



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Servizio: sicurezza sismica, edilizia e programmazione scolastica

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA NEL FABBRICATO

Palestra ex Ipsia

Via Trento e Trieste n. 2 – Reggio Emilia

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Progettisti	Ing. Gherardo Trombetti
Collaboratore/i	Arch. Giulio Toriello
Responsabile del Progetto	Ing. Gherardo Trombetti
Dirigente del Servizio	Ing. Azzio Gatti

Data Aprile 2025	NUMERO ELABORATO 1
------------------	--------------------

INDICE

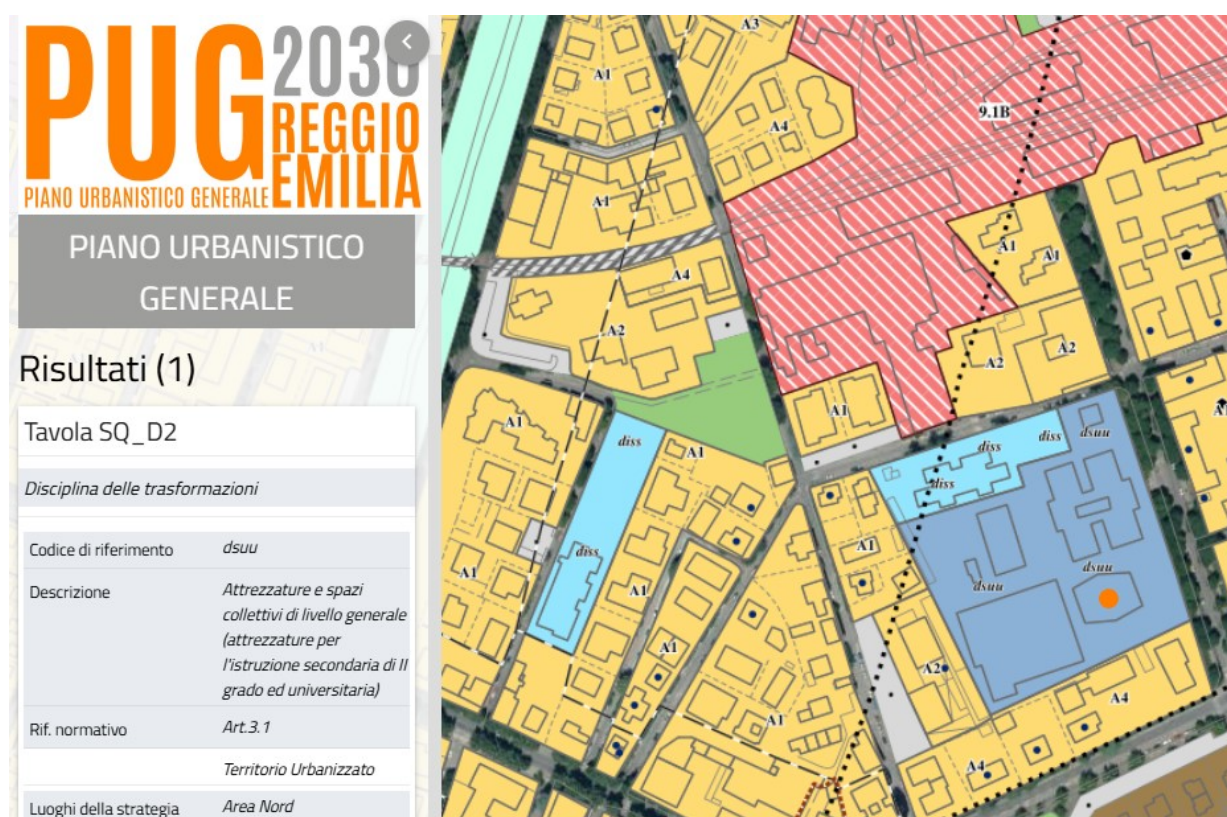
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE.....	3
a. INTRODUZIONE	3
b. OGGETTO DELL'INTERVENTO.....	6
c. INTERVENTI.....	8
INTERVENTO 1 – RIPRISTINO INTONACO NEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO.....	8
INTERVENTO TIPO 2 – SOSTITUZIONE VETRATE ROTTE e PORTE DI EMERGENZA.....	11
INTERVENTO TIPO 3 – SOSTITUZIONE PAVIMENTAZIONE SPORTIVA DANNEGGIATA	12
INTERVENTO TIPO 4 – SOSTITUZIONE TABELLONE DA GIOCO BASKET	13
INTERVENTO TIPO 5 – FISSAGGIO DEI MATERASSI	13
INTERVENTO TIPO 6 – CHIUSURA DEL PORTALE DI ACCESSO	14
d. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI.....	16
e. TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE	16

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

a. INTRODUZIONE

Il presente Progetto descrive le opere di manutenzione della PALESTRA EX-IPSIA, VIALE TRENTO E TRIESTE N.2”.

A livello urbanistico PUG di Reggio Emilia (piano urbanistico generale) la palestra nella zona “DSUU - Attrezzature e spazi collettivi di livello generale (attrezzature per l'istruzione secondaria di II grado ed universitaria).



L'art 3.1 Degli indirizzi disciplinari va a definire gli interventi ammessi in tali aree

Art. 3.1 Il sistema dei servizi pubblici e privati

Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune o asserviti/convenzionati all'uso pubblico. Sono ricompresi nel sistema dei servizi anche i servizi e le attrezzature, privati, di uso pubblico o di interesse generale in forza di asservimento, convenzionamento, da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, che risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita collettiva in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

Nelle aree destinate a servizi, attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica, le specifiche destinazioni possono essere modificate con l'approvazione di progetti di opere pubbliche e/o di pubblica utilità. Ai sensi della LR 15/2013 e s.m.i., è possibile pianificare specifici interventi, dichiarandone l'interesse pubblico, in deroga a quanto disposto dal presente articolo. Le aree e i servizi possono essere realizzate e/o gestiti da soggetti diversi dall'Amministrazione, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi sono ammessi interventi complementari alla funzione principale e strettamente connessi ad essa. La modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua SU e compresa entro 30 mq, anche qualora comporti l'apertura di una attività commerciale di vendita di prodotti funzionali o correlati alla destinazione principale, non costituisce cambio d'uso.

E' consentita la realizzazione di chioschi e altri manufatti simili, anche prefabbricati, di alta qualità architettonica, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e dotati di impianti privi di installazioni fisse e ancorati al suolo con sistemi di fondazione amovibili (es.: pali spiralati). La localizzazione degli stessi e la durata della concessione dello spazio pubblico, nonché le attività da insediare, ivi comprese quelle di pubblico esercizio, saranno disciplinate da apposito atto convenzionale a cura del Servizio competente, in assenza del quale si rimanda alle vigenti disposizioni normative inerenti i manufatti con carattere di temporaneità.

Tali manufatti non costituiscono incremento di VT.

Attrezzature e spazi collettivi di livello generale

Funzioni e Usi

Non sono ammessi cambi d'uso (CD) per usi a1, a3, a4, d3, d5.2, d6, d11, d12, d13, d16, d20 e funzioni b) c), e).

Gli usi d1, d2, d5.1 sono ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e a servizio della funzione principale; il d4 è ammesso solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione per la realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature; i d7, d8, d10, d17, d19 sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 non è ammesso nelle zone per attrezzature sanitarie e nelle zone per attrezzature per l'istruzione secondaria di II grado; è ammissibile nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, nonché le mitigazioni previste.

Modalità d'intervento

E' sempre ammessa la qualificazione edilizia. La NC è ammessa nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto di opera pubblica e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato o da insediare;

- nel caso di interventi su aree non di proprietà pubblica ricadenti all'interno del TU si applicano i seguenti parametri:
 - VT max = 2 mc/mq ovvero se VT/mq è maggiore è ammesso l'ampliamento del 20 % VT esistente;
 - nel caso di interventi in aree individuate come Dpsr, VT max =30% VT esistente e Ip min è pari al 70% STER;
- - nel caso di interventi in aree individuate all'esterno del TU, VT max= 10% VT esistente.

Le modalità di intervento non si applicano agli edifici di valore storico-architettonico, storico-tipologico e testimoniale, alle strutture insediative storiche urbane e alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di tutela e/o secondo quanto riportato dal Titolo 7

Si riportano di seguito le opere di manutenzione ordinaria/straordinaria oggetto del tale progetto, che verranno meglio descritte nel relativo paragrafo:

1. Ripristino dell'intonaco del tunnel di collegamento della Palestra all'edificio scolastico;
2. Sostituzione delle superfici vetrate lesionate presenti sul prospetto Est ed Ovest;
3. Sostituzione della porzione danneggiata della pavimentazione elastica ad uso sportivo;
4. Sostituzione del tabellone e relativo telaio non a norma in uno degli impianti da basket oloedinamici mobile su ruote;
5. Fissaggio dei materassi sportivi alle pareti;
6. Chiusura del portale vincolato di accesso al cantiere di "messa in sicurezza della palestra Ex-Ipsia di viale Trento e Trieste n.2 " avente CUP C82C22000020001 terminato in data 10/12/2024.

b. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'edificio oggetto di intervento è situato in via Trento e Trieste n.2 a Reggio Emilia (RE), accanto all'Istituto Professionale Statale "Filippo RE"

Tale edificio, adibito ad uso sportivo, risulta essere di proprietà del Comune di Reggio Emilia , assegnato alla Provincia con la legge 23/96.

La sua realizzazione risale agli inizi degli anni '60, con successivo collaudo in data 25/08/1965.

Dal punto di vista compositivo risulta avere le seguenti caratteristiche:

- ha una superficie coperta di circa 900,00 mq (sviluppo della volta) ed una volumetria di circa 2.450,00 mc;
- è isolato e non interferisce con altri manufatti;
- è posizionato su un terreno pianeggiante;
- è sviluppato su due livello (piano seminterrato e piano terra);
- I prospetti sud e est risultano interrati;
- i prospetti nord e ovest sono fuori terra e totalmente vetrati

Si riportano di seguito le caratteristiche dei due livelli:

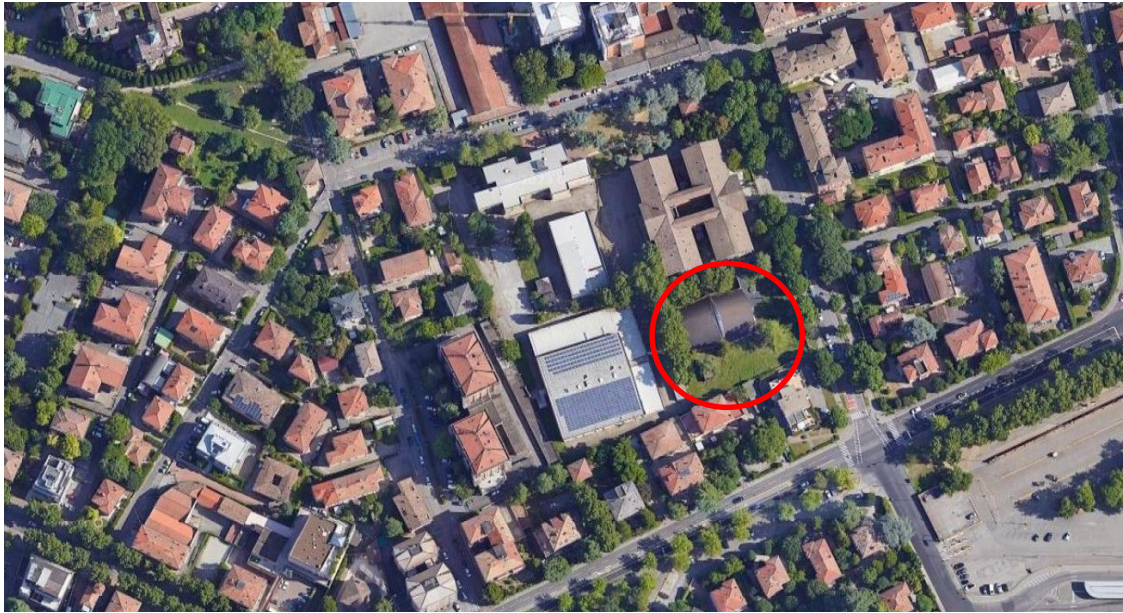
Piano seminterrato:

- superficie di circa 748 mq + 85 mq circa di portico che collega la palestra alla scuola,
- altezza di interpiano minima 3,25 m. I prospetti sud e est risultano;
- Tale piano ospita gli spogliatoi, i servizi igienici, una palestra piccola, locale deposito e la centrale termica.

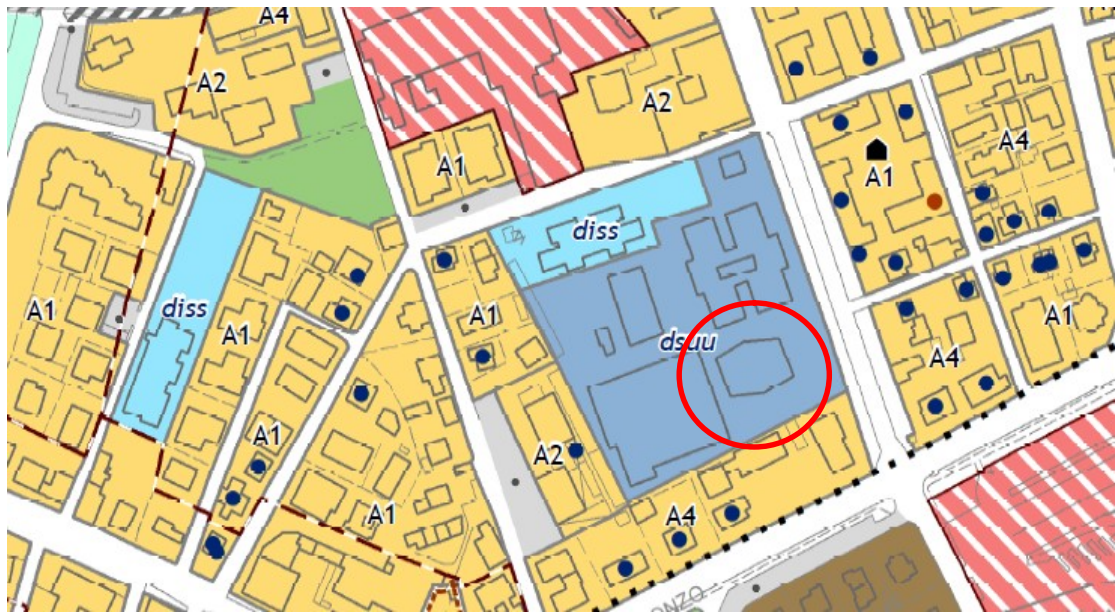
Piano terra:

- superficie di circa 705 mq,
- tale piano ospita la palestra

L'accesso alla palestra avviene direttamente dal giardino ed è possibile accedere al piano spogliatoi attraverso quattro scale interne poste agli angoli della struttura. Tali scale sono strutturalmente autonome e non interagiscono con il resto della struttura.



Ubicazione territoriale



Inquadramento PUG

CITTA' PUBBLICA (Titolo 3)



Attrezzature e spazi collettivi di livello generale (art. 3.1)

c. INTERVENTI

Si riporta di seguito la descrizione dei vari interventi di manutenzione sul fabbricato

INTERVENTO 1 – RIPRISTINO INTONACO NEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

Tale intervento prevede il ripristino dell'intonaco nel tunnel che collega la palestra all'edificio scolastico.

Tale lavorazione prevede:

- Idropulitura delle superfici;
- Ricostruzione dei copriferri nelle zone ammalorate;
- Spicconatura e scristamento dell'intonaco;
- Nuovo intonaco;
- Tinteggiatura di colore bianco.

Si riporta il rilievo di tale area e le foto dello stato attuale

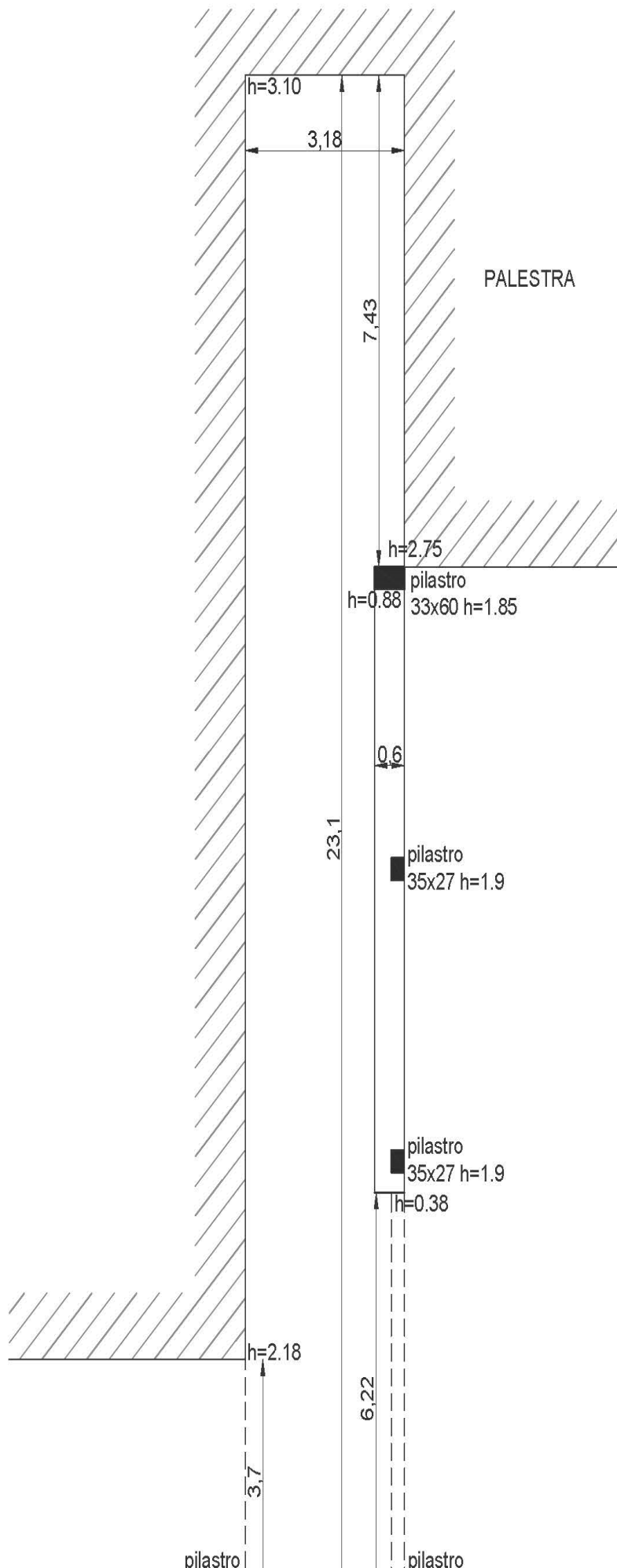




Figura 1
-
Rilievo



Figura 2 – Foto stato attuale

INTERVENTO TIPO 2 – SOSTITUZIONE VETRATE ROTTE e PORTE DI EMERGENZA

Tale intervento prevede la sostituzione dei vetri rotti delle vetrature dei prospetti Est ed Ovest.

I vetri della parte alta verranno sostituiti con lastre in policarbonato mentre i vetri della parte bassa con vetri comprensivi di pellicola di sicurezza.

Si riporta lo schema dei vetri da sostituire.

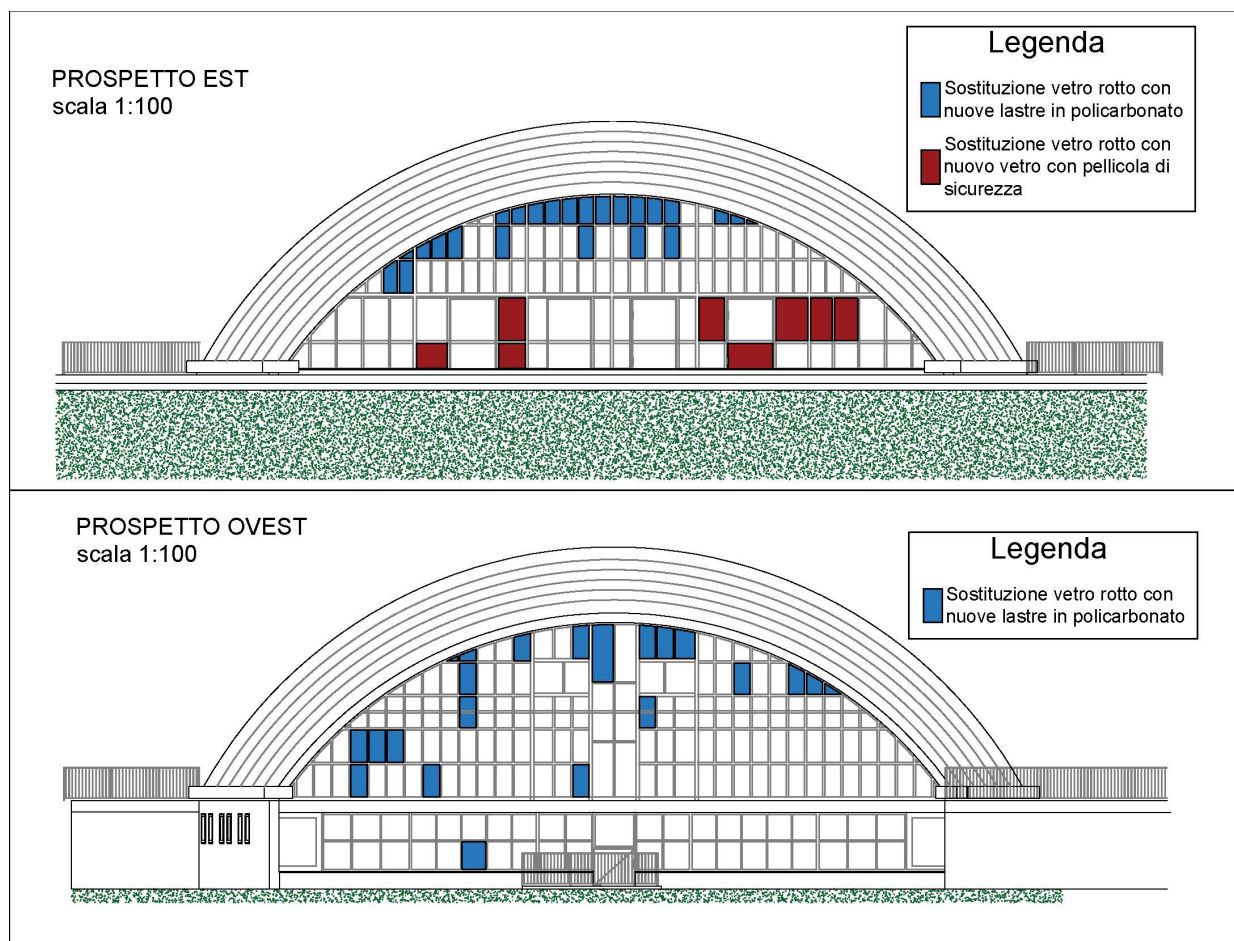


Figura 3 – Schema vetrate rotte

Al fine di ristabilire la sicurezza e la funzionalità delle porte di emergenza è inoltre previsto:

- Sostituzione dei due maniglioni antipanico delle porte di emergenza posizionate sul fronte Est;
- Registrazione delle cerniere delle due porte di emergenza posizionate sul fronte Est.

INTERVENTO TIPO 3 – SOSTITUZIONE PAVIMENTAZIONE SPORTIVA DANNEGGIATA

Tale intervento prevede la sostutuzione della porzione di pavimentazione sportiva danneggiata.

Si riportano di seguito la foto di tale porzione di pavimento



Figura 4 – Linoleum danneggiato

INTERVENTO TIPO 4 – SOSTITUZIONE TABELLONE DA GIOCO BASKET

Tale intervento prevede la sostituzione dell'attuale tabellone in cristallo non a norma di uno degli impianti da baske oleodinamico mobile su ruote.

Tale lavorazione prevede:

- Smaltimento tabellone e cornice esistente;
- Fornitura e posa nuovo tabellone basket in Cristallo temperato STRATIFICATO, dimens. Cm 180x105, spessore mm 8+8, dotato di incavo (tasca) per il fissaggio del canestro direttamente sulla piastra del portatabellone;
- Fornitura e posa nuovo telaio portatabellone per pallacanestro mod.BORMIO/CORTINA. Verniciatura a polvere epossidica. Dimensioni cm 180x105;
- Fornitura e posa nuova cornice perimetrale in alluminio per fissaggio tabelloni basket al telaio porta tabellone senza la necessità di forare il tabellone stesso. Verniciatura a polveri epossidiche colore bianco.

INTERVENTO TIPO 5 – FISSAGGIO DEI MATERASSI

Tale intervento prevede il fissaggio dei materassi sportivi alle pareti della palestra.

Attualmente i materassi risultano essere appoggiati alle strutture dei canestri e non opportunamente vincolati.

Si riporta di seguito la foto dello stato attuale.



Figura 5 – Materassi sportivi

INTERVENTO TIPO 6 – CHIUSURA DEL PORTALE DI ACCESSO

Tale intervento prevede la chiusura del momentaneo punto di accesso al cantiere di messa in sicurezza della palestra, terminato a fine dicembre 2024 e autorizzato con parere della soprintendenza MIC|MIC_SABAP-BO|16/11/2023|0031914.

L'istituto scolastico "Filippo Re" di proprietà della Provincia di Reggio Emilia sito in viale Trento e Trieste 4 nel Comune di Reggio Emilia è censito nella scheda del MIBAC con l'identificativo 2146. Si tratta di un edificio vincolato Ope Legis in quanto edificio pubblico risalente al XX secolo.

Il manufatto oggetto di intervento, ovvero la recinzione che perimetra la scuola, è vincolata in quanto elemento di pertinenza dell'edificio principale.

La chiusura del portale prevede le seguenti lavorazioni:

- Fornitura e posa di nuova colonna in pietra di Vicenza, comprensiva delle decorazioni a "gocce";
- Fornitura e posa del nuovo fusto in pietra di Vicenza;
- Fornitura e posa di nuovo capitello in pietra di Vicenza;
- Fornitura e posa di nuova copertina in pietra di Vicenza che protegge l'apparato murario della recinzione;
- Rimontaggio del muretto in mattoni con sostituzione degli eventuali elementi ammalorati;
- Rimontaggio delle recinzione matllica.

Si riporta di seguito il disegno che dovrà rispettare la nuova colonna e le foto dello stato attuale del portale.

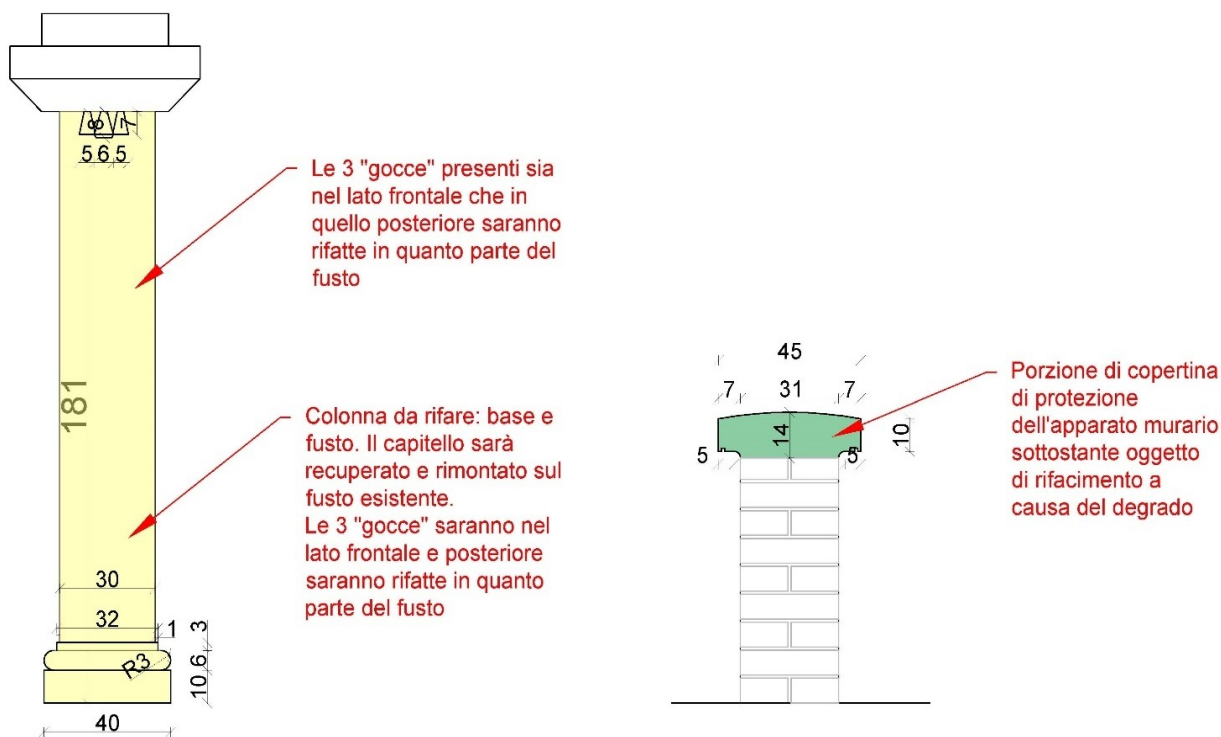


Figura 6 – Geometria colonna



Figura 7 – Foto portale

d. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI

Il computo metrico estimativo è redatto con riferimento ai prezziari elencati sotto:

- ELENCO REGIONALE DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE E DI DIFESA DEL SUOLO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA - ANNUALITA' 2025
- DEI – Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero Ristrutturazione Manutenzione ANNO 2024 primo semestre

Dai sopra elencati prezziari sono state considerate le varie voce di elenco, la cui corrispondenza si può facilmente desumere dal codice di prezziario riportato nel computo metrico estimativo. Per alcune voci non presenti nei suddetti prezziari si sono redatte specifiche analisi dei prezzi utilizzando voci di materiali, mano d'opera e noli e anche offerte richieste a ditte specializzate.

e. TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE

Per la realizzazione delle opere edili relative al tunnel di collegamento e alla sostituzione delle vetrate si danno a disposizione 15 giorni lavorativi dalla firma del contratto.

Per le altre opere (portale di ingresso, tabellone da basket, pavimentazione in linoleum..), una volta reperito il materiale e presentato in cantiere, si danno 15 giorni lavorativi per l'ultimazione delle stesse.

Il presente elaborato risulta costituito da n° 16 pagine numerate progressivamente (escluso il frontespizio).

Reggio Emilia, 15/04/2025

Il Progettista

Ing. Gherardo Trombetti