



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

Prot. nr. 395/2024

Venezia, lì 18 novembre 2024

consegna a mezzo PEC all'indirizzo [Spett.le Comune di Venezia  
territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

## **Osservazioni al PUA adottato con delibera di Giunta n° 185 del 10/10/2024 dal Comune di Venezia per interventi relativi all'ex colonia di Ca' Roman (Scheda n. 19-VPRG per l'isola di Pellestrina)**

### **Sommario**

Introduzione .....	2
VINCA .....	2
Illuminazione .....	8
Zona umida ex orti delle suore .....	9
Torre comando e telemetrica dell'esercito tedesco. ....	10
Divieto di utilizzo di trattamenti insetticidi .....	11
Animali domestici sempre al guinzaglio .....	11
Pista ciclabile .....	11
Viabilità interna .....	12
Acqua .....	12
Strutture lagunari accessorie.....	14
Vetrata.....	14
Eternit.....	14



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

## Introduzione

Il presente documento viene redatto per volontà della Sezione LIPU di Venezia

La Giunta Comunale del Comune di Venezia con delibera 185 del 10/10/2024 ha adottato il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) a Ca' Roman che prevede l'edificazione di un villaggio turistico nell'area dell'ex colonia. Il presente documento contiene tutte le osservazioni che LIPU fa al piano. Le stesse osservazioni vengono in parte riferite alla V.I.N.C.A. anche se questa, al momento, non è ancora stata pubblicata.

## VINCA

La VINCA non compare tra la documentazione pubblicata nonostante risulti presupposto per la *"demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso" degli edifici esistenti*, come si legge nella normativa urbanistica vigente per l'area in questione, e pure per quanto disposto dal D.P.R. n. 357/1997, art. 5, ai fini della conservazione dei *"siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione"*. Relativamente alla normativa urbanistica comunale per l'area in questione, che come si legge nel titolo riconduce alla scheda n. 19 della Variante PRG per l'isola di Pellestrina, le Norme Tecniche di Attuazione di detta scheda, puntuali per l'"Ex Colonia di Ca' Roman", a pag. 225 indicano: *"Per di più gli immobili esistenti, realizzati secondo una concezione architettonica vecchia e superata rispetto ai parametri attuali di utilizzo degli spazi fisici, difficilmente si prestano ad un riuso tipologico. Pertanto, se ne può prevedere la demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso ponendo particolare attenzione alla tutela del SIC rispettando le prescrizioni della VINCA"*. Relativamente al D.P.R. 357/97, art. 5, comma 2, si legge: *"I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti, predispongono, secondo i contenuti di cui all'allegato G, uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo."* Nonostante i citati obblighi di subordinare alla valutazione ambientale VINCA il Piano predisposto dai proponenti (Ditta Ca' Roman s.r.l.), quest'ultimo è stato ugualmente adottato dalla Giunta comunale con la citata deliberazione n. 185/2024 e predisposta la pubblicazione al fine della successiva approvazione.

Si ripropone inoltre la richiesta di ottenere riscontro della VINCA svolta in via preliminare all'autorizzazione all'abbattimento degli alberi avvenuto, all'interno dell'area, nel corso del 2023. Di tali opere è stata fatta segnalazione con varie mail



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

ma tuttora nulla è seguito sebbene anche per abbattere la vegetazione presente la richiesta di autorizzazione risulti subordinata a Valutazione di Incidenza Ambientale con parere comunale favorevole.

<p><i>Spett.le Ufficio Ambiente del Comune di Venezia,</i> <i>si rende noto che nel mese di Gennaio 2023 nel sedime del vecchio convento delle suore di Ca' Roman (area privata) è stato completamente raso al suolo il soprassuolo arboreo. La cosa è avvenuta senza avere esposto alcun cartello di cantiere. Si ricorda che l'area oggetto di tale intervento è confinante con area ZSC e ZPS. Si allegano le foto dell'intervento. Cordiali saluti</i></p>	<p>Questo il testo della mail inviata al Comune di Venezia il 05/03/2023 a cui non è mai stata data risposta.</p>
--	---



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

Di seguito (alla fine) le immagini degli abbattimenti che già erano state inviate alla Regione e al Comune di Venezia.



*Figura 1:taglio alberi convento suore 1*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



*Figura 2: taglio alberi convento suore 2, si notino le 3 ceppaie a terra*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



*Figura 3: altra ceppaia che testimonia un altro albero ad alto fusto tagliato.*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



*Figura 4: abbattimento alberi del 2023, si notino gli alberi stesi a terra nell'ex sedime degli orti delle suore*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



*Figura 5: durante l'abbattimento degli alberi è comparso questo cartello ma ovviamente è stato riciclato da chi operava i tagli perché il cartello porta le insegne di veneto agricoltura che effettivamente gestisce la selvicoltura dell'isola ma nella riserva naturale non certo nel sedime provato e recintato del lotto edificabile*

Nel caso di omessa valutazione, qualora non ci fossero le giustificazioni a tale fine previste dalle norme vigenti, si ricorda che l'omissione si configura come reato ambientale.

## **Illuminazione**

Al fine di non attirare un numero eccessivo di insetti come falene o formicaleone è importante che l'illuminazione del quartiere venga ridotta al minimo. Questo si può ottenere mediante l'illuminazione solo a terra dei sentieri/vialetti e solo al passaggio di persone grazie a fotocellule e accensioni temporizzate. Questa misura è importante per non distrarre troppi insetti che fanno da preda ai succiacapre presenti nell'isola e che sono inseriti nelle specie PAF (Prioritized Action Framework) dell'IT 3250023. Il succiacapre preda gli insetti notturni in volo su spazi aperti. Dei lampioni tra le case avrebbero un impatto elevatissimo sul foraggiamento della specie. Al di fuori del perimetro del quartiere abitato non ci



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

deve essere illuminazione quindi anche la sentieristica che porta alla torre comando deve rimanere senza alcuna illuminazione.

## Zona umida ex orti delle suore

Necessario il ripristino degli argini, forati dalle nutrie, della bassura denominata ex orti delle suore compresa tra il lotto edificabile e il forte Barbarigo si veda l'immagine. Quest'area ospitava un piccolo gioiello ecologico nell'ambiente dunale di Ca' Roman, un canneto di *Phragmites australis*. Pur non avendo un'estensione molto grande, esso era interessato dalla presenza di porciglione, *Rallus aquaticus* e piro piro culbianco, *Tringa ochropus*, pendolino, *Remiz pendulinus* e migliarino di palude, *Emberiza schoeniclus* tra gli altri. Le nutrie hanno forato gli argini e hanno creato dei sifonamenti da cui è entrata l'acqua salata della laguna che ha bruciato il canneto e ha trasformato la bassura in una piccola barena, a tal riguardo si evidenzia che oggi è visibile salicornia *Salicornia procumbens subsp. Veneta* dove era presente il canneto. Si chiede di ripristinare gli argini e (anche grazie alle segnalazioni degli attivisti LIPU) intraprendere una strategia di lotta alla nutria, *Myocastor coypus*.

Per evitare la frammentazione di un'area di dimensioni già ridotte è da evitare il percorso nell'area del canneto. La maggior parte degli uccelli rispetta distanze di sicurezza per la sicurezza della nidificazione. Il percorso che taglia in due l'area inibisce la nidificazione nelle due metà risultanti.



Figura 6: percorso evidenziato dalla tavola 27 di progetto



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

## **Torre comando e telemetrica dell'esercito tedesco.**

Durante la Seconda guerra mondiale l'esercito tedesco a Ca' Roman ha costruito circa 18 manufatti a scopo difensivo. La torre comando con le sue due casematte ai piedi sono interni al sedime del lotto denominato ex convento e ospedale delle suore. La torre ha due aperture una più in basso e una più in alto. Si chiede di rendere la torre agibile all'uso dell'area protetta e riserva per fare un punto di osservazione dell'avifauna dall'apertura più in basso e una sistemazione (è una sistemazione minima in legno) allo scopo di realizzare una bat house nella terrazza più in alto. Si chiede anche che venga installato un cancello all'ingresso della torre in modo da permettere solo al personale dell'oasi-riserva di poter accedere. Le altre due riserve ai piedi della torre comando vengano risanate e adibite a magazzini per chi gestisce l'oasi, anche questi con cancelli che chiudano l'accesso al personale non abilitato.

Che venga piantata una siepe con alberi ad alto fusto di primaria grandezza secondo lo schema platano-pioppo cipressino-olmo campestre (*Platanus x acerifolia*, *Populus nigra* var. *italica*, *Ulmus minor*) con sesto di impianto adeguato di circa 8 m tra un albero e l'altro come diaframma tra la zona della torre e il quartiere edificato. Nb. la tipologia di siepe è solo indicativa, possono essere proposte anche soluzioni equivalenti.



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

## **Divieto di utilizzo di trattamenti insetticidi**

Vista la vicinanza con l'area protetta si chiede di rendere esplicito il divieto di eseguire qualunque trattamento fitosanitario volto ad abbattere qualunque tipo di insetto. Anche di vietare i trattamenti adulticidi nei confronti dei ditteri culicidi (zanzare).

## **Animali domestici sempre al guinzaglio**

Deve essere osservato ed esplicitamente indicato il divieto di liberare animali domestici come cani e gatti nell'area del villaggio turistico dato che l'impatto con la fauna dell'isola sarebbe molto significativo. Se dovessero approdare nell'isola cani o gatti, al seguito dei proprietari degli immobili del quartiere residenziale, questi dovranno sempre essere ritenuti al guinzaglio, anche i gatti o, altrimenti, chiusi nelle abitazioni.

## **Pista ciclabile**

Dalle tavole di progetto è evidente la volontà di costruire una pista ciclabile interna all'isola che colleghi il murazzo con la diga. Il murazzo non è percorribile dalle biciclette e la diga nemmeno. Questa infrastruttura sortirebbe l'effetto di incentivare la frequentazione in bicicletta dell'area, una promozione per i ciclisti contrastante con i divieti esistenti. È esperienza di chi ha in gestione l'oasi, da parecchi anni, che nessun vigile urbano è mai venuto a elevare sanzioni a Ca' Roman per l'infrazione del divieto di ingresso in riserva. Si fa notare che esiste ampia letteratura scientifica in merito al danno delle ruote delle biciclette: crea un solco nella vegetazione dunale dal quale si diffondono in via preferenziale le erbe infestanti degli habitat prioritari. Una pista ciclabile, anche se a confine della riserva, sarebbe solo un'infrastruttura priva di continuità sul percorso del murazzo, che collega solo pedonalmente a Pellestrina, data la sua interdizione a biciclette e motoveicoli. La conservazione delle aree naturali passa attraverso l'attenta gestione del carico turistico e regole chiare e applicabili.



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

## Viabilità interna

I sentieri della riserva non potranno essere usati in nessun caso per il passaggio dei mezzi di cantiere, non sono collaudati per questo e i carichi avrebbero solo l'effetto di distruggere il sedime.

## Acqua

Dalla tavola nr. 05 di progetto si evince che per esigenze di cantiere si vogliono riattivare i vecchi pozzi delle suore. Si ricorda che è fatto esplicito divieto di "prelievo delle acque sotterranee" sotto la laguna di Venezia per evitare fenomeni di subsidenza, come precisa l'articolo 60 del PALAV per l'applicazione della Legge n.171/16.04.1973, art. 3, lettera c) (Legge Speciale per Venezia). Numerosi studi sull'argomento (del CNR e dell'INGV) hanno accertato gli effetti dell'impoverimento delle falde idriche dolci litoranee: l'ingresso salino conseguente in queste ultime e contaminazione salina del suolo generano l'alterazione delle sue caratteristiche chimico-fisiche e meccaniche (non solo la salicornia e altre alofile invece della copertura erbacea-arbustiva-arborea presente sull'intera Ca' Roman, come è successo in modo isolato per l'ingresso salino nella zona umida dove sta scomparendo il canneto, ma pure la variazione della geomorfologia, l'instabilità degli edifici, la forte accelerazione della subsidenza). Prelievi idrici da evitare anche nel periodo di cantierizzazione, del quale dovrà essere complessivamente svolta la valutazione delle incidenze generate sulla biodiversità con la citata VINCA.



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



Figura 7: estratto dalla tavola di progetto t05, ubicazione dei pozzi da cui si vuole estrarre acqua per l'uso del cantiere



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

## **Strutture lagunari accessorie.**

Il progetto sottovaluta la questione dell'accessibilità per via d'acqua al nuovo complesso edilizio. Negli elaborati di piano trovasi menzionato, peraltro senza specifiche di concessione demaniale, il pontile esistente sulla sponda lagunare (nella cartografia e nella Relazione a pag. 7/90), prospettando un suo eventuale ampliamento a vantaggio di portatori di handicap, ma senza entrare nel merito degli adempimenti necessari.

Questa unica struttura di accesso è chiaramente sottodimensionata rispetto a un insediamento che prevede almeno 2 unità immobiliari per ciascuna delle 36 villette più annesse strutture di gestione collettiva, nella prospettiva tanto di affidarsi a un servizio di navigazione privata, quanto più nella probabile circostanza di concedere ai villeggianti il diritto di accedervi con mezzi nautici propri.

Nella Relazione si accenna al servizio di navigazione pubblica ACTV i cui mezzi fanno scalo al pontile presso la testata del Murazzo, dunque a circa 500 metri di distanza, su tracciato pedonale, dall'ingresso di terra del nuovo insediamento. Tale risorsa è palesemente poco rispondente alle necessità del nuovo insediamento. Verosimile è invece la prospettiva che tale approdo venga abusivamente utilizzato dai mezzi nautici privati impossibilitati ad accedere in tempi brevi all'unico pontile del nuovo insediamento. Per il resto si ricorda che Caroman collegato all'isola di Pellestrina, dove si trova il successivo approdo ACTV, dalla banchina, esclusivamente pedonale, che sul fronte lagunare corre al piede del Murazzo.

Per il complesso di queste considerazioni si segnala la necessità che il progetto venga accompagnato da uno specifico studio sulle modalità di accesso all'insediamento tanto a regime da parte dell'utenza (esteso alle strutture MoSE e connesso porto-rifugio a sud e agli accessi a nord, pedonali e da imbarcadero del servizio pubblico di trasporto lagunare), quanto durante la fase di cantiere, tenendo particolare conto della fragilità del fondale lagunare caratterizzato nel tratto in oggetto da praterie di fanerogame marine, habitat protetto.

## **Vetrate**

Data la vicinanza con l'area protetta sia fatto obbligo di utilizzare vetri anticollisione per gli uccelli.

## **Eternit**



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)

Nel complesso dell'ex convento delle suore molti tetti erano in eternit, il prolungato stato di abbandono degli immobili ha fatto sì che questo materiale si trovasse a terra sbriciolato/ danneggiato, si vedano le foto sottostanti. Questa circostanza ha infatti comportato un cantiere di rimozione di questo inquinante. In sede di osservazioni si chiede se è possibile che debba essere rispettato l'obbligo da parte della proprietà di presentare una relazione tecnica relativa alla possibile contaminazione dei suoli



*Figura 8: evidenza di eternit a terra*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



*Figura 9: evidenza di eternit a terra*



*Figura 10: evidenza di eternit a terra*



Lipu ODV Sezione di Venezia  
Via Fornace 12  
Marcon (VE) Cap 30020  
C.F. 80032350482, [www.lipu.it](http://www.lipu.it)  
[www.lipuvenezia.it](http://www.lipuvenezia.it), [venezia@lipu.it](mailto:venezia@lipu.it)



Figura 11: cartello del cantiere di bonifica dall'eternit

Distinti Saluti

Il delegato Lipu Sez. Venezia

Dott. Gianpaolo Pamio

*Gianpaolo Pamio*