



Comune di Montevarchi

Provincia di Arezzo

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE VIA PIAVE MONTEVARCHI

STUDIO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA STIMA SOMMARIA COSTI

Parere Soprintendenza, ASL, Genio Civile

Dott. Arch. Domenico Bartolo Scrascia

Comune di Montevarchi
2° SETTORE URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE
Responsabile Unico del Procedimento

Geometra Andrea Lo Russo

Comune di Montevarchi
Servizio Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico
Progettazione architettonica

Data : **gennaio 2019**

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE
VIA PIAVE MONTEVARCHI

Settore Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico

1. INTRODUZIONE

In data 30/09/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 41 del 24/07/2018 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014, la quale prevede una diversa disciplina per la gestione del rischio di alluvioni in relazione alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio e la tutela dei corsi d'acqua. Non rientrando nelle casistiche dell'art. 17 comma 2 della LR n. 41 del 24/07/2018, risulta necessario procedere all'adeguamento del progetto di fattibilità tecnica economica approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 27/03/2018, denominato "intervento di risanamento conservativo ed ampliamento della colonia fluviale posta in via Piave nel capoluogo di Montevarchi" predisposto dal Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente. Per tale progetto era stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica n. 0003 del 19.03.2018 ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 con procedura autorizzatoria semplificata (DPR 31/2017), in seguito a parere favorevole della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, pervenuto in data 13/03/2018 con prot. 12765.

Le modifiche effettuate sono attinenti alle prescrizioni riportate al Parere Preventivo Idraulico, rilasciato in data 07/12/2018 con prot. 56259 dall'Ufficio di Arezzo del Settore del Genio Civile Valdarno Superiore, Direzione Difesa del suolo e protezione Civile, con giudizio Favorevole.

La variante al progetto iniziale è stata oggetto di autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e parere preventivo igienico sanitario dell'USL di competenza. Si allega alla presente i due pareri rilasciati.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE E DELL'AREA D'INTERVENTO

Immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 1738 posto in via Piave nel capoluogo di Montevarchi.

Trattasi di una piccola porzione residuale, superstite ai bombardamenti della seconda guerra mondiale, del fabbricato destinato fin dal 1923 a Colonia Fluviale "Regina Margherita" posto sull'argine del fiume Arno alla confluenza con il Torrente Dogana e attivo fino al periodo prebellico.

La Capannina della Colonia fu poi utilizzata come punto di ristoro e di somministrazione di alimenti e bevande fin dal 1961 all'interno del parco fluviale cittadino; l'attuale configurazione strutturale risale alla fine degli anni '80: l'edificio è costituito da struttura perimetrale in muratura rivestita parzialmente in pietra facciavista con copertura lignea (tre capriate) e manto in laterizio, senza elementi di tamponamento quali infissi o altri elementi di protezione; internamente l'immobile è suddiviso in area preparazione cibi, area somministrazione, n.2 servizi igienici, un piccolo deposito e forno a legna, con dimensioni totali pari a circa 9x9 ml.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di alberature periodicamente impiantate sulla fascia di rispetto fluviale (Giardini Regina Margherita); nell'area più prossima al fabbricato è presente una pavimentazione in cemento industriale con recinzione perimetrale in rete metallica con plinti in muratura e cancellata di protezione in ferro.

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE
VIA PIAVE MONTEVARCHI

Settore Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico

3. ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI :

ESTRATTO PIANO STRUTTURALE

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTI AMMISSIBILI :

B.1. Incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

B.3. interventi sui prospetti comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;

B.4. interventi sulle coperture, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi;

B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero;

CARATTERE DELL'INTERVENTO : permanente. Per il dehor è prevista un'occupazione temporanea con strutture amovibili.

DESTINAZIONE D'USO : ricettiva/turistica

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA : ambito fluviale

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO : pianura

- 10.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)
- Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:
 - d) bellezze panoramicheestremi del provvedimento di tutela: D.M. 29/01/1969 G.U. 50 del 1969
Denominazione:
Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo.
motivazione:
 - la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per la varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.
- PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE **VIA PIAVE MONTEVARCHI**

Settore Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico

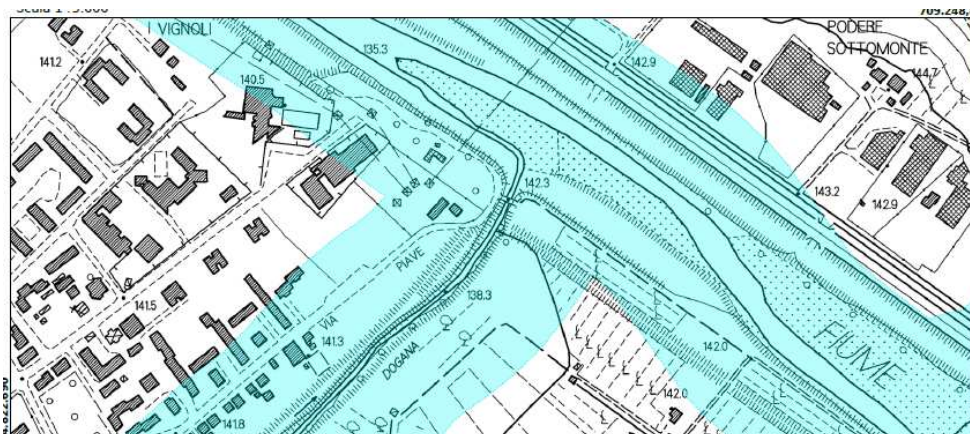


Figura 1: Estratto PIT

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA :

Si prevede un piccolo ampliamento dell'edificio esistente, in muratura, **funzionale all'adeguamento dei servizi igienico-sanitari volti all'eliminazione delle barriere architettoniche art. 7 della L.R. 41/2018**

;saranno inoltre introdotti, ove assenti, infissi in metallo e vetro, di colore armonizzato con la struttura e profilo sottile, per tamponamento porzioni aperte sotto la copertura.

i prevede la realizzazione di una struttura esterna (dehor) di dimensioni pari a 12x6,65 ml; la struttura in legno o acciaio avrà pannellature esterne in materiale plastico, non rigido, trasparente; copertura piana di colore simile alla struttura esistente; lo spazio, funzionale all'attività di somministrazione potrà essere rimosso tramite smontaggio degli elementi portanti, configurandosi come struttura removibile.

A protezione dell'area di pertinenza del fabbricato, da pavimentarsi in pietra locale, viene prevista una recinzione metallica a disegno lineare con cancellata con doppio montante.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA :

La configurazione proposta risulta armonizzarsi con il contesto, ormai storicizzato, del parco Regina Margherita, introducendo elementi edilizi volumetricamente non impattanti rispetto all'esistente.

Dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi proposti e gli obiettivi della tutela, si evidenzia una generale coerenza con gli obiettivi dell'intervento, volto a valorizzare l'area della golena fluviale con il recupero della storica attività di svago e ristoro a servizio della municipalità montevarchina.

Le modificazioni dell'immobile e dell'area tutelata non comportano significative conseguenze: le caratteristiche architettoniche ed i cromatismi vengono mantenuti con il ricorso a materiali e rivestimenti, nelle porzioni ampliate, analoghi all'esistente; l'attuale rapporto vuoto/pieni dell'edificio non viene sensibilmente modificato, in quanto il modesto ampliamento volumetrico proposto va a colmare le frammentazioni della sagoma attualmente esistenti nell'area tergaie con l'allineamento degli spazi di servizio, di minima rilevanza geometrica; la parziale impermeabilizzazione del terreno dovuta all'inserimento di pietra locale viene effettuata nel rispetto della permeabilità globale della particella e non comporta movimenti di terreno o sbancamenti; La realizzazione delle strutture accessorie non si configura come aumento superficie coperta in quanto trattasi di dehor removibile.

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE
VIA PIAVE MONTEVARCHI

Settore Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico

L'intervento, in sostanza, non costituisce alterazione dello skyline dei luoghi, non andando a modificare il profilo della copertura dell'edificio esistente e non intaccando il profilo del margine fluviale, né configurandosi come alterazione percettiva significativa del paesaggio mancando i presupposti di intrusione o ostruzione visuale alla percezione degli spazi attuali, il tutto in conformità con il PIT in riferimento all'art.8 comma 3 dell' ELABORATO 8B, Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice);

EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO :

quale opera di mitigazione diretta dei manufatti realizzati, viene prevista la piantumazione di una siepe perimetrale in essenze miste locali; le alberature esistenti verranno potate e, limitatamente a quelle più prossime al fabbricato, rimosse per ragioni di sicurezza.

L'intervento risulta conforme alla normativa vigente.

Obiettivi dell'Amministrazione Comunale :

Vista la storia della porzione di fabbricato e la posizione strategica, inserita in una zona verde di pregio a lato della ciclopista dell'Arno, l' Amministrazione Comunale intende effettuare un intervento di risanamento conservativo, ampliamento ed adeguamento alle normative vigenti in relazione all'utilizzo per attività di ristorazione/bar, finalizzato alla riqualificazione dell'area ormai da troppo tempo in stato di abbandono.

La creazione di un punto di ristoro ed incontro consentirebbe di creare un presidio permanente dell'area evitando situazioni di degrado, attuando interventi di manutenzione dell'area verde e fornendo un servizio ai tanti cittadini che frequentano la zona per attività sportive e sociali.

Analisi dell'edificio impianti - caratteri generali del progetto :

L'immobile presenta una tipologia costruttiva del tipo misto muratura in laterizio e pietrame, copertura con struttura portante lignea e solaio in laterizio con manto di copertura in tegole di laterizio.

La struttura non risulta tamponata con infissi e quelli presenti in metallo ormai vetusti, infissi interni completamente distrutti.

Impianti tecnologici (termico, idrico, sanitario, elettrico) ormai vetusti e non rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza.

I servizi igienici necessitano di adeguamenti relativi alle norme sui locali pubblici come indicato nei regolamenti igienico sanitari.

- Il progetto prevede lavori edili per le pavimentazioni esterne, revisione copertura, opere di ampliamento per adeguamento servizi igienici handicap, adeguamento spogliatoi dipendenti, altezza interna locali preparazione cibi, intonaci e tinteggiature.
- Rifacimento impianto elettrico, illuminazione, termico, idrico e sanitario.
- Realizzazione di infissi esterni taglio termico a tamponamento della struttura con valore trasmittanza totale infisso vetro UW 1,3 w/mq°k e porte interne.
- Realizzazione dehor esterno removibile, preferibilmente in materiale plastico, non rigido, trasparente; copertura piana di colore simile alla struttura esistente

INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED AMPLIAMENTO EX COLONIA FLUVIALE
VIA PIAVE MONTEVARCHI

Settore Gestione del Patrimonio Edilizio Pubblico

TEMPI DI REALIZZAZIONE

Progettazione esecutiva : mesi due
Gara e affidamento lavori : mesi due
Esecuzione lavori e collaudi : mesi tre

Sulla base dello studio di fattibilità è stata redatta apposita stima di spesa sommaria, come specificato nel seguente quadro economico avente un importo totale di € 120.000,00 distinto come segue :

QUADRO ECONOMICO	
Opere edili	€. 30.000,00
Impianti elettrico, illuminazione, termico, idrico e sanitario	€. 14.000,00
Infissi	€. 10.000,00
Dehor esterno completo	€. 30.000,00
SOMMANO LAVORI A MISURA E CORPO	€. 84.000,00
ONERI SICUREZZA	€. 1.000,00
SOMMANO LAVORI	€. 85.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
PER I.V.A. 10%	€. 8.500,00
Per spese tecniche oneri di al D.lgs 18.04.2016 n. 50 art 113	€. 1.700,00
Polizza " Rischi R.C. Patrimoniale" attività R.U.P.	€. 400,00
Spese tecniche, collaudi	€. 1.400,00
SOMMANO SOMME A DISPOSIZIONE	€. 12.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€.97.000,00

Lo studio di fattibilità è costituito dai seguenti elaborati :

- A) Relazione tecnica illustrativa – Stima sommaria costi
- B) Documentazione fotografica
- C) Quadro economico
- D) Prime indicazioni sulle misure per la sicurezza

TAV 1 INQUADRAMENTO PLANIMETRIA GENERALE - ESTRATTO DI MAPPA - PIANO STRUTTURALE

TAV 2 PIANTE PROSPETTI SEZIONE STATO ATTUALE STATO MODIFICATO

TAV 3 VISTE TRIDIMENSIONALI

Montevarchi, gennaio 2019