



Venezia, 01-10-2012

Prot. nr. PG/2012/408230

Al Consigliere comunale Marta Locatelli

**e per conoscenza**

Al Presidente del Consiglio comunale  
Al Presidente della V Commissione  
Ai Capigruppo  
Al Capo di Gabinetto del Sindaco  
Al Vicesegretario Vicario  
Al Presidente della Municipalità di Marghera

**Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 1221 (Nr. di protocollo 132) inviata il 25-05-2012 con oggetto:** il Palazzo della luce di Pierre Cardin un progetto ancora tutto da definire.

Con nota, del proponente M. Pierre Cardin del 22.12.2010, acquisita al Protocollo Regionale n. 669579 del 24.12.2010, è stata trasmessa un'ipotesi di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 L.R. 35/2001 per la realizzazione di un intervento di rilevante portata, sia dal punto di vista infrastrutturale che per dimensioni realizzative e destinazioni d'uso, in un ambito territoriale posto ai margini ovest dell'area industriale di Porto Marghera in prossimità della darsena terminale del Canale Sud;

Con successiva nota prot. gen. 2011/269914 del 27.06.2011 M. Pierre Cardin ha trasmesso al Sindaco di Venezia uno studio di fattibilità (con nuova localizzazione rispetto alla prima richiesta), che interessa un ambito territoriale posto nella parte settentrionale della prima zona industriale di Porto Marghera tra via della Libertà, via del commercio, via delle Macchine e via dell'Elettricità in prossimità della darsena terminale del Canale Industriale Ovest e della stazione Ferroviaria di Mestre al fine di una riqualificazione dell'intera area.

Con nota prot. n. 343456 del 19.07.2011 la Regione del Veneto ha chiesto ai proponenti l'interesse nel portare avanti l'istanza presentata e a tal fine è stata richiesta una più esaustiva e completa documentazione grafica ed economica, indispensabile per il proseguo della relativa procedura di Accordo di Programma.

Con nota prot. gen. 2011/379916 del 15.09.2011 il Sindaco di Venezia, prendendo atto della documentazione trasmessa dai proponenti con nota prot. gen 2011/0269914 del 27.06.2011, ha comunicato alla Regione del Veneto di ritenere l'ubicazione dell'intervento coerente con il quadro pianificatorio urbanistico del Comune di Venezia, considerando tale intervento occasione per l'avvio di una forte riqualificazione e sviluppo di una vasta area di cerniera tra la zona urbana e la zona portuale-industriale, concordando nell'avvio di un procedimento di Accordo di Programma.

L'Amministratore delegato di Concept Creatif Pierre Cardin Spa, ha fatto quindi pervenire alla Regione del Veneto (prot. Giunta 72148 del 14.02.2012) la richiesta di attivazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 LR 35/2001.

La Regione del Veneto, con deliberazione di Giunta n. 417 del 20.03.2012, ha deliberato di dare avvio al procedimento relativo all'Accordo di Programma tra Comune di Venezia e Regione del Veneto per la riqualificazione urbana di un vasto ambito posto nella prima zona industriale di Porto Marghera denominato "Palais Lumiere", dando atto dell'avvenuta verifica in merito alla sussistenza dell'interesse regionale, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale, che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del Parere del Comitato (previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2011).

In data 17.05.2012 l'Amministrazione delegato di Concept Creatif Pierre Cardin Spa (acquisito agli atti con prot. gen. 2012/212177) ha fatto pervenire al Comune di Venezia il progetto preliminare del complesso Palais Lumiere come base per la definizione dell' Accordo di Programma.

La proposta di Accordo di Programma riguarda la realizzazione, nella prima zona industriale di Porto Marghera, di un grande complesso polifunzionale di interesse sia per la città, che per l'intera Regione e la contestuale riqualificazione dell'area circostante estesa su una superficie di circa 19 ettari.

Secondo la proposta del soggetto promotore, il progetto oltre a prevedere il recupero e la valorizzazione urbanistica di tale ambito, prevede anche una serie di opere complementari di interesse pubblico che vanno a riorganizzare parte della viabilità compresa tra la zona industriale di Porto Marghera e il quartiere urbano di Mestre e Marghera, tra cui una nuova linea tranviaria, nonché una grande copertura verde (sotto la quale saranno realizzati dei parcheggi pubblici) che metterà in collegamento le due parti della città.

All'interno di tale ambito sarà realizzato il "Palais Lumiere", edificio di notevole altezza (circa 250 mt) utilizzando criteri di ecosostenibilità, oltre ad una serie di altri edifici minori, denominati "Bolle", che complessivamente ospiteranno varie destinazioni d'uso quali: residenze, alberghi, ristoranti, attività direzionali e commerciali, servizi, poli di ricerca applicata, centro congressi e centri di istruzione superiore;

Il plesso principale, denominato Palais Lumière, è composto da tre torri simili nella forma, ma di altezze diverse: la torre più alta (Torre A) raggiunge un'altezza di 250,5 m con un massimo di 65 piani abitabili, le torri B e C hanno rispettivamente 58 e 54 piani abitabili. Le tre torri sono collegate da sei strutture a forma di disco. Ciascuno dei tre

elementi verticali, disposti secondo un impianto a raggiera con un'inclinazione reciproca di 120°, ha una larghezza massima di circa 20 m, per consentire una distribuzione interna idonea sia alla destinazione d'uso terziaria che a quella residenziale.

Ciascuna delle tre torri che compongono il Palais Lumière ha una destinazione d'uso diversa:

? Torre A: residenziale

? Torre B: direzionale

? Torre C: alberghiera

Gli elaborati di progetto prevedono la realizzazione secondo le seguenti destinazioni d'uso:

? Strutture ricettive

? Residenza alberghiera

? Attività Direzionale

? Servizi alla persona

? Attrezzature collettive

Il progetto comporta:

- la dismissione degli attuali edifici, la successiva bonifica dei suoli e delle acque, la realizzazione della torre, di opere viarie, di una grande copertura a verde, di percorsi ciclopedonali e di un edificio polifunzionale destinato a piscina coperta;
- il reperimento di 98.000 mq di area a parcheggio, di cui 35.000 mq sotto il plesso principale e 63.000 mq sotto la copertura a verde (a nord dell'area dell'intervento) e 106.300 mq di aree a verde asservite all'uso pubblico;
- un investimento, interamente finanziato con fondi privati, di circa 1,4 miliardi di euro che, secondo il quadro economico di massima fornito dal soggetto promotore, così sommariamente ripartito:

- 775.577.000 euro per la realizzazione del Palais Lumiere;

- 179.609.000 euro per la realizzazione della nuova viabilità di accesso e connessione tra Marghera e Mestre;

- 117.325.000 euro per l'acquisizione delle aree e la rilocalizzazione di alcune attività in esercizio nell'area;

- 41.753.000 euro per gli interventi di bonifica;

- 23.000.000 euro per espropri ed indenizzi;

- 12.100.000 euro per la gestione di materiale di scavo per la viabilità di raccordo;

- 184.928.000 euro per la realizzazione della nuova viabilità di via dell'Elettricità (a 4 corsie), del nuovo asse ferroviario, della nuova linea del tram, del nuovo impianto sportivo e dei parcheggi esterni al Palais;

- 82.182.000 euro per spese di progettazione, direzione lavori e consulenze;

- la durata complessiva dei lavori sia di 4 anni (da gennaio 2013 a dicembre 2016) e l'utilizzazione parziale dell'opera possa essere programmata già da fine 2015.

L'intervento ricade, per la quasi totalità, all'interno del perimetro della VPRG per Porto Marghera (approvata con D.G.R.V. n. 350/1999) e per una limitata porzione, posta a nord di via della Pila, all'interno dell'ambito della VPRG per la Terraferma (approvata con DGRV n. 3905/2004 e 2141/2008). Entrambi tali strumenti urbanistici sono conformi alle direttive del PALAV, approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 9 Novembre 1995 che, classifica l'ambito di intervento "Aree di possibile trasformazione industriale", regolamentate dall'art. 41 delle NT di tale strumento che, in particolare, prescrive: "Nelle aree di possibile trasformazione industriale, sono ammesse, previa attuazione delle direttive di cui al presente articolo, trasformazioni della originaria destinazione d'uso industriale, in attività di tipo direzionale commerciale e di servizio urbano, ivi comprese forme di ricettività ad esse integrate, nonché la destinazione di parco scientifico e tecnologico incluse le attività di servizio a queste funzionali."

La VPRG per Porto Marghera classifica le aree, interessate dall'Accordo di Programma in oggetto, con le seguenti ZTO:

? D2.a (Zona commerciale, direzionale, ricettive e per l'artigianato di servizio di completamento) normata dall'art. 29 della NTA;

? D2.b (Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio di espansione) normata dall'art. 30 della NTA;

? superfici a "impianti ferroviari";

? viabilità esistente;

le destinazioni d'uso previste dalla VPRG Porto Marghera per le zone D2.a e D2.b sono ricondotte all'art. 14 delle Norme Tecniche, quali:

? destinazioni terziarie (commerciale, direzionale, alberghiera, ricettiva annessa alle attività produttive (foresteria) ed artigianale di servizio);

? destinazioni produttive (industriale e industriale-portuale, artigianale produttivo);

? destinazioni residenziali per alloggi di servizio connesse all'attività principale;

? destinazioni a servizi pubblici e/o privati;

all'interno di tale ambito ricadono, inoltre, i seguenti strumenti attuativi:

? Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Via delle Macchine" approvato con Delibera C.C. n. 142 del 28.09.1998 e successiva variante Delibera C.C. n. 4 del 20.01.2003 (strumento oggi decaduto);

? Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "1935 Project" (approvato con Delibera C.C. n. 177 del 21.12.2009);

? Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Immobiliare S. Federico" (approvato con Delibera C.C. n. 101 del 18.09.2000);

? Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Immobiliare Zanardo" (adottato con Delibera G.C. n. 707 del 18.12.2009).

la VPRG per la Terraferma classifica le aree, interessate dal presente Accordo di Programma a ZTO RTS n. 2 (con destinazione residenziale/terziario/servizi), assoggetta al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato RTS 2 "Via Cà Marcello Comparto B" (approvato con Delibera C.C. n. 78 del 13.07.2009);

Il PAT, adottato con delibera CC n. 5/2012, individua l'ambito territoriale interessato dall'Accordo di Programma in oggetto come parte dell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 6 "Porto Marghera" classificando lo stesso come ambito di urbanizzazione consolidata di riqualificazione e/o riconversione, ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche. Lo stesso PAT all'allegato A "Ambiti Territoriali Omogenei" alle Norme Tecniche stabilisce che per le aree prospicienti l'asse via F.lli Bandiera - via dell' Eletticità e per quelle a nord di via delle Macchine, il P.I. individua, quale destinazione d'uso compatibile, la funzione mista, ovvero terziaria, ricettiva, residenziale e per servizi;

L'intera superficie interessata dall'Accordo di Programma in oggetto ricade all'interno della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di Porto Marghera di cui al DM 471 del 25.10.1999 e pertanto sottoposta alle procedure di cui al D.Lgs 152/2006;

L'ambito di intervento è soggetto a Vincolo sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003) e a vincoli di Navigazione Aerea quali area soggetta a specifica valutazione ENAC per la realizzazione di impianti eolici, per la limitazione alla realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica e per la deroga relativa agli ostacoli per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m.;

Una parte dell'area del presente Accordo di Programma è interessata da vincoli di rispetto degli Elettrodotti di cui alla D.G.R.V. n. 1526 dell'11.04.2000 nonché a Fascia di rispetto Ferroviaria di cui al D.P.R. 11.07.1980 n.753 artt. 49 e succ.

Il Consiglio Comunale, con delibera 23 Luglio 2012 n. 61, ha attribuito mandato al Sindaco di sottoscrivere l'Accordo di Programma ai sensi dell'art.21, comma 3 dello Statuto Comunale in quanto:

- l'iniziativa in oggetto si qualifica come un importante strumento di rilancio e rivitalizzazione dell'economia locale e regionale, tenuto conto anche dell'attuale situazione di criticità dal punto di vista economico ed occupazionale che investe il territorio, ed in particolare la zona industriale di Porto Marghera e si pone quale intervento trainante per una diffusa rivitalizzazione economica e sociale rendendo disponibili aree funzionalmente riqualificate e ben collegate dal punto di vista viario e trasportistico;

- la realizzazione delle opere coinvolgerà i settori dell'industria, delle imprese di costruzioni e dei servizi. Gli interventi comporteranno infatti un forte impulso per l'occupazione veneta e veneziana ed in particolare: fin dal 2013 nei settori delle costruzioni e della produzione di beni ad alto contenuto tecnologico, e a partire dal 2016 nei settori dei servizi e delle attività economiche, con particolare riferimento a quelle della produzione industriale creativa, stimabile, secondo la relazione che accompagna la proposta di Accordo di Programma in oggetto, a regime (dopo il 2016) in circa 7.800 addetti, tra occupazione diretta e indiretta;

- l'iniziativa in oggetto si prefigge inoltre, quale obiettivo prioritario, la ricucitura dell'ambiente urbano tra Mestre e Marghera, fisicamente separate dagli assi ferroviari e dalla SS 11, da realizzarsi con una grande copertura verde che, sviluppando collegamenti sopra lo snodo ferroviario, metterà in comunicazione il quartiere urbano di Marghera con le zone di via Piave, via Trento, via Cappuccina, via Cà Marcello, contribuendo in tal modo alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia e sociale dell'intera città di Terraferma;

- l'iniziativa in oggetto andrà ad interessare aree di proprietà comunale che, attraverso la valorizzazione derivante dall'Accordo di Programma in oggetto, costituiranno una importante risorsa economica per la sua gestione finanziaria;

- è rilevabile un interesse comunale nell'attuazione degli interventi di cui all'Accordo di Programma in oggetto e pertanto nell'adesione al procedimento avviato dalla Regione Veneto, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, con deliberazione GRV 20 Marzo 2012, n. 417.

Con la stessa delibera il Consiglio Comunale ha stabilito che il complesso delle opere di urbanizzazione previste dall'Accordo di Programma in oggetto comporta la necessità di definire alcune condizioni finalizzate a garantire una corretta realizzazione delle stesse e una loro successiva gestione mirata alla massima funzionalità urbana delle attrezzature di uso pubblico.

In particolare si rende necessario:

? che la prevista viabilità di collegamento, tra la bretella di competenza autostradale e la S.R. 11 via della Libertà, di competenza della Regione Veneto e in gestione a Veneto Strade S.p.A., sia affidata alla gestione di uno di tali enti, mentre la rimanente viabilità, esclusa quella interna all'insediamento, sia affidata alla gestione comunale;

? che i parcheggi previsti come standard pubblico siano realizzati almeno nelle quantità minime di cui alle norme del PRG vigente e siano ceduti al Comune, comprensivi anche di una autostazione per gli autoservizi pubblici di linea urbani ed extraurbani, con funzione di punto di interscambio con la nuova linea tranviaria;

? che il verde previsto come standard sia asservito all'uso pubblico con manutenzione a carico del soggetto promotore dell'Accordo di Programma in oggetto;

? che i maggiori oneri derivanti al Comune per la regolamentazione e gestione del traffico urbano, nelle varie fasi di

cantierizzazione delle opere previste dall'Accordo di Programma in oggetto, siano a carico del soggetto promotore;

? che il beneficio pubblico, derivante dalla valorizzazione delle aree conseguente all'Accordo di Programma in oggetto, corrisponda a non meno del 50% di tale valorizzazione e sia attribuito mediante modalità e tempistiche da definire con l'Accordo di Programma considerando che questo potrà essere attribuito con la cessione di opere, non soggette allo scomputo degli oneri di costruzione, solo su indicazione del Comune;

? che gli oneri derivanti dalla risoluzione di concessioni esistenti su aree di proprietà del Comune di Venezia a favore di enti o soggetti privati nonché l'eventuale trasferimento di infrastrutture esistenti su tali aree relazionate a dette concessioni, siano a carico del soggetto promotore

? un coordinamento delle fasi dei cantieri dell'Accordo di Programma con quelli relativi alla realizzazione di altre opere infrastrutturali (es. tram, stazione di Mestre) salvaguardando la transitabilità al fine di non pregiudicare la viabilità urbana mestrina e ferroviaria di servizio all'industria;

? l'adeguamento del tracciato del tram secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, intese a realizzare un collegamento diretto del nuovo insediamento con il centro di Mestre e Venezia, sul percorso da Piazzale Giovannacci a via delle Industrie, via Pacinotti, SR 11 sino alla connessione con la costruenda linea tranviaria Favaro - Venezia all'altezza della località Pili, comprensivo della necessaria dotazione di veicoli tranviari nella misura almeno di cinque.

La regione del Veneto ha convocato una prima Conferenza di Servizi in data 26 Luglio 2012 alla quale hanno partecipato:

- 1) Regione del Veneto - Direzione Urbanistica e Paesaggio - Vincenzo Fabris Dirigente Direzione Urbanistica e paesaggio; Franco Alberti – Dirigente Servizio Programmi Strategici di interesse regionale (art.32 /01); Stefano Vianello - Funzionario; Rita Anna Puglielli - Funzionario;
- 2) Regione del Veneto - Direzione Progetto Venezia: Paolo Campaci (per delega del Dirigente prot. 336485 del 20.07.2012);
- 3) Regione del Veneto- U.P. Genio Civile di Venezia: Sandro Del Rizzo;
- 4) Provincia di Venezia: Danilo Gerotto - Dirigente Servizio Pianificazione territoriale e Urbanistica (per delega del Presidente prot. 67907 del 25.07.2012);
- 5) Comune di Venezia: Giorgio Orsoni – Sindaco; Oscar Giroto – Direttore Sviluppo del territorio ed Edilizia; Franco Fiorin – Direttore Mobilità e Trasporti; Alessandra Vettori – Direttore Patrimonio-Casa;
- 6) Autorità Portuale di Venezia: Giorgio Calzavara – Segretario generale; Nicola Torricella – Responsabile Area Pianificazione Urbanistica;
- 7) Società Veneto Strade S.P.A: Ivano Zattoni - Dirigente Area Manutenzioni;
- 8) Società Esercizio Raccordi Ferroviari di Porto Marghera S.P.A – E.R.F: Giuseppe dalla Via (per delega del Presidente prot. 184 del 25.07.2012);
- 9) Concept Creatif Pierre Cardin SpA: Rodrigo Basilicati – Amministratore delegato; Guido Zanovello - Progettista; Alfredo Biagini - Consulente.

I sottoelencati Enti, assenti alla conferenza, hanno presentato le proprie note di riscontro:

- Ente Nazionale per l'Aviazione Civile: prot. 0094870/IOP del 23.07.2012;
- Rete Ferroviaria Italiana - Direzione Territoriale Produzione Venezia: prot. A0011/P2012/0002 del 24.07.2012.

Sono invece risultati assenti :

- Direzione Tutela Ambiente –Regione Veneto;
- Unità Complessa Tutela Atmosfera –Regione Veneto;
- ENAV S.p.A.

La conferenza, presieduta dall'arch. Vincenzo Fabris della regione Veneto, ha concluso la riunione prendendo atto del consenso espresso dai partecipanti e rinviato a Settembre i prossimi lavori della conferenza decisoria.

Conseguentemente a tale Conferenza di Servizi, la Direzione Generale ha convocato una serie di riunioni, tra le direzioni comunali interessate all'istruttoria del progetto e le società controllate di gestione dei sottoservizi, raccolta RSU, verde, servizi ambientali e parcheggi pubblici, al fine di consentire al Sindaco la partecipazione alla citata Conferenza di Servizi decisoria alla luce di tutti i pareri attinenti alle competenze comunali.

Sulla base di quanto descritto, si evidenzia che la partecipazione del Comune di Venezia alla Conferenza di Servizi decisoria, sarà condizionata dalla concretizzazione, da parte del soggetto promotore, dei titoli di proprietà delle aree interessate dall'intervento nonché dell'esibizione della fideiussione che garantisca la realizzazione del complesso di opere di urbanizzazione necessarie allo stesso, che lo abilitino alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della convenzione urbanistica con il Comune propedeutica al rilascio degli atti abilitativi alla realizzazione delle opere.

Risulta pertanto evidente che in assenza dell'esibizione degli atti anzi detti, che nel loro insieme costituiscono il quadro di garanzie necessario a dimostrare la capacità operativa del soggetto promotore nonché indispensabile per la formalizzazione degli impegni relativi all'Accordo di Programma da parte del Comune di Venezia, l'Amministrazione considererà non praticabile il proseguimento del procedimento avviato dalla Regione Veneto con delibera GRV n. 417/2012.

**Assessore Ezio Micelli**