

Monselice, 6 novembre 2015

Allo SUAP
del Comune di Cavarzere
Provincia di Venezia

Richiedenti Sig.ra PONCINA MARIALUISA, residente a Cavarzere in via dei Martiri, 45;
Ditta CO.SP.EDIL srl con sede a Cimpello di Fiume Veneto in via G. Pascoli, 58/b.

Riferimento: Proposta preliminare di accordo pubblico-privato ai sensi della L.R. 11/2004.

Oggetto: **RELAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO**

Informazioni Urbanistiche: Area urbanizzabile nel Comune di Cavarzere (Ve)
Compresa fra via Circonvallazione e via Gramsci e piccola area in destra
di via Circonvallazione verso il centro cittadino



Trattasi di un intervento di riqualificazione urbanistica e commerciale di un lotto di terreno già a destinazione edificabile (commerciale e direzionale) secondo le previsioni del Piano degli Interventi del Comune di Cavarzere da realizzarsi mediante la proposta di un accordo pubblico – privato ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale nr. 11 / 2004. L’ambito di tale intervento si trova a nord di via Circonvallazione in prossimità del raccordo con la strada regionale SR n. 516 “Piovese”.¹

La superficie complessiva interessata dall’Accordo è la seguente catastalmente censita:

1. Proprietà Poncina Maria Luisa

N.C.T. Foglio nr.	48			
Mapp. nr.	228	di mq.	5.704	
Mapp. nr.	557	di mq.	30	
Mapp. nr.	1261	di mq.	820	
Mapp. nr.	436	di mq.	70	} In destra di via Circonvallazione verso il centro della città
Mapp. nr.	484	di mq.	10	
Mapp. nr.	1664	di mq.	20	
		<u>mq.</u>	<u>6.654</u>	

2. Proprietà CO.SP.EDIL srl

N.C.T. Foglio nr.	48		
Mapp. nr.	2622	di mq.	700
mapp. nr.	1286	di mq.	60
Mapp. nr.	1291	di mq.	160
Mapp. nr.	1296	di mq.	220
Mapp. nr.	1195	di mq.	440
Mapp. nr.	2624	di mq.	30
Mapp. nr.	2626	di mq.	150
Mapp. nr.	2627	di mq.	15
	sommano	<u>mq.</u>	<u>1.775</u>

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

La situazione attuale è rappresentata da un’area in evidente stato di abbandono, con evidenti segni di degrado e fatiscenza. Gli immobili inseriti nell’accordo pubblico – privato sono situati fra via Circonvallazione e via Gramsci e risultano essere parte a terreno incolto e parte con dei fabbricati fatiscenti che versano in precarie condizioni di staticità. La proprietà era in possesso anche di una precedente autorizzazione edilizia finalizzata alla costruzione di alcune case a schiera. Detto intervento edilizio, sebbene iniziato, non è mai stato completato per cui, sul fronte della strada regionale piovese, sono ancora presenti delle parziali fondazioni interrante in calcestruzzo e mai concluse.

¹ Scheda nr. 04 del Piano degli Interventi

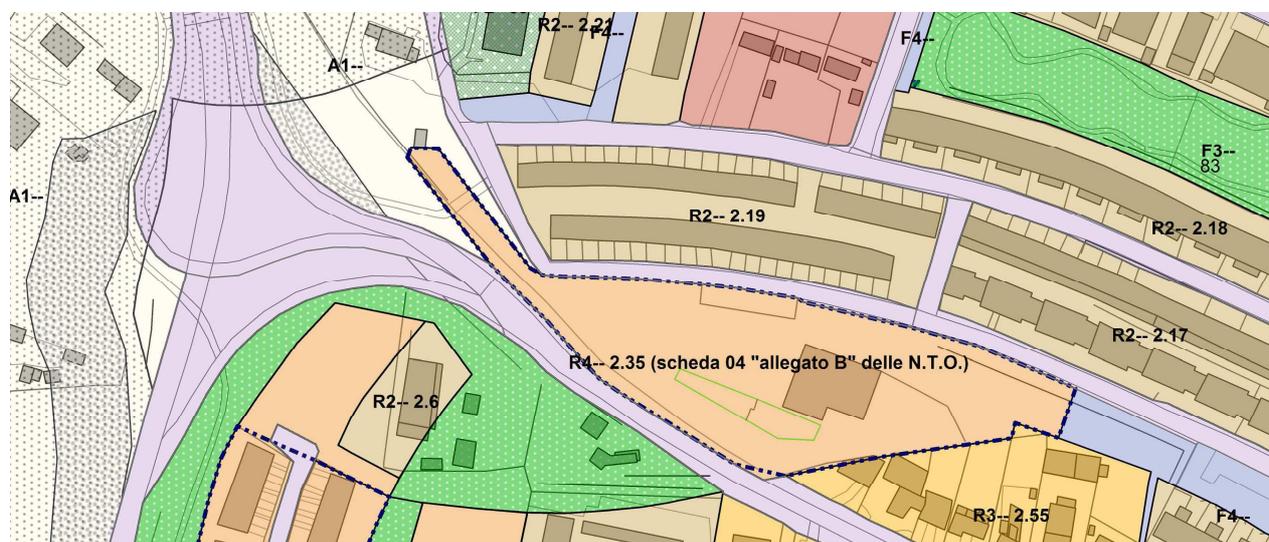
IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13 ottobre 2015, dal Comune di Cavarzere attesta che le particelle catastali hanno le seguenti destinazioni:

Foglio 48 mapp. 2622, 1286, 1291, 1296, 1261, 1195, 2624, 2626, 2627, 228	sistema della residenza R tessuto di nuovo impianto R4 contesto 2.35 da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo (PUA) cfr scheda norma 04 "allegato B" delle N.T.O.;
Foglio 48 mapp. 436, 484, 1664	aree di interesse pubblico destinate a servizi F aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport F3 - 83 (giardino pubblico di quartiere);
Foglio 48 mapp. 577	sistema della residenza R tessuto consolidato recente R3 contesto 2.55 (if = 2,5 mc/mq)

IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Cavarzere è il Piano degli Interventi il quale, per l'area in questione, prescrive delle precise linee guida con parametri, obiettivi, modalità di intervento e regole compositive che sono inserite nella Scheda Normativa nr. 04 dell'Allegato B alle N.T.O. dello strumento.



Nel dettaglio riprendo le previsioni di piano tratte dalla Scheda 04.

L'**obiettivo** del Piano era di regolare l'insediamento di attività miste all'ingresso dell'abitato di Cavarzere e, contemporaneamente, consentire di riqualificare un'area "parzialmente edificata in stato di abbandono". Il perimetro dell'intervento interessava (e continua a farlo anche nell'Accordo pubblico - privato) parzialmente sia aree di proprietà comunale (per le quali si rendeva l'obbligo di riqualificazione attraverso l'intervento del privato) sia l'area del privato proprietario.

Riguardo alle **modalità di intervento** edilizio era fatto d'obbligo che l'attuazione avvenisse attraverso uno strumento urbanistico convenzionato secondo le quantità massime ammesse nei parametri urbanistici della scheda.

L'intervento edilizio ammesso dalla Scheda del Piano prevedeva anche determinate **regole compositive** che impegnavano l'edificazione di progetto a rapportarsi anche con la viabilità esistente attraverso un unico accesso su via Circonvallazione ed adeguati collegamenti con la viabilità minore.

Erano previsti pure la realizzazione di aree e servizi si a parcheggio pubblico e sia per le attività commerciali da insediare.

In tal modo era **prescritto** che, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione doveva essere realizzato anche:

- un percorso pedonale/ciclabile lungo il lato nord della via Circonvallazione di collegamento tra l'area interessata e via Buonarroti;
- un percorso pedonale lungo via A. Gramsci;
- sistemazione delle aree di proprietà comunale a destinazione parcheggio di uso pubblico e a verde.

I **parametri urbanistici** previsti dalla scheda normativa erano i seguenti:

Tessuto insediativo	R4
Superficie territoriale	mq. 9.030
Volume	mc. 13.600
Slp	mq. 3.630
	Commerciale mq. 2.000
	Direzionale mq. 1.630
Altezza massima	ml. 14,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distacco tra pareti finestrate	ml. 10,00
Standard urbanistici	conformi alle NTO
Destinazioni ammesse	Commerciale e Direzionale.

L'ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/04, è un dato di fatto ormai consolidato nelle Amministrazioni Locali che si apprestano a redigere i loro strumenti di pianificazione del territorio, in particolare il Piano di Assetto del Territorio e degli Interventi.

Questo strumento urbanistico consente l'Amministrazione Comunale di conseguire obiettivi di interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale nella soddisfazione di parametri quali: la qualità urbana, paesaggistica e architettonica, il riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti e dei centri urbani, la tutela paesaggistica, il miglioramento delle infrastrutture e della viabilità, la sostenibilità ambientale, la compatibilità con la disciplina del PAT e del PI, la limitazione del consumo di suolo, la preservazione della qualità ambientale, il contenimento del consumo di risorse, la difesa del suolo, la fattibilità, la sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito, ecc...

In questo ambito della nuova pianificazione comunale trova spazio la proposta che la nuova proprietà dell'area in oggetto ha formulato nei confronti del Comune di Cavarzere.

L'intervento proposto all'Ufficio di Piano consiste nella valorizzazione commerciale dell'intera area sopra individuata attraverso l'insediamento di un'unica attività commerciale nel rispetto assoluto della "scheda normativa-04" del vigente Piano degli Interventi. Lo scopo è quello di realizzare una *media struttura di vendita* (supermercato) della superficie coperta di 1.765 mq con riferimento alle caratteristiche previste all'art. 3 della L.R. Veneto nr. 50/2012.

La superficie fondiaria dell'intero comparto interessato dall'intervento è di 8.230 mq e su tale area è stato proposto, a fronte di interventi di pubblica utilità, la possibilità di costruire un'unica volumetria commerciale come sopra descritta avente in seno una superficie di vendita non superiore a 1.000 mq per una superficie coperta complessiva di quasi 1.800 mq. Essendo la struttura prevista ad un solo piano fuori terra, e con altezza utile di 4,5 mt, si prevede una volumetria complessiva pari a 7.943 mc. Tutta la struttura, sarà completamente fuori terra, interamente realizzata con pannelli di cemento armato prefabbricato e provvista di parcheggi sulle aree esterne pertinenziali.



Sovrapposizione della proposta progettuale su foto aerea

A fronte di ciò viene proposta all'Amministrazione, attraverso lo strumento dell' "Accordo pubblico – privato", la realizzazione di una nuova rotonda su via Circonvallazione con le due bretelle di collegamento fra questa e via Gramsci nei due sensi di marcia allo scopo di regolamentare il traffico di entrata e uscita dai quartieri limitrofi verso il centro cittadino. La rotonda sarà collegata alla via A. Gramsci mediante due "bretelle" costituendo un circuito che disobbliga un ampio quadrante viario (vedasi quanto descritto nelle successive PARTI "A"- "B"- "C"- "D"²).

Viene inoltre prevista, nel rispetto della scheda normativa 04 del P.I., la realizzazione della pista ciclopedonale corrente lungo via Circonvallazione con inizio dal distributore Agip fino a via Gramsci, per continuare lungo la medesima via fino al tratto di pista ciclabile esistente più a Nord.

² Suddivisione della viabilità come descritto nella relazione tecnica allegata alla proposta di accordo.

Si prevede anche la realizzazione di un tratto di marciapiedi lungo via Circonvallazione da fronte distributore Agip fino all'incrocio di Via M. Buonarroti. Saranno realizzate dalla proponente anche nuove aiuole a verde.

Delle strutture fatiscenti esistenti sul lotto è previsto il loro abbattimento e conferimento in discarica autorizzata con la bonifica dell'intera area.

Il rilevante interesse pubblico si evidenzia soprattutto con la realizzazione della rotatoria di via Circonvallazione con le bretelle di collegamento fra questa e via Antonio Gramsci e con la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo via Gramsci (anziché il marciapiede come prescritto dalla SCHEDA 04 del Piano degli Interventi).

Questi interventi che saranno resi all'Amministrazione cittadina, conferiscono un importante contributo alla sicurezza stradale del quartiere scaricando l'incrocio di via M. Buonarroti dal traffico proveniente dal quartiere a Nord/Est attraverso le vie Aldo Moro, Alcide De Gasperi e Antonio Gramsci, verso il quartiere a Sud/est e sulla S.R. 516 direzione Venezia/Mestre, Piove di Sacco e paesi intercorrenti.

Molto importante per la sicurezza sarà anche la nuova pista ciclopedonale che partirà dall'incrocio di via M. Buonarroti correndo lungo via Circonvallazione e si collegherà con via Gramsci percorrendola fino all'estremo Nord. Ad avvalorare il pubblico interesse per l'Amministrazione cittadina, si ricorda pure che terreni saranno finalmente (dopo molti anni) oggetto di una vera e propria bonifica dell'area ora degradata e prospiciente ad uno degli ingressi principali della città.

Un altro aspetto non trascurabile riguarda anche la nuova regimentazione che si andrà ad operare per l'acqua delle derivante dalle precipitazioni atmosferiche (in questi ultimi anni sempre più copiose e imprevedibili).

Allo stato di fatto, la pioggia non ha nessun grado di regimentazione idraulica disperdendosi senza regole sui quartieri attorno e sull'area de quo.

L'intervento proposto, attraverso un ingegnoso sistema di infrastrutturazione idraulica, mira invece a trattenerne, all'interno dell'area di progetto, tutta la pioggia che si dovesse riversare in caso di precipitazione critica per smaltirla gradatamente solo in fase successiva attraverso il drenaggio nel sottosuolo (per il piazzale del nuovo supermercato) e la pubblica fognatura (per la nuova viabilità prevista). Tale progetto idraulico è stato condiviso con l'Amministrazione stessa e gli Enti di Bacino attraverso lo studio specifico di un ingegnere specializzato nominato dalla proprietà proponente con lo scopo di mettere finalmente in salvaguardia un territorio che da sempre da segnali di sofferenza nei confronti delle precipitazioni atmosferiche.

GLI ELEMENTI DI INTERESSE PUBBLICO RILEVANTE DI PROGETTO

PARTE A

Rotatoria su via Circonvallazione con bretelle di collegamento fra la stessa e via Gramsci

Trattasi di un'opera di pubblica utilità strettamente correlata alla proposta di Accordo Pubblico-Privato e fa parte di quelle opere a compensazione previste dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Il suo scopo sarà di un significativo alleggerimento del traffico sulle strade circostanti e sugli incroci vicini facilitando, in primis, la comunicazione con via Circonvallazione per il quartiere prospiciente a via Gramsci.

La rotatoria avrà le seguenti dimensioni:

- diametro complessivo pari a mt 35,00;
- larghezza dell'anello della rotatoria pari a mt 7,00;
- larghezza della corona della rotatoria pari a mt 2,60;
- larghezza dell'aiuola centrale pari a mt 14,00;
- nr. punti luce nell'aiuola centrale pari a mt 4
- bretella fronte Sud – larghezza pari a mt $3,20+0,50+0,50 =$ mt 4.20;
- bretella fronte nord – larghezza pari a mt $6,00+0,50+0,50=$ mt 7.00;

La rotatoria sarà realizzata utilizzando la sede della SR 516 "Piovese" – via Circonvallazione costruendovi l'anello ex novo nelle zone laterali sull'area di proprietà di Lusian Adolfo ed in piccola parte su una piccola porzione di area demaniale. Per quest'ultima è già stata rilasciata l'autorizzazione delle opere ovvero nuova strada di collegamento con via Gramsci, pista ciclopedonale e quindi rotatoria dall'Ente titolare (Consorzio di Bonifica Adige – Po') in data 15 gennaio 2015, protocollo nr. 422/1/5/6.

PARTE B

Pista ciclo-pedonale e tratto di marciapiedi su via Circonvallazione nel tratto dal distributore AGIP all'incrocio con via M. Buonarroti

La pista ciclo-pedonale lungo via Circonvallazione il cui sedime, in proprietà di Veneto Strade spa, avrà origine subito dopo il distributore AGIP esistente a causa della presenza di ostruzioni (quali pali di illuminazione e aiuola con sottoservizi).

Nel tratto che dal fronte distributore AGIP va a congiungersi con l'incrocio di via Michelangelo Buonarroti, invece, data la sua larghezza assai ridotta, si potrà realizzare solamente un marciapiede ai fini della sicurezza pedonale.

Subito dopo il distributore AGIP, la pista correrà lungo via Circonvallazione e andrà a lambire la nuova rotatoria. Sarà realizzata in un percorso obbligato fra le recinzioni delle abitazioni fronteggianti e i platani sul lato opposto oltre i quali c'è la banchina con i pali di illuminazione che con la cordona delimita la strada, rispetto al traffico su via Circonvallazione.

Anche il tratto che prosegue dalla rotatoria fino a via A. Gramsci sarà realizzato con un cordolo in gomma per delineatori di corsia di colore giallo rispondente alle specifiche del nuovo Codice della Strada.

Questo tratto sarà adeguatamente illuminato con impianto di illuminazione pubblica.

La pista ciclopedonale si completa con l'ultimo tratto corrente lungo la via A. Gramsci.

Gran parte dell'opera sarà realizzata con sotto sfondo in sasso costipato e pavimentata con pavimento di masselli di calcestruzzo vibro-compresso, formato 10x20 e spessore cm. 4 e finiti al quarzo.

PARTE C

Area a verde pubblico e aiuole

Il progetto prevede la valorizzazione di alcune zone già ora a verde, non adeguatamente utilizzate ed in parte in stato di abbandono. Ove sarà necessario, esse saranno disboscate dalle piante (arbusti, ramaglie e tutta la vegetazione spontanea) reggimentate dal punto di vista idrogeologico e consegnate al pubblico utilizzo.

PARTE D

Demolizione e bonifiche

A seguito della sottoscrizione dell'Accordo fra Soggetto Pubblico e Soggetto Privato con successiva vendita dell'area urbanizzata, la Proprietà provvederà alla demolizione delle strutture fatiscenti che si trovano sull'area di cui qui trattasi provvedendo al conferimento in discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta, attuando, in tal senso, la bonifica del sito stesso.

Tutto quanto sopra, sarà eseguito nell'ambito dei tempi che verranno stabiliti nella Convenzione dell'Accordo fra il Proponente ed il Comune di Cavarzere.

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

I nuovi parametri urbanistici che così risulteranno dal nuovo intervento saranno pertanto i seguenti:

NUOVI PARAMETRI DI PIANO

Tessuto insediativo	R4
Superficie territoriale	mq. 8.230
Volume	mc. 8.100
Slp	mq. 1.800 Commerciale mq. 1.800
Altezza massima	ml. 5,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distacco tra pareti finestrate	ml. 10,00
Standard urbanistici	conformi alle NTO
Destinazioni ammesse	Commerciale e Direzionale

Parametri della scheda nr. 04 di Piano

R4
mq. 9.030
mc. 13.600
mq. 3.630 Commerciale mq. 2.000 Direzionale mq. 1.630
ml. 14,00
ml. 5,00
ml. 10,00
conformi alle NTO
Commerciale e Direzionale

CONCLUSIONI

L'intervento proposto dalla proprietà è sicuramente migliorativo per l'area in esame, sia dal punto di vista della riqualificazione urbana sia dal punto di vista idraulico.

É innegabile che a fronte di una evidente diminuzione di superficie commerciale e di volumetria a progetto, rispetto a quanto previsto dalle norme operative del P.I., la cittadinanza beneficerà di interventi infrastrutturali e sottoservizi che miglioreranno di sicuro la qualità del quartiere.

Dal punto di vista del dimensionamento l'area non avrà maggiori carichi insediativi e la nuova infrastrutturazione stradale riuscirà a regolare l'eventuale nuovo carico di traffico verso la nuova attività commerciale.

il pianificatore territoriale
dott. Omar Castello