

Al Comune di Venezia

Area Sviluppo del Territorio e Città
Sostenibile Ufficio Urbanistica

territorio@pec.comune.venezia.it

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e
Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna
San Marco, 1 - Palazzo Ducale -
30124 VENEZIA

mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione del Veneto
Direzione Commissioni Valutazioni
Unità Organizzativa Commissioni VAS-
VINCA-NUV

Calle Priuli, 99 - Palazzo Linetti
30121 VENEZIA

coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it

Venezia, 6.07.2022

OGGETTO: Osservazioni per Procedura di “Sportello Unico per le Attività Produttive” di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del Cantiere Nautico Beraldo a Tessera.

PREMESSA

Sulla falsariga del titolo della procedura riportato nell’oggetto ai fini della pubblicazione, **il Verbale della Conferenza di Servizi che ne costituisce parte essenziale non aiuta la comprensione del contenuto e delle finalità perseguite**, che vanno oltre la banale operazione edilizia che se ne deduce in riferimento a Ditta attiva nel settore della nautica (attività di rimessaggio e cantieristica). Anche la dimensione di quest’ultima, non solo alcuni ettari di **terreno, agricolo, coinvolto** ma pure la presenza di **centinaia di imbarcazioni** (oltre 500), che arrivano **fino alla misura di 15 metri** e utilizzano parte della superficie acquea pubblica del tratto “morto” del canale Osellino, pure la presenza **di gru tipo carro ponte** alte oltre 10 metri e numerosi punti luce (almeno 15) collocati in quota per **l’illuminazione notturna, “a giorno”** dell’area, e il flusso veicolare generato che arriva a centinaia (oltre 500) veicoli giornalieri e

necessità di **superfici a parcheggio** conseguenti; la strada di accesso è privata, non della Ditta, non garantisce la sezione di m. 3 ed è in alcune parti in condizione di dissesto. Neppure compare che l'aspetto importante della sua localizzazione all'interno **della ZSC Laguna Nord (Rete Natura 2000/tutela della biodiversità** - Direttiva CE 92/43), limitrofa ad habitat di massimo valore ambientale, anche prioritari, della laguna (Foce fiume Dese-Valle Perini- Palude della Cona), inevitabilmente interferiti dai natanti che fanno capo alla Ditta in questione sul percorso obbligato per l'accesso alla laguna e al mare.

L'informazione fornita è pertanto tutt'altro che adeguata per fornire ai cittadini i presupposti per la partecipazione consapevole a un procedimento autorizzativo che coinvolge problematiche di rilevante interesse pubblico e normative di tutela che non trovano alcuna citazione. Peraltro, **la partecipazione doveva essere perseguita dalla Conferenza di Servizi** conclusa, come indica nel citato art. 4, comma 2, e non solo nella presente fase conclusiva del procedimento amministrativo. Non secondaria neppure la **carenza informativa che con tali premesse è fornita ai Consiglieri comunali**, che in seguito saranno chiamati, in applicazione del citato art. 4, comma 6, alla discussione della variante urbanistica e alla valutazione delle osservazioni presentate.

Certamente sia il titolo della procedura che il Verbale della C.di S. non sono di aiuto per la comprensione di altro aspetto non trascurabile dell'argomento in questione, quello dalla finalità dell'art. 4 della Legge Regionale presente nel titolo che in modo criptico sottende **l'indirizzo assunto dalla Giunta comunale** (come indicato nel Verbale), **con Delibera n. 352 del 21.10.2019**, dove si legge: "ha ammesso il progetto in oggetto alla procedura di cui al DPR 160/2010 e Legge Regionale 55/2012"; in precedenza la richiesta della Ditta riportava anche il riferimento all'art. 4, ovvero la richiesta di variante urbanistica. E' pertanto quest'ultimo aspetto rilevante da considerare e valutare: la variante urbanistica per l'area agricola di quattro ettari necessaria alla **legittimazione dell'attività che risulta Attività in Zona Impropria con previsione di trasferimento** secondo la normativa comunale vigente (lo indica il progettista nella Relazione a pag. 32, senza poi farne conseguire effetti operativi). E' tale il fine assentito dalla Giunta, in modo non proprio esplicito, per pervenire alla legittimazione della presente attività operante in zona agricola e che in passato è stata oggetto di **ripetute richieste di condono già respinte**, mentre legittimata è la ex casa colonica e stalla preesistenti dopo la ristrutturazione con cambio d'uso a bar e sala riunioni (anche queste informazioni compaiono nella Relazione del progettista a pag. 6). **L'area agricola interessata è pertanto destinata a divenire zona "D4-attrezzature economiche varie-**, normate secondo quanto previsto dall'art. 32 della NTA del PRG vigente per la terraferma, ora primo PI del Comune di Venezia. ... per regolarizzare l'attività qui esistente, ... anche a servizio dell'accessibilità lagunare ..." (come si legge pag. 42 della Relazione del progettista); sono previsti due lotti interni all'area, uno con destinazione artigianale di 4.254 mq. e l'altro commerciale di 35.173 (mq). Si aggiunga che tra le finalità indicate la variante comprende (sempre dalla Relazione, pag. 38) non la " sola legittimazione dello stato di fatto, ma **si sviluppa nell'ottica di creare un elemento che possa essere utile a futuri sviluppi e del rilancio del sistema lagunare e perilagunare**, anche come elementi di cerniera e raccordo tra terraferma e laguna ... La riorganizzazione dell'area ... offerte più articolate e servizi che vanno

oltre alla semplice funzione del cantiere, **ospitando manifestazioni di richiamo sovralocale**, potendo anche gestire attività di interesse collettivo o pubblico, che potranno essere concordate con l'amministrazione comunale.”

Restano **inespresse le ragioni di pubblica utilità e/o obblighi normativi** a giustificazione della abrogazione della normativa vigente per l'area, di cui all'art. 37 delle NTSA vigenti, e la sua sostituzione con altra sostanzialmente contraddittoria dell'art. 32 sempre NTSA (della ex Variante per la Terraferma divenuta Piano Interventi). A pag. 42 della Relazione (del progettista) si legge: “La proposta è sviluppata in attuazione dell'art.4 della LR 55/2012, necessitando di dare avvio a procedura di variante rispetto allo strumento urbanistico vigente. Si propone una modifica della destinazione d'uso dall'attuale ZTO E2.3 a D4 attrezzature economiche varie, normate secondo quanto previsto dall'art. 32 della NTA del PRG vigente per la terraferma, ora primo PI del Comune di Venezia. **La variante si rende necessaria per regolarizzare l'attività qui esistente**, (...) anche a servizio dell'accessibilità lagunare.” Non è motivata la necessità, il rilievo pubblico di tale regolarizzazione e più vasti scenari da approfondire si aprono per la questione accessibilità lagunare, peraltro contraddicendo quanto si legge precedentemente (pagg. 26-27-28-29) **in riferimento al PAT**: “l'area è indicata come ricadente all'interno degli **spazi sottoposti a tutela di carattere paesaggistico, ambientale e archeologico** in riferimento alla laguna di Venezia (...) il piano recepisce quanto previsto dai piani territoriali, in particolare PTRC, PALAV e PTCP (...). Lo spazio interessato dall'intervento rientra infatti all'interno degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica in riferimento alla prossimità del sistema lagunare (...). **Gli interventi antropici devono svilupparsi in coerenza con i valori naturalistici e percettivi** qui presenti, nella prospettiva di **rimuovere le situazioni di conflitto o deterioramento della qualità locale**. (...) il sito ricade all'interno di un'area preferenziale per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario di cui all'art. 39 delle NTA: (...) salvo diversi approfondimenti da apportare in sede di P.I. **sono da considerare ricompresi nelle opere incongrue ed elementi di degrado le attività produttive isolate da bloccare e le attività isolate da trasferire** così come individuate da P.R.G. previgente per la Terraferma”. Anche in presenza di argomentazioni talmente contraddittorie nulla compare nel Verbale a chiarimento della pubblica utilità della procedura in pubblicazione, oltre che nessuna valutazione/parere degli Uffici comunali risulta sull'argomento.

Nessuna considerazione/autorizzazione compare nel Verbale ai fini della tutela paesaggistica dell'area interessata, dato il vincolo che la comprende unitamente all'intera area lagunare e perilagunare. Si tratta del D.M 1 agosto 1985 dedicato a “l'ecosistema della laguna Veneziana ... in cui sono presenti e si compenetrano valori naturalistici, singolarità ecologiche, ricche presenze archeologiche e storiche (...)”. Derivano pertanto condizioni operative e autorizzazioni da acquisire ai fini dell'autorizzazione dei nuovi manufatti e dell'utilizzazione delle superfici scoperte. Non secondaria la rilevanza della legittimazione dello stato di fatto unitamente alla nuova destinazione urbanistica dell'area, rispetto alla tutela/pubblica utilità attribuita dal vincolo alle connotazioni puntualmente indicate che qualificano il **bordo lagunare della bonifica** e gli **antistanti tavolati barenicoli, velme e relativo corredo floristico**, per le salvaguardia delle quali assume quindi rilevanza non solo l'aspetto formale, che sarà assunto dal

complesso insediativo per i manufatti e la sistemazione delle superfici scoperte, ma la sua utilizzazione complessiva (**numero e tipologia barche** presenti, anche nello specchio acqueo, **superfici a parcheggio, carri ponte**, impianto di illuminazione). Da questi non è però possibile disgiungere l'**azione demolitiva della geomorfologia lagunare** e del relativo corredo floro-faunistico generato dalla navigazione dei natanti, non proprio poche barchette della tradizione lagunare, dati gli effetti distruttivi dei caratteri distintivi del paesaggio lagunare, le peculiarità geomorfologiche e floro-faunistiche del sistema naturale lagunare oggetto della tutela, il suo ecosistema come compare nel titolo.

Relativamente alla normativa del PALAV, piano territoriale regionale, nella Relazione si legge (pagg. 19-20):“approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.70 del 09/11/1995; ... volto soprattutto alla salvaguardia e alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali della Laguna e dell'Area Veneziana (...). L'analisi consente di affermare che gli interventi non sono in contrasto con gli obiettivi, le specifiche disposizioni e i vincoli del Piano d'Area, al quale gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PRG) e in redazione (PAT) sono adeguati (...). L'area che accompagna il margine lagunare è inoltre classificata come Area di interesse paesistico-ambientale, normata dall'art. 21-a delle NTA.” Nulla compare nel Verbale relativamente all'argomento. Da rilevare però che la normativa comunale, **l'art. 78, conferma l'obbligo applicativo di prescrizioni e vincoli del PALAV**; per l'art. 21-a -Aree di interesse paesistico-ambientale- sono però **indicati prioritari gli interventi di miglioramento ambientale** e tra le prescrizioni **l'esclusione degli ampliamenti di attività produttive, commerciali e alberghiere che non siano già approvate** dalla Regione alla data di approvazione del PALAV (anno 1995), come pure la previsione di nuove zone di espansione. Pertanto **non risulta condivisibile quanto affermato dal progettista sulla assenza di contrasto PALAV-interventi proposti**.

Dell'obbligo della **valutazione di sostenibilità ambientale** indicata al comma 4 del citato art. 4 della L.R. n. 55/2012 nulla si legge nel citato Verbale, **l'argomento non è trattato**. Tra i documenti pubblicati si trova lo Studio di Incidenza Ambientale-Screening VInCA, ancora studio prodotto dal progettista e non valutazione ambientale dopo l'acquisizione del responso/parere dei competenti Uffici pubblici (comunali). In ogni caso non è riscontrabile traccia dell'argomento nel citato Verbale. E' presente invece detto documento prodotto dal progettista, non il procedimento di valutazione **VInCA** previsto dal D.P.R. 357/97 e s.m.i., che non è utilizzabile ai fini del procedimento di Sportello unico attivato; anche quest'ultimo argomento nemmeno compare nel Verbale.

Relativamente al contenuto del citato Studio, prodotto nei limiti della procedura semplificata dello screening e in riferimento alle sole opere edilizie e di sistemazione delle superfici aggiuntive indicate dal progetto edilizio **si rinvia all'allegato documento** che ne sintetizza il contenuto evidenziandone lacune e incongruenze.

Da rilevare che la valutazione della sostenibilità ambientale di cui al comma 4, inserito nell'art. 4 dedicato ai casi di variante allo strumento urbanistico trova correlazione con le norme regionali di cui alla L.R. n.11/2004 -Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio-

,all'art. 4 indicano **Valutazione ambientale strategica (VAS) procedimento per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale**, tra i quali le varianti urbanistiche come precisano successivi provvedimenti regionali. Inoltre, l'argomento sostenibilità rinvia direttamente al D.lgs. 152/2006 (il Testo Unico Ambiente) dedicato alle procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC). **E' pertanto la VAS il procedimento di valutazione da approntare in riferimento al comma 4**, all'interno della quale, come conferma pure la normativa regionale in materia, si potrà sviluppare la valutazione VInCA per la verifica degli effetti del nuovo insediamento sulla conservazione della biodiversità

Inoltre, relativamente alle opere complessivamente legittimate dal progetto oggetto della procedura, quindi i manufatti e opere preesistenti e quelli di nuova realizzazione, è **da verificare l'obbligo della Valutazione di Impatto Ambientale**, comprendente la verifica preliminare di assoggettabilità, secondo le modalità precisate la normativa regionale in materia.

SEGUONO LE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LA PROCEDURA RICHIAMATA IN OGGETTO.

Osservazione n° 1

Inosservanza del comma 2 dell'art. 4 della L.R. 55/2012-Conferenza di Servizi in seduta pubblica.

Nel Verbale della Conferenza di Servizi datata 31.05.2022 o in altro documento posto in pubblicazione, non trova riscontro quanto indicato al citato comma 2 dell'art. 4 relativamente a "il responsabile SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi" **E' stata pertanto preclusa la partecipazione di cittadini e Associazioni al procedimento amministrativo.**

Osservazione n° 2

Inosservanza del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 55/2012-Parere Città Metropolitana

Nel citato Verbale della C di S. datata 31.05.2022 non compare riscontro dell'acquisizione del "consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni, come indicato al comma 3 del citato art. 4, rappresentato in questo caso dalla Città Metropolitana. **Resta pertanto inapplicato quanto disposto dal comma 3.**

Osservazione n° 3

Inosservanza comma 4 dell'art. 4 della L.R. 55/2012- Sostenibilità/VAS

Nel citato Verbale della Conferenza di Servizi non compare riscontro della valutazione della sostenibilità ambientale, compito che la stessa doveva svolgere in applicazione del comma 4 del

citato art. 4 dedicato agli “Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale”, come si legge nel titolo. Quindi doveva essere la variante urbanistica oggetto della valutazione di sostenibilità per un procedimento che riconduce alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.lgs. 152/2006 (Testo Unico dell’Ambiente), come conferma la L.R.n.11/2004, già sopra citata, in riferimento ai procedimenti di approvazione delle varianti urbanistiche. **Lo Studio di Incidenza Ambientale-Screening VInCA**, datato marzo 2021, posto in pubblicazione, **non è sostitutivo del procedimento VAS** e neppure corrisponde all’assolvimento del procedimento di Valutazione di Incidenza ai fini della conservazione della biodiversità, come previsto dal D.P.R. 357/1997 e s.m.i., mancando la valutazione/parere dei competenti Uffici pubblici oltre al suo riscontro nel Verbale.

Da considerare per l’argomento sostenibilità, il rinvio all’osservanza di quanto si legge nel citato D.lgs., all’art. 9, comma “10. Coordinamento delle procedure di VAS, VIA, Verifica di assoggettabilità a VIA, Valutazione di incidenza e Autorizzazione integrata ambientale” per l’integrazione dei citati procedimenti di valutazione ambientale. Resta inoltre non verificata. **Resta pertanto inapplicato quanto disposto dal comma 4.**

Osservazione n° 4

Lo Studio di Incidenza Ambientale-Screening VInCA, del progettista, non è sostitutiva della valutazione VInCA degli Uffici.

Il procedimento di formazione della VInca è definito dal D.P.R. 357/1997 e s.m.i, dalle Linee guida Ministeriali in applicazione della Direttiva CE 92/43 e s.m.i e dalla normativa integrativa regionale. La conclusiva valutazione/parere rinvia alle specifiche competenze in materia di un pubblico Ufficio, dopo la presentazione dello Studio di Incidenza prodotto da professionista per conto del richiedente l’approvazione del progetto. Non risulta pertanto utilizzabile ai fini della presente procedura di pubblicazione tale documento, del quale nemmeno si trova riscontro nel Verbale della C.di F., dove dell’argomento VInCA non si trova traccia.

E’ allegato il documento riguardante le lacune e incongruenze contenute nello Studio di Incidenza-Screening VInCA presente tra i documenti in pubblicazione.

Osservazione n° 5

Inosservanza del comma 5 dell’art. 4 della L.R. 55/2012 riguardante “la determinazione della Conferenza di Servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale.”

Si legge al citato comma 5 che “La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale” **deve accompagnare il deposito per la pubblicazione dei documenti.** Nulla compare però relativamente alla variante urbanistica, terminologia che nemmeno compare nel Verbale dove **l’argomento risulta completamente omesso.** Il procedimento in tal modo appare coinvolgere unicamente problematiche edilizie, sistemazione di superfici. Tali determinazioni **dovrebbero costituire essenziale riferimento per le osservazioni del pubblico e pure per la trattazione dell’argomento da parte del Consiglio comunale che dovrà decidere anche sulle osservazioni presentate,** come indicato

dal successivo comma 6. L'argomento variante urbanistica, finalità essenziale della procedura in pubblicazione, si ritrova nella Relazione del progettista. Pertanto nessuna determinazione relativamente al rapporto norme vigenti-variante, all'utilità pubblica derivante dalla legittimazione della presente attività operante in zona agricola, che in passato è stata oggetto di ripetute richieste di condono già respinte e che le vigenti norme urbanistiche classificano all'art. 37 delle NTSA "Attività in zona Impropria" destinata al trasferimento in zona propria (produttiva); la variante urbanistica indica: "D4- attrezzature economiche varie-, normate secondo quanto previsto dall'art. 32 della NTA del PRG vigente per la terraferma, ora primo PI del Comune di Venezia. (...) per regolarizzare l'attività qui esistente, (...) anche a servizio dell'accessibilità lagunare (...)" (si legge pag. 42 della Relazione del progettista). **Ignote le ragioni di pubblica utilità e/o obblighi normativi a giustificazione della abrogazione della normativa vigente per l'area in questione**, di cui all'art. 37 delle NTSA vigenti, e la **sua sostituzione con altra sostanzialmente contraddittoria** dell'art. 32 sempre NTSA (della ex Variante per la Terraferma divenuta Piano Interventi). **Quale compatibilità tra la prevista legittimazione/variante urbanistica e la normativa del PAT?** A tale proposito nella Relazione del progettista si legge (pagg. 27, 28, 29): "Lo spazio interessato dall'intervento rientra infatti all'interno degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica in riferimento alla prossimità del sistema lagunare (...). Gli interventi antropici devono svilupparsi in coerenza con i valori naturalistici e percettivi qui presenti, nella prospettiva di rimuovere le situazioni di conflitto o deterioramento della qualità locale (...) un'area preferenziale per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario di cui all'art. 39 delle NTA: (...) salvo diversi approfondimenti da apportare in sede di P.I. **sono da considerare ricompresi nelle opere incongrue ed elementi di degrado le attività produttive isolate da bloccare e le attività isolate da trasferire così come individuate da P.R.G. previgente per la Terraferma**". Assenti pertanto le indicate determinazioni e pure le motivazioni per l'approvazione della procedura in questione, comprensiva della variante urbanistica.

Osservazione n° 6

Ignorate le norme di tutela paesaggistica di cui al D.M. 1 agosto 1985

Nessuna considerazione e/o autorizzazione compare nel Verbale relativamente alla tutela paesaggistica, sebbene l'area interessata ricada unitamente all'intera area lagunare e perilagunare. Nel vincolo di cui al D.M 1 agosto 1985 dedicato a "(...) l'ecosistema della laguna Veneziana (...)", che dichiara la pubblica utilità della sua tutela. Per tale finalità resta rilevante, ai fini della **tutela del bordo lagunare della bonifica** specificamente richiamato nel vincolo, la prospettiva di pervenire della legittimazione dello stato di fatto dove le notevoli superfici scoperte e lo spazio acqueo danno **ospitalità a un rilevante numero (oltre 500) di natanti di dimensioni non proprio irrilevanti (fino a 15 m.)**, poi il parcheggio di **qualche centinaio di auto**, i **carri ponte** di rilevanti dimensioni, quindi non solo i manufatti e **opere aggiuntive**. E poi tutt'altro che secondario risulta l'effetto della **navigazione dei natanti** generata da tale presenza, ai fini della salvaguardia degli antistanti tavolati barenicoli e velme, del relativo corredo floristico, ovvero le **connotazioni caratterizzati geomorfologia e soprassuolo della laguna**

puntualmente richiamate nel vincolo paesaggistico, nel caso del consolidamento e sviluppo ulteriore dell'attività presente, non proprio per poche barchette della tradizione lagunare. Noti i prevedibili **effetti distruttivi delle citate connotazioni**, ancora presenti in modo particolarmente qualificato nel tratto di laguna che rappresenta il percorso obbligato dei natanti fino a Burano. **Nessuna verifica di compatibilità paesaggistica risulta condotta.**

Osservazione n° 7

Contrasto della nuova ZTO D4 “attività economiche varie” con art. Art. 78 delle vigenti N.T.S.A -La nuova classificazione indicata dalla variante urbanistica per l'area agricola utilizzata dalla Ditta Beraldo è D4 “attività economiche varie”, sebbene all'art. 78 delle vigenti N.T.S.A comunali risulti l'obbligo di attuare le direttive e il recepimento delle prescrizioni e i vincoli del sovraordinato piano regionale P.A.L.A.V, che per l'area in questione rinvia all'articolo 21/a-Aree di interesse paesistico-ambientale-. Quest'ultimo indica la direttiva della prioritaria utilizzazione delle aree per interventi di miglioramento ambientale (sostanzialmente corrispondenti al PAT); relativamente alle prescrizioni e vincoli l'esclusione sia degli ampliamenti di attività produttive, che non siano già approvati dalla Regione alla data di approvazione del PALAV (1995), come pure delle nuove zone di espansione, quale diverrebbe la nuova zona D4. Anche **relativamente alla compatibilità col citato art. 78, derivante da applicazione di norma regionale sovraordinata, con la variante urbanistica per la nuova zona produttiva, nulla compare nel Verbale della C. di S..**

Segue n.1 allegato: osservazioni relative allo ***Studio di Incidenza Ambientale-Screening di Vinca per riqualificazione e riorganizzazione funzionale del cantiere nautico Beraldo (VE)***

In attesa di opportuno riscontro, si porgono distinti saluti.

Italia Nostra Venezia

Emanuela Vassallo



Ecoistituto del Veneto “Alex Langer”

Michele Boato



LIPU

Giampaolo Pamio



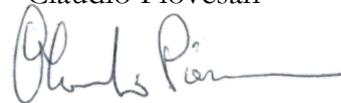
Amico Albero

Francesco Brunello



La Salsola

Claudio Piovesan



CRIAAVe

Cesare Rossi



Venezia Cambia

Marco Zanetti



Comitato Ambientalista Altro Lido

Salvatore Lihard

