



COMUNE DI CERIGNOLA
PROVINCIA DI FOGGIA

PROGETTO ESECUTIVO DI UN PALAZZETTO
DELLO SPORT

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PROGETTISTA

ING. CLORINDO IZZILO
P.zza della Repubblica n.1 - 71042 Cerignola (FG)



Città di Cerignola

PREMESSA

Il presente documento è redatto in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 23 comma 1 del Decreto Legislativo, n. 50/2016, nell'ambito della redazione del progetto esecutivo relativo alla progettazione e realizzazione del Palasport della città di Cerignola ed opere correlate e connesse.

Il progetto individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

La necessità di realizzare un nuovo palazzetto dello sport, polivalente e multifunzionale, è una ineludibile priorità per una città moderna come Cerignola che conta circa 60.000 residenti e che punta al terziario avanzato, progettando di rivolgersi ad un territorio più ampio di quello riconducibile ai soli confini comunali.

La richiesta di realizzare il palazzetto dello sport è sollecitata con particolare interesse e sostegno dalle associazioni operanti nel settore sportivo, ma si può dire dalla città nella sua complessità in quanto suscettibile di promuovere il benessere sociale, migliorare la qualità di vita dei cittadini riconoscendo lo sport come momento di aggregazione per la comunità.

La realizzazione del palazzetto dello sport interessa la riqualificazione e lo sviluppo di un'area all'interno del Comune di Cerignola in catasto al Foglio 276 particella 579 (porzione).

Tale area, le cui linee guida di sviluppo sono state previste e regolamentate negli strumenti programmatori e pianificatori generali, è attualmente classificata come *F2 Servizi di interesse sovracomunale*.

Il presente Progetto ha individuato una soluzione e suggerito le condizioni per la sua realizzazione, alla luce delle insufficienti risorse disponibili da parte dell'Amministrazione Comunale per una realizzazione diretta da parte della stessa, anche alla luce delle maggiori e più efficienti capacità gestionali degli operatori economici, tramite lo strumento della concessione di lavori pubblici, e quindi con il contributo tecnico, economico, finanziario e gestionale del settore privato.

Ai fini della sua sostenibilità economica-finanziaria, la struttura ipotizzata, oltre a svolgere la funzione "primaria e prevalente" di contenitore per attività sportive al coperto, vede ricompresa nel suo concept progettuale la capacità e la flessibilità di assorbire anche una missione polifunzionale, un mix efficace di sport, tempo libero e benessere, business e cultura.

La struttura ha una forte connotazione polifunzionale al servizio del territorio comunale e non solo; in tal senso si prospetta un utilizzo per attività ed eventi che siano da complemento all'offerta sportiva quali concerti di musica, show, festival, produzioni teatrali e di danza, congressi, convegni, workshop, meeting, fiere, concorsi, ecc..

La sfida che il progetto di fattibilità ha affrontato, non trascurando una doverosa attività preventiva di intervista e sondaggio di interesse di potenziali attori e/o fruitori dell'iniziativa, è stata quella di condensare in una possibile soluzione, ancorché complessa, quali siano le eventuali

condizioni al contorno (tecniche, gestionali, economiche, finanziarie ed imprenditoriali, ecc.) che possano consentire, da una parte al Comune di Cerignola di dare una risposta esaustiva alle esigenze e necessità sopra sinteticamente riportate, e dall'altra, al settore Privato di potere/volere investire in tale iniziativa in partnership contrattuale con la stessa Amministrazione Comunale, ovvero di ritenerla meritevole di attenzione.

Quanto sopra partendo dal presupposto che il Palazzetto che si vuole realizzare ha dei costi di investimento che dovranno essere ammortizzati; si è quindi cercato di trovare una possibile soluzione, all'interno delle previsioni normative (conto prezzo, cessione immobiliari, valorizzazioni urbanistiche, ecc.), che permettesse di trovare un equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, la sua sostenibilità e la successiva proposizione al mercato dei capitali e degli operatori privati, verificando, con la cautela del caso, la capacità di generare flussi di cassa in grado di coprire i costi, di far fronte al servizio del debito e remunerare il capitale investito.

Come sopra riportato l'ipotesi avanzata è lo schema contrattuale della Concessione di progettazione - costruzione secondo le procedure e le previsioni normative dal Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n. 50 in quella formulazione quindi per la quale l'Amministrazione Concedente si riserva una maggiore definizione degli elementi essenziali dell'operazione (progettazione di fattibilità tecnico ed economica, schema degli accordi contrattuali, definizione di alcuni aspetti economici, finanziari e gestionali, ecc.) da sottoporre al mercato tramite gara pubblica.

La soluzione individuata, ha previsto la concessione compensativa gratuita al concessionario di un'area con cubature edificabili e destinazione commerciale.

SCELTA PROGETTUALE E UBICAZIONE TERRITORIALE

Ferme restando quindi le quantità, lo sviluppo progettuale ha esaminato e sviluppato varie ipotesi prima di scegliere quella che, a parere dei progettisti, risulta la più idonea all'area su cui insisterà l'opera in termini urbanistici ed architettonici. L'area su cui sorgerà l'opera è classificata dal vigente P.R.G. come *F2 Servizi di interesse sovracomunale*.



Ortofoto con indicazione dell'area di intervento

IL PROGETTO

La collocazione dell'area commerciale è più prossima alla rotatoria esistente tra Corso Scuola Agraria e Viale C.A. Dalla Chiesa, mentre in prossimità della rotatoria posta all'ingresso sud di Cerignola, sempre su corso scuola Agraria, sarà collocato il Palasport; questa scelta deriva dalla consapevolezza che l'appetibilità di spazi commerciali deriva anche dalla loro visibilità ed inoltre per ovvi motivi legati alla mobilità veicolare.

La planimetria preliminare di riferimento è redatta considerando l'effettivo ingombro della sagoma necessaria per l'impianto sportivo e la delimitazione delle aree e dei percorsi per l'utilizzo delle strutture da realizzare, con accesso a pagamento o a fruibilità gratuita, seppure controllata.

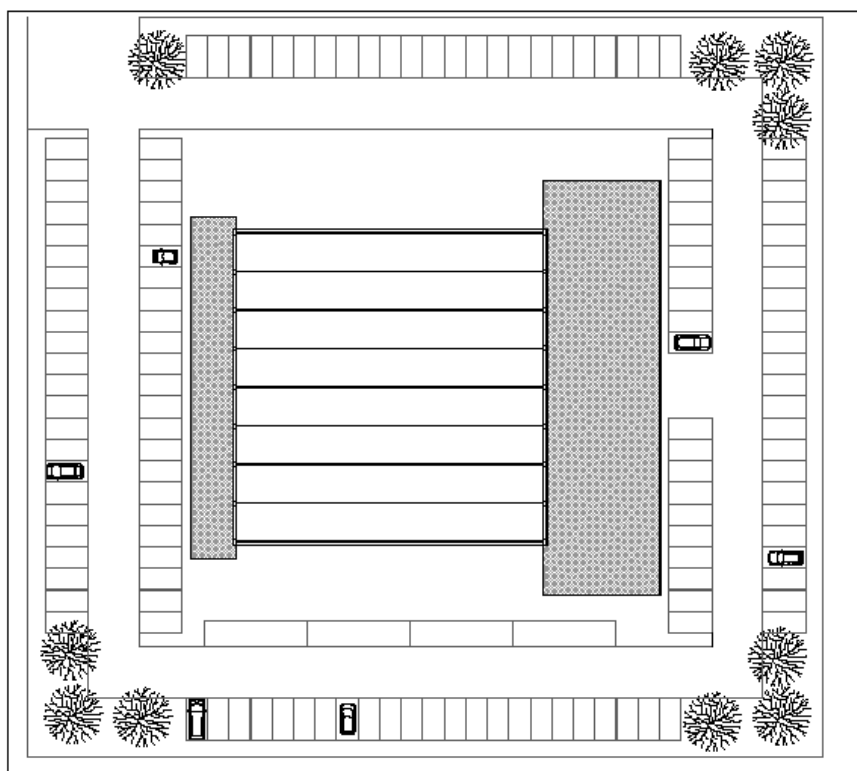


Immagine 3 – Planimetria generale

L'area di progetto di proprietà comunale, si estende su una superficie di circa 8.800 mq. La superficie totale coperta occupata dall'intero edificio è di 1.995 mq. Il volume totale fuori terra del palazzetto è di circa 12.400 mc; mentre, la superficie utile totale dell'edificio è di circa 1.995 mq di cui 1.288 occupate dalla sala attività sportiva, mentre le altre superfici distribuite sullo stesso livello sono destinate a servizi di supporto per atleti e spettatori, locali per gli impianti tecnologici e servizi ausiliari di vario genere.

Nell'area in cui sorgerà il Palazzetto è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali che ospiteranno i mezzi degli operatori e degli avventori.

Il progetto di mobilità prevede n. 1 accesso da Corso Scuola Agraria ed uno futuro da realizzarsi su nuova strada di collegamento della grande rotatoria esistente con via Tiro a Segno.

Il progetto è stato redatto tenendo conto dei vincoli presenti sull'area e delle distanze dalla strada; l'edificio è stato ubicato al di fuori della fascia di rispetto stradale di PRG nonché al di fuori della fascia di rispetto del Tratturo Regio, in rispetto delle NTA del PRG vigente e del PPTR approvato.

Per quanto attiene agli aspetti storici ed archeologici si può affermare che l'area non rientra tra quelle su cui prestare particolare attenzione, in quanto nel corso degli anni interessata da numerosi lavori che non hanno mai evidenziato ritrovamenti archeologici.

Inoltre, i movimenti terra previsti, sono di poca entità e quasi sempre abbastanza superficiali.

Trattandosi di iniziativa da sottoporre al mercato, tramite un contratto di Concessione di lavori con la formula dell'offerta migliorativa, la presente proposta progettuale potrà nella fase di gara e successiva aggiudicazione essere integrata e migliorata. Le soluzioni migliorative e le integrazioni tecniche che saranno proposte dagli operatori economici, rispetto a quanto previsto nel presente progetto, fermo restando che l'editing complessivo sarà caratterizzato come minimo dallo stesso livello di approfondimento tecnico (esecutiva e di fattibilità tecnica ed economica), non potranno comunque alterare la natura e la destinazione dell'organismo edilizio nel suo complesso.

L'offerta, con le proprie proposte di integrazioni, migliorie ed eventuali modifiche, non potrà quindi configurarsi come un'alternativa progettuale; il candidato concessionario dovrà ovviamente aver verificato, nella sua offerta tecnica-progettuale, la conformità alle previsioni regolamentari di pianificazione urbanistica interessanti l'area in questione, la conformità alle norme del CONI e del Federazioni per l'impiantistica sportiva, la conformità alle normative riguardanti l'utilizzazione dell'impianto per eventi, concerti, entertainment in senso ampio, cercando per quanto possibile il rispetto delle linee essenziali e di impostazione del progetto posto a base di gara. L'offerta dovrà invece fare propri i principi, lo schema statico ed il dimensionamento strutturale ed essere finalizzata ad ottimizzare, nel ciclo di vita del Palazzetto e delle altre opere connesse e correlate, il costo globale di costruzione, di manutenzione e di gestione.

I successivi livelli progettuali saranno a carico del futuro Concessionario ed il Comune avrà l'onere di valutazione degli stessi e di verifica sulla completezza e chiarezza degli elaborati presentati, che consentano una completa conoscenza dei lavori da svolgere; gli sviluppi successivi dovranno contenere anche tutte le indicazioni legate ad una efficiente manutenzione delle opere.

L'ANALISI DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

L'architettura prescelta deve evidenziare visivamente l'inserimento nel territorio dei nuovi elementi, caratterizzati dai volumi e dal gioco delle coperture.

La struttura portante prevede opere in calcestruzzo di cemento armato secondo i calcoli allegati al presente progetto.

La copertura del corpo principale verrà realizzata mediante travi in legno lamellare a sesto ribassato e pacchetto di copertura coibentata. L'impianto sportivo prevede la posa in opera di pavimentazione sportiva indoor in parquet omologabile per pallacanestro, incluso impianto per la pallacanestro oleodinamico, panchine riserve, panchine giudici e tabellone elettronico. Le coperture dovranno resistere ai sovraccarichi massimi per neve o per spinta del vento, determinati per legge.

Nel progetto sono presenti corpi spogliatoi, dotati di servizi igienici e docce, degli arredi sportivi interni (panche, specchi, ecc.), suddivisi per uomini e donne, fruibili da utenti diversamente abili, per i quali siano rispettati i percorsi dedicati, per una superficie complessiva indicativa di circa 360 mq. L'impianto sarà dotato di tribune a norma per un numero di circa 608 posti a sedere.

L'edificio sarà chiaramente fornito di impianto di trattamento dell'aria, di riscaldamento e di illuminazione a norma composto da apparecchi di idonea potenza, così come descritto nel progetto esecutivo dell'impianto elettrico.

Su parte della copertura, ed in piena integrazione architettonica con questa, si potrà prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione delle energie rinnovabili.

I prospetti esterni saranno caratterizzati dalla presenza di superfici vetrate, che conferiranno una particolare caratterizzazione di leggerezza e trasparenza al nuovo complesso, secondo le indicazioni progettuali.

Saranno presenti i varchi per gli accessi, con apposite porte metalliche con specchiature in cristallo tipo Visarm, che funzioneranno anche come uscite di sicurezza.

È inoltre prevista la realizzazione di un impianto di riscaldamento e termoventilazione della struttura per garantire un livello di riscaldamento della temperatura dell'aria e di vivibilità ottimali.

Dati dimensionali:

- Superficie lotto	8800.00 mq				
- Superficie totale lorda	1995.00 mq				
- Aula principale	1288.00 mq	H netta media	9.60 ml	Volume	12400.00 mc
- Corpo spogliatoi	525.00 mq	H netta	2.85 ml	Volume	528.00 mc
- Corpo laterale	140.00 mq	H netta	2.85 ml	Volume	448.00 mc
- Parcheggio	4992.00 mq				
- Verde attrezzato	1813.00 mq				