



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I a Mestre, ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 11/2004. Adozione.

Relazione Istruttoria

INDICE

- 1. STATO DI FATTO DELL'AREA**
- 2. ITER CRONOLOGICO DEGLI ATTI**
- 3. NUOVA PROPOSTA DI MODIFICA DEL PDR VIGENTE**
- 4. LA RICOSTRUZIONE DELLA CITTÀ**
 - 4.1. Lo strumento urbanistico
 - 4.2. Il tema progettuale della rigenerazione urbana
 - 4.3. Schema viabilità di progetto
 - 4.4. Aree pubbliche e percorsi ciclo-pedonali
 - 4.5. Invarianza idraulica
 - 4.6. Contenuto della Variante al Piano degli Interventi
- 5. CONCLUSIONI E PROPOSTE DI MODIFICA**

1. STATO DI FATTO DELL'AREA

Il sito si presenta oggi come un'ampia porzione di città abbandonata a seguito della mancata realizzazione delle previsioni della variante urbanistica approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 54 del 16.01.2007, che prevedeva la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio dell'Ex Umberto I, e dalle modifiche successive apportate fino al 2016.

La mancata riconversione di quest'area centrale della città di Mestre ha determinato una significativa situazione di degrado urbano, con ripercussioni, anche di natura sociale, nelle aree più prossime, dove insistono i luoghi centrali e i servizi più significativi della città, come piazza Ferretto, il centro culturale

Candiani, i parchi di villa Querini ed Einaudi, la galleria Barcella, la piscina comunale ed il centro sportivo di via Olimpia, con grave danno all'immagine dell'intera città di Mestre.

La situazione attuale, risultato dei mancati interventi di riqualificazione, previsti dagli strumenti urbanistici ma mai realizzati, ha avuto come conseguenza il mancato ripopolamento di un'area urbana centrale di indubbio valore strategico per la città.

Oggi l'area si trova in stato di sostanziale abbandono per la maggior parte della sua superficie. Nel corso delle demolizioni effettuate dalla precedente proprietà, alcuni edifici preesistenti sono stati eliminati, mentre altri sono stati mantenuti. La maggior parte della superficie presenta le tracce delle fondazioni degli edifici demoliti, a vista o facilmente rintracciabili, ed uno strato superficiale composto dai resti compattati provenienti dalle demolizioni stesse. I manufatti mantenuti versano in uno stato di degrado molto avanzato.

L'area che costituiva il giardino del nosocomio, delimitata parzialmente dagli edifici dei padiglioni non demoliti, è rimasta di fatto inalterata e costituisce un'invariante del sistema urbano, con alberature che devono essere oggetto di specifica tutela.

2. ITER CRONOLOGICO DEGLI ATTI

- il Comune di Venezia si era dotato di Piano Regolatore Generale già nel 1962, con l'approvazione del D.P.R. in data 17.12.1962 (G.U. 51/1963);
- con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997 è stata approvata la Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, che nell'elaborato "*Modalità di intervento, destinazioni d'uso, viabilità*", individua l'area oggetto del presente provvedimento, come ambito destinato in parte ad "aree attrezzate a parco, gioco e sport – verde pubblico", in parte ad "aree per attrezzature di interesse comune – uffici pubblici", in parte ad "aree per attrezzature di interesse comune – servizio sanitario di quartiere", in parte a "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati" e in parte a "viabilità esistente";
- con D.G.R.V. n. 54 del 16.01.2007, ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. n. 61/85, è stata approvata la **Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre per il Compendio Umberto I°**, che, per l'area oggetto del presente provvedimento, prevede la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio, attraverso le disposizioni e prescrizioni contenute in specifiche "Scheda Norma";

Destinazione d'uso	Superficie lorda di pavimento (complessiva 63.700 mq)
Residenziale	40.200 mq, di cui 10% deve essere destinata a residenza convenzionata
n. abitanti teorici	804
Commerciale	6.000 mq
Direzionale	9.000 mq
Attrezzature di interesse collettivo	8.500 mq
Standard	Standard di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/1985, corrispondenti a 30,5 mq/ab. teor per la residenza e mq 1/1 di Sp per direzionale e commerciale (vedi modifiche d'ufficio della DGRV 54/2007).

- le indicazioni delle citate "Scheda Norma" costituiscono, secondo l'anzidetta Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre per il Compendio Umberto I°, indirizzo per la formazione di un bando di concorso di progettazione, il cui espletamento costituisce atto propedeutico alla prescritta approvazione di un Piano di Recupero, cui sono subordinati gli interventi edilizi previsti;
- detto concorso di progettazione è stato bandito dalla U.L.S.S. n. 12 Veneziana, con Delibera n. 882 del 15 Giugno 2006 e il progetto vincitore è stato individuato in quello presentato dallo studio del Prof. Giorgio Lombardi (Capogruppo), con atto Delibera 8 Marzo 2007 n. 371;
- con deliberazione n. 104 del 25.1.2007 del Direttore Generale l'Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana ha deliberato di procedere all'indizione di una asta pubblica per l'alienazione dell'area dell'Umberto I, asta che si è tenuta in data 02.04.2007 e che ha visto aggiudicatarie le società Il Rovere S.r.l. e DNG S.r.l.;
- con i seguenti atti di compravendita le società "DNG Spa" e "Il Rovere Srl" hanno acquistato dall'Azienda ULSS 12 gli immobili interessati dal Compendio Umberto I: atto del Notaio Gasparotti (repertorio n. 23592-raccolta n. 12279) del 30 dicembre 2008 e atto del notaio Gasparotti (repertorio n. 23716-raccolta n.12371) del 13 febbraio 2009; successivamente " Il Rovere Srl" ha venduto la sua quota a "DNG Spa", divenendo quest'ultima unica proprietaria con atto del notaio Gasparotti (repertorio n. 23938-raccolta n. 12560) del 30 aprile 2009;

- con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto- del 12 dicembre 2008 prot. n. 16201 l’immobile denominato “ex casa suore” (ospedale Umberto I) è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e il Ministero non ha manifestato e/o esercitato il diritto di prelazione sull’immobile vincolato;
- con comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 12 dicembre 2008 prot. n. 16202 per i restanti immobili ricadenti nel compendio Umberto I è stata dichiarata l’insussistenza dell’interesse culturale, ad esclusione del ponte di Castelvechio, vincolato con decreto del 2016;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 1 febbraio 2010, è stato approvato il **Piano di Recupero di iniziativa pubblica** e con atto a rogito del Notaio Alberto Gasparotti del 16 luglio 2010, è stata stipulata tra il Comune di Venezia e la Società DNG Spa, la **Convenzione urbanistica** per l’attuazione degli interventi pubblici e privati, ricadenti all’interno del perimetro del P.d.R.; contestualmente alla sottoscrizione della convenzione il Comune ha ceduto il mappale 312 alla DNG Spa e DNG Spa ha ceduto il mappale 601 al Comune, sotto forma di permuta. La convenzione prevede le quantità, in termini di edificabilità, destinazioni d’uso e standard, riportate nel seguente schema:

Destinazione d’uso	Superficie lorda di pavimento (complessiva 63.700 mq)
Residenziale	40.200 mq, di cui 10% deve essere destinata a residenza convenzionata
n. abitanti teorici	804
Commerciale	6.000 mq
Direzionale	9.000 mq
Attrezzature di interesse collettivo Padiglioni	8.500 mq
Standard	Standard previsti: primario a parcheggio 10.340 mq asserviti ad uso pubblico (di cui 2.824 mq per la residenza- superiore a 3,5 mq/ab. teor.- e 7.516 mq per il terziario- superiore a 0,5 per Sp commerciale e direzionale), altri standard 32.816 mq (di cui 15.997 a verde in cessione e 16.819 mq asserviti all’uso pubblico- complessivamente superiore a 27 mq/ab. teor. + 0,5 per Sp commerciale e direzionale)

- l'art. 17 della Convenzione, fissa la validità della stessa in dieci anni dalla data della stipula (16/07/2020), tuttavia trattandosi di una convenzione sottoscritta prima del 31/12/2012 gode di 8 anni di proroga, previsti dalla seguente normativa: Legge n. 98/2013 (c.d. decreto del Fare), Legge n. 120/2020 (c.d. decreto semplificazioni), Legge n. 51/2022 (c.d. decreto Ucraina), Legge n. 14/2023 (c.d. Milleproroghe). La convenzione, ed il relativo piano di recupero scadono quindi il 16 luglio 2028.
- la Convenzione sottoscritta prevede all'art. 3 comma 4: *"Gli edifici esistenti destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo, con Superficie lorda di pavimento (Sp) pari a 8.500 mq, rappresentati graficamente nell'allegato Sub. B/2 - (Tav. n. 7.1), ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A. della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008), potranno essere utilizzati dalla Parte Attuatrice o aventi causa come centri civici, sedi per organi ed uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive (servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, sportive, politiche) e residenze protette. Qualora entro il termine di validità della presente convenzione il Comune si dichiari interessato all'utilizzo, anche parziale, degli edifici destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo di cui al punto precedente, la Parte Attuatrice concorderà con la Direzione Interdipartimentale Patrimonio le modalità per la loro cessione al Comune, senza necessità di modifica della presente convenzione."*;
- con nota prot. gen. n. 388280 del 11 settembre 2012, il Comune, in attuazione a tale facoltà, ha manifestato l'interesse ad avviare l'iter di acquisizione dell'area a standard, per un totale di 17.717 mq. e per i seguenti immobili (ex padiglioni ospedalieri): "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, (quest'ultima comprensiva degli spazi scoperti pertinenziali), destinati dal vigente P.R.G. e dal citato P.d.R. ad "Attrezzature di Interesse Collettivo";
- la Parte Attuatrice, pur manifestando la propria disponibilità, ha rappresentato la necessità di apportare alcune modifiche al P.d.R., per l'inserimento di alcune diverse funzioni e destinazioni d'uso, che necessitavano l'attivazione di più procedimenti di Variante agli strumenti urbanistici, secondo le disposizioni dettate dalla L.R. 61/85 e successiva L.R. 11/2004 e in modifica con quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta;
- in data 12 novembre 2013, tra il Sindaco del Comune di Venezia e la medesima Società veniva sottoscritto un **Protocollo d'Intesa**,

costituente proposta di accordo pubblico-privato, contenente, tra l'altro, le modalità di trasferimento al Comune degli ex padiglioni ospedalieri, senza il pagamento di somme di denaro ma a fronte di specifiche varianti agli strumenti urbanistici capaci di incrementare il valore immobiliare del compendio, come riportato dalla relazione attinente la determinazione del "beneficio pubblico" del 14.11.2013 Pg. n. 2013/497150 e successivo aggiornamento del 24.02.2014 Pg. 2014/83929, redatto dalla Direzione Patrimonio e Casa-Servizio Stime, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014 che approva il succitato Protocollo d'intesa;

- l'aumento del valore immobiliare dell'area, derivante dalle varianti previste dal Protocollo d'Intesa, risulta pari a € 9.322.560, come riportato nelle stime allegate alla delibera;
- il Valore della destinazione alberghiera è stato parificato a quello della residenza e quindi non determina plusvalore;

Contenuti del Protocollo d'Intesa

Impegni del Comune:

Fase 1) Approvare una **Variante** (l'approvazione è avvenuta con DCC n. 87 del 29 ottobre 2014) con la revisione della Scheda Norma del PRG del centro storico, che prevede le quantità riportate nel seguente schema:

Destinazione d'uso	Superficie lorda di pavimento complessiva 63.700 mq di cui 8.500 mq Sp esistente (padiglioni) e 55.200 mq Sp nuova edificazione con possibilità di incremento di 8.280 mq in sede di variante al P.d.R.
Residenziale	Variabile, con almeno il 10% da destinare a residenza convenzionata (minimo 2.500 mq) da realizzare anche in ambito diverso dal P.d.R. (ma non viene previsto dove)
Commerciale	Fino ad un massimo di <u>16.000</u> mq, con possibilità di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
Direzionale	Variabile, utilizzando preferibilmente i piani più bassi
Attrezzature collettive	Non precisata ma si intende pari alla quantità del P.d.R. e della variante al PRG per il centro storico -compendio Umberto I°- (8.500 mq, corrispondente alla Sp esistente)
Standard	non sono precisati ma si intendono corrispondenti a quelli minimi previsti dalla variante al PRG per il centro storico, ossia : 30,5 mq/ab. teor. per la residenza e mq 1/1 di Sp per direzionale e commerciale.

Fase 2) Approvare un **Accordo pubblico Privato**, ex art. 6 della L.R. 11/2004 (l'approvazione è avvenuta con DCC n. 37 del 14 luglio 2016) con la revisione della Scheda Norma del PRG del centro storico ove viene introdotta la possibilità di destinare 8.700 mq ad uso alberghiero nei limiti della capacità edificatoria già prevista dalla variante precedente (Fase 1), come da seguente schema:

Destinazione d'uso	Superficie lorda di pavimento complessiva 63.700 mq di cui 8.500 mq Sp esistente (padiglioni) e 55.200 mq Sp nuova edificazione con possibilità di incremento di 8.280 mq in sede di variante al P.d.R.
Residenziale	Variabile, con almeno il 10% da destinare a residenza convenzionata (minimo 2.500 mq) da realizzare anche in ambito diverso dal P.d.R.
Commerciale	Fino ad un massimo di 16.000 mq, con possibilità di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
Direzionale	Variabile, utilizzando preferibilmente i piani più bassi
Ricettiva-alberghiera	<u>8.700 mq</u> per un unico insediamento alberghiero
Attrezzature collettive	Non precisata ma si intende pari alla quantità del P.d.R. e della variante al PRG per il centro storico -compendio Umberto I°- (8.500 mq, corrispondente alla Sp esistente)
Standard	non sono precisati ma si intendono corrispondenti a quelli minimi previsti dalla variante al PRG per il centro storico, ossia : 30,5 mq/ab. teor. per la residenza, mq 1/1 di Sp per direzionale-commerciale e gli standard previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per il ricettivo.

Impegni della Parte Attuatrice:

1) Presentazione al Comune della proposta di variante al PdR, entro 30 giorni dalla pubblicazione delle delibere di adozione delle suddetti varianti;
2) Impegno di trasferire al Comune, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo, a titolo di comodato d'uso di:

- area a verde pubblico, per una superficie di 17.717 mq, nello stato in cui si trovava ;
- aree libere, localizzate tra gli immobili oggetto della prevista cessione e via Circonvallazione, nonché quella individuata come UMI7, nello stato in cui si trovavano;
- tutti gli edifici previsti in cessione: ex padiglione " Pozzan", ex padiglione "De Zottis", complesso immobiliare dell'ex "Casa Suore" e la "Chiesetta neogotica", ex padiglione "Cecchini", ex "Direzione Sanitaria" su via Antonio da Mestre, nello stato in cui si trovavano.

Il 05/04/2014 è stato sottoscritto il contratto di comodato Rep. Mun. n. 130943 per le tre aree (primi due punti del precedente punto 2). In data 23.12.2014 il Comune ha dato in comodato la Chiesa neogotica e lo spazio verde limitrofo alla Sacra Arcidiocesi Ortodossa d'Italia ed Esarcato per l'Europa Meridionale con sede a Venezia Castello Campo dei Greci.

3) A seguito della conclusione della fase 1 da parte del Comune, l'impegno di cedere in proprietà al Comune:

- l'area a verde pubblico, per una superficie di 17.717 mq, a titolo di anticipazione dello standard, nello stato in cui si trovava;
- tre edifici previsti in cessione (ex padiglione " Pozzan", ex padiglione "De Zottis", complesso immobiliare dell'ex "Casa Suore" e la "Chiesetta neogotica"), nello stato in cui si trovavano;

4) A seguito della conclusione della fase 2 da parte del Comune, l'impegno a cedere l'ex "Direzione Sanitaria" su via Antonio da Mestre, nella condizione in cui si trovava;

5) A seguito della conclusione della fase di approvazione della variante al P.d.R. da parte del Comune, l'impegno a cedere l'ex padiglione "Cecchini", nella condizione in cui si trova;

Clausola:

Le cessioni previste ai punti 3,4 e 5 potevano avvenire a condizione che le delibere di approvazione delle varianti fossero valide ed efficaci non oltre 70 giorni dalla data della loro efficacia, pena l'invalidità dei contenuti degli atti urbanistici condizionati alle cessioni immobiliari

- in occasione della Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014 di approvazione del Protocollo d'intesa, il Consiglio di Municipalità ha espresso parere negativo sulla delibera e sui contenuti del Protocollo d'Intesa. Analogo parere ha espresso nelle successive delibere di adozione e approvazione delle varianti. In particolare, la Municipalità sollevava le seguenti obiezioni:
 - *"con il trasferimento degli immobili vincolati, il Comune assume a proprio carico ogni responsabilità civile;*
 - *il Comune dovrà provvedere a un notevole esborso economico per la sistemazione degli immobili vincolati ceduti dalla Società, proprio in questi anni in cui risulta difficoltoso rispettare il Patto di Stabilità in vigore fino al 2017";*
- a tali obiezioni il Consiglio comunale rispondeva alla Municipalità chiarendo gli obiettivi legati all'acquisto dei padiglioni:

- *"per l'ex padiglione 'De Zottis' l'Amministrazione Comunale ha già da tempo individuato sia la nuova funzione (scuola elementare sostitutiva della "Vecellio"), sia le risorse per gli interventi necessari (valorizzazione e alienazione dell'ex scuola media "A.Mannunzio");*
 - *per gli altri edifici, l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale nell'individuare i possibili soggetti pubblici/privati con cui convenzionare l'utilizzazione ed il regime patrimoniale (cessione/diritto di superficie), risulta maggiormente praticabile rispetto alle possibili iniziative attivabili dall'attuale proprietà".*
- a seguito delle sopra descritte Varianti al compendio immobiliare in questione, l'edificabilità massima ammessa a favore del privato, pari a mq 63.480, con un incremento di mq 8280 rispetto ai precedenti mq 55.200, è così suddivisa per destinazioni d'uso:
 - 16,000 mq superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione commerciale;
 - 8.700 mq superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione ricettiva/alberghiera;
 - 38.780 mq corrispondente alla superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, direzionale, con la condizione che la quota a destinazione residenziale, preveda una superficie lorda di pavimento non inferiore a 2.500 mq ad edilizia convenzionata.
 - con Delibera del Commissario straordinario nelle competenze della Giunta Comunale n. 188/2015 e Delibera di Giunta Comunale n. 179/2016 l'Amministrazione Comunale ha modificato il Protocollo d'Intesa stabilendo infine *"il 31 dicembre quale nuovo termine per la cessione al Comune degli immobili..."* e che *"decorso infruttuosamente il termine del 31 dicembre 2016, senza che sia stato perfezionato il contratto di cessione, l'Amministrazione si riserva di revocare le Varianti urbanistiche previste dal Protocollo d'Intesa"*.
 - con nota Pg. n. 0227481 del 22 maggio 2015, la Parte Attuatrice ha presentato la **Variante al Piano di Recupero**, in attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 12 novembre 2013, che prevede le quantità riportate nel seguente schema:

<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione d'uso 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie lorda di pavimento <ul style="list-style-type: none"> • (complessiva 71.980 mq di cui 8.500 mq Sp esistente relativa ai Padiglioni e 63.480 mq Sp per nuova edificazione, comprensiva dell'incremento previsto dal protocollo d'intesa)
--	---

• Residenziale	• 28.500 mq, con almeno il 10% da destinare a residenza convenzionata (minimo 2.850 mq)
• n. abitanti teorici	• 570
• Commerciale	• 16.000 mq, con possibilità di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
• Direzionale	• 10.280 mq,
• Ricettiva-alberghiera	• 8.700 mq
• Attrezzature collettive	• 8.500 mq, corrispondente alla Sp esistente, da restaurare o ristrutturare (padiglioni)
• Standard	Standard previsti: primario a parcheggio 17.135 mq (di cui 1.995 mq per la residenza- pari a 3,5 mq/ab. teor.-, 13.140 mq per il terziario- pari a 0,5 per Sp commerciale e direzionale, e 2.000 mq per l'uso ricettivo-alberghiero- superiore a 5mq per i 300 posti letto da sommare a 2mq per i 200 posti nelle sale), altri standard 34.650 mq (di cui 15.400 mq per la residenza- superiore a 17 mq/ab. teor.-, 17.500 mq per direzionale/commerciale/alberghiero- superiore a 0,5 per Sp direzionale/commerciale/alberghiero e 1.710 mq per verde primario- superiore a 3 mq/ab. teor.)

La Variante al P.d.R. non è mai stata approvata e, di conseguenza, non si sono verificate le condizioni stabilite dal Protocollo d'Intesa e non si è perfezionato il riconoscimento della maggiore capacità edificatoria di mq 8280.

- in attuazione del Protocollo d'Intesa, con Determinazione del dirigente del Settore Patrimonio n. 339 del 22 marzo 2017 è stata stabilita, in attuazione del Protocollo d'Intesa, l'acquisizione a titolo di anticipazione dello standard secondario a verde, degli altri standard e di tutti gli immobili da cedere, purché liberi da qualsiasi ipoteca o altra iscrizione pregiudizievole; contestualmente viene fatto l'impegno di spesa per le spese notarili e degli oneri fiscali, derivanti dall'atto di acquisizione;
- in data 7 marzo 2017, il Settore del Patrimonio del Comune ha trasmesso al Notaio Gasparotti la documentazione completa per la sottoscrizione dell'atto notarile per la cessione degli immobili. Convenzione non più sottoscritta per la presenza di ipoteche in tali beni.

- in data 3 maggio 2018 ai nn. 142/9901 è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento in forza di decreto del Tribunale di Venezia del 21 dicembre 2017, repertorio n. 197/2017;
- in data 16 luglio 2019 si è svolta l'asta, con una base di partenza di 15.000.000 €, presso lo studio del curatore fallimentare, e gli immobili sono stati aggiudicati ad Alì Spa per 26.500.000 €;
- con atto del 17 settembre 2019 del notaio Alberto Gasparotti, rep. n. 33594, tutti gli immobili in questione (individuati catastalmente al Foglio 134 mapp. 313, 2107, 2481, 2482, 2483, 2484, 2503) sono stati trasferiti alla ditta Alì SpA (CF 00348980285), con sede in PADOVA (PD) .

3. NUOVA PROPOSTA DI MODIFICA DEL PDR VIGENTE

In data 21/05/2024 con protocollo PG/2024/0244965 la ditta Ali' ha presentato proposta di variante al P.d.R Umberto I.

La proposta presentata da Alì Spa prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento inferiore a quella prevista dal piano di recupero (PUA) vigente:

	Piano di recupero vigente	Previsione dell'accordo di pianificazione	Proposta ALI
Superficie territoriale	mq. 51.050	mq. 51.050	Mq. 48.700
Sup. di pavimento totale (Senza Padiglioni)	mq. 55.200 nuova edificazione	mq. 63.480 nuova edificazione di cui: (+ 15%) + mq 8280	Mq 45.840 nuova edificazione di cui mq 1.140 del padiglione ex "Pozzan", di cui si prevede il cambio d'uso
Sup. Residenziale	mq. 40.200	mq. 38.780	Mq 24.500
Sup. direzionale	mq 9.000	(comprehensive delle due destinazioni d'uso)	Mq. 2100
Sup. commerciale	mq. 6.000	mq. 16.000	Mq. 13.440
Attrezzature Collettive	mq. 8.500	Mq. 8500	Mq. 3035

Sup. Alberghiera	0	mq. 8.700	5.800
Totale (con padiglioni)	Mq 63.700	Mq 71.980	Mq 48.875

L'aumento di volume previsto dal Protocollo di + mq 8280 di superficie di pavimento (che vale € 5.812.560,00) non è mai stato approvato, essendo ad oggi ancora vigente il P.d.R. approvato dal Consiglio Comunale il 1 febbraio 2010. La proposta di variante al P.d.R. in esame non recepisce tale capacità edificatoria aggiuntiva ma comporta, al contrario, una riduzione della stessa di circa il 30% rispetto all'Accordo pubblico privato.

La ditta chiede la rimozione dell'obbligo della quota di edilizia convenzionata come previsto dall'articolo 8 del Protocollo d'intesa (*l'art. 8.2 del protocollo d'intesa prevede che l'Amministrazione si riserva, in ogni caso, la facoltà di rimuovere la prescrizione di ricavare edilizia convenzionata, previa idonea intesa con la Società, volta a quantificare e liquidare a favore del Comune il 50% del plus valore derivante al privato dalla rimozione di tale vincolo*).

Il 50% del plusvalore derivante dalla rimozione del vincolo è pari a euro 1.884.500, come da seguente calcolo.

Prezzo stabilito per l'edilizia convenzionata: Euro 2.335/mq, calcolato in applicazione della legge regionale.

Prezzo di vendita sul libero mercato, calcolato utilizzando i valori OMI opportunamente adeguati in rapporto all'ubicazione prestigiosa degli edifici: Euro 3.842,60/mq.

Differenza $3842,60 - 2335 = \text{Euro/mq } 1507,60$

Plus valore Euro $1507,60 \times 2500 \text{ mq} = \text{Euro } 3.769.000$

Valore del 50% = $1.884.500^*$

*Il valore dovrà essere adeguato nel caso in cui la superficie destinata a residenza sia modificata, in aumento o diminuzione, nei limiti stabiliti dalla variante.

Standard

La proposta di variante al PdR prevede le seguenti dotazioni di standard:

- dotazioni standard primario: mq 17.598, di cui mq 3.980 di standard a parcheggio asservito all'uso pubblico e mq 13.618 di standard a verde in

cessione al Comune, questi ultimi comprendenti l'area di mq 1490 (Foglio 134 Sezione E Mappale 601) già ceduta in occasione della permuta di terreni contestuale alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del 16 luglio 2010;

- dotazioni standard secondario: 10.035 mq, di cui mq 9875 in cessione al Comune e mq 160 (chiesetta) in proprietà privata vincolati ad "attrezzature religiose".

La dotazione complessiva di standard proposta è dunque pari mq 27.633.

Un'ulteriore superficie di mq 5231, dovuta ma non reperita, sarà monetizzata.

Inoltre, la proposta prevede:

- di destinare un'ulteriore superficie di mq 542 (complesso casa suore), in proprietà privata, ad "attrezzature d'interesse collettivo", non considerata nel calcolo degli standard.
- la cessione di aree dove insistono opere viabilistiche per circa 650 mq (in quota marciapiede, pista ciclabile e viabilità).

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad Euro 2.650.913,76 (IVA esclusa) mentre il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad Euro 2.535.598,04 (IVA esclusa), per un valore complessivo pari ad Euro 5.186.511,04 (IVA esclusa).

Vengono ricavati parcheggi pubblici per 215 posti auto, parcheggi convenzionati aperti al pubblico per 500 posti, un garage privato per 100 posti auto e assicurati 2 posti auto per ogni unità residenziale

Interventi sui padiglioni

La Parte Attuatrice si obbliga, in ragione dell'utilizzo della cubatura commerciale prevista dall'accordo pubblico privato, a cedere al Comune il padiglione ex "Cecchini", il padiglione ex "Direzione Sanitaria" e il padiglione ex "De Zottis":

Padiglioni	Superficie pavimento mq	Valore da delibera CC 16/2014	Valore economico
Cecchini	1.155	1200 Mq	1.386.000
Ex Direzione Sanitaria	542	2000 Mq	1.084.000
De Zottis	1.951	1200 Mq	2.341.200
Totale	3.648		4.811.200

Il plus valore generato dal cambio di destinazione della residenza a commerciale (previsto dal protocollo sottoscritto) ha un valore pari a 3.510.000 – inferiore al valore di cessione dei tre Padiglioni (Cecchini, De Zottis, Ex Direzione) pari a 4.811.200.

La ditta, su richiesta dell'Amministrazione, si impegna ad eseguire interventi di recupero sui padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria" per un importo stimato di Euro 3.962.420, utilizzando l'importo dovuto di Euro 1.884.500 per l'eliminazione del vincolo di "residenza convenzionata", nonché gli ulteriori importi dovuti a titolo di monetizzazione degli standard non reperiti.

I padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria" sono destinati ad uso pubblico e la funzione sarà decisa dal Consiglio Comunale.

L'amministrazione ha richiesto alla ditta la demolizione integrale del padiglione De Zottis e la realizzazione, sulla stessa area, di un parcheggio pubblico, ritenuto opera di rilevante interesse pubblico. La demolizione e la costruzione del parcheggio sono a carico del proponente.

Per quanto riguarda la scelta di demolire il padiglione De Zottis, si segnala che nel PAT i "padiglioni" sono identificati. Nel PAT gli edifici denominati "padiglioni" sono identificati nella carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come assoggettati a "Vincolo Monumentale DGLS 42/2004" e nella Carta delle Invarianti come "Edifici Tutelati".

La Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT è una tavola meramente ricognitiva e l'individuazione di detti edifici è stata dettata dalla presunta natura storica degli stessi in quanto pubblici e esistenti da più di 50 anni.

La Carta delle Invarianti invece ha fatto proprie le ricognizioni effettuate per la Carta dei Vincoli, ponendo attenzione su quanto individuato nella stessa e definendo come invarianti anche i beni su cui non sia stata ancora accertata la sussistenza di un vincolo da parte dell'ente preposto.

Allo scopo di accertare quanto presunto, ovvero se i padiglioni fossero meritevoli di essere vincolati come beni culturali, è stata appositamente sottoposta alla Soprintendenza da parte dei proprietari degli immobili, la verifica dell'interesse culturale degli stessi, secondo quanto previsto dal D.Lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In esito a tale verifica, il Ministero dei Beni Culturali, con nota prot.16202 del 12 dicembre 2008, ha comunicato l'insussistenza dell'interesse culturale per tutti gli edifici facenti parte del compendio, fatta eccezione per la "Ex casa delle suore" e il "Ponte vecchio".

Appurata l'insussistenza di vincoli sugli edifici in esame, la possibilità di demolizione degli stessi viene disciplinata dal Piano degli Interventi e, nel caso in esame, dallo strumento attuativo in variante al PI, in coerenza con il PAT.

Il padiglione "Pozzan", di Sp pari a 1.341 mq, rimane in proprietà del proponente che precederà alla ristrutturazione a propria cura e spesa con destinazione commerciale/direzionale.

Il Complesso "Chiesa" e l'"Casa delle Suore" individuato nel Piano di Recupero vincolato a destinazione servizio religioso di cui la L.R. 11/2004. La ditta potrà procedere alla cessione diretta ad una confessione religiosa che risulti sottoscrittrice dell'intesa con lo Stato ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione Italiana.

4. LA RICOSTRUZIONE DELLA CITTÀ

4.1. Lo strumento urbanistico

La proposta di Alì si inserisce come modifica del Piano di Recupero vigente e convenzionato, in variante al Piano degli Interventi ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 11/2004 :

8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.

4.2. Il tema progettuale della rigenerazione urbana

L'Amministrazione intende attuare un progetto di rigenerazione urbana compatibile con le esigenze della società contemporanea. La città deve «crescere» su sé stessa, attraverso un progetto ragionato, di qualità architettonica, capace di costituire un'immagine iconica per tutta l'area metropolitana.

L'amministrazione vuole reinterpretare le strutture urbane ereditate dal passato, definendo nuovi scenari di sviluppo, stabilendo nuove regole che ridefiniscono l'attuale disciplina urbanistica.

In tale contesto assume particolare rilevanza la significativa riduzione delle altezze massime consentite dal nuovo Piano di Recupero.

In coerenza con gli obiettivi dell'amministrazione di contenimento delle altezze degli edifici e della policy sullo skyline del sito Unesco "Venezia e la sua laguna", il nuovo Piano fissa il limite a 90 metri, rispetto ai 115 metri del Piano del 2010.

Pur essendo localizzato esternamente al Sito Unesco, l'intervento è stato infatti oggetto di attente valutazioni sviluppate anche considerando la metodologia prevista per gli studi d'impatto sul patrimonio (HIA - Heritage Impact Assessment) condotti sui principali progetti che interessano il sito Unesco "Venezia e la sua laguna".

Il progetto dell'ex Umberto I deve essere l'occasione per tenere insieme le idee di spazio e di qualità della vita della popolazione, con l'obiettivo di aumentare le possibilità di lavorare, di abitare, di studiare, di praticare sport, di muoversi e di vivere l'ambiente naturale, in salute.

Tra i temi di progetto emerge quello del giardino pubblico come baricentro della nuova struttura urbana, attorno al quale graviteranno nuove e differenti funzioni che contribuiranno significativamente al recupero dell'area facendola diventare una nuova centralità della città.

A tale obiettivo concorre significativamente la scelta, già operata nel Piano di Recupero approvato nel 2010, di sviluppare in altezza l'edificazione residenziale e direzionale, in modo da ridurre al massimo il consumo di suolo e restituire all'uso pubblico ampie superfici a verde, percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi.

Fondamentale e ferma la decisione di conservare e recuperare i padiglioni "Cecchin", ex Direzione Sanitaria, Pozzan, il complesso Chiesa e Casa delle Suore, che saranno oggetto di ristrutturazione e a cui verrà garantita nuova vita attraverso nuove funzioni.

Il progetto prevede l'edificazione di un supermercato di media superficie di vendita (2500 mq), dotato di due piani interrati di 500 posti auto che saranno utilizzabile dal pubblico, indipendentemente dall'accesso al supermercato.

Quattro distinti corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale (due dei quali collegati da un basamento con funzioni miste), garantiranno la possibilità di incremento degli abitanti in centro città.

Una torre ad uso misto (commerciale e ricettivo) tra il sedime dell'ex padiglione De Zottis e il palazzo Donatello metterà a disposizione ulteriori 100 parcheggi privati per gli abitanti della zona o per chi lavora e ha bisogno di un posto auto riservato.

I nuovi percorsi pavimentati e i nuovi ampi spazi verdi troveranno realizzazione tra le nuove funzioni interne all'ambito di progetto, ma allo stesso tempo valorizzeranno molte di quelle già esistenti nell'area. In particolare, la piscina Coni di via Circonvallazione e gli impianti sportivi di via Olimpia avranno finalmente una connessione diretta, sicura e dignitosa con il centro della città, facilitandone così la fruizione anche da parte di chi raggiunge la terraferma dal centro storico di Venezia con i mezzi pubblici.

Ramificandosi tra il complesso dell'Ex casa suore, il Padiglione Pozzan e il nuovo supermercato la via principale si riconnette alle importanti linee della città. A Sud verso via Antonio da Mestre si costeggerà il Padiglione Cecchini, anch'esso destinato ad un uso di interesse collettivo per ricongiungersi con la via pedonale Antonio da Mestre. Sulla sinistra di questo viale si trova invece l'ampio parco pubblico con al suo interno la nuova area giochi. Questo parco salvaguarda gli esistenti alberi di maggior pregio e in migliori condizioni e al contempo prevede l'inserimento di nuove piantumazioni di coerente essenza arborea e in piena sintonia con il contesto, formando così un vero e proprio polmone verde della città, che va a completare e unire la già esistente macchia verde una volta frammentata composta dal Parco di via Einaudi, di Villa Querini e dal Parco Manin.

4.3. Schema viabilità di progetto

Nella definizione del progetto la viabilità è stata studiata in modo da differenziare i punti di accesso e di uscita dal lotto per ridurre l'impatto del traffico indotto sulla viabilità esistente. In particolare, sono stati individuati quattro punti di innesto della viabilità di progetto su quella esistente, in seguito descritti.

Viene previsto inoltre un miglioramento dell'assetto viabilistico di via Circonvallazione, caratterizzato da una rotatoria che garantirà la giusta velocità dei flussi e permetterà, contestualmente, l'accesso veicolare all'area, al parcheggio a raso e ad uno ipogeo.

Lo studio del traffico garantisce la fluidità dei flussi con opportune analisi e con la definizione di modelli di valutazione adeguati al contesto.

4.4. Aree pubbliche e percorsi ciclo-pedonali

Particolare attenzione è stata posta riguardo ai percorsi pedonali. L'intera area sarà caratterizzata da ampi spazi percorribili a piedi in sicurezza, in quanto le auto sono indirizzate ai livelli inferiori già a partire dai limiti dell'intervento. Il fiume Marzenego costituirà inoltre l'occasione per creare nuovi collegamenti per itinerari naturalistici.

Vengono realizzate nuove opportunità per podisti o cicloturisti, i quali potranno percorrere gli argini del fiume, partendo dal centro cittadino, passando per gli impianti sportivi di via Olimpia, per procedere quindi per Zelarino, fino a spingersi oltre i confini comunali.

Il Piano di Recupero, quale occasione di rigenerazione urbana, costituirà pertanto il volano di importanti ed ulteriori iniziative, come il progetto a scala territoriale per il parco fluviale del Marzenego, di cui l'area centrale dell'ex Ospedale Umberto I rappresenta un nodo strategico di collegamento dell'intervento di rinaturalizzazione, in programma dalle sorgenti del fiume fino alla laguna di Venezia.

Il ponte vecchio che attraversa il Marzenego è attualmente non accessibile, tuttavia si ritiene che il suo recupero sia importante per i collegamenti pedonali dell'area. Il degrado della struttura, gli aspetti derivanti dal vincolo monumentale, i problemi delle proprietà contermini, suggeriscono di approntare l'elaborazione di un progetto di fattibilità tecnico ed economica che chiarisca le necessità di conservazione, le metodologie di restauro e i costi di intervento.

Appurato che l'apertura di un nuovo collegamento pedonale comporta un beneficio per l'area del Piano, si chiede alla proprietà di elaborare tale progetto.

4.5. Invarianza idraulica

Il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 9291/2024 (nostro protocollo 310506 del 28.6.2024) ha espresso il parere partendo dalla constatazione che la portata generata dal nuovo intervento edificatorio previsto nell'ambito Ex Umberto I, anche se convogliate interamente nel fiume, non può generare significative variazioni del livello idrometrico del fiume stesso, in quanto prevalentemente determinato da i livelli di marea più che dalle portate generate a monte.

In Consorzio invita l'Amministrazione a valutare l'opportunità di quantificare il valore economico delle opere di invarianza idraulica previste interne all'ambito e destinare alla realizzazione di altri interventi di mitigazione idraulica all'interno del bacino del fiume Marzenego e suo canale scolmatore, ad esempio, per la realizzazione delle opere idrauliche del parco fluviale del Marzenego.

Si ritiene l'invito del Consorzio di interesse pubblico e quindi di procedere prima dell'approvazione del Piano di Recupero alla quantificazione del valore economico delle opere di invarianza idraulica previste interne all'ambito.

4.6. Contenuto della Variante al Piano degli Interventi

La Variante interviene modificando la Scheda Norma n. 5.7 del Piano degli Interventi, che disciplina l'ambito d'intervento con i contenuti descritti dai seguenti punti:

- riduzione della Superficie Territoriale interna al P.d.R. da Mq 51.051 a Mq 48.700: di fatto vengono escluse aree demaniali e aree in proprietà di terzi;
- riduzione della superficie coperta da mq 40.127 a mq 32.000;
- aggiornamento da rilievo della Superficie di pavimento delle Attrezzature di interesse comune esistenti: da 8.500 mq (dato cartografico non da rilievo) a 7.450 (dato da rilievo);
- introduzione di un limite all'uso ricettivo di 5.800 mq di Sp;
- adeguamento degli standard al PAT;
- modifica della destinazione d'uso del padiglione ex Pozzan, da attrezzature di interesse collettivo a commerciale/direzionale;
- introduzione del vincolo a servizio religioso per l'ex chiesa;
- modifica delle categorie di intervento ammesse per i padiglioni;
- stralcio dei riferimenti agli interventi posti al di fuori del perimetro del Piano;

Il Piano di Recupero è coerente con l'indicazione della scheda norma.

La proposta di Piano di Recupero in esame comporta un plus valore per il compendio, poiché non modifica le destinazioni d'uso già previste e riduce sensibilmente la capacità edificatoria complessiva, sia rispetto al PdR vigente, sia rispetto al successivo Accordo pubblico privato, fatto salvo quanto precedentemente specificato in merito alla quantificazione del valore della cancellazione della quota di edilizia convenzionata.

5. CONCLUSIONI E PROPOSTE DI MODIFICA

Esaminata la documentazione che costituisce la proposta di Variante al Piano di Recupero, si ritiene che lo stesso sia procedibile per l'adozione, poiché contiene specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie per la sua attuazione, con le seguenti precisazioni.

1. Si ritiene opportuno che in sede di approvazione della variante al PdR sia valutata l'opportunità di modificare il calcolo delle superfici a standard da cedere gratuitamente al Comune e della conseguente monetizzazione della

quota non reperita, stralciando il sedime dei padiglioni Cecchini, De Zottis e Direzione Sanitaria, che sono già oggetto di un accordo di cessione onerosa, poiché compensata dal valore generato dalla maggiore superficie destinabile ad uso commerciale.

In tal modo, l'importo della monetizzazione della superficie a standard non reperita, stimata in base ai dati di progetto in Euro 1.477.000 circa, sarebbe ricalcolata in Euro 2.077.920,00, come da tabella allegata alla presente relazione istruttoria.

2. Considerato che la proposta di Variante al PdR non prevede interventi sul ponte vincolato sul Marzenego, che costituisce un'importante connessione fra l'area di progetto e l'area verde pubblica a nord, si valuti se porre a carico della ditta proponente l'elaborazione di un progetto di recupero del ponte o comunque di collegamento alternativo, da introdurre nel PdR in sede di approvazione definitiva.

3. Prima dell'approvazione del PdR, come suggerito dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, sarà necessario quantificare il valore economico delle opere di invarianza idraulica derivanti dagli interventi previsti, in modo da destinare i relativi importi alla realizzazione di altri interventi di mitigazione idraulica all'interno del bacino del fiume Marzenego e suo canale scolmatore, ad esempio nell'ambito della realizzazione del parco fluviale del Marzenego.

4. Infine, si ritiene opportuno che il vincolo ad "attrezzature religiose" proposto per la Chiesa sia esteso all'intero complesso "Chiesa e Casa delle Suore", trattandosi di un complesso unitario.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni e le disposizioni del Piano degli Interventi vigente e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, indici urbanistici, i parametri edilizi e quant'altro non espressamente precisato negli elaborati del presente Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della convenzione, fermi restando gli obblighi previsti nello schema di convenzione stesso che è parte integrante del Piano di Recupero.

Venezia, 2 luglio 2024

IL DIRETTORE
Danilo Gerotto

Calcolo della monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non reperite all'interno dell'ambito.

DATI DI PROGETTO							
Variante Piano di Recupero 2024							
ST (mq)	48.700						
Sp (mq)	Direzionale		15540	Standardi dovuti (L.R. 11/2004 e PAT)			
	n.e.	1.530			2.100	Residenza	
	s.e.	570				Parcheggio primario	1.715 mq
	Commerciale				13.440	Verde primario	1.470 mq
	n.e.	12.870				Standard secondario	11.525 mq
	s.e.	570			Residenziale	Standard primario	1050 mq
Residenziale		24.500	Standard primario parcheggio verde	525 mq			
n.e.	24.500	24.500	Standard secondario	1050 mq			
Ricettivo							
n.e.	5.800	5.800	5.800				
TOTALE			45.840				
				Commerciale	Standard primario	6.720 mq	
					parcheggio verde	3.360 mq	
					Standard secondario	6.720 mq	
				Direzionale	Parcheggio primario	1.305 mq	
					Verde primario	1.035 mq	

	Superficie a standard (Proposta progettuale / convenzione) mq	Superficie da monetizzare mq	Valore unitario euro/mq	Valore euro	
Direzionale	354	171	200	€ 34.200	
Commerciale	1.911	1.449	480	€ 695.520	
Residenza	1.715	-	200	€ -	
Ricettivo	-	1.305	600	€ 783.000	
	3.980	2.148		€ 1.512.720	
Direzionale	1.694	-	100	€ → -	
Commerciale	9.149	-	100	€ → -	
Residenza	1.470	-	100	€ → -	
Ricettivo	1.305	-	100	€ → -	
	13.618	-		€ → -	
Standard secondario	Direzionale	1.169	-	100	€ -
	Commerciale	5.908	812	100	€ 81.200
	Residenza	6.675	4.840	100	€ 484.000
	Ricettivo	-	-	100	€ -
Totale	13.752	5.652		€ 565.200	
TOTALE	31.350	7.800		€ 2.077.920	

Stato di fatto



Planivolumetrico



Viste

