

Geom. Andrea Perugini

via A. Volta n. 16 – 61032 Fano (PU)

C.F. PRGNDR79T14D488F

P. IVA: 02171790419

cell. 328.0832055

geom.andrea.perugini@gmail.com

PROVINCIA DI PESARO E URBINO
COMUNE DI FANO

VARIANTE AL PRG DA ZONA E4 A ZONA F2*

RELAZIONE TECNICA

Elaborato adeguato al Parere n. 3616/19

SERVIZIO TUTELA GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino

Ubicazione: Comune di Fano, via della Fratellanza s.n.c.

Proprietà: Vitali Tiziano

Società Adriatica di Vitali e Petrucci s.r.l.

PREMESSA

La variante al PRG prevede il cambio di destinazione urbanistica del lotto di terreno da zona E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale a zona F2* – Zona di verde attrezzato per lo sport senza aumento di SUL.

Il lotto di terreno è distinto in catasto al Foglio n. 26 di Fano, mapp. 1259 parte, 34 parte e 1260 parte di proprietà del sig. Vitali Tiziano e mapp. 2111 parte di proprietà della ditta Società Adriatica di Vitali e Petrucci s.r.l., insiste su un'area in zona E4 del PRG vigente.

Sul mappale 1259 è stata realizzata nel 2015 una pista di pattinaggio per la pratica dello skateboarding denominata in gergo tecnico "bowl"; tale struttura è stata nominata dalla proprietà "Adriatic Bowl".

STATO ATTUALE – LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'area del terreno interessato dalla variante è pari a 4420 mq circa, ha una forma allungata in direzione Nord-Ovest Sud-Est, sul mappale 1259 è presente una pista di pattinaggio per la pratica dello skateboarding denominata in gergo tecnico "bowl"; tale struttura è stata nominata dalla proprietà "Adriatic Bowl" ed è stata realizzata nel 2015 con Permesso di Costruire n. 357/15 e Autorizzazione Paesaggistica n.157/2015 del 26/05/2015.

Nell'area in oggetto è presente un volume già esistente, costituito da un capanno che si eleva per un piano fuori terra, di circa 100 mq. Lo stato di fatto del capanno è legittimato dal condono edilizio n. 3578/C del 29/05/1989.

La restante parte del terreno è tenuto a giardino e sono presenti degli alberi da frutto.

STATO DI VARIANTE – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La variante al PRG prevede il cambio di destinazione del lotto di terreno da zona E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale a zona F2* – Zona di verde attrezzato per lo sport senza aumento di SUL; dato che successivamente alla realizzazione dell'Adriatic Bowl si è mosso un notevole interesse da parte dei praticanti e amanti di tale disciplina, sia a livello nazionale che internazionale, la stessa risulta essere una struttura unica per fattezze e dimensioni nel territorio italiano ed europeo per la pratica della disciplina dello skateboarding e la proprietà è disponibile a utilizzare la struttura a fini pubblici.

L'area del terreno interessato dalla variante è pari a 4420 mq circa, di cui una porzione di area in prossimità dell'Adriatic Bowl, al fine di migliorare l'offerta della struttura sportiva, sarà destinata per la realizzazione di una "Snake Run" e una "Skate Plaza" e un'area sarà destinata a parcheggio.

La “Snake Run” è una pista costituita da un marciapiede ondulato con posizionati lungo il percorso muretti simili a delle panchine, piani inclinati, superfici curvilinee e vari ostacoli da utilizzare per la pratica dello skateboarding.

La “Skate Plaza” è una pista attrezzata per la pratica dello skateboarding costituita da arredamenti appositi quali piattaforme curve (quarter), piattaforme inclinate (bank e piramidi), fun box (insieme di piattaforme curve e inclinate), rampe di salto (jump), muretti (ledge), dislivelli, gobbe ecc....

Nell’area destinata a variante è presente un volume già esistente, costituito da un capanno che si eleva per un piano fuori terra di circa 100 mq, da destinare ai servizi della struttura sportiva come bagni, spogliatoi e spazi di relazione.

L’immobile sarà convertito in locali al servizio della struttura sportiva quali spogliatoi e servizi oltre ad un’area ristoro, completa di dispensa e servizi per il personale, e sarà riservato esclusivamente ai soci dell’associazione sportiva (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.2 del Parere n. 3616/19).

Il tutto come meglio descritto dagli elaborati grafici allegati.

Si fa inoltre presente che il progetto proposto è indicativo e a carattere preliminare al fine di valutare la fattibilità della trasformazione urbanistica relativa alla Variante al PRG richiesta, successivamente sarà sviluppato a livello definitivo/esecutivo per la richiesta delle necessarie Autorizzazioni Edilizie che ne consentiranno la realizzazione.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLA TRASFORMAZIONE – MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Negli elaborati grafici allegati, in particolare nella tav. A03, è stata riportata la linea di massima piena del Torrente Arzilla calcolata per un TR 200 anni che risulta essere collocata ad una quota di circa 6.50 ml.

Il manufatto accessorio, così come si evince dall’elaborato grafico tav. A02, risulta esterno alla linea di demarcazione del Vincolo Rischio di Esondazione R3 ad una distanza minima di oltre 3.00 metri con una quota attuale di circa 6.40 ml; pur risultando esterno al vincolo, nella successiva fase di ricostruzione con cambio di destinazione d’uso a SPOGLIATOI – AREA RISTORO, il piano di calpestio interno verrà innalzato ad una quota di almeno 7.50 m slm, così da garantire un franco di circa 30 cm dal livello idrico stimato per la piena bisecolare (circa 7,20 m slm), in modo da considerare tali spazi come luoghi sicuri al riparo

dalle eventuali esondazioni (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.1 del Parere n. 3616/19).

Si fa presente che sarà adottato uno specifico piano di emergenza a totale carico del conduttore dell'impianto sportivo, che, se necessario, verrà integrato con il piano di protezione civile comunale. tale piano definirà le modalità di utilizzo delle piste e degli stati di interdizione dell'accesso al pubblico in condizioni di maltempo, alla ricezione di un segnale di preallarme, ecc... in modo tale da garantire un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.4 del Parere n. 3616/19).

Si fa presente che i richiedenti sono consapevoli del vincolo insistente sull'area oggetto di intervento e pertanto sono disponibili ad accollarsi le spese per eventuali danni causati dalle piene straordinarie.

Si riporta inoltre all'attenzione che, trattandosi di attività all'aperto, le eventuali manifestazioni sportive saranno programmate in tempi non soggetti ad allerta meteo e verranno sospese e rinviate qualora vengano segnalati eventuali rischi di esondazione dovuti alle condizioni metereologiche.

Comunque se dovessero sopraggiungere tali situazioni di pericolo, nell'elaborato grafico Tav. A02 sono state individuate alcune direzioni di fuga contrapposte verso aree definite sicure, individuando quella principale su Via della Fratellanza e quella secondaria in fondo al lotto su alcuni percorsi campestri esistenti che andranno gestiti e mantenuti in accordo con i proprietari.

A differenza di quanto eseguito per la Bowl esistente, per le nuove piste da skate non sarà realizzato alcun argine naturale, (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.5 del Parere n. 3616/19).

INVARIANZA IDRAULICA

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, l'obiettivo è quello di accollarsi, attraverso opportune azioni compensative, gli oneri del consumo della risorsa territoriale costituita dalla capacità di un bacino di regolare le piene e quindi di mantenere le condizioni di sicurezza territoriale nel tempo.

Sull'intera area di previsione verrà realizzata un'adeguata rete di regimazione delle acque meteoriche attraverso il posizionamento di griglie e caditoie in corrispondenza delle aree impermeabili e semi permeabili, garantendo i volumi compensativi richiesti ai fini del perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione proposta, con recapito finale

obbligato nel collettore esistente lungo via della Fratellanza, mediante impianto di sollevamento, secondo l'Ente Gestore (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.3 del Parere n. 3616/19). Nello specifico il progetto prevede la realizzazioni di canali di raccolta delle acque meteoriche delle superfici pavimentate presenti nel lotto, che verranno canalizzate nella Bowl esistente, al cui interno è stato realizzato un pozzetto di accumulo collegato ad una pompa che entra in funzione a seguito di ogni evento meteorico per convogliare le acque nel sistema di irrigazione dei terreni circostanti o, eventualmente, collettarle con una tubazione premente alla linea di via della Fratellanza. Si fa presente che il volume di tale bowl, utilizzata già dalla sua realizzazione nel 2015 come vasca di laminazione, è di circa 2,7 volte quello necessario per il perseguimento dell'invarianza idraulica (vedasi elaborato "invarianza idraulica" redatti dal Geol. Carlo Cencioni).

SCHEMA RETE FOGNARIA

Nell'elaborato grafico Tav. A04 è stato rappresentato lo schema della rete fognaria sull'estratto planimetrico dell'Azienda ASET che gestisce tali reti tecnologiche con riportata la rete esistente nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

Si può pertanto rilevare che le acque nere saranno collettate per caduta naturale, previo trattamento delle stesse negli appositi pozzetti e fosse, nella fogna nera presente su Via dell'Arzilla.

Le acque bianche/meteoriche, come già anticipato, saranno collettate su via della Fratellanza attraverso una condotta premente (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.3 del Parere n. 3616/19).

Il committente si impegna a realizzare e mantenere in efficienza nel tempo, mediante periodica manutenzione e controllo, la rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in progetto, comprese le misure compensative per l'invarianza idraulica e la stazione di sollevamento (secondo le indicazioni e le prescrizioni indicate al punto n.6 del Parere n. 3616/19).

VIABILITA', AFFLUENZA E PARCHEGGI

La struttura esistente ha un'affluenza variabile degli atleti utilizzatori in base alla stagione e al clima con picchi di affluenza sabato e domenica. E solo nelle ore diurne dato che la struttura è priva di illuminazione.

La disciplina dello skateboarding si può praticare solo nei giorni di bel tempo, dato che le strutture esistenti e previste saranno tutte allo scoperto e che l'umidità superficiale del piano di scorrimento delle strutture può impedirne l'utilizzo in quanto le renderebbe

scivolose e pericolose. Bisogna tenere conto che le ruote degli skateboard sono prive di battistrada (lisce), di materiale plastico duro (poliuretano) e di dimensioni ridotte che vanno in media dai 48 mm ai 70 mm di diametro, queste garantiscono le prestazioni ottimali di aderenza e tenuta solo su piani di scorrimento asciutti.

A regime ordinario, cioè in assenza di manifestazioni e gare sportive in condizioni meteo favorevoli, l'affluenza alla struttura è costituita principalmente dagli atleti utilizzatori (skaters). Da una stima svolta nei primi due anni di utilizzo dell'Adriatic Bowl e in base all'ampliamento previsto si può stabilire che non ci sarà un sostanziale aumento degli skaters che già la utilizzano e cioè:

- gennaio e febbraio affluenza bassa dal lunedì al venerdì da 0 a 6 skaters, sabato e domenica da 4 a 12 skaters;
- marzo, aprile e maggio affluenza media dal lunedì al venerdì da 0 a 8 skaters, sabato e domenica da 6 a 16 skaters;
- giugno, luglio, agosto e settembre affluenza alta dal lunedì al venerdì da 6 a 16 skaters, sabato e domenica da 10 a 30 skaters;
- ottobre affluenza media dal lunedì al venerdì da 0 a 8 skaters, sabato e domenica da 6 a 16 skaters;
- novembre e dicembre affluenza bassa dal lunedì al venerdì da 0 a 6 skaters, sabato e domenica da 4 a 12 skaters.

Nell'area oggetto di variante è prevista la destinazione di un'area a parcheggio di circa 800 mq capace di ospitare fino ad un massimo di 36 auto, ciò garantisce i posti auto necessari alla struttura in regime ordinario.

Per non gravare sulle condizioni di invarianza idraulica, in questa fase l'area a parcheggio sarà prevista con una superficie non pavimentata e totalmente permeabile costituita da una massicciata di sottofondo completata da uno strato di stabilizzato.

Diversamente verrà previsto uno studio specifico ed un progetto per la gestione delle acque meteoriche.

A regime straordinario, cioè in presenza di manifestazioni e gare sportive in condizioni meteo favorevoli l'affluenza alla struttura è costituita oltre che dagli atleti partecipanti (skaters) anche dagli spettatori.

Da una stima svolta nei primi due anni di utilizzo dell'Adriatic Bowl, visto che tale tipo di manifestazioni e gare sono già state organizzate, si può stabilire che gli skaters partecipanti saranno da un minimo di 25 a un massimo di 50 unità, mentre gli spettatori nel momento di maggior affluenza saranno intorno alle 250 unità.

Nei termini di affluenza la variante non implica sostanziali modifiche a quanto è già avvenuto in questi anni.

Si prevede di organizzare ogni anno nella struttura:

- due manifestazioni e/o gare sportive a basso impatto costituite da circa 25 – 30 skaters e un massimo di 150 spettatori;
- una gara sportiva internazionale costituita da circa 40-50 skaters e un massimo di 250 spettatori.

Ogni qual volta si organizza una manifestazione e/o gara sportiva viene divulgata sui social di riferimento della struttura e inviata ai partecipanti una piantina dove sono indicati i principali parcheggi pubblici nelle vicinanze e il percorso ciclo/pedonale per raggiungere la struttura.

PRG – DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il lotto di terreno interessato dalla variante ricade in zona E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale del PRG vigente.

Sull'area insistono i seguenti aspetti:

- Sottosistema Geo-Geomorfo-Idrogeologico, corso d'acqua Torrente Arzilla e suoi affluenti;
- Sottosistema Geo-Geomorfo-Idrogeologico, aree esondabili;
- Sottosistema Geo-Geomorfo-Idrogeologico, terreni grossolani granulari e falda <di 5 m;
- Rischio esondazione R3;
- Vincolo Paesistico (D.lgs. 42/2004) Torrente Arzilla.

ELENCO DEGLI ELABORATI

- Relazione tecnica
- tav. n. A01
- tav. n. A02
- tav. n. A03
- tav. n. A04

Fano, lì 26.09.2019

Il Tecnico
Perugini geom. Andrea