



CITTA' DI VENEZIA
Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Ufficio di Piano
Servizio Redazione, Monitoraggio e Gestione Piano Regolatore Comunale

ELABORATO

ALLEGATO 1

Relazione illustrativa

TITOLO PROCEDIMENTO

Variante n. 109 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità d'esproprio di n. 3 aree ubicate a Tessera per la realizzazione del complesso polifunzionale denominato "Bosco dello Sport". Adozione

SOGGETTI

Direttore Area: Danilo Gerotto

Sindaco: Luigi Brugnaro

Responsabile del Procedimento: Marco Bordin

Assessore: Massimiliano De Martin

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D. Lgs 82/2005

TIPO PROCEDIMENTO

Variante al Piano degli Interventi, art. 18 della Legge Regionale 11/2004

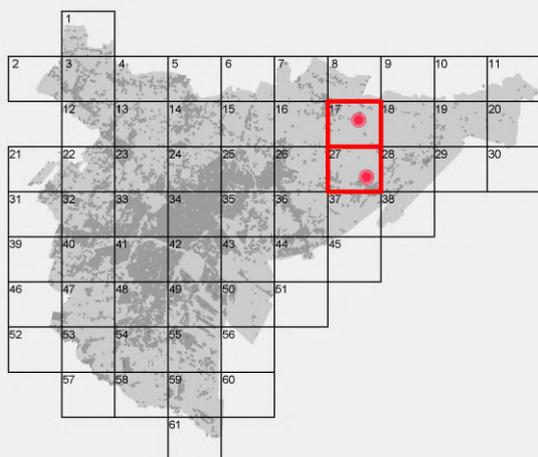
FORMATO

A4 (solo fronte)

QUADRO D'UNIONE

Individuazione ambiti di variante

Quadri d'unione nn. 17-27



Tav. 13.1.a Zonizzazione - VPRG per la Terraferma

ORTOFOTO PLEIADES NEO 2023

Inquadramento ambiti di variante su fotopiano



ALLEGATO 1 - Relazione illustrativa

Variante al Piano degli Interventi n. 109, ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004

Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Assessore: Massimiliano De Martin

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Direttore d'Area: Danilo Gerotto

Responsabile del Procedimento: Marco Bordin

INDICE

PREMESSE

"Bosco dello Sport": un nuovo epicentro territoriale di sport, socialità, vita, inclusione e sostenibilità

1. ITER PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE

1.1. L'accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali

2. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

2.1. La dichiarazione di pubblica utilità

2.2. Gli accordi preliminari di cessione bonaria

2.3. L'indennizzo tramite compensazione urbanistica e la Variante al PI

3. VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1. L'ambito di variante puntuale per la compensazione della Ditta n. 1

3.2. L'ambito di variante puntuale per la compensazione della Ditta n. 2

3.3. L'ambito di variante puntuale per la compensazione della Ditta n. 3

INDICE DELLE FIGURE

FIG. 1 Estratto ALLEGATO 2A - Ditta n. 1: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi

FIG. 2 Estratto Tabella Progetti Unitari, Allegati alle NTSA della VPRG per la Terraferma

FIG. 3 Estratto ALLEGATO 2B - Ditta n. 2: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi

FIG. 4 Estratto ALLEGATO 2C - Ditta n. 3: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi

PREMESSE

"Bosco dello Sport": un nuovo epicentro territoriale di sport, socialità, vita, inclusione e sostenibilità

Il provvedimento si inquadra nel progetto strategico del Bosco dello Sport, concepito per diventare un nuovo centro sportivo e di vita per la città metropolitana di Venezia, che prevede di concentrare le funzioni ad alta domanda di mobilità nel sito di Tessera, per evitare la diffusione di infrastrutture, parcheggi e servizi. Infatti, la scelta del sito nella località di Tessera (VE) sfrutta l'alto livello di accessibilità dell'area, già ben servita dall'aeroporto e prossimamente collegata da una nuova bretella ferroviaria con relativa stazione. La trasformazione proposta, oltre alla realizzazione del nuovo stadio e della nuova arena, mira a valorizzare le potenzialità del territorio, a favorire l'inclusione sociale, a promuovere le attività all'aperto e a realizzare nuove infrastrutture verdi, il tutto servito da un sistema di mobilità integrata e sostenibile.

Nell'ambito della procedura espropriativa necessaria alla realizzazione del progetto, data la consistente dimensione delle aree interessate e la presenza di importanti aziende agricole interessate dall'esproprio, le stesse aziende, una volta notiziate dell'avvio del procedimento, hanno deciso di avvalersi della facoltà di cedere i propri beni al soggetto beneficiario, ovvero l'Amministrazione Comunale, parte in cambio di una somma di denaro e, in piccola parte, attraverso un'adeguata compensazione urbanistica, sottoscrivendo degli accordi preliminari di cessione bonaria con l'Amministrazione Comunale.

Gli accordi hanno permesso di velocizzare le procedure espropriative e di non generare contenziosi che avrebbero certamente rallentato le operazioni di acquisizione delle aree, dato atto che entrambe le parti, Amministrazione Comunale e soggetti espropriati, sono addivenuti ad accordi sia sulla quantificazione dell'indennità espropriativa che sulle compensazioni urbanistiche necessarie principalmente ad assecondare delle richieste che hanno limitato il potenziale danno a seguito della frammentazione di alcuni lotti di proprietà dei soggetti espropriati.

Si tratta comunque di compensazioni che in due casi non comportano nessuna attribuzione di nuove volumetrie e nessuna modifica dell'uso dei terreni e in un caso la modifica di una destinazione d'uso che comunque contemplava una capacità edificatoria che non viene aumentata dalla nuova zonizzazione prevista.

1. ITER PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE

1.1. L'accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali

La realizzazione del progetto "Bosco dello Sport" implica 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 (PAT) che il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Venezia.

Lo strumento operativo individuato per compiere tale operazione, poiché permette di incorporare tutte le questioni - urbanistiche e non - in un unico procedimento amministrativo, è l'accordo di programma. Si tratta di una convenzione tra enti territoriali e altre amministrazioni pubbliche, mediante la quale le parti coordinano le loro attività per la realizzazione di opere. L'accordo di programma consente quindi di superare le eventuali frammentazioni burocratiche, facilitando una gestione più integrata e coerente dei progetti complessi, come lo è l'opera in oggetto.

Pertanto, al fine di realizzare il complesso polifunzionale dedicato allo sport professionistico ed amatoriale, all'educazione, alla salute e all'intrattenimento denominato "Bosco dello Sport" a Tessera, Comune e Città Metropolitana di Venezia hanno sottoscritto l'accordo di programma che, ai sensi dell'art. 7 della LR n. 11/04, rappresenta la modalità fissata 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."

Le deliberazioni n. 23 del 21/04/2022 del Consiglio Comunale e n. 3 del 9/01/2023 del Consiglio Metropolitanano hanno fornito gli indirizzi di mandato per il Sindaco e per il Sindaco Metropolitanano ai fini della partecipazione alla conferenza di servizi e per l'approvazione dell'accordo di programma, sottoscritto dalle parti in data 03/02/2023.

Successivamente, con deliberazione n. 9 del 23/02/2023, il Consiglio Comunale ha ratificato il citato accordo di programma, richiamando la Conferenza di Servizi del 13/12/2022 nella quale la Città Metropolitana (Sindaco Metropolitanano dott. Luigi Brugnaro) e il Comune di Venezia (Vice Sindaco dott. Andrea Tomaello) hanno espresso il loro assenso unanime al recepimento degli esiti della procedura di VAS e, in particolare, delle prescrizioni contenute nel Parere motivato (positivo) n. 260 rilasciato dall'Autorità competente in materia di VAS in data 5/12/2022.

2. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

2.1. La dichiarazione di pubblica utilità

La dimensione del progetto lo pone in assoluto rilievo per la della Città metropolitana di Venezia, basti pensare che la superficie totale dell'ambito d'intervento è di circa 115 ettari, di cui 79 Ha a superficie forestata e 36 Ha pavimentati-costruiti (impianti sportivi, infrastrutture e percorsi ciclopedonali). Appare quasi scontato evidenziare che, dal punto di vista dell'assetto patrimoniale, quota parte degli ambiti di futura realizzazione del compendio in oggetto ricadono - inevitabilmente - su aree private. Per questo motivo il Comune di Venezia ne ha previsto l'acquisizione mediante strumento espropriativo, regolato dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Secondo il TU, per poter emanare il relativo decreto d'esproprio, è necessaria innanzitutto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 19 dello stesso DPR n. 327/2001 è previsto, peraltro, che tale apposizione avvenga giusta variante alle previsioni urbanistiche mediante il dispositivo dell'accordo di programma di cui all'art. 7 della LR n. 11/2004 e come disciplinato all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000.

Seguendo lo schema dettato dal TU, i soggetti privati proprietari dei beni immobili oggetto d'esproprio hanno ricevuto comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 327/2001. In seguito, con le DGC n. 271, 272 e 273 del 21/12/2023, l'Amministrazione Comunale ha approvato i Progetti Definitivi per il bosco, la viabilità e le urbanizzazioni dell'opera pubblica. Tale approvazione, ai sensi dell'art. 12 del già menzionato TU Espropri, ha disposto la dichiarazione di pubblica utilità.

Stante la tempistica ristretta, in quanto il progetto risulta essere finanziato con risorse derivanti dal Piano Nazionale Complementare (PNC) e dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), con un'erogazione dei finanziamenti subordinata a tempi di approvazione estremamente ridotti, è stata richiesta con PG 17468 del 11/01/2024 l'attivazione della procedura d'urgenza ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 327/2001 "determinazione urgente dell'indennità provvisoria".

Infine, è stato preso atto della comunicazione dell'efficacia delle succitate deliberazioni e contestuale dichiarazione della pubblica utilità (ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 327/2001), così come della relazione di stima dell'elenco dei beni da espropriare, acquisita agli atti con nota PG 115676 del 07/03/2024 e redatta da professionista esterno incaricato con Determinazione Dirigenziale n. 1733 del 31/07/2023.

2.2. Gli accordi preliminari di cessione bonaria

L'avvio dei lavori del Bosco dello Sport possiede dunque, come dimostrato poc'anzi, un carattere di urgenza tale da non permettere una determinazione concordata dell'indennità provvisoria. In questo caso l'emanazione del decreto motivato ha determinato in via provvisoria l'indennità di espropriazione e disposto l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari. Inoltre, è stata avviata una fase di consultazione per trovare un accordo in merito alle indennità definitive.

Infatti, ai sensi dell'art. 45 del DPR n. 327/01 comma 1: "fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà". E sempre secondo il comma 3 del medesimo art. 45: "L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato".

Tali accordi, formulati ai sensi degli artt. 22 e 45 del TU Espropri, vengono definiti "Accordi preliminari di cessione bonaria" e producono sostanzialmente l'effetto di addvenire alla cessione volontaria a favore del Comune di Venezia delle aree interessate dai lavori di cui all'oggetto.

Al termine della fase partecipativa concernente l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, giuste comunicazioni PPGG 224310, 224342 e 224364 del 20/05/2022, talune imprese proprietarie di aree oggetto di espropriazione per pubblica utilità hanno chiesto di potersi avvalere di quanto previsto nell'accordo di programma, vincolandosi a cedere gratuitamente all'Amministrazione le aree indicate nel piano particellare di esproprio, in cambio del recupero di adeguata compensazione urbanistica su altra area, mediante il ricorso alla compensazione urbanistica.

2.3. L'indennizzo tramite compensazione urbanistica e la Variante al PI

Con note acquisite agli atti dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile del Comune di Venezia, n. 3 Ditte private proprietarie di beni immobili da acquisire hanno presentato una proposta di accordo di cessione bonaria, rendendosi disponibili a cedere gratuitamente le aree oggetto di esproprio. Le proposte di accordo preliminare prevedevano la cessione volontaria delle aree, in cambio del recupero di adeguata compensazione urbanistica su altre aree, sempre di proprietà dei medesimi soggetti privati proponenti.

L'Amministrazione Comunale, dopo averle valutate e reputando primario l'interesse a concludere in via preliminare gli accordi, ha accolto favorevolmente le sopraccitate proposte, stante l'art. 4 dell'accordo di programma sottoscritto in data 03/02/2023, secondo il quale:

"Il Comune di Venezia si impegna ad acquisire le aree di proprietà dei privati soggette ad esproprio identificate nei documenti allegati e necessarie per la realizzazione del "Bosco dello sport", anche tramite compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/04, nel caso di specifica proposta dei proprietari".

Per quanto riguarda la compensazione urbanistica, l'art. 37 della LR n. 11/2004 comma 1, infatti, dispone che: "Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo".

Dal punto di vista procedimentale, la modifica della disciplina urbanistica applicabile ai terreni specificati nei testi degli accordi sottoscritti da cedersi volontariamente da parte delle n. 3 Ditte proponenti, riconosciuta dall'Amministrazione comunale quale compensazione, ex art. 37 della LR n. 11/2004, della cessione gratuita delle

aree oggetto di espropriazione, si attua attraverso apposita Variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004, nei termini di seguito specificati.

3. VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante al PI riguarda la modifica della zonizzazione e le conseguenti destinazioni d'uso nelle 3 aree di proprietà delle Ditte espropriande per le aree di futura realizzazione del Bosco dello sport, definite in base agli accordi preliminari di cessione bonaria sottoscritti, allegati alla presente deliberazione.

3.1. L'ambito di variante puntuale per la Ditta n. 1

La proposta di variante modifica il PI senza incrementarne il carico edificatorio, ma bensì ridelimitando i confini delle aree soggette ad esproprio della Ditta n. 1, tra i confini di proprietà dell'azienda agricola e l'area a bosco in compensazione, come da planimetrie allegate all'accordo preliminare di cessione bonaria.

In particolare, l'accordo prevede un cambio di destinazione urbanistica di un'area di più di 2 Ha (21.660 mq) che la Ditta n. 1 si impegna a cedere bonariamente, dall'attuale ZTO agricola 2.3 "unità di paesaggio in zona agricola estensiva" ai sensi dell'art. 40 delle NTSA della VPRG per la Terraferma, alla ZTO F-Sp "Bosco di Mestre" normata dall'art. 42 delle succitate norme, nella prospettiva di creare connessione tra l'area boscata che funge da trama insediativa degli elementi funzionali del progetto del complesso polifunzionale e il patrimonio del Bosco di Mestre, nella prospettiva dell'Amministrazione di potenziare la continuità della rete ecologica comunale (corridoio ecologico).

Contestualmente e a fronte della cessione volontaria dei beni immobili ivi descritti, la compensazione urbanistica comporta una ricalibrazione dei confini nord dell'area prevista dal progetto a bosco F-Bs "Bosco dello Sport", secondo l'osservazione presentata dalla Ditta n. 1. Considerata la presenza dell'azienda agricola in essere, si dispone con la presente variante puntuale di rimodulare l'ampiezza dell'area di futura realizzazione del bosco, arretrandone il limite superiore allo scopo di concedere maggiore respiro alla suddetta azienda, modificando la destinazione urbanistica di un ambito di pari dimensione (21.660 mq) da Area a bosco F-Bs a ZTO agricola.

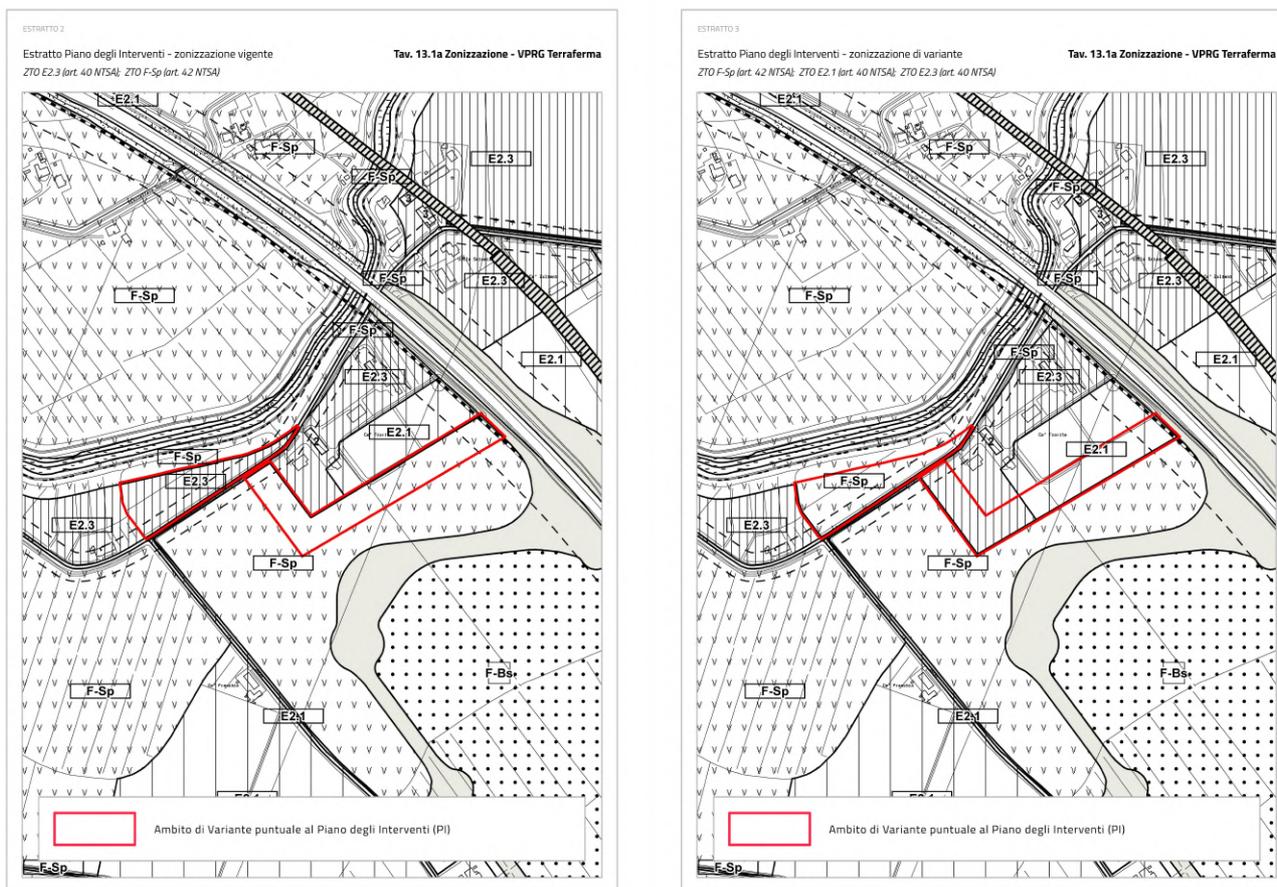


FIG. 1. Estratto ALLEGATO 2A - Ditta n. 1: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi

3.2. L'ambito di variante puntuale per la Ditta n. 2

La proposta di variante modifica il PI, con l'attribuzione al terreno catastalmente censito al foglio 163, mapp. 918, della destinazione urbanistica "Progetto Unitario in ZTO D", affinché risulti realizzabile, mediante intervento edilizio diretto, il progetto di massima allegato all'accordo preliminare di cessione bonaria della Ditta n. 2, proprietaria di un compendio immobiliare su cui grava il vincolo di preordinazione per una porzione pari circa al 40% del totale delle superfici in disponibilità, con un esproprio che incide significativamente anche sui reliquati dei quali non è prevista l'apprensione in mano pubblica per la realizzazione sia della viabilità di connessione al Bosco dello Sport, che della nuova bretella ferroviaria.

La variante puntuale prevede, in sostanza, la modifica della destinazione urbanistica di un ambito di 10.100 mq attualmente destinato a Vua "Verde urbano attrezzato" (art. 47 NTSA VPRG per la Terraferma), in zona soggetta a progetto unitario (art. 14 NTSA VPRG per la Terraferma). Questa modifica alle previsioni del PI consentirà alla Ditta n. 2, a fronte della cessione bonaria delle aree individuate nell'Allegato 2B, di realizzare l'intervento privato con una capacità edificatoria che in realtà è già attualmente prevista dal vigente PI, ma con la specificazione di nuove

destinazioni d'uso ammesse e la formalizzazione dei parametri necessari ai fini dell'edificabilità in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale. La norma che disciplina la ZTO Vua, infatti, consente la realizzazione di nuove costruzioni con un indice di Utilizzazione territoriale di 0,5 mq/mq, previa individuazione degli ambiti di intervento unitario e presentazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA). La compensazione urbanistica in questo caso consiste, dunque, nella modifica delle modalità di attuazione della nuova costruzione, da attuazione indiretta con PUA a intervento diretto, disciplinato da apposita scheda norma, riportata di seguito.

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI						ALTRE DISPOSIZIONI									
area D/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso				Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	Tipologie edilizie					Indirizzi	note		
					residenziale	altre attrezzature di interesse comune privato di uso pubblico	compresa nella residenziale sommata alla residenziale	%				mq.	mq.	mq.	mq.	uni-bifamiliare			a blocco	in linea
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	
70		27	10.100				5,050	5,050		7,50										

FIG. 2. Estratto Tabella Progetti Unitari, Allegati alle NTSA della VPRG per la Terraferma

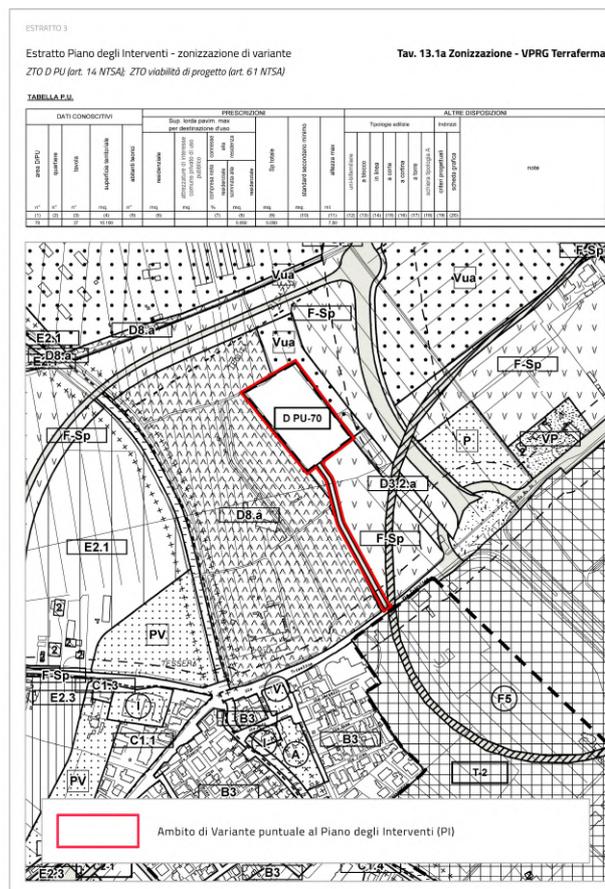
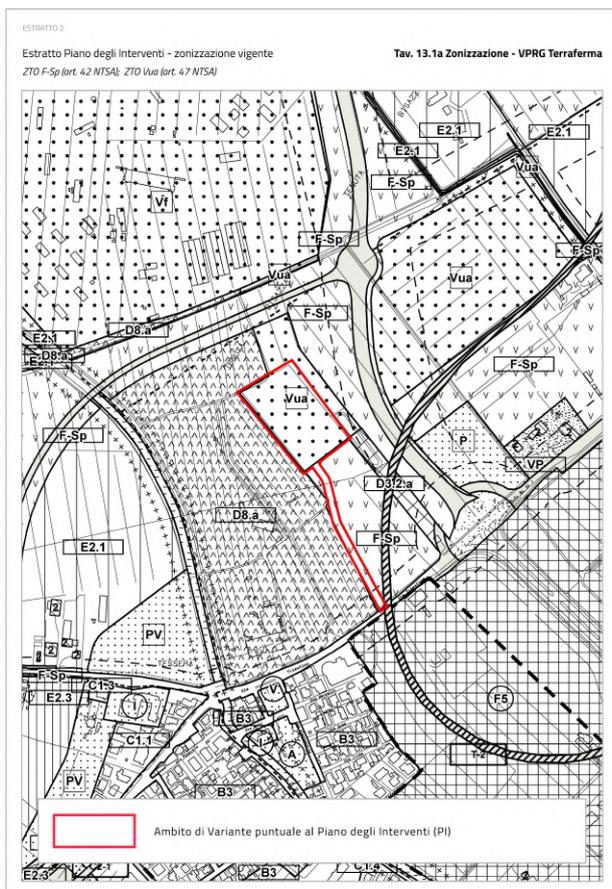


FIG. 3. Estratto ALLEGATO 2B - Ditta n. 2: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi

3.3. L'ambito di variante puntuale per la Ditta n. 3

La proposta di variante modifica il PI, individuando il perimetro della Struttura Ricettiva Alberghiera di proprietà della Ditta n. 3, normandola ai sensi dell'art. 31 delle NTSA della VPRG per la Terraferma. Non è prevista la variazione della ZTO a cui l'ambito di proprietà è assoggettato dal vigente PI, che rimane ZTO E2.1 "Zona agricola estensiva", disciplinata dagli artt. 39 e 40 delle NTSA della VPRG per la Terraferma e non sono previsti aumenti di volumetria dei fabbricati esistenti.

Di seguito un estratto dell'art. 31 "Strutture ricettive alberghiere" delle NTSA della VPRG per la Terraferma:

31.1 Per strutture ricettive alberghiere, si intendono, ai sensi della Legge Regionale 4 Novembre 2002 n. 33 e successive modifiche ed integrazioni e secondo le definizioni ivi dettate:

- a) Alberghi;*
- b) motel;*
- c) villaggi-albergo;*
- d) residenze turistico-alberghiere.*
- e) residenze d'epoca*

31.2 Sono soggette a vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato come "strutture ricettive alberghiere" e "verde privato di pertinenza", quegli edifici e le relative aree ad essi pertinenti che alla data dell'1.7.97 abbiano tale utilizzazione. Qualora ai sensi della vigente legislazione in materia tale vincolo di destinazione d'uso dovesse essere rimosso, gli edifici e le aree di pertinenza potranno assumere un nuovo uso, se consentito dalle norme di zona del presente piano, a condizione che vengono reperite aree a parcheggio pari almeno a 1 mq ogni 10 mc ad uso privato e i relativi standard a parcheggio qualora ci siano usi diversi dalla residenza, ai sensi del comma 15.6 dell'art. 15 delle NT.G.A.

31.3 Nelle aree connesse a verde privato di pertinenza sono consentiti:

- a) (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)*
- b) la sistemazione a parcheggio delle aree scoperte nella misura di 5 mq, ogni posto letto da realizzarsi con materiale permeabile;*
- c) la realizzazione, previa approvazione di un progetto generale di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, di attrezzature per il gioco e la pratica sportiva.*

La Variante al PI n. 109, inoltre, individua una nuova voce di legenda allo scopo di identificare nella cartografia dello strumento urbanistico generale la perimetrazione delle Strutture ricettive alberghiere ex art. 31 delle NTSA della VPRG per la Terraferma, di seguito riportata:



Strutture ricettive alberghiere



FIG. 4. Estratto ALLEGATO 2C - Ditta n. 3: Zonizzazione vigente e di variante da Piano degli Interventi