



UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

PISU - Linea di intervento -

8.1.2.3 - Azioni per la realizzazione di un efficiente sistema urbano di servizi attorno al Porto di Gioia Tauro.



COMUNE DI ROSARNO
(Provincia di Reggio Calabria)

**CENTRO POLISPORTIVO A SERVIZIO DELLA
CITTA' -PORTO**

PROGETTO PRELIMINARE





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

RELAZIONE TECNICA

Introduzione:

Il progetto in parola si pone con i propri servizi come un luogo di interscambio sociale capace di avvicinare, coinvolgere e rendere partecipe la cittadinanza alle attività portuali.

L'opera, dal punto di vista progettuale è molto ambiziosa ed assieme alla realizzazione del centro di accoglienza dei marittimi della città di San Ferdinando amplierà i servizi alla persona. Con tale intervento si andrà a sostenere la crescita e la diffusione delle funzioni urbane per aumentare la competitività e per migliorare la fornitura di servizi di qualità nelle città e nei bacini territoriali sovra-comunali, valorizzando il patrimonio culturale e ambientale, potenziando i servizi, la creatività, l'intrattenimento e la produzione artistica e culturale, producendo una riqualificazione ambientale e una rigenerazione sociale ed economica.

Con tale intervento i Comuni intendono migliorare le condizioni di vita sociale, aumentando i livelli sia qualitativi sia quantitativi di servizi offerti dal territorio, sopperendo alla quasi totale assenza di servizi che ha comportato e comporta l'alto degrado culturale e sociale di quest'area.

Attraverso la creazione di tale struttura si potrà migliorare il livello di inclusione sociale, sostenere la crescita e la diffusione delle funzioni urbane per aumentare la competitività e per migliorare la fornitura di servizi di qualità nelle città e nei bacini territoriali sovra-comunali, valorizzando il patrimonio ambientale, potenziando i servizi, la creatività e l'intrattenimento.

Ubicazione

L'intera area dove avverrà la realizzazione del centro polisportivo è a ridosso della I e III zona industriale lungo la bretella di collegamento Porto – Autostrada. In detto progetto è previsto il collegamento a rete con un'area attrezzata con palazzetto e campo sportivo già esistente lungo la SS.18 e prospiciente l'area portuale ricadente al confine dei tre comuni. L'intervento prevede la realizzazione di una piscina coperta, di piste per attività sportive all'aperto e di un centro ristoro .





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

L'estensione complessiva dell'area è di circa 7 ettari. Le particelle interessate dall'esproprio hanno la seguente destinazione urbanistica per come indicato nel piano regolatore comunale censita nel NCT del Comune di Rosarno al foglio 17, particelle 345, 442, 443, 344, 356 e 91. Tutta l'area è individuata come D1 compatibile con l'intervento da realizzare al momento l'area utilizzata come area agricola e come tale sarà espropriata in quanto priva di opere di urbanizzazione.

Descrizione dello stato di fatto

L'area oggetto dell'intervento, è a ridosso della I e III zona industriale lungo la bretella di collegamento del porto con accesso principale dalla a SS.18. L'intera area risulta pianeggiante di circa 7 ettari è coltivata in parte ad uliveto ed agrumeto. Parte di tali coltivazioni verranno estirpate per la realizzazione dei manufatti oggetto d'intervento e in parte mantenute a verde per la realizzazione di quei percorsi pedonali e ciclabili all'interno di un parco naturale.

Il progetto proposto costituisce uno strumento strategico di riorganizzazione, riqualificazione e rigenerazione urbana e comprende un quadro di azioni strategiche a valenza extra urbana. Dal punto di vista spaziale e localizzativo, L'intervento risponde ai bisogni espressi dall'utenza (marittimi, portuali, ecc.), nonché dalle popolazioni della piana di Gioia Tauro. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità della vita, offrire servizi altamente qualificati ai flussi portuali che incidono notevolmente sul sistema socio economico locale.

Organizzazione degli Interventi

IL centro Polisportivo prevede la realizzazione di un blocco piscine con annesso blocco servizi. La struttura polisportiva sarà realizzata in un'area di circa 7 ettari. Nell'area attrezzata a parco oltre alla piscina verranno costruiti anche campi da tennis, di pallavolo all'aperto e una pista ciclabile lungo tutto il perimetro inoltre è stata prevista un'area ristoro.

Gli edifici saranno realizzati in travi e pilastri puntiforme, secondo le norme vigenti.

Il progetto è stato concepito in quattro blocchi :





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

- Piscina coperta e tribuna;
- Blocco Servizi quali spogliatoi servizi igienici, centrale termica, ecc. Al primo piano saranno realizzati gli uffici;
- Blocco seconda piscina e area ristorazione;
- Area da destinare a piste sportive all'aperto, spazi pubblici e di servizio.

In particolare l'area totale attrezzata a strutture sportive è di circa 4.000,00 mq.

SUPERFICI DEI SERVIZI;

- PIANO terra
 - ◆ Ingresso, biglietteria, reception mq 115,00 circa
 - ◆ Piscina principale mq 500,00 circa
 - ◆ Piscina secondaria mq 200,00 circa
 - ◆ Bar con annessi servizi mq 490,00 circa
 - ◆ Area palestra per preparazione atleti mq 87,00 circa
 - ◆ Campo pallavolo con annessi spazi mq 450,00 circa
 - ◆ Campo da tennis con annessi spazi mq 600,00 circa
 - ◆ Blocchi spogliatoi mq 800,00 circa
 - ◆ Blocco servizi mq 250,00 circa
 - ◆ **Totale** **mq 3.492,00 circa.**
- PRIMO PIANO
 - ◆ Servizi + Uffici e Amministrazione mq 500,00 circa

SUPERFICI DI SERVIZIO TOTALI

- PIANO TERRA mq 3,492,00 circa
- PRIMO PIANO mq 500,00 circa
- ◆ **Totale** **mq 3.992,00 circa**

La logica dispositiva del sistema distributivo dell'impianto lavora su gruppi di funzioni capaci di essere simultaneamente autonome e tra loro integrate e sovrapposte. Il principio della continuità visiva, della trasparenza, della facile controllabilità degli spazi, della separazione tra spazi calzati, è alla base dell'organizzazione tipologica.





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

Il sistema costruttivo di tutto l'impianto è improntato alla ricerca della massima economicità e velocità realizzativa.

I solai sono prefabbricati, mentre i tamponamenti esterni sono ipotizzati in pannelli di calcestruzzo alleggerito realizzato fuori opera.

I serramenti che costituiscono un elemento fondamentale della composizione sono in alluminio naturale con facciate semistrutturali e vetri antisfondamento con basso coefficiente emissivo.

La copertura della piscina principale sarà realizzata con travi triangolari reticolari metallici.

L'importo relativo agli espropri è stato quantificato in € 700.000,00 e riguarderà aree non edificate. Le superfici interessate verranno definite in maniera dettagliata nella successiva fase di redazione del progetto preliminare. Il costo di massima relativo all'esproprio per le aree non di proprietà comunali è stato determinato in base al valore agricolo medio dell'area così come previsto dal testo unico sugli espropri. Il valore agricolo medio di riferimento è stato desunto dalle tabelle pubblicate dalla Regione Calabria nell'anno 2010 che è pari a € 5,70 ed elaborate dalle commissioni provinciali per l'area agraria di Rosarno. Nel caso di accettazione dell'importo offerto per l'esproprio il valore va aumentato del 50% per cui l'importo quantificato risulta di € 700.000,00 che sarà a carico del finanziamento. L'importo finale che non potrà eccedere € 700.000,00 sarà determinato secondo quanto previsto dall'art. 5 comma1 lettera c del DPR 196/08 o in alternativa dall'agenzia del territorio tramite apposita convenzione tra l'agenzia stessa e il comune di Rosarno.

L'intervento previsto ha come obiettivo finale il miglioramento dei servizi oltre della qualità della vita dei cittadini.

Proprio per quanto appena detto, l'occasione di poter finalmente disporre di una struttura, peraltro ad immediato contatto con l'area portuale diventa polo strategico di sviluppo ed aggregazione economico-sociale.

Ciò, in particolare, sia al fine di concepire finalmente una progettazione di sistema su scala urbana, ma anche per ulteriori implicazioni positive, non ultima la possibilità di sviluppare





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

nel cittadino e nel soggetto fruitore anche un forte senso di appartenenza e di orgoglio, che vivifica la qualità sociale della collettività di riferimento.

Evidenti sono anche i vantaggi economici connessi all'opera, in primis la struttura ricettiva, "centro polisportivo", svolgerà un'attività di recezione per l'intero anno, e quindi la possibilità di utilizzare e creare iniziative durante l'intero arco dell'anno, con ogni conseguente, prevedibile ritorno economico.

A quanto sopra bisogna anche aggiungere, in termini di previsione di medio/lungo periodo, la possibilità di incremento delle attività commerciali di tipo ricettivo e di ogni altra, anche di servizio, che sia compatibile con il settore turistico, ipotizzando, quindi, ripercussioni positive di tipo economico ed occupazionale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO III SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Art. 26

(Spazi pubblici o riservati alle attività collettive - S)

Sono gli spazi previsti e definiti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, indicati nelle tavole di piano con le seguenti sigle:

S-IS : Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)

S-IC: Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi compresi la protezione civile)

S-SR : Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

S-PK : Aree per parcheggi

Per quanto riguarda la realizzazione di opere all'interno delle aree relative all'istruzione (S-IS), alle attrezzature di interesse comune (S-IC) e quelle per parcheggi (S-PK), valgono le specifiche norme di intervento in materia di opere pubbliche.

Nelle aree destinate alla realizzazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature per la pratica sportiva (S-SR), sono consentite unicamente costruzioni congruenti con la destinazione d'uso, come attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi, punti di servizio e simili.

Tali opere possono essere realizzate e gestite anche da privati tramite convenzionamento con il Comune, con l'obbligo di consentire l'uso pubblico delle stesse. E' prescritto l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:





UNIONE EUROPEA



REGIONE CALABRIA



REPUBBLICA ITALIANA

Q : 0.1 mq/mq

Hmax : 4.50 m (facoltà di maggiori altezze necessarie per la realizzazione di impianti sportivi specialistici)

Df : ≥ 10.00 m

Dc : ≥ 5.00 m

Ds : ≥ 10.00 m

