

## SOMMARIO

|  |  |
|--|--|
| <b>1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....</b>  | <b>2</b>                                     |
| 1.1. Premessa .....  | 2  |
| 1.2. Descrizione dello stato di fatto .....  | 2  |
| 1.3. Le criticità delle strutture.....   | 3  |
| 1.4. Documentazione fotografica.....   | 4  |
| 1.5. Disponibilità delle aree e destinazione urbanistica...                              | 8  |
| 1.6. Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere e degli impianti esistenti. .... | 8  |
| 1.7. Analisi preliminari di carattere geologico ed idrogeologico .....                   | 8  |
| 1.8. Analisi preliminari di carattere sismico .....                                      | 8  |
| <b>2. RELAZIONE TECNICA.....</b>   | <b>9</b>                                     |
| 2.1. Caratteristiche generali del progetto e valutazione delle alternative .....         | 9  |
| 2.2. Descrizione degli interventi previsti   | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| <b>3. STIMA DEI COSTI.....</b>   | <b>11</b>                                    |

## **1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1.1. Premessa**

Il presente progetto preliminare prende origine dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di San Vittore Olona di riqualificare il centro sportivo comunale di Via Grandi "Malerba" che, costruito negli anni ottanta, e oggetto di ampliamenti e ristrutturazioni dagli anni 200 ad oggi, necessita da una lato di una serie di interventi di carattere manutentivo e dall'altro di interventi importanti dal punto di vista sia strutturale che distributivo, riqualificando e potenziando l'intero complesso

L'impianto, che comprende una serie di strutture, deve essere riqualificato necessariamente in una logica di sostenibilità gestionale prevedendo interventi tecnici atti a rendere le strutture più efficienti e proponendo modifiche alla funzioni e agli aspetti distributivi tali da essere in grado offrire spazi, strutture e opportunità gestionali economicamente remunerative.

La struttura una volta riqualificata dovrà essere in grado da un lato di offrire ai cittadini di San Vittore Olona una serie di servizi di carattere sportivo sociale e aggregativo e dall'altro all'operatore privato che avrà in carico la gestione del centro di ottenere un equilibrio economico finanziario in grado di assicurare quindi una gestione ottimale e servizi all'altezza delle aspettative e delle necessità degli utenti.

### **1.2. Descrizione dello stato di fatto**

L'impianto sportivo esistente, collocato in un area di circa 33.000 mq, comprende una serie di importanti strutture sportive Tali da renderlo il principale e più ampio centro sportivo cittadino:

in particolare nel centro sportivo sono attualmente presenti le seguenti strutture:

- un campo da calcio a 11, in erba naturale dotato di tribune scoperte;
- Una pista d'atletica in manto sintetico a 6 corsie;
- N. 1 spogliatoio per il calcio e l'atletica avente una superficie lorda di mq. 316;
- N 2 campi da tennis coperti, uno in terra e l'altro in sintetico;
- N. 1 spogliatoio per il tennis avente una superficie lorda di mq. 104;
- N. 1 locale bar ingresso avente una superficie di mq. 45.

Le strutture edilizie relative agli spogliatoi e bar, sono realizzate in muratura e sono dotate di impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, oltre che di tutte le altre utenze tecnologiche.

L'impianto, nella sua descrizione sopraddeata, risulta collaudato e omologato in data 09/11/1987 dal collaudatore della Federazione Italiana di Atletica Leggera geom. Lelio Guerini Rocco, e successivamente omologato dal Responsabile del Settore Impianti in data 14/06/1988.

Tutte le strutture, seppur con gradi diversi, necessitano di importanti interventi di riqualificazione: il centro sportivo infatti dagli ultimi interventi di ampliamento e ristrutturazioni varie degli anni correnti dal 2000 ad oggi, non è stato oggetto di riqualificazione, se non relativamente ad interventi sui campi da tennis per dotarli di copertura, oltre ad una serie di interventi localizzati su una porzione degli spogliatoi per il calcio e l'atletica e sugli impianti tecnologici. Oltre a tali interventi la società, che ha in gestione il centro sportivo dalla sua riqualificazione, ha eseguito negli anni solo sparuti interventi di manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista dell'utilizzo e della sua configurazione spaziale il centro sportivo è di fatto suddiviso in due aree piuttosto indipendenti: da un lato il campo da calcio e la pista d'atletica con le sue pertinenze (spogliatoi, tribune, etc.) e dall'altro i campi da tennis e la struttura polivalente realizzata dalla società che gestisce il complesso e di sua proprietà.

Gli accessi alle due zone suddette avvengono rispettivamente da via Grandi e da via XXIV maggio.

### **1.3. Le criticità delle strutture**

Gli interventi descritti nel presente progetto preliminare sono il risultato di un'attenta analisi delle criticità delle strutture attualmente presenti.

Da queste analisi è emerso che le criticità maggiori sono presenti nel comparto del campo di calcio e spogliatoi annessi, compresi quelli per il tennis e l'area a Bar/ingresso. Gli edifici adibiti a spogliatoi e ingresso necessitano da un lato di importanti interventi di riqualificazione dal punto di vista energetico (sia passivo e che attivo) e dall'altro di interventi di revisione distributiva e funzionale, in grado di renderli maggiormente fruibili e appetibili dagli utenti. Oltre a ciò il campo di calcio risulta in uno stato di forte degrado soprattutto per quanto riguarda il manto di gioco, le recinzioni e le gradinate scoperte.



#### 1.4. Documentazione fotografica



Campo di calcio a 11



Campo di calcio e pista atletica



Recinzione tra campo di calcio e tribune pubblico



Ingresso campo di calcio e spogliatoi da via Grandi





Bar-Biglietteria ingresso



Area esterna Bar



Ingresso pedonale da via Grandi



Area esterna bar lato Tennis



**Spogliatoi Tennis**



**Campo da tennis in terra rossa**



**Campo da tennis in sintetico**

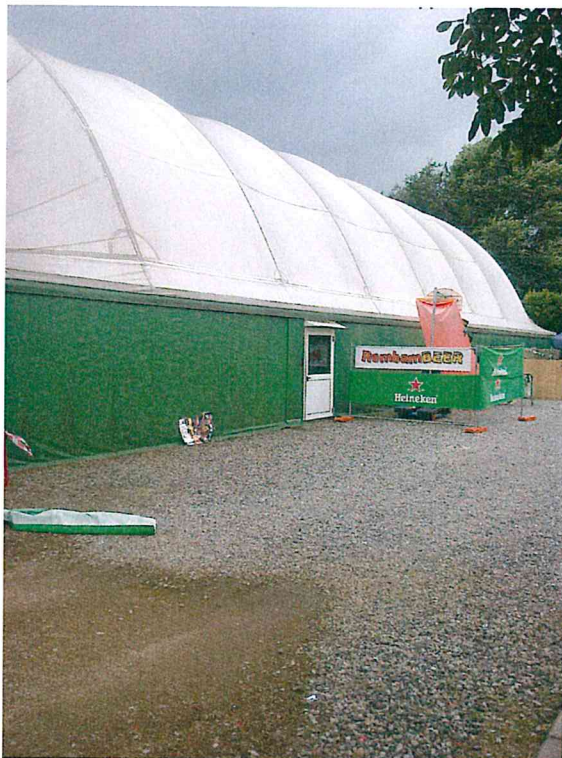




Coperture dei campi da tennis



Area esterna a verde verso Tensostruttura



Ingresso da via XXIV maggio Copertura campo da tennis

**1.5. Disponibilità delle aree e destinazione urbanistica**

L'area di progetto risulta destinata dal vigente strumento urbanistico in "Aree destinate a Servizi pubblici esistenti e previsti", in relazione al Piano dei Servizi;

Viste le destinazioni urbanistiche dell'area e in considerazione delle tipologie di intervento previste il progetto risulta compatibile con le previsioni urbanistiche.

**1.6. Accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere e degli impianti esistenti.**

L'area oggetto di intervento non presenta particolari problemi di accessibilità, sia dal punto di vista dell'utilizzo, della sicurezza che della manutenzione, per gli utenti dell'area e per i suoi gestori. Va precisato però che per quanto riguarda gli interventi nelle palazzine spogliatoi e Bar e più in generale nel Campo di Calcio, potrà essere valutata una chiusura temporanea al pubblico delle strutture per poter procedere celermente ed in sicurezza durante i lavori.

**1.7. Analisi preliminari di carattere geologico ed idrogeologico**

Per quanto riguarda la fattibilità geologica, l'area oggetto di intervento è ricompresa in Classe 2-fattibilità con modeste limitazioni, ed in particolare è azionata nella classe C7-Aree di fascia C prive di rischi idraulico, il tutto come evidenziato nella Tav. n 8 della carta di fattibilità geologica allegata al PGT.

In relazione alla presenza sul territorio di san Vittore Olona del fiume Olona l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro esterno della fascia C di PAI.

**1.8. Analisi preliminari di carattere sismico**

Le aree di intervento, dal punto di vista sismico, sono classificate in area di pericolosità sismica locale Z4a-zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionale e/o fluvioglaciali, senza fattori di amplificazione topografica, come si evince dalla tavola 4 "Carta della pericolosità sismica locale".



## **2. RELAZIONE TECNICA**

### **2.1. Caratteristiche generali del progetto e valutazione delle alternative**

Come anticipato nella relazione generale gli interventi di riqualificazione del centro sportivo sono il risultato di una serie di analisi approfondite dello stato di fatto dalle quali sono appunto emerse alcune criticità oggettive e più possibilità di intervento che consentano di rendere la struttura più appetibile e gestionalmente più efficiente.

Sulla base delle analisi sullo stato dei luoghi e sulle indicazioni avute dalle società sportive è stato possibile individuare una serie di interventi di riqualificazione e potenziamento del centro. Le proposte di intervento si sono concentrate nelle diverse funzioni presenti suddividendole in ambiti omogenei:

- ambito palazzine spogliatoi calcio e tennis;
- ambito campo da calcio;
- ambito bar ristoro e spazi esterni.

Per ogni ambito sono stati individuati una serie di interventi o, come nel caso della palazzina servizi, più soluzioni progettuali; è evidente che tutti gli interventi così individuati portavano ad un investimento di carattere economico molto importante e non compatibile con le risorse disponibili.

Pertanto sulla base delle criticità evidenziate, sulle diverse ipotesi di intervento proposte e sulle opportunità di riqualificazione anche dal punto di vista gestionale è stata individuata, in accordo con l'Amministrazione Comunale e con gli uffici amministrativi e tecnici competenti, una strategia di intervento complessiva.

Tale strategia di intervento ha avuto come concetti guida i seguenti elementi:

- la soluzione delle criticità evidenti dal punto di vista delle strutture;
- la proposizione di soluzioni progettuali che consentissero un utilizzo maggiore e polifunzionale delle strutture e degli spazi presenti;
- la realizzazione di interventi e soluzioni che potessero rendere gestionalmente efficiente e economicamente equilibrata la gestione del centro sportivo.

In questa logica, pertanto, si è concentrata maggiormente l'attenzione sul comparto centro sportivo vero e proprio, ed al comparto del calcio, con interventi molto importanti di riqualificazione.

Nel dettaglio, nei diversi ambiti di intervento si prevedono quindi i seguenti interventi:

#### **ambito campo di calcio:**

1. rifacimento del manto di gioco del campo a 11 giocatori;
2. sostituzione delle reti danneggiate del campo di gioco a 11 giocatori;

3. adeguamento e messa a norma della rete di divisione tra campo di calcio e tribune spettatori.

**ambito spogliatoi calcio e tennis:**

1. completa ridefinizione funzionale della distribuzione interna;
2. interventi di miglioramento dell'involucro dal punto di vista termico;
3. creazione di nuovi spogliatoi per il tennis al posto del bar esistente;
4. creazione di un nuovo bar con area ristoro esterna annessa al posto degli spogliatoi del tennis esistenti;
5. interventi di manutenzione sui campi da tennis esistenti;
6. completa revisione degli impianti meccanici ed elettrici;
7. riqualificazione delle facciate esterne.

**ambito bar ristoro e spazi esterni:**

1. Creazione di un nuovo bar con spazio esterno di ristoro annesso a partire dagli spogliatoi del tennis esistenti;
2. revisione e modifica degli ingressi al complesso sportivo.
3. creazione di un nuovo campo gioco polivalente scoperto



### 3. STIMA DEI COSTI

|   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | spogliatoi calcio                           | € | 228.714,73 |
| 2 | ex bar (nuovi spogliatoi tennis)            | € | 49.179,32  |
| 3 | ex spogliatoi tennis - (nuovo bar)          | € | 127.303,15 |
| 4 | Campo sportivo a 11 e adeguamento normativo | € | 438.283,71 |
| 4 | Campo polivalente scoperto                  | € | 52.802,80  |

---

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>SOMMANO I LAVORI €</b> | <b>896.283,71</b> |
|---------------------------|-------------------|

---

I costi sono stati valutati su base parametrica confrontandoli con lavorazioni simili già effettuate.

I prezzi di riferimento progettuale, sono stati desunti anche dal "Listino Prezzi per l'Esecuzione di Opere Pubbliche" del Comune di Milano- anno 2015- vol 1.1.

Le stime relative agli interventi da effettuarsi e i relativi costi sono basate sullo stato dei luoghi e dei manufatti alla data della redazione del presente progetto preliminare

### 4. PRIME CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA SICUREZZA

La realizzazione dei lavori oggetto della presente proposta, avviene in assenza di interferenze con l'attività sportiva.

Il contratto di gestione e manutenzione di durata ventennale è tale da poter diluire l'esecuzione dei lavori per piccoli lotto non interferenti tra loro e comunque tali da poterli eseguire durante i periodi di inattività sportiva.

Si prevede lo svolgimento dei lavori in condizioni agevoli, anche se in presenza di rischi insiti nelle lavorazioni da eseguire.

Fra tali condizioni vi è la caduta dall'alto ( i locali sono alti mt. 4.85 all'intradosso del colmo), da altezza superiore a 2 metri, non aggravata però da fattori oggettivi provenienti dal contesto lavorativo interno, esclusi dai procedimenti attuati x eseguire le tinteggiature.

Le lavorazioni sono consequenziali senza sovrapposizioni, interferenze e congestione dell'area di cantiere.

Non sono previsti rischi ambientali e servizi energetici in esercizio.