



COMUNE DI POMARANACE

Provincia di Pisa

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO DENOMINATO "CHALET" E DELL'AREA CIRCOSTANTE UBICATA IN LARDERELLO COMUNE DI POMARANACE

Volontà di questa Amministrazione è quella di intervenire attraverso opere di ristrutturazione edilizia sul manufatto denominato "Chalet" e su tutta l'area sportiva circostante identificata con i riferimenti catastali N.C.E.U. foglio 169 mappali 287 legato ai 604, 605, 606 e 607.

L'area oggetto di intervento è situata in Larderello Comune di Pomarance, in via M. Tabarrini in prossimità della zona centrale e commerciale del paese.

L'immobile, nella sua attuale consistenza, è così costituito: un campo da tennis in terra (foto nn. 1, 2), un campo da bocce con due piste fatiscenti (foto n. 3), e da un fabbricato di supporto ad uso spogliatoi e bar (foto nn. 4, 5, 6) con accanto una pista di pattinaggio (foto n. 7) ormai in disuso, utilizzata in passato nella stagione estiva per il servizio ai tavoli. L'accesso pedonale alla struttura avviene direttamente dalla strada carrabile sottostante o da un percorso quasi in piano dal vicino parcheggio pubblico (foto n. 8). Il campo da tennis è dotato di una recinzione e da un impianto di illuminazione per il gioco in notturna. Sul lato a monte sono ubicati dei gradoni in muratura che fungono da gradinate. A fianco del campo da tennis ma in posizione altimetricamente più bassa è posto il campo da bocce, costituito da due piste anch'esse in terra. Tra i due campi corre il sopra citato percorso che collega il parcheggio pubblico allo Chalet. Il piccolo fabbricato ha una pianta regolare con copertura a padiglione, manto in cotto a "marsigliesi", gronda in travicelli lignei aggettanti, docce e calate in PVC, murature perimetrali in mattoni facciavista, soglie in travertino, infissi in legno e vetro e avvolgibili alle finestre. All'interno dello Chalet sono ubicati gli spogliatoi per uomini e donne con i relativi servizi igienici e il bar con il retro adibito a magazzino. Sul lato nord-est si apre un piccolo portico il cui angolo è sorretto da una colonna in acciaio, che serve da copertura al bancone del bar.

Il tutto si presenta in pessimo stato di manutenzione: gran parte delle tribune e degli spazi a verde sono invasi da piante infestanti; i campi, soprattutto quello da tennis, presentano avvallamenti e un cattivo drenaggio e allontanamento delle acque; le recinzioni e gli impianti di illuminazione hanno bisogno di opere di revisione e ripristino; il fabbricato presenta varie lesioni nelle murature, sia all'esterno che all'interno; sulla copertura e nella gronda sono presenti numerosi aghi di pino che, trattenendo la terra e l'acqua, hanno favorito la nascita di muschi e erba e l'ostruzione dei pluviali. Gli spogliatoi presentano fenomeni di umidità e infiltrazioni, gli infissi si aprono con difficoltà e i servizi igienici non funzionano correttamente. Gli impianti non sono a norma, soprattutto quello termoidraulico per il fatto che i radiatori sono a vapore diretto. Il locale per la centralina di scambio termico, ubicato all'esterno sul lato ovest dello "chalet", è sottodimensionato.

Le sistemazioni esterne (pavimentazioni, percorsi, regimazione acque meteoriche e fognarie) sono presenti ma anch'esse in cattivo stato di manutenzione.

Stato di progetto

Il progetto prevede oltre alla ristrutturazione edilizia del manufatto, anche l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale del complesso alle vigenti normative, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche: D.M. LL.PP. n. 236 del 14.06.1989 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati, e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e s.m.i.; al D.P.R. 24.07.96 n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e s.m.i., con riferimento agli adeguamenti normativi per i vari ambienti, servizi e dotazioni, le manutenzioni, gli apparecchi per la regolazione della temperatura e i consumi energetici, i locali tecnici, gli impianti in genere ecc.; Legge 09.01.1991 n.10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e s.m.i.; D.P.R. 26.08.1993 n.412 ed il D.P.R. 501/99 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia" e s.m.i., in attuazione dell'art.4, quarto comma, della legge 09.01.1991 n.10 e s.m.; Legge 01.03.1968 n.186 "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici" e s.m.i.; Legge 22.01.2008 n. 37 "Norme per la sicurezza degli impianti" e s.m.i.; L. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2

dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"; D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i..

TABELLA B analisi degli elementi da inserire nel progetto esecutivo		edili	elettrico	T. idraulico
1	Ripristino murario delle parti ammalorate delle tribune	○		
2	Ripristino funzionale dei parapetti e loro tinteggiatura	○		
3	Revisione e reintegro dell'impianto di illuminazione in esterno;		○	
4	Ripresa della pavimentazione della pista di pattinaggio;	○		
5	Revisione e integrazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche			
6	Disinfestamento delle aree a verde e delle gradinate, con trattamento diserbante	○		
7	Ripristino totale della pavimentazione circostante allo Chalet con autobloccanti	○		
8	Messa a norma degli impianti elettrico e termoidraulico.		○	
9	Rifacimento dell'attuale percorso pedonale dal parcheggio allo Chalet a dotandolo di un cordolo prefabbricato in cls. sul lato scarpata, di un corrimano metallico con illuminazione idonea	○		
10	Rendere accessibile la zona bar e la pista di pattinaggio mediante una rampa che, posta sul lato est dello Chalet La rampa e la terrazza di raccordo saranno dotate dei prescritti cordolo e corrimano metallico e saranno pavimentate in clinker antigelivo e antiscivolo due rampe per disabili e nella terrazza di collegamento tra il bar e la pista di pattinaggio	○		
11	Gli spogliatoi saranno in numero di due, ognuno con due posti doccia; saranno pavimentati con mattonelle antiscivolo e rivestiti con piastrelle in ceramica alle pareti fino ad un'altezza di due metri; gli intonaci saranno completamente rifatti e gli infissi revisionati. Un servizio igienico per portatori di handicap, usufruibile sia dal pubblico che dagli atleti, e le opere di finitura avranno le stesse caratteristiche di quelle previste per gli spogliatoi.	○		
12	l'impianto elettrico		○	
13	Per il bar non è prevista nessuna modifica se non la ripresa degli intonaci e la tinteggiatura, oltre che la messa a norma dell'impianto elettrico e termoidraulico		○	○
14	Consolidamento fondale dello Chalet	○		
15	Revisione del manto di copertura e delle gronde dello chalet saranno sostituite integralmente le docce e le calate con altre in rame collegate al sistema di smaltimento previa immissione in pozzetti ispezionabili.	○		
16	Le lesioni presenti nei paramenti murari esterni saranno consolidate col metodo cuci-scuci	○		
17	demolizione totale dell'attuale locale tecnico per la centralina di scambio termico posto sul retro (lato ovest) del fabbricato	○		
18	realizzato uno nuovo per ospitare la nuova centralina di scambio termico e magazzino con muratura portante in blocchi di laterizio sarà realizzato, con finitura ad intonaco sull'interno e all'esterno, copertura a falda unica e manto in embrice e coppo toscano, con docce e calate in rame e infissi metallici in colorazione marrone scuro.	○		

I prezzi utilizzati per la redazione del computo metrico e quindi per l'individuazione della spesa complessiva sono quelli del prezzo Regionale 2015. Per alcune lavorazioni specifiche non previste nei prezzi si è provveduto a confrontarli con interventi simili e per altri ad eseguire l'Analisi del prezzo.

Nell'ambito del progetto preliminare è stato preso in considerazione il consolidamento delle fondazioni che, alla luce del rilievo e dell'analisi dei dissesti, è stato esteso a tutta l'area interessata, più ampia di quanto previsto per garantire un'uniformità di comportamento delle già esili strutture di fondazione, per evitare cedimenti differenziati nelle aree di confine. È stato progettato inoltre il restauro del piano di seduta della gradinata posta ad ovest del campo e del percorso d'accesso ed il nuovo locale per la centrale termica e magazzino in muratura portante.

IL TECNICO
Ing. Marco Gistri

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8