

COMUNE di VENEZIA
Provincia di VENEZIA

VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA AL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
"EX DEPOSITO ACTV" E PIANO PARTICOLAREGGIATO PER ATTREZZATURE
ECONOMICHE E VERDE PUBBLICO IN VIA TORINO A MESTRE (VE)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :
ARCH. LUCA BARISON

COLLABORATORI:
DOTT.SSA URB. ROBERTA ALBANESE
ARCH. BARBARA MASO
GEOM. CRISTINA BUSATO
GEOM. ANDREA CASELLA

PROGETTAZIONE:



Studio Berro s.r.l.
società di progettazione ingegneria e servizi
Via Roma 132/2, 30030 Pianiga (VE)
Tel 041.469758 Fax 041.5199098
e_mail: info@studioberro.it P.I. 03607880279

PROGETTISTA:
ING. ANDREA BERRO

COLLABORATORI:
ARCH. ALESSANDRA FAGGIAN
ING. DARIO CORRO'

CONTENUTO TAVOLA:

RELAZIONE TECNICA

NR ELABORATO:

38

Data: GEN.2013

Scala:

Nome file: All_38_relazione tecnica

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

PREMESSA

Le aree sono classificate dalla V.P.R.G. della Terraferma vigente rispettivamente come "area soggetta a Programma di Recupero Urbano" e come "area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo Vigente", nonché, per una minima parte, come Z.T.O B/RU 9.

In data 23/05/2011 con D.C.C. n. 74 è stata approvata una Variante al PRU e al Piano Particolareggiato sopracitati.

Il presente progetto costituisce Variante al Programma di Recupero Urbano (approvato con D.C.C. n. 104 del 14/07/2003 e con D.G.R.V. n. 3802 del 05/12/2003) e al Piano Particolareggiato (approvato con D.C.C. n. 9 del 24/01/2005).

L'AMBITO TERRITORIALE DELLA VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA E I CONTENUTI DEL PROGETTO

L'ambito territoriale del progetto di Variante riguarda l'area dell'ex deposito ACTV di Mestre delimitata, a nord, da Via Torino, ad ovest da una porzione di Corso del Popolo che sale verso la rampa Cavalcavia, lungo la quale è posizionato un edificio residenziale in linea alto dieci piani (+ 35,8 ml.); a sud da aree di proprietà privata, con sbocco su Via Cà Marcello, che ospitano un edificio residenziale di quattro piani (16 alloggi) e altri immobili, inutilizzati, destinati ad attività produttive; ad est da proprietà ATER, TELECOM ed altri.

L'area ha ospitato, per molti anni, sino alla fine degli anni '90, quasi per l'intera superficie, il deposito degli automezzi dell'Azienda di trasporto pubblico in Terraferma, oltre agli uffici ed ai servizi di pertinenza, oggi tutti trasferiti in Via Martiri della Libertà, lungo la S.R. 14 bis. La proprietà delle aree interessate dalla Variante, precedentemente in parte di P.M.V. S.p.a. e in parte di soggetti privati è stata trasferita ad Aspiag S.r.l. per la quota parte relativa a P.M.V. S.p.a. e a CE.R.V.E.T. S.r.l. la quota parte relativa ai soggetti privati, trattasi di due terreni di modeste dimensioni posizionati in corrispondenza della testata nord e sud dell'edificio residenziale in linea lungo Corso del Popolo.

Il Programma di Recupero Urbano Vigente ad oggi non ha avuto attuazione e l'area si presenta tuttora come un'area dismessa, incongrua rispetto al contesto del primo segmento di Via Torino, sul quale principalmente gravita, che ha un carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario, quale area che conclude a sud-est la struttura polifunzionale di Corso del Popolo con i suoi ampi porticati.

Non va dimenticata inoltre la nuova dimensione assunta da Via Torino, in fase di attuazione, con una radicale ristrutturazione viabilistica, con alcune sostituzioni funzionali di pregio di carattere terziario (alberghi ed uffici) e quaternario (Università a Mestre, con relativo futuro Campus di riferimento).

Tale ristrutturazione viabilistica e funzionale riguarda, in tempi ormai imminenti, anche la parallela Via Cà Marcello, sia in termini viabilistici, sia in termini funzionali, con prevalente caratterizzazione terziaria, ma soprattutto come collegamento meccanico, ciclabile e pedonale con il nodo della Stazione Ferroviaria, in fase di trasformazione ed implementazione funzionale (SFMR e TRAM Mestre-Marghera).

La trasformazione dell'area appare del tutto idonea all'integrazione nel contesto urbano di riferimento, anche in termini viabilistici e di sottoservizi, tutti atti a riceverne e sopportarne il nuovo carico urbanistico.

Tuttavia lo studio di caratterizzazione dei suoli finalizzato alla verifica della presenza di sostanze inquinanti, ed il conseguente intervento di bonifica, ha fatto insorgere gravi problemi tecnici ed economici, tali da rendere evidente la contraddizione e la conflittualità di essi con l'impianto morfologico e tipologico del P.R.U. approvato con D.C.C. n. 104 del 14/07/2003 e con D.G.R.V. n. 3802 del 05/12/2003. La presente Variante rivede completamente i contenuti anche della Variante approvata con D.C.C. n. 74 del 25/05/11. Vengono riviste le scelte economico-imprenditoriali del progetto conformandosi alle esigenze attuali del mercato immobiliare e a quelle degli investitori privati, acquirenti dell'intera area. L'attuale progetto di Variante inoltre riduce notevolmente la superficie lorda di pavimento residenziale a libero mercato (in progetto mq 750, previsti dalla Variante approvata nel 2011 mq 15.860) con la conseguente riduzione degli standard a parcheggio. Non si rende più necessaria pertanto la costruzione del parcheggio multipiano in prossimità dell'edificio esterno all'ambito di Variante e localizzato lungo il Corso del Popolo. La scelta di costruire tale edificio in termini di opportunità socio-politica è stata rivista con la presente proposta progettuale.

La presente Variante propone un nuovo assetto distributivo e morfologico che si traduce in un impianto urbanistico nel quale la localizzazione della residenza convenzionata, del commerciale e del direzionale-residenziale privato sono nettamente separati, come avveniva già nella variante precedente, e tutte le autorimesse sono fuori terra al fine di limitare alle sole fondazioni gli scavi, limitando così il costo d'intervento di bonifica.

La presente Variante aggiorna il perimetro approvato dalla Variante del 2011, ampliando la superficie territoriale, sono infatti state inserite nella presente Variante oltre all'intera proprietà Aspiag, una modesta superficie di proprietà della Ditta CE.R.V.E.T. S.r.l. corrispondente ai mappali 2034, 2035 e 2036, siti rispettivamente a nord e a sud rispetto al fabbricato esistente posto lungo corso del Popolo.

Come già rilevato la Variante coinvolge anche l'area di proprietà Aspiag posta in Z.T.O. BRU 9, tale area costituisce un tratto di viabilità di accesso all'ambito oggetto di Variante, è previsto in cessione al Comune come Viabilità.

In particolare, le superfici destinate a terziario previste dalla Variante del 2011 vengono mantenute accorpate e vengono mantenute anche le superfici destinate all'edilizia residenziale convenzionata previste dalla variante, coerentemente con la scelta di separare le destinazioni residenziali da quelle terziarie e commerciali, dettato dai motivi sopra richiamati.

La Variante prefigura un nuovo assetto infrastrutturale che prevede il collegamento tra Via Torino e Via Cà Marcello. L'assetto dell'area troverà il suo completamento con la definizione del Piano Attuativo di iniziativa privata per la Z.T.O. B/RU 9 posto lungo via Ca' Marcello, o sud dell'area del P.R.U. vigente.

Dal punto di vista viario vengono previste opere fuori ambito, come la rotatoria fra via Torino e Corso del Popolo che permette di accedere più agevolmente agli immobili commerciali e direzionali e la realizzazione del nuovo innesto su via Ca' Marcello.

IL QUADRO URBANISTICO- NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'assetto normativo di riferimento per l'area in oggetto della presente variante è:

- Programma di Recupero Urbano approvato con D.C.C. n. 104 del 14/07/2003 e con D.G.R.V. n. 3802 del 05/12/2003;

- Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n. 9 del 24/01/2005;
- Variante al Programma di Recupero Urbano e al Piano Particolareggiato approvata con D.C.C. n. 74 del 23/05/2011;

La presente proposta di Variante modifica i contenuti quantitativi, ma non quelli funzionali e le obbligazioni che costituiscono il PRU e il P.P. che, nel presente caso, rappresenta PRG di riferimento seguendo la procedura dell'art. 20 della L.R. 11/2004 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo".

La presente Variante prevede la realizzazione di tutta la superficie lorda di pavimento ammissibile dal PRU con destinazione commerciale-direzionale, di tutta la Superficie Lorda di pavimento ammissibile con destinazione residenziale convenzionata e limita a mq 750 di Sp quella residenziale a mercato libero (anziché mq 15.860 previsti dalla Variante approvata nel 2011).

Si richiama il fatto che la presente Variante non modifica le pattuizioni intervenute, né ovviamente i loro presupposti che hanno portato al deliberato della Giunta Comunale n.74 del 23 maggio 2011, supportata da condizioni di offerta particolarmente vantaggiose per l'Amministrazione Comunale.

Esse consistevano in particolare nella promessa cessione, da parte dell'attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancorché in misura eccedente rispetto agli standard stabiliti, la realizzazione a propria cura e spese delle relative opere, per una stima di valore ampiamente superiore al calcolo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la realizzazione di una quota di mq. 3000 di Sp di alloggi in regime convenzionato.

Si prevede inoltre la realizzazione e successiva cessione all'Amministrazione di una serie di ambienti adibiti a sale prova musicali, a uffici e servizi igienici connessi all'attività, con ingresso autonomo tramite scale e ascensore dedicato, sito all'interno dell'edificio sito in UMI3. L'accesso avviene tramite marciapiede pubblico sito a sud del lotto.

ASSETTO PROPRIETARIO E DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dalla Variante sono interamente di proprietà Aspiag, fatta eccezione per un'area di modeste dimensioni di proprietà CE.R.V.E.T. S.r.l., posta immediatamente a nord e a sud dell'esistente edificio in linea lungo Corso del Popolo, che già il vigente P.R.U. includeva, e che sono state mantenute all'interno del perimetro essendo le motivazioni addotte per la sua aggregazione tuttora sussistenti.

DELIMITAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

La presente Variante modifica la perimetrazione del precedente P.R.U. e P.P., inserendo all'interno dell'ambito d'intervento le proprietà Aspiag S.r.l. e CE.R.V.E.T. S.r.l. limitrofe, così come riportato nell'Elaborato grafico n. 01.

Si riporta di seguito la superficie territoriale complessiva interessata dalla Variante e la Superficie di Pavimento totale di progetto.

St = 32.273 mq.

Sp = 14.707 mq.

La Sp. totale della Variante è ottenuta dalla sommatoria della Sp prevista dal P.R.U. per le attività connesse alla residenza di mq 10.927 e di mq 3.750 residenziali (di cui 3.000 di edilizia convenzionata).

Coerentemente con le previsioni del P.R.U. vigente, si specifica che:

Il P.R.U. prevedeva che di tale capacità edificatoria massima, la realizzazione di mq 1750 di Sp per attività connesse alla residenza fosse subordinata alla preventiva demolizione dei box adibiti a garage insistenti sui mappali 2035 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, e alla costituzione su tali aree di un vincolo di pertinenza comportante in edificabilità. La presente Variante prevede la modifica del perimetro nell'ambito del 10%, facendo rientrare all'interno dei limiti della Variante quest'area su cui viene progettato un parcheggio primario, asservito all'uso pubblico.

Nel P.R.U. e nella successiva Variante approvata nel 2011 la realizzazione di mq 3000 di Sp residenziale veniva subordinata alla costituzione di un vincolo di pertinenza comportante inedificabilità sui terreni allora di proprietà PMV localizzati in Z.T.O. B/RU n. 9, con obbligo da parte dei proprietari di cedere i mappali in corrispondenza della viabilità che dà accesso all'area da via Cà Marcello. La presente Variante limita la realizzazione della superficie lorda di pavimento residenziale a libero mercato a mq 750, non prevedendo la possibilità di edificare i rimanenti 14.900.

La necessità imposta dal piano di bonifica ambientale di ridurre quanto più possibile le opere fondazionali ed entro terra si presenta come una prescrizione da parte del Ministero dell'Ambiente che impone la sottoutilizzazione della capacità edificatoria possibile in deroga all'art. 5.1.9 delle N.T.G.A.

Nella seguente tabella sono riassunti i dati dimensionali della Variante, raffrontati a quelli della Variante approvata.

Dati dimensionali ambito di variante							
	St Superficie territoriale	Abit. Teorici	Sp per destinazioni d'uso		Sp Totale	Standard	
			Residenziale	Attività connesse alla Residenza		Parcheggio	Altri standard
P.R.U. Approvato con D.C.C. n. 104 del 14-15.07.2003 e D.G.R.V. n. 3802 del 05.12.2003	mq. 26.836	n. 373	mq 18.650 di cui: - mq 3.000 edilizia convenzionata; - mq 3.000 derivanti da potenzialità edificatoria generata da terreni in Z.T.O. BRU 9);	mq. 10.000	mq. 28.650	mq. 3.499 (di cui mq. 3.110 interrati in cessione)	mq. 7.970
Piano Particolareggiato Approvato con D.C.C. n. 9 del 24/01/2005	mq. 3.073	////	////////	mq. 957	mq.957	mq.355	mq. 2.334,4 (di cui 218,4 mq monetizzati per l'attrezzamento dei rimanenti mq. 2.116 a verde attrezzato)
Limiti previsti per l'Ambito di variante	mq. 29.909	n. 373	mq.18.650	mq. 10.957	mq. 29.607	mq. 3.854	mq. 10.304,4
Variante al P.R.U. e P.P. Approvate con D.C.C. n. 74 del 23.05.2011	mq. 32.001	n. 373	mq 18.650 di cui: - mq 3.000 edilizia convenzionata; - mq 3.000 derivanti da potenzialità edificatoria generata da terreni in Z.T.O. BRU 9);	mq. 10.957	mq. 29.607	di progetto mq. 13.165	di progetto mq 15.025,8 (di cui mq 4.044 a verde primario attrezzato e 1.457,8 monetizzati)
Ambito di Variante di progetto	mq. 32.273	n. 75	mq. 3.750 di cui: - mq 3.000 edilizia convenzionata	mq. 10.957	mq. 14.707	di progetto mq. 9.102,4	di progetto mq 3095,5 (di cui mq 1.000 a verde primario attrezzato a parcheggio e mq 2095,5 monetizzati)

Diversamente da quanto previsto dal P.U.A. vigente, il volume a parcheggio pubblico situato nella U.M.I.1 viene realizzato invece che fuori terra in autosilos , a raso, al fine di limitare gli scavi nell'area e di ovviare, in tal modo, sia ai costi eccessivi della costruzione, sia all'impatto che due autosilos, uno di uso pubblico alto 29 ml e uno privato alto 12 ml avrebbero avuto sull'edificato esistente.

I CRITERI PROGETTUALI

La previsione di un nuovo impianto distributivo e morfologico del progetto, conseguente all'eccessiva onerosità della bonifica necessaria per la realizzazione del P.R.U. e della relativa Variante del 2011 e agli obblighi di conseguimento dell'invarianza idraulica derivanti dalle Ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, dà luogo all'assunzione di nuovi criteri progettuali.

Il progetto della presente Variante si articola, dunque, sulle seguenti scelte:

- mantenimento di una tipologia a blocco e a torre sviluppati in altezza (75 ml per la torre residenziale direzionale e 38 ml per la residenza convenzionata);
- collocazione delle funzioni connesse alla residenza (commerciale) sul fronte di Via Torino, ove si crea una piazza esterna, collegata alle aree interne con un largo passaggio coperto, ove le strutture commerciali occupano, con struttura a pensilina il lato ovest affacciato su Corso del Popolo;
- creazione di un parcheggio a raso tra l'edificio commerciale e la torre direzionale e residenziale, tale da soddisfare l'intera quota di parcheggio primario al posto dell'autosilo adiacente al condominio esistente posto parallelamente a Corso del Popolo;
- creazione di una rete di percorsi pedonali e ciclopedonali, che collegano Via Torino e Via Cà Marcello;
- potenziamento della viabilità limitrofa all'ambito di Variante attraverso una serie di opere, che si rendono necessarie sulla base di approfonditi studi sui flussi di traffico;
- realizzazione e cessione in proprietà di un immobile di 300 mq di superficie lorda di pavimento attrezzato all'uso di prove musicali;
- realizzazione degli standard a parcheggio privati e da asservire all'uso pubblico e accordo con la Società AVM per la gestione uniformata dei posti auto.

Il nuovo progetto prevede di dare una nuova immagine all'incrocio tra Via Torino e Corso del Popolo. Quest'ultimo viene radicalmente trasformato con l'inserimento di una rotatoria, che conclude l'impianto urbanistico e tipologico, in corrispondenza dell'edificio commerciale, creando una nuova spazialità delimitata da un fronte con una ampia pensilina che caratterizza l'intervento commerciale stesso.

Quanto ai parcheggi, di ogni tipologia, la loro accessibilità è garantita dalla nuova viabilità, posta ad est e da un innesto diretto dalla rotonda tra via Torino e Corso del Popolo. L'accessibilità ai parcheggi della residenza privata, convenzionata e direzionale sono posti all'interno di un portico a doppia altezza, aperto almeno su due lati, al piano terra e primo piano, assimilati ai porticati di cui alla lett. g) dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A. della Vigente V.P.R.G. per la Terraferma. Come già osservato, tale scelta è motivata e sostenuta dall'obiettivo di limitare gli scavi, in relazione alle problematiche già evidenziate relative alla bonifica dei suoli e consente di evitare di realizzare inoltre gli interrati soggetti a problematiche di allagamento. La realizzazione di tali parcheggi entro terra inciderebbe negativamente sulla sicurezza idraulica dell'ambito territoriale competente e/o circostante l'intervento inoltre non risulterebbe economicamente sostenibile in relazione alle problematiche relative alla bonifica dei suoli.

GLI INTERVENTI PREVISTI

La presente Variante prevede, la realizzazione da parte dei soggetti attuatori, su di un'area di mq. 32.273, dei seguenti interventi di ristrutturazione urbanistica:

- a. demolizione di tutte le costruzioni e manufatti (tettoie, volumi tecnici ecc.) che attualmente insistono sull' area (come dichiarato con DIA prot. PG/2012/0188394 del 03/05/2012);
- b. nuova costruzione di una torre direzionale-residenziale per una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 2.500 (di cui mq 750 a destinazione residenziale), misurato con i criteri di cui all'art. 4 punto 4.1.3. delle NTGA della vigente V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. 3905 DEL 03/12/04 E D.G.R.V. 2141 del 29/07/08, aggiornati alla D.C.C. n. 6 del 17/01/2011;
- c. nuova costruzione di edilizia con destinazione residenziale convenzionata ai sensi della Legge 10/1977, per una superficie lorda di pavimento (Sp) max di mq. 3.000, misurata con i criteri di cui all'art. 4 punto 4.1.3 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. della Terraferma;
- d. nuova costruzione di edilizia con destinazione commerciale per la vendita a libero mercato, per una superficie lorda di pavimento (Sp) max di mq. 9.207 misurata con i criteri di cui all'art. 4 punto 4.1.3. delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. della Terraferma, approvata con D.G.R.V. 3905 DEL 03/12/04 E D.G.R.V. 2141 del 29/07/08, aggiornati alla D.C.C. n. 6 del 17/01/2011;
- e. realizzazione di tutti i parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza e delle strutture commerciali e direzionali, tutti fuori terra.

La Variante conferma l'obbligo da parte dei privati attuatori, come già previsto dalla strumentazione attuativa vigente, di cedere all'Amministrazione Comunale o di asservire all'uso pubblico tutte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria, previa realizzazione a propria cura e spese delle relative opere previste. La convenzione, prevista ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. della presente Variante, il cui schema sarà approvato dalla Giunta Comunale contestualmente alla Variante stessa, individuerà nel dettaglio le aree da cedere al Comune e quelle private da asservire all'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei soggetti attuatori comprendono:

- a. realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a raso, localizzato tra l'edificio commerciale e la torre residenziale-direzionale, lungo Corso del Popolo e lungo via Torino, per mq. 4.706,70 (corrispondenti a 202 posti auto);
- b. realizzazione di area a verde pavimentato ad uso pubblico realizzato in UMI 4 per mq. 1.000.

Le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei soggetti attuatori privati comprendono:

- c. realizzazione della piazza pedonale pavimentata, per una superficie complessiva di mq. 1.030, comprese le aree verdi, gli elementi di arredo e l'illuminazione pubblica (UMI 1);
- d. realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra via Torino e via Ca' Marcello, compresi gli elementi di arredo stradale e l'illuminazione pubblica per mq. 1.065,50 (UMI 2).

Le modalità di approvazione del progetto delle urbanizzazioni e di attestazione dei costi a scomputo degli oneri, i tempi di realizzazione e consegna o asservimento delle stesse e delle relative aree, le garanzie di carattere finanziario e le sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti, saranno definiti in

dettaglio con la convenzione prevista ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii., il cui schema sarà approvato dalla Giunta Comunale unitamente alla Variante stessa.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Le Tavole da P17 a P24 illustrano la proposta progettuale espressa dal planivolumetrico architettonico.

Tali Tavole consentono di individuare chiaramente l'involucro esterno e parte delle disposizioni interne. Le planimetrie dei vari livelli, i prospetti e le sezioni, definiti a livello di un progetto architettonico definitivo, permettono di operare con DIA ai sensi della lett. b) comma 3° dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del fabbricato commerciale e della torre residenziale direzionale (UMI 1 e UMI 3). Resta da definire l'edificio adibito a residenza convenzionata per il quale si opererà con un permesso di Costruire (UMI 4).

L'assetto plani volumetrico e, pertanto, l'impianto urbanistico del progetto, esprime nel suo insieme una proposta di nuovo tessuto urbano nella Città di Mestre, teso alla creazione di un habitat di pregio, affatto diverso da quello esistente.

Il nuovo tessuto si pone come cerniera passante, tra Via Torino e Via Cà Marcello, in via di trasformazione, rispetto all'impianto consolidato di Corso del Popolo.

Ing. Andrea Berro