CITTA' DI VENEZIA

PARCO FLUVIALE MARZENEGO

ACCORDO DI PROGRAMMA

ALLEGATO A.0

Controdeduzione alle Osservazioni

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, finalizzato alla realizzazione del parco fluviale del Marzenego tramite l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/04, in variante al PAT e al PI.

ALLEGATO A.0 - Controdeduzioni alle Osservazioni

Accordo di Programma "Parco fluviale del Marzenego"
ai sensi dell'art. 7 della LR n. 11/2004

Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Assessore: Massimiliano De Martin

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Direttore d'Area: Danilo Gerotto

Responsabile del Procedimento: Marco Bordin

PREAMBOLO

Gli atti relativi al procedimento *Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, finalizzato alla realizzazione del parco fluviale del Marzenego tramite l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/04, in variante al PAT e al PI* sono stati depositati a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale e nel sito web istituzionale del Comune di Venezia.

A conclusione del periodo di deposito dal 14/01/2025 al 24/01/2025, e di pubblicazione dal 25/01/2025 al 13/02/2025 del piano in oggetto, si comunica che risultano pervenute le osservazioni qui sotto riportate:

Data Ricezione	Data Protocollazione	N. Protocollo	Mittente	N. Osservazione
10/02/2025	10/02/2025	2025/70615	[redacted]	**1**
13/02/2025	13/02/2025	2025/77334	[redacted]	**2**
13/02/2025	14/02/2025	2025/78876	[redacted] (per conto di Associazioni varie)	**3**
13/02/2025	14/02/2025	2025/78896	[redacted]	**4**

Tabella 1. Osservazioni pervenute in seguito alla pubblicazione dell'Accordo di Programma

Ai sensi della normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere alla *Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso - U.O. VAS, VINCA, Capitale Naturale e NUVV* della Regione del Veneto le osservazioni di carattere ambientale pervenute - unitamente alle controdeduzioni formulate dal Comune e al contributo tecnico del valutatore incaricato della redazione del Rapporto Ambientale Preliminare - a integrazione dell'avviato procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS (Screening VAS - rif. prat. reg. VA4754).

In particolare, tra le osservazioni pervenute, solamente l'Oss. n. 3 del 14/02/2025 - articolata in n. 19 punti - presenta contenuti di carattere ambientale; specificatamente nei punti che vanno dal n. 6 al n. 10.

A seguito dell'istruttoria svolta, la Commissione VAS della Regione del Veneto si è espressa con **parere motivato n. 144 del 05/06/2025 di non assoggettabilità alla VAS** dell'Accordo di Programma in oggetto, ritenendo adeguato il processo valutativo condotto e tenendo conto delle controdeduzioni presentate dall'Amministrazione comunale nell'ambito della valutazione delle osservazioni ambientali.

A ogni buon conto, è opportuno evidenziare che molte delle osservazioni pervenute riguardano aspetti progettuali puntuali afferenti alla successiva "fase attuativa" dell'intervento, distinta dalla presente "fase urbanistica", finalizzata unicamente all'acquisizione delle aree e alla definizione delle compensazioni.

Tali contributi rappresentano indicazioni coerenti con gli obiettivi di fondo del metaprogetto di parco e saranno tenuti in debita considerazione nella successiva fase di progettazione esecutiva, che sarà sviluppata congiuntamente dagli enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma: Comune di Venezia, Città Metropolitana di Venezia e Consorzio di Bonifica Acque Risorgive. La realizzazione del parco fluviale del Marzenego si inserisce infatti all'interno di un più ampio disegno di riqualificazione ambientale e paesaggistica, fondato su obiettivi condivisi e formalmente assunti dalle amministrazioni firmatarie dell'Accordo.

Il progetto mira, tra l'altro, al miglioramento della biodiversità, al ripristino degli ecosistemi fluviali e degli habitat di specie protette, all'aumento delle superfici boscate e alla ricostruzione degli ambienti tipici dei corsi d'acqua planiziali. In parallelo, particolare attenzione sarà rivolta all'aumento della fruibilità pubblica del parco, in termini di ciclabilità e pedonalità, e al potenziamento della sicurezza idraulica, nella logica della prevenzione del rischio. Il parco è pensato come un sistema articolato di nodi ecologici e paesaggistici, in grado di produrre servizi ecosistemici significativi: habitat per la fauna e la flora, controllo dei nutrienti e degli inquinanti, aumento dell'area fogliare e della capacità di ritenzione idrica del suolo.

In questo quadro, la realizzazione del parco fluviale si configura non solo come un intervento di rigenerazione ambientale, ma anche come un progetto culturale e sociale: un'infrastruttura verde accessibile, educativa e capace di promuovere una consapevolezza diffusa sul valore del paesaggio fluviale e sulla necessità della sua tutela.

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Si riportano, quindi, nelle pagine seguenti la sintesi delle **osservazioni pervenute** durante il periodo di pubblicazione e le relative **proposte di controdeduzione** formulate dall'Amministrazione comunale.

Le presenti controdeduzioni sono sottoposte all'esame della Conferenza di Servizi Decisoria, convocata ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra il Comune di Venezia, la Città Metropolitana di Venezia e il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004.

OSSERVAZIONE n. 1 - Parere Non Favorevole

Rif. Prot. Gen.: PG/2025/70615 del 10/02/2025

Soggetti Osservanti: [redacted]

Sintesi Osservazione	Proposta di Controdeduzione
Gli osservanti chiedono: 1) che si realizzi sulla riva sx del Marzenego un collegamento che unisca il Centro Sportivo di Zelarino con Via Visinoni;	Gli osservanti chiedono: L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
2) che si realizzi un collegamento tramite sottopasso tra il parco fluviale e l'area compresa tra la ferrovia VE-UD e la tangenziale di Mestre;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
3) che sia eliminato il calcestruzzo dalle rive del Marzenego nel tratto compreso tra la ferrovia VE-UD e la tangenziale di Mestre;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale, mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente. **Si propone di non accogliere**
4) che si realizzi un collegamento	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre

ciclopedonale tra l'area compresa tra la ferrovia VE-UD e la tangenziale di Mestre e l'area golenale del Rio Cimetto tramite sottopasso;	il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
5) che il percorso ciclopedonale sia esteso fino al Comune di Martellago, inserendo connessioni con i mulini Fabris, Ca' Bianca e Scabello ed il Troso Storico che collega il Marzenego al Rio Storto a Trivignano.	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**

OSSERVAZIONE n. 2 - Parere Non Favorevole

Rif. Prot. Gen.: PG/2025/77334 del 13/02/2025

Soggetti Osservanti: [redacted]

Sintesi Osservazione	Proposta di Controdeduzione
Gli osservanti chiedono: 1) che il perimetro del parco fluviale sia esteso ricomprendendo le anse del fiume escluse dall'intervento di rettifica e sistemazione del Marzenego realizzato negli anni '70;	chiedono: L'osservazione riguarda un possibile ampliamento del parco fluviale, ipotesi che verrà valutata in una seconda fase in quanto ad oggi, tramite questo provvedimento, si sta concretizzando l'acquisizione di aree che mettano in connessione tutti gli elementi di carattere naturalistico già esistenti come quello indicato, partendo dalle disponibilità fondiarie e dalle caratteristiche fisico-morfologiche delle aree stesse. L'estensione alle anse escluse dagli interventi storici richiederebbe un diverso approfondimento tecnico e pianificatorio, non previsto nell'attuale assetto dell'Accordo. **Si propone di non accogliere**
2) che si effettui una verifica del registro fondiario sulla presenza, sui relativi fondi agricoli, di vincoli di non edificazione (art. 45 della LR n. 11/2004) trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari;	La verifica dell'esistenza di eventuali vincoli di non edificabilità trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è un'attività di natura tecnico-amministrativa in capo ai soggetti privati. In particolare, qualora siano presenti vincoli formalmente ancora trascritti sui fondi interessati, sarà cura dei soggetti privati stessi provvedere, prima della richiesta del titolo edilizio, alla predisposizione di un atto notarile per il loro stralcio. D'altra parte, è necessario precisare che i vincoli di non edificabilità imposti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/2004 sono strettamente connessi alla destinazione urbanistica agricola dei fondi e decadono qualora la destinazione di zona sia modificata – come avviene con la presente variante – in favore di zone edificabili (es. ZTO C1 o C2), superando di fatto la funzione limitativa del vincolo. A tal riguardo, si richiama anche l'art. 40.7 delle NTSA della VPRG per la Terraferma del Comune di Venezia, il quale stabilisce che "tale vincolo decade solamente a seguito di variazione urbanistica della zona interessata". La variante sottesa al presente Accordo di Programma, modificando

	la destinazione urbanistica delle aree da ZTO agricola a zona edificabile (es. Progetti Unitari in zona C1, Piani di Lottizzazione in zona C2RS), determina pertanto la decadenza automatica del vincolo. **Si propone di non accogliere**
3) che sia realizzato un percorso ciclopedonale lungo l'argine dx del fiume Marzenego in corrispondenza del mulino Ronchin e prevista un'oasi naturalistica sull'area adiacente al centro Nazareth, collegata al parco fluviale da un nuovo ponte di collegamento.	L'osservazione riguarda un possibile ampliamento del parco fluviale, ipotesi che verrà valutata in una seconda fase in quanto ad oggi, tramite questo provvedimento, si sta concretizzando l'acquisizione di aree che mettano in connessione tutti gli elementi di carattere naturalistico già esistenti come quello indicato. **Si propone di non accogliere**

OSSERVAZIONE n. 3 - Parere Parzialmente Favorevole

Rif. Prot. Gen.: PG/2025/78876 del 14/02/2025

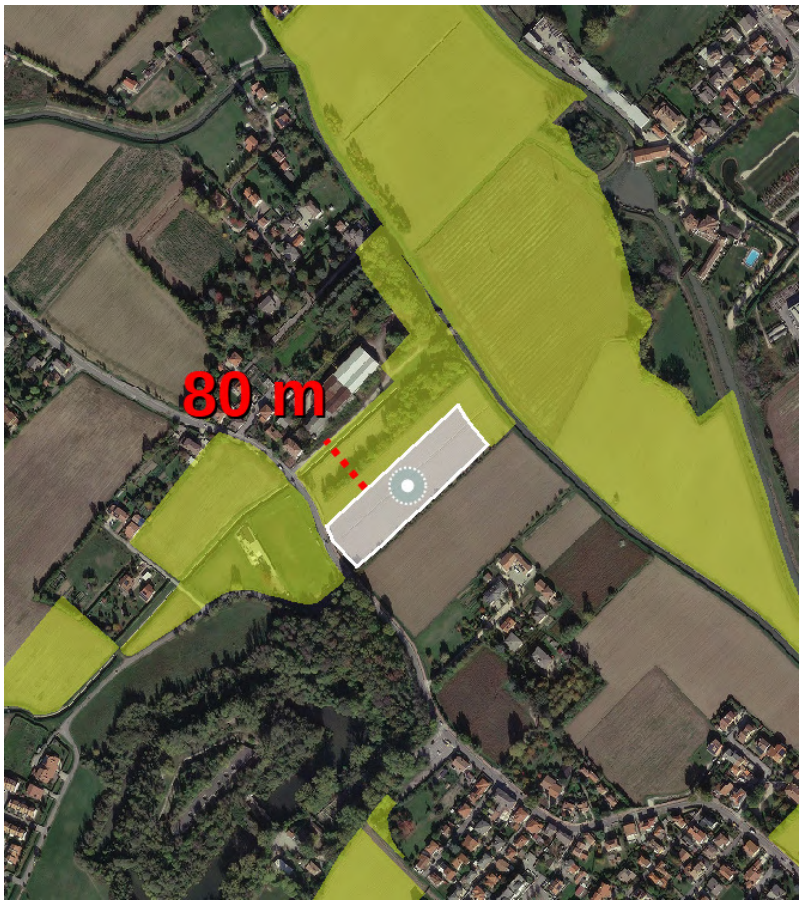
Soggetti Osservanti: [redacted] per Comitato Parco Fluviale del Marzenego, Associazione storiAmestre, Associazione Pro Loco Martellago, FIAB Mestre – Amici della bicicletta, Italia Nostra – Sezione di Venezia, LIPU Venezia, WWF Venezia e Territorio, Ecoistituto del Veneto "Alex Langer", Gruppo per la salvaguardia dell'ambiente La Salsola ApS, Associazione Venezia Cambia Associazione Nicola Saba, Comitato ex Umberto I bene comune, Associazione Amico Albero, Movimento dei Consumatori, Comitato Batemo el Troso dalle risorgive alla laguna, Comitato allagati Favaro V.to, Associazione "I Celestini", Comitato Gruppo Ambiente Cipressina

Sintesi Osservazione	Proposta di Controdeduzione
Gli osservanti chiedono: 1) che l'AC persegua un percorso partecipato nella progettazione del Parco Fluviale del Marzenego, coerentemente con quanto deliberato nel 2020. In particolare, chiedono una modifica all'All. A.1 Schema Accordo di Programma inserendo un riferimento esplicito all'impegno dell'Amministrazione nel favorire la progettazione partecipata del parco fluviale tra gli obblighi del Comune tra i soggetti sottoscrittori (art. 4).	In merito si rileva che l'attuazione del parco fluviale si configura come un processo articolato e progressivo, che sarà oggetto di successivi approfondimenti progettuali e operativi, nei quali l'Amministrazione potrà valutare modalità di coinvolgimento attivo dei portatori di interesse, anche sulla base delle risorse disponibili e del quadro normativo vigente. Si evidenzia tuttavia che l'inserimento di un obbligo formale nello Schema di Accordo non risulta opportuno in questa fase, in quanto l'Accordo ha come finalità principale la definizione degli impegni istituzionali e patrimoniali relativi all'acquisizione e gestione delle aree, e non disciplina nel dettaglio le modalità progettuali future. **Si propone di non accogliere**
2) segnalando l'assenza, tra i documenti consultabili, degli Allegati D.1, D.2, E e F, citati nell'"Allegato A.1 Schema Accordo di Programma" (Art. 6), richiedono che sia chiarita la difformità tra la documentazione elencata e quella effettivamente disponibile;	L'osservazione viene accolta, trattandosi di un mero refuso nella documentazione: - ALL. D.1 → ALL. A.5 (pt. 1) - ALL. D.2 → ALL. A.5 (pt. 2) - ALL. E → ALL. A.6 - ALL. D.1 → ALL. A.7 **Si propone di accogliere**

3) rilevando che, nonostante le dichiarazioni sulla collaborazione della Città Metropolitana di Venezia per la riqualificazione del Marzenego, nell'All. A.1 Schema di Accordo di Programma non risultano impegni concreti a carico di tale ente (Art. 4), chiedono di aggiungere nel documento l'impegno della Città Metropolitana a promuovere Accordi di Programma con i restanti Comuni rivieraschi del proprio territorio, farsi promotrice presso la Regione Veneto affinché vengano attivati tali accordi, garantendo la realizzazione del Parco Fluviale lungo l'intero corso del fiume.	Nella delibera adottata dal Consiglio Comunale n. 18 del 2020 e successiva approvata n. 62 del 2020 è contenuto nel deliberato il seguente capoverso: *"dare mandato al Sindaco di coinvolgere la Città Metropolitana di Venezia per la definizione di un progetto di riqualificazione ambientale del Marzenego prevedendo anche specifici percorsi ciclopedonali, lungo l'intero ambito del corso d'acqua".* Questo coinvolgimento è stato formalizzato coinvolgendo la Città Metropolitana che ha sottoscritto l'Accordo di Programma partecipando alla sua ideazione. Detta condivisione proseguirà per tutte le fasi di progettazione esecutiva dell'opera pubblica e della sua possibile estensione ad altri ambiti anche al di fuori del Comune di Venezia. **Si propone di non accogliere**
4) di escludere tra le aree idonee per far ricadere la cubatura in compensazione l'ambito C2-RS M2, in quanto collocato al di fuori della municipalità di Chirignago-Zelarino;	La deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 2024 nel deliberato esplicita: *"i seguenti criteri per l'attribuzione di adeguata capacità edificatoria su aree di proprietà privata quale compensazione per i proprietari delle aree cedute" tra i quali:* *- le aree sulle quali sarà possibile intervenire, modificando la zonizzazione di piano per far ricadere la cubatura in compensazione, dovranno essere ricomprese nell'ambito territoriale della Municipalità di Chirignago – Zelarino;* *- per la compensazione potrà essere prevista anche l'attribuzione di crediti edilizi, che andranno utilizzati esclusivamente sulle "aree decadute" individuate dalla delibera di C.C. n.66 del 14/12/2023 (Variante al P.I. n. 90)."* Nel caso di specie l'ambito C2-RS M2 di via Vallenari è un ambito di previsto sviluppo contenuto nel PAT e, più precisamente, ricade in una delle "aree decadute" individuate dalla delibera di C.C. n.66 del 14/12/2023 (Variante al P.I. n. 90), per la quale è previsto l'atterraggio di crediti edilizi come nel deliberato sopra riportato. **Si propone di non accogliere**

5) di escludere tra gli interventi abitativi l'ambito C1-PU M3 in quanto l'area su cui si colloca è prevista come area da acquisire per il futuro Parco Fluviale del Marzenego nel Rapporto Ambientale Preliminare;	La mappa riportata nella Fig. 3 (individuazione del sistema degli spazi pubblici) del RAP è solo un'indicazione generica che riguarda le ipotesi di connessione del futuro parco fluviale nel sistema delle aree pubbliche della Terraferma. L'ambito C1 PU/M3 è individuato correttamente nella Tav. ALL. A.4 "Aree in cessione e ambiti di compensazione". **Si propone di non accogliere**
6) di escludere tra gli interventi abitativi l'ambito C1 PU/M3 in quanto l'area su cui si colloca non è in continuità con altri spazi già edificati;	Quello tra le aree del Forte Gazzera e del Parco Fluviale è un ambito paesaggistico sul quale insistono già una serie di edifici che lo caratterizzano come un ambito già parzialmente urbanizzato, in continuità con l'edificato posto lungo via Brendole. All'interno di tale ambito, pur prevedendo una nuova zona urbanizzata, verrà comunque mantenuta una fascia libera con funzione di connessione naturalistica, paesaggistica e ambientale, preservando inoltre la possibilità di utilizzarla come varco di accesso al Parco del Marzenego. In aggiunta, le altezze e le tipologie edilizie ammesse risultano congrue e omogenee con il tessuto edilizio limitrofo. **Si propone di non accogliere**

7) di escludere tra gli interventi abitativi l'ambito C1 PU/M3 poiché creerebbe una insanabile discontinuità fra l'area di Forte Gazzera e quella del Parco Fluviale del Marzenego, impedendo lo sviluppo della biodiversità;	Quello tra le aree del Forte Gazzera e del Parco Fluviale è un ambito paesaggistico sul quale insistono già una serie di edifici che lo caratterizzano come un ambito già parzialmente urbanizzato, interrotto da marginale paesaggio agrario con elementi lineari che funzionano da corridoi tra appezzamenti costituenti habitat residui. All'interno di tale ambito, pur prevedendo una nuova zona urbanizzata, verrà comunque mantenuta a Ovest una fascia libera in cessione al Comune (si veda anche immagine alla pagina successiva) già alberata con funzione di connessione naturalistica, paesaggistica e ambientale, preservando inoltre la possibilità di utilizzarla come varco di accesso al Parco fluviale del Marzenego. Inoltre, nella Scheda Normativa del C1-PU/M3 si prescrive la conservazione del filare lungo la scolina (parallela alla prima) che delimita il confine Est dell'ambito d'intervento, al fine di preservare il collegamento lineare del paesaggio, con funzione di corridoio, atto a favorire il movimento delle specie faunistiche e migliorando la connettività funzionale oltre che strutturale col vicino Forte, facilitando il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità. (si veda anche immagine alla pagina successiva). **Si propone di non accogliere**

8) di escludere tra gli interventi abitativi l'ambito C1 PU/M3 in quanto l'area su cui si colloca restringe l'ambito paesaggistico fra l'area del Forte Gazzera e quella del Parco Fluviale;	Quello tra le aree del Forte Gazzera e del Parco Fluviale è un ambito paesaggistico sul quale insistono già una serie di edifici che lo caratterizzano come un ambito già parzialmente urbanizzato interrotto da residuo paesaggio agrario con elementi lineari che funzionano da corridoi tra appezzamenti. All'interno di tale ambito, pur prevedendo una nuova zona urbanizzata, viene comunque mantenuta una fascia libera della larghezza di circa 80 m. con funzione di connessione naturalistica, paesaggistica e ambientale, preservando inoltre la possibilità di utilizzarla come varco di accesso al Parco del Marzenego.  **Si propone di non accogliere**
9) di escludere tra gli interventi abitativi l'ambito C1 PU/M3 in quanto esso comporta fram-	Il nuovo ambito edificabile non determina alcuna frammentazione dei fondi agricoli esistenti in quanto il suo limite verso Est coincide con una scolina/filare che, in quanto elemento cardine del campo chiuso,

mentazione dei fondi agricoli esistenti.	già segna la suddivisione dai terreni agricoli limitrofi; mentre a Sud è delimitato da una strada pubblica (Via Brendole). Sui lati Ovest e Nord viene mantenuta una fascia libera con funzione di connessione naturalistica, paesaggistica e ambientale (si veda anche immagine alla pagina precedente). Inoltre, nella Scheda Normativa C1-PU/M3 si prescrive la conservazione del filare lungo la scolina che delimita il confine Est dell'ambito d'intervento, al fine di preservare il collegamento lineare del paesaggio, con funzione di corridoio, al fine di favorire il movimento delle specie faunistiche e permettere lo spostamento di erpetofauna e piccoli mammiferi oltre ai volatili, migliorando la connettività funzionale oltre che strutturale con il vicino Forte Gazzera facilitando il mantenimento della biodiversità locale. **Si propone di non accogliere**
10) di dichiarare la necessità di VIncA quantomeno in relazione all'intervento abitativo C1 PU/M3, giacché il contesto limitrofo è agricolo e ne va quindi valutato l'impatto sugli habitat attuali;	La richiesta di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VIncA) per l'intervento abitativo C1-PU/M3 non è pertinente, dato atto che tale procedura si applica non tanto quando vengono interessate aree agricole ma esclusivamente per piani o progetti che possano avere incidenze significative su siti della Rete Natura 2000 (habitat SIC e ZPS), condizione che non sussiste nel caso di specie. **Si propone di non accogliere**
11) di modificare la destinazione d'uso del "bosco di Zelo" da "verde pubblico di progetto" a "area di restauro ambientale", così come per le aree boscate spontaneamente cresciute nelle anse rettificate del Marzenego;	L'osservazione riguarda un ambito che si trova al di fuori di quelli interessati dal provvedimento in oggetto. L'area in questione ha comunque una destinazione urbanistica da Piano degli Interventi a Verde pubblico attrezzato (parco, gioco). **Si propone di non accogliere**
12) che nel testo dell'Accordo di Programma siano indicate, per ogni Ente, le risorse finanziarie per l'attuazione dell'accordo anziché rimandarne la definizione ad intese al di fuori del conte-	Il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente individuando soggetti preposti e risorse da stanziare in relazione sia al progetto che alla realizzazione dell'intervento.

nuto dell'Accordo;	**Si propone di non accogliere**
13) che la capacità edificatoria delle aree cedute in compensazione (80.000 mc) venga ridotta di almeno il 60%, in quanto non è stato approvato dal Consiglio Comunale alcun programma di coordinamento che interessi tutte le aree destinate a Verde urbano attrezzato (Vua);	L'osservazione riguarda il tema della compensazione in termini di valore attribuito alle aree di prevista cessione e, a tale scopo, si precisa che detto valore è stato stimato dalla preposta struttura del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica - Servizio Stime, che ha attestato la congruità dei valori della compensazione urbanistica attribuita ai soggetti privati, tenendo conto della vigente pianificazione utilizzata come metodo principale per la valutazione dei singoli lotti e basata inoltre sulla media dei valori di compravendita di terreni con tali caratteristiche. **Si propone di non accogliere**
14) supponendo che l'AdP consenta un considerevole guadagno per i privati coinvolti e palesando l'ipotesi di danno erariale, che l'Amministrazione riveda la modalità di acquisizione delle aree per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego utilizzando altri istituti quali servitù o esproprio.	La scelta della compensazione urbanistica come alternativa all'esproprio è prevista nelle delibere di C.C. n. 62 del 2020 e n. 9 del 2024 che hanno definito la possibilità per l'Amministrazione Comunale di avvalersi dell'istituto della compensazione urbanistica prevista dall'art. 37 della LR 11/2004 per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del parco; la congruità dei valori della compensazione urbanistica attribuita ai soggetti privati è stata comunque attestata da una stima effettuata dalla preposta struttura del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica - Servizio Stime. **Si propone di non accogliere**
15) che la cartografia di Variante al PI descriva compiutamente le variazioni apportate agli strumenti urbanistici con la nuova ZTO "F-PM" e che ricomprenda le aree identificate nell'All. D alla Variante n. 52 al PI del 2020;	Si riconosce la fondatezza della prima parte dell'osservazione: a seguito di un refuso, nella cartografia di variante è stata riportata due volte la rappresentazione dello stato vigente, omettendo la corretta visualizzazione delle aree oggetto di nuova zonizzazione F-PM. L'elaborato verrà pertanto rettificato al fine di rappresentare in modo corretto le modifiche urbanistiche introdotte. Diversamente, non si ritiene possibile accogliere la richiesta di ricomprendere ulteriori aree, identificate nell'All. D alla Variante n. 52/2020, in quanto non oggetto della presente procedura di variante, né compatibili con il perimetro e gli obiettivi dell'Accordo di Programma in corso di approvazione. **Si propone di accogliere parzialmente**

16) che sia quantificata la capacità edificatoria delle nuove aree a ZTO "F-PM" e che vada a scomputo da quella assegnata agli ambiti di compensazione;	Si precisa che le nuove aree assoggettate a ZTO "F-PM", pur essendo oggetto di variante cartografica e normativa, non assumono in alcun modo una potenzialità edificatoria autonoma. Tali zone non sono infatti classificate come edificabili ai fini urbanistici, né sono previsti specifici indici tali da attribuire diritti edificatori. Pertanto, non sussistono i presupposti tecnici o normativi per procedere ad uno scomputo dalla capacità edificatoria già definita per gli ambiti di compensazione. **Si propone di non accogliere**
17) di riformulare il punto 46.10.3 della norma che disciplina le ZTO F-PM evitando formulazioni che possano poi essere interpretate con libertà non compatibili con l'ambiente da tutelare;	Si rileva che la norma, nella sua attuale formulazione, individua in modo puntuale e dettagliato le tipologie di intervento ammesse all'interno del parco fluviale, tutte finalizzate alla gestione e fruizione compatibile dell'area. Tali interventi sono inoltre subordinati al rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e al mantenimento dell'equilibrio ecologico, condizioni esplicitamente richiamate nel testo e idonee a indirizzare in modo univoco le modalità attuative. Si ritiene pertanto che la formulazione vigente sia sufficientemente chiara e coerente con le finalità di tutela, e non necessiti di ulteriori modifiche. **Si propone di non accogliere**
18) che siano stralciate dall'Accordo le varianti al PAT che risulterebbero in contrasto con il PALAV;	Le previsioni contenute nella variante sono state oggetto di verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati, incluso il PALAV, e non risultano in contrasto con le sue disposizioni. Pertanto, non sussistono motivazioni tecniche o pianificatorie che giustifichino lo stralcio richiesto. **Si propone di non accogliere.**
19) l'eliminazione del tetto massimo di cubatura (80.000 mc) in quanto trattasi di proposta di cubatura quantitativa, non supportata da un metodo di determinazione della stessa e che sia definito, nei documenti di	L'attribuzione della capacità edificatoria complessiva è stata determinata sulla base di un'analisi tecnica ed economico-estimativa approfondita, contenuta nella documentazione allegata alla variante (PG/2024/521957), elaborata dal Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica - Servizio Stime del Comune di Venezia. Tale analisi ha confrontato il valore delle aree da acquisire, stimato mediante metodo comparativo, con il valore delle aree soggette a

Variante al PI, il criterio di determinazione della capacità edificatoria per ognuna delle aree in compensazione.	compensazione, stimato tramite il metodo dell'incidenza fondiaria sul prodotto edilizio finito. Il volume massimo di 80.000 mc costituisce quindi il risultato di un equilibrio tra valori fondiari e convenienza pubblica, nell'ambito del processo di negoziazione dell'Accordo di Programma. **Si propone di non accogliere.**

OSSERVAZIONE n. 4 - Parere Non Favorevole

Rif. Prot. Gen.: PG/2025/78896 del 14/02/2025

Soggetti Osservanti: [redacted]

Sintesi Osservazione	Proposta di Controdeduzione
Gli osservanti chiedono: 1) che tra le porte di accesso al parco fluviale venga inserito un collegamento ciclopedonale con l'area del quartiere Cipressina;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
2) che i percorsi ciclopedonali consentano di superare le barriere rappresentate dalla tangenziale e dalla ferrovia VE-UD;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
3) che si provveda alla rinaturalizzazione del Marzenego nel tratto compreso tra la ferrovia e la Tangenziale di Mestre;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**

4) che siano installate barriere fonoassorbenti in prossimità della tangenziale verso le prospicienti aree del futuro parco;	L'osservazione riguarda aspetti progettuali del parco fluviale mentre il procedimento in corso, finalizzato all'acquisizione delle aree da destinare a parco, è di natura urbanistica e non attiene alla fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica, che sarà sviluppata successivamente valutando tutte le opportunità di collegamento pedonale e ciclabile al fine di rendere l'intero ambito connesso agli spazi e percorsi pubblici di tutto il territorio circostante. **Si propone di non accogliere**
5) che il percorso fluviale non diventi un "parco giochi" ma occasione di incontro tra città e campagna e rispettoso con la natura.	Con la futura realizzazione del parco fluviale, l'Amministrazione si pone l'obiettivo di costruire un pezzo di rete ecologica locale, inserito nel sistema della rete ecologica già esistente, per portare questi elementi dentro la città, inserendo una area ad alto valore naturalistico all'interno delle aree urbanizzate al fine di svolgere una funzione di servizio ecosistemica volta a migliorare la qualità ambientale dell'ambito circostante, permettendo inoltre l'inserimento di queste aree nel sistema di spazi pubblici verdi e fruibili a disposizione dei cittadini. **Si propone di non accogliere**