

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1 PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Porto Torres ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di valorizzare dei beni attraverso una forma speciale di partenariato con i soggetti del mondo dello Sport, forma che rappresenta per altro attuazione concreta del più ampio principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118, ultimo comma, della Costituzione.

In particolare, ci si rivolge all'impianto sportivo di via Petronia n.20, l'amministrazione attraverso una manifestazione d'interesse intende invitare tutte le associazioni e società sportive senza fini di lucro a mostrare il proprio interesse all'uso e riqualificazione dell'immobile.

Il bando sono indicati gli interventi minimi necessari per una riqualificazione funzionale generale dell'edificio sportivo posto in via Petronia n.20.

Gli interventi ritenuti necessari sono elencati a pg.7 del bando e riguardano:

1. Lavori di sostituzione degli infissi e risparmio energetico;
2. Lavori finalizzati alla riparazione ripristino del manto impermeabile della copertura;
3. Messa a norma dell'impianto idrico sanitario;
4. Messa a norma dell'impianto elettrico;
5. Verifica propedeutica messa a norma impianto antincendio;
6. Installazione del gruppo di misura idrico e lavori affini;
7. Stesura di un Piano di Manutenzione delle opere compiute;

La palestra viene ad oggi utilizzata come impianto sportivo per la Boxe.

La struttura, se verrà accolta la nostra istanza, sarà destinata a continuare ad ospitare le attività atletiche configurate e accogliere manifestazioni sportive. L'impianto si configura conforme ai regolamenti del C.O.N.I. e delle Federazioni Sportive Nazionali con una capienza massima dell'impianto di circa 100 persone fra spettatori, atleti e personale di servizio.

L'attività è individuata al Punto 65 del D.P.R. 01.08.2011, n. 151: "*Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 m².*".

La presente relazione descrive i lavori previsti per la riqualificazione dell'impianto secondo le disposizioni previsti nel bando di gara.

2 ELEMENTI DI DEFINIZIONE E QUALIFICAZIONE DEL CONTESTO IN CUI SI COLLOCA L'INTERVENTO

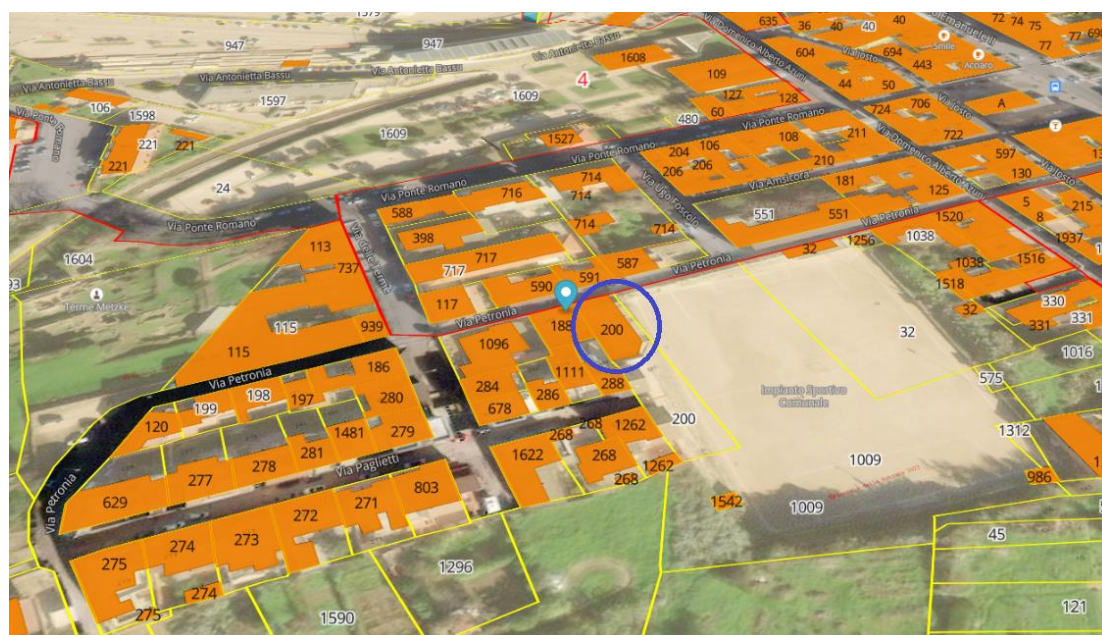
2.1 LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato della presente manifestazione d'interesse è situato in via Petronia, nella parte a monte del centro storico cittadino, La palestra si inserisce in un complesso sportivo, che ospita anche il vecchio campo da calcio Occone. L'accesso avviene da via Petronia mediante un corpo di fabbrica più basso, lo sviluppo planimetrico è quello di un rettangolo allungato, tipico delle palestre.

Per quanto l'impianto sia facilmente raggiungibile dal centro cittadino, nella zona, sono carenti le aree di sosta, i servizi e viabilità.



La palestra è inserita all'interno di un'area con funzione pubblica (sport e culturale), affiancata ad un sistema insediativo a carattere residenziale che si è sviluppato lungostrada e caratterizzato da viabilità comunale antica. L'inquadramento urbanistico sotto riportato rileva la posizione del fabbricato all'interno del centro matrice di antica formazione.



3 PROGETTO DI INTERVENTO

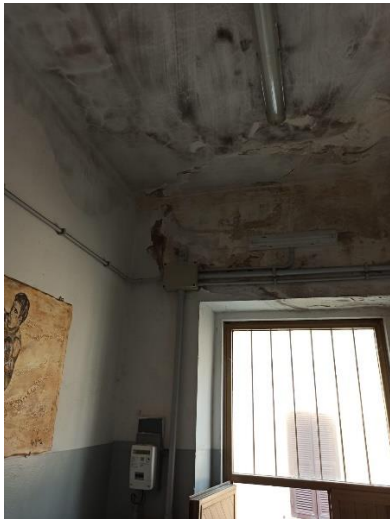
La presente relazione descrive il progetto di riqualificazione, adeguamento funzionale ed efficientamento energetico della palestra comunale Boxe di via Petronia 20.

L'intervento previsto in Progetto è finalizzato all'adeguamento della palestra con ristrutturazione della stessa al fine di adeguare spazi e dotazioni per l'utilizzo da parte di attività sportive.

a. Analisi del degrado

L'immobile presenta notevoli problematiche dovute alla mancata manutenzione, protrattasi negli anni, sicuramente a causa di mancate economie da parte dell'amministrazione, a seguito di sopralluogo e attenta analisi dello stato di fatto, da parte dei tecnici da noi incaricati è emerso quanto già riscontrato dall'amministrazione e cioè:

a.1 Manto impermeabile; la superficie del manto impermeabile presenta numerosissime fessurazioni a causa del fenomeno di cristallizzazione della guaina bituminosa, questa è la causa principale dei fenomeni di infiltrazioni all'interno della palestra. Seppure tali manifestazioni siano sporadiche e in presenza di forti e prolungati eventi meteorologici, viste le condizioni del manto impermeabile ci si dovrà aspettare un peggioramento dei fenomeni e conseguente degrado della struttura di copertura.



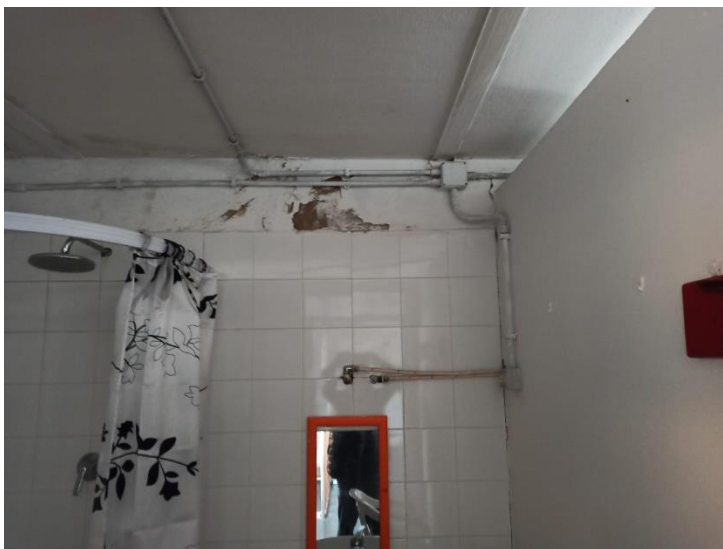
a.2 Infissi; gli infissi della palestra sono vetusti e sicuramente non assolvono completamente alla loro funzione. Si evidenziano fenditure dei componenti e dei vetri inoltre è palese la loro inadeguatezza rispetto alle norme sul contenimento energetico e sulla sicurezza delle parti vetrate

BUSTA B.

Manifestazione di interesse per la Riqualificazione, Gestione e uso della Palestra Boxe Via Petronia 20.



a.3 Impianto Idrico; l'impianto evidenzia numerosi segni di degrado, innanzitutto rispetto alla linea di adduzione (eseguita con tubazioni in ferro) e poi riguardante la collocazione funzionale dei bagni.



a.4 Impianto elettrico; anche l'impianto elettrico, per quanto semplice nella funzione da sviluppare, presenta problematiche inerenti i conduttori, e le prese.

a.5 Impianto Antincendio; le vie di esodo risultano insufficienti così come le dotazioni di estintori.

a.6 Contatore acqua; nella struttura non è presente nessun gruppo di misura.

a.7 Intonaci; in particolare all'esterno sono visibili numerosi distacchi d'intonaco.

b. Interventi

In ottemperanza a quanto richiesto nella manifestazione d'interesse pubblicata, la nostra associazione intende proporre in maniera puntuale interventi che innanzitutto soddisfino le esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale, oltre ad altri interventi che si ritengono necessari a compensare altre problematiche emerse durante il sopralluogo.

b.1 Manto Impermeabile; Si ritiene inadeguato procedere alla sola riparazione del manto impermeabile in quanto seppure palesemente spaccato in alcuni punti, presenta distintamente carenze di elasticità in maniera uniforme. Si prevede il disfacimento dell'intera

impermeabilizzazione dalla copertura e conseguente conferimento in discarica, il ripristino del piano di posa ed eventuale correzione dell'ossidazione dei ferri d'armatura, mediante malta tixotropica, la realizzazione di manto impermeabile mediante un doppio strato di guaina di cui uno superiore di protezione.

b.2 Infissi; Gli infissi esistenti andranno rimossi e sostituiti con altri della medesima tipologia ma in PVC, con doppio vetro antinfortunistico, altamente performanti dal punto di vista della trasmittanza. Si prevede la realizzazione di una nuova via di fuga (adeguamento antincendio) e quindi la conseguente fornitura di un infisso con maniglione antipanico.

b.3 Impianto Idrico; andrà realizzato ex novo l'impianto idrico, adeguato alle norme vigenti, realizzato con tubazione di adduzione in multistrato compartimentata mediante saracinesche per ogni elemento.

b.4 Impianto elettrico; Anche l'impianto elettrico andrà realizzato ex novo con conduttori adeguati, scatole di derivazione, le linee andranno suddivise per gruppo luci e forza motrice e protette ad interruttori differenziali e magnetotermici da due quadri interni.

b.5 Impianto antincendio; Le indicazioni delle norme antincendio sono conseguenti alla funzione della struttura, per cui in questa fase non vi è possibilità di avere un parere da parte dei VVF. se non si conosce la destinazione specifica d'uso, tuttavia si evidenziano carenze nella composizione delle via di fuga e nella dotazione minima degli estintori per cui si propone un intervento di apertura di una porta verso l'esterno (tra l'altro già presente in origine e poi murata) e la realizzazione di un infisso per uscita di sicurezza con maniglione antipanico. Oltre a ciò, è prevista la fornitura e posa di 4 estintori, da posizionare in ambiti specifici.

b.6 Contatore d'acqua; All'esterno della struttura, previa richiesta all'ente gestore, verrà realizzata una cassetta con all'interno gruppo di misura.

b.7 Intonaci; tutte le parti d'intonaco ammalorate e in distacco e che potrebbero arrecare danno a cose e persone, andranno rimosse e ripristinate mediante intonaco di malta cementizia, con perfetta integrazione del rappezzo rispetto contesto.

4. CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Le operazioni di conduzione e manutenzione ordinaria saranno facilmente eseguibili, con tempi di esecuzione contenuti e limitato impiego di personale. Il locale tecnico dell'impianto è dotato di un doppio accesso, sul retro della palestra, dietro grigliato metallico di protezione, facilmente raggiungibili ai fini di manutenzione

