Allegato B

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Variante al Piano degli Interventi n. 82, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 per la modifica della zonizzazione delle aree di proprietà dell'Azienda Ulss 3 Serenissima in via Tommaseo e Piazzale del Municipio a Marghera, finalizzata alla realizzazione del nuovo Distretto Socio-Sanitario.

RELAZIONE TECNICA

Premesse

La situazione di fatiscenza e inadeguatezza normativa, strutturale e antisismica del distretto sanitario di Marghera, situato in via Tommaseo n. 7, ha indirizzato l'Azienda ULSS 3 Serenissima nella scelta di demolire e ricostruire un nuovo edificio nello stesso sedime dell'attuale, tenuto conto che appariva insostenibile un intervento di adeguamento e ristrutturazione, che non avrebbe consentito il raggiungimento degli standard normativi valutato anche in rapporto alla matrice costi benefici.

D'altra parte, la centralità di via Tommaseo rispetto al bacino d'utenza di Marghera, nonché la sua posizione rispetto alla nuova linea del tram che mette in diretta comunicazione i tre distretti sanitari di Favaro Veneto, via Cappuccina e Marghera, avevano indotto a ritenere tale posizionamento ottimale.

A tal fine era stato redatto uno studio di fattibilità cui aveva fatto seguito un progetto preliminare approvato dalla Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) nella seduta del 21 settembre 2016.

Per il fatto che la sede distrettuale non avrebbe potuto essere chiusa nemmeno temporaneamente per il periodo di esecuzione dei lavori, l'Azienda ha optato per l'individuazione di un'altra area per la costruzione del nuovo Distretto. In tal senso la Commissione CRITE nella seduta del 26 novembre 2019 esprimeva parere favorevole al progetto di acquisizione di una nuova area per la realizzazione del Distretto e l'alienazione di quella esistente.

Si delineava quindi la possibilità per l'Azienda ULSS 3 Serenissima di acquisire un'area, idonea per posizione e dimensione, corrispondente all'ex Asilo Sacro Cuore in Piazzale Municipio n. 14 a Marghera.

L'attuazione del progetto dell'Azienda, di trasferimento del Distretto e di alienazione/valorizzazione di quello esistente, comporta la modifica della previsione urbanistica del Piano degli Interventi, relativamente ai lotti interessati.

La variante al Piano degli Interventi, richiesta con nota del 28/09/2020 prot. 143553, interessa quindi i due summenzionati lotti:

- area 1 in via N. Tommaseo n. 7 a Marghera, individuata catastalmente al Foglio 3 (ex Sezione VE Foglio 3), mappale 720, di proprietà dell'Azienda ULSS 12 Veneziana (ora Azienda ULSS 3 Serenissima).
- area 2 in piazzale del Municipio n. 14, Marghera, individuata catastalmente al Foglio 1 (ex Sezione VE Foglio 1), mappale 1233, di proprietà Azienda ULSS 3 Serenissima, a seguito di atto di compravendita del 17/12/2021 (certificato dal notaio Francesco Candiani con nota del 22/12/2021 Pg. n. 580534)

Le operazioni consentite e richieste sarebbero le seguenti:

- la demolizione dell'edificio posto sull'area 1, che ospita l'attuale sede del Distretto Sanitario di via Tommaseo;
- la costruzione nell'area 1 di nuovi edifici ad uso residenziale;
- la demolizione dell'edificio posto sull'area 2, ex asilo Sacro Cuore;
- la realizzazione nell'area 2 di una nuova e più ampia sede del Distretto Socio-Sanitario per un volume stimato di circa 16.465 mc, distribuito su tre piani fuori terra.

Il trasferimento dell'attuale Distretto Socio-Sanitario è coerente con le strategie del P.A.T. di promuovere azioni di recupero, di rigenerazione e di densificazione dei tessuti urbani degradati nella città già costruita, in attuazione delle politiche di contenimento del consumo del suolo, e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

L'ambito di variante al P.I.

La variazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico consiste nella variante puntuale al Piano degli Interventi con il cambio di destinazione di zona:

- per l'**area 1**, pianificata dalla V.P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008)

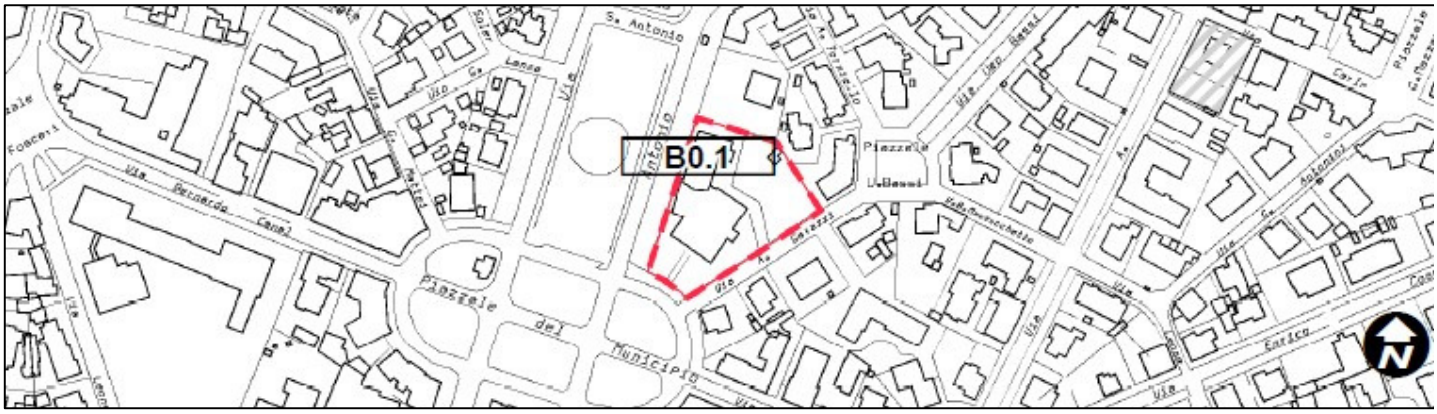
  - da z.t.o. "A", attrezzature d'interesse comune, normata dall'art. 54 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma: aree destinate a centri civici, attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini (categoria F), attrezzature religiose, mercati rionali;

  - a z.t.o. "B3", residenziale di completamento, in analogia ai lotti limitrofi, in cui è consentito l'intervento diretto, secondo i parametri dell'art. 8 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la terraferma;

- per l'**area 2**, che ricade in zona "B 0.1" (normata dagli articoli 6 e 7 della V.P.R.G. per la Terraferma), con rimando alla Variante al P.R.G. per l'area significativa della "Città Giardino" di Marghera (approvata con D.G.R.V. n. 4489 del 16/12/1997)

  - da aree per l'istruzione, attrezzatura "2", scuola materna – istituto privato - esistente, individuata nella tavola 4.2 (Modalità di intervento – destinazione d'uso e viabilità);

  - ad aree per le attrezzature di interesse comune, attrezzatura "31", servizio sanitario di quartiere di progetto, e attrezzatura "32", centro sanitario poliambulatoriale di progetto, individuate nella tavola 4.2.



Estratto della Variante al P.R.G. per la Terraferma con individuazione dell'area 2

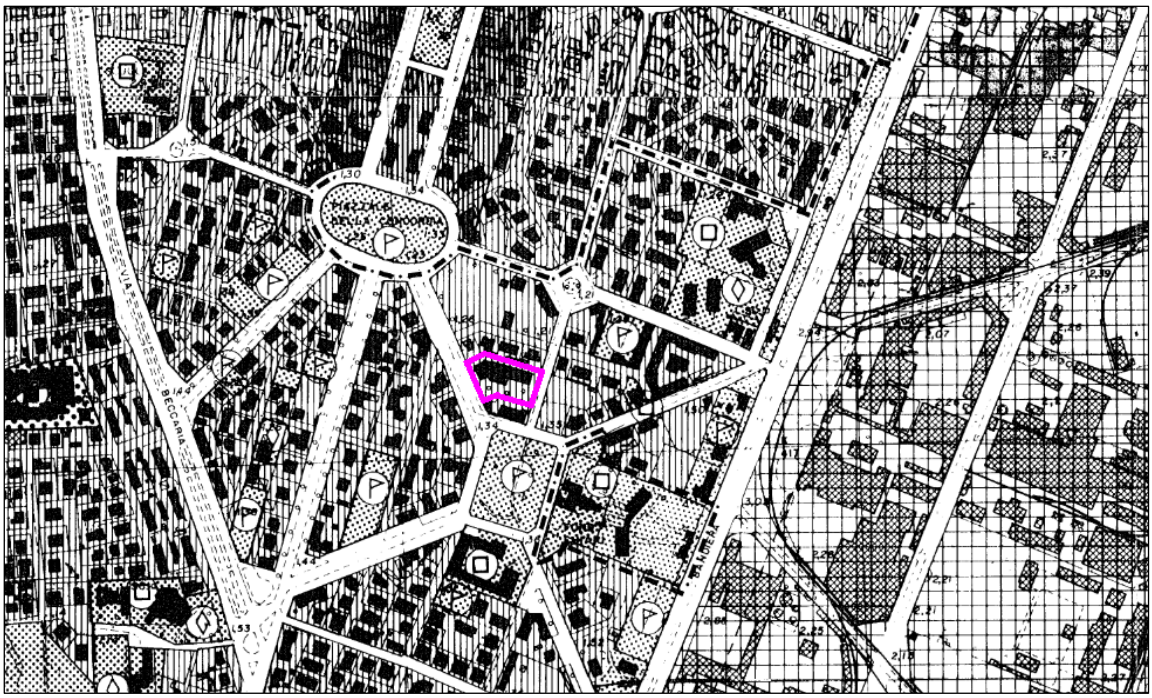
In particolare all'edificio dell'area 2 è assegnata la categoria di intervento di "Demolizione con ricostruzione", individuata nella tavola 4.1 (Categorie di intervento e di tutela) e regolamentata dall'art. 18 delle Norme tecniche della Variante al P.R.G. per l'area significativa della "Città Giardino".

La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici di recente edificazione e/o privi di valori architettonici e ambientali ed è finalizzata a realizzare nuove costruzioni meglio inserite nell'ambiente storico circostante, dal punto di vista architettonico e morfologico, di quelle preesistenti. E' prevista la sostituzione dell'organismo edilizio con un altro, diverso per sedime, forma e volume.

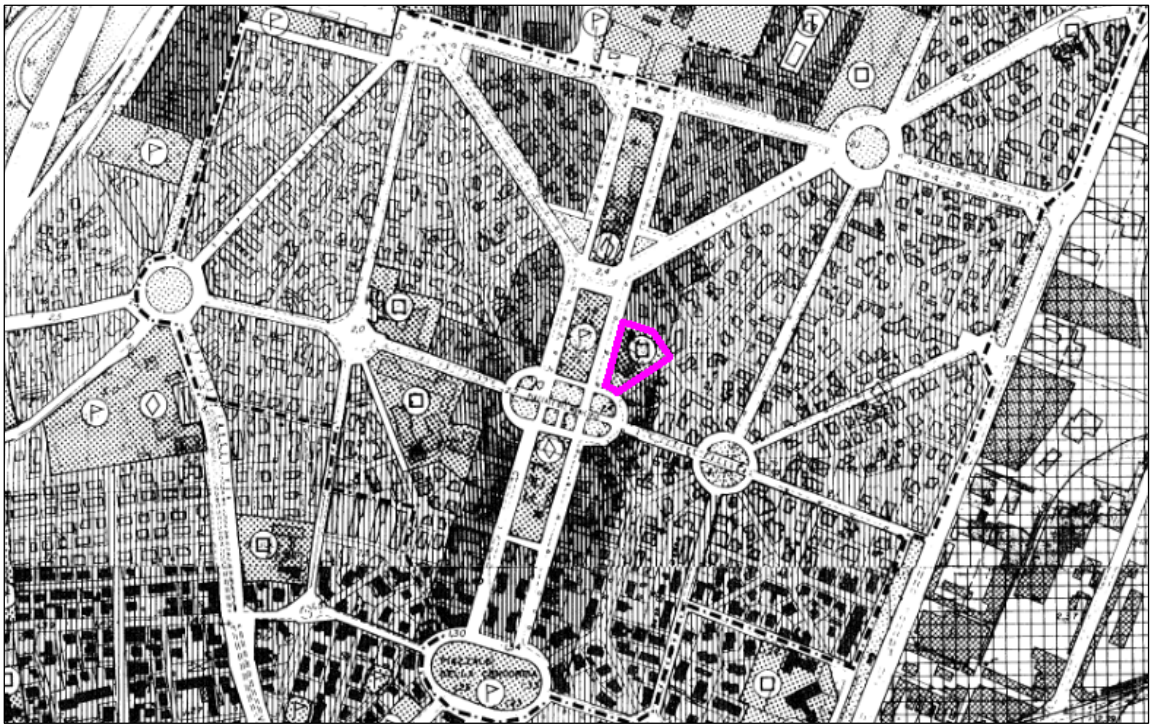
Lo scoperto della ex scuola materna rientra tra le aree verdi e/o pedonali di pertinenza per le attrezzature, normata dall'art. 26 delle Norme tecniche della Variante al P.R.G. per l'area significativa della "Città Giardino".

L'area 2, come gran parte della Città giardino di Marghera, è un bene paesaggistico di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 157 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), con la conseguenza che ogni intervento di trasformazione è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dello stesso Codice.

Previsioni dello strumento urbanistico vigente



Area 1 – via N. Tommaseo 7, Marghera – Estratto di Variante al P.R.G. per la Terraferma, z.t.o. "A"



Area 2 – Piazzale del Municipio 14, Marghera – Estratto di Variante al P.R.G. per la "Città giardino" di Marghera, aree per l'istruzione, attrezzatura "2" (scuola materna esistente)

Il PAT e l'Ambito di variante

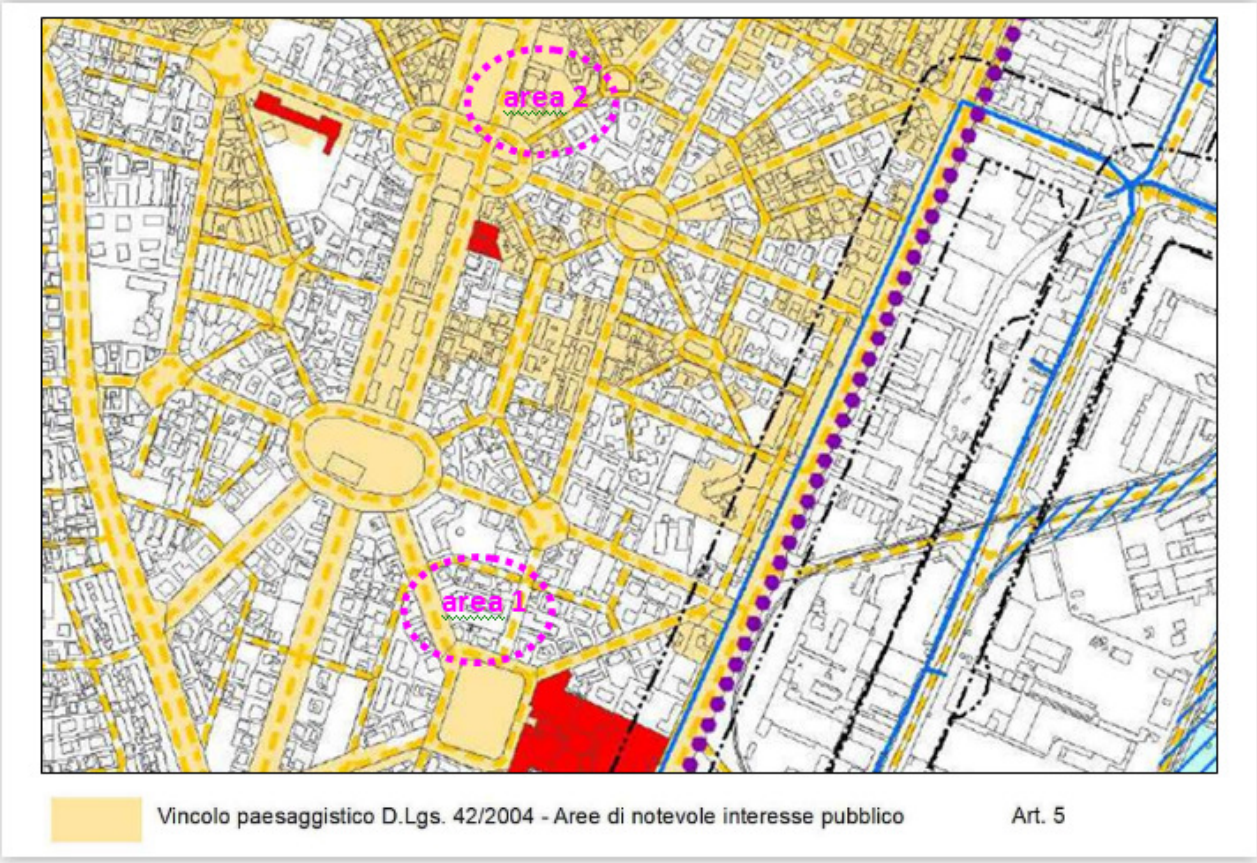
Il Comune di Venezia si è dotato di Piano di Assetto del Territorio, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", in qualità di strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

Con delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n. 105 del 31/10/2014, è stata ratificata l'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004 e in data 15 novembre 2014 il P.A.T. del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel B.U.R.V., ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004.

Il P.A.T. colloca entrambe le aree oggetto di Variante, all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeno (ATO) n. 2 "Insediamenti centrali di Mestre e Marghera", con rimando all' art. 23 delle NTA, che definisce quest'ambito come il sistema insediativo centrale di Mestre e Marghera, che rappresenta il primo momento insediativo della città moderna e delle prime espansioni, pianificate e non, della stessa.

A seguire si riportano gli estratti del PAT dell'ambito di variante con particolare riguardo alla normativa di riferimento.

Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale



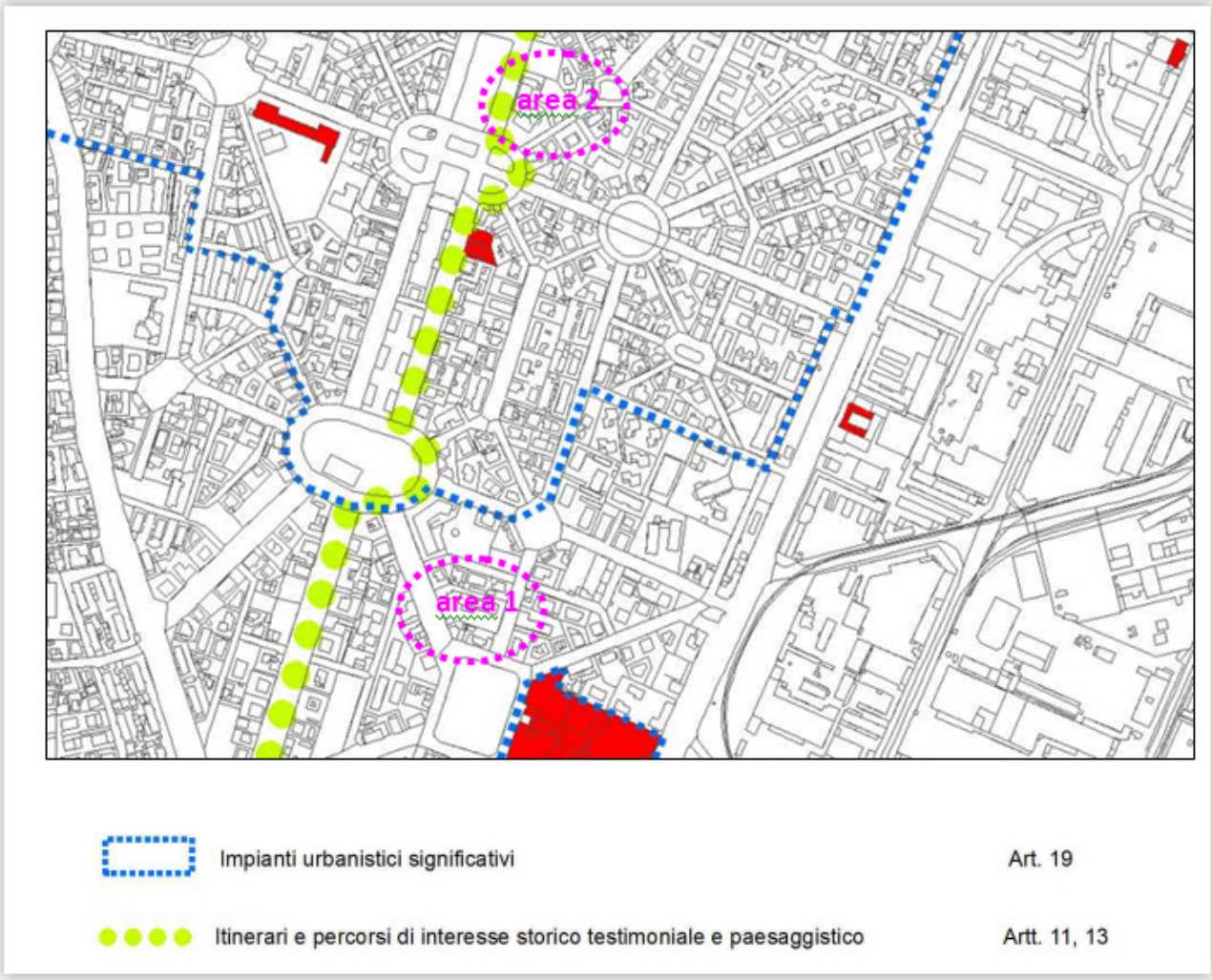
La Tavola 1 del PAT, attuando una ricognizione dei principali vincoli, individua le aree di notevole interesse pubblico per le quali si applica l'art. 5 delle N.T.A..

In particolare l'area 2 è gravata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), vincolo significativamente diffuso all'interno della "Città Giardino" di Marghera.

Infatti con provvedimento del 23 luglio 2018 l'area denominata Quartiere Giardino di Marghera è stata dichiarata di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1, lett. c), ai sensi degli artt. 139, 140 e 141 del D.lgs.42/2004.

Per queste aree, è prevista l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del Codice, sul progetto di trasformazione, prima dell'eventuale rilascio del titolo edilizio.

Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

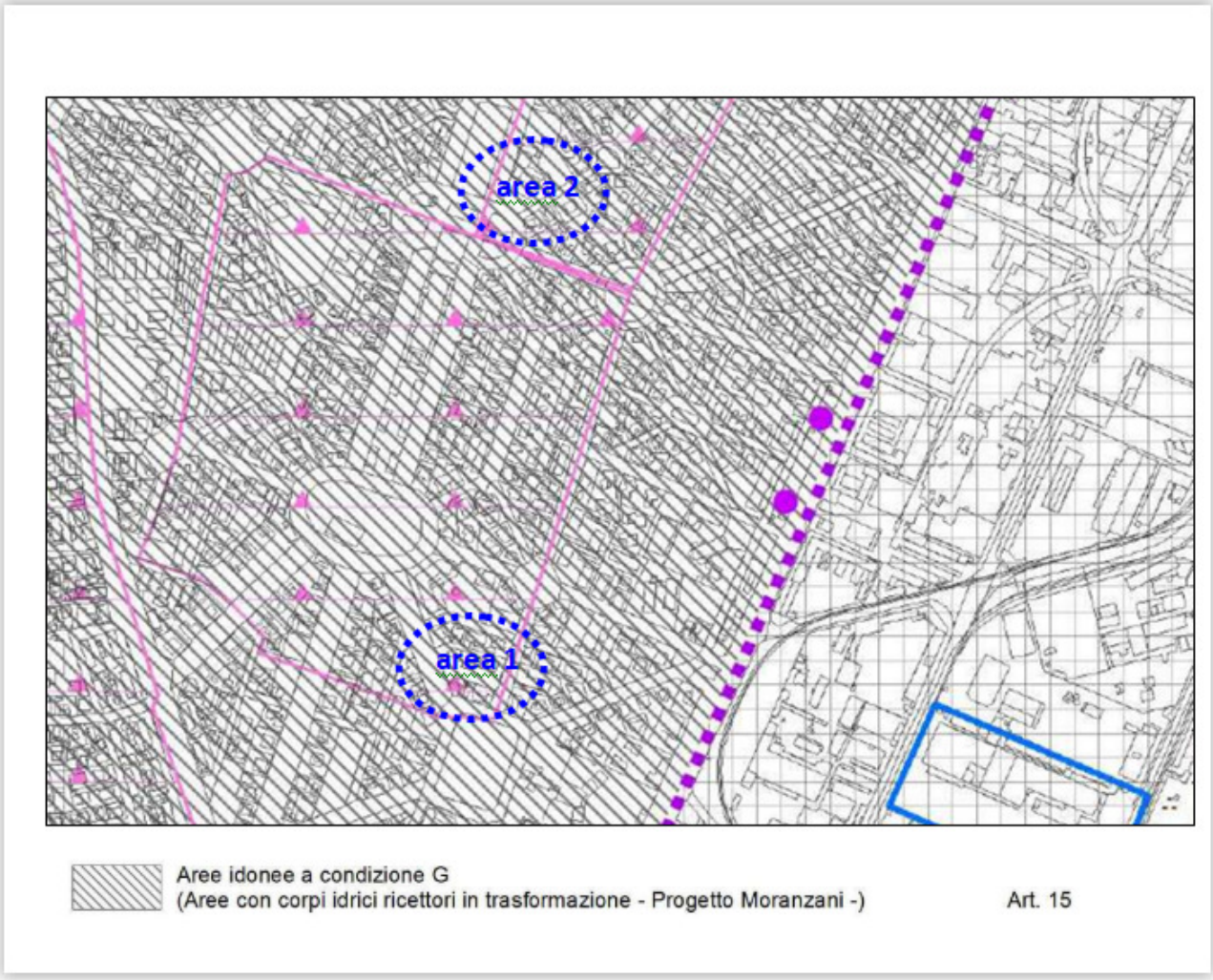


Il PAT individua nella Tavola 2 gli impianti urbanistici significativi che rivestono una particolare rilevanza nel processo di formazione urbana del territorio e che rappresentano esempi importanti di processi di pianificazione urbanistica (art. 19 delle Norme Tecniche).

Tra questi rientra la Città Giardino di Marghera all'interno della quale ricade l'area 2 di variante. Il PAT intende, per tale area, tutelare l'impianto urbanistico in sé ed i principali elementi che lo costituiscono come il sistema viario, i filari d'alberi, i giardini ecc. e, inoltre, le più rilevanti e/o significative presenze edilizie.

Lo spostamento della sede del Distretto Socio-Sanitario, dall'area 1 all'area 2, non altera l'impianto urbanistico della Città Giardino e nemmeno i principali elementi che lo costituiscono.

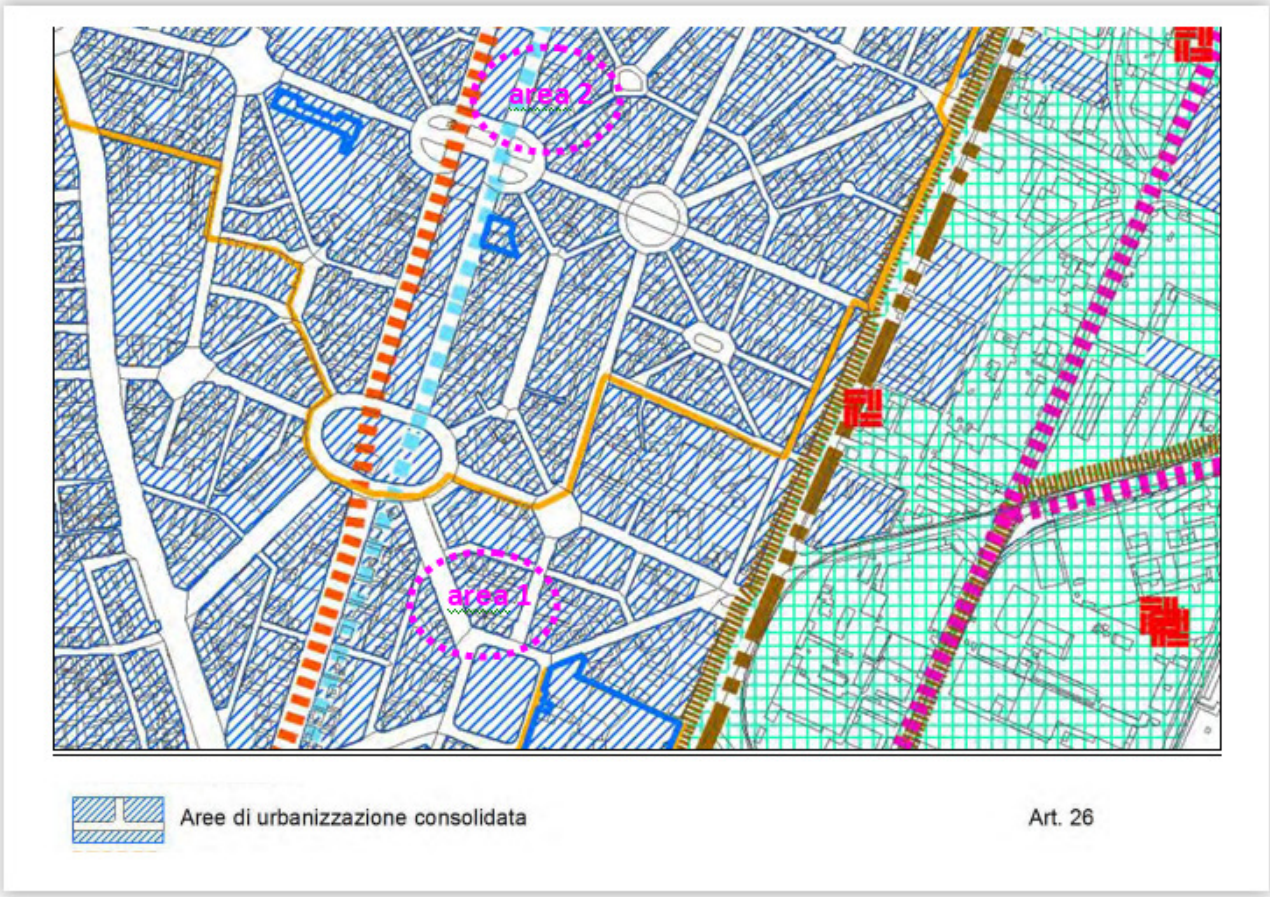
Tavola 3 - Carta delle Fragilità



Nella Tavola n. 3 il PAT individua la compatibilità idrogeologica delle aree secondo la classificazione di idoneità. L'ambito di variante ricade all'interno del perimetro delle cosiddette "Aree idonee" a condizione G, ossia aree con corpi idrici ricettori in trasformazione – progetto Moranzani. Rientrano in questa condizione le zone di terraferma comprese tra località Catene e Marghera e le aree con corpi idrici recettori in trasformazione, ovvero quelle che risulteranno caratterizzate dalle trasformazioni conseguenti la realizzazione del cosiddetto "Progetto Vallone Moranzani"

Si evidenzia che l'area non è soggetta a dissesto idrogeologico e, precisamente, a esondabilità e/o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica.

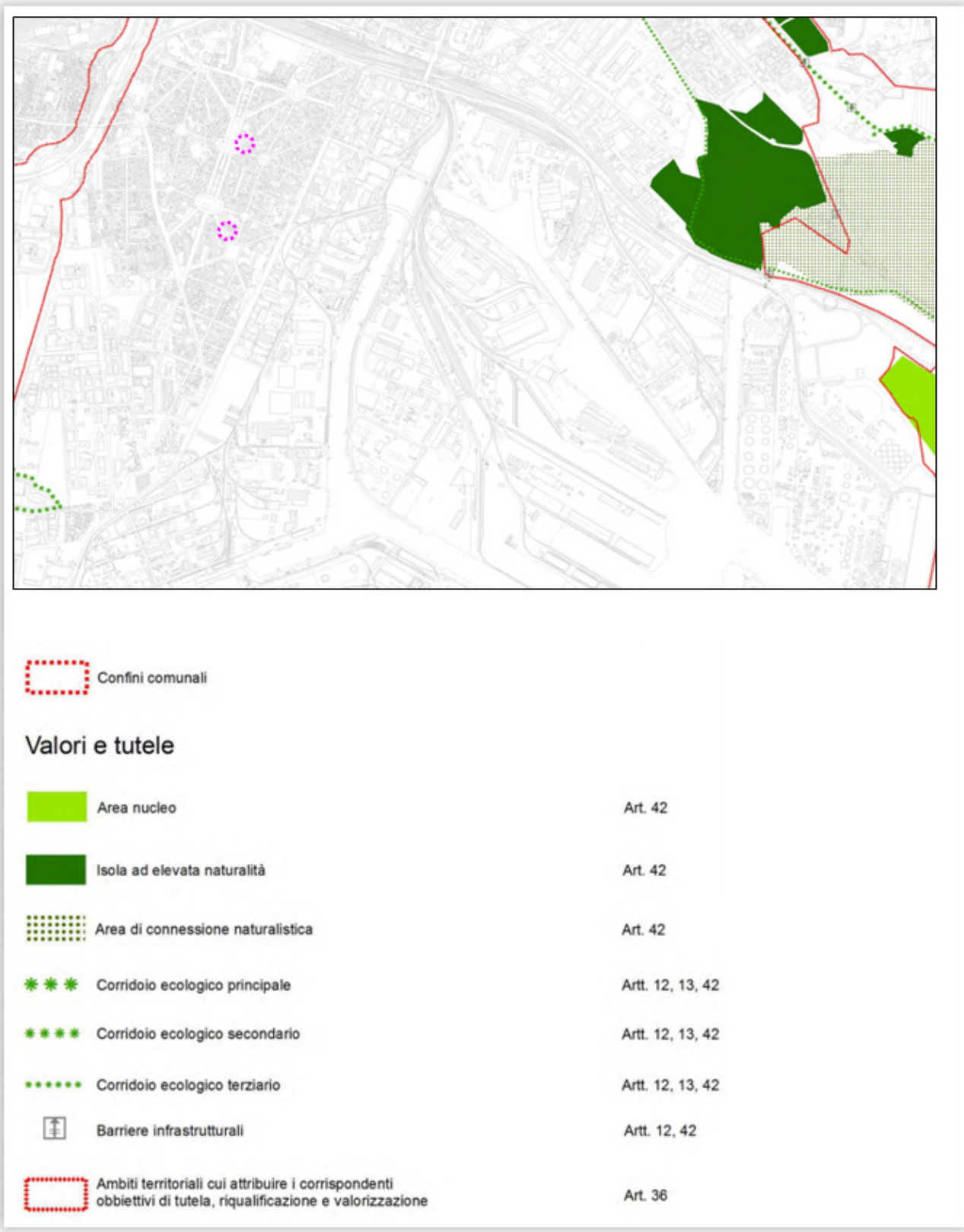
Tavola 4a - Carta delle Trasformabilità



Nelle aree di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche, il P.I. prevede l'attuazione tramite interventi diretti poichè ricomprendono quelle parti di territorio già sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.

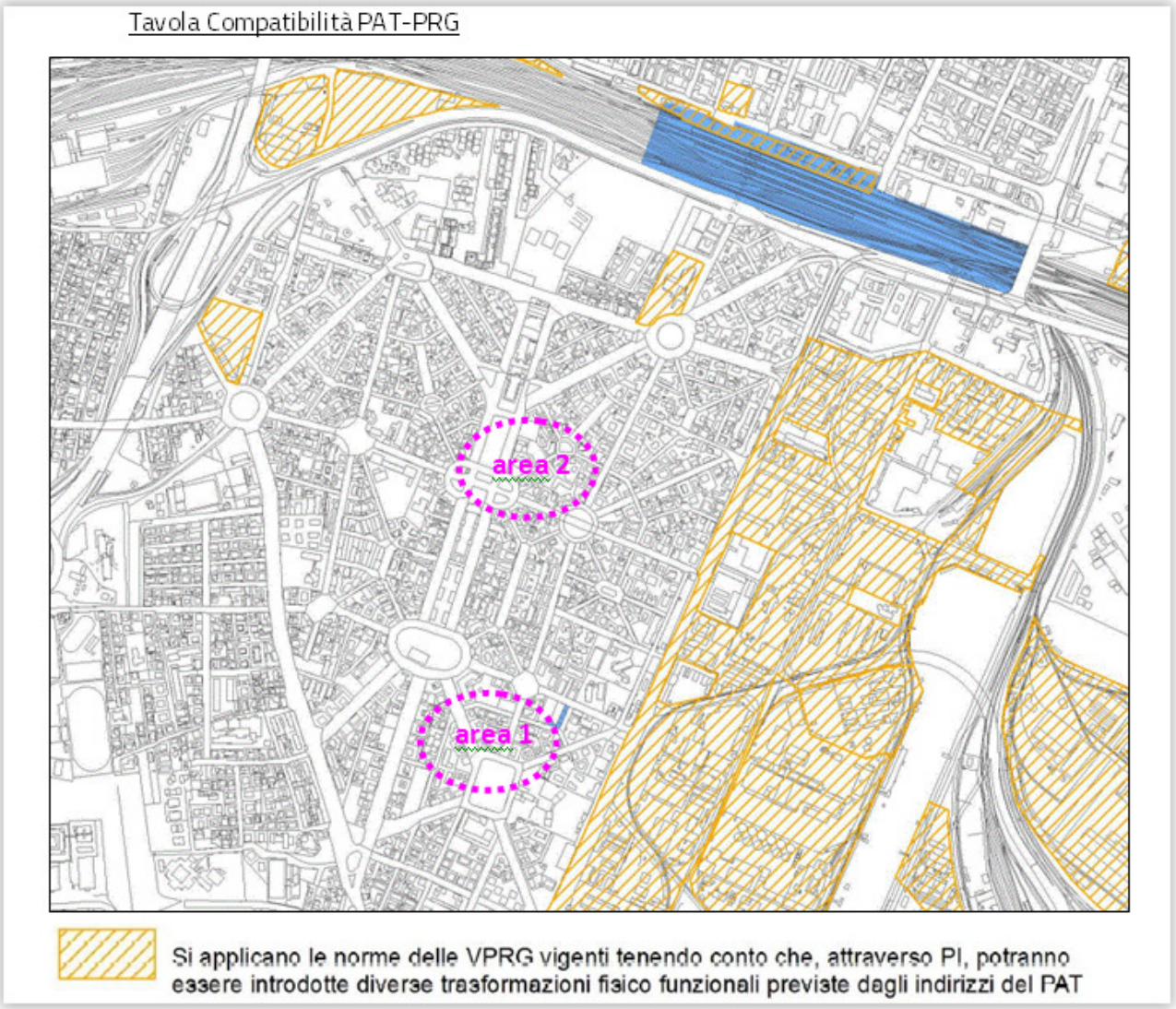
Per tali aree, il PI prevede il completamento dell'edificazione, secondo indici di densità che lo stesso fissa, in modo omogeneo rispetto agli insediamenti esistenti, nonché il completamento o il miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi.

Tavola 4b - Carta delle trasformabilità: Valori e tutele – Rete Ecologica



La tavola 4b individua le aree nucleo, le isole ad elevata naturalità, le aree di connessione naturalistica, i corridoi ecologici e le barriere infrastrutturali.

Dall'estratto della Tavola emerge l'assenza nelle aree di variante, e nelle immediate vicinanze, di elementi territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale.



Ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 98/2014 "Formalizzazione della compatibilità,della compatibilità condizionata e del contrasto tra il contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 della LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT" la destinazione delle aree risulta soggetta a compatibilità (2), che ricade nei temi del PAT riguardanti le aree di riqualificazione e/o riconversione.

In queste fattispecie si applica il regime normativo definito nella "Variante n. 1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Tavola 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017

Ambiti di urbanizzazione consolidata

Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 06/02/2020 "Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 14/2017 per il contenimento del consumo del suolo-Approvazione", le aree di variante risultano interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Ne consegue che le trasformazioni delle aree in questione non incidono sulla quantità massima di consumo del suolo assegnato per il Comune dalla Regione, perseguendo gli obiettivi della L.R. n. 14/2017, ancorché i lavori e le opere pubbliche e di interesse pubblico (come il Distretto Socio-Sanitario) siano sempre consentiti anche in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a) della suddetta legge.

SCHEDA TECNICA PRESCRITTIVA:

Area 1 Via Tommaseo (lotto residenziale)

Zona Territoriale Omogenea di completamento residenziale "B3", normata ai sensi dell'art. 8 delle N.T.O. del PI (ex N.T.S.A. della VPRG Vigente per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV n. 2141 del 29.07.2008 e successive Varianti).

Area 2 Piazza Municipio (Nuovo Distretto Socio Sanitario)

Zona Territoriale Omogenea – Area per attrezzature d'interesse comune "F 31-32" di progetto, servizio Sanitario di Quartiere e ambulatoriale, con categoria d'intervento demolizione e ricostruzione (Tav. 4.1.2 e Tav. 4.1.2 della Variante al P.R.G. per l'area Significativa della "Città Giardino" Marghera, approvata con DGRV n. 4489 del 16/12/1997.

L'ambito viene normato dalle seguenti prescrizioni:

Superficie lorda di pavimento massima ammissibile mq 5.500;
Altezza massima ammissibile m 12,50;
Destinazione d'uso ammissibile: Servizio Sanitario di quartiere e ambulatoriale;
Standard a parcheggio: individuato nell'ambito del progetto definitivo sulla base della normativa vigente di settore;
Standard a verde: non previsto;
Distanza dalle strade: l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio della strada;
Distanza dai confini di proprietà: 0 o 5 ml;
Distanza dai fabbricati: 0 o 10 ml.