

Comune di Santa Maria a Monte

Provincia di Pisa

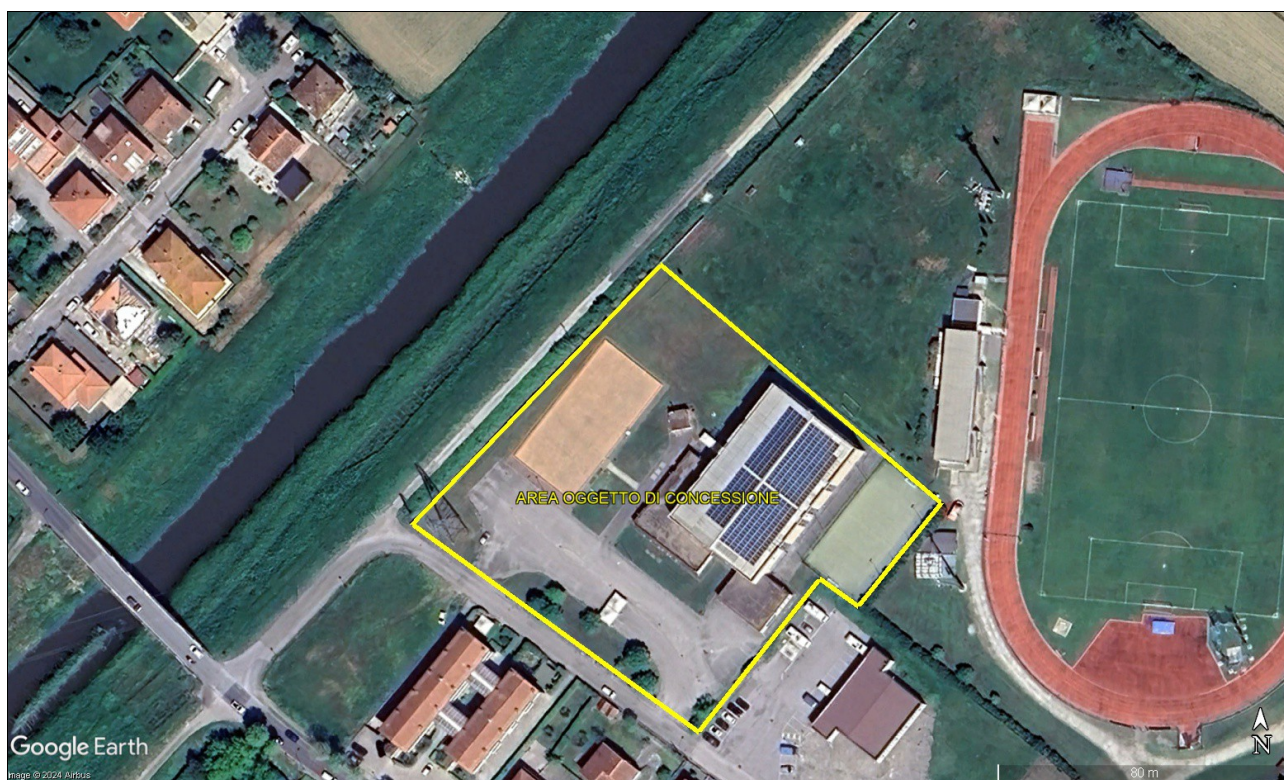
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Palestra Paolo Novelli e pertinenze annesse all'interno del complesso sportivo "Romano Fogli"

1 PEMESSA

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione della procedura negoziata seguente alla manifestazione di interesse ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affidamento in concessione del plesso sportivo sopra indicato ed adibito a palestra polivalente.



2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'edificio e le pertinenze annesse sono individuato al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte al foglio 26 particella 841 sub. 2 categoria D/6.

Come da documentazione catastale allegata alla presente Relazione.

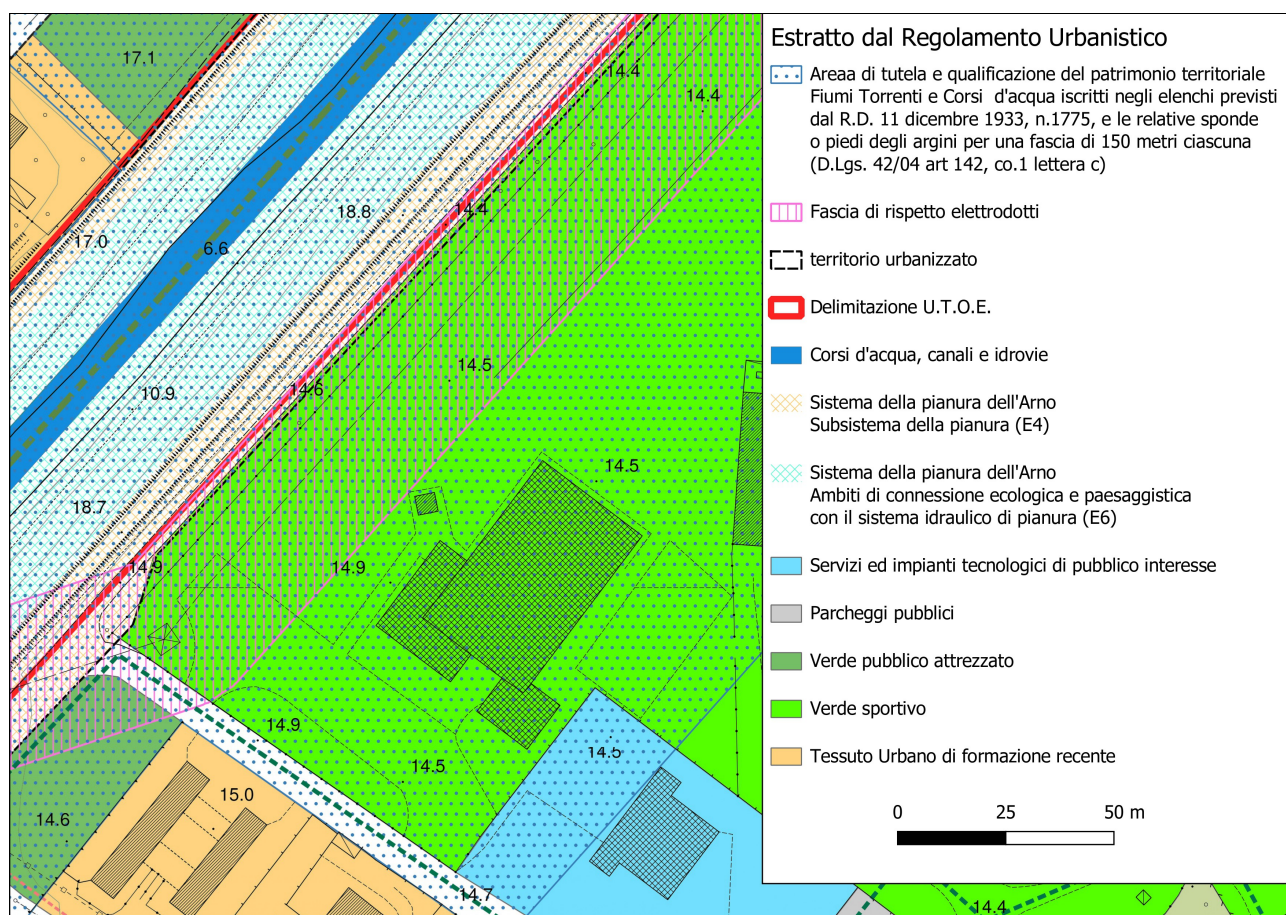
3 DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI

Rispetto al Piano strutturale, l'area ricade all'interno dell'UTOE 8 Ponticelli.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 02 del 09/01/2017 viene classificata come Verde sportivo normata dall'art.51 delle NTA.

L'area e l'edificio rientrano nel vincolo della fascia di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D. Lgs . 42/04 art 142, co . 1 lett era c - ex L . 431/85) normata dall'art. 70 delle NTA.

Parte dell'area di resede, in particolare l'area su cui è costruita la pista di pattinaggio a rotelle, è posta internamente alla Fascia di rispetto elettrodotti normata dall'art. 73 delle NTA.



4 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della concessione è costituita da due accessi carrabili, un area di parcheggio, una pista di pattinaggio a rotelle scoperta, un campo di calcetto scoperto, una palestra polivalente consistente nel principale fabbricato posto nell'area di concessione, altre aree a verde.

5 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Si faccia riferimento alle allegate planimetrie.

L'edificio principale che sostituisce la palestra polivalente è caratterizzato da una struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, il tamponamento che corre dinanzi alla struttura portante è caratterizzato da pannelli prefabbricati in calcestruzzo e il basamento è costituito da un solaio controterra formato da calcestruzzo e pavimentazione in gomma su tutti i corpi di fabbrica che compongono l'edificio. I corpi che contengono gli spogliatoi e l'ingresso hanno una copertura piana formata da un solaio in predalles con massetto e guaina impermeabilizzante; la copertura della palestra è a capanna costituita da un pannello di lana di roccia rivestito da lamiera grecata appoggiato sulla struttura in cemento armato.

6 CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

L'edificio è in classe energetica E con $E_{p,gl,nren}$ 279,03 kWh/m² anno.

L'edificio in oggetto è dotato di grandi finestre nella zona palestra e ingresso. I serramenti sono composti da un telaio in alluminio senza taglio termico con una trasmittanza di $U_f = \text{W/m}^2\text{K}$. La tipologia del vetro è singolo con trasmittanza di $U_g = 5,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. I serramenti hanno un elevato fattore di trasmissione solare non sono dotati né di schermature solari né di sistemi oscuranti.

Il sistema di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria è composto da un generatore di calore a basamento con gas metano: Rhoss KX 500, posto nel locale centrale termica; il sistema di distribuzione passa in parte all'esterno dell'edificio e in parte all'interno dello stesso; non sono presenti collettori quindi la distribuzione è monotubo. Il sistema di emissione è caratterizzato da radiatori nella zona spogliatoi e ingresso mentre nella zona palestra sono presenti dei ventilconvettori a parete e soffitto. La regolazione è di zona on/off. L'edificio è dotato di un sistema di illuminazione costituito da lampade fluorescenti e a ioduri. L'edificio è dotato di un sistema canalizzato nella parte degli spogliatoi per l'estrazione dell'aria della portata di circa 800 mc/h.

7 STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato e l'area, nel suo complesso, tenuto conto della vetustà della costruzione può considerarsi in ordinarie condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono esterni e, tenuto conto della vetustà, sono generalmente poco efficienti energeticamente e in condizioni ordinarie di manutenzione.

Gli impianti termici e idro-sanitari sono funzionanti, poco efficienti energeticamente e in condizioni di manutenzione ordinaria.

8 ALLEGATI

- Tavola architettonica, prospetti e pianta del fabbricato
- Documentazione catastale
- Documentazione fotografica