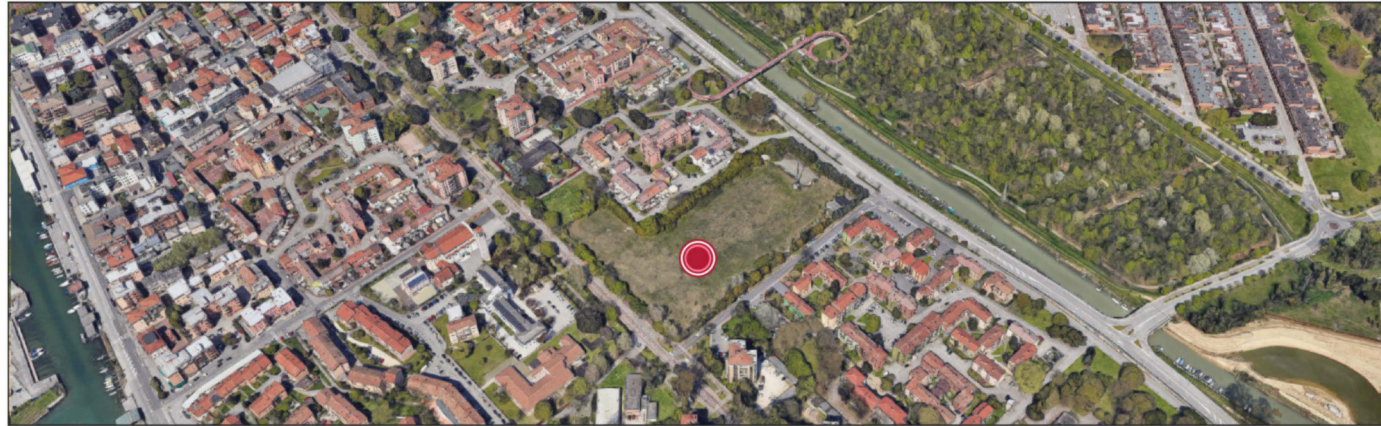




Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizi: Pianificazione Urbanistica Generale 2

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per la riqualificazione dell'area "Ex Campo di Calcio della Real San Marco", in viale San Marco a Mestre, controdeduzione alle osservazioni e approvazione della variante n. 79 al Piano degli Interventi.



Vista aerea dell'ambito d'intervento, in viale San Marco a Mestre.

IL SINDACO

Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Arch. Danilo Gerotto

ALLEGATO G

Sintesi Osservazioni e Controdeduzioni

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
1	20/09/2021	PG/2021/0425403	Si chiede che l'edificio residenziale assuma una destinazione d'uso direzionale/servizi oppure ricettiva, motivando la necessità di avere una gestione unitaria, finalizzata a garantire il buono stato di conservazione dell'edificio, e fornendo il vantaggio di assicurare posti di lavoro e creare un indotto economico per le attività commerciali dell'area.	L'osservazione non può essere accolta perché le politiche dell'Amministrazione sono prioritariamente rivolte all'incremento della residenza in città.
2	20/09/2021	PG/2021/0426046	Il richiedente in qualità di promotore dell'accordo propone: 1) L'eliminazione dal primo comma dell'art. 5 dell'inciso "rispettivi" per consentire in sede di attuazione del PUA lo scomputo degli oneri di urbanizzazione tra categorie; 2) Sia consentito di computare tra le aree verdi a standard, le porzioni di verde frammentato e del bacino di laminazione, vincolato ad uso pubblico; 3) Sia precisato, in sede di approvazione della variante, il criterio di misurazione dei valori urbanistico/edilizi, confermando quelli vigenti alla data di presentazione dell'accordo; 4) Sia prevista la tolleranza del 5% dei parametri urbanistici previsti nella scheda;	In riferimento al punto 1), l'osservazione non viene accolta. L'osservante cita erroneamente l'art. 5 dell'accordo, infatti l'inciso "rispettivi" è riportato nell'art. 7. In ogni caso nello schema di convenzione del PUA potrà essere riportato che "il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard", così come stabilito dall'art. 31 comma 11 della LR 11/04. In riferimento al punto 2), l'osservazione viene parzialmente accolta. Premettendo che le aree a standard a verde verranno puntualmente definite in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo, le aree di verde frammentato e del bacino di laminazione potranno essere computate come standard qualora nello schema di convenzione del PUA le aree siano asservite ad uso pubblico con manutenzione a carico dei privati. In riferimento al punto 3) l'osservazione non viene accolta, tuttavia si ammette che per la determinazione delle dimensioni dei valori urbanistici/edilizi, riportati nella scheda, si applichino i criteri di misurazione vigenti alla data di approvazione dell'accordo. In riferimento al punto 4) l'osservazione viene parzialmente accolta. Si ammette la possibilità di una tolleranza del 5% solo sulle quantità riferite agli standard. Tale possibilità sarà precisata nel testo dello schema di convenzione del PUA e ne è prevista l'applicazione in sede di frazionamento delle aree da cedere o asservire ad uso pubblico, comunque nel rispetto dei minimi previsti per legge. L'osservazione viene parzialmente accolta.
3	20/09/2021	PG/2021/0426220	Si propone un abbassamento dell'altezza massima a 50 m al fine di garantire che l'ombra della torre non generi disagi al Condominio Zanetta.	A seguito dell'analisi dell'intervisibilità della torre con il paesaggio, riportata nei capitoli 6.6.4 e 6.6.5 del Rapporto Ambientale, l'altezza massima dell'edificio viene abbassata a 60 m. Tale abbassamento permette una notevole riduzione del periodo di ombreggiamento del condominio, passando da oltre 80 giorni a circa una cinquantina. Si segnala che durante tale periodo l'ombreggiamento avviene solamente per un'ora al giorno e non interessa l'intero edificio; le falde risultano sempre illuminate con un'altezza della torre pari a 60 m, come riportato nel documento allegato e relativo alla verifica delle ombre proiettate dalla torre. L'Osservazione viene parzialmente accolta.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
4	17/09/2021	PG/2021/0422920	<p>Si osserva che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gli abitanti del "Villaggio" in generale ma, soprattutto, coloro che abitano più a ridosso dell'area interessata dal progetto o coloro che fruiscono delle vicine strutture scolastiche subiranno un serio e duraturo pregiudizio, in caso di realizzazione della variante in esame; 2. essi subiranno innanzitutto un danno per la notevole riduzione del verde esistente e ciò indipendentemente dal fatto che la proprietà sia pubblica o privata e che sia o meno, attualmente, fruibile; 3. un secondo tipo di danno è quello derivante dall'impermeabilizzazione delle superfici dell'area: è indubbio, infatti, che se si riduce del 75% la superficie verde nella zona si patirà maggiormente l'effetto della "isola di calore urbana"; 4. un'altra voce di danno è l'aumento di traffico nella zona, quantificato in 240 veicoli l'ora in più, nell'ora di punta. Per quanto sia previsto nel progetto l'inserimento di una viabilità interna all'area e una rotatoria a servizio pressoché del solo intervento, gli effetti si rifletteranno sui residenti della zona in termini di maggior rumore, emissioni di inquinanti e in taluni orari del giorno anche maggior congestione. 5. un altro pregiudizio è la diminuzione di ore di luce solare per le abitazioni e le attività attorno all'area. 6. un ultimo danno è quello legato al degrado urbano che recherà con sé l'area commerciale da 4.550 mq: essa, infatti, spingerà a chiudere altri piccoli negozi ma potrebbe costituire il punto di attrazione per il bivacco di sbandati e ubriachi; 7. gli elementi sopra descritti potrebbero comportare altresì un deprezzamento economico degli immobili vicini influenzati dall'intervento. 	<p>In riferimento ai punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'osservazione risulta formulata senza alcun presupposto fondativo e appare come una considerazione soggettiva; pertanto, si esprime parere non favorevole e l'osservazione non viene accolta; 2. Il verde esistente è il risultato di un'area incolta abbandonata e non più utilizzata a causa delle criticità legate all'inquinamento del suolo e al rischio per la salute pubblica. La quasi totalità degli elementi arborei risultano essere lungo il perimetro dell'area e molto spesso sono caratterizzati da specie alloctone e invasive; 3. Viste le nuove edificazioni si segnala certamente che una porzione di terreno sarà oggetto di impermeabilizzazione ma che risulta bilanciata dagli spazi verdi previsti, dagli oltre 3.700 mq di coperture a verde e dagli standard urbanistici a verde attrezzato necessari per legge. Si segnala, inoltre, che, seppur l'area sia attualmente pressoché libera da edificazioni e caratterizzata da spazi verdi, essa risulta non utilizzabile a causa delle criticità legate all'inquinamento del suolo e al rischio per la salute pubblica; 4. Si segnala che l'aumento di traffico quantificato è quello riferito all'ora di punta in quanto è stato utilizzato nello studio del traffico per la modellazione della situazione potenzialmente con maggiori criticità. Infatti, come emerso dalle opportune analisi sulla viabilità e sul traffico, la rete viaria attuale, grazie anche agli interventi infrastrutturali previsti, sarà in grado di smaltire il flusso di traffico futuro garantendo livelli di servizio invariati rispetto allo stato di fatto, consentendo inoltre l'esecuzione in sicurezza di manovre di svolta oggi non consentite. 5. All'interno del Rapporto Ambientale integrato è stato riportato un apposito capitolo sul tema UNESCO e sull'analisi dello skyline (cap. 6.6.4 "Patrimonio dell'Umanità", cap. 6.6.5 "Considerazioni" e 6.6.6 "Indirizzi di compatibilità paesaggistica e mitigazioni"). Tale analisi suggerisce l'abbassamento della torre a 60 m, al fine di ridurre in maniera significativa l'intervisibilità di essa. <p>In riferimento ai punti 6 e 7, si veda la controdeduzione dell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.</p>
5	17/09/2021	PG/2021/0422951	<p>I richiedenti fanno un'analisi delle necessità di nuove attività commerciali per l'area, illustrando l'attuale dotazione di negozi di piccole dimensioni ed evidenziando la presenza di svariate superfici commerciali vuote da tempo in viale S. Marco ed al contempo di una dozzina di grandi distribuzioni organizzate nel raggio di due chilometri. Si chiede che non venga approvata la variante al PI oppure, in subordine, di stralciare le previsioni inerenti le superfici commerciali poiché l'insediamento di nuove attività commerciali comporterà:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mancata rivalutazione economica poiché, a fronte 	<p>In riferimento alla richiesta di non approvare la variante e dello stralcio delle superfici commerciali, si riportano qui di seguito le ragioni di interesse pubblico che giustificano l'intervento e quindi gli effetti positivi attesi dalla realizzazione dello stesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un progetto di riqualificazione urbanistica e valorizzazione territoriale di un'area verde, già adibita a campo da calcio, ma da molti anni impraticabile a causa della presenza di inquinanti nel terreno; ○ prevede, attraverso la bonifica dell'area degradata e inquinata, di recuperare spazi della città anche attraverso l'attrezzamento di spazi pubblici e a parco; ○ permette l'insediamento di attività economiche di servizio al quartiere, rivalutando così il tessuto socio economico con la creazione di nuovi posti di lavoro e la riqualificazione del tessuto urbano; ○ incrementa la dotazione di residenze in terraferma; ○ è caratterizzato da un innovativo approccio progettuale che favorisce e promuove la realizzazione di edifici con un

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			<p>dei circa 30 addetti della media superficie di vendita, si perderanno almeno 45 lavoratori dei piccoli negozi circostanti;</p> <p>2) Maggior degrado generale per effetto della chiusura di negozi e conseguente minor "sicurezza percepita";</p> <p>3) Insussistenza di "progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" per la prevedibilità di gravi danni nei confronti delle attività commerciali esistenti;</p> <p>Inoltre si evidenzia la non riconducibilità della nuova struttura di vendita a "servizio di quartiere" in quanto non rientrante nell'elencazione dell'art. 31 della L. R. 11/2004, e la politica in contraddizione con scelte favorevoli al piccolo commercio, come la sosta gratuita delle auto per i primi novanta minuti o la riapertura delle ZTL.</p>	<p>alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale;</p> <ul style="list-style-type: none"> o contribuisce allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti; o consente, attraverso il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, di riqualificare il sagrato della Chiesa di San Giuseppe, ampliando tale spazio urbano con la bonifica e il recupero dell'area verde antistante situata sul lato opposto della strada, oggi ancora intestata a ATER Venezia, ma di cui è prevista la cessione al Comune; <p>Va qui inoltre ribadito quanto previsto dall' art. 31, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011 per cui:</p> <p><i>"2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali."</i></p> <p>La fattispecie, del progetto adottato deve essere inquadrata nell'ambito della normativa a tutela della piena e libera concorrenza tra operatori economici, materia sulla quale sussiste la potestà legislativa esclusiva statale ai sensi dell'art. 117, lett. e), Costituzione Italiana. La costruzione della 13° media struttura commerciale nella zona favorisce la concorrenza nel relativo mercato rilevante delle medie strutture di vendita. Si tenga inoltre conto che molti negozi di vicinato sottoscrittori delle osservazioni hanno ad oggetto merci e servizi non previsti in vendita in un supermercato. L'osservazione non può essere accolta.</p>
6	17/09/2021	PG/2021/0422965	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
7	17/09/2021	PG/2021/0422977	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
8	17/09/2021	PG/2021/0422984	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
9	17/09/2021	PG/2021/0422994	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
10	17/09/2021	PG/2021/0422998	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
11	17/09/2021	PG/2021/0423001	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
12	17/09/2021	PG/2021/0423009	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
13	17/09/2021	PG/2021/0423012	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
14	17/09/2021	PG/2021/0423021	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
15	17/09/2021	PG/2021/0423024	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
16	17/09/2021	PG/2021/0423029	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
17	17/09/2021	PG/2021/0423032	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
18	17/09/2021	PG/2021/0423048	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
19	17/09/2021	PG/2021/0423055	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
20	17/09/2021	PG/2021/0423067	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
21	17/09/2021	PG/2021/0423072	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
22	20/09/2021	PG/2021/0425219	I richiedenti illustrano il mancato rilevante interesse dell'accordo, motivato dal fatto che: 1) viene sottratta un'area attualmente destinata per intero (25.540 mq) ad attrezzature di interesse comune e verde attrezzato, residuando uno standard pubblico di 5.773 mq, per cui si prevede la possibilità di una parziale monetizzazione; 2) le nuove infrastrutture viarie sono funzionali solo ai nuovi edifici, senza risolvere le criticità legate alla mobilità del quartiere; 3) l'area non abbisogna di superare disagio edilizio e sociale; 4) la riqualificazione paesaggistica o ambientale non può consistere nella realizzazione di un piccolo parco di 2.000 mq e nell'asporto di circa 50 cm di terreno sulla parte non edificata, che non si configura come una bonifica, bensì come una "messa in sicurezza". Per le suddette motivazioni si propone il ritiro della delibera di adozione della variante.	In riferimento al punto 1, è improprio evidenziare una sottrazione di area di interesse comune e verde, poiché la destinazione assegnata dal piano si discosta dal suo uso effettivo, essendo un terreno abbandonato da molti anni. In riferimento al punto 2 si evidenzia che il Rapporto Ambientale Preliminare (Allegato D alla Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 01.07.2021 di Adozione della presente Variante) da pagina 100 a pagina 105 contiene uno studio sulla viabilità prevista nel progetto, concludendo che <i>"a seguito dell'intervento di progetto la rete viaria attuale, grazie anche agli interventi infrastrutturali previsti, sarà in grado di smaltire il flusso di traffico futuro garantendo livelli di servizio invariati rispetto allo stato di fatto, consentendo inoltre l'esecuzione in sicurezza di manovre di svolta oggi non consentite"</i> . In riferimento al punto 3 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 33. In riferimento al punto 4, per quanto concerne la bonifica dell'area, l'intervento è stato considerato tale con Decreto della Regione Veneto n. 30 del 27/06/2019, che approvava l'analisi del rischio sanitario-ambientale ed il progetto di bonifica dei suoli dell'area denominata "ex campo sportivo" e l'intervento dovrà essere collaudato e monitorato dagli Enti preposti. Il Consiglio Comunale ha ritenuto l'intervento di rilevante interesse pubblico. L'osservazione non può essere accolta.
23	20/09/2021	PG/2021/0425230	Si segnala come nella delibera di adozione si attesti che non vi è consumo di suolo e come nella Relazione Ambientale venga valutato "nullo" l'effetto sul consumo di suolo. Inoltre, si segnala come la variante al PI non individui aree idonee a compensare la funzione a standard prevista dal PRG.	Si evidenzia che l'accordo di pianificazione è in variante al Piano degli Interventi: vengono quindi stabilite norme specifiche per l'intervento in oggetto. Sono altresì ammesse distanze inferiori ai sensi del comma 3 articolo 17 della L.R. 11/04. Si conferma quanto definito all'interno del Rapporto Ambientale in termini di consumo di suolo; infatti, ai sensi della L.R. 14/2017 l'area oggetto di variante rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata e pertanto non comporta consumo di suolo ai sensi della normativa regionale. Viste le nuove edificazioni si segnala certamente che una porzione di terreno sarà oggetto di impermeabilizzazione ma che risulta mitigata dagli spazi verdi e dagli standard urbanistici a verde attrezzato necessari per legge. Si segnala, inoltre, che seppur l'area sia attualmente pressoché libera da edificazioni e caratterizzata da spazi verdi, essa risulta non utilizzabile a causa delle criticità legate all'inquinamento del suolo e al rischio per la salute pubblica. L'osservazione non può essere accolta.
24	20/09/2021	PG/2021/0425233	Si chiede il ritiro della deliberazione, anche in regime di autotutela, per la sussistenza di un vizio di	Per le varianti al PI la fase partecipativa viene svolta in funzione dell'espressione del parere delle Municipalità, i cui incontri sono pubblici ed aperti a tutti i cittadini o ai rappresentanti delle varie associazioni, che in quella sede possono portare il

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			legittimità della deliberazione di adozione della variante, in quanto non sarebbero state svolte le attività di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, previste dal comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004.	<p>proprio contributo. La giurisprudenza è concorde di ritenere assolta la fase di consultazione e partecipazione per le varianti non generali tramite specifiche procedure fissate dalle Amministrazioni. Si ritiene l'atto adottato legittimo e l'osservazione non è accolta.</p> <p>L'art. 18, comma 2, della LR 11/04 detta una disposizione di carattere generale che riguarda l'adozione del Piano degli Interventi e non fornisce alcuna specifica indicazione in rapporto alle forme di consultazione preventiva da adottare, demandando la scelta alle Amministrazioni interessate.</p> <p>Sebbene il procedimento di adozione e approvazione del Piano degli Interventi sia esteso anche alle sue varianti (comma 8 dello stesso articolo 18), l'Amministrazione può utilizzare forme di consultazione proporzionate al tipo di provvedimento da adottare, a seconda che si tratti di un nuovo piano urbanistico generale o di una variante puntuale al piano vigente.</p> <p>Nel caso di specie, il progetto di riqualificazione di cui trattasi è stato sottoposto all'esame della Municipalità territorialmente competente, che ha espresso il proprio parere così come previsto dall'art. 23 Statuto comunale, anche nell'ambito di un proprio processo partecipativo. Nel caso di specie, il progetto di riqualificazione di cui trattasi è stato sottoposto all'esame della Municipalità territorialmente competente, che ha espresso il proprio parere così come previsto dall'art. 23 Statuto comunale, anche nell'ambito di un proprio processo partecipativo.</p>
25	20/09/2021	PG/2021/0425239	La richiesta di ritiro della deliberazione è motivata dal fatto che la variante contrasterebbe con le prescrizioni normative del PAT vigente in quanto le stesse prevederebbero interventi che incidono sia sulla morfologia del tessuto edilizio esistente (con l'inserimento di edifici avulsi da quelli che compongono il tessuto urbano tutelato) sia sugli spazi esterni del Villaggio S. Marco (con particolare riferimento alla struttura insediativa degli spazi pubblici).	<p>La variante è compatibile con l'articolo 29 delle norme del PAT. La sottozona Territoriale omogenea B02 è normata specificamente dall'articolo 7.2 delle norme della terraferma. La norma permette i seguenti interventi nei fabbricati esistenti: <i>"nelle sottozone B0.2 gli interventi ammessi sono unicamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione senza aumento della Sp. L'attuazione è, di norma, diretta. Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 8.1.2"</i></p> <p>Quindi sono ammessi tutti i tipi di intervento senza particolari prescrizioni se non quella del non aumento della Superficie di pavimento.</p> <p>Le destinazioni ammesse dall'articolo 8.1.2 sono Residenza (A) e Strutture ricettive extralberghiere (E6).</p> <p>Non si ravvisa quindi un forte grado di tutela degli edifici come esposto dal Comitato.</p> <p>La tutela esercitata dall'articolo 7.1 è così annunciata <i>"Sono queste le parti di territorio in cui la morfologia e la tipologia insediativa presentano caratteristiche peculiari e consolidate tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare"</i></p> <p>Norma che si esplicita nel 7.3 riguardando solamente nel <i>"caso di ristrutturazione edilizia, comportante trasformazioni esterne all'organismo edilizio, di demolizione con ricostruzione o di demolizione parziale o totale di edifici, andrà allegato alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività uno studio esteso all'isolato in cui ricade l'edificio oggetto dell'intervento, comprensivo di rilievi volumetrici dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 e di documentazione fotografica o grafica dei prospetti degli edifici fronte strada, nonché di adeguata documentazione storica ed analisi tipologica dell'edificio che si intende trasformare o demolire, al fine di verificare l'incongruenza dell'edificio stesso nel sistema insediativo che si intende preservare ai sensi del 1° comma del presente articolo"</i>.</p> <p>L'intervento di cui all'accordo non snatura in nessun modo tale impianto storico, non modificando la parte di territorio ricadente in zona B.02.</p> <p>La torre residenziale, seppur più alta delle torri esistenti erette negli anni 50, si pone planimetricamente in continuità con esse.</p> <p>Il fabbricato commerciale di altezza contenuta si pone come riempimento di un vuoto urbano interdetto alla popolazione e non interferisce con il tessuto urbano delle zone B.02.</p> <p>Anche la questione della disparità di trattamento dei cittadini non ha fondamento in quanto l'accordo non modifica le norme della zona B.02 e non preclude spazi pubblici esistenti perché già preclusi dallo stato di inquinamento dell'area.</p> <p>Da un'analisi delle Norme del PAT non si rilevano specifiche prescrizioni che vietino espressamente gli interventi di trasformazione previsti nell'accordo, quindi non sussiste alcun contrasto con il PAT.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
26	20/09/2021	PG/2021/0425248	Dopo una accurata illustrazione delle finalità della L.R. 14/2017, riguardante le disposizioni sul	Si precisa che l'area in questione ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata, in cui sono sempre consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 14/2017.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			<p>consumo del suolo, i richiedenti mettono in discussione la veridicità della dicitura riportata nella delibera di adozione con cui si dà atto che "la variante in oggetto non concorre al consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, poiché le aree interessate dagli interventi ricadono all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata".</p> <p>La motivazione risiederebbe nel fatto che sarebbe in contrasto con le definizioni dell'art. 2 della suddetta legge, in cui viene data la definizione del consumo di suolo, inteso come incremento della superficie naturale interessata da interventi di impermeabilizzazione, ed in cui include nelle superfici naturali quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico.</p> <p>Si lamenta anche l'assenza del costante e pubblico monitoraggio prescritto dalla Regione dell'effettivo consumo del suolo, rispetto al limite assegnato.</p> <p>Tutto ciò comporterebbe un vizio di legittimità del provvedimento, con conseguente richiesta di ritiro della delibera di adozione.</p>	<p>Inoltre all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata gli interventi non erodono la quantità massima di trasformazione del consumo del suolo assegnata dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 668/2018 (che attribuiva al Comune di Venezia una superficie trasformabile di 69,97 ettari).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
27	20/09/2021	PG/2021/0425263	<p>I richiedenti evidenziano la riduzione delle superfici a standard tra la previsione del vigente PI (25.540 mq di attrezzature di interesse comune e verde attrezzato) e la variante di recepimento dell'accordo (5.773 mq, con possibilità di monetizzazione). La prolungata previsione vigente avrebbe creato delle aspettative dei cittadini e quindi chiedono il ritiro della delibera, oppure, in subordine, l'individuazione e realizzazione di superfici a standard pubblico nella misura equivalente a quella dismessa.</p>	<p>La prolungata previsione dello strumento urbanistico vigente non ha prodotto nel lungo periodo alcun effetto sulla realizzazione dello standard, tanto che l'area non è stata utilizzata e non può essere utilizzata, configurandosi di fatto come un ambito urbano degradato, che necessita di interventi specifici di riqualificazione.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
28	20/09/2021	PG/2021/0425273	<p>I richiedenti pongono un problema legato all'alienazione e valorizzazione dell'area di proprietà ATER inclusa nella variante. Infatti ATER è proprietaria di un ambito pari al 6,7% della superficie territoriale complessiva, che sarà ceduta al Comune. La ditta proponente l'accordo, utilizzando l'intera edificabilità assegnata dalla variante, corrisponde il beneficio pubblico anche per quest'area, che sarebbe stimato in € 34.950, pari a 6,7% del beneficio pubblico complessivo.</p> <p>Tale importo risulterebbe inferiore al valore venale dei diritti edificatori assegnati all'area, secondo quanto stabilito dall'art. 58 della L. 133/2008 in materia di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, determinando un mancato introito per l'Ente. Per la suddetta motivazione rilevano un vizio di illegittimità della deliberazione con la richiesta del suo ritiro.</p>	<p>L'area verde dell'Ater è da anni in disponibilità del Comune. Non genera nessuna edificabilità ma concorre a delineare uno spazio verde omogeneo con il resto dell'intervento.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
29	20/09/2021	PG/2021/0425284	<p>Si chiede la revisione del dimensionamento del PI per l'ATO in cui ricade la variante, in relazione alla riduzione di standard e all'aumento del numero degli abitanti insediabili, in ottemperanza all'art. 31 della L.R. 11/2004.</p> <p>In particolare il comma 7 prevede che il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO individuati dal piano medesimo in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici, ipotizzati a seguito di nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.</p>	<p>Si fa presente che la dotazione a standard individuata in precedenza dal PRG (ai sensi della LR 61/85), era basata esclusivamente su parametri dimensionali. In forza della Lr 11/2004, la nozione di standards non deve essere concepita solo in termini dimensionali ma anche prestazionali.</p> <p>. In ogni caso la dotazione a standard dell'ambito è comunque soddisfatta per la vicinanza al grande parco pubblico di S. Giuliano, dotato di spazi per gioco e lo sport (campi da calcio, da basket, parchi gioco per bambini ecc).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
30	20/09/2021	PG/2021/0425669	<p>Si chiede di escludere la viabilità pubblica dall'ambito di futura edificazione poiché viene interrotto l'anello a senso unico che raggruppa l'aggregato di case di Corte Clorinda, Corte Zanetta e Corte Smeraldina.</p>	<p>La viabilità esistente inserita nel PUA non verrà compromessa e continuerà a svolgere le attuali funzioni di servizio agli edifici esistenti, con il vantaggio di dare accesso al parcheggio di progetto, quindi l'osservazione non può essere accolta.</p>
31	20/09/2021	PG/2021/0425674	<p>I richiedenti evidenziano il contrasto della variante con le vigenti previsioni del Piano di protezione civile, approvato con D.C.C. n. 15/2009, poiché l'area è classificata come "area di attesa" all'interno della quale "la gente viene censita e riceve le prime informazioni sull'evento ed i primi generi di conforto, in attesa dell'allestimento delle aree e centri di accoglienza". Considerato che l'area sarebbe strategica per i primi interventi a favore dei cittadini in caso di calamità e che non sono stati presi in considerazione siti alternativi, si chiede il ritiro della delibera.</p>	<p>La Tavola 6 del Piano di Protezione Civile del Comune di Venezia aggiornata ad ottobre 2019, così come riportato sul sito istituzionale comunale, non classifica l'area come "area di attesa" e pertanto l'ambito di variante non interessa nessun elemento del Piano in questione.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
32	20/09/2021	PG/2021/0425677	<p>I richiedenti rilevano l'illegittimo utilizzo del contributo straordinario per il rifacimento del sagrato della chiesa poiché si tratta di un'area privata, che non sarà acquisito al patrimonio comunale.</p> <p>Viene anche considerata impropria la sua finalizzazione alla realizzazione di opere pubbliche e servizi all'interno dell'ambito di intervento (come la bonifica dell'area verde in proprietà dell'ATER, antistante il sagrato), poiché queste opere dovrebbero essere realizzate dalla ditta proponente a scapito degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>Si chiede quindi il ritiro della delibera, oppure, in alternativa che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le opere di sistemazione dell'area ATER siano eseguite a scapito degli oneri di urbanizzazione; 2) le opere di rifacimento del sagrato della chiesa siano eseguite a carico del privato; 3) il contributo straordinario sia utilizzato per il miglioramento di opere pubbliche esistenti o di 	<p>Si evidenzia che il sagrato della Chiesa è classificato come opera di urbanizzazione secondaria. La legge Regionale 20 agosto 1987 n. 44 "Disciplina del fondo per le opere di urbanizzazione", prevede che la quota dell'8% dei proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria sia annualmente riservata dai Comuni per finanziare interventi relativi alle chiese e agli altri edifici religiosi. La destinazione del contributo è, quindi, legittima.</p> <p>Resta comunque inteso che le opere a scapito saranno individuate con precisione in sede di PUA.</p> <p>In riferimento al punto 3) la norma non prevede forme di consultazione con la cittadinanza, ma la destinazione del contributo straordinario alla "realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			nuova realizzazione, da individuare attraverso forme di consultazione con gli abitanti del quartiere in cui ricade l'intervento.	
33	20/09/2021	PG/2021/0425691	<p>1. Si contesta la definizione di "area degradata" riportata nel capitolo "PREMESSA" del Rapporto Ambientale in riferimento alla descrizione dello stato attuale dell'area in quanto nessuna delle possibili ragioni che possono attestare il degrado di un'area urbana può essere ricondotta allo stato attuale dell'area in questione. Le norme che consentirebbero un finanziamento per il recupero di un'area degradata (bando per la presentazione di proposte per la predisposizione nel piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate di cui al DPCM 21 ottobre 2015) individuano un'area sub comunale che soddisfi i seguenti indici: l'indice di disagio sociale (IDS) pari o maggiore all'unità, l'indice di disagio edilizio (IDE) pari o maggiore all'unità.</p> <p>2. I terreni in questione sono terreni incolti, verdi di fatto e verdi anche secondo la destinazione urbanistica da PRG. Nulla li può assimilare ad aree da rigenerare/riqualificare in relazione al concetto di degrado, edilizio e sociale che sia.</p> <p>3. Il Piano si propone NON LA BONIFICA dei suoli ma una mera MESSA IN SICUREZZA realizzata attraverso copertura del terreno con edifici, strade e parcheggi nella quasi totalità dell'area ed asporto di soli 50 cm di terra per la restante parte.</p>	<p>Il provvedimento individua l'area come ambito degradato in coerenza con le indicazioni del PAT, che la individua come area di riqualificazione e/o conversione, in cui sono richiesti "interventi volti al recupero e alla valorizzazione dei siti o presentano carattere di degrado e/o di disomogeneità nell'impianto plano-altimetrico, nonché eterogeneità nelle caratteristiche degli edifici, oppure incompatibilità di carattere funzionale con il contesto nelle quali sono inserite", ai sensi dell'art. 29 delle Norme tecniche. In riferimento al punto 3) si richiama quanto esposto nella controdeduzione all'osservazione 22.</p> <p>1. Con il termine "area degradata" non si intende fare riferimento alle aree urbane degradate di cui al bando menzionato, bensì si intende ribadire lo stato di abbandono del terreno incolto in cui si trova attualmente l'area, viste le criticità legate all'inquinamento del suolo e al rischio per la salute pubblica.</p> <p>2. Come espresso al punto precedente (Oss. 33 punto 1) con il termine "area degradata" non si intende fare riferimento ad aree da rigenerare/riqualificare in relazione al concetto di degrado, edilizio e sociale, di cui al bando menzionato.</p> <p>3. Per l'area oggetto di variante è stato approvato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 l'Analisi del Rischio sanitario-ambientale e il Progetto di Bonifica con Decreto della Giunta regionale n. 30 del 27/06/2019.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
34	20/09/2021	PG/2021/0425699	In relazione a quanto emerge nel Rapporto ambientale con riferimento alla bonifica, i richiedenti evidenziano l'obiettivo del proponente di realizzare il massimo profitto speculativo (consistente nella più estesa possibile copertura del terreno con edifici, pavimentazioni selciate o asfaltate) producendo il minor beneficio (la messa in sicurezza al posto della bonifica). Venendo meno l'elemento fondante della variante, chiedono il ritiro del provvedimento.	<p>Per l'area oggetto di variante è stato approvato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 l'Analisi del Rischio sanitario-ambientale e il Progetto di Bonifica con Decreto della Giunta regionale n. 30 del 27/06/2019.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
35	20/09/2021	PG/2021/0425704	<p>I richiedenti partono dal presupposto che la variante non comporterebbe un "incremento" delle dotazioni territoriali, bensì un loro decremento, e che le previsioni del PI del verde e delle attrezzature di interesse comune (attuali 25.360 mq) sarebbero a servizio della popolazione già insediata.</p> <p>Si chiede quindi di riparametrare la monetizzazione degli standard sommando la suddetta superficie di previsione a quella destinata a verde attrezzato alberato già prevista, intesa come differenza tra</p>	<p>Non si tiene in considerazione il fatto che nelle aree per attrezzature d'interesse comune (A) sono ammesse anche nuove costruzioni e parcheggi nella misura di 0,40 mq/mq di Superficie di pavimento, ai sensi dell'art. 54 delle N.T.S.A., come pure nelle aree per verde attrezzato (V) sono ammessi manufatti di servizio al parco e sono prescritti parcheggi a raso nella misura minima di 0,025 mq/mq, ai sensi dell'art. 56 delle N.T.S.A. Bisogna quindi considerare le sole superfici di previsione a verde alberato, senza tenere conto dei parcheggi o della piazza antistante il sagrato della chiesa.</p> <p>Inoltre va dimostrata l'effettiva necessità dello standard previsto da vigente PI, anche alla luce della realizzazione del vicino parco S. Giuliano (uno dei più grandi d'Europa).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			<p>quanto prescritto dalla normativa vigente e quando effettivamente fornito dalla variante.</p> <p>Non si tiene in considerazione il fatto che nelle aree per attrezzature d'interesse comune (A) sono ammesse anche nuove costruzioni e parcheggi nella misura di 0,40 mq/mq di Superficie di pavimento, ai sensi dell'art. 54 delle N.T.S.A., come pure nelle aree per verde attrezzato (V) sono ammessi manufatti di servizio al parco e sono prescritti parcheggi a raso nella misura minima di 0,025 mq/mq, ai sensi dell'art. 56 delle N.T.S.A. Bisogna quindi considerare le sole superfici di previsione a verde alberato, senza tenere conto dei parcheggi o della piazza antistante il sagrato della chiesa.</p> <p>Inoltre va dimostrata l'effettiva necessità dello standard previsto da vigente PI, anche alla luce della realizzazione del vicino parco S. Giuliano (uno dei più grandi d'Europa).</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>	
36	20/09/2021	PG/2021/0425711	<p>La richiedente solleva il mancato rispetto dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, dal quale emergerebbe la prescrizione secondo cui la distanza minima tra fabbricati sia pari all'altezza del fabbricato più alto. Nel caso di specie essendo l'edificio a torre alto 70 metri non sarebbe rispettata la distanza dagli edifici esistenti circostanti e quindi chiede il ritiro della delibera.</p>	<p>Si evidenzia che l'accordo di pianificazione è in variante al Piano degli Interventi: vengono quindi stabilite norme specifiche per l'intervento in oggetto. Sono altresì ammesse distanze inferiori ai sensi del comma 3 articolo 17 della L.R. 11/04.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
37	20/09/2021	PG/2021/0425724	<p>La cittadina osserva l'inutilità delle opere di compensazione urbanistica, come la sistemazione di via Corner (priva di elementi di degrado) o l'asfaltatura di via Boerio (asfaltata di recente), contrariamente ad interventi più urgenti, come la sistemazione di alcune corti poste a nord e a sud dell'area, che abbisognano anche del rifacimento della rete fognaria.</p>	<p>Gli interventi sulla rete fognaria sono pianificati e programmati da Veritas spa, ente gestore e manutentore dei sottoservizi di fognatura e acquedotto in base alle necessità ed alle urgenze riscontrate nel territorio comunale. In questo caso è già previsto un intervento di risistemazione fognaria nelle Corti Clorinda, Lucietta, Smeraldina e Zanetta.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
38	20/09/2021	PG/2021/0425731	<p>Con riferimento all'art. 29 delle norme tecniche del P.A.T., riferito alle aree di riqualificazione e/o riconversione, è previsto che il P.I. e i PUA individuino le proprie capacità edificatorie nei limiti di dimensionamento degli ATO.</p> <p>Si chiede di esplicitare e parametrare la capacità edificatoria nel limite di dimensionamento dell'ATO, anche a fronte della diminuzione delle dotazioni urbanistiche (a verde e servizi) che avrebbe comportato la variante.</p>	<p>In riferimento alla richiesta di esplicitare i parametri edificatori, si rimanda ai dati riportati nell'Allegato B "Tavola di variante" alla Delibera di adozione della Variante. Si richiama la controdeduzione all'osservazione n. 29.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
39	20/09/2021	PG/2021/0425743	<p>La cittadina, nel constatare che la valutazione di stima per la quantificazione del beneficio pubblico è fatta sul prezzario DEI (valido a livello statale),</p>	<p>Con deliberazione n. 94 del 16/12/2020 il Consiglio Comunale ha stabilito i criteri per la determinazione del contributo straordinario, ed in particolare i valori per la determinazione del plusvalore, che viene predisposto dal soggetto proponente e successivamente verificato dal competente Ufficio del Patrimonio comunale, al fine di valutare la loro</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			chiede che si ricorra al prezzario regionale aggiornato dei lavori pubblici regionale da applicare anche in attuazione dell'art. 23 del D. Lgs. 50/2016 (Codice degli Appalti), norma di riferimento per la progettazione in materia di lavori pubblici.	attendibilità. L'ufficio Patrimonio, relativamente alle perizie relative ai contributi straordinari anche su altri interventi, ha ritenuto adeguato l'utilizzo dei costi parametrici del prezzario DEI "Tipologie Edilizie" (tipografia del genio Civile), in quanto molto più articolato e specifico rispetto al prezzario regionale dei lavori pubblici "costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori". Nel caso in questione i valori sono relativamente influenzati da particolari situazioni locali, in quanto trattasi dell'area della Terraferma veneziana e non di Venezia Centro storico. Ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), l'utilizzo del Prezzario Regionale è obbligatorio solo per appalti di opere pubbliche. Per le motivazioni sopra indicate, si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.
40	20/09/2021	PG/2021/0425763	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 4	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 4. L'osservazione non può essere accolta.
41	20/09/2021	PG/2021/0425768	I richiedenti lamentano mancate informazioni circa l'impatto dei lavori, in fase di cantiere, nonché circa lo stato della rete dei sottoservizi, ai quali dovrebbero allacciarsi i nuovi edifici previsti dalla variante. L'intervento insisterebbe in un'area a rischio idraulico con impianti fognari fatiscenti, in fase di rifacimento. Sostengono la non veridicità della affermazione riportata nella relazione ambientale a pag. 69, secondo cui nel 2018 sarebbe stata indetta la gara d'appalto per il progetto definitivo, da realizzare in più stralci per l'area con separazione delle acque recapito in bonifica, concludendosi con l'assegnazione dei lavori. Asserendo che solo un lotto su 5 sarebbe in fase esecutiva si chiede il ritiro della delibera poiché le informazioni contenute nella documentazione presentata risulterebbe non veritiera e fuorviante per i consiglieri votanti.	La variante al PI non ha la finalità di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo (PUA), che prima dell'attuazione dovrà essere approvato, successivamente all'acquisizione del parere dell'ente gestore della fognatura. Quindi a prescindere dallo stato di attuazione del progetto di rifacimento della fognatura esistente i nuovi interventi edilizi dovranno essere compatibili con la capacità di raccolta della rete senza portare danno agli edifici già serviti dalla stessa. L'osservazione non può essere accolta.
42	20/09/2021	PG/2021/0425772	I richiedenti, facendo riferimento al paragrafo 6.4.3 del Rapporto ambientale (relativo alla rete ecologica), sostenendo che è riportata una cartina non rispondente allo stato della rete ecologica riscontrabile nel sito e danno atto che l'area è ricompresa all'interno del parco S. Giuliano (Piano direttorio dell'arch. Di Mambro). Vista inoltre la vicinanza ai corridoi ecologici regionali chiedono il ritiro della delibera e, previa opera di bonifica, l'inserimento dell'area nell'ambito delle reti ecologiche.	Si precisa che la planimetria riportata nel Rapporto Ambientale è un estratto dell'elaborato F (Sistema ambientale-rete ecologica) del vigente Piano Territoriale Generale Metropolitan, pubblicato nel sito della Città Metropolitana. In merito al piano Guida del parco urbano di S. Giuliano, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15/1996, si sottolinea che è da intendersi come strumento orientativo per futuri interventi nell'area di S. Giuliano ed inoltre proprio nell'area in questione individua una piazza con attività commerciali di quartiere. Come correttamente indicato nel Rapporto Ambientale, l'area di intervento si configura come un'area libera residuale all'interno di un contesto urbanizzato, quindi si esclude la possibilità di inserimento all'interno delle reti ecologiche. Si conferma quanto riportato nel Rapporto Ambientale: l'area oggetto di variante non ricade all'interno della Rete Ecologica regionale secondo la vigente carta regionale (PTRC) e provinciale (PTGM di Venezia). Si segnala inoltre che, viste le criticità legate all'inquinamento del suolo e al rischio per la salute pubblica, l'area risulta attualmente recintata e pertanto non fruibile. L'osservazione non può essere accolta.
43	20/09/2021	PG/2021/0425777	Considerato che la quantificazione del beneficio pubblico sarebbe stata presentata il 10/02/2021, successivamente alla entrata in vigore della deliberazione di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione (D. C.C. n. 94 del 16/12/2020) si chiede che il calcolo del beneficio pubblico sia aggiornato sulla base dei nuovi contributi di	La perizia di stima presentata dalla società proponente è stata assunta agli atti al prot. n. 633943 del 17/12/2019, pertanto è stata redatta precedentemente all'aggiornamento previsto dalla delibera di Consiglio comunale n. 94/2020. Si fa presente che l'analisi sulla quantificazione del contributo straordinario è stata condotta dall'ufficio del Patrimonio sulla scorta dei criteri individuati dalla richiamata deliberazione consiliare n. 94/2020. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, anche se stimati con normativa precedente, concorrono al calcolo dei costi ai soli fini della stima del contributo straordinario, tra l'altro inseriti nei costi relativi ai lavori eseguiti direttamente dal proponente e pertanto a scomputo da quelli tabellari.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	Per l'esatta parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, si rimanda a quanto previsto nello schema di accordo pubblico privato, in sede di rilascio dei titoli edilizi. Per le motivazioni sopra indicate, si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.
44	20/09/2021	PG/2021/0425784	I richiedenti evidenziano le seguenti criticità, che non sarebbero adeguatamente approfondite nel rapporto ambientale: 1) Mancata conclusione dei lavori di rifacimento della rete fognaria, previsti da Veritas, oramai da molto tempo; 2) Inadeguatezza del fiume Marzenego nel ricevere le acque meteoriche raccolte nell'area interessata dalla variante, anche alla luce del fatto che vi confluiscono anche le acque provenienti dal quartiere Carpenedo-Bissuola, convogliate su depuratore di via Bissagola; 3) l'area è a rischio idraulico ed è classificata dalla carta delle criticità idrauliche come "zona a rischio allagamento".	La sostenibilità idraulica degli interventi sarà valutata, durante l'iter di approvazione della variante, dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e dal Genio Civile della Regione Veneto, anche in relazione al Piano di Assetto idrogeologico (PAI) del bacino idrografico scolante, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 2948/2009. Sarà quindi valutata dagli Enti preposti la capacità ricettiva del Marzenego (i cui lavori sono in corso). Per quanto concerne l'adeguamento del sistema fognario sarà acquisito il parere del Ente gestore (Veritas spa) prima della fase esecutiva degli interventi e comunque sarà chiamato ad esprimersi anche nel procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS). Appare quindi irragionevole che nella proposta vengano considerati scontati o già realizzati alcuni interventi strutturali a carico di enti e soggetti diversi, ai quali la realizzazione del Piano, adottato con la Delibera, è subordinato. Si fa riferimento all'impegno di aree demaniali a Nord lungo Viale Vespucci e a Sud lungo Viale San Marco, agli interventi di adeguamento idrico e fognario di VERITAS e l'adeguamento del fiume Marzenego. Si segnala che il Rapporto Ambientale, nella sua struttura, prende già atto dei diversi livelli di pianificazione e programmazione dell'area e del contesto in cui si inserisce l'ambito della variante, sia nel capitolo dedicato al Quadro programmatico di riferimento che all'interno dell'intero documento. L'osservazione non può essere accolta.
45	20/09/2021	PG/2021/0425788	Considerato che: 1) l'UNESCO a seguito delle decisioni adottate dopo la quarantaquattresima edizione, sollecita la redazione di un Piano di Gestione integrato con una adeguata zona cuscinetto, pianificata al fine di garantire la tutela del valore universale della Laguna di Venezia; 2) tra le azioni prioritarie viene inserita la necessità di definire un masterplan, comprensivo skyline delle zone limitrofe alla laguna di Venezia; Si chiede al Comune di dotarsi del masterplan richiesto dall'UNESCO prima dell'attribuzione della capacità edificatorie che consentiranno la realizzazione del progetto in questione o di altre edificazioni a torre.	Durante l'iter di acquisizione del Parere Motivato n. 214 del 13.09.2022 della Regione Veneto – Unità Organizzativa Commissione Vas e VincA, allegato D alla presente deliberazione di approvazione della Variante, il Rapporto Ambientale Preliminare è stato integrato riportando un apposito capitolo sul tema UNESCO e sull'analisi dello skyline (cap. 6.6.4 "Patrimonio dell'Umanità", cap. 6.6.5 "Considerazioni" e 6.6.6 "Indirizzi di compatibilità paesaggistica e mitigazioni"). L'osservazione non può essere accolta.
46	20/09/2021	PG/2021/0425856	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
47	20/09/2021	PG/2021/0425916	Si chiede il ritiro della delibera poiché nella stima per il calcolo del beneficio pubblico sarebbe sopravvalutato il valore iniziale e sottostimato quello finale per le seguenti ragioni: 1) la stima del valore iniziale delle aree dovrebbe essere fatta sulla base dei valori dichiarati negli atti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (per esempio l'atto del 2014, con cui l'attuale proprietario ha acquistato l'area da quello precedente, e da cui emergerebbe un valore inferiore da quello stimato dagli uffici comunali); 2) la stima del valore iniziale del perito di parte	Con nota del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili Prot. Gen. n. 188447 del 16/04/2021, la quantificazione del contributo straordinario per l'intervento in oggetto è stata ritenuta congrua. Le valutazioni condotte dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, ha confermato la congruità dell'ammontare del contributo straordinario in modo autonomo rispetto ai criteri e ai dati economici forniti ed impiegati dal Proponente, utilizzando fonti, dati economici e parametri ritenuti adeguati e rappresentativi del mercato immobiliare in cui si colloca l'intervento. Ne consegue che i dati economici, i criteri di stima e i calcoli del Proponente non sono stati verificati né sono stati congruiti, dal momento che essi rimangono di esclusiva responsabilità del firmatario della Perizia. Il Settore ha provveduto ad eseguire una congruità interna, con la quale si conferma che l'ammontare del contributo straordinario determinato dal proponente rientra nell'intervallo di tolleranza ordinariamente accettato nelle valutazioni (c.d. "alea estimale") e pertanto la perizia presentata dal proponente è ritenuta congrua. Con riferimento all'osservazione in oggetto si sottolinea quanto segue. L'atto di acquisto dell'area richiamato nell'osservazione riguarda una "dazione in pagamento", mediante la quale la parte debitrice trasferisce il bene, ovvero l'area in oggetto, al creditore a titolo di estinzione totale di un debito in precedenza

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			<p>associa alle aree a servizi pubblici e a verde una cubatura a cui sarebbe stato applicato un coefficiente di adeguamento troppo alto al fine di aumentare il valore dell'area stimata, inoltre non terrebbe conto dello stato di inquinamento delle aree;</p> <p>3) la stima del valore finale, che si basa sulla "determinazione dei ricavi", fa riferimento solamente a fonti indirette (quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e la banca dati di Borsino Immobiliare) e non anche a fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale che consentono il reperimento dei dati economici puntuali.</p> <p>4) i suddetti dati economici puntuali dovrebbero essere basati sui valori dichiarati negli atti di compravendita di interventi recenti con caratteristiche qualitative comparabili (come l'intervento del Manuzio Palace in viale S. Marco), da cui emergerebbero valori quasi raddoppiati rispetto a quelli stimati</p>	<p>contratto. Si tratta quindi di un dato economico la cui natura non si presta quale fondamento per una stima del valore di mercato, per le seguenti ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ trattasi di un prezzo ricondotto ad uno specifico scopo finanziario (titolo di estinzione totale di un debito); ▪ trattasi di un dato economico che non si confronta con le dinamiche del mercato e degli scambi immobiliari ordinari e non può essere assunto quale dato economico dirimente per la stima del valore di mercato dell'area, poiché quest'ultimo richiede maggiori dati economici rappresentativi, e che non siano riconducibili ad accordi tra soggetti che agiscono per uno specifico interesse. <p>Relativamente allo stato di inquinamento dell'area quale elemento di riduzione del valore ante trasformazione, si evidenzia che tale aspetto rappresenta una condizione sussistente sia nella condizione ante trasformazione urbanistica che post trasformazione, in quanto, in entrambi i casi, sarà necessario effettuare le operazioni di bonifica del sito. Qualora nella perizia di stima la condizione di inquinamento dell'area dovesse essere "internalizzata" nella condizione ante trasformazione, la stessa dovrebbe essere considerata anche nella condizione post trasformazione, risultando pertanto neutra a fini della stima del contributo straordinario.</p> <p>Con riferimento all'intervento edilizio del "Manuzio Palace" ricadente in Viale San Marco, individuato quale caso comparativo dei valori di mercato, si evidenzia che tale intervento risulta solo in parte comparabile rispetto a quello in questione, in quanto, se da un lato Manuzio Palace e l'intervento proposto rappresentano entrambi interventi di nuova costruzione caratterizzati da una qualità architettonica di pregio, dall'altro divergono significativamente in quanto a caratteristiche posizionali estrinseche. Manuzio Palace è, infatti, ubicato in posizione maggiormente privilegiata rispetto al centro di Mestre in merito a dotazioni di servizi e sotto l'aspetto viabilistico, per la vicinanza di Piazzale Cialdini, quale principale nodo di interscambio del trasporto pubblico locale, da cui è possibile raggiungere agilmente tutta la Terraferma circostante. Lo stesso non può dirsi del compendio in questione, posto in posizione semicentrale, in un contesto meno infrastrutturato, eccezione fatta per la rete di trasporto tranviario a servizio di entrambi gli interventi. Il contesto circostante presenta altresì una qualità architettonica modesta, caratterizzata da molteplici fabbricati destinati ad edilizia popolare. La differente ubicazione e il diverso livello di accessibilità e collegamento rendono i due interventi solo in parte comparabili, come per altro confermato dall'articolazione territoriale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, poiché i due progetti ricadono in due microzone differenti. Infatti, l'analisi dei valori immobiliari indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, evidenzia come le quotazioni per la zona in cui ricade l'intervento in oggetto sia in media inferiore quasi del 25% rispetto alla zona in cui ricade Manuzio Palace.</p> <p>Si ribadisce, tuttavia, che la verifica dell'ammontare del contributo straordinario non si fonda sui dati e parametri impiegati nella perizia del Proponente, ma da considerazioni e valutazioni effettuate d'ufficio.</p> <p>Per le motivazioni sopra indicate, si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.</p>
48	20/09/2021	PG/2021/0425922	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
49	20/09/2021	PG/2021/0425924	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
50	20/09/2021	PG/2021/0425930	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
51	20/09/2021	PG/2021/0425936	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
52	20/09/2021	PG/2021/0425940	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
53	20/09/2021	PG/2021/0425945	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
54	20/09/2021	PG/2021/0425985	<p>Si chiede il ritiro della delibera poiché il progetto non porta ad una riqualificazione urbanistica in quanto:</p> <p>1) Non si perseguono gli obiettivi riguardanti il benessere dei residenti ed il rispetto per l'ambiente, raggiungibili attraverso il confronto con più istituzioni o associazioni, che tutelano l'ambiente dal punto di vista fisico, sociale ed economico;</p> <p>2) Il concetto di riqualificazione è improprio in quanto l'area non è "degradata", infatti il PAT non la individua come opera incongrua o elemento di degrado, normata dall'art. 28 delle norme tecniche, bensì come area di riqualificazione e/o riconversione, normata dall'art. 29 delle stesse norme;</p> <p>3) Non contribuisce allo sviluppo del sistema verde pubblico poiché è prevista una riduzione di superfici verdi a standard, implementata dalla possibilità di monetizzare quelle che non raggiungono la dotazione minima, prevista dalla legge.</p> <p>4) Si rileva anche la scorretta applicazione del regolamento comunale per la disciplina delle opere di urbanizzazione e monetizzazione degli standard (art. 18) in quanto la non reperibilità delle aree, necessarie alla realizzazione dello standard a verde, non dipende da fattori oggettivi, ma solamente dal progetto presentato.</p>	<p>L'area è classificata dal PAT come zona di "riqualificazione e/o riconversione" (art.29). Per tali aree il P.I. "prevede di intervenire di norma, per la trasformazione delle aree, tramite P.U.A. o con comparto edificatorio o con titolo abilitativo comunque convenzionato, estesi all'intero ambito o a parti di esso". Dunque lo strumento strategico (PAT) prevede espressamente la riqualificazione tramite una trasformazione tramite PUA. L'area è inutilizzabile perché inquinata: nessuna parte di essa può essere considerata "standard Pubblico", poiché essa non costituisce Bene Comune nel senso di spazio ad uso collettivo. Attraverso l'accordo, una parte significativa dell'area viene messa a disposizione della comunità (spazi verdi e parcheggio). In questo modo l'Amministrazione persegue un rilevante interesse pubblico.</p> <p>In riferimento al punto 4 si evidenzia che il citato Regolamento all'art. 1 limita l'ambito di applicazione ai seguenti procedimenti:</p> <p>"3. Le norme contenute nel presente regolamento si applicano, in particolare, alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da eseguirsi: a) all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, tramite la sottoscrizione di una convenzione urbanistica tra soggetto privato e Amministrazione Comunale; b) con riferimento ad interventi diretti oggetto di permessi di costruire o altri titoli abilitativi convenzionati; c) in ottemperanza ad accordi, comunque denominati, stipulati tra soggetti privati e Amministrazione Comunale; d) in ottemperanza ad atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dal soggetto attuatore". Non si ritiene pertanto di modificare il progetto oggetto del presente accordo in variante al Piano degli Interventi.</p> <p>L'osservazione non può essere accolta.</p>
55	30/09/2021	PG/2021/0444788	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
56	30/09/2021	PG/2021/0444796	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
57	30/09/2021	PG/2021/0444803	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
58	30/09/2021	PG/2021/0444807	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.
59	30/09/2021	PG/2021/0444814	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5	Si rimanda a quanto riportato nell'osservazione n. 5. L'osservazione non può essere accolta.