

REGIONE DEL VENETO

COMUNE DI  
PORTOGRUARO

PROVINCIA DI VENEZIA

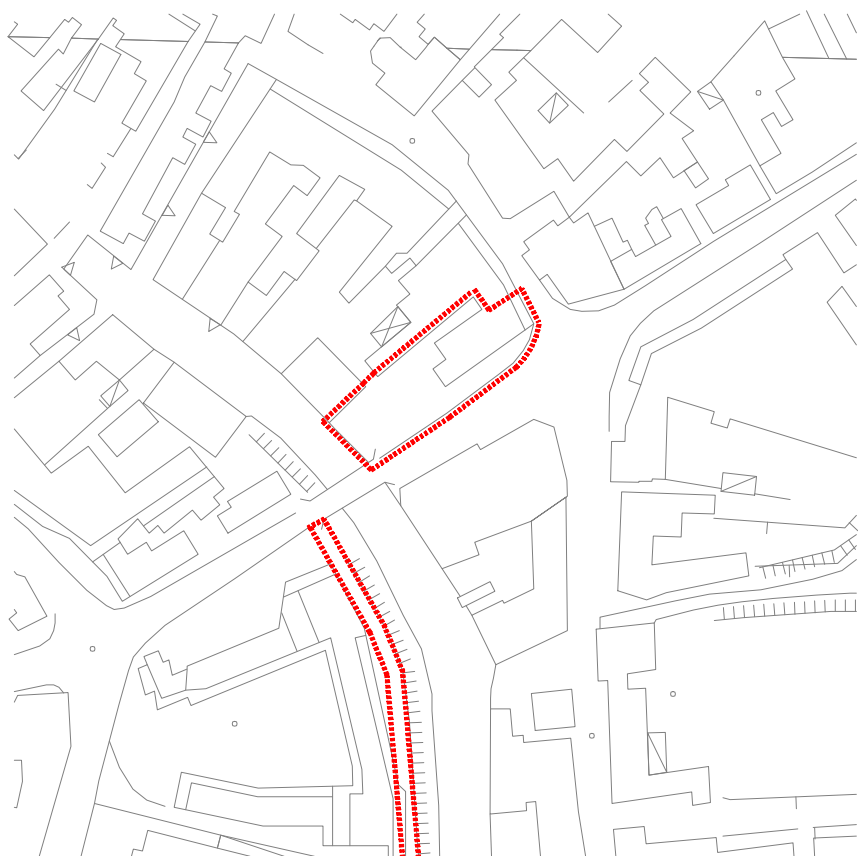


# ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

## INTERVENTO AI SENSI EX ART. 6 L.R. 11/2004

EX PILSEN - PUA N. 5

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



ALLEGATO

1

DITTA  
G.R.T. SRL

Portogruaro  
B.go S. Agnese 31

ARCHITETTO  
ALIANO PETRACCO

Portogruaro  
Viale G. Matteotti 8



REGIONE DEL VENETO

Provincia di Venezia

---

## **Comune di Portogruaro**

**ex PILSEN – PUA n. 5**  
**Accordo pubblico - privato ex art. 6 L.R. n° 11 /2004**

**Programma di riqualificazione urbanistico - edilizia**

---

**Relazione tecnico illustrativa**

---

- 1.1- AMBITO DI INTERVENTO E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.2- STATO DI FATTO DELL'IMPIANTO EDILIZIO DEL COMPLESSO "EX PILSEN"
- 1.3- OBIETTIVI E PROPOSTE PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO
- 1.4- DATI PARAMETRICI E DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO
- 1.5- CALCOLO PER LA RIPARTIZIONE DEI BENEFICI TRA PUBBLICO E PRIVATO
- 1.6- CONTENUTI PROGETTUALI DELLE OPERE IN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO



## 1 - AMBITO DI INTERVENTO E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intervento in accordo pubblico-privato ricade su un'area centrale del tessuto urbano di Portogruaro, **entro l'ambito storico extra moenia del B.go San Giovanni, confinante con i terreni dell'ex "Fondaco do todeschi"** manomessi dalla realizzazione della strada statale n° 14.

Nel vigente P.R.G.C. l'area interessata riguarda più precisamente le **ZTO A/2** di particolare interesse cittadino soggette a piano di recupero .

Le aree afferenti al **PUA n° 5 "Pilsen" di cui all'art. 58 delle NTA** del PRG, di proprietà della ditta GTR srl , sono censite al Catasto foglio n°27, mappali n° 274 , 97 .

TAV. A1

## 2 - STATO DI FATTO DELL'IMPIANTO EDILIZIO DEL COMPLESSO "EX PILSEN"

Il Complesso si fonda su un sedime utile di circa 1200 mq, ha una superficie coperta di 450 mq. e un volume complessivo di circa 4.900 mc.

**Originariamente i fabbricati giungevano fino alla riva del Fiume**, come testimonia il basamento di fondazione su cui insiste l'attuale parcheggio scoperto su via Bon .

Nelle fasi evolutive vi furono successive demolizioni e accorpamenti del "Pilsen" ; dell' isolato medioevale rimane solamente la **parte porticata rivolta su Borgo S.Giovanni** che in origine si concludeva sull'odierna via A.Bon con un volume di testa a forma di "timpano" .

Attualmente il piano terra dell'immobile è adibito a bar-ristorante dovè ubicato anche l'ingresso dell'**ex albergo ufficialmente depennato nel gennaio 1983** dall'Ente Provinciale per il Turismo di Venezia.

L'ex albergo posto su parte del I° e II° piano, contava una diecina di camere con servizi igienici in comune, funzionalmente integrato con la residenza, posta invece su piani sfalsati rivolti verso la rimanente parte "storica" di via S. Giovanni.

Il "Pilsen" è caratterizzato da **due corpi di fabbrica contigui ma morfologicamente slegati fra loro**; uno residenziale in continuità alla quinta edilizia su B.go S. Giovanni con coperture a falde, l'altro ex albergo con un fronte di tre livelli fuori terra, un'altezza di circa mt.13 con coperture piane a terrazza e volumi riconducibili sotto l'aspetto formale al "razionalismo italico-fascista", non meritevoli di alcun recupero filologico .

Entrambi però per effetto della parziale **precarietà strutturale e distributiva risultano attualmente inadeguati a qualsiasi degna e piena utilizzazione funzionale.**

TAV. A1



### 3 - OBIETTIVI E PROPOSTE PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO

Nell'interesse della comunità portogruarese, in considerazione della **posizione** strategica, delle notevoli **potenzialità** che un'area così degradata potrebbe esprimere ai fini della **ri-configurazione urbanistica del margine sud della città storica**, per il complesso "Pilsen" è prevista una ristrutturazione totale con incremento dei volumi esistenti che dovranno essere in piena sintonia con le costanti formali che il luogo storico suggerisce sotto l'aspetto tipo-morfologico.

La ricomposizione architettonica prevede l'**allungamento edilizio sul vecchio sedime** di via Bon ipotizzando una prosecuzione del portico esistente; l'**avanzamento del nuovo fronte principale porticato** sarà posto in allineamento alla passerella ciclo-pedonale sul Lemene e all'attigua Piazzetta percepita non più come uno slargo vuoto ma come uno spazio di relazione ben definito; sarà previsto inoltre il **ripristino degli accessi** al Fiume in collegamento con la Barchessa ed il sottoportico su S. Giovanni.

Questo permetterà di disporre di altri rapporti significativi e **continuità visive** tra la Barchessa relitta del vecchio Fondaco ed i corpi di nuovo impianto, valorizzati oltre che dalle ripensate masse edilizie soprattutto dall'uso oculato dei materiali proposti dalla tradizione costruttiva locale.

Le **soluzioni planivolumetriche**, specie quelle riguardanti la ricostruzione laterale dell'opificio in origine affacciato sul Lemene, rispecchiano quelle **già proposte e a disposizione dell'Amministrazione comunale** dal 2004.

TAV. P4

### 4 - DATI PARAMETRICI E DIMENSIONALI DELL' INTERVENTO

COMPARATIVI STATO DI FATTO - PROGETTO

COMPARTO	SUPERFICIE FONDARIA LORDA MQ	1 SUPERFICIE COPERTA MQ			2 SUPERFICIE LORDA AI PIANI MQ			3 VOLUMI FUORI TERRA MC			
		ESISTENTE	PROGETTO	DIFFERENZA	ESISTENTE	PROGETTO	ESISTENTE	PROGETTO P. R. G. C.	EVENTUALE trasferimento VOLUME		
EX PIL SEN	1.200	450	560	+ 110 + 25%			1.430	1.920	<b>4.870</b>	<b>5.600</b> <b>+15%</b>	6.100 <b>+ 500</b>

Dei 4.870 mc esistenti solo **1.270 mc** sono riconducibili all'attività ricettiva dismessa dal 1983 e della quale **si chiede il possibile cambio di destinazione** con altre funzioni compatibili con le NTA del centro storico.



## 5 - CALCOLO PER LA RIPARTIZIONE DEI BENEFICI TRA PUBBLICO E PRIVATO

L'accordo pubblico-privato si baserà quindi sulla ripartizione dei benefici tra pubblico e privato, prendendo come riferimento le tabelle di trasformazione indicate agli artt. 2.3, 2.4, 2.5 delle NTA del PAT e relative ai trasferimenti edificatori, ai crediti edilizi e altre stime predisposte dagli uffici comunali e qui riprodotta.

- **volume esistente**      **mc 4.870**      4,1 mc/mq
- **volume max PRG**      **mc 5.600**      4,7 mc/mq      +15% vol. esiste. x ric. ronte
- **eventuale volume da trasferimento**      **mc 500**      residenziale      **volume totale mc 6.100**

differenze da valutare		coefficiente di trasformazione da PAT		volumi compensati in loco per trasformazione
volume mc	sup.mq	trasferimento destinazione in loco	spostamento di zona	
<b>2.000</b>		<b>0,6</b>		<b>1.200 mc</b>

Trasformati da "ricettivo alberghiero" a residenziale      **800 mc**

	Esistente		PRG vigente anche trasformato		Accordo		Differenza accordo - PRG	
	volume mc	bonus volume 15%	esistente mc	trasformato mc	volume mc	sup mq	Volume mc	
<b>TOTALE</b>	<b>4.870</b>	<b>730</b>	<b>3.600</b>	<b>1.200</b>	<b>5.600</b>		<b>800</b>	
eventu. volume da altro sito			500					

	volumi da recuperare / trasformare / nuovi mc				
	confermati in loco	possibilità di PRG con trasformazione	nuovo volume "urbanistico"		
<b>TOTALE</b>	<b>3.600</b>	<b>1.200</b>	<b>800</b>		
eventu. volume da altro sito			500		

**Valore del volume da trasformare per cambio di destinazione in accordo di programma :**

Volume 800 mc X valore 100 €/mc =      **€ 80.000,00**

**Valore per intervento edilizio diretto convenzionato non assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo**

**€ 5.000,00**

valore complessivo in concambio opere

**€ 85.000,00**



## 6 -CONTENUTI PROGETTUALI DELLE OPERE IN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Il presente accordo pubblico-privato affronta organicamente il processo di sviluppo urbanistico ed edilizio della zona attuando una riqualificazione entro le previsioni di pianificazione comunale attraverso “..il riordino degli insediamenti esistenti ...” ..“..il riuso di aree degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana..” in conformità a quanto previsto prima dalla L.R. n° 23/'99, successivamente dall'art. 7 della L.R. n° 11/'04 e da ultimo dalla delibera della G.C. n° 38/2013.

**Per il comparto “ex Pilsen” viene prevista la sistemazione e l'arredo di aree pubbliche e/o private d'uso pubblico ritenute necessarie a questo disegno generale dall'Amministrazione .**

Progetto d'insieme pubblico-privato letto come combinazione di più azioni complementari :

- costruzione di **percorsi** entro tessuti a forte permeabilità pubblica;
- ricostituzione della “**porta**” ingresso sud alla città storica ;
- insediamento di punti di **catalizzazione** come elementi di servizio.

La definizione dei margini degli spazi aperti ha privilegiato un atteggiamento di ricucitura con altri interventi programmati e legati a preesistenze storiche e non .

A sud del centro storico manca continuità di percorsi ciclo-pedonali; **La realizzazione di un nuovo camminamento porticato**, privato ma di uso pubblico lungo via Bon, e la contemporanea seppur separata predisposizione della passerella sul fiume Lemene consentiranno il completamento di percorsi protetti attraverso l'intero anello viabilistico del centro senza soluzione di continuità,.

In estensione a questo circuito virtuoso entro ambito privato il “**comparto ex Pilsen**” **dovrà realizzare fuori ambito altri due interventi d'importante rilevanza pubblica**, sulla base della ripartizione perequativa :

I° – **la sistemazione dei parcheggi, della sosta bus e l'arredo dei camminamenti pedonali scoperti fuori portico, in area pubblica e/o privata di uso pubblico**, da Via S. Giovanni alla prevista passerella sul Lemene, parte con pavimentazioni asfaltiche, parte con varie pavimentazioni lapidee in trachite, pietra d'Istria e acciottolato secondo tradizione .

II° – **un nuovo percorso pedonale lungo la riva destra del Lemene, con il ripristino di quello esistente, dal “Condominio Riviera” al parcheggio di villa Martelli**, impiegando soluzioni e materiali già adottati dal Comune lungo la sponda del fiume all'altezza dei mulini comunali .

L'importo dei lavori, sulla base del prezzario regionale, comprensivo delle spese tecniche e generali come da computo metrico estimativo allegato, risulta essere pari a circa **88.000,00 Euro** ,

**TAV. P4 – P5 –P6**