



REV	DATA	OGGETTO	REV by
01	11/04/2025	Trasmissione PFTE	M.C.

COMUNE DI QUARTO D'ALTINO (VE)

Città Metropolitana di Venezia
REGIONE VENETO

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AREA EX
CONSORZIO AGRARIO DI PORTEGRANDI.



PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA
ED ECONOMICA

ELABORATO

VARIANTE PIANO DEGLI
INTERVENTI - RELAZIONE E NTO

22_URB Rev. 00

SCALA

DATA

Luglio 2025

RIF. \\192.168.0.211\docs\1399_ter\03_Fattibilità\01_DWG

FILE

1399_Cartiglio X-REF_Rev00.dwg

PROGETTISTI

Arch. Michele Carrano
Arch. Piero Giovannini
Arch. Carlo Pagan
Ing. Antonio Pantuso

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Beatrice Mazza
Arch. Luca Spolaore
Arch. Omar Benetti
Arch. Marta Boscagin
Arch. Fazel Rostamizadeh
Arch. Agnese Carletti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Gianmaria Barbieri

ELABORAZIONE



www.hastudio.it

H&A ASSOCIATI

Banchina dell'Azoto 15/D

30175 Marghera (VE)

tel. 041922888 fax 0412529837

e-mail: progetti@hastudio.it

© 2025 by H&A Associati S.R.L. - All rights reserved.

No part of this drawing may be given to third parties, copied in any way or stored mechanically or electronically nor used for construction purposes, without the written permission of the copyright owner.

© 2025 by H&A Associati S.R.L. - Tutti i diritti riservati.

Nessuna parte di questo disegno può essere data in visione a terzi, copiata in alcun modo o memorizzata meccanicamente o elettronicamente né essere utilizzata a fini costruttivi, senza il permesso scritto del proprietario dei diritti di autore.

1. Premesse

Tra le iniziative messe in atto dall'Amministrazione comunale in materia di tutela del territorio e dell'ambiente figura in particolare il programma di riqualificazione del sito dell'ex consorzio agrario provinciale di Portegrandi relativamente al quale, il Documento Unico di Programmazione 2025-2027 prevede alla *Missione 9 "Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente"*, *Programma 8 "Qualità dell'aria e riduzione dell'inquinamento"*, l'obiettivo *04.09.02.02*, concernente *"Ex consorzio agrario di Portegrandi: esecuzione intervento di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione del sito"*.

L'obiettivo summenzionato mira a potenziare la rete locale di infrastrutture verdi e incrementare il verde pubblico attraverso la demolizione dell'edificio esistente, già sede del consorzio agrario provinciale, e delle relative permanenze (fatta eccezione per parte della struttura metallica priva di copertura e dei silos, a testimonianza della preesistente funzione agricolo-produttiva, con funzioni di ritrovo per attività ricreative-culturali), il ripristino della permeabilità del suolo mediante la rimozione delle pavimentazioni esistenti e la rinaturalizzazione dell'area, mediante la creazione di un parco alberato con l'inserimento di infrastrutture verdi, con l'obiettivo di valorizzare la biodiversità, la connessione con le aree Natura 2000, il recupero della funzionalità ecologica della fascia ripariale del fiume Sile e l'utilizzo di specie vegetali autoctone adatte a costituire habitat per le specie di cui alle direttive "Habitat" e "Uccelli".

L'ambito interessato dal suddetto programma ha un'estensione complessiva di poco più di 32.000,00 mq e comprende, oltre agli immobili dell'ex consorzio agrario provinciale già nella disponibilità del Comune di Quarto d'Altino, anche un'ampia area ineditata ed incolta di proprietà privata i circa 14.000,00 mq.

L'intervento sopra descritto:

- è stato inserito dal Comune nel proprio Programma Triennale delle OO.PP. 2025-2027 elenco annuale 2025, ove viene identificato con il codice ELE2024-SE06 ad oggetto *"Riqualificazione ambientale area ex consorzio agrario di Portegrandi (CUP: J51I23000260006)"* ed una dotazione finanziaria di Euro 1.400.000,00.=-;
- è ricompreso nella Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) approvata dall'Autorità Urbana "Basso Piave Urbano" ai fini dell'ammissione a finanziamento nell'ambito dei Programmi Regionali (PR) Veneto FESR-FSE 2021-2027.

In sede di redazione del presente P.F.T.E. si è tuttavia potuto riscontrare come l'intervento di che trattasi, pur risultando compatibile con i criteri informativi e programmatici del Piano di Assetto del Territorio, non trovi puntuale conformazione a livello di Piano degli Interventi, rendendosi quindi necessaria l'approvazione di apposita Variante secondo la procedura prevista dall'art. 38, del D.lgs. 36/2023.

La presente Relazione è quindi finalizzata ad esplicitare i contenuti della Variante al Piano degli Interventi finalizzata a consentire la localizzazione dell'opera.

2. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) Vigente

Il Comune di Quarto d'Altino è dotato di Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) di cui all'art. 12, della L.R. 11/2004, come formato:

- a) dal Piano di Assetto del Territorio (PAT)** approvato con delibera del Commissario nella competenza della Giunta Provinciale di Venezia n. 82 del 7 agosto 2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, della medesima L.R., e successivamente modificato con:
- Variante puntuale *"Accordo di Programma per la realizzazione del progetto "H-CAMPUS polo sovra regionale di servizi innovativi e formativi a Roncade (TV) e Quarto d'Altino (VE)" ai sensi art. 32, L.R. 35/2001"*, ratificata con deliberazione consiliare n. 25 del 06.09.2017 e resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 159 del 20.09.2017;
 - Variante di *"Adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo"*, approvata con deliberazione consiliare n. 34 del 29 novembre 2019.

b) dal Piano degli Interventi (PI) – Prima variante di allineamento del PRG previgente al PAT, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 15 febbraio 2017, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, della medesima L.R., e successivamente modificato con:

- Variante puntuale *“Accordo di Programma per la realizzazione del progetto “H-CAMPUS polo sovra regionale di servizi innovativi e formativi a Roncade (TV) e Quarto d’Altino (VE)” ai sensi dell’art. 32, L.R. 35/2001”*, ratificata con deliberazione consiliare n. 25 del 06.09.2017 e resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 159 del 20.09.2017;
- Variante puntuale *“Recepimento Accordi pubblico-privato”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2018, ai sensi dell’art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Apposizione vincolo preordinato all’espropriazione per i lavori di “Realizzazione pista ciclabile lungo il canale Siloncello per il collegamento della ciclovvia lunga delle Dolomiti – tratta Quarto d’Altino-Portegradi – al polo archeologico di Altino”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.2020, ai sensi dell’art. 19, D.P.R. 327/2001 e art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Piano degli Interventi – Quinta Variante parziale. Esame osservazioni e approvazione (art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.)”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2022, ai sensi art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Completamento percorso ciclabile da Portegradi a Ca’ Sabbioni, nel comune di Quarto d’Altino, Marcon e Venezia 1° e 2° lotto”. Approvazione variante al P.I. per apposizione vincolo preordinato all’espropriazione (art. 19, d.p.r. 327/2001 e s.m.i. e art. 10, l.r. 11/2004 e s.m.i.)”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2023, ai sensi art. art. 19, D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e art. 10, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Accordo di Programma ai sensi art. 34 d.lgs. 267/2000 e art. 7 LR. 11/2004 e s.m.i. per la realizzazione dei lavori di “Riqualificazione e gestione del ponte mobile e della conca di navigazione in località conca di Portegradi” comportanti variante parziale al piano degli interventi del comune di Quarto d’Altino”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2023, ai sensi art. 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Accordo di Programma ai sensi art. 34 d.lgs. 267/2000 e art. 7 L.R. 11/2004 e s.m.i. per l’adeguamento delle aree archeologiche e realizzazione di un nuovo deposito archeologico all’interno del museo nazionale e parco archeologico nazionale di Altino”*, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23.03.2023, ai sensi art. 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante puntuale *“Accordo di Programma ai sensi dell’art. 32 della l.r. 35/2001 per la realizzazione del progetto denominato H-CAMPUS in comune di Roncade e di Quarto d’Altino, sottoscritto in data 10.08.2017 e ratificato con D.P.G.R. Veneto n. 159 del 20.09.2017 - Intervento di adeguamento infrastrutturale esterno al Campus C.4.a realizzazione passerella ciclopedonale sul Fiume Sile in variante alla pianificazione comunale”*, approvata con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi ex art. 14-bis, comma 2, L. 241/1990 a sensi dell’art. 38, D.lgs. 36/2023;

3. Contenuti della Variante

La conformità del progetto alla pianificazione urbanistica risulta verificata ove le aree e gli immobili dallo stesso interessati, ricevano una destinazione di ZTO compatibile con le funzioni ed usi previsti, destinazione che nel caso di specie risulta coincidere con la ZTO *“F – Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”*.

L’introduzione di una variante puntuale volta alla individuazione di servizi di interesse comune risulta compatibile con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e pertanto non è necessaria alcuna variante di adeguamento. Infatti:

- l’art. 16, lett. k) Servizi di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto), delle N.T. del PAT, prevede che: *“Il P.I. in coerenza con le indicazioni del P.A.T.: a) precisa la localizzazione e l’ambito di pertinenza di tali funzioni; b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo; c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti*

e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.”;

- Il comma 9 dell'art. 22 delle N.T. del P.AT. afferma *“Il Piano degli Interventi potrà motivatamente procedere a ricalibrare la localizzazione delle opere pubbliche indicate nel presente Piano o localizzare opere non previste nel P.A.T., purché non contrastanti con i principi e le strategie del PAT, senza che queste azioni comportino variante al P.A.T. stesso.”*

Il contenuto della Variante urbanistica volta a conformare le previsioni vigenti al progetto in argomento, riguarderà pertanto il solo Piano degli Interventi con i seguenti contenuti riguardanti il solo ambito di intervento di progetto e meglio evidenziati negli elaborati di variante richiamati al successivo paragrafo 4.:

- a) Stralcio della indicazione di “Ambito soggetto alle previsioni di PIRUEA Vigenti – PIRUEA n.10”;
- b) Stralcio delle Indicazioni di ZTO C4.34 e D4.24;
- c) Attribuzione delle nuove destinazioni di Z.T.O. Fc – “Aree attrezzature a parco per il gioco e lo sport”, per l'ambito destinato alla realizzazione del parco pubblico alberato, e di ZTO Fd – “Aree per parcheggi”, limitatamente alla sola zona di ingresso dalla SP Jesolana;
- d) Conterminazione della nuova ZTO Fc con l'indicazione di “Parco di interesse comunale”;
- e) prosecuzione dell'indicazione di “Percorso attrezzato” per il collegamento dell'area di intervento al circuito ciclabile esistente;
- f) Modifica dell'art. 74, comma 2, lett. b), elemento di degrado e), delle N.T.O./P.I. al fine di adeguare la disciplina afferente l'edificio esistente già sede del Consorzio agrario provinciale, agli interventi previsti dal progetto in argomento;

4. Elaborati di Variante

Gli elaborati del P.I. oggetto di modifica della presente Variante sono:

- Elaborato 3c – Carta della Zonizzazione Territoriale Portegrandi-Le Tresse, scala 1:5000;
- Elaborato 4e – Zone Significative - Portegrandi, scala 1:2000;
- Elaborato N.T.O., art. 74, comma 2, lett. b), elemento di degrado e);

Le modifiche introdotte dalla presente Variante a sopra elencati elaborati, sono contenute nei seguenti elaborati di progetto:

- Elaborato 28_URB – Variante al Piano degli Interventi – Tav 3c Carta della zonizzazione territoriale Portegrandi-Le Tresse – Estratto P.I. Vigente e Variante;
- Elaborato 29_URB – Variante al Piano degli Interventi – Zone Significative – Portegrandi – Estratto P.I. Vigente e Variante;
- Elaborato “Variante al Piano degli Interventi – N.T.O. – Estratto art. 74 Vigente e Variante”, Allegato 1 alla presente Relazione.

5. Dimensionamento e consumo di suolo

Trattandosi di procedura correlata alla approvazione di un'opera pubblica, la presente variante parziale non comporta consumo di suolo a sensi della L.R. 14/2017 né variazione del dimensionamento del P.I. vigente.

6. Adempimenti valutativi

Per quanto previsto dal REGOLAMENTO REGIONALE 09 gennaio 2025, n. 3, recante *“Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)”*, trattandosi di modifiche di Piani e Programmi, ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del TUA, conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge effetto di variante, la presente Variante è esclusa dal campo di applicazione della Vas (rif. art. 5, comma 3, lett. b) del Regolamento).

Per quanto previsto dal REGOLAMENTO REGIONALE 09 gennaio 2025, n. 4, recante “*Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)*” e DDR Direzione Regionale Valutazioni Ambientali n. 15 del 17.02.2025, la presente Variante è corredata dal “Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della Disciplina in materia di VInCA, risultando il Progetto in argomento:

- non è in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati con la disciplina statale e regionale in materia di misure di conservazione ovvero con gli eventuali Piani di Gestione di cui agli articoli 4 e 6 del D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii. per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS).
- non è in contrasto con i regimi di tutela delle specie animali e vegetali, di cui agli articoli 12 e 13 della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” e all’articolo 4 della Direttiva 2009/147/CE “Uccelli”, nelle loro aree di ripartizione naturale.

La presente Variante è infine corredata dalla Asseverazione di non necessità della Valutazione Idraulica ai sensi dell’Allegato A alla DGRV 2948/2009, in quanto non comporta alcuna alterazione del regime idraulico esistente.

Elaborato 22_URB – Variante al Piano degli Interventi - Relazione

Allegato 1 – Estratto N.T.O. /P.I. art. 74 – Interventi ed opere puntuali” Vigente e Variante

LEGENDA:

- Testo di nuova introduzione: Corsivo grassetto;
- Testo vigente stralciato: Corsivo Barrato.

Estratto “Art. 74 – Interventi ed opere puntuali”

“Omissis”

2. Modalità di intervento:

“Omissis”

- b) In relazione alla Sottozona di riferimento ed alla dimensione degli edifici e/o manufatti esistenti, vengono definiti i seguenti tipi e modi di intervento da attuare mediante (PUA) e/o (IED) Convenzionato:

Tipo	Id.	Modi e tipi di intervento
elemento di degrado	e	Complesso produttivo già utilizzato come sede del consorzio agrario provinciale oggi dismesso. E' prevista la demolizione dell'insediamento esistente con generazione di credito edilizio a sensi dell'art. 87 delle presenti NTO. L'area di sedime originaria e lo scoperto di pertinenza, sono destinati alla realizzazione di un parco urbano con mantenimento di capacità edificatoria strettamente necessaria alla realizzazione di strutture di servizio al parco. Attuazione: intervento pubblico. la bonifica dell'area e la sua successiva riqualificazione in conformità agli indirizzi previsti dal precedente articolo 73, lett. e) per il Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi "F". Attuazione: Accordo ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i..

“Omissis”