



COMUNE DI AREZZO
Servizio Opere Pubbliche
e Manutenzione

Ufficio Opere Pubbliche

REALIZZAZIONE EDIFICIO POLIFUNZIONALE
(cucina / bar / servizi)
AL SERVIZIO CAS PRATANTICO

PROGETTO DEFINITIVO
aggiornato

Elaborato/Documento.

RELAZIONE GENERALE,
elenco elaborati e Q.e

Elab./Doc.:

scala:

doc. 01

Progettisti:

Geom. Sauro CEROFOLINI
(progettazione generale)

Arch. Elisa DI TRAPANI
(progettazione generale)

Per. Ind. Stefano CARRAI
(progettazione impianti)

Progettista Strutture Fondali e Sicurezza:

Ing. Claudia GABBRIELLI

Indagini geologiche:

Geol. Vito CRESCI

CUP: B18C18000090004

Data:

Protocollo/fascicolo:

dicembre 2018

174526/L.01.06/2018

Responsabile Unico del Procedimento:

Geom. Luca Marchi

ELENCO DOCUMENTI.

DOC. 01	RELAZIONE GENERALE, elenco elaborati e quadro economico	<input type="checkbox"/>
DOC. 02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<input type="checkbox"/>
DOC. 03	RELAZIONE IN MATERIA DI IGIENE DEGLI ALIMENTI E DELLE BEVANDE	<input type="checkbox"/>
DOC. 04	RELAZIONE IMPIANTI	<input type="checkbox"/>
DOC. 05	RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	<input type="checkbox"/>
DOC. 06	ELENCO PREZZI	<input type="checkbox"/>
DOC. 07	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO e QUADRO ECONOMICO	<input type="checkbox"/>
DOC. 08	CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO	<input type="checkbox"/>
DOC. 09	RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA, GEOTECNICA E TECNICA SULLE INDAGINI	<input type="checkbox"/>
DOC. 10	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO, tavole layout fase 01 e fase 02	<input type="checkbox"/>

ELENCO ELABORATI.

TAV. 01	IN01	INQUADRAMENTO URBANISTICO	<input type="checkbox"/>
TAV. 02	SA01	STATO ATTUALE - <i>Planimetria generale</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 03	SM01	STATO MODIFICATO - <i>Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 04	SS01	STATO SOVRAPPOSTO - <i>Planimetria generale</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 05	SM02	STATO DI PROGETTO - <i>Requisiti edilizi, igienico e sanitari per attività di ristorazione</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 06	SM03	STATO DI PROGETTO - <i>Verifica leggi e adempimenti</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 07	SI01	IMPIANTI - <i>Planimetria generale allacci utenze e piante impianti</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 08	SM04	MIGLIORIE PROGETTUALI - <i>indicazioni varie</i>	<input type="checkbox"/>
TAV. 09	ST01	PARTICOLARI COSTRUTTIVI STRUTTURE FONDAZIONE	<input type="checkbox"/>

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Il progetto ha come oggetto la realizzazione di un edificio polifunzionale (cucina/bar/servizi) ad uso socio-ricreativo in località Pratantico (Arezzo).

La frazione che negli anni si è sviluppata lungo la SR 69, a pochi Km a nord ovest del centro di Arezzo, risulta carente di spazi pubblici destinati a funzioni ed attività di aggregazione. L'Amministrazione Comunale intende quindi realizzare un piccolo immobile da destinare a funzioni socio-ricreative per la collettività della località di Pratantico in Arezzo.

Con delibera di Giunta n. 468 del 01/10/2018 è stato approvato in linea tecnica il progetto di fattibilità tecnico-economica (prot. 115863/L.01.06/2018) dell'importo complessivo di € 250.000,00 di cui € 196.700 per lavori, € 6.000,00 per oneri della sicurezza ed € 47.300 per somme a disposizione dell'Amministrazione comunale.

In data 13/11/2018 è stato richiesto un parere facoltativo all'Azienda Usl 8 Arezzo in merito alla verifica dei parametri e requisiti edilizi, igienico e sanitari in materia di igiene degli alimenti e bevande.

Con delibera di Giunta n. 604 del 06/12/2018 è stato approvato il progetto definitivo (prot. 157780/L.01.06/2018) dell'importo complessivo di € 250.000,00 di cui € 198.664,29 per lavori, € 5.000,00 per oneri della sicurezza ed € 46.335,71 per somme a disposizione dell'Amministrazione comunale.

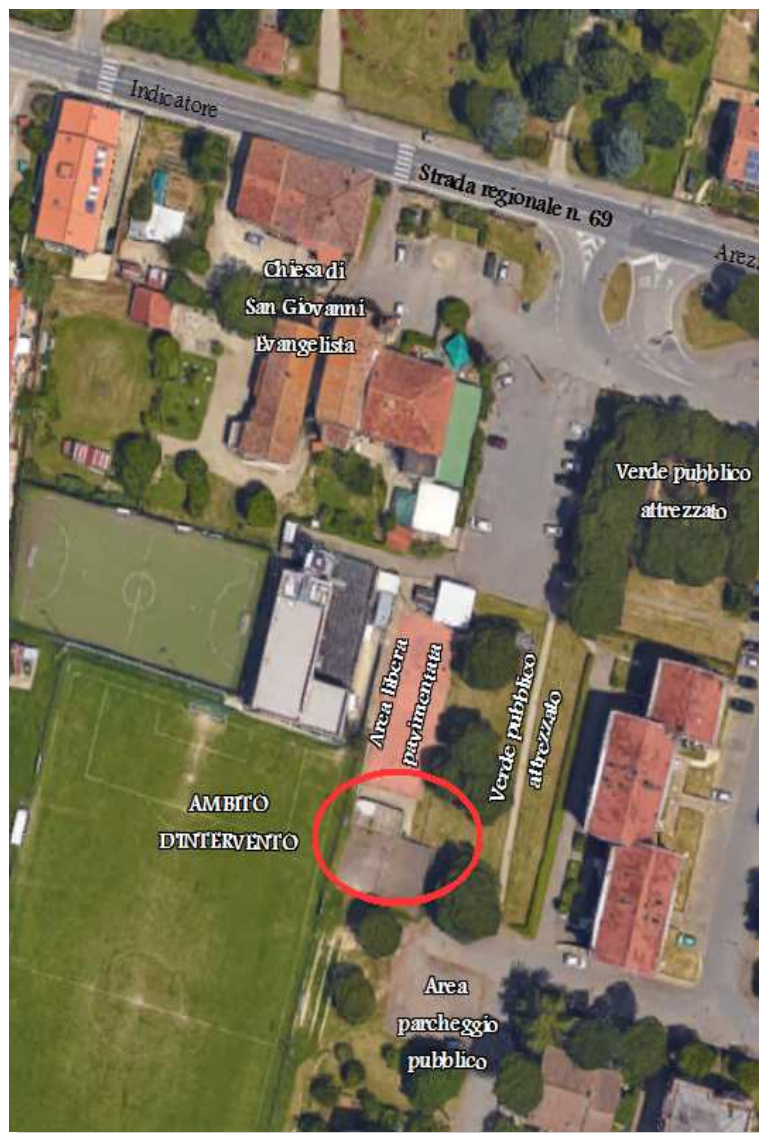
Con Provvedimento dirigenziale n. 3541 del 07/12/2018 è stato affidato l'incarico di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione per la redazione del piano della di sicurezza e del progetto strutturale delle fondazioni all'ing. Claudia Gabbrielli, con la riserva di affidare, con

ulteriore provvedimento, al medesimo professionista anche l'incarico di coordinatore della sicurezza in esecuzione e D.O. Strutture.

Con Provvedimento dirigenziale n. 3542 del 07/12/2018 è stato affidato l'incarico per la redazione della relazione geotecnica, geologica ed esecuzione prove-indagini al Dr Geol. Vito Cresci.

LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il nuovo edificio sarà ubicato nell'area verde attrezzata, a monte della superficie pavimentata, in adiacenza al campo sportivo. L'immobile di progetto è allineato agli esistenti edifici di civile



abitazione. Immediatamente di fronte, oltre la strada senza uscita, si trova un parcheggio pubblico di proprietà comunale ove, a nostro parere, potrebbe essere montato lo stand della sagra (*detta struttura, durante le precedenti edizioni, è stata noleggiata specificatamente per i giorni dell'attività ricreativa nel periodo estivo, per ospitare i tavoli e montata nel parcheggio pubblico esistente propiciente la Chiesa*). La nuova localizzazione di detto gazebo andrebbe a liberare quindi l'ampio parcheggio pubblico il cui accesso è direttamente sulla viabilità di scorrimento.

L'area su cui insisterà il nuovo edificio è di proprietà Comunale ed rappresentata al catasto terreni del Comune di Arezzo in Sezione B, foglio 17, particella n. 498.

L'area oggetto d'intervento è individuata nell'attuale strumento urbanistico come “Area appartenente al sistema insediativo della Residenza, nel sottosistema R4 – luoghi centrali con ammesse le destinazioni di servizi e attrezzature di uso pubblico” di cui all'art. 15 delle Norme Attuative.

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico della Città di Arezzo detto ambito è compreso nella ex area denominata “ATS0701 – Area di Trasformazione Strategica – Pratantico”. Oggi, le prescrizioni e i parametri di riferimento per gli interventi risultano “scaduti” e conseguentemente per quanto riguarda le modalità d'intervento ci si riferisce al comma 3 dell'art. 63 L.R. 1/2005 – “Aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati”.

L'area “verde attrezzata ad uso pubblico” risulta contestuale alla realizzazione del PEEP Pratantico, inizio anni '70, come da Convenzione di assegnazione del PEEP alla Coop. Etrusca Aretina, da dove si evince che le opere di urbanizzazione del comparto sono quelle indicate negli strumenti urbanistici all'epoca vigenti (art. 6 della citata convenzione, dato reperito presso l'archivio storico di questo Ente).

L'intervento proposto è conforme alle scelte del R.U. e delle norme tecniche di attuazione di questo Ente. La procedura di nuova edificazione è conforme ai sensi del comma 2 dell'art. 37 delle vigenti NTA del RU Arezzo, accertato che l'intervento si propone per soddisfare urgenti esigenze di interesse pubblico, in area di proprietà comunale.

I parametri dell'ATS 701, in particolare la superficie minima richiesta per verde pubblico e parcheggi pubblici, derivano da un precedente piano di lottizzazione. Allorché le prescrizioni dell'ATS 701 sono “scadute” e tenendo presente i parametri dimensionali indicati, l'intervento non altera le previsioni a suo tempo indicate negli strumenti urbanistici che intendevano ridisegnare l'area al fine di ottimizzare gli spazi nella totalità della superficie territoriale considerata (29.588 mq).

Infine si precisa che da sempre l'amministrazione comunale, tramite l'ufficio del Verde pubblico effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi attrezzati ad uso pubblico esistenti in zona.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (progetto definitivo aggiornato)

L'intervento accoglierà spazi e funzioni utili allo svolgimento di numerosi eventi ed iniziative che gli abitanti di Pratantico richiedono vivamente. In particolare, soprattutto durante il periodo estivo, sono state organizzate alcune serate con attività di servizio di ristorazione (svolta montando una struttura gazebo provvisoria) e di spettacolo (musica e danza nell'area libera pavimentata limitrofa allo spazio verde attrezzato e prossima al centro sportivo).

L'area specificatamente oggetto d'intervento è libera da manufatti. Il sito è in parte asfaltato in quanto utilizzato come spazio per il gioco (pallavolo) ed in parte è a prato.

Durante le fasi di rilievo/studio e di progettazione , è stata svolta una ricerca documentale presso i competenti uffici di questo Ente in merito alla presenza di un piccolo volume realizzato con sistema provvisorio di lamiera e legno di cui non si conosce l'origine, posizionato al di fuori del perimetro d'intervento ma comunque nella medesima particella catastale. Il volume è stato montato tra il parcheggio pubblico e l'area verde, adiacente alla superficie libera e pavimentata di colore rosso. La ricerca non ha portato alla definizione puntuale circa l'esecutore/titolare della volumetria che insiste sulla particella di proprietà comunale: ci si riserva ulteriori approfondimenti al fine di rimuoverlo e riportare lo stato dei luoghi preesistenti.

L'intervento, rappresentato nelle tavole tecniche degli elaborati grafici, prevede la realizzazione di un piccolo immobile di un solo piano fuori terra (altezza interna pari a minimo 3 mt), di ingombro pari a circa 12,45 x 11,25 mt, che possa ospitare spazi e funzioni connessi alla attività socio – ricreative.

A seguito di alcune valutazioni vagliate sulla base di criteri di progettazione, *(quali la tipologia e la destinazione d'uso che ospiterà l'edificio, le caratteristiche tecnico-prestazionale dei materiali, le caratteristiche estetiche, il decoro dell'intervento proposto in relazione all'ambiente e*

all'uso, la rapidità di esecuzione), si è optato per la realizzazione di una struttura prefabbricata ipotizzando pilastri, travi, travetti, colonne, architravi in legno/acciaio eseguiti a perfetta regola d'arte. L'unione degli elementi portanti, a montaggio ultimato permetterà di realizzare una struttura monolitica robusta e atta a sopportare sia la spinta del vento che il sovraccarico verticale in conformità alle vigenti normative. Impermeabilizzazione della copertura con guaina elastoplastomerica ad alta concentrazione di bitume e polimeri. Lattoneria (scossaline, pluviali, ecc) in lamiera zincata preverniciata. Installazione di linea vita. Infissi in pvc/alluminio con vetro camera in grado di garantire un adeguato isolamento termico. Infissi interno in laminato (interni). Davanzali e soglie in materiale lapideo. Pavimentazione e rivestimento dei bagni, cucina, sguatteria in linoleum unito o variegato (colore a scelta D.L. spessore di 2,5 mm) rispondente alle norme DIN 18171, fornito in rotoli, posto in opera con idoneo collante acrilico in dispersione acquosa. Pavimento restanti locali in gres porcellanato. Gli impianti (termico, idrosanitario, elettrico, antincendio) presteranno, in ottemperanza delle vigenti normative, la massima attenzione alla sicurezza sia attiva e passiva che all'economia di gestione. Installazione di impianto fotovoltaico e solare termico funzionale agli impianti realizzati e rispondenti alla vigente normativa.

La struttura prefabbricata verrà ancorata e montata su una struttura di fondazione con trave rovescia in c.a. realizzata appositamente e debitamente impermeabilizzata per evitare risalita di umidità. Pertanto dal punto di vista tecnico e l'intervento consisterà in:

- Scavo a larga sezione obbligata per la realizzazione struttura di fondazione e delle zone esterne: realizzazione della soletta del marciapiede perimetrale e del muro di contenimento, considerato il dislivello di quota dei piani calpestio, con installazione di adeguata ringhiera di protezione, adiacente alla esistente pista da ballo che subirà una lieve diminuzione di superficie). Il sottofondo sarà eseguito con materiale arido di cava debitamente compattato;

- Scavo a sezione ristretta obbligata ristretta per gli allacci delle opere a rete (enel, gas, acquedotto, fognature) con fornitura e posa in opera delle relative tubazioni e pozzetti e successivo riempimento con il materiale precedentemente scavato o con materiale arido di cava;
- Massetto (spessore cm 15) di sottofondo rinforzato con rete metallica elettrosaldata nelle zone di marciapiede delimitanti l'edificio;
- Realizzazione di muretto di contenimento in cls armato e fornitura ed installazione in testa di apposita ringhiera in ferro zincato e verniciato atto a sopportare una spinta della folla di 150 kg/ml;
- Verranno realizzate inoltre tutte le opere di urbanizzazione necessarie comprendenti la rete degli scarichi, delle tubazioni del gas, della rete elettrica, di adduzione idrica nonché delle acque meteoriche.
- ripristini e lavorazioni di minore entità necessari per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

DATI PROGETTUALI.

SUPERFICIE ATS 701.	<i>circa</i> 29.558,00 mq (<i>superficie territoriale</i>)
porzione ATS 701 intervento.	<i>circa</i> 6.402,00 mq
PARTICELLA CATASTALE.	<i>circa</i> 3.045,99 mq
AREA INTERVENTO.:	<i>circa</i> 310,78 mq
IMMOBILE– superficie coperta.	<i>circa</i> 107,72
IMMOBILE–superficie lorda.	<i>circa</i> 105,22
IMMOBILE– superficie calpestabile.	<i>circa</i> 86,67 mq
IMMOBILE– superficie esterna.	<i>circa</i> 118,00 mq

VERIFICA DELLA NORMATIVA

L'appalto sarà soggetto all'esatta osservanza di tutte le condizioni stabilite nel Capitolato Speciale d'Appalto, nel Capitolato Generale d'Appalto e in quello Speciale che sarà presentato in sede di gara con gli elaborati del progetto esecutivo.

Il presente progetto osserva le norme tecniche vigenti, in particolare:

- Decreto R.T. 7225 del 18.12.2002, allegato b – “Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro” nonché “Regolamento locale di igiene in materia di alimenti e bevande” approvato con delibera C.R. 273 del 28.06.94;
- L. 13/89 “disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche ”; insieme al regolamento di attuazione DM 236/89;
- L. 81/08. “Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ”;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 e s.m.i. riguardanti i "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno",
- D.Lgs 28/2011 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.
- D.M. 10 marzo 1998 e D.M. 26 agosto 1992 “decreto antincendio”;
- e alle altre norme vigenti in materia.

ACCESSIBILITÀ ALLA STRUTTURA

Il piano calpestio dell'edificio è alla stessa quota di quella esterna. L'edificio è fruito solo da operatori/addetti autorizzati, non è utilizzato da utenti esterni/pubblico.

L'area libera pavimentata di colore rosso esistente ed il piano calpestio del nuovo manufatto sono collegati dal percorso pedonale esistente nell'area verde attrezzata. Potrà essere inserito un vialetto di nuova realizzazione come opera di miglioria da parte degli operatori economici partecipanti alla gara d'appalto e che sarà oggetto di valutazione.

All'interno risultano accessibili tutti gli spazi: i pavimenti interni sono tra loro complanari; la luce netta di tutte le porte non è inferiore a 80 cm e l'altezza delle maniglie sarà compresa tra 85 e 95 cm; tutti gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti, i campanelli di allarme, saranno posti ad un'altezza compresa tra 40 e 140 cm, mentre gli interruttori elettrici saranno posti a 100 cm dal pavimento.

Adiacente e ad uso esclusivo del pubblico/utenti esterni, è stato progettato un locale, con accesso autonomo ed indipendente, che ospita tre servizi igienici di cui uno accessibile a persone con disabilità motoria.

VERIFICA DELLE SUPERFICI MINIME RISPETTO LE DESTINAZIONI D'USO

Risultano verificati i rapporti dimensionali relativi a tutti gli ambienti.

L'edificio è stato progettato nel rispetto degli indirizzi tecnici di igiene edilizia per gli ambienti di lavoro (allegato B del Decr.Reg 7225/02 della Toscana), delle linee guida in materia di igiene degli alimenti e delle bevande dell'Azienda USL8 di Arezzo e del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Arezzo.

VERIFICA DEI RAPPORTI AEROILLUMINANTI

Risultano verificati tutti i rapporti illuminanti relativi a tutti gli ambienti.

VERIFICA PERMEABILITÀ DEL LOTTO E SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI PUBBLICI (L. 122/89)

In base alla superficie totale del lotto, risulta necessaria una superficie permeabile minima di circa 760 mq. Lo stato dei luoghi, non sarà alterato, se non in piccole porzioni di prato per effettuare interventi minimi di raccordo del terreno rispetto al nuovo piano calpestio (marciapiede e percorso) del progetto.

E' garantita inoltre la superficie minima da destinare a parcheggio.

Il tutto è descritto graficamente negli elaborati di progetto.

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA E CONCLUSIONI

Il costo complessivo ammonta ad € 250.000,00 di cui € 207.965,99 per lavori a base d'asta, € 4.876,60 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 37.157,41 per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Dal quadro economico si evidenzia che la categoria prevalente sui lavori è la **O32** (categoria costituente strutture ed opere speciali SIOS) riguardante i moduli abitativi in legno; ai sensi dell' *art. 59 comma 1-bis del d.lgs. 50/2016* si ricorrerà dunque all' affidamento della progettazione esecutiva e all' esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo in approvazione in quanto l' elemento tecnologico o innovativo delle opere oggetto dell'appalto è nettamente prevalente rispetto all'importo complessivo dei lavori.

Arezzo, 20 dicembre 2018

Progettisti

Geom. Sauro Cerofolini

Arch. Elisa Di Trapani

Per. Ind. Stefano Carrai (Impianti)

V.to: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Luca Marchi

QUADRO ECONOMICO

(CAS PRATANTICO)

A)- Per Lavori:				€ 207 965,99
B)- Oneri per la sicurezza:				
Totale Oneri sicurezza:				€ 4 876,60
Totale lavori ed oneri				€ 212 842,59
C)- Somme a disposizione per:				
* Iva su lavori ed oneri (10%)				€ 21 284,26
* Spese di gara (Anac)				€ 225,00
* Spese parere USL (253,41+iva al 22%)				€ 309,16
* Fondo progettazione e innovazione (solo progetto preliminare e direzione lavori)				€ 4 256,85
* Spese tecniche per:				
Calcoli strutturali, coordinatore sicurezza in progettazione				€ 2 538,99
Relazione geologica/geotecnica con prove ed indagini				€ 1 903,20
Altri oneri (SIC esecuzione, D.O. strutture,ecc)				€ 4 500,00
* Spese per allacciamenti				€ 1 500,00
* Imprevisti ed arrotondamento				€ 639,95
Totale somme a disposizione...				€ 37 157,41
Totale complessivo.....				€ 250 000,00
Arezzo li, 20 dicembre 2018				
I Progettisti				
Geom. Sauro Cerofolini				
Arch. Elisa Di Trapani				
Per.Ind. Stefano Carrai				
Il Responsabile del Procedimento Geom Luca Marchi				