



Città di Anzio

Medaglia d'Oro al Merito Civile

3° U.O. Territorio ed Espropri

OGGETTO : Riscontro a nota prot. 1561 del 10/01/2019. Richiesta informazioni relative ad impianto natatorio comunale.

Spett.le Sig. Segretario Generale

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si rappresenta quanto di seguito indicato.

La destinazione urbanistica dell'area costituente l'impianto sportivo comunale è : "Zona G Aree per servizi – Sottozona G/1 Sport – Attrezzature sportive, pubbliche e private".

Per la suddetta destinazione, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale prescrivono quanto di seguito indicato:

"articolo 30

Zone G Aree per servizi

Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti di seguito. Qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque relativo a un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

30.1 *Si individuano le seguenti sottozone:*

G1 *Sport -Attrezzature sportive, pubbliche.*

Usi previsti: U3.12

30.3. *In generale andranno rispettati i seguenti indici e parametri:*

Uf = 0,5 mq/mq

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)

30 mq/100 mq di Su ."

Via di Villa Adele – Anzio (RM)

Tel. 06/98.499.457 fax 06/98.499.457

Per corrispondenza: Piazza C. Battisti n° 25 – 00042 Anzio (RM)

Le specifiche prescrizioni per l'utilizzo U3.12, indicato nella normativa sopra rappresentata, risultano le seguenti:

“U3.12 - Attrezzature per lo sport

Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici. Per impianti di rilevante dimensione -5 ettari- è ammesso un servizio di foresteria. Per esso valgono le prescrizioni per le attività ricettive U2 e U2-1. In ogni caso è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 100 mq di Su, parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli (calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo o dei campi in cui si svolge l'attività).”

L'impianto sportivo, nel complesso, risulta composto da diverse superfici, coperte e scoperte, destinate a, distinte, specifiche attività sportive: pertanto, per eventuali valutazioni circa l'applicazione globale degli indici, sarebbe necessario il rilievo di dettaglio dell'intero complesso, con tempi rilevanti. Peraltro, verificando che, prevalentemente, l'impianto è costituito da superfici scoperte, che non comportano volumetrie, si ritiene che applicando il conteggio all'impianto natatorio oggetto della presente, singolarmente considerato, sia garantito il rispetto complessivo dei parametri urbanistici.

In base a rilievo della struttura e dell'area, fornito allo scrivente, si verifica che l'area complessiva di pertinenza dell'impianto (rappresentata negli elaborati grafici che si allegano, denominati : “Tavola 3” e “Tavola A”) risulta di complessivi mq. 7.446,42.

Pertanto, in base agli indicati parametri urbanistici, la superficie utile lorda complessivamente ammissibile è pari a :

$$\text{mq. } 7.446,42 \times 0,5 = \underline{\text{mq. } 3.723,21}.$$

La superficie attualmente coperta dalle strutture di pertinenza dell'impianto natatorio, come da rilievo fornito allo scrivente e riportato nella tavola allegata, è costituita da n° 3 locali, indicati con i numeri 1, 2 e 3 nella tavola, che sviluppano complessivamente : mq. 3.433,89.

All'interno della suddetta superficie, sussiste quella di alcuni volumi tecnici, indicati nella tavola con le denominazioni *a, b, c, d* ed *e*, le cui superfici non possono essere conteggiate quale “Superficie Utile”, e che, nel complesso, sviluppano : mq. 168,03.

Pertanto, la superficie utile coperta attualmente esistente, è valutata in:

$$\text{mq. } 3.433,89 - \text{mq. } 168,04 = \underline{\text{mq. } 3.265,85}$$

Dai computi suddetti, si ricava che sussiste la possibilità di realizzare, all'interno dell'impianto, una ulteriore superficie utile pari a:

$$\text{mq. } 3.723,21 - \text{mq. } 3.265,85 = \underline{\text{mq. } 457,36}$$

La suddetta potenzialità edificatoria può essere utilizzata sia attraverso corpi in ampliamento e/o in sopraelevazione rispetto all'esistente, sia ricavando eventuali superfici “utili” entro spazi che attualmente costituiscono superficie accessoria (ad esempio, attraverso l'eventuale trasformazione dei citati volumi tecnici).

Via di Villa Adele – Anzio (RM)

Tel. 06/98.499.457 fax 06/98.499.457

Per corrispondenza: Piazza C. Battisti n° 25 – 00042 Anzio (RM)

Non si ritiene che possa costituire incremento di superficie utile, ed essere pertanto computato negli incrementi sopra indicati, l'eventuale realizzazione di vani pertinenziali sottostanti lo spazio occupato da tribune in elevazione.

Per quanto riguarda i parcheggi, la norma di P.R.G. sopra riportata, indica due diversi parametri :

- Per le zone G/1 in generale: 30 mq. /100 mq. di Su: tale parametro, applicato alla superficie utile massima sopra indicata, darebbe luogo alla necessità di una quantità di parcheggi pari a:

$$\text{mq. } 3.723,21 \times 30 : 100 = \underline{\text{mq. } 1.116,96}$$

- Per lo specifico utilizzo U3.12, le norme tecniche attribuiscono : 40 mq. /100 mq. di Su. Tale parametro, applicato alla superficie utile massima sopra indicata, darebbe luogo alla necessità di una quantità di parcheggi pari a:

$$\text{mq. } 3.723,21 \times 40 : 100 = \underline{\text{mq. } 1.489,28}$$

Come rappresentato sulle indicate tavole di rilievo, la superficie dell'area già destinata a parcheggio dell'impianto, risulta pari a : mq. 2.043,52.

Pertanto, la suddetta superficie garantisce la conformità alle normative urbanistiche sia computando la prescrizione generale delle zone G/1 che quella, più restrittiva, delle specifiche destinazioni sportive U3.12.

Si rappresenta che, per mero errore materiale, il conteggio dei parcheggi riportato sull'allegato elaborato denominato "Tavola A", riporta un valore erroneo, derivante dalla trascrizione di : mq. 3.733,21 in luogo degli esatti : mq. 3.723,21. In base alle considerazioni ed ai computi sopra riferiti, tale sbaglio materiale non incide minimamente sulla verifica, risultando comunque largamente soddisfatta la quantità minima obbligata di parcheggi.

Si allegano alla presente gli elaborati grafici denominati:

- Tavola 3
- Tavola A

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore necessità.

IL RESPONSABILE 3° U.O.
TERRITORIO ED ESPROPRI
U.O. POLITICHE
DEL TERRITORIO
ESPROPRI
MOBILITÀ
(Ing. Marco Pistelli)

