

CITTA' DI  
VENEZIA



**COMUNE DI  
VENEZIA**



Città metropolitana  
di Venezia

---

PROGETTO

**PIANO INTEGRATO METROPOLITANO  
EX ART 21 DL 152/21 - PNRR M5C2  
INTERVENTO 2.2.**

---

**BOSCO DELLO SPORT**

---

**Accordo di Programma**

ai sensi dell'art. 7 LR 11/2004

---

TITOLO ELABORATO

**Relazione Urbanistica**

**ALLEGATO 1**

Marzo 2022

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>L'EVOLUZIONE DELLE STRATEGIE DI SVILUPPO DELL'AREA DEL QUADRANTE DI TESSERA....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>L'ACCORDO DI PROGRAMMA.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>LA VARIANTE IN DETTAGLIO.....</b>	<b>5</b>
	<b>4.1 il PAT - Piano di Assetto del Territorio.....</b>	<b>5</b>
	<i>4.1.1 Lo stato attuale.....</i>	<i>5</i>
	<i>4.1.2 La modifica conseguente al progetto.....</i>	<i>7</i>
	<b>4.2 Il PI – Piano degli Interventi.....</b>	<b>8</b>
	<i>4.2.1 Lo stato attuale.....</i>	<i>8</i>
	<i>4.2.2 La modifica conseguente al progetto.....</i>	<i>9</i>
	<i>4.2.3 Scheda tecnica per l'area sportiva.....</i>	<i>12</i>

## 1 PREMESSA

Il **Bosco dello sport** è il progetto per un nuovo epicentro di sport e vita per la città metropolitana di Venezia che si pone l'obiettivo strategico di offrire alla comunità un luogo-modello ove, attraverso lo sport, formare e coltivare la cultura del benessere psico-fisico, della salute, della condivisione e della coesione sociale, il tutto in un ambito contraddistinto da profonda consapevolezza ecologica ed ambientale.

La strategia urbanistica proposta risponde ad un criterio di efficienza che, nella concentrazione urbana di funzioni ad alta domanda di mobilità, evita la proliferazione diffusa di infrastrutture, parcheggi e servizi. La collocazione geografica individuata per l'intervento sfrutta efficacemente l'elevato livello di accessibilità già assicurata al quadrante di Tesserà dalla presenza aeroportuale, a breve ulteriormente potenziata dalla realizzazione della nuova bretella ferroviaria e della relativa stazione già programmate.

L'intervento si inserisce nel paesaggio della bonifica novecentesca caratterizzato dall'ampiezza degli orizzonti e dall'unitarietà culturale e si integra con il territorio di una vasta area che va dal Montiron a Favaro Veneto, dal fiume Dese a Tesserà e Campalto amplia e mette in connessione la rete dei Boschi di Mestre e la rete dei percorsi ciclabili metropolitani. Il progetto consente inoltre, attraverso le nuove infrastrutture viarie, la messa in sicurezza del centro abitato di Tesserà, una migliore accessibilità all'aeroporto.

Uno dei principali criteri adottati è stato quello di inserire la trasformazione territoriale in un ambito a verde declinato a bosco e parco urbano che occupa più dei due terzi dell'ambito di intervento. Come riferimento per la progettazione degli ambiti è stato assunto il bosco pianiziale di pianura arricchito da aree umide, prati fioriti con attenzione al paesaggio di bonifica e la riproposizione delle maglie agrarie come elemento compositivo.

La trasformazione proposta concorre a sviluppare un sistema di mobilità integrata e sostenibile, al riconoscimento e valorizzazione delle potenzialità del territorio, a favorire l'inclusione sociale, a sviluppare le attività motorie all'aperto, alla rigenerazione degli ecosistemi e infrastrutture verdi.

La previsione di strutture sportive, per l'intrattenimento, la salute e l'educazione, dimensionate per ospitare eventi nazionali e internazionali, è contornata da un rilevante sistema a verde nel quale la presenza delle vegetazioni, di canali e di bacini di laminazione garantisce l'equilibrio idrogeologico e concorre al sequestro del carbonio in atmosfera.

La trasformazione si basa inoltre su criteri di sostenibilità ambientale e di adattamento ai cambiamenti climatici che si esplicheranno, a livello progettuale, nel recupero delle acque meteoriche, nell'impiego di sistemi idrici ed irrigui ad elevata efficienza, nell'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, nell'utilizzo di materiali riciclati o da riciclo, nella conservazione dei caratteri morfologici, nel contenimento di consumo di suolo e nel corretto inserimento ambientale e paesaggistico.



Il “Bosco dello Sport” rappresenta quindi il nuovo paradigma, che immagina per la collettività ed i territori una nuova idea di sviluppo, all’insegna della responsabilità, della tutela della salute e della sostenibilità.

Sarà un luogo plurimo, di costruzione di identità tramite la passione e l’esperienza sportiva di alto livello, di edificazione di socialità attiva tramite la condivisione di momenti di sport informale, musica ed intrattenimento, di educazione grazie alla presenza di scuole ed istituti di formazione e, non per ultimo, di tutela e promozione della salute grazie alla realizzazione di strutture dedicate alla pratica medica e alla cura del corpo.

Vi troveranno luoghi architetture sportive di eccellenza, programmate secondo i più attuali criteri di sicurezza, engagement ed efficienza, ma anche impianti e dotazioni per la pratica sportiva amatoriale quotidiana, spazi per la formazione, l’educazione, la salute, la ricerca e la divulgazione.

La collocazione geografica individuata per l’intervento sfrutta efficacemente l’elevato livello di accessibilità già assicurata all’ambito di Tesserà dalla presenza aeroportuale, a breve ulteriormente potenziata dalla realizzazione della nuova bretella ferroviaria e della relativa stazione già programmate.

La trasformazione peraltro si allinea pienamente alle politiche regionali per il progressivo contenimento del consumo di suolo, riducendo significativamente il potenziale edificatorio già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (e il conseguente utilizzo di suolo vergine) , eliminando completamente le previste funzioni commerciali, direzionali e turistico/ricettive, limitando le funzioni insediate ai soli servizi di livello metropolitano per lo sport, lo spettacolo, l’educazione ed il tempo libero.

### 3 L'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il progetto di un'area per lo sport, lo spettacolo, la salute, l'educazione ed il tempo libero nell'area di Tessera rientra nelle politiche territoriali già definite a livello metropolitano e comunale. Ne è testimonianza la presenza di previsioni specifiche contenute sia nel PTCP della Provincia di Venezia (ora Città Metropolitana) che nel PAT del Comune di Venezia.

Entrambi gli strumenti identificano l'area di Tessera come vocata alla realizzazione di un polo sportivo e dell'intrattenimento di rango metropolitano (se non addirittura regionale), riportando indicazioni di piano che ne definiscono le funzioni insediabili.

Tuttavia dette previsioni erano basate su un concetto di realizzabilità dell'intervento orientato all'impegno di capitali privati, individuando le società sportive come potenziali soggetti interessati all'intera operazione di sviluppo dell'area. Questo ha comportato che le previsioni urbanistiche per l'area sportiva fossero accompagnate da una importante carico insediativo commerciale, direzionale e turistico all'interno dello stesso ambito, al fine di rendere appetibile l'investimento indirizzandolo non "solo" allo sport.

L'impegno dell'Amministrazione Comunale oggi è invece quello di realizzare un progetto di matrice fortemente pubblica, sia in termini di investimenti che di attuazione del progetto, discostandosi totalmente da quanto precedentemente previsto e conseguentemente riportato negli strumenti di pianificazione.

La realizzazione del progetto denominato "bosco dello sport" implica quindi la necessità di adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a quanto previsto dalla nuova idea di trasformazione dell'area, andando ad interessare sia il Piano di Assetto del Territorio che il Piano degli Interventi.

Lo strumento operativo più indicato, dato che permette di inglobare tutte le questioni (non solo urbanistiche) in un unico procedimento amministrativo, è l'Accordo di Programma, convenzione tra enti territoriali ed altre amministrazioni pubbliche mediante la quale le parti coordinano le loro attività per la realizzazione di opere.

Dal punto vista urbanistico la L.R. 11/2004 del Veneto riporta nel suo articolato le modalità di utilizzo dell'Accordo di programma come di seguito riportato:

#### Art. 7 - Accordo di programma

*1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.*

*...Ove l'accordo di programma comporti variante al piano di assetto del territorio (PAT), è necessaria l'adesione della Provincia (oggi Città Metropolitana) e l'accordo è approvato dal presidente della Provincia. Ove comporti variante al piano degli interventi (PI), l'accordo è approvato dal sindaco.*

In questo caso l'Accordo di programma sarà sottoscritto dalla Città Metropolitana di Venezia e dal Comune di Venezia, dato che la revisione della previsione contenuta nel PAT, che implica un cambio radicale della strategia, comporta una variante al PAT stesso, e che contestualmente verrà modificato

anche il Piano degli Interventi attraverso la definizione di una scheda di piano con nuovi contenuti urbanistici.

## **4 LA VARIANTE IN DETTAGLIO**

### **4.1 il PAT - Piano di Assetto del Territorio**

La variante al PAT riguarda sostanzialmente la revisione del perimetro del programma complesso e la revisione del sistema infrastrutturale, al fine di adeguare il tutto al nuovo progetto del Bosco dello sport.

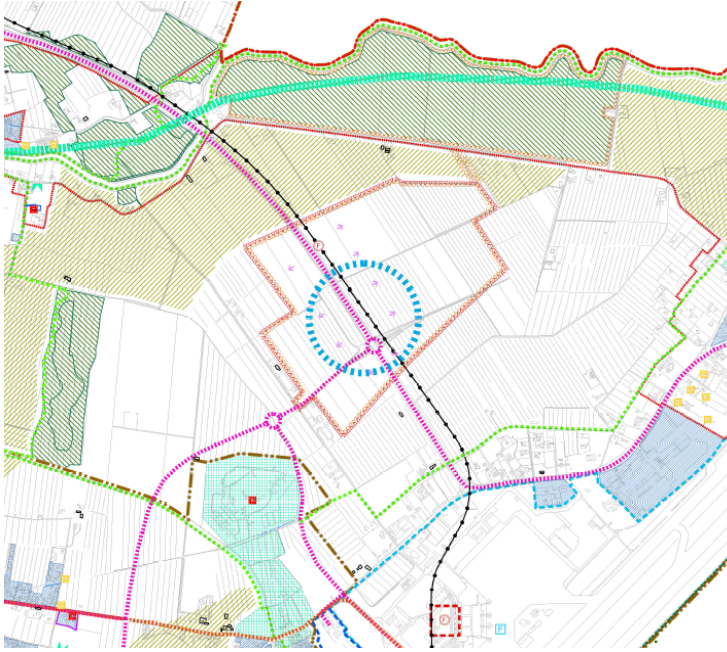
#### **4.1.1 Lo stato attuale**

E' necessario precisare che quanto riportato nella tavola del PAT – Tav. 4a Carta della trasformabilità, in termini di previsioni per l'area interessata, è la trasposizione precisa di un perimetro definito dalla delibera di C.C. n.131 del 3 Novembre 2009 (Variante al PRG per la Terraferma per il Quadrante di Tessera) conseguente all'accordo sul "Quadrante di Tessera" stipulato tra il Comune di Venezia e SAVE, che prevedeva l'insediamento di una serie di attività commerciali, direzionali e produttive e del Casinò Municipale di Venezia nella parte ad ovest della bretella di collegamento autostrada/aeroporto, la realizzazione di un'area sportiva nella parte di territorio ad est della della stessa bretella e la piantumazione di un'area boscata nella zona prospiciente al corso del fiume Dese.

Queste previsioni si sono concretizzate nella tavola del PAT nell'individuazione di un perimetro denominato "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi", e della relativa norma delle NT del PAT stesso che riporta quanto segue:

#### *Art. 32 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi*

*Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, i contesti territoriali ove la realizzazione degli interventi richiede l'azione integrata e coordinata di una pluralità di attori pubblici e/o privati. Il P.I. inoltre può individuare altri ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi la cui attuazione può avvenire attraverso lo strumento dell'accordo di programma, del programma integrato o del P.U.A. Tali programmi devono comunque essere coerenti con gli indirizzi del P.A.T. e non devono comportare alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di V.A.S., né essere in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000.*



*Piano di Assetto del Territorio  
Tav.4a – Carta della trasformabilità  
Perimetro del programma complesso  
denominato “Quadrante Tessera”*



*Piano di Assetto del Territorio  
Tav.4b – Carta della trasformabilità  
Valori e tutele: rete ecologica*

*In particolare il P.A.T. individua, tra i programmi complessi:  
il “Quadrante Tessera/Città dello Sport e dell’intrattenimento”, prevede la realizzazione lungo la bretella autostrada/aeroporto di un polo di servizi di livello sovracomunale per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero (funzioni principali) ed altre attività accessorie (funzioni di servizio) di carattere direzionale, commerciale e ricettivo. In particolare l’attuazione degli interventi dovrà prevedere che le nuove urbanizzazioni dedicate alle funzioni relative allo sviluppo di attività sportive, di intrattenimento a scala urbana e metropolitana nonché i relativi servizi accessori, interessino esclusivamente aree collocate a sud ovest della bretella autostradale e prioritariamente aree di proprietà comunale, e che*



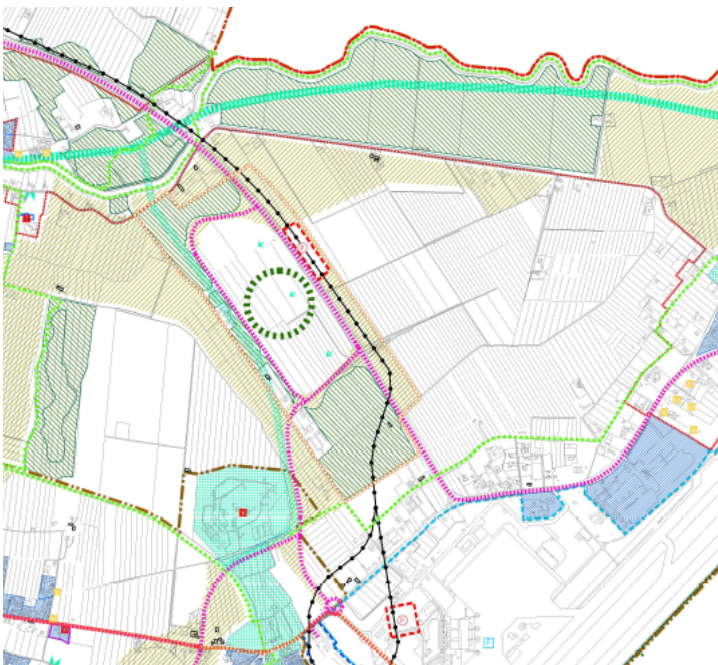
*le stesse si sviluppino su di un ambito non superiore al 25% della complessiva superficie territoriale del programma, da computarsi al netto degli standard di legge relativi alle funzioni insediabili, e dedicando il restante 75% a destinazioni di riqualificazione ambientale, fatte salve le necessarie verifiche relative alla sostenibilità sociale, ambientale e economico-finanziaria degli interventi;*

#### **4.1.2 La modifica conseguente al progetto**

Il progetto del Bosco dello sport è un progetto innovativo che si discosta dalle logiche di trasformazione precedenti e di conseguenza impone una revisione delle strategie di piano contenute nel PAT, ormai superate.

In primis una modifica sostanziale dell'ambito territoriale interessato dall'intervento, che, nella nuova conformazione ridotta rispetto alla precedente, interessa solo le aree ad ovest della bretella stradale e una piccola fascia ad est della stessa interessata dal passaggio del raccordo ferroviario con l'aeroporto Marco Polo e dalla prevista stazione. Questo comporta la modifica del perimetro denominato "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" e della relativa norma delle NT del PAT riferita alle possibilità di sviluppo all'interno dello stesso.

Ne consegue una modifica al sistema infrastrutturale che, integrandosi a quello esistente, permetta l'accessibilità all'area sportiva e nel contempo sgravi dal traffico di attraversamento il centro abitato di Tessera, favorendo anche un collegamento più fluido all'ambito aeroportuale.



*Piano di Assetto del Territorio  
Tav.4a – Carta della trasformabilità  
Perimetro del programma complesso  
denominato "Bosco dello sport"*

Infine, ma non in termini di importanza, una revisione del progetto di rete ecologica contenuto nel PAT, che contempla un rafforzamento delle connessioni naturalistiche nell'ambito che vanno dal Dese alla laguna nord, individuando un nuovo corridoio ecologico che troverà una sua forma nella struttura verde del Bosco dello sport.



*Piano di Assetto del Territorio  
Tav.4a – Carta della trasformabilità  
Valori e tutele:rete ecologica*

## **4.2 Il PI – Piano degli Interventi**

La variante al PI riguarda la modifica della zonizzazione e le conseguenti destinazioni d'uso e le funzioni insediabili nell'area del Bosco dello sport, definite in base a quanto previsto dal nuovo progetto.

### **4.2.1 Lo stato attuale**

La pianificazione vigente per l'area interessata è l'esito di quanto raccontato nella premessa; la situazione più rilevante è quella definita dalla "Variante al P.R.G. per la Terraferma" approvata con DGRV n.3905 del 03/12/2004 e successiva DGRV n.2141 del 29/07/2008 modificata poi dalla D.C.C. del Commissario Straordinario n. 92 del 29/05/2015 "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2014-2016 - Alienazioni" che approva una scheda urbanistica che costituisce variante al Piano degli Interventi.

Con questa variante l'Amministrazione Comunale (tra l'altro in periodo commissariale) compie la scelta di valorizzare le aree di sua proprietà per una superficie di 32 ettari ad ovest della bretella stradale assegnando una destinazione d'uso "D4b – commerciale/direzionale/turistica", con una superficie lorda di pavimento edificabile di 152.780 mq, pari a circa 600.000 mc., inserendola nel piano delle alienazioni.

Una parte residuale della "vecchia" previsione di PRG, che destinava l'area a sud della ZTO D ad area sportiva, rimane invece invariata ma è limitata a circa 20 ettari.



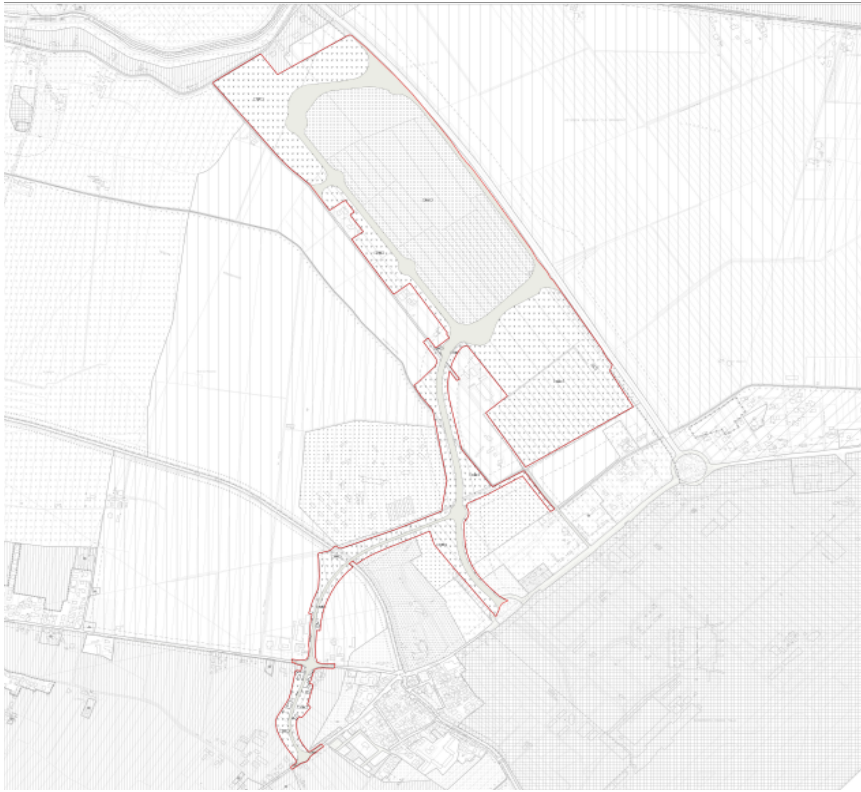
- spazi per attività sportiva (stadio, arena, campi sportivi, piste, piscine);
- servizi di supporto (spogliatoi ed annessi, pronto soccorso, deposito attrezzi, uffici amministrativi, foresteria, parcheggi);
- impianti tecnici (idrosanitario, riscaldamento, refrigerazione, ventilazione, illuminazione, emergenza, segnalazione, depurazione);
- spazi per il pubblico (posti spettatori, servizi igienici, posto di pronto soccorso, parcheggi);
- spazi complementari finalizzati all'organizzazione sportiva ovvero alla formazione atletica (sedi di società o Federazioni, aule didattiche, laboratori, sale di riunione, uffici vari e simili);
- spazi per l'istruzione di diverso livello (istituti scolastici, campus, studentati);
- spazi per la salute, la pratica medica e la ricerca (cliniche, ambulatori, laboratori, sala convegni);
- spazi complementari per ristorazione e attività ricreative e commerciali con relativi annessi, opportuni come funzioni complanari allo svolgimento degli eventi sportivi.
- Aree verdi attrezzate, percorsi ciclo pedonali, aree di sosta all'aperto, parcheggi per utenti ed addetti.

- il **sistema infrastrutturale**, di **circa 16,0 ha** che migliorerà l'accessibilità all'area e faciliterà i collegamenti con le principali vie di comunicazione, favorendo il collegamento con l'aeroporto e con la bretella stradale esistente, creando anche un by-pass allo scopo di evitare il traffico di attraversamento dell'abitato di Tessera.

- **Il corridoio verde di circa 58 ha (area a bosco)**, nuovo elemento di connessione ecologica tra il fiume Dese e l'ambito lagunare, una vasta area boscata che funge da trama insediativa sulla quale trovano spazio gli elementi funzionali previsti dal progetto. Va ad integrare il già ricco patrimonio del Bosco di Mestre e comprende fasce di mitigazione dei nastri stradali, piste ciclabili immerse nel verde, percorsi pedonali attrezzati e zone esondabili per la messa in sicurezza idraulica dell'intero territorio. In questo ambito troveranno posto aree a bosco di pianira con aree a prato, bosco planiziale con depressioni, bosco planiziale querceto carpino e bosco igrofilo.

Nel PI l'area sportiva avrà una sua scheda norma, l'infrastruttura stradale sarà classificata come viabilità di progetto e la zona verde come bosco.

In queste aree sono ammesse strutture di servizio (chioschi bar, bagni, stazioni per la mobilità lenta, sede di associazioni ambientali, culturali e sportive).



*Piano degli Interventi*  
*(VPRG per la terraferma)*  
*Zonizzazione proposta*

