

COMMITTENTE



PROPONENTE



OGGETTO

PROGETTO PER AFFIDAMENTO PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO FARNESIANA SITO IN VIA DI VITTORIO.

DOCUMENTO 01
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

KEY PLAN



Progettisti

BBAA

PREMESSA

In seguito alla presentazione di una prima ipotesi progettuale riguardante l’Affidamento in Concessione della Progettazione, Costruzione, Riqualificazione e Gestione del Centro Sportivo FARNESIANA sito in Piacenza, via di Vittorio, il Comune di Piacenza, tramite protocollo n. 0118314 del 25 ottobre 2017, ha comunicato la Conclusione Positiva della Conferenza dei servizi riguardante la Determinazione Dirigenziale n. 1540 del 25 ottobre 2017.

Lo stesso Ente ha richiesto, tramite comunicazione avente protocollo n. 0149133 del 28 dicembre 2018, l’aggiornamento del progetto di fattibilità sulla base dello stato attuale della struttura e delle esigenze che nel periodo di tempo trascorso si sono potute riscontrare. Preso atto dello stato di fatto della struttura sono state apportate le necessarie modifiche al progetto precedentemente presentato.

Una prima modifica riguarda il rifacimento del campo da calcetto esterno. Tale campo risulta essere stato riqualificato nel corso dell’ultimo anno e perciò il presente progetto vede omesse le relative lavorazioni precedentemente proposte e l’importo lavori è stato destinato ad altre lavorazioni come la installazione delle lampade UV nella piscina e il rifacimento della pavimentazione del bordo piscina, oggi deteriorato e scivoloso.

In secondo luogo si propone una modifica del campo da rugby. Nella prima proposta si ipotizzava il rifacimento del manto, la recinzione lungo il perimetro e l’installazione di un impianto di irrigazione. Ad oggi la richiesta da parte degli utenti risulta essere maggiore per campi da beach volley e da paddle, pertanto si propone quindi di destinare tale spazio alle suddette attività.

Un ultimo intervento è relativo agli spogliatoi a servizio della piscina. Allo stato attuale questi locali non hanno alcun impianto di climatizzazione e, in sede di revisione del progetto si propone tale implementazione.

In ultima analisi, così come indicato nella comunicazione sopra citata del Comune di Piacenza del 28 dicembre 2018, lo studio di fattibilità è stato aggiornato per essere conforme a quanto previsto dall’art.183 comma 15 del citato D.L. 50/2016.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Il Centro sportivo Comunale Farnesiana è collocato nella parte centrale del quartiere popolare della Farnesiana, posto nella zona sud-orientale della città di Piacenza. La facile accessibilità da molte delle principali direttrici stradali (ivi compreso dalla tangenziale sud), oltre che dagli abitanti dall’omonimo popoloso quartiere cittadino determina un rilevante afflusso di utenti.

Il numero degli utenti potrebbe essere incrementato a fronte di alcuni mirati interventi su alcune criticità che allo stato attuale contraddistinguono il Centro Sportivo in oggetto, mentre altri interventi potrebbero inoltre migliorare le condizioni ambientali all’interno dei diversi locali e nel

contempo migliorare il rendimento degli impianti termici. Nell'ambito della presente trattazione è riportato lo studio di fattibilità dei suddetti lavori e tale studio di fattibilità, come indicato al punto a) comma 304 della Legge 147 del 2013, ha valenza di progetto preliminare e pertanto è stato predisposto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del DPR 5 ottobre 2010, n.207.

L'area di pertinenza del Centro sportivo è superiore ai 25.000mq (come indicato nella successiva tavola 03), mentre dal punto di vista urbanistico, il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Piacenza classifica l'area come "verde attrezzato" ossia, così come indicato dall'art.111 delle Norme di Attuazione, una area "... destinata agli impianti sportivi coperti e scoperti" – e che – " la gestione/manutenzione del verde pubblico attrezzato dato in gestione a privati segue i criteri e le prescrizioni descritti per il verde pubblico al precedente articolo 110".

L'area in oggetto, come meglio evidenziato nella tavola 02, rientra nell'ambito della fascia di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico, tuttavia le attività in cui sono attualmente insediate e quelle che saranno inserite nell'ambito con la presente trattazione non sono incompatibili con quanto disposto dall'Articolo 94, comma 4 del D.Lgs. n.152/2006. A questo si aggiunge che dall'analisi dei documenti che compongono il già citato RUE del Comune di Piacenza non risultano essere esistenti altri vincoli oltre a quello sopra descritto, ovvero non ci sono vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento; allo stesso modo dall'analisi della cartografia disponibile ovvero dalla verifica della documentazione attinenti i lavori già realizzati ricadenti nella area in oggetto non risultano riscontrabili criticità dal punto di vista geologico, geotecnico, idraulico e idrogeologico.

ANALISI STATO DI FATTO

Allo stato attuale il complesso edilizio in oggetto è caratterizzato essenzialmente dalla presenza di due corpi di fabbrica all'interno dei quali sono svolte diverse attività, inoltre sono riscontrabili alcuni volumi di dimensioni ridotte all'interno dei quali sono svolte attività di servizio ovvero sono riscontrabili le unità tecnologiche; a questo si aggiunge che la superficie edilizia esistente (S. Ed. esistente) è di 5.449mq. Nell'area esterna del Centro sono presenti un campo da calciotto, un campo da tennis recentemente ristrutturato, un campo da rugby e un ampio solarium a supporto della piscina durante la stagione estiva.

Nell'edificio principale sono presenti un piscina coperta (la cui copertura risulta apribile), alcuni locali destinati allo svolgimento di attività ginniche o similari, un ambiente per le attività pesistiche e alcuni ambienti di supporto (reception, bar, spogliatoi, ect.). La piscina è illuminata naturalmente mediante ampie finestrate che presentano fenomeni di condensa sia sui telai che sulle parte finestrate delle finestrate medesime, mentre gli altri locali, con particolare riguardo a quelli al piano primo, sono illuminati zenitalmente mediante lucernai posti in copertura alcuni dei quali presentano problemi di tenuta all'acqua.

Nell'edificio secondario sono invece svolte le attività sportive di gruppo quali il calcetto, pallavolo, tennis, ect. Tale edificio è caratterizzato da una struttura portante di tipo metallico, pannelli di tamponamento coibentati e la tenuta idraulica della copertura è garantita da una guaina impermeabilizzante che in varie zone risulta essere ammalorata. A questo si aggiunge che tali attività, come del resto le attività che si svolgono nell'attiguo campo scoperto da calciotto, risultano prive di spogliatoi ad esse dedicati. Gli atleti devono utilizzare gli spogliatoi presenti nell'edificio principale.

INTENIMENTI PROGETTUALI

Come descritto al punto precedente, il Centro Sportivo Farnesiana presenta alcune criticità che è necessario risolvere per offrire alla clientela una struttura funzionalmente idonea allo scopo e, nel contempo, per garantire la presenza di edifici con adeguate caratteristiche tecnico-prestazionali. Più specificatamente è stato ritenuto opportuno aumentare le dotazioni presenti all'interno del centro sportivo mediante la realizzazione di nuovi spogliatoi, sottoporre a manutenzione straordinaria alcune partizioni esterne ovvero finiture e altresì è stato previsto il rifacimento e/o implementazione di alcuni impianti.

In riferimento al corpo di fabbrica posto nella parte meridionale dell'area in oggetto è opportuno sottolineare che nell'ambito della presente trattazione sono previsti diversi interventi che, oltre a migliorare l'efficienza dell'edificio medesimo, garantiranno la indipendenza funzionale dell'edificio medesimo rispetto all'edificio principale. L'efficienza dell'edificio è ottenuta essenzialmente mediante la sostituzione di **tre lucernai in copertura**, in sostituzione di quelli esistenti che attualmente non garantiscono adeguate condizioni di tenuta all'acqua e all'aria (tav.05).

Per quanto concerne questa struttura è opportuno sottolineare che i lavori comprenderanno anche il **rifacimento della pavimentazione dei tre campi da gioco presenti all'interno** (tav.11). La pavimentazione esistente risulta essere ammalorata per cui è stata prevista la sua sostituzione mediante la messa in opera di un manto in PVC unitamente ad una membrana stabilizzante ed impermeabilizzante in fibra di vetro rinforzata.

In riferimento invece alle dotazioni a supporto delle attività che si svolgono all'interno dell'edificio ovvero a quelle che si svolgono all'aperto, è stato prevista **la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica all'interno del quale saranno realizzati nuovi spogliatoi** (tav.06); saranno infatti anche al servizio del campo da calciotto e del campo da calcetto/tennis. Più specificatamente è stato prevista la realizzazione di quattro spogliatoi, ognuno dei quali caratterizzato da servizi igienici e docce; a questo si aggiunge che tale intervento comporterà lo spostamento del monumento esistente.

Per quanto concerne l'edificio principale è stata prevista la **sostituzione del manto di copertura esistente** con un nuovo manto impermeabilizzante contraddistinto da uno strato di guaina a base di poliestere dello spessore di 4mm e da uno strato di guaina ardesiata da

4,50kg/mq (tav.07). Per consentire l'opportuna tenuta della copertura è stata prevista altresì la sostituzione di alcuni lucernai.

Sempre nell'ambito dell'edificio principale è stato ritenuto opportuno prevedere la **sostituzione dei serramenti esterni presenti nella zona della piscina**, in quanto, come già indicato, quelli esistenti presentano fenomeni di condensa. I serramenti previsti progettualmente saranno caratterizzati da telai a taglio termico e specchiature a basso valore emissivo e vetro camera 4+4/16argon/4+4 (tav.08).

Un ulteriore intervento previsto per la zona piscina riguarda il rifacimento della pavimentazione a bordo vasca. La nuova pavimentazione prevista progettualmente sarà caratterizzata da piastrelle 15x30/30x30cm Mineral Chrom R11, materiale che risulta avere alte prestazioni antiscivolo (tav.09).

Per garantire e migliorare la disinfezione dell'acqua invece, l'intervento prevederà l'inserimento di specifiche lampade UV, sistema che permette una sostanziale riduzione del cloro combinato, che risulta essere la principale causa di irritazioni e cattivi odori.

Allo stato attuale la piscina è supportata da un locale spogliatoio maschile e uno femminile che consentono l'accesso diretto alla vasca. Tali locali non sono però climatizzati. Per aumentare il comfort degli utenti si propone quindi l'installazione di un impianto a pompa di calore che comprenda una macchina esterna e due climatizzatori pensili, uno per locale.

Completano gli interventi previsti nel corpo di fabbrica principale la realizzazione di un **nuovo impianto di trattamento aria nella palestra/sala pesi** (tav.10) per consentire l'ottenimento di adeguate condizioni igro-termiche. Tale impianto sarà caratterizzato da una unità di trattamento aria posta all'esterno dell'edificio e canalizzazioni di mandata e ripresa dell'aria; per ottimizzare la volumetria di aria che sarà necessario trattare e nel contempo per "mascherare" il nuovo impianto è stata prevista altresì la posa in opera di un controsoffitto a quadrotti 60x60 in fibra minerale.

In riferimento all'attuale campo da rugby, la presente proposta progettuale prevede che al suo interno vengano realizzati un campo da beach volley ed un campo da paddle, attività ad oggi non presenti all'interno del centro sportivo e la cui richiesta risulta maggiore rispetto all'attuale destinazione dell'area (tav. 12).

A supporto di questi nuovi campi è prevista la **realizzazione di nuovi spogliatoi** all'interno di un nuovo corpo di fabbrica (tav.13). Con la realizzazione di tali spogliatoi, le attività sopra indicate saranno totalmente indipendenti dalle restanti attività sportive svolte all'interno del centro sportivo, sia in termini logistici che temporali.

Tali spogliatoi, posizionati nella parte occidentale dei campi, saranno caratterizzati da una forma allungata in modo da non interferire con il campo da gioco. A questo si aggiunge che la destinazione funzionale dei diversi locali oltre e le superfici dei medesimi saranno tali da risultare conformi alle norme coni (con particolare riferimento a quanto indicato dalla delibera 1379-200).