

COMUNE DI PIANIGA
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA



oggetto: **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA
MANUTENZIONE STRAORDINARIA
RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI IMPIANTO
SPORTIVO**

Pianiga_Ve
via Patriarcato
Fg. 05 Mapp. 927

proprietà: **PADEL SPORT SPACE S.S.D.A. R.L.**

c.f. 04672420272

progetto: **SCAPIN SORATO BOLGAN s.r.l.**

via la Fonda n° 13
30033 Noale_Ve
e_mail info@scapinesorato.it



URBANISTA GIANNI SCAPIN
ARCHITETTO LINO SORATO
ARCHITETTO ALESSIO BOLGAN
ARCHITETTO VALENTINA SCAPIN

rif. pratica	data	ref.	prog.
	Febbraio 2026	BLG	fattibilità

codice: **R09**

elaborato: **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

nota bene:
- nel rispetto delle vigenti leggi è vietata la riproduzione anche parziale del
presente elaborato senza autorizzazione del progettista

INDICE

1. Premessa e finalità del PFTE
2. Inquadramento territoriale e urbanistico
3. Stato di fatto dell'area e delle opere esistenti
4. Descrizione dell'intervento e coerenza Paesaggistica
5. Sostenibilità ambientale e Paesaggistica
6. Conclusioni

1. Premessa e finalità del PFTE

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) è redatto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei Contratti Pubblici, e dell'Allegato I.7, e riguarda l'intervento di riqualificazione funzionale dell'impianto sportivo esistente mediante la realizzazione di n. 3 campi da padel nel Comune di Pianiga (VE).

Il PFTE ha lo scopo di definire il quadro tecnico, economico e amministrativo dell'intervento, verificandone la fattibilità sotto il profilo progettuale, normativo, finanziario e procedurale, nonché di individuare la soluzione progettuale ottimale in relazione alle esigenze dell'Amministrazione e agli obiettivi di valorizzazione dell'impiantistica sportiva esistente.

Il documento costituisce il livello progettuale propedeutico alle successive fasi di progettazione e all'avvio delle procedure di affidamento dei lavori, fornendo gli elementi necessari per l'assunzione delle decisioni programmatiche e per l'inserimento dell'opera nei documenti di programmazione dell'Ente.

2. Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Pianiga (Città Metropolitana di Venezia), in prossimità di via Patriarcato e viale Giulio Onesti, all'interno di un comparto urbanisticamente destinato ad attrezzature sportive e ricreative.

Il lotto ricade in una zona già consolidata per l'uso sportivo e risulta inserito in un contesto urbano parzialmente residenziale, con la presenza di edifici abitativi nelle aree limitrofe e di infrastrutture di collegamento pedonale e viario.

Sotto il profilo paesaggistico, l'area è caratterizzata dalla persistenza del Graticolato Romano (Agro Centuriato), elemento che definisce l'assetto del territorio comunale. L'intervento è coerente con la pianificazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI), in quanto non introduce nuove destinazioni d'uso né incrementi edificatori sostanziali.

Dal punto di vista pianificatorio:

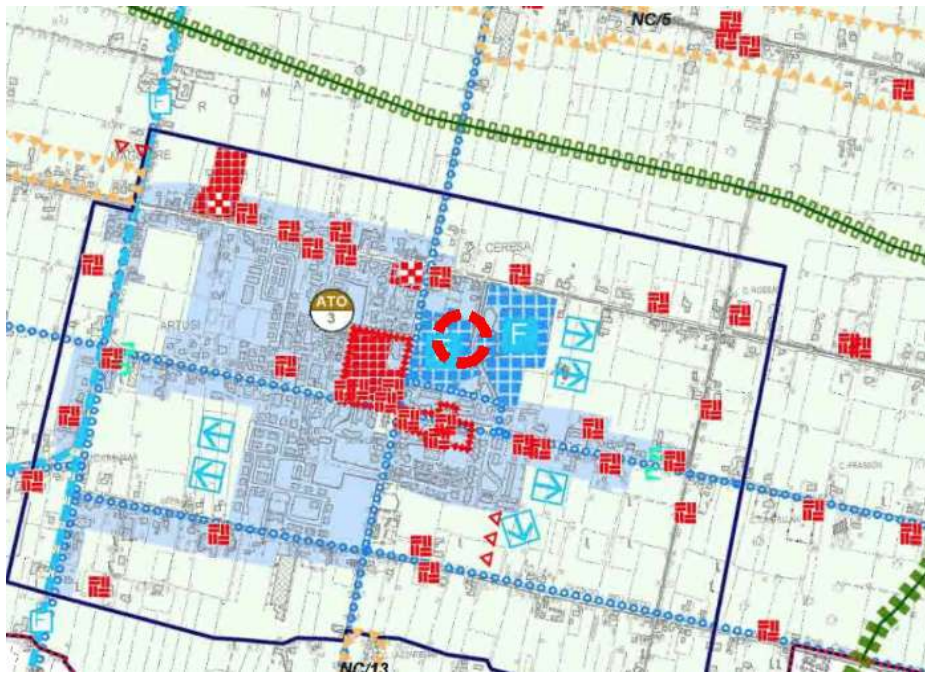
- l'area è classificata dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come zona destinata a servizi e attrezzature sportive;
- il Piano degli Interventi (PI) conferma la destinazione funzionale esistente, senza previsioni di trasformazioni urbanistiche sostanziali;
- l'intervento risulta coerente con la pianificazione comunale vigente, in quanto non introduce nuove destinazioni d'uso né incrementi edificatori.

L'ambito è inoltre già servito da infrastrutture primarie, quali viabilità, marciapiedi, accessi pedonali e carrabili, nonché dalle reti dei principali sottoservizi.

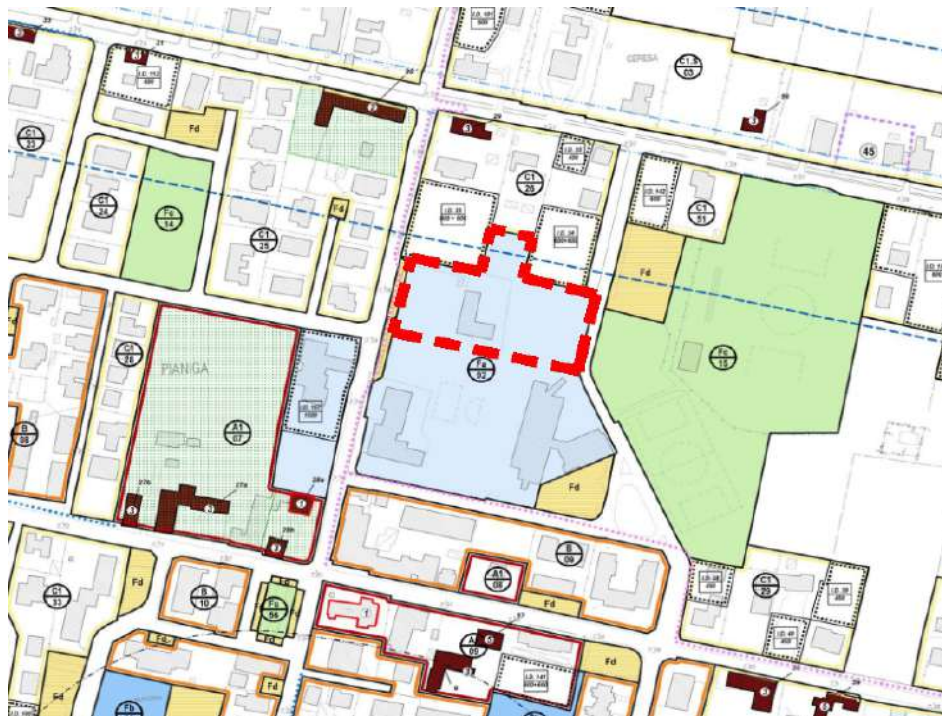
L'intervento proposto, consistente nella riqualificazione dei campi sportivi esistenti per la realizzazione di n. 3 campi da padel, si configura pertanto come opera pienamente compatibile sotto il profilo urbanistico e territoriale, in quanto opera su un'area già destinata ad attività sportive e ne migliora la fruibilità e la qualità funzionale.



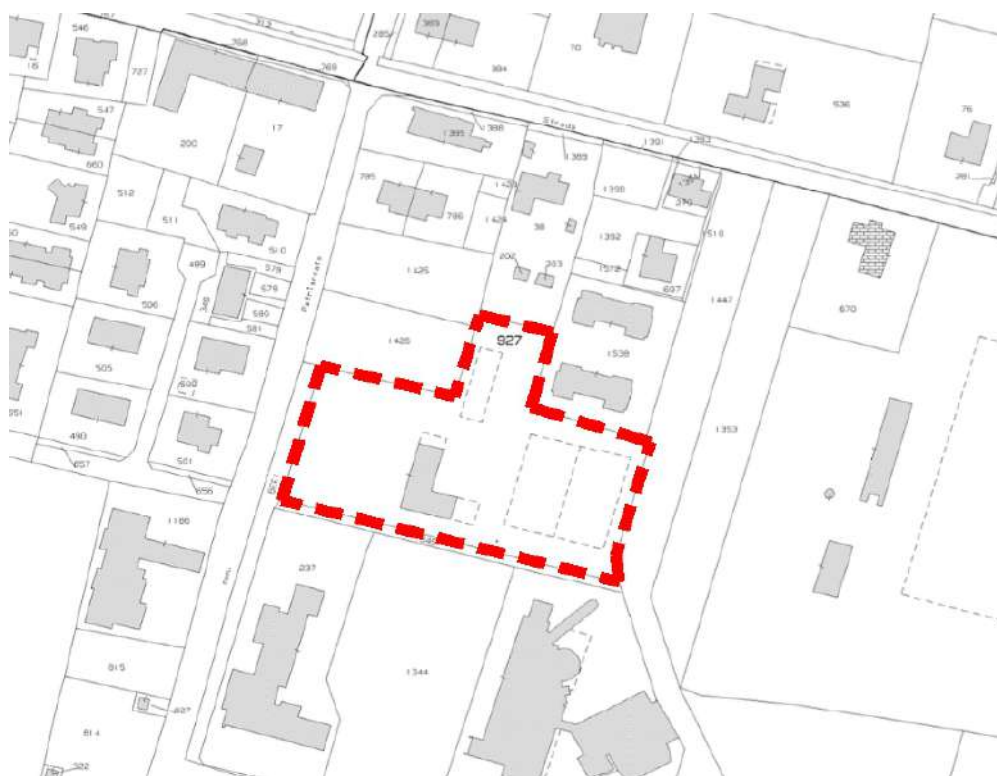
fotopiano



Estratto Piano di Assetto del Territorio



Estratto Piano degli Interventi



Estratto Catastale

3. Stato di fatto dell'area e delle opere esistenti

L'area oggetto di intervento è attualmente occupata da due campi da calcetto esistenti, realizzati su una piastra in calcestruzzo, e in passato destinata a campi da tennis. Il comparto si inserisce all'interno di un complesso sportivo consolidato, già recintato e organizzato per l'uso pubblico e sportivo.

Sul lato ovest dell'area è presente un edificio a servizi, comprendente:

- spogliatoi per atleti e utenti,
- locali tecnici e magazzini,
- spazi accessori di supporto alle attività sportive,
- un piccolo punto bar.

L'area risulta completamente delimitata e protetta, con accessi controllati e collegata alla viabilità urbana tramite un percorso pedonale e marciapiede che connette via Patriarcato a viale Giulio Onesti.

Dal punto di vista funzionale e manutentivo, i campi esistenti presentano:

- superfici sportive usurate e non più pienamente rispondenti agli standard prestazionali attuali;

- una piastra in calcestruzzo strutturalmente idonea ma bisognosa di ripristini localizzati e adeguamenti di quota;
- un impianto di illuminazione esistente non ottimizzato per le esigenze delle nuove discipline sportive.



Fotografia stato di fatto dei luoghi



Fotografia stato di fatto dei luoghi



Fotografia stato di fatto dei luoghi

4. Descrizione dell'intervento e coerenza Paesaggistica

L'intervento oggetto del presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) consiste nella riqualificazione funzionale di un impianto sportivo esistente, mediante la trasformazione degli attuali campi da calcetto in n. 3 campi da padel.

Le opere previste si configurano come un intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale, in quanto finalizzate a:

- migliorare le prestazioni tecniche e sportive delle superfici di gioco;
- adeguare l'impianto agli standard regolamentari della disciplina del padel;
- potenziare la qualità, la sicurezza e la fruibilità dell'infrastruttura sportiva esistente.

L'intervento non comporta consumo di nuovo suolo, non modifica la destinazione urbanistica dell'area, già classificata per attrezzature sportive, e non determina incrementi volumetrici edilizi significativi, configurandosi pertanto come opera di riqualificazione e riconversione funzionale di infrastruttura sportiva esistente, ai sensi della normativa edilizia vigente.

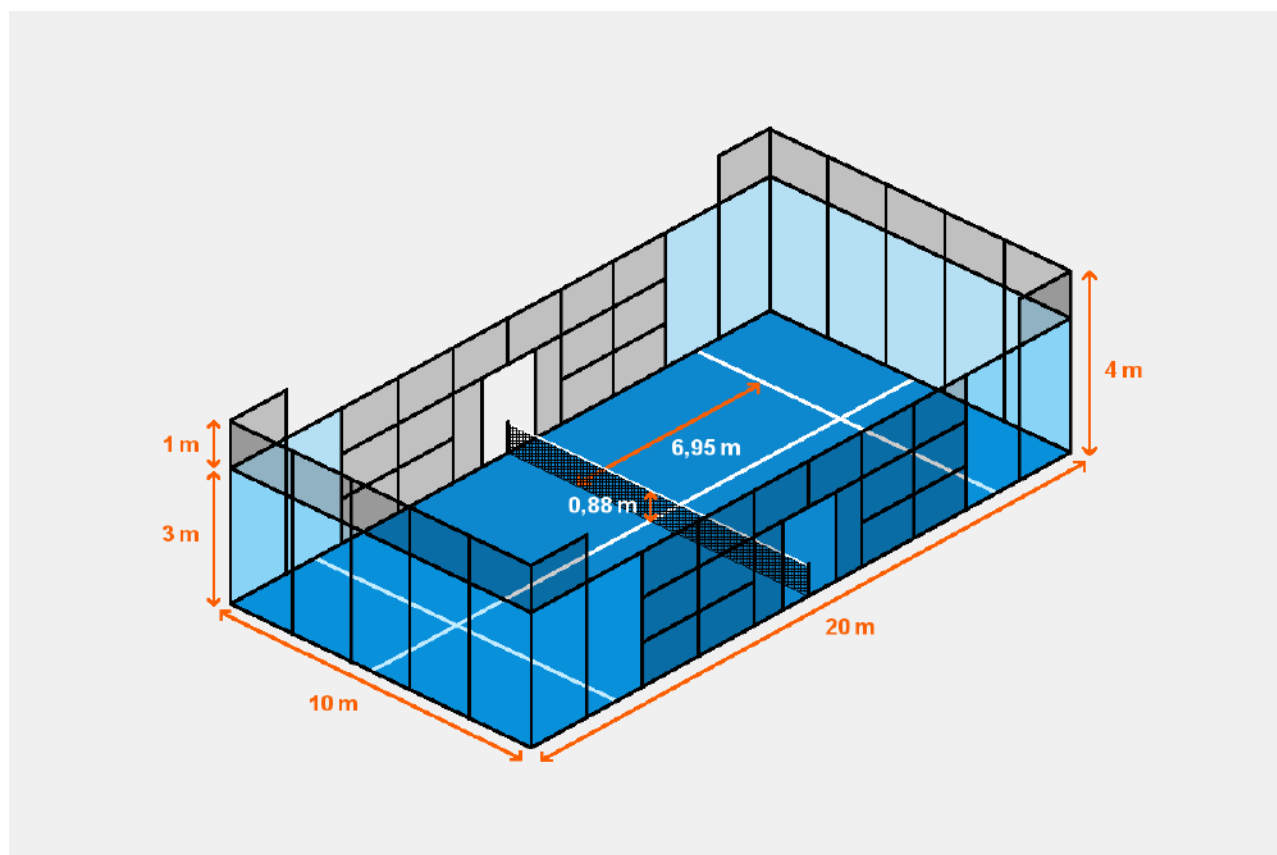
Dal punto di vista costruttivo, le opere prevedono l'installazione di strutture leggere modulari e reversibili, costituite da telai metallici in acciaio e pannellature in vetro stratificato, con limitato impatto edilizio e ambientale.

L'intervento rientra pertanto tra le opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale di impianti sportivi, ed è compatibile con il livello progettuale di PFTE previsto dal D.Lgs.

36/2023, quale fase propedeutica alle successive attività di progettazione esecutiva e affidamento dei lavori.

Le opere sono state progettate per minimizzare l'impatto visivo e rispettare la maglia storica del Graticolato:

- **Strutture Leggere e Reversibili:** Saranno installati moduli costituiti da telai metallici in acciaio e pannellature in vetro stratificato. La trasparenza del vetro garantisce la permeabilità visiva, fondamentale in un contesto di pregio storico-paesaggistico.
- **Mantenimento degli Allineamenti:** La disposizione dei nuovi campi segue l'orientamento della piastra esistente e della viabilità di via Patriarcato, ricalcando gli assi cardo-decumanici della centuriazione romana.
- **Mitigazione Visiva:** L'uso di materiali leggeri e la natura reversibile delle strutture assicurano un limitato impatto edilizio e ambientale.



5. Sostenibilità ambientale e Paesaggistica

In linea con il principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (DNSH) richiesto dal D.Lgs. 36/2023:

- **Recupero superfici:** L'intervento riqualifica una piastra esistente strutturalmente idonea.
- **Illuminazione:** Il potenziamento dell'impianto sarà finalizzato all'efficientamento energetico, riducendo le dispersioni luminose verso l'alto e verso le aree agricole limitrofe.

6. Conclusioni

L'intervento si configura come una manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale. Data la natura reversibile delle strutture, l'assenza di nuove volumetrie opache e il rispetto dei sedimenti esistenti, l'opera risulta pienamente compatibile con i valori paesaggistici dell'area e coerente con la conservazione dei segni storici del Graticolato Romano.

Pianiga, li

Architetto Lino Sorato