

Criteri di definizione di “rilevante interesse pubblico” da applicare negli accordi pubblico/privati per la formazione del Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

La formazione e redazione del Piano degli Interventi richiede di definire preliminarmente e in modo chiaro e preciso, il concetto di interesse pubblico e quando e come applicarlo per attuare i progetti e gli interventi urbanistico-edilizi in accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Non esiste, infatti, una puntuale definizione legislativa della nozione di interesse pubblico che, genericamente, è individuata negli interventi che possono soddisfare i bisogni e le esigenze della collettività anche attraverso il recupero e la realizzazione di nuove strutture e beni comuni, al fine di migliorare la qualità della vita dei suoi cittadini.

In ambito costituzionale gli interessi pubblici basilari, definiti anche interessi forti (articoli 14, 16 e 17 della legge 241/1990), sono quelli riferiti alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, del territorio, del patrimonio storico-artistico, dei beni culturali, della pubblica incolumità e della salute dei cittadini. Per importanza, questi fondamentali diritti superano e possono condizionare altri diritti costituzionali come quello relativo alla libera iniziativa economica privata (art. 41), la cui attività è ammessa solo nei limiti definiti dall'art. 1, comma 2, della L. n. 27/2012.

E' evidente, quindi, che, al di fuori dei diritti fondamentali dei cittadini tutelati dalla Costituzione, spetta alle singole amministrazioni territoriali definire quali sono gli interessi pubblici prioritari che desiderano perseguire e programmare ai fini della tutela del loro territorio e dello sviluppo sociale ed economico delle comunità che amministrano. Il concetto di interesse pubblico si basa, quindi, su esigenze e bisogni sociali ed economici che mutano e variano nel tempo per ogni comunità. Così, i progetti e gli interventi di trasformazione del territorio sono diversi e si conformano in modo diverso rispetto agli obiettivi e ai contenuti del contesto urbano e territoriale, nonché storico, sociale, economico e culturale con cui devono interagire.

Senza una precisa definizione del concetto di interesse pubblico, o perlomeno di un campo che ne definisca i suoi confini, il termine è usato e abusato in modo discrezionale e secondo le convenienze del momento per legittimare o meno determinati progetti. Ciò è tanto vero che, anche recentemente, l'Amministrazione Comunale ha considerato di interesse pubblico l'insediamento di nuove strutture ricettive nel centro storico di Venezia, quando invece è ben noto come, negli ultimi anni, si sia moltiplicato il numero di queste strutture, a scapito non solo della residenzialità, ma anche delle numerose altre attività e funzioni presenti in città, che vengono continuamente espulse.

E' compito delle amministrazioni comunali attraverso la programmazione e la pianificazione individuare i criteri e le azioni più adatte per rispondere alle necessità e ai bisogni che si manifestano nella collettività e che devono trovare la loro concreta attuazione in un quadro organico e unitario di riferimento. Il piano diventa, così, lo strumento per definire il disegno della città, per assicurare un suo ordinato e sostenibile sviluppo, per armonizzare i diversi interessi pubblici e privati e per tutelare il territorio e il paesaggio. Procedere sistematicamente alla valutazione e alla attuazione caso per caso di singoli interventi e progetti, mediante l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, così come ha fatto il Comune, senza considerare, in molti casi, gli effetti del carico urbanistico aggiunto sul contesto urbano, è da ritenersi sbagliato, se non illegittimo, e, in ogni caso, contrario ai principi della pianificazione urbanistica, dal momento che si rischiano di creare conseguenze ed effetti negativi e devastanti sul territorio e sul tessuto urbano e sociale delle comunità insediata. Il rischio, appunto, è che le decisioni siano assunte in modo frammentario e non programmato sulla base di valori d'uso e di mercato, piuttosto che sui valori costitutivi e conformativi del territorio.

Lo stesso articolo 6 della legge regionale 11/2004 prevede che i progetti e le proposte di intervento di rilevante interesse pubblico siano assunte nel Piano degli Interventi e che costituiscano parte integrante con il provvedimento di adozione dello stesso strumento urbanistico. I progetti devono, pertanto, rientrare all'interno di un unico processo di pianificazione che non può essere nemmeno

ammesso dall'approvazione, ai sensi del citato articolo 6, di progetti in variante urbanistica al P.I. che non siano conformi ai requisiti di rilevante interesse pubblico predefiniti al momento della formazione dello stesso P.I. E questo, a mio avviso, per evitare da parte dell'amministrazione comunale scelte totalmente discrezionali e di convenienza che potrebbero essere in contrasto con le scelte programmatiche della stessa amministrazione e con gli stessi obiettivi ed indirizzi del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinati. A questo proposito, già l'articolo 46 delle NTA del PAT ha posto alcuni rimedi, definendo, anche se in misura generica, quali sono i progetti che si devono intendere di rilevante interesse pubblico per attuarli ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e come formalizzarli in modo più articolato e dettagliato nella fase di formazione e adozione del P.I. Tali progetti e proposte di intervento dovrebbero essere finalizzate alla attuazione di: - servizi di quartiere e di livello comunale; - infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione; - interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali; - interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.¹

Per alcuni di questi interventi, la definizione del concetto di interesse pubblico è strettamente legata al concetto di "degrado", il cui termine richiede una più appropriata e specifica definizione per determinare le condizioni degli elementi e degli aspetti che devono essere valutati per affermare e circoscrivere quali contesti urbani ed ambientali si possono considerare e definire aree degradate. Conseguenti alla definizione e individuazione delle aree urbane degradate sono le proposte e i progetti di miglioramento delle loro condizioni che vengono riconosciute come interventi di riqualificazione. Attorno alla definizione dei termini di "degrado" e di "riqualificazione" si è tuttavia creata molta confusione.

Il degrado può essere riferito alle condizioni di uno o, contestualmente, di più aspetti che caratterizzano l'area come area di degrado ambientale, urbano, edilizio e/o sotto l'aspetto sociale ed economico. Il DPR del Consiglio dei Ministri del 15 ottobre 2015 definisce come aree urbane degradate quelle che presentano un elevato indice di disagio sociale e di disagio edilizio, rappresentato quest'ultimo dalle condizioni di conservazione fisiche ed igienico sanitarie degli edifici. La legge regionale Veneto n. 14/2017, sul contenimento del consumo di suolo, definisce gli ambiti urbani degradati quelli contraddistinti da una o più caratteristiche di degrado edilizio (fisico, funzionale, igienico-sanitario, tecnologico ecc), di degrado urbanistico (carenza di infrastrutture, di spazi e servizi pubblici, di funzioni ecc.), di degrado socio-economico (marginalità sociali e carenza di funzioni e lavoro) e di degrado ambientale (decoro urbano, naturale e paesaggistico).² Tra le aree

1 L'articolo 46 delle NTA del PAT recita: *"L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati e del terzo settore per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e a questo scopo dovranno essere prioritariamente finalizzate all'attuazione di:*

- *servizi di quartiere e di livello comunale;*
- *infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione;*
- *interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali;*
- *interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale."*

"... ovvero attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità e qualità urbanistica, ambientale, economica e sociale."

2 L'articolo 2, comma 1, lettera g) recita: *"g) ambiti urbani degradati: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:*

- 1) *degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;*
- 2) *degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;*
- 3) *degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;*
- 4) *degrado ambientale: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio*

urbane degradate figurano, ovviamente, anche le aree produttive dismesse, le aree sottoutilizzate e i cosiddetti “vuoti urbani”.

Una volta definiti i criteri che distinguono i diversi livelli di degrado di un'area urbana è necessario individuare, per ogni tipologia di degrado, le modalità più idonee per il loro recupero e la loro riqualificazione. Purtroppo, si è verificato che, in molti casi, si sono giustificati interventi pesanti e di tipo speculativo con la motivazione che l'area era degradata, mentre, per risanarla, potevano essere sufficienti interventi di manutenzione e restauro, di adeguamento infrastrutturale e di dotazione di servizi. La motivazione di area degradata è spesso utilizzata per interventi di demolizione e nuova edificazione con incrementi volumetrici e di rifunzionalizzazione con utilizzazioni spesso difformi alle previsioni dei piani urbanistici vigenti in contrasto con le aspettative e ai bisogni della collettività. I progetti e gli interventi di questo tipo richiedono il più delle volte la redazione di varianti urbanistiche o di varianti in deroga agli strumenti urbanistici. I criteri con i quali sono state definite le condizioni di degrado di alcune aree non hanno risparmiato nemmeno le aree scoperte incolte e abbandonate, occupate da qualche manufatto precario e incongruo, di origine talvolta abusiva, con interventi di nuove costruzioni, il più delle volte impattanti, e che sono state considerate e autorizzate come interventi di riqualificazione dell'area, quando potevano essere sufficienti alcuni interventi di restauro, recupero e di sistemazione degli spazi scoperti, per renderle maggiormente fruibili. Le condizioni di degrado e la richiesta di interventi di riqualificazione attraverso nuove costruzioni è diventata, spesso, il pretesto per operazioni dal sapore speculativo. Esempi di questo tipo ne abbiamo avuti anche al Lido e tutt'ora si tendono a motivare la riqualificazione degli spazi scoperti per edificarli, solo perché non curati e lasciati incolti.

I progetti e le proposte di riqualificazione degli ambiti urbani degradati e delle aree dismesse o sottoutilizzate, nonché delle aree e spazi non edificati devono intendersi, invece, come interventi volti alla tutela e salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e allo sviluppo compatibile e sostenibile con i caratteri del territorio. Tali interventi dovrebbero essere finalizzati al miglioramento e all'efficienza delle strutture edilizie ed infrastrutturali, degli spazi scoperti e dei servizi in modo più consoni con i criteri e gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, eliminando tutti quei fattori ed elementi di degrado e di incoerenza urbanistica che ostacolano tale processo.

Il potere discrezionale dell'amministrazione comunale, nel definire e individuare quali interessi pubblici urbanistico-edilizi intende perseguire, non può e non deve essere esercitato in contrasto con i programmi e i piani urbanistici vigenti; ma, la compatibilità degli interventi e dei progetti di trasformazione urbanistica deve essere valutata in coerenza e in conformità alle loro previsioni e agli obiettivi di tutela delle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche e per migliorare la qualità della vita delle comunità insediate.

Assodato, quindi, che i progetti e le proposte d'intervento di “rilevante interesse pubblico” devono essere strettamente e concretamente connessi agli obiettivi ed indirizzi definiti nei piani urbanistici comunali e di livello sovraordinato, è necessario determinare preliminarmente quali sono gli interventi che, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, possono essere inseriti e integrati nel piano operativo del Comune (P.I.).

Di seguito sono riportati i principali obiettivi ed indirizzi dei seguenti piani: P.T.C.P. e P.A.T., e, dei seguenti atti e documenti: - delibera n. 34/2015 del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. del Comune di Venezia - “Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso di costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera d ter, del DPR 380/01”, e, del documento del Sindaco preliminare al P.I. del :

Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Venezia

Sistema ambientale

Obiettivo/Direttiva

Prescrizioni/Interventi

riduzione del consumo di suolo

riduzione del consumo di suolo o sua limitazione in assenza di alternative valide per la realizzazione di opere pubbliche, limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo;

- tutela e conservazione dell'ambiente fisico-naturale, implementazione della rete ecologica e salvaguardia delle zone a vincolo idrogeologico
- riduzione della frammentazione ambientale e territoriale da infrastrutture e urbanizzazioni

- tutela e valorizzazione dell'ambiente fisico-naturale e della biodiversità con particolare attenzione e cura per le zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
- rinaturalizzazione ed implementazione di una efficiente "rete ecologica" in grado di connettere le principali risorse naturali;
- contenimento dei rischi idraulici e di inquinamento
- attuazione di misure di conservazione e di interventi di ricostituzione e riconnessione delle dune costiere in consonanza con le attività balneari;

Sistema rurale

mantenimento dell'integrità e della qualità ambientale del territorio rurale attraverso il recupero delle aree degradate e abbandonate e attraverso la preservazione del suolo agricolo da utilizzi impropri

Sviluppo di attività turistiche e ricreative complementari e integrative a quelle agricole principali

Sistema insediativo urbano

- tutela e conservazione dell'assetto fisico, funzionale e degli usi dei centri storici in relazione al mantenimento e alla riqualificazione del patrimonio abitativo destinato alla popolazione stabile, incentivando la presenza e l'insediamento di attività e funzioni di supporto alla popolazione
- riorganizzazione, recupero e riqualificazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- diversificazione economica dei centri storici rispetto alla tendenza all'insediamento di attività "monoculturale" (terziario commerciale, turismo ecc.)

- favorire la trasformazione delle aree dismesse con nuovi utilizzi e funzioni coerenti con l'assetto urbano circostante e solo quando non vi sono alternative nel riuso e nella riorganizzazione del patrimonio insediativo e prioritariamente per la realizzazione di residenze e servizi
- favorire l'insediamento di nuove attività e funzioni compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del patrimonio edilizio, compensando l'incremento ricettivo turistico (o i cambi d'uso per attività turistico ricettive) sia su struttura alberghiera che su strutture a tipologia residenziale, mediante la realizzazione o il recupero di nuovi alloggi nel medesimo ambito territoriale dei centri storici
- favorire e incentivare il recupero e il rinnovo di funzioni commerciali, rivolte alla popolazione stabile, e di attività caratteristiche storiche e tradizionali;

Sistema produttivo

- riordino e razionalizzazione degli insediamenti produttivi;
- riutilizzo delle aree produttive dismesse per qualsiasi altra destinazione

- favorire interventi di adeguamento tecnico, produttivo e per capacità ed esigenze multifunzionali;
- favorire il riutilizzo delle aree dismesse previa effettuazione delle bonifiche necessarie a seguito di

verifiche e valutazioni di impatto

Servizi e spazi pubblici

- tutela e valorizzazione degli spazi pubblici
- adeguamento, qualificazione ed incentivazione dei servizi pubblici, delle attrezzature commerciali e per il tempo libero per ambiti comunali e sovracomunali

Riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche biologiche e paesaggistiche degli spazi scoperti pubblici e privati e del verde urbano, al fine di consentire anche una maggiore permeabilità dei suoli

Sistema infrastrutturale

- razionalizzazione del sistema infrastrutturale di supporto alle funzioni urbane ed economico-produttive e per la gestione e la tutela del territorio
- superamento e risoluzione dei problemi di accessibilità in particolare per la città antica e i centri lagunari

- riorganizzazione del sistema distributivo e dell'accessibilità
- completare e potenziare i percorsi ciclabili protetti e per itinerari di fruizione turistica anche attraverso il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici.

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Venezia

Obiettivi/Direttive

Art. 2 NTA

- salvaguardare e valorizzare le emergenze ambientali e paesaggistiche del territorio a partire dalla Laguna di Venezia, dal sistema dei corsi d'acqua della Terraferma, dalla gronda lagunare e dai litorali, come elementi strutturali e strutturanti del territorio;
- tutelare e recuperare i centri storici e tutti gli elementi di valore architettonico-monumentale e storico-testimoniale, quali momenti della memoria e di organizzazione del territorio;
- promuovere la Città nell'area vasta come luogo di eccellenza di servizi per le persone e le imprese, anche in relazione all'asse Venezia-Padova come città di rango regionale;
- garantire lo sviluppo economico e sociale, limitando lo spreco di territorio con la formazione, in Terraferma, di una cintura di aree verdi in cui sia favorita la rinaturalizzazione dell'ambiente e la tutela del paesaggio;
- riqualificare l'ambiente urbano rimuovendo elementi di degrado e costituendo occasioni per il rafforzamento delle centralità esistenti o il radicamento di nuove;
- organizzare la struttura complessiva del territorio, pur riconoscendo e valorizzando le specificità di cui lo stesso è composto;
- prevenire e ridurre i rischi connessi all'uso del territorio e alle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli;
- promuovere una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata e unmo sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio economiche del presente senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle risorse,

Prescrizioni/Interventi e indirizzi per il P.I.

- Il P.I. definisce trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici e ambientali e le azioni di recupero e riqualificazione, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio e di tutela ambientale ... (art. 5 NTA);
- formazione di percorsi di collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti per consentire la fruizione collettiva a scopo ricreativo didattico-culturale nonché il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture per attività di supporto (art. 11 NTA);
- sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunarie/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione e di percorribilità, compresi gli interventi di mitigazione- compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Compensazione e degli eventuali Piani di Gestione. (art. 12 NTA);
- Il P.I. al fine di tutelare le originali funzioni dei Centri Storici, così come stabiliti all'art. 40 della L.R. 11/2004, con particolare riferimento ai Centri Storici di Venezia, Murano, Burano e con le finalità di salvaguardare in particolare modo la funzione della residenza, indispensabile anche per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico, dovrà determinare limitazioni agli usi, in particolare a quello ricettivo, che possono configurarsi come concorrenti alla residenza. (art. 18 NTA);
- ... Tali variazioni devono avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione "a nastro" lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e vaendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. (art. 26 NTA);
- Il P.A.T. Individua, nella Tavola 4, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale totalmente o parzialmente interessate da insediamenti incongrui e/o funzionalmente impropri, per la loro collocazione, rispetto agli ambiti circostanti o inadeguati per dotazioni infrastrutturali. Inoltre tali aree possono includere porzioni di territorio la cui trasformazione fisica e/o funzionale assume carattere strategico in rapporto al miglioramento complessivo del sistema insediativo in cui si collocano o anche in rapporto a destinazioni d'uso preminentemente pubbliche. (art. 27 NTA);
- La riqualificazione e/o riconversione delle aree volte al riordino degli insediamenti esistenti e al recupero anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni e il miglioramento della qualità urbana, mediante la dotazione di spazi e servizi pubblici, nonché il riuso delle aree e dei manufatti dismessi e degradati anche con il completamento dell'edificato (art. 29 NTA);
- le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico devono essere prioritariamente finalizzate all'attuazione di: - servizi di quartiere e di

in particolare di quelle non riproducibili.

livello comunale; - infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione; - interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali; - interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale . (art. 46 NTA);

- perseguire l'efficienza energetica o ambientale degli insediamenti e favorire l'uso delle risorse rinnovabili in relazione alle caratteristiche urbanistiche dei tessuti urbani coinvolti. (art. 47 NTA);

- il P.I. individua e disciplina le attività ricettive con l'obiettivo di riqualificare l'offerta ricettiva turistica e di differenziarla coinvolgendo parti del territorio anche diverse dal Centro Storico Veneziano (come Lido, Terraferma, Parco della Laguna) e di salvaguardare la residenzialità stabile. A tal fine può determinare anche limitazioni ad usi afferenti alla classe della residenza, con particolare riferimento agli usi ricettivi extralberghieri, che comunque possono configurarsi come incentivi al depauperamento quanti-qualitativo della residenza stabile nel Centro Storico di Venezia. Il P.I. può determinare limitazioni delle attività ricettive per salvaguardare la residenza stabile. (art. 51 NTA)

- interventi volti a riqualificare l'edilizia residenziale pubblica, sia a realizzarne di nuova tramite la riorganizzazione degli insediamenti esistenti o tramite la realizzazione di nuove aree urbanizzate. (art. 52 NTA).

Delibera n. 34/2015 del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. del Comune di Venezia - "Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera D Ter, del DPR 380/01"

Obiettivi/Direttive	Criteri per la definizione degli interventi di rilevante interesse pubblico	Indicatori
Gli stessi obiettivi del PAT	<ul style="list-style-type: none"> - recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo; - realizzazione o valorizzazione dell'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva); - realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo; - riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l' ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni; - recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse con particolare riferimento al polo industriale di Porto Marghera; - riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione; - sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano; - realizzazione degli interventi compresi in programmazioni urbane specifiche (es. realizzazione della rete antincendio per la Città Antica, cablatura Città Antica...); - attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale secondo obiettivi di risparmio energetico comfort abitativo; - cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche; - realizzazione di interventi di compensazione / mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S allegata al P.A.T.; - quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza 	<p>a) obiettivi di sostenibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole; - il miglioramento delle qualità dell'aria, dell'acqua; - il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili; - la preservazione della biodiversità; <p>b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti; - il riordino degli insediamenti esistenti, l' ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dimesse, degradate, inutilizzate; - la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici; - il recupero del patrimonio paesaggistico, culturale e monumentale purché tutelato dal D. Lgs. n. 42/2004 e caratterizzato dal significativo degrado del bene conclamato negli anni e da certificare dall'Autorità preposta la tutela del vincolo; <p>c) obiettivo di riduzione dei rischi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il miglioramento e la difesa degli insediamenti da rischio idraulico, esondazioni; - il miglioramento della sicurezza sismica di un immobile, insieme di immobili od area; <p>d) obiettivi economico-sociali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente; - la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale; - la produzione di

pregiudizio dei diritti dei terzi;

reddito/occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la contribuzione economica a favore dell'Amministrazione Comunale.

Documento del Sindaco preliminare al PI (descrizione dei temi strategici e degli ambiti tematici più significativi)

Obiettivi	Temi strategici	Ambiti tematici
<ul style="list-style-type: none"> - ridurre il consumo di suolo attraverso la promozione del riuso e della rigenerazione urbana; - creare cinture verdi attorno alla città; - riqualificare le parti più degradate, sottoutilizzate ed isolate della città, delle aree periferiche, degli spazi interstiziali non progettati, dismessi e abbandonati; - recuperare e riutilizzare parzialmente o totalmente gli immobili degradati sotto l'aspetto funzionale ed estetico; - realizzare nuovi impianti sportivi polifunzionali e per l'intrattenimento (Quadrante di Tessera) - ridefinire e implementare la dotazione di servizi; - sviluppare una città più attrattiva, accessibile, smart e resiliente; 	<p><u>Porto Marghera</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - proseguire il processo di bonifica e messa in sicurezza dei suoli inquinati; - consolidare e rilanciare con nuove funzioni la seconda zona industriale legata alla chimica di base; - procedere alla riconversione e rigenerazione urbana delle aree più prossime alla città consolidata con un mix di funzioni. <p><u>Porto Commerciale e crocieristico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere l'homeport alla Marittima <p><u>Alta velocità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - progetto di una piastra polifunzionale sopraelevata alla stazione di Mestre; <p><u>Aeroporto di Tessera e hub intermodali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - integrare i servizi dell'aeroporto con funzioni di smistamento dei flussi e per i collegamenti diretti con la Terraferma e le isole della Laguna; - individuare spazi ed aree per hub intermodali <p><u>Grandi eventi e intrattenimento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare aree e spazi per i grandi eventi (Quadrante di Mestre, Scomenzera, S.Marta e Arsenale) <p><u>Attività produttive tradizionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere e riscoprire le vocazioni produttive tradizionali della città storica e delle isole della Laguna; <p><u>Università ed enti di formazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire la richiesta di alloggi e servizi per studenti e docenti. 	<p><u>Mestre e Marghera – gli ambiti di trasformazione e la città verticale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire le azioni di recupero, di rigenerazione e di densificazione dei tessuti urbani degradati della città costruita, in attuazione delle politiche di contenimento del consumo di suolo e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Il Piano individua due categorie di ambiti di trasformazione: “Linee preferenziali di sviluppo insediativo”, destinate ad una espansione della città urbanizzata, e le “Aree di riqualificazione e riconversione” destinate a nuove modalità di trasformazione e a nuove funzioni insediative. <p><u>Venezia città antica – residenza e servizi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire la residenzialità attraverso la revisione delle norme urbanistiche che disciplinano i cambi d'uso a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere; - recuperare e riqualificare le aree dismesse o parzialmente dismesse per realizzare insediamenti caratterizzati da elevata qualità e da un'equilibrata coesistenza di residenza, servizi ed aree a verde con il coinvolgimento di soggetti privati; - definire specifiche disposizioni per limitare l'espansione degli esercizi commerciali destinati unicamente al turismo; - favorire l'adeguamento delle attività produttive esistenti e l'insediamento di nuove attività tradizionali (artigianali e della cantieristica minore); - favorire la residenzialità attraverso la revisione delle norme urbanistiche che disciplinano i cambi d'uso a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere; - adeguare le strutture esistenti e favorire la creazione di altre strutture per l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali. <p><u>Le centralità urbane della Terraferma e delle isole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire il mantenimento e lo sviluppo della residenza; - favorire l'inserimento di nuove funzioni, commerciali, turistiche e di servizio alla residenza, i processi di trasformazione e di riqualificazione degli immobili, la valorizzazione degli spazi collettivi e il recupero delle attività tradizionali.

		<p><u>Il sistema di accoglienza turistica diffusa</u></p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzare il patrimonio storico per lo sviluppo di nuove attività legate al turismo;- creare piste ciclabili, percorsi naturalistici ed aree di sosta;- semplificare le regole di trasformazione degli edifici e delle strutture funzionali al turismo nell'ambito della terraferma e delle isole. <p><u>La città pubblica e la dotazione di servizi</u></p> <ul style="list-style-type: none">- definire il fabbisogno di nuovi servizi, potenziare la qualità di quelli esistenti e crearne di nuovi. <p><u>La cintura verde e la cintura ecologica</u></p> <ul style="list-style-type: none">- favorire la creazione della cintura verde e della rete ecologica locale costituita dalle aree SIC e ZPS e da altri ambiti naturali o semi-naturali. <p><u>La mobilità sostenibile</u></p> <ul style="list-style-type: none">- favorire gli interventi sulle infrastrutture della mobilità attraverso il potenziamento della rete dei trasporti, degli spazi di interscambio e per l'intermodalità, il miglioramento e il completamento della rete stradale e lo sviluppo e l'integrazione della rete ciclabile.
--	--	---

La delibera n. 34/2014 del Commissario Straordinario del Comune di Venezia con i poteri del C.C. ha definito i criteri per la determinazione degli interventi di rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico/privati da attuarsi a seguito dell'approvazione del PAT, nella prima fase di applicazione del P.I., costituito dal piano regolatore vigente che mantiene la propria efficacia per le parti compatibili con il PAT, fino alla approvazione del nuovo P.I.. Questa prima fase è rivolta al mantenimento dell'operatività dell'A.C., finalizzata alla risoluzione dei problemi di carattere settoriale e/o territoriale, tra i quali i provvedimenti già avviati dall'A.C. prima della approvazione del PAT, le istanze di variante e le manifestazioni di interesse pubblico mediante l'attivazione delle procedure degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004. I criteri per la definizione degli interventi di rilevante interesse pubblico formulati nella succitata delibera del Commissario Straordinario, valgono, a mio avviso per gli interventi relativi a questa prima fase di transizione operativa dell'A.C. e quindi per i primi cinque anni di efficacia del P.I. dalla data di approvazione del PAT; mentre gli stessi criteri devono essere rivisti, modificati, integrati e aggiornati sulla base degli obiettivi contenuti nel documento del Sindaco per la formazione del nuovo P.I. Le istanze relative ai progetti e alle proposte di intervento che si attuano in accordo pubblico/privati, acquisite e valutate positivamente dopo la pubblicazione del documento del Sindaco vengono assunte nel nuovo P.I. e costituiscono parte integrante con il provvedimento di adozione dello stesso piano, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004. Le proposte di accordo pubblico/privati per l'attuazione dei progetti e delle proposte d'intervento inviate e raccolte dopo l'avviso pubblico, emanato con delibera di G. C. n. 299/2016, per la formazione del nuovo P.I. non possono, a mio avviso, concludersi e attuarsi singolarmente mediante l'approvazione di apposite varianti urbanistiche, prima che sia completamente conclusa la procedura di approvazione del nuovo P.I. Tanto più, se in presenza della mancanza di una preliminare determinazione dei nuovi e aggiornati criteri di definizione degli interventi di rilevante interesse pubblico, che, per coerenza, devono essere connessi agli obiettivi e alle disposizioni operative del nuovo P.I. In conclusione ritengo che i progetti e gli interventi da sottoscrivere in accordo pubblico/privati che vengono proposti nella fase di formazione del P.I., allo scopo di contribuire alla definizione dei contenuti dello stesso strumento urbanistico, non possano essere formalizzati e attuati da specifiche e apposite variante di P.I., prima che questi progetti e interventi non costituiscano parte integrante del piano approvato definitivamente. I progetti validi e meritevoli di essere attuati devono rientrare all'interno di un processo di pianificazione e di programmazione del territorio organico e unitario. Le varianti urbanistiche e le deroghe legislative agli strumenti urbanistici dovrebbero essere applicate in via eccezionale e per specifici casi e non in modo sistematico come sta avvenendo.

Sull'analisi dei principali obiettivi ed indirizzi del P.T.R.C. E del P.A.T e sugli obiettivi del Documento del Sindaco vien formulata la proposta, di seguito riportata con grafia di colore rosso, che definisce quali sono i progetti e gli interventi urbanistico edilizi che si intendono di "rilevante interesse pubblico", e, le linee guida per valutare la loro attinenza ai fini della sottoscrizione degli accordi pubblico/privati, previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Si intendono di rilevante interesse pubblico i progetti e gli interventi urbanistico edilizi che perseguono:

- la riduzione del consumo di suolo consentendo l'urbanizzazione e l'edificazione di suoli liberi solo quando è dimostrato e valutato per ATO che sono state recuperate in tutto o in parte (l'80% !) le aree urbane dismesse o sottoutilizzate o solo dopo verifica dell'impossibilità di un loro recupero e riutilizzo o per necessità di soddisfare specifici fabbisogni insediativi (residenza, servizi, attività produttive) richiedendo, in questi ultimi casi, il recupero della superficie dei suoli antropizzati con pari superficie destinata a funzioni ecologiche e naturalistiche anche ai fini della costruzione della cintura verde attorno ai centri

urbani e della rete ecologica con interventi di riconnessione dei principali ambiti e risorse naturali;

- salvaguardia, ripristino, e valorizzazione delle aree ecologico-ambientali e paesaggistiche del territorio (Laguna di Venezia, corsi d'acqua della Terraferma, della gronda lagunare e dei litorali) al fine di migliorare la loro fruizione a scopo ricreativo e didattico con nuove strutture ed attrezzature di servizio e di interesse collettivo;
- incentivare gli interventi di bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati;
- trasformazione e rigenerazione urbana sostenibile delle aree di periferia attraverso il risanamento edilizio, la riqualificazione degli spazi pubblici e l'inserimento di nuove funzioni e servizi collettivi;
- recupero, riconversione e riqualificazione delle aree urbane caratterizzate da una o più forme di degrado architettonico e sociale, dei “vuoti urbani” e delle aree dismesse e dequalificate attraverso l'insediamento di funzioni eterogenee finalizzate ad un riequilibrio di quelle presenti nel contesto urbano e il miglioramento della qualità urbana mediante la maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico in stato di abbandono e degrado favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali e in primo luogo quella residenziale;
- la salvaguardia e la rivitalizzazione della città antica e dei centri storici minori attraverso l'insediamento di un mix di funzioni, la realizzazione di opere ed interventi di ammodernamento e potenziamento delle infrastrutture e la realizzazione di interventi per il miglioramento delle condizioni di mobilità e di accessibilità urbana;
- completamento e potenziamento dei percorsi ciclabili e dei percorsi ed itinerari turistici anche attraverso il recupero dei tracciati storici;
- salvaguardia della funzione residenziale della città antica di Venezia e dei centri storici insulari (Murano, Burano) mediante il blocco o la limitazione strutture e attrezzature ricettive sia alberghiere che extralberghiere con eventuale recupero di alloggi nella stessa misura e nella stessa ATO;
- salvaguardia, recupero, rinnovo e insediamento di nuovi spazi ed attività commerciali, artigianali e produttive tradizionali e tipiche della città antica e dei centri storici insulari (Murano, Burano, S.Erasmo)
- riqualificazione dell'edilizia sociale pubblica e attuazione di nuova edilizia sociale e di alloggi a costo sostenibile (housing sociale) basati sui principi di condivisione e socializzazione (cohousing) integrati con funzioni ricreative condivise e partecipate da realizzare anche con l'apporto di risorse finanziarie private;
- incremento e miglioramento qualitativo degli spazi verdi e/o degli spazi attrezzati di aggregazione pubblici o di uso pubblico ed esecuzione di interventi per l'adeguamento e il potenziamento della dotazione di servizi, di impianti sportivi e ricreativi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- la realizzazione di interventi di qualità edilizia e architettonica secondo gli obiettivi e il piano del risparmio energetico-ambientale e dello sviluppo ed efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- la realizzazione degli interventi di compensazione/mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S.;
- quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione

sovraordinata, senza pregiudizio e dei diritti dei terzi

•

Le proposte di accordo tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti privati:

- dovranno essere compatibili con gli indirizzi (di coordinamento strategico ed operativo) e la disciplina degli strumenti territoriali (P.A.L.A.V., P.T.C.P.) ed urbanistici (P.A.T. e P.I. in sede di formazione e per la sua durata), con la valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e con le indicazioni programmatiche e preliminari dell'Amministrazione Comunale;
- dovranno fare riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta e idonea progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta, in contiguità con gli insediamenti esistenti e coerentemente con le strategie di trasformabilità cogenti e senza compromettere l'esercizio delle successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

Per quanto riguarda gli indicatori di valutazione degli accordi manterrò quelli contenuti nell'Allegato 1 B della delibera n. 34/2015 del commissario Straordinario con i poteri del C.C.³, determinando, eventualmente per ciascuno i relativi pesi, nel senso che alcuni obiettivi di sostenibilità e di rischio potrebbero avere maggiore importanza, soprattutto in determinate circostanze rispetto ad alcuni obiettivi di carattere economico e sociale.

Gli interventi prioritari conformi agli interventi definiti di rilevante interesse pubblico e che scaturiscono dall'analisi degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni dei piani (P.T.R.C. e PAT) e del Documento del Sindaco si possono sostanzialmente riassumere nei seguenti punti:

- difesa del suolo;
- riduzione dei consumi energetici ed efficientamento degli edifici pubblici;
- interventi di salvaguardia, di valorizzazione e ripristino ambientale;
- interventi di conservazione e valorizzazione dei beni architettonici e paesaggistici;
- tutela, ripristino e valorizzazione del patrimonio naturale e della rete ecologica;

3 L'Allegato 1 B alla delibera n. 34/2015 del Commissario straordinario con i poteri del C.C. riporta i seguenti indicatori di valutazione degli accordi:

a) obiettivi di sostenibilità:

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento delle qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;

c) obiettivi di riduzione dei rischi

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni;

d) obiettivi economici e sociali

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici.

A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono:

- realizzazione di nuovi percorsi ciclabili e completamento di quelli esistenti;
- recupero, riqualificazione e riuso delle aree produttive ed artigianali dismesse;
- riqualificazione dei centri urbani, adeguamento, miglioramento e qualificazione dei servizi.