



Venezia, 30-07-2026

Nr. ordine 34

Al Sindaco Simone Venturini

e per conoscenza

Al Presidente della V Commissione
Alla Segreteria della V Commissione
Al Presidente del Consiglio comunale
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Ai Capogruppo consiliari
Al Vicesegretario Vicario

INTERROGAZIONE

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo dell'Ex Colonia di Ca' Roman (Scheda Urbanistica n.19 – Isola di Pellestrina, Variante al PRG di Venezia). Qual è l'interesse pubblico dell'intervento e quale procedura sarebbe stata più consona a tutela dell'area?

Tipo di risposta richiesto: in Commissione

Premesso che

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 185 del 10 ottobre 2024 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo all'ambito "Ex Colonia di Ca' Roman", disciplinato dalla Scheda Urbanistica n. 19 della Variante al Piano Regolatore Generale per l'Isola di Pellestrina;
- il Piano prevede la demolizione e ricostruzione del complesso edilizio dell'ex colonia, avente una volumetria complessiva pari a 24.990 metri cubi;
- il precedente Piano di Recupero approvato dal Comune nel 2012 e successivamente confermato nel 2014 è stato annullato dal Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto con sentenza n. 1007/2017, decisione confermata dal Consiglio di Stato con le sentenze n. 2872/2024 e n. 2874/2024, che hanno ritenuto illegittima l'edificazione prevista nelle aree non precedentemente edificate, in contrasto con la Scheda Urbanistica n. 19 del PRG per l'isola di Pellestrina;
- il nuovo Piano Urbanistico Attuativo è stato predisposto, come riportato nel testo della delibera 185/2024 succitata, con l'intento di recepire le indicazioni contenute nelle predette sentenze, eliminando l'edificazione nella porzione meridionale dell'area.

considerato che

- l'area di Ca' Roman costituisce uno dei contesti ambientali più delicati e significativi della Laguna di Venezia, è ricompresa nella Rete Natura 2000, è sottoposta a vincolo paesaggistico e rappresenta un ecosistema di particolare valore naturalistico, paesaggistico e storico;
- la Scheda Urbanistica n. 19 del PRG (variante per l'isola di Pellestrina) invita a privilegiare il recupero degli edifici aventi valore storico-testimoniale e a limitare la demolizione e ricostruzione alle sole porzioni valutate come superfetazioni, fatiscenti, inutilizzabili o comunque incongrue, evidenziando come il recupero costituisca il principio ispiratore dell'intervento;
- l'intervento prevede una significativa traslazione delle volumetrie per poter costruire 77 villette indipendenti;
- nella deliberazione 185/2024 si afferma che l'approvazione del nuovo PUA costituirebbe "doverosa ottemperanza" alle sentenze del TAR Veneto e del Consiglio di Stato, pur non risultando che tali decisioni abbiano imposto all'Amministrazione comunale l'obbligo di approvare un nuovo Piano Urbanistico Attuativo, limitandosi invece ad annullare il precedente per contrasto con le prescrizioni della Scheda Urbanistica n. 19;

considerato anche che

- la Legge 5 agosto 1978 n. 457 individua i Piani di Recupero quali strumenti finalizzati alla conservazione, al

- risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nell'interesse della collettività, ponendo al centro dell'azione amministrativa il perseguimento di un concreto interesse pubblico;
- i piani di recupero che prevedano una riqualificazione urbanistica, sono di competenza del Consiglio comunale;

ritenuto che

- nel Piano adottato non appare esplicitato quale sia l'interesse pubblico concreto attuale e prevalente perseguito dall'Amministrazione, tenuto conto che l'intervento è destinato prevalentemente alla realizzazione di un complesso residenziale privato, mentre le opere di interesse pubblico risultano limitate all'asservimento di aree verdi e percorsi pedonali;
- non risultano chiare le motivazioni dell'intervento né, soprattutto, i suoi confini, ossia se esso debba essere qualificato come intervento di riqualificazione edilizia oppure di riqualificazione urbanistica. Quest'ultima fattispecie, peraltro, è già stata esclusa dalla sentenza del Consiglio di Stato, che ne ha ricondotto la competenza al Consiglio comunale;
- la rilevanza urbanistica, paesaggistica, ambientale e storica dell'area di Ca' Roman, unitamente al lungo contenzioso amministrativo conclusosi con le pronunce del TAR Veneto e del Consiglio di Stato, avrebbe verosimilmente richiesto un ampio confronto politico-istituzionale in seno al Consiglio Comunale, organo competente a definire gli indirizzi fondamentali del governo del territorio.

Tutto ciò premesso e considerato, si interroga il Sindaco e gli Assessori competenti per sapere:

1. Quali siano le ragioni per cui l'Amministrazione ritiene che la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo persegua un interesse pubblico concreto, attuale e prevalente, anche alla luce delle finalità proprie dei Piani di Recupero previste dalla Legge n. 457/1978.
2. Per quale motivo nella Deliberazione n.185/2024 si affermi che l'approvazione del nuovo PUA costituisca una "doverosa ottemperanza" alle sentenze del TAR Veneto e del Consiglio di Stato, quando tali pronunce si limitano ad annullare il precedente Piano senza imporre l'approvazione di un nuovo intervento edilizio.
3. In che modo il progetto recepisca concretamente l'indicazione contenuta nella Scheda Urbanistica n.19, che invita a conservare gli edifici aventi valore storico-testimoniale e a limitare le demolizioni alle sole porzioni incongrue o irrecuperabili.
4. Quali siano le motivazioni giuridiche e amministrative che hanno indotto l'Amministrazione a procedere mediante deliberazione della Giunta Comunale, senza un preventivo coinvolgimento del Consiglio Comunale, viste le caratteristiche dell'intervento e considerata la particolare rilevanza urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'intervento e il suo rilievo per l'intera comunità veneziana.

Sara Visman