



NUOVO

PARTICOLAREGGIATO EX CANTIERI CELLI – P.P. 12 – A SANT'ELENA.

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N.235 DEL 26 MAGGIO 2011

 Il Dirigente di Area  
 Arch. Vincenzo de Nisco

Controdeduzione all'osservazione presentata il 27/07/2011 PG/2011/0315009

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

Entro i termini di legge e, comunque, fino al deposito della delibera di controdeduzioni e approvazione del Piano, è pervenuta una sola osservazione, presentata dall'arch. Aldo Bello, acquisita con PG/2011/0315009 del 27/07/2011 e depositata presso l'ufficio Procedure Urbanistiche della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia.

### Contenuti dell'osservazione

Il proponente, dopo avere precisato di essere stato il redattore della Variante al P.R.G. per la Città Antica, contesta l'inserimento di attività ricettive fra le destinazioni d'uso previste dal nuovo Piano Particolareggiato (d'ora in poi denominato "PP in esame") e sostiene che la volumetria prevista da Piano eccede il massimo consentito dalla V.P.R.G.  
 Si veda il testo integrale dell'osservazione (allegato B.2).

### Controdeduzioni

Si premette che il proponente, che si qualifica quale estensore della V.P.R.G. per la Città Antica, adottata con deliberazione C.C. n. 277 del 2.12.1996 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale 9.11.1999, n. 3987, risulta anche progettista e firmatario, su incarico dell'Amministrazione Comunale, del Piano Particolareggiato per l'area ex Cantieri Celli, approvato con delibera di C.C. n. 15 del 12/01/2000 (d'ora in poi denominato "PP/2000"), la cui decadenza per decorrenza dei termini di validità, verificatasi ai sensi del comma 9, art. 20, della LR n. 11/2004, ha reso necessaria, per consentire l'attuazione delle previsioni del PRG vigente, la formulazione di un nuovo PP che, tra l'altro, ha verificato le attuali condizioni di attuabilità degli interventi ammessi.

Innanzitutto, si ritiene opportuno rilevare, a tutela degli atti di questa Amministrazione, che il proponente dell'osservazione risulta essere tuttora alle dipendenze del Comune di Venezia in qualità di Dirigente, anche se attualmente in servizio temporaneo presso altra Amministrazione. Pertanto, non appare evidente quale sia l'interesse dello stesso alla presentazione dell'osservazione, considerato che la sua qualifica professionale gli avrebbe legittimamente imposto di relazionarsi preventivamente con questa Direzione in merito alle questioni sollevate, nello spirito di una leale e proficua collaborazione e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale. La scelta di utilizzare l'istituto delle osservazioni lo ha invece posto, impropriamente, nella condizione di un qualsiasi soggetto esterno all'Amministrazione che può motivatamente opporsi ai contenuti del provvedimento adottato, anche senza aver approfondita conoscenza della struttura normativa che sottende il provvedimento in esame nonché degli atti formati precedentemente sulla stessa materia, in ottemperanza alla medesima struttura normativa.

Al contrario, il dirigente comunale, data la posizione ricoperta, non può legittimamente sottrarsi alla perfetta conoscenza della struttura normativa che sottende il provvedimento in esame, nonché



degli atti formati precedentemente sulla stessa materia, tanto più quando tale dirigente risulta esserne il redattore.

L'inusualità della scelta dell'istituto dell'osservazione da parte di tale dirigente comunale, mette perciò in particolare luce, visto quanto successivamente controdedotto, un atteggiamento che, per motivi non noti a questo ufficio, non considera detto livello di conoscenza, quasi fosse elemento eludibile nel censurare i contenuti del PP in esame e, con esso, la struttura tecnica e l'Amministrazione che tale strumento urbanistico hanno elaborato ed adottato.

Nel merito, l'osservazione può essere suddivisa in due parti.

#### Prima parte.

Il proponente afferma che la previsione di attività ricettive contenuta nel PP in esame non è conforme all'Appendice 2 - Schede degli ambiti assoggettati a piano particolareggiato o a progetto unitario (Scheda P.P. 12 – Ex Cantieri Celli) delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, poiché in tale scheda non sono espressamente previste attività di quel tipo. Il proponente sottolinea che “dove la normativa consente tali destinazioni lo esplicita chiaramente” e cita, quale esempio, la Scheda PP 10 – Cantiere ACTV.

Si rileva che tale osservazione appare fuorviante, in quanto oppone un'interpretazione delle norme che contrasta con quella consolidata, contenuta negli atti già approvati dell'Amministrazione, in particolare i piani attuativi della Variante al PRG per la Città Antica e, con specifico riferimento al contenuto della citata Scheda PP 12, il precedente PP/2000.

Infatti, il proponente omette di dichiarare che anche le destinazioni commerciale e direzionale, presenti nel PP in esame, come nel precedente PP/2000, non sono espressamente indicate nella citata Scheda PP 12.

Anche per queste destinazioni altre schede norma relative ai PP contengono esplicita citazione: è questo il caso delle schede PP1 Isola del Tronchetto (direzionale, commerciale); PP2 Marittima (direzionale, commerciale, ricettiva); PP4 P.le Roma (direzionale, commerciale); PP5 ex Piazza d'Armi (direzionale); PP 6.1 Scalo S. Marta e PP 6.2 Scalo S. Basilio (direzionale); PP7 Orto Botanico (direzionale); PP 14 Area Molino Stucky – Scalera – Trevisan (commerciale); PP 16 Area Junghans (direzionale, commerciale).

Inoltre, il proponente omette di dichiarare che, diversamente, in alcune altre schede norma di PP, il PRG definisce destinazioni d'uso non codificate dall'ordinamento comunale (identificabile nell'art. 22, delle NTA della VPRG della Città Antica ovvero dall'art. 8 delle NTGA che regolano altre parti del territorio comunale), con l'evidente intento di rinviare la più opportuna declinazione di tali destinazioni d'uso proprio allo strumento attuativo (il PP appunto): è questo il caso delle schede PP3 Stazione S. Lucia (che prevede “usi cittadini”); PP 8.1 Arsenale e PP 8.2 Arsenale Nord (che prevede “funzioni che valorizzino le tematiche del mare, laguna, delle acque e la vicenda storica e culturale della città”); PP 12 ex Cantieri Celli (che prevede “Nuovo centro per la nautica da diporto, con relativi piazzali, edifici di rimessaggio e servizi”).

A dimostrazione di tale orientamento applicativo, delle norme del PRG della Città Antica, si rileva che:

- il PP della Stazione di S. Lucia (approvato con delibera CC 13.11.2006 n. 167 e, per altro, anch'esso redatto dal proponente su incarico dell'Amministrazione Comunale) prevede destinazioni direzionali e commerciali, pur in assenza di un'esplicita previsione della scheda;
- il precedente PP/2000 prevede, per l'ambito ex Cantieri Celli, le destinazioni esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi e uffici direzionali (si veda l'art. 6 delle relative N.T.A., riportato in estratto nell'allegato B.3).

Ciò premesso, si rileva che il PP in esame ha considerato che le destinazioni commerciale e direzionale fossero, con il precedente PP/2000, correttamente considerate come proprie di un centro servizi funzionale ad un insediamento denominato “nuovo centro per la nautica da diporto” e, pertanto, integrabili in tale destinazione urbanistica che, pur prevista dalla Scheda PP 12 del PRG, non corrisponde alle destinazioni d'uso codificate dall'art. 22 delle NTA della VPRG della Città Antica.



Il PP in esame, condividendo l'interpretazione formulata dallo stesso proponente in occasione della stesura del precedente PP/2000, ha previsto di integrare le funzioni già precedentemente ammesse nei servizi del "nuovo centro per la nautica da diporto", con una previsione di strutture ricettive extralberghiere ritenendo, in modo del tutto coerente con i contenuti dei citati atti precedenti, che tali funzioni, così come identificate dall'art. 25 della LR n. 33/2002 (che, infatti, le distingue dalle strutture alberghiere di cui art. 22 della LR n. 33/2002), siano compatibili con un "nuovo centro per la nautica da diporto", che prevede una darsena con una capienza potenziale di più di cento posti barca anche di grandi dimensioni, non meno di quelle commerciali e direzionali, già previste dal PP/2000.

Si sottolinea che il Piano Particolareggiato in esame ammette unicamente attività di tipo extralberghiero dedicate al centro per la nautica da diporto, limitatamente alle seguenti categorie:

- foresteria (art. 25 , comma 11, L.R. 33/2002);
  - centro soggiorno studi (art. 25, comma 13, della L.R. 33/2002);
  - unità abitative ammobiliate ad uso turistico (art. 25, comma 5, della L.R. 33/2002),
- con i limiti dimensionali definiti dal Piano stesso.

Pertanto il richiamo, espresso dal proponente, al procedimento di cui all'art. 1.3.2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica (*"le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto territoriale degli ambiti individuati nella tavola B0 e soggetti - a norma del secondo comma del successivo art. 23 - a preventivo Piano Particolareggiato, possono - motivatamente e su conforme parere della Commissione Scientifica Comunale - esser rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti negli elaborati costituenti l'Appendice 2. A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; la Commissione Scientifica Comunale certifica la sua coerenza col disegno del Piano Regolatore Generale, a norma dell'art. 3 della L.R. 47/1993 ed a condizione che il nuovo assetto non riduca la consistenza delle aree a standard prevista dal rispettivo elaborato della Appendice 2"*), non è pertinente al caso in esame.

Si ritiene infatti che il procedimento, di cui all'art. 1.3.2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, potrà essere attivato nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di insediare nel compendio oggetto del PP 12 una destinazione diversa da quella di "nuovo centro per la nautica da diporto", rilevando che tale eventualità non corrisponde agli indirizzi dell'Amministrazione finora assunti nella redazione del PP in esame.

A riprova di ciò, si evidenzia che nel caso della redazione del precedente PP/2000, non fu previsto il ricorso alla Commissione Scientifica Comunale, ma si pervenne alla specificazione delle destinazioni d'uso ammesse per "nuovo centro per la nautica da diporto", attraverso l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, così come avvenne nella redazione del PP Stazione S. Lucia per la destinazione "usi cittadini".

Pertanto il richiamo alla procedura dell'art. 1.3.2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica non risulta coerentemente utilizzato dallo stesso proponente, in quanto contraddittorio con il contenuto dei citati atti da egli stesso redatti e sottoposti all'Amministrazione Comunale per la loro adozione e approvazione, secondo un'interpretazione del PRG evidentemente simile a quella anzi descritta ed applicata in occasione del PP in esame.

## Seconda parte

Il proponente afferma che l'incremento di volumetria edificabile previsto dal PP in esame, rispetto alle previsioni di P.R.G., eccede rispetto al 15% massimo consentito dall'art. 11 della L.R. 61/85, per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Premettendo che il proponente non contesta l'applicazione di detta norma regionale, si rileva che l'art. 11, comma 4, della L.R. 61/85 prevede che:

*"4. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:*

- a) *la densità massima territoriale o fondiaria;*
- b) *l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) *l'altezza massima degli edifici;*



d) *la lunghezza massima delle fronti*".

Considerando che il PP in esame definisce l'edificabilità in termini di volume (mc) e che, pertanto, il riferimento all'art. 11, comma 4, della L.R. 61/85 è quello della lett. a) (*densità massima territoriale o fondiaria*), l'incremento volumetrico previsto dal PP in esame è pari a 3.665 mc, inferiore al limite del 15% (3695,25 mc) della densità massima territoriale prevista dalla V.P.R.G. per la Città Antica, che risulta pari a 24.635 mc, in quanto costituita dall'edificazione esistente, pari a 4.635 mc (interamente concentrata nell'U.M.I. A di proprietà comunale), sommata alla nuova edificazione, pari a 20.000 mc (concentrata nelle U.M.I. B e C).

A fronte di tale definizione, il proponente sostiene, invece, che i 20.000 mc di nuova edificazione previsti dalla Scheda PP 12, debbano essere intesi come densità massima territoriale prevista dalla V.P.R.G. per la Città Antica, comprensiva quindi della volumetria esistente.

Si rileva che, anche in questo caso, l'osservazione appare fuorviante, in quanto oppone un'interpretazione delle norme che contrasta con quella consolidata, in particolare quella contenuta nel precedente PP/2000, redatto dallo stesso proponente.

Infatti il PP/2000, pur non utilizzando gli incrementi ammessi ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/1985, prevedeva un volume di progetto di 24.433 mc., evidentemente costituito dal volume esistente (pari a 4.635 mc) nonché dalla quasi totalità della nuova edificazione ammessa dalla Scheda PP 12 della V.P.R.G. per la Città Antica (20.000 mc), così come si evince dal contenuto degli elaborati che compongono il PP/2000 (tabella 1.1 "Spazi edificati" contenuta a pagina 5 del "Fascicolo B", allegato in estratto al presente documento come allegato B.3).

L'interpretazione della Scheda PP 12 della V.P.R.G. per la Città Antica, tradotta nei contenuti del PP in esame è, pertanto, del tutto analoga a quella contenuta nel PP/2000, elaborato dal proponente dell'osservazione (la differenza di mc 202 corrisponde al fatto che il PP/2000 non utilizzava il 100% dell'edificabilità ammessa dalla Scheda PP 12 della V.P.R.G. per la Città Antica).

Per tutte le motivazioni sopra riportate, l'osservazione non può essere accolta.

**Parere: Contrario**