



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

**OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
COMUNE DI VENEZIA**



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

Osservazione - n. 1	Parere favorevole
<i>Proponente Ducale srl</i>	Prot. Gen. n. 651699 del 31/12/2019

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione n. 1, presentata dalla Società Ducale s.r.l., che si allega alla presente controdeduzione, chiede:

"... che nell'Accordo di programma venga dato atto e/o comunque confermata l'area della concessione intestata alla scrivente – giusta concessione del Provvedimento indicata in premessa – e che, in ogni caso, venga data pronta informativa circa la destinazione dell'attuale concessione in uso, anche laddove dovessero aver inizio i lavori oggetto dell'accordo di programma."

Visionata la documentazione prodotta, si condivide sull'opportunità di aggiornare la documentazione dell'Accordo di programma inserendo l'attività esistente in capo all'osservante, demandando alla fase attuativa la definizione delle modalità e dei dettagli dell'inserimento.

Ciò premesso, si esprime **parere favorevole all'osservazione.**



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

Osservazione - n. 2	Parere non favorevole
Proponenti: Punta San Giuliano s.r.l. unipersonale	Prot. Gen. n. 651700 del 31/12/2019

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'Osservazione n. 2 (allegata alla presente controdeduzione), che chiede di inserire nell'Accordo di Programma gli immobili su cui la società esercita l'attività di bar-ristorazione al fine di consentire la proposta progettuale allegata all'osservazione stessa e che prevede in sintesi:

- demolizione di tutti i fabbricati obsoleti e fatiscenti ed in particolare di quelli aderenti all'edificio dell'ex Ricevitoria de Dazio;
- la realizzazione di un percorso pedonale in riva che dia continuità a quello previsto nell'accordo di programma e che arrivi con delle apposite regolamentazioni al portico della ex Ricevitoria del dazio e poi fino alla punta di san Giuliano;
- la costruzione in posizione traslata verso Ovest rispetto alla esistente, di un elemento regolare costituito da due padiglioni a destinazione bar-ristorante;
- la sopraelevazione del piano di calpestio al fine di portarlo al livello della ex Ricevitoria;

Si ritiene che la proposta progettuale rappresenti un'opportunità di riqualificazione complessiva di tutta la riva del Canale e delle aree e strutture prospicienti, che garantisce l'ampliamento del Parco di San Giuliano, rendendo fruibile il percorso pedonale lungo la riva del canale fino alla Punta di San Giuliano. Si propone pertanto che la sua attuazione avvenga attraverso una procedura di sportello unico per le attività produttive e non all'interno di questo accordo non essendo la struttura inserita nel comparto.

Ciò premesso, si auspica la realizzazione dell'intervento proposto previa definizione degli aspetti patrimoniali e si esprime **parere non favorevole all'osservazione.**



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

Osservazione - n. 3	Parere non favorevole
Proponenti: [redacted], [redacted] per EcoIstituto del Veneto Alex Langer - Venezia e Ass. Urbanistica Democratica - Venezia	Prot. Gen. n. 651701 del 31/12/2019

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'Osservazione n. 3 (allega alla presente controdeduzione) si rileva quanto segue:

1. in corrispondenza del primo allinea ove viene denunciata la mancanza di specifiche ragioni d'interesse pubblico del provvedimento e il mancato interessamento del proprietario dell'area su cui insiste la passerella, si evidenzia che l'interesse pubblico dell'Accordo di programma consiste in sintesi:

La riqualificazione urbana e ambientale dell'area di Via San Giuliano attuata con il Programma unitario di riqualificazione consentirà una migliore fruibilità del Parco di San Giuliano da parte della collettività;

Verranno realizzate le seguenti opere :

- una nuova viabilità carrabile a norma in sostituzione di quella attuale, una pista ciclopedonale, un parcheggio di uso pubblico;
- la bonifica della maggior parte delle aree oggetto d'intervento;
- smantellamento e rimozione di tutti gli attuali insediamenti fatiscenti lungo la sponda del Canale di San Giuliano insistenti su area demaniale, elementi di forte degrado non più corrispondenti alle attuali esigenze di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro;
- 15 nuovi fabbricati in area comunale da assegnare in diritto di superficie e destinati alle imprese esistenti e con regolare autorizzazione demaniale. Riqualificazione pertanto in loco delle attività esistenti in un contesto completamente rinnovato, salvaguardando la continuità lavorativa delle aziende, senza incidere negativamente sul tasso occupazionale e, soprattutto garantendo la continuità nei servizi effettuati a beneficio di tutta la Città Antica e delle sue Isole;

Viene inoltre previsto:

- la creazione e stabilizzazione di un assetto patrimoniale perpetuo a beneficio del Comune e contestuale incremento del patrimonio comunale in virtù della cessione di aree e opere pubbliche realizzate dal Consorzio, nonché del valore dei nuovi moduli anch'essi di futura proprietà comunale;
- ampliamento del Parco di San Giuliano e implementazione della sua fruibilità da parte degli utenti;
- la fruizione da parte degli utenti del Parco di una significativa porzione del fronte acqueo verso la punta di San Giuliano, attualmente occupata dagli insediamenti fatiscenti delle attività esistenti;
- il riordino e la razionalizzazione degli approdi e delle attrezzature di varo natanti al fine di evitare intersezioni di traffico pedonale con l'attività di cantieristica e/o di manovra di mezzi di carico scarico;
- il potenziamento del rinnovato snodo di accesso alla Città Antica, decongestionando in tal modo le attuali vie di accesso a Venezia, già da tempo ormai sature del traffico turistico e non;
- l'individuazione di due parcheggi di uso pubblico convenzionato sulla proprietà di ATER che aumenta la dotazione di spazi di sosta esistenti, al fine di favorire i flussi verso Venezia sulla tratta San Giuliano-Fondamenta Nuove;
- la realizzazione, secondo le direttive impartite da Veritas, a cui compete oltre che la direzione tecnica, la progettazione, la messa a disposizione di tutti i materiali, di un nuovo tratto di acquedotto a servizio della Città Antica e delle Isole della Laguna;
- la riduzione significativa della potenzialità edificatoria, attualmente concessa dal Vigente Piano degli Interventi ed in particolar modo di quella in capo ad Ater;

Gli interventi sopra descritti sono perfettamente coerenti con quelli definiti di "rilevante interesse pubblico" nella Delibera 34/2015 del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. del Comune di Venezia. In particolare si riportano i punti principali nei quali si riscontra il rilevante interesse pubblico:

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico-ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano;
- realizzazione degli interventi compresi in programmazioni urbane specifiche (es. realizzazione della rete antincendio per la Città Antica, cablatura Città Antica....);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;

Il progetto previsto dall'accordo è perfettamente coerente con la definizione degli interventi di interesse pubblico previsti dal PAT (si veda l'articolo 46 delle normative del PAT).

Appare quindi, in tutta evidenza, il rilevante interesse pubblico all'attuazione dell'Accordo di Programma da parte delle Amministrazioni sottoscrittrici.

L'Accordo di Programma risulta di particolare utilità inoltre poiché consente di porre fine ad una situazione generalizzata di degrado, che era già descritta nel 1997 all'interno del progetto per la realizzazione del Parco di San Giuliano con un preciso rilievo delle strutture e la loro suddivisione in attività da conservare entro il parco e quelle da spostare. Lo stato attuale dei luoghi di lavoro presenta delle situazioni di particolare gravità (lavori di movimentazioni merce fatte in strada, locali di lavoro fatiscenti, approdi e pontili usurati, rive in dissesto...). Ciò è dovuto ad un permanere nel tempo (diversi decenni) di strutture consentite provvisoriamente e mai rimosse, di edifici condonati a cui è seguito il relativo diniego con conseguenti ricorsi al TAR che si protraggono da molto tempo, alla mancata demolizione di opere abusive, tutto questo per decenni non ha consentito alle imprese di intervenire per la sistemazione delle strutture, necessaria a fornire locali idonei alla tutela dei lavoratori.

L'attuazione dell'Accordo di Programma consentirà di rispettare il principio sulla tutela del diritto alla salute del lavoratore e della sua incolumità fisica, consente quindi di rispettare il diritto ad un ambiente di lavoro salubre. Scrive Gianfranco Perulli: *L'art 32 della Costituzione Italiana è l'unico ad essere qualificato come "inviolabile" dalla Carta. Esso si sostanzia nel diritto all'integrità fisica e psichica, sia nel senso di poter avere trattamenti medici di prevenzione e cura sia nel senso di poter godere di un ambiente di vita e lavoro salubre.*

Si rileva infine che la passerella San Giuliano-Pili è inserita all'interno della Variante al Piano degli Interventi esclusivamente come previsione al fine di rappresentare il potenziale sviluppo della viabilità pedonale e ciclabile a servizio del Parco e conseguentemente non necessita del coinvolgimento di altri privati.

2. in corrispondenza del secondo allinea ove viene osservato il non rispetto del P.A.T.:

Il Progetto previsto dall'Accordo è perfettamente compatibile con il PAT: si rimanda all'Allegato 1: "Relazione Generale", relazione tecnica sul rispetto del P.A.T. del Comune di Venezia.

3 in corrispondenza del secondo terzo e quarto allinea ove viene evidenziato il non rispetto del Vigente Piano degli Interventi:

L'affermazione corrisponde al vero tanto è che si procede con l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 11/04 in Variante al Piano degli Interventi.

4 .in corrispondenza del quinto allinea viene osservata la creazione di un nuovo insediamento per attività produttive in ambito regolamentato ai sensi dell'art 21/a del PALAV.

Si evidenzia che l'Accordo di Programma non prevede la realizzazione di un nuovo insediamento, ma la riqualificazione in loco delle attività esistenti riconosciute dal P.A.T. come opere incongrue ed elementi di degrado;

5 infine l'ultimo capoverso riporta: " Da considerare che al citato art. 47, in particolare al 47.3.6, si legge che " La volumetria massima realizzabile non dovrà superare un Ut di 0,5 mq/mq " in riferimento sempre alla zona destinata a verde Urbano Attrezzato, norma comunale in palese contraddizione con la citata normativa PALAV, art. 21/a."

Si evidenzia che l'art 47 delle N.T.S.A. è inserito all'interno della Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008, che ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis L.R. n. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) e il Commissario Straordinario ha dichiarato la perfetta compatibilità della norma con il PAT. La Variante al P.R.G., anche nella parte riferita all'art 47 delle Norme Tecniche Speciali d'Attuazione è stata approvata dalla Regione Veneto che l'ha ritenuta compatibile con gli strumenti pianificatori sovraordinati. Si evidenzia comunque che l'Amministrazione Comunale riconosce come di specifico interesse pubblico la drastica riduzione della volumetria ammissibile in tale ambito e prevede nel presente Accordo di Programma una consistente riduzione delle cubature (-90% circa).

Ciò premesso, si esprime parere **non favorevole all'osservazione.**



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

Osservazione - n. 4

Parere non favorevole

Proponenti: Associazione Amici del
Parco di San Giuliano - Presidente Prot. Gen. n. 644801 del 23/12/2019

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'Osservazione n. 4 che si allega alla presente controdeduzione, si rileva quanto segue:

1 l'osservazione sostiene la mancanza di specifiche ragioni di interesse pubblico che giustificano l'attivazione della procedura di cui all'art. 7 della L.R. 11/04,

La riqualificazione urbana e ambientale dell'area di Via San Giuliano attuata con il Programma unitario di riqualificazione consentirà una migliore fruibilità del Parco di San Giuliano da parte della collettività;

Verranno realizzate le seguenti opere :

- una nuova viabilità carrabile a norma in sostituzione di quella attuale, una pista ciclopedonale, un parcheggio di uso pubblico;
- la bonifica della maggior parte delle aree oggetto d'intervento;
- smantellamento di tutti gli attuali insediamenti fatiscenti lungo la sponda del Canale di San Giuliano insistenti su area demaniale, elementi di forte degrado non più corrispondenti alle attuali esigenze di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro;
- 15 nuovi fabbricati in area comunale da assegnare in diritto di superficie e destinati alle imprese esistenti e con regolare autorizzazione demaniale. Riqualificazione pertanto in loco delle attività esistenti in un contesto completamente rinnovato, salvaguardando la continuità lavorativa delle aziende, senza incidere negativamente sul tasso occupazionale e, soprattutto garantendo la continuità nei servizi effettuati a beneficio di tutta la Città Antica e delle sue Isole;

Viene inoltre previsto:

- la creazione e stabilizzazione di un assetto patrimoniale perpetuo a beneficio del Comune e contestuale incremento del patrimonio comunale in virtù della cessione di aree e opere pubbliche realizzate dal Consorzio, nonché del valore dei nuovi moduli anch'essi di futura proprietà comunale;
- ampliamento del Parco di San Giuliano e implementazione della sua fruibilità da parte degli utenti;
- la fruizione da parte degli utenti del Parco di una significativa porzione del fronte acqueo verso la punta di San Giuliano, attualmente occupata dagli insediamenti fatiscenti delle attività esistenti;
- il riordino e la razionalizzazione degli approdi e delle attrezzature di varo natanti al fine di evitare intersezioni di traffico pedonale con l'attività di cantieristica e/o di manovra di mezzi di carico scarico;
- il potenziamento del rinnovato snodo di accesso alla Città Antica, decongestionando in tal modo le attuali vie di accesso a Venezia, già da tempo ormai sature del traffico turistico e non;
- l'individuazione di due parcheggi di uso pubblico convenzionato sulla proprietà di ATER che aumenta la dotazione di spazi di sosta esistenti, al fine di favorire i flussi verso Venezia sulla tratta San Giuliano-Fondamenta Nuove;
- la realizzazione, secondo le direttive impartite da Veritas, a cui compete oltre che la direzione tecnica, la progettazione, la messa a disposizione di tutti i materiali, di un nuovo tratto di acquedotto a servizio della Città Antica e delle Isole della Laguna;
- la riduzione significativa della potenzialità edificatoria, attualmente concessa dal Vigente Piano degli Interventi ed in particolar modo di quella in capo ad Ater;

Gli interventi sopra descritti sono perfettamente coerenti con quelli definiti di "rilevante interesse pubblico" nella Delibera 34/2015 del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. del Comune di Venezia. In particolare si riportano i punti principali nei quali si riscontra il rilevante interesse pubblico:

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico-ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano;
- realizzazione degli interventi compresi in programmazioni urbane specifiche (es. realizzazione della rete antincendio per la Città Antica, cablatura Città Antica....);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;

Il progetto previsto dall'accordo è perfettamente coerente con la definizione degli interventi di interesse pubblico previsti dal PAT (si veda l'articolo 46 delle normative del PAT).

Appare quindi, di tutta evidenza, il rilevante interesse pubblico all'attuazione dell'Accordo di Programma da parte delle Amministrazioni sottoscrittrici.

L'Accordo di Programma risulta di particolare utilità inoltre poiché consente di porre fine ad una situazione generalizzata di degrado, che era già descritta nel 1997 all'interno del progetto per la realizzazione del Parco di San Giuliano con un preciso rilievo delle strutture e la loro suddivisione in attività da conservare entro il parco e quelle da spostare. Lo stato attuale dei luoghi di lavoro presenta delle situazioni di particolare gravità (lavori di movimentazioni merce fatte in strada, locali di lavoro fatiscenti, approdi e pontili usurati, rive in dissesto...). Ciò è dovuto ad un permanere nel tempo (diversi decenni) di strutture consentite provvisoriamente e mai rimosse, di edifici parzialmente sanati e con condoni diniegati a cui sono seguiti ricorsi al TAR, che si protraggono da molto tempo, alla mancata demolizione di opere abusive. Tutto questo per decenni non ha consentito alle imprese di intervenire per la sistemazione delle strutture, necessaria a fornire locali idonei alla tutela dei lavoratori.

L'attuazione dell'Accordo di Programma consentirà di rispettare il principio sulla tutela del diritto alla salute del lavoratore e della sua incolumità fisica, consente quindi di rispettare il diritto ad un ambiente di lavoro salubre. Scrive Gianfranco Perulli: *L'art 32 della Costituzione Italiana è l'unico ad essere qualificato come "inviolabile" dalla Carta. Esso si sostanzia nel diritto all'integrità fisica e psichica, sia nel senso di poter avere trattamenti medici di prevenzione e cura sia nel senso di poter godere di un ambiente di vita e lavoro salubre.*

2 viene segnalato che "... nell'Accordo di Programma in questione riduce la superficie destinata a Verde Urbano Attrezzato di circa 28.000 mq con un effetto che pertanto appare del tutto opposto agli obiettivi perseguiti con la procedura dell'art. 7 della LR 11/2004",

si rileva che l'attuazione dell'accordo di programma consente l'ampliamento del Parco di San Giuliano di una superficie di circa 152.000 mq in quanto: consente una maggiore fruibilità del parco attraverso la realizzazione di una viabilità carrabile e ciclopedonale rispettosa della normativa vigente; consente la realizzazione di Parcheggi pubblici e Verde Pubblico.

Si evidenzia inoltre che la Variante al Piano degli Interventi non consiste nella modifica della zona territoriale omogenea e pertanto non riduce la superficie destinata a Verde Urbano Attrezzato ma al contrario lo attua provvedendo all'ampliamento del Parco di San Giuliano. La Variante al Piano degli Interventi, oggetto del provvedimento infatti consiste:

a) nella scelta di intervenire in corrispondenza delle "opere incongrue ed elementi di degrado" attraverso il recupero in loco ed interventi di mitigazione dell'impatto negativo. Tali attrezzature e servizi di maggiore rilevanza, quali sono le attività esistenti su area Comunale nel polo d'interscambio modale delle merci a servizio della Città Antica, assumono

per questo particolare ambito valore di attrezzature d'interesse comune e vengono sottoposte dalla presente variante a puntuali modalità di intervento. ;

b) nel riconoscimento del cantiere nautico esistente su area comunale in corrispondenza dell'edificio sottoposto a Vincolo monumentale ex D.Lgs 42/2004 - Archeologia industriale (previsto anche all'interno del progetto del parco del 1997). Si tenga conto che nel progetto del Parco di San Giuliano del 1997 l'attività cantieristica è dichiarata compatibile con il Parco.

c) nella limitazione dell'uso e dell'edificabilità degli ambiti dei nuovi parcheggi Ater e del Verde Pubblico. Tali ambiti vengono sostanzialmente privati della possibilità edificatoria offerta dall'art. 47 delle NTSA della VPRG per la Terraferma e vincolati ad un uso puntuale;

d) nella dotazione aggiuntiva al Parco di aree verdi, spazi di sosta, nuova viabilità, approdi pubblici, percorso pedonale lungo la riva del Canale, tutte opere ritenute parti integranti con il parco nel citato progetto del 1997;

3. viene osservato che l'inserimento all'interno della Variante al Piano degli Interventi della "previsione della Passerella Ciclopedonale Pili-San Giuliano" costituisce i presupposti formali per considerare che l'Accordo di Programma riguarda anche la realizzazione di tale infrastruttura,

si rileva infine che la passerella San Giuliano-Pili è inserita all'interno della Variante al Piano degli Interventi esclusivamente come previsione al fine di rappresentare il potenziale sviluppo della viabilità pedonale e ciclabile a servizio del Parco e conseguentemente non necessita del coinvolgimento di altri privati;

4. in corrispondenza del punto 1.2 e seguente capoverso viene osservato che manca la partecipazione e il consenso formale dei privati coinvolti nell'A.diP.,

l'articolo 7 della L.R. 11/04 prevede in sede di prima conferenza l'espressione di un "assenso unanime" come avvenuto e riportato espressamente dal relativo verbale. La procedura prevede la formalizzazione dell'accordo in sede di conferenza decisoria con successiva ratifica da parte dal Consiglio Comunale, in quella sede i privati esprimeranno l'assenso formale;

5. al penultimo e ultimo capoverso del punto 1 dell'osservazione viene rilevato che l'Accordo di Programma è carente per quanto riguarda: i costi degli interventi in capo ai privati, la durata del diritto di superficie, la previsione del beneficio pubblico da attribuire al Comune, la previsione e le garanzie relative a eventuali monetizzazioni di standard,

si rileva che:

- la maggior parte dei dettagli richiesti sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica a cui dovrà essere sottoposto l'ambito a seguito dell'approvazione dell'Accordo;
- non si prevede una modifica della zona territoriale omogenea;
- che il beneficio pubblico di cui all'articolo 16 del Testo Unico dell'Edilizia non si applica in quanto l'area valorizzata sarà di proprietà del Comune;
- Attraverso la variante il Comune vede valorizzata la propria area (ceduta da parte di ATER) che diventa "edificabile" e quindi gli Operatori dovranno

corrispondere all'Amministrazione per il Diritto di Superficie il valore di mercato corrispondente ad altre aree analoghe (la stima sarà effettuata dal competente ufficio comunale);

6. in riferimento al punto 2 che rileva incompatibilità dell'Accordo di Programma con il Piano di Assetto del Territorio, il Vigente Piano di Interventi e il Piano di Area della Laguna Veneziana,

si evidenzia quanto segue:

l'osservazione presenta una mera "interpretazione" delle previsioni e delle norme del PAT, individuando un disallineamento tra le stesse e la specifica zonizzazione del vecchio PRG.

La considerazione che " a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il piano regolatore generale (PRG) vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi", è certamente valida per tutti gli ambiti territoriali che non sono individuati come elementi di possibile trasformazione o valorizzazione dal PAT stesso. Il PAT individua infatti una serie di ambiti territoriali e di elementi funzionali considerati strategici per il buon funzionamento del "sistema delle città", di terra e d'acqua, per i quali vanno definite azioni specifiche e strategiche di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Queste azioni strategiche non sono certo derivabili dalle norme del vecchio PRG (strumento redatto alla fine degli anni '90, approvato nel 2004 e costruito secondo la logica dello zoning in base alla L.R. 61/85) ma sono definibili a seguito di una revisione di talune scelte, attraverso il PI stesso o dagli strumenti di attuazione del PI, in questo caso dall'Accordo di Programma.

Per questo il rimando alle specifiche norme del PRG per la Terraferma è anacronistico e superato dalle nuove modalità (e possibilità) offerte dalla LR 11/2004.

A livello cartografico e normativo questa individuazione è stata effettuata utilizzando le possibilità offerte dalla citata legge e, per l'area di San Giuliano, i temi interessati sono in particolare l'art. 28 "Opere incongrue ed elementi di degrado", l'art. 34 "Attrezzature e servizi a maggiore rilevanza" e art 36 "Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione".

La segnalazione di "opere incongrue ed elementi di degrado" che è stata posta dal PAT vuole evidenziare una situazione di degrado paesaggistico relativo ai fabbricati posti sul bordo lagunare e conseguentemente porre l'attenzione sulla possibilità di una riqualificazione complessiva dell'area. Il PI è lo strumento che deve lavorare concretamente sulle situazioni di degrado, proponendo soluzioni diverse che vadano nella direzione di migliorare la qualità paesaggistica, individuando puntualmente le possibilità di intervento sui singoli edifici e/o sull'intera area oggetto di riqualificazione. In questo caso lo strumento attuativo del PI (l'accordo di programma e conseguente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica) definisce puntualmente le modalità di intervento sull'area oggetto di riqualificazione.

L'individuazione delle "attrezzature e servizi di maggior rilevanza" è una ricognizione effettuata a livello di piano strutturale necessaria ad identificare sistemi di servizi e di funzioni di scala regionale (porto,

aeroporto), urbana (parchi, poli scolastici di vario livello, sistemi infrastrutturali), locale (es. il polo museale dell'area Marciana).

Nel sistema dei servizi individuato a San Giuliano viene certamente riconosciuto come valore principale il parco ma non può essere trascurato il polo di interscambio modale delle merci a servizio della Città Antica, elemento infrastrutturale e logistico che permette il recapito delle merci in tutto l'ambito lagunare evitando l'arrivo di mezzi pesanti al Tronchetto.

Prevedere il miglioramento di tutto il contesto paesaggistico e della qualità urbana dell'intera area attraverso l'attuazione di un progetto che prevede la valorizzazione dell'infrastruttura di collegamento, della sua accessibilità, degli edifici ad essa dedicati e del loro impatto sul paesaggio circostante è certamente un'azione in linea con le previsioni del PAT che per tale ambito demandava al PI la definizione di puntuali modalità di intervento.

L'area di San Giuliano rientra anche nella perimetrazione degli "Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione", tema generale che implica una definizione di obiettivi nel PI.

Nell'ottica della riqualificazione e valorizzazione del water front lagunare l'accordo di programma di San Giuliano affronta: il tema del miglioramento della qualità paesaggistica, il tema del miglioramento della fruibilità complessiva del Parco, la valorizzazione del "sistema gronda", intervenendo su un'area fortemente degradata con un progetto di riassetto generale. Valorizza un nodo intermodale esistente ritenuto di rilevante interesse logistico non solo per garantire la fluida movimentazione delle merci in tutto l'ambito lagunare, ma anche per il potenziamento del servizio pubblico e non di trasporto delle persone;

7 in riferimento al punto 2.3 nel quale l'osservazione riporta il contrasto dell'Accordo di Programma con il PALAV, ed in particolare l'art. 21/a,

si evidenzia che l'Accordo di Programma non prevede la realizzazione di un nuovo insediamento, ma la riqualificazione in loco delle attività esistenti riconosciute dal P.A.T. come opere incongrue ed elementi di degrado e pertanto non contrasta con il Piano di Area della Laguna Veneziana;

8 in riferimento al punto 3,

Come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale l'Accordo in oggetto è soggetto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, il cui scopo è quello di verificare la sussistenza o meno di impatti negativi significativi sull'ambiente. All'interno di tale livello di valutazione, proprio per la sua finalità, non è prevista l'analisi comparata di soluzioni alternative, trattandosi di una fase di screening dei potenziali effetti. Si evidenzia che le forme di consultazione della cittadinanza previste per il provvedimento in oggetto sono previste dall'articolo 7 della L.R.V. 11/04 e 34 del D.L.gs n. 267/2000. Gli elaborati dell'Accordo di Programma sono stati depositati presso la segreteria del Comune per 10 giorni, dell'avvenuto deposito è stato dato avviso sull'albo pretorio del Comune

e della Città Metropolitana interessati e mediante affissione di manifesti e fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque poteva presentare osservazioni. Entro la scadenza del 30 Dicembre sono pervenute 4 osservazioni. Parallelamente in data 25/11/2019 è stata inoltrata alla Direzione Commissioni Valutazioni U.O. Commissioni VAS VINCA NUVV la richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza Ambientale, che risulta in corso. La procedura di Verifica di Assoggettabilità VAS, anche in applicazione dell'iter previsto dal quadro normativo Regionale, prevede che all'interno del procedimento valutativo siano chiamati ad esprimersi gli enti territorialmente competenti in materia ambientale. Questi partecipano al processo fornendo indicazioni ed eventuali prescrizioni al fine di delineare eventuali miglioramenti della proposta di Accordo ai fini di rendere maggiormente compatibili le future trasformazioni con l'ambiente. È quindi competenza della Commissione Regionale tramite parere motivato definire quali siano gli apporti migliorativi che devono essere introdotti nella proposta di Accordo. In relazione agli aspetti partecipativi va comunque ricordato come la proposta di Accordo sia stata resa pubblica proprio nell'ottica di acquisire informazioni e indicazioni che possano migliorare lo scenario proposto; tali elementi sono analizzati anche all'interno del processo di Verifica di Assoggettabilità a VAS;

9 in riferimento al punto 4.1 in cui viene osservato che lo schema di convenzione con il consorzio degli operatori risulta essere incompleto perché manca il computo metrico estimativo ed inoltre risulta indeterminato in quanto non riporta il corrispettivo dovuto per il diritto di superficie,

si evidenzia che si tratta appunto di uno "schema" di convenzione; nell'ambito dell'attuazione dell'Accordo di Programma e specificatamente del relativo piano urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica, lo schema sarà completato con tutti i dati necessari, compresa la determinazione del corrispettivo dovuto per il diritto di superficie in presenza del progetto esecutivo;

10 in riferimento al punto 4.2 in cui viene osservato che l'art. 6 della Convenzione con il consorzio dei trasportatori e quindi gli scomputi previsti vanificano "la possibilità di trarre una qualsiasi redditività da parte del Comune dall'intera operazione",

si rileva che l'interesse pubblico perseguito con l'Accordo non è quello di prevedere redditività a favore del Comune, ma è quello evidenziato nel punto 1. In ogni caso con l'obbligo alla realizzazione delle opere pubbliche emergono anche gli aspetti di valorizzazione economica a favore del

comune. L'aggiornamento del testo dello schema di convenzione con gli operatori in sede istruttoria del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica e quindi in presenza di un progetto di maggiore dettaglio, comporterà l'elencazione dettagliata delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri e di quanto invece risulterà a compensazione con il contributo dovuto per il diritto di superficie (come il lavori relativi alla condotta dell'acquedotto di Veritas e la bonifica delle aree);

11 in riferimento al punto 4.3 in cui si osserva che i contenuti degli articoli 12 e 13 della Convenzione con il consorzio degli operatori vanificano l'interesse pubblico dell'Accordo di Programma

si rinvia alla controdeduzione del punto 1 del presente documento in cui vengono elencati i motivi del rilevante interesse pubblico dell'Accordo di Programma. Si evidenzia inoltre che il subentro di terzi nella concessione del diritto di superficie non è automatico, ma concesso dal Comune nei soli casi di forza maggiore o di cessazione dell'attività d'impresa del consorziato e prevede il subentro della medesima tipologia di attività dell'attività che viene sostituita;

Ciò premesso, all'osservazione che propone in sintesi il ritiro della delibera in oggetto e l'apertura di una larga consultazione con la cittadinanza in merito al completamento del Parco di San Giuliano che escluda il mantenimento o l'inserimento di funzioni diverse da quelle necessarie alla fruizione pubblica del Parco stesso, si esprime **parere non favorevole**.



Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano"

OSSERVAZIONE N.	Protocollo Osservazione e Ditta Osservante	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE RIASSUNTIVA
<i>Osservazione n. 1</i>	Prot. Gen. n. 651699 del 31/12/2019 Ducale srl	PARERE FAVOREVOLE
<i>Osservazione n. 2</i>	Prot. Gen. n. 651700 del 31/12/2019 <i>Punta San Giuliano s.r.l.</i>	PARERE NON FAVOREVOLE
<i>Osservazione n. 3</i>	Prot. Gen. n. 651701 del 31/12/2019- [redacted] [redacted] [redacted] <i>per EcoIstituto del Veneto Alex Langer - Venezia e Ass. Urbanistica Democratica - Venezia</i>	PARERE NON FAVOREVOLE
<i>Osservazione n. 4</i>	Prot. Gen. n. 644801 del 23/12/2019- <i>Associazione Amici del Parco di San Giuliano -</i> [redacted]	PARERE NON FAVOREVOLE