

Ricevuta 12/9/2011
Bellotto

1

CITTA' DI
VENEZIA



Venezia, 26/08/2011
pg. n. 2011/351730



Al Responsabile del procedimento
Dirigente del Settore
Urbanistica centro storico e isole
arch. Vincenzo de Nitto

e pc

al Presidente
della Municipalità Lido e Pellestrina
Giorgio Vianello

al Delegato all' Urbanistica
Municipalità Lido e Pellestrina
avv. Andrea Bodi

Loro Sedi

Direzione Decentramento
e Città Metropolitana

Settore Tecnico
Municipalità Lido Pellestrina
Municipalità Venezia, Murano Burano

Dirigente
arch. Andrea Bellotto

OGGETTO: Approvazione "Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla scheda n. 19. ex Colonia Cà Roman allegata alla V.P.R.G. Isola di Pellestrina Parere Direzione Decentramento e città metropolitana –Settore Tecnico Municipalità Lido e Pellestrina.

Si trasmette il parere tecnico PG n. 2011 /351704 di nostra competenza sul "Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla scheda n. 19. "ex Colonia Cà Roman" allegata alla V.P.R.G. Isola di Pellestrina" presentato dalla ditta Cà Roman srl PG /2010/0546555 del 20.12.2010 e PG 2011/0158926 del 14.04.2011 ad integrazione della Conferenza dei Servizi ex art. 14 L.241/90.
Distinti saluti

Responsabile
Servizio Mobilità – Urbanistica Ambiente
arch. Paola Tiozzo Netti

Via S. Gallo 32/a
30126 Lido di Venezia

tel. 041.2720511-512
fax 041 2720502

Il Dirigente
arch. Andrea Bellotto

IL DIRIGENTE
SETTORE AMMINISTRATIVO
MUNICIPALITÀ LIDO PELLESTRINA
Paola Ravenna

PG. 2011/ 351704 del 26.08.2011

OGGETTO: **parere tecnico** Direzione Decentramento e città metropolitana –Settore Tecnico Municipalità Lido e Pellestrina sul "Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla scheda n. 19. ex Colonia Cà Roman allegata alla V.P:R.G. Isola di Pellestrina Pellestrina" . Ditta : Cà Roman srl.

Ditta proponente	Cà Roman srl viale Venezia ,1 30015 Chioggia
Soggetto incaricato della progettazione	Studio architetto MAR
Ubicazione	Isola di cà Roman
Progetto	<ul style="list-style-type: none"> . PG/2010/0546555 del 20.12.2010 Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla scheda n. 19. ex Colonia Cà Roman allegata alla V.P:R.G. Isola di Pellestrina Pellestrina" ; . PG/2011/0158926 del 14.04.2011 Atti integrativi . PG 2011/0158926 del 14.04.2011
Riferimenti urbanistici	VPRG Isola di Pellestrina approvata con DGRV n. 3886 del 15.12.2009 pubblicata sul BUR n. 4 del 12.01.2010 Scheda n. 19 –ex colonia cà Roman
	PTCP Provincia di Venezia approvato con DGRV n. 3359 del 30.12.2010
Vincoli sull'area del Pd R	L.1497/39
Vincoli si aree limitrofe al Pd R	Siti Natura 2000 <ul style="list-style-type: none"> . Sito di Importanza Comunitaria IT 3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia, . Zona di protezione Speciale IT3250046 Laguna di Venezia . Sito di Importanza Comunitaria e Zona di protezione Speciale IT32 50023 Lido di Venezia –Biotopi litoranei
sopralluogo	03.08.2011

Premessa

Considerato che le Conferenze dei Servizi indette dalla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia il 09.06.2011 ed il 27.06.2011 hanno avuto mero carattere preparatorio alla Conferenza dei Servizi decisoria di cui all' art. 14 della L. 241/90 e ss. mm. ii. in quanto la mancata contestuale convocazione di tutti i soggetti a vario titolo competenti quali, tra gli altri, il Magistrato alle Acque e la Soprintendenza ai BB.AA.CC non ha permesso ai soggetti presenti di esprimere un parere frutto di contraddittorio/confronto tra più portatori di interessi pubblici così come previsto dalle norme vigenti, il presente parere tecnico è reso dalla Direzione Decentramento e Città metropolitana - Settore Tecnico della Municipalità Lido e Pellestrina per quanto di competenza quale contributo integrativo alla Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.241/90 e ss.mm.ii.

Parere

- Visti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero presentato dalla ditta " Cà Roman srl" con sede in Chioggia viale Venezia,1 redatti dagli architetti Paolo e Giovanna Mar PG/2010/0546555 del 20.12.2010 denominato "Piano di recupero di iniziativa privata e interventi di nuova costruzione relativo alla scheda n. 19. ex Colonia Cà Roman allegata alla V.P:R.G. Isola di Pellestrina" e gli Atti integrativi PG/2011/0158926 del 14.04.2011,
- Acquisito agli atti il parere della Direzione Ambiente e Politiche giovanili del comune di venezia PG 321394 del 01.08.2011;
- Considerate le risultanze dei sopralluoghi eseguiti dai tecnici del Servizio Mobilità Urbanistica ed Ambiente del Settore Tecnico Municipalità Lido e Pellestrina **si esprime parere negativo** con le seguenti motivazioni: contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della VPRG Isola di Pellestrina approvata con DGRV n. 3886 del 15.12.2009 pubblicata su BUR n. 4 del 12.01.2010 in relazione alle difformità qui di seguito meglio specificate .

1. Contrasto con NTA Scheda n. 19 " ex colonia Cà Roman" allegata alla VPRG Isola di Pellestrina.

- Attualmente l'area oggetto di Piano di Recupero (PdR) ha una superficie complessiva rilevata di mq. 29.195 di cui circa 2/3 occupati da edificazione ed 1/3 (zona verso sud compresa tra gli edifici della ex colonia ed il fossato di confine con il forte Barbarigo) allo stato di fatto sostanzialmente area a verde in cui è in corso una spontanea rinaturalizzazione .
- Il volume edificato attualmente esistente e derivante da atti abilitativi risulta di circa mc 25.322.; il volume massimo complessivo ammissibile di progetto è di mc 24.990 (cfr. Relazione tecnica allegata al PdR) .
- Gli interventi ammissibili nell'area denominata "ex colonia Cà Roman", parte del più vasto contesto dell'isola di Cà Roman, sono disciplinati dalle specifiche NTA contenute nella scheda per unità di intervento n.19.
- Il progetto di PdR presentato dalla Società Ca Roman srl prevede:
 - la demolizione della totalità degli edifici attualmente esistenti sull'area ad eccezione di due costruzioni fronte laguna (ex magazzino Magistrato alle Acque ed ex casa delle suore) e della Torre-bunker in c.a. ubicata nell'area a sud in via di rinaturalizzazione ;
 - la costruzione di un " villaggio al mare" pari a un nuovo volume di mc 24.990 a prevalente destinazione turistico-residenziale consistente in 84 unità abitative, organizzata in più nuclei di villette binate a due piani distribuiti sull'intera estensione dell'area di intervento di cui alla scheda n. 19,
- **In ciò si 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 sulla vegetazione esistente* " e quindi non è ammessa in questa fascia alcuna costruzione eccetto la già esistente Torre-Bunker .
- Nessun ragionevole dubbio può sussistere infatti nella identificazione della estensione planimetrica della suddetta "*fascia a verde verso sud*" se si incrociano correttamente le indicazioni della Tav. B2.8 "Modalità di intervento" allegata alla VPRG Isola di Pellestrina approvata con DGRV n.3886/2009 con le indicazioni della Tav. B1.8 "Tavola dell'Assetto del Territorio" la quale, pur se stralciata dagli allegati alla VPRG Isola di Pellestrina approvati con DGRV n.3886/2009 BUR n.4/2010 (v.Nota1) conserva tutto il suo valore di sussidio esplicativo delle ratio originaria dello strumento urbanistico e della volontà dell' Amministrazione Comunale che lo adottò con delibera C.C. n. 76 del 18.02.2008.
- Sono proprio le indicazioni della Tav. B1.8 che soccorrono "allorquando (come nel caso di specie .*ndr*) la disciplina (cioè le NTA e gli allegati grafici .*ndr*) presenti lacune altrimenti non risolvibili.
- Ed infatti la preziosa valenza ermeneutica della Tav. B1.8 è del tutto evidente qualora si consideri che l'assenza di specificazioni grafiche della tav. B2.8 " Modalità di intervento" per quanto riguarda la consistenza della cosiddetta "area a sud" risulta in netta contraddizione con l'attribuzione di importante valenza paesaggistica contenuta nella stessa scheda n.19 che individua " *l'area a verde verso sud quale elemento costituente area di mediazione tra il costruito e la pineta verso il forte sulla quale pertanto sono consentiti esclusivamente*

interventi manutentivi sulla vegetazione esistente". Tale lacuna non è altrimenti risolvibile, a pena di arbitrarietà, se non con l'ausilio della predetta Tav. B1.8 "Tavola dell'assetto del territorio".

A tale proposito rileva precisare che nella medesima norma contenuta nella scheda n.19 il citato "costruito" che trova "elemento di mediazione nella fascia a verde verso sud rispetto al forte" non può essere in altro modo individuato che nell'edificato dell'attuale stato di fatto delimitato a sud dalla posizione degli edifici denominati "Edifici n. 1 e n.20 mapp. 13" e Edificio n.4 mapp.42" del fg. 11 NCEU sez. Venezia (cfr. relazione illustrativa allegata al PdR).

Ed appunto nella tav. B1.8 "Tavola di Assetto del Territorio" la "fascia a sud"

ha un'estensione pari ad oltre 1/3 del perimetro dell'intera area contenuta nella scheda n.19,

è delimitata a sud dal sistema fossati e terrapieno del forte Barbarigo e a nord da una linea mare-laguna che corre tangente alla torre -Bunker,

è specificata come l' "ambito di alta valenza naturalistica" all'interno di un ambito di riconversione funzionale.

Per tale ambito di alta valenza naturalistica si registra **contrasto** tra quanto proposto dal Piano di Recupero della Cà Roman srl in oggetto che prevede la riduzione della sopradescritta fascia verde verso sud a un lacerto di inefficaci dimensioni, e le prescrizioni generali dell'art 72.1 della NTA della VPRG Isola di Pellestrina il quale definisce gli ambiti di interesse ambientale in questo modo "sono aree di alta valenza naturalistica caratterizzate dalla presenza di biotopi e/o specie di importanza comunitaria e/o endemismi". In queste aree la legislazione nazionale e comunitaria prescrive la tutela integrale, non consente disturbi e perturbazioni quali la riduzione dello spazio vitale e modifiche alle premesse ecosistemiche (connessioni, processi).

Note

1) L'elaborato Norme tecniche di attuazione riporta in calce la seguente nota: "Il testo originario barrato (omissis) dell'intero titolo II - Assetto del territorio - dall'art 2 all'art. 26 compreso non fa parte integrante della normativa prescrittiva del Piano in quanto non costituisce fonte di disciplina diretta, ma può essere utilizzato 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, allorché la stessa presenti lacune e contraddizioni altrimenti non risolvibili".

2. Contrasto con le NTA Scheda n. 18 e Scheda n. 20 della VPRG Isola di Pellestrina

L'Isola di Cà Roman costituisce un unicum di eccezionale valore ecologico all'interno della Laguna di Venezia considerata la presenza di habitat e specie prioritarie di grande valenza denominati Siti Natura 2000 quali

- il Sito di Importanza Comunitaria IT 3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia,
- la Zona di protezione Speciale IT3250046 Laguna di Venezia
- il Sito di Importanza Comunitaria e Zona di protezione Speciale IT32 50023 Lido di Venezia -Biotopi litoranei

rappresentativi del complesso di ambienti dunali, ambienti umidi alofili e psammofili, ruderali boscati, boschi e pinete, giardini e parchi annessi all'edificato (Colonie).

Il sito di circa 40 ettari identificato quale Sito di Rilevante Interesse Comunitario (SIC) ha una estensione utile già inferiore ai minimi necessari per uno sviluppo ottimale dell'habitat.

In questa situazione già precaria e alla presenza di conflitti di uso esistenti qualsiasi nuova riduzione di area o altro disturbo e perturbazione rischiano di compromettere in modo importante la presenza degli ambienti e specie di pregio (cfr scheda 20 NTA VPRG Isola di Pellestrina vigente).

In questo contesto l'area sud compresa nella scheda n. 19 è parte significativa di un eccezionale transetto di transizione mare-laguna ormai unico nel litorale veneziano (cfr. in L. Bonometto, 1989 e considerazioni istruttorie allegata al parere della Direzione Ambiente del Comune di Venezia PG 321394 del 01.08.2011 a seguito di sopralluogo effettuato il 28.06.2011).

L' Isola di Cà Roman è suddivisa nelle NTA della VPRG Isola di Pellestrina in quattro unità di intervento rispettivamente normate dalle schede

- n. 18 " Struttura residenziale e per servizi educativi assistenziali a cà Roman"
 n.19 "ex colonia di cà Roman"
 n.20." cà roman"Piano Particolareggiato degli arenili"
 n.24 "Piano Particolareggiato degli Arenili"
 rappresentate graficamente nella tav. B2.8 "Modalità di intervento"

In tutte le Schede normative allegatale alle NTA della VPRG Isola di Pellestrina riguardanti l'Isola di cà Roman si sottolinea la necessità che i nuovi interventi siano inseriti in una valutazione strategica riguardante tutta l'area che tenga conto della situazione attuale e che comprenda gli impatti cumulativi presenti e previsti da altri piani. In particolare la scheda n. 20 "Cà Roman" nelle Osservazioni per la Valutazione di Incidenza mette in rilievo come nella fase di screening preliminare le informazioni acquisite attestino e suggeriscano che effetti significativi sono probabili e che non esistano sufficienti certezze per una valutazione definitiva in assenza della conoscenza di tutti i progetti previsti nel comparto e aree limitrofe e dei relativi impatti cumulativi che insistono sull'area. Inoltre nella scheda n.18 "Strutture residenziali e per servizi educativi assistenziali cà Roman" è prescritta la redazione di un Progetto Ambientale Unitario di coordinamento relativamente alle Schede n.18 e 19 di Cà Roman .

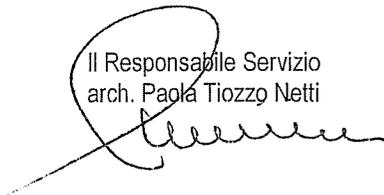
Viste le risultanze delle schede denominate "Criteri di Analisi" allegatale alla istruttoria di valutazione di Incidenza eseguita dalla Direzione Ambiente Pg 321394 del 01.08.2011 sulla "Relazione di screening" presentata dalla Ditta proponente il Piano di Recupero in oggetto, si rileva il prevalere di un preponderante livello B circa il grado di completezza delle informazioni riferito alla sommatoria delle fasi 1,2,3 dello screening "Necessità di provvedere con lo screening, Caratteristiche del piano, del progetto, dell'intervento , Valutazione della significatività delle incidenze, Descrizione dei siti rete natura 2000):

Si sottolinea pertanto la necessità di un' integrazione d'ufficio degli elementi forniti dal Proponente in modo da interrelare tutti i piani , progetti ed interventi in corso e programmati sull' intera isola di cà Roman al fine di esplicitarne in modo chiaro ed evidente gli eventuali significativi effetti negativi sull'intero compendio dell'isola ed in particolare sui Siti Natura 2000.

Verificata in sito la consistenza edilizia e le caratteristiche architettoniche del costruito esistente, la presenza di zone umide e considerata la crescente salinità della falda freatica (parte della lente d'acqua dolce su cui poggia la dorsale di Pellestrina) si raccomanda alla Conferenza dei Servizi di richiedere una revisione del progetto di PdR proposto dalla CàRoman srl invitando a sottoporre alla valutazione istruttoria della Conferenza una nuova soluzione che

- non preveda la costruzione di nuovi elementi edilizi nella fascia a sud come sopradescritta ,
- limiti al massimo il consumo di suolo, l'asporto di cotico ed i movimenti di terreno,
- prenda in considerazione la possibilità di conciliare l'investimento immobiliare con il recupero dei manufatti esistenti e del loro impianto planimetrico attuale, limitando le demolizioni e ricostruzioni alle sole porzioni valutate come superfetazioni, fatiscenti, inutilizzabili e comunque incongrue con il delicatissimo contesto paesaggistico.

Il Responsabile Servizio
 arch. Paola Tiozzo Netti



Comune di Venezia
 Direzione Decentramento e Città Metropolitana

Settore Tecnico
 Municipalità Lido Pellestrina - Via Sandro 32/A
 Servizio Mobilità Urbanistica Ambiente