



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole
Servizio Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico ed Isole

Area "La Fontaine" al Lido di Venezia. Recepimento dell'Accordo di pianificazione tra Comune di Venezia e Alberoni s.r.l. e adozione della variante al Piano degli Interventi n.35, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04.

ALLEGATO B – PARERI E OSSERVAZIONI DEGLI UFFICI

Direttore Danilo Gerotto - Dirigente Vincenzo de Nitto
Sede di Venezia – San Marco 3980 – 30124 – Venezia
territorio@pec.comune.venezia.it - www.comune.venezia.it/urbanistica

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole
Servizio Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico ed Isole

Venezia, 23/05/2019

Oggetto: Proposta di accordo ex art. 6 LR 11/04 area "La Fontaine" al Lido di Venezia.
Pareri e osservazioni degli uffici.

La società Alberoni s.r.l. ha presentato una proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 per un'area al Lido di Venezia, pervenuta con PG/2019/0155431 del 25/03/2019 e successivamente integrata con PG/2019/0202180 del 16/04/2019.

Il 18 aprile 2019 è stato organizzato un incontro di presentazione della proposta agli uffici comunali competenti, nella sede del Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio CSI, Palazzo Mocenigo, San Marco 3980.

I settori e servizi dell'Amministrazione invitati ad esprimere il proprio parere sono i seguenti:

Settore/Servizio	Referente
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime	Luca Barison
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri e Forti	Anastassia Koulou
Settore Viabilità Mobilità Terraferma Musei	Franco Fiorin
Settore Progetti Strategici e Ambiente	Mario Scattolin
Servizio Valutazione Sviluppo Territorio	Cristina Zuin
Settore Sport	Stefano Pillinini
Servizio Attuazione e Gestione Convenzioni Urbanistiche, Residenza e Servizi	Marco Baratella

All'incontro hanno partecipato i seguenti soggetti:

Settore/Servizio	Referente
Servizio Manutenzione Viabilità Venezia Centro Storico E Isole	Alberto Chinellato
Servizio Valutazione Sviluppo Territorio	Cristina Zuin
Settore Sport	Stefano Pillinini
Servizio Servizi Sportivi Centro Storico	Anna Busetto
Servizio Attuazione e Gestione Convenzioni Urbanistiche, Residenza e	Marco Baratella

Direttore Danilo Gerotto - Dirigente Vincenzo de Nitto
Sede di Venezia - San Marco 3980 - 30124 - Venezia
territorio@pec.comune.venezia.it - www.comune.venezia.it/urbanistica

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7, comma 13, del Codice di comportamento interno



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole
Servizio Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico ed Isole

Servizi	
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime	Luca Barison
Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali	Mario Carulli

Dopo l'illustrazione della proposta, i rappresentanti dei settori e servizi hanno formulato osservazioni e proposte di modifica.

Successivamente sono pervenute ulteriori precisazioni via e-mail da parte dei Servizi:

- Manutenzione Viabilità Venezia Centro Storico e Isole;
- Servizi Sportivi Centro Storico;
- Pronto Intervento.

Inoltre sono pervenuti i pareri scritti dei Settori:

- Opere di Urbanizzazione, Cimiteri e Forti (PG/2019/0206128 del 18/04/2019);
- Progetti Strategici e Ambiente (PG/2019/228168 del 07/05/2019).

Gli uffici dell'Amministrazione si sono espressi favorevolmente rispetto ai contenuti urbanistici dell'Accordo, riservandosi di formulare ulteriori valutazioni nella successiva fase di approfondimento progettuale, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Di seguito vengono riassunte le osservazioni e prescrizioni formulate dagli uffici.

Opere di urbanizzazione e viabilità.

1. L'ingresso di pullman all'interno dell'area appare incompatibile con le caratteristiche della sede viaria di accesso al compendio e, in genere, con la viabilità del quartiere. Pertanto, si ritiene opportuno sostituire la previsione dei parcheggi per i pullman di fronte all'ingresso della struttura con parcheggi per automobili.
2. Al posto della pista ciclabile lungo la strada di accesso al compendio, si preveda la realizzazione di un marciapiede opportunamente collegato verso via Bembo e verso il canale con i restanti marciapiedi presenti nell'area.
3. In sede di progettazione definitiva sia adeguatamente studiata l'intersezione fra la strada di progetto di accesso al compendio e via Pietro Bembo, dove confluisce anche la rampa di accesso/uscita del parcheggio interrato.
4. In sede di progettazione definitiva sia garantita la massima accessibilità alla struttura sportiva attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In sede di progettazione definitiva siano previsti accessi adeguati a tutti gli stalli di parcheggio per moto e biciclette previsti dal progetto.
6. nella proposta di Accordo sia specificato che:
 - la Parte Attuatrice dovrà depositare gli elaborati grafici delle opere eseguite (as built) 15 giorni prima del sopralluogo di constatazione di fine dei lavori in contraddittorio tra le parti;



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole
Servizio Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico ed Isole

- i frazionamenti delle aree asservite ad uso pubblico, previamente concordati con il competente ufficio comunale, dovranno essere depositati prima dell'emissione del certificato di collaudo;
 - la consegna al Comune del nuovo edificio del Pronto Intervento dovrà essere effettuata dopo l'espletamento della pratica di agibilità.
7. Nel documento "Opere di urbanizzazione" sia eliminato il passaggio dove si prevede che il Comune indirà la gara per l'affidamento dei lavori (pagina 1, punto 2); tale obbligo, se previsto dalla legge, è a carico della parte attuatrice.
 8. Nell'Accordo siano richiamati gli obblighi a carico della parte attuatrice relativi al completamento delle opere di urbanizzazione previste dal limitrofo Piruea "La Fontaine" e non ancora attuate.

Contenuti patrimoniali dell'Accordo

1. L'Accordo prevede (punti 3.2 e 3.3) che la "porzione di terreno A" sia ceduta dal Comune alla parte attuatrice subito dopo l'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale. Si prevede il pagamento di € 173.000 alla stipula e di € 174.369 entro trenta giorni dall'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio. Si ritiene necessario che il pagamento dell'intero importo avvenga in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita.
2. Al punto 6.2 dell'Accordo si inserisce fra gli interventi da realizzare come beneficio pubblico la "demolizione dell'attuale bocciofila, degli edifici del Pronto Intervento comunale e bonifica delle aree per un importo dei lavori stimato in € 150.000." Sebbene ciò non modifichi il quadro economico complessivo, si ritiene più corretto che l'importo di tale intervento sia portato in detrazione al prezzo di vendita dei terreni (essendo un fattore di diminuzione del valore degli stessi), stralciandolo dalle voci che compongono il beneficio pubblico.

Schema di convenzione per la gestione dell'impianto sportivo.

1. Sia modificata la previsione del periodo di apertura al pubblico dell'impianto contenuta al punto 3) (1 giugno - 31 agosto). L'apertura al pubblico dovrà essere garantita per l'intero periodo di apertura stagionale dell'impianto.
2. Sia eliminata la previsione relativa al possibile adeguamento delle tariffe di ingresso a partire dal secondo anno di apertura in rapporto ai costi di gestione, contenuta al punto 7.
3. Sia specificata la tariffa per l'uso dei campi bocce da realizzare all'interno del centro sportivo di Ca' del Moro. La tariffa non dovrà essere superiore a quella applicata dal Comune per le proprie strutture (5,88 euro + IVA all'ora a campo, soggetta ad aumento ISTAT). Potranno comunque essere recepiti specifici accordi fra la proprietà e la società bocciofila.
4. Al punto 5.1 dell'Accordo è previsto che il Comune possa utilizzare gratuitamente l'impianto sportivo per 15 giorni all'anno, mentre al punto 8 della convenzione la previsione è di 14 giorni. Si chiede di allineare i due dati.



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole
Servizio Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico ed Isole

Elaborati per la verifica di assoggettabilità a VAS.

1. Nella "Relazione esplicativa di non necessità di valutazione di incidenza", sia data esatta evidenza alle modifiche previste dal nuovo progetto rispetto al precedente progetto del 2007 già sottoposto a Vinca.
2. A pagina 13 della stessa relazione si fa riferimento ad un "*progetto redatto dal Dott. agronomo Alfrino Pasetto e riportato nei paragrafi precedenti.*" Tale progetto, tuttavia, non è presente nella relazione. Si chiede di introdurre il documento nella relazione o di adeguare la frase citata.

Il Dirigente
-Vincenzo de Nitto-