

OGGETTO LAVORO	<b>VILLAGGIO SPORTIVO COMUNALE "F.BONGIOANNI"</b>  <b>PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA</b> <b>COMPLESSO CAMPI DA TENNIS E PERTINENZE</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

FASE PROGETTUALE	<b>PROGETTO DI FATTIBILITA'</b> <b>TECNICO-ECONOMICA</b>
---------------------	-------------------------------------------------------------

OGGETTO	<b>RELAZIONE TECNICA</b>	DOC <b>01</b>
---------	--------------------------	------------------

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA	Geom. Segino Sara _____
---------------------------------	----------------------------

<b>RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:</b>  _____  <b>DIRIGENTE:</b>  _____  <i>Arch. Prato Elisabetta</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CODICE C.U.P.:</b>
<b>ARCHIVIO PRATICA:</b>
<b>ARCHIVIO FILE:</b>
<b>DATA ELABORATO:</b>
<b>DATA AGGIORNAMENTO:</b>

--



## **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**



L'area da riqualificare, sita in zona Santa Lucia, è inserita nel villaggio sportivo "F: Bongioanni", un ampio spazio destinato ad altre attività ludico sportive quali la piscina Comunale, la pista di atletica, il campo da baseball e quello da rugby-calcio

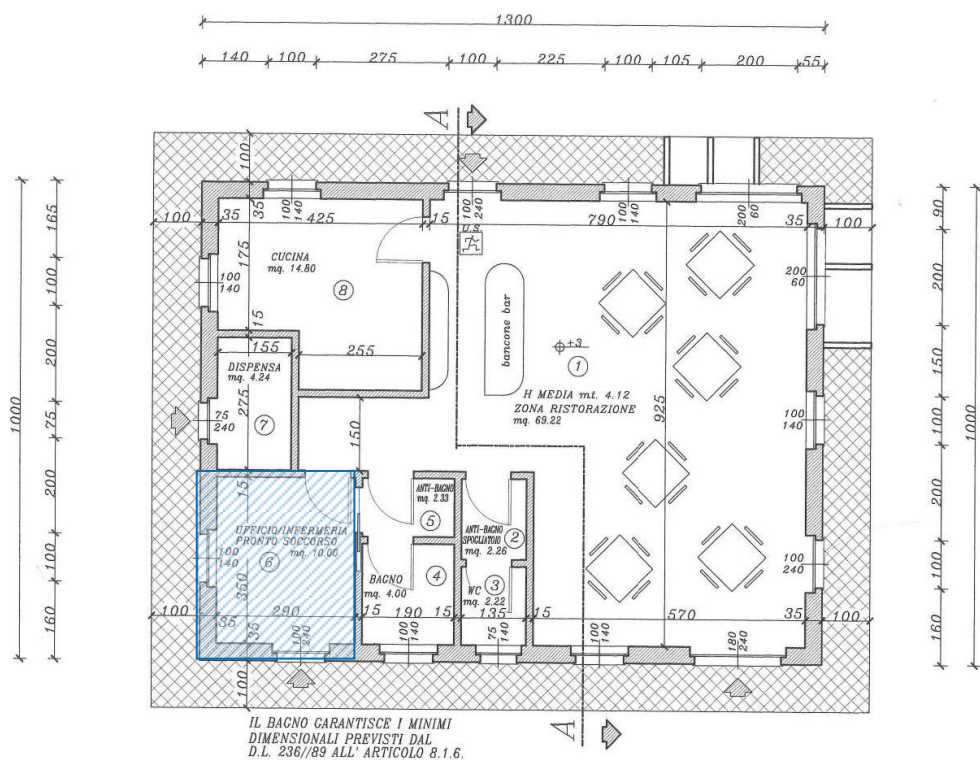
L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di far rinascere una porzione del parco, attualmente in forte stato di degrado, rivalorizzando i suoi spazi e le strutture esistenti quali 4 campi scoperti da tennis in terra rossa, due campi da tennis coperti da struttura pressostatica riscaldata, un campo da beach volley, un'area verde con giochi bimbi e due fabbricati adibiti uno a bar/ufficio/infermeria e l'altro a spogliatoio.

### **VERIFICHE PARAMETRI URBANISTICI**

L'area è individuata al Catasto Terreni al foglio n. 122, mappali 1256, 2123/parte e 2125/parte, con una superficie di 13.586,25 mq circa e con destinazione urbanistica C6-spazi ed attrezzature di interesse collettivo-area a verde attrezzato per impianti sportivi (art. 35 NTA).

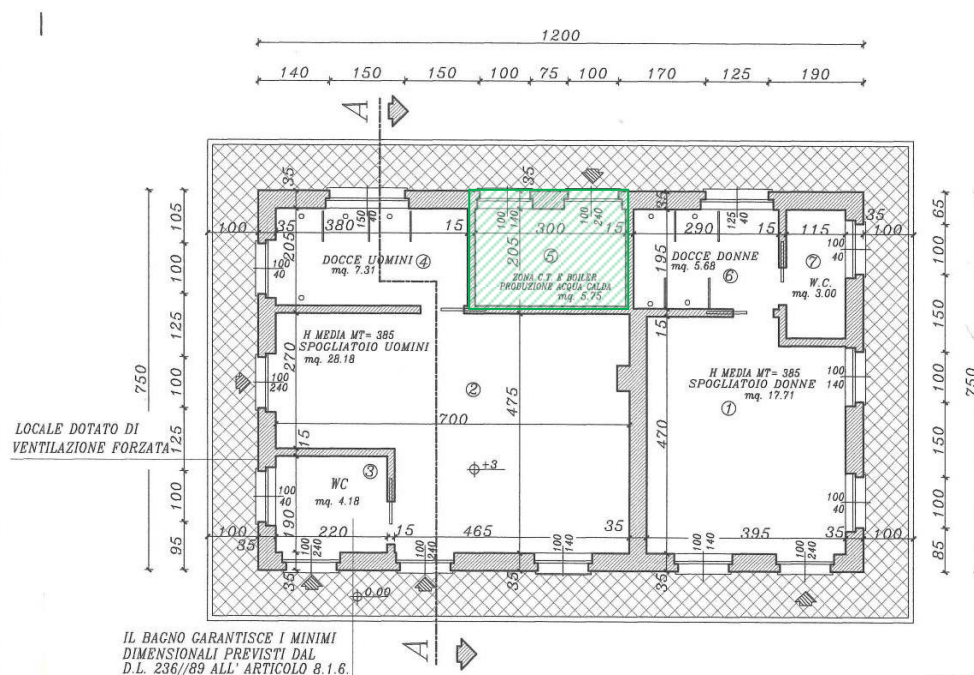
I due fabbricati esistenti sono stati licenziati con PDC n. 2006/107 del 22/01/2007 e successiva variante 1 del 01/04/2008 e di conseguenza si intendono verificati i parametri urbanistici.

**PIANTA BAR/UFFICIO INFERMIERIA - esistente (indicato in planimetria con il numero 7)**



superficie escluse in quanto non rientranti nelle funzioni T5 (art 103 NTA)

**PIANTA SPOGLIATOI - esistenti (indicato in planimetria con il numero 6)**



superficie escluse dal conteggio SUL (come da definizione riportata nell'allegato A, titolo III, art. 18 del regolamento edilizio)

I parametri prescritti per il lotto preso in considerazione sono normati dall'art. 35 dell NTA, come di seguito specificato:

**8.1 Per gli impianti coperti si applicano i seguenti parametri:**

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	—	0,6 mq/mq per attrezzature
Hmax	Altezza massima	—	12,00 metri o superiore se esistente <sup>(1)</sup>
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	—	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	—	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	—	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	—	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri
		—	7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
		—	10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri
		—	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	—	1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	—	0,60
VL	Indice di visuale libera	—	1,0
<del>Vp</del>	<del>Verde privato</del>	=	<del>30% della SF minimo</del>

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

area oggetto di intervento:		13.586,25 mq
indice UF 0,6 mq/mq:	13.586,25x0,6=	8.151,75 mq

SUL esistente:

SUL copertura pressostatica esistente (indicato in planimetria con il numero 3):	39,60X39,00=	1.544,40 mq < 8.151,75 mq
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------	---------------------------

Per l'eventuale realizzazioni di eventuali impianti coperti è ancora disponibile una superficie di 6.607,35 mq

**8.2 Per i fabbricati di servizio agli impianti scoperti si applicano i seguenti parametri**

U <sub>F</sub>	Indice Utilizzazione Fondiaria	—	0,1 mq./mq.
H <sub>max</sub>	Altezza massima	—	4,00 metri
D <sub>c</sub>	Distanza minima dai confini di proprietà	—	5,00 metri
D <sub>z</sub>	Distanza minima dai confini di zona	—	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	—	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate

D <sub>s</sub>	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri
		=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H

Le aree per attrezzature sportive e ricreative di carattere privato contrassegnate con apposita grafia nella cartografia di Piano, partecipano a determinare la dotazione di aree e attrezzature e sono disciplinate con apposita convenzione nel rispetto degli usi e delle opportunità di intervento di cui al presente comma. La convenzione dovrà disciplinare sia le opportunità di intervento che le modalità di fruizione delle attrezzature; i contenuti della convenzione dovranno essere trascritti al registro delle proprietà.

area oggetto di intervento:		13.586,25 mq
indice UF 0,1 mq/mq:	13.586,25x0,1=	1.358,62 mq

SUL esistente:

SUL bar/ufficio/infermeria (indicato in planimetria con il numero 7):	13,00x10,00=	130,00 mq
da sottrarre ufficio/infermeria:	3,325x3,925=	- 13,05 mq
SUL bar:	130,00-13,05=	116,95 mq
SUL spogliatoio (indicato in planimetria con il numero 6):	12,00x7,50=	90,00 mq
da sottrarre centrale termica	2,475x3,15=	-7,79 mq
SUL spogliatoio:	90,00-7,79=	82,21 mq
SUL totale		199,16 mq < 1.358,62 mq

Per l'eventuale realizzazioni di eventuali impianti coperti è ancora disponibile una superficie di 1.159,46 mq



### Aree a verde attrezzato per impianti sportivi

Sono ammessi esclusivamente gli usi di seguito descritti:

S7 Attività sportive

e, nella misura massima del 30 % della S.U.L.,

S4 Organizzazioni associative

S6 Attività ricreative e culturali

T5 Esercizio pubblico

P1 Artigianato di servizio di piccole dimensioni limitatamente alla fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica

Il mutamento d'uso di attività di proprietà privata determina l'obbligo di reperimento e predisposizione del correlato spazio di parcheggio pubblico.

SUL totale insistente sul lotto di competenza:

SUL bar/ufficio/infermeria (indicato in planimetria con il numero 7):	13,00x10,00=	130,00 mq
SUL spogliatoio (indicato in planimetria con il numero 6):	12,00x7,50=	90,00 mq
da sottrarre centrale termica	2,475x3,15=	-7,79 mq
SUL spogliatoio:	90,00-7,79=	82,21 mq
SUL totale:		212,21 mq
SUL T5 massima realizzabile 30%:	212,21x030=	63,66 mq
SUL T5 - esercizio pubblico esistente (bar):		116,95 mq > 63,66 mq NON VERIFICATO

Con gli indici previsti attualmente dal Piano Regolatore non è possibile ampliare la superficie destinata all'esercizio pubblico T5.

### **LAVORI PREVISTI**

Per rendere fruibile l'area interessata saranno necessari i seguenti interventi:

- pulizia generale dell'area con taglio del verde, potatura degli alberi e sistemazione dei vialetti in ghiaia e della passerella in legno;
- verifica del funzionamento dell'illuminazione esterna;
- controllo impianto di deflusso acque meteoriche;
- ripristino con sostituzione delle parti danneggiate della cinta e installazione di un cancello di ingresso e di una nuova recinzione per la delimitazione dell'area in uso;
- manutenzione straordinaria del fabbricato con destinazione bar/ufficio/infermeria e degli spogliatoi essitenti, con sostituzione o riparazione dei serramenti danneggiati, controllo dell'impiantistica, imbiancatura e dotazione di attrezzature (*indicati in planimetria con i numeri 6 e 7*);
- rifacimento completo dei campi da tennis, con ripristino della terra rossa, sostituzione righe bianche e rete (*indicati in planimetria con i numeri 1, 2, 4*);
- rifacimento completo del campo da beach volley, con setacciatura della sabbia, sostituzione righe e rete (*indicato in planimetria con il numero 5*);
- sistemazione dell'area dedicata ai giochi dei bambini, con manutenzione dei giochi esistenti (*indicato in planimetria con il numero 8*).