



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PARERE MOTIVATO  
n. 82 in data 17 Luglio 2020**

**OGGETTO: COMUNE DI VENEZIA.**

**RAPPORTO AMBIENTALE RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004, RELATIVO ALL'AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI VIA ULLOA A MARGHERA. VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 11.**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS  
IN COLLABORAZIONE CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

- VISTA** la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio*", con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.
- VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "*Norme in materia ambientale*" concernente "*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)*" e ss.mm.ii.
- VISTO** l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente cui spetta l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità nonché l'elaborazione del parere motivato di cui rispettivamente agli articoli 12 e 15 del Codice Ambiente, identificandola nella Commissione Regionale VAS, già nominata con DGR n.1222 del 26.07.2016.
- VISTA** la DGR n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvati le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante.
- ATTESO** che con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni Vas-Vinca-NUVV, nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Unità Organizzativa Commissioni Vas-Vinca-NuVV.



**ATTESO** che la Commissione VAS si è riunita in data 17 Luglio 2020 come da nota di convocazione in data 16 Luglio 2020 prot. n. 283736;

**DATO ATTO** che la Commissione Regionale per la VAS con il parere motivato n. 206 dell'11.12.2019 ha ritenuto di assoggettare a VAS la proposta in parola, al fine di approfondire alcune tematiche ambientali in sede di Rapporto ambientale;

**ESAMINATA** la documentazione, trasmessa dal Comune con nota il con nota n. 118255 del 2.03.2020, assunta al prot. reg. al n. 99805 del 2.03.2020, e successiva note n. 39409 del 07.05.2020 e n. 227942 del 27.05.2020;

**ESAMINATI** gli atti, della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 197/2019 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>.

**VISTA** la relazione istruttoria tecnica elaborata dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV in data 17 luglio 2020, dalla quale emerge che la Valutazione Ambientale strategica attiene ad una proposta di un Accordo Pubblico - Privato, ex art. 6 della LR 11/2004, finalizzato a promuovere la riqualificazione sia funzionale che ambientale di un'area urbanizzata di Marghera e la contestuale realizzazione di attrezzature pubbliche e private. La proposta di trasformazione è il risultato di un articolato processo di restituzione funzionale di un'area degradata dalla forte connotazione antropica, un tempo adibita ad usi produttivi. L'ambito d'interesse è ubicato all'interno dell'abitato di Marghera, nelle vicinanze del Sito di Interesse Nazionale di Porto Marghera e della città di Venezia e in prossimità dell'asse viario di Via Fratelli Bandiera, nonché della stazione e della linea ferroviaria. L'area ha un'estensione complessiva di circa a 6,1 ha ed è, per la maggior parte, ricoperta da verde incolto e in stato di abbandono. Parte dell'ambito è occupato da tre capannoni in disuso, da resti di un'estesa tettoia e da un piazzale realizzato in asfalto. L'Accordo, in osservanza di quanto previsto dalla vigente normativa regionale e, in particolare dalla LR 11/2004, ha la funzione di disciplinare le trasformazioni di parte del territorio sulla base di un rilevante interesse pubblico. Nello specifico, la proposta prevede, dopo la rimozione dei manufatti esistenti e il completamento delle operazioni di bonifica, la realizzazione delle opere aventi le seguenti destinazioni:

- a) Ricettivo-Alberghiero: Sp non superiore a 14.000 mq;
- b) Direzionale e Attrezzature Collettive: Sp pari a 10.000 mq incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento delle destinazioni d'uso residenziale e/o commerciale e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto;
- c) Residenziale e Funzioni Complementari: Sp pari a 14.400 mq incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento delle destinazioni d'uso direzionale e/o commerciale e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico, ove dovuto;
- d) Commerciale: Sp pari a 6.000 mq incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento delle destinazioni d'uso residenziale e/o direzionale e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto;
- e) Parcheggio Multipiano Privato di Interesse Pubblico: Sp pari a 26.500 mq incrementabili del 20% qualora una diversa distribuzione delle superfici delle



destinazioni d'uso previste, comporti un aumento, o una riduzione, degli standard a parcheggio.

Per quanto riguarda il commerciale è prevista la realizzazione di negozi di vicinato e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale per una estensione massima di 2.500 mq di Superficie di Vendita (Sv) ed è vietato l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita. Per quanto riguarda la componente pubblica e gli interessi pubblici, l'attivazione della procedura proposta, implica l'impegno da parte della ditta proponente di:

- cedere all'amministrazione comunale un'area verde attrezzata a parco per una superficie di 30.225 mq.
- realizzare, con oneri a proprio carico, il parcheggio multipiano asservito ad uso pubblico accessibile in modo diretto, in entrata e uscita, da via della Libertà. Sarà oggetto di apposita convenzione la definizione delle modalità di gestione degli spazi di sosta, che pur rimanendo in proprietà privata dovranno garantire un adeguato servizio alla collettività.
- mettere a disposizione e cedere all'amministrazione comunale gli spazi a nord necessari per garantire la fattibilità del futuro intervento di collegamento tra Mestre e Marghera programmato dal Comune di Venezia.
- realizzare e mettere a disposizione della collettività, tramite modalità che saranno concordate, la viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché le opere di accesso a via della Libertà.

Sono a carico del proponente inoltre la manutenzione ordinaria dell'accesso al sottopasso ferroviario esistente. Eventuali modifiche alle Sp ammesse per le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e direzionali comporteranno una rideterminazione della plusvalenza e del valore da riconoscere come beneficio pubblico. Sul piano delle modalità di attuazione, l'accordo prevede che siano avviate prioritariamente le fasi di realizzazione delle opere pubbliche e di interesse collettivo. L'avvio di tali interventi condiziona la fattibilità degli interventi privati, assicurando, in tal modo, il soddisfacimento delle funzioni pubbliche. La Scheda Urbanistica individua due unità minimi d'intervento (UMI 1 e UMI 2) e stabilisce che la realizzazione sarà attuata tramite permessi di costruire consequenziali. Per garantire la realizzazione delle opere pubbliche e di diretto interesse collettivo, deve essere preliminarmente presentato il progetto relativo alle opere pubbliche (UMI 1).

**DATO ATTO CHE** il Rapporto Ambientale esaminato risulta correttamente impostato e contenente le informazioni di cui all'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, nonché la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione dell'Accordo potrebbe avere sull'ambiente, come prescritto dall'Art. 5 della medesima Direttiva. Il rapporto ambientale ha approfondito le tematiche ambientali e sviluppato i contenuti delineati nella fase preliminare in coerenza con quanto indicato nel Parere della Commissione per la VAS n. 206 dell'11.12.2019. Nel rapporto ambientale è stato descritto l'attuale quadro ambientale con dati aggiornati e, nel complesso, evidenziate le criticità che caratterizzano l'ambito d'intervento e il territorio circostante per un intorno significativo. In particolare, le maggiori criticità rilevate sono ascrivibili ad aspetti di sicurezza idraulica, laddove l'area viene descritta come affetta da esondabilità o ristagno idrico a causa dell'insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica, nonché soggetta occasionalmente ad allagamenti dovuti ad eventi piovosi e tra le aree che il consorzio



individua come soggette a rischio idraulico. Altra criticità descritta nel rapporto ambientale riguarda le acque sotterranee e in particolare la presenza di falda a quote prossime al piano campagna. Per quanto attiene lo stato qualitativo dell'acquifero, il rapporto ambientale, riprendendo quanto contenuto negli specifici studi prodotti, evidenzia situazioni di compromissione della "prima falda" dovuti alla presenza di significative concentrazioni di ferro, manganese e arsenico con valori superiori ai limiti di legge, soprattutto per quanto attiene le concentrazioni di ferro e manganese. Per quanto riguarda le componenti suolo e sottosuolo le criticità messe in luce dalle analisi sono ascrivibili per lo più alla presenza di elementi come ceneri di pirite e sabbie di fonderia. In particolare, le indagini svolte in prima fase tra il 2008 e 2009, hanno evidenziato la presenza di metalli, IPA e idrocarburi negli strati più superficiali del terreno. Ulteriori analisi sono state fatte nel contesto del Piano di caratterizzazione datato maggio 2019. In particolare, gli approfondimenti effettuati hanno confermato la presenza nei terreni di diversi superamenti delle CSC relativi a metalli, IPA e Idrocarburi C > 12. Per quanto riguarda, nello specifico nella porzione a nord-est dell'area, è stata riscontrata la situazione di maggior criticità, dovuta alla contaminazione degli strati più profondi e dei suoli superficiali con concentrazioni importanti di mercurio, idrocarburi e IPA. Per quanto attiene la componente che afferisce all'inquinamento luminoso, gli specifici elaborati presi in considerazione dal rapporto ambientale hanno permesso di evidenziare come l'area di intervento ricada in una zona il cui aumento della luminanza totale rispetto la naturale supera il 900%, quindi in un contesto in cui l'inquinamento lumino risulta essere molto elevato. Riguardo gli aspetti che afferiscono la viabilità il rapporto ambientale, mutuando le analisi e le valutazioni fatte nello specifico studio specialistico, ritiene che con l'attuazione degli interventi non si possano determinare possibili situazioni di sofferenza nella viabilità che afferisce l'ambito e che anzi, quando l'intervento sarà a regime si avranno dei benefici a livello di mobilità urbana e di funzionalità della rete interna all'abitato di Marghera. Viene altresì fatto presente nel rapporto ambientale come, al riguardo, siano in fase di sviluppo e realizzazione alcuni interventi strutturali volti a migliorare la funzionalità e fluidità di via della Libertà e degli spazi prospicienti al parco scientifico Vega.

**DATO ATTO CHE** la metodologia analitica proposta nel Rapporto ambientale ha permesso di valutare, sotto un profilo di sostenibilità, la trasformazione proposta, individuando le matrici ambientali e le componenti culturali e socio economiche potenzialmente interessate da effetti e proponendo, laddove necessario, le opportune misure di mitigazione e compensazione. Nel documento che accompagna la VAS è stata verificata inoltre la coerenza interna ed esterna della proposta, esaminando e valutando le potenziali correlazioni con i contenuti dei principali strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore.

La verifica ha considerato anche altre possibili programmazioni che interesseranno il contesto territoriale nel quale andrà ad agire l'Accordo di via Ulloa. In particolare, è stata verificata la coerenza con l'accordo di programma, ex art. 7 della LR 11/2004, sottoscritto dall'Amministrazione Comunale di Venezia e dalle società delle Ferrovie dello Stato, RFI e Sistemi Urbani, finalizzato alla definizione dei futuri interventi di riqualificazione complessiva del sistema urbano connesso all'area della stazione di Mestre.



Per quanto valutato nel rapporto ambientale risulta che le previsioni contenute nell'Accordo di via Ulloa sono coerenti con quelle dell'Accordo di Programma per la "Riqualficazione dell'ambito urbano afferente la stazione ferroviaria di Mestre e Marghera" ex art. 7 della LR11/2004.

Nel rispetto dei criteri di valutazione indicati dalla disciplina di settore, il rapporto ambientale ha proposto un'analisi comparativa sulle possibili alternative confermando come la soluzione individuata sia preferibile rispetto agli altri scenari proposti. Nel rapporto ambientale sono state inoltre indicate le possibili componenti ambientali che attraverso un piano di monitoraggio dovrebbero consentire il controllo sia in fase di realizzazione che "post operam" degli effetti ambientali significativi, derivanti dall'attuazione dell'Accordo.

Tuttavia va evidenziato come nel rapporto ambientale emergano alcuni elementi di discordanza laddove, in alcuni punti, è richiamata la possibilità di realizzare volumi interrati e in altri, come ad esempio a pag 164, l'esplicita indicazione che di seguito si riporta testualmente: "... la proposta in oggetto non prevede la realizzazione di volumi interrati, limitando l'interferenza con le strutture fisiche del sottosuolo e le dinamiche idrogeologiche. Si evita così la produzione di terreni da allontanare dal sito in oggetto"

**DATO ATTO CHE** i pareri resi dalle Autorità ambientali consultate forniscono alcune indicazioni e/o prescrizioni che in fase di attuazione dell'intervento dovranno essere ottemperate e che nella fase partecipativa attivata, come previsto dalla norma, ha portato ad acquisire alcuni contributi e o osservazioni che non sono stati accolti dall'Amministrazione comunale.

#### VISTE

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004;
- il D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 04/2008;
- la DGR 791/2009;

**RITENUTO** che, dalle analisi e dalle valutazioni effettuate nel loro complesso, la proposta di Rapporto Ambientale sia correttamente impostata e contenga le informazioni di cui all'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, nonché la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione dell'accordo potrebbe avere sull'ambiente, come prescritto dall'Art. 5 della medesima Direttiva.

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO  
LA COMMISSIONE REGIONALE VAS  
ESPRIME PARERE POSITIVO**

sul Rapporto Ambientale relativo all'Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, relativo all'area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera e alla variante al piano degli interventi n. 11, a condizione che qualsiasi modifica rispetto alla documentazione in atti, che non riguardi il mero recepimento di prescrizioni contenute nel presente



parere, debba essere sottoposta a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12, Parte Seconda del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., e siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Prima dell'approvazione del Piano:

- 1.1 va recepito quanto espressamente indicato nell'istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale sopra riportata e vanno, altresì, recepite le puntuali indicazioni contenute nei pareri resi dalla autorità consultate e le prescrizioni/considerazioni contenute nel Rapporto ambientale e nella documentazione ad esso allegata.
- 1.2 Allo scopo di garantire idonee condizioni di sicurezza e salute umana nonché di tutela dell'ambiente, va ribadita la necessità che, prima di ogni intervento di trasformazione, sia prevista la rimozione di ogni fonte di potenziale rischio attribuibile alla presenza di inquinanti in loco. A tal riguardo, ogni intervento edilizio e di sistemazione dell'area va subordinato alla positiva conclusione delle operazioni di risanamento ambientale dell'ambito da attestarsi mediante certificazione di avvenuta bonifica, rilasciata dalla competente Amministrazione.
- 1.3 Condividendo quanto dichiarato dal valutatore, al fine di garantire la tutela della sicurezza e salute umana, nonché allo scopo di perseguire la salvaguardia della componenti ambientali suolo e sottosuolo, è ribadito il divieto di realizzare volumi interrati.
- 1.4 Il monitoraggio va effettuato con opportuna cadenza e il piano di monitoraggio va opportunamente integrato con indicatori che verifichino, in particolare, le emissioni antropiche in atmosfera, i flussi viari e i livelli di rumore prodotti in fase post operam. Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 152/2006 dovrà essere data adeguata informazione attraverso i siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente e delle Agenzie interessate. Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio dovranno essere opportunamente tenute in considerazione nel caso di eventuali modifiche al piano e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione. Il Piano di monitoraggio dovrà garantire l'effettivo controllo ambientale sull'area oggetto di trasformazione e consentire l'adozione di eventuali misure correttive in aggiunta a quelle già individuate nel Rapporto Ambientale. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.
- 1.5 Le acque meteoriche raccolte nei piazzali e nelle aree scoperte impermeabilizzate, come previsto dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, dovranno essere opportunamente trattate prima della consegna al recapito finale.
- 1.6 Va redatta una dichiarazione di sintesi, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006. Nella stessa dovranno essere illustrate le modalità in cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano, e come si è tenuto conto del rapporto ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative individuate;
- 1.7 Ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 l'autorità procedente dovrà provvedere alla pubblicazione nel proprio sito web dell'atto di approvazione dell'Accordo, degli elaborati di Piano, del Rapporto Ambientale, del parere VAS, della Sintesi Non Tecnica, della Dichiarazione di Sintesi, delle misure adottate per il monitoraggio.



**2. In sede di attuazione del Piano:**

- 2.1 Devono essere ottemperate le indicazioni e/o prescrizioni contenute nei pareri resi dalle Autorità ambientali consultate.
- 2.2 Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni di trasformazione prefigurate dall'Accordo.
- 2.3 Per quanto riguarda la compatibilità idraulica vanno previste e garantite tutte le necessarie attività di controllo, ispezione, manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema dedicato allo smaltimento delle acque meteoriche.
- 2.4 In fase di attuazione devono essere messe in atto tutte le indicazioni e le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel RA e nell' Accordo, nonché tenuto conto delle prescrizioni e/o raccomandazioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti del presente parere.
- 2.5 Le nuove urbanizzazioni/edificazioni devono essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato e verificato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo controllare i coefficienti di deflusso.

La valutazione non attiene a questioni afferenti la procedura urbanistica espletata.

FIRMATO  
Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore della Direzione Supporto Giuridico Amministrativo e Contenzioso)  
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa  
Commissioni VAS VINCA quale responsabile del procedimento amministrativo

FIRMATO  
Il Direttore di UO  
Commissioni VAS VInCA  
Dott. Geol. Corrado Soccorso

La presente parere si compone di n. 7/7 pagine

**REGIONE DEL VENETO**  
**DIREZIONE SUPPORTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO E CONTENZIOSO**  
**UNITÀ ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA**

RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA 197/2019

Istruttoria Tecnica per la valutazione di incidenza riguardante la verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante n. 11 al PI - Recepimento dell'Accordo Pubblico - Privato, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera nel Comune di Venezia (VE)

Pratica n. 4306

**Il sottoscritto:**

VISTA la documentazione pervenuta;

VISTE le norme che disciplinano l'istituzione, la gestione e la procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000: direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. "Habitat", 2009/147/Ce e ss.mm.ii. "Uccelli", D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., Decreto del Ministro per l'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007, Legge Regionale 5 gennaio 2007, n. 1, D.G.R. n. 2371 del 27.07.2006, D.G.R. n. 786 del 27 maggio 2016, D.G.R. n. 1331 del 16 agosto 2017, D.G.R. n. 1709 del 24/10/2017 e in particolare la D.G.R. n. 1400 del 29.08.2017 che indica le procedure e le modalità operative;

VISTI i provvedimenti che individuano i siti della rete Natura 2000 e gli habitat e specie tutelati all'interno e all'esterno di essi nel territorio regionale: DD.G.R. n. 1180/2006, 441/2007, 4059/2007, 4003/2008, 220/2011, 3873/2005, 3919/2007, 1125/2008, 4240/2008, 2816/2009, 2874/2013, 2875/2013, 1083/2014, 2200/2014, 893/2017, 300/2018 e la circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, in qualità di Autorità competente per l'attuazione in Veneto della rete ecologica europea Natura 2000, prot. n. 250930 del 08/05/2009 sulle modalità per la modifica delle cartografie di habitat e habitat di specie negli studi per la valutazione di incidenza;

ESAMINATA la dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza, di Giuseppe Baldo per conto della ditta CEDIV Spa, trasmessa con nota acquisita al prot. reg. con n. 401805 del 18/09/2019;

PRESO ATTO che nella dichiarazione di non necessità di procedura della valutazione di incidenza in esame viene segnalata per l'istanza in argomento la fattispecie del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 1400/2017 relativa al punto 23;

PRESO ATTO che viene proposta una nuova quantificazione delle specifiche destinazioni d'uso già previste dal PRG, con rideterminazione delle quote edificabili riferite alle destinazioni d'uso, senza incidere rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento (sp) complessiva edificabile, mantenuta pari a 44.400 mq di sp (ricettivo/alberghiero con sp massima di 14.000 mq, residenziale con Sp massima di 14.400 mq, commerciale con sp massima di 6.000 mq, Direzionale con sp massima di 10.000 mq) e alcune opere quali: la cessione all'amministrazione comunale di un'area verde attrezzata a parco per una superficie di 30.225 mq; la realizzazione, a carico del proponente, di un parcheggio multipiano asservito ad uso pubblico accessibile in modo diretto da via della Libertà; la messa a disposizione e cessione all'amministrazione comunale degli spazi a nord necessari per il futuro intervento di collegamento tra Mestre e Marghera programmato dal Comune di Venezia; la realizzazione e messa a disposizione della collettività, tramite modalità da concordarsi, della viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché delle opere di accesso a via della Libertà; la manutenzione ordinaria dell'accesso al sottopasso ferroviario esistente a carico del proponente.

PRESO ATTO che nell'attuazione si prevedono opere che incidono sul sistema del verde, della viabilità e dell'illuminazione;

PRESO ATTO che l'intervento è esterno ai siti della rete Natura 2000;

CONSIDERATO che sono presenti le seguenti categorie di copertura del suolo "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "14130 - Aree incolte nell'urbano" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;

CONSIDERATO che, in riferimento alla D.G.R. n. 2200/2014, in ragione delle specifiche attitudini ecologiche, l'area in esame potrebbe disporre delle caratteristiche di idoneità per le seguenti specie di interesse comunitario: *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Lanius collurio*, *Myotis emarginatus*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus*



*nathusii, Hypsugo savii, Muscardinus avellanarius;*

CONSIDERATO che, per l'istanza in esame e rispetto alle suddette specie (di cui allegato II, IV alla Direttiva 92/43/Cee e allegato I alla Direttiva 2009/147/Ce), in ragione della loro attuale distribuzione (di cui alla D.G.R. n. 2200/2014), delle caratteristiche note di home range e di capacità di dispersione, la popolazione rinvenibile nell'ambito in esame è altresì riferibile ai siti della rete Natura 2000 del Veneto;

CONSIDERATO che ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, e s.m.i., è necessario garantire l'assenza di possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, in riferimento agli habitat e alle specie per i quali detti siti sono stati individuati (di cui all'allegato I della direttiva 2009/147/Ce e agli allegati I e II della direttiva 92/43/Cee);

RITENUTO che l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza pertinente può essere quella riferibile al caso n. 23 della D.G.R. 1400/2017: "*piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000*" solo ed esclusivamente nel caso in cui gli interventi discendenti dall'intervento in argomento non abbiano effetti a carico di nessun habitat e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce;

CONSIDERATO che gli effetti conseguenti all'attuazione dell'intervento in argomento non devono determinare variazioni strutturali e funzionali agli ambienti frequentati dalle specie presenti all'interno dell'ambito di influenza a carico della specie di interesse comunitario per la quale risultano designati i siti della rete Natura 2000;

RITENUTO che siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e che le fonti di illuminazione artificiale siano altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;

CONSIDERATO e RITENUTO che, rispetto agli interventi sulla viabilità, sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella progettazione definitiva qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale);

RITENUTO che laddove, non sia garantita la permeabilità al passaggio, la viabilità preveda anche passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;

CONSIDERATO che l'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., vieta la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone;

RITENUTO che per l'attuazione dell'intervento in argomento non si ravvisano possibili effetti significativi negativi nei confronti di habitat e specie dei siti della rete Natura 2000 del Veneto nella misura in cui, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero sia garantita una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;

RITENUTO che sia verificato e documentato il rispetto delle indicazioni prescrittive, dando adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

RITENUTO che, in ragione di quanto sopra, i requisiti di non necessità della valutazione di incidenza siano sussistenti in quanto non sono possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000;

PERTANTO

#### **PRENDE ATTO**

di quanto riportato nella documentazione acquisita agli atti

e

#### **DÀ ATTO**

che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con

- la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con la disciplina del Testo Unico per l'Ambiente di cui al D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

#### DICHIARA

che per la Variante n. 11 al PI - Recepimento dell'Accordo Pubblico - Privato, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera nel Comune di Venezia (VE) è stata verificata l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza

e

sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce,

#### PRESCRIVE

1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Lanius collurio*, *Myotis emarginatus*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Hypsugo savii*, *Muscardinus avellanarius*;
2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
4. di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Venezia, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

dott. Corrado Soccorso  
Venezia, lì 08/10/2019

*Corrado Soccorso*



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

18 MAG. 2020

Data Protocollo N° 196485 / 79.00.03.17.00 Class: 4420.03.1 Prat. Fasc. Allegati N°

Oggetto: D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008. Verifica di assoggettabilità alla VAS per Accordo Pubblico – Privato, ai sensi dell'art- 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera. Variante al Piano degli Interventi n. 11. Rapporto Ambientale. Richiesta di parere.

Alla Direzione  
Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio  
Terraferma  
Servizio Staff e Coordinamento Tecnico  
SEDE

[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

Con riferimento alla richiesta in oggetto pervenuta in data 30 aprile 2020, con prot. n.173591, si informa che, per quanto attiene alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, poiché la scrivente struttura regionale non detiene competenze in materia ambientale, non viene dato seguito alla richiesta di parere in merito.

Il parere relativo ad eventuali varianti urbanistiche, se dovuto, sarà reso nei tempi e secondo le modalità previsti dalla DGR 2948/09, una volta qui prevenuto lo studio di compatibilità idraulica – ovvero l'asseverazione di non necessità dello stesso - con iter separato dal presente.

Distinti saluti.

Il DIRETTORE  
dott. ing. Salvatore Patti

Responsabile dell'istruttoria: P.O. Ing. Alessandro Morandi  
Referente pratica: dott.ssa Antonella Toso tel 041 2794716

Area Tutela e Sviluppo del Territorio  
Direzione Difesa del Suolo  
Unità Organizzativa Genio Civile Venezia

Via Longhena,6 - 30175 Marghera (VE) – Tel. 041.279 5508 – 5684 - 5774 – 4688 - Fax 041.2794124  
e-mail: [geniocivileve@regione.veneto.it](mailto:geniocivileve@regione.veneto.it) P.E.C.: [geniocivileve@pec.regione.veneto.it](mailto:geniocivileve@pec.regione.veneto.it)



# ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA

Prot. N. 6472 /DD  
Mirano (VE), 11 MAG. 2020  
Ns. Rif. N. 6099-6361/2020

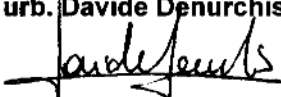
SPETT.LE  
**COMUNE DI VENEZIA**  
SETTORE URBANISTICA TERRAFERMA  
[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

**Oggetto:** Accordo Pubblico Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera.

Variante n. 11 al Piano degli Interventi. Rapporto Ambientale

Con riferimento alla Vostra nota id. 192736/2020 del 29.04.2020, con la presente si informa che l'intervento in oggetto non ricade all'interno del comprensorio dello scrivente Consorzio di bonifica.

Distinti saluti.

Il Capo Ufficio  
Pianificazione e Pareri  
(dott. urb. Davide Denurchis)  


Ufficio Pianificazione e Pareri  
Capo Ufficio: dott. urb. Davide Denurchis  
e-mail: [d.denurchis@acquerisorgive.it](mailto:d.denurchis@acquerisorgive.it) Tel. 041.5459194

Via Rovereto, 12- 30174 Venezia - COD. FISC. 94072730271  
Web: [www.acquerisorgive.it](http://www.acquerisorgive.it) - E-mail: [consorzio@acquerisorgive.it](mailto:consorzio@acquerisorgive.it)  
PEC: [consorzio@pec.acquerisorgive.it](mailto:consorzio@pec.acquerisorgive.it)  
Telefono 0415459111 - Telefax 0415459262  
Numero di emergenza Unita' locale di Venezia: 335-7489972  
Numero di emergenza Unita' locale di Mirano: 348-6015269



*Ministero  
per i beni e le attività  
culturali  
e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E  
PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

GRUPPO TECNICO MESTRE

Al Comune di Venezia -  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città  
Sostenibile - Settore Urbanistica  
Sviluppo del Territorio Terraferma  
Servizio Staff e Coordinamento Tecnico  
Sede di Mestre - Viale Ancona 59  
30172 - MESTRE VENEZIA

[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
D. Lgs. 7 marzo 2005, n° 82, art. 47  
Numero e data del protocollo sono riportati nella  
email di trasmissione del presente documento

**Prot. n°**

**Cl. 34.43.01 / 178 / 2020**

Riferimento Vs prot. n° 0192736 del 29.04.2020  
Ns prot. n° 0006239 del 29.04.2020

Riferimento Vs prot. n° 0200457 del 07.05.2020  
Ns prot. n° 0006620 del 07.05.2020

**OGGETTO: VENEZIA - Marghera -**

***Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per  
attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera.  
Variante al Piano degli Interventi n° 11. Rapporto Ambientale. Richiesta parere.***

Con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'oggetto la scrivente Soprintendenza, viste le circolari nn° 5 e 6 del 19 marzo 2010 della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea e la circolare n° 26/2012 della Direzione regionale, finalizzate alla disciplina della materia, visto che con deliberazione di Giunta Comunale n° 47 del 28 febbraio 2020 è stata adottata la presa d'atto del Rapporto Ambientale della Variante di cui all'oggetto, redatto dal proponente ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 si esprime quanto segue.

Fermo restando che nel caso di specie la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguarda la proposta di accordo pubblico-privato che comporta variante allo strumento urbanistico vigente (con particolare riferimento agli usi dell'area, il dimensionamento edilizio e le modalità di attuazione dei futuri interventi) con riqualificazione dell'area in argomento posta lungo margine nord dell'abitato di Marghera, si evidenzia che le valutazioni di merito di questo Ufficio sono relative alla verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione paesaggistica e quindi con i vincoli esistenti e con quelli eventualmente in itinere, ovvero agli eventuali effetti significativi derivanti dall'attuazione degli strumenti in oggetto.

L' accordo pubblico-privato in esame riguarda un terreno incolto lasciato a prato, un tempo occupato dagli edifici in ferro e cemento della vecchia segheria Rossi e dalle strutture in laterizio di un vecchio impianto

S. Degan / C. Moine / S. W. p. de marchi



Ministero  
per i beni e le  
attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA  
Palazzo Ducale - San Marco, 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077  
PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

---

industriale, caratterizzato da una vegetazione spontanea infestante, urbanizzato nelle parti contermini con un'edilizia scarsa ed eterogenea di recente formazione e di non rilevante qualità architettonica. L'accordo in oggetto mantiene stabili le funzioni previste dal P.R.G. con particolare riferimento alla rideterminazione delle quote edificabili riferite alle destinazioni d'uso, ne rivede le consistenze edilizie e va a normare in modo più dettagliato le modalità di attuazione e il riconoscimento degli interessi pubblici all'interno del futuro intervento.

Esso conferma infatti le destinazioni d'uso già programmate per l'area (residenziale, commerciale, direzionale e ricettivo/alberghiere), in attuazione degli indirizzi di recupero e valorizzazione del sito. Scopo dell'intervento è quello di creare una nuova realtà urbana lungo il margine di Mestre, con nuove costruzioni integrata con il sistema di Marghera e allo stesso tempo connettere le due realtà urbane divise dal sistema ferroviario superando il suo effetto barriera.

Si interviene sostanzialmente all'interno di 4 ambiti: **PU 1** - coinvolge lo spazio ad est delle aree edificate in affiancamento alla stazione, sempre sul lato est, andando a completare le dotazioni a servizio dell'area, creando una migliore relazione pedonale tra la stazione ferroviaria e il punto di arrivo del sistema tram/bus. **PTJ 2 e 3** - le aree ricomprendono lo spazio occupato dall'ex edificio delle poste: si prevede la demolizione delle strutture qui presenti e la realizzazione di nuovi edifici, connessi con la stazione tramite il PU 1. Qui saranno insediabili attività commerciali, direzionali e ricettive. **PU 4** - coinvolge in modo diretto lo spazio occupato dalla stazione di Mestre, prevedendo la creazione di un collegamento sopraelevato tra il sistema urbano di Mestre e Marghera. Viene mantenuta la superficie edificabile massima già prevista dagli strumenti vigenti, ed aggiunte alcune opere con funzione collettiva necessarie per bilanciare l'interesse pubblico con le necessità private: una maggiore dotazione di verde attrezzata a parco per una superficie di 30.225 mq e la realizzazione di un parcheggio multipiano asservito ad uso pubblico accessibile in modo diretto, in entrata e uscita, da via della Libertà, percorsi ciclabili e pedonali, che mettono in relazione il tessuto urbano prossimo alla stazione con il contesto locale, nonché opere di valorizzazione e miglioramento dell'accessibilità dell'area della stazione di Mestre. Il progetto prevede la demolizione delle strutture qui presenti e la realizzazione di differenti corpi di fabbrica, per altezza e caratteri architettonici, creando un complesso edilizio articolato costituito da due torri a uso ricettivo caratterizzate da un notevole sviluppo in altezza (tra i 70 e gli 80 ml) e altri volumi più bassi con destinazione d'uso direzionale con altezza massima di 40 ml., un parcheggio multipiano alto circa 17 ml ed edifici residenziali previsti all'interno di un lotto separato aventi altezza massima di 24 m..

Considerato che recenti studi hanno rilevato la sussistenza di rischi connessi a situazioni di inquinamento dei suoli dell'area in argomento, a causa di specifiche attività antropiche pregresse, e che la stessa non è soggetta a vincoli o tutele di carattere paesaggistico e/o monumentale, ma è adiacente all'ambito della "Città giardino" di Marghera, significativo esempio di Garden City nel mondo, punteggiato dalla presenza di numerose "ville veneziane" in stile Liberty, alla stazione ferroviaria di Mestre e al corridoio infrastrutturale in entrata verso Venezia e nei pressi del *Garage Touring*, una struttura storica caratterizzata da un ingresso in stile "Liberty" impreziosito da un mosaico e tutelata ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Visto altresì che gli spazi interessati dall'accordo non presentano particolari valenze naturalistiche ed ambientali, si collocano all'esterno della rete ecologica territoriale e locale e non presentano relazioni dirette o indirette con essi (l'area è distante dai siti appartenenti alla Rete Natura 2000. Il SIC IT3250031 - Laguna superiore è localizzato a Nord - Est del centro abitato di Venezia, e dista oltre 4000 metri dall'area oggetto dell'Accordo. Il SIC - ZPS IT 3250010 - Bosco di Carpenedo dista oltre 3500 metri dall'area oggetto di Accordo e fra questi ambiti è localizzato il centro urbano di Mestre. La ZPS 1T3250046 Laguna di Venezia dista circa 4000 metri dall'area di intervento).

Considerato inoltre che:

*S. Degan / C. Moine / S.W. p. de marchi*



Ministero  
per i beni e le  
attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA  
Palazzo Ducale - San Marco, 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077  
PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

la variante in argomento comporta alcune modifiche che determinano incrementi del carico urbanistico, sebbene in aree del territorio comunale già oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, ovvero di modificazione dei suoli, degli edifici e del loro uso; il sito è stato interessato nel passato recente dalla realizzazione di diversi impianti industriali; il sedime in oggetto risulta livellato e rialzato per circa 1,70 m da riporti artificiali; i carotaggi e le trincee esplorative non hanno riscontrato la presenza di elementi di interesse archeologico (il rinvenimento nei livelli più superficiali di laterizi e misti a blocchi di calcestruzzo sono ascrivibili all'occupazione recente del sito); negli Archivi di questa Soprintendenza non sono stati riconosciuti interventi archeologici nelle vicinanze.

Tutto ciò premesso, considerato che l'area in parola non risulta situata in un contesto assoggettato alla parte terza del D.Lgs 42/2004, per quanto sopra, rispetto alla Verifica Ambientale Strategica dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e della variante in oggetto relativa all'Area per attrezzature pubbliche e private di Via Ulloa a Marghera, la scrivente Soprintendenza esaminato il Rapporto ambientale, verificata la situazione vincolistica delle aree interessate dall'intervento in argomento, a conclusione dell'istruttoria inerente la procedura in oggetto, si ritiene **l'intervento compatibile con le componenti culturali e paesaggistiche del suo contesto.**

Non si ritiene necessario, al momento, l'assistenza continua di un professionista archeologo incaricato. Si ricorda che l'eventuale ritrovamento in corso d'opera di reperti e/o strutture di interesse storicoarcheologico dovrà essere comunicato entro 24 ore a questa Soprintendenza ai sensi di quanto disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e potrà comportare l'adozione di conseguenti disposizioni di tutela.

Relativamente alle soluzioni progettuali, considerato che l'intervento sarà ampiamente visibile da tutto il contesto circostante, si ritiene opportuno che siano rispondenti alla struttura ambientale e ai caratteri edilizi consolidati del territorio quali: tecniche costruttive e materiali, aspetti tipologici e morfologici, rapporti tra pieni e vuoti ecc. in modo tale che l'intervento contribuisca a rafforzare l'identità locale e la qualità del paesaggio di riferimento e non introduca un ulteriore elemento di eterogeneità sul territorio. Le nuove edificazioni dovranno quindi essere esito di un linguaggio architettonico coerente con il contesto ma anche chiaramente riconoscibili come contemporanee, nel segno della leggibilità di un processo di progettazione unitario, dove il nuovo e l'esistente costituiscano entrambi i termini della stessa azione di ridefinizione del territorio; considerando la dimensione dell'intervento, e i caratteri dimensionali, in particolare delle torri che risultano particolarmente significative, le scelte architettoniche che saranno adottate in fase progettuale dovranno essere studiate in modo da creare elementi leggeri e di qualità.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELL'ISTRUTTORIA  
(funzionario arch. Silvia Degan)

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA  
(dott.ssa Cecilia Moine)

IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Emanuela Carpani)

(documento informatico firmato  
digitalmente ai sensi dell'art. 20  
del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

S. Degan / C. Moine / S.W. p. de marchi



Ministero  
per i beni e le  
attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA  
Palazzo Ducale - San Marco, 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077  
PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.veneziamusei.it

---

*Informativa ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, art. 13*

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 Le forniamo le seguenti informazioni:

- 1) i dati da Lei forniti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
- 2) il trattamento verrà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 3) il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura di Suo interesse;
- 4) titolare del trattamento è la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per Venezia e Laguna;
- 5) responsabile del trattamento è il dirigente della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per Venezia e Laguna.

*S. Degan / C. Moine / S.W. p. de marchi*



Ministero  
per i beni e le  
attività culturali  
e per il turismo

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA**

Palazzo Ducale – San Marco, 1 - 30124 Venezia – C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: [mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-ve-lag@beniculturali.it](mailto:sabap-ve-lag@beniculturali.it) – WEB: [www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it](http://www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it)



Prot. n. **/2020**  
Fascicolo n. 4/2020 (da citare sempre nella corrispondenza)  
Resp. Procedimento: Ing. Massimiliano Campanelli  
Resp. Istruttoria: Arch. Roberta Zeminian

Venezia, 04/06/2020

Inviata a mezzo di: PEC

**Spett.le** Comune di Venezia  
[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

**e p.c.**  
Spett.le Cediv S.p.A.  
e.o H&A Associati  
[HAAssociatisrl@pec.it](mailto:HAAssociatisrl@pec.it)  
[damian.sol@gmail.com](mailto:damian.sol@gmail.com)

**Oggetto:** Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera. Variante al Piano degli Interventi n. 11. Rapporto Ambientale. Invio parere

In riferimento alla Variante al Piano degli Interventi in oggetto, dalla verifica della documentazione fornita, il Consiglio di Bacino "Laguna di Venezia":

- premesso che l'area oggetto del Piano non interferisce con le zone di rispetto delle opere di presa acquedottistiche a servizio del territorio di competenza del Consiglio di Bacino Laguna di Venezia;
- visto che l'area oggetto del Piano è ricompresa all'interno degli agglomerati individuati ai sensi della Direttiva 91/271/CEE, come da revisione apportata dalla DGR n. 1955 del 23/12/2015;
- visto che l'area oggetto del Piano è servita da rete acquedottistica e da rete fognaria;
- visto il parere prot. n. 41841 del 03/06/2020, rilasciato da Veritas S.p.A.;

non rilevando particolari effetti significativi derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero in argomento, esprime, per quanto di propria competenza, parere favorevole, a condizione che siano rispettate le indicazioni fornite dal gestore del servizio idrico integrato.

Ai sensi del vigente regolamento di fognatura e del comma 7, art. 39 dell'All. A3 alla D.C.R.V. 107 del 05/11/2009 e ss.mm.ii., le portate relative alle acque meteoriche, eventualmente scaricate in fognatura, dovranno essere appositamente laminate allo scopo di non sovraccaricare il bacino fognario. Con riferimento alle opere di laminazione è richiesta l'applicazione delle prescrizioni tecniche e dei criteri di dimensionamento previsti nelle Ordinanze n. 2, 3 e 4 del Commissario Delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007.

A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Direttore  
*Ing. Massimiliano Campanelli*  
(firmato digitalmente)

Per informazioni:  
Arch. Roberta Zeminian  
Ufficio Ambiente  
Tel. 041 5040793  
E-mail: r.zeminian@consigliodibacinolv.it

Comune di Venezia  
Data: 04/06/2020, PG/2020/0235598

---

**Consiglio di Bacino Laguna di Venezia**  
Via Pepe, 102 - 30172 Mestre – VENEZIA  
Tel. 041 5040 793 – Fax 041 3969 123

e-mail: [info@consigliodibacinolv.it](mailto:info@consigliodibacinolv.it)  
pec: [consigliodibacinolv@pec.it](mailto:consigliodibacinolv@pec.it)  
website: [www.consigliodibacinolv.it](http://www.consigliodibacinolv.it)  
cod. fiscale: 94049070272

Dipartimento Provinciale di Venezia  
Servizio Monitoraggio e Valutazioni

Prot. n.  
Class. 10.00.00

Venezia-Mestre,

Al Comune di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio Terraferma  
[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

e p.c. Regione del Veneto

Area Tutela e Sviluppo del Territorio  
Unità Organizzativa Commissioni  
VAS VINCA NUVV

[areaterritorio.supportoamministrativo@pec.regione.veneto.it](mailto:areaterritorio.supportoamministrativo@pec.regione.veneto.it)

**Oggetto:** Osservazioni a “Rapporto Ambientale” e “Sintesi Non Tecnica” dell'Accordo Pubblico - Privato relativo all'area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera, in Comune di Venezia. Variante al Piano degli Interventi n. 11, ai sensi della D.G.R.V. n. 791 del 31 marzo 2009. **Contributo istruttoria ARPAV.**

In relazione a quanto in oggetto il Dipartimento ARPAV Provinciale di Venezia invia il seguente contributo partecipativo sui documenti ricevuti, relativi al procedimento di V.A.S. legato all'adozione dell'Accordo Pubblico - Privato relativo all'area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera, in Comune di Venezia. Si ricorda a tal proposito che lo scrivente Dipartimento era già stato chiamato a esprimersi in riferimento al procedimento di VAS in oggetto, in fase di verifica di assoggettabilità. Il precedente parere ARPAV, trasmesso con nota prot. n. 107557 del 31 ottobre 2019, è stato recepito dalla Commissione regionale VAS nel Parere Motivato n. 206 dell'11 dicembre 2019.

Nel complesso, con riferimento ai contenuti del Rapporto Ambientale relativi all'All. VI del D.Lgs. n. 4/2008, il documento ricevuto contiene quanto previsto. In relazione però alla valutazione degli impatti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, si mette in evidenza che le considerazioni riportate nel *Rapporto Ambientale* e nella *Sintesi non Tecnica* inerenti le diverse componenti ambientali risultano in alcuni casi incomplete.

In riferimento al Piano in oggetto il Dipartimento ARPAV Provinciale di Venezia, analizzata la nuova documentazione ricevuta e preso atto di quanto correttamente recepito relativamente alle osservazioni precedentemente formulate, rileva quanto di seguito riportato.

### **Matrici Atmosfera**

*In riferimento al Rapporto Ambientale esaminato si prende atto di quanto correttamente recepito relativamente all'utilizzo di un opportuno modello di dispersione degli inquinanti in atmosfera per stimare gli effetti dell'Accordo sulla matrice in questione. In particolare, con riferimento a quanto riportato a pag. 156 in relazione alle concentrazioni di biossido di azoto (“Per quanto riguarda in particolare il NO<sub>2</sub> va rilevato come le attuali concentrazioni rilevate all'interno di Marghera presentino situazioni di potenziale criticità, attestandosi su valori medi annui superiori al limite di*

legge. I potenziali effetti, pur contenuti, acutizzano tale situazione. Pur precisando come la simulazione considera le emissioni di picco, dove quindi le medie giornaliere saranno più contenute, si indica come sia necessario agire in termini di interventi di carattere sistematici per ridurre l'attuale condizione e quindi l'effetto congiunto. L'incentivazione della mobilità pubblica, così come possibile risultato del sistema di interscambio attuabile in riferimento agli interventi previsti dall'Accordo, potrà incidere positivamente rispetto alla situazione rilevata"), *si ribadisce l'opportunità che l'Amministrazione comunale preveda adeguate azioni di compensazione ed individui le mitigazioni da inserire nel progetto per ridurre l'impatto sulla componente atmosfera. Si suggerisce infine di integrare il capitolo 8 "Monitoraggio ambientale" (pag. 216), definendo opportuni indicatori che permettano di verificare l'interferenza delle azioni previste dall'Accordo sulla componente atmosfera.*

### **Suolo/Sottosuolo**

*Per quanto riguarda la componente suolo si prende atto di quanto riportato a pag. 166 del Rapporto Ambientale: "Lo spazio in oggetto è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti come area soggetta ad intervento di urbanizzazione con finalità di riqualificazione del sito e insediamento di realtà che possano dare sviluppo al tessuto urbano di Marghera. Si tratta di scelte urbanistiche riconfermate da più di 20 anni, all'interno di spazi già urbanizzati e inseriti dal PAT come tessuto consolidato. In tal senso le aree in oggetto non concorrono alla determinazione degli spazi naturali e seminaturali tutelati in riferimento al contenimento dell'uso del suolo dalla vigente normativa regionale. Da evidenziare come si tratti di aree in parte già utilizzate per fini insediativo, che l'accordo prevede di recuperare sulla base di indirizzi di concentrazione dei volumi costruiti nel centro abitato, pertanto in linea con i principi stessi della LR 14/2017." Pertanto si ribadisce che i materiali risultanti dalla demolizione di fondazioni o sottofondi di strade/piazzali devono essere gestiti come rifiuti, mentre eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'Allegato 10 del DPR 120/2017) possono essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017.*

*Si specifica inoltre che nel caso di un eventuale intervento di bonifica (visti i numerosi superamenti di colonna A e B riscontrati nel corso delle indagini eseguite nel 2018), vanno rispettate tutte le prescrizioni e i vincoli per la messa in sicurezza del sito.*

*Si invita infine ad individuare le mitigazioni da inserire nelle norme tecniche per ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione degli interventi previsti e a favorire il più possibile la sistemazione a verde della superficie di intervento.*

### **Agenti fisici**

*I contenuti del Rapporto Ambientale relativi all'Inquinamento Acustico, all'Inquinamento Luminoso e all'Inquinamento Elettromagnetico sono i medesimi già riportati nel Rapporto Ambientale Preliminare in merito ai quali si erano espresse le considerazioni riportate nel Contributo Istruttorio ARPAV trasmesso con prot. 107557 del 31/10/19. Si ribadisce pertanto quanto già espresso. Si fa presente che il Parere Motivato di Assoggettabilità a VAS rilasciato dalla Regione Veneto prevede esplicitamente il recepimento di tutte le considerazioni e valutazioni di cui ai pareri espressi da tutti i soggetti competenti in materia ambientale.*



Con riferimento alle valutazioni sopra riportate, si invita a recepire, nel suddetto Accordo, le considerazioni dettagliate.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti. Distinti saluti.

Il Dirigente  
*Dott. Marco Ostoich*

**Responsabile del procedimento:** Dott. Marco Ostoich, e-mail: [marco.ostoich@arpa.veneto.it](mailto:marco.ostoich@arpa.veneto.it)  
**Responsabile dell'istruttoria:** Dr.ssa Consuelo Zemello, e-mail: [consuelo.zemello@arpa.veneto.it](mailto:consuelo.zemello@arpa.veneto.it)

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Se stampato riproduce in copia l'originale informatico conservato negli archivi informatici ARPAV





*Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali  
Sede di Venezia*

Alla Città di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio  
Viale Ancona, 59  
30172 – MESTRE VE

[[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)]

OGGETTO: Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera. Variante al Piano degli Interventi n. 11. Rapporto Ambientale. Richiesta parere.

Si trasmette il parere espresso dalla Segreteria tecnica operativa in riscontro alla nota di Codesta Amministrazione n. 200457/2020 del 07.05.2020.

“La scrivente Autorità si era espressa in merito ai contenuti del Rapporto Ambientale Preliminare con nota prot. n. 5637 del 30.10.2019 evidenziando l'assenza di una valutazione di coerenza dell'intervento previsto con il quadro pianificatorio a livello distrettuale rappresentato dal *Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino scolante nella Laguna di Venezia (PAI Bacino scolante)*, dal *Piano di gestione del rischio di alluvione (PGRA)* e dal *Piano di gestione delle Acque (PGA)*.”

In particolare si era segnalato che il *PAI Bacino scolante* delimita l'area in oggetto tra quelle soggette agli eventi alluvionali del settembre 2007 (con una limitata fascia a nord con pericolosità P1 scolo meccanico) e che tale criticità era confermata dal *Piano di gestione del rischio di alluvioni – PGRA*, il quale per Tr=100 anni (*cf. www.alpiorientali.it - tav. O08*) segnala la possibilità di una lama d'acqua fino ad un metro.

In conseguenza di ciò si era “*rappresenta la necessità di un suo ampio approfondimento in merito alle misure strutturali e non strutturali atte a mitigare la pericolosità riscontrata, nonché, in via prodromica, l'ulteriore verifica circa la propensione all'allagabilità dell'area in questione*”.

Dall'esame della documentazione inviata risultano disattesi i contenuti della nota sopra indicata (*in primis* relativamente alla quota di imposta dei fabbricati) non essendo perciò garantita la necessaria riduzione delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, di protezione di abitati e di infrastrutture, che costituisce prioritaria finalità della pianificazione di bacino”.

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO  
Avv. Cesare Lanna

Responsabile dell'istruttoria  
*p.e. Giorgio Gris – [giorgio.gris@distrettoalpiorientali.it](mailto:giorgio.gris@distrettoalpiorientali.it)*

STO-54-2020-06-04

VdA\_VeneziaMarghera\_Ulloa\_2020

[www.alpiorientali.it](http://www.alpiorientali.it)  
[segreteria@distrettoalpiorientali.it](mailto:segreteria@distrettoalpiorientali.it) - PEC [alpiorientali@legalmail.it](mailto:alpiorientali@legalmail.it)  
Codice Fiscale 94095640275

Sede di Venezia - Cannaregio, 4314  
Tel. 041 714444 - Fax 041 714313

Sede di Trento - Piazza A. Vittoria, 5  
Tel. 0461 236000 - Fax 0461 233604

Prot. n° UB/mm/mc  
DIREZIONE SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Marghera, 1 giugno 2020

Spett.le  
**Comune di Venezia**  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio Terraferma  
Servizio Staff e Coordinamento Tecnico  
[staff\\_ST@comune.venezia.it](mailto:staff_ST@comune.venezia.it)  
[protocollo@pec.comune.venezia.it](mailto:protocollo@pec.comune.venezia.it)

e p.c. Spett.le  
**Consiglio di Bacino Laguna di Venezia**  
[sit@consigliodibacinolv.gov.it](mailto:sit@consigliodibacinolv.gov.it)

e p.c. Spett.le  
**Cediv S.p.A.**  
**c.o H&A Associati**  
[HAAssociatisrl@pec.it](mailto:HAAssociatisrl@pec.it)  
[damian.sol@gmail.com](mailto:damian.sol@gmail.com)

**OGGETTO: Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera. Variante al Piano degli Interventi n. 11. Rapporto Ambientale. Richiesta parere.**

In merito alla Vostra nota id 192736 del 29.04.2020, acquisita agli atti dalla scrivente con prot. 33105 del 30.04. u.s., si esprime **parere favorevole** ribadendo quanto comunicato con parere prot. 96521 del 30.10.2019, già recepito nel documento "DG\_2020\_47\_45281\_1 - Allegato B-Relazione istruttoria" della Regione Veneto, che si allega per completezza.

Cordiali Saluti.

- ing. Umberto Benedetti -  
Direttore Servizio Idrico Integrato

All.: parere prot.96521 del 30.10.2019.



Veritas s.p.a. - Santa Croce, 489 - 30135 Venezia (VE) - tel. 041 7291111 - fax 041 7291110  
capitale sociale € 145.397.150 int. vers. - C.F. - P. Iva e n. iscrizione R.I. di Venezia 03341820276 - PEC: [protocollo@cert.gruppoveritas.it](mailto:protocollo@cert.gruppoveritas.it)  
[info@gruppoveritas.it](mailto:info@gruppoveritas.it) [www.gruppoveritas.it](http://www.gruppoveritas.it) @gruppoveritas @gruppoveritas gruppoveritas

Marghera, 30 ottobre 2019

DIREZIONE SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

**Spett.le**  
**Regione Veneto**  
Area Tutela e Sviluppo del Territorio  
Direzione Commissioni Valutazioni  
Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV  
[coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it](mailto:coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it)

e p.c. **Comune di Venezia**  
[protocollo@pec.comune.venezia.it](mailto:protocollo@pec.comune.venezia.it)

e p.c. **Consiglio di Bacino Laguna di Venezia**  
[sit@consigliodibacinolv.gov.it](mailto:sit@consigliodibacinolv.gov.it)

**OGGETTO: D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008. Verifica di Assoggettabilità per l'accordo Pubblico Privato relativo all'area per attrezzature pubbliche e private in via Ulloa a Marghera nel Comune di Venezia. Richiesta parere.**

In merito alla Vostra nota prot. 417635 del 30.09.2019, acquisita agli atti dalla scrivente con prot. n. 86459 del 30.09 u.s., si esprime **parere favorevole** segnalando quanto segue.

Il lotto di intervento è inserito in una zona servita da reti di acquedotto potabile e fognatura mista che tuttavia potrebbero necessitare di estensioni e/o potenziamenti.

Si fa presente che per una corretta valutazione è indispensabile una progettazione che definisca i fabbisogni idrici totali e le relative portate da recapitare alla rete fognaria mista, in modo da definire eventuali interventi di adeguamento sulle reti esistenti.

Considerato che la zona di intervento è stata interessata da importanti allagamenti in occasione dell'evento meteorico del settembre 2007, è necessario valutare la possibilità che le acque meteoriche derivanti dal lotto in oggetto vengano scaricate nel corpo idrico recettore, anziché nella fognatura mista comunale.

Cordiali Saluti.

- ing. Umberto Benedetti  
Direttore Servizio Idrico Integrato