



Oggetto

**INTERVENTI VARI IN AMBITO DI IMPIANTISTICA
SPORTIVA, ASSOCIAZIONISMO E POLITICHE
GIOVANILI INTERVENTI STRAORDINARI IMPIANTO
SPORTIVO VIA ROMA**

PROGETTO ESECUTIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

R.U.P.
Arch. Elisa Spilotros

Progetto Architettonico
Arch. Eleonora Ferrini

Progetto Strutturale
Arch. Domenico Bombardieri

Progetto impianti elettrici e idrotermosanitari
Ing. Massimiliano Petri

DL Architettonico e Strutturale - CSP - CSE
Arch. Domenico Bombardieri

DL Impianti elettrici e idrotermosanitari
Ing. Massimiliano Petri

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

Elaborato

RL_T

REV

12/07/2021

DATA

Luglio 2021

INDICE

1.	Richiedente	2
2.	Premessa.....	2
3.	Inquadramento.....	3
4.	Analisi dello stato attuale.....	6
5.	Descrizione dello stato di progetto e delle caratteristiche dell'opera	7
6.	Vincoli	11
7.	Allegati.....	12

1. Richiedente

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta Arch. Eleonora Ferrini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n.1087, perché incaricata dal Comune di Rignano sull'Arno per la redazione del progetto esecutivo architettonico per gli INTERVENTI VARI IN AMBITO DI IMPIANTISTICA SPORTIVA, ASSOCIAZIONISMO E POLITICHE GIOVANILI INTERVENTI STRAORDINARI IMPIANTO SPORTIVO VIA ROMA.

2. Premessa

Il complesso sportivo sito in Via Roma, identificato catastalmente al foglio 34 p.la 312 del Comune di Rignano sull'Arno, ad oggi in gestione alla USD Rignanese, costituisce la principale struttura sportiva cittadina.

L'immobile non risponde più al fabbisogno della società, vi è la necessità di creare nuovi spazi per localizzare gli uffici della società oltre a quella di mantenere gli spogliatoi e gli spazi esterni ormai bisognosi di un radicale intervento manutentivo.

È necessario quindi intervenire sulla struttura e sugli spazi esterni al fine di restituire alla cittadinanza una struttura polivalente in grado di soddisfare le richieste legate alla pratica sportiva e alle manifestazioni culturali e ricreative ecc. in grado di costituire un punto di riferimento a livello comprensoriale per l'intero territorio Rignanese.

Per poter venire incontro a tali esigenze, rappresentate dal Comune di Rignano attraverso un progetto trasmesso alla Regione nel mese di marzo 2020, la Regione Toscana ha deliberato con decreto n. 17173 del 14 ottobre 2020 di assegnare al Comune una risorsa straordinaria di € 185.000,00 per lavori di impiantistica sportiva.

Tale Decreto prevede tuttavia un cofinanziamento a carico del Comune in misura non inferiore al 20% con inizio lavori al 15/11/2020 e fine lavori al 31/12/2020 (con successivi atti e contratti prorogato al 31/12/2021).

L'ipotesi progettuale prescelta per l'attuazione dell'operazione, a seguito di verifiche eseguite dall'Amministrazione Comunale, volte ad individuare le modalità operative più idonee e il sito di intervento ottimale, è quella della chiusura della loggia posta nel retro del fabbricato e della manutenzione straordinaria degli spazi esterni con l'eliminazione del campo da bocce esterno e l'allargamento del campo da basket fino alle dimensioni di 19,00 ml x 35,00 ml.

La chiusura della terrazza (progetto già sottoposto ed autorizzato dalla Soprintendenza rif. Autorizzazione del 3 febbraio 2016 prot. 2115 con finitura delle pareti di tamponamento in mattoncini faccia vista) vede la possibilità di realizzare due nuovi uffici ed una sala riunione destinati ad essere utilizzati dall'Associazione sportiva concessionaria dell'immobile.

La presente richiesta di Autorizzazione Paesaggistica si rende quindi necessaria ai fini della successiva approvazione del progetto esecutivo dell'intervento.

Il progetto in allegato verifica la corrispondenza e l'allineamento con i bisogni e le esigenze da soddisfare con la realizzazione dell'opera.

3. Inquadramento

L'intervento oggetto della presente relazione si colloca nel Comune di Rignano sull'Arno (FI) in un'area, a ridosso del nucleo centrale del centro abitato, delimitata dalla linea ferroviaria e dal corso del Fiume.



Inquadramento dell'area d'intervento¹ – Fonte [Cartoteca Regione Toscana](#)

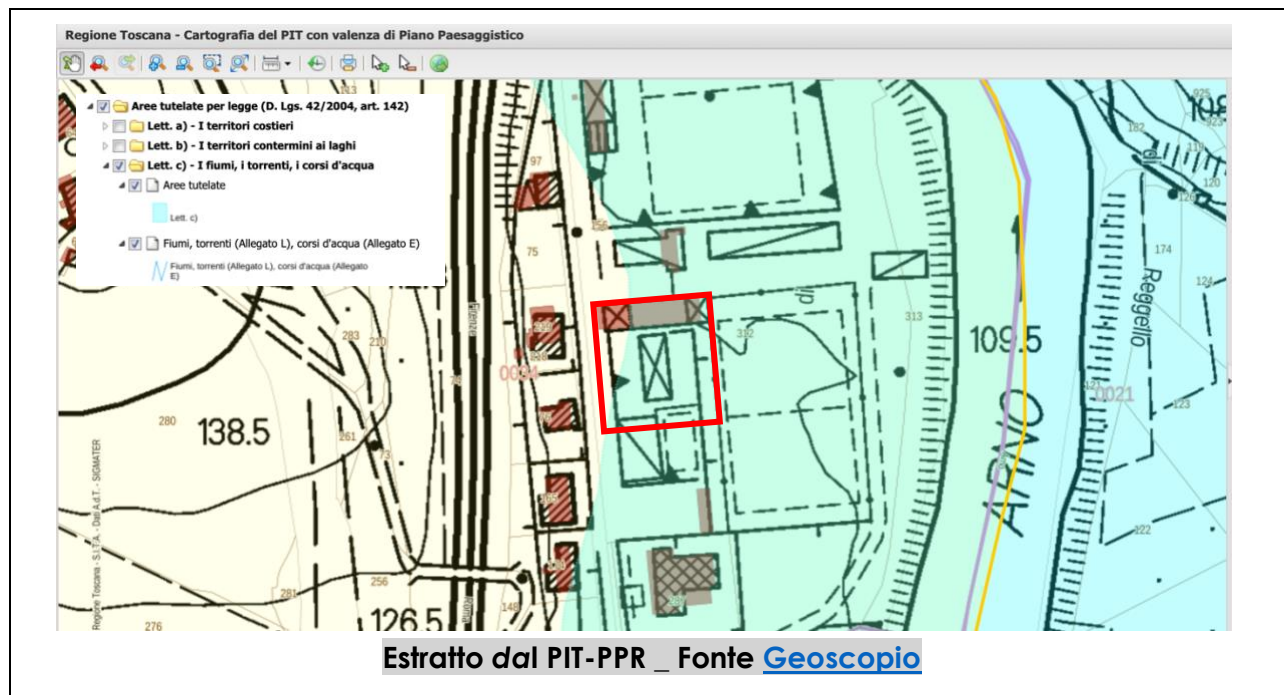
L'area è identificata dal Piano strutturale nell' Ambito 1C "Fondovalle dell'Arno con Pian dell'Isola e versanti collinari di Rignano. Paesaggio a dominante urbana con significativa presenza del fiume".

¹ Ortofotocarta scala 1:2000 – Anno 2013



Estratto Piano Strutturale del Comune di Rignano sull'Arno

Nel PIT-PPR², l'Ambito 1C Fondovalle dell'Arno con Pian dell'Isola e versanti collinari di Rignano è ricompreso nell'Ambito 18 Valdarno Superiore individuato dal piano regionale che per esso stabilisce Obiettivi di qualità e Azioni prioritarie.

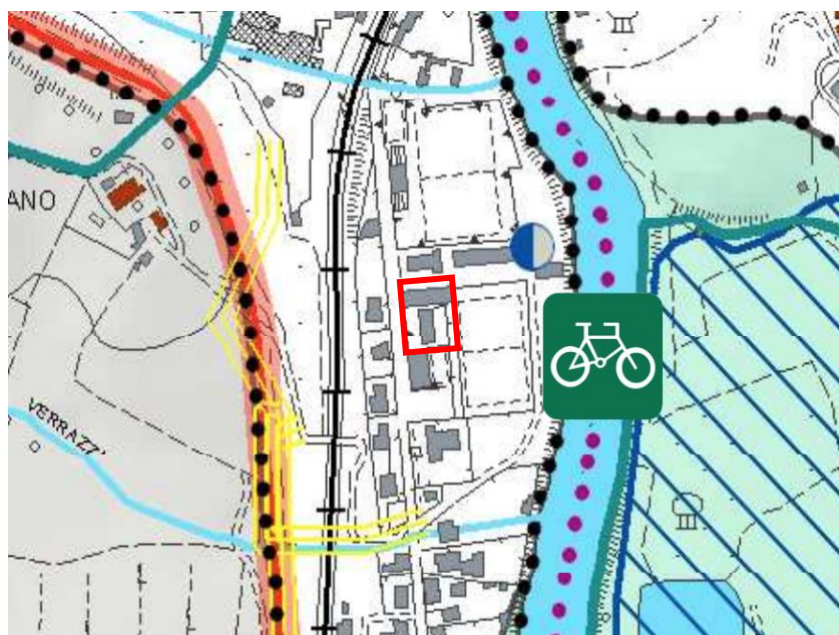


Nel PTCP³ Firenze l'Ambito 1C è ricompreso in "Aree sensibili" (art.3). L'area è costituita dal paesaggio della valle fluviale che progressivamente si allarga procedendo verso sud.

A sud del Ponte che collega il centro abitato con la strada regionale di Valdarno, il fondovalle assume i caratteri tipicamente urbani delle attrezzature e servizi pubblici e tessuti residenziali lungofiume.

² Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico – approvato con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015

³ Variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/'05, approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013.(Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°11 del 13.03.2013)



Estratto Carta dello Statuto del Territorio del PTCP della Provincia di Firenze

4. Analisi dello stato attuale

L'immobile oggetto del presente intervento risulta ubicato all'interno di una vasta area destinata ad attrezzature sportive con accesso da Via Roma, delimitata dalla linea ferroviaria e dal corso del Fiume Arno.

Il fabbricato che fa parte di un complesso più ampio di edifici di servizio e supporto alle attrezzature sportive (campi da calcio, tennis ecc.) utilizzati e gestiti dalla società sportiva locale, è ubicato fra il campo sportivo e l'impianto da tennis.

L'area esterna, come le relative attrezzature, denunciano un forte deterioramento, cagionato dall'esercizio prolungato in assenza di una opportuna manutenzione.

In particolare:

- Il campo da basket presenta una pavimentazione in battuto di cemento non più regolare. Chiamato ad un lungo e continuo esercizio per diversi anni, oltre all'azione deteriorante degli agenti atmosferici, che hanno prodotto, sullo strato superficiale di tali pavimentazione, diverse depressioni, dove si formano ristagni d'acqua, ed ampie zone con vistose crepe e fessurazioni, al punto da compromettere,

seriamente e quasi irreparabilmente, l'originaria planarità e regolarità, caratteristiche indispensabili per l'idoneità ad una normale pratica del relativo sport;

- l'area per giocare a bocce era originariamente pavimentata con una pavimentazione sintetica, oggi tale pavimentazione non è più presente ed in alcuni punti è stata inoltre coperta da degli accumuli di terra ed erbe infestanti. La pavimentazione non è più regolare. Tale area non è ad oggi utilizzata.

Le ringhiere che delimitano tale area sono compromesse da un diffuso ed avanzato processo di corrosione, è necessario quindi procedere con degli interventi per recuperarle e metterle in sicurezza

Per quanto attiene alla terrazza presente sulla parte est dell'edificio, preme sottolineare come la stessa, la cui costruzione risale alla fine degli anni '80 durante la realizzazione generale dell'impianto sportivo, non è mai stata ultimata e si presenta come uno scheletro incompiuto, uno spazio aperto seppur strettamente collegato planimetricamente sia con l'edificio prospiciente che con la zona sportiva. In Pianta si sviluppa su una superficie di 6,30 m per 13,20 m ed ha il piano di calpestio ad una quota di 1,11 m rispetto alla quota di accesso al resede di distribuzione sia del bar che dei campi sportivi. Lo spazio è suddiviso, in campate, da 8 pilastri cilindrici e dalla scala di accesso posta in posizione centrale.

Come detto in precedenza non essendo mai stato completato, tale volume è rappresentato dal solo scheletro costruttivo (pilastri e travi), manca completamente di un sistema di tamponature oltre che come detto di copertura poiché quest'ultima è presente solo per la parte centrale costituita da una volta in plexiglas (fortemente deteriorata ed in alcuni punti addirittura rotta) a continuazione di quella presente sul resede di distribuzione mentre per la restante porzione di superficie la copertura è costituita da una provvisoria intelaiatura metallica.

La struttura sportivo/ricreativa per la sua messa in esercizio, per quanto sopra illustrato, necessita una serie di interventi che vengono descritti nel capitolo successivo

→ Si rimanda alla Tav. 01 per la Documentazione Fotografica dello Stato Attuale.

5. Descrizione dello stato di progetto e delle caratteristiche dell'opera

Gli interventi in progetto si suddividono in tre categorie: chiusura terrazza lato est, allargamento pavimentazione del campo da basket, manutenzione ringhiere esterne.

1. Chiusura terrazza lato est

L'intervento previsto consiste nel completamento costruttivo dell'immobile nell'ottica della nuova funzione che per esso è stata individuata, cioè uffici di pertinenza della società sportiva.

Innanzitutto si provvederà alla realizzazione del sistema di tamponamento pareti e copertura; le pareti saranno realizzate con blocchi di cls areato autoclavato. Sulla faccia esterna verrà posato uno strato di isolante successivamente rasato e tinteggiato di colore bianco. (Per quanto non descritto si rimanda alle tavole grafiche architettoniche e strutturali).

Le pareti di tamponamento dei lati corti e quella che si affaccia sul lato del Campo Sportivo saranno finestrate. La disposizione oltre a rispecchiare la suddivisione interna dei locali rispetta, per la parete fronteggiante il campo da calcio, la suddivisione delle finestrate dei locali spogliatoi posti al piano seminterrato.

Per la copertura, invece, viene prevista la rimozione completa delle strutture provvisorie esistenti e dei tunnel in plexiglas, anche quelli sopra al disimpegno che separa tale volume dal corpo principale. Questi tunnel si presentano deteriorati ed in alcuni punti rotti ed inoltre la tipologia ha prodotto negli anni numerose infiltrazioni d'acqua sulle strutture. Effettuata la rimozione delle strutture temporanee si procederà con la realizzazione di una copertura ad un'unica falda costituita da pannelli coibentati in acciaio zincato suddivisa nelle tre campate individuate dalla scansione dei pilastri esistenti. Tale copertura rimarrà nascosta dal cordolo perimetrale di c.a., non sarà quindi visibile.



Tipologia di copertura in pannelli sandwich prefabbricati da utilizzare per la copertura della terrazza.

Completata la realizzazione del sistema di tamponamento verranno realizzate le suddivisioni interne degli ambienti previsti tramite tramezzature che individueranno un ingresso che immette direttamente nella sala riunione e collega a n. 2 locali uffici.

Poiché il piano di calpestio degli uffici già allo stato attuale è posizionato ad 1.11 m rispetto alla quota del resede di distribuzione, ed essendo impossibile provvedere ad un abbassamento del solaio poiché al piano inferiore sono ubicati i locali spogliatoi, deve essere previsto un sistema di superamento del dislivello (attualmente realizzato con una rampa di scale) che sia conforme con le prescrizioni delle Norme per il superamento delle Barriere Architettoniche riferite ad ambienti privati di uso pubblico.

Si rimanda alla Relazione Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed all'elaborato grafico per ulteriori specifiche.

Le opere saranno completate con la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici oltre che delle finiture interne.

Le finestre saranno in alluminio ed avranno la struttura di colore nero come gli infissi esistenti. Il vetro sarà invece di colore extrachiaro.

Il pianerottolo delle scale sarà pavimentato con una pavimentazione in gres effetto pietra serena al fine di uniformarsi con la scala esistente e con la soglia della porta.

2. Rifacimento campo da basket e spazi esterni

Gli interventi sull'esterno si concentreranno solo sulla zona a livello del campo da basket.

L'area da gioco esistente verrà ampliata dalla misura esistente di circa 15,00 ml x 28,55 ml fino a quella di 19,00 ml x 30,00 ml (area gioco 15,00 ml x 26,00 ml) al fine di rispettare le dimensioni normate dalla Federazione Italiana Pallacanestro (FIP). L'area, tramite l'allargamento della soletta esistente e la posa di un nuovo massetto sopra tutta la superficie al fine di uniformare le due solette e ricreare le idonee pendenze, dovrà essere idoneamente levigata al fine di colorarla con due mani di vernici a base di resine acriliche nei colori arancio e blu. L'area sarà poi tracciata per il giuoco basket con vernici speciali acriliche, resistenti all'abrasione ed ai raggi UV. Tale tracciatura dovrà rispondere a quanto disposto dal REGOLAMENTO RELATIVO ALL'IMPIANTISTICA SPORTIVA IN CUI SI PRATICA IL GIOCO DELLA PALLACANESTRO Delibera n.144 del C.F. n.2 del 26 settembre 2014 - Revisione 25_02_2020 e ss.mm.ii. (<http://www.fip.it/statuto-e-carte-federali.aspx>).

Sarà inoltre fornito e montato un impianto basket del tipo a traliccio eseguito con tubo d'acciaio da mm 48x2 zincato a caldo per immersione, con porta zavorra e ruote a scomparsa per un facile trasporto, completo di tabellone in resina melaminica per esterni e retina canestro.

La fascia disposta in parallelo al campo da basket vedrà la demolizione della sabbiera esistente (*la demolizione ed il relativo conferimento avverrà prima dell'inizio dei lavori oggetto del presente appalto in quanto sarà effettuato dagli operai dell'Amministrazione così come da e-mail del 19.07.2021*), lo spostamento dei pali dell'illuminazione al fine di poter ampliare la superficie di gioco.

Parte della ghiaia rimossa per l'ampliamento della superficie del campo da basket sarà riutilizzata per colmare lo scavo dato dalla rimozione della sabbiera esistente.

In tale area verranno inoltre realizzate n.4 aiuole con la messa a dimora di n. 4 Lecci – *quercus ilex* (stessa specie di quelli già presenti nell'area palco).

Le ringhiere che corrono perimetrali al campo ed all'area palco saranno riverniciate con le stesse colorazioni attuali (bianco e verde).

6. Vincoli

L'immobile e l'area di pertinenza in oggetto risultano interessati da Vincolo Paesistico Ambientale essendo ubicati all'interno della fascia di rispetto del Fiume Arno.

L'area è soggetta al Vincolo di Rispetto dei Corsi d'Acqua ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. N°42/2004 e ai sensi dell'art. 13 delle NTA

Vista tale vincolistica è stata quindi acquisita la prescritta **Autorizzazione Paesaggistica N.32 del 21 giugno 2021** con la quale è stato prescritto che *"la nuova pavimentazione in masselli autobloccanti sia del tipo permeabile"*.

Il progetto presentato in Soprintendenza rispetto a quanto qui allegato prevedeva la sostituzione della pavimentazione in ghiaia esistente. Tuttavia l'avanzamento della progettazione ho visto un aumento dei costi tale da dover stralciare questo tipo di intervento. La pavimentazione quindi non sarà sostituita non rilevando così la necessità di ottemperare a tale prescrizione.

L'aumento del dettaglio della progettazione, in seguito alla consegna della documentazione per acquisire la prescritta autorizzazione paesaggistica, ha tuttavia rilevato la necessità di andare a modificare le dimensioni di n. 2 aperture:

1. La finestratura a nastro presente nel blocco uffici sul prospetto nord, era prevista a filo del solaio in c.a. esistente; tuttavia la necessità di installare un controsoffitto in tali ambienti obbliga a ribassarla di circa 30 cm e portarla a filo delle altre aperture.
2. La porta di accesso al blocco uffici aveva una larghezza di 150 cm e doppia anta. Il rispetto del requisito di accessibilità, e la necessità di evitare ponti termici nell'aggancio con la muratura esistente hanno portato alla necessità di allargarla a 180 cm. Si è quindi modificato il disegno originario di tale infisso allineandolo con quello prospiciente che permette l'accesso al blocco principale.

Tali modifiche nella progettazione intervenute a valle della presentazione dell'Autorizzazione Paesaggistica sono tuttavia riconducibili alla fattispecie di cui all'Allegato A punto A.31 del D.P.R. 31/2017, il quale dispone l'esclusione della necessità di acquisire autorizzazione paesaggistica per: *"opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a*

progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime."

Rispetto a tale disposizione si ritiene che le lievi modifiche alle aperture sopra citate rientrino in tale casistica, inoltre le stesse saranno realizzate con la stessa tipologia, materiale e finitura di quelle presenti.

7. Allegati

1. Tavola 01_Inquadramento
2. Tavola 02_ Stato attuale planimetria
3. Tavola 03_ Stato attuale pianta prospetti e sezioni
4. Tavola 04_ Stato di progetto planimetria
5. Tavola 05_ Stato di progetto pianta prospetti e sezioni
6. Tavola 06_ Stato sovrapposto planimetria
7. Tavola 07_ Stato sovrapposto pianta prospetti e sezioni
8. Tavola 08_ Tavola abbattimento Barriere Architettoniche
9. Relazione Tecnica
10. Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche
11. Quadro Economico
12. Computo Metrico Estimativo
13. Capitolato Speciale d'Appalto
14. Cronoprogramma
15. Analisi Prezzi
16. Elenco Prezzi Unitari
17. Piano di manutenzione
18. Incidenza manodopera
19. Lista delle categorie di lavoro e forniture previste per l'esecuzione dell'appalto
20. Autorizzazione Paesaggistica n.32 del 21.06.2021

San Giovanni Valdarno, 19 Luglio 2021

Arch. Eleonora Ferrini