

**PROPOSTA DI VARIANTE
VIA GATTA – VIA PAROLARI.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DEL PROGETTO DI UTILIZZO DELL'AREA RICLASSIFICATA IN ZONA E

(EX AREA PEEP decaduta ai sensi dell'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004)

CAPITOLO 1:

PREMESSE

Trattasi dell'area tra Via Parolari e Via Boscariola a Mestre **composta dai seguenti mappali** 29-32-379-380--381-382-383-384-385-386-387-388-389-526-527-528, del foglio al FG 114.

Le aree in questione sono tutte di proprietà della signora [REDACTED], titolare della presente Istanza, tramite due atti stipulati dal notaio Bandieramonte il primo di Trasferimento immobiliare del 07.07.2022, registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED], mentre il secondo con atto di compravendita stipulato in data del 26.04.2023 e registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED]. L'area dell'insediamento è situata in zona classificata dalla Variante al PRG della terraferma come zona E, per effetto della delibera del CC 66/2023 (Variante al Piano degli Interventi n.90).

I terreni in questione facevano parte del "PEEP Via Gatta", piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 09/02/2010 e che nello specifico proponeva l'edificazione in una superficie fondiaria di 10.191 mq un totale di 7.940 mq di superficie lorda distribuita in 4 condomini con altezza fino a 9,50 metri. La volumetria assentita totale era pari a 23.820 mc.

La proposta di Variante riguarda la suddivisione dell'area in due zone: uso residenziale e uso sportivo con uso collettivo, gestite da privato, atte allo svolgimento di attività sportive e di centro benessere nell'area

CAPITOLO 2:

RIFERIMENTI AI CRITERI DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA.

La presente proposta risponde pienamente ai criteri stabiliti dalla delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 2023 e a tal proposito si sottolineano i seguenti punti:

1. A livello di consumo del suolo la soluzione proposta prevede una volumetria di 12.360 mc + 2640 mc per un totale di 15.000 mc decisamente inferiore a quella proposta dal PEEP approvato nel 2010 dal Consiglio Comunale.
2. La variante proposta è in sintonia con quanto previsto dal Piano degli Interventi del PAT in quanto l'area in oggetto è considerata come "Ambito di Urbanizzazione Consolidata", come riportato dai certificati Urbanistici del 2019. L'area è adiacente ad una zona edificata con abitazioni mono e bi-familiari.
3. Il progetto nel suo sviluppo risponde alla volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di incrementare la dotazione di servizi e di funzioni rivolte ai cittadini dal momento che viene previsto l'impianto sportivo con 8 campi da padel, piscina scoperta e palestra per fitness. Di pubblico interesse sono anche le aree dei marciapiedi su Via Boscariola e l'area bimbi.
4. Rispetto al PEEP non realizzato, il progetto propone una tipologia di insediamento residenziale più in linea a quello delle aree limitrofe, eliminando le tipologie che proponeva il vecchio Piano di Lottizzazione con condomini sicuramente più impattanti in una zona di confine tra aree urbanizzate e rurali come quella in questione. I servizi collettivi previsti nel centro sportivo, come il bar ed il ristorante, potranno servire anche la parte del tessuto urbano limitrofo già esistente. Lo stesso si può dire del centro di fisioterapia.
5. A livello di sostenibilità degli edifici il progetto prevede l'inserimento di un'area destinata alla produzione di energia tramite pannelli fotovoltaici con potenza di picco di circa 41 kW. Inoltre sono previste diverse aree a giardino e nuove alberature nella zona del centro sportivo al fine di migliorare l'area dal punto di vista paesaggistico.

CAPITOLO 3:

INDIVIDUAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La porzione dell'area ad est per una superficie di circa 6060 mq si svilupperà l'Impianto sportivo, (servizio fruibile alla collettività) incentrato sulla struttura del Centro Padel regolamentato, dimensionato in base agli standard previsti dalla Federazione Internazionale Padel (FIP). Tale impianto disporrà di 8 campi con copertura permanente parzialmente apribile lateralmente, spogliatoi per gli utenti in base al sesso, spogliatoi per i dipendenti ed istruttori, sale dedicate per la gestione dell'impianto e per lo svolgimento delle competizioni.

Nel centro sarà presente anche un Impianto sportivo complementare, non regolamentato – destinato alla pratica di attività fisico-sportiva con finalità ludico ricreativa e di benessere fisico, attività terapeutica – riabilitativa.

È prevista infatti una palestra con centro di fisioterapia, una palestra per fitness ed una sala per massaggi.

All'interno del centro verranno anche realizzati un bar ed un ristorante che metteranno a disposizione dei fruitori spazi sia interni che esterni.

Inoltre farà parte del centro, nella parte a sud del lotto, anche una piscina scoperta, fruibile nella stagione estiva.

CAPITOLO 4:

RELAZIONE TECNICA

La progettazione sarà ecosostenibile sia per quanto riguarda i materiali, dove si cercherà di limitare al più possibile l'uso del calcestruzzo, mentre saranno privilegiati materiali edili rinnovabili come il legno, sia a livello impiantistico, dove verranno integrati i pannelli fotovoltaici con sistemi ad alta efficienza di pompe di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria. È in fase di studio anche la possibilità di poter riutilizzare le acque piovane all'interno del centro per l'irrigazione delle aree verdi. Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei reflui sono in progetto i raccordi con la fognatura gestita da Veritas lungo le Vie Parolari e Boscariola. Le abitazioni per come sono state progettate, saranno tutte in classe superiore alla A2.

Gli accessi all'area saranno due, evidenziati nella tavola n. 2 del progetto: il primo, quello principale, sarà carrabile da Via Boscariola nella parte a sud della particella catastale censita al mappale 379 del fg 114, mentre il secondo è previsto tra i mappali 385-386 dello stesso

foglio catastale. Entrambi gli accessi saranno collocati presso via Boscariola. Un ulteriore accesso secondario all'area sarà ricavato da Via Parolari tra i mappali 525 e 526. Quest'ultimo servirà principalmente a diminuire il carico viario tra le due strade comunali.

I confini dell'area verranno delimitati tramite una semplice rete in metallo e pali in legno e siepi per garantire la sicurezza dei fruitori.

Le funzioni che troveranno spazio nell'area sono le seguenti:

1. Residenziale: 8.104 mq
2. Impianti sportivi – Campi da Padel e servizi annessi: 6.060 mq.
3. Parcheggio per auto e biciclette: 1.432 mq
4. Fotovoltaico a terra per comunità energetica: 466 mq.
5. Area per bambini: 775 mq.
6. Strade: di collegamento interno: 2388 mq.

Le volumetrie e le altezze di tali corpi di fabbrica sono decisamente inferiori a quelli del PEEP precedentemente approvato per l'area, e nella proposta effettuata avranno i seguenti valori che elenchiamo di seguito.

Lottizzazione residenziale:

- Volumetria totale insediamento: 12.360 mc
- Superficie Lorda totale: 4.120 mq.
- Superficie coperta: 2.060 mq.
- Altezza massima delle abitazioni: 6.50 m

Impianti sportivi – area di pubblico interesse:

- Volumetria totale insediamento: 2.640 mc
- Superficie Lorda totale: 880 mq, divisa nelle seguenti funzioni:
 - Spogliatoi e servizi per struttura del Padel: 245 mq
 - Servizi bar e ristorazione: 247 mq

- Palestra fitness: 140 mq
- Sale fisioterapia: 108 mq
- Centro massaggi: 95 mq
- Camminamenti interni 45 mq
- Superficie coperta: 440 mq.
- Altezza massima delle strutture: 6.50 m

Il peso insediativo dell'intervento residenziale è pari a 76 abitanti, cifra che implica una superficie minima dedicata a standard urbanistici pari a $76 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 1.368 \text{ mq}$. Tale valore è pienamente soddisfatto dalle superfici destinate a parco per i bimbi di 775 mq, i marciapiedi di via Parolari, e parte del parcheggio pubblico, pari a 600 mq. La restante parte dedicata a parcheggio pubblico di 832 mq è stata progettata per soddisfare le necessità del polo sportivo.

CAPITOLO 5:

IMPEGNO DI SPESA COMPLESSIVO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

In merito al punto in questione si fa riferimento al quadro economico dell'operazione allegato al progetto presentato.

Per la parte relativa all'area destinata ad edificazione residenziale sono previsti i costi di 7.000.000 € comprensivi dei costi di urbanizzazione, di edificazione e spese tecniche per l'intervento.

Per l'intervento relativo alla parte di servizi sportivi è stato invece stimato un costo complessivo di 3.500.000 € comprensivi di oneri di urbanizzazione e fornitura di arredi e finiture nei vari servizi previsti.

CAPITOLO 6:

INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI NUOVI POSTI DI LAVORO

In base alle funzioni progettate si possono stimare nuove possibilità di impiego per le varie opere di pubblico interesse:

Centro Padel: 12 posti di lavoro

Ristorante bar – piscina: 10 addetti

Centro fisioterapia: 4 posti di lavoro

Fitness: 4 posti di lavoro

Il totale stimato dei nuovi posti di lavoro è pari a 30 nuovi posti di lavoro.



Venezia, 24 settembre 2024

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE  FEDERICO