

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

OGGETTO: ATTIVITÀ DI FORMAZIONE DEL PIANO INTERVENTI
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI ART. 6 L.R. 11/2004
CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE PROPOSTA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"LE CASE DELLA LAGUNA"

Tav N.

AII. A

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Data:

GENNAIO 2014



PROGETTISTA
ING. OTELLO BERGAMO
Piazza Drago n. 2 int. 1
30016 Jesolo (VE)

COLLABORATORE
ING. STEFANO DONADELLO

RICHIEDENTE
SAN GIOVANNI 2006 srl
Socio Delegato Giacomo Vallese
via Pinelli, 29/a
31100 TREVISO

D					
C	27.01.2014	Modifiche spogliatoi			
B	03.05.2013	Ridistribuzione parcheggi e verde			
A	29.03.2013	Tribune, spogliatoi e bar - Ridistribuzione lottizzazione			
Rev	Data	Descrizione	Cod. Doc.	Controllo	Approvato

SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
PREMESSA.....	2
DESCRIZIONE DELL'AMBITO	3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	4
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	8
IL PROGETTO DI INTERVENTO PRIVATO	9
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	9
VIABILITÀ VEICOLARE	9
AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO.....	10
AREA A VERDE PUBBLICO	10
RETI TECNOLOGICHE:	10
ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	10
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	11
STANDARD URBANISTICI	11
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	12
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO	13
OBIETTIVI DEL PROPONENTE E OPERE PUBBLICHE	13
SINTESI DELLA PROPOSTA ECONOMICA.....	14

PREMESSA

La presente relazione riguarda l'Attività di formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Cavallino-Treporti, attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, con riferimento all'Accoglimento della Proposta Preliminare presentata in data 02/07/2012 prot. 17291 dalla Ditta San Giovanni 2006 SRL, alla richiesta di integrazione prodotta dal Comune di Cavallino-Treporti prot. 26393 del 18.10.2012 e alla proposta finale presentata con prot. 29699 del 27.11.2012.

La presente documentazione è l'**AGGIORNAMENTO PROPOSTA ALLA DATA 27.01.2014** conseguente agli incontri svolti con l'Amministrazione Comunale con il Sig. Sindaco del Comune di Cavallino – Treporti Claudio Orazio, dell'Assessore ai Lavori Sig. Pubblici Roberto Vian e del Dirigente all'Urbanistica Arch. Gaetano di Gregorio e rispondenti alle richieste avute da parte dell'Amministrazione stessa.

Il progetto in oggetto riguarda la richiesta di cambio di destinazione d'uso di un terreno con destinazione "Aree per attrezzature collettive – insediamenti sportivi collettivi" ai sensi della V.P.R.G. del 1977 in "Area residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva".

Il presente intervento riguarda la realizzazione di un Piano di Intervento puntuale in attuazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo residenziale e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Le modifiche apposte nei presenti documenti rispetto a quanto previsto nella proposta **prot. 29699 del 27.11.2012** consistono nell'ampliamento degli spogliatoi e nella conseguente finitura; i campi da calcio esistenti non vengono più spostati ma viene realizzato un campo da calcio sintetico da 40x80 al posto del campo da calcetto e del campo sussidiario esistenti; nello slittamento dei parcheggi su via Cornaro in cessione all'Amministrazione; nella riorganizzazione della lottizzazione privata.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Gli immobili oggetto sono situati in Comune di Cavallino-Treporti, via Elena Lucrezia Cornaro e sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Burano al Foglio 46 Mappale 893.

Il terreno è confinante a nord e a sud con lotti edificati con costruzioni di altezza fino a due/tre piani di tipo prevalentemente residenziale mono e/o plurifamiliare. Al lato ovest il terreno confina con il campo sportivo del Comune. Al lato est confina con via Elena Lucrezia Cornaro al di là della quale sono presenti diffuse costruzioni di tipo residenziale mono e/o plurifamiliare con altezza media di 3 piani di recente edificazione. Nella zona è inoltre presente un'area verde di 8500 mq circa.

Il lotto è sprovvisto, al suo interno, delle opere di urbanizzazione primaria che è prevista in sede di progetto. Via Cornaro è una strada a carreggiata singola con una corsia per senso di marcia e dotata di marciapiedi rialzati da ambo i lati; ospita le reti principali di sottoservizi necessari alle edificazioni esistenti quali acquedotto, fognatura, elettrica, telecomunicazioni, gas.

Dal punto di vista territoriale ed ambientale si può affermare che il terreno in oggetto fa parte di un contesto urbanizzato consolidato con prevalente destinazione residenziale.

A seguito delle richieste dell'Amministrazione Comunale i lavori integrativi richiesti determinano un incremento di spesa per opere pubbliche di € 210.130,24 come più dettagliatamente descritto in seguito.

Al fine di mantenere l'equilibrio tra interesse pubblico e privato è quindi richiesto da parte dei privati un aumento volumetrico di 1.797 mc.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Pianta coni fotografici



Foto 1

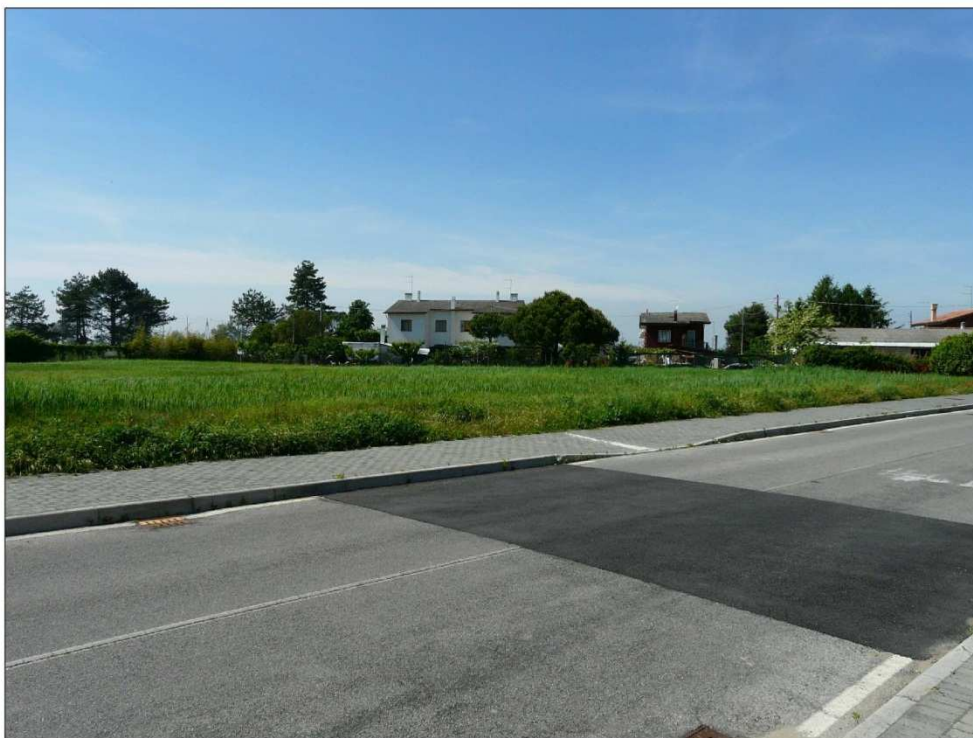


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Conformemente con quanto indicato nell'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT, gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono finalizzati ad accogliere nella pianificazione territoriale proposte di rilevante interesse pubblico, dal contenuto discrezionale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio di diritti di terzi. Le proposte si formulano a seguito della pubblicazione di avviso rivolto ad operatori interessati e proprietari di aree, in forma singola e associata, nel rispetto della natura di indirizzo e coordinamento del PAT.

I parametri urbanistici di riferimento risultano essere:

- Superficie territoriale: 7.765 mq
- Superficie lotti: 6.405 mq
- Superficie aree pubbliche: 1.360 mq

I rapporti di dimensionamento definiti in relazione a quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e dagli artt. 25 e 26 della L.R. 27.6.1985, n. 61 prevedono:

- Indice di edificabilità proposto: 1,613 mc/mq
- Insediabilità: 150 mc/abitante;
- Verde attrezzato: 10,0 mq/abitante;
- Parcheggi: 7,0 mq/abitante

Sulla base dei parametri sopra riportati, il piano è dimensionato come di seguito indicato:

- volume max edificabile (1,613 mc/mq) 12.525 mc
- abitanti insediabili (12.525/150) 83,50 ab
- verde a standard (83,50 x 10,00) 835,00 mq
- parcheggi pubblici (83,50 x 7,00) 584,50 mq

STANDARD DI PROGETTO

- verde a standard 760 mq
- parcheggi pubblici 185 mq

Aree a verde interamente previste in monetizzazione come da allegati successivi (All. E).

Parcheggi pubblici in parte realizzati e in parte a scomputo oneri per la realizzazione degli interventi in accordo pubblico privato e da sottoscrivere all'atto della convenzione.

IL PROGETTO DI INTERVENTO PRIVATO

L'intervento consisterà nella realizzazione di una strada di distribuzione interna con la sede viaria a doppio senso di circolazione in ingresso e in uscita con immissione a raso su via Cornaro.

La sede stradale avrà una larghezza complessiva massima di metri 5,00 e sarà composta da due corsie di larghezza pari a 2,50 metri ciascuna ed un marciapiede lato nord di 1,50 m.

A ridosso della strada, via Cornaro, sarà realizzato un parcheggio pubblico (slittato più a sud rispetto alla proposta originaria) e un'area verde con funzione di filtro nei confronti dell'edificazione.

I lotti di edificazione saranno dislocati tutti in un'unica area omogenea che sarà confinante:

- a nord con lotti residenziali già edificati;
- a est con via Cornaro da cui si accederà per una parte di essi;
- a ovest con l'area sportiva;
- a sud con la scuola.

La scelta di mantenere unita l'area edificabile segue l'esigenza di poter operare nella fase di progettazione esecutiva e costruttiva per singoli lotti o per macro lotti a seconda della scelta operativa e maggiormente conveniente per la realizzazione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIABILITÀ VEICOLARE

La strada come già definita precedentemente sarà destinata semplicemente per l'ingresso a parte dell'area.

La superficie destinata a viabilità comprensiva di marciapiede e strada, è pari a 375,00 mq.

AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

I parcheggi ad uso pubblico verranno dislocati su via Cornaro slittati a sud rispetto alla proposta originaria, ottimizzando gli spazi a disposizione ed avranno una superficie complessiva di 185,00 mq e saranno dotati di pavimentazione di tipo drenante.

AREA A VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico sarà realizzato tra i lotti ed il campo sportivo, sarà attrezzato con alberature e panchine, servirà anche come area di espansione e laminazione delle acque meteoriche.

RETI TECNOLOGICHE:

Le reti tecnologiche prevedono impianto fognario con separazione delle acque reflue da quelle meteoriche, impianto di adduzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, gas e telefono.

ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Segnaletica stradale entro e fuori ambito;
- Illuminazione entro ambito;
- Rete di distribuzione gas entro e fuori ambito;
- Rete distribuzione acquedotto entro e fuori ambito;
- Rete acque meteoriche entro ambito;
- Rete acque nere specifica per la lottizzazione entro ambito;
- Rete telefonica dentro e fuori ambito.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria prevedono come accordo tra soggetti pubblici e privati le seguenti opere:

- Realizzazione di un nuovo campo da calcio in erba sintetica al posto del campo da calcetto e del campo sussidiario;
- Realizzazione di nuovi spogliatoi al finito per complessivi mq 209 lordi comprensivi di Bar (non arredato) e wc, in particolare due spogliatoi per i giocatori costituiti da due stanze di 18 mq oltre ad antibagno di mq 2,70, wc mq 2,70 e locale docce mq 4,86 per entrambi gli spogliatoi. È previsto inoltre uno spogliatoio per l'arbitro di mq 6,63 con wc di mq 2,70 e docce mq 3,24.

STANDARD URBANISTICI

Parcheggi pubblici realizzati con le opere di urbanizzazione primaria.

Parcheggi pubblici in parte realizzati ed in parte a scomputo oneri per la realizzazione degli interventi in accordo pubblico privato e da sottoscrivere all'atto della convenzione.

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Il P.A.T. del Comune di Cavallino-Treporti, nella Tav. 4 *Trasformabilità*, evidenzia l'area in oggetto all'interno di un ambito definito area di urbanizzazione consolidata.

Dalla Tav. 1 del P.A.T., *Vincoli*, si evince che l'area è priva di vincoli di sorta, tranne che per una porzione della stessa la quale rientra nella fascia di rispetto ai sensi della lettera g) art. 41 L.R. 11/2004 – 100 m dalle aree umide.

La Tav. 2 del P.A.T., *Invarianti*, non evidenzia nessuna prescrizione per l'area in oggetto.

La Tav. 3 del P.A.T., *Fragilità*, identifica l'area come idonea a condizione e come area soggetta a frequenti e persistenti allagamenti.

Da quanto sopra si evidenzia che l'area è priva di particolari vincoli ambientali e non è inclusa nel sito Natura 2000 o in zone S.I.C. o Z.P.S.. Si evince che l'area inoltre fa parte di un contesto già fortemente urbanizzato. L'intervento risulta, pertanto, un completamento dello stato di fatto atto a ridurre la frammentazione urbanistica della zona.

La fragilità idraulica evidenziata dal P.A.T. sarà attentamente valutata e stimata nella valutazione di compatibilità. La stessa prevede la realizzazione di opportuni invasi e metodi di convogliamento e laminazione delle piene legate ad eventi meteorici critici con tempo di ritorno pari a 50 anni, come prescritto dalla normativa vigente nonché dalle *Linee Guida per la Valutazione di Compatibilità Idraulica* del *Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto*.

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO**OBIETTIVI DEL PROPONENTE E OPERE PUBBLICHE**

La società San Giovanni 2006 SRL chiede il cambio di destinazione d'uso del terreno in oggetto sito in Comune di Cavallino-Treporti in via Elena Lucrezia Cornaro (Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione di Burano al Foglio 46 Mappale 893) da “Area a Servizi” ad “Area residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva”.

L'adozione del P.A.T. del Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 09.09.2009, ha sancito la destinazione “Aree di urbanizzazione consolidata” del terreno in oggetto con conseguente indirizzo da parte dell'Amministrazione di creare un nucleo di centro storico urbano che coinvolge l'Area oggetto della presente.

La società San Giovanni 2006 SRL intende contribuire alla valorizzazione di tutta la zona potenziando la realtà sportiva e le connessioni. In particolare, la proposta è quella di realizzare:

- nuovo campo da calcio e riposizionamento dell'esistente all'interno dell'area “stadio” nonché ampliamento delle tribune, realizzazione degli spogliatoi finiti, rispondendo alle richieste dell'Amministrazione Comunale e della società sportiva;

L'investimento che la società intende effettuare ha la finalità di realizzare delle residenze di livello medio-alto in classe energetica B e A eventualmente integrate da delle porzioni con diversa destinazione d'uso, ma compatibili con la residenza, quali commerciale, terziaria e ricettiva. La volumetria richiesta è di circa 12 525 mc compatibile con quanto edificato nella zona, la quale è caratterizzata da residenze in media di tre piani fuori terra. Il lotto si configura come una naturale prosecuzione dell'edificabilità della zona cioè come “lotto di completamento” con indice di edificabilità di 1,613 mc/mq perfettamente compatibile con i lotti limitrofi.

La trasformazione dell'area non incide sulla S.A.U. (superficie agricola utile) prevista nel PAT.

Non sono presenti edifici esistenti.

Gli interventi edilizi negli ambiti definiti sono subordinati all'approvazione dello

strumento urbanistico attuativo e si applicano i seguenti indici di edificabilità:

a) Indici:

- $i_t = 1,613$ mc/mq (indice di edificabilità territoriale)
- $H = 11,80$ m (altezza urbanistica massima dei fabbricati)
- $D_s = 5,00$ m dalle strade comunali (distanza minima dei fabbricati dalle strade)
- $D_c = 5,00$ m (distanza minima dei fabbricati dai confini)
- $D_f = 10,00$ m (distanza minima tra fabbricati)

b) Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, terziarie e ricettive.

SINTESI DELLA PROPOSTA ECONOMICA

Il proponente si impegna a realizzare le opere pubbliche descritte in precedenza da cedere all'Amministrazione comunale, per un ammontare dei lavori di € 586.969,08 a cui sommando le spese tecniche, stimate in un 8% dei costi di realizzazione, porta ad un **beneficio per l'Amministrazione pari € 633.926,61** come da *Piano finanziario* di cui all'Allegato E.

Dal beneficio per l'Amministrazione sopra descritto vanno detratti gli importi di monetizzazione:

Prezzo di monetizzazione verde (95 €/mq x 835,00 mq):	€ 79.325,00
Prezzo di monetizzazione parcheggi (210 €/mq x 399,50 mq):	€ 83.895,00

Conseguentemente il totale del beneficio pubblico viene decurtato di:

$$€ 79.325,00 + € 83.895,00 = € 163.220,00.$$

e il beneficio pubblico "netto" risulta pertanto pari a:

$$€ 633.926,61 - € 163.220,00 = € 470.706,61$$

che risulta maggiore del 60% del beneficio del proponente, quota da destinare all'Amministrazione, pari a € 454.142,71.