

COMUNE DI VENEZIA

L.R. 11/2004 - Variante al VPRG Lido
Via Sandro Gallo - località Cà Bianca - Lido di Venezia
Identificazione catastale:
Comune di Venezia , Sezione VE fg.38 particelle : NCT 1002, 1031, 978

Proprietà: Ali spa
"omissis"

Progettista: Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
"omissis"
Telefono "omissis"
e.mail: "omissis"
C.F./P.IVA "omissis"
Con: arch. Paolo Michieletto - arch. Nicoletta Novello

A1

Data
FEBBRAIO 2019

RELAZIONE DESCRITTIVA

L.R. 11/2004 – Proposta di Trasformazione dell'ambito area ex Armeni ex distributore ESSO del Lido - Venezia, via Sandro Gallo via Pigafetta, ora Alì spa

Località: Comune di Venezia, Lido di Venezia, via Sandro Gallo, area ex Armeni ex distributore ESSO
Identificazione catastale: Fg 38, mapp 1002, 1031, 978

RELAZIONE DESCRITTIVA

Premessa

Le tracce delle trasformazioni attuate dalla natura e dall'uomo su un dato luogo si stratificano a creare una memoria, a volte celata, a volte evidente, a formare una "banca dati" delle trasformazioni di quel luogo. In essa si leggono le trasformazioni dell'ambiente quali climatiche, idrauliche, etc. e quelle conseguenti all'evoluzione antropica data dal mutare delle esigenze dell'uomo e dalle trasformazioni sociali.

Qualunque intervento di recupero o riuso non può ignorare i contenuti di questa "banca dati", fondamentale per la valutazione della "trasformabilità" dell'area, che si somma alle procedure tradizionali di ricerca storica d'archivio, urbanistica, etc., che non sempre contengono tutte le informazioni necessarie per formulare un corretto progetto di riuso. Ad esempio nel caso dell'area di via Sandro Gallo, prossima alle batterie Ca'Bianca e Angelo Emo, nel corso di lavori sono emersi, nascosti da riporto di terreno e rovi, due bunker, costruiti nel secolo scorso, che costringono a ripensare il progetto. Nessun documento d'archivio ne testimonia l'esistenza e solo dopo il ritrovamento alcune testimonianze orali rammentano di avervi giocato sopra e attorno negli anni '50.

Le mappe storiche ci mostrano come l'origine di quest'area sia recente ed abbia origine dalla formazione del cordone di sabbie e depositi fluviali tra il mare e la laguna, consolidata e bonificata a seguito della costruzione dei Murazzi e successivamente in epoca austriaca con la realizzazione delle opere di accesso carrabile e fluviale alle Batterie.

Gli ex manufatti militari (bunker), di cui uno coperto di rovi ma da sempre parzialmente visibile sull'incrocio via Sandro Gallo via Pigafetta e i due emersi dal terreno, prossimi alla recinzione di confine con via Pigafetta, appaiono per tipologia costruttiva manufatti per la difesa aerea della Seconda guerra Mondiale del tipo "Tobruk".

I catasti di epoca successiva riportano l'esistenza di manufatti civili, databili negli anni della ricostruzione. Di essi, le testimonianze orali, descrivono attività commerciali di deposito e ingrosso prodotti alimentari. Ben visibili sono le testimonianze dell'ex distributore ESSO sul fronte di via Sandro Gallo, per anni dismesso e oggetto di un recente intervento di bonifica del sottosuolo.

I documenti Pianificatori comunali (PRG e VPRG) permettono di comprendere come quest'area nel tempo sia rimasta parzialmente ineditata in conseguenza del vincolo urbanistico della PRG del Lido come "Area per attrezzature ed impianti di interesse generale" (Tav. B1 VPRG) e "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport" (Tav. B6 VPRG), e solo in parte edificata (laboratorio di falegnameria) là dove permesso dalla destinazione "Area residenziale novecentesca non di pregio" (art. 46 NTSA) per una superficie di circa 650 mq; sulla rimanente parte "Area per parcheggi e stazione rifornimento servizio" (art. 14 NTSA) per mq 800 insisteva l'ex distributore ESSO.

Tali destinazioni a servizi mai attuate risultano oggi superate dalle scelte pianificatorie che devono essere attuate sulle aree limitrofe, come ad esempio le batterie costiere Emo e Ca'Bianca già sottoposte a Valutazione di Interesse Culturale da parte del Ministero Beni Culturali e acquisite dall'Amministrazione comunale.

Allo stato attuale l'area (fig. 1 dell'allegato documentazione fotografica) è caratterizzata dalla presenza dei tre bunker (figg. 2-5), dalla presenza del piazzale asfaltato dell'ex distributore ESSO (fig. 6), dalla presenza di alcuni manufatti produttivi artigianali, fabbricato ad uso falegnameria (figg. 7-8) e platea in calcestruzzo di uffici, magazzini e tettoie di una azienda edile. Il rimanente è, con esclusione della porzione nord a prato, una vasta superficie incolta, coperta di rovi, cespugli e, a margine, alcune alberature altofusto aggredite dai rampicanti (fig.9), utilizzata come discarica di materiali di demolizione (fig.10), copertoni, sanitari (fig.11), arredi, contenitori di olii esausti, accumulatori, siringhe (fig.13), materassi, etc., il tutto mascherato da rovi (fig. 12).

I tre bunker si presentano invasi da fango e acqua (fig.14) e da materiali vari di discarica depositati nel tempo. Nel dopoguerra sono stati oggetto di saccheggio di tutte le parti metalliche, in particolare le porte. Sulla copertura di quello più a nord dei tre è cresciuto un altofusto il cui apparato radicare ha lesionato la soletta rendendola pericolante (fig.15). Per questo manufatto sarà necessario valutare quale intervento sia più opportuno, una volta conclusa la Valutazione di Interesse Culturale avviata a seguito del ritrovamento dei due manufatti.

Per la riqualificazione dell'area la proprietà aveva presentato la domanda di rilascio e ottenuto il permesso di costruire "in deroga", prot. 2016/594767 rilasciato il 23/12/2016, ritirato il 04/01/2017, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 5, commi 9 e ss., d.l. n. 70/2001, convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 (cd. "Decreto Sviluppo") e all'art. 14 T.U. Edilizia, previa Deliberazione consigliare n. 46 del 04/10/2016 con la quale era stato attestato l'interesse pubblico all'intervento di riqualificazione.

In particolare, la deroga richiesta (e concessa) aveva essenzialmente ad oggetto le destinazioni d'uso ammesse per l'area in esame dalla Variante al P.R.G. di Venezia per l'Isola del Lido (in parte ad aree attrezzate a parco, gioco e sport, in parte a residenza), in modo da rendere ammissibile la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita.

Il Consiglio Comunale di Venezia aveva ritenuto la destinazione commerciale compatibile con il tessuto urbanistico di riferimento. Valutazione che era stata fatta, con ampia motivazione sulle ragioni per le quali la destinazione d'uso commerciale può essere considerata complementare e comunque compatibile con la destinazione di zona. L'insediamento di un negozio di generi alimentari era stato infatti ritenuto strettamente correlato alla residenzialità nonché funzionale al rafforzamento ed al mantenimento della funzione residenziale annuale (non stagionale). L'insediamento di una tale struttura, volto a garantire l'approvvigionamento da parte dei residenti di generi di prima necessità, era peraltro coerente con la precedente scelta amministrativa di destinare parte dell'area ad altra attività economica anch'essa di natura commerciale (un distributore di carburante) e funzionale all'assetto urbano circostante.

La valutazione effettuata dal Consiglio comunale corrisponde oltretutto proprio alle previsioni espresse della pianificazione urbanistica del Lido, dato che l'articolo 8.2 N.T.A. della V.P.R.G. dell'Isola del Lido ricomprende espressamente le "medie strutture di vendita" tra le "funzioni complementari alla residenza".

L'esecuzione di quell'intervento di riqualificazione non è mai stato avviato in considerazione dei tre ricorsi pervenuti da terzi soggetti che contestavano, in particolare, la conformità a legge del modulo procedimentale scelto dal Comune (permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico comunale), anche in ragione di sopravvenute modifiche legislative.

Nelle more della conclusione dei tre giudizi attualmente ancora pendenti avanti al T.A.R. Veneto, la scrivente società – avendo ancora interesse ad eseguire la riqualificazione dell'area degradata di Via Sandro Gallo – ha ritenuto maggiormente cautelativo chiedere a codesta rispettabile Amministrazione l'approvazione di una variante urbanistica puntuale per consentire poi l'esecuzione dell'intervento di recupero programmato.

A tale scopo, dunque, è stata predisposta la presente proposta di accordo per l'ambito area ex Armeni - Ali spa ex art. 6 L.R. n. 11/2004 che prevede la modifica parziale di alcune previsioni pianificatorie contenute nella V.P.R.G. dell'Isola del Lido – la quale, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI) – in modo tale da rendere possibile l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione qui proposto mediante il semplice rilascio di un permesso di costruire.

Variante urbanistica

I terreni oggetto del progetto ricadono nella Variante al P.R.G. per l' Isola del Lido, nella fattispecie i mappali 1002, 1031 e parte del 978 nella tavola "B 1" - (Zone Territoriali Omogenee) del PRG ricadono all'interno della "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale" (art. n. 60 delle N.T.A.); inoltre, parte del mappale 978 ricade in zona "B1" -Novecentesca non di pregio (art. n. 49 delle N.T.A.). Nella tavola "B3 destinazioni d' uso" del PRG: il mappale 978 è destinato: parte a "Residenza e pertinenza alla residenza" (art. n. 8 delle N.T.A.), parte a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.) e parte a "Viabilità esistente"(art. n. 66 delle N.T.A.); il mappale 1002 è destinato a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.); il mappale 1031 è destinato parte a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.), parte a "Viabilità esistente" (art. n. 66 delle N.T.A.) e parte ad "Area per parcheggio, stazione di rifornimento e servizi" (art. n. 56 delle N.T.A.). Nella tavola "B6 aree a standard urbanistici" del PRG i mappali in oggetto, facenti parte di un' area più vasta, fatta eccezione per la porzione del mappale 978 destinata a residenza, sono individuati con il numero 6 e destinati a "Area per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport"; tale area nella tabella "attrezzature di progetto di quartiere" viene destinata a "Attrezzature sportive Ca' Bianca" per una superficie pari a 110.401 mq (dato urbanistico generale riferibile al P.P. del Lido). Le superfici sono riportate nella tabella seguente:

ZTO			
F	Attrezzature ed impianti di interesse generale	mq	6.123,00
B1	Residenziale Novecentesca non di pregio	mq	656,00
	TOTALE	mq	7.579,00

La proposta di trasformazione dell'Ambito di Ali spa, redatta ai sensi della LR 11/2004 e successive varianti, prevede la seguenti variazioni:

tavola B1 PRG (Zone Territoriali Omogenee):

- riduzione della Zona "F";

- ampliamento zona "B1" Novecentesca non di pregio (art. n. 49 delle N.T.A.);
 come da tabella di raffronto sottostante

ZTO			PRG	progetto
F	Attrezzature ed impianti di interesse generale (art. 60 N.T.A.)	mq	6.923,00	2.016,00
B1	Residenziale Novecentesca non di pregio (art. 49 N.T.A.)	mq	656,00	5.563,00
	TOTALE	mq	7.579,00	7.579,00

tavola B3 PRG (destinazioni d'uso) commercio (art. 46 N.T.S.A.):

- riduzione dell'area con destinazione d'uso "C" Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport",
- eliminazione della destinazione d'uso a "stazione di rifornimento";
- eliminazione della destinazione a "Viabilità esistente (art. 66 N.T.A.), Area a parcheggio, stazione di rifornimento e servizi (art. 56 N.T.A.)";
- nuova destinazione d'uso "M";

come da tabella di raffronto sottostante:

destinaz. d'uso			PRG	progetto
C	Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport"	mq	5.987,00	2.016,00
D	Aree per parcheggi	mq	67,00	
G	Residenza	mq	656,00	-
M	Attività e attrezzature terziarie – edifici e pertinenze (commerciale)	mq	-	5.563,00
O	Viabilità esistente (art. 66 N.T.A.), Area a parcheggio, stazione di rifornimento e servizi (art. 56 N.T.A.)	mq	869,00	-
	TOTALE	mq	7.579,00	7.579,00

tavola B6 "Aree a standard urbanistici" : riduzione della superficie dell'area " attrezzata a parco, per il gioco e lo sport di progetto" e inserimento parcheggi di standard urbanistico come da tabella sottostante:

standard			PRG	progetto
	Area per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	mq	6.923,00	2.016,00
	Area parcheggio di standard da asservire	mq		803,00

Le NTSA (Norme Tecniche Speciali di Attuazione) al Titolo II, Capo I, art. 46 ammettono per le zone B1 "Negozii, centri vendita, supermarket, magazzini e depositi, uffici, studi privati, mercati, esercizi pubblici", oltre a residenza e pertinenze.

All'interno dell'ambito di trasformazione di Alì spa la riduzione ZTO "F" "Attrezzature ed impianti di interesse generale(art. 60 N.T.A.)" è ammissibile in quanto al Lido la superficie di standard è sovrabbondante.

Il Metaprogetto

Riassumendo quanto in premessa, le funzioni che si sono stratificate, tutte in epoca recente, e che formano il "genius loci" di quest'area sono:

- Commerciale
- Servizio alla viabilità con rifornimento autoveicoli (ex distributore ESSO)
- Militare di difesa (bunker)

Il progetto conferma queste funzioni rendendo inoltre più attuale la funzione militare come "Attrezzatura di interesse generale, area attrezzata per il gioco e lo sport, percorso didattico per il recupero della memoria del passato militare".

Si propone un intervento di iniziativa privata che, a fronte della realizzazione di un intervento commerciale, realizza un'area pubblica per attrezzature ed impianti di interesse generale attuando il recupero degli ex manufatti militari e recuperando i valori e le funzioni storiche del sito. L'intervento si presenta vantaggioso per l'Amministrazione sia per l'aspetto economico che per l'aspetto della "sostenibilità" in termini di qualità culturale e costi di manutenzione delle strutture pubbliche.

Obiettivi del progetto e risultati attesi

Obiettivi sono il recupero e la riqualificazione di un'area degradata e utilizzata come discarica, valorizzando le preesistenze storiche (bunker) e contestualmente valorizzando l'ingresso delle retrostanti ex batterie costiere, consolidando le attività di DNA commerciale con ampio parcheggio e punto di "rifornimento" (ricarica) mezzi elettrici sia veicoli che biciclette.

I risultati attesi sono la creazione di due punti forti di interesse che attraggono utenza, il primo costituito dalla struttura di vendita, il secondo dalla messa a sistema dei tre manufatti ex militari come primo punto di informazione del sistema militare di difesa costiera del Lido.

Il Progetto del percorso didattico

L'idea di progetto si sviluppa attorno all'ipotesi di poter conservare, anzi recuperare la storia dei tre bunker legandola alla storia militare del Lido. Anche se i bunker sono di valore paesaggistico o architettonico nullo, tuttavia hanno un valore storico culturale in quanto "sottosistema" del sistema dei bunker costruiti nel '43 dai tedeschi all'interno della Batteria Ca'Bianca, già di proprietà dell'Amministrazione.

Un Percorso pedonale didattico nel verde si stacca da via Sandro Gallo in prossimità dell'angolo nord ovest dell'area, attraversa obliquamente una zona a parco tra alberature e prato e conduce verso via Pigafetta, fino al più a nord dei tre bunker. In questo primo tratto del percorso didattico a destra viene realizzata una zona alberata con essenze pregiate e a sinistra un prato. Lungo il percorso che è illuminato vengono installate panchine. Poi il percorso costeggia via Pigafetta sino a ritornare su via Sandro Gallo all'angolo sud ovest dell'area. Questo tratto porta alla "conoscenza" dei tre bunker e dell'ingresso delle batterie Ca'Bianca e Emo, che si trovano fronte Murazzi in posizione leggermente traslata a sud rispetto all'area di progetto.

Per far utilizzare questo nuovo percorso, che è, di fatto, una deviazione rispetto al percorso rettilineo di via Sandro Gallo, è necessario creare un luogo di interesse molto forte a metà del percorso. Questo spazio di interesse deve essere esclusivamente dedicato alle preesistenze militari dismesse, in pratica non deve far percepire la presenza attigua di altre diverse attività (commercio, servizi alla viabilità), creando solo attenzione all'esistenza dei manufatti militari recenti (bunker) e ottocenteschi novecenteschi (batteria Cà Bianca e Emo) che hanno accesso a fronte della curva di via Pigafetta angolo canaletta.

La difficoltà per raggiungere l'obiettivo del progetto sta nel fatto che i bunker per loro natura sono immersi nel terreno e la forma architettonica della parte emergente è quella di un monolite in cemento, forma poco percepibile e attrattiva per il passante. Serve quindi dare maggior forza ai monoliti creando uno sfondo di contrasto che ne aumenti la percezione.

L'elemento di forza è la dimensione spaziale di una "quinta" didattica che racconta la storia militare del Lido, "quinta" che sta molto prossima ai bunker e che, dal percorso pedonale su via Pigafetta, accentua la percezione dei due bunker per contrasto su un fondo omogeneo. La caratterizzazione materica della "quinta" è ottenuta con "cemento" chiaro come i bunker, ha lunghezza di circa 58 metri per 10 – 11 di altezza e su di essa viene disegnata la pianta del Lido e riportata con tecnica in rilievo l'ubicazione delle strutture militari divise per epoca, esistenti e scomparse.

Sul lato opposto di questo tratto di via Pigafetta, c'è un'ampia bassura a prato, libera da vegetazione, che arriva alla recinzione delle strutture paramilitari circostanti le due batterie. Questo prato diventa parte del sistema "percorso bunker" e potrà essere usato come spazio per eventi all'aperto, preferibilmente dedicati al racconto della storia delle fortificazioni militari, in primis del Lido (conferenze, proiezioni, etc.) ma con possibilità di utilizzare la "quinta" come sfondo per qualsiasi evento all'aperto con gli spettatori allocati sul prato antistante.

I tre bunker, dopo asporto dei detriti e rifiuti depositati nel dopoguerra, verranno recuperati dotandoli di un sistema di illuminazione interna con impianto di distribuzione in cavo a protezione minerale in classe di sicurezza adeguata al luogo umido e, in fine, dotati di portoni metallici di chiusura degli accessi. Il progetto esecutivo verrà predisposto in accordo con la Soprintendenza, anche alla luce delle indagini che verranno svolte per verificare la stabilità della soletta del bunker 3 interessata dalla presenza di un albero d'alto fusto. Nel rendering allegato il bunker tre è rappresentato in sezione come potrebbe diventare nel caso la stabilità della soletta risultasse compromessa.

Il percorso didattico nel verde e la "quinta" verranno realizzati nel rispetto di un ambiente sostenibile con pavimentazione drenante tipo BIO STRASSE e adeguatamente illuminati con apparecchi del tipo resistente ad atti vandalici e lampade FULL LED. La "quinta" didattica verrà protetta da atti vandalici con applicazione di appositi prodotti antigraffiti.

Il progetto della struttura commerciale

Sul fronte di Via Sandro Gallo, viene realizzata, in aderenza alla "quinta", la struttura commerciale di Su (superficie lorda di pavimento) massima di mq 2300,00. Tra i vari reparti verrà ospitato un Reparto Gastronomia arricchito da una cucina a vista che prepara piatti su ordinazione e pizza fatta al momento, disponibile al trancio e per asporto e un Reparto Macelleria con banco al taglio per offrire un servizio al minuto.

Un'architettura di forma rigorosamente regolare (parallelepipedo) rivestita di grandi tessere di ceramica rosso cotto dichiara la funzione commerciale. Il rivestimento di tessere in ceramica è interrotto da vetrate che identificano la zona ingresso-casse rivolte su via Sandro Gallo a portico. Un secondo piccolo parallelepipedo viene realizzato in aderenza alla "quinta" e al prospetto nord est del fabbricato commerciale con funzione di cabina elettrica con scoperto e accesso indipendenti da via Pigafetta, come richiesto dal distributore dell'energia elettrica.

L'edificio, progettato nel rispetto dei più recenti criteri della sostenibilità, è dotato di impianto fotovoltaico e di un moderno impianto di illuminazione Total led (illuminazione interna, esterna, specialistica, celle,

servizi, sala vendita). Recupera totalmente l'energia prodotta dai frigoriferi, consentendo di eliminare il consumo di gas metano e di coprire l'intero fabbisogno di acqua calda sanitaria, oltre che sfruttare la potenza in esubero per efficientare l'unità di condizionamento.

Presenta altre importanti novità: prima fra tutte l'innovativa facciata in ceramica fotoattiva con arricchimento di HT per una superficie di 845 mq circa, che partecipa a depurare efficacemente le sostanze tossiche presenti nell'aria, come per esempio gli ossido di azoto dovuti agli scarichi industriali e delle auto, alla stregua di un bosco di 50 alberi.

Il parcheggio, della capacità complessiva di circa 100 autovetture oltre a biciclette e motocicli, di superficie complessiva di mq 2.420,00, di cui 803,00 di standard urbanistico da asservire ad uso pubblico ed il rimanente a completare la necessità di parcheggi previsti dalla LR 11/2004 per le attività commerciali. Viene realizzato antistante i fronti sudest (fronte canaletta) e sud ovest (lato via Sandro Gallo). Gli stalli dei cicli e motocicli saranno protetti da una tettoia. Il parcheggio è dimensionato per soddisfare lo standard urbanistico e lo standard commerciale. Sono previsti in prossimità dell'ingresso, in numero superiore alla norma, *posti per portatori di handicap* e *posti rosa*. La rete di raccolta delle acque meteoriche del parcheggio è dotata di impianto di trattamento per la separazione di olii e combustibili.

Per contribuire al progetto GREEN MOBILITY del Lido la funzione di servizio alla viabilità dell'ex distributore ESSO viene trasformata in Punto dotato di colonnine per la ricarica di mezzi elettrici (autovetture e cicli) poste all'interno del parcheggio.

L'ingresso e l'uscita dal parcheggio su via Sandro Gallo avviene attraverso due ampi passi carrai, con uscita con obbligo di svolta a destra, potendo invertire la marcia sulla vicina rotatoria del galoppatoio. E' previsto, anche con funzione di sicurezza, un'uscita del parcheggio sud attraverso un passo carraio su via Pigafetta. Nella progettazione del parcheggio sud parallelo al tratto di via Pigafetta lungo la canaletta, si è prestata particolare attenzione a valorizzare l'ingresso delle batterie costiere creando un cono ottico, con punto di osservazione su via Sandro Gallo verso l'ingresso delle due batterie, delimitato dal filare di alberi lato canaletta e dalla linearità del fronte sud del fabbricato commerciale.

Conclusioni

In un'ottica urbana di quartiere l'intervento si propone come tassello della riqualificazione di una importante porzione del Lido nella zona in prossimità del Galoppatoio, dove le strutture fronte laguna del galoppatoio, della remiera e della biblioteca Ugo Pratt costituiscono un sistema qualificato e funzionale anche se migliorabile attuando il progetto di recupero del fabbricato ex alloggio custode, interessante per lo stile architettonico razionalista, trasformabile in Coffe House con interessante affaccio sulla laguna ¹. Sul fronte opposto di via Sandro Gallo, oltre all'area del presente progetto di recupero, caratterizzata da strutture artigianali dismesse e discarica, le batterie Ca'Bianca e Angelo Emo si trovano in grave stato di degrado.

¹ Il fabbricato presenta in alcune sue parti un elevato livello di degrado ed è composto da un piano terra utile di circa 100 mq suddiviso in vari vani anche tecnici (vecchia centrale termica che serviva l'edificio della Hugo Pratt) che attualmente risultano inutilizzati/dismessi e da un primo piano di circa 60 mq. abitato (ex casa del custode).

L'intervento oggetto del progetto preliminare riguarda il piano terra dell'edificio destinato nel progetto originale del 1949 a casa del custode e magazzino attiguo alla cosiddetta "zona voliere", oggi non più esistenti, collocata sullo spiazzo pavimentato in cls. fronte Laguna. (estratto da progetto preliminare: LIDO – MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO IMPIANTI DELL'ANNESSO LATO LAGUNA COMPENDIO EX TIRO A VOLO DA DESTINARSI A CAFFETTERIA (STRALCIATO DA C.I. 9404)

Viene realizzato un servizio commerciale strettamente correlato alla residenzialità della zona, funzionale al rafforzamento ed al mantenimento della funzione residenziale al Lido.

Viene realizzato un parcheggio di 803,00 mq asservito ad uso pubblico.

Si contribuisce a dar soluzione alla sofferenza occupazionale dell'isola prevedendo di generare 30 nuovi posti di lavoro a tempo indeterminato e 15 a tempo determinato stagionale.

Si realizza e si cede, in un ambito del tutto compromesso e caratterizzato da evidente degrado urbanistico e ambientale, un'area attrezzata ad uso pubblico di quartiere già prevista in sede di programmazione urbanistica e mai attuata (e con ogni probabilità neppure concretamente attuabile stante la situazione deficitaria della finanza pubblica locale), essendo prevista la bonifica da ordigni bellici del sito, la realizzazione e cessione dell'area a verde e dei bunker per una superficie di mq 2.016,00, piantumata con alberature di pregio, attraversata da un percorso totalmente accessibile realizzato con pavimentazione ecosostenibile e adeguatamente illuminato per un controvalore complessivo pari a euro 93.000,00 (novantatremila), come da computi metrici allegati alla valutazione economica. Si ritiene importante che l'Amministrazione acquisisca la proprietà dei tre ex manufatti militari (bunker) e del percorso didattico in quanto sottosistema del sistema dei bunker costruiti nel '43 dai tedeschi lungo i Murazzi e entro e fuori la Batteria Ca'Bianca, parte già di proprietà dell'Amministrazione, allo scopo di unificare la fruizione e gestione del patrimonio storico militare del Campo trincerato di Venezia.

A fronte di un contributo minimo di legge di euro 367.035,00, calcolato nel documento B1 (Valutazione della componente finanziaria) i sensi dell'art.16 del DPR n. 380/01 nonché della delibera del Comune di Venezia n. 34/2015, si garantisce un contributo che il privato intende riconoscere all'Amministrazione pari a euro 712.175,00.

Il contributo di euro 712.175,00 è corrisposto parte tramite lavori e cessioni e parte tramite finanza, così suddiviso:

- euro 53.720,00 valore area in cessione all'Amministrazione per parco-percorso didattico della memoria militare e tre manufatti ex militari;
- euro 93.000,00 per attrezzamento della suddetta area con alberature e attrezzature parco-percorso didattico;
- euro 72.000,00 per realizzazione di un parcheggio di mq 803 asservito a uso pubblico;
- euro 71.993,00 per realizzazione della fognatura acque meteoriche, del marciapiede e di parte di aiuola esterni all'ambito, lato via Pigafetta;
- euro 40.000,00 per parcheggio coperto per cicli e motocicli e punto di ricarica di veicoli elettrici;
- euro 50.000,00 stima costi per matrici in gomma per stampa quinta didattica;
- euro 331.462,20 in finanza ;

Considerando anche le somme già versate in data 23/12/2016 per Costo di costruzione euro 98.905,29, Oneri di urbanizzazione primaria euro 138.340,83, Oneri di urbanizzazione secondaria euro 57.229,44 pari ad un totale di euro 294.475,56 si perviene ad un totale di euro 1.007.160,61.

Si realizza inoltre uno spazio culturale di forte interesse, costituito dai tre manufatti ex militari e dalla attigua "quinta" didattica in muratura, che si pone come primo e principale tassello per la conoscenza e messa a sistema delle strutture militari del Lido dismesse. Con l'acquisizione da parte del Comune dell'area a prato tra via Pigafetta e la Batteria Ca' Bianca il sistema dei tre bunker e della Quinta didattica si completerà. Si realizza inoltre uno spazio culturale di forte interesse, costituito dai tre manufatti ex militari

Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via "omissis", 30173 Venezia-Mestre
Tel. e fax "omissis"
Email: "omissis"

e dalla attigua "quinta" didattica in muratura, che si pone come primo e principale tassello per la conoscenza e messa a sistema delle ex strutture militari del Lido.

Venezia 11/02/2019

Il committente

Il progettista
Arch. Piero Michieletto