

COMUNE DI AREZZO

PROPOSTA DI UTILIZZO AREA PER SPAZI SPORTIVI SCOPERTI IN ZONA S9 /TR.A5 - LOC. MANZIANA

RICHIEDNTI - LA CANTINA ELIO FABBRI E FIGLI
SOCIETA' AGRICOLA S.S. - Arezzo

STEELS MOTOCROS LEADER ASD _ Castiglio Fiorentino (AR)

LOCALITA' : Sant'Anrea - Manziana

RELAZIONE TECNICA

			ELABORATO
		AGGIORNAM.	ALL.A
	08.02.2024	28.06.2024	

Arch. MASSIMO BALO' - Via G. di Vittorio 2 Monte San Savino (AR)
Tel.0575 844221 - e mail: archbalomassimo@libero.it
C.F. BLA MSM 55E08 A390H

Arch. Massimo Balò'

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

I terreni oggetto di richiesta di "Proposta di Utilizzo" sono posti in Sant'Andrea loc. Manziana, rappresentati al C.T. nel foglio 68/B p.lle 70,71, 68, 76, 77, 94, 95,148, per una superficie complessiva di mq 81.155,00.

L'area è posta in prossimità della linea Ferroviaria Direttissima Firenze – Roma e raggiungibile, dalla strada Comunale di Ristradella tramite la strada vicinale della Capanna, dalla quale dista circa 650,00 metri.

Il terreno risulta regolare e pianeggiante, privo di rilevanze altimetriche ed orografiche, nel limite sud – est della p.la 70 insiste un annesso di circa mq 60,00 in muratura.

In base al P.O. l'area ricade in zona S.9 / TR.A5.

2. STATO MODIFICATO

In riferimento alla previsione del P.O., art 94 è prevista la destinazione S9: *strutture sportive all'aperto, con riferimento ai servizi S9, art. 106 comm. 7*, è possibile:

“Relativamente ai servizi classificati come S9 è consentita la realizzazione di strutture funzionali ai servizi quali servizi igienici, spogliatoi, chioschi, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Du_C4), uffici inerenti l'attività, con i seguenti parametri:

•per servizi S9 fino a 10.000 mq: massimo 5% della superficie complessiva dell'area effettivamente destinata a servizi;

•per servizi S9 di dimensioni superiori a 10.000 mq: 3% della superficie complessiva dell'area oltre i 10.000 mq. effettivamente destinata a servizi. Tale quantità è da intendersi aggiuntiva rispetto al 5% della superficie dell'area fino ai 10.000 mq. [Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazione regionale (art. 137 L.R. 65/2014).”

La richiesta prevede la realizzazione di una struttura di tipo ***“Sportivo all'aperto”*** così come previsto zona S.9 /TR.A5, a servizio dell'attività amatoriale motociclistica, in particolare campo di addestramento per trial o similare con relative strutture pertinenziali..

La costruzione della pista consiste nella modellazione del terreno con formazione di dossi e cunette realizzate secondo le disposizioni tecniche e i regolamenti di tale attività sportiva.

Lo sviluppo complessivo della pista sarà di 1500/2000 ml. circa.

Arch. Massimo Balò'

L'intervento non prevede il riporto di materiale proveniente da altri siti. La modellazione del terreno per la formazione dei dossi viene attuata utilizzando in parte rotoli di paglia ricoperti di terreno per la formazione delle cunette.

Nella sua realizzazione si prevede un minimo di movimento terra da riutilizzare in sito per la realizzazione di avvallamenti e dossi, questi ultimi con altezza massima di metri 5,00.

Qualora in fase d'opera fosse necessario riportare anche una modesta quantità di terreno da altri siti, per garantire il ripristino dell'area a seguito di un'eventuale cessazione dell'attività, il terreno di riporto per la formazione dei dossi e di ogni eventuale modellazione verrà campionato per evitare il rischio di un'alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui il terreno di riporto abbia qualità organolettiche e granulari diverse da quello esistente verrà separato dall'attuale terreno vegetale da un telo "tessuto-non tessuto" in modo da poter individuare la linea di separazione fra le differenti tipologie di terreno in occasione di un eventuale smantellamento dell'impianto sportivo.

L'intervento, come sopra descritto non comprometterà le qualità ambientali e naturalistiche del luogo in quanto potrà essere completamente reversibile al momento dell'eventuale cessazione dell'attività.

L'area verrà recintata con una recinzione di un'altezza di m. 1,80 circa, costituita da paletti di ferro /legno, distanziata dal piano di campagna di cm 20 in modo da non ostacolare il passaggio della fauna locale (art. 85 R.E.). L'accesso carrabile verrà posto arretrato di circa m. 6,00 del confine stradale.

Per quanto concerne le problematiche relative all'inquinamento acustico che l'attività può causare, verranno attuati gli interventi e gli accorgimenti risultanti da un apposito specifico progetto (formazione di argini, messa a dimora di vegetazione di filari arbustivi o di alberi di media dimensione di tipo autoctono e se ritenuto necessario di barriere antirumore).

Verrà effettuata una verifica fonometrica, da un primo rilievo le emissioni di rumore in prossimità dei nuclei abitati risultano comunque nei limiti dei parametri richiesti

Un'ampia fascia del terreno verrà sistemata per permettere la sosta degli autoveicoli.

L'intervento non incide sostanzialmente sul deflusso delle acque a seguito di un'eventuale esondazione.

Il progetto prevede anche la realizzazione di manufatti edilizi ad uso esclusivo dell'attività agonistica, in particolare:

Edificio adibito a zona ristoro – bar, per i fruitori, con zona a servizi igienici, oltre a piccolo locale di primo intervento infermieristico, e locale ufficio per le attività amministrative e di servizio gara.

Edificio ad uso rimessaggio e locale tecnico per le attrezzature inerenti l'attività, come garage, officina, locali per pompe impianto idrico, ecc..

Locale di stoccaggio ed officina per ripristino mezzi dei concorrenti e verifica mezzi gara.

Arch. Massimo Balò'

Il tutto, da realizzare con strutture leggere in legno o similari, in modo da conformarsi all'ambiente e con materiali e colori adeguati.

Le strutture seppur fisse saranno progettate in modo da poter essere smontabili, al momento dell'eventuale dismissione dell'attività.

In previsione di un'affluenza di persone che utilizzano l'impianto, partecipanti e pubblico, si prevede la realizzazione di n. 6 bagni, di cui n. 2 per disabili, quantità che potrà essere incrementata per eventuali manifestazioni con bagni chimici.

La pista dovrà avere le caratteristiche di omologazione per la categoria richiesta, così come previste dal Regolamento della Lega Nazionale, in particolare lunghezza della pista in terra battuta o similare di metri 1000 fino ad un massimo di metri 2000, e larghezza variabile da metri 5,00 fino a metri 8,00 nei punti particolari.

Dovrà prevedersi comunque la realizzazione di particolari zone e strutture, come da Normativa, in particolare:

- Zona pista delimitata ;
- Zona paddok ;
- Zona per il pubblico;
- Zona servizi, sia igienici che per lavaggio;
- Zona per ristoro.

E comunque tutto quanto necessario per l'Omologazione e la sua realizzazione in base alle norme del settore.

La previsione di strutture coperte è nei limiti previsti dall'art. 106 comm.7 del P.O. quindi fino ad un massimo del 5/3% dell'area complessiva dell'impianto.

La viabilità per raggiungere il sito dovrà avere le caratteristiche dettate dalle Norme e dotate di opportuna segnaletica d'indicazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE VOLUMETRIE

Come sopra premesso le strutture fisse, dovranno avere le caratteristiche per conformarsi all'ambiente, *da realizzare con strutture leggere in legno o similari con materiali e colori adeguati.*

Le strutture seppur fisse saranno progettate in modo da poter essere smontabili, al momento dell'eventuale dismissione dell'attività.

Si prevedono le seguente superfici e volumi :

- **Edificio adibito a zona ristoro** – bar, per i fruitori, con zona a servizi igienici, oltre a piccolo locale di primo intervento infermieristico, e locale ufficio per le attività amministrative e di servizio gara.

Arch. Massimo Balò'

SE di mq 200 per la parte ristoro, mq 75 per le altre attività, oltre a tettoia per una S.E. complessiva di mq 425,00.

- **Edificio ad uso rimessaggio e locale tecnico** per le attrezzature inerenti l'attività, come garage, officina, locali per pompe impianto idrico, ecc..

S.E. di mq 160

- **Locale di stoccaggio ed officina** per ripristino mezzi dei concorrenti e verifica mezzi gara.

S.E. di mq 160

Tutte le strutture dovranno avere l'altezza massima in gronda di 3,50 metri.

Come da elaborati tecnici allegati

Arch. Massimo Balò

.....