



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO DELL'EX PALESTRA CANOTTIERI DI LIMITE SULL'ARNO

Il comune di Capraia e Limite ha acquistato in data 15/12/2016 con atto notarile rogato da notaio Lucia Periccioli n. 33568 di repertorio, n. 14735 di raccolta, registrato a Empoli l'11/01/2017 e trascritto a Firenze il 12/01/2017 n. 1315 Registro Generale, n. 952 Registro Parziale, dalla Società Canottieri Limite la palestra sita in via Dante Alighieri, Limite sull'Arno; immobile accatastato al C.F. del comune di Capraia e Limite, foglio 18 particella 821 cat. C4.

Il 19/07/2017 con deliberazione della G. C. n. 72 è stato approvato in prima fase il Progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di cui all'oggetto finalizzato soprattutto a valutare sommariamente gli interventi ritenuti necessari per rendere fruibile l'immobile.

Lo studio di fattibilità approvato prevede la ristrutturazione della palestra sita in via Dante Alighieri a Limite sull'Arno, allo scopo di dotare il territorio comunale di una nuova struttura dedicata ad attività sportivo-ricreative.



Ingresso Palestra

Vista la sua ubicazione e la prossimità alla scuola elementare e materna di Limite, la palestra sarà destinata anche ad attività ludico-ricreative da parte della scuola primaria G. Marconi di Limite sull'Arno, attualmente sprovvista di idoneo ambiente all'interno del proprio plesso (vedi sottostante foto estratta da google heart).



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

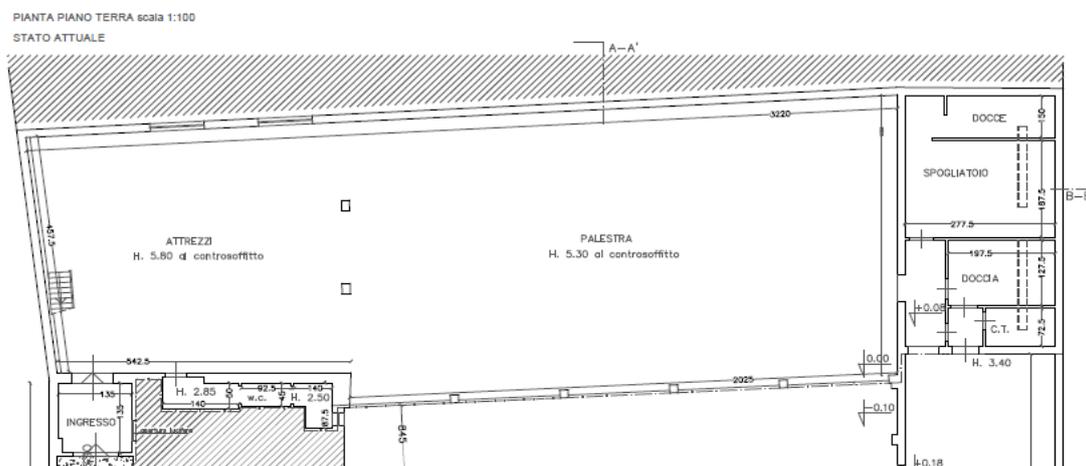
SERVIZIO LL.PP.

Fuori dall'orario scolastico, la palestra potrà essere utilizzata come luogo di aggregazione, per attività sportive o iniziative di altro genere, organizzate dall'Amministrazione Comunale o da associazioni del territorio che ne facciano richiesta.



In seconda fase, il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica approfondisce ulteriormente quanto previsto nella prima fase. Sono stati eseguiti rilievi e sopralluoghi, sulla base dei quali si è proceduto alla redazione del presente progetto.

La struttura della palestra si trova nel centro abitato di Limite, all'interno del complesso già adibito a sede della Società Canottieri Limite, che comprende anche la sala della cosiddetta "vasca da voga", adiacente al locale palestra, necessaria agli allenamenti nel periodo invernale, quando non è possibile l'accesso in Arno. Tale ambiente, testimonianza importante della tradizione del territorio, rimarrà visibile dall'interno della palestra, attraverso una parete vetrata che dividerà i due ambienti.



Planimetria attuale

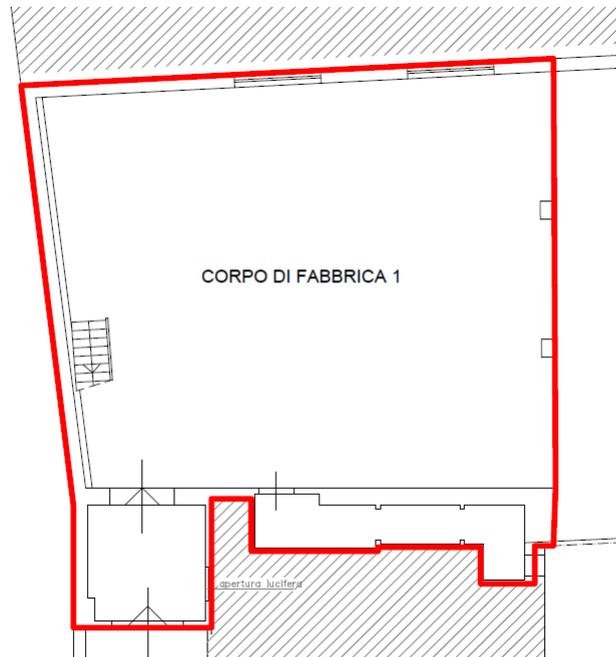


COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

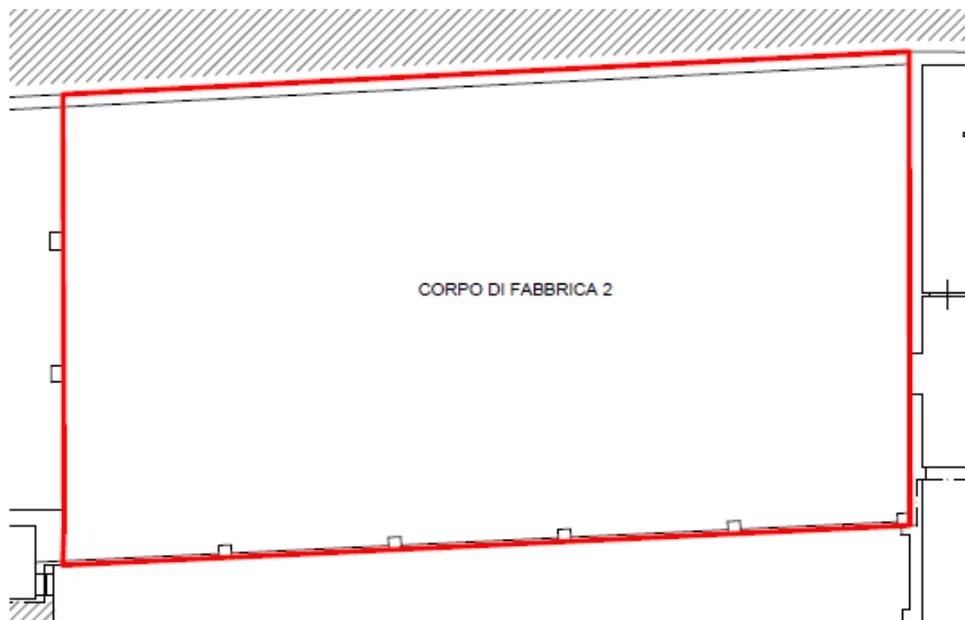
Città Metropolitana di Firenze
SERVIZIO LL.PP.

Attualmente l'edificio è composto da tre corpi di fabbrica di altezza diversa:

- il primo, al quale si accede dall'esterno, è stato precedentemente utilizzato come zona deposito attrezzi;



- il secondo per le attività sportive, di altezza diversa, adiacente alla sala della vasca da voga;





COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze
SERVIZIO LL.PP.

- infine il corpo di fabbrica in muratura nel quale si trovano gli spogliatoi ed alcuni piccoli ambienti di deposito.



I primi due corpi di fabbrica, presentano una struttura in parte in muratura, con appoggio sulle strutture verticali degli edifici confinanti, e in parte con struttura indipendente in c.a. costituita da pilastri e travi atte a sostenere la copertura.

La copertura è ordita a capanna, con travi reticolari in acciaio e manto in pannelli di fibrocemento.



Vista interna



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.

È evidente la stratificazione storica dei vari elementi, dunque la situazione attuale risulta essere il risultato di una serie di mutamenti e costruzioni susseguitesesi nel tempo.

Il Comune di Capraia e Limite, con determina n. 127 del 24/03/2017, ha commissionato alla ditta Gracci Laboratori s.r.l. una valutazione dello stato di conservazione della copertura, ai sensi della delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 7 del 14/02/2017. L'analisi condotta, come da documento allegato al presente progetto, ha evidenziato la presenza di fibre in amianto ed uno stato di conservazione tale da necessitare la programmazione della rimozione delle lastre entro il termine di anni 3.

Il progetto prevede quindi la totale rimozione della copertura in cemento-amianto, da smaltire opportunamente, la demolizione della parete con pilastri in c.a. di collegamento tra il primo e il secondo corpo di fabbrica e la demolizione delle strutture verticali perimetrali del lato sud.

Il nuovo intervento permetterà prima di tutto un notevole miglioramento della struttura sotto il profilo ambientale e salutare, oltre all'adeguamento dei requisiti statici in conformità della normativa sismica vigente (essendo il comune inserito in zona con grado sismico S3).

Secondariamente darà la possibilità di gestire in maniera flessibile la suddivisione degli spazi interni.

Non è interessato da demolizioni e da mutamenti strutturali il terzo corpo di fabbrica, che non presenta criticità dal punto di vista strutturale e ambientale.

Verrà realizzata una nuova struttura portante puntiforme, in sostituzione dell'esistente, opportunamente controventata e giuntata per sostenere le murature verticali che non possono essere demolite, in maniera da costituire un nuovo unico corpo di fabbrica completamente indipendente dalla struttura originaria e dotato di fondazioni proprie; nuova sarà anche la copertura.

Il tutto ovviamente coibentato, in modo da ottenere la massima efficienza energetica possibile, come previsto dal DM 11/01/2017, allegato 2.

La nuova struttura potrà avere diverse soluzioni tecnologiche da valutare in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

All'interno della struttura si prevede una ridistribuzione degli spazi interni, funzionale alle esigenze di utilizzo per attività sportive e rispondente alle normative vigenti in ambito di sicurezza, igiene e prevenzione incendi. Nella zona di ingresso, precedentemente adibita a deposito, saranno realizzati i nuovi locali spogliatoio, divisi in ambienti uomo-donna, dotati ciascuno di n. 2 wc di cui 1 per disabili. Lo spogliatoio femminile sarà dotato di n. 3 piatti doccia, mentre quello maschile di n. 4 piatti doccia. Per tutti i piatti doccia sarà adottata una soluzione tecnologica che ne permetta l'utilizzo anche ai disabili. Tali ambienti saranno rivestiti in materiali idonei alla loro funzione, con particolare attenzione alla lavabilità o scivolosità delle superfici.

Sono mantenute le due finestre presenti sul prospetto ovest, previa sostituzione degli infissi attuali con altri di nuova generazione a taglio termico.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.

Nell'area degli spogliatoi si prevede la realizzazione di un controsoffitto per evitare dispersione del calore.

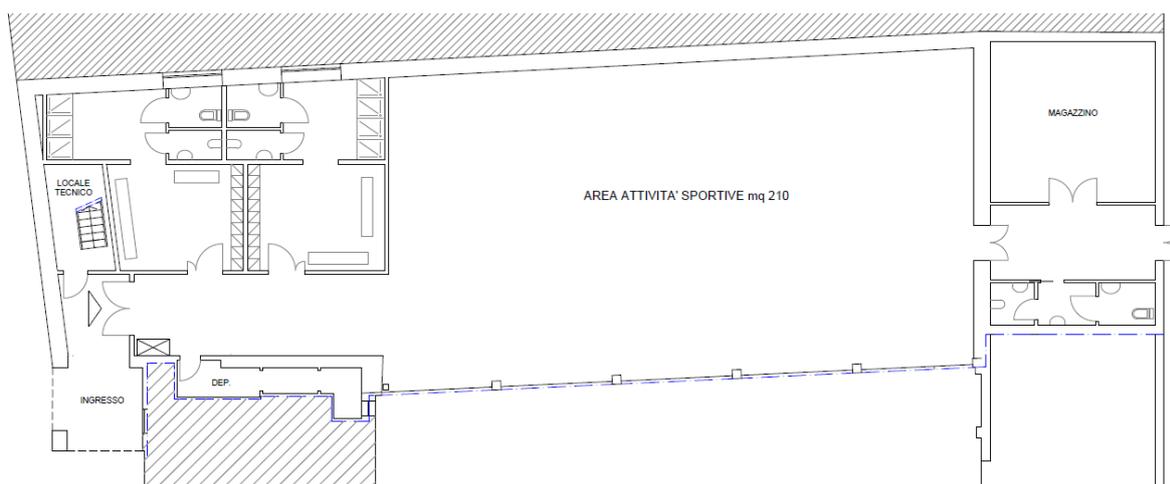
L'intervento prevede la realizzazione di una nuova pavimentazione in materiale idoneo per l'area dedicata alle attività sportive, che si differenzierà da quella utilizzata per i locali adibiti a servizi e accessori.

Per quanto riguarda il terzo corpo di fabbrica, saranno operate alcune semplici modifiche alla distribuzione degli ambienti, ovvero la realizzazione di un magazzino e di n. 2 wc, differenziati per normodotati e disabili.

Una nuova uscita d'emergenza sarà realizzata sul prospetto nord e conseguentemente ampliata la porta di collegamento tra palestra e questa zona.

Tutti i locali saranno dotati di nuovi impianti elettrici, idrosanitari e fognature, conformi alle normative vigenti in materia e debitamente certificati e collaudati. L'impianto termico sarà realizzato mantenendo attiva l'attuale caldaia, che si trova posizionata all'interno del locale tecnico al primo piano, in corrispondenza della zona d'ingresso, per questo motivo nel progetto si prevede la realizzazione di una nuova scala per l'accesso, posta in ambiente separato, accessibile dall'esterno, in modo da ottenere netta separazione tra le attività di manutenzione e le attività della palestra.

Maggiori e più specifiche indicazioni possono essere rilevate dagli elaborati progettuali.



Soluzione Progettuale



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Un'ulteriore ipotesi progettuale riguarda la riqualificazione dell'area fronte strada degli spazi esterni adiacenti alla palestra, interessati dal piano di lottizzazione "Ex Cantieri Pisa".

In particolare la demolizione delle strutture ancora presenti sul fronte strada in via Dante Alighieri e quindi la realizzazione di un'area pedonale di ingresso alla palestra, in modo da ottenere un ingresso indipendente più ampio e idoneo, in alternativa al percorso esistente.



Per la definizione dei nuovi spazi pubblici si prevede la realizzazione di nuove fognature per l'allontanamento delle acque meteoriche collegate alla rete esistente, il rinterro ove necessario e un'adeguata sistemazione delle pendenze. Suddetta area si estende per circa mq 260.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile si trova in zona B1.2 "Aree edificate a prevalente destinazione residenziale" in base al vigente R.U. (Regolamento Urbanistico) approvato con deliberazione C.C. n. 23 del 05.05.2003. Le destinazioni ammesse, oltre alla residenziale, sono: direzionale, commerciale, turistiche ricettive, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, cinema, teatri, attrezzature sanitarie e para-sanitarie. L'immobile infra maggiore consistenza risale in parte ad epoca antecedente al 1942 ed in parte antecedente al 01.09.1967.

Sul sito non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico né risulta essere area di interesse archeologico.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.



Estratto da RU

INDAGINE GEOLOGICA E SUL RISCHIO IDRAULICO

Per quanto riguarda le valutazioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche, idrogeologiche e sismiche dell'area in oggetto, si fa riferimento all'indagine svolta su terreno adiacente, precisamente accatastato al C.F. del comune di Capraia e Limite, foglio 19 particella 571.

Tale indagine è stata depositata presso l'ufficio Uso e Assetto del Territorio in data 28.05.2008 con protocollo n. 004441, redatta in relazione al Piano Attuativo normato da progetto C2.3 "Comparto Scatolificio Etruria ambito B", mette in luce quali sono le caratteristiche del sito, che è possibile considerare analogo al sito di progetto.

Ulteriori indagini in merito al sito di progetto saranno redatte in fase di progettazione definitiva.

CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

La presente progettazione di fattibilità tecnica ed economica non entra nello specifico e nel dettaglio degli elementi costruttivi e dei materiali, ma prevede che i livelli di progettazione definitivo ed esecutivo rispettino quanto previsto dal DM del 11/01/2017 e successive modifiche e integrazioni in materia dei criteri ambientali minimi.

È comunque importante sottolineare che l'intervento va ad incidere su alcuni aspetti particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale ed energetico:

- rimozione e smaltimento della copertura attuale in cemento amianto;
- realizzazione di nuova struttura portante e nuova copertura, dotate di coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione di impianti tecnologici di ultima generazione, opportunamente certificati.



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LL.PP.

Di seguito il Quadro Economico sintetico dell'opera di cui all'oggetto:

OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE PALESTRA	€
Opere edili (compreso rimozione copertura, demolizioni, opere interne)	€ 211.200,00
Opere strutturali	€ 166.320,00
Impianti idrosanitari	€ 15.840,00
Impianti meccanici/termici	€ 21.120,00
Impianti elettrici	€ 39.600,00
Opere esterne (demolizione e sistemazione area pedonale)	€ 26.000,00
Totale opere edili e impiantistiche	€ 480.080,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Progettazione definitiva, esecutiva, impianti	
Direzione lavori e sicurezza	
Spese tecniche per collaudi	
Gare	
Totale progettazione e DL	€ 99.776,74
IVA su opere edili e impiantistiche	€ 48.008,00
IVA su altre spese	€ 21.950,88
Cassa previdenziale professionisti	€ 3.991,07
Totale somme a disposizione	€ 173.726,69
TOTALE	€ 653.806,69

IL PROGETTISTA

Geom. Antonio Salvadori

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 7/03/2005 n. 82 e ss.mm.ii.)