

CITTA' DI
VENEZIA



Proposta di Deliberazione n.2021/1036 del 19/04/2021 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Recepimento dell'Accordo di pianificazione (art.6, L.R. 11/04) fra il Comune di Venezia e la Ditta Genuine s.r.l. per la riqualificazione dell'area "Ex Campo di Calcio della Real San Marco", in viale San Marco a Mestre, e adozione della variante n. 79 al Piano degli Interventi.

II CONSIGLIO COMUNALE

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che

- con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 18 ottobre 2016 è stato approvato l'avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, c.2, L.R. 11/2004);
- la Ditta Genuine s.r.l. con sede in Oderzo (P.IVA e C.F.. 04575460268), ha presentato manifestazione di interesse con un progetto di riqualificazione urbanistica dell'area "Ex Campo di Calcio della Real San Marco", in viale San Marco a Mestre, censita al C.T. Foglio 145 (ex Foglio 25), mappale n. 287;
- con delibera di Giunta Comunale n.273 del 26 luglio 2018, la proposta presentata dalla Società Genuine s.r.l. è stata inserita tra le "Proposte pertinenti al Piano degli Interventi" e, in particolare, tra le "Proposte prioritarie attuabili prevalentemente con accordi artt. 6/7 della L.R. n.11/2004";
- con nota prot. n. PG/2019/0232388 del 08/05/2019 e successive integrazioni trasmesse via PEC (depositate agli atti), la Ditta Genuine s.r.l. ha presentato istanza tesa ad ottenere l'approvazione della proposta di Accordo pubblico – privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, e connessa variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, per il citato ambito di viale San Marco;

Atteso che

- il vigente Piano degli Interventi (Variante al PRG per la Terraferma) classifica l'area come "A - attrezzature di interesse comune di progetto" e "V - verde attrezzato (parco, gioco) esistente";
- per consentire e poter sostenere la bonifica dell'intera area ed un suo reale recupero funzionale, con la citata proposta di Accordo pubblico-privato la Ditta ha richiesto al Comune l'introduzione di una diversa disciplina urbanistico-edilizia;
- la proposta prevede che la superficie complessiva del lotto, contraddistinto catastalmente dal Foglio 145 (ex Foglio 25) mappale 287, sia suddivisa in due comparti, da individuare e disciplinare con apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, e precisamente:

- un comparto a destinazione "Commerciale", per una superficie lorda (SL) massima realizzabile di mq. 4.550, con possibilità di insediamento di una media struttura commerciale di 2.500 mq. di superficie massima di vendita, con altezza massima consentita di m. 7,00;
- un comparto a destinazione "Residenziale", per una superficie lorda (SL) massima realizzabile di 6.660 mq, con altezza massima consentita di m. 70,00;
- la proposta prevede che il PUA disciplini nel dettaglio la dotazione di aree e servizi pubblici connesse alla realizzazione degli interventi;

Visti i seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

Schema di Accordo pubblico-privato (**Allegato A**);

Tavola di Variante (**Allegato B**);

Schema di Progetto (**Allegato C**);

Rapporto ambientale preliminare (**Allegato D**);

Relazione idraulica (**Allegato E**);

Dato atto che la proposta d'Accordo

- è finalizzata alla realizzazione di un progetto di riqualificazione urbanistica e valorizzazione territoriale di un'area verde, già adibita a campo da calcio, ma da molti anni impraticabile a causa della presenza di inquinanti nel terreno;
- prevede, attraverso la bonifica dell'area degradata e inquinata, di recuperare spazi della città anche attraverso l'attrezzamento di spazi pubblici e a parco;
- permette l'insediamento di attività economiche di servizio al quartiere, rivalutando così il tessuto socio economico con la creazione di nuovi posti di lavoro e la riqualificazione del tessuto urbano;
- incrementa la dotazione di residenze in terraferma;
- è caratterizzata da un innovativo approccio progettuale che favorisce e promuove la realizzazione di edifici con un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale;
- contribuisce allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti;

- consente, attraverso il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, di riqualificare il sagrato della Chiesa di San Giuseppe, ampliando tale spazio urbano con la bonifica e il recupero dell'area verde antistante situata sul lato opposto della strada, oggi ancora intestata a ATER Venezia, ma di cui è prevista la cessione al Comune;

Ritenuto, per i motivi sopra richiamati, che la proposta rivesta carattere di rilevante interesse pubblico;

Vista

- la Relazione sulla determinazione del beneficio pubblico (ovvero contributo straordinario), depositata agli atti, nella quale si stima che il plusvalore generato dalla trasformazione è pari a € 1.043.280,34 e, pertanto, l'importo da corrispondere all'Amministrazione Comunale è pari a 521.640,17 euro;
- il parere di congruità a firma del dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali (prot. 2021/0188447 del 16/04/2021), anch'esso allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato F** Parere Stima);

Dato atto che

- la variante in oggetto non concorre al consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, poiché le aree interessate dagli interventi ricadono all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- dopo l'adozione, la variante sarà sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e che il parere della competente commissione regionale dovrà essere acquisito prima dell'approvazione definitiva della stessa;
- è stata inviata al Genio Civile la relazione di compatibilità idraulica della variante;
- con Decreto n. 30 del 27.06.2019 del Direttore dell'Unità Organizzativa Bonifiche Ambientali e Progetto Venezia - Regione Veneto, è stata approvata "l'Analisi di rischio sanitario-ambientale e del progetto di Bonifica dei Suoli dell'area denominata "ex campo sportivo" sita nella località Villaggio San Marco in viale Boerio nel Comune di Venezia, inserita nel F 25 sez. Mestre part. 287 di proprietà della Ditta Genuine S.r.l. Art. 242 D. Lgs. 152/06";

Dato atto ancora che

- in conformità alla vigente pianificazione commerciale ai sensi della L.R. 50/2012, nell'area oggetto di intervento è possibile l'insediamento di

strutture commerciali di media dimensione fino a 1500 mq di superficie di vendita;

- la proposta presentata prevede l'insediamento di una struttura commerciale di media dimensione con superficie di vendita fino a mq. 2500;
- di conseguenza, prima della sottoscrizione dell'Accordo è necessario procedere all'adeguamento della pianificazione commerciale ai sensi della L.R. 50/2012;

Dato atto infine che

- la Ditta Genuine s.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare di acquisto dell'area interessata dalla proposta di Accordo in oggetto con la Ditta VIRGINIOFRANCO S.r.l. (P.IVA E C.F. 04698720267), attuale proprietaria;
- prima della sottoscrizione dell'Accordo, la Ditta Genuine s.r.l. dovrà provvedere alla stipula degli atti definitivi di compravendita, in modo da acquisire la piena titolarità dei beni interessati dallo stesso;

Visto:

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
- il parere di regolarità tecnico-amministrativo espresso dal Dirigente della Direzione Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

Visto il parere della Municipalità competente, espresso ai sensi dell'art.23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del regolamento delle Municipalità (allegato);

Sentite le commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1 recepire la proposta di Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, presentata dalla Ditta Genuine s.r.l. per la riqualificazione urbanistica dell'area "Ex Campo di Calcio della Real San Marco", in viale San Marco a Mestre, secondo i seguenti elaborati allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:

- Schema di Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004
(Allegato A)

- Tavola Variante (**Allegato B**)
 - Schema di Progetto (**Allegato C**);
 - Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (**Allegato D**)
 - Relazione idraulica (**Allegato E**)
- 2 adottare contestualmente la Variante n. 79 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004, come da documento "Tavola Variante" sopra richiamato (**Allegato B**);
 - 3 dare atto che l'Accordo costituisce parte integrante della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 11/2004;
 - 4 dare atto che la realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (art. 20, L.R. 11/2004);
 - 5 dare atto che l'importo del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001, calcolato nei modi stabiliti con delibera di Consiglio comunale n. 94 del 16/12/2020, ammonta a 521.640,17 euro, come da Relazione sulla determinazione del beneficio pubblico, depositata agli atti, e parere di congruità a firma del dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, prot. 2021/0188447 del 16/04/2021 (**Allegato F**), allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente delibera;
 - 6 stabilire che il contributo straordinario sia destinato alla riqualificazione del sagrato della Chiesa di San Giuseppe, da ampliare con la bonifica e il recupero dell'area verde antistante situata sul lato opposto della strada, attualmente di proprietà dell'A.T.E.R. di Venezia;
 - 7 dare mandato al Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali di procedere all'acquisizione dell'area verde pubblica censita al C.T. Foglio 145 (ex Foglio 25), mappale n. 78, della superficie catastale di mq. 1.720, di proprietà dell'A.T.E.R. di Venezia;
 - 8 dare mandato agli uffici competenti in materia di Commercio e Urbanistica di procedere alla revisione della pianificazione commerciale, ai sensi della L.R. 50/2012, relativa alle aree per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e parchi commerciali;
 - 9 dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante e di svolgere tutte le attività necessarie

all'approvazione e al perfezionamento della stessa, ai sensi dell'art. 6 e 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004;

10 stabilire che l'Accordo sia sottoscritto entro 180 giorni dall'approvazione definitiva della variante, a pena della decadenza della stessa.

La presente delibera non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

- ALLEGATI**
- **Allegato A Accordo Pubblico Privato** (impronta:
0AD42C98DC92C8109362C0CDF48EF1AACF94543A81AD08D3F3D8BEC87DBF646F)
 - **Allegato C Schema di Progetto** (impronta:
95561D59853FF49DF3E23D7E949268CBEC185768E3618CCC8A8A9A58420674A0)
 - **Allegato D Rapporto Ambientale Preliminare** (impronta:
130E9E63CB7680AF25B101B4BE746DF6D7CB53385D8F50438F015D27818868BD)
 - **Allegato E Relazione Idraulica** (impronta:
6A9CC1A80AD7C2B6EB1430751B9BD29993E12BFA86A794A1E3541221C84689EE)
 - **Allegato F Parere Stima** (impronta:
BB4173FEBE62FFC4E54C79BF14B2BE133D1FAC8CF058B3C587C4C0022FDAAE19)
 - **Allegato B Tavola di Variante** (impronta:
45BD9600D3836B2A81B5B9D163438E6D466C576779C0CDD16B46CC8B806E9529)