



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

ITER CRONOLOGICO DEGLI ATTI RELATIVI ALL'AREA EX UMBERTO I°

**Variante al Piano degli Interventi n. 13 approvata con D.C.C. n. 37 del 14.07.2016
Recepimento dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04
relativo al compendio Ex Umberto I° a Mestre - Venezia**

Delibera e Variante alla Scheda Norma



Deliberazione n. 37 del 14 luglio 2016 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Attuazione dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.a. per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve). Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

L'anno 2016 il giorno 14 del mese di luglio nella sala delle adunanze in Mestre – Ca' Collalto in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria

Presiede il Presidente dott.ssa Ermelinda Damiano.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. Francesco Vergine.

La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione:

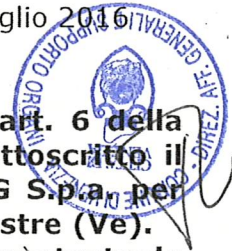
Pres.	Ass.	
X		Battistella Luca
	X	Brugnaro Luigi
X		Canton Maika
X		Casarin Barbara
	X	Casson Felice
X		Centenaro Saverio
X		Cotena Ciro
X		Crovato Maurizio
X		Damiano Ermelinda
	X	D'Anna Paolino
	X	De Rossi Alessio
X		Faccini Francesca
	X	Ferrazzi Andrea

Pres.	Ass.	
X		Fiano Rocco
	X	Formenti Gianpaolo
X		Gavagnin Enrico
X		Giacomin Giancarlo
X		Giusto Giovanni
	X	La Rocca Elena
X		Lavini Lorenza
X		Lazzaro Bruno
X		Locatelli Marta
X		Onisto Deborah
	X	Pea Giorgia
X		Pelizzato Giovanni
X		Pellegrini Paolo

Pres.	Ass.	
X		Pellicani Nicola
X		Rogliani Francesca
	X	Sambo Monica
	X	Scano Davide
X		Scarpa Alessandro
X		Scarpa Renzo
X		Senno Matteo
X		Serena Ottavio
X		Tosi Silvana
X		Visentin Chiara
	X	Visman Sara
Pres.	Ass.	
26	11	

2





N. 37 = Attuazione dell'Accordo Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.a. per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve). Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

"omissis"

IL CONSIGLIO COMUNALE

su proposta dell'assessore all'Urbanistica

Premesso che:

- il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 17.12.1962;
- il Comune è inoltre dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in data 30.09.2014 con la sottoscrizione, da parte del Comune e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza di Servizi decisoria convocata ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 6, della citata L.R. 11/2004, è stata ratificata dalla Provincia di Venezia con delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10.10.2014, pubblicata sul B.U.R.V. n. 105 del 31.10.2014, a cura della Provincia di Venezia;
- il P.A.T. ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004, è divenuto efficace dal 15.11.2014 e il vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della medesima L.R. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- con delibera del 5 Dicembre 2014, n. 98, il Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Consiglio, ha, tra l'altro, definito le fasi relative all'attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del P.A.T., individuando, ai sensi del c. 1° dell'art 18 della L.R. 11/2004, una prima fase, rivolta all'operatività della presente Amministrazione Comunale, volta alla risoluzione di problemi di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, quali:
 - provvedimenti di adeguamento ad alcune specifiche direttive del P.A.T. indispensabili alla più efficace gestione attuale del P.I. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. 11/2004, relative ad aspetti non risolvibili attraverso i contenuti della citata delibera del Consiglio Comunale relativa alla compatibilità, alla compatibilità condizionata ed al contrasto tra i contenuti del P.R.G. vigente e quelli del P.A.T. approvato, ai sensi del c. 5 bis, dell'art. 48 L.R. 11/2004;
 - provvedimenti di razionalizzazione, semplificazione e aggiornamento tecnico dell'apparato grafico, della zonizzazione e regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale;

7



[A large, thin, curved line, possibly a signature or a mark, spans across the page from the bottom left towards the top right, passing through the stamp.]



- provvedimenti volti alla soluzione di contenziosi ovvero all'immediata acquisizione di benefici patrimoniali a favore dell'Amministrazione a seguito d'iniziativa già da questa avviate prima dell'approvazione del P.A.T., anche attraverso l'attivazione di procedure ai sensi dell'art. 6 "accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. 11/2004 e dell'art. 11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

- l'art. 6 della L.R. 11/2004 regola gli accordi tra l'Amministrazione e soggetti privati, al fine di inserire nella pianificazione vigente, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo definiti dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Premesso inoltre che:

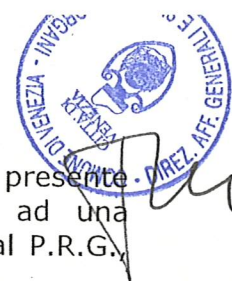
- la Società D.N.G. S.p.a. è proprietaria dei beni immobili siti nel Comune di Venezia a Mestre, facenti parte del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", disciplinati dalla vigente Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15 luglio 1997) nonché dalla Scheda Norma della Variante Parziale al P.R.G. (approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 Gennaio 2007), che ha sottoposto lo sviluppo del Compendio in questione, alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R.);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 1° febbraio 2010 è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) di iniziativa pubblica per detto compendio immobiliare, la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 16 luglio 2010;
- in data 12 novembre 2013 il Comune di Venezia e la Società D.N.G. S.p.a. hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa, con efficacia di Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che ha già comportato, da parte del Comune, l'attuazione della prima fase, attraverso una Variante alla Scheda Norma del P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 24.03.2014 e successivamente approvata con deliberazione n. 87 del 29.10.2014 del Commissario Straordinario con la competenza del Consiglio Comunale;
- detto Protocollo d'Intesa prevede una seconda fase che si attua attraverso un'ulteriore Variante alla richiamata Scheda Norma del P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, per la previsione della destinazione ricettiva - alberghiera per 8.700 mq di Superficie lorda di pavimento, da svilupparsi attraverso un unico insediamento alberghiero, senza modificare l'edificabilità massima prevista dalla citata Variante approvata con delibera n. 87/2014;
- in attuazione dell'Accordo di Programma Pubblico-Privato per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, con deliberazione n. 85 del 14 Maggio 2015, ha adottato la presente Variante n. 13 al Piano degli Interventi;

Ritenuto che:

- il presente provvedimento rientra tra le ipotesi di esclusione dall'applicazione della procedura VAS, riportate nel parere n. 84 del 03.08.2012, recepite dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1646 del 07.08.2012 e richiamate



nell'Allegato A della D.G.R.V. n. 1717 del 03 Ottobre 2013, in quanto la presente Variante non introduce nuove destinazioni d'uso, limitandosi bensì ad una differente ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso già ammesse dal P.R.G., senza incidere sulla Superficie Lorda di Pavimento edificabile già prevista;



Atteso che:

- con nota Prot. Gen. n. 199964 del 06 maggio 2015 è stata trasmessa al Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto, presso la Regione del Veneto e al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, la Valutazione di Compatibilità Idraulica in merito alla presente Variante. In data 25.05.2015, con nota Prot. n. 217548, depositata agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio, il Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste ha preso atto della documentazione acquisita e ha espresso parere favorevole con condizioni da recepire nella fase di sviluppo progettuale degli interventi;
- tutti gli atti relativi alla presente Variante sono stati depositati in libera visione al pubblico presso la Direzione Sviluppo del Territorio nel periodo dal 18.06.2015 al 18.07.2015 e nei successivi 30 giorni di pubblicazione del provvedimento, quindi entro il giorno 17.08.2015 non è pervenuta alcuna osservazione, né sono pervenute osservazioni fino alla data di protocollo del presente provvedimento;
- con nota prot. n. 311954 del 30 giugno 2016 la Direzione Sviluppo del Territorio ha comunicato alla Municipalità di Mestre - Carpenedo che a seguito della pubblicazione della presente delibera non sono pervenute osservazioni e che pertanto la documentazione di Variante al P.I. risulta già in possesso della Municipalità stessa;
- è stata effettuata la pubblicità preventiva degli atti di governo del territorio ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la Vª Commissione Consiliare nella seduta del 12 luglio 2016 ha chiesto la discussione in Consiglio comunale;

Ritenuto:

- necessario approvare la presente deliberazione, in quanto la cessione degli immobili costituenti il beneficio pubblico già determinato dal richiamato Protocollo d'Intesa potrà essere effettivamente concretizzato attraverso la loro acquisizione al patrimonio comunale;

Visti il parere di regolarità tecnico-amministrativa, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Dirigente del Settore dell'Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio e di regolarità contabile, espresso dal Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Tutto ciò premesso.

A voti favorevoli unanimi (26) espressi col sistema di votazione elettronico

✓



DELIBERA



- 1) di prendere atto che non sono pervenute osservazioni alla Variante specificata in oggetto, adottata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 85 del 14.05.2015;
- 2) di approvare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante n. 13 al Piano degli Interventi specificata in oggetto, costituita dalla documentazione allegata alla sopra citata deliberazione n. 85/2015, concludendo in tal modo la seconda fase dell'Accordo Pubblico - Privato relativo al Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Comune di Venezia e dalla Società D.N.G. S.p.a. in data 12.11.2013 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24.03.2014;
- 3) di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio di esperire tutte le procedure per la prosecuzione dell'iter amministrativo del presente provvedimento e di provvedere all'aggiornamento della strumentazione urbanistica generale vigente.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Entra in aula la consigliera Sambo ed il numero dei presenti si eleva a 27.

Successivamente su proposta della Presidente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

a voti favorevoli unanimi (27) espressi col sistema di votazione elettronico

DELIBERA

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 (TUEL).

(Proposta di deliberazione n. 260 del 23 giugno 2016)



CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica Terraferma

Servizio Gestione Urbanistica Terraferma

COMUNE DI VENEZIA DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
21/11/13
142563
PC/

**Oggetto: Attuazione dell'Accordo Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.a. per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve).
Presenza di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.**



Parere di regolarità tecnica

ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267

Vista l'istruttoria, per quanto di competenza si esprime parere di regolarità sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente
del Settore dell'Urbanistica Terraferma
arch. Luca Barison

TR



CITTA' DI
VENEZIA

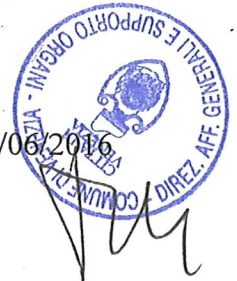


DIREZIONE FINANZA BILANCIO E TRIBUTI

m

PD 2016.260
PG 2016/304106

Venezia, 27/06/2016



Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale all'oggetto:

Attuazione dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.a. per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve).

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto;
Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente Responsabile;
Ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000, TUEL, così come modificato dal D.L. n. 174/2012;

SI ESPRIME PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL DIRETTORE

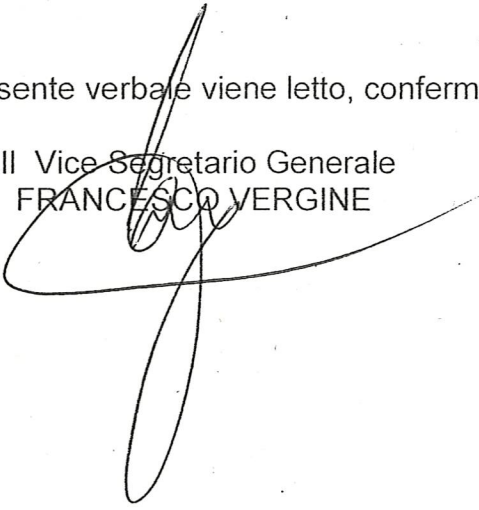
[Handwritten signature]





Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Segretario Generale
FRANCESCO VERGINE



Il Presidente
ERMELINDA DAMIANO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

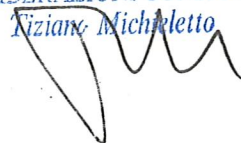
Delib.ne n. 37/2011

costituita di n. 8 fogli (otto)

VENEZIA, 4/8/2016

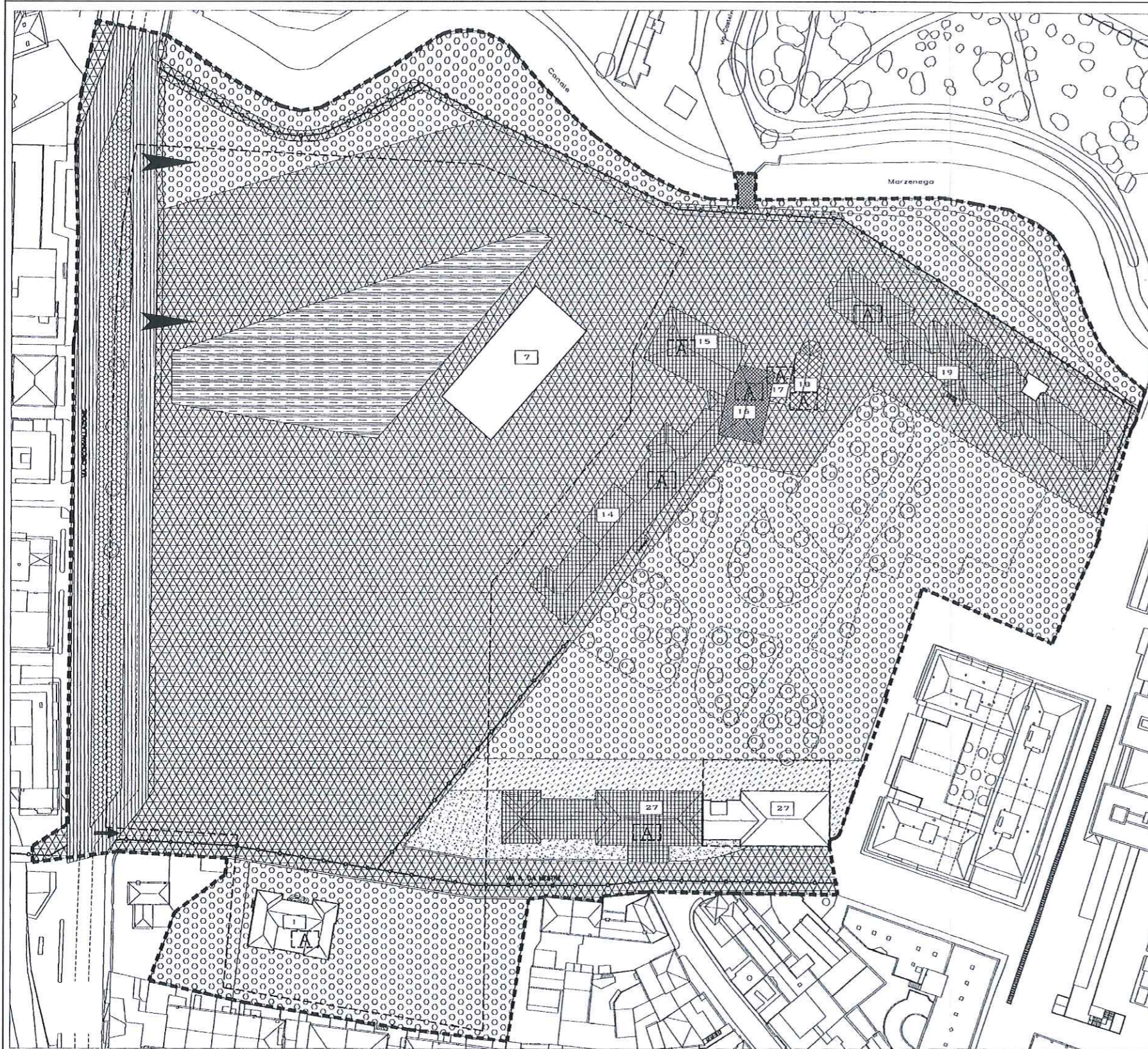
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DELIBERAZIONI CONSIGLIO

Fiziane Michieletto





SCHEMA NORMA IN VARIANTE



- PdR Piano di Recupero
- restauro
- risanamento conservativo
- risanamento conservativo parziale
- demolizione e ricostruzione
- ambito per lo sviluppo della nuova edificazione/ricostruzione
- [A] attrezzature collettive
- spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato
- verde privato
- spazi pertinenziali privati carrabili e pedonali
- spazi pubblici permeabili
- viabilità pubblica
- verde pubblico
- verde di arredo stradale
- alberature da tutelare o di progetto
- percorsi pedonali e/o ciclabili
- portici/sottoportici
- accesso carrabile già previsto dalla D.G.R.V. n. 54 del 16-01-2007
- accesso carrabile all'interrato

INDICI PREVISTI DALL'INTERVENTO

Superficie Territoriale mq 51.050
 Superficie Scoperta prevista mq 40.127
 Superficie lorda di pavimento (Sp) mq 63.700 di cui mq 8.500 Sp esistente e mq 55.200 Sp nuova edificazione.
 L'altezza massima per gli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione non potrà superare quella esistente.
 La volumetria e l'altezza delle singole Nuove Edificazioni verrà definita dal P.d.R.
 Il P.d.R. dovrà ricavare tutti gli standards quantificati in 30,5 mq/ab.teor. per la residenza e in 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento per il commerciale-ricettivo.
 I parcheggi dovranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale comunque da non compromettere la fruibilità pedonale dell'intero compendio.

CentroDoc
 ME676
 0808.02.1.0.00.2 - ME676

strumento
Attuazione dell'Accordo Pubblico - Privato, a
 elaborato
Fascicoli
 fase / rev documento
adozione / 0 Scheda norma in Variante
 comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

COMUNE DI VENEZIA
 Direzione Sviluppo del Territorio
 Ufficio Urbanistica

RECEPIMENTO DELL'ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO
 AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/04 RELATIVO AL
 COMPENDIO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE -
 VENEZIA.
 VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI
 DELL'ART. 18 L.R. 11/04

SCHEMA NORMA TAV.
 TIPO DI INTERVENTO PREVISTO SUGLI
 EDIFICI DA MANTENERE E NUOVE
 EDIFICAZIONI
 DESTINAZIONE D'USO PREVISTA
 DELLE SUPERFICI SCOPERTE
 (Scala 1:1000) **5.7**

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE
RESIDENZIALE - La Sp totale della quota residenziale che verrà realizzata dovrà essere destinata per il 10% a Residenza Convenzionata (e comunque per una Sp non inferiore a 2.500 mq).
 Parte della Sp con destinazione residenza (eventualmente comprensiva di tutta o parte di quella convenzionata) potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del PUA, purché in ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima società attuatrice del PUA.

COMMERCIALE - E' ammessa fino ad un massimo di 16.000 mq di Sp in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nella logica del "Distretto Commerciale".

DIREZIONALE - Utilizzando preferibilmente i piani più bassi degli edifici di Nuova Edificazione (NE).

ATTREZZATURE COLLETTIVE - Istruzione dell'obbligo, istruzione superiore, attrezzature di interesse comune.

RICETTIVA - ALBERGHIERA - Per una Sp di 8.700 mq e comunque per un unico insediamento alberghiero

MODALITA' DI ATTUAZIONE
 Gli interventi saranno subordinati all'approvazione di un P.d.R., che definirà le forme, le tipologie e l'ubicazione più adatte per garantire un corretto rapporto con il tessuto edilizio e urbano circostante.
 Le previsioni interne a tale ambito hanno pertanto carattere indicativo.

In sede di P.U.A. l'eventuale previsione di demolizione della porzione non vincolata del complesso edilizio prospiciente via A. Da Mestre potrà consentire l'aggregazione della corrispondente volumetria a quella di Nuova Edificazione già previste dalla Variante in esame garantendo, in tal modo, la realizzazione di un esteso varco tra la via A. Da Mestre ed il previsto nuovo Parco Pubblico.

In sede di P.U.A. dovranno essere tenuti in considerazione:
 - l'intervento di riqualificazione di Piazzale Olimpia, area interessata dalla realizzazione della stazione SFMR;
 - la possibilità di realizzare l'accesso al nuovo parcheggio sotterraneo da nord attraverso via Einaudi;
 - la possibilità di insediare strutture di servizio sociale quali asilo nido e scuola, materna;
 - la possibilità di prevedere incentivi per l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura.

Preventivamente all'attuazione degli interventi andranno effettuate adeguate indagini archeologiche e verificati, con gli organi preposti alla tutela, le prescrizioni sugli eventuali ritrovamenti e sui manufatti soggetti a vincolo.

Gli interventi saranno subordinati alla redazione di un "Piano di caratterizzazione" del sito interessato dal nuovo intervento edilizio a carattere residenziale al fine di eliminare eventuali contaminazioni dovute al precedente insediamento Ospedaliero, e all'acquisizione del relativo parere dell'ARPAV.

L'edificazione potrà essere realizzata per stralci funzionali, prevedendo lungo via Circonvallazione la realizzazione di una rampa di accesso agli interrati provvisoria che sarà rimossa con il completamento del parcheggio.

A fronte della cessione al Comune degli edifici destinati ad attrezzature collettive, la possibilità di applicare, in sede di successiva Variante al P. di R., un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (Sp), nel limite massimo di 8.280 mq. con destinazione residenziale, direzionale e per attrezzature collettive (corrispondente al 15% dei 55.200 mq di nuova edificazione già ammessa dal vigente P. di R.).