



**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**

Assessore: **Massimiliano De Martin**

Direttore: **Danilo Gerotto**

Dirigente Responsabile del Procedimento: **Maurizio Dorigo \***

**VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 49 AI SENSI DELLA L. R.  
11/2004 PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI SOGGETTI A  
RIPROGETTAZIONE URBANA - ADOZIONE**

**Analisi sul consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n.  
14/2017 ed analisi della capacità edificatoria utilizzata negli  
Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del P.A.T.**

**ALLEGATO "C"**





Oggetto: Analisi sul consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 ed analisi della capacità edificatoria utilizzata negli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del P.A.T.  
Variante al Piano degli Interventi n. 49, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004, relativa all'individuazione di ambiti soggetti a riprogettazione urbana. **ADOZIONE.**

Una importante verifica di compatibilità di questa variante con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) riguarda due specifici temi dimensionali definiti dalla L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"(il consumo di suolo) e dalla L.R.11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" (la capacità edificatoria del PAT).

Al fine di monitorare il consumo di suolo previsto da questa variante e monitorare l'utilizzo della quantità di capacità edificatoria prevista dal PAT è stata eseguita una puntuale analisi sui dati dimensionali degli interventi individuando per ogni scheda la superficie di prevista trasformazione che non ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata e quindi "consuma suolo" e la superficie lorda di pavimento prevista.

#### **Individuazione della quantità di consumo di suolo (L. R. 14/2017)**

La legge regionale 6 giugno 2017, n.14 avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha promosso una sostanziale revisione della disciplina urbanistica che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. A tal fine è stato emesso dalla Regione il Ddr n. 46 del 6 Marzo 2019, di assegnazione della quantità di suolo consumabile al Comune di Venezia pari a 258,28 ettari.

La stessa legge regionale dispone che venga conteggiato come consumo di suolo ogni intervento di trasformazione riguardante parti del territorio che ricadono al di fuori degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" individuati da una specifica variante al PAT (Del. di C.C. n. 56 del 26/09/2019).

Gli interventi previsti da questa variante al P.I. intervengono in parte su parti del territorio che, pur essendo ricomprese nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo" definite dal PAT, rientrano in quelle che "consumano suolo".

Nelle tabelle di seguito riportate viene individuata la quantità di consumo di suolo prevista da ogni singolo intervento considerando come dato la superficie territoriale complessiva interessata dall'intervento stesso. E' necessario però puntualizzare che il consumo di suolo reale dovrà essere calcolato sottraendo ai dati riportati in tabella tutto ciò che la L.R. 14/2017 non considera consumo di suolo (opere pubbliche, aree verdi, etc.) ma questa analisi puntuale sarà possibile solo a seguito dell'approvazione dei singoli provvedimenti che definiranno in modo più preciso il tipo di intervento e la destinazione d'uso delle aree.

#### **Utilizzo dimensionamento previsto dal PAT (L. R. 11/2004)**

La presente variante al P.I. consiste in una serie di interventi puntuali localizzati in diversi ambiti del territorio comunale.

Questi interventi ricadono principalmente all'interno delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" definite dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come aree di possibile trasformazione e sono un'attuazione delle previsioni del PAT stesso che attraverso lo strumento "Piano degli Interventi" definisce le modalità di intervento sugli ambiti individuati.

Questi interventi quindi utilizzano parte della capacità edificatoria prevista dal PAT.

Detta capacità edificatoria nel PAT è distribuita per ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e questa variante ne interessa solo alcuni ed in particolare:

ATO 2 – Insediamenti centrali di Mestre e Marghera

ATO 3 – Frangia urbana ovest

ATO 4 – Frangia urbana est

Le tabelle di seguito riportate riportano puntualmente le quantità di superficie lorda di pavimento utilizzata da questa variante in termini generali e suddivisa per ATO.



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

UTILIZZO DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PAT							
SCHEDA N.	ATO	LOCALITA'	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA (mq)				TOTALE SLP
			residenziale	commerciale direzionale	produttivo	turistico	
1	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.622				2.622
2	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.250				2.250
3	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.400				2.400
4	2	Marghera via Benvenuto	2.199				2.199
5	2	Mestre via San Donà	1.715				1.715
6	3	Zelarino via Ricci, via Bellotto	1.439				1.439
7	3	Gazzera via Cardinal Trevisanato					
8	4	Mestre via Martello	8.300				8.300
9	2	Mestre via della Crusca					
10	4	Favaro Veneto via Altinia via Ca' Alverà	1.807				1.807
11	4	Campalto via Gobbi, via Triburtina	8.180				8.180
12	4	Campalto via Orlanda	2.525				2.525
13	4	Campalto via Orlanda	1.356				1.356
14	4	Campalto via Orlanda	1.704				1.704
15	4	Campalto via Orlanda	933				933
16	4	Campalto via Orlanda	3.442				3.442
17	4	Campalto via Orlanda	912				912
18	4	Campalto via Orlanda				4.697	4.697
<b>TOTALE</b>			<b>41.784,00</b>			<b>4.697</b>	<b>46.481</b>


**ATO 2 INSEDIAMENTI CENTRALI DI MESTRE E MARGHERA - UTILIZZO DIMENSIONAMENTO PREVISTO**

SCHEDA N.	ATO	LOCALITA'	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA (mq)				TOTALE SLP
			residenziale	commerciale direzionale	produttivo	turistico	
4	2	Marghera via Benvenuto	2.199				2.199
5	2	Mestre via San Donà	1.715				1.715
9	2	Mestre via della Crusca					
<b>TOTALE</b>			<b>3.914</b>				<b>3.914</b>

**ATO 3 FRANGIA URBANA OVEST-UTILIZZO DIMENSIONAMENTO PREVISTO**

SCHEDA N.	ATO	LOCALITA'	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA (mq)				TOTALE SLP
			residenziale	commerciale direzionale	produttivo	turistico	
6	3	Zelarino via Ricci, via Bellotto	1.439				1.439
7	3	Gazzera via Cardinal Trevisanato					
<b>TOTALE</b>			<b>1.439</b>				<b>1.439</b>

**ATO 4 FRANGIA URBANA EST-UTILIZZO DIMENSIONAMENTO PREVISTO**

SCHEDA N.	ATO	LOCALITA'	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA (mq)				TOTALE SLP
			residenziale	commerciale direzionale	produttivo	turistico	
1	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.622				2.622
2	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.250				2.250
3	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	2.400				2.400
8	4	Mestre via Martello	8.300				8.300
10	4	Favaro Veneto via Altinia via Ca' Alverà	1.807				1.807
11	4	Campalto via Gobbi, via Triburtina	8.180				8.180
12	4	Campalto via Orlanda	2.525				2.525
13	4	Campalto via Orlanda	1.356				1.356
14	4	Campalto via Orlanda	1.704				1.704
15	4	Campalto via Orlanda	933				933
16	4	Campalto via Orlanda	3.442				3.442
17	4	Campalto via Orlanda	912				912
18	4	Campalto via Orlanda				4.697	4.697
<b>TOTALE</b>			<b>36.431</b>			<b>4.697</b>	<b>41.128</b>



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

SCHEDA N.	ATO	LOCALITA'	SUP. DELL'INTERVENTO (MQ)	CONSUMO DI SUOLO (MQ)
1,2,3	4	Favaro Veneto via Monte Mesola via Vallenari	30.438	24.643
4	2	Marghera via Benvenuto	2.532	0
5	2	Mestre via San Donà	2.347	0
6	3	Zelarino via Ricci, via Bellotto	4.086	0
7	3	Gazzera via Cardinal Trevisanato	2.100	0
8	4	Mestre via Martello	95.513	90.966
9	2	Mestre via della Crusca	2.557	0
10	4	Favaro Veneto via Altinia via Ca' Alverà	4.660	0
11	4	Campalto via Gobbi, via Triburtina	51.888	42.049
12	4	Campalto via Orlanda	9.537	0
13	4	Campalto via Orlanda	8.703	8.692
14	4	Campalto via Orlanda	9.390	8.065
15	4	Campalto via Orlanda	7.556	7.529
16	4	Campalto via Orlanda	28.531	28.446
17	4	Campalto via Orlanda	8.047	8.040
18	4	Campalto via Orlanda	13.175	0
<b>TOTALE</b>				<b>218.430</b>