



Venezia, 08-11-2011

nr. ordine 883
Prot. nr. 218

All'Assessore Ezio Micelli

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale
Al Sindaco
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Ai Capigruppo Consiliari
Al Vicesegretario Vicario

INTERROGAZIONE

Oggetto: Previsioni urbanistiche nell'ambito "Ex Piazza d'Armi" (nota anche come area Italgas a Santa Marta) e risposta del Comune al fabbisogno di nuove case a Venezia

Tipo di risposta richiesto: scritta

Premesso

che la stampa locale ha recentemente riportato la notizia circa la volontà dell'amministrazione comunale di dare attuazione alla previsione urbanistica prevista per l'area "Ex Piazza d'Armi", nota più comunemente, ed erroneamente, come "area Italgas" di Santa Marta;

che, ai sensi dell'art. 23.2 NTA Variante al PRG per il centro storico, l'ambito territoriale di cui sopra, definito come P.P. 5, è soggetto "alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)";

che gli articoli 13, 14 e 23 della Legge n. 1150 del 17.08.1942, attualmente vigente, disciplinano le modalità di redazione e attuazione del piano attuativo in questione (P.P.) mettendo in rilievo innanzitutto l'iniziativa di parte pubblica;

che gli articoli 19 e seguenti della Legge regionale n. 11/2004 disciplinano ulteriormente questo tipo di strumenti urbanistici, stabilendo in particolare che "Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento..." (art. 19 comma I) e poi ancora: "I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21" (art. 19 comma III);

che il Piano, essendo d'iniziativa pubblica, dovrà essere, in base all'art. 20 L.R. Veneto n. 11/2004, predisposto ed adottato dalla Giunta, depositato presso l'albo pretorio per 10 giorni con possibilità di presentare opposizioni da parte dei proprietari inclusi nell'ambito e osservazioni da parte di chiunque nei successivi 20 giorni, dovrà poi essere approvato dal consiglio comunale e notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal Piano stesso rientranti nel perimetro di Piano per la sua attuazione;

che inoltre l'art. 21 L.R. n. 11/2004 individua, al comma IV, i criteri per identificare gli "attori-attuatori" riuniti nel consorzio stabilendo in particolare che "Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto";

considerato

che ATER rientra tra i soggetti pubblici proprietari di aree entro il perimetro complessivo della "Ex Piazza d'Armi" e che ha espresso interesse per sviluppare su quell'area un rilevante intervento di residenza pubblica ad affitto calmierato per rispondere, seppur parzialmente, alle crescenti esigenze abitative del centro storico veneziano e avviare un diverso approccio sul territorio per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

che, nel rispetto delle indicazioni provenienti dal quadro normativo nazionale e regionale, sulle aree di ATER insiste all'incirca il 60% delle rendite catastali dell'intero comparto mentre per quanto riguarda le superfici è rilevabile che APV e RFI hanno il 45%, Snam Rete Gas ha il 40%, mentre ATER ha il rimanente 15% (quest'ultima zona costituisce, peraltro, il

punto di accesso verso il centro storico);

che dalla corrispondenza scambiata tra ATER e Comune di Venezia, a cui il sottoscritto ha avuto accesso in qualità di consigliere comunale, nonché dagli articoli dei giornali locali appare che l'amministrazione comunale intenda abdicare all'importante ruolo, attribuitole per legge, di guida nella progettazione urbanistica complessiva dell'area per privilegiare invece il progetto redatto da uno dei privati proprietari, Snam Rete Gas, facendolo proprio e, dunque, senza alcuna garanzia di soddisfazione del preminente interesse pubblico e, soprattutto, in violazione del dettato legislativo;

che inoltre, cogliendo le riserve espresse da un altro dei proprietari, l'APV (Autorità Portuale Venezia), la lettera firmata dall'assessore Micelli palesa espressamente la possibilità di "modificare le previsioni urbanistiche, in modo da consentire ai soggetti privati di intervenire con strumenti attuativi separati". Insomma, anziché applicare la normativa vigente che prevede un Piano di iniziativa pubblica ed una procedura espropriativa nei confronti dei proprietari dissenzienti da parte di quelli rappresentanti il 51% del costituito Consorzio, si favorisce ancora una volta il peggior "laissez faire" che porterà ad una "marmellata urbanistica" piuttosto che ad un disegno unitario, che è invece la ratio di strumenti urbanistici quali i PUA di iniziativa pubblica, e si porranno le basi per l'ennesima speculazione edilizia, perpetuata ai danni degli abitanti del centro storico;

che infine la scheda tecnica del Piano "Ex Piazza d'Armi" prevede come obiettivo la "rimozione dei collegamenti stradali e ferroviari provenienti dalla Marittima, per realizzare un ampliamento del quartiere residenziale di S. Marta e una zona di attrezzature pubbliche a servizio della parte occidentale della città antica" e che l'Autorità Portuale ha espresso parere positivo all'attuale PRG, compresa la previsione del Piano in esame e relativa scheda;

si chiede al Sindaco e all'assessore competente

- di chiarire innanzitutto le motivazioni, nonché le norme giuridiche a fondamento di tale scelta, in base alle quali l'amministrazione comunale sembra voglia rinunciare alla funzione, attribuitale dalle NTA della Variante al PRG per il Centro Storico, di predisposizione del PUA d'iniziativa pubblica relativo all'area "Ex Piazza d'Armi" nella zona di Santa Marta;
- di esplicitare le ragioni in base alle quali si tende a privilegiare la progettazione dell'area ad opera di uno dei privati proprietari rientranti nel comparto, Snam Rete Gas, trasformando così il Piano in esame in uno strumento urbanistico d'iniziativa privata. Il privato, secondo quanto sopra riportato, non avrebbe infatti alcun titolo o potere in materia se non quello di presentare opposizioni al Piano, già adottato dalla Giunta, e di attuare il medesimo entrando a far parte dell'eventuale Consorzio;
- di rendere noto a tutti i consiglieri comunali, l'eventuale carenza di personale tecnico, entro l'amministrazione comunale, idonea a predisporre un siffatto Piano urbanistico, in accordo con le norme vigenti e col PRG;
- di chiarire inoltre ai consiglieri tutti se e come questa amministrazione comunale intende porre variazioni e/o modifiche alle NTA della Variante al PRG per il Centro Storico, attualmente vigenti, e agli altri strumenti urbanistici incidenti sull'ambito "Ex Piazza d'Armi";
- di chiarire infine, in modo netto e trasparente, quali siano le priorità dell'amministrazione rispetto alla costante emorragia di residenti in centro storico verso gli altri quartieri della città o, addirittura, verso altri Comuni. Di confermare o meno l'intenzione, che appare chiara nelle lettere firmate dall'assessore, di rispondere al grande fabbisogno di residenza pubblica a Venezia lasciando, illegittimamente, la progettazione dell'area ad un privato (società quotata in Borsa). Non sarebbe forse meglio, e più rispondente alle norme, un disegno di iniziativa pubblica per la realizzazione di alloggi a canone regolamentato, con coinvolgimento dell'ATER resasi disponibile in tal senso, e con effetti positivi a cascata sull'intero mercato degli affitti in laguna (senza che, naturalmente, si legga in questo una difesa d'ufficio di tale ente che non costituisce affatto lo scopo della presente istanza)?
- di valutare infine se non sia opportuna, per gli interessi della città, la presentazione di una specifica richiesta, da parte di Codesta Amministrazione, al Ministero delle Infrastrutture di declassificazione delle aree demaniali rientranti nel perimetro di Piano, attualmente in capo ad APV, ma ormai dismesse da alcune decine d'anni. Ciò, in linea con l'obiettivo del Piano stesso che non prevede destinazioni d'uso a servizio del porto e in analogia con quanto richiesto, mediante interrogazione al Ministero delle Infrastrutture (n. 3/01860 del 18.01.2011), da due senatori della Repubblica (Felice Casson e Marco Stradiotto) per le aree della Marittima e di San Basilio. Una gestione diretta di queste superfici, da parte del Comune, potrebbe imprimere un'accelerazione al Piano e quindi una più sollecita risposta al bisogno urgente di ripopolamento "vero" della città.

Marco Gavagnin