



COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n. **185** del **10 ottobre 2024** della **GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: Adozione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per l'ambito denominato Ex Colonia di Cà Roman, scheda urbanistica n. 19 della Variante al Piano Regolatore Generale per l'Isola di Pellestrina.

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di ottobre nella sala delle adunanze in Mestre presso Municipio - Cà Collalto, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco Luigi Brugnaro.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Silvia Teresa Asteria.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione:

Presenti	Assenti			
X		Luigi	BRUGNARO	Sindaco
X		Andrea	TOMAELO	Vice Sindaco
X		Laura	BESIO	Assessore
X		Sebastiano	COSTALONGA	Assessore
X		Massimiliano	DE MARTIN	Assessore
	X	Paola	MAR	Assessore
X		Elisabetta	PESCE	Assessore
	X	Simone	VENTURINI	Assessore
X		Francesca	ZACCARIOTTO	Assessore
X		Michele	ZUIN	Assessore
8	2			

La Giunta approva la proposta di delibera che segue, che reca l'oggetto sopra emarginato, con voti unanimi.

N. 185 - Adozione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per l'ambito denominato Ex Colonia di Cà Roman, scheda urbanistica n. 19 della Variante al Piano Regolatore Generale per l'Isola di Pellestrina.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che

- con delibera di Giunta Comunale 239 del 31.05.2012, il Comune di Venezia ha approvato il *Piano di recupero di iniziativa privata, scheda n. 19 - Ex colonia di Ca' Roman - della VPRG per l'isola di Pellestrina*;
- in data 18.10.2012 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica con atto Rep 147.365 del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice;
- il Piano veniva impugnato da una Associazione ambientalista che ne contestava la mancata sottoposizione a verifica di assoggettabilità a VAS, procedura all'epoca esclusa in base alle disposizioni di cui all'art. 40 della L.R. 13/2012, poi annullata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 58/2013;
- in seguito all'espletamento di verifica di assoggettabilità a VAS, nel corso del giudizio, giusto parere di non assoggettabilità n. 56 del 04.06.2013 espresso dalla Commissione regionale Vas, con deliberazione n. 445 del 02.10.2014 il Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale ha confermato e riapprovato il Piano di Recupero;
- il TAR Veneto, con sentenza n. 1007 del 13.11.2017, ha annullato il Piano di Recupero per contrasto con la scheda di PRG che precludeva l'edificazione nelle aree non precedentemente edificate e destinate ad orti;
- tale sentenza è stata avversata avanti il Consiglio di Stato sia dalla proprietà interessata che dall'Amministrazione comunale;
- nel frattempo, in attesa della decisione del Consiglio di Stato, la proprietà ha presentato in data 16.08.2023 una nuova proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), riducendo la consistenza e l'estensione dell'intervento edificatorio, in conformità alle indicazioni del TAR;
- la disamina di tale nuovo progetto è stata procrastinata in relazione alla fissazione per il 10.01.2024 dell'udienza di decisione avanti il Consiglio di Stato;
- il Consiglio di Stato, con decisioni nn. 2872/2024 e 2874/2024, ha confermato la decisione del TAR di annullamento del Piano di Recupero;
- la nuova proposta di PUA presentata dalla società Ca' Roman s.r.l. ha come principale obiettivo quello di consentire lo sviluppo dell'area, adeguando il progetto alle indicazioni contenute nella richiamata sentenza del TAR (poi confermata dal Consiglio di Stato, che pure riconosce come l'area a verde verso sud "non presenti un'elevata valenza naturalistica");
- il nuovo PUA presentato dalla società Ca' Roman s.r.l., infatti, esclude l'edificazione nella predetta zona a verde, assicurandone la salvaguardia e garantendone la tutela;
- tale proposta, dunque, risolve e supera tutte le criticità rilevate dai Giudici amministrativi rispetto alla precedente soluzione, approvata ancora nel 2012 e riapprovata nel 2014, sicché la sua approvazione costituisce doverosa ottemperanza a tali decisioni da parte dell'Amministrazione comunale, stante la piena conformità delle nuove previsioni progettuali alla vigente disciplina urbanistica;

Dato atto che

- il nuovo PUA ha le seguenti caratteristiche dimensionali:
 - o superficie territoriale: 29.195 mq;
 - o superficie per standard a verde e percorsi pedonali da asservire all'uso pubblico: 5.024 mq;
 - o volumetria: 24.990 mc, suddivisa in 5 organismi edilizi;
 - o destinazione d'uso: residenziale;
 - o altezza massima: 6,5 m o non superiore all'esistente per gli edifici da conservare;
- rispetto al Piano di Recupero approvato nel 2014, la nuova proposta presentata dalla Società Ca' Roman s.r.l. prevede:
 - o la conferma della volumetria dell'edificazione privata e la previsione di un'analogha quantità di standard da asservire all'uso pubblico;
 - o la riduzione del limite massimo di inviluppo dell'edificazione, per collocare i nuovi volumi nelle aree già edificate della Colonia marina, salvaguardando interamente l'area a verde verso sud, precedentemente ineditata e utilizzata ad orto, in coerenza con le-richiamate sentenze del TAR e del Consiglio di Stato;
 - o una nuova disposizione degli spazi destinati all'uso pubblico;

Atteso che la scheda norma del Piano degli Interventi (VPRG per l'Isola di Pellestrina) per l'ambito Ex Colonia di Cà Roman (Scheda n. 19), prevede la ristrutturazione edilizia con abbattimento degli edifici e ricostruzione di pari volume secondo criteri costruttivi e tipologici coerenti con le destinazioni d'uso ammesse; un'altezza massima degli edifici di 6,50 metri; tipologie edilizie e materiali da definirsi nell'ambito del Piano Attuativo; una volumetria minima per persona mc 150/abitante per qualsiasi uso venga previsto; destinazioni d'uso di cui alle lettere A1, A2, A3, E1, E2, E3, E4, E6 dell'art. 8.2 delle NTGA (residenza e servizi complementari, strutture ricettive);

Visti i seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:

Titolo elaborato	scala	PG
ALL A - Relazione storica e atti abilitativi		PG/2023/0390103 del 16/08/2023
ALL B - Relazione illustrativa, parametri e indici urbanistico-edilizi, progetto del verde, estratto catastale, atti di proprietà e atti abilitativi (edificio 21 ed ex magistrato), asseverazione ordigni bellici, schedatura edifici esistenti al 2012, edifici esistenti al 2023		PG/2024/0288369 del 14/06/2024
ALL C - Norme Tecniche di Attuazione		PG/2024/0000758 del 02/01/2024
ALL D - Bozza schema di convenzione		PG/2024/0288369 del 14/06/2024
ALL E - Capitolato prestazionale delle opere ad uso pubblico		PG/2023/0390103 del 16/08/2023
ALL F - Preventivo sommario di spesa delle opere ad uso pubblico		PG/2024/0288369 del 14/06/2024
ALL G - Relazione paesaggistica		PG/2024/0000758 del 02/01/2024
ALL H - Richieste e Pareri Enti		PG/2023/0390103 del 16/08/2023
ALL I - Relazione geologica e geotecnica		PG/2023/0390103

		del 16/08/2023
ALL L - Progetto Ambientale Unitario di Coordinamento scheda 18 e 19 di Ca' Roman		PG/2024/0000758 del 02/01/2024
ALL M - Relazione Agronomica Ambito del PUA		PG/2023/0559967 del 22/11/2023
ALL N - Rilievo Fitosociologico Porzione sud non interessata da interventi edilizi		PG/2023/0559967 del 22/11/2023
TAV 01 Inquadramento territoriale: estratto di mappa, VPRG, SIC, PAT, PGRA, PALAV	Varie	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 02 Documentazione fotografica	1:500	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 03 Dimostrazione modifica del perimetro della Scheda n. 19	1:1000	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 04 Planimetria generale e sezioni di rilievo: piano quotato	1:1500	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 05 Stato di fatto tracciato reti tecnologiche	1:1000	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 06 Demolizioni e ricostruzioni	1:1000	PG/2023/0390113 del 16/08/2023
TAV 07 Planimetria di progetto	1:1000	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 08 Planivolumetrico	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 09 Normativa	1:500	PG/2024/0288369 del 14/06/2024
TAV 10 Assetto patrimoniale delle aree	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 11 Viabilità e percorsi	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 12 Opere di Urbanizzazione da asservire ad uso pubblico: Recinzioni - pianta prospetti sezioni e particolari	1:50	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 13 Opere di urbanizzazione private: Recinzioni - pianta prospetti sezioni e particolari	1:50	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 14 Rilievo dendrologico - specie arboree	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 15 Opere di urbanizzazione pubbliche: progetto del verde - specie arboree	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 16 Opere di urbanizzazione private: progetto del verde - specie arboree	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 17 Dimostrazione percorsi disabili motori - legge 13/89	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 18 Planimetria di progetto attacco a terra e sezioni	1:500	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 19 Residenze - tipologie edilizie: A-pt; A1-p1 Piante, prospetti e sezioni di progetto	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 20 Residenze - tipologie edilizie: B-pt; B1-p1 Piante, prospetti e sezioni di progetto	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 21 Residenze - tipologie edilizie: C-pt; C1-p1; D duplex Piante, prospetti e sezioni di progetto	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 22 Residenze - tipologie edilizie: E-pt; E1-p1 Piante, prospetti e sezioni di progetto	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 23 Edificio ex magistrato acque: SdF - Progetto - Comparativa Piante, sezioni e	1:200	PG/2024/0000761 del 02/01/2024

prospetti		
TAV 24 Edificio 21: Stato di Fatto Piante, sezioni e prospetti	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 25 Edificio 21: Progetto Piante, sezioni e prospetti	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 26 Edificio 21: Comparativa Piante, sezioni e prospetti	1:100	PG/2024/0000761 del 02/01/2024
TAV 27 Viste prospettiche		PG/2024/0000761 del 02/01/2024
RL IU 001 Relazione tecnica - opere di urbanizzazione da asservire ad uso pubblico ed opere private		PG/2024/0288369 del 14/06/2024
RL IU 002 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici opere di urbanizzazione ad uso pubblico		PG/2023/0390115 del 16/08/2023
DS IU 101 Planimetria generale reti - percorsi principali cavidotti e tubazioni impianti tecnologici	1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024
DS IU 201 Planimetria generale percorsi cavidotti rete energia elettrica	1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024
DS IU 202 Impianto di illuminazione - disposizione planimetrica dei percorsi cavidotti	1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024
DS IU 301 Planimetria generale percorsi cavidotti rete di telecomunicazione	1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024
DS IU 401 Planimetria generale rete idrica e antincendio	1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024
ALL F1 Relazione tecnica rete fognaria e impianto di depurazione		PG/2023/0390115 del 16/08/2023
ALL F2 Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici		PG/2023/0390115 del 16/08/2023
TAV F3 Rete acque nere, depuratore MBR e vasca di accumulo, particolare pozzetto di ispezione tipo "Komplet"	1:20-1:500	PG/2024/0000769 del 02/01/2024

Vista l'allegata Relazione istruttoria redatta dal Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato 1);

Dato atto che le previsioni del PUA sono compatibili con quanto ammesso dalla vigente strumentazione urbanistica per l'area in esame;

Ritenuto che

- il presente PUA, costituito dagli elaborati sopra elencati e qui allegati, possa essere adottato in quanto contiene specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie per la sua attuazione;
- la realizzazione degli interventi privati previsti dal PUA potrà avvenire mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.), alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., in quanto gli elaborati progettuali contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, fermo restando l'obbligo di richiedere il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione (artt. 10 e seguenti del D.P.R. 380/2001);

Dato atto inoltre che

- le prescrizioni contenute nei pareri pervenuti sono state in parte già recepite negli elaborati allegati al presente provvedimento ed in parte saranno recepite in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività per gli edifici;
- prima dell'approvazione definitiva del PUA da parte della Giunta comunale saranno acquisiti i nuovi pareri della Municipalità competente e della Commissione Regionale V.A.S. che già si erano pronunciate positivamente in ordine al precedente progetto, poi annullato in sede giurisdizionale;

Vista la nota PG/2024/0406028 del 14/08/2024, depositata nel fascicolo informatico, con cui la Società Ca' Roman s.r.l. comunica la propria disponibilità a rinunciare a qualsiasi pretesa risarcitoria connessa all'annullamento da parte degli organi giurisdizionali del PUA precedentemente approvato, in caso di approvazione della nuova proposta di PUA nei termini ivi indicati;

Visti

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per l'ambito denominato Ex Colonia di Cà Roman, scheda urbanistica n. 19 della Variante al Piano Regolatore Generale per l'Isola di Pellestrina, costituito dagli elaborati elencati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di ammettere la possibilità, dopo l'approvazione definitiva del PUA, di attuare gli interventi privati tramite Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.), alternativa al Permesso di Costruire, poiché il PUA contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001;

3. di dare atto che dopo l'adozione del PUA sarà avviata la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contenente anche la Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA);

4. di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di svolgere tutte le attività necessarie per la prosecuzione dell'iter amministrativo di approvazione del PUA;

5. di dare atto che il PUA sarà definitivamente approvato con successiva delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004.

Il presente atto non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

DG 185/2024

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Segretario Generale
SILVIA TERESA ASTERIA

Il Sindaco
LUIGI BRUGNARO