



..... un altro Lido è possibile

info@unaltrolido.com www.unaltrolido.com

notizie sul Piano di Recupero di Ca' Roman

Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla "scheda n. 19 - ex Colonia di Ca' Roman", della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina

21 maggio 2012

Da un anno e mezzo procede il tormentato iter di un piano di recupero di iniziativa privata volto a realizzare nell'area da tempo abbandonata delle Colonia Marina delle Suore Canossiane un centro turistico-residenziale da 25.322 mc, con l'abbattimento di gran parte degli edifici esistenti e la ricostruzione della relativa cubatura suddivisa in una quarantina di bivillette immerse nel verde all'estremità meridionale dell'isola di Pellestrina, tra la spiaggia di Ca' Roman e la Laguna.

Il Piano è stato adottato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 460 del 5 ottobre 2011 ed a seguito della sua pubblicazione il **Coordinamento delle Associazioni Ambientaliste del Lido**, la **Sezione di Venezia della LIPU** e l'**Associazione tra Mare e Laguna** hanno presentato – unitariamente – una serie di osservazioni.

Il 16 maggio 2012, in riunione di Commissione della Municipalità, tenutasi a Pellestrina, l'assessore all'urbanistica ed il dirigente responsabile hanno illustrato la proposta di deliberazione di approvazione delle "controdeduzioni" alle "osservazioni", sulla quale è chiesto il parere non vincolante del Consiglio della Municipalità. Con le controdeduzioni che comportano un solo parziale accoglimento delle osservazioni si arriva ad una nuova versione di piano (almeno la quarta, pare), che consiste in un lieve arretramento della parte del nuovo edificato (11 bivillette) previsto su un ambito di alto pregio ambientale (l'area "ex orti") soggetto a tutela. Va evidenziato che la Variante di PRG per l'Isola di Pellestrina, risultato di un buon esempio di partecipazione della popolazione alla pianificazione, aveva indicato proprio l'assoluta inedificabilità e la tutela di quest'area.

Su questa estensione dell'edificazione pari circa ad un terzo dell'intera area (scheda 19) verte in sostanza la contrarietà delle associazioni ambientaliste. Sosteniamo infatti che:

- **l'area rinaturalizzata degli "ex orti" – che costituisce con le dune adiacenti e la spiaggia l'unico "transetto" laguna-mare del litorale veneziano rimasto allo stato completamente naturale - deve essere totalmente preservata;**
- **il piano di recupero va riproposto per la sola parte di territorio effettivamente edificabile (l'ex colonia marina), corrispondenti ai due terzi dell'area e attualmente già urbanizzati, con un nuovo iter rispettoso delle disposizioni di legge ed una soluzione distributiva dei nuovi edifici che può comunque risultare soddisfacente per la proprietà.**

Le associazioni hanno inoltre fatto presente che le "liberalità" proposte dalla società proponente (Ca' Roman srl), con il finanziamento di alcune opere di interesse pubblico, non devono tuttavia comportare una sottovalutazione della grave perdita di un "bene comune" che l'edificazione sugli "ex orti" comporterebbe.

Qualora l'Amministrazione Comunale giunga all'approvazione del Piano di Recupero senza tener conto di quanto proposto, il Coordinamento procederà senz'altro con una istanza alla Provincia di annullamento del Piano secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale (LR 11/2004, art. 30).

Gli elaborati del Piano di Recupero sono scaricabili al seguente indirizzo:

<http://posta.comune.venezia.it/home/pierpaolo.bullo@comune.venezia.it/Briefcase/PdRCaRomanapprovazione>

Nelle pagine seguenti, dopo alcuni elaborati rappresentativi del sito e dell'intervento progettato, si riportano i nostri commenti alla proposta di controdeduzioni.

osservazioni commenti alle controdeduzioni	
0	<p>L'introduzione contiene commenti circa il numero dei rilievi formulati dal Caal ("<i>Innumerevoli</i>"); deduzione di una "<i>sostanziale contrarietà</i>", citazione di incontri privati tra progettisti e Caal, citazione di una presentazione pubblica, valutazioni circa le modifiche apportate al progetto iniziale.</p> <p>Sono note che non possono/devono avere alcun rilievo per il corretto esame di ciascuna specifica osservazione e che denotano piuttosto un pregiudiziale atteggiamento nei confronti dell'unico soggetto che ha realmente presentato osservazioni.</p> <p>Si chiede l'eliminazione dei tre paragrafi</p>
1/A	<p>L'osservazione sostiene la difformità del PdR da quanto previsto all'art. 14 del PALAV. La controdeduzione travisa completamente il contenuto dell'osservazione ritenendo che sia in discussione invece la conformità al PALAV della variante al PRG.</p> <p>Oggetto, sintesi, controdeduzione, parere sono dunque da riformulare radicalmente.</p>
1/B	<p>L'osservazione richiama la valenza ermeneutica della tav. B1.8 della Variante al PRG. La controdeduzione non contesta sostanzialmente tale valenza ma introduce altri elementi non pertinenti, tutti peraltro contestabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la possibilità di introdurre modificazioni ex art. 11, comma, LR 61/1985 per infrastrutture ed attrezzature pubbliche, che non riguarda però il caso in questione che consiste nella semplice accessibilità pedonale ad un bunker (<i>rectius</i>: telemetro), realizzabile anche con percorsi diversi da quello proposto riducendo le interferenze con l'edificazione turistico-residenziale prevista; • considerazioni circa il parere reso dagli Uffici della Municipalità, in proposito si afferma che esso "<i>risultava formalmente irricevibile in base agli artt. 17 e 23 del Regolamento comunale sui procedimenti amministrativi</i>", ma ciò non è vero ! le norme richiamate non prevedono affatto l'irricevibilità di pareri travivi. <p>La controdeduzione è del tutto da respingere salvo la parte in cui dà atto dell'"esigenza della tutela dei caratteri naturalistici effettivamente riscontrati nell'area ex orti".</p>
1/C	<p>L'osservazione riguarda l'impatto sull'area ex orti ("<i>ambito di alta valenza naturalistica</i>"). La controdeduzione dà atto della "<i>presenza di valori ambientali e naturalistici nell'area degli ex orti</i>". Essa tuttavia introduce altri elementi di considerazione del tutto non pertinenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la necessità di tener conto dei valori culturali dell'area, in particolare del mantenimento e della fruibilità delle testimonianze della seconda guerra mondiale (bunker-telemetro), in nessun modo messe in discussione dall'osservazione, tanto più che la visione e l'accessibilità sarebbero senz'altro garantite anche (e meglio) mantenendo la naturalità dell'area ex orti; • la necessità di tener conto dei valori paesaggistici (futuri) dati dalla "qualità architettonica" del nuovo insediamento, considerazione anche questa del tutto risibile posto che la qualità architettonica deriverebbe essenzialmente dalla "<i>dispersione dell'abitato nel verde</i>" e dalla "conservazione pressoché integrale della vegetazione esistente" (affermazione quest'ultima evidentemente risibile basata sull'ossimòro <i>pressoché-integrale</i> al quale corrisponde tuttavia, secondo la nuova versione di piano (in <u>parziale accoglimento</u> dell'osservazione), comunque una consistente edificazione dell'area ex orti (ben oltre il 50%). <p>La controdeduzione è del tutto da respingere</p>
1/D punto 1	<p>L'osservazione riguarda la presenza di Habitat 1140 (velme) sul bordo lagunare. La controdeduzione si limita a rilevare che la cartografia degli habitat approvata dalla Regione non rilevi presenza di tale Habitat, senza entrare tuttavia nel merito, sul fatto cioè che tale Habitat sia effettivamente presente.</p> <p>La controdeduzione deve verificare se effettivamente sia presente l'Habitat.</p>
1/D punto 2	<p>L'osservazione denuncia l'impatto del previsto pontile; la Vinca considera infatti solo un attracco provvisorio.</p> <p>La controdeduzione dà atto semplicemente che la "<i>società proprietaria ha già ottenuto permesso di costruire il 09.07.2009</i>"; e considera il pontile esterno all'area di piano; non dà alcuna risposta alle richieste di cui alle lettere a), b), c).</p> <p>Poiché la Vinca considera solo la possibilità di un attracco provvisorio, ciò deve essere recepito nelle NTA del piano (anche adeguando la perimetrazione dell'ambito di piano).</p>

	<p>Va comunque verificata la legittimità dell'autorizzazione comunale del pontile, poiché il nulla osta provvisorio del MAV è stato rilasciato alle Suore Canossiane e non alla Ca' Roman srl.</p>
1/D punto 3	<p>Relativamente alla criticità da attracco e stazionamento di natanti, la controdeduzione non dà risposta alcuna alla richiesta di limitare l'utilizzo del pontile al solo scarico-carico di merci ed asporto rifiuti e si limita ad un <u>parziale accoglimento</u> di una richiesta di mitigazione dell'impianto di illuminazione.</p> <p>La Vinca potrebbe verificare, quale alternativa all'attracco solo provvisorio (vedi punto precedente) la sostenibilità di un pontile di attracco per solo carico-scarico merci e asporto rifiuti (come proposto nell'osservazione).</p>
1/E punto 1	<p>Le richieste presentate nell'osservazione di interventi per evitare danni all'area SIC-ZPS (biotopi litoranei) sono <u>sostanzialmente accolte</u> con l'introduzione nello schema di convenzione, art. 4, del comma 2-bis, punto 3 (lavori per € 15.000,00 a carico della Parte attuatrice).</p> <p>Controdeduzione soddisfacente.</p>
1/E punto 2	<p>Le richieste relative ai percorsi di accesso sono <u>sostanzialmente accolte</u> con l'introduzione nello schema di convenzione, art. 4, del comma 2-bis, punto 1 (lavori per strada dei Murazzi, per € 72.540,00 a carico della Parte attuatrice), punto 2 (lavori strada da cimitero a darsena MAV per € 50.000,00 a carico della Parte attuatrice).</p> <p>Controdeduzione soddisfacente.</p> <p>Sono inoltre previsti altri interventi a carico della Parte attuatrice in nulla riferiti all'osservazione presentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 nuovi pontili in legno a Pellestrina (punto 4, importo 50.000,00 €); • nuova struttura di culto (punto 5, importo 15.000,00 €). <p>Si chiede lo stralcio del primo di questi due interventi (pontili) e di verificare e precisare la preferenza della comunità ecclesiale locale per la compensazione dell'abbattimento della chiesetta.</p>
1/E punto 3	<p>Rispetto al divieto di prelievo di acqua di falda, la controdeduzione fa riferimento all'art. 60 del PALAV concernente le aree prive di rete idropotabile di distribuzione, ma non è questo il caso in questione.</p> <p>La stessa Relazione Illustrativa prevede l'allaccio alla rete pubblica per l'impianto idrico-sanitario (pag. 8/91 versione di marzo 2012).</p> <p>La controdeduzione non è accettabile e contrasta con la Legge Speciale per Venezia.</p>
1/F	<p>Le risposte fornite alle osservazioni sulle incongruenze e contraddittorietà del procedimento confermano con tutta evidenza i rilievi sollevati.</p> <p>E' cioè assai difficile capire su quale versione di piano, nel tempo, i diversi enti/uffici abbiano dato il loro parere e le loro indicazioni/prescrizioni; ad esempio la Soprintendenza si esprime in data 27.02.2012, non certo, si immagina, rispetto al nuovo progetto di piano datato marzo 2012.</p> <p>Per quanto riguarda il Consiglio di Municipalità e le Commissioni consiliari comunali la controdeduzione conferma quanto rilevato nelle osservazioni e che cioè non sussistono <i>pareri</i> ma solo <i>illustrazione</i> da parte degli uffici/assessorato.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/A	<p>La controdeduzione rigetta l'osservazione sulla mancata verifica di assoggettabilità del piano alla VAS (valutazione ambientale strategica) sulla base di una fallace lettura dell'art. 6, c. 2, lettera a) del TUA ed in particolare del periodo <i>"e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto"</i>, come se tale requisito dovesse essere posseduto assieme ad uno dei precedenti per comportare l'obbligo di VAS.</p> <p>Basti però considerare che gli Allegati citati riguardano i progetti assoggettati a VIA secondo le diverse competenze e perciò un piano che costituisca quadro di riferimento per la realizzazione di interventi soggetti a VIA, quali ad esempio elettrodotti con le caratteristiche di cui al punto 4 dell'Allegato II al TUA è soggetto a VAS (e ciascun intervento è poi soggetto a VIA).</p> <p>Anche la lettura della Dgr 791/2009 è errata, in particolare non si considera quanto ben esposto nella relativa premessa circa la possibilità di escludere a priori dalla verifica di assoggettabilità alcune categorie di piani e programmi.</p> <p>La controdeduzione giudica invece semplicemente <i>"opinabile"</i> il richiamo dell'osservazione alla disposizione introdotta nella legge urbanistica nazionale (1150/1942) con l'art. 5, c. 8, del decreto-legge 70/2011 (legge 106/2011) e non viene richiamato invece alcun parere in merito da parte dell'Autorità competente per la VAS nella Regione Veneto (certamente opportuno per evitare la possibilità di una infrazione alla disciplina comunitaria che regola la VAS).</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>

2/B	<p>L'osservazione evidenziava la possibilità di introdurre modificazioni ex art. 11, comma, LR 61/1985 solo per infrastrutture ed attrezzature pubbliche.</p> <p>Essa viene respinta con rinvio alle controdeduzioni di cui all'osservazione 1/B. Va ribadito che la trasposizione di zona non è in nessun modo giustificata per la semplice accessibilità pedonale ad un bunker (<i>rectius</i>: telemetro), peraltro realizzabile anche con percorsi diversi da quello proposto riducendo le interferenze con l'edificazione turistico-residenziale prevista.</p> <p>Si osserva inoltre che numerosi bunker risalenti al secondo conflitto mondiale sono presenti in zona, che le strutture presenti nell'area del PdR non sono praticamente visitabili all'interno, che la loro fruizione pubblica può ben limitarsi alla visibilità da almeno un ambito all'intorno, alla non compromissione da nuova edificazione troppo ravvicinata, all'opportuna segnaletica con note storiche informative in situ.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/C	<p>Riguardo alla competenza del Consiglio Comunale, l'osservazione si limitava a rilevare che nella sostanza la conformità del PdR alla Variante al PRG viene argomentata dalla Giunta in via interpretativa in considerazione della complessità delle vigenti disposizioni urbanistiche.</p> <p>Si osservava dunque che tale interpretazione non poteva che essere rimessa al Consiglio Comunale.</p> <p>Solo cioè attestando il Consiglio la conformità del PdR alla Variante al PRG, la Giunta avrebbe piena e certa competenza per la sua approvazione.</p> <p>Sul tale aspetto la controdeduzione nulla dice.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/D	<p>L'osservazione evidenziava le diverse modalità di calcolo delle cubature, esistenti (recuperabili con pari cubatura di nuovi edifici) e di quelle dei nuovi edifici, previste dal piano.</p> <p>La controdeduzione conferma tale discrasia.</p> <p>Mentre le cubature esistenti sono impostate con quote al piano terreno piuttosto basse, mediamente tra 1.20 e 1.50 (vedasi la Planimetria Generale di rilievo a scala 1.500; che non specifica però se l'altimetria sia riferita alla cartografia IGM o al caposaldo Madonna della Salute, 23 cm più alto), quelle di progetto sono riferite dall'art. 8 del Norme Tecniche del PdR ad una quota 0,00 di m 1,83 riferita al caposaldo Madonna della Salute.</p> <p>Ciò determina in sostanza un cospicuo aumento della cubatura effettiva.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/E	<p>L'osservazione lamentava la manca di parere della Soprintendenza.</p> <p>La controdeduzione pur respingendo l'osservazione da atto che esso (prot. 2842) è stato formulato solo successivamente all'adozione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale (il 27.02.2012, 114 giorni "addietro", dopo) e che ha dato indicazioni volte a migliorare il progetto e che la Soprintendenza non ha espresso alcun parere sulla versione progettuale ora in esame.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/F	<p>Sull'osservazione a) inedificabilità dell'area ex orti in quanto circostante il complesso monumentale del Forte Barbarigo (ex art, 22 NTA del PAT):</p> <p>Nulla da obiettare alla controdeduzione.</p> <p>Sull'osservazione b) circa la disposizione dell'art. 42 NTA del PAT adottato (che dunque "fa salvaguardia") che dà indirizzo per la redazione dei piani attuativi (PI e PUA) affinché per le aree a elevata naturalità (tra cui è indicata quella in questione) siano salvaguardati "<i>prioritariamente i valori naturalistici e ambientali</i>" la controdeduzione ritiene che non trattandosi di "prescrizione" (il che è vero), tale disposizione sarebbe di fatto irrilevante (il che è assurdo!).</p> <p>La controdeduzione contrasta con la stessa interpretazione autentica data dalla VAS (RA, pag. 206) che relativamente alle componenti "<i>biodiversità, flora e fauna</i>" e "<i>patrimonio culturale e paesaggistico</i>" qualifica l'art. 42 delle NTA come norma che "<i>con indirizzi e prescrizioni mira alla tutela degli elementi chiave della rete ecologica</i>".</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/G	<p>Sull'osservazione a) circa la disposizione dell'art. 24 NTA del PTCP (geosito):</p> <p>nulla da obiettare alla controdeduzione.</p> <p>Sull'osservazione b) circa le disposizioni degli artt. 24 e 29 NTA del PTCP (biotopo e macchie boscate), si osserva che la stessa controdeduzione attesta che il PdR non prevede l'integrale conservazione di tali macchie boscate (risulterebbe infatti solo una "conservazione pressoché integrale).</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>

2/H	<p>La controdeduzione dà atto sostanzialmente del mancato rispetto delle disposizioni per la pubblicazione in internet dei documenti dei piani urbanistici adottati dettate dal decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, poi convertito in legge 106/2011. Per il PAT la pubblicazione è stata effettuata effettivamente in conformità alla norma, ciò dimostra che non era certamente impossibile farlo pochi mesi prima anche per il PdR in questione.</p> <p>Appare risibile addurre a scusante dell'Amministrazione che gli "osservanti" hanno potuto ottenere la documentazione tramite richiesta di accesso agli atti, risultata oltretutto onerosa, sia per l'estrazione di copie che per i diritti di ricerca e visura.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/I	<p>L'osservazione richiedeva una verifica della effettiva acquisizione da parte della società proponente di un edificio demaniale. La controdeduzione dà atto di un atto di compravendita registrato a Chioggia il 07.09.2010 e trascritto a Venezia il 09.09.2010.</p> <p>Si segnala tuttavia che non risulterebbe ancora registrata nei Registri Immobiliari la vendita dell'immobile demaniale in quanto ancora "in corso di approvazione", pertanto si richiedono ulteriori verifiche circa il pieno titolo di Ca' Roman srl.</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>
2/J	<p>Pratiche concessorie e disposizioni di utilizzo del pontile.</p> <p>Vedasi l'osservazione 1/D punto 2</p>
3	<p>L'osservazione - presentata dai progettisti - richiede di poter introdurre varianti ai progetti degli edifici e delle sistemazioni esterne, anche in caso di realizzazione degli interventi tramite DIA; a ciò la controdeduzione dà parere favorevole nei limiti troppo labili di "<i>lievi modifiche</i>".</p> <p>La controdeduzione non è accettabile.</p>

Si fa inoltre presente la **non conformità dell'edificazione dell'area ex orti al PAT adottato**.

L'Allegato A alle NTA del PAT adottato prevede per l'ATO di Pellestrina tra gli *obiettivi specifici* per l'ambiente e il paesaggio (paragrafo 3.1), al primo allinea, la "*tutela e riqualificazione delle componenti naturali e degli habitat*" per le "*aree contermini*" dell'ambito SIC di Ca' Roman, "con l'obiettivo di garantire lo stato di conservazione ...".

Poiché ricorrono i due succitati requisiti:

- l'area ex orti è certamente *contermini* al SIC di Ca' Roman;
- la stessa Direzione Ambiente ha attestato "*l'esigenza di tutela di caratteri naturalistici effettivamente riscontrati nell'area ex orti*" (controdeduzioni pag. 8/13);

consegue che:

l'edificazione sulla zona ex orti è preclusa dalla specifica norma del PAT adottato, che fa salvaguardia.