

V A R I A N T E
U R B A N I S T I C A

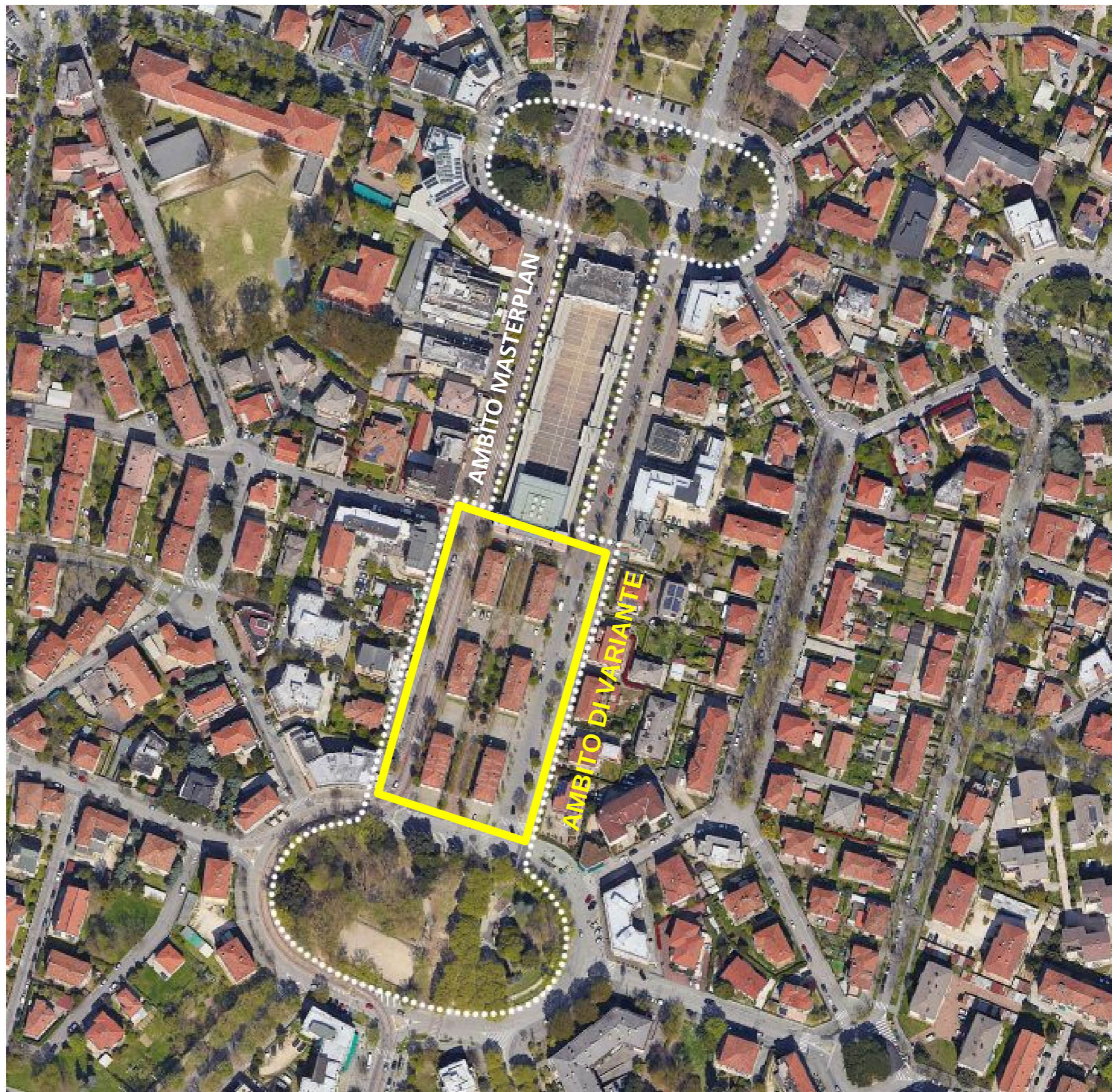
ai sensi dell'Art.24 comma 2 bis della L.R. 27/2003

M A R G H E R A
P I A Z Z A M E R C A T O

INQUADRAMENTO
GENERALE



FOTO AEREA
Ambito di variante



VARIANTE URBANISTICA

Oggetto della variante urbanistica

Il progetto di rigenerazione urbana degli spazi di Piazza Mercato a Marghera, a cui la variante urbanistica fa riferimento, rientra nell'ambito degli investimenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e consiste nella riqualificazione dell'area delimitata a nord dall'esistente biblioteca, a sud dal giardino pubblico di Piazzale Concordia e ad est e ad ovest dagli assi stradali paralleli a Piazza Mercato.

Il progetto e la relativa variante urbanistica si propongono di migliorare il decoro, la sicurezza, la qualità ambientale e la permeabilità dei suoli dell'ambito urbano oggetto d'intervento, contribuendo a ridurre i fenomeni di degrado sociale che oggi lo caratterizzano.

Il progetto prevede la demolizione dei sei fabbricati di edilizia residenziale pubblica esistenti, in modo da consentire il recupero di parte dell'originario disegno urbanistico della Città Giardino, progettata negli anni '20 del secolo scorso dall'ing. Emilio Emmer e considerata uno degli esempi più rappresentativi della cultura urbanistica del Novecento. Ne è confermata il vincolo paesaggistico apposto dal Ministero per i Beni Culturali all'ambito della Città Giardino, con la motivazione che lo stesso rappresenta "... un insieme caratteristico del Novecento che testimonia una fase significativa della storia della città e delle teorie urbanistiche, costituendo un paesaggio urbano di notevole interesse per i suoi caratteri d'insieme e delle sue singole parti".

Sulla base di tali premesse, il progetto prevede di estendere lo spazio di fruizione pubblica di tutta l'area interposta fra la biblioteca/ludoteca/mercato coperto e i giardini di Piazzale Concordia, attraverso la realizzazione di un'area attrezzata, interdetta al traffico veicolare motorizzato, che favorisca l'aggregazione e l'inclusione sociale in un contesto urbano caratterizzato da un'accentuata multiculturalità.

Il progetto risponde inoltre alle istanze di miglioramento dell'offerta culturale attraverso l'ampliamento degli spazi della biblioteca a sud, prevedendo la realizzazione di un nuovo accesso alla biblioteca/ludoteca più riconoscibile, di un auditorium e di uno spazio di servizio alla biblioteca.

La L.R. 27/2003 sulle Opere pubbliche di interesse regionale, all'Art. 24 - *Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali* recita: "2 bis. Il consiglio comunale può motivatamente approvare o autorizzare, su aree destinate a servizi pubblici, opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nello strumento urbanistico comunale. Il provvedimento costituisce variante allo strumento urbanistico medesimo, senza necessità di approvazione superiore."

Strumentazione urbanistica attuale

Sotto il profilo urbanistico si evidenzia che, ai sensi dell'art. 48 della legge regionale n. 11/2004, il vigente Piano degli Interventi è costituito dalla Variante al P.R.G. per l'area significativa della Città Giardino di Marghera, la quale individua l'ambito d'intervento in parte con destinazione a "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato" e in parte a "residenza", con quattro aree pertinentziali a "Parcheggi".

Si rileva in particolare che la vigente Variante al P.R.G. della Città Giardino, nell'elaborato 4.1.2 (Tav. 17) relativo alle "Categorie di intervento e di tutela", individua i sei fabbricati residenziali innanzi citati come edifici da assoggettare a "demolizione e ricostruzione", secondo le prescrizioni normative dettate dall'art. 18 delle relative Norme di Attuazione.

Il medesimo elaborato 4.1.2 (Tav. 17) individua, lungo gli assi stradali posti a est e ovest dell'area d'intervento, le "alberature da tutelare e di progetto", nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 delle Norme di Attuazione, volto alla "Tutela e sviluppo del verde".

L'elaborato 4.2.2 (Tav. 18), denominato "Modalità di intervento - Destinazioni d'uso e viabilità", classifica l'ambito di progetto in parte come "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato", normati dall'art. 31 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G., e in parte come "Parcheggi", disciplinati dall'art. 30 delle medesime Norme di Attuazione. Longitudinalmente all'ambito d'intervento vengono inoltre indicati i "percorsi pedonali e/o ciclabili".

Variante alla strumentazione urbanistica

L'intervento comporta la necessità di adeguare la vigente strumentazione urbanistica mediante l'approvazione di una Variante al Piano degli Interventi, finalizzata a rendere compatibile le previsioni della Variante al P.R.G. per l'area significativa della Città Giardino di Marghera con le finalità di riqualificazione dello spazio urbano. La Variante prevede in sintesi la demolizione senza ricostruzione dei sei edifici residenziali, estendendo a tutto l'ambito d'intervento la destinazione d'uso a spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato e permettendo nel contempo di valorizzare l'edificio polifunzionale ad uso biblioteca, ludoteca e mercato fisso. Le aree interessate dalla variante urbanistica assumeranno pertanto le destinazioni e le trasformazioni meglio descritte negli elaborati cartografici allegati, che si riepilogano di seguito.

L'elaborato 4.1.2 (Tav. 17), relativo alle "Categorie di intervento e di tutela", viene modificato individuando i sei fabbricati residenziali come edifici da assoggettare a "demolizione senza ricostruzione", normati dall'art. 19 delle relative Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. per l'area significativa della Città Giardino di Marghera. Permangono longitudinalmente all'ambito d'intervento tutte le "alberature da tutelare e di progetto", nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 delle Norme di Attuazione.

L'elaborato 4.2.2 (Tav. 18), relativo alle "Modalità di intervento - Destinazioni d'uso e viabilità", nel recepire il progetto di rigenerazione urbana classifica tutto l'ambito d'intervento come "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato", normati dall'art. 31 delle relative Norme di Attuazione. Longitudinalmente all'ambito d'intervento permangono i "percorsi pedonali e/o ciclabili", ai quali si aggiunge un ulteriore percorso centrale che connette l'edificio polifunzionale ad uso biblioteca/ludoteca/mercato coperto con i giardini di Piazzale Concordia.

Nell'elaborato 4.2.2 (Tav. 18) viene inoltre rappresentata l' "area per le attrezzature di interesse comune", contraddistinguendo con il n. 15 la "biblioteca" e con il n. 59 il "mercato", sia esistente (con il numero all'interno del cerchio), che di progetto (con il numero all'interno del quadrato).

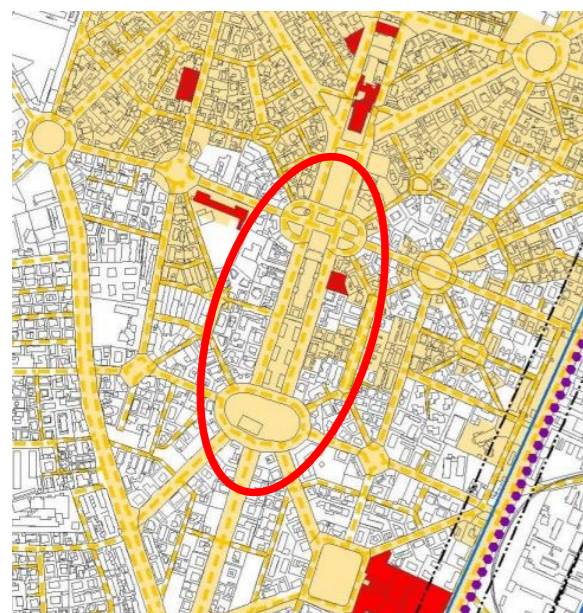
INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE E VINCOLI

L'ambito d'intervento è normato dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Venezia (approvato il 30.09.2014 e divenuto efficace dal 15.11.2014) e dallo strumento urbanistico subordinato rappresentato dalla Variante al P.R.G. per l'area significativa della "città giardino di Marghera" (approvata con deliberazione dalla Giunta Regionale del Veneto n. 4489 del 16.12.1997), che costituisce il vigente Piano degli Interventi.

Previsioni da P.A.T.


Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia destina l'ambito come segue:

Estratto Tav. 1.4 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



Legenda

Vincoli

 Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico Art. 5

Altri elementi

 Viabilità Art. 7

L'ambito è assoggettato alle disposizioni della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., a seguito dell'avvenuta "dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Quartiere giardino" di Marghera" in Venezia", emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 21.08.2018 n. 193.


Estratto Tav. 2.4 - Carta delle Invarianti



Legenda

Invarianti di natura paesaggistica

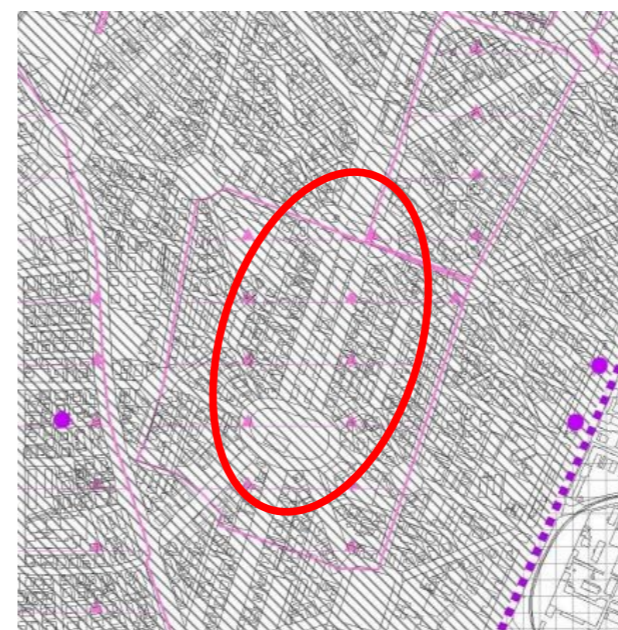
Elementi lineari

 Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico Artt. 11, 13

Invarianti di natura storico - monumentale

 Impianti urbanistici significativi Art. 19

Estratto Tav. 3.4 - Carta delle Fragilità



Legenda

Compatibilità geologica

 Aree idonee a condizione G (Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione - Progetto Moranzani -) Art. 15

Aree a dissesto idrogeologico


 Aree esondabili o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica) Art. 16

Estratto Tav. 4a 4 - Carta delle Trasformabilità




Legenda

Azioni strategiche
Sistema insediativo

 Aree di urbanizzazione consolidata


Infrastrutture e mobilità

 Linee tramviarie

 Capolinea tram

 Percorsi ciclabili

Valori e tutele

 Impianti urbanistici significativi

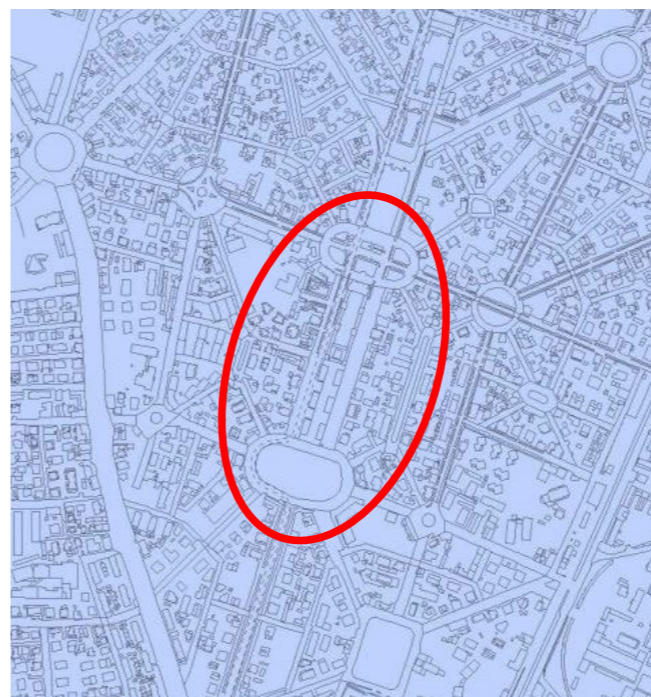
Art. 26

Art. 35

Art. 35

Art. 19

Estratto Tav. 5.4 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della L.R. n. 14/2017 (Allegato B). Variante al P.A.T. approvata con Deliberazione del C.C. n. 6 del 06/02/2020.



Legenda

 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Compatibilità P.A.T./P.R.G.

La Tavola 1.2 "Compatibilità PAT/PRG", allegata alla Deliberazione di C.C. n. 98 del 05.12.2014, individua l'area come ambito di "compatibilità", al quale si applicano le norme delle V.P.R.G. vigenti.

Piano degli Interventi (V.P.R.G. per l'area significativa della "Città Giardino di Marghera")

La Variante al P.R.G. per l'area significativa della "Città Giardino di Marghera", approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 4489 del 16.12.1997, vedi pagine seguenti.












TAVOLA 4.1.2 - VIGENTE

Categorie di Intervento e di Tutela









LEGENDA

----- perimetro di variante

CATEGORIE DI INTERVENTO

-  edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39
-  restauro
-  risanamento conservativo
-  risanamento conservativo parziale
-  ristrutturazione con vincolo parziale
-  ristrutturazione totale
-  demolizione e ricostruzione
-  demolizione senza ricostruzione
-  edifici pubblici con più di 50 anni
-  aree vincolate ai sensi della L. 1089/39
-  aree ed edifici vincolati ai sensi della L. 1497/39

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

-  area di rispetto cimiteriale
-  argini ed aree di tutela ambientale
-  sponde da riqualificare
-  verde da tutelare e/o ripristinare
-  verde agricolo da tutelare
-  aree verdi e/o pedonali di pertinenza delle attrezzature
-  alberature da tutelare e di progetto
-  recinzioni

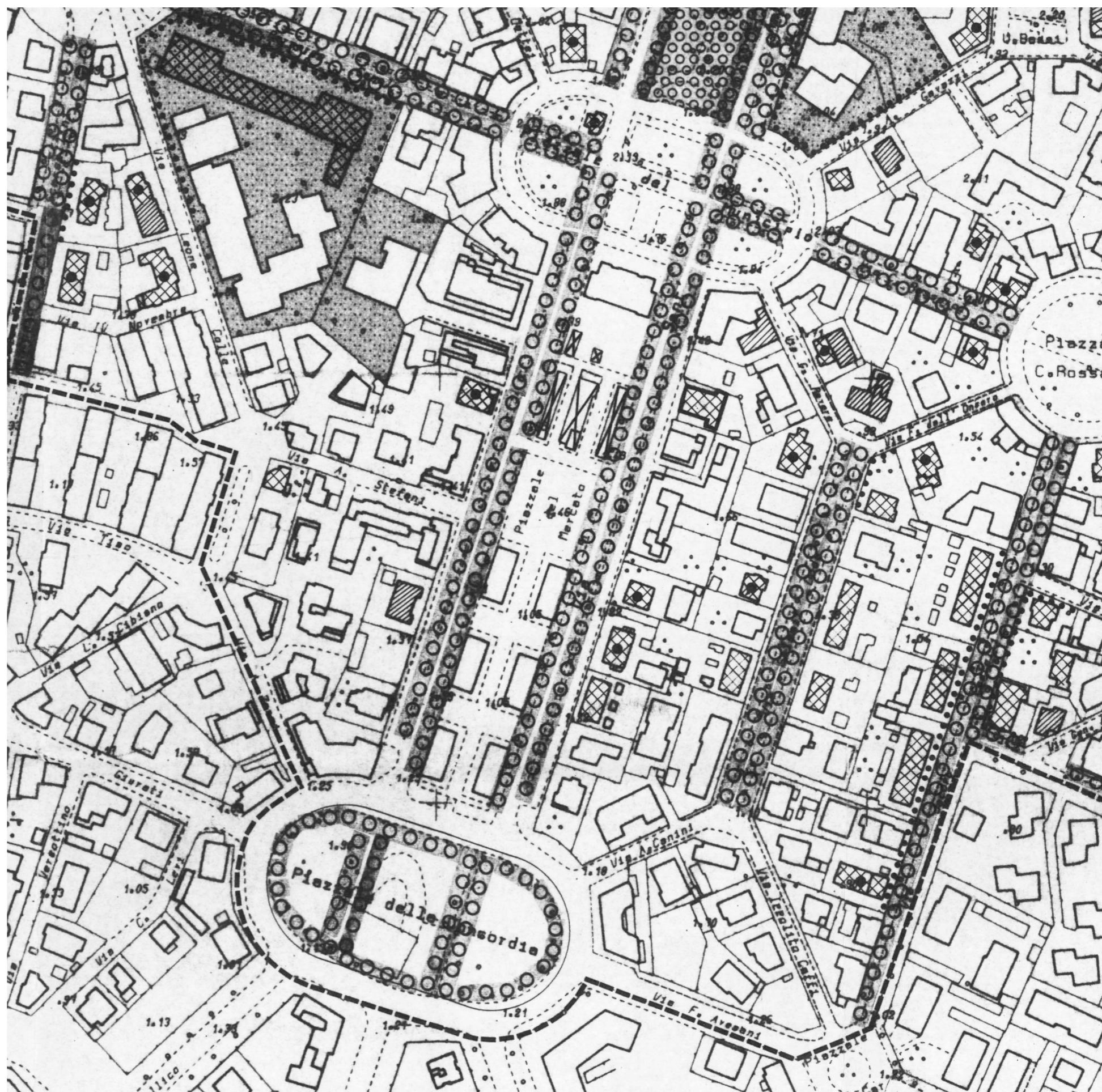













TAVOLA 4.1.2 - VARIANTE

Categorie di Intervento e di Tutela









LEGENDA

----- perimetro di variante

CATEGORIE DI INTERVENTO

-  edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39
-  restauro
-  risanamento conservativo
-  risanamento conservativo parziale
-  ristrutturazione con vincolo parziale
-  ristrutturazione totale
-  demolizione e ricostruzione
-  demolizione senza ricostruzione
-  edifici pubblici con più di 50 anni
-  aree vincolate ai sensi della L. 1089/39
-  aree ed edifici vincolati ai sensi della L. 1497/39

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

-  area di rispetto cimiteriale
-  argini ed aree di tutela ambientale
-  sponde da riqualificare
-  verde da tutelare e/o ripristinare
-  verde agricolo da tutelare
-  aree verdi e/o pedonali di pertinenza delle attrezzature
-  alberature da tutelare e di progetto
-  recinzioni

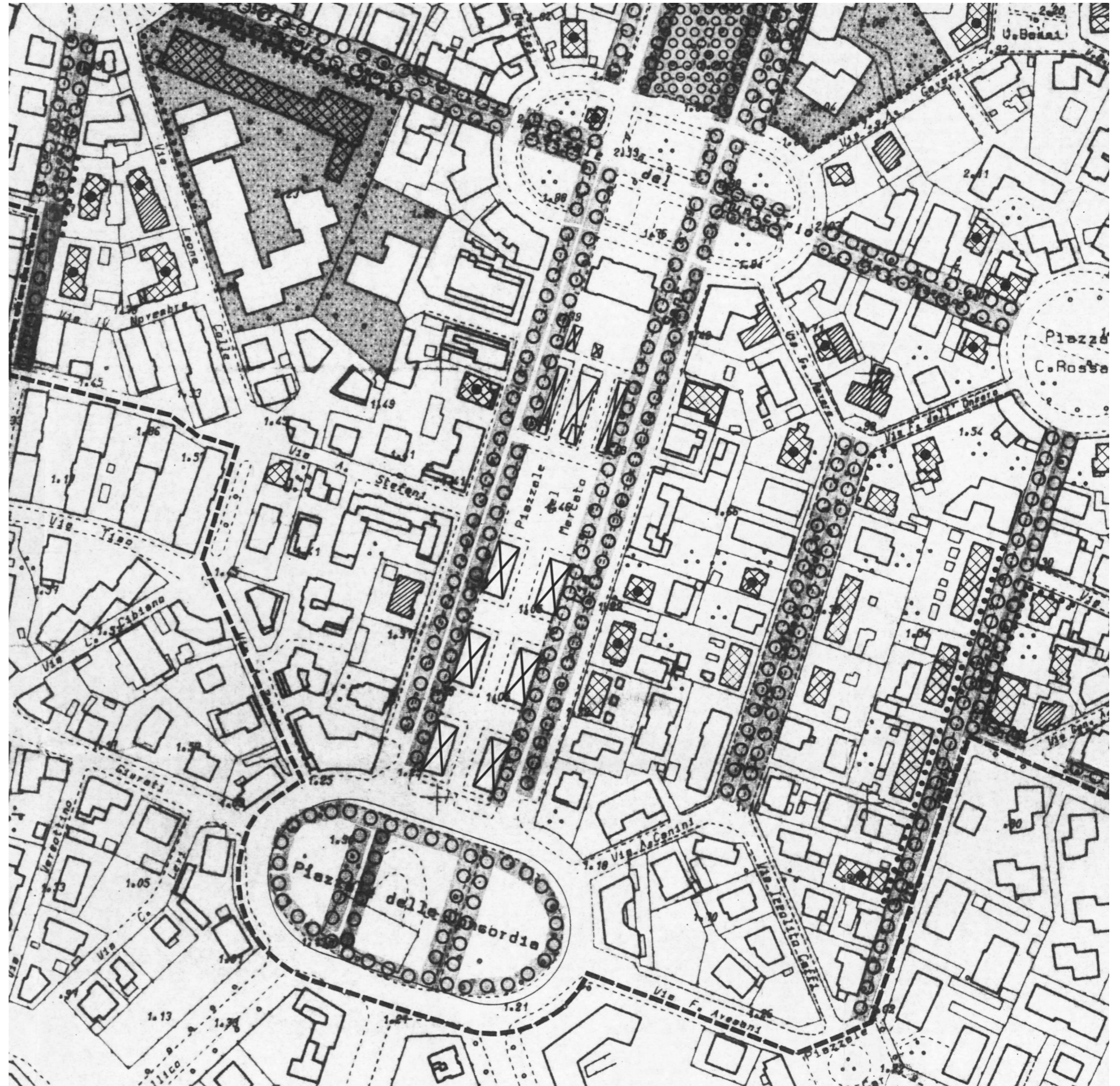


TAVOLA 4.2.2 - VIGENTE

Estratto Tav. 4.2.2 - Modalità di Intervento.
Destinazioni d'Uso e Mobilità

LEGENDA

- perimetro di variante dichiarata zona di degrado
 - [stippled] aree per l'istruzione
 - [cross-hatched] aree per le attrezzature di interesse comune
 - [circles] aree attrezzate a parco gioco e sport
- riferimento al tipo di attrezzatura ○ esistente □ di progetto
- | | |
|----------------------------------|---|
| 1 asilo nido | 27 case per anziani |
| 2 scuola materna | 31 servizio sanitario di quartiere |
| 3 scuola elementare | 32 centro sanitario poliambulatoriale |
| 4 scuola media | 37 municipio |
| 5 scuola superiore | 39 uffici pubblici |
| 6 università | 43 carabinieri |
| 8 scuola speciale | 44 pubblica sicurezza |
| ● se istituti privati | 46 caserme |
| 9 chiesa | 48 guardia di finanza |
| 10 centri religiosi e dipendenze | 50 vigili urbani |
| 11 conventi | 52 ufficio postale |
| 13 cimitero | 59 mercato |
| 14 museo | 73 stazione e servizi ferroviari |
| 15 biblioteca | 74 stazione autolinee extraurbane |
| 16 centro culturale | 63 impianti enel |
| 17 centro sociale | 84 impianti sportivi di base |
| 18 sale riunioni, mostre etc | 86 parco urbano |
| 21 cinema | 93 verde pubblico |
| 22 teatro | 97 autosilos |
| | 98 area per impianti tecnologici - servizi telefonici |
-
- | | | |
|---|---|---|
| [white box] edifici a destinazione residenziale | [diagonal lines] edifici a prevalente destinazione residenziale | [cross-hatched] edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale |
| [dashed box] nuovi volumi | [hatched box] h max - dest. uso | [m.c.] m.c. |
| [solid line] viabilità esistente | [star] piazza | [P] parcheggio |
| [stippled] spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato | [P] standard rotazione | [m. auto] m. auto |
| [dotted line] percorsi pedonali e/o ciclabili | | |

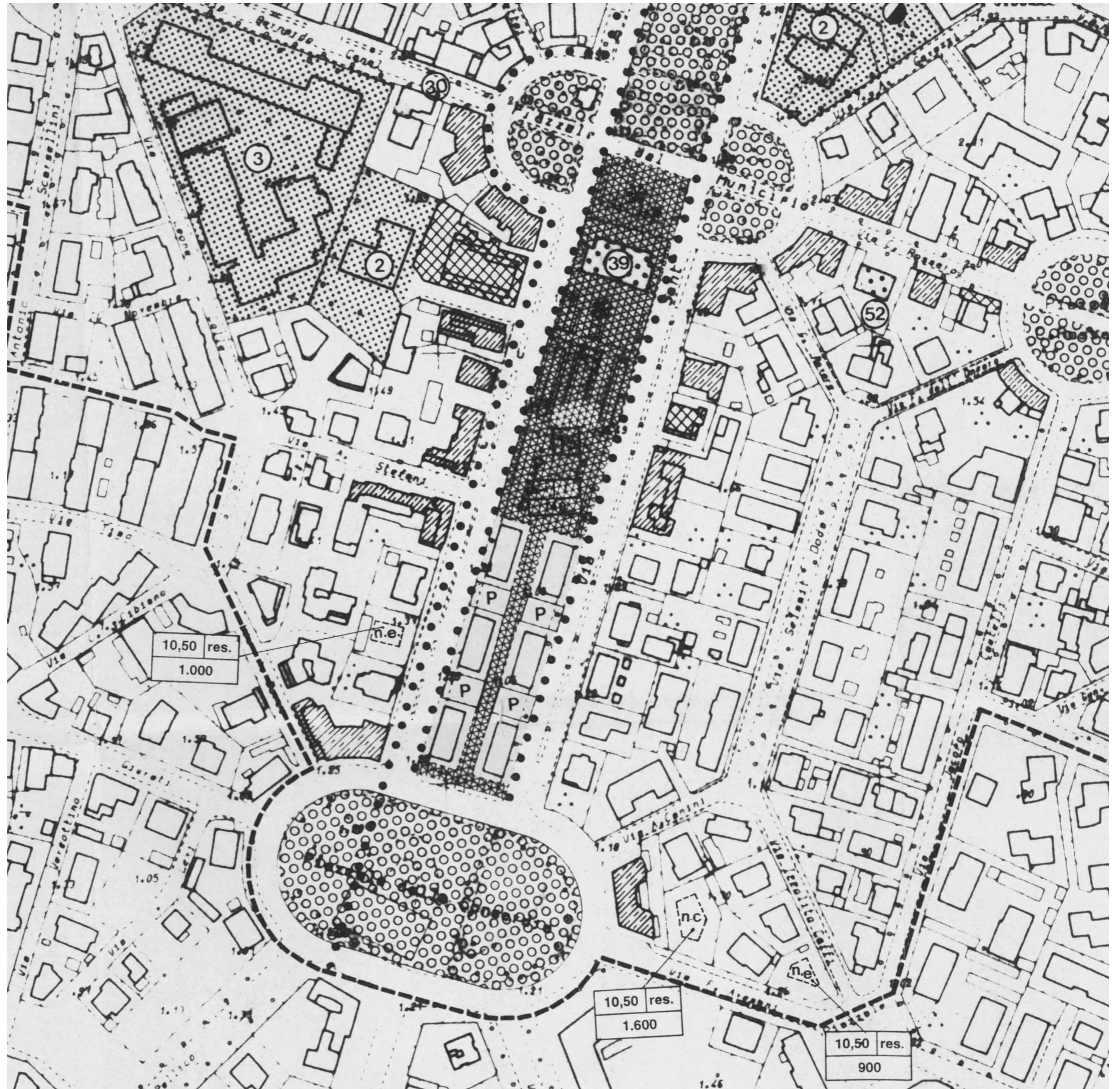


TAVOLA 4.2.2 - VARIANTE

Estratto Tav. 4.2.2 - Modalità di Intervento. Destinazioni d'Uso e Mobilità

LEGENDA

- - - - - perimetro di variante dichiarata zona di degrado
 [stippled] aree per l'istruzione
 [dotted] aree per le attrezzature di interesse comune
 [circles] aree attrezzate a parco gioco e sport

riferimento al tipo di attrezzatura ○ esistente □ di progetto

1 asilo nido	27 case per anziani
2 scuola materna	31 servizio sanitario di quartiere
3 scuola elementare	32 centro sanitario poliambulatoriale
4 scuola media	37 municipio
5 scuola superiore	39 uffici pubblici
6 università	43 carabinieri
8 scuola speciale	44 pubblica sicurezza
9 se istituti privati	46 caserme
9 chiesa	48 guardia di finanza
10 centri religiosi e dipendenze	50 vigili urbani
11 conventi	52 ufficio postale
13 cimitero	59 mercato
14 museo	73 stazione e servizi ferroviari
15 biblioteca	74 stazione autolinee extraurbane
16 centro culturale	63 impianti enel
17 centro sociale	84 impianti sportivi di base
18 sale riunioni, mostre, etc	86 parco urbano
21 cinema	93 verde pubblico
22 teatro	97 autosilos
	98 area per impianti tecnologici - servizi telefonici

[white box] edifici a destinazione residenziale	[stippled box] edifici a prevalente destinazione residenziale
[cross-hatched box] edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale	[dotted box] nuovi volumi h max dest. d'uso
[solid line] viabilità esistente	[star symbol] piazza
[dotted line] spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato	[P symbol] parcheggi standard relazione [n auto] [n auto] [n auto]
[dotted line] percorsi pedonali e/o ciclabili	

