



MUNICIPALITA'
MESTRE - CARPENEDO

Deliberazione n. 3

OGGETTO: Parere su PD 63/2011 ad oggetto: "Variante parziale al PRG (art. 50 c.4° ex L.R. 61/85, giusto disposto all'art.48 comma 1 bis della L.R. 11/2004), per l'individuazione di un ambito assoggettato a Progetto Unitario di Comparto - P.U. n.70, presso l'area dell'ex Cinema San Marco, in Viale San Marco a Mestre"

Estratto dal registro delle deliberazioni del Consiglio della Municipalità

Seduta del 29/3/2011

Consigliere/i	Presenti	Assenti	Consigliere/i	Presenti	Assenti
Bergantin Davide	X		Meneghetti Diego	X	
Boato Giorgio	X		Millino Giacomo	X	
Brunello Riccardo	X		Pasqualetto Raffaele	X	
Buiatti Lorenzo	X		Penzo Pier Paolo	X	
Canniello Alvisè	X		Puppini Chiara	X	
Cassaro Graziano		X	Riccò Massimo	X	
Conte Vincenzo		X	Sannicolò Simona	X	
Costacurta Edda		X	Sperandio Gianfranco	X	
Di Lella Monica		X	Trotta Bianca	X	
Fortuna Monica	X		Venturini Massimo	X	
Gallo Cono	X		Visentin Lorenzo	X	
Grieco Federico			Zennaro Luciano	X	
Lapomarda Davide	X		Zoffi Federico	X	
Marra Antonino	X		Zorzetto Ugo	X	
Marzi Alberto	X				
			Totale	25	4

Presiede la seduta il Presidente

Massimo Venturini

Partecipa il Segretario

Alfonso dott. Volpe

OGGETTO: Parere su PD 63/2011 ad oggetto: "Variante parziale al PRG (art. 50 c.4° ex L.R. 61/85, giusto disposto all'art.48 comma 1 bis della L.R. 11/2004), per l'individuazione di un ambito assoggettato a Progetto Unitario di Comparto - P.U. n.70, presso l'area dell'ex Cinema San Marco, in Viale San Marco a Mestre"

IL CONSIGLIO DI MUNICIPALITA'

Su proposta del Presidente;

Visto il Decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000 avente per oggetto: "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali";

Visto lo Statuto del Comune di Venezia;

Visto il Regolamento comunale delle Municipalità;

Visto il Regolamento interno della Municipalità di Mestre-Carpenedo;

Vista la nota Prot. n. 65850 del 15.02.2011 con la quale il Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del Comune di Venezia ha chiesto, ai sensi degli articoli 23 dello Statuto comunale, e ai sensi degli articoli 5 e 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità, il parere di competenza del Consiglio di Municipalità in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto citata;

Visto che la commissione 5[^], nella seduta del 23.03.2011, ha chiesto la discussione in Consiglio di Municipalità;

Attesi la discussione e l'esito del dibattito;

Considerato che il V.P.R.G. vigente, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, individua il territorio del villaggio San Marco quale Zona Territoriale omogenea di tipo "B";

Premesso

che l'area in oggetto è inquadrata dal vigente P.R.G. come ZTO di tipo "B", sottozona "B2.1" per la quale il comma 8.4 delle NTSA del PRG (Norme Tecniche Speciali di Attuazione) stabilisce, attualmente, un'altezza massima di 19,50 metri lineari;

che nella domanda presentata dai privati proprietari dell'area si chiede di "permettere la realizzazione di un edificio a torre che sfondi i limiti minimi di altezza ora consentiti pur mantenendo le attuali destinazioni d'uso ovvero quella commerciale, direzionale e residenziale...";

che, tuttavia, l'art. 8 delle NTSA del PRG, dedicato proprio alle "Sottozone B.1, B.2, B.2.1 e B.3", è stato recentemente modificato (delibera C.C. n. 6 del 17.01.2011) nei seguenti termini: "sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della Residenza (A) di cui all'art. 8 delle NTGA; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4, E6 e F per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale". In pratica si permette da ora, anche mediante abbattimento e ricostruzione, di convertire la cubatura esistente non residenziale in alberghi e pensioni (E1), motels (E2), strutture ricettive all'aperto (E4), strutture ricettive extra alberghiere ed attrezzature collettive (F);

Considerato

che il particolare disegno urbanistico del "villaggio San Marco" (progetto dei professori IUAV Giuseppe Samonà e Luigi Picconato negli anni '50), costituito da corti femminili e maschili, edifici più alti di sette-otto piani circondati da ampi spazi verdi e servizi commerciali lungo la viabilità principale, comporta tuttora un elevato grado di socialità e solidarietà interquartierale;

che, seppur vi siano state nel corso degli anni alcune novità edilizie, il quartiere ha saputo mantenere nel tempo una sua organicità ed unitarietà che sarebbe messa fortemente a rischio da un grattacielo di circa 18 piani (55 metri secondo il progettista più altri 10 per gli impianti tecnologici (pannello solare fotovoltaico) il quale, anziché rappresentare un elemento di modernità, ne costituirebbe, sostanzialmente, un corpo estraneo;

che la tendenza a densificare le cubature, espressa come indirizzo generale dal Comune di Venezia, è sempre stata giustificata dal fatto secondo cui, attraverso la concentrazione delle volumetrie, si otterrebbe una scarsa copertura di suolo e quindi la liberazione di spazi fruibili per i cittadini (vedi, ad esempio, il caso della torre alle Ex Fornaci da Re ove si libera spazio per una piazza). Tale tendenza ha peraltro una sua logica dove gli spazi pubblici sono carenti, com'è solitamente nelle aree fortemente urbanizzate e centrali delle città;

che nel progetto esaminato però, in base all'illustrazione fatta in Commissione e all'allegato n. 1 della presente P.D., si evince che non vi sarebbe affatto molto più spazio a terra fruibile di quanto non ve ne sia attualmente. A ciò si aggiunga che uno degli elementi caratterizzanti del quartiere "San Marco" è proprio "l'attenzione allo spazio aperto, inteso come spazio di relazione, la cui progettazione in rapporto con gli edifici residenziali è fondamento della coerenza formale e della coesione sociale dell'unità di vicinato" (pagg. 319 e ss. de "La grande ricostruzione - Il piano INA Casa e l'Italia degli anni cinquanta" di Paola di Biagi);

che si ritiene decisamente che un edificio con altezza di circa 60 metri (18 piani circa) possa stravolgere irrimediabilmente il disegno organico del "villaggio San Marco" che costituisce ancora oggi oggetto di studio universitario per la sua particolare progettazione. Si può ricordare, a titolo esemplificativo, che attorno alla torre si verrebbero a trovare, da un lato, edifici di 4 piani e, dall'altro lato, il Tribunale di 3 piani e le abitazioni a schiera a 2 piani della Corte Fulgenzio;

che la situazione sopra descritta comporterebbe altresì un notevole pregiudizio per le abitazioni circostanti, sotto il profilo del godimento, più o meno impedito, della luce solare;

che non sarebbe soddisfatta la condizione minima, in caso di densificazione di volumetrie, relativa alla creazione di maggiori spazi pubblici e fruibili a livello del suolo;

che l'ipotesi progettuale del parcheggio d'auto sopra l'edificio basso adibito a supermercato, pur non costituendo oggetto della presente Variante, comporterebbe sicuramente un serio danno agli abitanti delle case vicine i quali si troverebbero a convivere con i gas di scarico delle automobili non solo al piano terra ma anche a 5 metri di altezza;

che la costruzione a torre si presterebbe meglio ad ospitare un'eventuale attività ricettiva (ammessa ora per la sottozona "B2.1" in base alle recenti modifiche apportate alle norme tecniche del PRG) che si andrebbe ad aggiungere alle molte altre già presenti in zona e che costituirebbe un forte attrattore di traffico.

Ritenuto, in conclusione, che la soluzione progettuale di cui al vecchio Permesso di Costruire (Prot. gen. N. 2007/13369), rappresentata da edifici compatti con altezza

massima di cinque piani (mostrata anch'essa tramite rendering dal progettista privato), sia preferibile ai fini di un miglior inserimento armonico in un contesto di pregio urbanistico com'è quello del "Villaggio San Marco". Anche in tal caso, si potrà comunque realizzare una riqualificazione degli spazi esistenti con l'utilizzo di criteri di sostenibilità ambientale per la nuova edificazione

Preso atto del parere di regolarità espresso dal Dirigente del Settore Amministrativo della Municipalità di Mestre Carpenedo ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Regolamento comunale delle Municipalità;

Visto che la votazione, eseguitasi nel rispetto delle formalità di Legge con l'assistenza degli/delle Scrutatori Sannicolò, Marzi e Brunello ha avuto il seguente esito:

Consigliere/i presenti: n. 25	Votanti: n. 22	Voti favorevoli:
n. 15		
Contrari: n. 7 (Fortuna, Millino, Puppini, Riccò, Sannicolò, Zorzetto e Venturini)		
Astenuti: n. 3 (Canniello, Gallo e Zoffi)		

DELIBERA

Di esprimere parere contrario alla PD 63/2011 ad oggetto: "Variante parziale al PRG (art. 50 c.4° ex L.R. 61/'85, giusto disposto all'art.48 comma 1 bis della L.R. 11/2004), per l'individuazione di un ambito assoggettato a Progetto Unitario di Comparto - P.U. n.70, presso l'area dell'ex Cinema San Marco, in Viale San Marco a Mestre".