

Oggetto: Permesso di Costruire in deroga in variante al P.d.C. n. 261481 del 14/06/2022 per riqualificazione e modifica dell'impianto sportivo esistente sito in Via Vendramin, 11/C a Venezia-Mestre (VE).

Relazione tecnico descrittiva

Treviso, 01/06/2023

Tecnico:
ing. Andrea Mardegan

Ditta:
Irma Sveikauskiene
per MJI srl

1. PREMESSA

La pratica è relativa alla richiesta di variante in deroga al Permesso di Costruire n. 261481 del 14/06/2022 per riqualificazione e modifica dell'impianto sportivo esistente con edificazione di più ampia copertura per campi da gioco, realizzazione di struttura interna alla copertura per predisposizione di aree di sopraelevata visione del gioco, modifiche al distributivo interno del fabbricato, modeste modifiche alla posizione dei campi da gioco previsti e al distributivo delle aree esterne.

2. TITOLARE DELL'INTERVENTO

Risulta proprietaria dell'impianto sportivo la ditta MJJ srl, CF 05013050264, legalmente rappresentata dalla sig.ra Irma Sveikauskiene, nata a _____ il _____ e residente in _____
_____ CF. _____

3. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

L'area sportiva è censita catastalmente alla Sez. Mestre, Foglio 21, Mapp. n.619 del Catasto della Provincia di Venezia.

Dati urbanistici

L'area interessata dall'intervento è individuata all'interno della V.P.R.G. del Comune di Venezia come area in zona territoriale omogenea S.01, *sport e spettacolo* e regolata dall'art. 51 delle NTA.

Gli immobili sono stati oggetto del Permesso di Costruire Prot.2006/502148 del 11/12/2006, DIA Prot.2008/336551 del 08/08/2008, DIA Prot.2009/326160 del 03/08/2009, Procedimento unico in Variante Prot.2010/85281 del 25/02/2010 a cui è seguita la certificazione di agibilità Prot.390915 del 13/09/2010, CILA Prot.2014/533154 del 23/12/2014, CILA Prot.2016/0407967 del 01/09/2016 e Permesso di costruire Prot.2015/530329 del 19/11/2015, Permesso di Costruire n. 530329 del 11/10/2019, Permesso di Costruire n. 261481 del 14/06/2022.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO CONCESSIONATO

L'impianto sportivo oggetto della pratica in variante si sviluppa su un lotto di circa 7450 mq ed è costituito da un'area scoperta delimitata da recinzioni con al suo interno la predisposizione di campi da padel, una zona destinata a parcheggio e un fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a falde e copertura in coppi e portici sui quattro lati, composto da due piani fuori terra.

L'accesso all'area sportiva avviene tramite strada privata con servitù di passaggio.

Il permesso di costruire 2022/261481, prevedeva nella porzione nord del fabbricato al piano terra, attraverso sole opere interne, la realizzazione di quattro camere doppie, tutte con bagno e ripostiglio. Era prevista la demolizione di tutti i portici esterni esistenti, la demolizione delle pareti divisorie degli spogliatoi centrali per ricavare una hall, l'ampliamento della cucina esistente e la modifica dei divisori di alcuni bagni.

Al primo piano era prevista una rimodulazione degli spazi con alcune modifiche alle murature.

Il progetto prevedeva l'installazione di nuovi impianti con relativa progettazione.

Non veniva alterata la statica dell'edificio, perché le demolizioni riguardavano esclusivamente tramezzature interne.

Come da prescrizione delle NTA, una apposita convenzione sottoscritta dal precedente proprietario, Tennis San Marco srl, e dal Comune di Venezia nel 2018 prevedeva la modalità di gestione degli impianti sportivi, l'impegno a realizzare le opere previste in progetto, con vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione, il termine di esecuzione delle opere e la durata della convenzione stessa.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto con richiesta di deroga in variante al permesso di costruire ha preso l'avvio a seguito dell'inizio lavori di riconversione e riqualificazione degli impianti sportivi esistenti, allo scopo di migliorare l'offerta proposta e rendere il Padel Club un polo unico che permetterà di radicare lo sviluppo di uno sport in rapida ascesa ad una porzione di territorio caratterizzata da una costante evoluzione delle componenti sociali e aggregative.

Il progetto prevede il mantenimento di n. 5 campi da padel esterni e n. 5 campi da padel coperti. La richiesta di deroga è indirizzata alla realizzazione di una superficie coperta maggiore rispetto a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, viene ampliata la superficie coperta costituita da struttura permanente in alluminio e copertura in PVC per permettere la realizzazione di elementi accessori complementari al suo interno per rendere l'impianto sportivo maggiormente funzionale ed aggregativo.

La copertura sarà costituita, come da progetto precedente da una struttura reticolare in alluminio, a più campate con controventi, su platea in cls. Le chiusure, anche laterali, saranno costituite da teli in PVC. Tutti i lati saranno completamente apribili.

L'altezza massima della nuova struttura sarà di m. 14,00 (v.di Tav.8).

La copertura sopra descritta passa dalle dimensioni di mq. 1.680 (60x28 m c.ca) alle dimensioni di mq. 2.046 (66x31 m c.ca)

Nel dettaglio, all'interno della copertura, si prevedono di realizzare due corpi scala lungo il perimetro sud in cemento armato simmetrici che permetteranno l'accesso a due piani sopraelevati disposti su due livelli e realizzati in carpenteria metallica. Tra i due corpi scale al piano terra viene ricavato un locale polivalente e al di sopra di esso sarà presente un'area lounge. All'interno dei corpi scale al piano terra sono stati ricavati dei servizi igienici, dei vani ripostiglio ed un locale tecnico.

Relativamente al fabbricato che ospita servizi principali dedicati all'impianto sportivo, diversamente da quanto previsto nell'intervento precedente, non saranno demoliti i portici lungo i lati Ovest ed Est di dimensione 7.84x2 e 11x2 mq. Saranno inoltre rimodulati gli spazi destinati alla foresteria ottenendo i medesimi locali previsti con la riduzione delle dimensioni delle camere a favore dei vani accessori bagno e ripostiglio. Le nuove stanze avranno una dimensione compresa tra i 13.00 ed i 14.00 mq e saranno riproposte le fometrie attualmente presenti nello stato dei luoghi.

All'interno degli spogliatoi è prevista la realizzazione di una rifodera interna per permettere il passaggio dei nuovi impianti e le pareti divisorie si prevedono leggermente traslate. È stato previsto un controsoffitto su parte degli spogliatoi per realizzare il nuovo distributivo dell'impianto di illuminazione.

Il locale di primo soccorso avrà il bagno di servizio di dimensioni maggiori e vengono ridefinite le spallette al suo ingresso.

Nell'atrio si prevede la realizzazione in parte di un controsoffitto per permettere l'inserimento del nuovo impianto di illuminazione.

La zona destinata alla cucina della sala ristorante subirà lievi modifiche distributive. Sarà adeguato nuovamente, nelle misure, il bagno della zona ristorante.

Sotto il portico posto nell'angolo sud-est sarà ricavato un'ulteriore locale tecnico.

Al piano superiore i locali destinati a spogliatoio e servizi igienici subiscono una redistribuzione rispetto a quanto previsto e lungo il muro ovest sarà realizzata una rifodera per il passaggio dei nuovi impianti.

Sulla parte esterna del fabbricato, una portafinestra del locale sala ristorante sarà chiusa come due finestre poste sulla doppia altezza prospicienti sul medesimo locale. Sul prospetto sud è prevista l'installazione di una mascheratura realizzata con profili metallici e lamiera microforata.

Le aree verdi e pavimentate esterne subiranno una modesta variazione a favore delle superfici permeabili e verdi; negli elaborati allegati si dimostra che con l'incremento volumetrico di progetto il coefficiente di deflusso medio non aumenta e pertanto si presenta, confermando quanto già

dichiarato nella sede di prima variante, Asseverazione di non necessità di Invarianza Idraulica. Saranno inoltre ottemperate le disposizioni del parere prot. 13503 del 22/12/2005 del Consorzio Dese Sile allegato alla documentazione.

Come da progetto precedente gli ampi spazi dedicati alla vegetazione avranno la funzione di mitigazione delle costruzioni con pareti verdi, siepi e aiuole, del controllo della luminosità e dell'abbagliamento e avranno diretta incidenza sulla radiazione solare e sul vento. Un sistema di aiuole e di quinte arboree segnerà i percorsi e delimiterà le aree di gioco. Grande attenzione è stata prestata alla mitigazione ambientale e al corretto inserimento del progetto dal punto di vista paesaggistico.

Le strutture sopraelencate generano una superficie coperta superiore rispetto a quanto prescritto nelle NTA, per la quale si chiede deroga per l'eccedenza come dimostrato di seguito:

Superficie del lotto = mq 7.450

Superficie sportiva coperta massima = mq 7.450 x 30% = mq 2.235

Superficie coperta concessionata = mq 2230.2

Superficie coperta esistente mantenuta (portici) = mq 75.3

Superficie coperta in ampliamento = mq 366.0

Totale Superficie sportiva coperta di progetto = 2230.2+75.3+366 = mq 2.671,5

Differenza di superficie sportiva richiesta in deroga = 2.671,5-2.235 = mq 436,5

In ordinario esercizio il carico di persone che insisterà sull'area sportiva resterà inalterato. Con l'attuale configurazione sono presenti n. 10 campi da padel per un totale di 40 giocatori. Rimane invariato il numero di coperti del ristorante.

In caso di eventi la struttura sarà aperta al pubblico con un numero massimo di 400 spettatori.

La disponibilità di parcheggi in loco è dimensionata in base alle prescrizioni delle NTA, è stata mantenuta la quantità di 30 stalli.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica la superficie impermeabile resterà sostanzialmente immutata per cui il carico idraulico sui fossati posti a confine non subirà alcun incremento.

È stato previsto l'adeguamento dell'impianto termico, idraulico ed elettrico in base alla rimodulazione degli spazi interni ed esterni.

ing. Andrea Mardegan