

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Progettazione Urbanistica Generale 1

**Riqualificazione dell'area "Ex Cantiere Actv" a Sant'Elena, Venezia.
Variante n. 72 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica).
Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.**

Allegato 2 – Commissione Regionale VAS

Parere motivato n. 190 del 24/08/2022





PARERE MOTIVATO
n. 190 della Commissione VAS del 2 agosto 2022
nella parte rinviata al 24 agosto 2022

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n.72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena nel 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 2 agosto 2022 come da nota di convocazione in data 1 agosto 2022 prot. reg. n. 337673, nella parte rinviata al 24 agosto 2022.

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune Il Comune di Venezia con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 358089 del 11/08/2021, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n.72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena e successiva documentazione acquisita con nota pec al protocollo regionale al n. 227235 del 18/05/2022.

PRESO ATTO CHE sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Parere del Consiglio di Bacino Laguna di Venezia con nota prot. n. 807 del 21.06.2022 acquisita al prot. regionale n. 279869 in data 22.06.2022
- Parere VERITAS prot. n. 53995 del 20.06.2022 acquisito al prot. gen. n. 295154 del 01.07.2022;
- Parere ULSS 3 prot. n. 118738 del 29.06.2022, acquisito al prot. reg. n. 292135 del 05.07.2022;
- Parere Città Metropolitana prot. n. 40690 del 13.07.2022 acquisito al prot. reg. n. 331743 del 27.07.2022;



- Parere Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna prot. 11938 del 21.09.2022 acquisito al prot. reg. 332835 del 28.07.2022; 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. 169/2022 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. 417567 del 22/09/2021, ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che entro i termini non sono pervenute osservazioni.

CONSIDERATO CHE oggetto della verifica di assoggettabilità è la Variante n. 72 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica) del Comune di Venezia, inerente la proposta di riqualificazione dell'area "Ex Cantiere ACTV" a Sant'Elena;

PRESO ATTO CHE la proposta delinea la modifica di una scheda norma del vigente Piano degli Interventi, denominata "PP10 - Cantiere ACTV" e contenuta all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, che, allo stato dell'arte, prevede la riconversione dell'ambito in un polo sportivo, con un'area residenziale ad edilizia convenzionata e con la realizzazione del piazzale a servizio della darsena e dei relativi rimessaggi. L'area, che dagli anni '40 era utilizzata come cantiere navale prima dalla società Acnil poi dalla società di gestione della viabilità pubblica ACTV, a seguito della dismissione ha subito il trasferimento delle sue funzioni nell'area del Tronchetto. Storicamente il sito è rimasto inaccessibile da parte della collettività in quanto prima a destinazione d'uso militare, poi area pubblica in concessione a società private. Le vigenti norme urbanistiche prevedono, dal punto di vista dimensionale, i seguenti parametri: 2.500 mq per gli edifici di rimessaggio e 35.000 mc per i nuovi edifici residenziali pubblici. Inoltre è prevista la ristrutturazione di alcuni edifici esistenti e la realizzazione di un gruppo di piscine coperte e scoperte. Il volume complessivo, comprendente la scuola, le ristrutturazioni e le nuove edificazioni sarà di 115.500 mc;

CONSIDERATO CHE la variante n. 72 al VPRG si pone l'obiettivo di recuperare l'area ad usi prevalentemente residenziali, con piccole attività commerciali, pubblici esercizi, laboratori artigianali e con adeguate dotazioni di spazi e servizi pubblici realizzando ampie superfici a verde pubblico e un polo sportivo a servizio della città. È inoltre prevista la creazione di una permeabilità pedonale all'interno dell'area e la sua integrazione con il contesto, prevedendo percorsi di collegamento verso il quartiere di Sant'Elena, a sud, l'isola di San Pietro di Castello, a nord, e gli insediamenti del sestiere di Castello ad ovest del Rio dei Giardini. È inoltre previsto il mantenimento dell'attività produttiva ancora esistente (falegnameria), anche individuando una nuova localizzazione che garantisca comunque l'affaccio sul fronte acqueo, fermo restando che la regolamentazione dei rapporti tra utilizzatori e proprietà per l'uso dei predetti spazi produttivi è rimessa a specifici accordi tra le parti. Per l'ambito destinato alla "darsena", esso dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e valorizzazione concordato fra Demanio e Comune, da approvare con le ordinarie procedure che disciplinano gli accordi fra soggetti pubblici. Dal punto di vista urbanistico la Variante prevede la suddivisione del comparto P.P.10 in 2 "sotto-comparti" distinti. La proposta prevede di separare gli interventi che verranno attuati per ambiti P.P.10.1 "ex. Piazza d'armi", dal P.P.10.2 "darsena". Per ognuno dei due ambiti, l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o, in alternativa, al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base di un progetto unitario del singolo ambito, ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001. In particolare per l'ambito P.P.10.1 "ex. Piazza d'armi", l'obiettivo quello di sostenere la residenza stabile nella Città Antica. Per tale motivo la quantità



edificatoria a fini residenziali prevista dalla scheda verrà destinata unicamente alla residenza stabile, compresi gli affitti ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i., con esclusione di qualsiasi attività di tipo turistico-ricettivo, anche complementare, e della locazione per finalità turistiche;

PRESO ATTO CHE:

- nel RAP è stata svolta un'analisi del quadro programmatico costituito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore efficaci per l'ambito in esame. Dall'analisi è emersa una generale coerenza tra la proposta e la strumentazione sovraordinata. In particolare, dalla consultazione della carta dei vincoli del PAT, l'ambito risulta gravato dal vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004 e dal vincolo generato dal centro storico ed è limitrofa all'elemento "specchi acquei e demanio marittimo portuale". Sempre il PAT, per l'ambito in esame, non rappresenta alcuna invariante, e classifica, nella carta delle fragilità, l'ambito come "idoneo a condizione". La tavola delle trasformabilità censisce l'intero ambito come "area di riqualificazione e/o riconversione". Relativamente agli strumenti di pianificazione specialistica si evidenzia che l'ambito viene censito dal PGRA 2021 – 2027 come zona a pericolosità idraulica di tipo P1;
- il RAP inoltre analizza la coerenza della proposta con gli obiettivi ed i target delle strategie per lo sviluppo sostenibile, quali agenda 2030, e le strategie nazionale e regionale per lo sviluppo sostenibile, individuando massima coerenza con i target e gli obiettivi del cluster n.6. riqualificazione degli spazi verdi e del patrimonio immobiliare meno recente. In particolar modo sono l'Allegato C e D (specifico per il Veneto) che nella MACROAREA 3 al punto 8 delineano i contenuti di sostenibilità che riguardano la Variante in esame;
- nel RAP il quadro ambientale è stato delineato, a livello territoriale, avvalendosi di dati recenti desunti dalle fonti bibliografiche ufficiali. Nel dettaglio, per quanto concerne la matrice "aria", viene confermata l'evidenza che alcuni inquinanti, quali monossido di carbonio, biossido di zolfo e benzene, non destano attualmente preoccupazione in quanto i valori registrati sull'intero territorio provinciale risultano significativamente inferiori ai rispettivi valori limite, mentre per particolato (PM10 e PM2.5), ossidi di azoto, ozono, benzo(a)pirene ed elementi in tracce (Pb, As, Cd, Ni), sono stati osservati, al 2019, superamenti dei valori limite imposti dalla normativa. In particolare il particolato PM10 resta un inquinante particolarmente critico per la qualità dell'aria in Provincia di Venezia, come in altre grandi città venete e della pianura padana, anche per la difficoltà di rispettare il valore limite giornaliero. Relativamente alla matrice "acque", nel 2019, per il parametro LIMeco nessuna stazione presenta condizioni cattive del corpo idrico (livello 5). Condizioni leggermente migliori sono state rilevate presso le stazioni dell'area orientale e meridionale della provincia è quanto evidenziano anche le distribuzioni delle concentrazioni di nutrienti, azoto e fosforo, e la diffusione generale dei microinquinanti. Nel corso del 2019, lo Stato Chimico è Buono quasi ovunque, fanno eccezione i fiumi Dese, Zero, Marzenego e Rio San Ambrogio, mentre lo Stato Ecologico varia tra Buono e Cattivo. Per quanto riguarda la qualità chimica dei corpi idrici sotterranei in Provincia di Venezia, il monitoraggio mostra una situazione sostanzialmente stabile nell'ultimo quinquennio. Dei 43 pozzi monitorati nel 2019, 33 hanno una qualità scadente. Il maggior numero di superamenti dei valori soglia è dovuto alla presenza di inquinanti inorganici (40 superamenti, 32 dei quali imputabili all'ione ammonio) e all'arsenico (8), prevalentemente di origine naturale. Complessivamente in provincia di Venezia nel 2019 la situazione risulta non critica per nitrati, pesticidi, composti organici aromatici, composti alifatici alogenati e metalli quali cadmio, cromo, mercurio, nichel e piombo. Per tutti questi elementi si sono rilevate concentrazioni al di sotto dello standard di qualità e solo in alcuni casi si sono rilevate concentrazioni superiori ai rispettivi limiti di quantificazione. Nel Comune di Venezia-Mestre il sistema di distribuzione delle acque ad uso potabile si compone di una rete di distribuzione che serve quasi completamente il territorio comunale. Per quanto riguarda la rete fognaria, il Comune è servito solo in parte dalla rete, in particolar modo sono collegati il capoluogo e le zone



industriali, mentre le frazioni sono in attesa di completamento della rete e relativi allacci. Attualmente tutti i condotti fognari nell'isola di Sant' Elena gli degli edifici presenti scaricano direttamente in laguna. Successivamente all'approvazione della Variante al Piano degli Interventi, in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo, saranno individuati i necessari interventi per lo smaltimento degli scarichi fognari. In ogni caso è proprio del 2021 la Delibera Comunale in accordo con il Ministero della Transizione Ecologica che prevede per metà dell'anno 2022, la realizzazione delle fognature nelle aree marginali del centro storico di Venezia e la possibilità di realizzare un collegamento con un impianto di depurazione o in modo diretto o tramite una rete di fognatura collegata al depuratore. Considerando che è in fase di realizzazione il collegamento tramite condotta dell'impianto di depurazione del Lido con l'impianto di depurazione di Fusina per concentrare presso tale impianto i processi di depurazione, si è creata la concreta possibilità di collegare facilmente tutta la zona orientale di Venezia insulare, l'isola della Certosa e l'isola della Vignole alla rete fognaria del Lido tramite due condotte sublagunari in pressione, una tra S. Elena e l'isola della Certosa e un'altra tra dall'isola della Certosa e il Lido. Questo collegamento realizzato con condotte posate con la tecnica TOC, quindi a bassissimo impatto ambientale consentirà oltre al collegamento dell'isola della Certosa e delle Vignole, per gli attuali 100 abitanti equivalenti ma con una stima di sviluppo fino a circa 1.000. Con la realizzazione della condotta fognaria S. Elena – Certosa – Lido si creeranno le premesse per il collegamento alla depurazione di oltre 10.000 abitanti equivalenti. Le altre matrici / componenti ambientali indagate non presentano particolari criticità, eccezion fatta per le matrici suolo / sottosuolo / acque sotterranee, di cui si tratterà di seguito, che presenta alterazioni qualitative di origine antropica;

- la valutazione dei potenziali effetti / impatti è stata svolta avvalendosi di stime qualitative svolte per ciascuna delle matrici indagate. L'analisi svolta nel RAP ha messo in luce che la variante in esame non risulta in grado di generare potenziali effetti significativi negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
- dai pareri degli enti consultati non emergono particolari problematiche, eccezion fatta per il contributo della soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, che asserisce che, *“la proposta di variante, con le previsioni urbanistiche richiamate, comporterà con tutta evidenza un impatto significativo sul piano paesaggistico, da calibrare con estrema attenzione nell'intento di riqualificare l'ambito salvaguardandone le caratteristiche consolidate di luogo urbano di transizione, soprattutto rispetto alla pressione edilizia del Quartiere Vittorio Emanuele II, da ritenersi esperimento edilizio di qualità urbana storicizzata ma non replicabile. La variante quindi in modo traslato pone il problema di una nuova qualità identitaria di quest'area urbana rispetto alla previsione precedente, che sul piano paesaggistico dovrà ricercare un non facile equilibrio”*. A riguardo si ritiene che l'impatto paesaggistico della trasformazione sia difficilmente valutabile a livello di strumento operativo di pianificazione (PI), anche alla luce del fatto che, sebbene a corredo degli atti acquisti sia presente un'ipotesi di sviluppo plani volumetrico dell'area, la stessa verrà declinata con un maggior livello di dettaglio nella fase di attuazione della proposta. Per questo motivo si ritiene che, al fine di garantire un corretto ed equilibrato inserimento paesaggistico della proposta, in fase di procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del successivo del Piano Urbanistico Attuativo, venga attivato un processo di consultazione / valutazione preliminare con i competenti uffici della Soprintendenza, finalizzata alla definizione dei principi e degli obiettivi della nuova progettualità. In particolare dovrà essere prestata particolare attenzione al rapporto tra nuova edificazione e spazio collettivo ed il corretto inserimento della proposta nel contesto, che dovrà garantire il rispetto e la congruità della stessa con la morfologia urbana e con le tipologie edilizie tipiche del contesto storico – culturale della città lagunare;



RILEVATO CHE dall'analisi della documentazione fornita a corredo della procedura di verifica di assoggettabilità emerge che la matrice suolo / sottosuolo risulta essere quella caratterizzata, per l'ambito in esame, da maggiori complessità. L'ambito di Sant' Elena, anche alla luce delle attività pregresse svolte nel sito, risulta essere un sito contaminato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006, a causa dei superamenti delle CSC e delle CSR da parte di taluni contaminanti nel Top soil, nel suolo superficiale, nel suolo profondo insaturo, nelle acque sotterranee del riporto e per la prima falda confinata. Nel dettaglio si osservano superamenti delle CSR nei terreni:

- del top-soil (0.0-0.2 m) per quanto riguarda le diossine,
- del suolo superficiale (0.0-1.0 m) relativamente ad Arsenico, Mercurio, Piombo, IPA e Idrocarburi pesanti,
- del suolo profondo (1.0-1.5 m) per Arsenico, Mercurio e Idrocarburi pesanti.

Relativamente alle acque sotterranee (riporto e prima falda confinata) sono stati riscontrati superamenti delle CSC per gli analiti mercurio, idrocarburi tot., tricloroetano, tetracloroetilene, 1,2 dicloropropano, dibromocloroetano, bromodichloroetano. A riguardo si sottolinea che l'analisi di rischio sito specifica e il progetto di bonifica dell'area ex cantieri ACTV a Sant'Elena è stato presentato in data 25.10.19 e la sua revisione trasmessa in data 07.08.20. Entrambi i documenti sono stati valutati durante le conferenze di servizi istruttorie convocate dalla Regione Veneto in data 20.11.19, 24.11.20 e 14.12.2021 a cui hanno partecipato Comune di Venezia, Città Metropolitana di Venezia, Arpav, ULSS 3 Serenissima, Regione e le Parti private coinvolte. Ad oggi il procedimento di bonifica del sito risulta in itinere e tra le prescrizioni formulate in esito alla CdS del 24 novembre 2020 si rileva quanto segue:

"17. non appena saranno definite le effettive destinazioni relative alla riqualificazione dell'area, si chiede ad Invimit di procedere alla trasmissione di un documento di analisi di rischio sito specifica che tenga conto delle previsioni urbanistiche aggiornate, tramite il confronto con le relative colonne di riferimento relative alla destinazione d'uso prevista". Inoltre la conferenza dei servizi del 14.12.2021 ribadiva, al punto n. 20 delle integrazioni documentali richieste, che:

"20. Qualora, successivamente all'approvazione del progetto di bonifica, l'area in esame venisse destinata a residenziale con un progetto di riqualificazione edilizia definito, il proprietario dovrà presentare la revisione dell'analisi di sito specifica e una variante al progetto, con i nuovi obiettivi di bonifica che saranno oggetto di valutazione in apposita conferenza di servizi".

A riguardo si precisa che il Comune di Venezia, con nota acquisita al prot. reg. n. 417567 del 22.09.2021 precisava che: *"Cogliamo l'occasione per segnalare, con riferimento alle Vostre successive comunicazioni prot. n. 369773 del 20/08/2021 e n. 393262 del 07/09/2021, e in attesa che siano apportate le integrazioni richieste al Rapporto Ambientale Preliminare, che in sede di approvazione definitiva della variante proporremo al Consiglio Comunale di prevederne l'attuazione unicamente tramite Piano Urbanistico Attuativo, considerata la complessità dell'intervento, stralciando la previsione che consente di procedere, in alternativa, con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001. In tal modo, sarà possibile effettuare una nuova verifica di assoggettabilità a Vas sulla base di documentazione di maggior dettaglio, propria della pianificazione attuativa. In particolare, per quanto riguarda la bonifica dei suoli, segnaliamo che attualmente è in corso un procedimento precedentemente avviato da Actv SpA per l'approvazione di un progetto di bonifica relativo all'attuale uso commerciale industriale dell'area (Tabella I, Colonna B, Allegato V, Titolo 5 alla Parte IV, D.Lgs 152/2006).*

Solo dopo l'approvazione della variante in oggetto, che stabilisce le nuove destinazioni d'uso dell'area, e sulla base delle scelte della successiva pianificazione attuativa, che definirà in modo più preciso i perimetri degli edifici e degli spazi pubblici e i loro usi specifici, l'attuale proprietà (INVIMIT SpA) potrà procedere alla presentazione di un progetto di bonifica coerente con le nuove previsioni urbanistiche (Tabella I, Colonna A, Allegato V, Titolo 5 alla Parte IV, D.Lgs 152/2006)";



RITENUTO CHE la modifica delle previsioni urbanistiche vigenti per l'ambito in esame risulta produrre effetti esterni anche sul procedimento di bonifica attivo per il sito di Sant'Elena, che a seguito dell'approvazione della proposta di variante, vedrà una revisione complessiva dell'analisi di rischio sito specifica e, conseguentemente, del progetto di bonifica.

La variante n. 72 al VPRG del centro storico di Venezia, prevede di dare attuazione alla scheda norma tramite PUA ovvero Permesso di costruire convenzionato. Sotto l'aspetto valutativo ex parte II del D.Lgs 152/2006, la stima dei potenziali effetti / impatti svolta in questa sede per la matrice suolo e relativa allo scenario di piano vigente risulta, allo stato dell'arte, incompleta, in quanto facente riferimento ad altre destinazioni urbanistiche. Pertanto, ad oggi, limitatamente alla matrice "suolo", pur avendo contezza dell'attivazione della procedura ex art. 242 del TUA, non è possibile escludere potenziali effetti / impatti sia nei confronti delle matrici suolo – sottosuolo – acque sotterranee, sia nei confronti della salute umana / rischio sanitario, ancor meno nello scenario in cui l'attuazione della proposta venga svolta tramite intervento diretto. Si ritiene tuttavia che, qualora la modalità attuativa fosse esclusivamente il PUA, lo strumento attuativo sconterebbe una successiva fase valutativa da parte dell'Autorità competente, Commissione regionale per la VAS, con l'implementazione definitiva dell'analisi di rischio e del progetto di bonifica, che saranno pertanto calibrati sul corretto scenario di trasformazione, permettendo di poter esprimere un giudizio compiuto sui potenziali effetti / impatti generati dall'attuazione della proposta. Inoltre, in sede di successiva valutazione, potrà essere analizzato con un livello di dettaglio maggiormente pertinente anche l'impatto paesaggistico generato dall'attuazione della proposta. Pertanto, nel rispetto e in accordo con quanto proposto con nota acquisita al prot. reg. n. 417567 del 22.09.2021 del "Dirigente dell'Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile – Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1" della Città di Venezia, si ritiene necessario prescrivere che l'attuazione delle previsioni di PI per ambiti denominati P.P.10.1 "ex. Piazza d'armi" e P.P.10.2 "darsena", al fine di escludere, in fase di valutazione dello strumento attuativo, potenziali effetti / impatti sull'ambiente e sulla salute umana, debba essere necessariamente soggetta a "Piano Urbanistico Attuativo", e che lo stesso dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006. Il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS dovrà contenere, oltre ai contenuti previsti dall'allegato V della parte II del T.U.A., tutti gli elementi tecnici ed amministrativi necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente generati dal Piano Urbanistico Attuativo, ed in particolare sulle matrici ambientali in cui è stata accertata la contaminazione.

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV in data 2 agosto 2022, dalla quale emerge che l'istanza relativa alla "Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n.72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena nel Comune di Venezia", sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi della variante al PI, non debba essere sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento di puntuali prescrizioni;

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. 72 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica) del Comune di Venezia, inerente la riqualificazione dell’area “Ex Cantiere ACTV” a Sant’Elena”*, in quanto non determina effetti significativi sull’ambiente, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni,

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 pareri resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui alla presente proposta di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
3. l’attuazione delle modifiche introdotte con la variante n. 72 al Piano degli interventi del Comune di Venezia (VPRG per la città antica) per ambiti denominati *P.P.10.1 “ex. Piazza d’armi”* e *P.P.10.2 “darsena”*, al fine di escludere, in fase di valutazione dello strumento attuativo, potenziali effetti / impatti sull’ambiente e sulla salute umana, deve essere necessariamente soggetta a *“Piano Urbanistico Attuativo”* e lo stesso deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006. Il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS dovrà contenere, oltre ai contenuti previsti dall’allegato V della parte II del T.U.A., tutti gli elementi tecnici ed amministrativi necessari alla verifica dei potenziali impatti significativi sull’ambiente generati dall’attuazione dei PUA, anche alla luce della modifica dello scenario di trasformazione, ed in particolare sulle matrici ambientali in cui è stata accertata la contaminazione;
4. al fine di garantire un corretto ed equilibrato inserimento paesaggistico della proposta, in fase di procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano Urbanistico Attuativo, deve essere attivato un processo di consultazione con i competenti uffici della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, finalizzata alla definizione dei principi, degli obiettivi e degli indirizzi della nuova progettualità. In particolare dovrà essere prestata particolare attenzione al rapporto tra nuova edificazione e spazio collettivo ed il corretto inserimento della proposta nel contesto, che dovrà garantire il rispetto e la congruità della stessa con la morfologia urbana e con le tipologie edilizie tipiche del contesto storico – culturale della città lagunare;
5. devono essere recepiti gli esiti della *“Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 169/2022”*:
 - dando atto che 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., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. 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;
- prescrivendo:
1. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 2. di attuare idonee misure atte a non pregiudicare la qualità del corpo idrico al fine di garantire il mantenimento delle condizioni strutturali (biotiche e abiotiche) e funzionali degli ambienti acquatici interessati dalla pianificazione in argomento;
 3. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Venezia, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Il presente parere motivato relativo alla procedura di VAS, svolta ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. per la *"Variante n. 72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena nel Comune di Venezia"*, non presenta carattere assorbente di altre autorizzazioni, concessioni, concerti, intese, nulla osta rilasciate da questa o da altra Pubblica Amministrazione.

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

Luca Marchesi

Pareri Autorità Ambientali consultate

- Veritas
- Consiglio di Bacino “Laguna di Venezia”
- Azienda U.L.S.S. 3
- Città metropolitana di Venezia, Area Ambiente
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia



Veritas s.p.a. - Santa Croce, 489 - 30135 Venezia (VE) - tel. 041 7291111 - fax 041 7291110
capitale sociale € 145.397.150 int. vers. - C.F. - P. Iva e n. iscrizione R.I. di Venezia 03341820276 - PEC: protocollo@cert.gruppoveritas.it
info@gruppoveritas.it www.gruppoveritas.it  [gruppoveritas](#)  [@gruppoveritas](#)  [gruppoveritas](#)

Venezia, 20 giugno 2022

DIREZIONE SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Spett.le
Regione del Veneto
Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso
U.O. VAS, VINCA, Capitale Naturale e NUVV
c.a. Dott. Luigi Masia
valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

e p.c. **Spett.le**
Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
c.a. Arch. Vincenzo de Nitto
territorio@pec.comune.venezia.it

Spett.le
Consiglio di Bacino Laguna di Venezia
consigliodibacinolv@pec.it

OGGETTO: D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008. Verifica di Assoggettabilità a VAS per la variante n° 72al Piano degli Investimenti per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a S. Elena nel Comune di Venezia. Richiesta parere.

Con riferimento alla Vostra nota prot. n. 240138 del 26.05.2022, acquisita agli atti dalla scrivente con prot. 46297/22 del 26/05/22, analizzati gli elaborati trasmessi si esprime parere favorevole, non ravvisando effetti significativi derivanti dall'attuazione della variante in oggetto.

Sarà comunque necessario quantificare l'effettivo fabbisogno idrico del nuovo insediamento per confrontarlo con l'effettiva disponibilità della zona.

Si resta a disposizione per eventuali maggiori chiarimenti e con l'occasione si porgono cordiali saluti.

- ing. Umberto Benedetti -
Direttore Servizio Idrico Integrato

Prot. n. **/2022**
Fascicolo n. 07/2022 (da citare sempre nella corrispondenza)
Resp. Procedimento: Ing. Massimiliano Campanelli
Resp. Istruttoria: Arch. Roberta Zeminian

Venezia, 21/06/2022

Inviata a mezzo di: PEC

Spett.le REGIONE DEL VENETO
AREA TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO
DIREZIONE AMBIENTE
Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV
c. att: *Dott. Luigi Masia*
areaterritorio.supportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

e p.c.

Spett.le Comune di Venezia
territorio@pec.comune.venezia.it

Oggetto: Verifica di assoggettabilità a Vas per la Variante n. 72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena nel Comune di Venezia". Vs. nota prot. 240138 del 26/05/2022. Invio parere.

In riferimento alla Variante oggetto, dalla verifica della documentazione fornita, il Consiglio di Bacino "Laguna di Venezia":

- premesso che l'area oggetto della variante non appartiene al territorio regolato dalla Convenzione di affidamento che all'art. 4 comma 7 prevede: *"Con riferimento anche al precedente comma, è escluso l'affidamento del servizio di fognatura e depurazione nell'ambito territoriale di applicazione della legge 31 maggio 1995 n. 206 del Comune di Venezia..."*;
- Visto che alla luce della succitata convenzione di affidamento, l'art. 4 comma 7 prevede inoltre che *"...a seguito della realizzazione nel centro storico e nelle isole del sistema fognario e di depurazione da parte del Comune di Venezia, il Consiglio di Bacino e il Gestore - di concerto con il Comune di Venezia - assumeranno le iniziative di rispettiva competenza per le aree progressivamente interessate dallo sviluppo delle infrastrutture purché non pregiudichino o alterino l'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio idrico integrato."*
- visto che l'area oggetto della Variante non interferisce con le zone di rispetto delle opere di presa acquedottistiche a servizio del territorio di competenza del Consiglio di Bacino Laguna di Venezia;
- visto che l'area oggetto della Variante è servita da rete acquedottistica ma non da rete fognaria;
- visto il parere prot. n. 53995 del 20/06/2022, rilasciato da Veritas S.p.A.;

non rilevando particolari effetti significativi derivanti dall'attuazione della variante in argomento, esprime, per quanto di propria competenza, parere favorevole, a condizione che siano rispettate le indicazioni fornite dal gestore del servizio idrico integrato.

A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Direttore
Ing. Massimiliano Campanelli
(firmato digitalmente)

Per informazioni:
Arch. Roberta Zeminian
Ufficio Ambiente
Tel. 041 5040793
E-mail: r.zeminian@consigliodibacinolv.it

REGIONE DEL VENETO



Dipartimento di Prevenzione

UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica

c.a. Regione Veneto
 Area Tutela e Sicurezza del Territorio
areateritorio.supportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

OGGETTO: D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 4/2008. Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n.72 al Piano degli Interventi per la riqualificazione dell'area ex cantiere ACTV a Sant'Elena nel Comune di Venezia. Parere di competenza.

Con riferimento alla nota della Regione Veneto pervenuta a questa Azienda ULSS 3 con prot. n. 98268 del 26.05.2021, con la quale veniva richiesto alle varie Autorità con competenza amministrativa in materia ambientale di esprimere il proprio parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante specificata in oggetto, si riporta quanto segue.

Dall'analisi del Rapporto Ambientale Preliminare, condotta limitatamente agli aspetti di interesse sanitario, di natura diretta e/o indiretta sulla salute pubblica, non si evidenzia un incremento degli impatti significativi sull'ambiente, rispetto a quanto già previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione aggiornate, nello specifico P.P. 10 – Cantiere ACTV, tale da far sottoporre la presente Variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Detto ciò, la scrivente Azienda U.L.S.S. 3 ritiene opportuno precisare, come anche citato nel Rapporto Ambientale Preliminare, che l'area "Ex Cantiere ACTV" a Sant'Elena è oggetto di un Progetto di bonifica presentato nel corso dell'anno 2019 e successivamente esaminato nel corso di alcune Conferenze di Servizi. Pertanto, per le opportune considerazioni dovute, anche in occasione dello svolgimento delle attività lavorative durante la fase di Cantiere, si rimanda a quanto riportato nel verbale della Conferenza di Servizi del 14/12/2021 ed agli esiti dell'Analisi dei Rischi.

Infine, si rimarca l'importanza, non solo in termini paesaggistici, della realizzazione di ampie aree verdi urbane, piantumate con adeguate specie autoctone; tali aree, infatti, contribuiscono, direttamente ed indirettamente, al miglioramento del benessere e della salute dei cittadini, producendo dei benefici in termini di riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e dello stress da caldo.

Si rimane a disposizione per ogni necessità di chiarimento,

Con i migliori saluti

UOS Salute e Ambiente
 UOC Servizio di Igiene e Sanità Pubblica
 Dr.ssa Maria Gregio

Responsabile del procedimento: Dr.ssa Maria Gregio
 Referente del procedimento: TdP Giordano Morelli
 UOS Salute e Ambiente
 UOC Servizio di Igiene e Sanità Pubblica - Venezia Mestre
 Tel. 0412608743/45 email: maria.gregio@aulss3.veneto.it; giordano.morelli@aulss3.veneto.it



Città metropolitana di Venezia

Area Ambiente

Resp. Procedimento: Dott.ssa Anna Maria Pastore tel: 041-2501229
Istruttore: Ing. Andrea Rossi tel: 041-2501268

Venezia, 12/07/2022

Prot. n° 40690

Classificazione: 12.02

Oggetto: VARIANTE N. 72 AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CANTIERE ACTV A SAN'ELENA NEL COMUNE DI VENEZIA, presentato da COMUNE DI VENEZIA Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS . Trasmissione del parere reso in qualità di autorità ambientale nell'ambito della fase di consultazione di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Regione Veneto - Area tutela e sicurezza
del territorio
Direzione Commissioni Valutazioni -
U.O. Valutazione Impatto Ambientale
Calle priuli 99
LOC. Cannaregio
30121 VENEZIA (VE)

valutazioniambientalesupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

Con nota acquisita agli atti con protocollo n. 30295 del 26/05/2022 è pervenuta lettera dalla Regione del Veneto per l'avvio della fase di verifica di assoggettabilità a VAS prevista dall'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. per il recepimento dell'accordo di pianificazione in oggetto al fine di acquisire eventuali osservazioni da parte dei soggetti interessati.

A seguito della disamina della documentazione presentata si segnala che per quanto riguarda l'ambito P-P.10.2 "DARSENA", ai sensi della lettera f) punto 2 Allegato II-bis parte II del D.Lgs. 152/06 "porti con funzione turistica e da diporto, quando lo specchio d'acqua è inferiore o uguale a 10 ettari, le aree esterne interessate non superano i 5 ettari e i moli sono di lunghezza inferiore o uguale a 500 metri", gli interventi connessi ai porti turistici e da diporto sono soggetti a verifica di assoggettabilità a VIA di competenza statale.

Distinti saluti

Il Dirigente

Dott. Massimo Gattolin

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Massimo Gattolin il 12/07/2022 ai sensi dell' art. 20 e 23 del d.lgs. 82/2005

Centro Servizi - Via Forte Marghera, 191 - 30173 Mestre VE - Telefono 0412501511 - Fax 041 9651618
www.cittametropolitana.ve.it - PEC: protocollo.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

Codice Fiscale 80008840276



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL
COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA

GRUPPO TECNICO CASTELLO

Alla Regione del Veneto
Area Tutela e Sicurezza del territorio
Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso
Unità Organizzativa VAS VINCA Capitale Naturale e NUVV

via pec:
valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

e, p.c.
Al Comune di Venezia
Settore Urbanistica
e Accordi di Pianificazione

via pec:
territorio@pec.comune.venezia.it

OGGETTO: Venezia, Castello - D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 4/2008 - Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n. 72 al Piano degli Interventi – riqualificazione dell’area ex cantiere ACTV a Sant’Elena - Trasmissione parere di competenza.

Facendo seguito alla richiesta di codesta Regione prot. n. 240138 del 26.05.2022, pervenuta e assunta al protocollo di questo Ufficio con n. 8977 pari data, integrata con nota prot. n. 272147 del 16.06.2022, pervenuta e assunta al protocollo di questo Ufficio con n. 10423 pari data questa Soprintendenza ha esaminato il *Rapporto ambientale preliminare* con relativi allegati predisposto per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.

Considerato che la normativa vigente prevede che, per determinate fattispecie di piani, ovvero di programmi, l’assoggettamento a VAS sia subordinato all’esito positivo della verifica di assoggettabilità di cui all’articolo 12 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i e all’*Allegato 1*, esaminato il *Rapporto ambientale preliminare*, questa Soprintendenza, in base alle proprie competenze territoriali e in ottemperanza alla Circolari n. 5 e n.6 del 19 marzo 2010 della Direzione Generale PBAAC e alla Circolare n. 26 del 15 maggio 2012 dell’allora Direzione Regionale del Veneto, nonché in forza della delega di cui alla nota del Segretariato Regionale per il Veneto del MIBACT prot. n.16419 di data 21.12.2015 formula le seguenti valutazioni e osservazioni.

1. Caratteristiche del piano o del programma, ed influenza su altri piani o programmi o progetti

La richiesta di parere riguarda la variante in oggetto al Piano degli Interventi vigente, “PP10 – Cantiere ACTV”.

L’area in esame è situata nell’estrema parte orientale della città di Venezia, confinante a nord con l’insula della chiesa di San Pietro di Castello e a sud con il quartiere residenziale Vittorio Emanuele II. Il compendio si affaccia sul

C.F./m.m.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
Palazzo Ducale – San Marco, 1 - 30124 Venezia – C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

Canale Quintavalle e sul Rio dei Giardini mentre ad est prospetta con un'ampia darsena verso il bacino lagunare e l'isola della Certosa. La parte occidentale, già demaniale, è attualmente di proprietà della società Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA – INVIMIT, mentre la parte orientale con l'ampio specchio acqueo permane in proprietà demaniale.

Come precisato agli atti, nella sua parte occidentale l'area ospita il compendio "che dagli anni '40 era utilizzata come cantiere navale prima dalla società Acnil poi dalla società di gestione della viabilità pubblica ACTV", attualmente in fase di bonifica a seguito della dismissione per il trasferimento delle sue funzioni nell'area del Tronchetto.

L'allegato al *Rapporto ambientale* contiene una succinta analisi storica del contesto, suffragata da alcuni elaborati cartografici, catastali e fotografici. Come riportato, "dall'analisi delle mappe storiche è possibile vedere che fino ai primi del '900 l'area in oggetto era ancora un ambito paludoso-lagunare. Soltanto dai primi del '900 essa viene interrata al fine di insediare un nuovo quartiere di residenze popolari. In seguito, dopo una serie di varianti progettuali, verrà abbandonata tale ipotesi e verrà qui trasferita la Piazza d'Armi, andando a realizzare all'interno il quartiere residenziale nella porzione sud dell'isola. Dopo la dismissione delle funzioni militari negli anni '40, il sito è stato ceduto in concessione a società private che ne hanno prolungato la netta cesura dal tessuto residenziale urbano circostante".

Nell'ambito sono presenti fabbricati a carattere industriale e cantieristico di varia natura costruttiva ed epoca storica, ubicati in particolare lungo i due canali. Sono inoltre presenti tettoie, spazi scoperti, aree verdi con alberature ad alto fusto e lo specchio della darsena con relative strutture funzionali. L'epoca dei fabbricati è ascritta nella documentazione agli atti anche al periodo 1950-1960, senza ulteriori indagini e approfondimenti. Le note storiche andrebbero senz'altro approfondite, trattandosi di un ambito di particolare rilevanza sia considerato lo sviluppo, anche industriale, della città, sia sotto il profilo dell'evoluzione paesaggistica dello specifico aggregato urbano, in questo caso volto con opere di bonifica all'avanzamento del costruito a dispetto dell'ambito lagunare acqueo, mantenendosi tuttavia all'interno di un certo equilibrio, pur nella apparente casualità funzionale degli insediamenti legati alle attività storiche svolte nei luoghi dell'ex cantiere.

Dal punto di vista urbanistico, il piano vigente comprende un ambito unitario, che include l'area degli ex cantieri ACTV con la darsena e l'ulteriore appendice a sud del contesto residenziale e della una scuola materna con annesso giardino.

Come riportato, "lo strumento urbanistico ad oggi vigente definisce la riconversione dell'area in un polo sportivo, con un'area residenziale ad edilizia convenzionata e con la realizzazione del piazzale di servizio per la darsena esistente e relativi rimessaggi. Le nuove edificazioni previste ad oggi dal Piano Vigente hanno una volumetria massima complessiva di 115.500 mc". La tavola vigente B3b in particolare indica gli edifici da conservare, il ripristino volumetrico, la nuova edificazione residenziale, le attrezzature sportive e le aree a verde. Nel *Rapporto ambientale* se ne specifica la possibile sistemazione che prevede il riutilizzo di due gruppi di capannoni, un campo da calcio, dieci campi da tennis, un gruppo di piscine scoperte e coperte. Inoltre si precisa che "sul lato interno della darsena esistente sono previsti il nuovo piazzale di servizio (almeno 7.000 mq) e gli edifici per il rimessaggio (almeno 2.500 mq). I nuovi edifici residenziali pubblici, della volumetria complessiva di 35.000 mc. saranno realizzati aggiungendo altri corpi di fabbrica alle case adiacenti del quartiere S. Elena e/o lungo il percorso intermedio fra la zona sportiva e gli annessi della darsena; è da verificare l'opportunità di sovrapporre fra loro gli spazi per il rimessaggio e le residenze, come indicato nella tavola B3b. Il volume complessivo, comprendente la scuola, le ristrutturazioni e le nuove edificazioni non potrà superare i 115.500 mc. È inoltre consentito l'inserimento di attrezzature ricettive per un volume non superiore al 15% del volume complessivo"(R.a. pp. 8-9). A quanto illustrato si aggiunge anche la prevista realizzazione di tre nuovi ponti di collegamento con il contesto urbano situato a nord e a ovest.

Il *Rapporto Ambientale* contiene una succinta descrizione della caratteristica della variante, e non consente un puntuale confronto tra i diversi parametri e le corrispondenti quantità vigente/variante.

Come specificato, la variante prevede la suddivisione del comparto P.P.10 in due "sotto-comparti", il primo corrispondente all'attuale proprietà INVIMIT e il secondo all'area demaniale con la darsena; viene inoltre esclusa l'estrema area residenziale/scolastica a Sud. Gli ambiti sono quindi identificati come P.P.10.1 "Ex Piazza d'Armi" e P.P.10.2 "Darsena". Relativamente a quest'ultimo, si specifica soltanto che "la darsena e le connesse parti a terra di proprietà demaniale saranno valorizzate sulla base di un progetto condiviso fra Comune e Demanio", mentre per il primo comparto si precisa che l'obiettivo è quello "di sostenere la residenza stabile nella Città Antica. Per tale motivo la quantità edificatoria a fini residenziali prevista dalla scheda è destinata unicamente alla residenza stabile, compresi gli affitti ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i., con esclusione di qualsiasi attività di tipo turistico-ricettivo, anche

C.F./M.D./a.p.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
Palazzo Ducale – San Marco, 1 - 30124 Venezia – C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

complementare, e della locazione per finalità turistiche”. Per ciascun ambito, “l’attuazione degli interventi è subordinata all’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o, in alternativa, al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base di un progetto unitario del singolo ambito, ai sensi dell’art. 28bis del DPR 380/2001” (R.a. p. 10).

Nel book illustrativo allegato al *Rapporto* (in cui appunto si rimanda ad una “relazione di progetto” e a delle “tavole grafiche”, cfr. p. 3) è illustrato un primo studio progettuale in cui si specifica che “il progetto prevede la riqualificazione e la riconversione dell’area attraverso la possibilità di demolire i capannoni esistenti degli ex - cantieri ACTV e di costruire nuovi edifici per una superficie lorda di pavimento complessiva massima di 45.400 mq. La riconversione funzionale dell’area considera l’integrazione all’interno del sito di residenze, di piccole attività commerciali e artigianali, di attrezzature sportive, di aree verdi pubbliche e di un’attività produttiva”. Sono quindi allegate alcune tavole grafiche illustrative di una possibile sistemazione planimetrica dell’area, in cui è proposta “una distribuzione spaziale dei volumi edilizi. I nuovi percorsi pubblici collegano tutte le aree funzionali presenti nell’area, convergendo verso il ‘campo’ pavimentato che affaccia sulla darsena e sull’isola della Certosa e servendo le aree verdi attrezzate tenute a prato e a piccole macchie arbustive. Le attività sportive, collocate nella zona sud del lotto, si articoleranno in spazi scoperti di pertinenza attrezzati con campi da gioco e in una palestra pubblica a uso pubblico. L’attività produttiva (falegnameria) esistente viene traslata più a sud, mantenendo l’affaccio su Rio dei Giardini, e troverà nuova collocazione all’interno del nuovo volume edilizio a destinazione produttiva con superficie massima 900 mq. Si auspica di realizzare le residenze private, integrate con spazi commerciali e con laboratori artigianali commerciali, in edifici in linea pluripiano plurifamiliari con un’articolazione volumetrica variabile in altezza, al fine di evitare volumi compatti. Si prevede la possibilità di riservare degli spazi scoperti di pertinenza alle residenze private su ambo i lati dei volumi edilizi. L’intervento prevede che la superficie lorda di pavimento massima destinata a residenza e spazi commerciali sia di 44.500 mq con una altezza massima variabile per comparto come meglio individuato nella tavola di progetto” prevista sino a 17 m. con edifici variabili tra i tre e i cinque piani. “E’ consentito l’inserimento di attività commerciali e piccoli laboratori artigianali per una superficie pari al 10% delle superfici complessive residenziali e commerciali (44.500 mq), distribuite all’interno dei singoli perimetri d’involuppo (con percentuali variabili tra il 5% e il 10% sulle stecche, e il 100% attorno al ‘campo’ pubblico)”.

Il piano di sviluppo dell’area ora prefigurato cambia quindi sostanzialmente per quanto riguarda la sua parte più occidentale.

Lo schema d’impianto dimostra la volontà di recupero di un’area oggi praticamente abbandonata, attraverso un sistema abitativo particolarmente denso ed elevato in altezza, pur con alternanze, lungo il perimetro nord ed ovest dell’isola, verso i due canali; nell’idea progettuale elaborata si legge anche una chiusura edilizia ulteriore verso il bordo sud e parte del perimetro est lungo la darsena. La parte mediana di quest’ultimo asse nel progetto viene “aperta” verso uno spazio chiamato “campo”, contornato da ulteriori edificazioni. In trasparenza lo schema propone anche la lettura della possibile interferenza con le alberature esistenti e della presenza di nuove piantumazioni.

Alcune viste assonometriche, sezioni di studio e profili prospettici consentono un primo apprezzamento dell’inserimento del progetto nel contesto, tenendo presente che l’ambito di valutazione in oggetto rimane nel quadro urbanistico e che il “progetto” dovrà seguire le fasi di sviluppo e approvazione previste dall’iter dell’intervento. Ad ogni modo, pur con questa dovuta precisazione il book fornisce linee generali di apprezzamento delle nuove previsioni urbanistiche della scheda di variante.

Con riferimento ai diversi livelli di pianificazione, il *Rapporto ambientale* non rileva particolari criticità rispetto al PTRC, il PTCP e alla variante al PRG vigente. E’ richiamata inoltre l’appartenenza del compendio al sito UNESCO “Venezia e la sua laguna”, mentre non si ritrova alcun rimando né al provvedimento di tutela paesaggistica (ad esclusione della rappresentazione della perimetrazione nella tavola del dossier “PAT vincoli”), né alla presenza di beni culturali nel più vasto contesto urbano d’appartenenza. In effetti il paragrafo del *Rapporto* dedicato alla componente “Paesaggio e patrimonio” è molto generico essendo privo di approfondimenti specifici, come evidenziato.

L’area è tutelata ai sensi dell’art. 136, lettera c), del D. Lgs 42/2004, in virtù del D.M. 1 agosto 1985, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante l’ecosistema della laguna veneziana*.

Il piano paesaggistico della Regione Veneto è in fase di elaborazione e non si dispone, allo stato attuale, di particolari previsioni di tutela sull’area in questione.

Il compendio è stato oggetto di dichiarazione di insussistenza d’interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 con nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto prot. n. 20993 del 10.12.2013.

C.F./M.D./a.p.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
Palazzo Ducale - San Marco, 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

In prossimità dell'area sono presenti in particolare la *Chiesa di San Pietro di Castello*, l'*Ex caserma Sanguineti* già *Palazzo Vescovile* poi *Palazzo Patriarcale di San Pietro di Castello*, i *Giardini della Biennale*, il *Complesso dell'ex Convento di Sant'Anna: Palazzetto al ponte di Sant'Anna (alloggi dell'ex infermeria nell'Ospedale di Marina)*, la *Chiesa e convento di Sant'Elena* e la *Scuola navale militare "Francesco Morosini"* tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004.

2. Caratteristiche degli impatti su aree o paesaggi tutelati

La variante in oggetto, come già anticipato, muta il quadro programmatico della previsione urbanistica, in particolare per l'ampliamento previsto della quota di costruito residenziale che va a sostanzialmente a sostituirsi a quella per attrezzature sportive, prefigurabili almeno potenzialmente in ampi spazi aperti (es campo da calcio, campi da tennis).

Questa nuova prospettiva, che ammette la possibilità di un'edificazione anche attestata alla quota di 17 m., pone quindi nuove ricadute sostanziali a livello di impatto sul contesto paesaggistico tutelato, per quanto ora si tratti di valutare i soli parametri urbanistici della variante di scheda e non più specificatamente una più concreta ipotesi di progetto unitario o di programma di dettaglio.

La riqualificazione dell'area dovrà infatti confrontarsi con una particolare zona urbana, di "limite", oggi consolidata con caratteri paesaggistici peculiari, già accennati in precedenza. Approfondendone ora la lettura per prefigurare il livello d'impatto della proposta in esame, va rilevato che il rapporto diretto con il bordo lagunare oggi risulta mediato non solo dallo specchio acqueo della darsena, con relativa banchina, ma anche della relativa modesta densità dell'ambiente retrostante, di modo che lo skyline complessivo oggi consolidato risulta piuttosto basso e "aereo", data anche la presenza di ampi spazi ineditati. La consistenza arborea è particolarmente presente sul bordo meridionale mentre il fronte costruito, composto da capannoni di altezza comunque non rilevante sul limite rialzato del lotto, è attestato sul bordo dei due canali interni. Sul lato opposto del Canale Quintavalle l'edificazione cittadina è prevalentemente residenziale, dalle semplici caratteristiche costruttive e attestata da uno a tre livelli. Il fronte edilizio continua anche sul bordo urbano del Rio dei Giardini, con edifici residenziali su due livelli ed aree cantieristiche direttamente prospettanti sull'acqua. L'estremo limite del compendio ex cantieristico sul canale si confronta dall'altro lato con l'imbocco del canale San Giuseppe e con l'inizio di un'edificazione residenziale compatta attestata su tre/quattro livelli. Il bordo meridionale è caratterizzato dalla presenza dell'area verde annessa alla scuola materna e un'edificazione residenziale ben più consistente attestata su cinque livelli.

Da quanto esposto risulta quindi in modo chiaro che la proposta di variante, con le previsioni urbanistiche richiamate, comporterà con tutta evidenza un impatto significativo sul piano paesaggistico, da calibrare con estrema attenzione nell'intento di riqualificare l'ambito salvaguardandone le caratteristiche consolidate di luogo urbano di transizione, soprattutto rispetto alla pressione edilizia del Quartiere Vittorio Emanuele II, da ritenersi esperimento edilizio di qualità urbana storicizzata ma non replicabile. La variante quindi in modo traslato pone il problema di una nuova qualità identitaria di quest'area urbana rispetto alla previsione precedente, che sul piano paesaggistico dovrà ricercare un non facile equilibrio.

Per quanto riguarda la tutela archeologica, la variante in oggetto non sembra apportare modifiche significative alle previsioni precedenti, salvo per la realizzazione di un ponte di collegamento con l'isola di San Pietro di Castello ed uno con Calle Seco Marina, che dovrà in ogni caso essere sottoposta alla procedura di archeologia preventiva. La potenzialità archeologica dell'area, interamente bonificata in epoca contemporanea, è da ritenersi bassa.

3. Valutazioni conclusive

Ciò premesso, esaminato il *Rapporto ambientale preliminare* predisposto per la verifica di assoggettabilità a VAS, sulla base delle valutazioni sopra enunciate si ritiene opportuno l'assoggettamento alla procedura di valutazione ambientale strategica per quanto in oggetto. Inoltre considerata l'inclusione dell'area nel sito Unesco "Venezia e la sua laguna", si richiama anche per il proseguo dell'iter amministrativo e di progetto il disposto dall'articolo 172 delle *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention* - WHC. 13/01 July 2013 che invita

C.F./M.D./a.p.

4/5



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
Palazzo Ducale - San Marco, 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

gli Stati aderenti alla convenzione a informare il *Committee* della loro intenzione di assumere o di autorizzare in una area appartenente al Sito i più significativi interventi di restauro o nuove realizzazioni che possono eventualmente pregiudicare i valori del Sito, al fine di consentire allo stesso *Committee* di fornire assistenza nella ricerca di soluzioni appropriate tali da assicurare che i valori del Sito siano totalmente preservati.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E DELL'ISTRUTTORIA
(*arch. Chiara Ferro*)

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
PER LA TUTELA ARCHEOLOGICA
(*dott. Massimo Dadà*)

IL SOPRINTENDENTE
(*arch. Emanuela Carpani*)

(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 del DLgs 82/2005 e ss.mm.ii.)

C.F./M.D./a.p.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI VENEZIA E LAGUNA
Palazzo Ducale – San Marco, 1 - 30124 Venezia – C.F. 80011460278 - Tel. 041 520 4077 - Fax. 041 520 4077

PEC: mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-ve-lag@beniculturali.it - WEB: www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it