

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

RELAZIONE DESCRITTIVA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
REVISIONE del 6 NOVEMBRE 2018

PER CONTO DELLA DITTA :

LA VALLETTA SRL

IL TECNICO:

Geom. Giuliano Zambon

Arch. Silvia Fabian

IL COMMITTENTE:

Schio, 06,11,2018.

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE SCELTE DI PIANO

La presente relazione è relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "La Valletta". L'area oggetto d'intervento è ubicata nella frazione di Grumolo Pedemonte in comune di Zugliano.

Il progetto ha per oggetto l'ampliamento e definizione delle modalità d'intervento del centro sportivo "La Valletta" insistente su un' area ZTO "F", servizi ed attrezzature sportive, localizzata in Grumolo Pedemonte, in località S. Biaggio, con ingresso da Via Chiesa.

Il lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Zugliano, Foglio 8°, mappali n. 682 ed è di proprietà della Soc. La Valletta S.r.l. ha una superficie catastale di m² 13'436,00, da rilievo plano-altimetrico è stata rilevata una superficie reale di m² 12'757,55 con uno scarto di m² 678,45 , che corrisponde ad una differenza del 5,32%.(rif. Tav. n. 2)

CENNI STORICI

Il comune di Zugliano in data 17 /11/ 1993 rilasciava alla società "La Valletta s.r.l." ed alla "Parrocchia S. Maria Maddalena concessione edilizia nr. 183/93 con la quale si autorizzava la costruzione di un centro sportivo polivalente. Il progetto comprendeva sia la parte bassa individuata in PRG con la lettera A di proprietà della società "La Valletta" sia la parte alta individuata con la lettera B di proprietà della parrocchia e prevedeva la realizzazione dei lavori a stralci, con la realizzazione immediata del primo stralcio delle opere riguardanti i seguenti lavori:

zona A

- tre campi da gioco, fruibili sia dai giocatori del tennis che dai giocatori del calcio a cinque;
- palazzina di m² 96 destinata a spogliatoio , bagni e docce;
- parcheggio in ghiaia, con più di 30 posti auto, confinante con via Chiesa, da cui si accede, e con il parcheggio di lottizzazione.

zona B

- spogliatoi con servizi . (non realizzati)

con successiva pratica edilizia N°175/2002 del 29 ottobre 2002 veniva autorizzata la copertura di un campo da gioco mediante una struttura in PVC pallone aerostatico.

ILLUSTRAZIONE DELLE SCELTE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano riprende i criteri guida indicati nel piano degli interventi vigente.

L'area di intervento ha un andamento discendente verso la valle della Corniola con pendenze non significative ma da considerare in fase di progetto e di esecuzione. Come si rileva osservando la tavola n. 5 sezioni di progetto, sono stati previsti dei modesti riporti, nel parcheggio, per ridurre le

pendenze in entrambi i sensi, riporti realizzati all'interno del cassonetto stradale da predisporre per l'uso a parcheggio dell'area, il tutto contenuto da un muretto in c.a. .

Il bacino di laminazione e l'area a parcheggio hanno richiesto considerazioni specifiche per ridurre al minimo il loro impatto in correlazione alle pendenze dell'area nella quale sono inserite. Dalle risultanze dell'analisi fatta dal geologo Dott. Bertolin Andrea e in collaborazione con lo stesso abbiamo individuato delle soluzioni capaci di gestire eventi meteorologici critici. La soluzione proposta prevede uno scarico controllato in valle e un bacino di laminazione a giorno. Le aree interessate dai lavori sono lontane dall'alveo di valle Corniola, lasciando completamente libera la fascia di rispetto di ml 5,00 misurata dal ciglio di scarpata.

Per la scelta della quota di impianto del nuovo campo da gioco è stato applicato lo stesso parametro del minor impatto, scegliendo, come ben si vede nella sezione, una quota del campo da gioco prossima alla media del terreno esistente, creando una compensazione tra il volume di sterro e riporto. (rif. Tav. n. 2, 3 e 5)

Il piano vorrebbe prevedere le future necessità di sviluppo del centro sportivo "La Valletta" continuando a mantenere fede ai principi espressi nella prima richiesta edificatoria per creare una struttura al passo con i tempi ed in grado di assolvere il compito di risorsa di quartiere oltre ad essere un luogo d'incontro e di svago.

Per poter realizzare quanto è stato previsto abbiamo fatto una attenta analisi economica in grado di collegare i flussi finanziari derivanti dall'utilizzo dei campi da gioco con gli investimenti da mettere in campo per la realizzazione del complesso sportivo. La situazione sociale in cui stiamo vivendo non è ininfluente con l'andamento delle attività sportive interne al centro sportivo anche queste ultime subiscono le conseguenze della crisi con conseguente ridimensionamento del volume d'affari. La sottolineatura delle difficoltà del momento in cui stiamo elaborando questa nuova fase di sviluppo del centro sportivo è da tenere sempre presente per giustificare, e comprendere, la scelta di frazionare gli interventi in più stadi funzionali. Il progetto nella sua interezza è ambizioso e fiducioso che la situazione sociale sia volta ad un progressivo miglioramento in grado di giustificare e sostenere la realizzazione di :

- chiosco prefabbricato in legno per distribuzione bibite, avente le dimensioni 5,68*3,18 ed una altezza media di ml 2,80, come si rileva dalla sezione n. 3 di Progetto tavola n. 5;
- esecuzione di due gazebo in legno, aventi una pianta circolare con diametri di ml 3,00 ed una altezza media di ml 3,17, come si rileva dalla sezione n. 2 di Progetto tavola n. 5;
- nuova copertura pressostatica per un campo da tennis/calciotto per l'uso invernale, avente una dimensione di pianta di ml 37,05*18,92 * h max di ml 7,00 ;
- piattaforma in erba sintetica su fondo drenante di m² 100 da coprire con struttura fissa tipo pompeiana in acciaio o legno per organizzazione eventi con una altezza di ml 3,01 come si rileva dalla sezione n. 2 di Progetto tavola n. 5;

- piattaforma di m² 230 in asfalto drenante verniciato con resine ad uso polivalente;
 - campo in sabbia per il beach volley delle dimensioni di 24,01*14,10;
 - piscina scoperta delle dimensioni di 14,00*8,00,
 - campo da gioco di m² 660,00 circa in asfalto drenante con soprastante tappeto di erba sintetica, avente una dimensione di pianta di ml 37,05*18,92;
 - locale con destinazione spogliatoi e servizi con annesso bar al piano terra e palestra al piano 1°, avente n una superficie in pianta di mq 342 ed uno sviluppo verticale come si rileva dalla sezione n. 1 di Progetto tavola n. 5, con una altezza max di ml 7,00, oltre ala portico di collegamento alla struttura esistente.
 - casa del custode delle dimensioni di 11,58*8,65* h max 7,00 come si rileva dalla sezione n. 3 di Progetto tavola n. 5;
- NB. nessun fabbricato è dotato di piano interrato.

PRIMO STRALCIO

Le opere previste nel primo stralcio sono :

- installazione di un chiosco prefabbricato in legno per la distribuzione delle bibite;
- realizzazione di una pompeiana in metallo prospiciente alla palazzina spogliatoi e servizi con successivo utilizzo come supporto di piante rampicanti per la creazione di un pergolato ombreggiante di m² 29,36;
- prosecuzione della pompeiana in metallo prospiciente la porta d'ingresso degli spogliatoi, al chiosco e alla futuro ampliamento, coperta con manto leggero avente una superficie di m² 43,17;
- posa in opera, nel periodo invernale, della seconda copertura per campo da gioco con una struttura pressostatica mobile come quella già autorizzata, sul campo n. 3;
- esecuzione di due gazebo in legno circolari;
- esecuzione di una piattaforma in erba sintetica posta su sottofondo drenante di m² 100,00 con soprastante struttura fissa di copertura tipo pompeiana, per avere spazi coperti atti ad organizzare eventi;

OPERE DI URBANIZZAZIONE (vedi tavola n. 11)

- esecuzione di parte della strada pedonale della lunghezza totale di ml 45,00 ed una larghezza di ml 2,90 dalla quale si svilupperanno gli accessi attraverso le quattro scale di nuova realizzazione, la strada sarà realizzata con terra stabilizzata con calce e resine;
- esecuzione parcheggio per disabili in ingresso con rampa di collegamento alla pavimentazione circostante la palazzina servizi posta a +0,49, realizzato mediante la posa di betonelle di cemento posate su fondo in graniglia di ghiaia.

L'intervento sopra descritto sarà da realizzare nel corso dei tre anni seguenti al ritiro del permesso a costruire.

Le opere previste con il primo stralcio sono quelle necessarie per migliorare la gestione e la funzionalità del centro sportivo ottimizzando il rapporto investimenti - benefici.

Il chiosco viene riposizionato nella vecchia sede di fianco alla palazzina spogliatoi, dove esistono ancora i pozzetti con le linee, posizione che riesce ad offrire un servizio comodo agli utilizzatori del centro sportivo e permette anche alla persona operante nella sua gestione di controllare l'utilizzo dei campi da gioco.

Per il chiosco però è previsto un secondo e definitivo posizionamento in prossimità della futura piscina, spostamento inserito nel terzo stralcio.

SECONDO STRALCIO

Le opere previste nel secondo stralcio sono :

- esecuzione di piattaforma da gioco polivalente di m² 230, collocata a quota +1,70, realizzata in asfalto drenante steso su massicciata in ghiaia e completato da trattamenti a base di vernici e resine per renderlo adatto ai giochi;
- esecuzione di campo da gioco in sabbia per beach volley di m² 337, collocata a quota +1,08 che è quasi la quota media dell'area attuale;
- piscina scoperta delle dimensioni di ml 14.00*8.00 m² 112,00, collocata a quota +1,95 che è media delle quote attuali;

da realizzarsi entro i tre anni successivi al completamento del primo stralcio.

Anche nel secondo stralcio è stato previsto, dopo una attenta analisi, l'esecuzione degli interventi che potessero aumentare l'interesse dei clienti, maggior gradimento per la nuova e più ampia offerta di servizi ed attività ma soprattutto creare interesse per potenziali nuovi clienti. Tra i potenziali nuovi clienti che potrebbero essere interessati ad utilizzare il centro sportivo completo delle opere del secondo stralcio potrebbero esserci le associazioni che organizzano i corsi ricreativi estivi, offrendo un servizio di interesse per la comunità di tutto il comune.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (vedi tavola n. 11)

- completamento della strada parte a Nord a servizio della nuova piscina e campo di beach volley;
- esecuzione di una parte del parcheggio, **realizzati delimitando l'area con profilo in cemento e spargendo sul fondo in ghiaia uno strato di ghiaino lavato;**
- esecuzione del bacino di laminazione con scarico programmato;
- esecuzione nuovo vialetto pedonale e per persone diversamente abili che permette di raggiungere i tre campi da gioco come da tavola n. 11, realizzato in terra stabilizzata ;

TERZO STRALCIO

Le opere previste nel terzo stralcio sono :

- realizzazione del quarto campo da gioco di m² 660, che sarà realizzato posizionando la pavimentazione in erba sintetica sopra ad una pavimentazione strutturale in asfalto drenante il tutto per mantenendo invariata la capacità drenante dell'area interessata;
- spostamento del chiosco nella posizione definitiva vicino alla piscina, come da tavola di progetto;
- nuova palazzina servizi con raccordo alla palazzina esistente mediante portico di collegamento.

La nuova palazzina, per complessivi m² 342,00, è l'opera più importante del centro sportivo si

sviluppa su due piani; piano terra composto da spogliatoi con docce e bagni a servizio dell'attività e zona bar, piano primo palestra per attività ginniche. Il fabbricato avrà una altezza max di ml 7 conformemente alla norme di piano, la quota del piano terra sarà +0,49, si veda sezione 1 di progetto TAV n. 5;

- casa del custode di m² 92,00 con volume max di 500,00 mc. Il fabbricato avrà la quota del primo impalcato posta +0,60m quota che permetterà di avere il pavimento rialzato rispetto a quella media di campagna, **altezza max 7,00, come si vede nella sez. n. 3 di progetto.**

Il terzo stralcio verrà realizzato entro il decimo anno dalla data di approvazione del primo stralcio .

OPERE DI URBANIZZAZIONE (vedi tavola n. 11)

- completamento parcheggi, **con bordatura e ghiaio, viabilità interna e aree di manovra il tutto sempre in ghiaia compatta;**

- completamento del bacino di laminazione;

- esecuzione nuovo vialetto pedonale e per persone diversamente abili a servizio del quarto campo come da tavola n. 11, **realizzato con terre stabilizzate con calce e resine.**

SOTTOSERVIZI

Come indicato nelle tavole n° 7 - 8 relative ai sotto-servizi, il Piano Particolareggiato risulta realizzabile andando ad allacciarsi alle varie linee esistenti. In particolare, al fine del collegamento della linea fognaria della casa del custode sarà necessario prevedere un impianto di sollevamento composto da una o più pompe elettriche .

Le acque meteoriche verranno convolute nella valle Corniola con un impianto di scarico controllato sostenuto dalla presenza del bacino di laminazione.

Il complesso tecnologico della lottizzazione consta della sopra descritta rete fognaria e della rete di distribuzione idrica, rete telefonica, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e rete gas.(come da tavole allegate)

AREE VERDI vedi Tav . n. 4

Nel completamento del centro sportivo è stata previsto un completamento delle piante esistenti con nuove di essenze autoctone che arricchiranno il corredo arboreo dell'area sportiva, **in progetto sono state inserite n. 30 nuove piante oltre a varie siepi. (Vedi tavola n. 2 stato di fatto e 4 stato di progetto)**

L'apparato arboreo esistente si compone di Querce, Pioppi, Tigli, Acacie, Ciliegio, Meli, Nocciolo, Noce, Fichi , Prugno e siepi di Lauro, Ligustro e Gelsomino saranno integrati con nuove essenze sempre autoctone Frassini e Castagni.

Per una maggiore integrazione del nuovo intervento al contesto e alla tipologia con riferimento alla destinazione dell'area si propone di mettere a disposizione una porzione di area verde di m² 50,85 posta nell'angolo Sud-Est per organizzare un nuovo collegamento con il sentiero panoramico che passa poco sopra.

PARCHEGGIO

Il progetto prevede un consistente ampliamento dei posti auto disponibili per soddisfare le esigenze degli utenti utilizzatori dei servizi, saranno disponibili n. 76 posti auto, in ghiaia, con 2 dedicati alle persone con diversa capacità motoria, questi pavimentati con betonelle di cemento.

Tutta l'area destinata a parcheggio e viabilità interna saranno pavimentate con ghiaia compattata, come l'esistente, che offre notevoli vantaggi sia sotto l'aspetto della permeabilità sia sotto l'aspetto integrazione alle aree verdi, dato che nel tempo si ricoprono parzialmente di vegetazione. I percorsi di viabilità interna sono stati dimensionati tenendo presente la larghezza minima di 5 ml per consentire l'incrocio di due auto e concedendo alle estremità la possibilità di inversione del senso di marcia

Si propone all'amministrazione comunale la possibilità di rendere ad uso pubblico n. 9 posti auto siti lungo il confine con il parcheggio posizionato all'estremità di via Chiesa, questi saranno pavimentati con grigliato di cemento saturato di ghiaia di spacco stabilizzata.

Dati tecnici riassuntivi del Piano Particolareggiato

Superficie ambito d'intervento m² 12'757,55

Viabilità interna in ghiaia m² 1'487,05 di cui m² 1083,99 con destinazione area di manovra;

Parcheggi in ghiaia m² 960,84 di cui m² 112,50 con vincolo di uso pubblico;

Percorsi pedonali m² 653,51

Area verde m² 4'621,90

Aree pedonali perimetrali m² 437,42

Aree da gioco m² 3347,00

Superficie coperta esistente m² 96,00

Superficie coperta con struttura tipo pompeiana m² 100,00

Superficie coperta progetto m² 509,60

Bacino di laminazione m² 544,00

Area coperta da strutture mobili m² 1'270,00

Normativa di zona vigente

Il Piano Interventi si attua esclusivamente con strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanza dalle strade interne pari a ml 5.00 o 7.50;
- Distanza dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml5.00;
- Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml10.00;
- Tipologia edilizia: isolata;

ESTRATTO DA N.T.O. VARIANTE N. 6 del 25,02,2013

art. 31,1 Aree per attrezzature di interesse comune, prescrizioni particolari area cod. 84 n. 3/A

- Altezza massima dei fabbricati ml 7,00 misurata alla media della copertura finita con parziali deroghe per le strutture mobili;
- Superficie coperta edificabile massima pari al 10% sup. tot. pari a mq 1'275;
- Superficie coperta edificabile massima per strutture mobili è pari al 10% superficie totale pari a mq 1'275;
- Manufatti saranno edificati in conformità al prontuario allegato sub A alla presente normativa Schio, li 06,11,18.

il tecnico



COMMITTENTE:

La Valletta srl
via De Marchi 12
Thiene (vi)

LA VALLETTA s.r.l.
Via De Marchi, 12 - Tel.
36015 THIENE (VI)
P. IVA 02185530249

