



Procedimento di “Sportello Unico”, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012 art. 4, per il progetto di ampliamento della struttura ricettiva all’aperto denominata “Camping Jolly” in via Giuseppe De Marchi, n. 7 a Marghera

UBICAZIONE

Via Giuseppe De Marchi, n. 7 - 30175 Marghera - Venezia

DATI CATASTALI

NCT foglio 184, mappali 1558, 120, 656

PROPRIETÀ

Società “FIGLINE AGRITURISMO S.P.A.” con unico socio, con sede in Prato (PO), via Armando Spadini, 31, iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Prato con il numero – c.f. 02098970482, Partita IVA n. 00282740976

Relazione tecnica illustrativa

Soluzione modificata a seguito Conferenza dei Servizi Agli atti PG 2023/211655 del 02.05.2023



LA SOCIETA' PROPONENTE

La Società "Figline Agriturismo s.p.a." proprietaria degli immobili e della struttura ricettiva all'aperto denominata "Camping Village Jolly", ubicata in Via De Marchi 7a Marghera, appartiene al gruppo Human Company, è un'azienda operante nel settore terziario del turismo Outdoor che si occupa della realizzazione e gestione di strutture ricettive all'aperto, capaci di mettere in contatto uomo e natura con un'offerta turistica ampia e di alto livello che oggi conta Villaggi, Family park, Camping in Town, Hotel e ostelli in Italia ed Europa.

Il settore del turismo open air ha registrato negli ultimi anni un costante aumento della domanda, con quasi 4 milioni di presenze nel 2017 (pari al 5,5% del totale registrato nelle strutture open air in Italia).

Human Company si afferma leader nel settore della ricettività all'aria aperta in Italia.

Sostenibilità economica, ambientale e sociale sono i principali motivi che spingono sempre più il turista a scegliere il soggiorno open air, e la comodità di soggiornare in strutture ricettive situate nei pressi dei centri cittadini permettono al turista di visitare le bellezze artistiche del nostro Paese e in particolare della nostra città; inoltre, dal punto di vista naturale, la formula del turismo all'aria aperta è sinonimo di una vacanza sostenibile, a basso impatto ambientale, che promuove la non cementificazione nei territori dove sorgono le strutture.

La formula del turismo open air favorisce quindi anche la realizzazione di edifici e sistemazioni a impatto zero, il rimboschimento a tutela del verde, piste ciclabili e sentieri botanici, attività sportiva in mezzo alla natura.

I Camping in Town di Human Company a Firenze, Roma e nello specifico quello sito nella città metropolitana di Venezia offrono alloggi alternativi all'albergo, con servizi adeguati e un ambiente più adatto alla socializzazione, il tutto a pochi chilometri dai centri storici. Sono inoltre strutture che favoriscono la decongestione da alta occupazione, così come indicato nel nuovo Piano Strategico del Turismo 2017-2022 elaborato dal Comitato Permanente di Promozione del Turismo, con il coordinamento della Direzione Generale Turismo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – MiBACT.



Grazie al suo innovativo modello di business ed all'elevata capacità di lettura delle esigenze della propria clientela e del mercato, l'azienda proponente rappresenta oggi un punto di riferimento radicato nel territorio locale che, generando un volano occupazionale in costante crescita, aumenta parallelamente sia il ventaglio che la qualità di servizi offerti.

L'elevato e costante trend di crescita dell'attività ha generato un altrettanto costante sviluppo dell'organigramma aziendale e del personale operante all'interno della struttura ricettiva; l'azienda ha quindi l'obiettivo e la necessità di aumentare l'occupazione lavorativa con l'ampliamento dell'attività produttiva attualmente insediata, tramite una procedura di "Sportello Unico" (ai sensi del DPR 160/2010 e della Legge Regionale 55/2012) finalizzata alla realizzazione di una nuova porzione della struttura ricettiva nell'area limitrofa alla struttura ricettiva esistente.

La richiesta dell'azienda risponde ampiamente agli scopi della Legge Regionale 55/2012, relativa alle Attività Produttive, così come anche descritti nell'allegato A DGR n.2045 del 19.11.2013, che prevedono, quali fattori di interesse e sviluppo dell'intera collettività, lo sviluppo imprenditoriale e la convergenza degli interessi pubblici e privati, fermo restando, comunque, che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività.

Tali scopi incontrano effettivamente le reali esigenze del mercato territoriale del turismo sostenibile in costante crescita, alle quali la proponente deve far fronte e che, a loro volta, possono realmente contribuire all'implementazione dell'economia e dell'occupazione; con i conseguenti ritorni economici nell'ambito del territorio del Comune di Venezia.

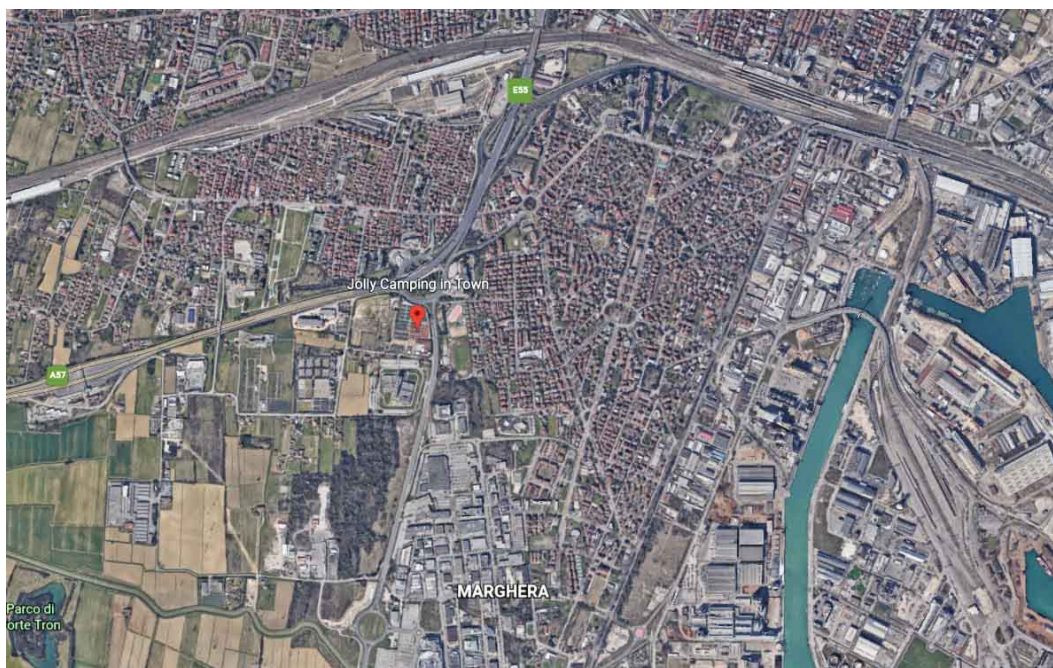
Il positivo andamento del mercato del turismo, a livello nazionale e locale, e la necessità di cogliere questo sviluppo rendono inevitabile, per la proponente, la necessità di ampliare in tempi brevi i propri spazi, per rispondere alle esigenze di ricettività in costante crescita.

L'attuale ricettività della struttura esistente risulta sottodimensionata in particolare in alcuni periodi dell'anno, corrispondenti ad eventi unici ed esclusivi in programma a Venezia, come ad esempio gli eventi del Carnevale, Festival del Cinema, Biennali o Triennali, e in generale in tutto il periodo estivo.



UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto della presente istanza di SUAP è localizzata nei terreni adiacenti alla struttura ricettiva "Camping Village Jolly" ubicati a Marghera (Venezia) fra via delle Querce e via De Marchi, a sud della tangenziale A57 ed in prossimità della Strada Statale 309 Romea, in zona consolidata e dotata di infrastrutture e sottoservizi. I terreni risultano pianeggianti, con una forma regolare, hanno una superficie catastale complessiva pari a 39.535 mq e confinano ad ovest e a nord con la viabilità pubblica di via delle Querce, ad est con la struttura a campeggio esistente (identificata con il mappale 651, Foglio 182) ed a sud con la viabilità pubblica di via Giuseppe De Marchi. I terreni oggetto dell'intervento sono direttamente accessibili sia da via delle Querce sia da via Giuseppe De Marchi.



La struttura ricettiva "Camping Village Jolly" si trova a circa 9 Km da Venezia, a 1,5 Km dal centro di Marghera e a circa 5 Km dal centro di Mestre; è accessibile con mezzi dell'Autostrada Venezia-Padova e della Tangenziale di Mestre con ottima accessibilità dalle direttrici Nord – Sud ed Ovest – Est. Inoltre, tramite il sottopassaggio ciclo-pedonale si raggiunge agevolmente l'area urbana di Marghera.



Il collegamento con la Città di Venezia, oltre ai mezzi pubblici, è assicurato mediante servizio privato di navetta (Campeggio Jolly – Piazzale Roma) gestito direttamente dalla struttura per gli ospiti del Campeggio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della presente istanza di SUAP è individuata dal vigente Piano degli Interventi (Variante al PRG per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141/2008) come *"Zona Attrezzature di Scala Urbana e Territoriale, Zone per Attrezzature, Spazi Pubblici o di uso pubblico territoriale - Vua - Verde Urbano attrezzato di progetto"* disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A livello di pianificazione generale il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia (approvato con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10.10.2014) identifica l'area in oggetto all'interno delle *"linee preferenziali di sviluppo insediativo con vocazione a Servizi delle imprese e/o turistici"* disciplinate ai sensi degli art. 30 e 33 delle Norme Tecniche del PAT (Tavola 4a - Carta delle Trasformabilità).

La tavola 01SDF – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – riporta gli estratti del Piano degli Interventi e del Piano di Assetto del Territorio.

L'area rientra all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017 individuati dalla delibera di Giunta Comunale n. 201/2017.

I mappali 120 e 1558 ricadono parzialmente nella "Fascia di rispetto stradale" ai sensi del D.M. 01.04. 1968 n. 1404 come integrato dal D.L. 30.04.1992 n. 285.

L'ambito di intervento risulta esterno alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) di Venezia - Porto Marghera di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23.02.2000 (ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 144/2013 e n. 386/2016, concernenti la ridefinizione della perimetrazione del S.I.N.). Tale ambito risulta comunque assoggettata all'applicazione dei Protocolli Attuativi dell'Accordo di Programma del 16.04.2012, sottoscritti dal Ministro dell'Ambiente e della



Tutela del Territorio e del Mare il 21.01.2013, ai sensi della Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 1732 del 03/10/2013.

L'area va pertanto considerata come "sito potenzialmente contaminato" da assoggettare agli obblighi di caratterizzazione e/o bonifica" conformemente al D.Lgs. n. 152/2006.

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Aree di tipo misto" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20.12.2013 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01.09.2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

TITOLARITA' DELL'AREA

La Società "Figline Agriturismo s.p.a.", proprietaria degli immobili e della struttura ricettiva all'aperto denominata "Camping Village Jolly", ha acquistato i cespiti identificati al Catasto Terreni al Foglio 184, mappali n.1558, 120, 656, che sono oggetto della procedura SUAP in data 31.05.2019 con atto di compravendita rep. 14.162 – raccolta 11.254 registrato a Firenze il 12.06.2019 n°18125 serie 1T.

Si precisa che con il medesimo atto di compravendita, la Società "Figline Agriturismo s.p.a." ha acquistato anche l'area urbana e gli immobili posti nella porzione nord dell'area oggetto di SUAP, catastalmente censiti al Foglio 184, mappale 72.

Tale area, seppur di proprietà della medesima società, non è interessata dalla presente procedura.

STATO DI FATTO

L'attuale struttura ricettiva all'aperto denominata "Camping Village Jolly" è classificata con l'attribuzione a tre stelle ed ha una capacità ricettiva massima pari a 968 persone al giorno (rif. Determinazione n. 2114/2016 - Città Metropolitana di Venezia - turismo e professioni turistiche - Classificazione LR 11/2013 strutture ricettive all'aperto).

Il campeggio esistente si estende su una superficie di 34.853 mq.



L'area attigua al campeggio esistente, oggetto di ampliamento, che si estende su una superficie 39.535 risulta attualmente incolta, abbandonata e priva di barriera a verde in prossimità della tangenziale. Nell'area sono attualmente, sono presenti 300 essenze (tra arbusti ed alberature di medio ed alto fusto).

PROGETTO

La procedura SUAP prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente mediante l'accorpamento e la trasformazione dell'area posta ad Ovest dello stesso.

L'intervento nel suo complesso sarà quindi concepito con un basso impatto ambientale, promuovendo la riduzione del consumo di suolo e la cementificazione del territorio a favore di un'area a minimo impatto sul territorio.

Con il turismo all'aperto verrà riposta attenzione verso il verde e verso l'intero rimboscamento dell'area e sentieri botanici in mezzo alla natura. Un nuovo polmone verde che aumenta lo standard cittadino favorendo l'ampliamento del boschetto esistente posto al centro dell'area.

La destinazione a turismo all'aperto non richiede infatti rilevanti capacità edificatorie ma invece, è obiettivo della società di disporre piantumazioni che possano portare l'area in un contesto di pregio ambientale, aumentando il valore di bene comune che ne discende.

Trasformazione che si concretizza attraverso semplici opere finalizzate a dotare l'area dei servizi e percorsi necessari ad esercitare l'attività ricettiva in totale sicurezza, sempre nel rispetto, tutela e valorizzazione del verde esistente.

Il progetto prevede l'unione delle due aree come un "unico sistema", con due nuovi accessi baricentrici.

All'interno dell'area in ampliamento si intende realizzare solo ed esclusivamente le volumetrie necessarie alla gestione del campeggio (servizi igienici, servizi di gestione e manutenzione del campeggio) per una superficie di 408 mq circa.

L'accesso principale utilizzerà il viale alberato che, un tempo, portava all'Hotel Roma oggi chiuso. La viabilità sarà minimizzata con la creazione di reti di collegamento carraio in risposta alle vigenti normative in materie di rispondenza ai VVF.



Nello specifico il progetto prevede i seguenti interventi:

- realizzazione di 177 piazzole di sosta temporanea con arbusti e tappeto erboso. Le piazzole saranno attrezzate con servizi quali: luce, acqua, scarichi, acque reflue ecc.;
- struttura adibita a reception (pari a 112 mq) posta nelle vicinanze dell'ingresso sud su via De Marchi;
- struttura adibita a servizi igienici e sala polifunzionale collegati da una copertura piana (pari a 225 mq) collocati nella porzione centrale dell'area;
- struttura adibita a sala polifunzionale (pari a 70 mq);
- livellamenti del terreno con il ritrovamento di nuove quote di adeguamento per favorire e migliorare le pendenze per il deflusso delle acque piovane;
- pulizia dei fossi di guardia che costeggiano la viabilità di via delle Querce e di via Giuseppe de Marchi che saranno mantenuti, parzialmente ri-sezionati e puliti con espurgo e adeguamento delle varie sedi di compluvio;
- realizzazione di una viabilità interna con percorsi carrabili pavimentati in betonelle drenanti posate su letto di sabbia;
- messa a dimora di nuove essenze arboree a medio/ alto fusto e siepi autoctone e tradizionali dei luoghi ad integrazione delle alberature esistenti;
- posa di sottoservizi tecnologici per attrezzare le piazzole e i servizi;
- realizzazione di idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili;
- attrezzamento di isole ecologiche per raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- realizzazione di attrezzature di base e servizi reception dotata dei parcheggi;
- realizzazione di servizi igienici o altri fabbricati di servizio strettamente connessi alla manutenzione e gestione del complesso ricettivo;
- realizzazione di recinzioni perimetrali con reti od inferriate metalliche di altezza non superiore a ml. 2,00 per la messa in sicurezza dell'area e degli utenti.

Il progetto prevede una particolare attenzione per quanto riguarda il verde, gli ingressi, l'area solarium e il funzionamento del campeggio come unico sistema con l'unione delle due aree.

Si evidenzia che la nuova struttura a campeggio utilizzerà i servizi già presenti nel campeggio esistente quali: market, ristorante, pub, bar, piscina, ecc..



VERDE

La superficie posta verso il confine Nord ed Ovest dell'area interessata, come valutato preventivamente con il Consorzio di Bonifica, ospiterà un bacino di laminazione a cielo aperto necessario al contenimento delle acque in caso di precipitazioni eccezionali per assicurare l'invarianza idraulica garantita con le attenzioni di progetto.

L'area verrà interamente piantumata, con particolare attenzione al boschetto esistente ed il viale alberato già esistente di cui si conferma il ruolo paesaggistico ed ambientale, il verde verrà implementato creando dei veri e propri sentieri nella natura; vengono mantenute le fasce di rispetto e il rimboscamento sul lato nord fungerà da filtro e protezione dall'autostrada adiacente.

L'intervento prevede di abbattere circa 60 essenze e mettere a dimora 358 nuove alberature e 115 arbusti per un totale di nuove essenze pari a 473 che sommate a quelle esistenti da mantenere (237) si ricava che nell'area, una volta completato l'intervento, saranno presenti oltre 700 essenze arboree.

INGRESSI E PARCHEGGI

L'intera area è già stata soggetta alla valutazione dei vigili del fuoco rispondendo ai requisiti di sicurezza grazie a tre uscite di emergenza principali, il rispetto integrale delle disposizioni per le nuove attività e l'adeguamento impiantistico.

Vengono migliorati i due ingressi esistenti, quello a sud diventerà il principale favorendo l'accoglienza e valorizzando il viale alberato, quello posto ad ovest diventerà ingresso principalmente per gli autobus.

Il progetto prevede la realizzazione di 3 aree a parcheggio in prossimità degli accessi carrabili.

Nell'ingresso principale a sud su via De Marchi verranno realizzati due parcheggi rispettivamente di 37 e 14 posti auto per un totale di 1.502,0 mq.

Tali parcheggi consentiranno la sosta temporanea dei veicoli, prima dell'ingresso al campeggio durante le operazioni di *check-in* e *check-out*.

Un terzo parcheggio verrà realizzato nella parte ovest dell'area su via delle Querce, esteso su una superficie di 504,00 mq, e sarà dedicato alla sosta temporanea per gli autobus con n.2 stalli bus.



Si evidenzia che l'affluenza alla struttura ricettiva prevede non più di 2/3 autobus al giorno.

Complessivamente le superfici a parcheggio sono pari a 2.006,0 mq.

Il progetto dei nuovi parcheggi ottempera l'art. 28 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi (ex VPRG per la Terraferma) che prevede il reperimento di almeno il 5% della superficie territoriale a parcheggi interni localizzati in prossimità degli accessi (pari a 1.976 mq).

ACCESSIBILITÀ

Le nuove strutture edilizie previste dal progetto non presentano dislivelli, sono predisposti su un solo piano e tutti i collegamenti esterni presentano inclinazioni inferiori al 5% secondo le prescrizioni della Regione Veneto.

Anche l'intera nuova viabilità sarà prevista con pavimentazioni drenanti senza barriere architettoniche e sempre pendenze inferiori al 5%.

La realizzazione della nuova struttura implica un incremento degli addetti di circa 30 unità suddivise, per mansioni e compiti, come impiegati alla Reception, addetti ai servizi, addetti accompagnatori, addetti alla sorveglianza, alla manutenzione, ecc.

L'aumento di personale e il previsto ampliamento sono ulteriori motivazioni di un già previsto intervento di riqualificazione del Campeggio esistente con maggiori investimenti economici atti a ristrutturare i servizi già presenti nel Campeggio quali: market, ristorante, bar, pub, blocco servizi igienici, reception; ecc.



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La procedura SUAP viene richiesta dall'azienda in variante al Piano degli Interventi (ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 55 del 31.12.2012 e del DPR 160/2010) prevedendo la riclassificazione dell'area in ampliamento da *Vua – Verde urbano attrezzato* a zona *D3.2 – Attrezzature ricettive all'aperto – campeggi*

Tale riclassificazione di zona dell'area è motivata dalla necessità di dare regole precise (già contenute nell'apparato normativo del Piano degli Interventi all'art.28) che permettano l'attuazione dell'intervento con le stesse modalità e gli stessi parametri rispetto a quanto già realizzato secondo detta norma nell'ambito del campeggio già esistente e nelle aree con la stessa zonizzazione funzionale (ossia ai sensi dell'articolo 28 – *Attrezzature ricettive all'aperto - campeggi - delle NTA della VPRG per la Terraferma*).

Venezia, 09/06/2023

Il progettista
arch. Carlo Pagan