



**Recepimento della proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area "ex Sky-Venmar", lungo via Malamocco al Lido di Venezia, località Terre Perse.
Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione della variante n. 92 al Piano degli Interventi e della variante al Piano di Classificazione Acustica.**

Allegato 2 – Commissione Regionale VAS - Autorità ambientale per la valutazione ambientale strategica, Parere motivato n. 133 del 29/06/2023



PARERE MOTIVATO

N. 133 IN DATA 29 GIUGNO 2023

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a VAS per il recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia. Adozione della Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, nella Regione del Veneto è stata attuata con la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio";
- l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 prevede che *"per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008 individua come autorità competente per la VAS cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs. 152/2006, la Commissione Regionale per la VAS;
- la Commissione VAS si è riunita in data 29 giugno 2023 come da nota di convocazione in data 27 giugno 2023 protocollo regionale n. 344660;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune di Venezia con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 91459 del 16.02.2023, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità a VAS per il recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia. Adozione della Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia;

DATO ATTO che il Comune di Venezia con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 128001 del 07/03/2023, ha fatto pervenire richiesta di sospensione dell'istruttoria della pratica in oggetto. Successivamente, il Comune di Venezia con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 226466 del 27/04/2023, ha fatto pervenire richiesta di riattivazione dei termini procedurali oltre a Rapporto Ambientale Preliminare e Dichiarazione Vinca in sostituzione dei documenti precedentemente trasmessi;

CONSIDERATO che con nota prot n. 242177 del 05.05.2023 l'Unità Organizzativa VAS VINCA ha inviato richiesta di contributi ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:



- ARPAV
- Città Metropolitana di Venezia
- Distretto Idrografico delle Alpi Orientali
- Ulss n. 3 "Serenissima"
- Comune di Venezia – Ambiente
- Consiglio di Bacino Laguna di Venezia
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna
- Veritas spa
- Direzione Turismo
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica
- Direzione Difesa del Suolo e della Costa
- Comune di Venezia;

PRESO ATTO E CONSIDERATO quanto evidenziato nei contributi resi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati:

- Consiglio di Bacino Laguna di Venezia, acquisito al prot. reg. n. 267858 in data 17.05.2023;
- Direzione Turismo, prot. reg. n. 297131 in data 01.06.2023;
- Città Metropolitana di Venezia, acquisito al prot. reg. n. 306246 in data 07.06.2023; pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 63/2023 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

PRESO ATTO che il Comune, con nota pec acquisita al prot. regionale n. 226466 del 27.04.2023 ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che:

- *la Variante n. 92 al Piano degli Interventi è stata pubblicata il 18/03/2023;*
- *il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni era il 17/04/2023;*
- *entro tale periodo è pervenuta una sola osservazione;*
- *l'osservazione pervenuta non ha attinenza con questioni ambientali o con il Rapporto Ambientale Preliminare";*

CONSIDERATO che oggetto della presente istanza riguarda la Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 02.02.2023. La variante recepisce l'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia che interessa un'area 23.514 mq.

La variante urbanistica si rende necessaria per la progettazione unitaria di un insediamento che prevede la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione da destinarsi alla residenza, alle attività commerciali e produttive. L'area nella V.P.R.G. del Lido di Venezia è inquadrata parte come zona B1 residenziale e parte come D per insediamenti produttivi. La parte B1 ad uso residenziale è stata acquistata da Venmar s.r.l. dalla Società Ive s.r.l. di proprietà pubblica, mentre quella D per insediamenti produttivi era già di proprietà Venmar s.r.l. e d'accordo con il Comune di Venezia, si intende procedere ad una progettazione unitaria che prevede oltre alla costruzione di edifici con le citate destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree esterne private e pubbliche.

L'area di intervento situata al Lido di Venezia, è inserita nel contesto urbano ed è vicina ad uno degli assi viari dell'isola, la Via Malamocco. Nella tavola delle trasformabilità del P.A.T. l'area è



definita come “area di urbanizzazione consolidata”. Le aree descritte sono di proprietà privata e pubblica. In particolare il mappale 809 è di proprietà di Venmar s.r.l., il mappale 844 è di proprietà di I.Ve (Comune di Venezia), oggetto di compravendita con Venmar srl, ed il mappale 1008 è di proprietà del Comune di Venezia, oggetto di concambio con Venmar srl. Il mappale 844 di proprietà di I.Ve s.r.l. è stato valutato nella trattativa di compravendita in 1.900.000 euro, prezzo accettato dalle parti. Da indagini sul terreno eseguite dopo la valutazione dello stesso è emersa la presenza di stoccaggi di terreni provenienti da lavori pubblici eseguiti nell'isola del Lido, non nocivi e compatibili con l'uso delle aree, di diverse migliaia di metri cubi, proveniente da cantieri pubblici, che devono essere allontanati con un costo valutato in circa 740.000 euro da una perizia.

A compenso della citata spesa, con il progetto si chiede di aumentare la quota residenziale / commerciale realizzabile, rimanendo in ogni caso al di sotto della quantità massima edificabile nelle aree. Con lo strumento urbanistico attuale, giova rammentare che la variante urbanistica richiesta non è finalizzata a rendere edificabili terreni destinati ad altri scopi, è possibile edificare immobili di categoria A (residenza/commerciale) per una superficie di mq. 4.867 ed edifici di categoria B (produttivi) per una superficie di mq. 9.920. La variante urbanistica necessaria alla progettazione unitaria che si intende realizzare, per compensare l'onere del citato allontanamento, prevede la possibilità di utilizzare parte della superficie destinata alle attività produttive per la progettazione di edifici a destinazione residenziale e commerciale.

La proprietà intende riqualificare interamente l'area di progetto, in coerenza con le previsioni dello strumento urbanistico, ma con una progettazione unitaria con utilizzo indifferenziato dei lotti, non vincolati dalle attuali destinazioni d'uso previste dalla V.P.R.G. che necessita l'approvazione, da parte del Comune, di una variante urbanistica puntuale alla Variante P.R.G. dell'Isola del Lido per consentire l'effettiva riqualificazione dell'Area e la realizzazione di edifici ad uso residenziali, commerciali e produttivi. Si tratta di una progettazione generale che comporterà un riordino della zona, anche con demolizione e ricostruzione di edifici, che prevede pure la realizzazione di un parcheggio pubblico per auto, cicli e motocicli, indispensabile data l'esistenza dei campi di calcio comunali privi di tale infrastruttura.

Il “progetto” che sarà sviluppato può essere sinteticamente riassunto nei seguenti punti:

- 1- un percorso pedonale alberato con parcheggi lungo la Via Malamocco al servizio dei campi sportivi di proprietà del Comune di Venezia;
- 2- una parte produttiva, con modifica/ampliamento della darsena, sarà totalmente trasferita sul lato sud dell'area di progetto, confinate con i campi sportivi di proprietà pubblica. Questa zona destinata alla produzione sarà completamente indipendente, da un punto di vista funzionale, sia dalla residenza, sia dalle attività commerciali che si intendono realizzare;
- 3- una parte residenziale tutta sul fronte laguna;
- 4- una parte commerciale sul fronte sulla Via Malamocco.

Come riportato nelle conclusioni del valutatore, “[...]. Nella relazione di verifica di assoggettabilità si è provveduto all'individuazione degli elementi progettuali e dei fattori perturbativi che potrebbero comportare effetti sulle componenti ambientali. Sono state, inoltre, esposte le possibili misure di mitigazione e accorgimenti finalizzati alla riduzione o al controllo degli effetti sia in fase di cantiere che in quella di esercizio. I fattori perturbativi in riferimento alla fase di cantiere avranno carattere temporaneo, reversibili e di moderata entità, mentre l'entrata in servizio delle strutture realizzate comporterà effetti positivi permanenti soprattutto nell'economia locale. In relazione ai possibili impatti derivanti da emissioni dei mezzi di trasporto, dal rumore, dal sollevamento di polveri con conseguente dispersione delle stesse lungo la viabilità, non vi sarà sostanziale incremento di traffico veicolare rispetto a quello già presente, anzi al contrario sono state adottate misure che ne miglioreranno la fruibilità”.

DATO ATTO che nel Rapporto Ambientale Preliminare per valutare gli effetti che la Variante può produrre sull'ambiente è stato descritto il quadro di riferimento dello stato attuale del contesto ambientale. L'analisi sulle componenti ambientali interessate non ha dato evidenza di potenziali situazioni di criticità derivanti dalla trasformazione proposta, e la verifica della coerenza della



trasformazione con la pianificazione sovraordinata, non ha riscontrato elementi confliggenti o preclusivi alla realizzazione delle previsioni contenute nella Variante in oggetto.

PRESO ATTO che per quanto riguarda le osservazioni il Comune di Venezia con nota pec acquisita al prot. regionale n. 226466 del 27/04/2023 ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che la Variante n. 92 al Piano degli Interventi è stata pubblicata il 18.03.2023, il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni era il 17.04.2023, entro tale periodo è pervenuta una sola osservazione, non attinente con questioni ambientali o con il Rapporto Ambientale Preliminare.

CONSIDERATO che per quanto riguarda i soggetti competenti in materia ambientale consultati, si rileva che sono pervenuti 3 contributi. Il Consiglio di Bacino Laguna di Venezia, nel proprio contributo, non rilevando particolari effetti significativi derivanti dall'attuazione della variante in argomento, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole, a condizione siano rispettate le eventuali indicazioni fornite dal gestore del servizio idrico integrato.

La Direzione Turismo, nel proprio contributo in sintesi, evidenzia che il previsto intervento di demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione per residenza, attività commerciali e attività produttive, si colloca al di fuori dei siti Natura 2000 più prossimi. Evidenzia che l'ambito della variante, inserito in un contesto fortemente antropizzato, non risulta interessato dalla presenza di corridoi ecologici, o elementi a valenza eco-relazionale. Ritiene che l'ubicazione e la tipologia degli interventi previsti non sembra possano determinare potenziali criticità in relazione alle Misure di conservazione delle specie floro-faunistiche presenti, o potenzialmente presenti, nel pertinente quadrante della cartografia distributiva delle specie. Non ravvisa elementi o fattori di particolare criticità da segnalare in relazione alla tutela della biodiversità.

La Città Metropolitana di Venezia, nel proprio contributo, rileva che qualora il nuovo assetto dell'area preveda che la darsena venga utilizzata con funzione turistica e da diporto, sia da valutare l'eventuale necessità di una procedura di Screening di VIA. Evidenzia che il cantiere navale della ditta Venmar Srl non risulta ad oggi presente negli archivi della Città Metropolitana di Venezia, chiede pertanto alla Ditta di fare una valutazione in merito all'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali.

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV in data 29 giugno 2023, dalla quale emerge che l'istanza relativa alla variante in oggetto non determina situazioni di conflitto rispetto al quadro pianificatorio, urbanistico vigente e allo stesso tempo non comporta trasformazioni tali da determinare diminuzioni della qualità ambientale e abitativa della realtà abitativa della località Terre Perse al lido di Venezia (VE).

Nella relazione istruttoria viene proposto alla Commissione Regionale per la Vas, di non sottoporre a procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia per il recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia, specificando puntuali raccomandazioni e condizioni ambientali per evitare e prevenire effetti significativi sull'ambiente.

CONSIDERATO che da un approfondimento istruttorio d'ufficio svolto con la competente U.O. Bonifiche Ambientali e Legge speciale per Venezia - Direzione Progetti speciali per Venezia, della Regione del Veneto, è stato appurato come per l'area in oggetto non risultano segnalazioni di contaminazione;

ATTESO che il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente parere va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e che sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una "Relazione di sintesi";



VISTE

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- l'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.;
- la DGR 1646/2012;
- la DGR 1717/2013;
- la DGR 545/2022;

TUTTO CIÒ CONSIDERATO ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE ALLA PROCEDURA V.A.S.

la "Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia di recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia", subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni ambientali:

1. devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;
2. deve essere ottemperato quanto previsto nei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati, allegati e parte integrante del presente parere motivato;
3. devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 63/2023":
 - dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1,8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
 - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017);
 - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
 - C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;
4. devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
5. devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);



- si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
- deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
- dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

Fatte salve le modifiche eventualmente necessarie e finalizzate unicamente all'adeguamento alle prescrizioni impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale comunque consultati e che non comportano comunque una ri-adozione della "Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia di recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia (VE)", qualsiasi modifica rispetto alla documentazione valutata e in atti e di cui alla presente parere di non assoggettabilità a VAS, deve essere sottoposta, per la parte in variante a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Il presente parere di non assoggettabilità alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. della "Variante n. 92 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia di recepimento dell'Accordo di Pianificazione tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l. per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky – Venmar lungo via Malamocco al Lido di Venezia", non presenta carattere assorbente di altre autorizzazioni, permessi, nulla osta quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quella idraulica, forestale, paesaggistica, agli scarichi, emissioni, ..., né sottende ad alcuna verifica sull'eventuale legittimità, la cui sussistenza è demandata al Comune di Venezia, degli edifici e delle opere esistenti, nonché delle azioni di trasformazione previste dalla presente Variante.

Si ricorda che, ai sensi di quanto previsto dal comma 5, "Art. 11 - Modalità di svolgimento" del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., "5. La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge".

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

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

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali Supporto Giuridico e Contenzioso)

avv. Cesare Lanina