



**STUDIO TECNICO CHIAVAROLI**

geom. Maicol CHIAVAROLI

sede operativa: via Verrotti n°2 - 65015 Montesilvano (PE)

cell: 333 38 33 124

pec: maicol.chiavaroli@geopec.it

e-mail: chiavarolimc@gmail.com

Oggetto intervento:

Progetto definitivo-esecutivo riguardante la riqualificazione ed ammodernamento e gestione del centro sportivo denominato "Colle Breccia", mediante project financing ad iniziativa pubblica.

Ubicazione intervento:

Via Luigi Polacchi n. 1 - PESCARA

Committente:

Vincenzo D'Agostino  
C.F.: DGS VCN 68C17 G482I

Progettisti:

**Ing. Antonio Di Nunzio**

**Geom. Maicol Chiavaroli**

GLI ELABORATI NON FIRMATI SONO DA CONSIDERARSI PROVVISORI

Note e visti:

Codice elaborato:

**2022\_2133\_C**

Elaborato:

**Relazione tecnica**

Foglio:

**A4**

**REL\_02**

Pagine:

**n. 7**

REV\_A - 18/11/2022 - emissione elaborati - uffici comunali

REV\_B - 15/05/2023 - emissione elaborati - uffici comunali

REV\_C - 15/07/2024 - emissione elaborati - uffici comunali

## **Relazione Tecnica Opere Architettoniche del Progetto Definitivo**

(art. 26 DPR 207/2010)

La presente relazione tecnica è attinente al progetto definitivo per l'ammmodernamento con apporto di migliorie del centro sportivo denominato "Colle Breccia" sito in Pescara alla via Luigi Polacchi n. 1, redatta ai sensi dell'art. 26 comma 1 lett. f) del DPR 207/2010.

Con determinazione dirigenziale a contrarre Reg. Gen. N. 1756/2022 (Settore N. 283/BR) del 09/09/2022, esecutiva nelle forme di legge in data si è stabilito quanto segue:

di indire una procedura di gara d'appalto per l'affidamento del contratto di concessione dei lavori di riqualificazione e della successiva gestione dell'impianto sportivo comunale "Colle Breccia – Muccioli" denominata "Proposta di Project financing ad iniziativa pubblica (art. 183, commi 1- 14 Codice dei contratti pubblici) per la concessione dei lavori di riqualificazione e gestione dell'Impianto sportivo comunale "Colle Breccia – V. Muccioli sito in Pescara via Luigi Polacchi n. 1".

Successivamente con determinazione di aggiudicazione definitiva n. 316 di Registro generale del 03/03/2023 la concessione indicata in oggetto è stata aggiudicata dalla ditta sig. Vincenzo D'Agostino.

La relazione contiene l'illustrazione dei criteri seguiti e delle scelte effettuate per trasferire sul piano costruttivo le soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali, architettoniche previste dal progetto preliminare approvato con delibera di Giunta Comunale n° 666 del 28/07/2022.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area di terreno dove ricade il complesso sportivo è riportata in catasto al foglio 37, particella 2994, con estensione pari a mq. 9.751,00 e ricade nel vigente Piano Regolatore Generale in sottozona F2 normata dall'art. 51 delle N.T.A. dove al comma 2. lett. a) è consentito: **".....una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportiva....."**, alle successive lett. b) e c) vengono elencate le due tipologie di impianti sportivi ed i parametri da rispettare; gli interventi da proporre identificano il complesso all'interno della lett. b): IMPIANTO SPORTIVO AL COPERTO, che recita: **"....la superficie edificata non deve essere superiore a 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti all'impianto. L'altezza delle costruzioni non deve superare i mt. 12,00 ed è misurata dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura, il distacco dai confini non deve essere inferiore all'altezza massima della costruzione..."**

## **DEROGHE ALLE NTA SOTTOZONA URBANISTICA F2(\*)**

Le nuove realizzazioni comportano una verifica e controllo ai parametri urbanisti da NTA ed alla procedura di variante urbanistica puntuale in deroga alla norma di riferimento, ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/01 e ss.mm.ii..

La modifica necessaria al piano urbanistico vigente in riferimento all'autorizzazione delle opere singole che dovranno andare in deroga puntuale sono:

- Il **rapporto di copertura** necessita di deroga in relazione alla installazione delle due coperture da ubicare sui campi sportivi esistenti;
- Le **distanze dai confini** necessitano di deroga in relazione alla installazione delle due coperture da ubicare sui campi sportivi esistenti;
- La **superficie a parcheggio** necessita di deroga, poiché il centro sportivo di proprietà del Comune di Pescara, all'interno del perimetro recintato è privo di aree idonee.

A ridosso del centro è presente parcheggio pubblico raggiungibile dalla via Luigi Polacchi, detta area è stata realizzata in concomitanza della costruzione del centro sportivo, giuste D.G.C. n. 1535 del 11/12/1996, integrata con successiva D.G.C. n. 224 del 13/03/1997 ed ultima per modifiche ed integrazioni tecniche D.G.C. n. 787 del 15/07/1997.

In merito alla valutazione ambientale strategica, si rimanda a quanto previsto nel T.U. Ambientale, che prevede nel caso di autorizzazioni di opere singole la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere, ai sensi dell'art. 6 comma 12 del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e ss.mm.ii..

## **DESCRIZIONE COSTRUZIONI E PARAMETRI**

- una SUL pari al 0.10 mq/mq della S.F., in base alla superficie fondiaria di 9.751,00 mq è possibile realizzare una superficie pari a mq. 975,10. Attualmente l'impianto sportivo ha una superficie occupata da manufatti pari a mq. 963,64 (spogliatoi, servizi, segreteria e tribune), detti manufatti resteranno invariati anche nella proposta di progetto;
- Le due nuove coperture che si andranno a realizzare, saranno posizionate a copertura dei campi da gioco esistenti e saranno rispettivamente: n. 1 del tipo pressostatico composta interamente con membrana in PVC, di superficie pari a mq. 938,85 a copertura del campo identificato alla lettera A e n. 2 del tipo tensostruttura composta da archi in legno e pvc per i campi padel, di superficie pari a mq. 1548,80 a copertura del campo identificato alla lettera C;

- Per quanto attiene al parametro dei 3/5 della SF relativo alle aree da adibire ad attività sportive, attualmente è pari a mq. 3942.93, detta superficie resterà invariata anche nella proposta di progetto;
- La sottozona F2 al comma 2 lett. b) prevede un'altezza massima pari a mt. 12.00, attualmente l'altezza massima degli edifici esistenti è pari a mt. 4.00, le due nuove coperture a servizio dei campi da gioco saranno di altezza massima pari a mt. 11.50, in conformità al PRG vigente;
- La copertura pressostatica verrà posizionata sul campo esistente posto a sud/ovest del complesso sportivo, identificato in planimetria con la lett. "A", le distanze dai confini avranno le seguenti misure:
  - a confine con la particella 2758 (prop. privata) la distanza è pari a mt. 8.55, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto detta distanza dal confine va derogata;
  - a confine con le particelle 2117-2750-2754 (prop. Comune di Pescara - viabilità) le distanze sono pari a mt. 14.65 e mt. 18.60, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, in conformità al PRG vigente;
  - a confine con la particella 2766 (prop. privata) la distanza è pari a mt. 8.35, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto detta distanza dal confine va derogata;
  - a confine con le particelle 2765-2772-3622 (prop. privata), particelle 2774-2769 (prop. ACA) le particelle 2993 (prop. Comune di Pescara), le distanze sono pari a mt. 5.00 e a mt. 8.85, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto dette distanze dal confine vanno derogate;
  - a confine con la particella 1413 (prop. privata) la distanza è pari a mt. 10.50, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto detta distanza dal confine va derogata.
- La copertura ad archi in legno verrà posizionata sul campo esistente posto a nord/est del complesso sportivo, identificato in planimetria con la lett. "C", le distanze dai confini avranno le seguenti misure:
  - A confine con le particelle 2745-2747-2749-2761 (prop. Comune di Pescara - piazza Marino Di Resta) le distanze sono pari a mt. 2.60 e a mt. 2.40, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto detta distanza dal confine va derogata;
  - A confine con le particelle 2980-2983 (prop. Comune di Pescara - parcheggio pubblico) la distanza è pari a mt. 1.80, da PRG la distanza richiesta è pari a mt. 11.50, pertanto detta distanza dal confine va derogata.

Trattandosi di distanze di progetto, le stesse in fase di realizzazione potrebbero subire delle differenze legate alla realizzazione esecutiva, pertanto la deroga alle distanze sarà totale e non precisa alle distanze metriche indicate nella planimetria generale.

La restante superficie dell'impianto sportivo attualmente è destinata a verde e viabilità pedonale e carrabile, anche per l'accesso dei mezzi di soccorso ed emergenza.

### **CONSISTENZA IMPIANTO SPORTIVO**

Il centro sportivo è stato edificato in base alle seguenti delibere:

- D.G.C. n. 1535 del 11/12/1996;
- D.G.C. n. 224 del 13/03/1997;
- D.G.C. n. 787 del 15/07/1997.

Attualmente sull'area insistono n. 2 fabbricati distinti, il primo di superficie coperta pari a mq. 479,00 circa, adibito a spogliatoi, servizi connessi allo svolgimento delle attività sportive e locali tecnologici, il secondo di superficie coperta pari a mq. 95,00 circa, adibito ad ufficio, servizi igienici e locale tecnico. Sono presenti in totale n. 5 campi, adibiti a calcetto n. 4 e campo da basket/polivalente n. 1, con una presenza contemporanea di giocatori tra titolari e panchina pari a 120 atleti, la superficie complessiva adibita alle attività sportive è pari a mq. 3942,93. La restante area è destinata ad aree verdi, camminamenti pedonali, tribune e viabilità carrabile.

Allo stato attuale l'impianto sportivo è privo di parcheggi al suo interno.

### **OPERE ARCHITETTONICHE (art. 26 commi 1 lettera f):**

Individua le principali criticità e le soluzioni adottate, descrive le tipologie e le soluzioni puntali di progetto e le motivazioni delle scelte, descrive le caratteristiche funzionali delle opere.

### **CRITICITÀ**

Non si ravvisano criticità nella esecuzione dei lavori in quanto in fase di svolgimento saranno presente solo i prestatori d'opera formati ed edotti di tutte le fasi esecutive e le loro criticità dai professionisti incaricati al controllo della realizzazione dell'opera.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Le opere da realizzare saranno suddivise per zone e comprenderanno interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia dell'intero compendio sportivo con nuove realizzazioni. Il progetto prevede il risanamento edilizio e impiantistico dell'edificio adibito attualmente a spogliatoi

e servizi, sia internamente che esternamente, al suo interno verranno inoltre implementati i servizi per i fruitori del centro, tramite realizzazione di locale ristoro ed angolo bar.

Il manufatto adibito a segreteria, posto al centro del compendio sportivo, verrà modificato al suo interno tramite abbattimento di alcune tramezzature interne ed un vano verrà adibito a locale riposo, che in precedenza era ubicato nell'edificio spogliatoi; detta scelta è stata presa in funzione della posizione centrale vicina ai campi dove si svolge l'attività sportiva ed inoltre risulta facilmente raggiungibile da eventuali mezzi di soccorso.

Sul campo esistente, individuato con la lett. A, verrà installato pallone pressostatico in pvc di colore bianco e grigio per attività sportiva sulla sabbia (beach-volley e beach-tennis), evitando il bianco puro.

Realizzazione di tensostruttura con elementi portanti ad archi in legno e chiusura con telo in pvc di colorazione grigio chiaro a copertura dei campi esistenti identificati con lett. C, posti a nord/est del centro sportivo e prospicienti la piazza Marino di Resta, per attività sportiva da adibire al padel.

L'impatto visivo della struttura sarà mitigato dal rinfoltimento dell'aiuola, alta quanto la rete esistente pari a circa 3.5 m, posta a nord-est a confine con la piazza pubblica, così come da prescrizione riportata nell'Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 0068643/2024 del 28.03.2024.

Nell'aiuola sopra citata resterà piantumata la siepe di alloro attualmente presente così come concordato con il servizio verde del Comune di Pescara, portandola all'altezza prescritta nell'Autorizzazione Paesaggistica.

Per i restanti campi scoperti si procederà alla sostituzione dei manti erbosi con materiale sintetico similare all'esistente.

Le aree verdi resteranno immutate sia nella loro dimensione planimetrica che nelle alberature esistenti.

Il futuro centro, dopo gli interventi di modifica ed implementazione delle attività sportive, sarà composto da n. 4 campi per attività sulla sabbia, n. 1 campo polivalente, n. 1 da basket e da n. 5 campi da padel, con una presenza di giocatori tra titolari e panchina pari a 84 atleti. Si evince che da detto cambiamento, la compresenza alle attività sportive a pieno regime avrà una riduzione di 36 atleti.

Le opere che formano l'oggetto dell'appalto possono riassumersi come in appresso descritte, salvo più precise e specifiche indicazioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori durante l'esecuzione delle stesse.

## **DEMOLIZIONI E RIPRISTINI**

- spicconatura totale dell'intonaco interno su pareti e solaio, ammalorato dalle infiltrazioni provenienti dal tetto;
- rimozione di tutti i corpi illuminanti e sfilaggio di tutte le linee elettriche compromesse dall'acqua per la messa a norma dell'impianto;
- rimozione di tutte le cassette di scarico;
- rimozione totale dei manti sintetici presenti sui vari campi da gioco;
- demolizione pareti divisorie e tamponatura esterna;
- rifacimento intonaco (pareti e solai);
- fornitura e posa rete antisfondellamento pignatte;
- realizzazione nuovo impianto elettrico;
- ripristino funzionalità impianto idrico;
- fornitura e posa di nuovi manti erbosi sintetici.

## **SCAVI E RINTERRI**

- Esecuzione di scavi a sezione per la realizzazione di plinti di fondazione o tra di fondazione continua a servizio della struttura di copertura dei campi da gioco;
- Realizzazione di scavi in trincea per l'esecuzione delle opere impiantistiche (acque bianche) e di collegamento alle linee e pozzi esistenti;
- Esecuzione di rinterrati derivanti dagli scavi precedentemente effettuati.

## **OPERE DI REALIZZAZIONE TENSOSTRUTTURA IN LEGNO PER COPERTURA CAMPI**

- Fornitura e posa di arcate in legno lamellare con funzione di struttura di appoggio della copertura in pvc. Detti elementi verranno adeguatamente fissati alla struttura in cemento armato, con piastre e bulloni in acciaio zincato.

In corrispondenza delle travi di appoggio del telo di chiusura in pvc, è previsto l'inserimento di:

- Anelli e cavi in acciaio aventi funzione di controventature per la rigidità di tutta la struttura;
- Fornitura e posa di canale di gronda e pluviali costituiti da lamiera preverniciata presso piegata spessore mm. 8/10, opportunamente staffati e fissati alla struttura.

## **OPERE DI REALIZZAZIONE**

- Realizzazione nuove pareti divisorie;
- installazione di nuovi corpi illuminanti;

- Trasformazione da locale spogliatoio a locale ristoro e bar aventi funzione ricreativa e di aggregazione sia all'interno che all'esterno;

- Installazione di impianto fotovoltaico a supporto degli impianti esistenti.

Le coperture a seguito degli interventi di manutenzione straordinaria e sui manufatti di nuova realizzazione saranno provviste di sistema di linea vita, che consentirà controlli periodici in totale sicurezza, riducendo gli oneri di manutenzione, dovendo sostanzialmente limitarsi all'ordinaria pulizia dei pannelli fotovoltaici e la pulizia di canali e discese da eventuali occlusioni.

### **CARICO ANTROPICO**

Il carico antropico si riferisce alla pressione esercitata dalle attività umane su una determinata area, nel nostro caso il centro sportivo. Questo include l'uso della viabilità ed area a parcheggio, il consumo di risorse e l'impatto ambientale complessivo.

L'attuale capienza del centro sportivo come descritto in precedenza è pari a 120 atleti, successivamente all'ammodernamento del complesso con la modifica dello svolgimento di alcune attività sportive, il numero massimo degli atleti sarà pari a 84. Si deduce una riduzione pari al 30%, che di conseguenza genera minor flusso di utenti e veicoli, che avrà un impatto positivo sul carico antropico del centro sportivo, migliorando anche la sostenibilità ambientale.

Per quanto non espressamente riportato nella presente relazione, per il controllo delle dimensioni delle opere da realizzare e quanto altro si rimanda alla visione del progetto allegato.