

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

ALLEGATO 1: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario. Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.

1. RELAZIONE INTRODUTTIVA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 25 maggio 2023, è stata adottata la variante al Piano degli Interventi n. 100.

La delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 25 maggio 2023 e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico dal 1° giugno 2023 al 31 luglio 2023, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni.

Entro i termini stabiliti dall'avviso di pubblicazione e fino alla data di stesura del presente documento, sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Associazione Tutta la Città Insieme – PG/2023/368252 del 31/07/2023;
2. Movimento per la difesa della sanità pubblica veneziana – PG/2023/368257 del 31/07/2023;
3. Comitato Ambientalista Altro Lido - PG/2023/368260 del 31/07/20234;
4. Italia Nostra Venezia – PG/2023/368907 del 01/08/2023 (ricevuta il 31/7/2023).

Le osservazioni sono depositate presso l'Ufficio Procedure Urbanistiche dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile.

Di seguito sono riportate le sintesi delle osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni.

In fondo al documento è riportato il testo integrale delle osservazioni.

2. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Osservazione n. 1 Associazione Tutta la Città Insieme – PG/2023/368252 del 31/07/2023

L'osservazione è articolata in cinque punti.

SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	PARERE
1.1 Si propone di regolare ulteriormente l'uso residenziale, escludendo la possibilità di alienare gli alloggi sul libero mercato e vincolando i canoni delle locazioni a quelli del social housing. Inoltre, si propone di escludere la possibilità di adibire parte della residenza a foresteria. Il motivo della proposta non viene specificato	L'Amministrazione ha inteso escludere unicamente la possibilità che la residenza sia utilizzata per la locazione breve ad uso turistico. Trattandosi di un centro privato di ricerca e non di un insediamento residenziale teso a soddisfare esigenze abitative a livello locale, le limitazioni proposte sono prive di utilità pubblica. Residenza e foresterie sono funzionali all'attività del centro di ricerca.	Contrario
1.2 Si chiede di rivedere il parametro urbanistico previsto per l'area del parco tecnologico relativo alla superficie lorda (definito dalla scheda urbanistica SL esistente x 1,5) in quanto difficilmente coniugabile con la conservazione del complesso in gran parte tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte seconda.	La superficie lorda (SL) massima prevista dalla variante è inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici previgenti (VPRG approvata con DGRV n. 1848 del 23/06/2000 e progetto definitivo approvato in variante dalla conferenza di servizi commissariale nella seduta del 22/07/2011). L'articolazione del volume aggiuntivo, come prefigurata nel progetto di massima contenuto nell'allegato 1 (peraltro indicativo e non vincolante) consente il mantenimento di tutti gli edifici preesistenti. Le scelte progettuali saranno approfondite in sede di pianificazione attuativa e di stesura del progetto architettonico e saranno sottoposte alla valutazione della soprintendenza competente.	Contrario
1.3 Si chiede di prevedere un percorso ciclo pedonale pubblico che attraversi l'intero compendio.	La variante individua alcuni ambiti puntuali da destinare all'uso pubblico (ex Chiesa, ex teatro Marinoni), in modo da garantire l'integrazione fra il centro di ricerca e la città. La scheda urbanistica di variante stabilisce, inoltre, che <i>"Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica in modo da garantire la continuità e adeguatezza dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e assicurare una migliore accessibilità all'ambito"</i> . Tuttavia, il passaggio di un percorso ciclabile pubblico proprio nel cuore del compendio non sembra compatibile con la funzione attribuita allo stesso dalla variante, così come con la precedente funzione ospedaliera.	Contrario
1.4 Si afferma la necessità di riformulare la norma urbanistica per il tratto di spiaggia prospiciente l'area	L'osservazione non è pertinente, poiché il provvedimento in esame non contiene alcuna previsione per l'ambito della spiaggia. Allo stato attuale, permangono le previsioni del	Contrario

<p>oggetto di Variante, ritenendo lo stabilimento balneare previsto non compatibile con i valori ambientali del sito e proponendo, a valle delle opportune verifiche ambientali, un sistema a strutture amovibili giornaliere.</p>	<p>Piano Particolareggiato dell'Arenile dell'Isola del Lido (approvato con Delibera di CC n. 12 del 12/04/2018), che inserisce l'ambito fra le "Zone di tutela ambientale" disciplinate dall'art. 17 delle NTA, e del progetto definitivo approvato con procedura commissariale (conferenza di servizi del 22/07/2011), i cui esiti sono fatti salvi dallo stesso Piano dell'Arenile (art. 39). Tale progetto è stato sottoposto a valutazione d'incidenza ambientale, approvata dalla Regione con DGRV 1238 del 03 agosto 2011. Considerato il lungo tempo intercorso, gli interventi sull'arenile dovranno comunque essere sottoposti a nuova valutazione d'incidenza.</p>	
<p>1.5 Si propone di rendere possibile un intervento unitario tra le due unità di intervento U2a e U2b al fine di aumentare la capacità edificatoria. Si manifestano inoltre perplessità relativamente all'operazione di dismissione del monoblocco.</p>	<p>La Variante intende già garantire il mantenimento e il miglioramento dei servizi oggi presenti nel Padiglione Rossi, attraverso la razionalizzazione degli spazi e l'ammodernamento delle strutture. La capacità edificatoria prevista per l'ambito risulta essere idonea a tale scopo, sulla base delle valutazioni progettuali preliminari condotte in fase di elaborazione della Variante. Inoltre, la Variante è soggetta alle intese con l'Ulss. Nel caso in cui, dopo l'approvazione della Variante, emergano nuove o diverse esigenze da parte del servizio sanitario, sarà comunque possibile adeguare le previsioni progettuali con le procedure accelerate previste per le opere d'interesse pubblico.</p>	<p>Contrario</p>

Osservazione n. 2 Movimento per la difesa della sanità pubblica veneziana –
PG/2023/368257 del 31/07/2023

SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	PARERE
<p>Si sostiene che la previsione di realizzazione del nuovo presidio sanitario non è coerente con il programma di interventi di riqualificazione del Padiglione Rossi già previsti dall'Ulss 3.</p> <p>Inoltre, si ritiene che non sia chiara la destinazione urbanistica del Padiglione già oggetto di una previsione approvata dal Commissario Straordinario che ne prevedeva la demolizione.</p> <p>Si segnala che la sede prevista per il nuovo presidio sanitario pone delle criticità in termini di accessibilità e parcheggio e di economie.</p> <p>Si chiede infine che Comune e Ulss si adoperino per il trasferimento del padiglione Rossi a favore dell'Ulss.</p>	<p>Come specificato nell'atto di adozione, l'obiettivo della variante, è quello del mantenimento e miglioramento dei servizi sanitari esistenti. Il loro trasferimento dal Padiglione Rossi alla nuova sede è stato già preliminarmente valutato positivamente dall'Ulss. Tale valutazione sarà comunque formalizzata con la definizione delle Intese fra Comune e Ulss sui contenuti della variante prima della sua approvazione, ai sensi dell'art. 28 della LR 11/04.</p> <p>Allo stato attuale, inoltre, non si rilevano criticità in tema di accessibilità e parcheggi, considerato che il nuovo presidio sarà servito dalla stessa viabilità (di cui è comunque previsto l'adeguamento) che oggi serve il Padiglione Rossi e che la superficie dell'Unità d'Intervento U2b (ex ginecologia), da destinare in tutto o in parte a parcheggio, ha una superficie ben superiore a quella attualmente utilizzata allo stesso scopo presso il Padiglione Rossi. In ogni caso, tali aspetti dovranno essere puntualmente approfonditi in sede di pianificazione attuativa.</p> <p>Infine, si sottolinea che il destino del Padiglione Rossi (demolizione o destinazione ad altre funzioni), di proprietà del Demanio dello Stato, non è oggetto del presente provvedimento e sarà oggetto di successive valutazioni congiunte da parte degli enti competenti, come specificato nell'atto di adozione.</p>	<p>Contrario</p>

Osservazione n. 3 Comitato Ambientalista Altro Lido - PG/2023/368260 del 31/07/20234

L'osservazione è articolata in dodici punti.

SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	PARERE
3.1 Procedura di pubblicazione, omissioni. Non si rinviene traccia dell'aggiornamento del quadro conoscitivo previsto dall'art. 18, comma 5 bis, della LR 11/2004.	Le modalità di aggiornamento del quadro conoscitivo, come concordate con la Regione, sono disciplinate dalla scheda di procedimento n. 495 (Delibera di Giunta comunale n. 276 del 01/01/2018 - allegato 9). L'aggiornamento sarà effettuato prima che la variante acquisti efficacia. Si tratta di una questione tecnica relativa all'aggiornamento delle banche dati informatizzate che nulla ha a che fare con la comunicazione al pubblico dei contenuti della variante, già pienamente espressi negli atti di adozione.	Contrario
3.2 Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, sua separazione dal procedimento di formazione del piano. Si osserva che una contestuale adozione e pubblicazione dei documenti di Variante e del Rapporto Ambientale Preliminare renderebbero più agevole per i cittadini l'esame del provvedimento e delle sue ricadute sul contesto.	Le procedure di valutazione ambientale (Vas/Vinca) sono state avviate il 26/06/2023 con la trasmissione alla Regione del Rapporto ambientale preliminare, dopo l'adozione della Variante, coerentemente con le indicazioni delle delibere regionali in materia di Vas e dei competenti uffici della stessa Regione. Come da prassi, il Rapporto ambientale preliminare è stato pubblicato nella sezione dedicata del sito regionale, consentendo a chiunque di prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.	Contrario
3.3 Separata procedura di valutazione d'impatto sul Patrimonio UNESCO. Si osserva la mancanza della documentazione relativa alla valutazione di impatto sul patrimonio citata dalla deliberazione.	La valutazione d'impatto sul patrimonio è stata trattata all'interno del Rapporto Ambientale Preliminare, ai capitoli 6.9.4- Patrimonio Unesco e 6.9.5 - Valutazione d'impatto su patrimonio (HIA - Heritage Impact Assessment). In sede di pianificazione attuativa potranno essere condotte ulteriori valutazioni sulla base di elementi di progetto più approfonditi, come specificato nella delibera di adozione.	Contrario
3.4 Opacità e inconsistenza delle procedure di partecipazione di cui al c. 2 dell'art. 18 della LR 11/2004 con Ulss 3 Serenissima. Si sostiene che alla Variante manchi il "presupposto indefettibile" della concertazione con l'ente pubblico direttamente	Le scelte in merito al trasferimento dei servizi sanitari sono state oggetto di valutazione in occasione di diversi incontri fra il Comune e la competente Ulss 3 Serenissima, intervenuta anche in commissione consiliare. Come già evidenziato, prima dell'approvazione definitiva della variante saranno formalizzate le Intese ai sensi dell'art. 28 della LR 11/2004.	Contrario

interessato, ovvero l'Ulss 3 Serenissima.		
<p>3.5 Finalizzazione della Variante a parco tecnologico. Si chiede di rivedere le previsioni urbanistiche in modo da consentire l'insediamento di aziende che operano in settori differenti da quello "medico-digitale".</p>	Le destinazioni d'uso previste dalla scheda di Variante adottata sono le seguenti: "Attività direzionali (C), residenza (A), attrezzature collettive (F)". Tale previsione non impedisce in alcun modo, sotto il profilo della normativa urbanistica, l'insediamento di aziende che operano in diversi settori, fermo restando che eventuali modifiche sostanziali rispetto alla proposta presentata dovranno essere opportunamente sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione.	Contrario
<p>3.6 Finalizzazione della Variante a nuovo presidio socio - sanitario. Si veda l'osservazione 2.</p>	Si veda la controdeduzione all'osservazione 2.	Contrario
<p>3.7 Criticità delle previsioni edificatorie. Si chiede di limitare l'aumento di superficie coperta ad un massimo del 15% dell'attuale per preservare, da una parte, il valore paesaggistico dell'area, dall'altra non produrre ulteriore consumo di suolo.</p>	<p>I parametri edificatori stabiliti dalla Variante sono stati dimensionati, attraverso un'esplorazione progettuale preliminare (Allegato 1 alla delibera), sia sulle esigenze di funzionamento del centro di ricerca, sia sull'obiettivo di preservare l'assetto originario dei padiglioni, avendo riguardo proprio ai valori del bene culturale oggetto d'intervento e del paesaggio. Il volume di raccordo ad un piano (superficie coperta aggiuntiva), secondo quanto indicato dalla scheda urbanistica e evidenziato negli elaborati progettuali esplorativi, sarà caratterizzato da coperture verdi dotate di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche. Parallelamente, la superficie di pavimento complessiva ammissibile è stata ridotta in modo significativo rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti.</p> <p>Il progetto, da approfondire in fase di pianificazione attuativa e, successivamente, di elaborazione alla scala edilizia, dovrà essere necessariamente sottoposto alla valutazione degli enti competenti in materia di tutela del paesaggio e dei beni culturali.</p> <p>Le variazioni ai parametri urbanistici della Variante, aprioristicamente proposte nell'osservazione, non trovano fondamento in alcuna elaborazione progettuale o valutazione paesaggistica di merito.</p> <p>Per quanto riguarda l'aspetto del consumo di suolo, nel precisare che la Variante non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017, ricadendo l'area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, si richiama quanto già sopra riportato in merito alle</p>	Contrario

	modalità di realizzazione della superficie coperta aggiuntiva.	
<p>3.8 Criticità circa l'effettivo indotto occupazionale e residenziale.</p> <p>Si ritiene che il Rapporto ambientale preliminare non approfondisca sufficientemente l'analisi dell'impatto su viabilità e trasporto pubblico degli addetti previsti nel nuovo parco tecnologico.</p> <p>Si osserva inoltre che la variante non definisce nello specifico le quote di cubatura destinate a ricerca, residenza e ai servizi comuni.</p>	<p>Nel Rapporto Ambientale Preliminare la valutazione della componente traffico e mobilità è ampiamente trattata nei seguenti capitoli: 5.1.8 "Piano del Traffico", nel quale si dà evidenza della pianificazione locale del sistema della mobilità, e 6.13 "Trasporti e viabilità", dove sono descritti gli scenari attuali e quelli derivanti dalla Variante e vengono individuate le attività necessarie a mitigare gli interventi previsti.</p> <p>Tali aspetti, così come le quantità edificatore da destinare ai diversi usi consentiti (direzionale, residenza, servizi) saranno oggetto di approfondimento in occasione della pianificazione urbanistica attuativa all'uopo prevista dalla Variante: pianificazione attuativa che sarà a sua volta oggetto di verifica di assoggettabilità a Vas.</p>	Contrario
<p>3.9 Criticità delle partite finanziarie correlate. Si evidenzia che non è chiaro il motivo per cui l'Amministrazione comunale si impegni ad investire gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione del nuovo presidio sanitario, di cui non è competente, invece di utilizzarli per la riqualificazione di altre aree del Lido come Favorita o lungomari.</p>	<p>La riqualificazione complessiva di una parte così rilevante dell'isola del Lido e di beni di fondamentale importanza come l'ex Ospedale al Mare e la Favorita, che garantisca al contempo la permanenza e il miglioramento dei servizi ai cittadini, prima di tutto quelli sanitari, sebbene non gestiti dall'ente Comune, è interesse prioritario dell'Amministrazione. La cessione al Comune delle aree e degli edifici del nuovo presidio sanitario garantisce al Comune stesso la possibilità di contribuire nel modo migliore al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini, in stretta collaborazione con il servizio sanitario.</p>	Contrario
<p>3.10 Inaccettabile impermeabilità del complesso. Si segnala che il progetto non garantisce nessun accesso dall'esterno se non per quanto riguarda il Teatro Marinoni e la Chiesa di S. Maria Nascente.</p>	<p>Si veda la controdeduzione all'osservazione 1.3.</p>	
<p>3.11 Impatto correlato su aree di alta valenza naturalistica.</p> <p>Si sottolinea l'accentuata rinaturalizzazione del tratto di arenile antistante l'area oggetto di Variante, con la presenza di elementi di pregio rilevante che richiedono una più marcata</p>	<p>Si veda la controdeduzione all'osservazione 1.4.</p>	Contrario

<p>tutela rispetto a quanto definito dal Piano Particolareggiato dell'Arenile dell'Isola del Lido, riformulando le regole per un futuro assetto.</p>		
<p>3.12 Mancato recepimento da parte del Consiglio Comunale delle varianti approvate in regime commissariale. Si osserva che il complesso delle Varianti urbanistiche approvate con procedura commissariale sono "insussistenti" poiché non approvate ulteriormente dagli organi comunali.</p>	<p>La disamina dello stato della pianificazione urbanistica comunale proposta nell'osservazione è priva di fondamento. La variante approvata con procedura commissariale nella Conferenza di Servizi del 22 luglio 2011, con la presenza del rappresentante del Comune (Sindaco), non richiede alcuna ulteriore approvazione o recepimento da parte di organi comunali. Con delibera n. 503 del 27/10/2011, la Giunta Comunale ha stabilito di ricondurre nell'ambito dell'azione dell'Amministrazione Comunale alcuni progetti approvati in variante urbanistica con procedura commissariale, fra cui quello dell'ex Ospedale al Mare. Si tratta, com'è evidente, di una decisione meramente organizzativa, non avendo la Giunta Comunale alcuna competenza ad approvare varianti urbanistiche. Per nulla condivisibile è anche l'affermazione contenuta nell'osservazione secondo cui l'approvazione del PAT avrebbe fatto decadere le varianti urbanistiche approvate dal Commissario delegato. Non si rileva, infatti, alcun contrasto fra le previsioni del PAT e le varianti in questione. Al contrario, nella verifica di compatibilità fra previsioni del PAT e del PRG previgente, approvata con delibera del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio comunale n. 98 del 05/12/2014, le previsioni del PRG per l'ambito in esame (già di fatto modificate con le varianti approvate con procedura commissariale) sono classificate come compatibili con le previsioni del PAT e, quindi, pienamente efficaci. La questione sollevata risulta comunque di scarso rilievo, considerato che il provvedimento di variante in esame approva nuove previsioni urbanistiche.</p>	

Osservazione n. 4 Italia Nostra Venezia – PG/2023/368907 del 01/08/2023 (ricevuta il 31/7/2023)

L'osservazione è articolata in 6 punti, che si riportano a seguire.

SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	PARERE
4.1 Si sostiene che la Variante non sia stata sottoposta ad alcuna forma di consultazione partecipativa, compresa la pubblicazione.	L'osservazione è priva di fondamento. Il 21 aprile 2023, il Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile ha inviato al Presidente della Municipalità di Lido Pellestrina richiesta di parere (PG 2023/0198141) ai sensi dell'art. 6, comma 7, del Regolamento delle Municipalità, allegando l'avviso di concertazione ai sensi dell'art 18, comma 2, della legge urbanistica regionale, avviso che prevede: a) l'illustrazione e discussione in seduta pubblica del provvedimento; b) la raccolta di contributi (anche digitali) finalizzati alla concertazione da analizzare nella fase di adozione del provvedimento che, in relazione al loro apporto agli obiettivi di interesse pubblico dello stesso, avrebbero potuto comportarne eventuali modifiche e/o integrazioni. L'avviso è stato pubblicato, integrato da tutta la documentazione della proposta di deliberazione 1029/2023, alla pagina https://www.comune.venezia.it/it/content/avvisi-concertazione-urbanistica La DCC n. 29 del 25/05/2023 di adozione della Variante e i relativi allegati sono stati pubblicati il 1° giugno 2023. L'avviso, che contiene le modalità per prendere visione del provvedimento presso gli uffici comunali e nel sito internet ufficiale del comune di Venezia, è alla pagina https://www.comune.venezia.it/it/content/avvisi-pubblicazione-urbanistica La variante è stata illustrata in Municipalità, nelle Commissioni Consiliari e in Consiglio Comunale e, dopo l'adozione, è stata regolarmente pubblicata. Di tutto questo è stata data informazione nel sito internet del Comune.	Contrario
4.2 Si chiede che vengano stralciati tutti i riferimenti normativi ai progetti Commissariali in quanto privi di efficacia.	Si veda la controdeduzione all'osservazione 3.12.	Contrario
4.3 Si afferma che "L'apparente consumo di suolo viene compensato dalla realizzazione di una copertura intelligente che prevede la creazione di aree verdi ricche di vegetazione",	Si veda la controdeduzione all'osservazione 3.7. Si precisa che, in base alla legislazione e alla prassi vigente, la Soprintendenza non si esprime sugli atti di pianificazione urbanistica, ma solo nella fase di rilascio dei titoli abilitativi, in presenza di un progetto architettonico definitivo.	Contrario

<p>considerando la copertura "verde" solo una misura di attenuazione delle nuove edificazioni.</p> <p>La proposta, ad avviso degli estensori dell'osservazione, di fatto, comporta un elevato consumo di suolo e una riduzione della superficie permeabile che va ad incrementare il grave degrado del territorio e la perdita delle funzioni ecosistemiche come segnalati, per la regione Veneto, dall'edizione 2020 del rapporto Ispra sul consumo del suolo.</p> <p>Si rileva inoltre, che la variante non è accompagnata dal parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.</p>		
<p>4.4 Ricordando che il compendio immobiliare è tutelato anche ai sensi della parte II e parte III del D.lgs. 42/2004, si chiede che, in fase attuativa, eventuali demolizioni siano riferite solo agli elementi incongrui del complesso e "non riguardino gli edifici vincolati, che devono essere rispettati nella loro integrità". Anche sotto il profilo paesaggistico si richiede il rispetto delle caratteristiche dell'area.</p>	<p>Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni 3.7. e 4.3.</p>	<p>Contrario</p>
<p>4.5 Si raccomanda che la futura fruizione antropica del tratto di arenile antistante l'area oggetto di Variante sia compatibile con le valenze naturalistiche presenti. Oltre alla preservazione degli habitat eventualmente presenti e al mantenimento delle prime ondulazioni dunali, andrebbero attuate misure per attenuare il disturbo</p>	<p>Si veda la controdeduzione all'osservazione 1.4.</p>	<p>Contrario</p>

<p>antropico diretto e indiretto. Tra queste: frequentazione antropica a bassa intensità, realizzazione di sentieri di comunicazione tra gli edifici e la spiaggia, contenimento delle emissioni sonore e luminose, divieto, durante il periodo di nidificazione, di accesso ai cani alla spiaggia e creazione di recinzioni per la salvaguardia dei nidi e dei pulli dell'avifauna nidificante.</p>		
<p>4.6 Si chiede di modificare la previsione di realizzazione del nuovo presidio sanitario in quanto ritenuto non necessario, modificando le previsioni urbanistiche per l'unità di intervento 2 destinandola a sviluppi residenziali e direzionali.</p>	<p>Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni 2 e 3.9.</p>	<p>Contrario</p>

3. OSSERVAZIONI

Osservazione 1 - Associazione Tutta la Città Insieme – PG/2023/368252 del 31/07/2023

Con riferimento alla deliberazione di adozione della variante in oggetto (DCC n. 29 del 25.5.2023), si presentano le seguenti osservazioni.

Osservazione 1

1) Unità d'Intervento UI (a-b) - Parco Tecnologico. (allegato 2 pag. 11) Attività direzionali (C), residenza (A), attrezzature collettive (F).

La residenza è ammessa in quanto funzionale all'attività del Parco Tecnologico. Pertanto, è esclusa la possibilità d'uso degli alloggi per la locazione a fini turistici di cui all'art. 27-bis della legge regionale 14/06/2013 n. 11. Sono invece ammesse le foresterie a servizio dell'attività del Parco Tecnologico.

Si propone di riformulare tale paragrafo:

- La residenza è ammessa in quanto funzionale all'attività del Parco Tecnologico. Pertanto, è esclusa la possibilità d'uso degli alloggi per la locazione a fini turistici di cui all'art. 27-bis della legge regionale 14/06/2013 n. 11. È inoltre esclusa la possibilità di alienazione degli alloggi sul libero mercato immobiliare, mentre le locazioni a favore degli addetti al Parco Tecnologico, dovrebbero essere allineate ai canoni di social housing.

Conseguentemente dovrebbe essere esclusa la possibilità di adibire parte della residenza a foresterie a servizio del Parco Tecnologico.

Osservazione 2

2) I parametri urbanistici ed edilizi, (allegato 2 pag. 11) assegnano un aumento della SL esistente x 1,5.

3) Inoltre, nelle premesse alla Delibera di adozione della Variante in oggetto si legge (pag.4 terzo paragrafo): la nuova proposta prevede la sostanziale conservazione di tutti gli edifici preesistenti realizzati nelle diverse fasi di sviluppo dell'Ospedale, conservando l'assetto originario del complesso pur all'interno di una nuova interpretazione degli spazi interni ed esterni, funzionale alle nuove destinazioni d'uso.

Si propone di considerare:

- Poiché la Superficie Lorda esistente del complesso in oggetto è di 28.000 mq., l'aumento del 50% prevederebbe una nuova edificazione di 14.000 mq., percentuale che appare eccessiva, anche in considerazione del punto 3), perché il concetto di conservazione edilizia e conservazione originaria del complesso, difficilmente si coniugano con la previsione di aumento di una Superficie Lorda come proposta.

Inoltre, la Variante da adeguare al Piano degli Interventi prevede le nuove costruzioni a ridosso degli edifici storici, saturando le aree libere tra loro e stravolgendo sia la loro integrità edilizia, sia la morfologia originale del complesso. Sarà importante anche la verifica di Valutazione d'Impatto sul Patrimonio (HIA - Heritage Impact Assessment),

ricadendo l'intervento all'interno del Sito Unesco "Venezia e la sua laguna", iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità.'

Osservazione 3)

4) Riguardo alla viabilità, (allegato 1 pag. 5) la presente proposta di riqualificazione dell'ex Ospedale al Mare prevede la creazione, lungo il lato ovest in via dell'Ospizio Marino, di un percorso ciclabile per il collegamento del lungomare D'Annunzio con Piazzale Ravà, con conseguente riqualificazione della viabilità pubblica.

5) Il Piano Urbanistico Attuativo (allegato 2 pag. 12) dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità pubblica in modo da garantire la continuità e adeguatezza dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e assicurare una migliore accessibilità all'ambito."

Si propone:

- Non appare sufficiente la proposta della creazione di un percorso ciclabile sull'esistente via dell'Ospizio Marino. La variante in oggetto dovrebbe prevedere la possibilità di accedere all'interno del complesso con un percorso ciclo-pedonale in grado di attraversarlo in tutta la sua lunghezza, dal Lungomare D'Annunzio a Piazzale Ravà. In tal modo soddisferebbe il legittimo diritto dei cittadini della fruibilità pubblica del complesso.

Osservazione 4)

6) Riguardo alle aree fronte mare, (allegato 1 pag. 5) di cui alla richiamata concessione demaniale, è prevista la realizzazione di uno stabilimento balneare secondo i progetti già allegati alla concessione sulle aree fronte mare.

Si propone:

- Alla luce del nuovo utilizzo a Parco Tecnologico dell'intero complesso, si dovrebbe inibire l'uso della spiaggia con manufatti che ne impedirebbero l'utilizzo pubblico; inoltre si dovrebbe rispettare l'esistenza di un corridoio ecologico secondario di cui verrebbe interrotta la continuità con le strutture da spiaggia; si dovrebbero altresì valutare le peculiarità ambientali formatesi nelle dune prospicienti il complesso dell'Ospedale al Mare; pertanto si potrebbero valutare strutture da spiaggia amovibili giornaliere al di fuori della fascia di rispetto ambientale.

Osservazione 5)

7) Unità d'Intervento U2 (a-b)-Nuovo Presidio Socio Sanitario. (allegato 2 Pag. 11) Destinazioni d'uso (art.8.2 delle NTA della V.PRG per l'Isola del Lido). Attrezzature collettive (F). Sono ammessi tutti gli usi funzionali al nuovo Presidio Socio Sanitario da realizzare.

Parametri urbanistici ed edilizi.

Unità d'Intervento U2a.

SL (superficie lorda) = SL esistente x 1,5;

se (superficie coperta) = 2500 mq;

H max (altezza massima) = 18 m;

Si propone:

- Unificare i parametri urbanistici ed edilizi ad entrambe le Unità d'Intervento a-b in modo da aumentare la capacità edificatoria del Nuovo Presidio Socio Sanitario. In tal modo si potrebbe ottenere una Superficie Lorda di pavimento simile a quella utilizzata dal Padiglione Rossi (Monoblocco), e potrebbero essere così garantite le medesime funzioni.

Resta, comunque, il fatto che l'idea di spostare le funzioni ospedaliere dal Monoblocco ad altra destinazione, non trovando logiche ragioni, fa sorgere diversi interrogativi sulla futura destinazione speculativa (ricettiva?) del grande manufatto lasciato libero.

Osservazione 2 - Movimento per la difesa della sanità pubblica veneziana – PG/2023/368257 del 31/07/2023

La Variante è volta anche alla realizzazione di una nuova sede del presidio distrettuale socio-sanitario: non tanto per nuovi servizi, ma per una mera nuova dislocazione degli stessi. Ciò non risulta tuttavia per nulla motivato, sia quanto alle ragioni tecnico-economiche dell'abbandono della sede attuale, sia quanto alla scelta dell'ubicazione ora proposta senza alcuna comparazione di convenienza di altre possibili sedi. In effetti la scelta non appare confortata da alcun pronunciamento dell'AULSS3 che anzi pianifica (relazione 0051147 del 14.03.2023) la realizzazione dei nuovi servizi di "Casa della comunità" all'interno del Padiglione Rossi (cd Monoblocco), programma in detta struttura lavori di manutenzione straordinaria (delibera del direttore generale n. 1143 del 30.06.2023 che approva il progetto di intervento per la Casa della comunità nell'ambito del PNRR) in lineare coerenza con lo studio di fattibilità per la realizzazione dell'"Ospedale di comunità" e "Medicina integrata di gruppo" all'interno del Padiglione Rossi da tempo approvato (deliberazione del direttore generale n. 54 dell'8.1.2016). Inoltre contrasta con elementari criteri di pianificazione lo scorporo dalla presente Variante dell'area del Padiglione Rossi per il quale non è neppure chiarito se il Comune abbia o meno recepito la Variante urbanistica che in gestione di speciale commissariamento (ex ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 3759/2009 relativa alle opere per il nuovo - di poi irrealizzato - palazzo del cinema e dei congressi) ne aveva previsto la demolizione.

Al riguardo dovrebbe piuttosto porsi la questione se il Comune non si debba attivare perché la proprietà passi dal Demanio alla AULSS3 (in quanto attuale concessionaria nonché "erede" dell'ente cui si deve la costruzione del medesimo) al fine di ogni possibile valorizzazione coerente con gli interessi della medesima AULSS3. E del resto la traslazione dei servizi sociosanitari prevista dalla presente Variante urbanistica nell'area "ex ginecologia" appare sostanzialmente un ripiego e presenta criticità sia per l'accessibilità all'area, soprattutto per l'uscita e l'entrata delle ambulanze su via dell'Ospizio Marino, nonché per la sosta dei mezzi pubblici e privati, sia per la necessità di ricostruire strutture già perfettamente funzionanti e ben collocate (piscine, ecc.); essa ignora qualsiasi pianificazione e programmazione dei servizi sociosanitari distrettuali e trascura qualsiasi valutazione di possibili più idonee alternative in funzione del bacino di utenza, del servizio di trasporto pubblico, dei collegamenti di urgenza con ospedali per il pronto soccorso.

Del resto appaiono evidenti le criticità della soluzione proposta: nuovi costi, insistenza su una strada ad uso intenso, vicinanza all'aeroporto e all'area cimiteriale (va esplicitato il rispetto dei relativi vincoli), criticità ed impedimenti a garantire le prestazioni caratteristiche (talassoterapia e psammoterapia). Mentre si trascurano le possibilità di conveniente utilizzo del Monoblocco, anche con la possibile estensione delle funzionalità che esso può ospitare, in uno con le possibilità di riqualificazione edilizia che il fabbricato consente. In particolare è necessario che AULSS3 e Amministrazione Comunale si attivino per chiedere all'Agenzia del Demanio il trasferimento in proprietà all'AULSS3 del Monoblocco al fine di consentirne adeguate funzioni pubbliche.

Osservazione 3 - Comitato Ambientalista Altro Lido - PG/2023/368260 del 31/07/20234

Con riferimento alla deliberazione di adozione della Variante in oggetto (DCC n. 29 del 25.5.2023), si presentano le seguenti 12 (dodici) osservazioni.

1. procedura di pubblicazione, omissioni.

La deliberazione di adozione della Variante dà atto della necessaria osservanza delle procedure di cui all'art.18, commi da 3 a 6, della LR 11/2004, tuttavia non si rinviene traccia dell'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11-bis della LR 11/2004 come previsto al comma 5-bis del richiamato art. 18. Con ciò si privano i cittadini di informazioni utili alla partecipazione al procedimento mediante la formulazione di eventuali osservazioni e si pregiudica la legittimità del provvedimento approvativo.

2. procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, sua separazione dal procedimento di formazione del piano.

La deliberazione di adozione della Variante dà atto che, dopo l'adozione, lo strumento urbanistico dovrà essere sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS).

Ciò in realtà contrasta con il principio generale, discendente dalla direttiva comunitaria, che la VAS debba essere avviata «contestualmente al processo di formazione del piano» (art. 11, c. 1, del D.Lgs 152/2006 - Testo Unico Ambientale). In particolare ne è derivato che gli stessi consiglieri comunali hanno espresso il loro voto sull'adozione della Variante senza avere cognizione del corrispondente rapporto ambientale preliminare (solo in seguito trasmesso ai competenti uffici regionali). Esso è stato in effetti pubblicato dalla Regione ma il sito comunale dedicato alle procedure urbanistiche non ne ha dato alcuna comunicazione deprimendo con ciò le possibilità di partecipazione consapevole della cittadinanza alla procedura di valutazione urbanistica ambientale.

3. separata procedura di valutazione d'impatto sul Patrimonio UNESCO.

La deliberazione di adozione della Variante dà atto che, dopo l'adozione, lo strumento urbanistico dovrà essere sottoposto anche alla valutazione d'impatto sul patrimonio (HIA, Heritage Impact Assessment) in quanto ricadente nel Sito Unesco, Venezia e la sua Laguna. Di tale procedura non appare documentazione a disposizione del pubblico (e degli stessi consiglieri comunali): anche in questo caso si vanno dunque a deprimere le possibilità di partecipazione consapevole della cittadinanza alle procedure di valutazione.

4. opacità e inconsistenza delle procedure di partecipazione di cui al c. 2 dell'art. 18 della LR 11/2004.

Con specifico avviso del 21.4.2023, l'Amministrazione comunale ha reso noto l'avvio delle procedure di consultazione, partecipazione e concertazione con enti pubblici e associazioni economiche e sociali come previsto al comma 2 dell'art. 18 della LR 11/2004, tuttavia la deliberazione di adozione della Variante non ha dato notizia alcuna dell'esito di tale essenziale passaggio in ragione in particolare del coinvolgimento dell'AULSS3 che verrebbe "chiamata" dalla nuova Variante urbanistica a dislocare altrove dalla sede attuale i propri servizi, proprio mentre invece essa

pianifica (relazione 0051147 del 14.03.2023) la realizzazione dei nuovi servizi di "Casa della comunità" all'interno del Padiglione Rossi (cd Monoblocco) e mentre essa programma in detta struttura - che detiene in concessione dall'Agenzia del Demanio - dei lavori di manutenzione straordinaria (delibera del direttore generale n. 1143 del 30.06.2023 che approva il progetto di intervento per la Casa della comunità nell'ambito del PNRR) in lineare coerenza con lo studio di fattibilità per la realizzazione dell'"Ospedale di comunità" e "Medicina integrata di gruppo" all'interno del Padiglione Rossi da tempo approvato (deliberazione del direttore generale n. 54 dell'8.1.2016). Manca dunque il presupposto indefettibile della concertazione con l'ente pubblico direttamente interessato alla Variante.

5. finalizzazione della Variante a parco tecnologico

La Variante risulta - come enunciato - volta a consentire l'insediamento di un "parco tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico", con la specificazione (relazione, pag. 10) "con utilizzo dell'Intelligenza Artificiale" tuttavia dalla documentazione fornita essa appare piuttosto mirata alla realizzazione di un centro aziendale di ricerca. Sono entrambe finalità positive, ma si tratta di funzioni che avrebbero ben diverse modalità gestionali e in particolare comporta un accesso limitato se trattasi di mero centro di ricerca di una azienda, mentre invece un parco tecnologico presuppone una specifica attività gestionale che consenta e favorisca l'insediamento di una pluralità di imprese/strutture che abbiano ad avvantaggiarsi dalla prossimità e dalle possibilità di cooperazione. Inoltre la specifica, così definita, destinazione a attività di ricerca medica potrebbe avere un buon effetto nella fase di avvio se garantita dalle risorse del proponente (futuro possibile proprietario), ma potrebbe anche rivelare nel seguito limitazioni e criticità per via di tale monotematica. Si propone dunque che siano introdotte condizioni (urbanistiche nonché contrattuali negli atti di compravendita) che garantiscano nel tempo lo svolgersi di attività di ricerca in generale anche all'eventuale esaurirsi della tematica "medico-digitale". Inoltre, un parco tecnologico si caratterizza per essere un luogo che facilita i contatti ed i rapporti tra persone e imprese e deve dunque garantire una diffusa permeabilità ai percorsi e luoghi specifici di incontro, ciò che non appare considerato né nell'idea progettuale, né nella scheda urbanistica che anzi fanno piuttosto pensare ad un complesso ben delimitato ed impenetrabile. Ciò richiede dunque una adeguata riformulazione della Variante.

6. finalizzazione della Variante a nuovo presidio socio-sanitario.

La Variante è volta anche alla realizzazione di una nuova sede del presidio distrettuale socio-sanitario: non tanto per nuovi servizi, ma per una mera nuova dislocazione degli stessi. Ciò non risulta tuttavia per nulla motivato, sia quanto alle ragioni tecnico-economiche dell'abbandono della sede attuale, sia quanto alla scelta dell'ubicazione ora proposta senza alcuna comparazione di convenienza di altre possibili sedi. In effetti la scelta non appare confortata da alcun pronunciamento dell'AULSS3 che anzi pianifica (relazione 0051147 del 14.03.2023) la realizzazione dei nuovi servizi di "Casa della comunità" all'interno del Padiglione Rossi (cd Monoblocco), programma in detta struttura lavori di manutenzione straordinaria (delibera del direttore generale n. 1143 del 30.06.2023 che approva il progetto di intervento per la Casa della comunità nell'ambito del PNRR) in lineare coerenza con lo studio di fattibilità per la realizzazione dell'"Ospedale di comunità" e "Medicina integrata di gruppo" all'interno del Padiglione

Rossi da tempo approvato (deliberazione del direttore generale n. 54 dell'8.1.2016). Inoltre contrasta con elementari criteri di pianificazione lo scorporo dalla presente Variante dell'area del Padiglione Rossi per il quale non è neppure chiarito se il Comune abbia o meno recepito la Variante urbanistica che in gestione di speciale commissariamento (ex ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 3759/2009 relativa alle opere per il nuovo - di poi irrealizzato - palazzo del cinema e dei congressi) ne aveva previsto la demolizione. Al riguardo dovrebbe piuttosto porsi la questione se il Comune non si debba attivare perché la proprietà passi dal Demanio alla AULSS3 (in quanto attuale concessionaria nonché "erede" dell'ente cui si deve la costruzione del medesimo) al fine di ogni possibile valorizzazione coerente con gli interessi della medesima AULSS3. E del resto la traslazione dei servizi sociosanitari prevista dalla presente Variante urbanistica nell'area "ex ginecologia" appare sostanzialmente un ripiego e presenta criticità sia per l'accessibilità all'area, soprattutto per l'uscita e l'entrata delle ambulanze su via dell'Ospizio Marino, nonché per la sosta dei mezzi pubblici e privati, sia per la necessità di ricostruire strutture già perfettamente funzionanti e ben collocate (piscine, ecc.); essa ignora qualsiasi pianificazione e programmazione dei servizi sociosanitari distrettuali e trascura qualsiasi valutazione di possibili più idonee alternative in funzione del bacino di utenza, del servizio di trasporto pubblico, dei collegamenti di urgenza con ospedali per il pronto soccorso. Del resto appaiono evidenti le criticità della soluzione proposta: nuovi costi, insistenza su una strada ad uso intenso, vicinanza all'aeroporto e all'area cimiteriale (va esplicitato il rispetto dei relativi vincoli), criticità ed impedimenti a garantire le prestazioni caratteristiche (talassoterapia e psammoterapia). Mentre si trascurano le possibilità di conveniente utilizzo del Monoblocco, anche con la possibile estensione delle funzionalità che esso può ospitare, in uno con le possibilità di riqualificazione edilizia che il fabbricato consente. In particolare è necessario che AULSS3 e Amministrazione Comunale si attivino per chiedere all'Agenzia del Demanio il trasferimento in proprietà all'ALSS3 del Monoblocco al fine di consentirne adeguate funzioni pubbliche.

7. criticità delle previsioni edificatorie.

Per diversi aspetti l'attuale progettualità di massima è assai preferibile alla configurazione che prevedeva la precedente Variante urbanistica adottata (e oggetto di ricorso al TAR) ed ora revocata, tuttavia si deve osservare che le dimensioni della struttura a piastra di collegamento tra i padiglioni, seppure ideata nell'ottica di mantenere la leggibilità dell'impianto originario (e tutelato) risulterebbe comunque di eccessivo impatto ed in effetti i parametri urbanistici ora consentiti, con un incremento del 50% dell'esistente portano in sé ad una situazione del genere. Non è noto del resto se la progettazione come prospettata dal proponente/candidato acquirente dell'area sia stata giudicata idonea dalla Soprintendenza. La strumentazione urbanistica dovrebbe indicare ad ogni modo una misura massima di nuova occupazione di suolo, tale da garantire - assieme alle attuali esigenze di interconnessione - minori impatti e la preservazione concreta dell'impianto originario a padiglioni tra il verde. Un aumento adeguato di superficie coperta potrebbe essere nel limite del 15%. Ciò significa evitare anche consumo di suolo e mantenere per il Lido la caratteristica originaria di quartiere a spiccata presenza di verde ad oggi compromessa solo da alcune più recenti realizzazioni edilizie.

8. criticità circa l'effettivo indotto occupazionale e residenziale.

Il Rapporto Ambientale Preliminare assume, dalle dichiarazioni del proponente, che l'intervento comporti circa 900 addetti diretti oltre ad un indotto che porti a superare il migliaio di posti di lavoro; per una quota [minoritaria] di questi verrebbe garantita la residenza all'interno del complesso (600 posti letto): la Variante omette tuttavia di ben specificare le quote di cubatura destinate a ricerca, residenza e ai servizi comuni. L'indotto appare nel complesso comunque assai significativo ma non ne sono considerate le effettive concrete esigenze sul fronte trasportistico, sia per la prospettata deroga alle necessità di provvedere post auto all'interno del complesso, sia per i riflessi sul trasporto pubblico, ... tanto più che l'isola è priva di specifico PGTU, PUT e PUM !

9. criticità delle partite finanziarie correlate.

Non si vede perché il Comune debba utilizzare gli introiti degli oneri urbanistici per allestire una nuova sede per i servizi sociosanitari (non di sua competenza) anziché per riqualificare aree di propria competenza, a cominciare dalla vicina area de La Favorita, dai Lungomari, ecc. anche nell'ottica di accompagnare convenientemente gli importanti investimenti che l'operatore privato si appresta a fare nel compendio ex ospedaliero... e anche in coerenza con gli impegni presi originariamente con AULSS3 e Regione per la valorizzazione dell'ex Ospedale al Mare.

10. inaccettabile impermeabilità del complesso.

La progettazione di massima fornita ad accompagnamento della Variante urbanistica glissa inequivocabilmente sulla permeabilità del complesso. Viene garantito il solo "accesso" ai due beni di uso pubblico: la Chiesta di S. Maria Nascente ed il Teatro Marinoni: per il primo con un breve percorso da via dell'Ospizio Marino, per il secondo dal lato esterno verso il mare. Addirittura viene delineato un percorso ciclabile lungo via dell'Ospizio Marino, la cui limitata sezione certo non si presta ad un inserimento del genere.

Se ne deduce quindi una reale conformazione dell'area a spazio chiuso, sebbene proprio la destinazione a parco tecnologico richieda di garantire una accentuata possibilità di mobilità interna per consentire le iterazioni tra e con gli operatori del parco: nessun attraversamento longitudinale neppure pedonale, nessuna piazza, nessuna concreta apertura alla città ed un'occasione persa per realizzare un percorso ciclabile che connetta i lungomari a Piazzale Ravà e parimenti un analogo percorso per i mezzi del servizio di trasporto pubblico!

11. impatto correlato su aree di alta valenza naturalistica.

La proposta progettuale che accompagna la Variante prevede l'utilizzo delle aree a fronte mare in concessione demaniale per realizzarvi impianti balneari. Al momento la Variante per gli Arenili ha semplicemente "richiamato" il relativo piano a suo tempo approvato in regime commissariale - che non risulta tuttavia esplicitamente recepito con proprio atto dal Consiglio Comunale al cessare della gestione commissariale - il quale, pur con alcune cautele di carattere paesaggistico, consentiva un discreto uso balneare dell'area in questione. Va ora evidenziato che una recente indagine multidisciplinare (pubblicata in Lavori della Società Veneziana di Scienze Naturali, n. 42, Venezia, 2017) ha rilevato la accentuata rinaturalizzazione di tale area con elementi di pregio rilevante che ne richiedono una più marcata tutela: VInCA e VAS consentirebbero di modulare più esattamente le azioni da prevedere con la presente Variante!

12. mancato recepimento del Consiglio Comunale delle varianti approvate in regime commissariale.

La questione riguarda il complesso delle varianti urbanistiche approvate dal commissario ex OPCM n. 3759 del 30.4.2009 (delegato per il nuovo palazzo del cinema e dei congressi). Non risulta che esse, al cessare della funzione commissariale, siano state introitate nell'apparato urbanistico del Comune con atto del Consiglio Comunale come era necessario. I progetti "commissariali" sono poi stati concretamente superati dall'approvazione del PAT (30.4.2014) e dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 15.12.2014 che non ha riconosciuto detti progetti nell'ambito del primo Piano degli Interventi. La presente Variante deve quindi dar atto dell'insussistenza odierna di detti piani, anche per quanto riguarda l'uso del prospiciente arenile.

Osservazione 4 - Italia Nostra Venezia – PG/2023/368907 del 01/08/2023 (ricevuta il 31/7/2023)

CDP Real Asset SGR SpA (di seguito CDP RA) ha recentemente presentato all'Amministrazione comunale una nuova proposta per il recupero e la riqualificazione del complesso dell'ex Ospedale al Mare (OaM), alternativa a quella presentata nel 2019 e recepita nel 2020 nella varianten. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita. Questa nuova proposta prevede la realizzazione di un Parco tecnologico per la ricerca nel campo della medicina digitale con un recupero dei padiglioni novecenteschi tutelati presenti nell'ex OaM e lo studio per un nuovo presidio sanitario. Si tratta, indubbiamente, di un positivo cambio rispetto al precedente, distruttivo, indirizzo turistico-recettivo, ma anche l'attuale intervento evidenzia diversi aspetti critici.

Di seguito si riportano le osservazioni più rilevanti.

Osservazione 1

La variante urbanistica in oggetto non è stata sottoposta ad alcuna forma di consultazione, di partecipazione e di concertazione prevista dal comma 2, dell'art. 18 della Legge Regionale 11/2004 e, dal combinato disposto dell'art. 23 dello Statuto Comunale e dell'art. 6 del Regolamento Comunale. Non è stata fatta adeguata comunicazione ai cittadini della sua pubblicazione e del periodo di presentazione delle osservazioni. La determinazione dirigenziale contenente l'avviso pubblico per la presentazione delle osservazioni, infatti, non è stata pubblicata nel sito del Comune tra tutte le altre determinazioni dirigenziali, come generalmente avviene. Non è stata nemmeno pubblicata tra gli atti del sito dell'ufficio urbanistica del Comune, dove si trovano le determinazioni dirigenziali per altre varianti urbanistiche.

Per la mancata applicazione dell'art. 18, comma 2, della L.R. 11/2004 e dello Statuto Comunale, nonché, per la insufficiente comunicazione della pubblicazione e del periodo di presentazione delle osservazioni della variante urbanistica adottata, si ritiene che la procedura di adozione della variante sia in difetto e debba essere ripresa.

Osservazione 2

La presente variante urbanistica al P.I., adottata, non può far salvo il progetto definitivo, approvato nell'ambito della procedura commissariale istituita con O.P.C.M. 3759 del 30/04/2009, e considerarlo ancora valido, per i seguenti motivi:

- modifica le previsioni e le prescrizioni della variante vigente, approvata nel 2000, così come convalidato dagli elaborati contenuti nell'allegato 2: Documento di Variante Urbanistica, facente parte integrante della delibera di adozione;
- i progetti del Commissario sono superati dall'approvazione del PAT (30/04/2014) e dalla deliberazione del C.C. n. 98 del 15/12/2014, di recepimento dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. 11/2004, che individuando e dichiarando quali sono le parti compatibili o in contrasto del P.R.G. vigente, che diventa P.I., con il PAT., non fa propri i progetti commissariali approvati in variante urbanistica, rimanendo, quindi, in vigore le previsioni e le prescrizioni dello stesso P.R.G., approvato nel 2000;
- non risulta che i progetti approvati dal Commissario in Conferenza di servizi in variante urbanistica siano stati recepiti e ratificati nella strumentazione urbanistica generale con deliberazione di C.C. (presa d'atto delle modifiche di variante);

- le ordinanze emanate dal Presidente del Consiglio dei Ministri sulla base della legge istitutiva della Protezione Civile (l.225/1992) sono ordinanze eccezionali e straordinarie i cui compiti sono limitati e delimitati temporalmente ad uno stato di emergenza, pertanto, non modificano né abrogano le leggi e normative ordinarie, ma le sospendono ai soli fini della attuazione degli interventi ritenuti utili e necessari allo scopo. (vedi a proposito sentenze della Corte Costituzionale e del Consiglio di Stato);
- con l'applicazione ordinaria della legislazione vigente e previgente alle OPCM e alle autorizzazioni commissariali, gli interventi e i progetti non attuati e nemmeno avviati assumono le stesse disposizioni dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ricadano nelle stesse disposizioni e prescrizioni previste dall'art. 4 della DGRV n. 20/2015, in base alle quali i progetti approvati in variante urbanistica i cui lavori non iniziano entro un determinato periodo decadono, compresa la variante che li ha determinati, ritornando alla previgente disciplina urbanistica.

Si chiede, pertanto, che vengano stralciati tutti i riferimenti normativi sui progetti commissariali.

Osservazione 3

Nell'ambito dell'ex OaM (area classificata dal V.P.R.G. del Lido come Zona B0 novecentesca di pregio) la CDP RA prevede la realizzazione di "attività di direzionali, residenza, attrezzature collettive e funzioni complementari" mediante la riqualificazione degli edifici esistenti e la possibilità di nuova edificazione che: "...si sviluppa in orizzontale come elemento di connessione del tessuto esistente costituito da padiglioni separati".

Tale proposta prevede la possibilità di nuova superficie coperta di 7200 mq (circa il 50% della superficie coperta esistente). Secondo CDP RA: "L'apparente consumo di suolo viene compensato dalla realizzazione di una copertura intelligente che prevede la creazione di aree verdi ricche di vegetazione".

In realtà, la copertura "verde" può essere considerata solo una misura di attenuazione delle nuove edificazioni. La proposta, di fatto, comporta un elevato consumo di suolo e una riduzione della superficie permeabile che va ad incrementare il grave degrado del territorio e la perdita delle funzioni ecosistemiche segnalati per la regione Veneto dall'edizione 2020 del rapporto ISPRA sul consumo del suolo.

"Disturba" profondamente l'architettura degli edifici novecenteschi e snatura la stessa idea progettuale innovativa dei padiglioni separati che, all'epoca, aveva caratterizzato l'Ospedale al Mare.

Da ultimo, non è accompagnata da alcun parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna.

Osservazione 4

Nell'allegato 2 della Variante "Ulteriori prescrizioni di carattere generale" si legge: "Il Piano Urbanistico Attuativo e i progetti alla scala edilizia potranno prevedere elementi puntuali di altezza superiore ai limiti stabiliti dalla presente scheda, coerenti con le soluzioni architettoniche proposte ...".

E nelle "Categorie di intervento" si legge: "Per gli edifici esistenti è consentito il recupero o la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime."

Come noto, il complesso dell'ex OaM - in tutti i suoi padiglioni - è sottoposto alle disposizioni del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (denominato Codice dei beni culturali e del paesaggio), parte II, essendo stato dichiarato di interesse culturale con decreto di

vincolo del 20/05/2008. L'allegata relazione storica artistica individua per ciascun padiglione le valenze storiche e architettoniche.

Pertanto si ritiene che le eventuali demolizioni siano riferite solo agli elementi incongrui del complesso e non riguardino certo gli edifici vincolati, che devono essere rispettati nella loro integrità.

Il complesso dell'ex OaM è altresì sottoposto alle disposizioni della parte III del suindicato D. Lgs., il cosiddetto vincolo paesaggistico che vige per il territorio di Venezia e della sua Laguna. Devono quindi essere rispettate le caratteristiche dell'area.

Osservazione 5

Il perimetro dell'intervento non interessa né l'area su cui insiste il Padiglione Rossi (Monoblocco), né il tratto di spiaggia antistante l'ex OaM. A rigore, quindi, queste porzioni dell'arenile lidense non dovrebbero essere oggetto di discussione.

Tuttavia, la stessa CDP nella sua proposta di progetto (pag. 10 - Allegato n. 1) ha prefigurato un utilizzo di queste aree: "Riguardo alle aree fronte mare, di cui alla richiamata concessione demaniale, è prevista la realizzazione di uno stabilimento balneare, secondo i progetti già allegati alla concessione sulle aree frontaliere".

Considerato che la variante, così come il successivo Piano Urbanistico Attuativo, saranno sottoposti al procedimento di verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale, Strategica, sembra necessario ricordare la specificità naturalistica di questo tratto di litorale e i metodi gestionali compatibili con la sua conservazione.

Alla fine degli anni '70, con il progressivo declino delle funzioni sanitarie dell'ex OaM al Lido di Venezia, la sua spiaggia, storicamente utilizzata per l'elioterapia e la psammoterapia, è stata abbandonata. La vegetazione litoranea, grazie al suo spiccato dinamismo, ha rapidamente ricolonizzato gli spazi sabbiosi, non più sistematicamente spianati/alterati. Da allora gli interventi antropici, in questo tratto di costa, sono stati per lo più di modesta entità e occasionali con un limitato utilizzo balneare della spiaggia. Questo lungo periodo di abbandono, se da un lato ha causato il degrado degli edifici e accentuato molti dei problemi dell'isola, dall'altro ha consentito l'affermazione dei valori faunistici e floristici/vegetazionali di assoluto pregio. La spontanea rinaturalizzazione del tratto di costa antistante l'ex OaM è certamente un episodio unico nel litorale alto Adriatico, probabilmente raro nell'intero territorio nazionale e in netta controtendenza rispetto al progressivo processo di degrado e cementificazione che ha investito le coste italiane. Un processo che è stato aggravato, localmente, dalle alterazioni e dalla perdita irreversibile di rilevanti superfici del SIC e ZPS IT3250023 causate dalla realizzazione del sistema MOSE.

Un'indagine multidisciplinare (Filesi et alii, 2017) che ha analizzato le comunità vegetali/habitat, la flora, la fauna e i macromiceti di questo piccolo tratto di arenile, ne ha attestato un valore naturalistico tale da renderlo meritevole di inclusione nel SIC/ZPS IT3250023 "Lido di Venezia, Biotopi Litoranei".

Queste peculiarità ambientali sono state, successivamente, riconosciute anche dal Piano Particolareggiato degli Arenili del Lido che, negli elaborati grafici (TAVV. B2/3 e B2/4) le ha individuate quali "Zone di tutela ambientale".

La salvaguardia dell'arenile antistante l'ex OaM permetterebbe di:

- mantenere le funzioni di complementarietà che l'area svolge con la vicina porzione di SIC/ZPS di S. Nicolò;
- garantire la sussistenza di superfici minime vitali per la conservazione di habitat e di specie rare e/o minacciate rappresentando una misura di conservazione dello stesso SIC/ZPS;

- tutelare gli habitat dell'ex OaM compresi tra la battigia e la duna che costituiscono habitat di specie per la popolazione di fratino *Charadrius alexandrinus* nidificante nel sito IT3250023 e quelli retrodunali che sono habitat di specie per il succiacapre *Caprimulgus europaeus*; specie protette presenti nell'allegato 1 della Direttiva Uccelli;
- conservare la biodiversità e aumentare la resilienza degli ecosistemi naturali e seminaturali del litorale Veneto agli impatti innescati dai cambiamenti climatici.

Una futura fruizione antropica, compatibile con le valenze naturalistiche del sito impone l'adozione di specifici interventi gestionali.

Oltre alla preservazione degli habitat (gran parte dell'area cartografata dallo studio citato precedentemente risulta habitat di interesse comunitario e/o prioritario) e al mantenimento delle prime ondulazioni dunali, andrebbero attuate misure per attenuare il disturbo antropico diretto e indiretto. Tra queste: frequentazione antropica a bassa intensità, realizzazione di sentieri di comunicazione tra gli edifici e la spiaggia, contenimento delle emissioni sonore e luminose, divieto, durante il periodo di nidificazione, di accesso ai cani alla spiaggia e creazione di recinzioni per la salvaguardia dei nidi e dei pulli dell'avifauna nidificante.

Osservazione 6

Tra gli obiettivi di riqualificazione, la CDP RA ha presentato anche uno studio preliminare per la realizzazione di un nuovo presidio sanitario previsto nell'area di sua proprietà, ad ovest di via dell'Ospizio Marino, da cedere al Comune. L'area sarà destinata ad accogliere "nuovi e più efficienti servizi sanitari" in sostituzione di quelli oggi presenti nel Padiglione Rossi.

Tale obiettivo costituisce la parte più critica e carica di conseguenze negative dell'intero progetto.

Il possibile spostamento del Presidio Sanitario, così importante per l'intera comunità lidense (e non solo), è stato presentato come un dato di fatto, da accogliere fideisticamente, senza alcuna argomentazione di supporto.

Non è nota l'esistenza di un eventuale parere della AULSS3 su tale ipotesi, anche se la predisposizione di nuovi servizi e la programmazione di lavori di straordinaria manutenzione nel Padiglione Rossi sembrerebbero indicare una precisa volontà dell'Ente di mantenere i servizi nell'attuale struttura.

Il nuovo presidio, collocandosi in un'area meno idonea per dimensioni e accessibilità, non costituirebbe affatto un "miglioramento e potenziamento" dei servizi sanitari rispetto a quelli oggi offerti nel Padiglione Rossi. La struttura che ospita l'attuale presidio sanitario dispone di ampie superfici non utilizzate che si prestano al ripristino di alcune specializzazioni mediche un tempo presenti e ad accogliere nuovi servizi come la "Casa della comunità". Inoltre, nell'area scelta per il nuovo Presidio sarebbe impossibile la riattivazione della talassoterapia e della psammoterapia, programmate dall'ULSS 3 che prevedono l'utilizzo della particolare sabbia presente negli spazi fronte mare.

La variante prevede che "le superfici a standard non reperibili all'interno dell'ambito saranno monetizzate e destinate, insieme al contributo straordinario, preferibilmente alla realizzazione del nuovo Presidio Socio Sanitario". L'utilizzo di questi introiti per i necessari interventi di bonifica, demolizione degli edifici presenti, costruzione di nuove strutture, piscine, parcheggi potrebbe non essere sufficiente a coprire gli elevati costi che andrebbero, quindi, a ricadere sui bilanci pubblici comunali con un rilevante danno economico per l'intera comunità veneziana. Tali monetizzazioni potrebbero, invece,

essere più utilmente impiegate per opere di riqualificazione urbana e/o per il potenziamento dei servizi pubblici.

Va considerato, infine, un ultimo aspetto: l'abbandono di questa parte della variante metterebbe a disposizione del Parco Tecnologico altri edifici presenti nell'unità di intervento U2a permettendone l'utilizzo come aree residenziali o di lavoro, con un importante riduzione della nuova edificazione e attenuazione gli impatti negativi causati dal consumo del suolo.

Per quanto esposto, si chiede lo stralcio dalla variante urbanistica di tutte le indicazioni e le ipotesi di trasferimento del Presidio socio-sanitario dall'area del Padiglione Rossi (Monoblocco) nell'area U2 (a-b) e di modificare la scheda normativa per la redazione del P.U.A., riportando le prescrizioni dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie. Di destinare, infine, quest'area a: residenza; residenze temporanee, funzioni direzionali, centri di ricerca.