

Ing. Milvio DESIDERIO

Via Lago di Bomba, 1/A - 65015 Montesilvano (PE)

Geom. MARCO POZZI

Via Catania n. 24 - Tel. Studio: 085972619 - 65019 PIANELLA (PE)

Oggetto: Progetto per la **REALIZZAZIONE DI UN NUOVO IMPIANTO SPORTIVO** in Via Pizzo Intermesoli.
Ditta: CALVARESI ANTONIO e ORLANDO COSTANTINA MARIA.
Procedimento ordinario con raccordo procedimentale con strumento urbanistico (art. 8 DPR 160/2010)



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.1.1 L'area di intervento censita al N.C.E.U. al foglio n. 19, Particelle n. 2675, 3185, 1229, 2950, 2951, 4535, 4536, 4537, 4538, 4539, 4540, 4541, 4542, 4543 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.805,00, è ubicata in territorio comunale di

Pescara, presso il "Fosso Grande", a ridosso con il territorio comunale di Spoltore; confina ad est con eredi Zampacorta Tullio, a nord con strada Via Pizzo Intermesoli, a sud con proprietà del comune di Pescara, ad ovest con la Cassa Edile.

1.1.2 Sulla Particella n. 3185 insiste un fabbricato (un vecchio manufatto) precedentemente adibito a deposito di materiali edili, da tempo ormai dismesso e censito al N.C.E.U. con i sub 3 e 4 realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Per tale edificio è stata rilasciata dal Comune di Pescara la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1125 del 24/03/1997 e successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto di parziale demolizione in relazione al grado di fatiscenza di alcune parti elementi che ne pregiudicavano la stabilità.

2 CONSISTENZA, CONFIGURAZIONE ED USO ATTUALE

2.1 Area:

2.1.1 Superficie territoriale mq. 7.805,00;

2.1.2 accessibilità carrabile e pedonale da Via Pizzo Intermesoli ed accessibilità pedonale dal percorso pubblico presente sulla proprietà comunale a confine con Fosso Grande.

2.1.3 dotazione di urbanizzazioni primarie: reti idrica, elettrica, fognaria (acque bianche e nere separate), gas-metano.

2.1.4 Sull'area oggetto di intervento non vi è una presenza significativa di alberature e la stessa si presenta abbandonata ed incolta. Si segnala la presenza, a confine con la proprietà comunale adiacente il Fosso Grande, la presenza di un elettrodotto ad alta tensione la cui descrizione viene fornita a parte.

2.2 Edificio esistente:

2.2.1 superficie coperta mq. 103,68;

2.2.2 altezza massima 3,50;

2.2.3 volume mc 321,41;

2.2.4 superficie utile mq. 91,07;

2.2.5 composizione dei piani: al piano terra, locale magazzino, wc e ripostiglio di circa mq. 23, deposito di circa mq. 20 ed annessa tettoia adibita a deposito di circa mq. 45,57;

2.2.6 dotazione di urbanizzazioni primarie: allaccio alla fognatura ed alla condotta idrica comunale;

3 INQUADRAMENTO

3.1 Di seguito è riportata una tabella riepilogativa con l'indicazione delle zone omogenee di P.R.G. in cui è inserita la progettazione di che trattasi e gli specifici articoli delle N.T.A. che le disciplinano, con precisazione della compatibilità tra le destinazioni d'uso di progetto e quelle consentite dallo strumento urbanistico,

DATI CATASTALI: FOGLIO N. 19 allegato G		ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE		
PARTICELLA	SUPERFICIE	ZONA F10	ZONA F1	ZONA G2
2675	610,00	560,00	50,00	
3185	957,00		271,00	686,00
1229	480,00		480,00	
2950	2.000,00	1.750,00	250,00	
2951	950,00	70,00	880,00	
4535	198,00		99,00	99,00
4536	235,00		20,00	215,00
4537	159,00		159,00	
4538	56,00		56,00	
4539	15,00		15,00	
4540	1.718,00		1.718,00	
4541	383,00		383,00	
4542	33,00		33,00	
4543	11,00		11,00	
sommano mq:	7.805,00	2.380,00	4.425,00	1.000,00

Sulla particella n. 3185, ricadente nella zonizzazione G2, insiste l'edificio esistente descritto sopra.

PREVISIONI DEL P.R.G. PER LE ZONE OMOGENEE INTERESSATE

Art. 61 bis – SOTTOZONA G2 - VERDE PRIVATO DI TUTELA

....omissis....

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti NTA e il rifacimento del tetto.

Le stesse N.T.A. prevedono per le aree interessate dal presente programma:

Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi ed abitazione del custode.

3. La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti anche intere categorie omogenee a tale sottozona, come le aree fluviali, i parchi urbani, ecc.

4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali devono essere, comunque, previste la proprietà pubblica con la modalità di accessibilità pubblica e la durata nel tempo.

5. In tale sottozona, ove non siano previsti strumenti attuativi, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale:	0,02 mq/mq
H = altezza massima:	4,50 mt
Q = rapporto massimo di copertura:	2,5 %
P = parcheggi:	2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

6. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d), **dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01** e successive integrazioni e modificazioni, come meglio specificato all'[art. 9](#) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2.

7. Il P.R.G. individua i seguenti ambiti territoriali da attuarsi attraverso un P.P. di iniziativa pubblica, esteso, in modo particolare, anche ad aree e manufatti con diversa destinazione di piano:

- a) Parco D'Avalos – P.P. n. 3
- b) Parco Fluviale – P.P. n. 4

8. I perimetri di tali ambiti possono subire modesti adeguamenti in sede di redazione dei Piani Particolareggiati.

9. Omissis....

Art. 59 – ZONA F10 : ZONA VERDE DI FILTRO

1. Comprende aree che, per le loro caratteristiche ed ubicazione tra il tessuto urbano e la campagna circostante, sono destinate ad attività legate al tempo libero, allo sport, al turismo, con previsione anche di orti botanici e vivai. E' inoltre consentita la realizzazione di camping e/o maneggi.

2. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione con superficie minima di intervento non inferiore a mq 10.000. La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune sia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sia di quelle con destinazione a verde pubblico per una superficie di cessione complessiva non inferiore al 40% della superficie totale di intervento. Nell'ambito a confine con il Comune di Spoltore va previsto un percorso pedonale-ciclabile che utilizzando il tracciato esistente lungo Fosso Grande si connetta con la zona bonificata dell'ex discarica.
3. Lo strumento attuativo potrà escludere edifici esistenti con relativo lotto di pertinenza, all'interno dell'ambito d'intervento.
4. In assenza di strumento attuativo per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d), dell'[art. 9](#) delle presenti norme. E' ammessa, inoltre, la demolizione e **nuova edificazione** con diversa ubicazione.
5. La volontà di non partecipazione al P.d. L. dovrà essere attestato e sottoscritto dai proprietari degli edifici non interessati.
6. Indici e parametri di riferimento:
- - UT = 0.05 mq/mq, di cui non oltre 0,02 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);
 - - Superficie fondiaria = 60% di St.
 - - Superficie di cessione = 40% di St.
 - - P = 0,20 mq/mq di Sf.
 - - H = 3,50 m.
 - - Q = 15% della St.
 - - A = 2 alberi ogni 100 mq di St. oltre che la realizzazione di quinte verdi perimetrali
7. Nell'ambito della U.T. di cui al punto 6 è ammessa l'abitazione del proprietario e /o custode per una superficie utile non superiore a mq 100 complessivi.
8. I nuovi manufatti edilizi non dovranno essere realizzati in cemento armato nelle parti in elevazione. Le aree inedificate devono essere comunque superfici permeabili.

CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA

1. Il Comune di Pescara ha individuato, sulla tavola D all. 4 alla Variante al P.R.G. approvata con atto di C.C. n. 94 del 08/06/2007, parte del terreno oggetto del presente intervento come AREA A PERICOLOSITA' ALTA. Tale perimetrazione è evidenziata alla Tavola 1 dell'elaborato grafico allegato alla presente.

4 OBIETTIVI DELL'OPERA

4.1 La volontà della committenza è quella di assecondare la naturale destinazione dell'area di proprietà volendo realizzare un nuovo centro sportivo privato utilizzando i parametri della sottozona F7 chiedendo una deroga rispetto alla altezza massima degli edifici ivi prevista.

4.2 Secondo quanto previsto dall'art. 8 del DPR 160/2010 nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.

In tal senso è stata effettuata una ricognizione delle tavole del vigente P.R.G. così da individuare cinque aree libere con zonizzazione F7 le cui caratteristiche vengono di seguito riportate:

- sottozona F7 in **via Strada Palazzo** individuata al catasto terreno al foglio di mappa n. 1, e parte del mappale n. 1954 che si sviluppa per una superficie di circa mq. 9250. Tale area, pur essendo di superficie superiore a quella posseduta dai committenti, è posta in adiacenza all'impianto sportivo esistente denominato "PESCARA DUE" e si presenta come uno sfogo naturale al suo ampliamento, non certo adatta all'apertura di un impianto scoprivo che dovesse porsi in concorrenza con lo stesso.
- sottozona F7 in **via Lago del Matese** individuata al catasto terreno al foglio di mappa n. 42, mappali nn. 842, e 840 che si sviluppano per una superficie di circa mq. 7001, inferiore alla superficie di terreno necessaria per la realizzazione dell'insediamento che si propone.
- sottozona F7 in **via Vicenza** individuata al catasto terreno al foglio di mappa n. 41, mappali nn. 2831, 2830, 2834 e 3340 che si sviluppano per una superficie di circa mq. 5300, inferiore alla superficie di terreno necessaria per la realizzazione dell'insediamento che si propone.
- sottozona F7 in **via Colle Renazzo** individuata al catasto terreno al foglio di mappa n. 35, mappali nn. 2021 e 2023 e parte dei mappali nn. 2022 e 2582 che si sviluppano per una superficie di circa mq. 3750, inferiore alla superficie di terreno necessaria per la realizzazione dell'insediamento che si propone.
- sottozona F7 in **via Salita Cortese** individuata al catasto terreno al foglio di mappa n. 18, mappale n. 738 che si sviluppa per una superficie di circa mq. 2350, inferiore alla superficie di terreno necessaria per la realizzazione dell'insediamento che si propone.

4.3 Le caratteristiche delle aree esistenti con zonizzazione F7, come dimostrato, risultano essere non idonee alla realizzazione del nuovo insediamento e, pertanto si richiede l'attivazione del procedimento **semplificato di proposta di variante agli strumenti urbanistici**.

4.4 L'obiettivo perseguito è quello di migliorare la dotazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, servendo una maggiore fascia di utenza.

4.5 Le attività che si svolgeranno nell'impianto saranno di due tipi: una più propriamente sportiva/ricreativa nella quale saranno impiegate almeno due unità lavorative individuabili nell'istruttore di tennis e in un addetto di segreteria, l'altra dedicata alla piccola ristorazione con l'utilizzo del locale ristorante con annessa cucina dove si prevede l'impiego di altre due unità lavorative.

5 DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

5.1 Tenendo conto dell'area individuata come "zona ad alta pericolosità", per l'edificio esistente, è previsto il risanamento igienico ed edilizio in conformità a quanto previsto dall'art. 18 del PSDA.

5.2 Nella restante area disponibile è prevista la realizzazione di n. 2 campi polivalenti con manto permeabile alla pioggia per il gioco del tennis, calcetto ecc. e 2 campi da padel con recinzione in paletti di acciaio verniciato e rete metallica plastificata ed un campo da beach volley. I campi saranno dotati di impianto di illuminazione per il gioco notturno realizzato secondo la normativa vigente in materia di impiantistica elettrica. La superficie complessiva dei campi è di circa mq. 2.068,00.

5.3 Nella realizzazione dell'intervento sarà posta particolare cura alla permeabilità della pavimentazione delle aree di accesso pedonali e carrabili, nonché delle aree a parcheggio che saranno realizzate con moduli autobloccanti che garantiranno il passaggio delle acque meteoriche al terreno sottostante. Le superfici che saranno impermeabili all'acqua sono le aree coperte dall'edificio esistente, dal nuovo edificio da realizzare e dai campi da padel. Inoltre, durante il periodo invernale i due campi polivalenti saranno coperti con strutture impermeabili, pertanto saranno considerate anch'esse nel calcolo per il trattamento delle acque di prima pioggia, per cui saranno realizzate delle vasche da impiegare per la depurazione e smaltimento programmato delle acque di origine meteorica precipitate nel periodo iniziale dell'evento meteorico. Il funzionamento di queste vasche per la raccolta delle acque di prima pioggia avverrà nel modo seguente:

- l'acqua di scarico raccolta nei pozzetti arriverà all'impianto, attraversando il pozzetto scolmatore (il pozzetto a tre vie delle quali la terza via incanalerà l'acqua di seconda pioggia) ed affluirà nella vasca di raccolta e stoccaggio di prima pioggia fino a riempirla;
- per decantazione vengono separate sabbia, terricci e tutte le altre materie sedimentabili trascinate dall'acqua, le quali si accumuleranno sul fondo della vasca. Nella tubazione di ingresso alla vasca, è inserito un tappo otturatore con galleggiante che chiuderà l'accesso all'acqua di seconda pioggia;
- una volta piena la vasca, quindi raggiunto il massimo livello, il galleggiante di massimo livello azionerà l'orologio programmatore (inserito nel quadro comandi elettrico) il quale darà consenso all'avvio di una elettropompa sommersa che consentirà un lento trasferimento dell'acqua stoccata alla vasca disoleatore, affinché i recettori finali abbiano tempo di ricevere tutte le quantità derivanti dalle precipitazioni meteoriche che nell'insieme simultaneo risulterebbero superiori alla loro potenzialità di recepimento e smaltimento;
- la successiva acqua in arrivo cioè l'acqua di seconda pioggia, verrà incanalata direttamente nella condotta by-pass del pozzetto scolmatore. La quantità di acqua rilasciata dalla pompa dopo 24/48 ore dal raggiungimento del livello massimo della vasca, verrà regolata da una saracinesca situata nella tubazione di mandata della pompa stessa, e tale regolazione dovrà essere effettuata in modo che lo svuotamento dell'intera quantità di acqua avvenga in un tempo prestabilito (minimo 24 ore);
- L'acqua reflua pompata dalla vasca di prima pioggia verrà trasferita alla vasca disoleatore, la quale è divisa internamente in due vani (vano di separazione gravimetrica e vano di filtrazione) attrezzati internamente di filtri adsorbioil (posti in superficie, a pelo libero dell'acqua, idonei a catturare e trattenere oli minerali ed idrocarburi flottanti in superficie della vasca stessa) e di filtro a coalescenza (scatolato in acciaio inox con inserito filtro in poliestere a canali aperti). L'acqua reflua dal disoleatore e l'acqua di scolmatura potranno accedere entrambi al pozzetto d'ispezione finale, dal quale partirà la condotta destinata al ricettore finale.

5.4 Per la realizzazione dell'impianto sportivo sarà garantita la sostenibilità della struttura relativa ai servizi e delle aree circostanti, sia in fase di costruzione sia in sede di gestione e di manutenzione nel tempo di tutte le aree verdi previste. Inoltre, saranno adottati i seguenti accorgimenti progettuali, in particolare relativi alle recinzioni ed alle coperture invernali dei campi polivalenti:

- Le recinzioni non saranno ancorate a cordoli fuori terra e saranno in rete metallica a maglie larghe con elementi verticali distanziati;
- Le coperture invernali avranno un sistema di apertura immediata in caso di allerta idraulica sui quattro lati sino ad un'altezza di mt. 2,00 dal piano di campagna;
- I materiali di finitura esterna saranno il più possibile simili a quelli degli edifici circostanti vale a dire intonaci di tipo civile e tinteggiature di colore tenue.

5.5 A servizio dell'impianto sportivo è stata prevista una superficie destinata a parcheggi pari a mq. 889,00, composta da n. 66 moduli da mq. 12,50 e n. 4 moduli per disabili da mq. 16,00, corrispondente ad un indice di mq/mq. 1,49.

Inoltre, come stabilito dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, sarà ceduta al comune un'area pari al 10% della St di circa mq. 780,50, individuata nella Tavola n. 8 urbanizzazioni.

All'interno dell'area ceduta sono ricompresi n. 26 moduli da mq. 12,50 e n. 3 moduli per disabili da mq. 16,00 per un totale di mq. 341,00.

5.6 Per quanto concerne il nuovo edificio, dopo aver raccolto da una parte le esigenze della committenza e dall'altra le necessità imposte dai regolamenti di igiene sia per quanto riguarda gli ambienti di lavoro nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche e quant'altro influisce nella progettazione di un impianto sportivo del genere, si è addivenuti ad una proposta progettuale che tenesse conto delle considerazioni riportate nei pareri già acquisiti nelle precedenti Conferenze dei Servizi espresse con:

5.6.1 Nota del settore Programmazione del Territorio Antiabusivismo Prot. 213083/2019, nel quale si sottolinea che è variato il quadro normativo tecnico di riferimento PRG, con atto consiliare n. 55/2019 e relativa approvazione di nuove NTA dello strumento urbanistico e che l'area interessata in parte è ricompresa in zona P3 "pericolosità alta-sottozona P3/1";

5.6.2 Parere del Servizio Geologia e Siti contaminati V.A.S. e BB. AA.: parere positivo condizionato;

5.6.3 Parere Regione Abruzzo con Prot. 216271: parere positivo condizionato;

L'indice di utilizzazione territoriale si attesta sui 0,077 mq./mq.

L'altezza massima degli edifici viene stabilita in metri 8,00, in congruità con gli edifici posti nelle vicinanze, quali Cassa Edile e l'edificio abitativo che sono distribuiti su due livelli.

5.7 L'edificio da realizzare prevede al piano terra tre spogliatoi con relativi servizi (w.c. e docce) di cui uno predisposto per l'accoglimento di disabili, accessibili da un ampio disimpegno, reception, servizi igienici, ed un locale ricreativo. Al piano primo, accessibile da una scala interna ubicata nella zona ingresso-disimpegno, è prevista la realizzazione di uffici, palestra, spogliatoio arbitro e relativi servizi igienici.

5.8 I parcheggi saranno realizzati con pavimentazione permeabile costituita da blocchi in cls vibrato perforati autobloccanti.

5.9 È prevista la sistemazione delle aree pertinenziali a verde ricreativo e di rispetto, con elementi ludici e di arredo (giochi per bambini e panchine) ed opere di finitura (recinzioni, percorsi pedonali, illuminazione, ecc.)

5.10 Per i due campi polivalenti si prevede la copertura stagionale realizzabile mediante tenso strutture con chiusure laterali immediatamente apribili sui quattro lati in caso di allerta idraulica.

5.11 Le recinzioni non saranno ancorate a cordoli fuori terra e saranno a maglie larghe in rete metallica.

5.12 Sarà garantito il rispetto di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 relativamente all'inquinamento luminoso sia per l'illuminazione dei campi da gioco che quella dedicata alle aree circostanti quali parcheggi, aree verdi ecc.

5.13 Come dal D.Lgs 28/2011 in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili, si prevede la realizzazione di quanto riportato nella Tavola n. 9.

5.14 le quote del piano campagna sistemato, nella fascia a pericolosità geologica elevata comunale, non saranno più elevate rispetto al piano campagna attuale come riportato sulla Tavola n. 8 urbanizzazioni.

6 CARATTERISTICHE TECNICHE E STRUTTURALI

6.1 Le strutture dell'edificio saranno realizzate nel rispetto della normativa sismica vigente per il territorio del comune di Pescara. La struttura portante sarà in cemento armato con travi, pilastri e solai in laterocemento. Le fondazioni saranno del tipo superficiale a travi rovesce o a platea. La tamponatura esterna sarà realizzata con doppio tavolato in laterizio forato con intercapedine isolante. L'intonaco esterno sarà in malta di cemento con tinteggiatura a colori tenui. L'intonaco interno sarà del tipo civile rifinito a scagliola. Sono previsti l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario che saranno realizzati nel rispetto della vigente normativa. La pavimentazione ed i rivestimenti saranno in ceramica, gli infissi esterni in alluminio preverniciato mentre le porte interne in legno tamburato. La copertura sarà a doppia falda in laterocemento.

- 6.2** L'area di intervento è attraversata da due tracciati fognari. Il tracciato delle acque bianche, che resterà invariato, sarà utilizzato come recettore delle acque di prima pioggia provenienti dall'impianto descritto al precedente punto 5.3. Il tracciato delle acque nere subirà una deviazione del percorso che sarà occupato dai due campi polivalenti. Infatti, come descritto nella Tavola n. 8 urbanizzazioni, il tracciato sarà deviato lungo la zona a verde e dell'area pedonale così da rimuovere le interferenze con i campi polivalenti. Le caratteristiche costruttive del nuovo tracciato saranno identiche a quello esistente in modo da non alterarne la funzionalità. Le acque nere provenienti dalle strutture in progetto saranno raccolte da una rete fognante dedicata che sarà convogliata alla fognatura comunale esistente mediante un pozzetto di derivazione.
- 6.3** Per ciò che concerne la procedura di trattamento delle terre da scavo si precisa che le stesse, non essendo contaminate, saranno completamente riutilizzate allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato e nell'ambito del cantiere per la sistemazione del verde privato e delle aree scoperte e, per ciò, tale attività non rientra nel campo di applicazione della parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
- 6.4** Descrizione degli elettrodotti: l'area in oggetto è costeggiata da un elettrodotto 150 kV, esercito a 120 kV "Marrucina-Montesilvano identificato con il codice 23.815, che si sviluppa parallelamente al confine con il Fosso Grande. Uno dei tralicci della suddetta linea è situato sull'area di proprietà comunale a ridosso dei campi, come individuato nella tavola n. 4 di progetto, i cui cavi elettrici, secondo i rilievi effettuati, si trovano ad un'altezza dal suolo di circa 27 m. Per determinare la fascia di rispetto per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti, è stata inoltrata una richiesta alla società Terna, gestore dell'elettrodotto, che in data 01/12/2020 ha comunicato che la distanza di prima approssimazione, che garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore di induzione magnetica, calcolata in base al comma 5.1.3 della metodologia, è pari a 17m dall'asse linea dell'elettrodotto. Pertanto, vista la distanza di 27 m dei cavi dal suolo, si ritiene che nulla osti alla realizzazione dell'intervento progettato in riferimento alle esposizioni ai campi elettrici e magnetici. Tale situazione è raffigurata nella Tavola n. 3 allegata.

PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI E RISPETTO INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

DATI URBANISTICI				
DESCRIZIONE	Abbreviazione	Un. Mis.	Previsione Sottozona F1*	da progetto
Superficie Territoriale	(St)	mq	7805,00	7.805,00
Indice di Utilizzazione Territoriale	(Ut)	mq/mq	0,080	0,077
Superficie Edificabile	(Se)	mq	624,40	597,68
Altezza del fabbricato	(H)	ml	8,50	6,77
Parcheggi Privati	(P)	mq/mq	0,40	0,43
Distanza dai confini	(Dc)	ml	> di ml. 5,00	> di ml. 5,00
Distanza dalle strade	(Ds)	ml	> di ml. 5,00	> di ml. 5,00
Distanza dai fabbricati	(Df)	ml	> di ml. 10,00	> di ml. 10,00
Verde privato	(Vp)	mq./mq.	0,30	0,34
Area di cessione = 10% di St		mq.	780,50	780,50
Alberi da piantumare = 2 alberi ogni 300 mq. di St	(A)	n.r	52,03	52,00

Parcheggio	Pubblico	Privato	TOTALE mq.		
66 moduli parcheggio da 12,50	325,00	500,00	825,00		
4 moduli parcheggio disabili 16,00	48,00	16,00	64,00		
TOTALE PARCHEGGI	373,00	516,00	889,00	42,99%	della superficie impianti

SUPERFICIE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI			
Descrizione	Lato A /m	Lato B/ m	Area : mq
Campo Polivalente (tennis-calciotto) n. 1	18,27	36,57	668,13
Campo Polivalente (tennis-calciotto) n. 2	20,00	40,00	800,00
Campo da padel	20,00	10,00	200,00
Campo da padel	20,00	10,00	200,00
Campo da beach volley	20,00	10,00	200,00
sommano mq			2.068,13

EDIFICI A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI			
DESCRIZIONE	Lato A /m	Lato B/ m	SUperficie: mq
Edificio da Realizzare piano terra	19,00	13,00	247,00
Edificio da Realizzare piano primo	19,00	13,00	247,00
Edificio esistente	16,51	6,28	103,68
Totale mq.			597,68

AREA DI CESSIONE AL COMUNE	mq.
1/10 della Superficie Territoriale	780,50
Area di cessione in progetto	780,50

7 RISPETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

7.1 Le opere in progetto si discostano dalla disciplina urbanistica comunale (Variante P.R.G.).

7.2 L'area di intervento, infatti, è destinata, in base al suddetto strumento urbanistico:

- in parte (m² 4425) a sottozona F1 – Parco Pubblico - in cui è consentita la realizzazione di attrezzature per il gioco e per lo sport, servizi igienici ed abitazione del custode, prioritariamente ad iniziativa pubblica e tuttavia realizzabili e gestibili anche da privati;
- in parte (m² 2380) a sottozona F10 – Zona di verde filtro – in cui sono consentite attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi); è ammessa altresì la realizzazione di un alloggio per il custode;
- gli indici e parametri di riferimento delle aree contermini al Fosso Grande sono i seguenti:
 - UT = 0,05 mq/mq, di cui non oltre 0,02 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostrutture e similari);
 - Parcheggi = in base alla vigente disciplina di settore ed in particolare alla capienza di spettatori calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto sarà eventualmente omologato;
 - H = max m.10, salvo impianti sportivi coperti;
 - A = 2 alberi ogni 100 mq di St. oltre che la realizzazione di quinte verdi perimetrali;
- in parte (m² 1000) a sottozona G2 – verde privato di tutela – in cui sono ammesse strutture per il tempo libero e tuttavia (conseguentemente alle indicazioni dello studio geologico allegato alla Variante P.R.G.) con caratteristiche costruttive "precarie" e dimensioni contenute.

7.3 L'intervento in progetto presenta i seguenti elementi di difformità rispetto alla disciplina sopra indicata:

- area di intervento complessivamente inferiore al minimo consentito in zona F10, anche considerando le porzioni incluse nelle sottozone F1 e G2;
- realizzazione di manufatto edilizio con altezza superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici edificatori (vedi sottozona F7 di riferimento dopo la Conferenza dei servizi).

Pianella, 01/04/2022

I progettisti

Ing. Milvio Desiderio

Geom. Marco Pozzi

