

COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

Provincia di Salerno

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI SPAZI ATTREZZATI A PARCO E PER
IL GIOCO E PER LO SPORT in loc. Varolato (Fg. 9 p.lle 24-28)

COMMITTENTE: BARLOTTI LUIGI Legale Rappresentante delle società
FANTASY CLUB s.r.l. e MARGIA s.r.l.

*RELAZIONE TECNICA E
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

VISTI E PARERI

SCALA: - - -

DATA: Febbraio 2024

TAV. : *1 int*

Studio Tecnico
Ing. ANTONIO SORNICOLA
Via Capo di Fiume, CAPACCIO PAESTUM (SA)
Tel. 0828/725005 - 333/8491117

IL COMMITTENTE

IL TECNICO

RELAZIONE TECNICA

Realizzazione di spazi attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport

Il sottoscritto ing. Antonio Sornicola, redige la presente relazione tecnica a seguito dell'incarico ricevuto dal sig Barlotti Luigi nato a Battipaglia (SA) il 13.03.1959 e residente in Capaccio Paestum in via A. Vespucci n° 72 in qualità di Amministratore unico delle seguenti società:

1. FANTASY CLUB s.r.l., con sede in Capaccio Paestum (SA) costituita con Atto costitutivo Rep. 32822 racc 23949 del 29.05.2023 del Notaio Generoso Granese proprietaria della p.lla 24 del foglio catastale 9 del comune di Capaccio Paestum;
2. MARGIA s.r.l., con sede in Capaccio Paestum (SA) alla via C. Colombo n° 4 p.iva 05495980657 promissaria acquirente della p.lla 28 del foglio catastale 9 del comune di Capaccio Paestum come da contratto preliminare di compravendita rep 33279 racc 24332 sottoscritto il 07/09/2023 innanzi al Notaio Generoso Granese.

La presente relazione è a corredo del Piano Urbanistico Attuativo per la Realizzazione di spazi attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport sulle due particelle citate ubicate alla località Varolato di Capaccio Paestum.

PREMESSA:

Il committente ha intenzione di realizzare nella zona omogenea “G3” delle particelle 24 e 28 degli *spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*.

Tale tipologia di intervento, è prevista dall'art 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che definisce anche le modalità di intervento. A pag. 116 delle predette Norme è previsto che in attesa della definitiva destinazione pubblica il Comune può autorizzare l'utilizzazione delle aree di categoria G2, G3 e G4 da parte di privati proprietari per la realizzazione di attrezzature compatibili con la destinazione del P.R.G. L'autorizzazione o la concessione ad eseguire opere è subordinata alla stipula di una convenzione.

STATO DEI LUOGHI:

Dai sopralluoghi e rilievi effettuati si evince che le due particelle hanno andamento pianeggiante e non vi sono costruzioni; l'accesso dalla viabilità comunale avviene da via Vespucci e via Caboto con la strada di P.R.G. al margine delle particelle 179-19-20-176 sempre di proprietà della società FANTASY CLUB s.r.l. Il bene nel suo insieme confina a Nord e Sud con lotti di terreno aventi destinazione urbanistica “D4 – Villaggio Turistico”, ad Ovest con lotti a prevalente

destinazione residenziale e ad Est con zona agricola. I confini della proprietà sono già materializzati in loco; ai lati Est, Ovest e Nord sono previste strade di P.R.G.

INTERVENTO DI PROGETTO E MATERIALI:

L'intervento prevede la realizzazione nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, e mediante P.U.A., di spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. L'intero intervento può considerarsi costituito da 4 aree:

1. Un'area di circa 5000 mq nella parte ovest da destinare a parco verde con camminamenti in terra e tritume di travertino battuto con sedute, percorsi fitness e aree gioco bimbi con torrette, altalene, teleferiche etc in materiali ecosostenibili ed una piccola piscina e solarium;
2. Un'area campi da gioco con tre campi da padel, uno da calcetto/tennis e un campo da basket/volley;
3. Un fabbricato di servizio ad unico livello di mq 14,50x11,80 con il corpo servizi igienici e spogliatoi, una palestra ed una piccola zona ristoro;
4. Una zona parcheggio nella parte centrale del lotto ed in prossimità della particella 29 in terra battuta e tritume di travertino a servizio dei fruitori delle altre aree.

In dettaglio:

ZONA PARCO E CAMMINAMENTI CON GIOCHI BIMBI:

La zona parco di circa 5000 mq prevede la piantumazione di prato e la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono tra i percorsi fitness in terra battuta e tritume di travertino. In quest'area è prevista la realizzazione di una piccola piscina con annesso vano tecnico interrato e la collocazione di giochi bimbi in materiali ecosostenibili e legno di tipo mobile. La piscina avrà dimensioni utili di m 10,00x5,00 e profondità di 1,20 m con un locale tecnico interrato di dimensioni utili m 2,50x5,00 dove verranno alloggiati gli impianti di circolazione idraulica, di filtrazione, di clorazione, la vasca di compenso e quant'altro previsto dalle vigenti normative in materia. Le pareti e il fondo della piscina saranno realizzate in calcestruzzo armato e rivestite con resina colorata color acquamarina. Il vano tecnico verrà pavimentato con piastrelle antiscivolo e non gelive con pareti finite ad intonaco di tipo civile ed impermeabilizzate per la parte della vasca di compenso. Il solarium della larghezza perimetrale di m 2,00 sarà pavimentato con piastrelle antiscivolo effetto travertino.

CAMPI DA GIOCO:

La realizzazione dei campi da gioco non prevede grossi interventi edilizi, né variazioni della conformazione piano altimetrica del sito essendo il terreno già pianeggiante. Sarà necessario preparare il terreno con un livellamento più accurato per accogliere lo strato di sottofondo ed il massetto di calcestruzzo su cui sarà realizzata la pavimentazione in acrilico che sarà diversa a seconda del tipo di campo, così come le strisce. La delimitazione dei campi sarà realizzata con pali in acciaio e rete metallica plastificata di colore verde, ad eccezione dei campi di padel per i quali è prevista la delimitazione con pannelli di vetro.

FABBRICATO DI SERVIZIO:

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato di servizio con la palestra ed il corpo servizi igienici e spogliatoi ed una piccola zona ristoro con antistante pergolato ombreggiante. Il fabbricato sarà di tipologia semplice e molto diffusa in zona: *solo piano terra a pianta rettangolare e copertura a due falde inclinate*. Tale impostazione è scaturita dalla giacitura pianeggiante dello stato dei luoghi al fine di favorire l'integrazione con il costruito circostante costituito da immobili ad uno e due livelli fuori terra con copertura a falde inclinate e mitigare l'impatto con il paesaggio riducendo i movimenti di terreno.

Le dimensioni lorde in pianta della costruzione saranno di m 14,50x11,80, l'altezza utile interna sarà di m 3,00 e l'altezza al colmo di m 4,85. Il pergolato di dimensioni 8,20x10,20 e altezza utile di 3,00 m, sarà realizzato con elementi portanti in acciaio verniciato di colore bianco con sovrastante telo ombreggiante. Per favorire la libertà di movimento interna e ridurre gli ingombri, la struttura portante sarà costituita da colonne in acciaio da carpenteria metallica disposta principalmente lungo il perimetro dell'immobile e negli elementi divisori con collegamenti di tipo bullonato. La copertura sarà costituita da orditura principale e secondaria di travi in acciaio da carpenteria metallica e sovrastanti pannelli coibentati di lamiera grecata preverniciata di colore verde già utilizzata in zona su altre costruzioni e sui villaggi turistici limitrofi. La delimitazione superiore della zona utile dei vari ambienti sarà effettuata con pannellatura metallica coibentata e controsoffitto. Le fondazioni saranno in conglomerato cementizio armato di tipo superficiale. Le pareti interne ed esterne avranno finitura ad intonaco a base calce e cemento tinteggiate di colore bianco con fascia di base esterna in travertino. Gli infissi esterni saranno in profili di alluminio di colore bianco, i pavimenti e rivestimenti lisci in vinile omogeneo. E' prevista la realizzazione dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia inoltre l'impianto di riscaldamento e raffrescamento ed idrico sanitario saranno di tipo consono alla destinazione della costruzione.

PARCHEGGIO:

Al fine di consentire la fruizione dei campi da gioco, del parco e delle attrezzature sarà realizzato un parcheggio in terra battuta e tritume di travertino opportunamente costipato nei percorsi destinati alle persone a ridotte capacità motorie con capienza complessiva di 171 posti. In conformità al punto 8.2.3 del D.M.LL.PP. 236/89 attuativo della L.13/89 e s.m.i. (“...*superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche*”) sono richiesti almeno un posto auto per disabili ogni cinquanta posti (si prevedono 4 posti auto per disabili). Al parcheggio si accede dalla strada di P.R.G. sulle particelle di proprietà al margine est della zona di intervento, tramite un varco carrabile a doppio senso. La viabilità interna al parcheggio è costituita da corsie di sei metri. Gli stalli del parcheggio saranno ortogonali alla corsia. L'intera zona parcheggio sarà separata dalle altre zone da una recinzione in rete metallica a maglia sciolta di altezza 1,50 m con siepe. Al fine di consentire la messa in opera di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica, si prevede di realizzare delle tettoie sulle prime 4 file di posti auto a partire dal lato sud. Le tettoie saranno del tipo a sbalzo ad unica falda inclinata su colonne metalliche centrali. L'impianto sarà costituito da 510 moduli (1645x990 mm) di tipo policristallino ad alta efficienza della potenza nominale di 300 Wp per una potenza complessiva di 153 kW e superficie totale di circa 830 mq. Saranno realizzate 2 stringhe da 65 moduli per le prime tre tettoie ed ulteriori 2 stringhe da 30 moduli per le altre due tettoie. Si prevede di adottare una conversione di stringa e utilizzare convertitori statici ed è prevista l'installazione di inverter. Gli ancoraggi di sostegno dei moduli alla struttura delle tettoie del parcheggio saranno praticati con supporto continuo. La scelta della tipologia della struttura di sostegno è stata effettuata in funzione dell'ubicazione dei moduli che sarà in “installazione aderente al tetto”. Per quanto riguarda i quadri elettrici si prevede di installare un quadro sul lato DC di ogni convertitore per il sezionamento e la protezione delle stringhe e un quadro di parallelo sul lato AC all'interno di una cassetta posta a valle dei convertitori statici per la misurazione, il collegamento ed il controllo delle grandezze in uscita dagli inverter.

STANDARD URBANISTICI E PARAMETRI DI ZONA:

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE:

Sf: zona **G3**

$Sc/Sf \leq 1/10$ (per servizi di ristoro o impianti igienici)

$If \leq 0,03 \text{ mc/mq}$ (per servizi di ristoro o impianti igienici)

Particelle di intervento:

Fg. 9 p.lla 28 mq 13790 di cui 12780 in zona G3

Fg. 9 p.lla 24 mq 7067 di cui 4400 in zona G3

Sup. totale mq 20857 di cui 17180 in zona G3 (Sf)

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI:

$$V_{\max} = 17180 \times 0,03 = 515,40 \text{ mc}$$

$$S_{\max} = 17180 \times 0,1 = 1718 \text{ mq}$$

Dati di progetto:

$$S_{\text{cprog}} \text{ costruzione di servizio: } 14,50 \times 11,80 = 171,10 \text{ mq}$$

$$V_{\text{prog}} \text{ costruzione di servizio: } 171,10 \times 3,00 = 513,30 \text{ mc}$$

$$S_{\text{cprog}} < S_{\max}$$

$$V_{\text{prog}} < V_{\max}$$

SOSTA e MANOVRA

Il presente intervento progettuale prevede come unico volume da realizzare il volume della costruzione di servizio $V_{\text{prog}} \text{ costruzione di servizio} = 513,30 \text{ mc}$, pertanto gli spazi di sosta e manovra (10 mq/100 mc di costruzione) di cui alla L. 765/67 corrispondono a 51,33 mq sono localizzati nella zona sud del lotto nell'area parcheggio.

PARCHEGGI ED AREA VERDE

Per l'attuazione dell'intervento, sebbene non propriamente direzionale ma ad esso assimilabile, in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/68, si prevede di individuare spazi pubblici di parcheggio e verde come per le destinazioni direzionali almeno pari ad 80 mq per ogni 100 mq di s.l.p.

La superficie lorda di pavimento è di 160,74 mq, pertanto occorrono almeno $160,74 \times 0,80 = 128,59$ mq di spazi di parcheggio e verde. Nella fattispecie le aree destinate a parcheggio e ad area verde, sono nettamente maggiori ai valori minimi richiesti.

CONFORMITA' DELL'INTERVENTO AL PIANO STRALCIO DELL'AUTORITA' DI BACINO

L'area di intervento ricade nella zona **P_utr1** (moderata propensione all'innescare-transito-invasione) della Carta della pericolosità da frana ed in zona **R_utr2** - Rischio potenziale della carta del rischio frana dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, mentre ricade in "zona bianca" della carta della pericolosità da alluvione e nella carta del rischio idraulico. L'intervento è ammissibile.

SMALTIMENTO ACQUE REFLUE ED IMPIANTI

La presenza della fognatura su via Umberto Nobile consentirà a seguito della realizzazione della canalizzazione delle acque reflue lo smaltimento delle stesse nel depuratore comunale a mezzo del collettore fognario di via Poseidonia. In particolare l'impianto di smaltimento sarà realizzato con condotta interrata in PVC di diametro da 150 che con pendenza non inferiore al 2 % si immetterà nel pozzetto di linea della fognatura esistente sulla via Umberto Nobile, attraversando la particella 29 di cui la società Margia s.r.l. è proprietaria al 50% (con la disponibilità di Effegi Siderurgica srl proprietaria dell'altro 50%). La messa in opera, ad intervalli regolari, di pozzetti in conglomerato cementizio consentirà di ispezionare la condotta in caso di malfunzionamento. Per quanto riguarda l'approvvigionamento di acqua potabile, esso avverrà sempre da via Nobile dalla rete di distribuzione del Consorzio di Bonifica di Paestum che già alimenta gli immobili esistenti in zona. Analogamente per la fornitura di energia elettrica.

OBBLIGHI IN MATERIA DI FONTI RINNOVABILI

Negli edifici di nuova costruzione di cui all'art. 11 del D. Lgs. 3/3/2011 n° 28, l'allegato III del Decreto legislativo 199 del 08/11/2021 prevede che gli impianti devono essere progettati in modo da coprire con energia prodotta da fonti rinnovabili il 60% dei consumi di a.c.s., più il 60% calcolata sulla somma dei consumi previsti per: a.c.s. + riscaldamento + raffrescamento. La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, viene calcolata in kW di potenza (P) moltiplicando la superficie (S) per coefficienti variabili (K: m²/kW) a seconda dei tempi di costruzione.

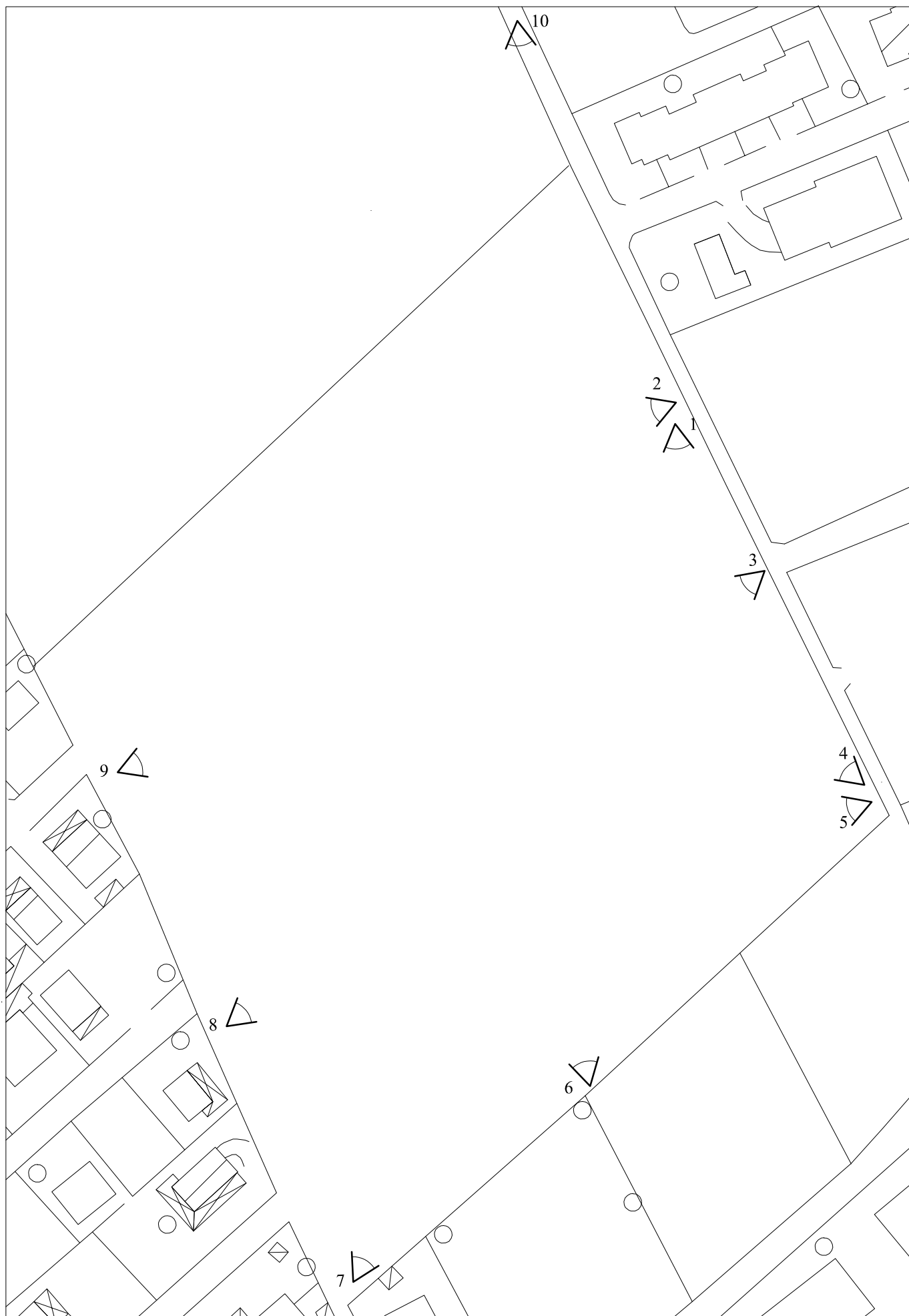
$$P = K * S \quad \text{in cui } K=0,05 \quad S = \text{Superficie in pianta del fabbricato (m}^2\text{)}$$

Nel caso in progetto: $P = 171,1 \times 0,05$

E'prevista pertanto l'installazione di pannelli solari termici aderenti alla falda del tetto (all. 3 comma 4) che in aggiunta all'impianto fotovoltaico previsto sulle tettoie del parcheggio garantiscono ampiamente il raggiungimento del fabbisogno richiesto.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.

Il Tecnico



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA
Scala 1:1000



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10