

**COMUNE DI MILAZZO**  
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

**Piano Particolareggiato esecutivo**

Zona destinata ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale  
Zona F1 A - art 29 bis Variante al Piano Regolatore Generale  
in esecuzione alla sentenza del Tar di Catania n. 1910/2019,  
in C/da Fondaco Pagliara,  
in catasto al fg.7 part. 1271

Integrazioni di cui alle note prot. 5083 del 23/01/2024 e prot. 24998 del 04/04/2024  
E ulteriori integrazioni di cui alla nota prot. 54096 del 05/08/2024

**Ente Proprietario**

Fondazione "Barone G. Lucifero di San Nicolò" - Milazzo

**Committente**

Sporting Club Val Verde S.a.s. di Romagnolo Mirko & C.

**Progettista:**

arch. Giovanni Fiamingo  
arch. Giovanna Russo

**Relazione tecnica**  
Integrativa e sostitutiva

## RELAZIONE TECNICA

I sottoscritti

arch. Giovanni Fiamingo, con studio in Milazzo, Via Spiaggia di Ponente n°6, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Messina al n°2082;

arch. Giovanna Russo, con studio in Milazzo, Vico I° Gramsci n. 1, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Messina al n° 2209;

con riferimento al presente progetto per la *“Redazione di Piano Particolareggiato, comprensivo di Progetto di Impianto sportivo, su terreno della Fondazione Lucifero sito in Milazzo, in catasto al fg.7, in porzione della part. 1271”*, in contrada Fondaco Pagliara, redatto per la Fondazione "Barone G. Lucifero di San Nicolò", redige la presente relazione tecnica integrativa con riferimento alle note prot. 5083 del 23/01/2024 e prot. 24998 del 04/04/2024 e alla ulteriore nota prot. 54096 del 05/08/2024.

### PREMESSA

Preliminarmente, si ritiene utile riassumere sommariamente i principali passaggi del progetto in oggetto.

Con istanza Pec del 25/03/2023 prot. 27971 del 27/03/2023 del Comune di Milazzo, la ditta Val Verde Sporting Club S.a.s., in forza del proprio contratto di locazione e facendo seguito ai numerosi incontri interlocutori con gli uffici tecnici trasmette istanza, corredata da *“Piano Particolareggiato esecutivo comprensivo di Progetto di Impianto sportivo - Zona destinata ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale Zona F1 A - art 29 bis Variante al Piano Regolatore Generale, in esecuzione alla sentenza del Tar di Catania n. 1910/2019, in C/da Fondaco Pagliara, in catasto al fg.7 part. 1271”*. Tale istanza, elaborata in coerenza alla sentenza Tar di Catania n. 1910/2019 (con la quale si riassume e conclude il ben più complesso e precedente iter che conduce al presente progetto) e alla conseguenziale Variante parziale allo strumento urbanistico sancita dall'Accordo di Pianificazione pubblicato dal Comune di Milazzo in data 23/02/2023, ad oggi rimasta inevasa, viene integrata in pari data, prot. 27979, con il richiamato contratto di locazione.

Successivamente, con istanza acquisita al prot. 68758 del Comune di Milazzo del 19/09/2023, e in riscontro alle richieste *brevi manu* dell'ufficio tecnico, il richiamato progetto è stato ripresentato a firma e cura della Fondazione Lucifero.

Con nota prot. 5083 del 23/01/2024 il RUP Arch. Natale Otera:

*“verificato il contenuto della proposta progettuale, ai fini del proseguimento dell'istruttoria, richiede:*

1. *che la proposta progettuale venga rivista in funzione:*
  - o *delle Norme Coni per l'impiantistica sportiva, approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25.08.2008, in particolare dovrà essere garantita:*
    - *la fruibilità da parte degli utenti DA;*
    - *la dotazione delle aree di sosta per gli utenti sportivi e per il personale, dimensionati in funzione del massimo affollamento;*

- *la fascia di rispetto degli spazi di attività sportiva, nonché la loro recinzione e protezione;*
  - *l'illuminazione artificiale e di sicurezza dell'impianto;*
  - *la dotazione di adeguati servizi (spogliatoi, servizi igienici, locale di primo soccorso, depositi attrezzature) proporzionati alle attività sportive praticate;*
  - o *della progettazione e realizzazione del prolungamento della strada di via vico S. Paolino, al fine di permettere un nuovo collegamento viario con il Palazzetto dello Sport e l'area in zona FI compresa tra il Palazzetto dello Sport, la "Lottizzazione Voile" e l'area oggetto di intervento. Prevedendo la cessione di una striscia di terreno lungo in confine ovest della part. 1064, di proprietà del Comune di Milazzo, della lunghezza di circa ml 62,50 ed una profondità media di circa ml 3,90, per una superficie di circa mq 245,00. Comprensiva delle opere a rete (fognatura, distribuzione acqua, gas, energia elettrica, cavedi multiservizi e telecomunicazioni) e della pubblica illuminazione;*
  - o *della non realizzazione delle opere di urbanizzazione proposte, insistenti nell'attuale viabilità (che dà accesso al Palazzetto dello Sport), individuata in Catasto al fg. 7 part. 1066 e parte della part. 1067;*
- 2.** *che nella proposta di Convenzione venga previsto ed esplicitato:*
- o *che il soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare integrale esecuzione alla realizzazione dell'Impianto Sportivo, fornendo le adeguate garanzie finanziarie;*
  - o *la cessione della striscia di terreno confinante con la particella 1064, per il prolungamento della strada di via vico S. Paolino;*
  - o *la realizzazione, a propria cura e spese, e alla successiva cessione gratuita in favore del Comune di Milazzo delle opere di urbanizzazione primaria (sede stradale, servizi a rete, pubblica illuminazione) nell'area comprensiva del terreno da cedere e del terreno della particella part. 1064 di proprietà comunale;*
  - o *a verificare a propria cura e spese prima del rilascio del titolo abilitativo che nell'area oggetto d'intervento non vi siano fonti di inquinamento e/o so-stanze inquinanti le cui concentrazioni nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee superiori ai valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) ed in caso di necessità attivare sempre a propria cura e spese le procedure operative ed amministrative di cui all'art. 242 del D. Lgs. 152/06, o alternativamente la procedura semplificata di cui all'art. 242-bis del citato decreto legislativo;*
  - o *che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, contemporaneamente alla costruzione dell'impianto sportivo le opere a valenza pubblica (opere di urbanizzazione primaria);*
  - o *che il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Milazzo a garantire:*
    - *la fruizione gratuita degli impianti sportivi da parte di disabili, anziani e minori a rischio per almeno ... ore settimanali, così come individuati periodicamente dagli uffici dei servizi sociali comunali in conformità ai criteri di cui al regolamento comunale in materia;*
    - *l'utilizzo gratuito degli impianti sportivi da parte di soggetti svantaggiati e/o meno abbienti e di minore età, su segnalazione dell'Ufficio Servizi sociali;*
    - *l'utilizzo per almeno ... ore settimanali da parte degli istituti scolastici di intesa con il Comune di Milazzo;*
  - o *che a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore rilascerà alla sottoscrizione della convenzione ed a favore del Comune, una fidejussione a titolo di cauzione pari al costo delle opere da cedere al Comune;*
- 3.** *che venga allegata alla proposta di Piano Particolareggiato Attuativo:*
- o *titolo di proprietà della ditta richiedente;*
  - o *atto comprovante la titolarità della ditta Committente alla sottoscrizione del PPA;*
  - o *lettera di incarico al progettista per la redazione del PPA;*
  - o *deliberazione del CDA o atto equipollente della Fondazione "Barone G. Lucifero di San Nicolò" di "autorizzazione" alla presentazione dell'istanza del PPA;*
  - o *documentazione atta a dimostrare le garanzie finanziarie per la realizzazione*

dell'intervento;

4. *che la proposta di Piano Particolareggiato Attuativo contenga e rispetti quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. n. 19/2020;*
5. *che ai fini dell'avvio del procedimento di formazione ed approvazione del PPA, di cui all'art. 3 l della L.R. n. 19/2020, la proposta di piano deve essere corredata della documentazione necessaria per l'indizione della Conferenza di Pianificazione, ai fini dell'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso altrimenti denominati previsti dalla legge (Soprintendenza BB.CC.AA, Genio Civile, Coni, ASP, Autorità di Bacino, Settore Lavori Pubblici, Polizia Locale)."*

Contestualmente, il RUP assegnava il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della suddetta nota, per la trasmissione di quanto richiesto, con l'avvertenza che scaduto infruttuosamente il termine assegnato si sarebbe proceduto d'ufficio all'archiviazione della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

La Fondazione Lucifero, preso atto della natura delle richieste integrative, con successiva nota Pec del 28/02/2024 richiede agli uffici tecnici un incontro tecnico con il Dirigente del Servizio Ing. Fabio Marino, al fine di trovare una soluzione condivisa che permetta l'auspicato avvio delle attività imprenditoriali della ditta Val Verde Sporting Club S.a.s..

Facendo seguito all'incontro tecnico tenutosi in data 21/03/2024, e alla successiva richiesta del Presidente del C.d.A. della Fondazione in merito ai richiamati chiarimenti e ad una congrua proroga, introitata al prot.22677 del 25/03/2024 del Comune di Milazzo, con nota prot. 24998 del 04/04/2024, il Dirigente del 4° Settore ing. Fabio Marino comunica che:

*"in merito ai chiarimenti richiesti in ordine alla procedura di approvazione del PPA in oggetto e della richiesta di integrazione documentale prot. n. 5083 del 23.01.2024, si comunica quanto segue:*

- *i contenuti e il procedimento di formazione del PPA sono dettati rispettivamente dall'art. 30 e dall'art. 31 della L.R. n. 19/2020, in merito alla convocazione della "conferenza di pianificazione" (comma 6 dell'art. 31). Nel caso in esame, essendo il PPA conforme al PRG, l'approvazione del medesimo è demandata alla Giunta Municipale, come previsto dal comma 1 dell'art 31;*
- *si ritiene non vi siano dubbi sulla necessità di applicare le norme CONI per la realizzazione dell'impianto sportivo, ed in particolare la dotazione dei parcheggi così come previsto dall'art. 6.3 delle norme approvate dal C.N. del CONI con Del. n. 1379 del 25.08.2008;*
- *si rappresenta, altresì, la disponibilità a valutare la proposta della sola cessione della striscia di terreno, posta sul lato Est del lotto, per la realizzazione del strada di prolungamento tra la via vico S. Paolino e il Palazzetto dello Sport."*

Assegnando contestualmente il termine di sessanta 60 giorni dal ricevimento della stessa nota ai fini della trasmissione di quanto già richiesto con la precedente nota prot. n. 5083 del 23.01.2024 e di quanto concordato e chiarito con la suddetta nota dirigenziale, con l'avvertenza che scaduto infruttuosamente il termine assegnato, si sarebbe proceduto d'ufficio all'archiviazione della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

Con nota di trasmissione prot. 803 del 18/06/2024, recepita dall'Amministrazione con prot. 43264 del 19/06/2024, la Fondazione Lucifero trasmetteva gli elaborati integrati come richiesto.

Con successiva nota prot. 54096 del 05/08/2024 l'Amministrazione richiedeva ulteriori integrazioni, posto che:

- a) *Non risulta identificata negli elaborati di progetto, l'area da cedere al Comune di mq. 245,00, posta sul lato Est della part. 1271 del fg. 7 a confine con la part. 1064 fg. 7 di proprietà comunale, necessaria ai fini del prolungamento viario tra la via vico S. Paolino e il Palazzetto dello Sport, (catastale - stato di fatto e stato di progetto), come richiesta al punto 2 della nota n°5083 del 23.01.2024 e successiva nota di chiarimenti prot. 24998 del 04.04.2024 e per la quale è stata adottata, da parte della "Fondazione Barone Lucifero di S. Nicolò" la deliberazione n. 6 del 10.06.2024 di disponibilità.*
- b) *Non risultano prodotti gli elaborati già richiesti al punto 5 della nota n°5083 del 23.01.2024, da allegare in sede di convocazione della conferenza dei servizi ex art. 31 della L.R. 19/2020, finalizzati ad acquisire il parere del Dipartimento regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, secondo la disciplina prevista*
  - *dal D.S.G. n. 790/2023 del Dipartimento regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, di approvazione delle "Direttive tecniche per la verifica di coerenza di Piani e Programmi dell'Unione Europea, Nazionali, Regionali e Locali con gli obiettivi del Piano di bacino della Reg. Siciliana e dei suoi Piani Stralcio [art. 63 co. 10 lettera b) D.lgs 152/2006" e del relativo allegato*
  - *dal D.D.G. n. 102 del 23.06.2021 del Dipartimento regionale dell'Urbanistica - Dipartimento regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, sull'applicazione dei "principi di invarianza idrologica e idraulica";*
- c) *Non risultano prodotti gli elaborati già richiesti al punto 5 della nota n°5083 del 23.01.2024, da allegare in sede di convocazione della conferenza dei servizi ex art. 31 della L.R. 19/2020, finalizzati ad acquisire il parere della Soprintendenza per i beni culturali ed Ambientali di Messina ex art. 142 del D.lgs 42/2004, con particolare riferimento alla Relazione paesaggistica;*

## **RISCONTRO PRESCRIZIONI DI CUI ALLE NOTE PROT. 5083 DEL 23/01/2024 E PROT. 24998 DEL 04/04/2024**

Il presente progetto prende atto del contenuto prescrittivo delle summenzionate note, riscontrandole dettagliatamente, come di seguito specificato.

In particolare, si precisa che si è reso necessario l'aggiornamento e l'adeguamento integrale degli elaborati progettuali precedentemente inviati, in forza delle seguenti modifiche:

- *eliminazione delle opere di urbanizzazione esterne già previste nella ex Tav.07, come richiesto al punto 1 delle richieste del RUP di cui alla nota prot. 5083 del 23/01/2024;*

- allontanamento delle previsioni progettuali alla distanza di m.4,00 sul lato est del lotto e in adiacenza alla part. 1064, in riscontro alla possibile e futura cessione della striscia di terreno di cui alla richiesta del RUP con nota prot. 5083 del 23/01/2024, punti 1 e 2 e del quarto comma di cui alla nota dirigenziale prot. 24998 del 04/04/2024;
- rispetto delle Norme Coni per l'impiantistica sportiva, approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n.1379 del 25/06/2008, in ottemperanza alla prescrizione di cui al punto 1 delle richieste del RUP di cui alla nota prot. 5083 del 23/01/2024 e del terzo comma di cui alla nota dirigenziale prot. 24998 del 04/04/2024;
- inserimento dentro i limiti del lotto delle aree di sosta di cui al punto 1 delle richieste del RUP di cui alla nota prot. 5083 del 23/01/2024 e del terzo comma di cui alla nota dirigenziale prot. 24998 del 04/04/2024;
- conseguenziale sostituzione del precedente campo di "Calcio a 8" con un più piccolo campo di "Calcio a 5";
- eliminazione del chioschetto e dei Campi di Padel "singoli" in conseguenza della nuova organizzazione dei percorsi interni al lotto;
- adeguamento alle norme Coni e conseguenziale riposizionamento del sistema dei servizi previsti in direzione sud del lotto.

Il tutto come meglio illustrato a seguire e nelle allegate tavole grafiche.

#### **RISCONTRO PRESCRIZIONI DI CUI ALLA NOTA PROT. 43264 DEL 19/06/2024**

Il presente progetto prende atto del contenuto prescrittivo della summenzionata nota, riscontrandola dettagliatamente, come di seguito specificato.

In particolare, si precisa che si è reso necessario l'aggiornamento e l'adeguamento di alcuni elaborati progettuali precedentemente inviati, in forza delle seguenti integrazioni:

- pur essendo specificata nell'elaborato T.A.6 l'allontanamento delle previsioni progettuali alla distanza di m.4,00 sul lato est del lotto e in adiacenza alla part. 1064, in riscontro alla possibile e futura cessione della striscia di terreno di cui alla richiesta del RUP con nota prot. 5083 del 23/01/2024, punti 1 e 2 e del quarto comma di cui alla nota dirigenziale prot. 24998 del 04/04/2024, si provvede a rendere più evidente questa porzione di terreno, pur non essendo oggetto delle odierne previsioni progettuali;
- Per le ragioni appena precisate, si provvede a indicare la porzione oggetto di ipotizzata e futura cessione, ribadendo che la stessa non è inclusa nelle odierne previsioni progettuali, anche nella tavola T.A.4;
- È stata integrata e sostituita la ex tavola T.A.05 con le previsioni progettuali di cui all'allegato Studio di invarianza idraulica, redatto dal geol. Mario Costanzo, finalizzati alla acquisizione del parere del Dipartimento regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, secondo la disciplina prevista;

- È stata prodotta e allegata la Relazione Paesaggistica, per l'acquisizione del parere della Soprintendenza per i beni culturali ed Ambientali di Messina.

## **AREA OGGETTO DI INTERVENTO**

L'area oggetto di intervento è contraddistinta in catasto al foglio di mappa n° 7, particella 1271, avente una superficie di circa 8.217,00 mq, risultando di proprietà dell'ente Fondazione Barone Lucifero di San Nicolò, ricadente in zona **F1-zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale** del P.R.G. vigente.

La particella confina a Nord con il muro di confine del "Palazzetto dello Sport", a Ovest e Est con terreni liberi di altra proprietà ricadenti in zona "F1", a Sud con terreno di altra proprietà in zona "C2a" in atto con piano di lottizzazione "Voilé" approvato e con gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria già definiti. L'accesso all'area può avvenire dalla via Nino Romano (strada di accesso al "Palazzetto dello Sport") e dalla nuova strada del piano di lottizzazione "Voilé".

Entrambe le strade, con caratteristiche di viabilità secondaria, si immettono sulla bretella dell'Asse viario uscita di Ponente.

## **SISTEMA VINCOLISTICO**

Per l'area interessata occorre considerare che:

- rientra nelle previsioni del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 provincia Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019, fra quelle soggette alle prescrizioni delle aree con livello di tutela 1 – art. 20 delle N.d.A.;
- dista oltre 3.800 m. dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Capo Milazzo", contraddistinto dal codice ITA030032, per cui non è necessario procedere a valutazione di incidenza dell'intervento sul sito sopracitato ai sensi dell'ex art. 5 D.P.R. 8.9.1997 n. 357 e s.m.i.;
- non presenta fenomeni di dissesto o pericolosità, come rilevato dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Bacino idrografico del Torrente Corriolo (006) - Area Territoriale tra i bacini del T.te Corriolo e del T.te Mela (006b). Unità fisiografica n. 21 Capo Calavà – Capo Milazzo;
- dista oltre 2,2 Km dalla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (SIN), istituito con la legge 23 dicembre 2005, n. 266, art. 1, comma 561, e definito nella sua perimetrazione con il Decreto 11 agosto 2006 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio;
- è gravata dal vincolo sismico.

Il presente Piano Particolareggiato (di seguito PP) di iniziativa privata è redatto ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio".

Esso ricade in un'area del territorio comunale, in C/da Fondaco Pagliaro, distinta al catasto al foglio di mappa n° 7, particella 1271, già oggetto della Variante parziale allo strumento urbanistico sancita dall'Accordo di Pianificazione pubblicato dal Comune di Milazzo in data 23/02/2023, che regola la riclassificazione urbanistica delle aree identificate in catasto al foglio 7 part.lla 71, 4, 1271, e 1246 a seguito della sentenza n.1910/2019 Reg. Prov. coll. Del T.A.R.S., e che ha comportato l'attribuzione della nuova zona "F1A", introducendo nelle NN.TT.AA. l'art.29 bis, il quale recita:

**"Articolo 29 bis – Zona F1A**

**Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale**

*Le aree facenti parte di tali zone potranno essere utilizzate per le seguenti destinazioni:*

- a) *Attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo;*
- b) *Attrezzature sociali, culturali e ricreative;*
- c) *Attrezzature sportive;*
- d) *Fiera campionaria;*
- e) *Uffici di Enti pubblici e per l'Amministrazione giudiziaria;*
- f) *Attrezzature sanitarie ed assistenziali;*
- g) *Residenze collettive di servizio;*
- h) *Servizi per la vigilanza;*
- i) *Servizi di assistenza al traffico.*

**Strumento di attuazione:**

*Piano Particolareggiato Attuativo esteso all'intera zona o a parte di essa, d'iniziativa pubblica o privata. In particolare, possono essere promossi, redatti e attuati, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree interessate, anche da società miste, costituite con il comune dai proprietari degli immobili interessati o da altri soggetti privati. Se sono d'iniziativa di proprietari interessati o di società mista, i soggetti promotori devono fornire le necessarie garanzie finanziarie per la loro attuazione. I PPA di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il comune, soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza. Nella convenzione sono specificate:*

- a) *le prestazioni;*
- b) *la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;*
- c) *le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;*
- d) *gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.*

**Prescrizioni edificatorie:**

1. *Densità edilizia territoriale max 1,5 mc/mq. dell'area di pertinenza di ciascun intervento con le limitazioni di cui alla legge regionale 78/1976;*
2. *Altezza max m. 10;*
3. *Distanze dai confini, tra fabbricati e dai margini stradali: come per le zone C.*

**Prescrizione particolare:**

*Tutte le aree comprese in tale zona potranno mantenere la destinazione agricola attuale fino all'attuazione delle previsioni di Piano, con divieto di nuove edificazioni, ampliamenti e ristrutturazione dei fabbricati esistenti."*

**IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La presente proposta progettuale di fatto integra e sostituisce la precedente, in forza delle prescrizioni di cui alla nota RUP prot. 5083 del 23/01/2024, integrate dalla nota dirigenziale prot. 24998 del 04/04/2024.

Preliminarmente si precisa che su tale area si prevede la realizzazione di un “*impianto sportivo di esercizio*”, di cui al punto “b” dell’art.1 della Delibera CONI n.1379 del 25/06/2008 (di seguito “Norma”), come specificato all’art.11 della stessa, ovvero di un impianto per attività regolamentate dalle FSN e DSA ma non destinate all’agonismo, che comprendono tutte le attività propedeutiche, formative e/o di mantenimento delle suddette discipline sportive.

L’art.11 della Norma per tali impianti dispone:

- *Gli spazi di attività potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste per l’agonismo, ma dovranno essere conformi ai regolamenti delle FSN e DSA per gli impianti di allenamento, ove previsti. In assenza di regolamenti specifici è, di massima, consentita una tolleranza del 20% sulle dimensioni in pianta e sulle altezze libere previste dai suddetti regolamenti tecnici per il livello inferiore di pratica sportiva. Resta comunque obbligatoria la presenza di fasce di rispetto conformi a quelle previste dalle presenti Norme.*
- *Esclusivamente per ragioni legate alla conformazione dei luoghi, l’orientamento dei campi all’aperto potrà risultare difforme da quello ottimale previsto dalle presenti norme.*
- *Le caratteristiche delle superfici di gioco dovranno essere conformi a quelle previste dalle presenti norme per il livello inferiore di pratica sportiva.*
- *Per gli impianti illuminati artificialmente il livello di illuminamento non dovrà essere inferiore a quello previsto nelle presenti norme per il livello inferiore di pratica sportiva; ove necessario dovrà comunque essere previsto l’impianto di illuminamento di sicurezza.*
- *In relazione alle modalità di uso e di gestione dell’impianto, la dotazione di spogliatoi per i praticanti e gli istruttori (e i relativi servizi) e di magazzini potrà essere ridotta o, in casi particolari, anche annullata, ove le relative funzioni siano garantite da altre strutture, anche a carattere non sportivo, utilizzabili da parte degli utenti.*
- *Nel caso di impianti di modesta entità, per il primo soccorso, potrà essere utilizzato anche un locale con destinazione igienicamente compatibile (ad esempio un ufficio o un locale di sorveglianza) con attrezzature minime (cassetta di primo soccorso e fruibilità di un telefono per chiamate d’emergenza).*
- *In ogni caso dovranno essere garantite le condizioni minime di sicurezza ed igiene per tutti gli utilizzatori; dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative all’accessibilità ed all’uso da parte degli utenti DA.*
- *Se presenti spazi per il pubblico, questi dovranno comunque essere conformi alla normativa di Legge vigente.*

In progetto, complessivamente, sono previsti n. 6 campi da gioco per attività sportive multiple, n.1 edificio destinato ai servizi a supporto delle attività sportive Club House (sala pluriuso, ufficio segreteria, direzione, deposito e servizi igienici), n. 3 blocchi spogliatoi, distinti per discipline sportive e di cui uno integrato con un’area relax e una fitness, dei percorsi pedonali, verde e aree giochi, un’area filtro di ingresso e parcheggio, opportunamente dimensionata, alla quale si accede dalla pubblica via.

Nello specifico, come meglio rappresentato nell’allegata Tav. 04, si prevede la realizzazione di:

*Campi da gioco varie discipline*

C1\_ mq 1.030,09

C2\_ mq 1.030,09

C3\_ mq 212,16

C4\_ mq 212,16

C5\_ mq 212,16

C6\_ mq 212,16

*Servizi a supporto delle attività sportive*

S1\_ mq 309,32

S2\_ mq 74,76

S3\_ mq 109,51

S4\_ mq 127,48

*Area ingresso e parcheggio*

P1\_ mq 538,68

*Percorsi pedonali*

*mq 2.723,2*

*Aree libere a verde*

V1\_ mq 19,02

V2\_ mq 1.406,21

**Totale cubatura di progetto = 1.885,87 mc**

**Area del comparto: mq 8.217,00**

Di conseguenza, si evince il seguente valore di densità edilizia territoriale:

**1.885,87 mc / 8.217,00mq= 0,229<1,50 mc/mq**

## **NORME TECNICHE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

### **Il fabbricato servizi**

Il presente Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un edificio destinato a servizi di supporto delle attività sportive "Club House", costituito da un corpo di fabbrica con struttura portante in acciaio/legno, realizzato con tecniche costruttive a secco e ispirate a principi di sostenibilità ambientale e bioarchitettura.

Tale edificio dall'andamento regolare, con un'altezza media di m 4,50, sviluppa una cubatura complessiva di mc 903,87, mentre la superficie coperta dello stesso, calcolata al lordo di aggetti e pensiline, è pari a mq 309,32

Questo edificio, dalla planimetria rettangolare, comprende:

- Una sala pluriuso;

- Un ufficio segreteria;
- Una direzione;
- Un deposito (di superficie pari a 16,9 mq > 15 mq minimi richiesti per campi all'aperto - art. 10.3.3 della Norma);
- Un'area ingresso personale;
- I servizi igienici.

### **Blocchi spogliatoio**

I locali spogliatoio saranno distribuiti in tre fabbricati, situati nella zona sud dell'impianto, e realizzati con tecniche costruttive a secco, ispirate a principi di sostenibilità ambientale e bioarchitettura, con altezza media di m 3,15 (> 2,70 m - art.8 della Norma).

I due blocchi di fronte ai campi padel, separati da un passaggio centrale, sono destinati al "Calcio a 5". Il blocco S2 è di m 13,05 x 5,75, mentre il blocco S3, di m 20,5 x 5,75, comprende in aggiunta anche lo spogliatoio arbitri, il locale di primo soccorso e un locale deposito. In adiacenza al confine sud dell'area è collocato il terzo blocco spogliatoi per i giocatori di padel: misura m 32,19 x 4,12, e comprende anche un locale tecnico, un'area relax (21 mq) e una fitness (23 mq).

Ciascuno spogliatoio sarà dotato di aperture finestrate ad altezza tale da evitare l'introspezione e di dimensioni tali da verificare i requisiti dei rapporti aero-illuminanti richiesti.

Le pavimentazioni saranno previste in materiale anti-sdruciolevole e i rivestimenti tali da facilitare le condizioni di pulizia e igiene delle superfici (art.8 della Norma).

Di seguito si articolano le caratteristiche delle varie tipologie di spogliatoi riferite alle discipline sportive previste:

- *"Calcio a 5"*

Gli spogliatoi per il Calcio a 5 sono stati dimensionati per un totale di 40 utenti contemporanei comprensivi dei cambi turni di 8 squadre da 5 giocatori (minimo richiesto 30 posti per impianti di calcio – art. 10.3.2). Si realizzano quindi 8 locali spogliatoi, uno per ciascuna squadra: n.2 di tipologia A per utenti DA (art.10.3.2) e n.6 di tipologia B. Questi sono stati raggruppati nei due blocchi S2 e S3, ciascuno composto da n.3 spogliatoi tipologia B e n.1 tipologia A.

In ciascuno spogliatoio per 5 utenti, la superficie minima di 1,6 mq per atleta è garantita da spazi maggiori di 8 mq, comprensivi di passaggi e 'ingombro di panche e armadietti (art. 8.1). Ogni spogliatoio ha accesso diretto ai propri servizi igienici, con antibagno, e alle docce tramite disimpegno.

In ogni spogliatoio è presente n.1 WC 110 x 150 cm (> 90 x 120 cm richiesti dall'art. 8.6) e n.2 docce aperte 90 x 90 cm con spazio antistante comune di 90 cm (un posto doccia ogni 4 posti spogliatoio – art.8.7) e n.1 lavabo (art. 8.6).

Gli asciugacapelli saranno posizionati negli spogliatoi e/o nei locali di disimpegno, in numero pari a quello delle docce. (art. 8.7).

I due spogliatoi presenti per utenti DA (richiesta minima per spogliatoi di campi all'aperto – art.10.3.2) con passaggi e porte di luce netta di 90 cm, hanno panche 50 x 80 cm con spazio laterale di

80 cm per la sosta della sedia a ruote. Ogni spogliatoio ha accesso diretto al proprio servizio igienico, con antibagno di 150 cm, e alle docce tramite disimpegno di 90 cm.

Il vano WC, di cm 150 x 180, ha lavandino interno. La doccia a pavimento 90 x 90 cm ha uno spazio adiacente per la sosta della sedia a ruote che coincide con un secondo posto doccia, realizzati senza separatori fissi. Il posto doccia per gli utenti DA sarà dotato di sedile ribaltabile lungo m 0,80 profondo circa m 0,50 e di accessori conformi.

- *“Padel”*

Gli spogliatoi per i giocatori di Padel sono distinti tra uomini e donne. Prevedendo l'utilizzo da parte di 12 giocatori uomini e 4 donne, la superficie, calcolata per 1,6 mq per utente, è pari a 19,2 mq per lo spogliatoio uomini e 9,2 mq per quello donne, comprensivi di passaggi e dell'ingombro di panche e armadietti.

Entrambi gli spogliatoi hanno accesso diretto a wc e docce e sono fruibili da utenza DA: sono garantiti per entrambe i sessi un'area laterale alla panca 50 x 80 cm, un bagno con dimensionamento idoneo per DA, docce a filo pavimento con spazio per accostamento laterale della sedia a ruote (coincidente con altro spazio doccia da 90 cm) e un sedile ribaltabile.

Nello specifico, nello spogliatoio uomini con capienza di 12 atleti sono presenti n.4 docce senza separatori (quantità > di 1 ogni 4 persone – art.8.7), nello spogliatoio donne per 4 persone sono presenti n.2 docce da 90 x 120 cm, senza separatori.

Gli asciugacapelli saranno posizionati negli spogliatoi e/o nei locali di disimpegno, in numero non inferiore a quello delle docce. (art.8.7).

- *Arbitri*

Il locale spogliatoio per gli arbitri è dimensionato per due utenti contemporanei e fruibile per utenti DA, con una superficie di 3,5 m<sup>2</sup> (maggiore di 1,6 mq x 2 = 3,2 mq richiesta – art. 8.2) comprensiva di passaggi e ingombri di panca e armadietti. Lo spogliatoio ha accesso diretto alla doccia a filo pavimento (dimensione 90 x 90 cm con accostamento laterale da 90 cm - art. 8.7) e al WC per utenti disabili di dimensioni 150 x 190 cm con lavabo interno. (come richiesto all'art. 8.2)

- *Locale primo soccorso e visite mediche*

All'interno del blocco spogliatoi per il “Calcio a 5” S3, in adiacenza al confine Est, è previsto un locale di primo soccorso/visite mediche con superficie di 9,2 mq (> di 9mq richiesti – 8.3.1) al netto dei servizi, con un lato maggiore di 2,5 mq e accesso diretto, anche per eventuali mezzi di soccorso, dal fronte nord rivolto verso i campi padel. Il locale è dotato di proprio WC accessibile e fruibile dagli utenti DA, con anti WC dotato di lavabo in cui è garantita la rotazione della sedia a ruote. Nel locale di primo soccorso è previsto un posto telefonico. (art. 8.3.1 -art. 8.3.3)

## **I Campi di calcio**

I campi di calcio all'interno dell'impianto sportivo sono tutti realizzati all'aperto e vengono adeguati alla normativa Coni e alle norme FGCI come di seguito specificato.

I due campi di "Calcio a 5" sviluppano ciascuno una superficie pari a mq 1.030,09, con campo di m 40 x 20 ed una estensione di m 43,10 x 23,90, secondo un orientamento N/S ruotato di circa 15° verso E, e idoneamente recintati (art.10.3).

I campi di Calcio a 5 sono stati progettati per lo svolgimento di attività amatoriali, e dimensionati seguendo le indicazioni della GUIDA PRATICA Associazione Italiana Arbitri edizione 2021 (di seguito "Guida") e alle ricomprese "DECISIONI UFFICIALI FIGC" per campi scoperti.

Nello specifico:

- L'area di gioco è delimitata da linee perimetrali e interne di 8 cm (art.3 della Guida)  
Tutte le segnature saranno eseguite secondo le indicazioni specifiche stabilite dalla Guida (perimetro, centrocampo, area di rigore, punti di tiro, zona sostituzioni, area d'angolo, area tencica, ecc...)
- Le dimensioni dei campi di m 40 x 20, rientrano nei limiti di Lunghezza minima 25 m, massima 42 m e Larghezza minima 15 m, massima 22 m, stabiliti per campionati regionali o provinciali per campi scoperti (art.6.g della Guida)
- Al fine di separare i terreni di gioco dalle aree spettatori ed evitare interferenze con le attività di gioco o possibili pericoli, ciascun campo sportivo sarà inaccessibile agli spettatori e pertanto recintato con idonee reti, secondo le altezze stabilite dalle federazioni ed enti sportivi di riferimento (art. 7.4 e 9.1 della Norma): i terreni di gioco saranno protetti da rete metallica di altezza complessiva di 6 mt posizionata a 1,5 m dalle linee perimetrali e a 2,3 m dalla linea laterale lato panchine.
- La zona sostituzioni davanti alle panchine di ciascuna squadra è di 3 m come previsto per competizioni nazionali (art. 9 della Guida)
- L'area tecnica si estende 1 m su entrambe i lati delle panchine, dista m 0,75 dalla linea laterale ed è segnalata da linea tratteggiata. (art. 10 della Guida)
- Le panchine, situate sullo stesso lato delle zone sostituzioni distano dalla line laterale m 1,50 (art. 12 della Guida)
- Sullo stesso lato delle zone sostituzioni, all'altezza della linea mediana, a distanza di 1 m dalla linea laterale, è previsto lo spazio per il tavolo del cronometrista dalle dimensioni m 0,7 x 2. (art. 13 della Guida)

Inoltre, secondo quanto stabilito dalla richiamata Norma

- Le fasce di rispetto di ciascun rettangolo di gioco, libere da ostacoli e tali da consentire adeguati margini di sicurezza nello svolgimento delle diverse attività, misurate dalle segnature perimetrali, sono pari a 1,5m (art. 7.3 della Norma)

- La pavimentazione sarà del tipo manto erboso sintetico e/o equivalenti, tenendo conto delle prescrizioni minime consentite per i campi di calcio a 5 non agonistici secondo quanto indicato in tabella A (art. 7.5 della Norma)

## **I Campi di Padel**

I campi di Padel sono stati progettati secondo quanto stabilito dalla Federazione Internazionale Padel (FIP), l'ente ufficiale che si occupa di determinare le regole di gioco e tutto ciò che riguarda questo sport, tra cui le dimensioni ufficiali che deve avere un campo da padel, come previsto nelle *"REGOLE DEL PADEL edizione 2021 (A.U. n.8 agosto 2022) - con modifiche assemblea 16 ottobre 2022"*.

Per tali ragioni i campi, di forma rettangolare, misurano 10 metri in larghezza e 20 metri in lunghezza. Nel rispetto di tutti i parametri dettati dalla FIP (TITOLO I), sono state tenute in considerazione anche altre misure, ovvero:

- Orientamento raccomandato lungo l'asse longitudinale del campo negli impianti all'aperto Nord/Sud con variabilità ammessa
- Linee di battuta distanti m 6,95 dalla rete posta a metà campo
- Linea centrale di battuta che divide ogni metà campo in due parti uguali
- Linee larghe 5 cm di colore bianco o nero
- Superficie del campo in un materiale che consente il rimbalzo regolare della palla ed evita l'accumulo di acqua. Di colore a scelta fra verde, azzurro o terracotta.
- Altezza della recinzione 4 metri:

Il campo è recintato per tutta la sua estensione e nella recinzione si combinano zone costruite con materiali che consentono un rimbalzo regolare della palla e le zone di rete metallica dove il rimbalzo è irregolare.

Nei lati corti (fondi) la recinzione è alta complessivamente 4 m, composta per i primi tre metri da parete in materiale trasparente, e per l'ultimo metro da rete metallica.

- Altezza delle pareti laterali 3 metri  
Per le recinzioni laterali si adotta la soluzione "Variante 1 cristallo", composta da una zona di parete in entrambe le estremità, di 3 m di altezza per 4 m di lunghezza senza scale. Zone di rete metallica completano la recinzione fino a 4 m in altezza per gli ultimi 2 m alle estremità.
- Gli accessi al campo sono simmetrici rispetto al suo centro e posti nelle due pareti laterali. Le dimensioni delle aperture con due accessi per lato di dimensioni adeguate.
- Sono previsti pali per l'illuminazione artificiale installati lungo il campo.

## **Area ingresso e parcheggio**

L'accesso all'impianto sportivo avviene tramite doppio ingresso: dal cancellino pedonale si accede al camminamento che conduce direttamente all'ingresso della struttura, mentre dal cancello carrabile

si accede all'area parcheggi, interamente recintata perché considerata una zona filtro per l'accesso alla struttura sportiva. Lungo tale recinzione è previsto un secondo cancellino pedonale, con accesso controllato, adiacente la Club-house e a fianco un secondo cancello carrabile destinato ai mezzi di soccorso e di manutenzione.

Le aree di sosta per gli utenti sportivi, per il personale addetto e gli spettatori, sono state dimensionate in base all'utilizzazione e superfici convenzionali (art.6.3 della Norma), di 20 mq ogni 3 utenti per le autovetture, e 3 mq ogni utente per cicli e motocicli, comprensive degli spazi di manovra. Ipotizzando quindi una utenza massima contemporanea di 20 utenti più 2 arbitri per il calcio e 16 per il padel, distinti in 12 uomini e 4 donne, e considerando prudenzialmente per il gioco del Calcio a 5 il doppio dell'utenza in previsione del cambio turno di gioco.

Conteggiando oltre ai 60 giocatori calcolati sopra, anche addetti vari ed eventuali spettatori, in totale l'utenza massima prevista è di 80 persone. La superficie di progetto destinata ai parcheggi è di 538,68 mq (> 533,3 mq richiesti) con 13 posti auto e 1 posto auto per utenti DA (uno ogni 50 posti auto - art.6.3 della Norma) oltre 7 posti per motocicli.

### **Percorsi pedonali**

Connettono e relazionano le varie attività previste, e saranno definiti da pavimentazione in pietrisco e/o percorsi con materiali antisdrucchiolo.

### **Aree libere a verde**

Sono raggruppate in due aree: una a definire e qualificare l'ingresso alla struttura; l'altra, più estesa, a seminativo, per eventuali attività a corpo libero.

### **Reti tecnologiche**

#### *Rete fognante acque bianche e acque nere*

La rete di smaltimento delle acque bianche sarà costituita da una condotta principale con pozzetti di ispezione interna al comparto oggetto di PP, ad essa si collegheranno i collettori secondari che convogliano le acque piovane raccolte dalle caditoie lungo i percorsi pedonali; il tutto verrà convogliato sulla rete principale posta sulla nuova via della lottizzazione "Voilà".

I pozzetti saranno realizzati con elementi in conglomerato cementizio prefabbricato di idonee dimensioni.

Ragionamento analogo sarà fatto per la rete di smaltimento acque nere, una condotta principale con pozzetti di ispezione capterà i collettori secondari in corrispondenza delle varie strutture per servizi, il tutto verrà convogliato nella rete di smaltimento principale posta sulla nuova via della lottizzazione "Voilà".

#### *Rete idrica*

L'immissione dell'acqua potabile ai manufatti di progetto avverrà dal civico acquedotto presente sulla pubblica via Nino Romano, con raccordi a giunto rapido da 3/4", fino al punto misuratore, posto nell'alloggio contatori, ricavato nel muro di recinzione.

Le tubazioni saranno sempre poste al di sopra della rete fognate.

#### *Rete telefonica e del gas*

Saranno realizzate secondo le direttive che saranno impartite dalle società che erogherà il servizio, posti in opera tramite cavidotti interrati in Pvc di sezione adeguata ed opportuni pozzetti.

#### *illuminazione*

L'impianto di illuminazione è progettato affinché la luce possa coprire l'intero campo senza però abbagliare i giocatori.

Tutte le opere saranno eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

#### *Invarianza idraulica*

Allo scopo di mantenere i volumi di deflusso meteorico non maggiori di quelli precedenti all'edificazione del complesso sportivo verranno realizzate apposite vasche di stoccaggio, all'interno delle quali verrà convogliata l'acqua non più assorbita dal terreno occupato dalle strutture in progetto, per il suo successivo riuso: dalla irrigazione delle aree a verde all'alimentazione dei servizi igienici, alla pulizia delle aree pavimentate, etc, per un volume non inferiore a 176,5 m<sup>3</sup>, come meglio illustrato negli elaborati grafici e progettuali.