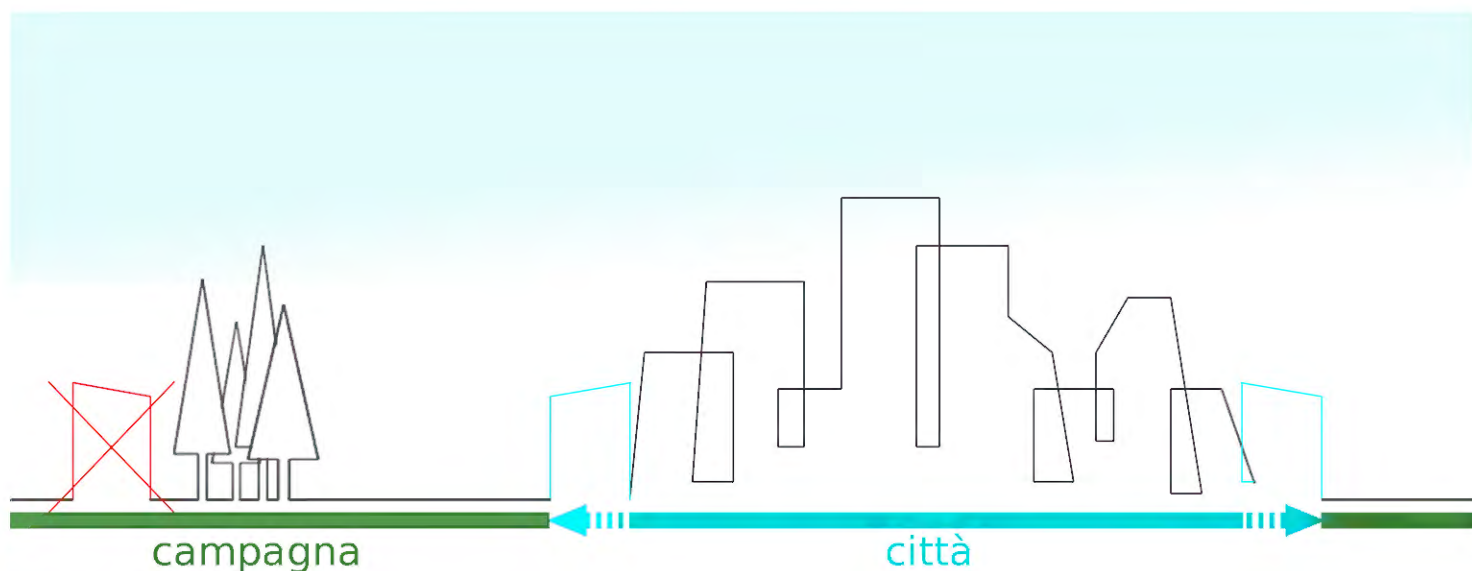


Variante n.45 al Piano degli Interventi

Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie



SIINDACO

Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Massimiliano De Martin

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Direttore Danilo Gerotto

DIRIGENTE

Vincenzo de Nitto

SERVIZIO REDAZIONE MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO REGOLATORE COMUNALE

Coordinamento del progetto:

Marco Bordin

con

Gabriele Antonangeli

Giuliana Isabella Carletto

Cecilia Rossetini

Flavia Tassan Lugrezin

Variante n.45 al Piano degli Interventi

“Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie”

Premessa

La presente variante si colloca nell’ambito delle politiche urbanistiche dell’Amministrazione Comunale che, al fine di invertire la tendenza all’esodo verso i comuni limitrofi e nell’ottica dell’incremento del numero di abitanti, intende favorire lo sviluppo della residenza legata alla necessità delle famiglie che intendono trovare spazi abitativi all’interno del territorio comunale.

La parte di territorio dove questa politica può trovare una sua attuazione è l’ambito della terraferma veneziana, in particolar modo nelle zone periurbane di completamento degli insediamenti urbani esistenti.

Queste esigenze sono emerse nella fase di concertazione per l’“Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi” del 2017, dato che numerose proposte pervenute all’Amministrazione Comunale chiedevano di poter realizzare edifici residenziali di modesta entità per esigenze abitative dei nuclei familiari. Dette proposte però trovavano collocazione in parti del territorio limitrofe agli insediamenti residenziali esistenti ma in zone territoriali omogenee (spesso aree agricole o con destinazione “verde”) ove la realizzazione di un edificio, anche se residenziale, è possibile solo se in possesso di specifici requisiti.

L’obiettivo di questa variante è quello di assecondare ove possibile queste istanze, favorendo l’edificabilità in alcune aree puntualmente individuate attraverso uno specifico criterio di adiacenza agli ambiti di urbanizzazione consolidata (così come definiti dalla L.R. 14/2017), permettendo di edificare esclusivamente a chi in questi lotti stabilirà la residenza del proprio nucleo familiare.

L’azione di piano prevista è quindi una fase di attuazione degli indirizzi per la pianificazione definiti dal Documento del Sindaco, coerenti con l’idea di città in esso contenuta e in linea con le disposizioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio.

L’avviso pubblico

Per rendere possibile questa azione di piano l’Amministrazione Comunale nel mese di Gennaio 2019 ha invitato, attraverso un **“Avviso pubblico per la selezione di proposte da inserire nel Piano degli Interventi, relative alla realizzazione di edifici residenziali di modesta entità, atti a soddisfare le esigenze di residenza stabile dei nuclei familiari, all’interno del tessuto consolidato o in aree agricole limitrofe, all’interno dell’ambito territoriale della terraferma”**, chiunque fosse in possesso dei requisiti presenti nell’avviso, a presentare proposte per la realizzazione di unità residenziali di modesta dimensione.

Entro i termini della scadenza dell’avviso (31 Maggio 2019) sono pervenute agli uffici 130 proposte, omogeneamente distribuite su tutto l’ambito della terraferma.

Non essendo stato predisposto un format per la presentazione, le proposte sono pervenute all’A.C. in formati diversi, disomogenei e non strutturati, alcune corredate di progetti esaustivi ed altre di semplici schemi di utilizzo dei lotti.

Al fine di strutturare i dati contenuti nelle proposte, renderli omogenei e conseguentemente interrogabili e utilizzabili, è stata definita una struttura di database istruttorio che contiene le informazioni necessarie alla valutazione delle proposte stesse.

Fase fondamentale del lavoro è stata quella della mappatura informatizzata delle proposte. Per identificarne l’esatta localizzazione sono stati usati i dati catastali, che danno una certa sicurezza sulla proprietà delle aree. Nel caso in cui non siano stati presenti sono stati reperiti d’ufficio. L’inserimento in mappa nel sistema di

coordinate Gauss Boaga fuso Est ha permesso di sovrapporre il layer “proposte” a tutta la strumentazione urbanistica informatizzata in nostro possesso, facilitando quindi sovrapposizioni tematiche immediate e sicure. Attraverso una numerazione progressiva univoca la mappatura è stata agganciata alla banca dati istruttoria, permettendo interrogazioni e tematizzazioni immediate di tutti i dati normalizzati presenti nella tabella.

Questo ha permesso di attribuire ad ogni singola proposta una precisa collocazione rispetto agli strumenti urbanistici gestiti dagli uffici, facilitando il lavoro istruttorio e la conseguente valutazione.

Considerazioni generali sull’analisi delle proposte pervenute

L’”Avviso pubblico per la selezione di proposte da inserire nel Piano degli Interventi, relative alla realizzazione di edifici residenziali di modesta entità, atti a soddisfare le esigenze di residenza stabile dei nuclei familiari, all’interno del tessuto consolidato o in aree agricole limitrofe, all’interno dell’ambito territoriale della terraferma”, conteneva al suo interno indicazioni utili a definire i contenuti delle proposte da inviare all’Amministrazione Comunale, precisando quali fossero i requisiti necessari ad una loro procedibilità in base alla coerenza delle stesse con l’obiettivo dell’A.C. e alla loro compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente (non solo P.R.G. ma anche P.A.T.).

Si riporta di seguito quanto già indicato nel bando:

REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE

Requisiti dei richiedenti

- *residenti in Comune di Venezia che intendono costruire l’abitazione per i propri familiari;*
- *altri soggetti proprietari di aree che intendono trasferire la propria residenza nel Comune di Venezia.*

Requisiti delle aree

- *aree ricadenti nell’ambito del territorio della terraferma, all’interno delle aree urbane consolidate o aree agricole ubicate in prossimità alle aree urbane consolidate;*
- *le aree dovranno essere già urbanizzate o prevalentemente urbanizzate (l’eventuale completamento delle opere sarà a carico del richiedente)*

Requisiti dell’edificazione proposta

L’avviso è finalizzato alla realizzazione di edifici di modesta entità (fino ad un massimo di 800 mc.) funzionali alle esigenze abitative del futuro residente o nucleo familiare. Gli edifici dovranno essere realizzati almeno in classe energetica “A”.

La valutazione delle proposte pervenute

Dalla verifica dei requisiti sopra elencati è derivata la valutazione delle 130 proposte pervenute; l’esito di questa valutazione è stato riportato in una tabella contenente l’elenco numerato delle stesse, numero di protocollo e data di presentazione, indirizzo, coerenza con l’avviso pubblico, eventuali condizioni a seguito di valutazione positiva, motivazioni della valutazione.

Coerenza con l’avviso pubblico

Il primo requisito verificato è quello della adiacenza agli “ambiti di urbanizzazione consolidata” di cui all’art. 2 c. 1 lett. e) della L.R. 14/’17, così come definiti dalla Deliberazione della GIUNTA COMUNALE n.201 del 7 settembre 2017 nell’ ALLEGATO A: “TAVOLA Unica - 'TAV. U – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – Art. 13 c.9' scala 1: 25.000”.

Il secondo requisito verificato è quello delle effettive esigenze della famiglia che intenda stabilire la propria residenza nell'area oggetto di proposta.

Le proposte sono state verificate anche a livello dimensionale (superficie del lotto e cubatura degli edifici).

La valutazione delle proposte è così riassunta:

- **n. 65 proposte COERENTI** con l'avviso pubblico
- **n. 65 proposte NON COERENTI** con l'avviso pubblico

Condizioni

In caso di valutazione coerente con l'avviso pubblico, in una colonna della tabella sono state indicate delle precise CONDIZIONI necessarie a:

- contenere il consumo di suolo, attribuendo ad ogni proposta una dimensione massima del lotto di 1000mq nei casi in cui fosse di dimensione superiore;
- sviluppare le aree più prossime agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuando la localizzazione del lotto edificabile;
- realizzare l'edificio in corpo unico anche se composto da unità residenziali distinte;
- dare indicazioni puntuali sulla modalità di intervento.

Motivazioni

Sintesi delle motivazioni che hanno determinato la valutazione della proposta.

La Variante al P.I.

La presente Variante al Piano degli Interventi consiste formalmente nel modificare la zonizzazione delle aree corrispondenti alle 65 proposte coerenti con l'avviso pubblico, attribuendo loro una Z.T.O. denominata "Sottozona C1.5". Detta Z.T.O. viene inserita tra le N.T.S.A. della VPRG per la Terrferma, integrando le "Zone residenziali di completamento e di espansione" già presenti.

Si tratta di apportare limitate modifiche ai perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, in linea con quanto disposto dal P.A.T. vigente, per *"eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti posti in continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti, con particolare riferimento agli insediamenti posti in fregio alla viabilità principale"*(art. 26 delle N.T.).

Questa nuova zonizzazione ha **carattere temporaneo** in quanto le previsioni edificatorie sono valide per sei mesi dalla data dell'atto di approvazione della presente variante, periodo entro il quale dovrà essere presentata istanza di titolo abilitativo, pena la decadenza della zonizzazione attribuita.

Dato che la nuova zonizzazione in parte "consuma suolo", l'Amministrazione Comunale ritiene possibile utilizzare una moderata quantità di suolo agricolo utilizzabile, circa 6 ettari, dato che la Regione Veneto ha assegnato al Comune di Venezia una quantità di suolo consumabile pari a 258,28 ettari.

Gli elaborati allegati alla delibera di C.C.

La Variante n.45 al Piano degli Interventi "Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie" è costituita dai seguenti elaborati:

Allegato 1 – Relazione illustrativa

Allegato 2 – Elenco delle proposte e loro valutazione.

Riporta in formato tabellare l'elenco delle proposte, individuabili attraverso il numero di protocollo e data, e contiene indirizzo, coerenza con l'avviso pubblico (è la valutazione, positiva se coerente e

negativa se non coerente), eventuali condizioni a seguito di valutazione positiva, motivazioni della valutazione.

ALLEGATO 3 – Mappa delle proposte e loro valutazione

Riporta, su una carta base del territorio della terraferma, gli ambiti di urbanizzazione consolidata (DGC 201 7 Settembre 2017) e la localizzazione delle 130 proposte pervenute, numerate come da elenco e posizionate, colorate in base all'esito della valutazione.

ALLEGATO 4 – Modifica alle NTSA della V.PRG della terraferma e Schede delle Sottozone C1.5

Contiene il nuovo Art. 13 bis - Sottozona C1.5 delle NTSA della Terraferma che va ad integrare le norme delle Zone C e le 65 schede che individuano puntualmente la localizzazione delle proposte, la superficie edificabile concessa, la ZTO di riferimento per i parametri urbanistici (distanze tra edifici, distanze dai confini e dalle strade, altezza massima), le condizioni alle quali attenersi.