

OGGETTO LAVORO	<p>STADIO COMUNALE "A. POCHISSIMO"</p> <p>REALIZZAZIONE DI NUOVO CAMPO DA CALCIO A 5 E TETTOIA A SERVIZIO DEL BAR</p>
----------------	---

FASE PROGETTUALE	<p>STUDIO DI FATTIBILITA'</p>
------------------	--------------------------------------

OGGETTO	<p>RELAZIONE TECNICA</p>	<p>DOC</p> <p>02</p>
---------	---------------------------------	-----------------------------

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA	<p><i>geom. Segino Sara</i></p> <p>_____</p>
------------------------------	--

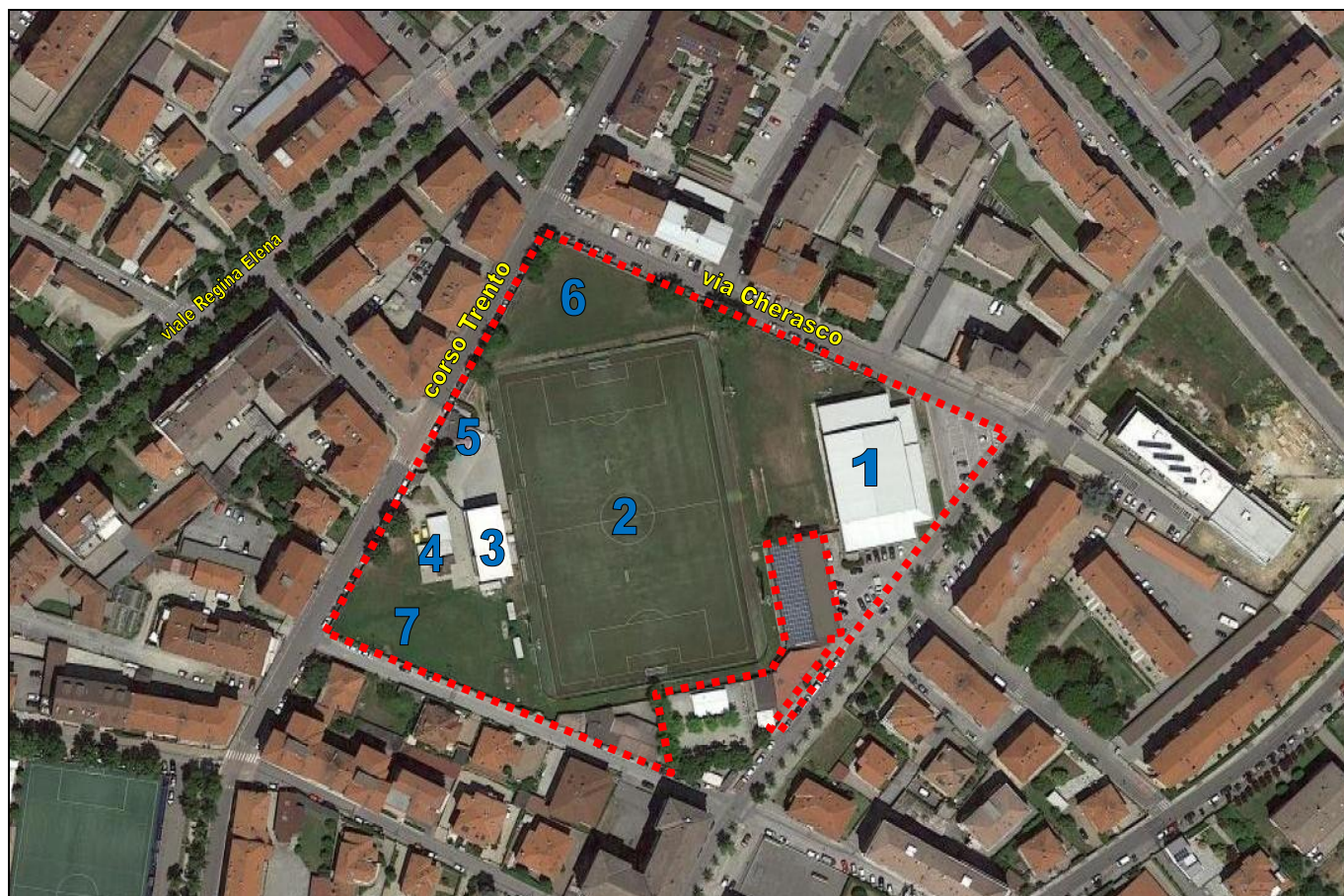
<p>RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO</p> <p>-</p> <p>_____</p> <p>DIRIGENTE:</p> <p><i>Arch. Prato Elisabetta</i></p> <p>_____</p>
--

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

--



STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



Lo studio di fattibilità tecnico-economica è finalizzato alla necessità di incrementare l'offerta proposta e offrire un miglior servizio agli utilizzatori della struttura con lo scopo di raggiungere un alto valore sociale.

INQUADRAMENTO

La struttura oggetto di studio di fattibilità è l'impianto dello Stadio Comunale di Fossano, intitolato al calciatore "Angelo Pochissimo", la cui costruzione risale al 1948, è situato nel concentrico cittadino intercluso tra Corso Trento, Via Cherasco, Via Santa Vittoria e Viale Ambrogio da Fossano.

Catastalmente indenticato al foglio 145, mappali 177, 178 e 2065 per una superficie complessiva pari a 23.659,00 mq.

Nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale, è individuata come "Area a verde attrezzato per impianti sportivi", disciplinato dall'art. 35 comma 8 delle Norme di Attuazione.

I fabbricati esistenti sono legittimati con i seguenti titoli edilizia:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 2015/90;
- DIA 2019/82 D presentata in data 25/06/2019 (demolizione di due magazzini autorizzati con PE in sanatoria n. 2015/90);

Nel corso degli ultimi anni è stato oggetto di interventi manutentivi e di riqualificazione; nel 2015 si è provveduto a alla sostituzione dell'erba naturale con erba sintetica del campo principale (campo a 11 giocatori) e al potenziamento dell'impianto di illuminazione. In oltre sono stati adeguati alla normativa CONI per l'impiantistica sportiva i locali destinati a spogliatoi ed a servizi ad essi connessi rendendoli fruibili da parte degli utenti diversamente abili.

STATO ATTUALE E PROGETTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

L'area attualmente è composta da :

- palestra comunale (indicato in planimetria con il numero 1);
- campo da calcio a 11 giocatori in erba sintetica (indicato in planimetria con il numero 2);
- tribune per il pubblico con accesso da corso Trento con sottostante spogliatoi per gli atleti e per gli arbitri con accesso separato dalla zona di accesso per il pubblico (indicati in planimetria con il numero 3);

- Attualmente l'Amministrazione Comunale, sta sviluppando un progetto per migliorare la fruibilità dell'area da parte degli atleti, realizzando una nuova struttura da adibire a spogliatoi e locali di servizio con sistemazione dell'area adiacente *(indicato in planimetria con il numero 6)*.

Gli interventi migliorativi proposti per incrementare l'offerta dell'impianto sportivo sono ipotizzabili in:

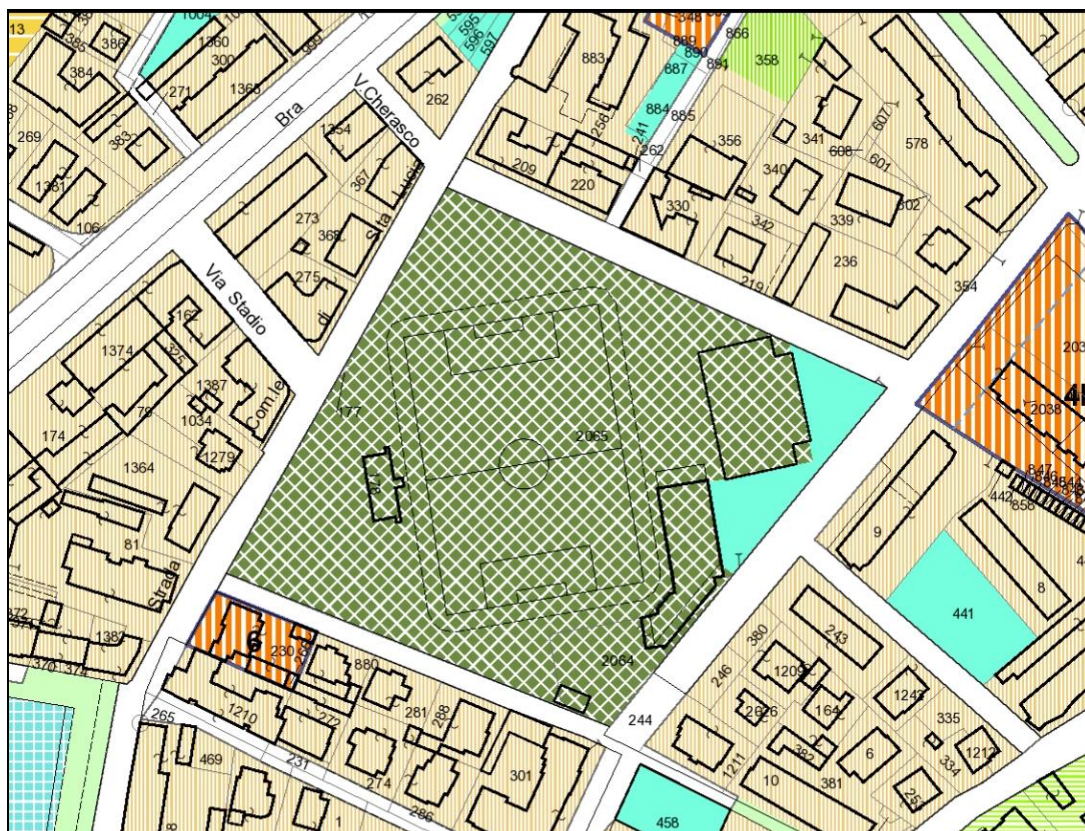
- Il nuovo campetto sarà posizionato nell'area libera ad Ovest (indicato in planimetria con il numero 7).

Il campo potrà essere utilizzato da un bacino di utenti molto ampio, formato da bambini, ragazzi e adulti, infatti è sfruttabile sia per utilizzato per attività amatoriali sia per attività agonistiche.

La nuova tettoia sarà posizionata davanti al fabbricato utilizzato come bar in sostituzione dei gazebo attualmente utilizzati per creare una zona coperta a servizio dell'area ristoro.

La struttura avrà una forma pressoché ad L, per una superficie di circa 60 mq. Escludendo la copertura a due falde, realizzata in lamiera metallica, sarà realizzata completamente in legno.

Estratto di PRG vigente:



estratto NTA - art. 35 comma 8:

8. 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 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 correlato spazio di parcheggio pubblico.

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 ⁽¹⁾
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 10 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
Vp	Verde privato	=	30% della SF-minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

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

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,1 mq./mq.
Hmax	Altezza massima	=	4,00 metri
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
		=	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 grafica di Piano, partecipano a determinare la dotazione di aree e attrezzature e sono disciplinate dalla convenzione nel rispetto degli usi e delle opportunità di intervento di cui al presente PRG. La convenzione dovrà disciplinare sia le opportunità di intervento che le modalità di fruizione delle aree e dei contenuti della convenzione dovranno essere trascritti al registro delle proprietà.

Superficie fondiaria del lotto edificabile:	23.659,00	mq
Rapporto massima di copertura [Rc]:	0,60 mq/mq	
Utilizzazione Fondiaria [UF]:	0,60 mq/mq per attrezzature	

Superficie massima copribile:	23.659,00 x 0,60 =	14.195,40 mq
SUL massima realizzabile:	23.659,00 x 0,60 =	14.195,40 mq

Superficie coperta ante SCIA 2019/82D (art. 17 R.E.):	2.298,74	mq
Superficie da detrarre (magazzini demoliti con SCIA 2019/82D):	- 68,31	mq
Superficie coperta esistente:	2.230,43	mq
Superficie coperta in progetto (nuovo fabbricato ad uso spogliatoi e servizi):	408,68	mq
Superficie coperta totale:	2.639,11	mq < 14.195,40 mq

Dopo la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica con destinazione spogliatoi e locali di servizio il lotto ha ancora una disponibilità di 11.556,29 mq, pertanto nel caso la superficie della tettoia, di circa 60 mq, dovesse essere considerata fra quelle soggette, il riscontro sarebbe ampiamente verificato.

AUTORIZZAZIONI DA PARTE DI ALTRI ENTI

L'impianto dello Stadio Comunale di Fossano interessato agli interventi di cui sopra risale al 1948, pertanto risulta sottoposto a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del d.lgs n. 42 del 2004.