



COMUNE DI

Cavallino - Treporti

(Provincia di Venezia)

Settore Tecnico

**Variante parziale al Piano Regolatore Generale per le aree non
urbane della Penisola del Cavallino ai sensi dell'Art. 50 comma
4° lettere b), g) e h) della L.R. 61/1985 e s.m.i.
Modifiche di indicazioni progettuali puntuali, Modifica alle
previsioni viarie, individuazione di area per attrezzature
pubbliche al centro di Ca' Savio**

Relazione



Cavallino

La presente variante prende avvio dalla proposta del sig. Moreno Vanin, titolare della ditta Punta Gialla che propone una permuta di aree con realizzazione di opere di urbanizzazione per l'area di Ca' Savio Centro, come meglio individuata nella cartografia allegata e comprende modifiche e ricognizioni ai sensi dell'art. 50 della L.R. 61/85 comma 4, lettere:

- b) le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso;

- g) le modifiche alle previsioni viarie purché non interferiscano con la viabilità di livello superiore;

- h) l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq., di cui al D.M. L.T.P.P. 2 aprile 1968, n. 1444 come modificato dall'articolo 25;

La variante interessa ambiti assoggettati a diversi strumenti urbanistici:

la VPRG del 1977, il coevo Piano Particolareggiato per il nucleo di Ca' Savio ed il PEEP di Ca' Savio. Il complesso delle aree risulta destinato a:

- mercati (P.P.);
- parcheggio (P.P.);
- viabilità pedonale (P.P.);
- viabilità in genere (P.P.);
- verde (P.P.);
- aree per attrezzature ricreative e sportive (verde) (PEEP);

Puntualmente la variante si articola come segue:

- le modifiche alle indicazioni puntuali interessano un'area destinata ad "Aree per attrezzature ricreative e sportive (verde)" dal PEEP e a "Mercati, Parcheggio, Viabilità pedonale, Viabilità in genere" dal P.P., mantenendo nell'area l'indicazione progettuale "Parcheggio" e "Aree per attrezzature ricreative e sportive (verde)", entrambe appartenenti alle ZTO F per attrezzature di interesse comune.
- le modifiche alle previsioni viarie interessano un'ampia area in parte ricadente nel P.P. e in parte nel PEEP e non interferiscono con la viabilità di livello superiore.
- l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche interessa un'area attualmente destinata dal P.P. a: "Mercati, Parcheggio, Viabilità pedonale, Viabilità in genere, Verde", le cui definizioni progettuali puntuali sono da definire con successive determinazioni.

La proposta soddisfa gli obiettivi di riqualificazione e riconversione dell'area già individuati nel PAT, che destina l'area a "Servizi e attrezzature di maggiore rilevanza", dando attuazione ad interventi attesi e necessari in un'area, per posizione e per dimensioni, di interesse strategico per il centro di Ca' Savio e per l'intero territorio comunale, da lungo tempo non risolto sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con evidenti problemi di decoro urbano, viabilità e sosta impropria.

Consente infatti di acquisire un'ampia area da destinare ad attrezzature di interesse pubblico, che verranno esplicitate con successive determinazioni, per fornire adeguate risposte di urbanizzazione a conferma della vocazione dell'area a centralità urbana, anche per la presenza di servizi e attività di interesse collettivo. Il complesso degli interventi relativi alla viabilità si rende urgente e necessario in quanto l'area è da lungo periodo priva di un completamento viario che renda più sicuro il transito veicolare e più agevoli le operazioni dei mezzi di rifornimento del complesso commerciale, consentendo il collegamento di via Grisolera con via Treportina, già previsto nel P.P. del '77 e la messa in sicurezza della viabilità di quartiere.

Il collegamento tra il parcheggio oggi esistente e la via Crisoleira consente di istituire un senso unico, con la funzione di fluidificare il traffico su una viabilità oggi non adeguata ed evitare l'uscita dal parcheggio esistente su Via Trepertina, anche in considerazione della presenza dei mezzi di rifornimento del complesso commerciale.

Una bozza di convenzione, allegata agli atti, stabilisce i reciproci impegni, esplicitando per il privato proponente l'obbligo che qualora l'area proposta a parcheggio sia destinata dagli strumenti urbanistici ad altro uso, sia comunque confermata e mantenuta la quantità di posti oggi prevista. L'intervento contiene rilevanti elementi di interesse pubblico per le ragioni sopra descritte, valutabili anche in termini strettamente economici, in quanto consente alla collettività di usufruire di aree ed opere di urbanizzazione in parte in proprietà ed in parte di uso pubblico, quali il prolungamento della Via Crisoleira, il parcheggio e un'ampia superficie da attrezzare ad aree per attrezzature pubbliche;

In considerazione della possibile migliore definizione del progetto edilizio relativo alle opere di urbanizzazione previste, attualmente in stadio preliminare, la bozza di convenzione potrà essere adeguata di conseguenza, ferme restando le zonizzazioni urbanistiche oggetto della presente variante.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio