

CITTA' DI
VENEZIA



Proposta di Deliberazione n.2020/80 del 13/07/2020 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Riqualificazione dell'area "Ex Cantiere Actv" a Sant'Elena, Venezia. Variante n. 72 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che

- la parte nord dell'isola di Sant'Elena, nel sestiere di Castello a Venezia, utilizzata nel corso del Novecento come una delle piazze d'armi veneziane, ha ospitato fino a poco tempo fa il cantiere per il rimessaggio e la manutenzione dei mezzi del trasporto pubblico locale di ACTV S.p.A.;
- l'ambito, allora interamente di proprietà demaniale, è costituito da una grande darsena di circa 70.500 mq e da un'area a terra di circa 56.500 mq, su cui insistono numerosi capannoni abbandonati, in stato di degrado e privi di valore architettonico;
- infatti, negli anni l'attività è stata progressivamente trasferita nei nuovi cantieri del Tronchetto e di Pellestrina, fino al definitivo abbandono dell'area di Sant'Elena, avvenuto nel 2018;
- nel piano regolatore vigente (Variante al PRG per la Città Antica, approvata con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999), l'ambito risulta essere assoggettato a pianificazione attuativa secondo gli indirizzi della scheda "P.P. 10 - Cantiere ACTV";
- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) inserisce l'ambito fra le "aree di riqualificazione e/o riconversione" di cui all'art. 29 delle Norme tecniche, che richiedono interventi volti al recupero e alla valorizzazione dei siti;
- si tratta di un ambito di trasformazione fra i più importanti della città, sia per le sue rilevanti dimensioni, sia per l'alto grado di trasformabilità, sia per la sua localizzazione, che interessa un ampio tratto del fronte orientale sulla laguna, fra l'isola di San Pietro di Castello e il convento di Sant'Elena;
- lo stesso "Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi", che fornisce gli indirizzi per la pianificazione urbanistica di mandato, inserisce quest'ambito nell'elenco delle aree strategiche per il rilancio della residenza e dei servizi nel centro storico (Par. "3.2 Venezia città antica - residenza e servizi"), invitando a rivalutare attentamente le previsioni urbanistiche vigenti, con l'obiettivo "di rendere più facilmente attuabile il recupero attraverso il coinvolgimento di soggetti privati, per realizzare insediamenti di elevata qualità caratterizzati da un'equilibrata coesistenza di residenza, servizi ed aree verdi";

Dato atto che

- l'intera parte a terra ad ovest della darsena, fatta eccezione per una fascia di modesta profondità di rispetto dei marginamenti lagunari, è stata recentemente ceduta dal Demanio dello Stato a Invimit Sgr Spa, con sede legale a Roma, Via IV novembre n. 144, società il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e che ha come obiettivo di cogliere le opportunità di mercato derivanti dai processi di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari, come previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011;
- l'area di proprietà di Invimit Sgr Spa ha una superficie di 46.678 mq ed è censita al Catasto dei Terreni del Comune di Venezia al foglio 21 - mappali 598, 691 e 697;
- una delle caratteristiche di Invimit Sgr Spa è quella di operare prevalentemente nell'ambito di progetti di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, coerentemente con le politiche europee di contenimento del consumo di suolo cui questa amministrazione ha pienamente aderito anche con le delibere di Consiglio comunale n. 56 del 26/09/2019 e n. 6 del 06/02/2020 con cui è stata approvata la "Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo";
- sulla base di tali comuni obiettivi e dopo una serie di incontri con l'Amministrazione,

con note PG/2020/0005054 del 7 gennaio 2020 e PG/2020/0275741 del 1 luglio 2020 Invimit Sgr Spa, ha presentato una proposta progettuale preliminare di riqualificazione dell'area (**Allegato 1**), che ne prevede la riconversione ad usi residenziali, con un'elevata dotazione di spazi e servizi pubblici (impianti sportivi, verde pubblico, piazze, percorsi pedonali);

Considerato che

- le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti (scheda "P.P. 10 – Cantiere ACTV" della Variante al PRG per la Città Antica e tavola 1.b: "Standards urbanistici ai sensi degli artt. 22 e 25 LR 61/85"), risalenti alla metà degli anni '90, risultano oggi inattuabili e impediscono di promuovere la riqualificazione dell'area; infatti, esse prevedono quasi esclusivamente interventi di edilizia residenziale pubblica e attrezzature pubbliche (attrezzature culturali, ricreative e sportive, coperte e scoperte), che richiederebbero cospicui investimenti pubblici, secondo un'impostazione che si riferisce a scenari passati oggi non più replicabili;
- per questo motivo è necessario approvare nuove disposizioni urbanistiche che consentano, per richiamare nuovamente il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, "di rendere più facilmente attuabile il recupero attraverso il coinvolgimento di soggetti privati, per realizzare insediamenti di elevata qualità caratterizzati da un'equilibrata coesistenza di residenza, servizi ed aree verdi";

Visto il "Documento di variante urbanistica" elaborato dalla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

Dato atto che la variante prevede, in sintesi:

- la suddivisione dell'ambito del P.P.10, ridenominato "EX CANTIERE ACTV" nei due ambiti P.P.10.1 "EX PIAZZA D'ARMI", di proprietà Invimit Sgr Spa e, in parte minore, del Demanio dello Stato, e P.P.10.2 "DARSENA", di proprietà del Demanio dello Stato, da attuare separatamente tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o Permesso di Costruire Convenzionato sulla base di un progetto unitario del singolo ambito;
- in particolare, per l'ambito P.P.10.1 "EX PIAZZA D'ARMI":
 - la ristrutturazione urbanistica dell'area a fini prevalentemente residenziali, con la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici, per una superficie lorda massima ad uso residenziale e per funzioni complementari (commerciale, pubblici esercizi, artigianato) di 45.500 mq;
 - la realizzazione di spazi pubblici, verdi o pavimentati, e percorsi pedonali, da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico per una superficie di almeno 15.000 mq (standard);
 - la permeabilità pedonale dell'area e la sua piena integrazione con il contesto, con percorsi di collegamento verso il quartiere di Sant'Elena, a sud, l'isola di San Pietro di Castello, a nord, e gli insediamenti del sestiere di Castello ad ovest del Rio dei Giardini, anche con la realizzazione di nuovi ponti;
 - l'individuazione di un'area di almeno 6.500 mq da destinare ad impianti sportivi, per la realizzazione di una palestra, campi da gioco scoperti e servizi connessi, le cui caratteristiche saranno definite nell'ambito degli strumenti di attuazione (PUA o Permesso di Costruire Convenzionato), sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione. Il valore dell'area e degli impianti sportivi concorre alla copertura del contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001, che dovrà essere calcolato nell'ambito degli strumenti attuativi sulla base delle disposizioni comunali in materia, con riferimento al maggior valore acquisito dalle aree per effetto della variante oggetto della presente delibera;
 - la ricollocazione all'interno dell'area dell'attività artigianale ancora esistente;
- per l'ambito P.P.10.2 "DARSENA", interamente di proprietà demaniale, la realizzazione dei servizi a terra per la darsena e di attrezzature pubbliche, sulla base di un progetto di riqualificazione e valorizzazione concordato fra Demanio e Comune, da approvare con le

ordinarie procedure che disciplinano gli accordi fra soggetti pubblici;

Atteso che

- la presente delibera costituisce variante al Piano degli Interventi e, specificatamente, alla "VPRG per la Città Antica", approvata con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999, e alla "VPRG per la Città Antica relativa agli Standards urbanistici degli artt. 22 e 25 della L.R. n° 61/1985", approvata con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2547 del 13/09/2002, secondo i contenuti dell'Allegato 2;
- la documentazione presentata da Invimit Sgr Spa e allegata alla presente delibera (Allegato 1) ha scopo illustrativo e di approfondimento progettuale e non costituisce variante agli strumenti urbanistici comunali;

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico e Isole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1. adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante n. 72 al Piano degli Interventi come da "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);
2. dare atto che il presente provvedimento persegue l'obiettivo prioritario di sostenere la residenza stabile nella Città Antica. Per tale motivo la quantità edificatoria a fini residenziali prevista dalla scheda di variante P.P.10 "EX CANTIERE ACTV" è destinata unicamente alla residenza stabile, compresi gli affitti ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i., **con esclusione** di qualsiasi attività di tipo ricettivo e turistico, anche complementare, e **con esclusione** della locazione breve di durata inferiore a dodici mesi;
3. dare atto che, dopo l'adozione, dovranno essere raggiunte le intese previste dall'art. 28 della L.R. 11/2004, relativamente agli ambiti di proprietà demaniale;
4. dare atto che, dopo l'adozione, la Variante n. 72 al Piano degli Interventi sarà sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
5. dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004, di definire le intese con gli Enti competenti ai sensi dell'art. 28 della LR 11/04 e di svolgere tutte le attività necessarie alla prosecuzione dell'iter di approvazione della variante stessa.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

ALLEGATI - **Allegato1 ipotesi progettuale.pdf** (impronta:
DCEEA2751BC0F0EC56E9F05EB75E36A2B63C652610EC570774F8E5EBB15099F)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:

5AF10D8B9A490C8850F2DBC2C6686FCDABEDD34A086BAEF22D90B210B86E7242)

- PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE

(impronta:

14C05C9AFA5CEB9F6DB5E298722AEEE36505230F272F01F284AAC9A5ED1FCE26)

- Allegato2 documento di variante.pdf (impronta:

0E7F39D230100B943B86B4D5DC371E8406436FFE77E463E61E9BD40723D43841)