



*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

PARERE

Argomento n. 35 del 26.05.2015

OGGETTO: Comune di Venezia (VE)
Accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001 per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla Stazione di Mestre
Parere finalizzato alla dichiarazione di interesse regionale dell'Accordo

PREMESSE

- Il Comune Venezia è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato nella conferenza di servizi decisoria del 30 settembre 2014 e ratificato con deliberazione della Giunta della provincia di Venezia 10 ottobre 2014, n. 128.
- Con nota del 19 giugno 2014 prot. 257516, acquisita al protocollo regionale con n. 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'articolo 32 della L.R. 35/2001, per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla stazione di Mestre.
- In conformità alla deliberazione della Giunta regionale 14 dicembre 2010, n. 2943 attraverso la conferenza di screening svoltasi il giorno 16 settembre 2014, è stato verificato che la proposta di Accordo interessa preminentemente questioni territoriali e pianificatorie e che, pertanto, l'istruttoria e la gestione delle Conferenze di Servizi successive, sono di competenza della Sezione Urbanistica.
- Il comune di Venezia, con nota acquisita al protocollo regionale in data 27.04.2015 prot.175226, ha trasmesso della documentazione integrativa della proposta.
- Il Comune di Venezia ha consegnato al Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale (VTR) in data odierna una relazione "relativa al vincolo posto dalla Variante a valenza paesaggistica del P.T.R.C. adottata con deliberazione della Giunta regionale 10 aprile 2013, n. 427 BUR n.39 del 3 maggio 2013, sui fabbricati "architetture del '900" tra cui quello contraddistinto dal n.08 – Edificio ex Poste in Mestre".

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

Il Comune di Venezia, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., F. S. Sistemi Urbani S.r.l., in qualità di proprietari degli immobili presenti nelle aree di stazione e/o di gestori del trasporto pubblico ferroviario, in data 22 marzo 2010 hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa per il potenziamento dei sistemi di interscambio modale e per la riqualificazione urbana delle aree ferroviarie di Mestre.

Il Protocollo d'Intesa proponeva la concretizzazione delle finalità sottoscritte, attraverso la riqualificazione e rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana e di Sistemi Urbani, attraverso la procedura di un Accordo di Programma, che avrebbe coinvolto anche l'Immobiliare Favretti S.r.l., proprietaria dell'immobile denominato "Ex Poste", insistente nell'ambito di stazione.

Successivamente, l'amministrazione comunale di Venezia, Rete Ferroviaria Italiana ed F. S. Sistemi Urbani, hanno avuto modo, attraverso l'approfondimento congiunto dei temi di studio, di ripensare lo scenario urbanistico dell'intero ambito, in funzione :

- delle mutate condizioni del settore immobiliare e dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari, con la conseguente necessità di apportare al Protocollo stesso alcune modifiche idonee a riportare in equilibrio l'assetto economico-finanziario dell'intervento;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

- del conseguente orientamento di Rete Ferroviaria Italiana e di F. S. Sistemi Urbani, di mantenere alcuni immobili funzionali alle attività in essere, anziché prevederne la sostituzione edilizia, apportando, inoltre, anche la riduzione dell'originario perimetro dell'ambito oggetto del Protocollo d'intesa del 2010.

La nuova proposta coinvolge le seguenti aree:

- tutti i fabbricati e le aree posti tra il primo binario e via della Stazione;
- i giardini pubblici di Via Piave;
- l'ambito della Zona "C2RS 66", nella attuale perimetrazione del PRG, corrispondente all'area dell'Ex scalo ferroviario.

Inoltre, il Comune di Venezia e F. S. Sistemi Urbani hanno aderito all'iniziativa EUROPAN 2012, il cui bando concorsuale ha prodotto una trentina di proposte progettuali, formulate da professionisti under 40 anche stranieri, che permetteranno di valutare il migliore inserimento delle nuove e diverse funzioni negli ambiti in questione.

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:

1. Prima fase attuativa: regolamenta lo sviluppo delle aree corrispondenti all'attuale piazzale del tram/bus; regolamenta la valorizzazione delle aree dove verrà sviluppato l'edificio ricettivo da parte dei soggetti privati; dispone la valorizzazione dell'area di proprietà di Sistemi Urbani S.r.l.
2. Seconda fase attuativa: tratterà l'area dell'ex scalo ferroviario, corrispondente all'ambito individuato dal vigente PGR/PI come C2RS66. L'ambito sarà interessato da interventi di rigenerazione urbana, attraverso la demolizione totale o parziale degli edifici esistenti, la conferma delle previsioni di



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

superficie lorda di pavimento già previste dal PRG vigente, il trasferimento – a pari tipologia e consistenza dei volumi residenziali e commerciali presenti nel quartiere tra le linee ferroviarie per Treviso e Trieste oltre all'eventuale trasferimento dei 12 alloggi e dei due negozi ora esistenti in via Gazzera Alta.

3. Terza fase attuativa: si concentrerà sulla valorizzazione e riqualificazione dell'edificio di stazione e dei fabbricati posti ad ovest della stessa.

La proposta di Accordo di programma riguarda solamente l'attuazione della prima fase, 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 (P.U. n°1);
- la demolizione con ricostruzione del volume relativo all'edificio ex-poste previo slittamento della sagoma verso est, sempre a parità di superficie, ma con nuova destinazione a ricettivo/P.T. commerciale (P.U. n° 2);
- 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 articolo 60.1 delle N.T.S.A. per la Terraferma, a cui si aggiunge una maggiorazione di volumetria rispetto all'esistente di 8.000 mq di s.p. per la quale viene stimato un beneficio pubblico che dovrà essere speso per implementare la dotazione di città pubblica (ampliamento parco del Piraghetto e cessione giardini di via Piave).

Oltre ai due edifici si dovranno realizzare/riqualificare le seguenti opere:

1. costruzione di una pensilina-tettoia lungo tutto il binario 1 a raccordo tra la tettoia in uscita dalla stazione ipogea del tram e la pensilina ora esistente sul binario 1;
2. costruzione della pensilina a servizio degli utenti delle linee bus urbane ed extraurbane che faciliterà l'interscambio tra le forme di trasporto presenti in stazione di Mestre;
3. demolizione con ricostruzione dei volumi relativi al fabbricato provvisorio della biglietteria Actv-Vela e del bar a servizio del piazzale tram/bus;
4. rifacimento del percorso pedonale su viale della Stazione dall'attuale piazzale del bus/tram fino all'attuale incrocio con via Piave.

Con l'avvio della prima fase si prevede inoltre che Sistemi Urbani S.r.l. ceda al comune di Venezia le aree verdi dei giardini di via Piave e le aree di C2RS66 poste a nord di via Trento, quale corrispettivo forfetario del beneficio pubblico ricevuto dalla proprietà a fronte della valorizzazione per 8.000 mq dell'area di stazione (P.U. n° 3).

Anche il sedime dell'attuale piazzale per lo stazionamento dei bus (P.U. n° 1) verrà acquisito dal comune di Venezia quale corrispettivo dello standard a parcheggio che Sistemi Urbani S.r.l. dovrà corrispondere per l'edificazione del nuovo fabbricato in ambito P.U. n° 3.

Il Privato si farà carico di realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le dotazioni di città pubblica sopra indicate dai punti 1) a 4), contestualmente alla realizzazione del fabbricato ricettivo.

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



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Nello specifico la Tavola 4 del PAT individua l'area come "Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" e come "Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale".

Il PRG/PI vigente destina l'area della stazione ad "Impianti ferroviari" normata dall'articolo 60 delle N.T.S.A.

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'articolo 62, comma 4 "... è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici".

L'Accordo di programma pertanto, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2010, comporterebbe la modifica della variante parziale al PTRC.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

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, 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.

La stazione ferroviaria è interessata dai programmi di realizzazione dei seguenti interventi infrastrutturali:

- quadruplicamento della linea dell'Alta Velocità Milano-Venezia-Trieste;
- realizzazione del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale;
- linea tranviaria di Mestre e Marghera con l'attraversamento interrato del fascio dei binari e della stazione.

Anche il piazzale limitrofo alla stazione, ove sono presenti i servizi degli autobus comunali ed intercomunali, gestiti da ACTV e ATVO (che svolgono anche il collegamento con l'aeroporto "Marco Polo") nonché l'immobile precedentemente destinato a servizi postali necessitano di un radicale intervento di riqualificazione e d'integrazione con le funzioni circostanti.

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 l'articolo 62 "Architettura del Novecento" delle Norme Tecniche della variante parziale al PTRC, adottata con DGR 427/2013, si segnala che il citato articolo è stato oggetto di numerose osservazioni nella fase di pubblicazione e deposito dello strumento di pianificazione territoriale.

Segnatamente si rileva che questo Comitato in sede di esame delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla variante parziale al PTRC, argomento 27 del 13 giugno 2014, si era espresso favorevolmente alle controdeduzioni alle osservazioni che avevano sollevato la questione, proponendo di modificare parzialmente il comma 3 del l'articolo 62 consentendo ai Comuni in sede di redazione dei propri strumenti

**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

di pianificazione, non solo di incrementare, come previsto dalla norma adottata, ma anche di aggiornare a seguito di adeguata motivazione, l'elenco delle Architetture del Novecento, dove per aggiornamento si deve intendere l'implementazione, la modifica e la rimozione dei manufatti/edifici riportati nell'elaborato "Architetture del Novecento" contenuto nel Documento per la pianificazione paesaggistica.

La relazione integrativa consegnata dal comune di Venezia in data 26 maggio 2015, motiva la proposta di stralcio del vincolo posto dalla Variante a valenza paesaggistica del P.T.R.C., adottata con DGR 427/2013 nel modo seguente:

- le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio non corrispondono ai caratteri distintivi del "brutalismo in architettura, a cui la scheda 08 fa riferimento per motivare il valore attribuito all'edificio, in quanto tale forma espressiva non assumeva la casualità dell'accostamento di diversi materiali bensì l'esaltazione dell'espressività offerta dalla plasmabilità del calcestruzzo trattato a vista;
- l'edificio in questione, in quanto funzionalmente minore e forse prodotto seriale derivato dalla progettazione tecnica aziendale interna all'ente, non corrisponde al valore testimoniale assegnato agli edifici con destinazioni pubbliche realizzati nel '900 e strettamente legato alla funzione di rappresentanza derivante dai progetti di illustri esponenti dell'architettura dell'epoca.

Pertanto, considerando che il mantenimento dell'edificio in questione vanificherebbe l'intero contenuto dell'Accordo di programma in oggetto, 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 in oggetto.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato, previsto ai sensi dell'articolo 27, comma 2, L.R. 11/2004, con 4 voti unanimi e favorevoli,

E' DEL PARERE

1. che l'Accordo di Programma, tra Regione del Veneto, Comune di Venezia, Sistemi Urbani S.r.l. del Gruppo Ferrovie dello Stato e Immobiliare Favretti S.r.l., per la riqualificazione dell'ambito urbano relativo alla stazione di Mestre rivesta un evidente interesse regionale;
2. di proporre alla Giunta regionale:
 - di revocare parzialmente la DGR 427/2013 di adozione della variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica relativamente all'inserimento del fabbricato "n.08 ex palazzo delle Poste - Venezia Terraferma" dall'elaborato "Architetture del Novecento" contenuto nel Documento per la pianificazione paesaggistica;
 - dare avvio al procedimento, delegando, nel contempo, il dirigente regionale della Sezione Urbanistica alla sottoscrizione dell'Accordo.

IL SEGRETARIO

f.to GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE

f.to VINCENZO FABRIS

Il presente parere si compone di 5 pagine