

Il tema urbanistico infatti è soltanto uno degli aspetti in questa delicata e complessa iniziativa di sviluppo. Una trasformazione urbana necessita di una visione d’insieme dell’intero ambito: quella logica di “messa a sistema” di viabilità, mobilità, reti infrastrutturali, bonifiche ambientali, landscape, pianificazione urbanistica ma soprattutto l’esigenza di un piano economico finanziario sostenibile e di una *governance* praticabile, tutti aspetti senza i quali non si riattiva un processo economico su un pezzo di città.

Tutto ciò passa per la condivisione con l’Amministrazione, assieme agli altri proprietari di aree appartenenti all’ambito urbanistico PST ma più in generale con tutti gli stakeholder coinvolti, di una strategia chiara e perseguibile sul quel delicato tassello di territorio urbano: un piano degli interventi che deve essere attivato da subito e che può vedere nell’Amministrazione e in Vega i soggetti in grado di gestire questa complessa partita in una logica unitaria e attraverso un processo partecipativo.

Vega Waterfront è un progetto a regia pubblica che prevede l’apertura di una gara internazionale per la selezione di un gruppo di lavoro interdisciplinare che dovrà svolgere il ruolo di co-regista: nell’attuale situazione di mercato la praticabilità di un’operazione immobiliare deve essere ricercata attraverso la costruzione di virtuose sinergie tra pubblico e privato in grado, attraverso un “processo integrato”, di rendere l’asset interessante sotto il profilo della commerciabilità e di massimizzarne il valore di realizzo o trasformazione.

I waterfront come tema europeo e globale rappresentano veri e propri luoghi di valorizzazione urbanistica e conseguentemente immobiliare acquisendo valore in alcuni casi anche superiori al tessuto storico della città (es. Hafencity di Amburgo).

Il contributo qui presentato, che ha coinvolto un gruppo di lavoro interdisciplinare, rappresenta un primo studio di “messa a sistema” dell’intero ambito, a partire dalle aree Vega-Forte Marghera-Via Torino, per la definizione di linee guida che possano orientare il processo, puntando in primis sulla valorizzazione degli spazi aperti e del sistema del verde come elemento connettivo del tessuto urbano.

Un “manifesto di intenti strategici” per la trasformazione e lo sviluppo eco-compatibile di Porto Marghera che può costituire la piattaforma condivisa per orientare il dibattito sulla trasformazione di un’area della grande valenza simbolica e strategica per la città metropolitana di Venezia.

*Ing. Tommaso Santini
Amministratore Delegato VEGA Scarl*

VENICE AS A TREE

L'ALBERO DELLE RELAZIONI, UNA NUOVA IMMAGINE PER VENEZIA METROPOLITANA



RIPARTIRE DA PORTO MARGHERA

UN PAESAGGIO INDUSTRIALE IN ATTESA DI RINASCITA



PORTO MARGHERA

2000 ha. di paesaggio
industriale

IL PAESAGGIO INDUSTRIALE DI PORTO MARGHERA

FASE 1: I DEPOSITI COSTIERI DELL'AGIP



IL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL VEGA

FASE 2: IL PST VEGA, LA DEMOLIZIONE E LA BONIFICA AMBIENTALE



IL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL VEGA

FASE 3: LA RIGENERAZIONE ATTRAVERSO IL VERDE, DA BROWNFIELD A GREENFIELD



L'INNESCO CULTURALE DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE

2012_50x50 VENICE GREEN DREAM



LA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE

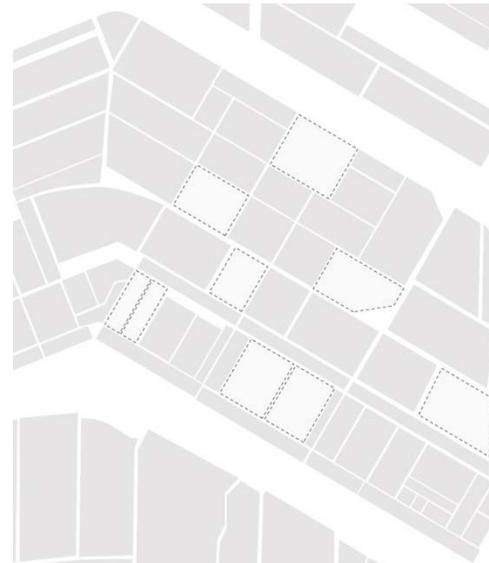
GREEN INFRASTRUCTURES COME MOTORI DELLA RIGENERAZIONE

ZOOM: PORTO MARGHERA

OGGI
STRUTTURA URBANA
STATICA A MACROLOTTI

OGGI/DOMANI
DISMISSIONE PROGRESSIVA
DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE INSEDIATE

APERTURA DI UN NUOVO BYPASS VERDE



GENERAZIONE DI NUOVE INFILTRAZIONI VERDI

CREAZIONE DI NUOVI NUCLEI FUNZIONALI

ROTTURA PROGRESSIVA DEL SISTEMA
URBANO STATICO

MOLTIPLICAZIONE DELLE POTENZIALITA'
ALL'INTERNO DEL NUOVO SISTEMA



LA PRIMAVERA DI PORTO MARGHERA

Come attivare la rigenerazione di Porto Marghera?

Attraverso un radicale cambio di paradigma secondo il quale la rigenerazione della città parte innanzitutto dal ripensamento dello spazio non costruito, del "vuoto", dello spazio pubblico.

Il paesaggio diventa allora il catalizzatore della trasformazione, attraverso l'attivazione di un processo culturale articolato e in continuo divenire, occasione per ripensare il rapporto tra Uomo, Natura e Città.

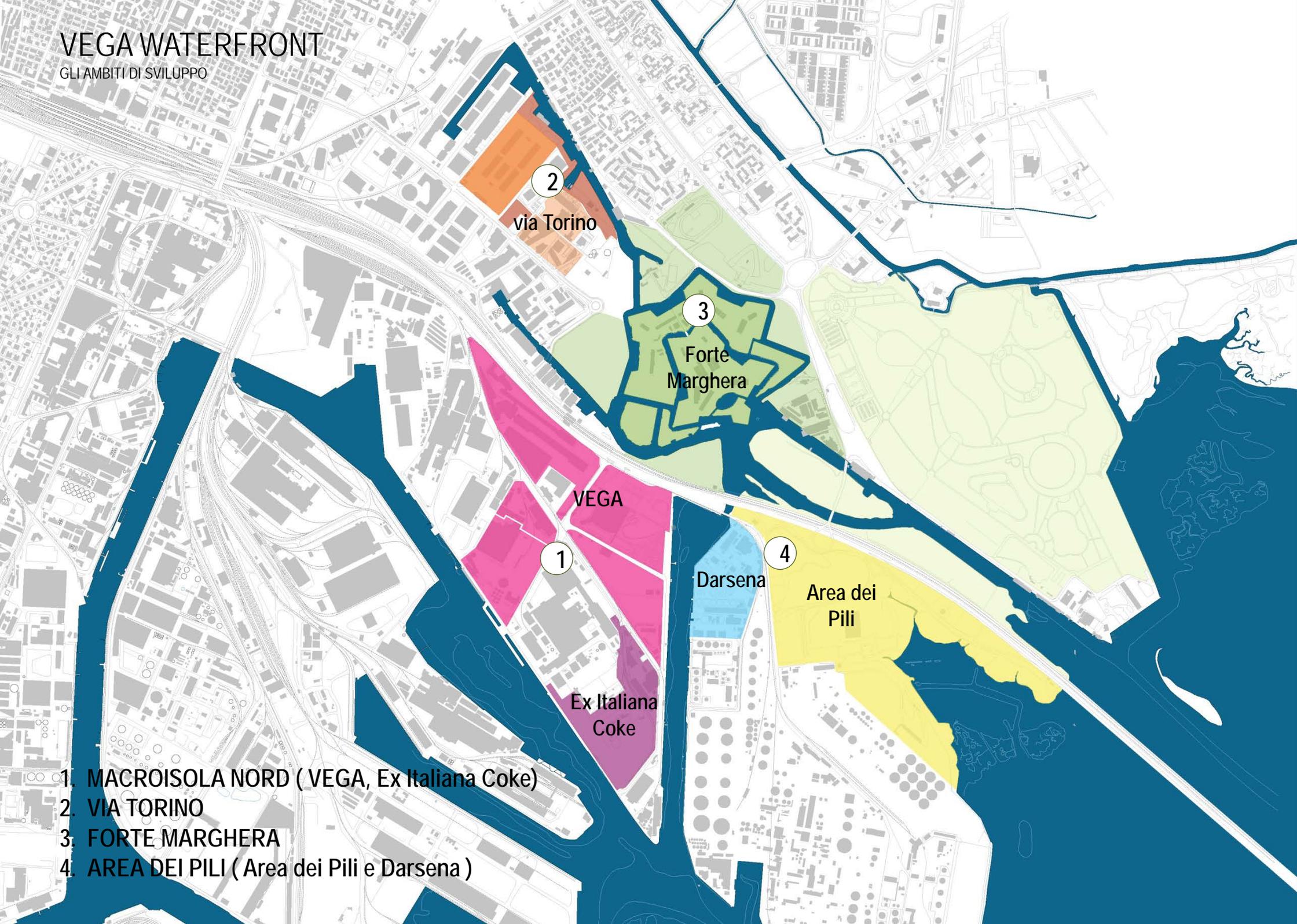
*"Our cities are organisms that
need to be transformed
from grey to green"*

Andreas Kipar



VEGA WATERFRONT

GLI AMBITI DI SVILUPPO



2
via Torino

3
Forte Marghera

1
VEGA
Ex Italiana Coke

4
Darsena
Area dei Pili

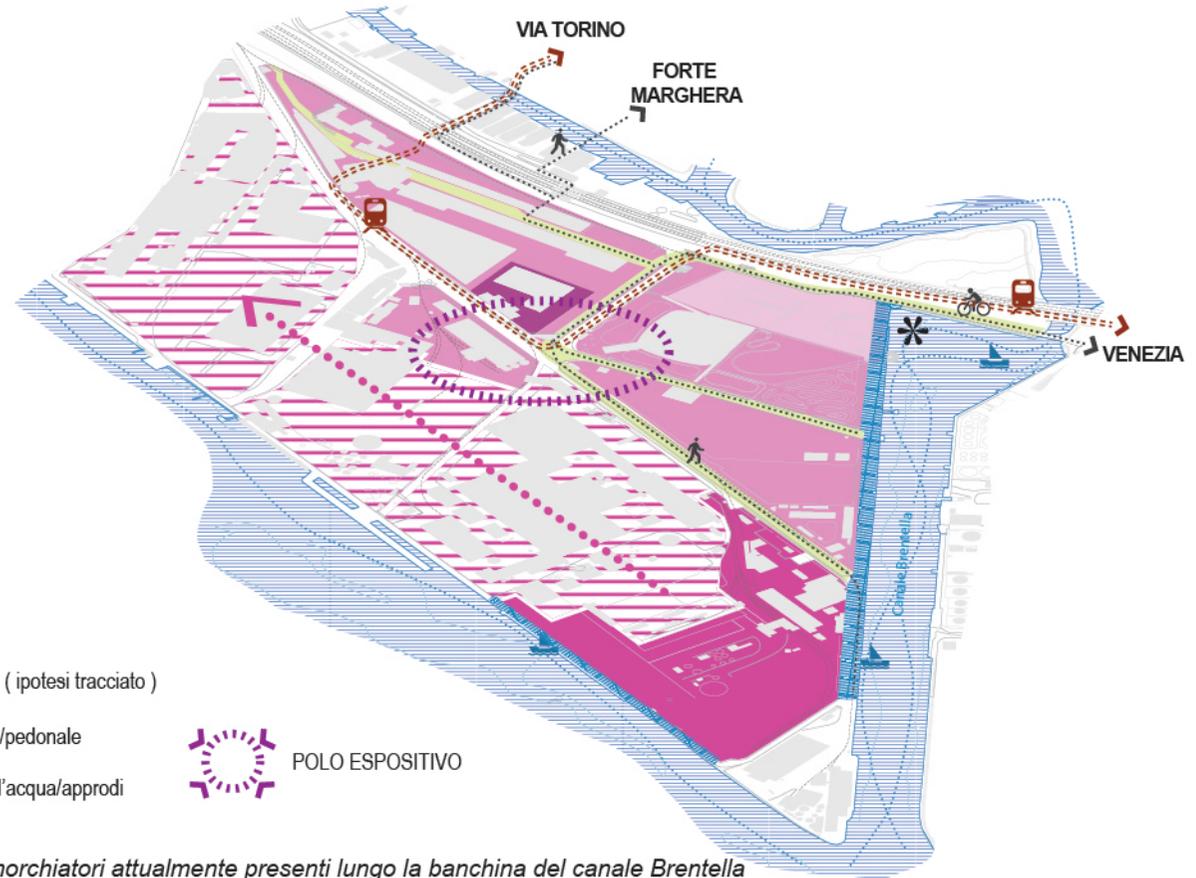
- 1. MACROISOLA NORD (VEGA, Ex Italiana Coke)
- 2. VIA TORINO
- 3. FORTE MARGHERA
- 4. AREA DEI PILI (Area dei Pili e Darsena)

MACROISOLA NORD

// scenario di trasformazione



- * CREAZIONE DI UN HUB PLURIMODALE PER VENEZIA
- * POTENZIAMENTO CONNESSIONI/ SUPERAMENTO BARRIERE FISICHE
- * RECUPERO EDIFICI INDUSTRIALI IN DISMISSIONE
- * MIX FUNZIONALE PER GARANTIRE VIVIBILITA' 24 H.
- * CREAZIONE DI UNA RETE DI SPAZI PUBBLICI / RIQUALIFICAZIONE ESISTENTI



* Spostamento rimorchiatori attualmente presenti lungo la banchina del canale Brentella

DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA

Area	SLP Intervento (mq)
+ VEGA	
Vega 1	78.000
Vega 2	52.300
Vega 2 . Estensione	32.500
Vega 3 . Imm. Complessi	29.000
Vega 4	37.000
+ City mall	9.400
+ Ex Italiana Coke → Fincantieri / Pilkington	145.000

SLP TOT.

383.000

Destinazione d'uso proposta



FORESTERIA / RESIDENZA STUDENTI



ESPOSITIVO / servizi, retail, leisure

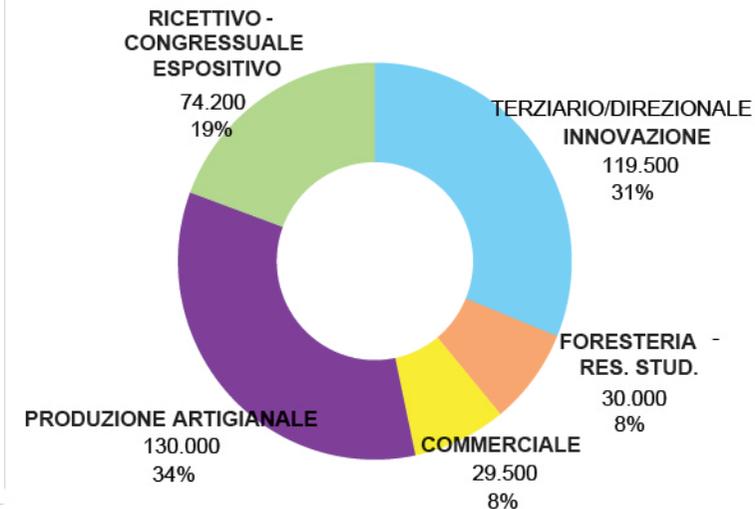


TERZIARIO - INNOVAZIONE COMMERCIALE RICETTIVO / CONGRESSUALE



PRODUZIONE ARTIGIANALE (filiera nautica)

SLP Intervento / destinazione d'uso



QUADRI DI SINTESI

Area		S.T.	SLP Intervento	Privato	Pubblico	DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE	RISCHIO AMBIENTALE	RISCHIO AUTORIZZATIVO	RISCHIO COMPLESSIVO
+ Via torino	Polo scientifico	80.000	33.500	-	-	TERZIARIO	nessuno	-	-
	Aree da valorizzare	22.700	13.300	-	13.300	RESIDENZIALE	alto ●●●	medio ●●○	
	MOF	60.000	70.000	70.000		COMMERCIALE	medio ●●○	medio ●●○	
		162.700	83.800	35.000	48.000	FORESTERIA - RESIDENZA STUD.			
+ Forte Marghera	Forte Marghera	377.000	21.000	-	21.000	CULTURALE LABORATORI	medio ●●○	basso ●○○	
	Attrezz.servizio polo culturale e nautiche	44.500	9.000	-	9.000	TERZIARIO - SERVIZI	medio ●●○	basso ●○○	
	Aree barenicole / verde	195.000	-	-	-	TEMPO LIBERO / VERDE	medio ●●○	-	-
	616.500	30.000	-	30.000					
+ Macroisola nord	VEGA Vega 1	94.500	78.000	43.700	34.300	FORESTERIA - RESIDENZA STUD.	basso ●○○	basso ●○○	
	Vega 2	90.650	52.300	52.300	-		basso ●○○	basso ●○○	
	Vega 2 . Estensione	23.500	32.500	-	32.500	TERZIARIO - COMMERCIALE RICETTIVO - CONGRESSUALE ESPOSITIVO	basso ●○○	basso ●○○	
	Vega 3 . Imm. Complessi	28.500	29.000	29.000	-		medio ●●○	basso ●○○	
	Vega 4	56.700	37.000	37.000	-		basso ●○○	basso ●○○	
	City mall	14.300	9.400	9.400	-	basso ●○○	basso ●○○		
	Ex Italiana Coke Fincantieri / Pilkington	101.000	145.000	145.000	-	PRODUZIONE ARTIGIANALE	medio ●●○	medio/alto ●●●	
	385.000	383.000	383.000	-					
+ Area dei Pili	Pili	393.000	-	-	-	TEMPO LIBERO / VERDE	alto ●●●	alto ●●●	
	Darsena	89.500	18.500	18.500	-	POLO NAUTICO	alto ●●●	alto ●●●	
		482.500	18.500	18.500	-				
TOTALI	1.646.700	515.300	436.500	78.000					

N.B Il rischio ambientale e quello autorizzativo è stato determinato sulla base dello stato dei procedimenti amministrativi urbanistici ed ambientali

IL PRIMO STEP APPLICATIVO SULLE AREE VEGA

Il progetto consiste nella **rigenerazione degli spazi pubblici di VEGA** e nella individuazione di nuovi spazi espositivi all'interno di VEGA in vista dell'evento EXPO 2015.

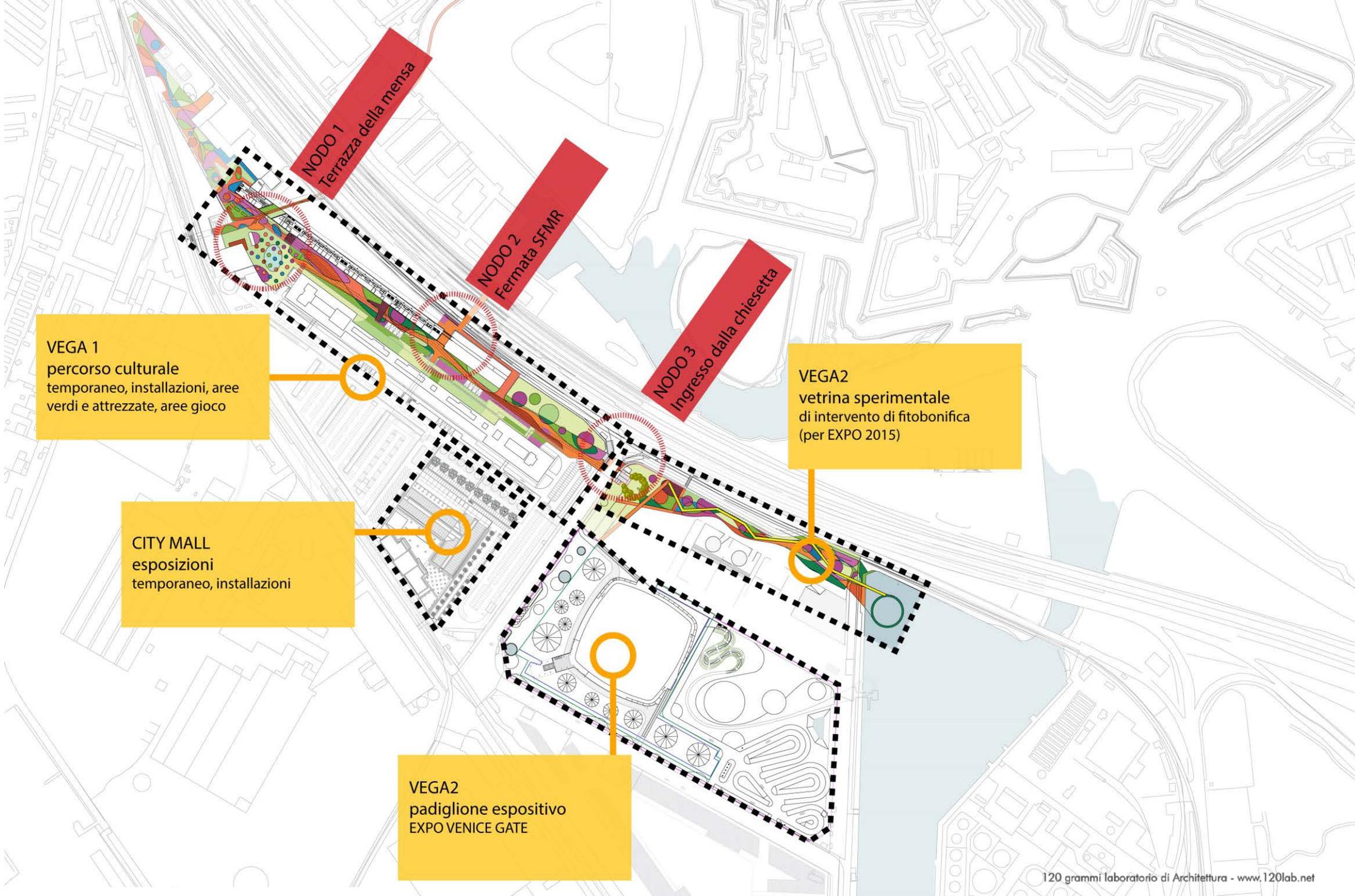
Il progetto si articola mettendo a sistema spazi interni ed esterni, trattando gli edifici di VEGA come veri e propri padiglioni espositivi. La proposta muove dalla volontà di connettere e rigenerare prima di tutto gli spazi della terrazza della mensa, del punto di accesso alla fermata SFMR e dell'ingresso da Via Pacinotti in corrispondenza della Chiesa. In questo modo i visitatori di EXPO Venice potranno raggiungere le aree principali dell'expo dalla fermata SFMR passando attraverso un ulteriore spazio espositivo a disposizione di VEGA. È così che Via delle Industrie acquisirà la connotazione di padiglione espositivo temporaneo all'aperto.

La riqualificazione degli spazi pubblici è in parte temporanea ed in parte permanente. Il progetto mira a rendere permanenti alcuni nodi di trasformazione quali quello della terrazza della mensa, del punto di connessione con la fermata SFMR e del punto di accesso da Via Pacinotti in corrispondenza della chiesetta. Oltre agli elementi fisici che rimarranno con ogni probabilità in opera, il progetto mira a modificare l'immaginario collettivo di VEGA all'interno della città di Venezia-Mestre. **La riqualificazione degli spazi è infatti occasione di comunicazione del lavoro e della realtà del PST anche ai non addetti ai lavori che si troveranno a visitarlo in concomitanza con EXPO Venice 2015.**

Il progetto si articola in quattro diversi layer, tecnologicamente e figurativamente autonomi, che contribuiscono a riconfigurare gli spazi pubblici del PST. Il primo layer progettuale riguarda l'inserimento di episodi verdi: aree a prato, alberi arbusti ed erbacee che vanno ad arricchire di biodiversità questo spazio urbano "sottraendo" superfici minerali.. Questo layer proseguirà interessando l'area VEGA 2 estensione costituendo così il primo affaccio verso Via della Libertà. Il secondo layer, attraverso l'utilizzo di vernici colorate, ridefinisce lo spazio dei marciapiedi e della passeggiata. Il terzo layer riguarda alcuni elementi di environmental graphic design per l'orientamento all'interno di VEGA PARK che si configurano come permanenti e che guidano il visitatore all'interno del parco. Il quarto layer individua una serie di piccole "folies" che mettono in connessione a quote diverse gli spazi interni di VEGA con le aree esterne prospicienti. Si tratta di elementi leggeri di modeste dimensioni in struttura metallica e finiture in legno che avranno la funzione di padiglioni espositivi a promozione degli sponsor che contribuiranno allo sviluppo del progetto e che illustreranno all'esterno le attività di VEGA accompagnando il visitatore all'interno degli edifici. La riduzione della sezione stradale consente comunque la continuità del traffico veicolare in uscita dai parcheggi, riducendone però il flusso e aumentando gli spazi a disposizione di forme di mobilità lenta – pedonale o ciclabile.

Il progetto estende la macchina espositiva all'interno degli spazi di VEGA mettendoli in connessione con gli spazi di EXPO Venice attraverso questa nuova infrastruttura verde, primo prototipo di una strategia di rigenerazione degli spazi pubblici.





120 grammi laboratorio di Architettura - www.120lab.net



From Grey

To Green





Per ulteriori informazioni e per visionare la versione integrale del documento contattare:

direzione@vegapark.ve.it

Strettamente riservato e confidenziale

Copyright © VEGA Scarl e LAND Milano srl. Tutti i diritti riservati.

Il materiale (testi, immagini, grafica, layout ecc.) che costituisce questo documento sono di proprietà esclusiva degli autori.

E' vietato qualsiasi utilizzo da parte di terzi senza autorizzazione scritta da parte di VEGA Scarl e LAND Milano srl.

Ogni atto diretto a copiare, riprodurre, pubblicare, sottrarre, modificare o alterare tale materiale, senza esplicita autorizzazione, è punibile sulla base delle norme civili e penali in materia di diritto d'autore. Chiunque desiderasse copiare, citare o riprodurre pagine o porzioni di testo deve essere autorizzato.