



Alla **Direzione Sviluppo del Territorio**
e **Città Sostenibile** del Comune di Venezia

Trasmessa via pec: territorio@pec.comune.venezia.it

**OGGETTO: Richiesta di VARIANTE URBANISTICA per parte del
compendio di beni immobili in titolo a Casino di Venezia Gioco spa.**

PREMESSE

La società Casinò di Venezia Gioco s.p.a. è proprietaria di alcuni terreni a destinazione agricola (ripartite tra ZTO di specie E2.1 e E3.1) che accolgono il complesso immobiliare di Cà Noghera. Più precisamente tali beni risultano per la maggior parte ricompresi a cavallo del primo tratto di via Paliaga a partire dalla SS. 14 Triestina (vedasi elaborato grafico 01 reso in allegato).

La regione spaziale ricompresa tra la via comunale e la statale risulta per parte destinata ad "*Attività produttive da confermare*"; sulla medesima insiste l'articolato edilizio delle Sale da Gioco, funzioni complementari e una parte del parcheggio in sua diretta adiacenza.

In particolare, l'area ricompresa tra le due strade ha destinazione E2.1, mentre quella posta a ovest di via Paliaga E3.1; inoltre il solo mappale (603) posto in adiacenza alla ex scuola di Cà Noghera ricade in "*ZTO -istruzione dell'obbligo esistente-*", così come evincibile dall'elaborato grafico 04 (estratto della V.P.R.G. per la Terraferma con sovrapposizione dei beni in titolo a CDVG spa).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili in parola hanno inizialmente trovato l'attuale destinazione nell'anno 1999.

A partire dal 2003 la Casa da Gioco ha avuto la necessità di ampliare la propria sede; pertanto si è inizialmente realizzata, su terreno agricolo e previo rilascio di Permessi a Costruire Provvisori (per anni prorogati), un'area dedicata ad eventi specifici (la tendostruttura e la collegata arena). L'utilizzo di tali strutture è sempre stato limitato e precario in ragione delle morfologie pregresse.

Di seguito è stato realizzato entro una pregressa corte interna un ampliamento rivolto ad incrementare la superficie destinata al gioco.

Nel 2008 fu conseguita un'ulteriore estensione volumetrica (sala Venice Experience), sempre previo rilascio di Permesso a Costruire Provvisorio (per anni prorogato), realizzandola per buona parte su area in titolo a Terzi, previo formale assenso.



L'ultimo ampliamento, conseguito in forza della ex LR 14-09 ed atto all'organizzazione in modo più organico dell'ingresso alle sale da gioco, nonché le specifiche funzioni complementari, è stato inaugurato nell'Agosto del corrente anno.

PROPOSTA DI VARIANTE

Date le premesse traspare che per potenziare l'attuale sede della Casa da Gioco è indispensabile ampliare e differenziare l'offerta alla clientela programmando una serie di interventi coordinati e non più provvisori. Si propone pertanto un'ipotesi di Variante Urbanistica che -innanzitutto- riconosca all'intero compendio (proprietà CDVG spa e Terzi) una destinazione d'uso appropriata, che preveda al contempo strumenti idonei allo sviluppo strategico della Società.

Si richiede pertanto di ricomprendere in perimetro di Variante proposto nell'elaborato 05 in ZTO di tipo "F16 Casinò".

In particolare, l'indice di Utilizzazione Territoriale richiesto è pari a 0,35 mq/mq, con le seguenti necessarie destinazioni d'uso:

- *parcheggi e rispettivi servizi;*
- *piazze con attrezzature commerciali alla scala di quartiere;*
- *spazi attrezzati per la sosta, campi da gioco ed attrezzature per lo svolgimento dello sport all'aperto nonché i rispettivi servizi;*
- *palestre per lo svolgimento di attività ginnica;*
- *strutture ricettive, per la ristorazione e pubblici esercizi;*
- *edifici e strutture per la manutenzione e per l'amministrazione del casinò, uffici per l'informazione all'utenza;*
- *attrezzature di interesse comune;*
- *edifici e strutture espositive e museali e centri di ricerca, parco divertimenti e area attrezzata per spettacoli viaggianti.*

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali Saluti

In allegato:

- Elaborato 01 – Inquadramento territoriale;
- Elaborato 02 – Estratto Ortofoto;
- Elaborato 03 – Estratto Mappa Catastale;
- Elaborato 04 – Estratto VPRG per la Terraferma
- Elaborato 05 – Variante alla VPRG per la Terraferma