

## Forum ex Ospedale al Mare - proposte su area La Favorita materiali per la Municipalità di Lido e Pellestrina aggiornamento 26.10.2016

In linea generale, raccolto quanto emerso nelle riunioni del Forum, si assumono i seguenti **criteri**:

- a) non è opportuno concepire un unico destino funzionale per l'area, ma va piuttosto concepita una proposta risultante da una sommatoria di utilizzi tra loro compatibili, e coordinati da un'unica regia dell'Amministrazione comunale, che consenta di mantenere l'area aperta;
- b) si deve tendere al massimo recupero dell'esistente e a non consumare suolo;
- c) la riabilitazione dell'area deve essere occasione di applicazione di buone pratiche (progettazione, gestione, ecc.);
- d) vincolo ed obiettivo di progetto è la massima sostenibilità economica dell'insieme degli interventi da proporre alla Municipalità e, per essa, all'Amministrazione Comunale.

Di seguito si riportano sinteticamente le **proposte**, articolate per schede, relativamente alle questioni generali e per ogni specifica area. Le schede riportano una immagine semplicemente evocativa, le considerazioni che motivano la proposta e la sintesi della proposta stessa.


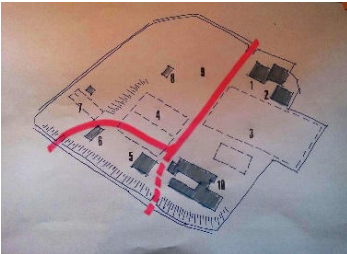

Si annota a margine che con deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 19.07.2016, totalmente recepita quale allegato 4 alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 293 del 17.06.2016 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione ed il collegato piano delle alienazioni, si è riconosciuta come alienabile per l'anno 2017 *"una porzione del complesso La Favorita"* corrispondente al mappale 327, sub 1. rinviando per essa alla scheda urbanistica allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale 106/2012 con la quale sono state approvate le varianti urbanistiche al PRG vigente per aree dei Gasometri, a S. Francesco della Vigna, e La Favorita, al Lido.

Non risultano tuttavia chiari due aspetti:


- quale sia la *"porzione del complesso"* che si intende alienare;
- come tale parziale alienazione possa essere coerente con la prescrizione urbanistica che subordina il rilascio del permesso di costruire alla *"presentazione di un progetto unitario per l'intero ambito"* (e che riserva il 50% dell'area a spazi pubblici per gioco, sport e parchi e che consente indici edificatori corrispondenti ad una superficie lorda di pavimento fino a 12.000 q con altezza massima dei fabbricati di 10,5 m).

Pertanto, è pur vero che una volta definito (dall'Amministrazione Comunale) un piano generale di utilizzo, potrebbe anche darsi che una parte dell'area possa trovare una sua funzionalità anche a prescindere dalla sua proprietà in capo al Comune: ad esempio potrebbe essere di interesse per le attività proprie di altro ente pubblico.


## Scheda 0 – QUESTIONI GENERALI

	considerazioni	proposte
  	<p><i>L'acqua di falda risulta contaminata e sono stati attivati dei controlli, ma non risulta ancora in concreto una adeguata azione di bonifica</i></p> <p><i>Poiché gli utilizzi delle diverse aree potranno essere diversi e dilazionati nel tempo è necessario garantire in primo luogo l'accessibilità alle aree comuni o di uso generale. Sono possibili utilizzi di tipo diverse delle diverse parti che compongono il complesso (v. schede seguenti), si rende quindi del tutto inopportuna la ricerca di un'unica modalità gestionale e di un unico gestore. Va ricercata piuttosto, assieme alla coerenza e compatibilità dei diversi utilizzi, la sostenibilità economica complessiva che si baserà sulla redditività di alcuni interventi che dovrà tendere a garantire le spese, di investimento e correnti, per gli altri interventi/utilizzi.</i></p>	<p><b>Bonifiche della falda.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poiché non sussistono pericoli sanitari diretti, la bonifica può essere avviata contemporaneamente ai primi interventi per l'utilizzo dell'area.</li> <li>2. Possono essere studiate, praticate e monitorate ipotesi di bonifica diverse. L'operazione può essere occasione per una didattica sul campo.</li> </ol> <p><b>Bonifiche dei suoli</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Va verificata l'eventuale necessità.</li> </ol> <p><b>Manutenzione delle aree di uso comune, permeabilità dell'area e progressive fasi di utilizzo.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. E' prioritario mettere in carico a <u>Veritas la gestione del verde</u>, delimitare le sub-aree non accessibili al pubblico per motivi di sicurezza e aprire percorsi di attraversamento, anche garantendo la permanenza di un'area a prevalente sviluppo naturale.</li> <li>2. L'apertura di un <u>primo attraversamento</u> pedonale, pedonali o, se possibile, ciclopeditone, una volta messe in sicurezza le aree al momento non idonee all'uso, consentirà <u>un iniziale utilizzo</u> anche con attrezzature provvisorie/mobili: ad es. un semplice stazio per chiosco-bar, anche ambulante, consentirà, in breve e con poca spesa, un prima anche se parziale fruizione - e il controllo - dell'area (la relativa concessione del suolo dovrà prevedere idonee misure di sorveglianza e pulizia, anche delle aree aperte circostanti da parte del concessionario).</li> <li>3. Vanno avviate <u>diverse procedure</u> per l'utilizzo dei diversi segmenti del complesso (interventi diretti degli uffici comunali, bandi di idee, bandi per concessioni, ecc.).</li> </ol>


### Scheda 1 – EX AUTORIMESSE ULSS

	<b>considerazioni</b> <i>Sono in buono stato e con limitati interventi di messa a norma possono ospitare diverse attività economicamente autonome, anche in grado di produrre reddito per la proprietà.</i>	<b>proposte</b> <b>Locali da concedere a più soggetti per attività di piccolo artigianato.</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il bando per la locazione potrà dare priorità ad imprese cooperative, in primis alla cooperazione sociale, giovanili e ad attività di piccolo artigianato, si servizio in particolare, connesse al turismo sostenibile ed alla piccola manutenzione urbana.</li><li>2. Alla locazione dei locali potrà essere unita la concessione di porzioni di plateatico antistante.</li><li>3. Dovrà essere possibile attrezzare convenientemente i locali (servizi igienici, ecc.).</li></ol>
---	--	--

### Scheda 2 – EX OFFICINA

	<b>considerazioni</b> <i>La collocazione in prossimità del campetto da calcio ne suggerisce utilizzi connessi alla pratica sportiva in modo da ospitarvi spogliatoi e servizi per le attività all'aperto ed un locale idoneo come palestra.</i>	<b>proposte</b> <b>Impiantisca sportiva.</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gli uffici comunali dello sport possono sviluppare un'analisi delle potenzialità del sito (immobile e campi adiacenti) e delle esigenze sportive del Lido da soddisfare e/o razionalizzare, nonché un'ipotesi di gestione tecnico economica.</li><li>2. Ulteriori approfondimenti per gli aspetti edilizi possono essere sviluppati dagli uffici tecnici della municipalità e dei lavori pubblici.</li><li>3. Di massima sarà da usare il sedime attuale con eventuali limitati ampliamenti per esigenze tecniche e da prevedere un'impiantisca volta al risparmio energetico.</li></ol>
---	--	---

### Scheda 3 – CAMPO DA CALCIO

	<b>considerazioni</b> <i>La buona natura del fondo e le dimensioni suggeriscono di mantenerne l'uso (calcetto).</i>	<b>proposte</b> <b>Impiantisca sportiva.</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sulla base delle verifiche di cui alla scheda precedente saranno da sviluppare gli interventi per la messa a norma e riqualificazione del campo da calcetto ed eventualmente anche del vicino campo da basket.</li></ol>
---	--	---


#### Scheda 4 – CAMPI DA TENNIS

	<p><b>considerazioni</b></p> <p><i>Due soli campi tennis non consentono una gestione sostenibile, tanto più in un'isola che ne ha già una buona dotazione.</i></p> 	<p><b>proposte</b></p> <p><b>Pista polivalente (ballo, musica e altro).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sul sedime dei campi può essere realizzata una pista polivalente; utilizzabile nella buona stagione per serate danzanti, musica e altro (feste, campi estivi, ecc.); semplicemente dotata di illuminazione e prese di corrente elettrica per alimentazione di impianti di amplificazione. Essa valorizza gli spazi verdi adiacenti nonché in particolare l'attrattività (e redditività) del bar/ristorante.</li> <li>2. La gestione può essere affidata alla Municipalità che può avvalersi della collaborazione dei diversi soggetti insediati nell'area (concessionari, fruitori, ecc.).</li> </ol>
---	--	---


#### Scheda 5 – BAR

	<p><b>considerazioni</b></p> <p><i>L'edificio, opportunamente ristrutturato, deve mantenere la sua funzione, diventando anzi strumento per vitalizzare tutta l'area.</i></p> 	<p><b>proposte</b></p> <p><b>Concessione dell'area per attività di bar e ristorazione, per una durata che consenta i necessari investimenti e garantendo l'utilizzo più conveniente.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Va previsto un servizio di bar-ristorazione che assicuri la massima apertura: <b>condizione essenziale per rivitalizzare l'intera area. Occorre dunque attrarre investimenti in questo senso.</b></li> <li>2. Il bando per richiedere proposte da operatori deve indicare di larga massima gli interventi necessari (con utilizzo del sedime e della cubatura attuale) e quelli aggiuntivi consentibili, indicando le aree contermini utilizzabili come plateatici.</li> <li>3. Il bando deve prevedere che l'assegnazione tenga conto dei termini economici, qualitativi e prestazionali delle offerte presentate.</li> </ol>
--	--	---


### Scheda 6 – EX SPOGLIATOI

	<b>considerazioni</b> <i>La piccola dimensione dell'edificio (60 mq) suggerisce di ricercare proposte concrete di utilizzo da parte di cittadini, associazioni, operatori economici, senza vincoli particolari se non la riabilitazione dell'edificio.</i>	<b>proposte</b> <b>Invito alla progettualità specifica e valutazione in pubblico delle proposte.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Municipalità/Comune può lanciare un bando per l'assegnazione in concessione a fronte di un progetto di utilizzo, aperto a cittadini, associazioni, enti ed imprese.</li> <li>2. La concessione terrà conto degli aspetti qualitativi ed economici delle proposte.</li> </ol>
---	---	--

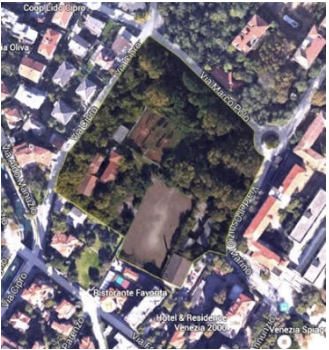
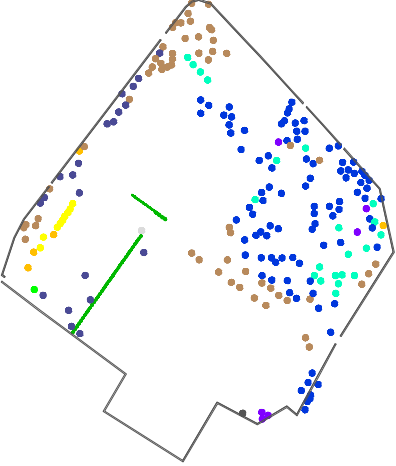
### Scheda 7 – CAMPI DA BOCCE

	<b>considerazioni</b> <i>L'esigenza di mantenere (e conseguentemente riabilitare) i campi da bocce va verificata unitamente a quanto indicato in scheda 2. Diversamente può essere valutata l'opportunità di affidarli in gestione unitamente a quanto proposto alla scheda 5.</i>	<b>proposte</b> <b>Proposte da sviluppare in un secondo momento, tenuto conto delle esigenze e delle proposte dei gruppi anziani, bocciofile, ecc.</b>
---	---	---


### Scheda 8 – “BARACCA”

	<b>considerazioni</b> <i>Rappresenta quasi un simbolo comunitario nella fruizione storica del compendio. Va dunque considerata una riabilitazione della piccola struttura che consenta una gestione, sicura, a norma e non onerosa per l'ente pubblico.</i>	<b>proposte</b> <b>Il centro del ritrovo.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alberi, naturalità, convivialità è il tema da assegnare alla progettazione di piccoli interventi che garantiscano una fruibilità sicura e rispettosa del luogo quale centro di aggregazione sociale.</li> <li>2. Un progetto da sviluppare d'intesa tra Uffici della Municipalità e soggetto gestore del verde pubblico (attrezzature minimali di piccola cucina, tavolate, ecc.)</li> </ol>
--	--	---

## Scheda 9 – AREE VERDI

	<p><b>considerazioni</b></p> <p><i>L'area verde richiede manutenzioni iniziali importanti e contenute installazioni per la sua fruizione, tenendo conto della sua complementarietà con il vicino parco ex Lunapark.</i></p> 	<p><b>proposte</b></p> <p><b>Un parco sostenibile</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Piccole attrezzature per la fruizione (panchine, installazioni per la ginnastica all'aperto, ecc.) e per la didattica (tabelle informative).</li><li>2 Possibilità che la gestione sia convenzionata con associazioni/cittadini per la piccola manutenzione e pulizia.</li></ol>
---	--	--

## Scheda 10 – EX DORMITORI PERSONALE ULS

	<p><b>considerazioni</b></p> <p><i>L'edificio (più di 700 mq) richiede una profonda ristrutturazione che ne mantenga sostanzialmente le dimensioni senza ulteriore consumo di suolo. E' la parte del sito che richiede i maggiori investimenti ma che può anche garantire importanti ritorni finanziari. Il ventaglio dei possibili usi, coerenti con gli altri è ampio ed opportuna una procedura aperta per raccogliere proposte concrete.</i></p>	<p><b>proposte</b></p> <p><b>Invito alla progettualità specifica e valutazione in pubblico delle proposte.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Si possono ipotizzare residenze speciali (studenti, borsisti, foresterie per corsisti, ecc.) anche stagionali ed a tempo, come pure residenze per abitanti stabili.</li><li>2 Municipalità/Comune può lanciare un bando per un <i>concorso di idee</i> aperto ad enti, stakeholder, fondazioni, imprese e cittadini che raccolga progetti di utilizzo articolati su proposte architettoniche di massima e su valutazioni economiche di ritorno dell'investimento necessario. Requisiti della proposte possono essere semplicemente il mantenimento dell'ubicazione e, complessivamente, delle volumetrie esistenti, nonché la possibilità di realizzare locali tecnici (box auto ecc.) sul lato lungo via Cipro, con copertura a verde sfruttando il dislivello esistente.</li><li>3 La/le proposte così selezionate potrebbero trovare realizzazione sia con intervento diretto del Comune (progettazione definitiva ed esecuzione a cura degli uffici comunali), sia con ulteriore richiesta di proposte tecnico-economiche esecutive mediante procedura pubblica aperta.</li></ol>
---	--	--