

27.2.12

COPIA

127.188.11



MINISTERO PER I BENI  
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI  
E PAESAGGISTICI DEL VENETO  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PAESAGGISTICI DI VENEZIA E LAGUNA  
GRUPPO TECNICO LIDO - PELLESTRINA

AI COMUNE DI VENEZIA  
Direzione Sviluppo Territorio e Edilizia  
San Marco, 3980  
Palazzo Contarini Mocenigo  
30124 VENEZIA

Prot. n° 2842

Cl. 34.19.07/1

Riferimento Vs. prot. 416894 del 7/10/2011 e  
418437 del 10-10-2011, Ns. prot. n. 15356/2011

**OGGETTO:** Pellestrina (VE) – Ca' Roman – Piano di recupero di iniziativa privata e Interventi di nuova costruzione – Ex Colonia di Cà Roman – Isola di Pellestrina.  
Area tutelata ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42, ss.mm.ii., Parte Terza.  
*Parere consultivo.*

Visti gli elaborati pervenuti, premesso che si evidenzia la necessità di una riqualificazione dell'area di Ca Roman, abbandonata da molti anni e inserita in un contesto di significativa valenza paesaggistica, questa Soprintendenza esprime parere favorevole al Piano di Recupero evidenziando le seguenti osservazioni.

Con riferimento alla proposta di non preservare gli edifici attualmente presenti nell'area, accertata che essi sono di proprietà privata e che non sussiste interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 né obbligo di verifica, questa Soprintendenza esprime un parere interlocutorio favorevole, con esclusione degli edifici ex-Magistrato alle Acque (mapp. 72) e 21 (mappale 20), per cui il piano di Recupero stesso prevede il mantenimento.

A seguito dell'esame della documentazione pervenuta e mediante un sopralluogo, questo ufficio osserva che i suddetti fabbricati sono privi di peculiari qualità architettoniche-costruttive e sono interessati da numerose patologie di degrado materico e di dissesto strutturale, tali da renderne ampie parti fatiscenti. Appare inoltre compromesso il valore documentale dell'utilizzo dell'area come colonia estiva, sia per il diffuso degrado, sia per la serie di superfetazioni, che ne hanno alterato il carattere. Per quanto sopra gli edifici suddetti si ritengono sostanzialmente inadatti a consentire una qualche forma di riutilizzo tale da ottemperare agli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, tema che si ritiene prioritario.

Questa Soprintendenza prende atto della finalità del piano di Recupero di preservare e valorizzare tutti gli elementi di presidio militare (fortilizi, bunker, ecc.), da intendere per il valore documentale di una fase di utilizzo dell'area, che è parte di un complesso sistema organizzato con numerose testimonianze nel litorale.

E' opinione della scrivente che codesto ufficio valuti l'opportunità di conservazione dell'edificio della chiesa (23 - con esclusione della superfetazione, 10), in quanto ad esso si attribuisce un significato per la conservazione della memoria della colonia estiva gestita da suore: se ne suggerisce il restauro e la previsione di un riuso, anche diverso da quello religioso. Lo stesso ruolo, a parere della scrivente, è assunto dalla fontana a ridosso del viale alberato e fortilizio, che è espressione di un sistema di approvvigionamento delle acque, del tutto peculiare.

Preservando gli elementi di carattere militare preesistenti e alcuni manufatti meglio conservati e ritenuti simbolici della colonia estiva si agisce in modo che il nuovo insediamento possa consentire la lettura delle testimonianze delle funzioni precedentemente attive e insediate, e porsi esso stesso come ulteriore elemento di un processo di stratificazione di usi diversi del luogo.

F.T./p.p.

Con riferimento ai valori di natura paesaggistica e ambientale, questa Soprintendenza approva 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 prende atto che la bassa densità degli insediamenti consentirà di preservare la maggior parte degli alberi; si evidenzia inoltre che gli edifici saranno realizzati su "palafitte", privi dunque di fondazioni di rilievo, aspetto decisivo per consentire la salvaguardia dell'apparato radicale degli alberi. Inoltre, ancora con riferimento alla bassa densità dell'insediamento previsto, si evidenzia che saranno preservate ampie parti di vegetazione allo stato naturalizzato, comprendente anche zone umide e bassure con presenza di specie alofile comprendente anche la salicornia. In particolare si osserva che l'attuale soluzione consente la fruibilità pubblica dell'area a sud, a ridosso dei resti del forte austriaco, del quale si auspica che sia realizzato presto un intervento di recupero e valorizzazione.

Si evidenzia l'opportunità che gli spazi verdi pubblici e privati siano soggetti a precise disposizioni in ordine al loro mantenimento e manutenzione, in modo che ne sia preservato l'attuale interesse naturalistico, botanico e ambientale.

Con riferimento alla realizzazione dei fabbricati proposti dovrà essere successivamente valutato puntualmente ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D. Lgs 42/2004 l'impatto paesaggistico di ciascun volume architettonico da realizzare, relativamente alle dimensioni, ai materiali, alle forme, che devono puntare alla massima valorizzazione e riqualificazione paesaggistica del luogo.

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA  
(Arch. Francesco Trovò)

*Francesco Trovò*

IL SOPRINTENDENTE  
(arch. ~~Leopata~~ Codallo)

*[Signature]*