

COMUNE DI AREZZO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI AREA PER SPAZI SPORTIVI SCOPERTI IN ZONA AGRICOLA - LOC. MANZIANA ART. 7 N.T.A.

RICHIEDNTE - IMMOBILIARE FABBRI s.r.l. - Via Verga 1 - Arezzo

LOCALITA' : Policiano - Manziana

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

ALL.A

DATA

04.11.2015

AGGIORNAM.

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.lla 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, nel rispetto del DPR 120/17.

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'intervento non influisce sulle caratteristiche della Disciplina di Piano ed i contenuti della Scheda n. 15 – Piana di Arezzo e Val di chiana del PIT-PPR, ivi incluse le 4 Invarianti strutturali del piano stesso, nonché con il Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, in quanto l'area è libera da manufatti, in prossimità (> metri 200,00) non esistono fabbricati.

L'area non è classificata a pericolosità da alluvione di PGRA; è in parte caratterizzata da pericolosità idraulica elevata i.3 , secondo gli strumenti urbanistici comunali, con battente duecentennale fino a 0,3 m, pertanto verrà effettuato monitoraggio delle condizioni meteorologiche e in caso di allerta meteo l'area sarà resa libera escludendo la presenza di persone e cose.

L'area è interessata da linea elettrica costantemente alimentata alla tensione di 132.000 Volt e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del Dlgs n°81 del 09.04.2008) sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), riportiamo di seguito la tabella con indicate le

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione

Arch. Massimo Balò'

delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), riportiamo di seguito la tabella con indicate le estensione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) rispetto alla proiezione del centro linea, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al citato decreto. Tensione nominale (kV) 132

| Denominazione | N° | Tipo palificazione ST/DT | Dpa SX [m] | Dpa DX [m] |
|-----------------|-----|-----------------------------|------------|---------------|
| Arezzo C Chiana | 015 | DT | 26 | 26 |

Pertanto in tale fascia di rispetto non è prevista nessuna edificazione, ma esclusivamente utilizzato a zona parcheggio, transito, senza alterazione del piano di campagna.

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.

La distanza dei fabbricati dalla pista varia da un minimo di 210,00 a 360,00 metri circa.

Un'ampia area 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.

Arch. Massimo Balò'

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.

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 1500 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.

L'illuminazione dell'area in oggetto riguarderà esclusivamente la zona di percorso fino al raggiungimento del fabbricato zona ristoro e servizi. Le altre strutture avranno esclusivamente una illuminazione dedicata, non è prevista l'illuminazione della pista o altra zona ad uso pubblico.

Verrà pertanto richiesta al momento della realizzazione delle infrastrutture di allaccio alla rete elettrica nazionale.

Non sono previste manifestazioni notturne.

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

Arch. Massimo Balò'

L'accesso all'area viene distinto in due percorsi separati, per il pubblico un accesso nell'area limitrofa alla zona edificio ristoro, un secondario nell'area in prossimità della pista, mentre l'accesso per i fruitori della pista avverrà da ingresso separato con attiguo parcheggio a questi destinato.

I due percorsi saranno pertanto distinti ad eccezione di un piccolo tratto che conduce alla zona paddok.

ORARIO DI UTILIZZO

La pista sarà utilizzata esclusivamente nell'ambito diurno, con orario stagionale, in particolare, dal martedì al sabato:

- Periodo estivo, dalle 10,00 alle ore 18,00.
- Periodo invernale, dalle 10,00 alle ore 16,30.
- La domenica dalle ore 10,00 alle ore 16,30/18,00.

In particolare

- **Prove per corsi e test: tutti i giorni**
- **Pista aperta: martedì giovedì sabato e domenica**

L'uso della pista comunque non sarà continuo, in quanto in base all'utilizzo saranno previsti dei tempi dedicati al suo ripristino.

È prevista la possibilità di poter effettuare gare o altri eventi pubblici fino al livello Regionale, in base al calendario che annualmente viene pubblicato, pertanto al momento non è possibile indicare la tipologia e durata di tali manifestazioni.

Non sono previste gare in notturna.

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 seguenti 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.

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.

Arch. Massimo Balò'

- **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.

L'approvvigionamento idrico delle infrastrutture e per il mantenimento della pista avverrà tramite l'utilizzo di pozzo privato, che verrà realizzato contestualmente alle volumetrie, con apposita domanda di Autorizzazione.

Ambiente idrico – Scarichi acque reflue.

Il potenziale impatto derivante dalla gestione dell'attività della pista riguarda gli aspetti legati alla regimazione delle acque di lavaggio; i residui oleosi e gommosi che si originano durante l'attività di lavaggio delle moto, potrebbero essere causa di inquinamento della falda e del suolo.

Come anticipato nei paragrafi precedenti, verranno adottate misure di contenimento del rischio, quali il convogliamento delle acque derivanti dal lavaggio delle moto in un'apposita vasca di decantazione "disoleatore" di dimensioni adeguate.

Il disoleatore provvede alla rimozione dalle acque delle sostanze fangose ed oleose mediante l'impiego di una singola cisterna. Così equipaggiata la cisterna opera due processi: "sedimentazione" e "separazione".

Il primo è preposto alla separazione ed accumulo dei solidi sedimentabili (fango, limo, sabbia, ecc.), mentre il secondo provvede alla separazione ed accumulo delle sospensioni oleose (oli, idrocarburi, ecc.). Il disoleatore sarà dotato di una valvola a galleggiante per la chiusura automatica in caso di eccesso di olio all'interno del separatore.

Il disoleatore sarà di classe 1 (separatore coalescente secondo la definizione della tabella 1 della UNI EN 858-1) con un filtro a coalescenza innestato alla condotta di uscita dal separatore.

Così conformato, il disoleatore opera come segue:

Le acque da trattare si immettono nel disoleatore dove i solidi sedimentabili si depositano sul fondo mentre l'acqua decantata e le sostanze leggere risalgono in superficie. L'acqua chiarificata sottostante attraversa il filtro a coalescenza e si immette nella condotta di scarico. Durante l'attraversamento del filtro le microparticelle oleose sfuggite al galleggiamento e trascinate dall'acqua coalescono, formando sospensioni più consistenti che si separano risalendo in superficie.

Arch. Massimo Balò'

Se lo spessore dello strato di olio galleggiante supera il limite previsto dalla norma (punto 6.5.2 della UNI EN 858-1) la valvola a galleggiante si chiude.

Quando la cisterna è piena occorre provvedere alla estrazione e all'allontanamento dell'olio contenuto tramite autospurgo.

Periodicamente è necessario effettuare il contro lavaggio del filtro con acqua corrente.

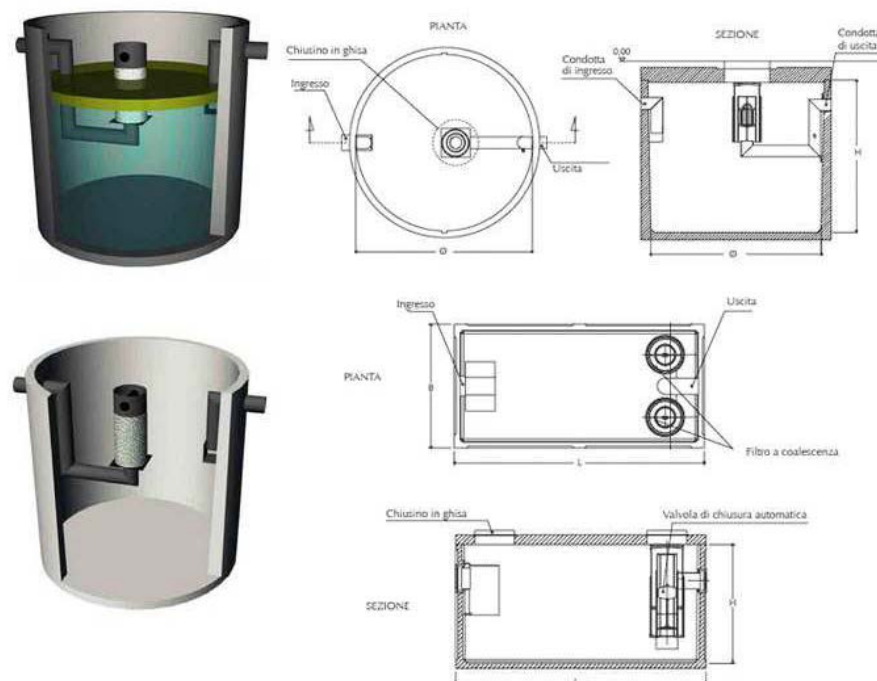
Le acque chiarificate dalla fossa di decantazione, saranno immesse in un canale superficiale di scolo naturale, posto nelle immediate vicinanze, che recapita nel fosso campestre limitrofo, come da autorizzazione AUA da richiedere.

Saranno comunque adottate le prescrizioni di Legge/Norma come disposto dall'istruzione di lavoro del Settore Autorizzazione Ambientali della Regione Toscana (prot. 2020/2064 del 13/1/2020) per scarichi su suolo.

Si prevede inoltre il riutilizzo parziale nell'area di progetto delle AMDNC e delle AMDC trattate, fatti salvi i necessari requisiti qualitativi.

I residui, separati all'interno del pozzetto, verranno prelevati e opportunamente smaltiti da ditte specializzate.

Per fronteggiare eventuali incidenti nell'area di lavaggio, con conseguente perdita di sostanze inquinanti, poco probabile, per l'attività di lavaggio è prevista la costruzione di un basamento in tessuto impermeabile protetto da una pavimentazione galleggiante in modo da fronteggiare anche tali circostanze.

SCHEMA DISOLEATORE

Arch. Massimo Balò'

In entrambi i casi, scarichi acque reflue provenienti da servi igienico sanitari e servizi, come quelli provenienti dalle infrastrutture andranno a dispersione sul suolo con caratteristiche come da norme di Legge (vedi Tav. allegate).

Come da elaborati tecnici allegati.

Arch. Massimo Balò