

SAN DONÀ DI PIAVE · LOCALITÀ PALAZZETTO

NUOVE RESIDENZE DI PREGIO

Residence *Ca' Turcata*

La quiete della campagna veneta, a un passo dal mare.

RESIDENZE DI PREGIO
ATTORNO A UNA VILLA DELL'OTTOCENTO
PISCINA · TENNIS · PORTICCIOLO
CONSEGNA PREVISTA 2030



IL PROGETTO

Un borgo nuovo, *con radici antiche*

Tra San Donà di Piave e Jesolo, sulla riva del Piave, un antico centro agricolo di circa 15 ettari rinasce come villaggio residenziale di pregio. Al centro, il parco secolare e Villa Ronchi Vianello, dimora signorile dell'Ottocento che verrà restaurata nel rispetto del suo valore storico.

Attorno, al posto dei vecchi capannoni agricoli, nascono appartamenti con finiture di lusso, ampi spazi, giardini e terrazze, in un'architettura contemporanea che parla la lingua del mattone e dei coppi veneti.

3
TIPOLOGIE: TRILOCALE, QUADRILOCALE, ATTICO

15 ha
DI COMPENDIO CON PARCO STORICO

1
PORTICCIOLO PRIVATO SUL PIAVE

2030
CONSEGNA PREVISTA

IL CUORE STORICO

Villa *Ronchi Vianello*

Costruita nella seconda metà dell'Ottocento, la villa è tutelata come edificio di valore storico-testimoniale e ne è previsto il restauro integrale: intonaci a calce, fregi e cornici, scuri in legno, ferri battuti e coperture torneranno all'aspetto originario.

Il parco di alberi secolari che la circonda diventa un giardino all'italiana, con siepi di bosso, lavanda e viali in ghiaia: il luogo di rappresentanza dell'intero borgo.

RENDERING DI CONCEPT · PROSPETTO CON SCALONE, AL CREPUSCOLO



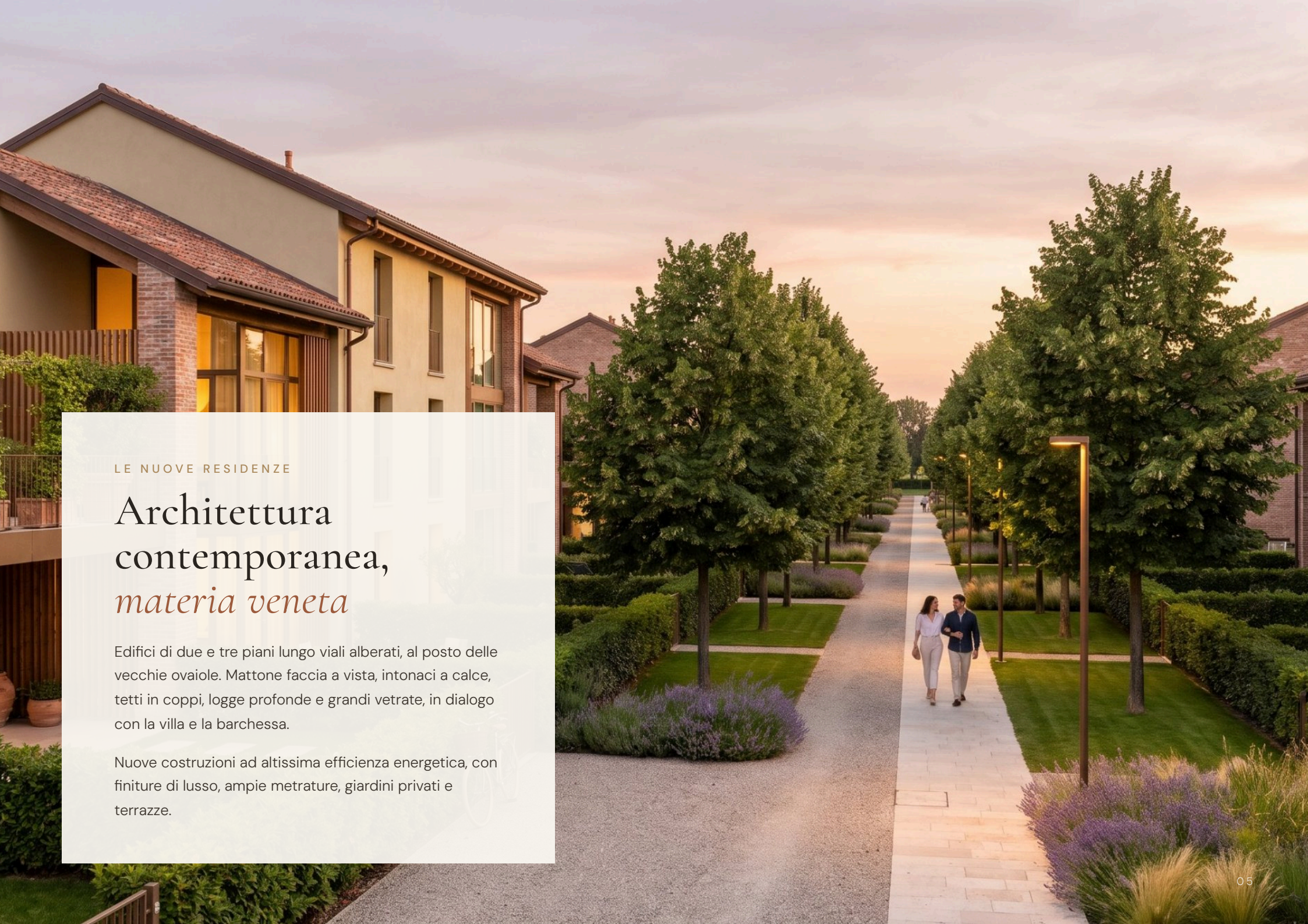
LA BARCHESSA

Spazi da loft, *anima rurale*

La grande barchessa in mattoni, su tre piani, conserva volumi, archi e muratura storica e accoglie appartamenti dal carattere unico: travi a vista, pareti in mattone antico, grandi vetrate in ferro sottile affacciate sul parco.



RENDERING DI CONCEPT · LIVING IN BARCHESSA



LE NUOVE RESIDENZE

Architettura contemporanea, *materia veneta*

Edifici di due e tre piani lungo viali alberati, al posto delle vecchie ovaiole. Mattone faccia a vista, intonaci a calce, tetti in coppi, logge profonde e grandi vetrate, in dialogo con la villa e la barchessa.

Nuove costruzioni ad altissima efficienza energetica, con finiture di lusso, ampie metrature, giardini privati e terrazze.

EFFICIENZA ENERGETICA

Energia dal sole, *zero gas*

Le nuove residenze sono progettate come edifici a energia quasi zero, con l'obiettivo della classe energetica più alta, e pensate per lo standard europeo degli edifici a emissioni zero. Involucro isolato e serramenti ad alte prestazioni, impianti tutti elettrici alimentati dal sole: consumi bassissimi, bollette ridotte al minimo e nessuna combustione in casa.

1 Fotovoltaico color coppo
Moduli integrati nel manto di copertura, dello stesso colore dei coppi: producono energia senza alterare l'aspetto dei tetti veneti.

2 Accumulo
Batterie che conservano l'energia prodotta di giorno per usarla la sera e la notte.

3 Pompa di calore
Un unico impianto ad alta efficienza per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria.

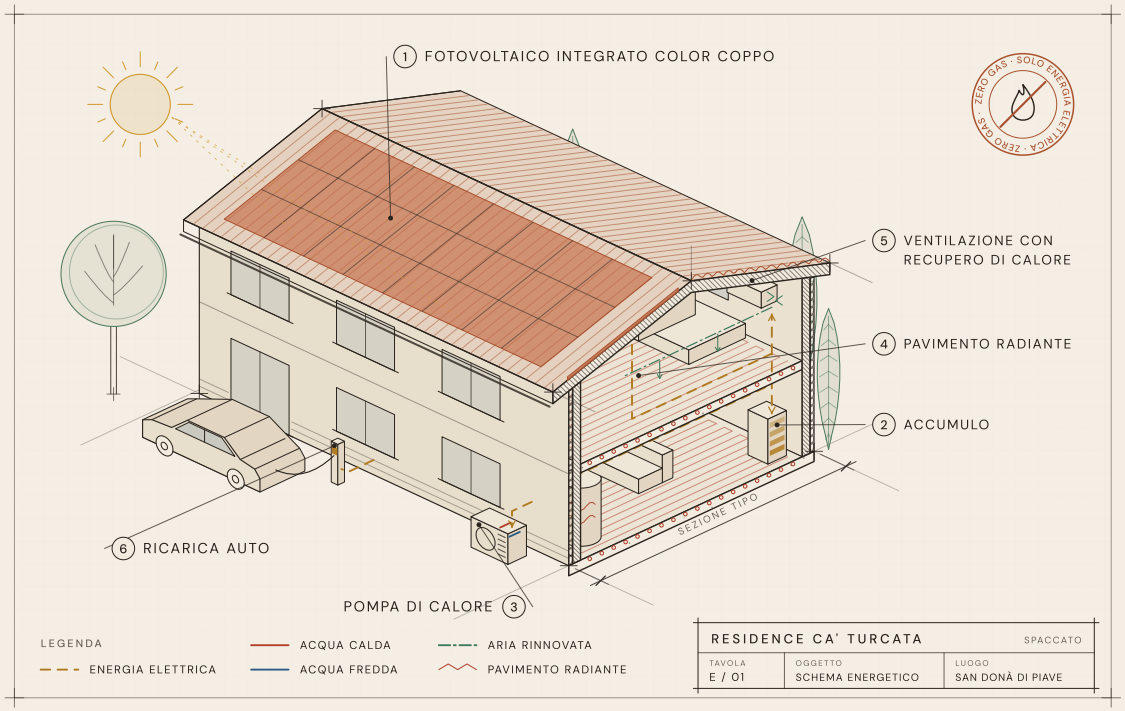
4 Pavimento radiante
Calore uniforme e silenzioso d'inverno, fresco d'estate, nessun termosifone a vista.

5 Ventilazione con recupero di calore
Aria sempre pulita e filtrata, senza aprire le finestre e senza disperdere calore.

6 Ricarica auto
Predisposizione per ricaricare l'auto elettrica con l'energia del proprio tetto.

Il borgo potrà inoltre dar vita a una Comunità Energetica Rinnovabile, per condividere tra i residenti l'energia prodotta sui tetti.





Rendering e schema indicativi. Dotazioni impiantistiche e prestazioni da definire in fase di progettazione.



PISCINA E CLUB HOUSE

L'estate, *sotto casa*

Una grande piscina con solarium in travertino, la club house con bar all'aperto e il parco della villa sullo sfondo: il luogo dove ritrovarsi nelle sere d'estate, senza andare lontano.

SPORT E BENESSERE

Tennis *nel verde*

Un campo da tennis in terra rossa protetto da siepi e alberi, un padiglione per rilassarsi dopo la partita, i percorsi nel parco per correre e camminare.

Lo sport e la vita all'aria aperta entrano nella quotidianità, a pochi passi dalla porta di casa.



SERVIZI

Accoglienza *e vita di borgo*



Ingresso con portineria

Un accesso controllato e un servizio di portineria dedicato: sicurezza, accoglienza degli ospiti e un punto di riferimento per i residenti ogni giorno.



Il bistrot e il mercato bio

Nel vecchio fienile in mattoni, con le sue gelosie traforate, il bistrot e il mercato di prodotti biologici del borgo, riservati ai residenti.



Il bistrot

RISERVATI AI RESIDENTI

Il bistrot e il mercato, *a due passi da casa*

Nel vecchio fienile in mattoni, con le sue gelosie traforate, nascono il bistrot e il mercato del borgo: un luogo d'incontro tra vicini, aperto solo a chi abita qui.



RENDERING DI CONCEPT · IL MERCATO BIO

Il bistrot

Colazioni, pranzi leggeri e aperitivi al tramonto sulla terrazza affacciata sul parco, con una cucina di stagione.

Il mercato biologico

Frutta e verdura bio, pane fresco, formaggi, olio e miele delle aziende agricole del territorio.

Solo per chi abita qui

Un punto d'incontro tranquillo e familiare, senza la folla dei locali aperti al pubblico.



SICUREZZA

Liberi di giocare, *al sicuro*

Il borgo è un luogo chiuso e protetto: i bambini corrono nel parco e vanno in bicicletta lungo i viali, e chi ci abita vive la tranquillità della campagna senza pensieri.

1

Perimetro chiuso e recintato

L'intero borgo è delimitato da una recinzione continua, integrata nelle siepi e nel verde.

2

Ingresso con portineria

Un accesso sempre presidiato: chi entra viene riconosciuto e gli ospiti dei residenti sono accolti e annunciati.

3

Servizio di custode

Una presenza costante che si prende cura degli spazi comuni e veglia sul borgo.



FRONTE PIAVE

Il porticciolo *privato*

Il compendio si affaccia sul Piave. Nell'area golenale prende forma un piccolo porto privato con pontili in legno, per uscire in barca al tramonto e scendere il fiume verso il mare.



MOBILITÀ LENTA

In bicicletta *fino a Jesolo*

Accanto al borgo passa l'itinerario cicloturistico previsto dal Comune di San Donà di Piave lungo il Piave, verso il litorale: in bici fino al mare, nel verde e in sicurezza.

POSIZIONE

In campagna, *mai isolati*

Centro Piave, parco commerciale	5 min
San Donà di Piave centro	< 15 min
Jesolo paese ed Eraclea	< 15 min
Outlet di Noventa di Piave	< 15 min
Casello A4 San Donà–Noventa	< 15 min
Jesolo Lido e Cavallino-Treporti	~ 30 min
Mestre e Treviso	~ 45 min

Tempi indicativi in auto. Fermata dell'autobus adiacente al compendio: stazione di San Donà di Piave (linea Venezia–Trieste) in circa 15 minuti.

TEMPISTICHE

Le tappe *del progetto*

Oggi

Raccolta delle adesioni. Le prime manifestazioni di interesse aiutano a definire tipologie e tagli degli appartamenti.

2026 – 2027

Progettazione e iter urbanistico (Piano Urbanistico Attuativo) e rilascio dei titoli edilizi.

Fine 2027

Inizio dei lavori.

2030

Consegna delle residenze.

GLI INTERNI

Materia, luce, *silenzio*

Ampi spazi aperti sul verde, materiali naturali e una luce calda che accompagna la giornata. Gli interni uniscono il comfort di una casa nuova al carattere dei materiali veneti: legno, pietra e mattone antico.



RENDERING DI CONCEPT · LIVING CON CUCINA



RENDERING DI CONCEPT · CAMERA PADRONALE

FINITURE ALLO STUDIO

- Parquet in rovere a spina di pesce
- Marmi e pietre naturali nei bagni
- Mattone antico e intonaci a calce
- Grandi vetrate con serramenti ad alte prestazioni
- Domotica per luci, clima e sicurezza

LE TIPOLOGIE

Spazi pensati *per vivere*

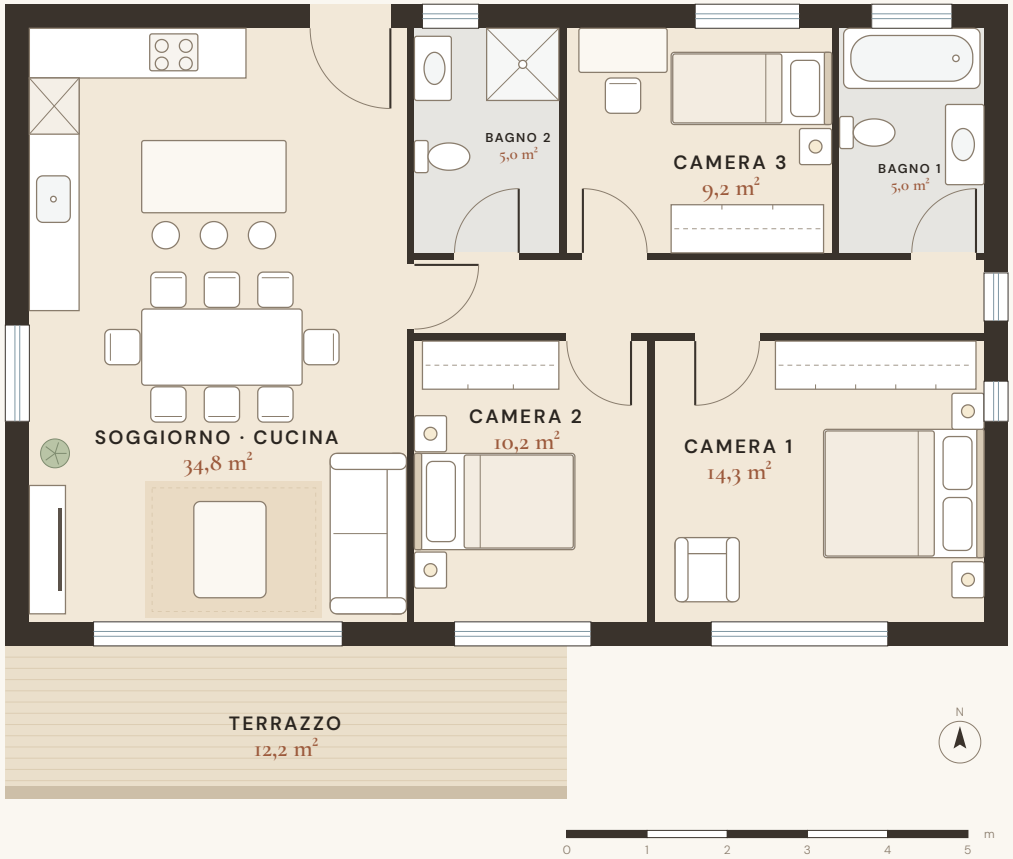
Tre ipotesi di taglio tra quelle allo studio, con un'ipotesi di arredo. Distribuzioni e superfici definitive saranno stabilite in fase di progettazione.



Trilocale *~80 m²*

TIPOLOGIA A · 2 CAMERE · 2 BAGNI · TERRAZZO

Soggiorno con cucina a vista e affaccio sul terrazzo, camera matrimoniale con bagno privato, seconda camera e secondo bagno.



Quadrilocale *~100 m²*

TIPOLOGIA B · 3 CAMERE · 2 BAGNI · TERRAZZO

Living di circa 35 m² con cucina a isola e tavolo da otto, zona notte separata con tre camere, bagno con vasca e bagno con doccia.

Planimetrie indicative con ipotesi di arredo. Le superfici degli alloggi sono lorde, quelle dei singoli vani nette; terrazzi esclusi.



TIPOLOGIA C · ULTIMO PIANO

L'attico *con terrazza*

All'ultimo piano, circa 130 m² affacciati sul parco e sulla campagna, con una grande terrazza abitabile su due lati: pranzo all'aperto sotto il pergolato, salotto, solarium e minipiscina idromassaggio.

All'interno un living di oltre 50 m² con cucina a isola, una suite padronale con cabina armadio e bagno con vasca, due camere e un secondo bagno.

SUPERFICIE LORDA	~130 m²
TERRAZZA	~83 m²
CAMERE	3
BAGNI	2

Planimetrie indicative con ipotesi di arredo. Le superfici degli alloggi sono lorde, quelle dei singoli vani nette; terrazzi e terrazze esclusi.

RESIDENCE CA' TURCATA

Manifestazione *di interesse*

Compila e consegna questo modulo all'agenzia per essere ricontattato in via prioritaria quando saranno disponibili planimetrie, capitolato e condizioni.

NOME E COGNOME

COMUNE DI RESIDENZA

TELEFONO

EMAIL

AGENZIA DI RIFERIMENTO

AGENZIA

REFERENTE

TELEFONO

EMAIL

TIPOLOGIA DI INTERESSE

☐ Trilocale ~80 m² ☐ Quadrilocale ~100 m² ☐ Attico con terrazza ~130 m² ☐ Appartamento in barchessa ☐ Altro taglio

UTILIZZO

☐ Prima casa ☐ Seconda casa ☐ Investimento

MI INTERESSA IN PARTICOLARE

☐ Giardino privato ☐ Terrazza ☐ Posto barca ☐ Doppio posto auto ☐ Vista sul parco della villa

NOTE

La presente manifestazione di interesse non è vincolante e non costituisce proposta d'acquisto né impegno contrattuale per alcuna delle parti.

☐ Acconsento al trattamento dei miei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) per essere ricontattato in merito all'iniziativa.

DATA

FIRMA



LOCALITÀ PALAZZETTO · SAN DONÀ DI PIAVE (VE)

Residence *Ca' Turcata*

AGENZIA

TELEFONO

EMAIL

Le immagini contenute in questa brochure sono rendering di concept a scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. Il progetto è soggetto all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e al rilascio dei relativi titoli edilizi; numero e tipologia delle unità, superfici, finiture, servizi e tempistiche indicati potranno subire variazioni in fase di progettazione e autorizzazione. Il porticciolo privato e l'itinerario cicloturistico sono soggetti alle autorizzazioni degli enti competenti.