


Deliberazione n.38 del 06/07/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Realizzazione di una fattoria didattica nell'isola di Santa Caterina nord, a Mazzorbo. Variante n. 87 al Piano degli Interventi. ADOZIONE.

L'anno 2023 il giorno 06 del mese di luglio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

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

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

| Pres. | Ass. | | Pres. | Ass. | | Pres. | Ass. | |
|-------|------|---------------------|-------|------|--------------------------|-------|------|----------------------|
| X | | Baglioni Alessandro | X | | Gervasutti Nicola | X | | Scarpa Alessandro |
| X | | Bazzaro Alex | X | | Giusto Giovanni | X | | Senno Matteo |
| X | | Bettin Gianfranco | X | | Martini Giovanni Andrea | X | | Tagliapietra Paolo |
| | X | Brugnaro Luigi | X | | Muresu Emmanuele | | X | Ticozzi Paolo |
| | X | Brunello Riccardo | | X | Onisto Deborah | X | | Tonon Cecilia |
| X | | Canton Maika | | X | Pea Giorgia | X | | Trabucco Gianluca |
| X | | Casarin Barbara | X | | Peruzzo Meggetto Silvia* | X | | Visentin Chiara |
| | X | D'Anna Paolino | X | | Reato Aldo | X | | Visman Sara |
| X | | Damiano Ermelinda | X | | Rogliani Francesca | | X | Zanatta Emanuela |
| X | | De Rossi Alessio | | X | Romor Paolo | | X | Zecchi Stefano |
| | X | Fantuzzo Alberto | X | | Rosteghin Emanuele | X | | Zingarlini Francesco |
| X | | Gasparinetti Marco | X | | Saccà Giuseppe | Pres. | Ass. | |
| X | | Gavagnin Enrico | X | | Sambo Monica | 27 | 10 | |

* Consigliere collegato da remoto

| |
|--|
| Il Consiglio approva con il seguente esito: |
| Favorevoli n. 17: Bazzaro Alex, Canton Maika, Casarin Barbara, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco |
| Contrari n. 5: Bettin Gianfranco, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Trabucco Gianluca, Visman Sara |
| Astenuti n. 5: Baglioni Alessandro, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Tonon Cecilia |
| Non Votanti n. 0 |

Oggetto: Realizzazione di una fattoria didattica nell'isola di Santa Caterina nord, a Mazzorbo. Variante n. 87 al Piano degli Interventi. ADOZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Vista la proposta presentata con nota pg. 2019/0609810 del 4 dicembre 2019 e successive integrazioni da Isole Native S.s., avente ad oggetto "*Definizione di un nuovo Progetto Unitario per Isola del Prà*", allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 1)** e costituita dai seguenti elaborati:

- istanza per variante;
- relazione tecnica;
- allegati alla relazione;
- documento AA – certificazione piena disponibilità delle aree;
- documento BB – interventi avviati e realizzati nelle aree di proprietà;
- documento CC – volumi edilizi necessari al funzionamento della Fattoria di Venezia;
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza;
- asseverazione non necessità studio di compatibilità idraulica;

Dato atto che

- Isole Native è una società semplice (S.s.), con sede a Venezia, Isola di Torcello, Fondamenta Borgognoni, costituita nel marzo 2012, che ha come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole e di quelle connesse;
- la proposta ha l'obiettivo di completare, dotandola delle strutture necessarie all'esercizio delle attività, la fattoria didattica denominata "Fattoria di Venezia" insediata nell'Isola di Santa Caterina nord, accreditata presso la Regione Veneto con decreto del direttore della direzione Turismo n. 257 del 20 ottobre 2020;
- la proposta interessa le aree censite nel modo seguente al Catasto Terreni, Sezione Burano, foglio 87:
 - mappali 52, 53, 54, 55, 56, 60, 62, 150, 151, 338, 341, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 699, 701, 733 e 797, di superficie pari a 49.739, di proprietà di Isole Native S.s.;

- mappale 61, di superficie pari a 160 mq, di proprietà del Comune di Venezia, da inserire all'interno di un percorso pubblico da realizzare lungo il canale di Mazzorbo a cura e spese del proponente;
- porzione di 2.356 mq del mappale 384, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Infrastrutture, già concessa per usi agricoli a Isole Native dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Provveditorato Interregionale per le OO. PP. Veneto - Trentino Alto Adige - Friuli Venezia Giulia (repertorio n. 3550 del 18 ottobre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 1° marzo 2018 con n. 341/53);

per una superficie catastale complessiva di 52.255 mq, pari a circa il 92% dei 57.046 mq di superficie dell'isola, comprendenti anche i mappali 301, 337, 339, 340, 343, 717, di altra proprietà, non interessati dal progetto, e i mappali 384 (parte), 385 e 386, di proprietà demaniale, su cui insistono le opere di marginamento con il percorso pubblico lungo il canale Taglio Mazzorbo, realizzate dal Provveditorato;

- il progetto prevede, in sintesi:
 - il ripristino morfologico dell'isola, con adeguamento dei marginamenti;
 - la sistemazione del suolo a fini produttivi agricoli;
 - il recupero dell'edificio principale ("casa padronale");
 - la realizzazione di nuovi edifici funzionali all'esercizio dell'attività, in luogo di alcuni manufatti preesistenti da demolire, di analogo volume;
 - la realizzazione di un sistema organico di accessi, recinzioni, percorsi, aree verdi, punti panoramici, aree attrezzate per la sosta, per attività ricreative, per la vendita dei prodotti aziendali ed il ristoro;
 - la realizzazione di un percorso pubblico attrezzato (che interessa anche il mappale 61 di proprietà del Comune di Venezia) e relativi approdi lungo il canale di Mazzorbo, in continuità con quello esistente lungo il canale Taglio Mazzorbo;
 - l'adeguamento delle opere di regimazione idraulica;
 - la manutenzione e riordino delle aree a bosco esistenti;

Dato atto ancora che

- nel vigente Piano degli Interventi (Vprg per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello), l'isola di Santa Caterina nord è disciplinata dalla scheda "*Ambito Unitario 3 - Santa Caterina Nord (lato nord del taglio del Canale), Mazzorbo ovest*" delle Norme tecniche speciali di attuazione, ed inoltre:
 - per quanto riguarda le unità edilizie, individuate nella tavola *B 1.2 - Tipologie degli edifici e degli spazi scoperti*, dall'articolo 5 e dalle schede n. 2, 13 e 15 delle Norme tecniche generali di attuazione;

- per quanto riguarda gli spazi scoperti, individuati nella stessa tavola *B 1.2*, dagli articoli 24, 25, 26, 27 e 28;
- le disposizioni urbanistiche sopra richiamate non consentono la realizzazione dell'intervento proposto sulla base di un progetto unitario di riqualificazione dell'isola ad usi agricoli. Infatti, esse non prevedono la destinazione specifica ad agricoltura, necessaria anche per accedere ai finanziamenti pubblici per il settore, né la possibilità di realizzare nuovi manufatti indispensabili per lo svolgimento dell'attività proposta, oltre a suddividere l'isola in tipologie di spazi scoperti non più rispondenti alla situazione attuale, ognuna con una diversa normativa di riferimento;

Considerato che

- come risulta dalla relazione di progetto, la "Fattoria di Venezia" vuole *"riprendere e riproporre coltivazioni e allevamenti che trovano i loro riferimenti nella storia secolare della Laguna con una logica rispondente, al tempo stesso, alle esigenze di una moderna azienda agricola (produrre reddito a riscontro di investimenti) e alla domanda di esperienze e di conoscenza – legate alla storia e alle tradizioni di questo particolare ambito lagunare – espressa da un flusso crescente di possibili visitatori"*;
- la proposta si articola, pertanto, considerando: la messa a valore della biodiversità che, in passato, caratterizzava l'agricoltura/orticoltura delle isole della laguna di Venezia; la ricerca e la riproposizione innovativa di metodi di coltivazione e allevamento tipici lagunari; la possibilità di introdurre innovazione nelle modalità di produzione agricola (nel sistema della gestione delle acque, nella produzione energetica, nella difesa e nella eventuale ricostruzione dei tratti specifici della morfologia lagunare, ecc.);
- il progetto prevede *"la definizione di un percorso tematico di circa 1.000/1.200 metri che si snoda lungo l'isola segnato da una 50ina di stazioni digitali e interattive, ognuna delle quali illustrativa di una particolare tipologia agricola, che consentiranno la comprensione del ciclo di vita delle diverse coltivazioni"*;

Ritenuto che la proposta presentata sia coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione in materia di tutela, promozione e fruizione dell'ambiente lagunare, riqualificazione delle isole, sostegno alle attività lagunari tradizionali, come la pesca e l'agricoltura, alle attività didattiche ad esse collegate, alle attività innovative compatibili e al turismo lento e sostenibile, come alternativa al turismo di massa concentrato su Venezia e i principali centri storici lagunari;

Richiamati, al tal proposito, i documenti programmatori fondamentali e, in particolare:

- il Piano di Gestione del Sito Unesco "Venezia e la sua laguna", che individua, fra gli altri, i seguenti obiettivi strategici per la tutela, valorizzazione e promozione del Sito:
 - tutelare, recuperare e valorizzare gli insediamenti antropici (tessuti urbani, architettura rurale), l'ambiente e il paesaggio lagunare;

- razionalizzare i flussi turistici con lo sviluppo di forme complementari al turismo tradizionale (turismo culturale della Venezia minore, lagunare, rurale, agriturismo, ecologico, sportivo, ecc);
- preservare e sostenere le attività produttive occupazionali, le produzioni tradizionali e promuovere nuove attività compatibili con le caratteristiche del Sito;
- promuovere l'agricoltura urbana e periurbana, orti in città e nelle isole minori, per salvaguardare ambiti agricoli produttivi, evitare l'abbandono delle campagne e promuovere lo sviluppo turistico rurale;
- la deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 278 del 12 marzo 2021, che approva il progetto "Venezia Capitale Mondiale della sostenibilità", nato dalla collaborazione tra Regione Veneto e Comune di Venezia con il coinvolgimento anche di istituzioni nazionali, ove si auspica, all'allegato A - punto 5.3 - *Evoluzione verso un modello turistico sostenibile: spinta sul digitale per calmierare i flussi e gestire e promuovere i servizi, il "rafforzamento e promozione di itinerari alternativi per decongestionare gli itinerari sovraffollati e differenziare l'offerta (es. nuovi percorsi in città storica e isole, ...)*";
- il Documento Unico di Programmazione, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 60 del 21 dicembre 2021 e, in particolare, la misura M7_8.2 che sostiene la *"Promozione di un turismo lento ed esperienziale"*, stimolando *"offerte personalizzate al turista per suscitare emozioni con l'esperienza diretta nelle attività tipiche"* attraverso la *"Valorizzazione dell'area lagunare"* (M7_8.2.1_1), nonché *"Azioni per promuovere e valorizzare le attività produttive del territorio legate ai prodotti di terra e di acqua, attraverso manifestazioni anche enogastronomiche dedicate alle eccellenze della produzione agricola e orticola"* (M7_8.2.1_2);
- il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, presentato al Consiglio comunale il 15 giugno 2016, ora in fase di aggiornamento, ove si richiama ripetutamente l'importanza dell'agricoltura lagunare, ponendo i seguenti obiettivi:
 - al punto 2.10 - *Attività produttive tradizionali: "La pesca e l'agricoltura sono delle risorse tipiche della Laguna veneziana che meritano attenzione e incentivazione, così come altre attività produttive tradizionali come, ad esempio, il vetro di Murano, il merletto di Burano e di Pellestrina. Si tratta di attività che hanno caratterizzato storicamente il sistema economico di tutto l'ambito lagunare e, che negli ultimi anni, sono state messe in secondo piano a favore di una economia più globalizzata, trascurando l'importante valore culturale e identitario delle stesse. Possono invece rappresentare ancora una voce fondamentale nel bilancio economico della città, in quanto favoriscono la residenzialità nel territorio insulare. [...] L'obiettivo è di mantenere e riscoprire la vocazione produttiva della città storica e delle isole, creando così le condizioni per nuovi posti di lavoro nei diversi settori, dal commercio*

all'artigianato, dall'agricoltura alla pesca, dalle piccole e medie imprese alle libere professioni";

- al punto 3.6 - *La cintura verde e la rete ecologica:*
 - *"valorizzare il patrimonio agricolo e tutelare l'efficienza delle unità produttive, fonte di occupazione e di conservazione dei valori tradizionali della nostra cultura contadina, sia in terraferma che nelle isole;*
 - *favorire il reperimento sul mercato fondiario di nuove superfici per l'avviamento di nuove imprese agricole o il consolidamento di quelle esistenti. al fine di mitigare i fenomeni di abbandono e mancata coltivazione di terreni che concorrono alla riduzione delle potenzialità produttive rurali, al degrado paesaggistico e al dissesto idrogeologico;*
 - *facilitare i processi di trasformazione degli edifici rurali al fine di favorire l'insediamento di attività diverse dall'agricoltura tradizionale come previsto dal Piano di Sviluppo Rurale e dalla multifunzionalità in agricoltura (vendita e consumo diretto dei prodotti a km zero, attività didattiche, attività sociali, alloggi e agriturismo, agri-campeggio, attività sportive)";*
- al punto 4.4 - *Valorizzare il sistema paesaggistico: "individuare e censire tutti i terreni di proprietà pubblica o privata oggi abbandonati o incolti, affinché i singoli proprietari o l'Amministrazione possano metterli a disposizione per la coltivazione a seguito di una formale assegnazione, favorendo così il reperimento di aree da destinarsi allo sviluppo di attività agricole già esistenti o da avviare";*

Ritenuto, per i motivi sopra espressi, di accogliere la proposta presentata e di procedere, di conseguenza, all'adeguamento degli strumenti urbanistici, in modo da consentire la realizzazione dell'intervento proposto sulla base di un progetto unitario;

Visto il "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

Dato atto che il contributo straordinario per la variante, calcolato dai proponenti sulla base delle indicazioni della delibera di Consiglio comunale n. 94/2020 "*Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard*", assume valore negativo e, pertanto, non è dovuto;

Vista la nota PG/2021/0281257 del 15 giugno 2020 del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Demaniali - Servizio Stime e Attività Tecnica per Espropri, ove si afferma: "*considerato che gli interventi e le lavorazioni previste risultano miglioramenti*

fondari, che l'azienda agricola Isole Native SAS, effettua sui propri fondi, tale fattispecie non rientra in quanto previsto dall'art.16, c4, lett. D) del DPR 380/2001" (Allegato 3);

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Visto

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

Visto il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1. adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante n. 87 al Piano degli Interventi come da "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);
2. dare atto che, dopo l'adozione, il provvedimento sarà trasmesso agli uffici competenti del Demanio dello Stato – Ramo Infrastrutture, per le intese di cui all'art. 28 della L.R. 11/2004, relativamente agli ambiti di proprietà demaniale interessati, peraltro già affidati in concessione per usi agricoli a Isole Native, con atto Rep. n. 3550 del 18 ottobre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 1° marzo 2018 con n. 341/53;
3. dare atto che, dopo l'adozione, la Variante n. 87 al Piano degli Interventi sarà sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
4. dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004, di definire le intese con gli Enti competenti, ai sensi dell'art. 28 della LR 11/2004, e di svolgere tutte le attività necessarie alla prosecuzione dell'iter di approvazione della variante stessa.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrata.

ALLEGATI - **Allegato 1 Proposta Progetto Unitario** (impronta:
7EEFC981F90746E741CF5FF9270DF7907FD6012BE96B44BEAE4F87DF73852033)

- **Allegato 3 Verifica contributo straordinario** (impronta:
41DE8EC9F5558458DFF36817D04E5B08100DAB9E0B97431B6030872C22AC75AE)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
C030B75F81A531C9079AB6564CC14483B02A625E40FD415A472FAC4FC8F7F541)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
559BC720E4244330E74D36B86BBEB0CB48D15AFE8ECDE841E82E3D8AB3A422E2)
- **Parere Municipalità** (impronta:
DD445081A262B4C6F7D58931B73098B0F710D1B6F188CFE0D30FC03299833706)
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta:
72E8E748EBC88118482F88303B81A88CB7386FCB81F31C925CDBC5FF27A5A681)
- **Pareri regolarità emendamenti** (impronta:
11066D35937FD894CA35C69C1492B5A054A1EAD8DE50DEC9A64729009CD55FED)
- **Allegato 2 Documento di Variante Urbanistica** (impronta:
2066462F4028134EEEB04AA76366D293EB05CD50FEA00A744EE5E093D9574425)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1047 del 25/08/2022)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO