



Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Ufficio di Piano

Politiche sul contenimento del consumo di suolo



CONSOLIDATO: DEFINIZIONE DI LEGGE

Gli ambiti di urbanizzazione secondo le "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo"

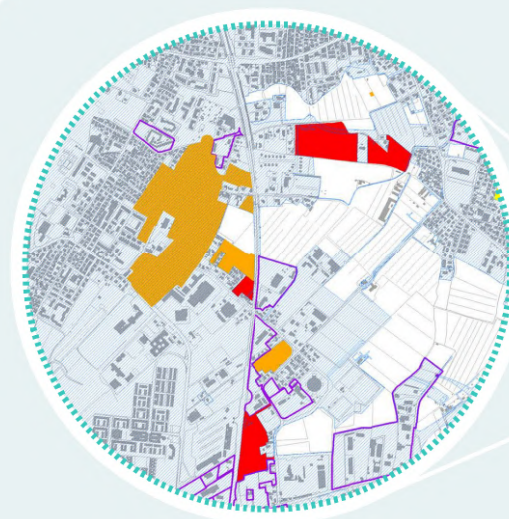


Legge Regionale 14/2017

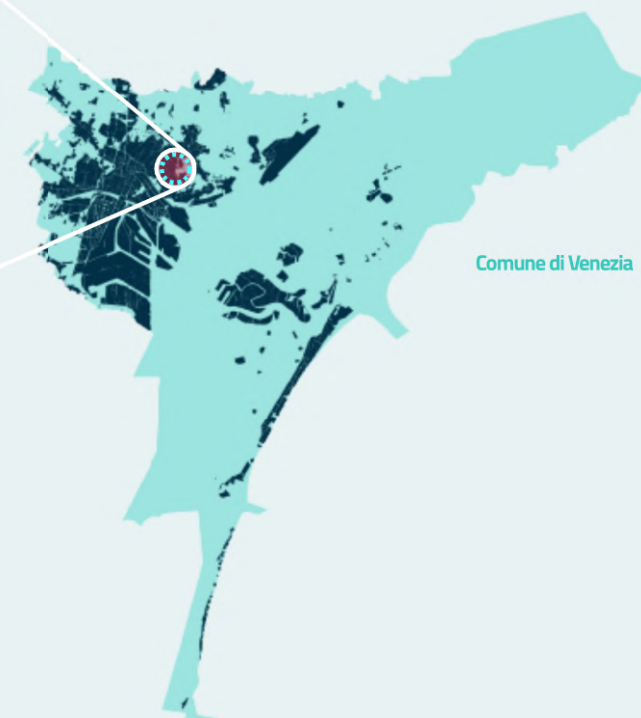
Art. 2, comma 1, lett e)

L'insieme delle **parti del territorio già edificato**, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché delle **parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato** e i **nuclei insediativi in zona agricola**.

La stessa legge dispone che si possa contemplare l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, individuato dalla stessa legge come "Ambiti di urbanizzazione consolidata"



Ambiti di urbanizzazione consolidata e Aree decadute



Comune di Venezia

AREE DECADUTE: DEFINIZIONE DI LEGGE

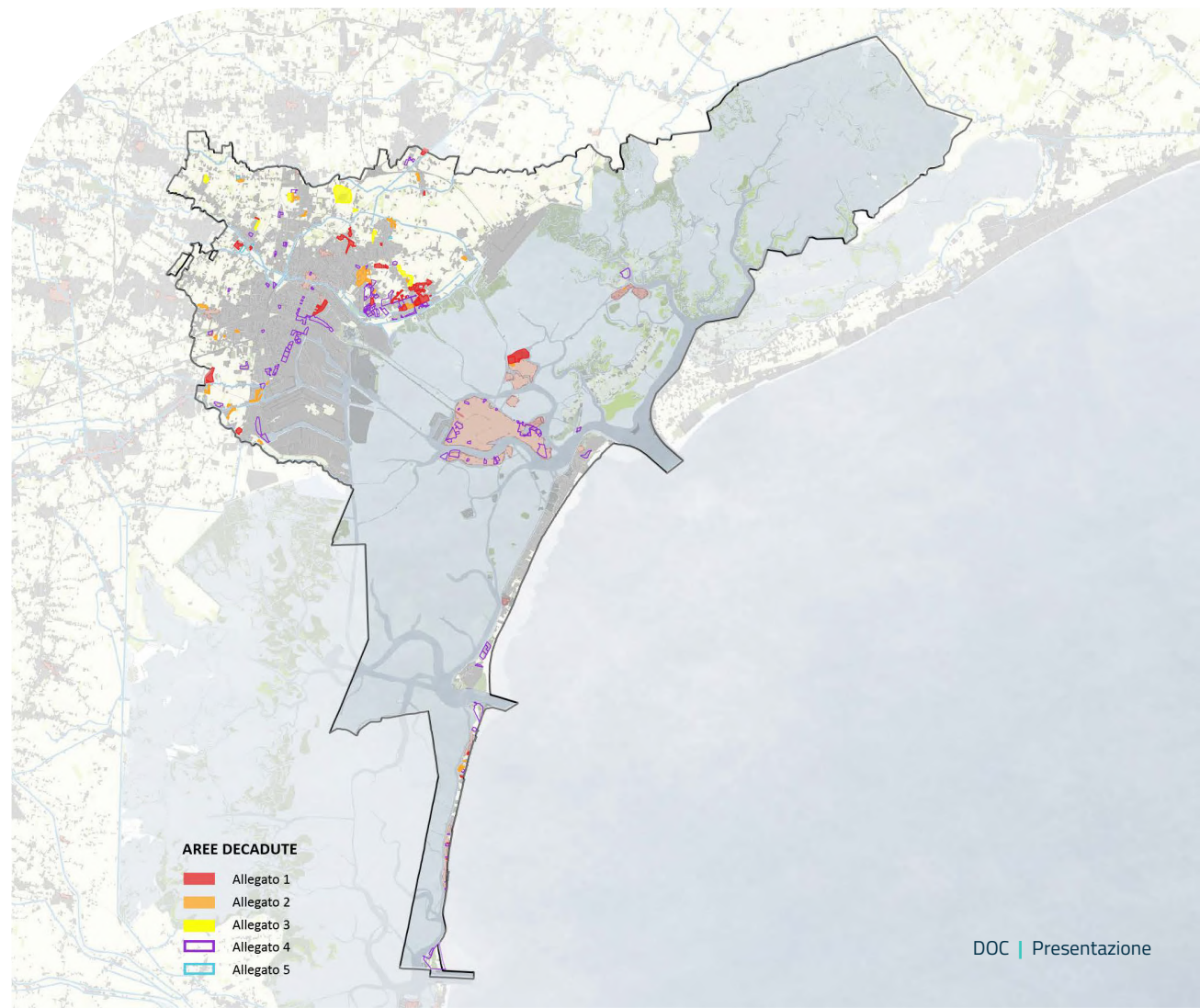
Le aree decadute secondo le "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"



Legge Regionale 11/2004

Art. 18, comma 7

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle **aree di trasformazione o espansione** soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34.



AREE RIPIANIFICATE: "AGRICOLE" e "VERDE PRIVATO"

Dati dimensionali in sintesi

	FUORI CONSOLIDATO	TOTALI
Aree decadute	128 Ha	128 Ha
Aree PEEP decadute	29 Ha	86 Ha
Aree decadute da PAT	73 Ha	73 Ha
	230 Ha	287 Ha

Previsioni edificatorie ELIMINATE

Cubatura eliminata dalla ripianificazione degli strumenti attuativi



1.970.000 mc

LA POLITICA IN SINTESI

Nuove modalità di trasformazione degli ambiti territoriali

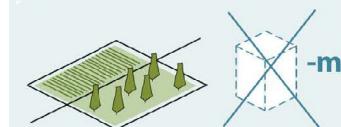
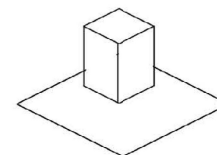
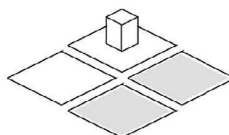
AREE DECADUTE

PREVISIONE

RIPIANIFICAZIONE

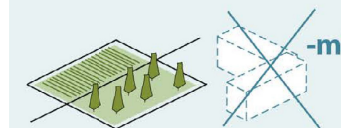
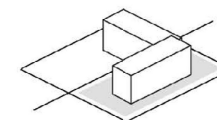
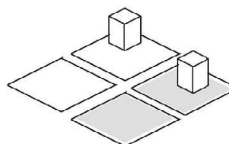
Allegato 1

Aree decadute esterne agli
ambiti di urbanizzazione
consolidata



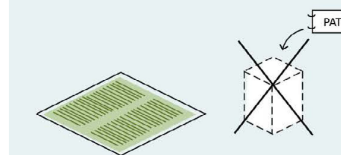
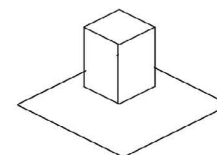
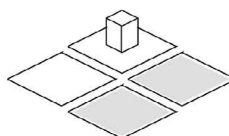
Allegato 2

Aree PEEP, PIP o C2
decadute o con termini
decorsi all'esterno o
all'interno degli ambiti di
urbanizzazione consolidata



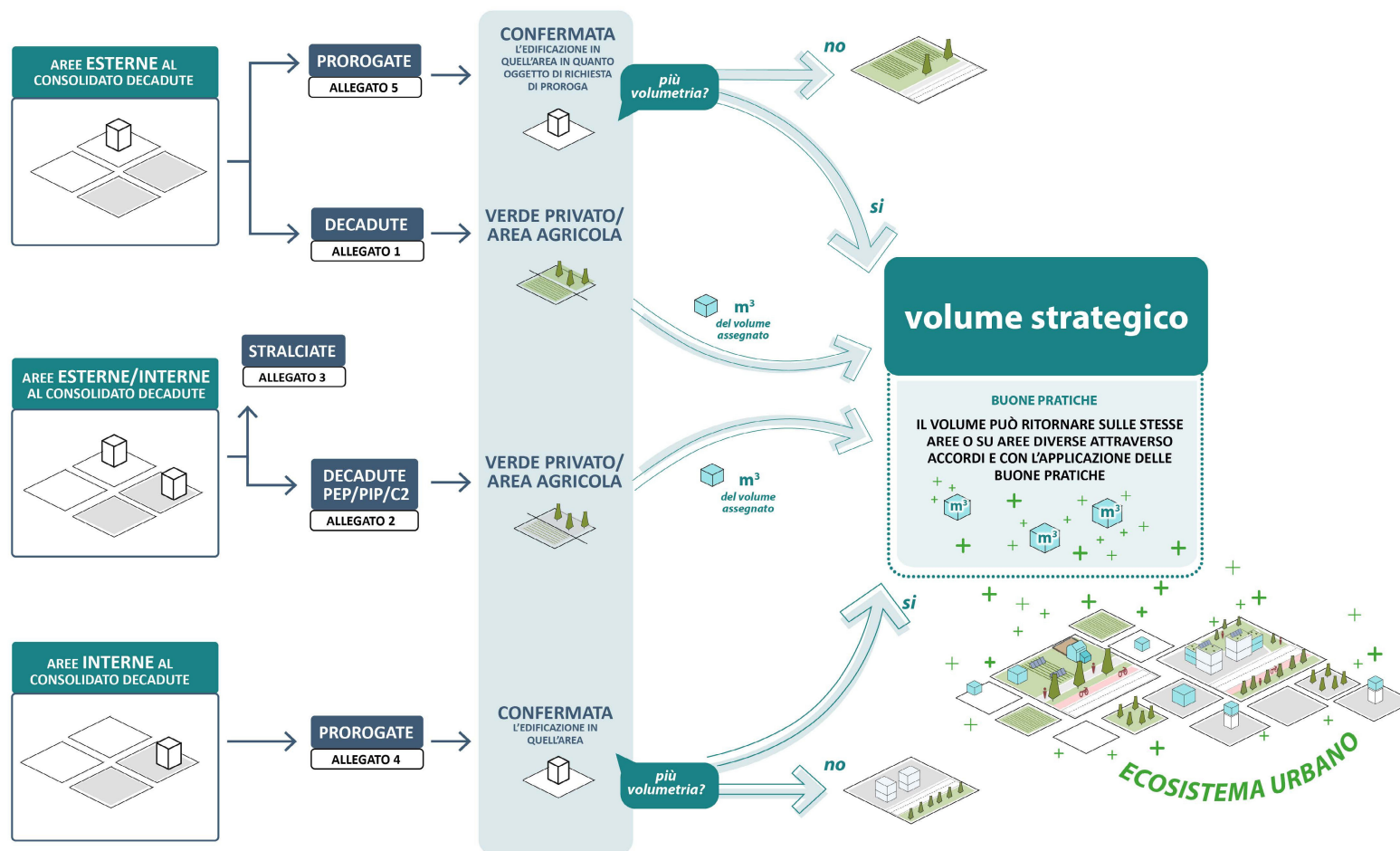
Allegato 3

Aree non compatibili
con il PAT



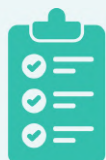
LA POLITICA IN SINTESI

Il paradigma delle trasformazioni territoriali



ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

Contenimento del Consumo di suolo

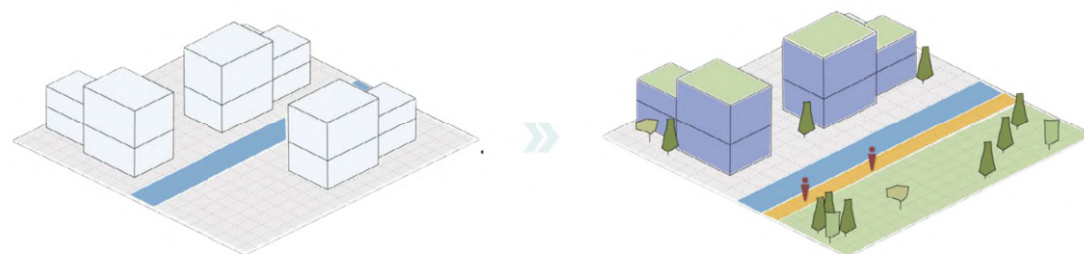
Saranno favorite proposte che:

- prevedano l'impiego di una **capacità edificatoria ridotta**;
- propongano lo sviluppo dell'ambito come esito di un **coordinamento tra i soggetti proponenti**;
- siano **adiacenti** tra loro e vadano a completamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata.



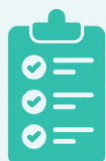
contenere il consumo di suolo in adeguamento alla L.R. 14/2017
che ne regola la programmazione fino al 2050

Obiettivo



ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

Strutture destinate a Funzioni di servizio

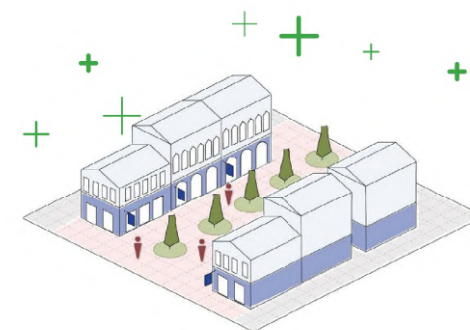
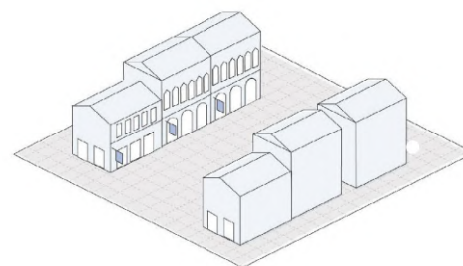
Saranno favorite proposte che prevedano:

- **aree sportive**
- **aree verdi attrezzate**
- **aree verdi boscate** con
funzione ecologica ed ecosistemica
- **forestazione urbana**
- strutture/edifici per **attività di servizio al cittadino**
- **piste ciclabili**
- **parcheggio** ad uso pubblico



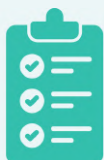
incrementare la dotazione di servizi e funzioni rivolte ai cittadini
realizzando attrezzature o reperendo aree necessarie alla loro creazione

Obiettivo



ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

Sviluppo della residenza

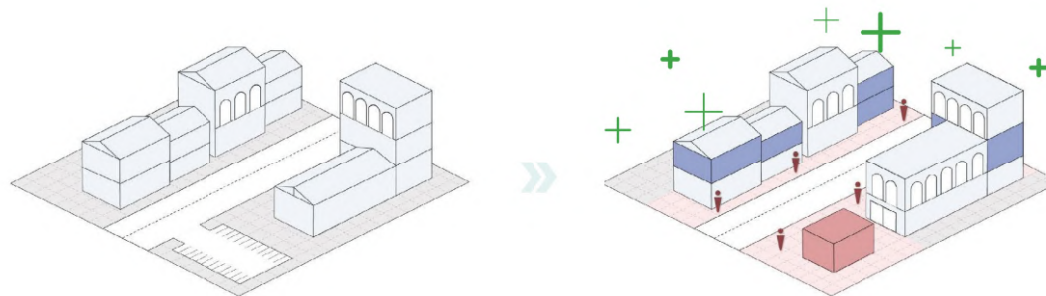
Saranno favorite proposte che prevedano:

- inserimento di funzioni di **servizio al cittadino**
- inserimento di servizi di vicinato al fine della creazione di un **mix funzionale** tipico della città
- creazione di **luoghi di aggregazione** sociale, sportiva, culturale
- realizzazione e cessione di **alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica**
- **azioni a supporto della residenzialità** (affitti calmierati, edilizia convenzionata, social housing, cohousing)



promuovere lo sviluppo della residenza favorendo il mix funzionale e la creazione di luoghi di aggregazione e di spazi collettivi

Obiettivo

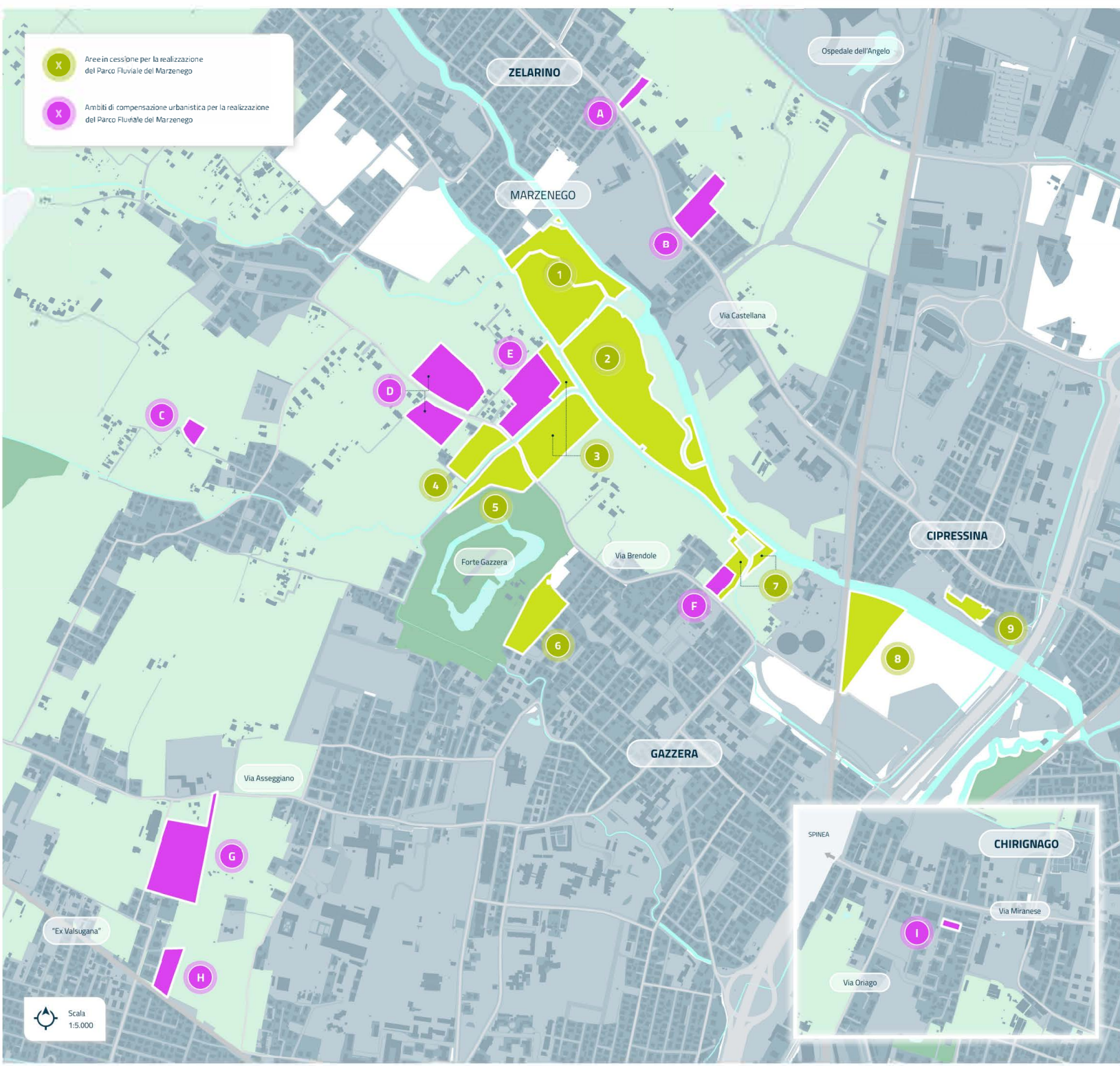




Aree in cessione per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego



Ambiti di compensazione urbanistica per la realizzazione del Parco Fluviale del Marzenego



Scala 1:5.000

PARCO FLUVIALE MARZENEGO

ACCORDO DI PROGRAMMA



ALLEGATO

Individuazione aree cessione e ambiti di compensazione

Accordo di Programma a cui partecipano: 7 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2008, n. 11, finalizzato alla realizzazione del parco fluviale del Marzenego. Il presente documento è parte integrante del piano urbanistico di cui costituisce parte integrante e necessaria. Il presente documento è stato approvato dal PAT e il PAT e il PAT.



Parco fluviale del Marzenego

L'Accordo di Programma in sintesi: dati significativi aggregati



14,0 Ha Superficie totale **AREE IN ACQUISIZIONE** per la futura realizzazione del parco fluviale (23,3 Ha)



124.000 mc Volume totale **DA COMPENSAZIONE** per l'acquisizione delle aree del futuro parco fluviale



23,3 Ha Superficie totale **AREE IN ACQUISIZIONE** per la futura realizzazione del parco fluviale (23,3 Ha)



7,9 Ha Superficie totale **AMBITI DI COMPENSAZIONE** per l'acquisizione delle aree per il parco fluviale



3,0 Ha Superficie minima **A VERDE, NON IMPERMEABILIZZATA** negli ambiti di compensazione urbanistica



4,9 Ha Consumo di suolo **REALE** associato agli ambiti di compensazione urbanistica



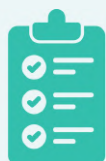
~~100.000 mc~~



80.000 mc Volume totale **DA COMPENSAZIONE** per l'acquisizione delle aree del futuro parco fluviale

ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

Qualità e Sostenibilità degli edifici

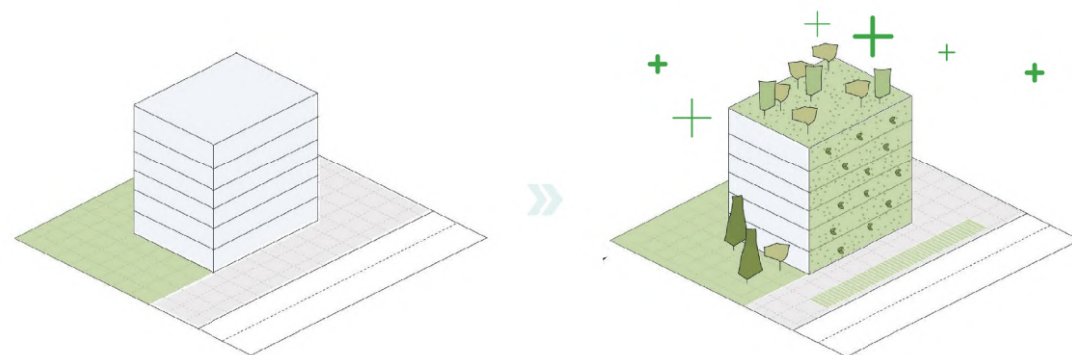
Saranno favorite proposte che prevedano:

- **Sostenibilità ed estetica**
- **Rispetto dell'ambiente**
- **Abitabilità e funzionalità**
- **Accessibilità e mobilità**
- **Carattere inclusivo**
- **Senso di appartenenza**



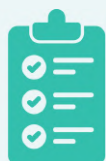
proporre modelli di qualità nella progettazione e trasformazione degli ambiti territoriali, secondo la connotazione culturale e collettiva dell'interesse pubblico alla qualità architettonica

Obiettivo



ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

Interventi di riqualificazione del territorio

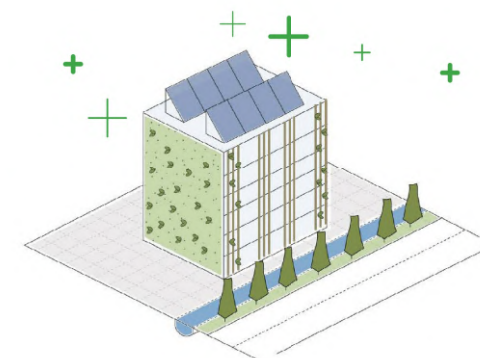
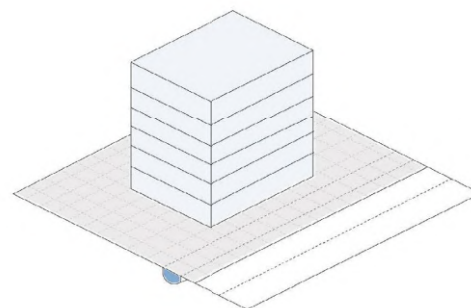
Saranno favorite proposte che prevedano:

- Opere ambientali
- Opere idrauliche
- Opere viabilistiche
- Opere paesaggistiche
- Opere energetiche



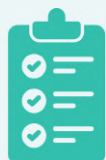
incentivare l'intervento dei privati come contributo alla realizzazione di elementi o tratti di opere pubbliche necessarie al miglioramento o alla soluzione di problemi presenti in alcuni ambiti territoriali

Obiettivo



ORIENTARE LE SCELTE URBANISTICHE

Criteri per la presentazione di accordi e di proposte di variante urbanistica



Criterio

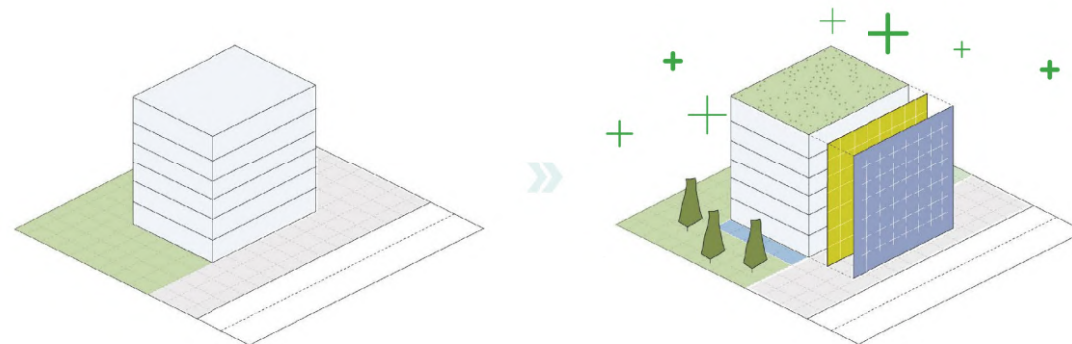
Crediti Edilizi e Compensazione Urbanistica

Per le aree interessate da proposte di sviluppo assoggettate a questi criteri è ammesso l'utilizzo di crediti edilizi e l'utilizzo della compensazione urbanistica, derivanti dalla ricollocazione di cubatura di altri edifici.



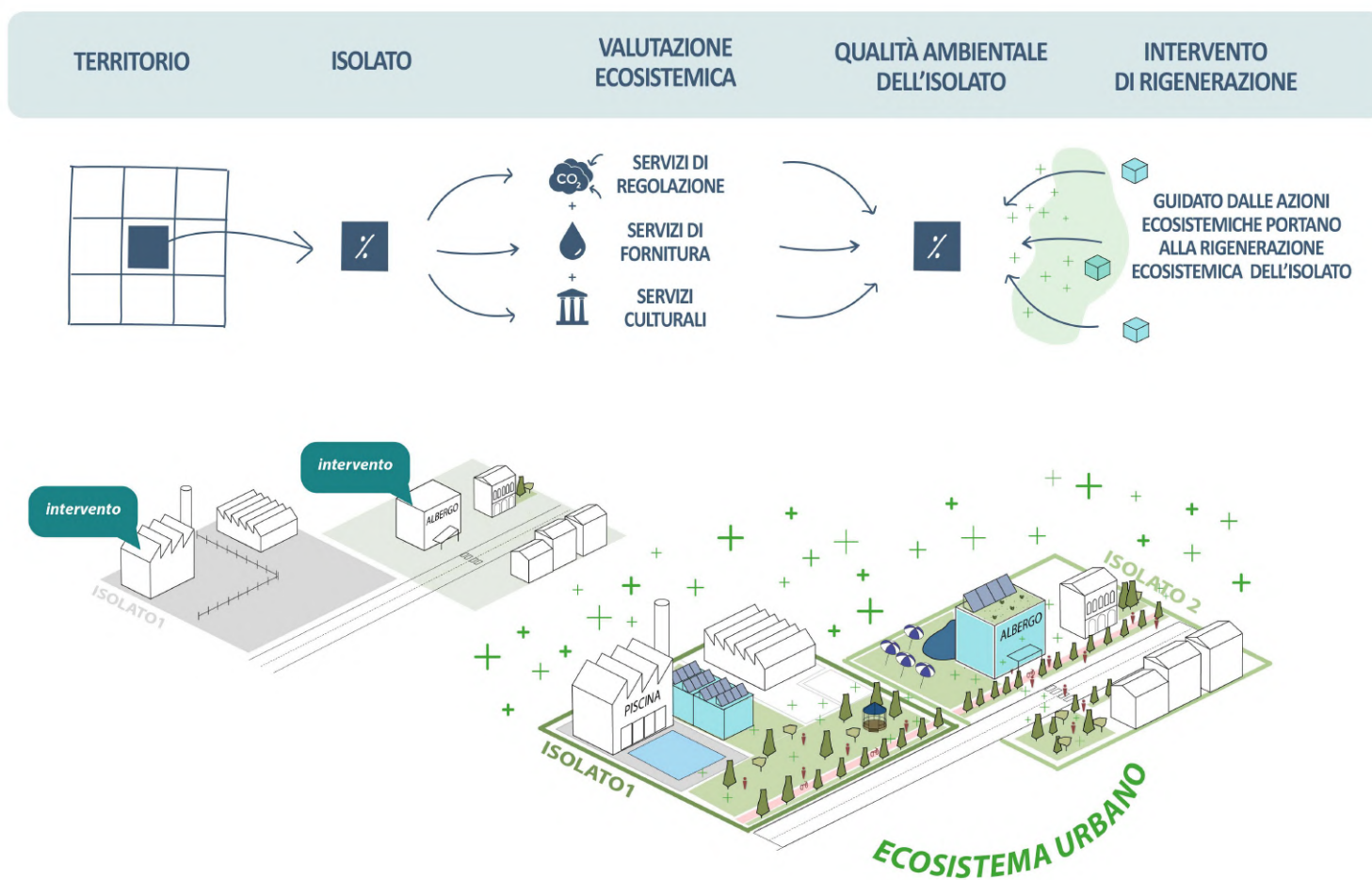
incentivare processi di rigenerazione attraverso il riconoscimento di crediti edilizi come premialità e l'utilizzo della compensazione

Obiettivo



GLI ESITI ATTESI DELLA POLITICA

Interventi sistemici di rigenerazione urbana e territoriale





Gli avvisi pubblici sono consultabili al link:

<https://www.comune.venezia.it/riuso>



Maggio 2024

Politiche attive per il **RIUSO**



rifunzionalizzazione



uso temporaneo



rinaturalizzazione

Politiche attive per il RIUSO

Premessa per la definizione dei criteri

L'Amministrazione Comunale intende favorire lo sviluppo del territorio attraverso il riuso e la trasformazione di edifici e spazi esistenti, non utilizzati o sottoutilizzati, per creare nuove opportunità economiche e sociali e proporre nuovi scenari urbani attraverso l'individuazione di usi innovativi tramite l'utilizzo di strumenti adeguati;

Le città si trasformano continuamente e i bisogni della società cambiano nel tempo, per questo è necessario adeguare edifici e spazi ai nuovi fabbisogni, trovando di volta in volta le soluzioni adeguate per ogni fase di mutamento della città e permettendo tempi rapidi in linea con la velocità dei cambiamenti;

il riuso del patrimonio edilizio esistente migliora la qualità architettonica dell'abitato, le prestazioni energetiche dei manufatti, favorisce la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto urbano e periurbano e contribuisce a contrastare il cambiamento climatico nell'ottica del "riduci, riusa, ripara e ricicla";

la pratica del riuso di edifici e spazi esistenti è in linea anche con le politiche di contenimento del consumo di suolo, dato che si interviene su strutture già realizzate il cui utilizzo non comporta sottrazione di suolo alla quantità disponibile per il Comune di Venezia

Politiche attive per il RIUSO

L'attuazione della politica urbanistica

Il provvedimento di Giunta da mandato agli uffici per la predisposizione e pubblicazione di 4 avvisi pubblici attraverso i quali raccogliere le istanze dei soggetti interessati al fine di ottenere una mappatura degli elementi da trattare con specifiche varianti urbanistiche e approva i criteri stabiliti per selezionare le proposte che saranno oggetto di dette varianti;

Gli avvisi pubblici e relativi criteri riguarderanno quindi:

- 1) edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo (annessi agricoli) in applicazione della Legge Regionale 11/2004 art. 43 comma 2 alinea d) ;**
- 2) edifici produttivi in zona agricola dismessi e non utilizzati in applicazione degli artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT);**
- 3) interventi di rinaturalizzazione del suolo in applicazione all'articolo 4 della Legge Regionale 14/2019;**
- 4) edifici ubicati all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata non utilizzati e/o in stato di degrado in applicazione dell'articolo 6 della Legge Regionale 14/2017;**

Criteria

- a) Il fabbricato deve essere ubicato in ZTO E - Area agricola. Ai fini della manifestazione d'interesse, anche le ZTO individuate dal P.I. come F Speciale - Bosco di Mestre sono a tutti gli effetti ZTO E.
- b) La destinazione d'uso di progetto degli edifici oggetto di richiesta potrà essere esclusivamente "residenziale stabile".
- c) Sono espressamente esclusi gli interventi con finalità di locazione turistica o classificazione come dipendenza di albergo diffuso di cui all'articolo 44 bis della L.R. 11/2004.
- d) Sia dimostrata la possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche e alla viabilità.
- e) Sia raggiunta una prestazione energetica classe A per i fabbricati di progetto a seguito dell'intervento di recupero con cambio di destinazione d'uso.
- f) Le previsioni progettuali saranno volte a disciplinare il recupero con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente senza ampliamento, con il limite massimo di 260 mq di Sp (equivalente agli 800 mc consentiti dalla L.R. 11/2004 per la residenza in zona agricola), calcolata come da definizione del regolamento edilizio per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, del proprietario o dei parenti entro il quarto grado in linea retta e collaterale, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante.
- g) Le proposte di intervento devono essere limitate ai volumi legittimi e/o legittimati e devono comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
- h) La riconversione delle costruzioni non più funzionali preclude la possibilità di edificare nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nel fondo rustico di riferimento, fatte salve le previsioni di cui agli articoli 44 e 45 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii., in materia di edificabilità nelle zone rurali ed in presenza dei prescritti requisiti personali e aziendali.
- i) Il richiedente dovrà impegnarsi a propria cura e spese, al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi di trasformazione e cambio d'uso disciplinati dal Piano degli Interventi, a:
1. integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti;
 2. integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico.

EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

1



ALLEGATO 1

edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Criteria

a) E' prevista la possibilità di riconversione a funzioni compatibili e integrate armonicamente con il contesto agricolo tra le quali:

- ricovero, pensione, benessere, cura, addestramento e maneggio per animali (escluso l'allevamento che necessita di specifici requisiti localizzativi e igienici);
- attività di diffusione della conoscenza e della promozione del territorio e dei prodotti locali (anche come sedi di associazioni) e della sua fruizione (noleggio bici, noleggio piccole imbarcazioni a remi, rimessaggio, etc.);
- attività sportive e ludiche (skate, minigolf, paintball, etc.).

b) E' prevista la possibilità di riconversione funzionale a residenza stabile verificando che la proposta di trasformazione, in termini di caratteristiche dell'intervento e di cubatura assegnabile, si inserisca armonicamente nel contesto urbano, naturale e paesaggistico circostante, intervenendo, ove possibile, su aree già antropizzate.

c) Per la realizzazione di interventi residenziali è prevista la possibilità di demolire l'intero volume e ricollocarne una parte, con quantità da definirsi secondo i criteri riportati al punto precedente, in aree agricole ma poste in continuità con gli ambiti di urbanizzazione consolidata (in questa fattispecie le aree di sedime degli edifici demoliti devono essere rinaturalizzate).

d) Si precisa infine che per gli edifici produttivi stanti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata è sempre ammessa la possibilità di riconversione funzionale con destinazione d'uso compatibile con la ZTO nella quale sono inseriti, che contempla anche la demolizione e ricostruzione utilizzando gli indici di zona.

EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' UTILIZZATI

2



ALLEGATO 2

edifici produttivi in zona agricola non più utilizzati

Criteria

- a) L'Amministrazione comunale seleziona i manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.
- b) Gli interventi dovranno essere rispettosi dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.
- c) La demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- d) Congruenza dei parametri urbanistici tenendo in considerazione i valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento e i profili igienico-sanitari e di sicurezza.
- e) La demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
- f) Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

MANUFATTI INCONGRUI E CREDITI DA RINATURALIZZAZIONE

3



ALLEGATO 3

manufatti incongrui e crediti da rinaturalizzazione

Criteria

a) Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione del territorio, facendo collimare il progetto di riuso con le esigenze economiche dello sviluppatore e con quelle di rigenerazione urbana e sociale che tenga conto dei destinatari finali dell'intervento, per permettere che le scelte progettuali operate favoriscano lo sviluppo e fruizione dei servizi e delle infrastrutture presenti.

b) Gli interventi devono:

- riguardare complessi edilizi significativi in termini dimensionale tali da costituire un ambito urbano;
- essere finalizzati alla valorizzazione del territorio, individuando quali possano essere le opere di interesse pubblico, all'interno e all'esterno dell'ambito, che integrino i servizi alla persona già presenti.

c) La riqualificazione urbana deve tenere conto delle esigenze economiche dello sviluppatore e quelle dei destinatari finali dell'intervento, per permettere che le scelte progettuali operate favoriscano lo sviluppo e fruizione dei servizi e delle infrastrutture presenti.

AMBITI URBANI DEGRADATI IN AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

4



ALLEGATO 4

ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata

CITTA' DI
VENEZIA



Gli avvisi pubblici sono consultabili al link:

<https://www.comune.venezia.it/riuso>

pubblicati in data: 26 settembre 2024

scadenza presentazione proposte:

31 Dicembre 2024