

OGGETTO: Comune di Venezia

Accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001 per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla Stazione di Mestre

Revoca parziale della DGR 427/2013, limitatamente allo stralcio dall'elaborato adottato con la medesima DGR "Documento per la pianificazione paesaggistica - 4.7 Architetture del Novecento - Venezia Terraferma" del fabbricato individuato con n. 08- Ex Palazzo delle Poste.

Avvio del procedimento, DGR 2943/2010.

NOTA PER LA TRASPARENZA:

Revoca parziale della DGR 10 aprile 2013, n. 427 limitatamente allo stralcio dall'elaborato adottato con la medesima DGR "Documento per la pianificazione paesaggistica - 4.7 Architetture del Novecento - Venezia Terraferma" del fabbricato individuato con n. 08- Ex Palazzo delle Poste, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse

Avvio del procedimento di Accordo di Programma art. 32 della L.R. 35/2001 e delega al dirigente regionale della Sezione Urbanistica per la sottoscrizione.

---

L'Assessore avv. Cristiano Corazzari riferisce quanto segue.

L'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 prevede che, "per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un Accordo di Programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento".

Con deliberazione del 14 dicembre 2010, n. 2943 la Giunta regionale ha ritenuto utile definire uno schema procedurale di riferimento, in modo da disciplinare l'esercizio delle competenze regionali previste dall'art. 32 della LR 35/2001 e la scansione delle diverse azioni necessarie.

Momento fondamentale della procedura costruita dalla citata DGR 2943/2010 è la dichiarazione di "interesse regionale" che viene incardinata in una deliberazione della Giunta regionale, sentito il Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale (VTR).

"L'interesse regionale", sotteso al dettato legislativo, non è un semplice beneficio economico, quanto, piuttosto un insieme di valutazioni che inducono la Regione ad occuparsi, "in prima persona", di un determinato progetto o programma. In altre parole, l'interesse regionale non deve riferirsi (soltanto) a tornaconti economici, ma va riconosciuto nella rispondenza tra rango amministrativo della Regione e portata degli interventi.

Con nota del 19 giugno 2014 prot. 257516, acquisita il 19 giugno 2014 prot. reg. 265659, il Sindaco del comune di Venezia, in forza della deliberazione del Consiglio comunale 20 maggio 2014, n. 33 ha trasmesso istanza per l'attivazione del procedimento di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001, tra la Regione del Veneto, il Comune di Venezia, i Sistemi Urbani S.r.l del Gruppo Ferrovie dello Stato e l'Immobiliare Favretti S.r.l per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla stazione di Mestre.

Le aree ed il tessuto urbano limitrofi alla stazione di Mestre sono interessati da un grave degrado urbanistico ed architettonico e necessitano di una profonda riqualificazione ed adeguamento funzionale.

Tale ambito è inoltre oggetto di interventi infrastrutturali nel settore dei trasporti (quadruplicamento della linea dell'Alta Velocità Milano-Venezia-Trieste; realizzazione del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale; realizzazione della linea tranviaria di Mestre e Marghera con l'attraversamento interrato del fascio dei binari e della stazione, realizzazione stazione degli autobus comunali, intercomunali e di collegamento con l'aeroporto "Marco Polo") destinati a potenziare le funzioni intermodali dell'ambito stesso e complementari

alla realizzazione di una moderna stazione ferroviaria, che sempre più sarà destinata a costituire il perno di un polo intermodale di eccellenza e di interconnessione tra i centri urbani di Mestre e Marghera.

Gli obiettivi che il progetto complessivo di riqualificazione urbana e sociale del quartiere propone sono di:

- elevare la qualità architettonica dell'intero comparto, attraverso un progetto unitario che colleghi funzionalmente le nuove strutture destinate al trasporto pubblico locale (stazione tram) con la stazione ferroviaria, attraverso la sostituzione e l'ampliamento delle volumetrie oggi dismesse o sottoutilizzate;
- migliorare, potenziandola, la funzione di interscambio gomma/ferro del Comparto di Stazione, ridefinendo l'attuale configurazione dei collegamenti tra la stazione ferroviaria, la nuova fermata del tram e la stazione dei autobus urbani ed extraurbani;
- riqualificare la connessione pedonale tra i quartieri urbani di Mestre e Marghera, anche alla luce delle nuove modalità conseguenti all'attivazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale;
- dotare le aree di stazione e quelle ad essa limitrofe, di nuove tipologie di servizi ai passeggeri, di un'offerta commerciale più diversificata e qualificata, di strutture temporanee di lavoro, quali sale riunioni, showroom, uffici temporanei, strutture ricettive e luoghi adibiti ad eventi culturali da realizzare prevalentemente attraverso la valorizzazione urbanistica delle proprietà di Rete Ferroviaria Italiana ed FS Sistemi Urbani, anche attraverso un possibile sviluppo degli ambiti in concessione a Grandi Stazioni;
- restituire alla città e integrare nel tessuto urbano di via Piave, le aree dismesse dell'ex Parco Ferroviario (scalo merci), prevedendone la valorizzazione (attraverso la realizzazione di un'edificabilità a destinazione residenziale con finalità anche sociali), il recupero di alcuni degli edifici esistenti con valore storico - testimoniale e l'ampliamento dell'esistente Parco Urbano del "Piraghetto";
- sottrarre al degrado urbano l'area a verde di via Piave, prevedendo anche nuove funzioni compatibili con il tessuto residenziale esistente.

La proposta di riqualificazione urbana e sociale del quartiere, al fine di facilitare l'operatività delle varie fasi di trasformazione previste, è articolata in tre fasi attuative, di cui solo la prima è oggetto della proposta di Accordo di Programma, ove nello specifico si prevede:

- la riqualificazione di tutte le aree poste a est dell'attuale edificio di stazione, attraverso il completamento delle dotazioni relative al piazzale tram/bus;
- la demolizione dell'edificio ex-poste, di proprietà dell'Immobiliare Favretti S.r.l, con ricostruzione del volume, previo slittamento della sagoma verso est e a parità di superficie, ma con nuova destinazione ricettiva/ commerciale;
- la demolizione dell'edificio di proprietà di Sistemi Urbani posto tra il corpo di fabbrica di stazione e l'attuale edificio ex-poste e successiva ricostruzione, con le destinazioni ammesse dall'attuale PRG/PI del Comune di Venezia, a cui si aggiunge un'incremento della volumetria rispetto all'esistente di 8.000 mq di s.p. cui corrisponderà un beneficio pubblico che dovrà essere utilizzato per implementare la dotazione di città pubblica (ampliamento parco del Piraghetto e cessione giardini di via Piave).

Le aree oggetto di Accordo di programma sono conformi alle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio e del PRG ora Piano degli Interventi.

L'intervento previsto per l'edificio ex poste risulta invece in contrasto con la Variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC, adottata con DGR 427/2013; detto fabbricato risulta individuato nell'elenco delle Architetture del Novecento ove ai sensi dell'art. 62, comma 4 delle NT "è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici".

La proposta di Accordo di Programma si caratterizza in modo evidente per le finalità di interesse regionale e pubblico in generale volte a:

- promuovere e ottimizzare per la stazione di Mestre la massima interconnettività fra tutte le tipologie di trasporto pubblico che confluiscono nel nodo della stazione di Mestre (treno/tram/bus) al fine di rendere competitivo, sostenibile e alternativo il trasporto pubblico su ferro in sostituzione al trasporto su gomma;
- sottrarre le aree della stazione e quelle contermini al degrado urbano e sociale nelle quali ora versano, attraverso una riqualificazione urbanistica ed edilizia che possa reintegrarle con il tessuto cittadino.

Relativamente al contrasto della proposta di Accordo di programma in esame con della variante parziale al PTRC, adottata con DGR 427/2013 limitatamente agli interventi edilizi previsti per il fabbricato di proprietà privata che risulta compreso nell'elenco delle "Architetture del Novecento - Venezia Terraferma - n.08 Ex Palazzo delle Poste", considerato che il mantenimento dell'edificio in questione vanificherebbe l'intero contenuto dell'Accordo di programma, con il conseguente mantenimento della situazione di degrado derivante dalla dequalificazione edilizia ed infrastrutturale della zona interessata, si ritiene che l'interesse pubblico prevalente non possa essere costituito dalla tutela dell'edificio, bensì dall'attuazione del programma di riqualificazione infrastrutturale, urbanistica e sociale previsto dall'Accordo medesimo.

Si ritiene pertanto opportuno, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse sopracitati, procedere alla revoca parziale della DGR 427/2013, limitatamente allo stralcio dall'elaborato adottato con la citata DGR "Documento per la pianificazione paesaggistica-4.7 Architetture del Novecento - Venezia Terraferma" del fabbricato individuato con n. 08- Ex Palazzo delle Poste.

Con DGR 2943/2010, è stata incaricata la Direzione Urbanistica e Paesaggio, ora Sezione Urbanistica, di effettuare una valutazione complessiva sugli aspetti urbanistici ed i benefici economici degli Accordi che pervengono in Regione, qualora questi elementi siano rilevati.

La Valutazione Tecnica Regionale, in conformità al parere n. 35 del 26 maggio 2015, del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004 è positiva e attesta l'interesse regionale sotteso all'Accordo.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

#### LA GIUNTA REGIONALE

- UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura proponente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;
- VISTA la L. 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica";
- VISTA la L. 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla L. 1150/1942";
- VISTA la L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- VISTA la L.R. 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio";
- VISTA la L.R. 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione";
- VISTA la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- VISTA la L.R. 16 febbraio 2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010";
- VISTA la DGR 14 dicembre 2010, n. 2943 "Applicazione delle nuove disposizioni attuative relative all'attivazione di accordi di programma (art. 32, L.R. 35/2001)".

#### DELIBERA

1. di dare atto che le premesse e gli **Allegato A e A1** formano parte integrante del presente provvedimento;
2. di revocare parzialmente la DGR 427/2013, limitatamente allo stralcio dall'elaborato adottato con la medesima DGR "Documento per la pianificazione paesaggistica - 4.7 Architetture del Novecento - Venezia Terraferma" del fabbricato individuato con n. 08- Ex Palazzo delle Poste per le motivazioni in premessa riportate;

3. di dare avvio al procedimento relativo all'Accordo di Programma tra Comune di Venezia, Sistemi Urbani S.r.l. del Gruppo Ferrovie dello Stato, Immobiliare Favretti S.r.l e Regione del Veneto per l'attuazione del programma per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla stazione di Mestre, dato atto che è stato verificata la sussistenza dell' interesse regionale, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale (**Allegato A**) che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del Parere del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004 (**Allegato A1**);
4. di delegare il dirigente della Sezione Urbanistica alla sottoscrizione dell'Accordo.
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di incaricare la Sezione Urbanistica dell'esecuzione del presente atto;
7. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013;
8. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

IL SEGRETARIO  
F.to Avv. Mario Caramel

IL PRESIDENTE  
F.to Dott. Luca Zaia