

COMUNE DI BOLOGNA

Provincia di Bologna

RELAZIONE DESCRITTIVA

Oggetto	: P. di C. per la realizzazione di fabbricato ad uso spogliatoio al servizio dei campi da tennis e tribuna
Ubicazione	: Via Fancelli n. 5, uso 6b
Ambito	: n. 57 Barca-Casteldebole
N.C.E.U.	: foglio 181 mappale 632
Proprietà	: Comune di Bologna
Quartiere	: Reno
Gestione	: Nettuno Tennis Club
Tecnico	: Tiselli Arch. Simona



PREMESSE

La presente relazione mira a descrivere due piccoli interventi, da realizzarsi a cura e spese del l'Associazione dilettantistica NETTUNO TENNIS CLUB . nella sua qualità di Gestore, nell'area e nelle attrezzature di proprietà del Comune di Bologna, ubicate in Via Petronio Fancelli n. 5, Foglio 181 mappale 632, Ambito n. 57 Barca Casteldebole, uso 6b, Quartiere Reno; area che l'Associazione dilettantistica NETTUNO TENNIS CLUB, gestisce in virtù della convenzione n. 211924/2015 stipulata con il Quartiere Reno.

Il progetto ha ottenuto il Nulla Osta del Settore Patrimonio e del Quartiere Reno, quindi il 07/08/2015 è stata inoltrata al SUE la Richiesta di Permesso di Costruire con PG. N. 249027/2015 ai sensi degli artt. 45 e 96 del RUE vigente, per la ricostruzione di uno spogliatoio, a servizio dei campi da tennis, con annesso magazzino e saletta per gli istruttori di tennis intitolato alla tennista ed insegnante Michela , poiché quello esistente e legittimo è completamente bruciato nel 2014, e la realizzazione di una piccola tribuna a margine di un campo da tennis.

STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Attualmente sull'area insistono :

- 1- una palazzina in muratura, con un piano fuori terra ed uno interrato dove al piano terra si trovano: sala di accoglienza, sale da gioco e ricreazione, ristorante bar con annessi servizi, dispensa e cucina; al piano seminterrato raggiungibile da ingresso indipendente spogliatoio e servizi, depositi, due ripostigli e spogliatoio e servizi per gli addetti alla ristorazione. Nelle immediate vicinanze si trova il gazebo in legno con copertura a due acque, per permettere la somministrazione dei pasti all'aperto nella stagione estiva. L'edificio è stato ampliato e ristrutturato con Concessione Edilizia P.G. n. 177088 del 31/10/2002 e successiva Varianti.
- 2- Un edificio in muratura ad un piano con copertura piana, diviso in due corpi: uno a forma rettangolare di circa mq 195, dove si trovano gli spogliatoi, i servizi e gli uffici dei due campi da calcetto, nell'altro a forma quadrata di circa mq 45, ci sono la centrale termica ed un'ampia lavanderia.

- 3- Nella zona antistante ai due edifici abbiamo un piccolo chiosco in legno che nella bella stagione funziona come bar all'aperto.
- 4- Ad est del fabbricato principale c'era un manufatto in legno prefabbricato, con copertura a due acque, dove trovavano alloggio lo spogliatoio, le docce ed i servizi igienici per i campi da tennis, che come detto in premessa è bruciato.
- 5- Nell'area marginale a Est, in confine con il mappale 614, sono ubicate due cassette completamente in legno, di forma quadrata con copertura anch'essa in legno a due acque utilizzate come deposito attrezzi e magazzino.
- 6- Le attrezzature sportive si compongono di numero 4 campi da tennis, coperte con pallone pressostatico nella stagione invernale, un campo polivalente utilizzato come calcetto o come due campi da tennis anch'esso coperto nella cattiva stagione e numero due campi da calcetto.

L'area è parzialmente pavimentata e in parte a prato con vialetti di accesso alle varie attrezzature sportive; dispone, inoltre, di un'ampia zona ombreggiata per la sosta ed il relax con ombrelloni, sedie e panchine, con alberi e piante fiorite di varie specie, il tutto in ottimo stato di manutenzione.

Le attività svolte riguardano per lo più il gioco del tennis, con corsi per adulti e bambini, anche con possibilità di convenzioni con scuole, campi solari e strutture di Quartiere e il gioco del calcetto.

Per quanto riguarda le attività ricreative; abbiamo poi attività di ricreazione, gioco e lettura, il tutto coadiuvato dalla ristorazione e servizio bar.

Le attrezzature sono dotate di grande parcheggio per circa 120 auto, un'area di parcheggio esterna al cancello per cicli e motocicli, e un'area di parcheggio interna al cancello per cicli e motocicli, che assolvono ampiamente alle esigenze di sosta degli utenti e agli standard, anche nei momenti di massimo afflusso, in quanto le varie attività si svolgono in fasce orarie diversificate e tendono a non sovrapporsi.

Per l'intervento proposto si richiede deroga in quanto lo spogliatoio di nuova realizzazione rientra in Vincolo cimiteriale, vista la piccola dimensione di pertinenza del vincolo, il tipo di attività svolta e le caratteristiche dell'intervento, relative allo stretto utilizzo dell'attrezzatura sportiva si ritiene che non interferisca con il suddetto vincolo.

Inoltre, l'intervento proposto in questa sede non modifica la quantità di dotazioni necessarie, in quanto non viene modificato il carico urbanistico, poiché lo spogliatoio era esistente e legittimo

ARCH. SIMONA TISSELLI

Via dei Colli n.6 40036 Vado-Monzuno (Bo)tel. 051-6779442 cell. 335265506 e-mail: simonarc@libero.it

nella C.E. 165701/2005 e successive varianti, e a oggi necessita di essere ampliato con saletta dedicata agli insegnanti, tutto ciò per un migliore utilizzo da parte dell'intera comunità.

Mentre la realizzazione della tribuna per circa 50 persone si rende necessaria per proteggere gli spettatori e i giocatori che attendono il loro turno, dalle intemperie, evitando che restino in piedi al sole o che ci sia un via vai all'interno per recuperare sedie dal locale.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

E

DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale che il gestore sottopone all'Amministrazione, comprende come già descritto due interventi uno relativo alla ricostruzione dello spogliatoio e l'altro la costruzione di una tribuna per dare protezione dal sole e possibilità di sedersi alle persone che assistono agli incontri e ai giocatori che aspettano il loro turno di gioco, che attualmente sono costretti a restare in piedi. Avrà una Superficie Lorda di mq 130 complessivi circa Superficie Utile mq 110 e Volume Lordo di mc 643,62.

Si ritiene che gli interventi proposti e realizzati a cura e spese del gestore, apporteranno un miglioramento di servizi offerti agli utenti e al Quartiere.

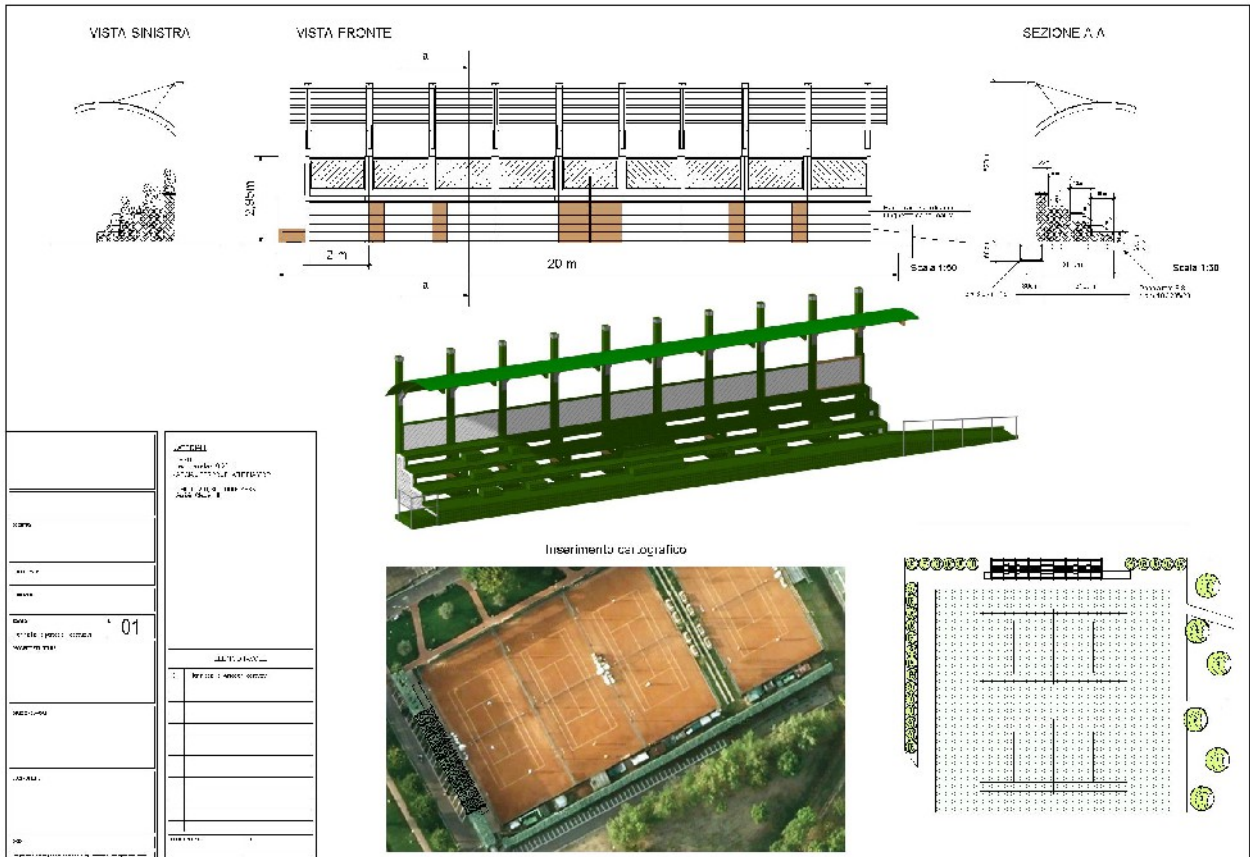
Il manufatto che accoglierà lo spogliatoio ed i servizi per i nuovi campi sarà realizzato con copertura piana, nell'area dove sorgeva il vecchio spogliatoio e accoglierà due bagni, uno dei quali accessibile direttamente dall'esterno, lo spogliatoio, le docce, un piccolo magazzino ad uso del ristorante, la centrale termica e una sala di ricreazione.

ARCH. SIMONA TISSELLI

Via dei Colli n.6 40036 Vado-Monzuno (Bo)tel. 051-6779442 cell. 335265506 e-mail: simonarc@libero.it



Si prevede poi la realizzazione di una tribuna in legno, ai margini del primo campo da tennis sul lato prospiciente l'ingresso principale; tale tribuna sarà realizzata in legno e profili in ferro, avrà una lunghezza di m. 20 ed una profondità di m. 3,1, con fondazione in cemento armato.,



INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLO CIMITERIALE

L'impianto sportivo e ricreativo ricade nell'Ambito di consolidamento misto n. 57 Barca-Casteldebole, regolamentato dagli art. 66 comma 1 e 62 del RUE; l'area in questione non è cartograficamente individuata come "Attrezzature" ma deve essere qualificata come "Impianto Sportivo di proprietà comunale – attrezzatura per lo sport" . in base all'art. 45 del RUE

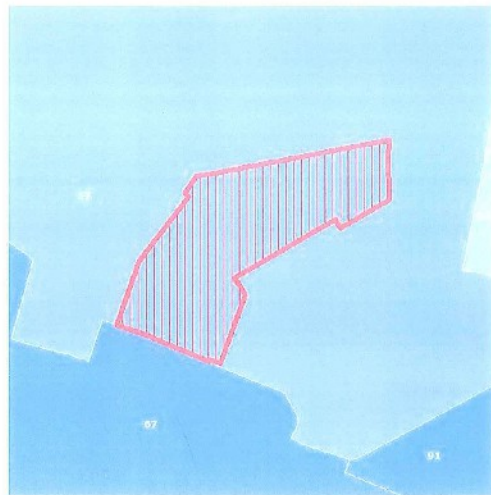
Nelle "Attrezzature ", sono possibili interventi diretti di ampliamento fino al raggiungimento di una volumetria totale di mc 7000 in deroga alle limitazioni delle norme dell'Ambito di pertinenza;

ARCH. SIMONA TISELLI

Via dei Colli n.6 40036 Vado-Monzuno (Bo)tel. 051-6779442 cell. 335265506 e-mail: simonarc@libero.it

CARTOGRAFIA

L'intervento proposto resta molto al di sotto dei parametri sopra citati del RUE, ma non risulta ammesso in via ordinaria poiché l'edificio ricade parzialmente in zona di rispetto del vincolo cimiteriale, di cui all'art. 338 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934,



• Territorio urbano strutturato

ARCH. SIMONA TISSELLI

Via dei Colli n.6 40036 Vado-Monzuno (Bo)tel. 051-6779442 cell. 335265506 e-mail: simonarc@libero.it

CARTOGRAFIA VINCOLO CIMITERIALE

Si ritiene che il modesto intervento richiesto e sopra descritto possa essere autorizzato in deroga ai sensi del comma 5 dell'art. 338 Regio Decreto n. 1265/1934 dato atto che è finalizzato all'ampliamento di una Attrezzatura sportiva gestita da privati in virtù di una convenzione con l'Amministrazione comunale;



DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALE E PUBBLICI

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali a diretto servizio dell'attrezzatura e cioè PE (parcheggi pertinenziali) e PU (parcheggi pubblici), l'intervento non prevede un aumento del numero degli utenti, e che a oggi le dotazioni sono più che sufficienti in quanto :

- 1- I campi da tennis + il campo polivalente arrivano ad un massimo di 20 utenti contemporanei
- 2- I due campi da calcetto un massimo di 20 utenti contemporanei
- 3- Il ristorante ha un massimo di 90 posti autorizzati

Quindi, il massimo di persone contemporanee arriva a 140, un parcheggio per ogni 3 utenti sono circa 44 posti auto; l'attuale parcheggio può contenere circa 120 automobili, più il parcheggio esterno per cicli e motocicli per 40 moto e quello interno riservato ai soci per circa 20 posti, dunque si ritiene che le dotazioni di parcheggio siano ampiamente verificate.

In Fede

Arch. Simona Tisselli