

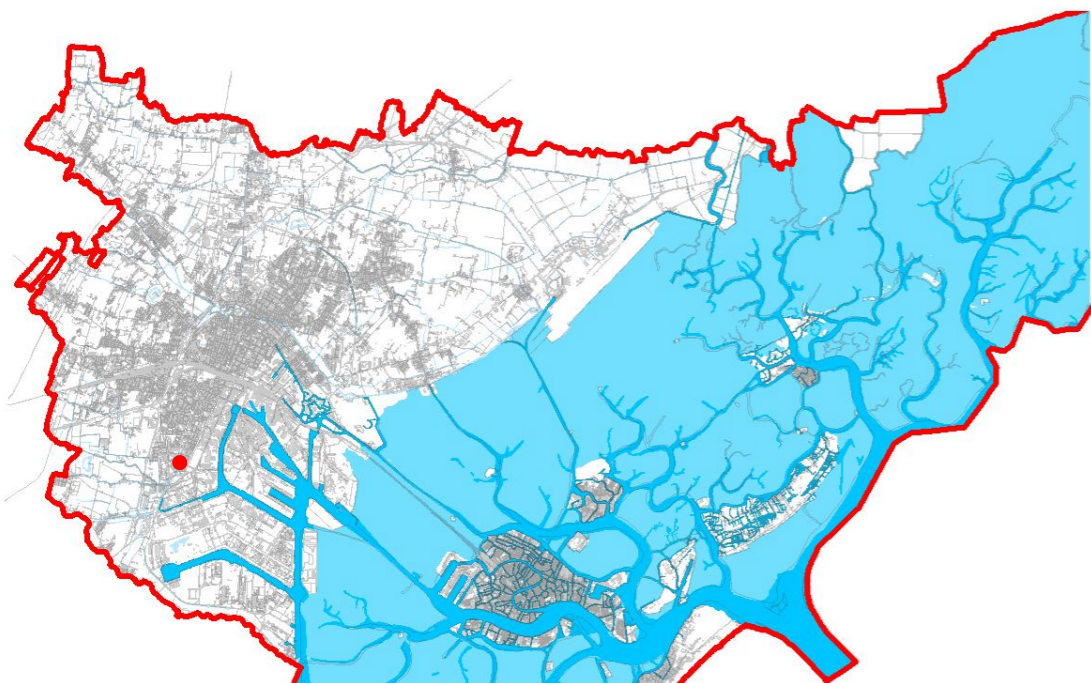


Schema di utilizzazione di un'area da destinarsi a ZTO "A - Attrezzature di interesse comune", ai sensi degli artt. 8.6 e 8.7 delle NTGA della VPRG per la Terraferma, per l'intervento di adeguamento funzionale e messa a norma degli immobili di via Cafasso a Marghera destinati alle strutture operative del Corpo di Polizia Locale.

Allegato 1



LOCALIZZAZIONE E PERIMETRO DELLO SCHEMA DI UTILIZZAZIONE



Localizzazione e finalità dello schema di utilizzazione

L'Amministrazione Comunale intende avviare, nella sede della Polizia Locale di via Cafasso a Marghera, un progetto finalizzato all'adeguamento funzionale del compendio con la previsione di realizzare un nuovo edificio destinato ad ospitare il Nucleo di Polizia Giudiziaria e Sociale e il Gruppo Unità Cinofila, con spazi per uffici, deposito sicuro di materiale requisito e spogliatoi, oltre agli spazi di servizio necessari.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un secondo fabbricato destinato ad ospitare alcuni spazi funzionali all'attività di cura e gestione dei cani del Gruppo Unità Cinofilo, comprendente: locale preparazione cibo e deposito cibo, locale veterinario, locale lavaggio. L'edificio sarà collocato in prossimità dell'area già destinata ai recinti dei cani anti-droga già realizzati e situati nell'angolo sud-ovest del lotto.

Il progetto risponde alla volontà del Comune di Venezia di consolidare la presenza di un importante presidio di sicurezza nel quartiere di Marghera e di garantire al Gruppo Unità Cinofila gli spazi e le strutture necessarie per assicurare il benessere dei preziosi cani addestrati e per dare al personale di Polizia Locale spazi idonei per operare al meglio.

Normativa urbanistica vigente

L'area di intervento per la realizzazione del nuovo edificio è ricompresa nella ZTO "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I)" di cui all'art. 53 della VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e successiva DGRV n. 2141 del 29.07.2008.

La realizzazione del progetto di adeguamento degli spazi della Polizia Locale, con la creazione dei due nuovi immobili, è fattibile attraverso la modifica della ZTO tramite quanto disposto dall'art. 8.6 delle NTGA della VPRG per la Terraferma, che recita: "Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche".

La scelta dello strumento dello schema di utilizzazione appare la più congrua in ragione della scala puntuale dell'intervento ed al fine di rendere coerente l'attuale uso alle destinazioni d'uso dello strumento urbanistico comunale.

Elementi di variante al Piano

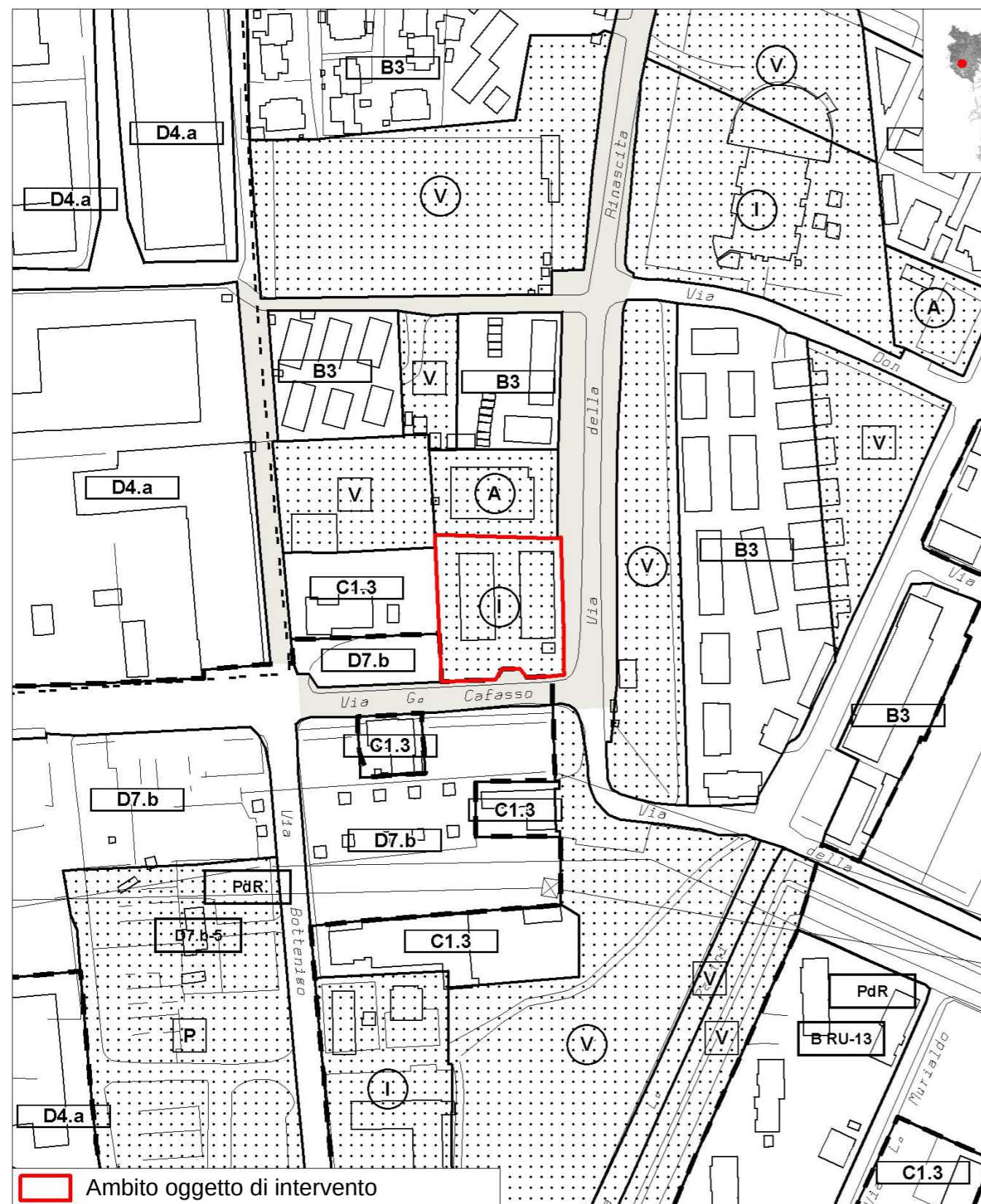
Lo schema di utilizzazione varia la destinazione d'uso del lotto interessato dall'intervento da "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I)" a ZTO "Attrezzature di interesse comune (A)" in quanto il progetto riguarda la realizzazione di una struttura di uso pubblico, adeguandola quindi all'uso previsto ossia quello di "Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere".

Di seguito un estratto dell'art. 54 delle NTSA della VPRG per la Terraferma:

Art. 54 - Attrezzature di interesse comune (A)

Sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.

Destinazione attuale



Ambito oggetto di intervento

I - Aree per l'istruzione dell'obbligo

Nuova destinazione di progetto



A - Attrezzature di interesse comune

Stato di fatto

Il lotto oggetto d'intervento è attualmente utilizzato dal corpo di Polizia Locale che occupa l'ex edificio scolastico esistente collocato sul lato ovest dell'area; l'edificio, un tempo destinato a scuola e adattato per uso temporaneo a sede degli uffici di Polizia Locale, è costruito su un unico piano rialzato dal piano campagna di circa cinquanta centimetri, di dimensioni 12,30 x 33,60 m per un volume complessivo pari a circa 1.900 metri cubi.

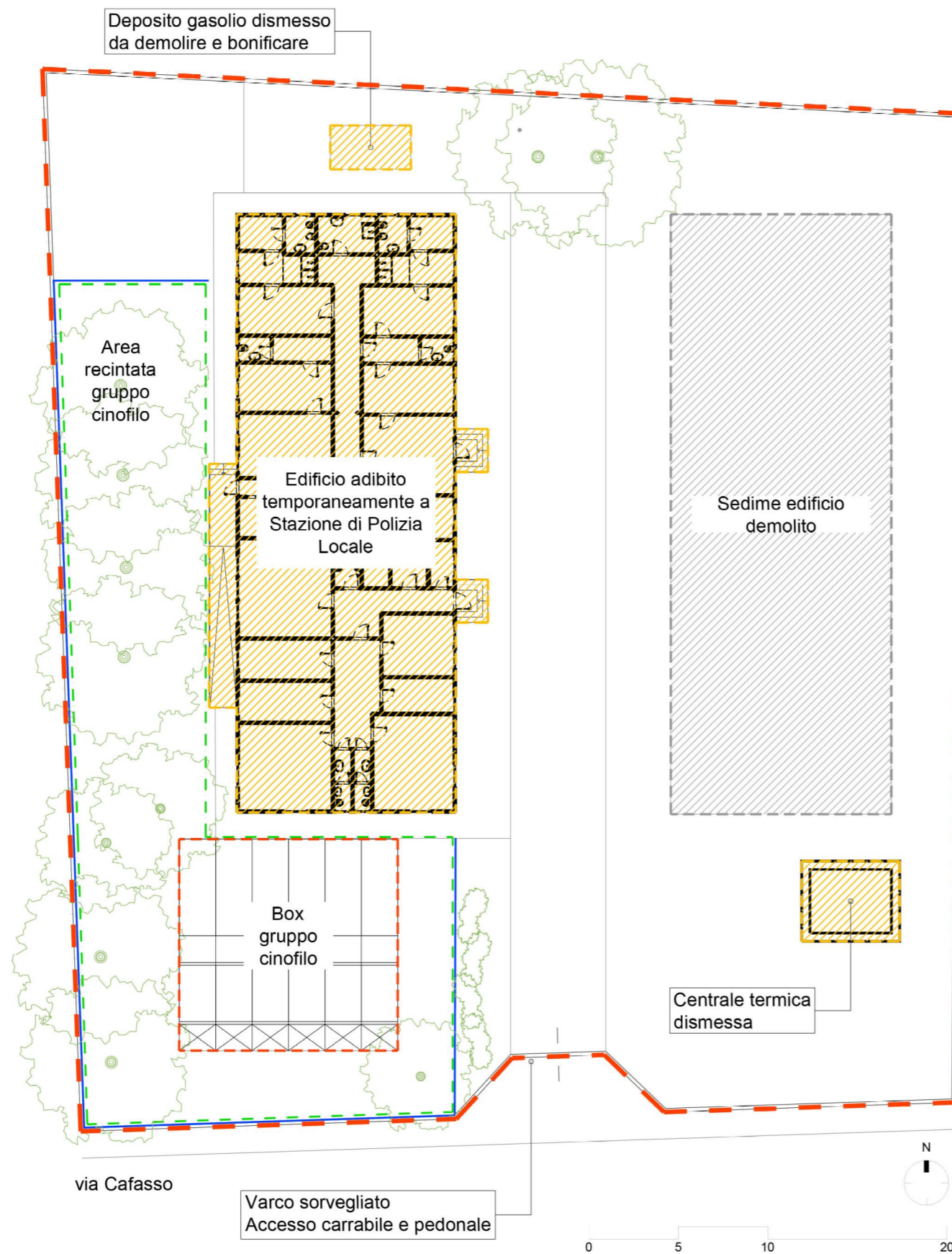
L'edificio esistente è occupato dagli uffici e dagli spogliatoi del Nucleo di Polizia Giudiziaria e Sociale e del Gruppo Unità Cinofila ed è destinato ad essere demolito in seguito alla realizzazione della nuova centrale di polizia. Sul lato est del lotto era presente fino al 2019 un immobile sostanzialmente analogo e simmetrico a quello utilizzato dalla Polizia Locale, demolito in previsione della realizzazione del nuovo edificio. Nella porzione sud-est del lotto è presente un edificio un tempo destinato a centrale termica, attualmente utilizzata come deposito. L'edificio sarà oggetto di demolizione.

A sud-ovest sono presenti i recinti dei cani del Gruppo Cinofilo che usufruiscono anche di parte del giardino alberato che si allunga lungo il lato ovest del lotto. L'ambito destinato al Gruppo Cinofilo è perimetrato da barriere di sicurezza con funzioni anche di separazione sonora.

L'accesso al lotto avviene da un unico cancello carrabile e pedonale posto in posizione centrale lungo il fronte sud del lotto e accessibile da via Cafasso (strada a senso unico ovest-est con percorso del tram in carreggiata).

L'area esterna è in parte pavimentata con blocchi in calcestruzzo autobloccanti che formano una corsia centrale carrabile, perimetrata da cordone in calcestruzzo e caditoie lineari di raccolta delle acque piovane. L'area un tempo occupata dall'edificio scolastico demolito è attualmente pavimentata con ghiaio e utilizzata come parcheggio dei mezzi di Polizia Locale, come anche la porzione a sud-est del lotto. L'area è recintata sui quattro lati.











STATO DI FATTO - VISTA AEREA

- A - Edificio adibito temporaneamente a Stazione di Polizia Locale
- B - Box gruppo cinofilo
- C - Area recintata gruppo cinofilo
- D - Sedime edificio demolito (attualmente adibito a parcheggio mezzi di P.L.)
- E - Centrale termica dismessa
- F - Parcheggio riservato mezzi Polizia Locale

STATO DI FATTO - LEGENDA

-  Ambito d'intervento
-  Edifici e manufatti oggetto di demolizione
-  Edifici demoliti (2019)
-  Nuovi manufatti ad uso Polizia Locale (2019)
-  Recinzioni interne
-  Barriere sonore e visive

Progetto

Rilevato che l'area d'intervento è attualmente utilizzata dalla Polizia Locale di Venezia, si è reso necessario articolare l'intervento in due fasi distinte temporalmente e con ambiti separati in modo da garantire la continuità di servizio dell'attuale stazione di polizia e la contestuale edificazione del nuovo edificio.

Si è programmata una prima fase - FASE 1 - che interviene nell'area a est del lotto conservando in funzione l'attuale sede temporanea della stazione di Polizia Locale per il tempo necessario alla realizzazione del nuovo Edificio A e una seconda fase - FASE 2 - che, dopo il trasferimento degli uffici e degli spogliatoi nel nuovo edificio (edificio B), intervenga nella porzione ovest del lotto.

Il progetto non altera i perimetri esterni del lotto; si prevede di mantenere in uso l'accesso carrabile e pedonale da via Cafasso e di conservare le recinzioni esistenti sui quattro lati del lotto.

Edificio A: Nuova Stazione di Polizia Locale

L'edificio A ospiterà i locali del Nucleo di Polizia Giudiziaria e Sociale e il gruppo Cinofilo della Polizia Locale del Comune di Venezia. Si prevede che l'edificio sia funzionante e presidiato per l'intero arco della giornata in considerazione dell'attività di pattugliamento del territorio durante le ventiquattr'ore.

Il nuovo edificio si colloca nella porzione est del lotto, occupando sostanzialmente il sedime di uno dei due edifici scolastici già demolito negli anni scorsi, nell'area attualmente utilizzata come parcheggio per i mezzi di Polizia Locale. Il nuovo volume si sviluppa su due livelli con sagoma sostanzialmente rettangolare; il fronte est, di lunghezza pari a 25 metri, è sostanzialmente allineato al confine con via della Rinascita mantenendo una distanza minima pari a 3.40m dal confine nell'angolo a sud-est che aumenta a 3,60m nell'angolo nord est del fabbricato.

Verso l'interno del lotto ad ovest, l'edificio è caratterizzato da un corpo di fabbrica ad un piano rialzato che individua l'area d'ingresso. Il lato corto misura 16,35m.

La nuova stazione di polizia locale ha una superficie coperta pari a 396,69 mq e una superficie lorda complessiva pari a 689,6mq, di cui 357,86 al piano terra e 331,74 al primo piano.

Edificio B: Servizi al gruppo cinofilo

L'edificio B è un piccolo padiglione a servizio delle attività di cura dei cani al servizio del Gruppo Cinofilo della Polizia Locale; Si configura come un edificio sostanzialmente chiuso verso le aree di parcheggio per garantire agli animali una protezione visiva rispetto al movimento di persone e mezzi che caratterizzerà gli spazi esterni della stazione di polizia.

Verso i recinti dei cani, a sud, l'edificio è protetto da un portico che consente al personale di spostarsi da un ambiente all'altro del padiglione sempre al riparo da pioggia e in un'area ombreggiata durante il periodo estivo.

Al padiglione, collocato nell'area a sud-ovest del lotto, in prossimità dei recinti dei cani del Gruppo Cinofilo si accede dal nuovo parcheggio attraverso un cancello in ferro tamponato con lamiera microforata.

Sistemazioni esterne

Gli spazi esterni si ridisegnano attorno alla nuova stazione di polizia e, nella configurazione finale al termine della Fase 2 dell'intervento, prevede la realizzazione di ampie aree di parcheggio nelle porzioni sud, nord e ovest del lotto. Il parcheggio a sud sarà destinato a quattro posti auto coperti, di cui uno riservato ai diversamente abili, e agli stalli coperti per i quod in dotazione del corpo di polizia locale. Nell'area a nord dell'edificio sono previsti altri cinque stalli mentre nell'area di parcheggio più estesa collocata nella zona centrale verso il lato ovest del lotto, saranno disponibili diciotto posti auto. Si prevedono pertanto un totale di ventidue posti auto riservati al corpo di Polizia Locale, oltre agli spazi per i quod utilizzati per il pattugliamento della città.

