

Osservazioni all'ACCORDO DI PROGRAMMA

(accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 nonché dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, finalizzato alla realizzazione del parco fluviale del Marzenego tramite l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/04, in variante al PAT e al PI)

Le Osservazioni di seguito descritte sono presentate dalle 18 Associazioni e Comitati riportate in calce al documento.

01 - PROGETTAZIONE PARTECIPATA

L'esigenza di attivare un percorso partecipato sulle scelte progettuali relative al Progetto del Parco Fluviale del Marzenego è stata direttamente esplicitata dall'Amministrazione Comunale mediante specifico emendamento di Giunta alla PD 2020/62 del 26/06/2020 (cfr. Allegato Oss01). Tale emendamento, successivamente approvato all'unanimità (30 voti favorevoli su 30 Consiglieri presenti) in sede di approvazione della DCC 62 del 22/07/2020, così veniva motivato: *"è interesse di questa Amministrazione attivare un percorso partecipato sulle scelte progettuali relative al Progetto del Parco Fluviale del Marzenego, finalizzato all'acquisizione di contributi fondamentali all'arricchimento delle scelte e strategie da mettere in atto per lo sviluppo di un ambito di tale valore ambientale e sociale"*.

In coerenza con tale manifestato interesse, si osserva che l'Amministrazione Comunale debba farsi parte attiva affinché venga perseguita, per il Parco Fluviale del Marzenego, una progettazione partecipata: (i) per discutere e attuare indirizzi e obiettivi sostenibili e coerenti con il bene comune di accessibilità, qualità delle acque e del territorio; (ii) coinvolgendo associazioni, cittadinanza, istituzioni, con garanzia di adeguati strumenti di effettiva e periodica informazione pubblica, ascolto e dibattito, utilizzando per sviluppare questa partecipazione democratica anche strumenti da riattivare come il Contratto di fiume Marzenego; (iii) valutando la possibilità di aderire pienamente al nuovo progetto europeo, recentemente presentato presso la sede del consorzio Acque Risorgive, denominato *MORE4NATURE*, di cui il bacino del Marzenego è uno dei casi pilota (tale progetto mira a migliorare il rispetto delle normative ambientali integrando le iniziative di Citizen Science con le autorità locali e nazionali per monitorare e applicare le leggi ambientali dell'UE).

A tale scopo si osserva e si propone che nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Premesso che:" di pag. 3 venga aggiunto il seguente punto agli attuali tre

- **è interesse di questa Amministrazione attivare un percorso partecipato sulle scelte progettuali relative al Progetto del Parco Fluviale del Marzenego, finalizzato all'acquisizione di contributi fondamentali all'arricchimento delle scelte e strategie da mettere in atto per lo sviluppo di un ambito di tale valore ambientale e sociale;**

Si osserva e si propone che nello stesso documento, all'art. 4 (Obblighi dei soggetti sottoscrittori) sub A (Il Comune si impegna a:) venga aggiunto il seguente ulteriore punto

- **farsi parte attiva per sé e per gli altri soggetti sottoscrittori affinché venga perseguita e attuata, per il Parco Fluviale del Marzenego, una progettazione partecipata coinvolgendo associazioni, cittadinanza, istituzioni, con garanzia di adeguati strumenti di effettiva e periodica informazione pubblica, ascolto e dibattito, utilizzando per sviluppare questa partecipazione democratica anche strumenti da riattivare come il Contratto di fiume Marzenego;**

02 – DOCUMENTAZIONE ASSENTE

Nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Articolo 6 – Variante urbanistica" (pagg. 12-13), si fa riferimento agli "Allegati D.1, D.2, E e F di cui all'articolo 2, che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo stesso".

Si osserva che tra la documentazione resa consultabile sull'apposita sezione del sito del Comune di Venezia non risulta la presenza di allegati aventi tale identificativo. Peraltro nella documentazione resa consultabile sul sito, i documenti (singoli file) riconducibili alle Varianti al PAT e al PI sono tre, e non quattro come indicato nel documento "Allegato A.1".

Si richiede che venga chiarita tale difformità nella elencazione e nella composizione documentale; si richiede che, nel caso risulti carente la messa a disposizione di uno o più documenti, questi vengano resi disponibili e nel contempo vengano aggiornati i termini di scadenza per la presentazione delle Osservazioni all'Accordo.

03 – CITTÀ METROPOLITANA

Nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Premesso che" (pag. 3), si dichiara: "*è stata coinvolta la Città Metropolitana di Venezia per la condivisione del progetto di riqualificazione ambientale dell'intero corso del Marzenego e in particolare per la progettazione e realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo l'intero territorio attraversato dal corso d'acqua*".

Nel medesimo documento, al paragrafo "Riconosciuto che" (pag. 6), si dichiara: "*consentire la realizzazione del Parco fluviale del Marzenego all'interno del territorio comunale come parte di un più vasto progetto che prende in considerazione tutta l'asta del fiume*".

Si osserva che, pur a fronte delle dichiarazioni sopra riportate, nel sopracitato documento (al paragrafo "Articolo 4 – Obblighi dei soggetti sottoscrittori, sub B la Città Metropolitana si impegna a") non risultano impegni specifici di questo tipo in capo alla Città Metropolitana.

Si osserva e si propone che nel sopracitato documento, all'art. 4 (Obblighi dei soggetti sottoscrittori) sub B (la Città Metropolitana si impegna a:) vengano aggiunti i seguenti ulteriori punti

- **farsi promotrice e avviare Accordi di Programma con i rimanenti Comuni rivieraschi del proprio ambito territoriale;**
- **farsi promotrice presso la Regione Veneto affinché vengano avviati Accordi di Programma con tutti i rimanenti Comuni rivieraschi, in modo che la definizione, la progettazione e infine la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego lungo l'intera asta del fiume trovi compiuta realizzazione;**

04 – AMBITO TERRITORIALE COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nel documento di copertina "Allegato A.7 Schede Normative ambiti di compensazione", alla pagina 9 si trova la scheda relativa all'area (in compensazione) C2RS M2, localizzata in via Vallenari a Favaro Veneto.

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "3.2 L'accordo di programma per la realizzazione del parco fluviale" (pag. 13), si dichiara:

"L'Accordo di programma prevede quindi in sintesi:

- a) [...];*
- b) l'attribuzione di adeguata capacità edificatoria su aree di proprietà privata quale compensazione urbanistica per i proprietari delle aree cedute, fissando i seguenti criteri:*
 - [...];*
 - le aree sulle quali sarà possibile intervenire, modificando la zonizzazione del PI per far ricadere la cubatura in compensazione, dovranno essere ricomprese nell'ambito territoriale della Municipalità di Chirignago - Zelarino;*
 - [...]*
 - per la compensazione potrà essere prevista anche l'attribuzione di crediti edilizi, che andranno utilizzati esclusivamente sulle "aree decadute" individuate dalla DCC n.66 del 14/12/2023 (Variante al PI n. 90);"*

Si osserva che la lettura combinata di quanto sopra dichiarato (aree in compensazione solo nella Municipalità di Chirignago Zelarino, compensazione esclusivamente sulle aree decadute) evidenzia una palese contraddizione in quanto affermazioni escludenti l'una con l'altra.

In particolare si osserva che l'area di compensazione C2RS M2 a Favaro, pur essendo tra le aree decadute individuate dalla DCC n.66 del 14/12/2023 (lì identificata come C2RS 116), non ricade nell'ambito territoriale della Municipalità di Chirignago Zelarino, e va quindi esclusa dalle aree idonee per far ricadere la cubatura in compensazione.

Si propone di escludere tra le aree idonee per far ricadere la cubatura in compensazione l'intervento di ambito 8 (destinazione C2-RS M2) in quanto collocato in prossimità della frazione di Favaro Veneto e, quindi, al di fuori della municipalità di Chirignago Zelarino.

05 – AMBITO INTERVENTO 4 E SPAZI PUBBLICI

Nel documento di copertina "Rapporto ambientale Preliminare", al paragrafo 3.2 "Parco Fluviale del Marzenego" è riprodotta (pag. 15) la "Figura 3 estratto dell'allegato L3 all'Accordo, con individuazione del sistema degli spazi pubblici": da tale immagine è evidente come il collegamento tra l'area posta fra il Forte Gazzera e il Rio Roviego appare priva di aree edificate e tutta ricompresa nelle aree da acquisire per il futuro parco.

Si osserva che in realtà circa la metà di tale area è indicata, nel medesimo documento al paragrafo 3.3 "Interventi insediativi" (pagg. 25-26), come insediamento abitativo "4. Ambito C1 PU/M3".

Si propone di escludere tra gli interventi abitativi l'intervento "4. Ambito C1 PU/M3" in quanto l'area su cui si colloca è prevista come area da acquisire per il futuro Parco Fluviale del Marzenego.

06 – AMBITO INTERVENTO 4 E CONTINUITÀ CON ALTRO EDIFICATO

Nel documento di copertina "Rapporto ambientale Preliminare", al paragrafo 3.3 "Interventi insediativi" punto "4. Ambito C1 PU/M3" (pag. 25) si dichiara: "Descrizione. Si prevede l'inserimento di un'area con destinazione residenziale in continuità con l'edificato posto lungo via Brendole, [...]"

Nel medesimo documento, è riprodotta (pag. 26) la "Figura 11 individuazione su ortofoto", dove si vede chiaramente come l'area del previsto intervento, evidenziata in rosso, non sia in continuità con alcun edificato.

Si osserva che l'ambito di insediamento abitativo "4. Ambito C1 PU/M3" è isolato e circondato da terreni coltivati.

Si propone di escludere tra gli interventi abitativi l'intervento "4. Ambito C1 PU/M3" in quanto l'area su cui si colloca non è in continuità con altri spazi già edificati.

07 – AMBITO INTERVENTO 4 E BIODIVERSITÀ

Nel documento di copertina "Rapporto ambientale Preliminare", al paragrafo "5.6 Biodiversità, flora e fauna e reti ecologiche" (pag. 127), si dichiara: "All'interno di questo disegno emerge la potenzialità data anche del complesso di forte Gazzera e gli ambiti alberati a nord del Marzenego, che possono potenzialmente strutturarsi come veri e propri stepping stone." (trampolini di lancio).

Nel medesimo documento, è riprodotta (pag. 26) la "Figura 11 individuazione su ortofoto", dove si vede chiaramente come l'area del previsto intervento abitativo "4. Ambito C1 PU/M3", evidenziata in rosso, confini a sud con l'area del Forte Gazzera.

Si osserva che l'insediamento abitativo "4. Ambito C1 PU/M3" si frappone fra l'area di Forte Gazzera e le aree acquisite per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego, impedendo in questo modo lo sviluppo ed il mantenimento della biodiversità; si osserva inoltre come questa necessità sia in aperto contrasto con la possibilità di edificato in generale e di ambito "4. Ambito C1 PU/M3" in particolare.

Si propone di escludere tra gli interventi abitativi l'intervento "4. Ambito C1 PU/M3" in quanto l'area su cui si colloca crea una insanabile e ampia discontinuità fra l'area di Forte Gazzera e quella del Parco Fluviale del Marzenego, impedendo lo sviluppo ed il mantenimento della biodiversità.

08 – AMBITO INTERVENTO 4 E AMBITO PAESAGGISTICO

Nel documento di copertina "Rapporto ambientale Preliminare", al paragrafo "6.1 Valutazione Accordo" punto "Paesaggio" (pag. 136), si dichiara:

"La funzione assegnata al Parco Fluviale del Marzenego è quella di creare un sistema complesso e articolato che svolga una prevalente funzione ambientale. L'indirizzo di sviluppo è quello di creare un sistema complesso e articolato che garantisce una maggiore biodiversità. Questo si traduce con la formazione di uno spazio che assume anche una rilevante qualità paesaggistica, sia in termini di percezione degli spazi che di rappresentatività e identità del contesto".

"Di importanza quindi anche l'aspetto della fruizione degli spazi, attraverso percorsi che si connettono poi con altre direttrici e percorsi esterni all'area. Si sviluppa quindi l'integrazione con il territorio più ampio, mettendo a sistema la realtà in oggetto con altri ambiti e componenti del territorio, cogliendo anche le potenzialità degli spazi adiacenti (es. forte Gazzera)".

Nel medesimo documento (pag. 15) si dichiara: *"La creazione di una rete di collegamenti ciclabili e pedonali assume così particolare rilevanza in riferimento alla messa a sistema di una serie di realtà che vengono così interconnesse sfruttando assi di mobilità lenta."* Sempre a pag. 15 è riprodotta la "Figura 3 estratto dell'allegato L3 all'Accordo, con individuazione del sistema degli spazi pubblici" in cui l'area fra il fiume Roviego e via Brendole è evidenziata tutta come acquisita al Parco Fluviale del Marzenego mentre in realtà sulla parte est si svilupperà l'edificato di cui all'intervento "4. Ambito C1 PU/M3".

Si osserva che l'insediamento abitativo "4. Ambito C1 PU/M3" si frappa fra l'area di Forte Gazzera e le aree acquisite per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego, restringendo l'ambito paesaggistico, il mantenimento del quale è in aperto contrasto con la possibilità di edificato in generale e di ambito "4. Ambito C1 PU/M3" in particolare.

Si propone di escludere tra gli interventi abitativi l'intervento "4. Ambito C1 PU/M3" in quanto l'area su cui si colloca restringe l'ambito paesaggistico fra l'area del Forte Gazzera e quella del Parco Fluviale del Marzenego.

09 – AMBITO INTERVENTO 4 E FRAMMENTAZIONE FONDI AGRICOLI

Nel documento di copertina "Rapporto ambientale Preliminare", al paragrafo "6.2.5 Ambito 4 - C1 - PU/M3" punto "Suolo e sottosuolo" (pag. 153), si dichiara:

"L'area oggetto della proposta coinvolge uno spazio che si colloca in continuità con il tessuto urbano già esistente, all'interno di una realtà prevalentemente insediativa. Viene ridotta la presenza di aree ad uso agricolo, senza determinare tuttavia aggravio della frammentazione di fondi."

Al successivo punto "Sistema insediativo e infrastrutturale" (pag. 155) si dichiara:

“L’area si inserisce all’interno di spazi già serviti dalle opere di urbanizzazione esistente, rilevando una vocazione a tale uso.”

Si osserva che la “Figura 3 estratto dell'allegato L3 all'Accordo, con individuazione del sistema degli spazi pubblici” (pag. 15 del medesimo documento) evidenzia chiaramente come l’insediamento abitativo “4. Ambito C1 PU/M3” non si colloca in continuità con alcun fabbricato, anzi evidenzia come il medesimo intervento determinerà una frammentazione dei fondi agricoli posti a est e ad ovest dello stesso.

Si propone di escludere tra gli interventi abitativi l’intervento “4. Ambito C1 PU/M3” in quanto esso non si colloca in continuità con alcun edificato esistente e comporta invece frammentazione dei fondi agricoli esistenti.

10 – AMBITO INTERVENTO 4 E NECESSITÀ DI VInCA

Nel documento di copertina “Dichiarazione di non necessità VInCA (ai sensi della DGRV 1400/2017)”, al capitolo 5 “EFFETTI CONNESSI ALLA PROPOSTA D’INTERVENTO E LORO RELAZIONE CON I SITI DELLE RETE NATURA 2000” (pag. 63) si dichiara:

“Sulla base delle analisi e valutazioni precedentemente sviluppate si esclude la sussistenza diretta di effetti significativi dovuti alla sovrapposizione di spazi interessati dall’Accordo rispetto agli habitat e habitat di specie classificati interni ai siti delle Rete Natura 2000 in esame o esterni ad esso. Si escludono altresì effetti dovuti a fattori indiretti o cumulativi, la proposta in oggetto va al contrario a migliorare le condizioni del territorio, potendo anche mitigare o ridurre pressioni esistenti nel contesto locale. Si ritiene pertanto di poter escludere la presente proposta d’intervento dalla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, secondo quanto previsto dalla DGR 1400/2017”

Nel medesimo documento, al paragrafo 2.4 “Interventi insediativi” punto “4. Ambito C1 PU/M3” (pag. 20), si dichiara:

“Si prevede di collocare gli edifici lungo il margine est dell’area, questo da un lato consente di mantenere uno spazio verde di separazione e inserimento rispetto all’ambito di parco, dall’altro segna in modo deciso il limite dell’area rispetto al contesto agricolo limitrofo. Al fine di alleggerire il fronte edificato lungo la viabilità principale si prevede di mantenere in posizione arretrata i volumi edilizi, con creazione di spazi verdi in affaccio sulla viabilità stessa, nonché attorno agli edifici stessi.”

Si osserva che, nonostante il contesto limitrofo sia definito agricolo, a seguito dell’intervento di cui al punto “4. Ambito C1 PU/M3” l’area diventerebbe residenziale, con quanto di negativo ne potrebbe conseguire in termini di impatto sugli habitat attuali.

Si propone di dichiarare la necessità di VInCA quantomeno in relazione all’intervento abitativo “4. Ambito C1 PU/M3”, in quanto il contesto limitrofo a tale intervento è definito agricolo, e ne va quindi valutato l’impatto sugli habitat attuali.

11 – SALVAGUARDIA DELLE AREE BOSCHIVE ESISTENTI

Tra il Marzenego e il centro storico di Zelo si è consolidata in oltre trent'anni un'area boschiva, con vegetazione spontanea ora matura e molto folta, cresciuta su terreni un tempo agricoli. Quest'area boschiva che costeggia per oltre 400 metri la riva sinistra del Marzenego - dall'impianto Veritas verso villa Barbarich - e che ha una profondità media di circa 90 metri, ha un'estensione di oltre 3,5 ettari, è dotata di una bella radura di oltre un ettaro (oggetto di periodica transumanza di greggi) che appartiene, come la corrispondente porzione di bosco che si estende fino al fiume e ha assorbito al proprio interno la grande ansa del Marzenego rettificata negli anni sessanta, al Centro Nazareth, che nel progetto edilizio a suo tempo approvato destina per la profondità di 200 metri dal fiume a "area ambientale". Quest'area boschiva, oltre che a sud del Centro Nazareth, è ulteriormente estesa verso ovest ed è unitaria malgrado le diverse poche proprietà; è già oggi accessibile dalla strada Castellana attraverso il viale alberato - a sua volta costeggiato da una fascia alberata di circa mezzo ettaro che fiancheggia l'insediamento Nazareth - che conduce all'impianto Veritas costeggiando la ferrovia VE-TV, e permette attraverso la parte boscata di levante, di raggiungere l'argine sinistro del Marzenego e di percorrerlo fino a villa Barbarich.

All'interno di questa area boscata, nota anche come 'bosco di Zelo', trovano riparo molti animali (uccelli forestali e acquatici, rapaci notturni e diurni, mammiferi anche di medie dimensioni) scacciati dalla urbanizzazione e dal recente impoverimento naturalistico delle zone coltivate, inclusi alcuni Rettili e Anfibi; tra quest'ultimi, la rana di Lataste *Rana latastei*, un Anuro, recentemente rinvenuto, minacciato (come indicato nella "direttiva Habitat", cfr. *Direttiva del Consiglio delle Comunità Europee relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche* - 21 maggio 1992, 92/43/CEE; Allegato IV "Specie animali e vegetali di interesse comunitario che richiedono una protezione rigorosa") ed endemico della Pianura Padana e dell'Istria occidentale.

Nel documento di copertina "Allegato B.1 Relazione Illustrativa", paragrafo "Il sistema degli spazi pubblici" (pag. 7) si dichiara:

"Come riscontrabile nella tavola Allegato B.4, "Il sistema degli spazi pubblici", molte sono le attrezzature che possono venire connesse e messe a sistema creando una successione di servizi pubblici integrati tra di loro a cui è possibile accedere con una mobilità lenta, a piedi o in bicicletta, alternativa a quella veicolare stradale pubblica."

Nel medesimo documento, paragrafo "La coerenza del progetto con le politiche europee" (pag. 8) si dichiara, tra l'altro, che "Il progetto del Parco è in linea con le prescrizioni delle direttive Europee sul raggiungimento di obiettivi ambientali e climatici, in particolar modo la direttiva [...] Habitat del 1992 [...]".

Nel documento di copertina "Allegato B.4 Tavola: Il Sistema degli Spazi Pubblici", l'area nella zona di Zelo (delimitata: a est dalla ferrovia VE-TV e dall'impianto Veritas, a sud-sudovest dal fiume Marzenego, a nord dal centro servizi per anziani "Nazaret" e altre aree private) è contraddistinta da un retino con significato di ambito "verde pubblico di progetto", ed è identificata con destinazione d'uso "giardini e parchi urbani attrezzati".

Si osserva che quanto attualmente previsto, relativamente al 'bosco di Zelo', dalla Tavola "Il Sistema degli Spazi Pubblici", risulta nettamente in contrasto con la direttiva Habitat del 1992 sopra citata, in quanto prevede

una destinazione d'uso a "giardini e parchi urbani attrezzati" anziché a "aree di restauro ambientale (bosco)", con il conseguente rischio che tale area sia oggetto di disboscamento.

Si propone che l'area corrispondente al 'bosco di Zelo', oggi classificata (cfr. Allegato B.4 Tavola: Il Sistema degli Spazi Pubblici) come "verde pubblico di progetto" con destinazione d'uso "giardini e parchi urbani attrezzati", pur rimanendo appartenente all'ambito "verde pubblico di progetto" venga invece identificata con destinazione d'uso "aree di restauro ambientale (bosco)".

Si propone che per tutte le aree boscate spontaneamente cresciute nell'ambito delle vecchie anse rettificata del fiume Marzenego, venga prevista una similare destinazione d'uso "aree di restauro ambientale (bosco)".

12 – RISORSE FINANZIARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Articolo 3 – Contenuti dell'Accordo di Programma" punto 3.1 (pag. 10), si dichiara: *"Le risorse finanziarie per l'attuazione dell'accordo sono stabilite tra le parti con specifiche intese e contratti al di fuori del contenuto del presente Accordo"*.

Più avanti, al paragrafo "Articolo 4 – Obblighi dei soggetti sottoscrittori" punto 4.1 D (pag. 12), si dice: *"Comune, Città Metropolitana e Consorzio si impegnano nell'attività di recupero delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere"*.

Nello stesso documento, al paragrafo "Rilevato che:" (pagg. 3-4) si richiamano, come fondamenti per la definizione dell'Accordo di Programma: l'art. 7 e 37 della L.R. 11/04, l'art. 34 del D.Lgs 267/2000.

Si osserva che il citato D.Lgs 267/2000, all'art. 34 comma 1 dice: "[...] il sindaco [...] promuove la conclusione di un accordo di programma [...] per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento". Sembra quindi evidente che, ai fini della sua efficacia, l'Accordo di Programma debba prevedere e dichiarare i tempi, le modalità e il finanziamento delle azioni previste dall'Accordo medesimo.

Si richiede che nel testo dell'Accordo di Programma vengano indicate e stabilite, in capo a ogni singolo Ente, le risorse finanziarie per l'attuazione dell'accordo medesimo anziché, come ora previsto, rimandandone la definizione ad altre specifiche intese al di fuori del contenuto del presente Accordo.

13 – CALCOLO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN COMPENSAZIONE

Ai fini dell'Accordo di Programma di cui alle presenti Osservazioni, il valore della "adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio" (art. 37 L. R. 11/04) delle aree cedute in compensazione è stato quantificato, all'interno della deliberazione n. 9 del 15/02/2024 del Consiglio Comunale di Venezia, in 80.000 mc quale tetto massimo di cubatura da attribuire ai soggetti privati.

Risulta che le aree in cessione ricadono, da attuale PRC, in ZTO di tipo: F-Sp, E3.2, Vua, PV. In particolare risulta, da quanto dichiarato in sede di discussione della proposta di delibera presso le competenti Commissioni Consiliari, che le aree Vua "verde urbano attrezzato" (che rappresentano poco meno del 20% delle aree in cessione), hanno contribuito a determinare oltre il 60% della complessiva capacità edificatoria.

Si osserva che secondo le vigenti NTSA della VPRG per la Terraferma (art. 47.3.2), nelle zone a "verde urbano attrezzato" (Vua) gli interventi ammessi "saranno subordinati all'approvazione, da parte del C.C., di un apposito programma di coordinamento che interessi tutte le aree destinate a verde urbano attrezzato individuando tra l'altro ambiti di intervento unitario o comparti, nonché le modalità di intervento e gli usi relativi agli edifici esistenti.". Si osserva che, relativamente a tali aree Vua in cessione, non risultano preventivamente approvati - da parte del Consiglio Comunale - programmi di intervento come definiti dal citato art. 47.3.2 delle NTSA.

Si richiede che nella documentazione dell'Accordo di Programma, la adeguata capacità edificatoria delle aree cedute in compensazione (attualmente indicata in 80.000 mc) venga ridotta della componente determinata dalle aree Vua, ossia venga ridotta di almeno il 60%, in quanto non è mai stato preventivamente approvato dal Consiglio Comunale di Venezia alcun programma di coordinamento che interessi tutte le aree destinate a verde urbano attrezzato (Vua), così come invece espressamente richiesto dall'art. 47.3.2 delle NTSA.

14 – RAGIONI DI PUBBLICO INTERESSE

Nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Considerato inoltre che" (pag. 6), si dichiara: "*sussistono dunque evidenti ragioni di pubblico interesse che rendono necessaria la realizzazione del Parco fluviale del Marzenego [...]*", e si prosegue: "*l'attuazione dell'Accordo di Programma rende possibile la realizzazione degli interessi pubblici acquisendo le aree necessarie per la realizzazione del parco fluviale in ambito comunale, senza oneri per l'Amministrazione compensando i proprietari ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/04*".

Da quanto dichiarato in sede di discussione della deliberazione n. 9 del 15/02/2024 del Consiglio Comunale di Venezia, il controvalore economico delle aree in cessione è valutabile in circa 4.000.000 di Euro: dato che la superficie totale in cessione è di 24,5 Ha (cfr. documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", pag. 10), il suo controvalore medio unitario è valutabile in circa 16,33 €/mq.

Il privato, in virtù del presente Accordo, ha la possibilità di edificare fino a un massimo di 80.000 mc, che corrispondono a 26.725 mq di Superficie Edificabile Sp (cfr. documento di copertina "Allegato A.7 Schede Normative ambiti di compensazione). Supponendo, prudenzialmente, che il valore commerciale in Mestre di nuovo edificato residenziale sia di 2.000 €/mq (anche se recenti notizie di stampa relative alla convenzione tra Comune e Consorzio Bissuola sud per la costruzione di 700 appartamenti di edilizia popolare, indicano un prezzo di vendita dai 2.500 ai 2.800 €/mq); assumendo, sempre prudenzialmente, un costo di costruzione pari al 70% del valore di vendita; risulta che il controvalore economico degli 80.000 mc

concessi in compensazione ai soggetti privati assomma a circa 16 milioni di Euro (2.000 x 26.725 x 0,3 = 16.035.000 €).

Si osserva che questo Accordo di Programma consente un considerevole margine di guadagno ai soggetti privati coinvolti, al punto che è lecito chiedersi se tale accordo è orientato prevalentemente alla utilità pubblica o a quella privata, e tale da potersi configurare anche come danno erariale, dato il forte squilibrio tra tali valori economici.

Si osserva inoltre che se l'Amministrazione Comunale avesse optato per altri istituti di acquisizione pubblica, come l'apposizione di servitù o l'esproprio (istituto, quello dell'esproprio, già utilizzato in altre occasioni, ad esempio per l'acquisizione di alcune delle aree del cosiddetto "bosco dello sport", come evidenziato in sede di Consiglio Comunale durante la discussione della Delibera n. 9 del 15/02/2024), la collettività avrebbe beneficiato del mancato consumo di suolo corrispondente alla prevista nuova edificazione di 80.000 mc. Rispetto ai crediti edilizi occorre infatti tener presente che c'è già un'offerta superiore alla domanda e una proliferazione insediativa che richiede estrema cautela rispetto alle nuove edificazioni.

Si osserva infine che, nella documentazione resa disponibile, non risultano quantificati gli oneri (a carico pubblico) relativi alla nuova dotazione di servizi pubblici conseguenti all'insediamento dei nuovi abitanti per gli 80.000 mc di nuovo edificato residenziale.

Si richiede che l'Amministrazione Comunale riveda la modalità di acquisizione delle aree per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego utilizzando, anziché l'istituto della compensazione mediante riconoscimento di crediti edilizi, altri istituti quali l'apposizione di servitù o l'esproprio.

15 – VARIANTE AL PI PER L'AREA DEL FUTURO PARCO

Nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Articolo 2 - Oggetto" punto "2.1" (pag. 9), si dichiara: "L'approvazione dell'Accordo comporta variante al Piano di Assetto del Territorio e al Piano degli Interventi del Comune di Venezia".

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "4.2 Variante al Piano degli Interventi (PI)" punto "La variante al PI per l'area di futura realizzazione del parco fluviale" (pag. 17), si dice:

Considerato che il PI del Comune di Venezia rappresenta lo strumento operativo per l'attuazione delle strategie definite nel PAT, si rende necessario integrare le Norme Tecniche Operative (NTSA della VPRG per la Terraferma) con una specifica disciplina per la zona territoriale omogenea destinata al progetto di opera pubblica del parco lungo il fiume Marzenego. La seguente norma di destinazione urbanistica andrà ad integrare - come comma 10 - l'art. 46 delle NTSA della VPRG per la Terraferma, che disciplina le "Zone territoriali omogenee F e le relative fasce di rispetto":

46.10.1 *La presente norma disciplina la realizzazione e la gestione del parco fluviale lungo il fiume Marzenego, indicato come zona territoriale omogenea "F-PM"*

46.10.2 *La presente norma si applica alla zona territoriale omogenea definita nella cartografia allegata al PI "F-PM", lungo il corso del fiume Marzenego. La zona interessata include le aree adiacenti al fiume, comprese le rive, i sentieri esistenti, e le aree destinate a interventi di riqualificazione ambientale, in connessione con il complesso monumentale del Forte Gazzera*

Si osserva che nel documento di copertina "Allegato A.6 Variante al PI", che illustra per estratti di cartografia la situazione "vigente" e quella "variante" del Piano degli Interventi, relativamente alle zone "A" (che rappresentano le aree in acquisizione) tale cartografia "variante" non riporta mai la dicitura "F-PM": permane quindi l'incertezza su quale sia l'esatta perimetrazione della nuova ZTO "F-PM", incertezza che non può essere ammessa se, come dichiarato, "l'approvazione dell'Accordo comporta variante al Piano di Assetto del Territorio e al Piano degli Interventi del Comune di Venezia".

Si osserva inoltre che tra le premesse riportate nell'Accordo di Programma viene citata la Deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 62 del 26/06/2020 (approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 52) che a sua volta richiama l'allegato "D: Variante al Piano degli Interventi n. 52-Elaborato tematico d'indirizzo dello sviluppo del Parco Fluviale del Marzenego" della Delibera di consiglio Comunale di adozione n. 18 del 05.03.2020 (cfr. Allegato Oss02), dall'esame del quale è evidente che l'area destinata a Parco è contraddistinta da unità e continuità territoriale.

Si richiede che l'Accordo di Programma, in quanto esso comporta variante al Piano di Assetto del Territorio e al Piano degli Interventi del Comune di Venezia, descriva compiutamente, e senza lasciare margini di incertezza, le variazioni apportate agli strumenti urbanistici, e in particolare descriva la perimetrazione della intera nuova ZTO "F-PM", pena la non validità dell'accordo medesimo ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000.

Si richiede che nella Variante al PI di cui al presente Accordo, la nuova ZTO "F-PM" ricomprenda, come minimo, le aree destinate al Parco Fluviale del Marzenego così come identificate nell'allegato "D: Variante al Piano degli Interventi n. 52 - Elaborato tematico d'indirizzo dello sviluppo del Parco Fluviale del Marzenego" sopra richiamato.

16 – SALDO ZERO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

In più punti dell'intera documentazione di cui all'Accordo di Programma, viene dichiarata la valenza ambientale dell'accordo medesimo e delle conseguenti azioni; ad esempio, nel documento di copertina "Allegato A.1 Schema Accordo di Programma", al paragrafo "Considerato inoltre che" (pag. 4) si dichiara:

Le azioni di ripristino degli ecosistemi degradati e di riduzione delle pressioni sulla biodiversità lungo il Marzenego rappresentano una risposta concreta in termini di tutela e protezione del Sito Unesco "Venezia e la sua Laguna", in quanto l'ambito d'intervento ricadente nella buffer zone risponde concretamente alla:

- *valorizzazione del sito consentendone un accesso tramite un itinerario ciclabile metropolitano naturale di scala metropolitana;*
- *miglioramento della qualità delle acque attraverso interventi di laminazione e fitodepurazione da individuare lungo il tratto fluviale;*
- *connessione naturalistica del sito lungo la buffer zone metropolitana con aumento della valenza ecologica.*

In considerazione di tali fondamentali premesse, risulta importante garantire che la "capacità edificatoria" relativa alle aree in cessione (e calcolata ex ante in 80.000 mc) non subisca ulteriori incrementi una volta che su tali aree, in prospettiva tutte caratterizzate come ZTO "F-PM", si vorrà procedere alla effettiva progettazione del Parco. Serve cioè assicurare che, una volta completata l'intera operazione di cui all'accordo, la originaria "capacità edificatoria" relativa alle aree in cessione non subisca incrementi, garantendo un "saldo zero".

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "4.2 Variante al Piano degli Interventi (PI)" punto "La variante al PI per l'area di futura realizzazione del parco fluviale" (pag. 17), si descrivono al punto 46.10.3 gli interventi consentiti nella nuova ZTO "F-PM":

46.10.3 *Sono consentiti interventi finalizzati alla gestione e alla fruizione del parco, quali: a) realizzazione di manufatti per la manutenzione del parco e per lo svolgimento di tutte le attività ludiche, didattiche, ricreative, culturali e sportive; [...]*

Si osserva che la realizzazione dei manufatti di cui al precedente punto 46.10.3 a), finalizzati alla gestione e alla fruizione del Parco Fluviale del Marzenego, comporterà necessariamente un volume di nuovo edificato con relativo consumo di suolo: tale nuovo volume, comunque calcolato, dovrà garantire il "saldo zero" rispetto alla originaria capacità edificatoria relativa alle aree in cessione (calcolata ex ante in 80.000 mc). In altre parole: la somma della massima capacità edificatoria sulle aree a compensazione urbanistica e sulle aree acquisite a patrimonio pubblico non dovrà superare 80.000 mc.

Si richiede che l'Accordo di Programma determini e quantifichi, da subito, la "capacità edificatoria" relativa alle nuove aree ZTO "F-PM", e che tale valore vada a scomputo della "capacità edificatoria" assegnata alle aree in compensazione urbanistica (e calcolata ex ante in 80.000 mc). In questo modo viene garantito che la realizzazione del Parco può avvenire a "saldo zero" rispetto alla originaria "capacità edificatoria" relativa alle aree in cessione.

17 – INTERVENTI CONSENTITI NELLA NUOVA ZTO "F-PM"

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "4.2 Variante al Piano degli Interventi (PI)" punto "La variante al PI per l'area di futura

realizzazione del parco fluviale" (pag. 17), si descrivono al punto 46.10.3 gli interventi consentiti nella nuova ZTO "F-PM":

46.10.3 *Sono consentiti interventi finalizzati alla gestione e alla fruizione del parco, quali:*

- a) realizzazione di manufatti per la manutenzione del parco e per lo svolgimento di tutte le attività ludiche, didattiche, ricreative, culturali e sportive;*
- b) realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;*
- c) realizzazione di aree picnic e zone di sosta;*
- d) realizzazione di parcheggi ecologici a raso a servizio delle aree a parco fluviale;*
- e) creazione di aree gioco per bambini;*
- f) realizzazione di punti di osservazione della fauna e della flora;*
- g) interventi di ingegneria naturalistica per la stabilizzazione delle sponde e la prevenzione dell'erosione;*
- h) installazione di segnaletica informativa e didattica;*
- i) realizzazione di interventi di regimazione, accumulo, depurazione e trattamento delle acque.*

Si osserva che, al fine di garantire - attraverso gli strumenti normativi previsti dall'Accordo di Programma - che gli interventi finalizzati alla gestione e alla fruizione del parco siano coerenti con gli obiettivi più volte dichiarati di "ripristino degli ecosistemi degradati e di riduzione delle pressioni sulla biodiversità lungo il Marzenego", risulta opportuno e necessario specificare con attenzione la tipologia degli interventi consentiti, evitando formulazioni che possano poi essere interpretate con gradi di libertà non compatibili con l'ambiente che si deve tutelare.

Si richiede che, relativamente al punto 46.10.3 sopra riportato (interventi consentiti nella nuova ZTO "F-PM"), vada riformulato il testo delle lettere "a)" e "i)" nel seguente modo:

- a) realizzazione di manufatti per la manutenzione del parco e per lo svolgimento di tutte le attività ludiche, didattiche, ricreative, culturali e sportive, che funzionalmente, paesaggisticamente e per concreta modalità di fruizione siano integrati e congrui con la valenza del Parco;**
- i) realizzazione di interventi di regimazione, accumulo, depurazione e trattamento delle acque con soluzioni che per funzionalità, tecnologie e configurazione risultino esclusivamente di tipo naturale e naturalistico (nature based).**

18 – RISPONDENZA DELLE VARIANTI URBANISTICHE AL PALAV

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "4.1 Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT)" (pagg. 15-16), si legge:

Se da un lato, quindi, le opere previste per le future aree del parco fluviale sono conformi alle previsioni del PAT, dall'altro è necessario adeguare le disposizioni del PAT per le aree di compensazione urbanistica [...].

L'adeguamento delle disposizioni del PAT in relazione alle aree di compensazione urbanistica è categorizzabile in due differenti tipologie di modifiche alla Tavola 4a (Carta della Trasformabilità) [...]. Tali modifiche afferiscono alla natura degli

interventi edilizi previsti, che si classificano appunto in "diretti" e "indiretti", in riferimento alle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi edilizi e urbanistici.

Le aree a intervento edilizio diretto sono quelle in cui il progetto edilizio può essere attuato semplicemente tramite richiesta di apposito titolo edilizio, purché le opere rispettino le normative vigenti del PI e le disposizioni delle schede normative appositamente predisposte, di cui all'Allegato A.7 al presente accordo di programma.

La variante al PAT prevede la riclassificazione delle aree in: "ambiti di urbanizzazione consolidata", ai sensi dell'art. 26 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio. Per queste aree, il PI [...] prevede il completamento dell'edificazione, secondo apposite schede che disciplinano destinazioni d'uso, altezze massime e indici di densità edilizia, nonché il miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi.

Nel documento di copertina "Allegato A.5 Variante al PAT (estratto variante)" si rileva che l'area su cui è previsto l'intervento abitativo in compensazione definito, in altri documenti, "4. Ambito C1 PU/M3" è classificata "Aree di urbanizzazione consolidata", mentre nel documento di copertina "Allegato A.5 Variante al PAT (estratto vigente)" tale area è classificata "Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario".

Si osserva che l'area in cui ricade l'intervento "4. Ambito C1 PU/M3" risulta far parte, nel PALAV, delle "Aree di interesse paesistico-ambientale (art. 21 lettera a)", come risulta dalla Tavola 2/14 (Sezione n. 127070 Zelarino) del PALAV medesimo.

Si richiede che l'Accordo di Programma, nella parte che provvede a identificare le varianti al PAT, stralci ogni qualsiasi modifica che preveda destinazioni urbanistiche in contrasto con quanto previsto dal PALAV, in quanto riferimento normativo di grado superiore, rispetto al quale non è ammesso andare in contrasto né in deroga.

19 – CRITERI DI ATTRIBUZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA IN COMPENSAZIONE

Nel documento di copertina "Allegato A.3 Relazione Tecnica", al paragrafo "3.2 L'accordo di programma per la realizzazione del parco fluviale" (pag. 13), si legge:

"L'Accordo di programma prevede quindi in sintesi:

- a) l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree per la realizzazione del parco fluviale del Marzenego [...];*
- b) l'attribuzione di adeguata capacità edificatoria su aree di proprietà privata quale compensazione urbanistica per i proprietari delle aree cedute, fissando i seguenti criteri:*
 - il tetto massimo di cubatura da attribuire ai soggetti privati è stabilito in: 80.000 mc;"*

Si osserva che la cubatura indicata, identifica con evidenza il *quantum* ma non il *criterio* che dovrebbe determinarla, come è invece esplicitamente richiesto anche dalle vigenti Norme Tecniche al PAT del Comune di Venezia

(Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 06/02/2020), che all'Art.45 "Compensazione urbanistica", al terzo capoverso dichiarano:

"Il P.I. determina il criterio di determinazione della quota di capacità edificatoria compensativa da riconoscere alla proprietà sulla base del principio di equivalenza fra il valore della capacità edificatoria concessa a titolo compensativo e il valore dell'indennità di espropriazione degli immobili soggetti a compensazione determinata secondo le disposizioni di legge."

Si osserva inoltre che nel documento di copertina "Allegato A.6 Variante al PI" non vi è alcuna indicazione su quale sia il *criterio di determinazione della quota di capacità edificatoria compensativa da riconoscere* eventualmente utilizzato.

Si richiede, pertanto, l'eliminazione del primo punto in elenco al paragrafo b) di cui sopra: "il tetto massimo di cubatura da attribuire ai soggetti privati è stabilito in: 80.000 mc", in quanto non trattasi di criterio, ma di mera proposta di cubatura quantitativa, non supportata da un metodo di determinazione adottato sulla base del principio di equivalenza della capacità edificatoria concessa in compensazione, come richiesto dalle norme vigenti per l'acquisizione di aree ad uso pubblico.

Contestualmente, si richiede che nella documentazione di cui all'Accordo di Programma e relativa alla Variante al PI venga definito, per ognuna delle aree in compensazione, il criterio di determinazione della quota di capacità edificatoria compensativa da riconoscere alla proprietà, così come richiesto dalle norme vigenti per l'acquisizione di aree ad uso pubblico.

Elenco degli allegati alle Osservazioni

- Allegato Oss01 – Emendamenti alla DCC 62 del 22/07/2020
- Allegato Oss02 – Elaborato tematico d'indirizzo dello sviluppo del Parco Fluviale del Marzenego

Elenco delle associazioni che presentano le Osservazioni

- Comitato Parco Fluviale del Marzenego
- Associazione storiAmestre
- Associazione Pro Loco Martellago
- FIAB Mestre – Amici della bicicletta
- Italia Nostra – Sezione di Venezia
- LIPU Venezia
- WWF Venezia e Territorio
- Ecoistituto del Veneto "Alex Langer"
- Gruppo per la salvaguardia dell'ambiente La Salsola ApS
- Associazione Venezia Cambia

- Associazione Nicola Saba
- Comitato ex Umberto I bene comune
- Associazione Amico Albero
- Movimento dei Consumatori
- Comitato Batemo el Troso dalle risorgive alla laguna
- Comitato allagati Favaro V.to
- Associazione "I Celestini"
- Comitato Gruppo Ambiente Cipressina

Venezia, 13/02/2025