



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Ufficio di Piano
Servizio Redazione, Monitoraggio e Gestione Piano Regolatore Comunale

ELABORATO

ALLEGATO 3

Relazione Tecnica

TITOLO PROCEDIMENTO

Variante al Piano degli Interventi n. 67, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n.11/2004, per il riassetto urbanistico dell'area ove insiste la Casa da Gioco (Casinò) di Tessera - Ca' Noghera attraverso la definizione della destinazione d'uso appropriata ovvero Z.T.O. a standard "F17 – Casa da gioco ed attività connesse". Adozione.

SOGGETTI

Responsabile del Procedimento: Marco Bordin

Sindaco: Luigi Brugnaro

Responsabile del Servizio: Massimo Da Lio

Assessore: Massimiliano De Martin

Collaboratori: Ketty Sbrogiò, Eros Regolini

Direttore d'Area: Danilo Gerotto

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D. Lgs 82/2005

TIPO PROCEDIMENTO

Variante al Piano degli Interventi, art. 18 L.R. 11/2004

FORMATO

A4 (verticale)

CASA DI GIOCO

Vista dell'ingresso principale del Casinò, via Paliaga (Tessera - Ca' Noghera, Venezia).



Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Assessore: Massimiliano de Martin

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Direttore: Danilo Gerotto

Dirigente: Marco Bordin

CITTA' DI
VENEZIA



Premessa

La società Casinò di Venezia Gioco S.p.A., gestore unico di tutti gli asset operativi della casa da gioco per conto del Comune di Venezia, nel perseguire l'obiettivo strategico di ampliare e differenziare l'offerta alla clientela, intende programmare una serie di interventi che prevedono alcune trasformazioni che, per essere attuate, abbisognano di un riassetto urbanistico dell'intera area localizzata a Tessera, in località Ca' Noghera.

Il complesso immobiliare che oggi ospita la casa da gioco è stato realizzato su terreni per i quali, sul Piano Regolatore Comunale, non è mai stata adeguata la destinazione urbanistica alla funzione che da anni vi si svolge, ovvero quella di ospitare il Casinò.

I terreni in parola infatti sono ancora classificati come Zona Territoriale Omogenea "E" agricola, nello specifico parte come E2.1 e parte come E3.1.

Ciò ha comportato la necessità, a partire dal 1999 e negli anni a seguire, di utilizzare atti legittimanti di carattere temporaneo per realizzare tutti gli interventi necessari allo sviluppo dell'attività della casa da gioco.

Con questo provvedimento si intende risolvere questa situazione attribuendo all'area di proprietà di Casinò di Venezia Gioco S.p.A. e all'area di proprietà di terzi (sulla quale insistono parte degli edifici) la destinazione d'uso di piano appropriata, individuandola come Z.T.O. a standard "F17 - Casa da gioco ed attività connesse", al fine di permettere la programmazione necessaria alla società per garantire la prosecuzione dell'attività e, assecondando l'obiettivo condiviso con l'Amministrazione Comunale, favorire lo sviluppo della stessa.

Inquadramento dell'area

L'area dove si trova la casa da gioco è a Tessera, in una zona strategica lontana dai centri abitati ma vicina all'aeroporto Marco Polo di Venezia, collegata alle principali autostrade quali l'A4, A27 e l'A57 e facilmente raggiungibile da Mestre attraverso la SS14 Via Triestina.

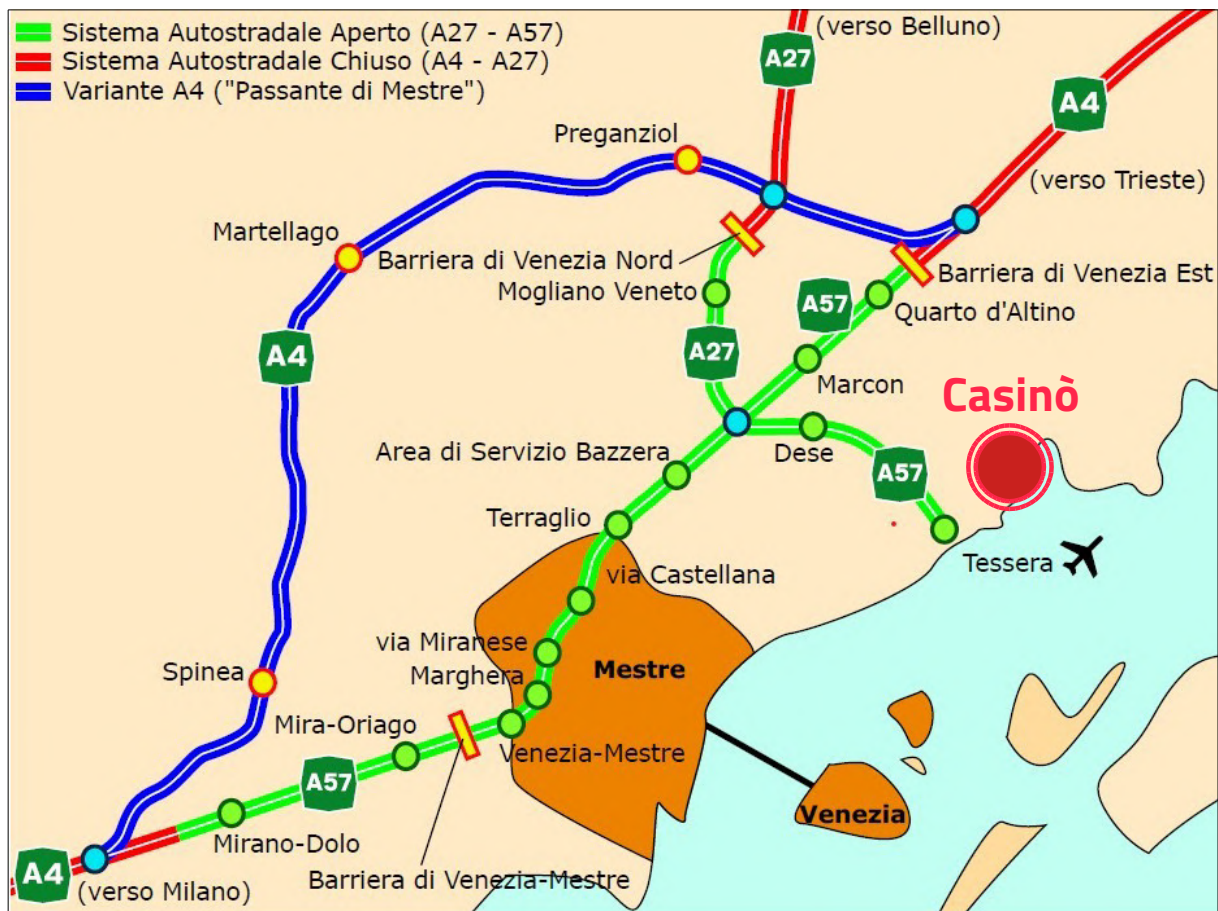


FIGURA 1. Localizzazione dell'area della Casa da gioco (Casinò), a Tessera, in località Ca' Noghera.

L'ambito di Variante al Piano degli Interventi

L'area interessata dalla variante è per la maggior parte di proprietà di Casinò di Venezia gioco S.p.A. e per la rimanente parte di proprietà di terzi in locazione alla stessa società. Per tale motivo, la variante urbanistica che individua la nuova destinazione d'uso dell'area come Z.T.O. a standard "F17 - Casa da gioco ed attività connesse", stabilendo parametri che permettono la realizzazione di strutture dedicate alle diverse attività del casinò, ha valenza a tempo indeterminato per l'area di proprietà ma è legata al contratto di locazione per l'area di proprietà di terzi, allo scadere del quale detta area "assumerà la precedente destinazione di piano", ossia E2.1 - zona agricola estensiva.

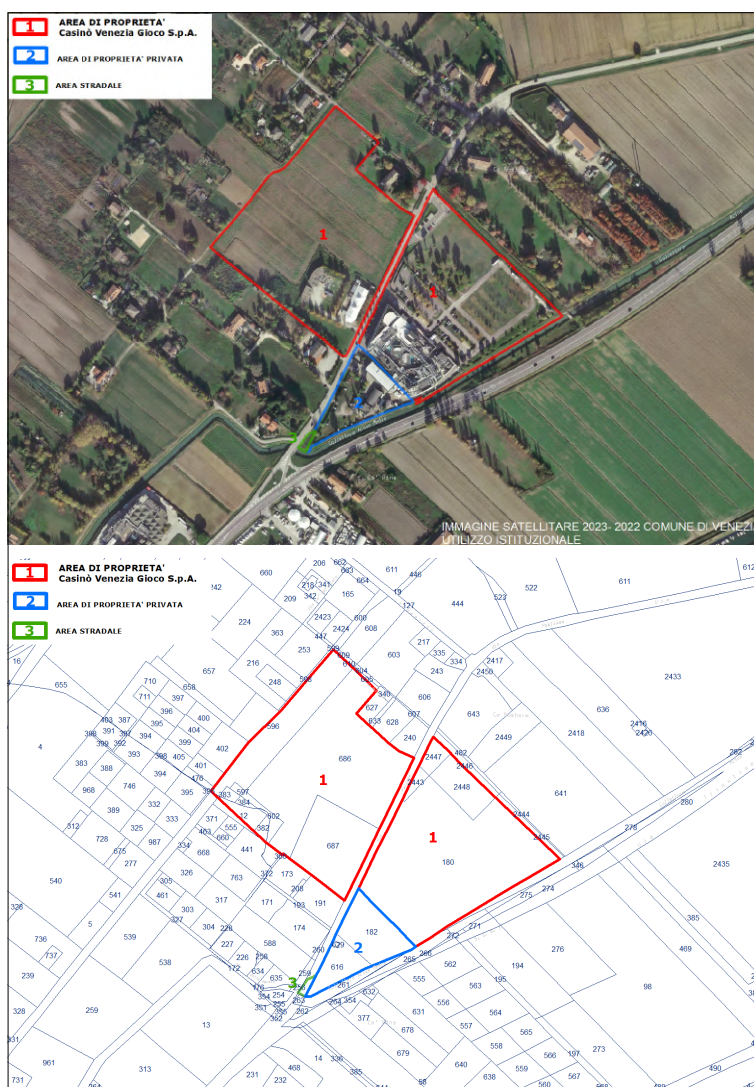


FIGURA 2. Individuazione assetto patrimoniale per le aree della casa da gioco di Tessera.

La pianificazione vigente

L'ambito ricompreso tra Via Paliaga e la SS 14 sul quale insiste l'articolato edilizio delle Sale da Gioco, delle funzioni complementari e una parte del parcheggio, è evidenziato come "Attività produttive da confermare"; l'area ricompresa tra le due strade ha destinazione E2.1, - zona agricola estensiva mentre quella posta a ovest di via Paliaga ha destinazione E3.1 - zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale.



FIGURA 3. Zonizzazione vigente, Piano degli Interventi.

La proposta di Variante

La Variante al Piano degli Interventi ha la finalità di attribuire all'area sulla quale insiste il complesso immobiliare che oggi ospita la casa da gioco la destinazione d'uso di piano appropriata, al fine di permettere la programmazione necessaria alla società per garantire la prosecuzione dell'attività e, assecondando l'obiettivo condiviso con l'Amministrazione comunale, favorire lo sviluppo della stessa. Ai fini urbanistici va precisato che, trattandosi di una funzione specifica e dato atto che il soggetto giuridico autorizzato all'esercizio del gioco d'azzardo in queste sedi è il comune di Venezia che agisce attraverso la società interamente partecipata Casinò di Venezia Gioco S.p.A., qualsiasi tipo di intervento previsto nell'area oggetto di variante sarà di carattere pubblico e sarà attuato tramite Piano Urbanistico Attuativo.

Per tale motivo, la destinazione d'uso più appropriata per permettere il riassetto urbanistico e edilizio dell'intera area in base all'obiettivo sopra indicato è la Zona Territoriale Omogenea "F17 - Casa da gioco ed attività connesse", una sotto categoria delle zone F a standard, dove gli usi ammessi sono esclusivamente quelli "correlati alle attività del casinò". Tale destinazione d'uso verrà anche specificata in un nuovo punto da inserire nelle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008, nello specifico all'art. 46 - Zone territoriali omogenee F e relative fasce di rispetto.

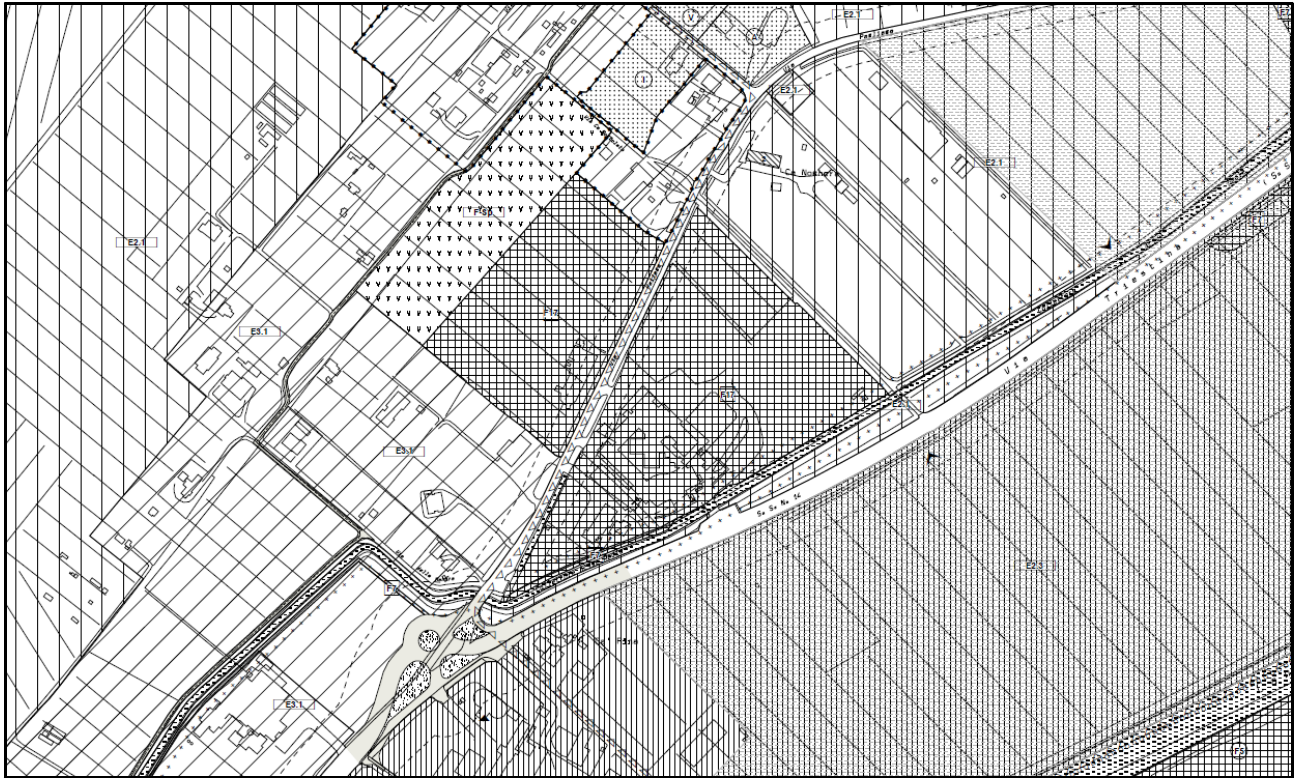
46.10 Nella zona "F17 – Casa da gioco ed attività connesse" sono consentiti tutti gli interventi finalizzati a favorire la prosecuzione e lo sviluppo delle attività della casa da gioco, permettendo l'insediamento di qualsiasi tipo di funzione correlata alle attività del casinò, tra le quali vanno considerate tutte quelle necessarie allo svolgimento del gioco (sale gioco, uffici, strutture per servizi e per il personale, locali tecnici, etc.) e quelle finalizzate all'accoglienza in genere e dell'utenza della casa da gioco (strutture ricettive, per la ristorazione, pubblici esercizi, per l'informazione, per lo svago e l'intrattenimento, etc.).

Per gli interventi, assoggettati ai parametri sotto riportati, è prevista l'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo. Sono comunque sempre consentiti gli interventi diretti sugli edifici esistenti.














- H max (altezza massima): 40 ml.
- S_{lp} max (superficie lorda di pavimento massima): 45.000 mq
- Ct (indice di copertura territoriale): 0,5

La parte dell'area posta ad ovest viene invece classificata come area F-Sp (Bosco di Mestre) come compensazione ecologica per la parte destinata allo sviluppo dell'area.

FIGURA 4. Modifica della V.P.R.G. per la Terraferma.



LEGENDA

-  E2.1 zona agricola estensiva
-  E3.1 zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale
-  ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola
-  attività produttive da confermare
-  F7 impianto idrico o simile (di progetto)
-  F17 casa da gioco ed attività connesse (di progetto)
-  verde di arredo stradale
-  zona archeologica
-  viabilità esistente
-  fascia di rispetto stradale
-  fascia di rispetto sistema diffuso (con apporto laterale diffuso o puntuale)
-  canali e corsi d'acqua
-  F-Sp
F Speciale-Bosco di Mestre

Zonizzazione di Variante: F17 casa da gioco e attività connesse
 Funzioni/usi ammessi: correlati alle attività del casinò
 Parametri edificatori: H max (altezza massima): 40,00 ml
 Slp max (Superficie lorda di pavimento massima): 45.000 mq
 Ct (indice di copertura territoriale): 0,5

NOTA: QUALORA VENGA DISMESSA L'ATTIVITA' O IL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA CASINO' VENEZIA GIOCO S.P.A. E IL SOGGETTO PRIVATO, LA DESTINAZIONE A "CASA DA GIOCO E ATTIVITA' CONNESSE" ASSUMERA' LA PRECEDENTE DESTINAZIONE DI PIANO (E2.1, attività isolate da confermare) NEI TERMINI DI CUI ALL'ART. 37.2 DELLE N.T.S.A. VIGENTI.