



..... un altro Lido è possibile

info@unaltrolido.com www.unaltrolido.com

**Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia**

e, p.c.

Presidente Municipalità di Lido e Pellestrina

**Unità di Progetto Coordinamento Commissioni
VAS VINCA NUV - Regione Veneto**

oggetto: Osservazioni integrative al Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla “scheda n. 19 - ex Colonia di Ca’ Roman”, della V.P.R.G. per l’Isola di Pellestrina, adottato con deliberazione n. 460 di Giunta Comunale il 5.10. 2011.

Tenuto conto della prassi adottata da Codesta Amministrazione Comunale secondo la quale essa non manca di considerare, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici adottati, anche le *osservazioni* presentate successivamente alla scadenza del termine previsto secondo le procedure di legge - nonché in ragione di alcuni elementi di interesse successivamente emersi - si presentano le seguenti osservazioni ad integrazione di quelle già trasmesse per quanto in oggetto con r.a.r in data 23.12.2011.

Osservazione A)

Omessa verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Dall'istruttoria allegata alla deliberazione n. 460/2011 della Giunta Comunale non risulta alcun esito della verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) del piano in questione con riferimento a quanto disposto dal Testo Unico Ambientale (D.Lgs 152/2006, art. 12) ed alla procedura specificatamente indicata nella deliberazione della Giunta Regionale 791/2009 per il caso di “piani o programmi che determinino l’uso di piccole aree a livello locale” (descritta nell'allegato F alla deliberazione stessa). Si aggiunge che il piano di che trattasi non rientra in alcune delle sette categorie di piani escluse dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS individuate nella succitata dgr 791/2009.

Pertanto la procedibilità dell'iter di piano richiede che sia espletata detta verifica di assoggettabilità; ove tale verifica rilevasse la necessità della procedura (completa) di VAS, ovviamente ciò comporterebbe la riproposizione *ab imis* del piano.

Ad abundantiam si ricorda la disposizione introdotta nella legge urbanistica statale (legge 1150/142, art.16) dall'articolo 5, comma 8, del decreto legge 13.05.2011, n. 70, convertito con legge 106/2011, con la quale si precisa come nel caso in questione, cioè di uno strumento attuativo riferito ad uno strumento sovraordinato

(la Variante al PRG) che non aveva definito *“in sede di valutazione ambientale strategica”* ... *“l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”* ... *“i procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico”*. Anche rispetto a tale normativa risulta, con evidenza, che il provvedimento di adozione del Piano di Recupero presenta vizio di legittimità per violazione di legge in quanto mancante del necessario presupposto di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si evidenzia infine come una corretta procedura di VAS avrebbe normalmente analizzato ed evidenziato le criticità ambientali che compromettono la sostenibilità del piano, rappresentate con le nostre osservazioni che sono emerse con una attenta lettura del piano.

Osservazione B)

Il PdR adottato costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente.

Nella seduta della V Commissione Consiliare del 13.03.2011, veniva citato, dal dirigente del Settore Urbanistica Centro Storico ed Isole, l'articolo 11 della legge regionale 61/1985, in particolare i commi 2 e 3, qui riportati, per sostenere che la proposta di piano attuativo di che trattasi non costituisce variante urbanistica.

2. Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Si osserva tuttavia che le *trasposizioni di zona* (quale sarebbe quella che consente l'edificazione anche nella zona a sud) sono consentite (e non costituiscono variante) in quanto conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, ma ciò non è il caso del PdR di Ca' Roman. L'unico interesse pubblico che è stato citato sarebbe quello di consentire, con l'urbanizzazione anche della zona a sud *“ex orti”*, una edificazione meno concentrata e quindi in qualche modo di minor impatto. Ma tale risultato, a ben vedere riguarda solo la valorizzazione economica della stessa, che risulta certamente di maggior pregio in tali condizioni. Dunque la fattispecie del piano attuativo in questione non può essere assimilata alla mera *“trasposizione di zone”* e perciò non può essere invocato l'art. 11 della lr 61/1985 per sostenere che la modifica introdotta nel PdR non costituisce variante urbanistica.

Nel merito del contrasto della proposta di PdR con le NTA Scheda n. 19 *“ex Colonia di Ca' Roman”* della VPRG Isola di Pellestrina, nulla resta da aggiungere al parere tecnico p.g. 2011/351704 del 26.08.2011 trasmesso con nota p.g. 351730 del 26.08.2011 dalla direzione degli uffici della Municipalità di Lido e Pellestrina al Dirigente del Settore Urbanistica Centro Storico ed Isole, nonché, per conoscenza, alla Presidenza della stessa Municipalità (allegato alla presente). Tale istruttoria evidenzia come la nuova edificazione di progetto, prevista sull'intera estensione dell'area di intervento (di cui alla scheda 19) e dunque anche sull'area a sud (ex orti) *“rileva contrasto con le prescrizioni della NTA – Scheda 19 che recita ‘L'area a verde verso sud costituisce area di mediazione tra il costruito e la pineta verso il Forte, pertanto sono consentiti esclusivamente interventi manutentivi della vegetazione esistente’ e quindi non è ammessa in questa fascia alcuna costruzione eccetto la già esistente Torre-Bunker”*.

Tale analisi si basa correttamente anche sull'interpretazione ermeneutica della Tavola B1.8 (*“Tavola dell'assetto del territorio”*) adottata unitamente agli altri elaborati della VRG dal Consiglio Comunale (con deliberazione 76 del 18.02.2008), ma stralciata dagli elaborati di approvazione della VPRG (di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 3886/2009). Infatti le vigenti NTA della VPRG dell'Isola di Pellestrina riportano la nota che quanto barrato del testo originario *“non fa parte integrante della normativa prescrittiva del Piano,[...] ma può essere usato come strumento ermeneutico eventuale e sussidiario. Quindi esclusivamente per desumere dalle suddette norme e dagli elaborati classificati come Tavola B1 – in via*

analogica – elementi e criteri utili ad interpretare la disciplina, allorquando la stessa presenti lacune e contraddizioni altrimenti non risolvibili.”.

Osservazione C)

Competenza del Consiglio Comunale.

Dalla precedente considerazione deriva, trattandosi di variante alla strumentazione urbanistica, che l'approvazione del PdR compete al Consiglio Comunale (non essendo applicabile l'art. 5 del d.l. 70 del 13.05.2011, convertito con legge n. 106 del 12.07.2011, che assegna alla Giunta comunale l'approvazione dei piani attuativi

Si aggiunge che, nella denegata ipotesi in cui si voglia sostenere comunque, in via interpretativa, la conformità delle previsioni del PdR alle disposizioni della vigente Variante al PRG per l'Isola di Pellestrina, tale atto - interpretativo - non possa che essere rimesso alla competenza dell'organo competente all'approvazione del provvedimento primario e cioè al Consiglio Comunale.

Per tali motivi di rispetto della norma di legge, nonché di opportuno rispetto delle prerogative del Consiglio, l'approvazione del piano in esame va portata all'esame del Consiglio comunale.

Osservazione D)

Mancanza di adeguata analisi delle cubature edilizie.

Dall'esame degli elaborati di piano risulta la mancanza di un computo analitico delle cubature degli edifici esistenti di cui si prevede la demolizione e della nuova cubatura di ciascuno degli edifici di progetto, con specificazione delle quote di riferimento, sul piano di campagna e sul medio mare e delle modalità di calcolo. Ciò non consente una adeguata verifica e comparazione tra la situazione edilizia esistente (quantificata in mc 18.284 per i 15 edifici nell'atto di compavendita (passaggio di proprietà da "suore canossiane") e le volumetrie di progetto (indicate complessivamente in 24.990 mc), anche con riferimento ai limiti e vincoli di progetto (altezze massime, altezza sul medio mare dei piani abitabili, ecc.). Analogamente, dovrà essere verificata la volumetria e l'altimetria degli eventuali interventi di rimodellazione del suolo conseguenti o complementari alla realizzazione degli edifici e delle infrastrutture previste.

Osservazione E)

Mancanza di parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Dall'esame della documentazione tecnica a supporto del provvedimento di adozione del PdR risulta mancante il parere della Soprintendenza. Esso è stato effettivamente formulato diverso tempo addietro, con nota in data 27.02.2008 (prot. 2842), e con significative limitazioni ed indicazioni; in particolare:

- a) si dà *"parere interlocutorio favorevole"* per le demolizioni previste, tuttavia con indicazione di rivalutare l'opportunità della conservazione della *"chiesetta"* e della *"fontana a ridosso del viale alberato"*;
- b) si approvano *"in via interlocutoria le scelte di valorizzazione e riqualificazione così come presentate, richiedendo al contempo di massimizzare le azioni di conservazione sulla vegetazione presente e consolidata"*.

Si tratta dunque di un parere assolutamente non definitivo e non avvalorante del tutto le scelte di piano, tanto più che alcune indicazioni espresse richiedono certamente degli approfondimenti progettuali: si consideri in particolare l'indirizzo circa le disposizioni per gli spazi verdi pubblici e privati *"in modo che sia preservato l'attuale interesse naturalistico, botanico e ambientale"* (non si vede come ciò possa essere compatibile con la prevista edificazione sulla zona ex orti !).

Si rinvia inoltre ad ulteriore valutazione l'impatto paesaggistico ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D.Lgs 42/2004 (e dunque in tale sede dovranno essere verificate la compatibilità degli interventi progettati con l'adiacente Forte Barbarigo ed altri elementi di interesse paesaggistico.

Inoltre, in ragione di quanto suesposto non è giustificata la previsione di cui alla delibera di adozione del PdR che in sede di approvazione del piano la Giunta Comunale possa specificatamente dichiarare la possibilità di dar corso alla realizzazione di quanto previsto mediante semplice denuncia di inizio di attività (DIA).

Qualora poi, la società proponente del PdR in esame ritenesse di dover riformulare la proposta di piano in ragione delle indicazioni di tale parere *interlocutorio* della Soprintendenza, o per altre motivazioni, tale nuova proposta non potrà che essere soggetta ad un nuovo avvio del procedimento di adozione/pubblicazione, ecc.

Osservazione F)

Elementi di incoerenza con il P.A.T. adottato.

Successivamente all'adozione del PdR è stato adottato anche il P.A.T. Rispetto a tale strumento si evidenziano le seguenti incongruenze del PdR:

- a) la Tav. 2.10 individua l'area del Forte Barbarigo come soggetta alle prescrizioni dell'art. 22 delle NTA, il quale richiama la necessità della conservazione delle integrità figurative originali e degli aspetti caratterizzanti; trattandosi di una fortificazione e del circostante fossato difensivo ne consegue che tale tutela dovrà certamente riguardare anche l'area circostante, *de ultra canalem*, in quanto area libera ed inedificabile funzionale all'originario sistema difensivo. Dunque, anche per tale motivazione – di rispetto e tutela degli elementi di pregio storico-monumentali esistenti si richiede di mantenere la naturalità e l'inedificabilità dell'area a sud (ex orti).
- b) la Tav 4.10.B individua l'area in questione come isola ad elevata naturalità, per le quali l'art. 42 delle NTA prescrive che il piano urbanistico attuativo debba intervenire *“salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici ed ambientali”*: anche per questo aspetto emerge dunque l'incongruenza della previsione del PdR di urbanizzare con villette la zona a sud (ex orti).

Osservazione G)

Incoerenza con il PTCP.

Anche rispetto al PTCP della Provincia di Venezia il piano proposto presenta rilevanti incoerenze ed elementi di contrasto; in particolare l'area in questione viene individuata come:

- a) geosito (relativamente alle formazioni dunose), per tali aree l'art. 24 delle NTA dà direttiva, oltre che di tutela, anche di verifica di dettaglio, nella pianificazione subordinata, dell'effettivo ambito del geosito, ciò che il PdR evita di fare disconoscendo la sostanziale continuità pedologica e vegetazionale tra l'area non ancora edificata (area a sud, ex orti) e le formazioni dunose ad est;
- b) biotopo, cui si applicano gli indirizzi di cui all'art. 24 delle NTA per le opportune forme di gestione ambientale e per la tutela delle specie animali e vegetali presenti; inoltre la planimetria individua macchie boscate di cui all'art. 29 delle NTA.

Osservazione H)

Mancato rispetto delle disposizioni per la pubblicazione dello strumento urbanistico adottato.

La pubblicazione dello strumento urbanistico adottato è viziata dal mancato rispetto delle disposizioni introdotte con l'art. 5, comma 6, del decreto legge 13.05.2011, n. 70, convertito in legge n. 106 del 12.07.2011 al fine di *“semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici”*. Con tale norma è stato introdotto all'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, il comma 1-bis che dispone l'obbligo per le amministrazioni comunali di pubblicare nei rispettivi siti informatici *“gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici”*. Ciò non risulta avvenuto per il PdR adottato di cui trattasi, per il quale l'avviso di pubblicazione del piano (Prot. Gen.485999 del 22.11.2011) prevede il solo deposito degli atti presso gli uffici per il periodo di legge (10 giorni consecutivi) a decorrere dal 25.11.2011.

Osservazione I)

Necessità di accertare la titolarità della proprietà.

Poiché risulta dagli atti notarili ancora *“in corso di approvazione”* alla data del 26.03.2012 la cessione del compendio demaniale “Casa del Magistrato alle Acque”, né peraltro risultano noti eventuali procedimenti di pubblicazione relativi all’alienazione di tale immobile demaniale, nonché l’acquisizione dei pareri e nulla osta al riguardo previsti dall’ordinamento, si ritiene necessaria una verifica della perfetta e completa titolarità dell’area in capo alla società Ca’ Roman srl, proponente del piano in esame.

Osservazione J)

Necessità di accertare l’effettiva previsione/richiesta/concessione di strutture di attracco e di strutture e spazio per ormeggio e stazionamento di imbarcazioni

Poiché si ha notizia di interventi di pratiche concessorie (di competenza del Magistrato alle Acque) relative alla ristrutturazione del pontile di accesso da laguna e della possibilità che siano chiesti/concessi spazi di ormeggio per imbarcazioni, peraltro non esattamente previsti nella valutazione di incidenza (Vinca), si osserva che il PdR dovrà prevedere specificatamente il divieto di strutture e possibilità di attracco e stazionamento incompatibili con la tutela dell’area SIC e ZPS lagunare e potenzialmente dannose per le vicine attività di miticoltura.

Venezia, 2 aprile 2012

per **Coordinamento Associazioni Ambientaliste del Lido**

William Pinarello

via Rodi, 2 – Lido - 30126 Venezia

info.unaltrolido.com

per **LIPU – Sezione di Venezia**

Federico Antinori

via Gallipoli, 8 – Lido – 30126 Venezia

fantinori@teletu.it

per **Associazione Tra Mare e Laguna**

Lorenza Vianello

via Zennari, 635 - Pellestrina – 30126 Venezia tramarelaguna@libero.it

allegato: copia del parere tecnico p.g. 2011/351704 del 26.08.2011 trasmesso con nota p.g. 351730 del 26.08.2011 dalla Direzione degli uffici della Municipalità di Lido e Pellestrina al Dirigente del Settore Urbanistica Centro Storico ed Isole, nonché, per conoscenza, alla Presidenza della stessa Municipalità.