

CITTA' DI  
VENEZIA



**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, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione della Variante n. 11 e del Rapporto ambientale Preliminare e della Sintesi non tecnica.**

---

## **ALLEGATO "A"**

**CONTRODEDUZIONI**

---



Comune di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Recepimento dell'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,  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Osservazione - n. 1

**Parere non Favorevole**

Prot. Gen. n. 555218 del 05/11/2019

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE**

In riferimento all'Osservazione n. 1

In riferimento al punto 1, in cui viene richiesto di mantenere l'obbligatorietà di previsione di uno Strumento Urbanistico Attuativo per l'ambito si ritiene che il progetto possa essere approvato in sede attuativa con titoli abilitativi convenzionati, così come previsto dall'art. 26 delle NTA del PAT. Il PAT non prevede la predisposizione di Programma di Coordinamento Preventivo per tali aree. Osservazione non accolta;

Per quanto invece attiene i punti 2, 3, 9, 11 si tratta di osservazioni che mirano ad una modalità progettuale alternativa a quella proposta dal progettista incaricato dalla Società proprietaria dell'ambito, che seppur tecnicamente ammissibile, non evidenzia caratteri di particolare utilità pubblica che possono giustificare la modifica del progetto allegato al provvedimento. Osservazioni non accolte;

In riferimento al punto 3, nella parte in cui viene richiesta la realizzazione del Parco Pubblico prima di tutti gli interventi, si evidenzia che l'Accordo Pubblico Privato all'art 12 prevede già che il rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, e quindi anche del Primo stralcio di mq 15.000 del parco, avvenga prima del rilascio del titolo edilizio dell'edificazione privata, inoltre l'Accordo prevede anche le opere di urbanizzazione, e quindi il Primo stralcio del Parco venga realizzato e collaudato prima della realizzazione ed agibilità dei fabbricati privati. Si ritiene quindi che l'Accordo nella sua attuale formulazione corrisponda sufficientemente a quanto osservato. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 12, secondo cui l'aumento di Superficie lorda di pavimento ammissibile a destinazione commerciale da mq 4.740 a mq 6.000 consente l'insediamento di un nuovo centro commerciale, si evidenzia che l'art. 80 delle NTSA della VPRG Vigente ad oggi prevede per tale ambito la

possibilità di insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra i 1500 e 2500 mq anche in forma di medio centro commerciale. Tale possibilità non viene modificata con il presente provvedimento pertanto l'aumento della Sp commerciale previsto non costituisce di fatto la formazione di un "nuovo centro commerciale". Osservazione non accolta;

In riferimento ai punti 4, 5, 8 si rileva che l'Accordo prevede già che la superficie di 30.225 mq venga interamente ceduta e attrezzata a Parco e che non venga interessata ne da viabilità carrabile, da stazione degli autobus o da parcheggio multipiano, ne da interrati e corpi chiusi. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 5, nella parte in cui si osserva che l'invarianza idraulica dovrebbe essere garantita da opere o manufatti e interventi da realizzarsi all'interno della UMI n. 2. Si ritiene quindi che l'Accordo nella sua attuale formulazione corrisponda sufficientemente a quanto osservato. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 6 in cui si osserva che preventivamente alla realizzazione degli interventi edilizi deve essere affrontata e risolta la tematica riferita al traffico carrabile e ciclopedonale si rimanda alla controdeduzione di cui al punto 3. E' pertanto già previsto nell'Accordo quanto osservato. Si ritiene quindi che l'Accordo nella sua attuale formulazione corrisponda sufficientemente a quanto osservato. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 7, nel quale si chiede di progettare lo svincolo viabilistico a nord dell'ambito in modo da non costituire aggravio della viabilità circostante prevedendo uno snodo viabilistico con la possibilità di dirigersi direttamente in direzione ovest (verso la tangenziale), si evidenzia che in data 30 Settembre 2019 sono iniziati i lavori per la realizzazione della viabilità di accesso alla Macroisola I° Zona industriale di Porto Marghera, approvata con Determina Dirigenziale n. 860 del 16/05/2019, che garantisce la possibilità ai flussi di traffico veicolare di tornare verso Ovest senza interessare la viabilità urbana di Marghera. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 8, nel quale si chiede che vengano previste idonee soluzioni infrastrutturali che favoriscano le funzioni di interscambio pedonale con i sistemi di trasporto pubblico e/o commerciale, si evidenzia che l'Accordo Pubblico Privato contiene già negli elaborati di sintesi tali indicazioni e rimanda i dettagli progettuali delle soluzioni di interscambio al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione. Si ritiene quindi che l'Accordo nella sua attuale formulazione corrisponda sufficientemente a quanto osservato. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 10 nel quale si chiede di ridurre alla quantità minima la superficie lorda di pavimento destinata a parcheggio multipiano, si evidenzia che uno degli obiettivi dell'Accordo Pubblico Privato è quello di sottrarre traffico in ingresso verso Mestre, Corso del Popolo, Stazione ferroviaria e Via Cà Marcello accogliendo nel parcheggio multipiano di uso pubblico il maggior numero di auto possibile. La funzione di parcheggio



scambiatore con parcheggi non limitati agli standards pubblici e privati di legge era già prevista dalla Scheda Normativa Vigente (Allegato B3 – Norma Stato di Fatto alla presente Deliberazione). Osservazione non accolta;

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



Comune di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Recepimento dell'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,  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Osservazione - n. 2

**Parere**

non

**Favorevole**

Prot. Gen. n. 555237 del 05/11/2019

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE**

In riferimento all'Osservazione n. 2

In riferimento al punto 1 si evince che la simbologia Sp utilizzata nella scheda Norma di Progetto (Allegato B4, che ai sensi dell'art. 4.1.3 delle NTGA della Vigente VPRG per la Terraferma sta per Superficie Lorda di Pavimento) viene letta erroneamente come Superficie di Pavimento Netta. Pertanto l'osservazione riporta la necessità di riparametrare gli standard a parcheggio riferendoli alla Superficie lorda di Pavimento e non a quella netta. Si evidenzia pertanto che l'Accordo prevede già che il calcolo degli standard a parcheggio vengano computati con riferimento alle Superfici Lorde di Pavimento. Osservazione non accolta.

In riferimento ai punti 2 e 3 si evince che non viene compreso che la procedura di Variante al Piano degli Interventi prevede la possibilità di riscrivere e modificare le NTGA e le NTSA, oltre che la cartografia di Piano. Tuttavia in questo caso la scheda Norma dello stato di fatto Vigente (Allegato B3), prevede già che all'interno della superficie lorda di pavimento massima realizzabile di mq 44.400 fossero ricomprese solo le destinazioni d'uso di cui ai punti a), b), c) d), ovvero direzionale, residenziale, ricettivo e commerciale e non il punto e) parcheggi non limitati agli standard pubblici di legge. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 4 in cui si osserva che la superficie destinata alla viabilità all'interno della UMI n. 1 deve essere ridotta al minimo e che il suo regime patrimoniale (pubblico o privato) deve essere rapportato alla funzione pubblica o privata, si condivide quanto osservato, tuttavia si rinvia

al dettaglio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e quindi della infrastrutturazione viabilistica. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 5 in cui si osserva che parcheggi, viabilità, aree di manovra e di interscambio gomma/ferro, dovranno essere realizzati in corrispondenza dell'UMI n. 1 nella porzione di area destinata a viabilità e nell'UMI n. 2, si evidenzia che gli elaborati dell'Accordo prevedono già questo indirizzo rinviando i dettagli ai progetti delle opere di urbanizzazione . Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 6 dove si chiede che nel parcheggio Multipiano vengano ammessi solo parcheggi pubblici, si evidenzia che l'Accordo Pubblico Privato prevede appositamente che i parcheggi pubblici e privati insistenti nel parcheggio Multipiano vengano gestiti uniformemente a mezzo di un unico convenzionamento che ottimizzi la gestione dei posti auto evitando sprechi/inefficienze e posti auto inutilizzati. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 7 e 15 in cui si osserva l'opportunità di prevedere in corrispondenza dell'UMI n. 2, una piazza di uso pubblico, di elevata qualità urbanistico-architettonica, con collegamenti pedonali al parco pubblico, si evidenzia che gli elaborati dell'Accordo prevedono già questo indirizzo rinviando i dettagli ai progetti delle opere di urbanizzazione. Osservazione non accolta;

I punti 8, 9, 10, 11, 19 si riferiscono a specifiche e dettagli del progetto dell'infrastruttura di collegamento tra Mestre e Marghera non oggetto del presente provvedimento. Osservazioni non accolte;

In riferimento al punto 12 nel quale si chiede di progettare lo svincolo viabilistico a nord dell'ambito in modo da garantire la possibilità di dirigersi direttamente in direzione ovest (verso la tangenziale), si evidenzia che in data 30 Settembre 2019 sono iniziati i lavori per la realizzazione della viabilità di accesso alla Macroisola I° Zona industriale di Porto Marghera, approvata con Determina Dirigenziale n. 860 del 16/05/2019, che garantisce la possibilità ai flussi di traffico veicolare di tornare verso Ovest senza interessare la viabilità urbana di Mestre e Marghera. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 13, nel quale si osserva che il Parco Pubblico deve essere organizzato, attrezzato e disegnato in forma di completamento del sistema piazze, delle attrezzature pubbliche e del verde pubblico della larga spina centrale di Marghera Città Giardino. Si evidenzia che gli elaborati dell'Accordo prevedono già questo indirizzo rinviando i dettagli ai progetti delle opere di urbanizzazione. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 14, nel quale si osserva che dal Parco deve essere esclusa qualsiasi forma di nuova viabilità carrabile si rileva che l'Accordo prevede che la superficie di 30.225 mq venga interamente ceduta e attrezzata a Parco e che non venga interessata da viabilità carrabile. Osservazione non accolta;



Per quanto invece attiene i punti 16, 17 si tratta osservazioni che mirano ad una modalità progettuale alternativa a quella proposta dal progettista incaricato dalla Società proprietaria dell'ambito, che seppur tecnicamente ammissibile, non evidenzia caratteri di particolare utilità pubblica che possono giustificare la modifica del progetto allegato al provvedimento. Osservazioni non accolte.

In riferimento al punto 18, in cui viene richiesto di mantenere l'obbligatorietà di previsione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, si ritiene che l'Accordo Pubblico Privato, possa essere approvato in sede attuativa con titoli abilitativi convenzionati, così come previsto dall'art. 26 delle NTA del PAT. Tali procedure comportano in ogni caso il coinvolgimento della Municipalità. Osservazione non accolta;

In riferimento al punto 20, nel quale viene chiesto che l'invaso previsto per la Compatibilità idraulica del complesso deve essere realizzata nell'UMI n. 2 e comunque non nel Parco, si evidenzia che le opere di invarianza idraulica afferenti le aree e opere private, le opere di urbanizzazione e il parcheggio multipiano devono essere contenute all'interno dell'UMI n. 2 e nell'UMI n. 1 senza interessare minimamente l'ambito destinato a Parco Pubblico in cessione. Osservazione non Accolta;

In riferimento al punto 21, nel quale si osserva che dall'esame della cartografia risultano mancare circa 300 mq alla destinazione Parco Pubblico si rileva che l'Accordo Pubblico Privato rinvia al progetto di dettaglio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione nel quale dovrà essere garantita la cessione di mq 30.225 di Parco Pubblico. Osservazione non accolta.

Ciò premesso, si esprime **parere non favorevole.**



Comune di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Recepimento dell'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,  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Osservazione - n. 3

**Parere Non Favorevole**

Prot. Gen. n. 566108 del 11/11/2019

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE**

In riferimento all'Osservazione n. 3

- in riferimento al punto 1, primo, secondo e terzo capoverso in cui si osserva di avere fin dall'approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi un progetto di maggiore dettaglio del Parco Pubblico e un maggiore dettaglio riferito alle risorse economiche impiegate per la sua realizzazione, in sede di approvazione dell'accordo si ritiene di rinviare tali specifiche al Permesso di Costruire del Parco Pubblico. Osservazione non accolta;
- in riferimento al punto 1, quarto capoverso nel quale viene richiesto che il Parco Pubblico venga realizzato subito nella sua interezza, si rileva che l'area del secondo stralcio del Parco risulta funzionale alla cantierizzazione dell'intero ambito e permette di realizzare in fase cantieristica e quindi provvisoria un accesso provvisorio da via Paolucci. Tale soluzione risulta più sicura e di minore impatto sulla viabilità locale. Osservazione non Accolta;
- riferimento al punto 1, quinto capoverso in cui viene richiesto di ricavare all'interno dell'area destinata a Parco Pubblico un ambito da destinare a "Orto Urbano/Orto per Anziani, con il recupero delle tettoie esistenti del vecchio deposito legnami per consentire la realizzazione di un'attrezzatura di quartiere per il gioco al coperto, si ritiene di rinviare tali specifiche al Permesso di Costruire del Parco Pubblico. Osservazione non accolta;
- in riferimento al punto 1, sesto capoverso in cui viene richiesto che la parte finale di via Palladio diventi una delle principali porte di accesso ciclo-pedonale al Parco Pubblico, si ritiene di rinviare tali specifiche al Permesso di Costruire del Parco Pubblico. Osservazione non accolta;



- in riferimento al punto 2, in cui vengono dati suggerimenti sulla progettazione del Parco, si ritiene di rinviare tali specifiche al Permesso di Costruire del Parco Pubblico. Osservazione non accolta;
- in riferimento al punto 3, nel quale viene richiesta la riduzione delle dimensioni del parcheggio multipiano, si tratta di considerazioni e richieste che mirano ad una modalità progettuale alternativa a quella proposta dal progettista incaricato dalla Società proprietaria dell'ambito. Tale riprogettazione del parcheggio non evidenzia caratteri di particolare utilità pubblica che possono giustificare la modifica del progetto allegato al provvedimento. Osservazione non accolta;

Ciò premesso, si esprime **parere non favorevole**.