RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E TEMPI DI ATTUAZIONE

Oggetto: Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/08 per il cambio di destinazione d'uso urbanistica di un'area facente parte del Comune di Cavallino-Treporti, in località Cà Savio

Ditta promotrice: "Società Cooperativa Agricola fra Produttori Ortofrutticoli SACCAGNANA"
Via di Cà Vio n. 2/A
Cavallino-Treporti
Partita I.V.A. 00668170277,

Cavallino Treporti, 03.09.2015

Arch. Vallazza Enrico

.....

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare l'iniziativa di trasformazione di un'area urbana e la riqualificazione e valorizzazione di un nodo viabilistico cruciale per la sicurezza stradale nel territorio di Cavallino-Treporti in prossimità della frazione di Cà Savio.

Dati anagrafici del soggetto proponente:

"Società Cooperativa Agricola fra Produttori Ortofrutticoli SACCAGNANA" con sede in Cavallino Treporti in via di Cà Vio n. 2/A, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00668170277, nella persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione:

Mario Zanella, nato a Venezia il 10 maggio 1953 e residente a Cavallino Treporti (VE) in via Nicolò Piccinino n. 4/A, Codice Fiscale ZNLMRA53E10L736D,

in nome e per conto di "MD Immobiliare s.r.l.", con sede legale in Gricignano di Aversa (CE), Zona ASI-Capannone n.18, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 04036980615;

Dati Catastali

Comune di Cavallino-Treporti (VE):

Catasto terreni

Fg: 12

Mappale:

- n.1285, qualità: orto, classe U, superficie 840 red. Dom. 13.54 € red. Agrar. 5.42€;
- n.1323, qualità: orto, classe U, superficie 302 red. Dom. 4.68 € red. Agrar. 1.87€;
- n.1348, qualità: orto, classe U, superficie 4265 red. Dom. 13.54 € red. Agrar. 5.42 €.

Catasto fabbricati

Fg: 12

Mappale:

- Cat. A/7, classe U, consist. 3 vani, rend. 6270.50 €.

Tale immobile, considerato come elemento di degrado previsto in demolizione, insiste su un terreno di complessivi mq. 1047,00.

Ciò detto, l'area in capo alla ditta assoggettata dal cambio di destinazione d'uso è complessivamente pari a mq. 6521,31 da rilievo reale.

Descrizione dell'accordo

La proposta di accordo interessa l'area di cui sopra, attualmente avente destinazione d'uso Urbanistica ZTO D3 per la quale la ditta si propone di effettuare un cambio di destinazione urbanistico con la possibilità di trasformazione in ZTO D1 per la conseguente edificazione di un fabbricato a carattere commerciale da adibirsi a supermercato discount per una superficie coperta complessiva di mq. 1526.00.

Tale richiesta è suffragata dalla volontà di proporre a codesta Amministrazione una iniziativa di elevato interesse pubblico assoggettata alla finanziabilità privata, come meglio descritta a seguire.

E' interesse della ditta proporre la realizzazione di un intervento di modifica alla viabilità esistente lungo via Fausta all'incrocio con via di Ca Vio e via Pisani, mediante la realizzazione di una rotatoria e conseguente pista ciclo-pedonale di perimetrazione che sarà a sua volta raccordata con l'attuale pista ciclo-pedonale esistente lungo via Fausta e la pista ciclo-pedonale in fase di realizzazione lungo via Pisani.

E' volontà della ditta garantire "sicuri" attraversamenti ciclo-pedonali, da e per, via Fausta verso via di Ca Vio e via Pisani, è oltretutto volontà di codesta ditta proporre la messa in sicurezza dell'attuale incrocio che allo stato attuale rappresenta un importante problema di sicurezza stradale, che verrà a breve aggravato ancor più dalla ormai sicura presenza di un futuro punto vendita di una nota catena alimentare della Grande Distribuzione Organizzata che si insedierà lungo via Pisani e che andrà a congestionare pesantemente l'incrocio su via Fausta con conseguenti continue immissioni veicolari e ciclo pedonali poco sicure.

Il godimento pubblico a seguito dell'accordo proposto va anche oltre all'aspetto puramente pratico di risoluzione di un problema oggettivo legato alla sicurezza stradale e pedonale nell'incrocio in questione poichè la realizzazione del nuovo supermercato L.D./M.D. Market comporterà il trasferimento dell'attuale punto vendita collocato nel centro di Cà Savio lungo la strada provinciale che ad oggi crea notevoli ed evidenti problemi logistici e di sicurezza derivanti da una location poco adatta allo svolgimento di tale attività.

La proposta di cui la ditta si fa promotrice si spinge anche alla sensibilizzazione sociale, in quanto l'ingrandimento della sede commerciale comporterà l'implementazione di nuovi posti di lavoro.

Descrizione tecnica dell'intervento

Nello specifico la ditta si propone di realizzare una rotatoria veicolare, che si andrà ad inserire per parte nell'attuale sedime stradale di via Fausta, per parte nel terreno di proprietà della ditta proponente e per parte interesserà la fascia stradale laterale ove un tempo sorgeva un canale di scolo ora tombinato.

La rotatoria avrà un diametro interno (comprensivo di area sormontabile) di ml. 15.00, un diametro esterno di ml. 30.00 con doppia corsia interna di larghezza pari a ml. 3,50 cadauna. Lateralmente a tale rotonda scorrerà la pista ciclo-pedonale, che

sarà delimitata dal sedime stradale mediante doppia cordonatura. La pista ciclabile (a doppia circolazione) avrà una larghezza di ml. 2.50 e sarà raccordata lungo via Fausta e lungo via di Ca Vio con i percorsi ciclabili esistenti, mentre sarà collegata poi al futuro percorso ciclo-pedonale lungo via Pisani, come da progetto allegato.

Per l'illuminazione della rotatoria è previsto il posizionamento di n. 4 pali con 3 lampade cadauna, posti in corrispondenza delle aree spartitraffico. Saranno poi riposizionati n. 3 pali di illuminazione lungo Via Fausta, n. 2 pali lungo Via di Cà Vio e n. 3 pali lungo Via Pisani.

Aree in cessione e standard urbanistici

Complessivamente l'ambito di intervento che interesserà la sistemazione viabilistica sarà pari a mq. 2659.55

- Le aree in cessione a seguito della realizzazione delle opere pubbliche saranno complessivamente di 555.67 mq dei quali:

Opera Pubblica mq. 438.22 così ripartita:

- Sedime stradale per mq. 438.22

Standard urbanistici mq. 117.45 così ripartita:

- Area a verde pubblico (aiuola) per mq. 117.45

- Le aree private assoggettate all'uso pubblico saranno complessivamente 125.59 mq così ripartite:

Standard urbanistici mq. 125.59 così ripartita:

- Parcheggio privato uso pubblico di mq. 125.59 per complessivi n. 9 posti auto.

Verifica standard urbanistici:

Per le ZTO D1, gli standar per gli interventi di carattere commerciale/direzionale/produttivo prevede la realizzazione del 10% di aree sulla base del presunto ingombro a terra dei fabbricati da insediarvisi.

Superficie coperta insediamento commerciale mq. 1526.00

Superficie a standar richiesti mq. 152,60

Superficie a standard realizzati:

- aree verdi mq. 117.45
- parcheggio privato assoggettato all'uso pubblico mq. 125.59

Costi di realizzazione

Dall'analisi effettuata sulla scorta di un computo metrico preliminare (allegato alla presente) e riguardante la realizzazione dell'opera pubblica ricompresa all'interno

VALLAZZA ENRICO architetto

dell'ambito di intervento si sono desunti dei costi di realizzazione pari ad € 340.534,65

Tali costi sono così riassumibili nelle seguenti macro voci:

- cantieramento e sicurezza stradale;
- rimozioni, tagli, spostamenti;
- scarifica, demolizioni e scavi;
- fornitura e posa tubazioni, cunette, cordonate e caditoie;
- modifiche impianti illuminazione e nuova fornitura per illuminazione rotatoria;
- realizzazione pacchetti stradali e ciclo-pedonali;
- segnaletica orizzontale e verticale.

Tempi di realizzazione

L'obiettivo del proponente è di ottenere i titoli autorizzativi per l'edificazione dell'opera pubblica e del conseguente fabbricato commerciale entro l'autunno 2015, affinché tale opera possa essere realizzata e resa agibile nella primavera 2016.

Garanzie

Il proponente a garanzia della volontà di proseguire con l'iniziativa fin qui esposta deposita contestualmente alla presentazione del deposito del presente accordo, polizza fidejussoria di tipo assicurativo per un importo complessivo pari al 10% dell'importo lavori desunto di cui sopra.

Allegati:

- computo metrico estimativo

Cavallino Treporti, 03.09.2015

Arch. Vallazza Enrico

.....