



GIUNTA COMUNALE  
ASSESSORE EZIO MICELLI

*Urbanistica  
Edilizia privata e convenzionata  
Sportello Unico*

Venezia, 21-02-2012

Prot. nr. PG/2012/78652

Al Consigliere comunale Marco Gavagnin

**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 Venezia - Murano -  
Burano

**Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 883 (Nr. di protocollo 218) inviata il 08-11-2011 con 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

Il consolidamento e lo sviluppo della funzione residenziale a costi accessibili nell'intero territorio comunale, rappresenta una delle massime priorità per la nostra Amministrazione, come dimostra il costante lavoro di pianificazione svolto negli ultimi anni con tale obiettivo, sia in terraferma, sia in centro storico.

Per citare solo l'ultimo degli episodi rilevanti che testimoniano l'attività svolta dall'Amministrazione sui temi della residenza, con particolare riferimento al centro storico, segnalo che, il 22 dicembre 2011, la Giunta Comunale ha adottato un importante Piano Particolareggiato per il recupero a fini residenziali dell'area dell'ex ospedale pediatrico Umberto I a Cannaregio. Il piano prevede una quota rilevante di residenza sociale, nonché il mantenimento, in un contesto riqualificato, delle attività socio-sanitarie e sportive oggi presenti nell'area.

Il recupero dell'area dell'Ex Piazza d'Armi a fini residenziali costituisce una seconda tappa fondamentale del programma di questa Amministrazione di potenziamento della residenza a costi accessibili e dei servizi nel centro storico.

Com'è noto, l'approvazione del Piano Attuativo per tale area (Piano Particolareggiato PP5 "Ex Piazza d'Armi"), è stata bloccata per anni dall'impossibilità di fare convergere verso un progetto condiviso i soggetti, istituzionali e privati, proprietari delle aree, portatori di differenti interessi. Oggetto del contenzioso sono stati, in particolare, gli ingenti costi di bonifica, rispetto ai quali le scelte urbanistiche risultavano determinanti.

Da diversi mesi abbiamo avviato un dialogo con Snam Rete Gas con l'obiettivo di definire un accordo quadro in merito al recupero di tutte le aree produttive dismesse di proprietà di Eni dislocate nel territorio comunale, e di dare soluzione ai diversi contenziosi aperti.

Nell'ambito di tale proficua collaborazione e con l'obiettivo di accelerare l'attività, in modo più che legittimo, abbiamo investito Snam Rete Gas, comproprietaria, insieme al Comune, dell'area centrale del compendio di Santa Marta, dell'onere di redigere un progetto conforme alle destinazioni di Piano Regolatore e agli obiettivi dell'Amministrazione, con l'idea di recepirlo come Piano Particolareggiato, d'iniziativa pubblica. Né potrebbe essere diversamente, dal momento che il PRG vigente assoggetta l'area a questo tipo di strumentazione attuativa.

Tale attività non è assimilabile in alcun modo ad una rinuncia da parte dell'amministrazione alle proprie prerogative pianificatorie. Al contrario, essa manifesta la volontà di dare una svolta decisiva ad un problema che per anni non ha trovato soluzione, nella consapevolezza che l'area in esame costituisce, da un lato, una risorsa per la città di massimo rilievo, che merita di essere valorizzata, dall'altro, un nodo di elevata criticità derivante dagli ingenti costi di bonifica necessari per renderla edificabile, ben al di fuori della portata dell'intervento pubblico.

L'idea, che traspare dall'interrogazione in esame, secondo cui la natura pubblica della pianificazione urbanistica debba necessariamente associarsi a processi autoritativi da parte dell'amministrazione, appare oggi scarsamente condivisibile, sia a causa dell'inefficacia frequentemente dimostrata da tali strumenti, sia perché la pianificazione condivisa consente di acquisire maggiori risorse da destinare alla realizzazione dei contenuti pubblici del Piano, come emerge con chiarezza dalle recenti esperienze italiane, e non solo, in tema di trasformazione urbana.

Nel caso in esame, inoltre, la presenza di proprietà del demanio dello Stato all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo rende impraticabile qualsiasi ipotesi di ricorso a procedure espropriative. Lo stesso articolo 1.5 delle Norme di Attuazione della V.P.R.G. per la Città Antica, infatti, dispone che: "La validità delle presenti norme per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi ineditati terrestri e acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale e alle Ferrovie dello Stato S.p.A., è condizionata alla preventiva intesa con le autorità competenti".

Nel corso di apposite riunioni tenutesi nei mesi scorsi sono emerse forti perplessità da parte di rappresentanti dell'Autorità Portuale in merito non solo alla possibilità di definire un piano attuativo comune, ma addirittura alle previsioni di sviluppo dell'area contenute nel Piano Regolatore vigente.

Ciò senza considerare che permane l'incertezza in merito alla proprietà delle aree interessate dal fascio dei binari ferroviari lungo il canale della Scomenzera.

A fronte di tale situazione, appare evidente che non è possibile oggi attuare le previsioni del Piano Regolatore vigente, in quanto esso prescrive la presentazione di un piano attuativo unitario per l'intero ambito in esame.

Ciò considerato, questa Amministrazione intende valutare, in sede di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici generali e, in particolare, del Piano degli Interventi, la possibilità di modificare le previsioni urbanistiche, in modo da consentire ai soggetti proprietari di intervenire con strumenti attuativi separati.

Considerando che i tempi di approvazione del nuovo Piano degli Interventi potrebbero non essere brevi, l'assessorato all'urbanistica sta elaborando una variante normativa finalizzata ad estendere a tutto il territorio comunale un testo unitario delle Norme Tecniche Generali di Attuazione, partendo dal testo oggi vigente per la Terraferma, recentemente integrato ed aggiornato.

In tal modo si potrà disporre, anche per la Città Antica, dello strumento del Programma di Coordinamento Preventivo (PCP), che consente di suddividere le aree assoggettate dal P.R.G. a pianificazione attuativa unitaria in più ambiti da assoggettare a distinti piani attuativi, sulla base delle linee generali di progetto stabilite dal Programma stesso.

Per tali motivi, confidiamo nel fatto che nel corso del 2012 sarà possibile compiere passi decisivi nella definizione dei contenuti progettuali del Piano, con particolare riferimento alle aree di proprietà del Comune e di Snam Rete Gas.

In questa prospettiva, sarà tenuta in massima considerazione la disponibilità manifestata da Ater a realizzare nell'area alloggi in regime di social housing, valutando la possibilità di riservare all'Azienda una capacità edificatoria nell'ambito in esame, tramite convenzione, come già positivamente sperimentato per il Piano Particolareggiato di via Mattuglie.

Ciò non può consentire, tuttavia, di avallare la posizione sostenuta dall'Azienda secondo cui spetterebbero ad Ater diritti edificatori, nell'area in esame, in quantità superiore al 50% dei nuovi volumi previsti dal P.R.G., in proporzione al valore catastale della proprietà.

L'art. 23 della legge 1150/42 (peraltro abrogato) citato nelle note del presidente di Ater del 14 aprile 2011 (prot. 009567) e del 5 luglio 2011 (prot. 18571) e la normativa regionale vigente (art. 60, comma 3, della L.R. 61/85 e art. 20, comma 6, della L.R. 11/04) fanno esplicito riferimento al valore degli immobili, in base al relativo imponibile catastale, unicamente nel definire le condizioni minime necessarie per conseguire la titolarità alla presentazione dei piani attuativi di iniziativa privata, nel caso in cui vi siano proprietari dissenzienti, e non come criterio di ripartizione dei diritti edificatori.

E non potrebbe essere diversamente, dal momento che l'attribuzione di diritti edificatori in tale misura ad aree già densamente edificate, e quindi prive di una vocazione alla trasformazione, a discapito di aree limitrofe a forte trasformabilità, avrebbe l'unico effetto di incrementare inopinatamente la rendita fondiaria, al di fuori di qualsiasi principio di razionale ed equo sviluppo del territorio.

In una corretta logica pianificatoria, la ripartizione dei diritti edificatori non può che avvenire in maniera proporzionale alla superficie territoriale delle singole proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, secondo un principio già condiviso dal Consiglio Comunale di Venezia con l'approvazione della variante alle norme di attuazione per la Terraferma (delibera n. 6 del 17.01.2011), che ha stabilito i criteri per la ripartizione dei diritti edificatori in caso di suddivisione in più ambiti di un'area soggetta a pianificazione attuativa (art. 10, comma 4).

L'inserimento nel perimetro dell'ambito soggetto a piano attuativo di aree già densamente edificate (come quella di proprietà Ater e di privati), non può che avere il solo fine di consentire, in sede di pianificazione attuativa, l'approfondimento delle relazioni fra il nuovo insediamento e il tessuto urbano preesistente, e non certo quello di assegnare ai proprietari di tali aree la capacità edificatoria prevista per le aree da trasformare.

Segnalo, infine, che le aree di proprietà APV e RFI ricadenti nell'ambito di piano attuativo (proprietà in parte contese fra i due soggetti) non possono essere considerate dismesse e sono ancora oggi utilizzate per attività varie di servizio, con la conseguenza che la loro eventuale destinazione ad altri usi deve essere oggetto di attenta valutazione e di accordo con le autorità competenti.

**Assessore Ezio Micelli**