



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Prot. n 50771 del 16/12/2015

Relazione

Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04. Piruea "Cavallino Centro". Revoca e adozione di Schede Normative n. 46, 47 e 48

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 25/11/2008, era stato approvato un PIRUEA denominato "Cavallino Centro", che a fronte di un incremento volumetrico di alcune aree edificabili nei pressi della piazza di Cavallino e di una generale riorganizzazione urbanistica, offriva un beneficio pubblico consistente nella realizzazione di un intervento di riqualificazione complessiva della piazza e del parco della ex scuola Pascoli, per complessivi € 1.400.000,00;

Dalla data di approvazione dello strumento non ha però mai fatto seguito l'iniziativa edilizia e quindi la presentazione dei permessi di costruire, in ragione della forte contrazione della domanda edilizia e della crisi che ha investito pesantemente il settore a partire dal 2008;

Nonostante i numerosi tentativi di revisione dello strumento, compresa anche la presentazione di una proposta di Accordo pubblico privato con prot. n. 17164 del 29/06/2012, non accolta, il Piruea non è stato mai attuato. Nel 2013, all'atto di approvazione del Piano degli Interventi, è stato riconfermato e inserito nella cartografia di piano;

Lo strumento è stato fatto oggetto di ricorso al TAR da parte di alcuni cittadini, poi ritirato nel settembre del 2011;

In data 11/12/2015 con prot. n. 50318, la ditta proponente ha presentato una rinuncia allo strumento PIRUEA, confermando sostanzialmente la volumetria previgente all'approvazione del PIRUEA, ossia 1 mc/mq e offrendo all'Amministrazione di propria iniziativa la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva della piazza di Cavallino, del parco della ex scuola Pascoli e della viabilità del centro storico. L'ambito dell'Agraria viene escluso dalle aree oggetto di variante in quanto già edificato e consolidato.

La proposta viene accolta e l'area è riclassificata, in tre ambiti distinti, due dei quali inclusi nel perimetro del PIRUEA, ed un terzo funzionalmente coinvolto per dare maggiore connessione con il tessuto urbano ed il sistema viabilistico esistente. Vengono quindi individuate le tre schede allegate, che si accludono al Repertorio Normativo del PI.

ATO R1 **ZTO C2** **ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

Individuazione e Descrizione



Area residenziale localizzata nel centro urbano di Cavallino e accessibile da via Faitema e attualmente completamente ineditata. L'intervento urbano sottoposto a piano di lottizzazione dovrà riorganizzare l'area creando nuove connessioni tra la piazza, l'adiacente via Alberti ed a zone residenziali di tipo B e di tipo C1 destinate a nuovi complessi insediativi residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle NTO.

Caratteristiche urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	10.016	
	Superficie Fondiaria Sf	mq	10.016	
	Rapporto di copertura C	mq/mq	0.30	
	Indice territoriale It	mq/mq	0.30	
	Indice fondiario If	mq/mq	0,30	
	Capacità edificatoria resid.	mq	0	
	Capacità edificatoria non resid.	mq	-	
	Altezza massima H	ml	10,50	n. piani 3+ mans.
	Abitanti teorici	n.	72	Incremento n. 72
	Standard mq/ab	% St	Fc	Fd
	Perequazione *		Sup. perequata mq	
	Tipologie ammesse	classe 2, 3, 4,5,6,7,8 dell'abaco dei tipi edilizi		
Direttive e Prescrizioni	<p>L'ambito è soggetto a Piano attuativo e l'attuazione dovrà avvenire attraverso un progetto integrato all'area oggetto a Piano unitario (scheda 48) posta a Sud per garantire un sistema viabilistico organico e connesso a quello esistente di via Faitema e di via Alberti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art.59 delle NTO.</p> <p>Tempistica progetto area pubblica (perequazione):</p> <ul style="list-style-type: none"> -Progetto preliminare (vedi scheda 47) -Progetto Definitivo: entro tre mesi dall'approvazione della seguente scheda -Progetto Esecutivo: entro sei mesi dall'approvazione della seguente scheda. 			
Perequazione	* La perequazione riguarda la donazione alla P.A. del progetto definitivo ed esecutivo della Piazza di Cavallino e del Parco della Pascoli, così come individuato nel perimetro del PIRUeA (D.C.C. n°54) del 25/11/08.			

ATO R1 ZTO C1 ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI P.E

Individuazione e Descrizione



Area residenziale localizzata nel centro urbano di Cavallino e accessibile da via Poredelio, appartiene ad un tessuto insediativo da riqualificare e valorizzare a fini residenziali. La presente area confina con alcune porzioni ricomprese in zto B e zto C2, in relazione alla loro densità edilizia.

Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	3903	
	Superficie Fondiaria Sf	mq	3903	
	Rapporto di copertura C	mq/mq	0,30	
	Indice territoriale It	mq/mq		
	Indice fondiario If	mq/mq	0,30	
	Capacità edificatoria resid.	mq		
	Capacità edificatoria non resid.	mq	-	
	Altezza massima H	ml	10,50	n. piani 3+ mans.
	Abitanti teorici	n.	28	Incremento n. 28
	Standard mq/ab	% St	Fc	Fd
	Perequazione *		Sup. perequata mq	
Tipologie ammesse	classe 2, 3, 4,5,6,7,8 dell'abaco dei tipi edilizi			
Direttive e Prescrizioni	L'ambito è soggetto ad intervento diretto e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 59 delle NTO. Tempistica progetto area pubblica (perequazione): -Progetto Preliminare: consegna entro il 15-02-2016 -Progetto definitivo esecutivo: (cfr. scheda n°46)			
Perequazione	* La prerequazione riguarda la donazione del progetto preliminare della Piazza di Cavallino e del Parco della Pascoli, così come individuato nel perimetro del PIRUeA (D.C.C.n°54) del 25/11/08			

ATO R1 ZTO B ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

Individuazione e Descrizione



Area residenziale localizzata nel centro urbano di Cavallino e accessibile da via Faitema e attualmente completamente inediticata, soggetta a intervento diretto e da piano unitario che dovrà organizzare l'area relazionandosi al progetto dell'area C2 (sn 46) poste a confine e destinate a nuovi complessi insediativi residenziali.

Caratteristiche urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	4550	
	Superficie Fondiaria Sf	mq	4550	
	Rapporto di copertura C	mq/mq	0.3	
	Indice territoriale It	mq/mq	0.5	
	Indice fondiario If	mq/mq	0.5	
	Capacità edificatoria resid.	mq	0	
	Capacità edificatoria non resid.	mq	-	
	Altezza massima H	ml	10,50	n. piani 3+ mans.
	Abitanti teorici	n.	55	Incremento n. 55
	Standard mq/ab	% St	Fc	Fd
	Perequazione *		Sup. perequata mq	
	Tipologie ammesse	classe 2, 3, 4,5,6,7,8 dell'abaco dei tipi edilizi		
Direttive e Prescrizioni	L'ambito è soggetto a Piano unitario e l'attuazione dovrà essere coordinata con il progetto delle aree C2 (sn 46) poste a Sud ed a Ovest per garantire un sistema viabilistico organico e connesso a quello esistente di via Faitema e di via Alberti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste delle NTO			
Perequazione	*			