

CITTA' DI
VENEZIA



Allegato A

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie. Variante n. 99 al Piano degli Interventi (VPRG la Terraferma) per tre aree in via Capitello (Zelarino), in via Sansovino (Mestre) e in via Indri (Favaro). Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N.1 (prot. 2023.438872 del 18.09.2023)	
Sintesi osservazioni	Controdeduzioni
<p>1. l'osservante evidenzia la contraddittorietà e l'illogicità delle scelte dell'amministrazione comunale che, nel volgere di pochi mesi, elimina più di 1.500 mq di superfici commerciali e terziarie (edifici già esistenti, in un'area palesemente degradata), attestando - con l'attuale delibera di luglio - che tali destinazioni sono "superate" ma, al tempo stesso, - con precedente delibera dell'aprile di quest'anno - inserisce nello stesso quartiere un capannone commerciale da 4.550 mq, a 700 metri di distanza (in un'area priva di volumetrie, destinata a "verde attrezzato"). Quest'ultima variante - così si motiva la scelta - "permette l'insediamento di attività economiche di servizio al quartiere, rivalutando così il tessuto socio economico con la creazione di nuovi posti di lavoro e la riqualificazione del tessuto urbano".</p>	<p>1. si tratta di una scelta legata alle richieste della nuova proprietà che, per recuperare l'intera area, ha convenuto che la residenza fosse la funzione più appropriata in un ambito dove insediare nuove strutture commerciali non fa parte delle politiche dell'azienda, anche per non duplicare funzioni già previste da altri interventi nel quartiere.</p>
<p>2. l'osservante ritiene maggiormente utile per la cittadinanza confermare la scelta, prevista nell'originaria convenzione urbanistica, di ottenere dal soggetto attuatore uno spazio pubblico di 130 mq. Inoltre, esso, per la sua localizzazione, potrebbe ben "dialogare" con la vicina area-giochi prevista - all'interno del sedime di progetto - lungo viale San Marco. All'interno dell'edificio R2 (come anche in quello R2). Tale spazio, baricentrico per il viale San Marco, potrebbe essere un utile luogo polifunzionale, a servizio, ad esempio, di studenti universitari (come aula studio), dei tanti anziani del quartiere (come emeroteca) o dei bambini (come salone pubblico per i compleanni).</p>	<p>2. la variante non prevede alcuna modifica agli obblighi convenzionali contenuti nella convenzione attuativa del 29/12/2008 (Notaio Chiaruttini rep. 34408 raccolta 15264).</p>
<p>3. si ritiene che, rispetto alla precedente progettazione, vi sia un peggioramento in termini di verde fruibile da parte della cittadinanza lungo viale San Marco. L'osservante chiede quindi di cercare di riportare lo standard a verde ai numeri</p>	<p>3. il parcheggio è stato ridimensionato in quanto lo standard previsto per la superficie residenziale è inferiore a quello previsto per il commercio, il tutto sempre nel rispetto dei parametri di legge e del vigente PI</p>

<p>originari a discapito, eventualmente, della previsione di parcheggi lungo viale San Marco (con loro soppressione o traslazione nell'area liberata con lo spostamento dell'edificio R1), affinché si realizzi il più possibile la continuità "verde" del viale. Peraltro, osservando il nuovo progetto, l'area giochi per bambini si troverebbe stretta, disgraziatamente, tra una cabina ENEL, un'area a parcheggio con la relativa viabilità di accesso e, dall'altra parte, l'incrocio trafficato tra via Sansovino e viale San Marco. La tabella, sopra richiamata, evidenzia infatti come vi sia una diminuzione di quasi 1.000 mq di aree verdi.</p>	
<p>4. l'osservante ritiene anomalo l'inciso secondo cui la violazione delle distanze, ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, sussisterebbe tra l'edificio R2 da demolire (la casa del custode) e l'edificio R1 (ex Cellina, vincolato dalla Soprintendenza in quanto archeologia industriale). Essi, infatti, sono stati probabilmente costruiti insieme e, comunque, risalgono a prima dell'entrata in vigore del ricordato D.M. Lo stesso consulente tecnico, incaricato dal Tribunale di Verona, nell'ambito della procedura fallimentare di AREHOTEL S.r.l., di redigere una perizia di stima del compendio, descrive in tutt'altro modo la situazione (pag. 10). Egli dichiara: ". .. si evidenzia una criticità rilevata in sede di sopralluogo, in merito alla mancata osservanza delle distanze tra fabbricati e pareti finestrate di cui al D.M. n. 1444/1968, che interessa una porzione del corpo edilizio B del complesso residenziale in oggetto e l'edificio R2.. Poi ancora (pag. 11): ". ..merita rilevare, già nel progetto originario di cui al primo PdC 2009/283764 del 3.07.2009 [...] sia indicata una distanza orizzontale tra il corpo di fabbrica in progetto edificio B e l'edificio preesistente fabbricato R2 di mt. 9 inferiore ai 10 mt previsti dal D.M. n. 1444/1968 (vedi elaborato n. SP 03.3 stato di progetto piano terra)".</p>	<p>4. lo spostamento del sedime dell'edificio non è motivato solo dalla distanza prevista dal DM ma da una migliore distribuzione dei volumi all'interno del lotto che non penalizza nessun edificio (in termini di luminosità e di affacci) rispetto agli altri. Nel complesso il nuovo assetto volumetrico è decisamente migliorato in termini distributivi e in quanto a fruibilità degli spazi</p>

<p>Infine chiarisce che: "il ripristino della conformità urbanistico-edilizia per la porzione di edificio del corpo edilizio, collegata al mancato rispetto delle distanze, può essere conseguito mediante sia la parziale demolizione della porzione di edificio di cui al corpo di fabbrica B [...] che, in alternativa, mediante la parziale demolizione dell'edificio adiacente, che versa attualmente in condizioni precarie e fatiscenti, oggi inagibile, denominato R2 "ex alloggio del custode".</p>	
	PARERE NON FAVOREVOLE