DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Decreto Legislativo 50/2016 – art. 23 – c. 5

OGGETTO:	Realizzazione campo da rugby nell'area per attrezzature sportive di Casenuove – Via Meucci
PARTE D'OPERA:	*Documento di indirizzo alla progettazione*
Responsabile Programma:	Stefano Ramerini - Ufficio Tecnico Comunale

data, novembre 2018

Indice generale

PREMESSA....3
IL CONTESTO TERRITORIALE....4
L'AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE IN LOCALITA' CASENUOVE....5
SITUAZIONE URBANISTICA....7
SITUAZIONE GEOLOGICA....8
VINCOLI SOVRAORDINATI....9
QUADRO DELLE CONOSCENZE, STUDI, RILIEVI E APPROFONDIMENTI....9
OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, INDIVIDUAZIONE DEI BISOGNI DA SODDISFARE E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE E FINANZIARIO....13
VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE....14
IL “PROGETTO DI INSIEME” RELATIVO ALL'AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE....15
DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 41/2018....22
DESCRIZIONE OPERE OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE....23
LIVELLI DI PROGETTAZIONE....24
PROGETTAZIONE....24
STIMA DEI COSTI E FINANZIAMENTO....25
QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE....25
SISTEMA DI REALIZZAZIONE....25
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO....26

PREMESSA

Nel Comune di Gambassi Terme, nel corso degli ultimi anni, si è sviluppata una una importante attività sportiva operante nel settore del rugby, attiva sia nel settore dilettantistico che giovanile. Tale attività, promossa e gestita dalla Associazione Sportiva A.S.D. Gambassi Rugby, conta attualmente circa 80 praticanti organizzati in diverse squadre: dilettanti maschile, settore giovanile ecc..

L'iniziativa in questione fornisce risposta alle esigenze dei praticanti rugby di un vasto ambito territoriale limitrofo al Comune di Gambassi Terme e che comprende i comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Montaione e San Gimignano.

Fino al momento attuale, per le attività di allenamento e per la disputa delle gare settimanali, l'associazione sportiva ha usufruito del campo di calcio di Via Fermi, situato in prossimità della nuova palestra comunale e del villaggio scolastico.

Tale struttura risulta però totalmente non idonea alla pratica del rugby per una molteplicità di fattori fra cui:

a) inadeguatezza dimensionale dell'area di gioco;

b) necessità di completo rifacimento, in occasione delle gare che degli allenamenti, della segnatura del campo, nonché del montaggio e smontaggio delle porte e delle altre attrezzature inerenti la disciplina del rugby;

c) totale assenza di strutture idonee per il cosiddetto “terzo tempo” e per le attività di preparazione al coperto.

Inoltre, il campo di calcio in questione risulta attualmente utilizzato, anche per le attività di allenamento e per l'attività agonistica, sia dal settore giovanile della società Virtus Gambassi Terme (n. 4 squadre) che dal settore amatori UISP (n. 2 squadre) e ciò è fonte di continui problemi di interferenza e sovraffollamento sia per quanto concerne l'area di gioco che i locali spogliatoi.

Stante quanto sopra, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno provvedere ad una completa riorganizzazione della attività sportiva all'aperto, riservando il campo di calcio di Via Fermi alle associazioni che operano nel settore calcistico e avviando a realizzazione di un nuovo impianto per la pratica del rugby nell'area per attrezzature sportive in località Casenuove Via Meucci, in cui risulta già in esercizio un capo di calcio con annessi spogliatoi, servizi, tribunetta ecc.

A questo proposito, nonché al fine di migliorare la fruibilità e incrementare le possibilità di utilizzo del campo di calcio di Via Fermi, il Comune ha programmato un intervento volto al rifacimento in erba sintetica dell'attuale terreno di gioco in terra battuta (lavori attualmente in corso di esecuzione).

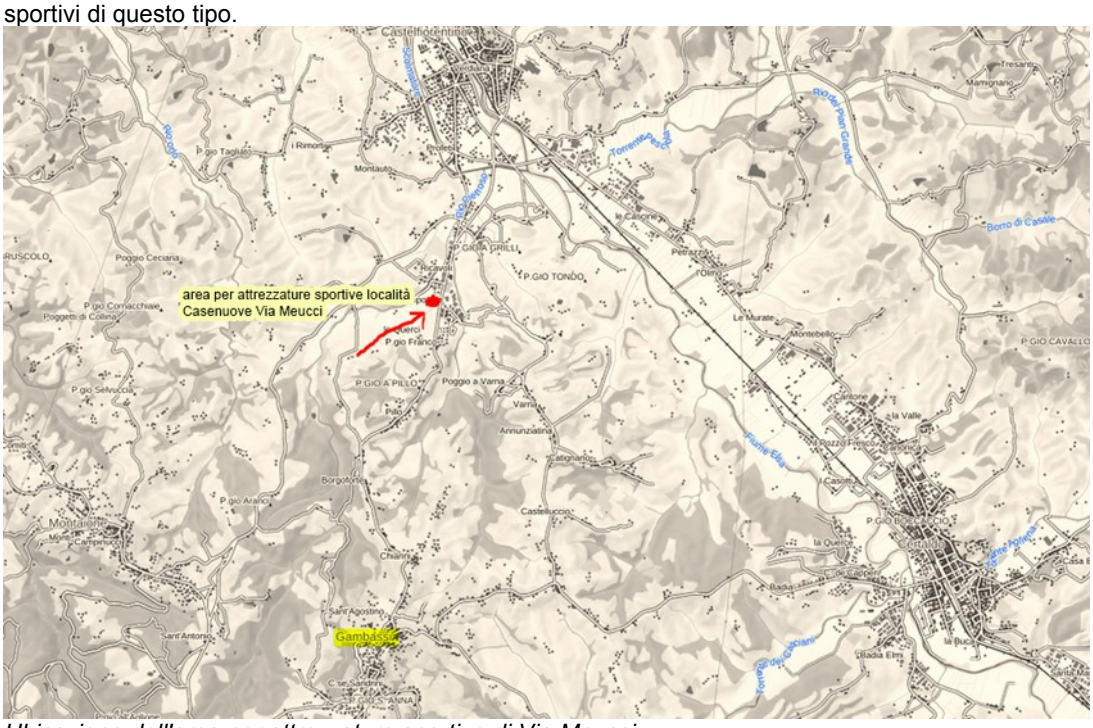
Nel contempo, tenuto conto che a partire dalla prossima stagione le attività del rugby non potranno più usufruire dell'impianto sportivo di via Fermi (in dipendenza della inadeguatezza dimensionale ma anche per il fatto che il manto in erba sintetica previsto non ha caratteristiche idonee per la pratica del rugby), è stata inserita una specifica previsione nel documento di aggiornamento del DUP 2019-2020 inerente la realizzazione di una area per il gioco del rugby in loc. Casenuove e inserita una specifica previsione nel BP 2018 finalizzata al finanziamento delle spese di progettazione (delibera C.C. n. 39 del 22 ottobre 2018). La previsione dell'opera pubblica è stata inoltre inserita nel Programma triennale dei Lavori Pubblici (annualità 2020), adottato con deliberazione della G.C. n. 102 del 15 novembre 2018 (importo complessivo Euro 600.000,00).

Come indicato in precedenza, rilevando che una struttura per la pratica del rugby localizzata nel territorio del Comune di Gambassi Terme, e ancor più in località Casenuove, può fornire risposta alle esigenze di un contesto territoriale di carattere sovracomunale ricomprendente, oltre al Comune di Gambassi Terme, anche il territorio dei Comuni di Certaldo, Castelfiorentino, Montaione e San Gimignano, con apposita nota sottoscritta anche dai sindaci dei comuni di cui in precedenza, è stato richiesto alla Città Metropolitana di Firenze uno specifico contributo ai fini del finanziamento della nuova attrezzatura sportiva.

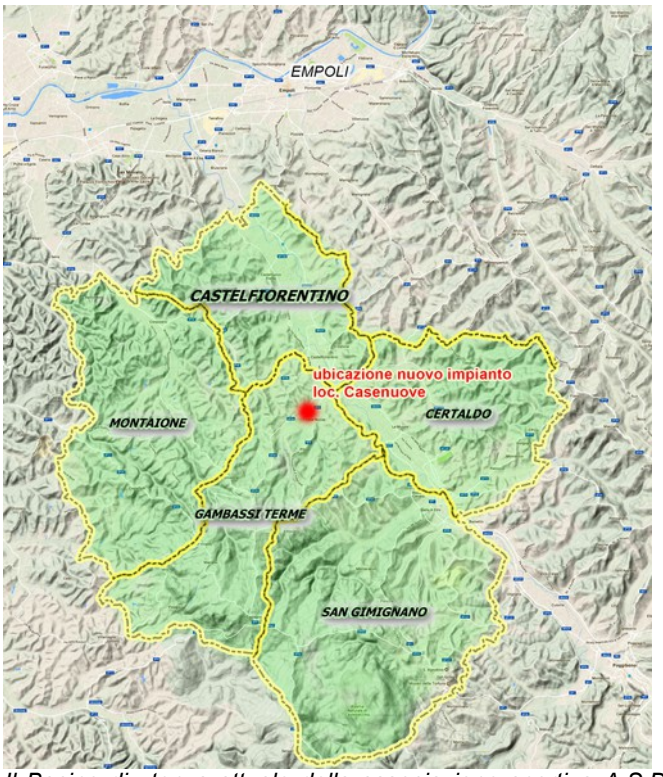
Con riferimento a quanto evidenziato in precedenza, il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, redatto ai sensi dell'art. 23 del decreto Legislativo 50/2016, risulta finalizzato ad individuare le modalità di redazione della progettazione relativamente ai lavori di realizzazione del nuovo campo per la pratica del rugby nell'area per attrezzature sportive in località Casenuove e, preliminarmente, la consistenza e le caratteristiche delle opere in relazione agli indirizzi forniti dalla amministrazione e alle risorse disponibili, nonché le problematiche che sarà necessario valutare e/o approfondire in sede di sviluppo della progettazione.

IL CONTESTO TERRITORIALE

Come indicato in precedenza, un impianto per la pratica del rugby localizzato nella frazione Casenuove del Comune di Gambassi Terme, consentirà di fornire risposta alle esigenze di un ampio contesto territoriale comprendente, oltre a Gambassi, anche i comuni di Montaione, Castelfiorentino, Certaldo e San Gimignano (la cosiddetta bassa Valdelsa), in quanto in tale area non risultano presenti impianti sportivi di questo tipo.



Ubicazione dell'area per attrezzature sportive di Via Meucci



Il Bacino di utenza attuale della associazione sportiva A.S.D. Gambassi Rugby e l'ubicazione dell'area per attrezzature sportive di Casenuove – Via Meucci – in cui è prevista la realizzazione del nuovo campo da rugby.

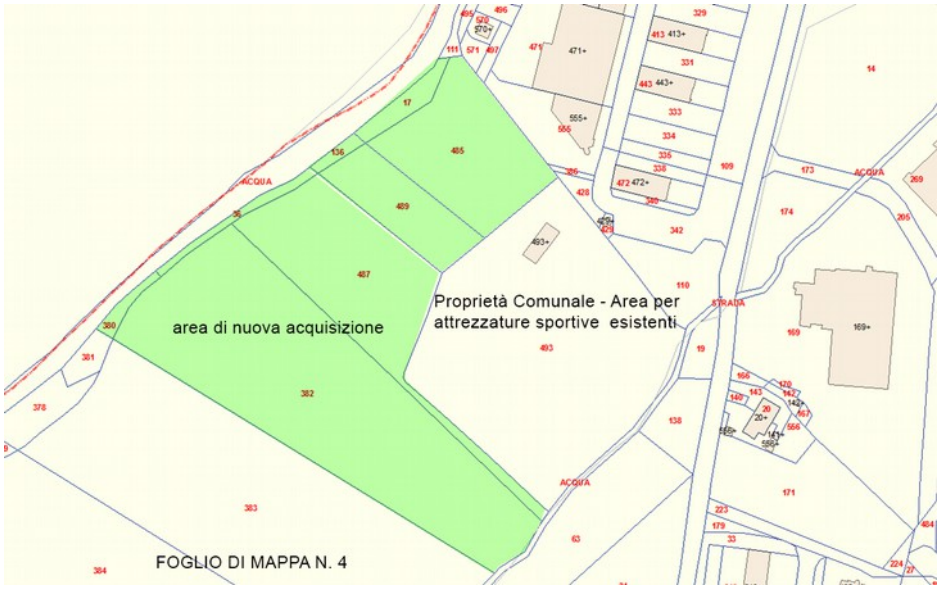
L'AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE IN LOCALITA' CASENUOVE

Il complesso sportivo di Via Meucci (Frazione Casenuove) è stato realizzato dal Comune di Gambassi Terme nel corso dei primi anni duemila e comprende un campo di calcio in erba naturale delle dimensioni di metri 105x60, il locale spogliatoi e servizi, una tribunetta, un locale biglietteria e una piccola area per allenamento.

Comune di Gambassi Terme – loc. Casenuove – Area per attrezzature sportive Via Meucci.

Nel corso dell'anno 2017 il Comune ha acquisito la disponibilità di una consistente superficie di terreno, completamente pianeggiante, circostante l'area sportiva (circa tre ettari).

Conseguentemente, al momento attuale, l'amministrazione comunale risulta proprietaria di una area della superficie complessiva di circa 48.000 mq, corrispondenti a 4,8 ettari.



Area per attrezzature sportive loc. Casenuove – Planimetria catastale dei terreni di proprietà del Comune di Gambassi Terme.

In vista dell'avvio dei lavori di rifacimento in erba sintetica del terreno di gioco del campo di calcio di Via Fermi e, quindi al fine di poter mettere a disposizione della associazione sportiva USD Gambassi Rugby una area in cui poter continuare a svolgere almeno le attività di allenamento, nel corso degli ultimi mesi è stato provveduto alla sistemazione (livellamento, realizzazione recinzione ecc.) di una piccola area interessante le particelle catastali 485 e 489 del foglio di mappa 4, nonché alla installazione di uno manufatto prefabbricato ad uso spogliatoi.

Area per attrezzature sportive loc. Casenuove – Via Meucci – Documentazione fotografica

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 1 agosto 2015, l'area interessata dagli impianti sportivi in località Casenuove – Via Meucci – risulta classificata come “Verde attrezzato per lo sport di livello locale”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del giorno 8 febbraio 2018 è stata adottata una specifica variante al Regolamento Urbanistico finalizzata, fra l'altro, alla destinazione dell'area di proprietà comunale in località Casenuove a “Verde attrezzato per lo sport”. La variante è stata successivamente approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 20 giugno 2018 ed è diventata efficace, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Toscana, in data 18 luglio 2018.

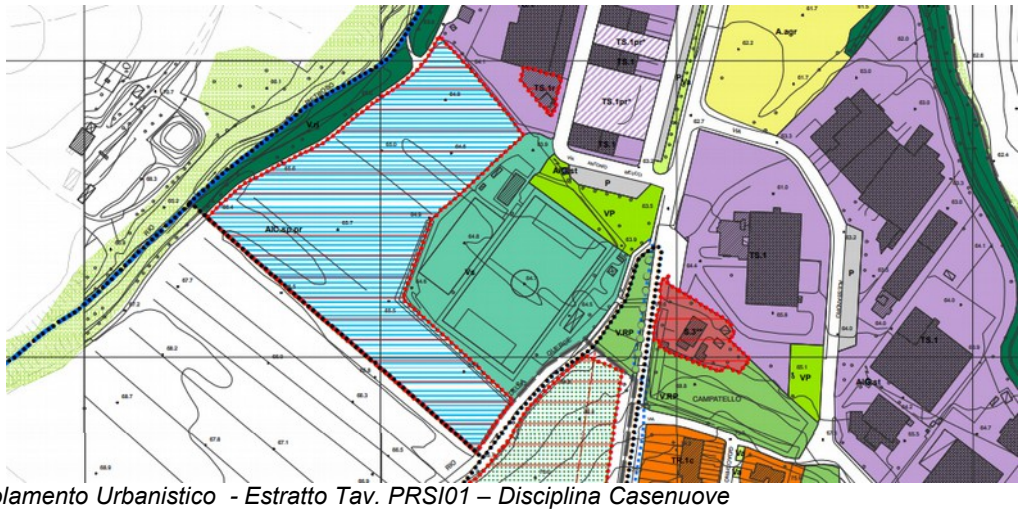
La previsione di cui in precedenza risulta disciplinata dall'articolo 77 delle NTA, concernente le Attrezzature di interesse comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3 lett. a) e b)

AIC.sp.pr – Aree e impianti per lo sport di progetto

In tali aree potranno essere realizzati impianti sportivi di livello locale e sovralocale.

La realizzazione degli interventi da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate e il Comune e stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di adottare variante al RUC.



Regolamento Urbanistico - Estratto Tav. PRSI01 – Disciplina Casenuove

Come si può rilevare dalla comparazione della planimetria catastale riportante le aree di proprietà comunale e la cartografia del Regolamento Urbanistico, l'area destinata a *Aree e impianti per lo sport di progetto* risulta leggermente inferiore rispetto all'area di proprietà Comunale in quanto l'area residua in questione risultava esterna al perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e, conseguentemente, la variante avrebbe richiesto la previa condivisione della nuova previsione in sede di conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

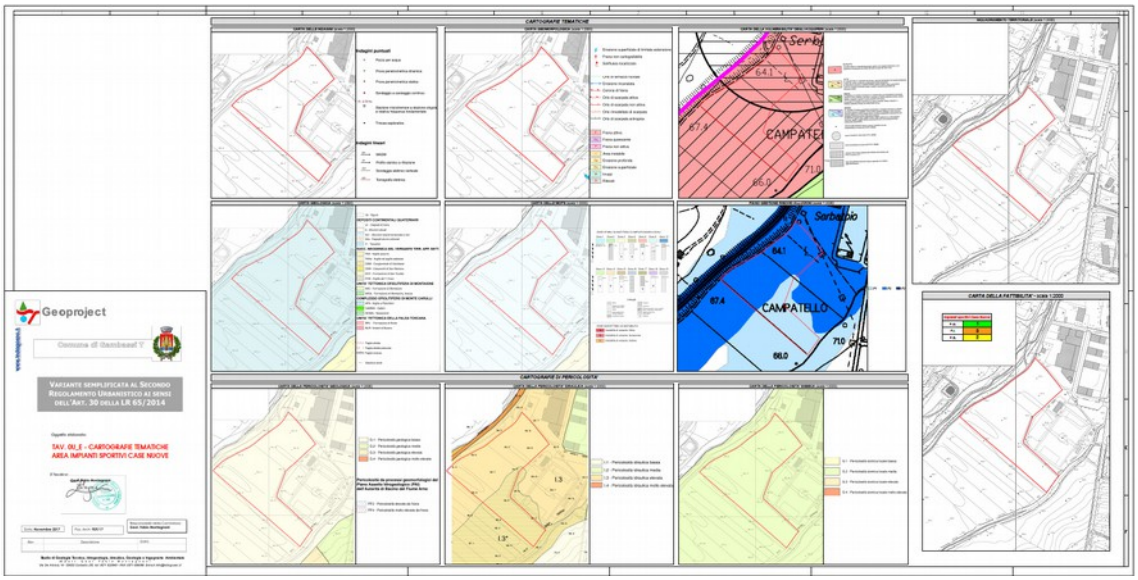
Per converso, la disciplina prevista delle Norme Tecniche di Attuazione per l'area in questione, come indicato in precedenza, consente di precisare o modificare il perimetro dell'area prevista dal RU in sede di approvazione del progetto definitivo o esecutivo senza necessità di apportare varianti allo strumento urbanistico. In ogni caso, in relazione alla necessità di limitate modifiche in sede di progettazione esecutiva, risulta possibile far riferimento alle disposizioni della richiamata LR 65/2014 – art. 34 – che consente la modifica dello strumento urbanistico contestualmente alla approvazione del progetto. Fra l'altro, a norma dell'articolo 25 della richiamata L.R. 65/2014, eventuali varianti concernenti l'ampliamento di opere pubbliche non richiedono il previo parere favorevole della Conferenza di copianificazione[1].

---

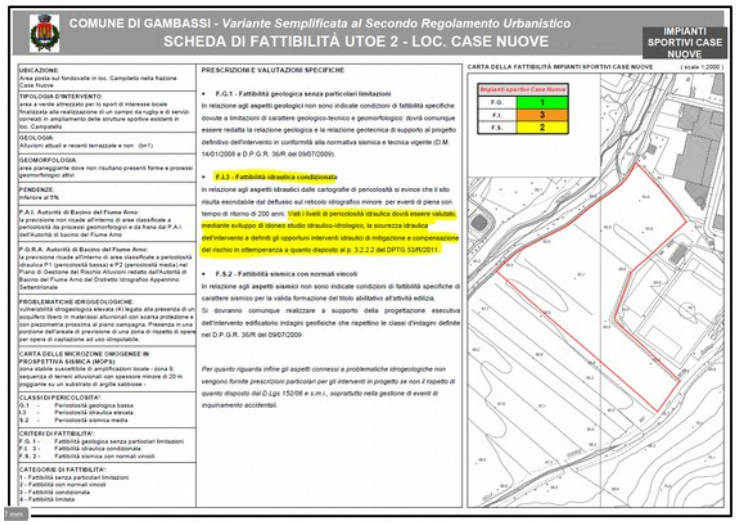
[1] L.R. 65/2014 – **Art. 25** *Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione.*
1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b)

SITUAZIONE GEOLOGICA

La caratterizzazione dell'area di proprietà comunale ubicata in località Casenuove, per quanto attiene gli aspetti geologici, geomorfologici, idraulici, sismici ecc., risulta dalla documentazione di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione CC n. 26/2018.



Documentazione geologica di supporto alla 1° variante al Secondo Regolamento Urbanistico - Cartografie tematiche area per impianti sportivi loc. Casenuove



Documentazione geologica di supporto alla 1° variante al Secondo Regolamento Urbanistico – Scheda fattibilità geologico-tecnica relativa all'area per impianti sportivi loc. Casenuove

---

2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;

b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;

c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;

d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti ;

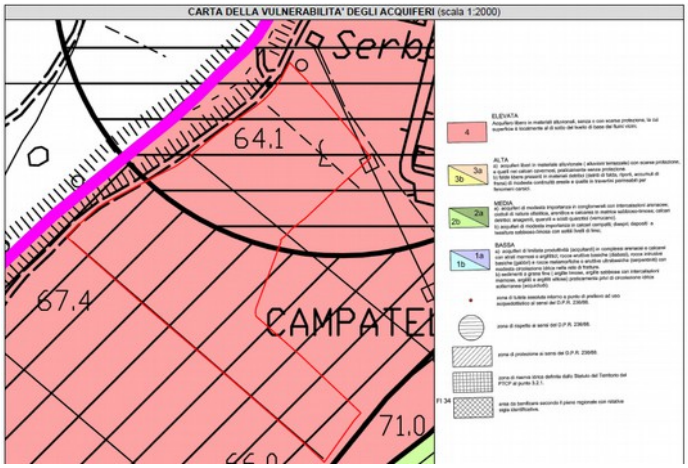
Art. 34 *Varianti mediante approvazione del progetto .*

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 9, 9 bis e 35, nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

La documentazione di cui in precedenza risulta integralmente consultabile sul sito web del Comune di Gambassi Terme al seguente indirizzo https://www.comune.gambassi-terme.fi.it/index.php/varianti-piano-strutturale-e-regolamento-urbanistico.html .

In estrema sintesi, prendendo atto che una porzione dell'area risulta classificata a pericolosità idraulica di tipo P1 (bassa) e P2 (media) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni predisposto dalla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale, da cui si evince che " *il sito risulta esondabile dal deflusso sul reticolo idrografico minore per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni.",* la trasformazione edificatoria è da ritenersi subordinata allo " *sviluppo di idoneo studio idraulico-idrologico, la sicurezza idraulica dell'intervento e definiti gli opportuni interventi idraulici di mitigazione e compensazione del rischio in ottemperanza a quanto disposto al p. 3.2.2.2 del DPTG 53/R/2011.".*

Inoltre, tenuto conto che una piccola porzione dell'area risulta interessata dalla zona di rispetto di un pozzo per uso idropotabile (raggio metri 200) ai sensi del Decreto Legislativo 152/2006, la stessa risulta soggetta alle limitazioni d'uso di cui al richiamato decreto legislativo e a quanto disposto dall'art. 14 delle NTA del Regolamento Urbanistico.



Documentazione Geologica di Supporto al Piano Strutturale – Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi - Estratto

VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area ubicata in località Casenuove e destinata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme a "Aree e impianti per lo sport – di progetto"" non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 42/2004 in quanto, ancorché limitrofa al corso del Rio Pietroso, risulta deperimetrata con deliberazione della GRT n. 95/1986.

La suddetta deperimetrazione è stata oggetto di riconferma nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla regione Toscana con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

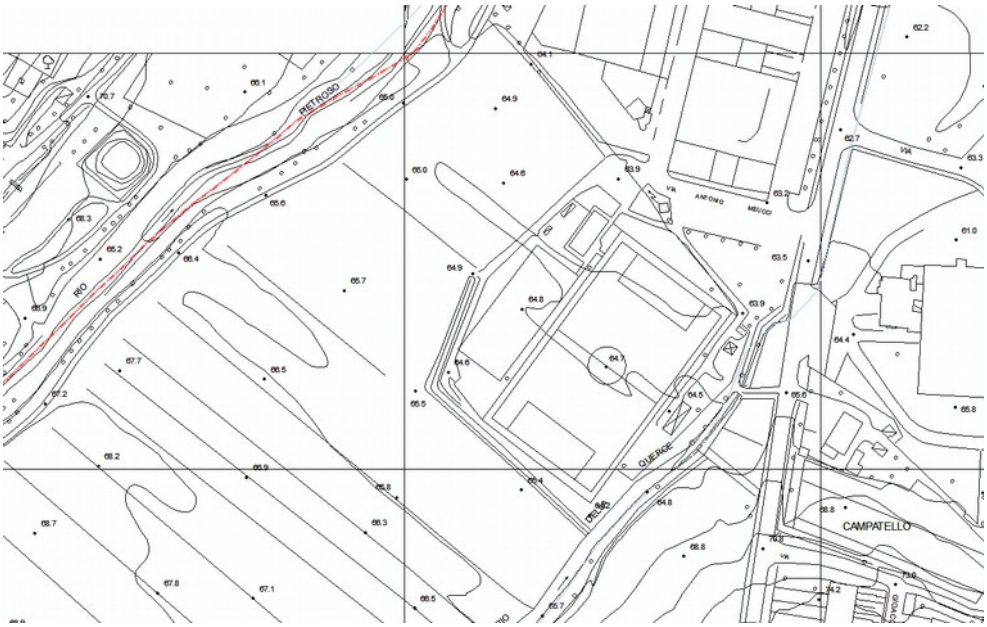
L'area in questione non risulta inoltre soggetta a vincolo idrogeologico.

QUADRO DELLE CONOSCENZE, STUDI, RILIEVI E APPROFONDIMENTI

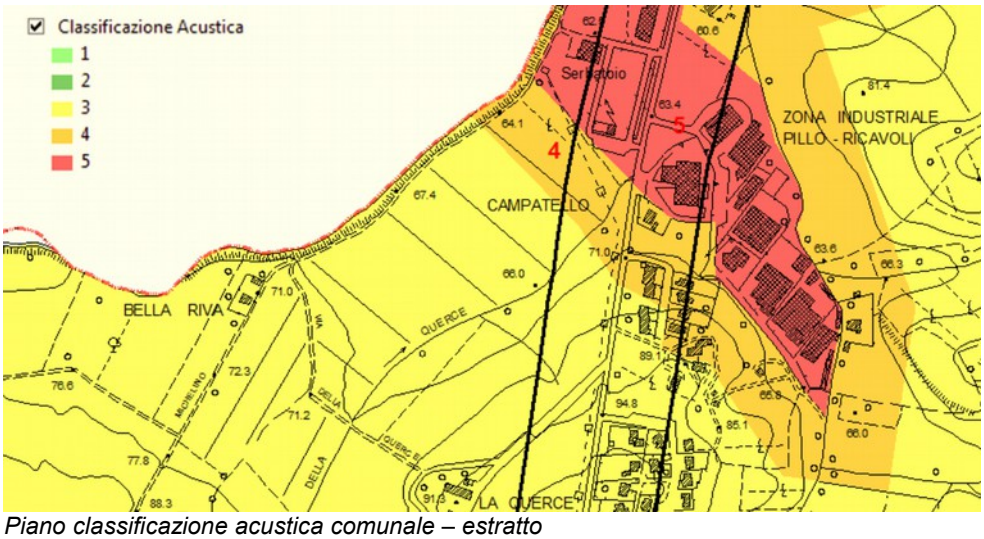
Relativamente all'area per attrezzature sportive in località Casenuove, il Comune di Gambassi Terme dispone di una rilevante quantità di documentazione derivabile sia dal progetto degli impianti sportivi esistenti (campo calcio, spogliatoi, tribunetta, impianto fotovoltaico ecc.), sia dalla documentazione predisposta al momento dell'acquisto dei terreni, che dagli specifici strati informativi del Sistema Informativo Territoriale (SIT).

In particolare, dal Sistema Informativo Comunale è possibile rilevare, oltre alle diverse versioni della carta tecnica regionale e altri tematismi derivati (pendenza, assolazioni ecc.), la localizzazione delle canalizzazioni dell'acquedotto, delle fognature, degli impianti di pubblica illuminazione, della rete di distribuzione del gas ecc..

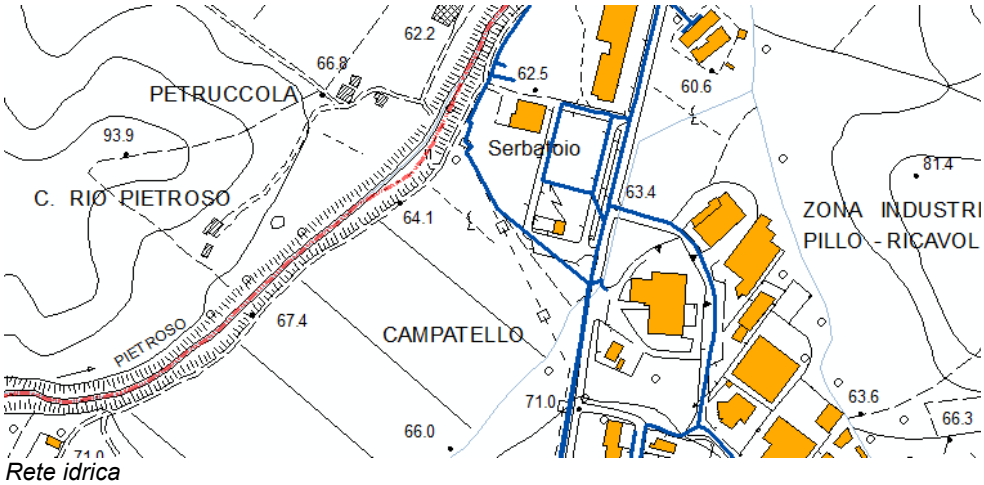
Si riportano di seguito alcuni estratti cartografici della documentazione in questione.



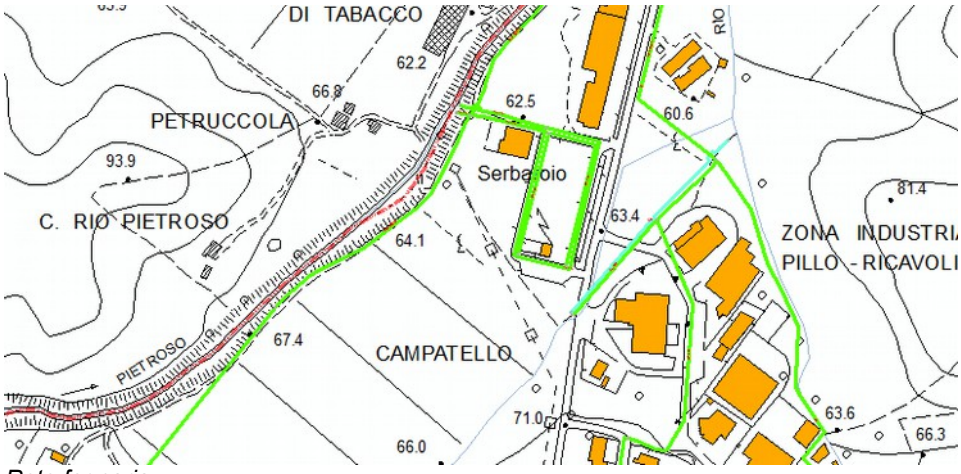
CTR 2K – estratto



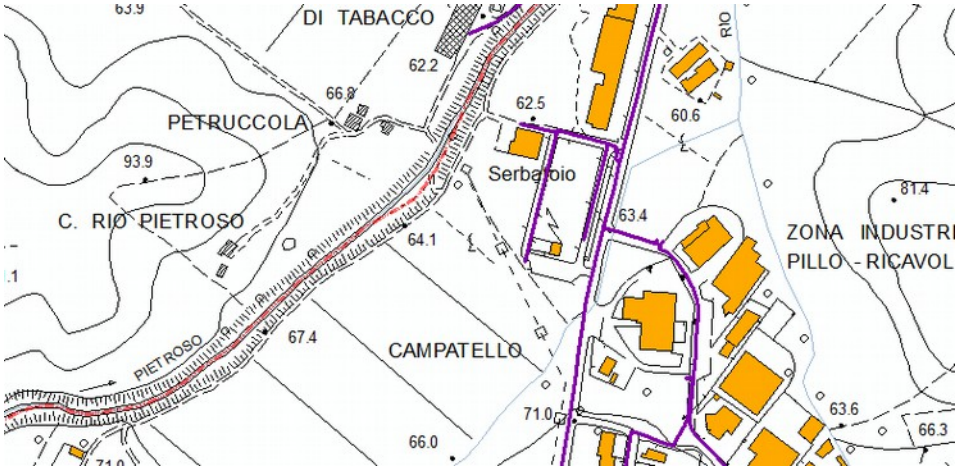
Piano classificazione acustica comunale – estratto



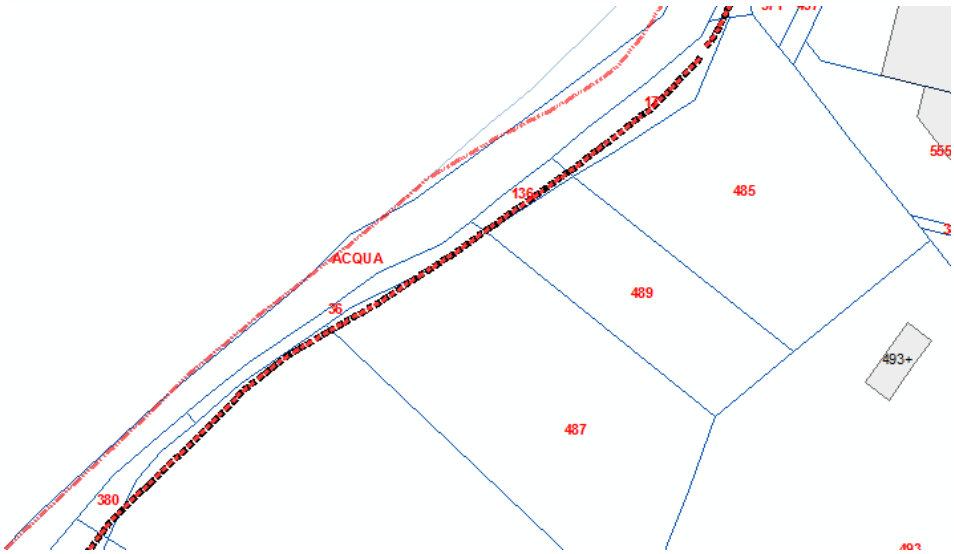
Rete idrica



Rete fognaria

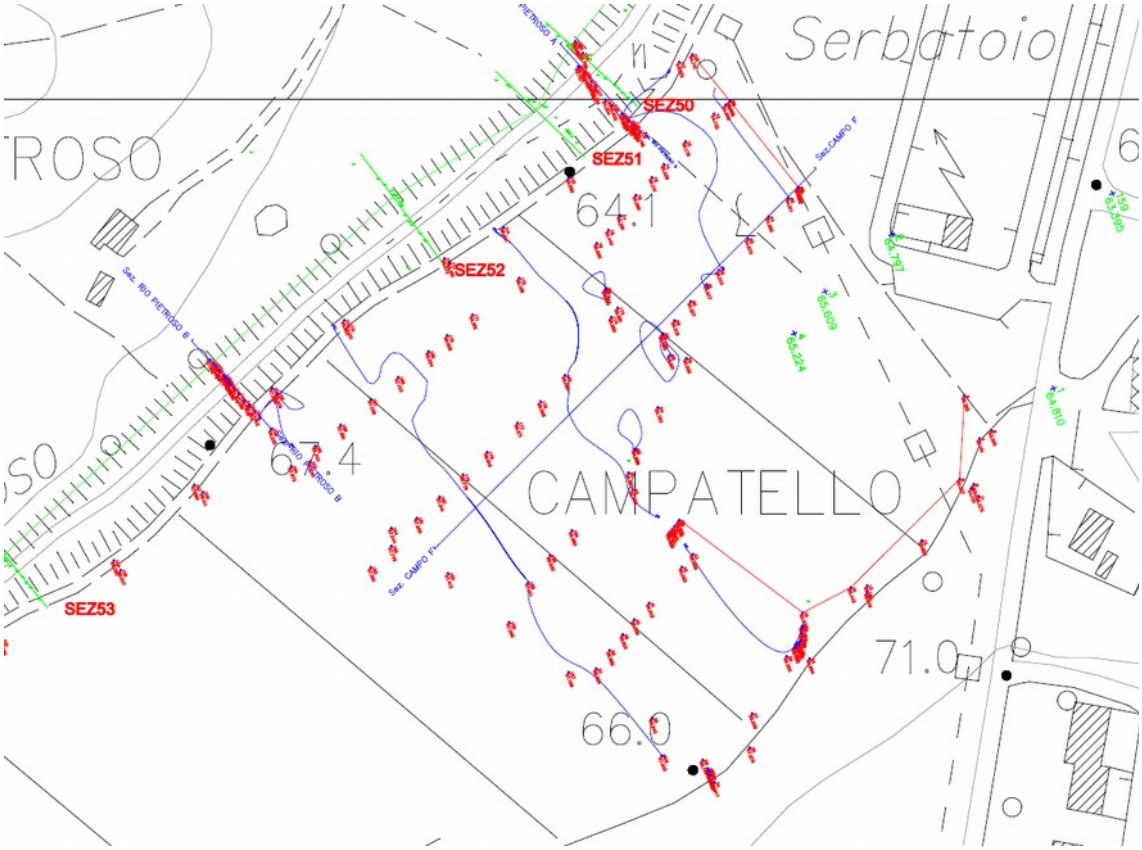


Rete distribuzione gas metano

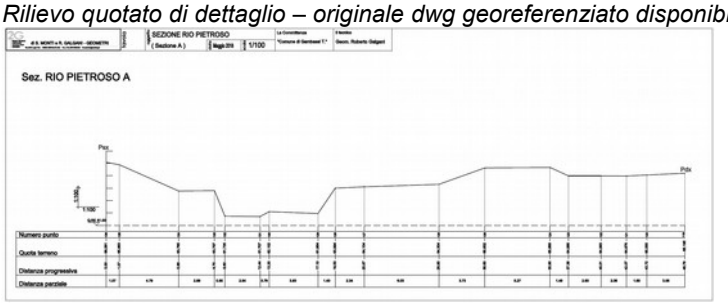


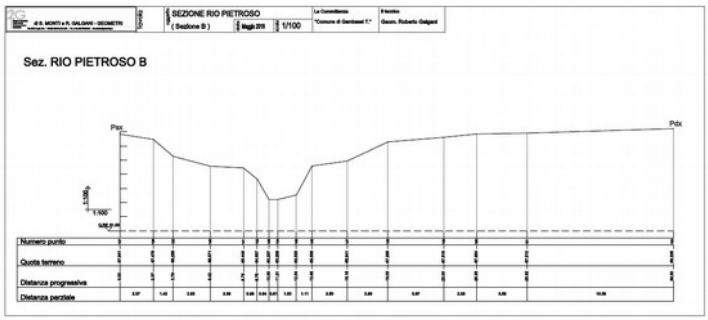
Con tratteggio di colore rosso, l'area gravata da servitù di passaggio per accesso ai fondi agricoli

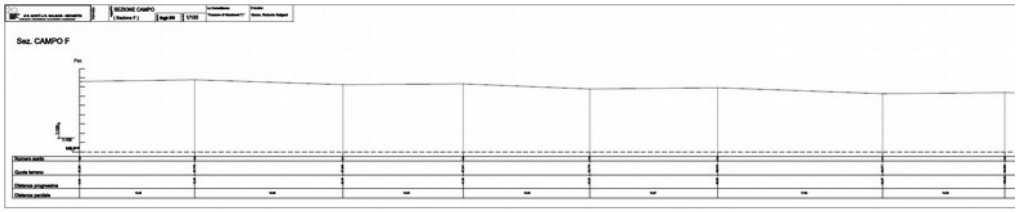
Nel corso del corrente anno è stato altresì predisposto un rilievo topografico di dettaglio dell'intera zona.



Rilievo quotato di dettaglio – originale dwg georeferenziato disponibile presso Uff. Tecnico Comunale







Sezioni e profili – originali dwg disponibili presso Uff. Tecnico Comunale

OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, INDIVIDUAZIONE DEI BISOGNI DA SODDISFARE E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE E FINANZIARIO

L'obiettivo che l'amministrazione comunale di Gambassi Terme intende perseguire con l'attivazione di un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto per la pratica del rugby in località Casenuove – Via Meucci – afferisce, in primo luogo e in tempi relativamente contenuti, nel fornire una risposta concreta e in tempi limitati, alle esigenze di pratica del rugby da parte della associazione sportiva Rugby Gambassi che, in seguito alla esecuzione dei lavori di riqualificazione del campo di calcio di Via Fermi, al momento attuale non dispone di un impianto idoneo al proseguimento della attività in corso.

In secondo luogo, e quindi come obiettivo di medio periodo, l'amministrazione intende però pervenire alla realizzazione, in località Casenuove, di una struttura sportiva integrata (calcio, rugby, calcetto ecc.) che, almeno per quanto concerne il rugby, si qualifichi come impianto di livello sovracomunale a servizio di tutta l'area della bassa Valdelsa (Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, San Gimignano, Montaione e Gambassi Terme). In questo senso l'intervento di cui al paragrafo precedente dovrebbe configurarsi come un tassello autonomo, ma assolutamente organico e integrabile, nel contesto di un complesso sportivo avente le seguenti caratteristiche e dotazioni di spazi e servizi:

- un campo per la pratica del rugby con fondo in erba naturale delle dimensioni di metri 70 x 100, completo di recinzione, impianto di illuminazione, tribuna per il pubblico, ecc.;
- una area per allenamento (per il rugby, per il calcio o per la pratica di altre discipline sportive), con fondo in terra battuta e dimensioni, recinzioni e impianto di illuminazione;
- un complesso servizi, in parte ad uso esclusivo del rugby (spogliatoi, locale terzo tempo, locale per sede associazioni, depositi ecc.) e in parte a servizio dell'intero complesso sportivo (locale bar-ristoro, sala riunioni, piccola palestra per attività di preparazione al coperto ecc.). La struttura in questione dovrebbe poter essere sviluppata nel tempo, per comparti organici e funzionali, senza pregiudizio delle porzioni già realizzate;
- la possibilità di assicurare un incremento volumetrico funzionale al locale servizi e spogliatoi attualmente esistente a servizio del campo di calcio;
- una piccola area a verde attrezzato con giochi per bambini, panchine ecc., che si qualifichi anche come area a verde pubblico a servizio della frazione di Casenuove;
- una area a parcheggio pubblico in grado di integrare gli spazi a parcheggi esistenti nella misura richiesta dalla disciplina urbanistica comunale relativamente alle aree sportive per spettacolo scoperte;
- una area in cui poter realizzare, in caso di necessità, un campo da calcetto o un campo da tennis, in modo da poter fornire, al soggetto gestore, unitamente al bar-ristoro, un impianto sportivo in grado di assicurare un minimo di redditività gestionale;
- integrazione del nuovo complesso sportivo con il sistema di percorsi pedonali e ciclabili della frazione, in parte già realizzati (pista ciclo-pedonale Via Grieco-Via Morandi, ciclopista della Via Francigena) e in parte previsti e/o programmati (collegamento fra la pista ciclo-pedonale e il tracciato ministeriale della Via Francigena in località San Michelino).

Con riferimento a quanto sopra, risulta di tutta evidenza che l'intervento complessivo implica disponibilità finanziarie che, al momento attuale, non risultano nella disponibilità del Comune di Gambassi Terme. Conseguentemente, l'amministrazione comunale è venuta nella determinazione di procedere alla attivazione di un primo intervento limitato alla sola realizzazione dell'area gioco per il rugby (comprendente quindi il terreno di gioco in senso stretto, la recinzione, l'impianto di illuminazione) e, eventualmente, l'area a parcheggio ad integrazione dei parcheggi esistenti.

Per quanto concerne i locali spogliatoi e servizi, in questa prima fase e, ovviamente, al fine di contenere l'impegno finanziario entro i limiti delle risorse effettivamente destinabili a questa tipologia di interventi nei nel corso dei prossimi due anni, è stata ipotizzata la condivisione fra l'attività calcistica e il rugby, degli spogliatoi attualmente a servizio del campo di calcio esistente. Ovviamente, la concreta percorribilità di tale ipotesi, emersa a seguito della ipotizzata minore utilizzazione dell'impianto di via Meucci a seguito della realizzazione del manto in erba sintetica del campo di via Fermi e del conseguente spostamento in tale impianto di tutta l'attività giovanile e amatoriale, ha richiesto una serie di verifiche con particolare riguardo a:

1. la disponibilità, da parte della società sportiva USD Gambassi Calcio, attuale affidataria dell'impianto di via Meucci, a condividere, almeno per un periodo, l'uso del locale spogliatoi;

2. la disponibilità, da parte della Federazione Italiana Rugby, ad assicurare la omologazione dell'impianto ai fini della pratica agonistica con utilizzo degli spogliatoi annessi al campo di calcio, almeno per tutto il periodo necessario a pervenire alla realizzazione del nuovo complesso spogliatoi e servizi ad uso esclusivo

In relazione a quanto indicato al precedente punto 1. la società USD Gambassi, interpellata, ha dichiarato la propria disponibilità al riguardo, previa fissazione di un calendario stagionale degli impegni agonistici delle due squadre in modo da evitare sovrapposizioni.

In relazione invece a quanto evidenziato al precedente punto 2., il Comune di Gambassi Terme ha presentato apposita istanza alla FIR che ha espresso puntuale parere favorevole in data 26 novembre 2018 (prot. 9766), come si può rilevare dalla nota sottoriportata.

Comune di Gambassi Terme - Prot. arrivo n. 0009768 del 27-11-2018 - Tit. 7 Cl. 7

COMMISSIONE IMPIANTI

Prot. n° 22

Roma 26/11/2008

Spett.le Comune di Gambassi Terme

Via Garibaldi 7 - 50050

c.a. del Sindaco dott. Paolo Campinoti

inoltrato via email a: comune.gambassi@postacert.toscana.it

Oggetto: lettera di condivisione progettualità tecnico-sportiva

Gent. Signor Sindaco,

La Federazione Italiana Rugby, consapevole della necessità di incrementare e migliorare l'impiantistica sportiva destinata al rugby su tutto il territorio Nazionale, con particolare riferimento alla proposta di riqualificazione avanzata dal Comune di Gambassi Terme – loc. Casenuove, tendente alla realizzazione di un nuovo terreno di gioco (completo di impianto di illuminazione), locale spogliatoi, locali per III Tempo e allenamento al coperto, bar e servizi per il pubblico, sede rugby club e parcheggi,

Esprime parere favorevole

circa la futura omologazione del campo stesso, fruibile in piena regola, grazie all'utilizzo degli spogliatoi esistenti condivisi con altre discipline sportive, rispettando il vincolo della non contemporaneità d'uso.

Complimentandoci per la professionalità e l'ambiziosa motivazione che promuove il vostro spirito di iniziativa, restiamo disponibili per prestare ulteriore supporto ed assistenza qualora richiesto.

Il Responsabile della Commissione

Arch. Paolo Vaccari

FEDERAZIONE ITALIANA RUGBY

Stadio Olimpico - Curva Nord
Foro Italico - 00135 Roma
federugby.it

T +39 06452131144/45
F +39 06 45213188
commissioneimpianti@federugby.it

VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

Con riferimento ai bisogni da soddisfare e agli obiettivi delineati dalla amministrazione comunale, secondo quanto esplicitato nel paragrafo precedente, risulta evidente come sia estremamente rischioso procedere alla attivazione di un intervento parziale, limitato magari alla sola realizzazione di un campo da rugby, in assenza di una ipotesi di assetto complessivo dell'area per attrezzature sportive in località Casenuove. Ciò in quanto tale intervento, in dipendenza della rilevante consistenza dell'area interessata, potrebbe risultare pregiudizievole o comunque vincolante ai fini della realizzabilità di successivi interventi di integrazione delle attrezzature e servizi. Fra l'altro, questo modo di procedere, potrebbe limitare la

possibilità di valutare preventivamente eventuali possibili alternative o permettere alla amministrazione di valutare la bontà dell'assetto finale del complesso sportivo.

Tenendo in considerazione quanto evidenziato in precedenza, nonché sulla base di specifiche richieste in proposito da parte della amministrazione, si è quindi ritenuto opportuno sviluppare una piano di insieme esteso a tutta l'area di proprietà comunale in località Casenuove e comprendente la localizzazione di tutti gli impianti, attrezzature e servizi richiesti dalla A.C.

In buona sostanza, la elaborazione in questione può trovare riferimento, in termini concettuali, a quello che, tipicamente, negli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica caratterizzati da rilevante consistenza o particolari criticità da affrontare, è il ruolo della elaborazione progettuale intermedia fra il livello pianificatorio (tipicamente, in Toscana, la previsione del Regolamento Urbanistico) e il progetto di architettura.

IL "PROGETTO DI INSIEME" RELATIVO ALL'AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE

In relazione alle ipotesi esplicitate nel "Progetto di Insieme" di cui di seguito si riportano alcuni elaborati significativi, è necessario premettere che tali soluzioni non possono essere considerate come vincolanti e/o definitive ma finalizzate, esclusivamente, a dare conto che gli obiettivi e le esigenze delineate dalla amministrazione possono trovare pressoché totale soddisfacimento. Conseguentemente risulta possibile procedere alla realizzazione del campo da rugby senza determinare condizionamenti negativi per la futura attuazione degli ulteriori interventi afferenti il parcheggi pubblico, il blocco servizi—spogliatoi-bar, la tribunetta ecc.

Nello specifico, la collocazione dell'area di gioco in prossimità del confine sud-ovest, consente di conseguire diversi obiettivi:

- allontanare maggiormente l'area di gioco dall'area di rispetto del pozzo dell'acquedotto (ciò anche in relazione alla inderogabile esigenza, in caso di realizzazione di fondo in erba naturale, di probabile impiego di fertilizzanti di origine chimica o biologica);

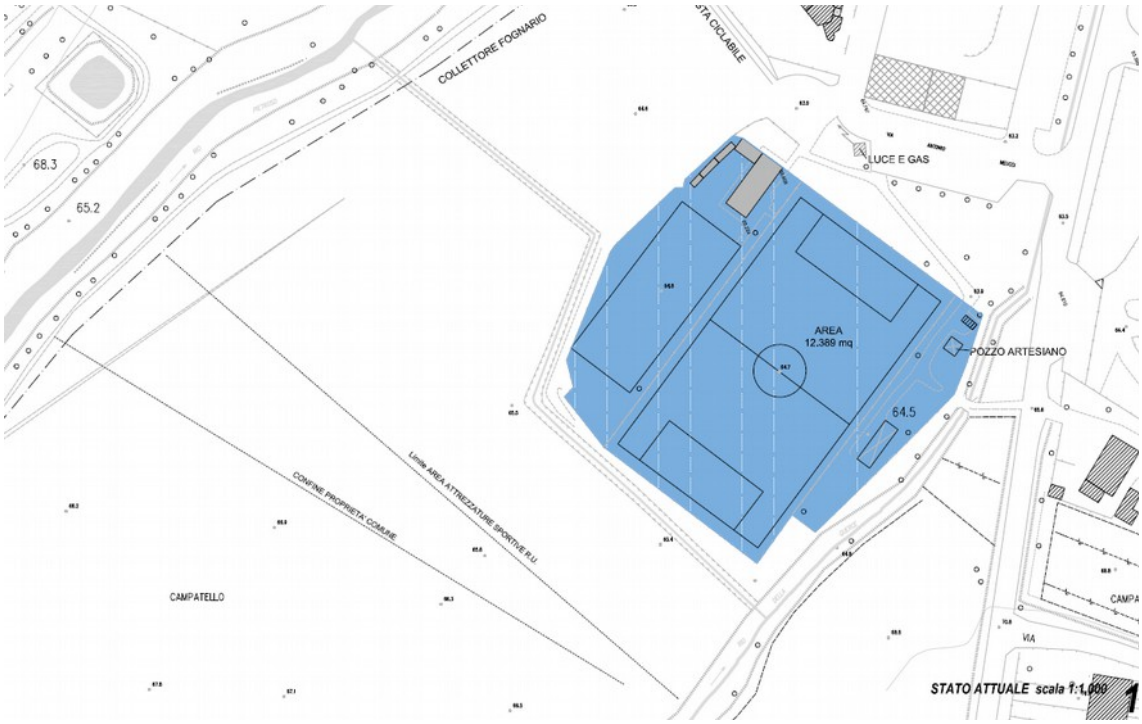
- assicurare maggiore spazio per la collocazione del complesso servizi-spogliatoi-bar;

- pervenire ad una adeguata differenziazione delle aree riservate al calcio rispetto a quelle destinate alle attrezzature per il rugby.

Ovviamente, l'ipotesi prospettata implica la approvazione di una contestuale modifica dello strumento urbanistico vigente o, comunque, la applicazione delle disposizioni che consentono la precisazione delle perimetrazioni in sede di approvazione della progettazione esecutiva.

Ciò nondimeno, l'eventuale traslazione del campo di gioco all'interno dell'area per attrezzature sportive attualmente prevista dal Regolamento Urbanistico, non determina la impossibilità di realizzazione dell'intervento ma, presumibilmente, la necessità di rotazione dell'area di gioco, una diversa allocazione dei servizi e una conseguente riduzione dell'area a disposizione per allenamenti e/o realizzazione campo di calcetto.

Analogamente, per quanto concerne le ipotesi progettuali proposte relativamente alla struttura spogliatoi, servizi, locale bar-ristoro del rugby, o relativamente all'ampliamento del locale spogliatoi a servizio del calcio, non si deve ritenere tali soluzioni come vincolanti ma finalizzate esclusivamente a dare conto della possibilità di realizzare, anche in tempi diversi, tutte le volumetrie, i servizi e le dotazione esplicitamente richieste dalla amministrazione comunale.


COLLETTORE FOGNARIO
LUCE E GAS
68.3
65.2
AREA
12.389 mq
POZZO ARTESIANO
64.5
CONFINE PROPRIETA' COMUNE
Linea AREA ATTREZZATURE SPORTIVE P.U.
CAMPATELLO
VIA
STATO ATTUALE scala 1:1.000
1

CONFINE PROPRIETA' COMUNE
CAMPATELLO
VIA
STATO MODIFICATO 2 - scala 1:1.000
2

PARCHEGGIO
4.700 mq
AREA SPOGLIATOIO
RUGBY
3.139 mq
AREA
SPOGLIATOIO
CALCIO
12.408 mq
AREA TRIBUNA
RUGBY
2.858 mq
AREA RUGBY
9.873 mq
AREA CALCIO
10.831 mq
AREA TRIBUNA
CALCIO
1.384 mq
AREA
ALLENAMENTO
7.105 mq
CONFINE PROPRIETA' COMUNE
CAMPATELLO
VIA
STATO MODIFICATO - AREE - scala 1:1.000
3

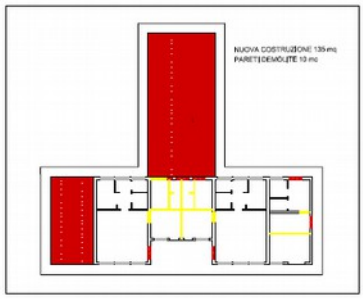
CONFINE PROPRIETA' COMUNE
RECINZIONE (h 6,00 m) = 334 m
RECINZIONE (h 2,20 m) = 880 m
RECINZIONE (h 2,50 m) = 104 m
RECINZIONE (h 1,10 m) = 52 m
STATO MODIFICATO - NUOVA RECINZIONE - scala 1:1.000
4

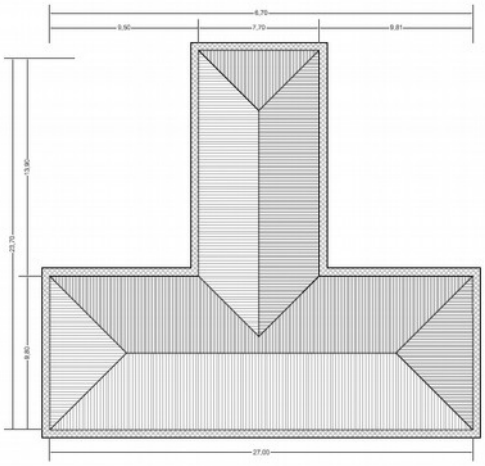
COMUNE GAMBASSI TERME - CENTRO SPORTIVOin loc.Case Nuove

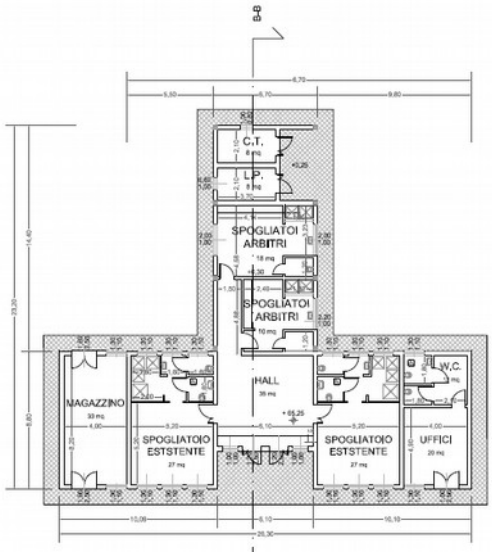
AMPLIAMENTO SPOGLIATOIO ESISTENTE

PIANTA

SCALA 1:200





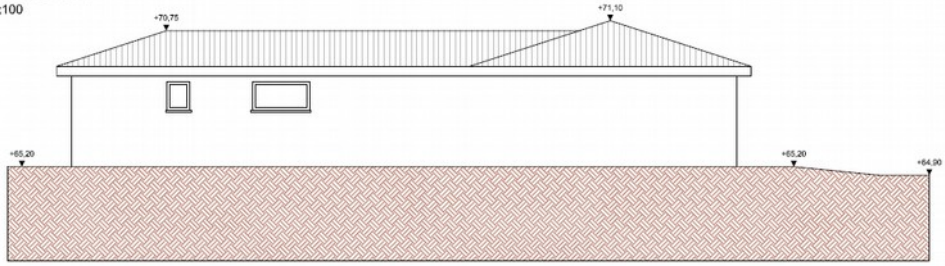


COMUNE GAMBASSI TERME - CENTRO SPORTIVO in loc.Case Nuove

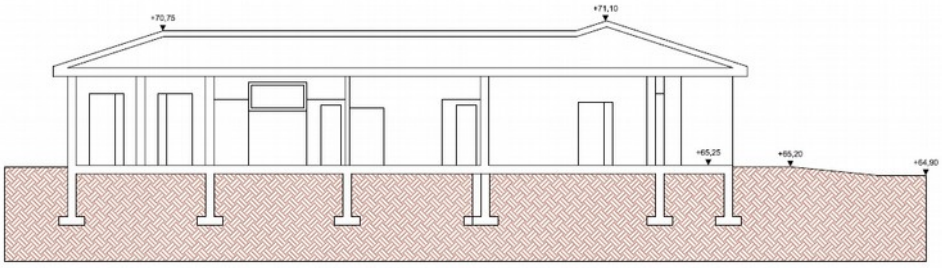
SPOGLIATOIO CALCIO

PROSPETTI E SEZIONI

SCALA 1:100



PROSPETTO SUD



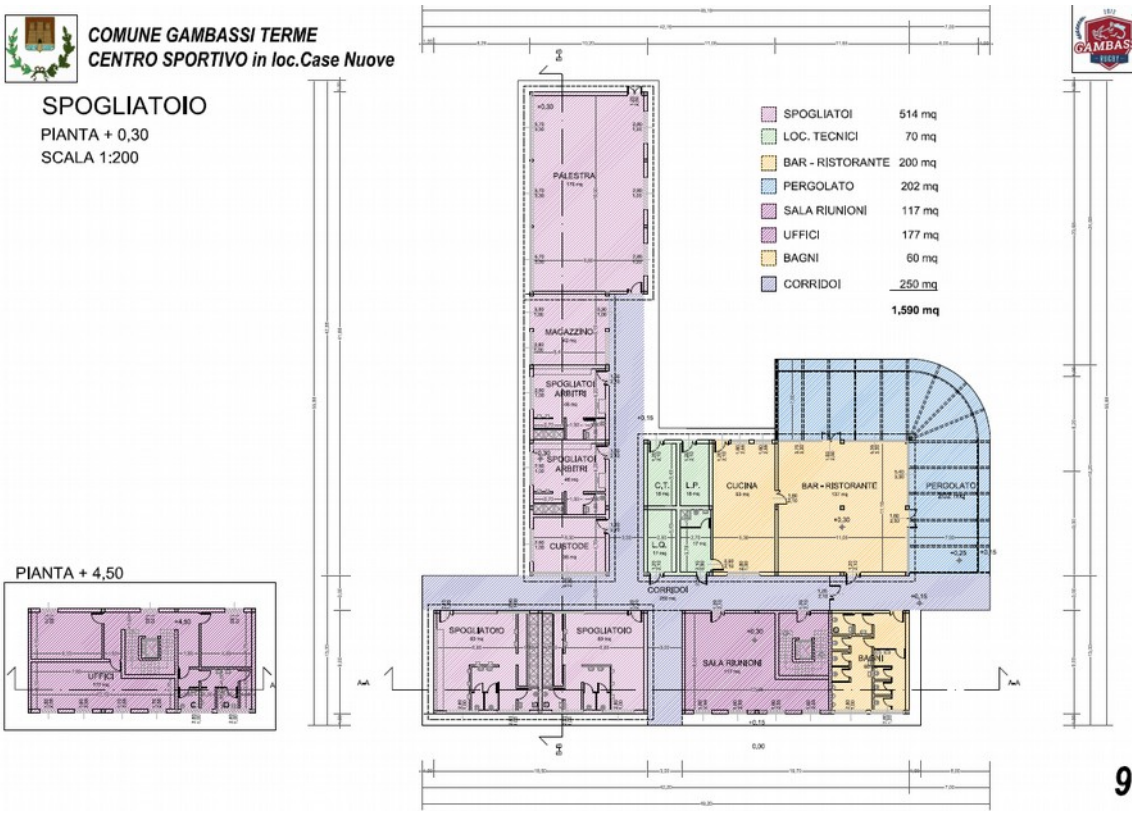
SEZIONE A-A

7

COMUNE GAMBASSI TERME
CENTRO SPORTIVO in loc.Case Nuove

SPOGLIATOIO

PIANTA + 0,30
SCALA 1:200

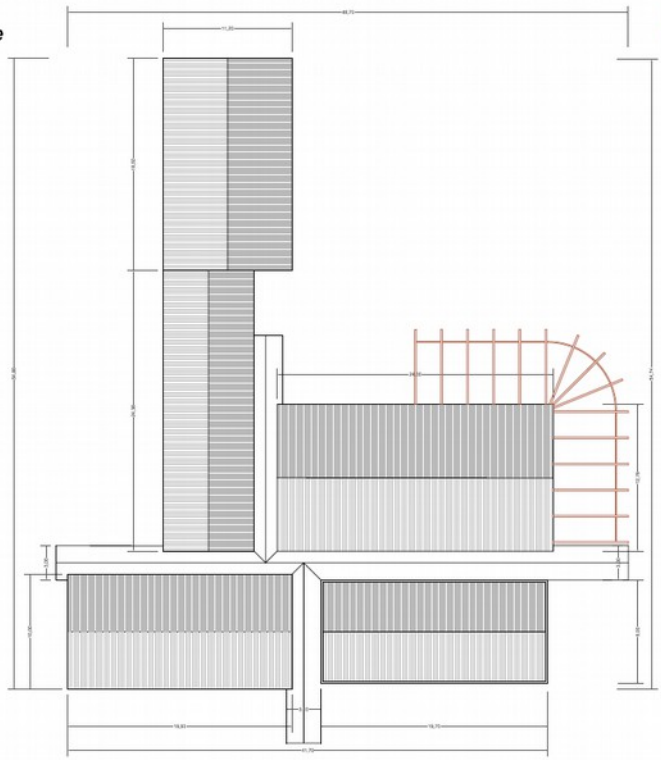


9

COMUNE GAMBASSI TERME
CENTRO SPORTIVO in loc.Case Nuove

SPOGLIATOIO

COPERTURA
SCALA 1:250

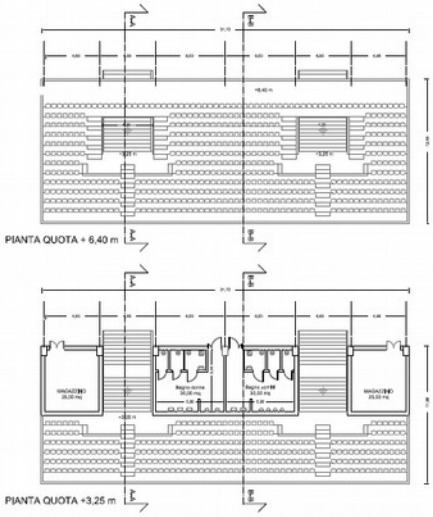


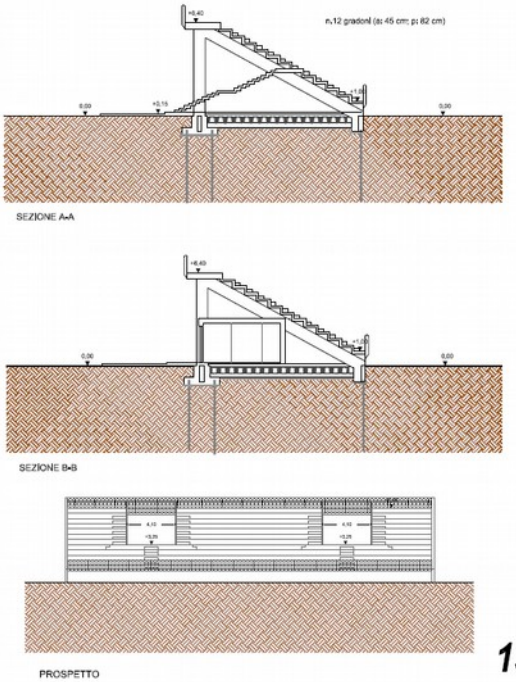
10

COMUNE GAMBASSI TERME - CENTRO SPORTIVO in loc.Case Nuove

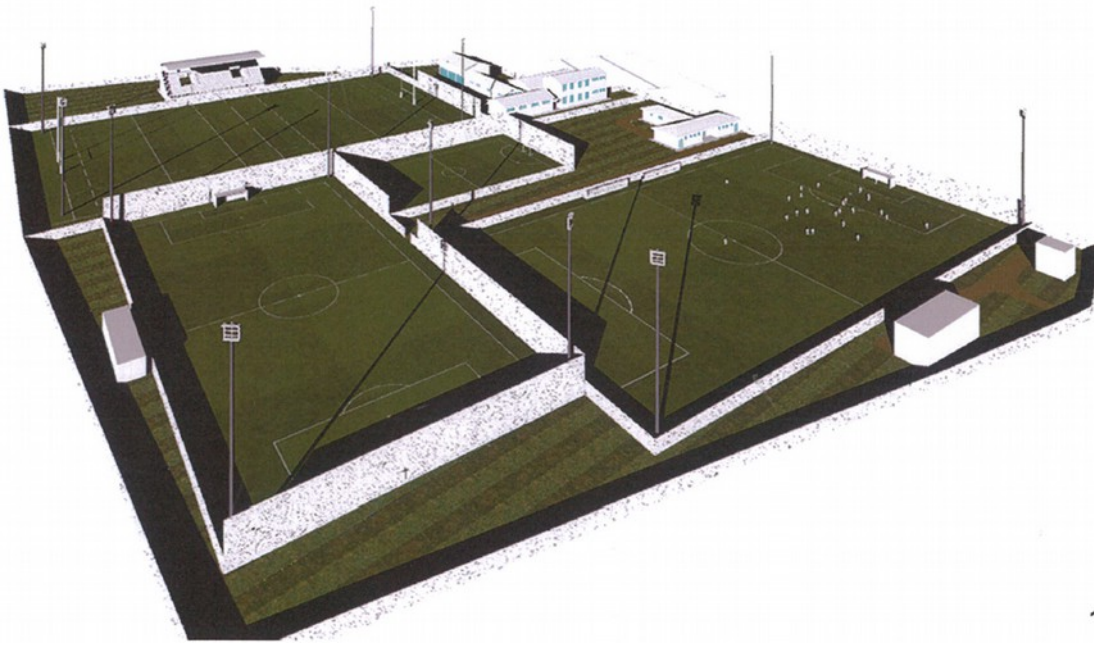
TRIBUNA RUGBY - CAPIENZA 513 POSTI

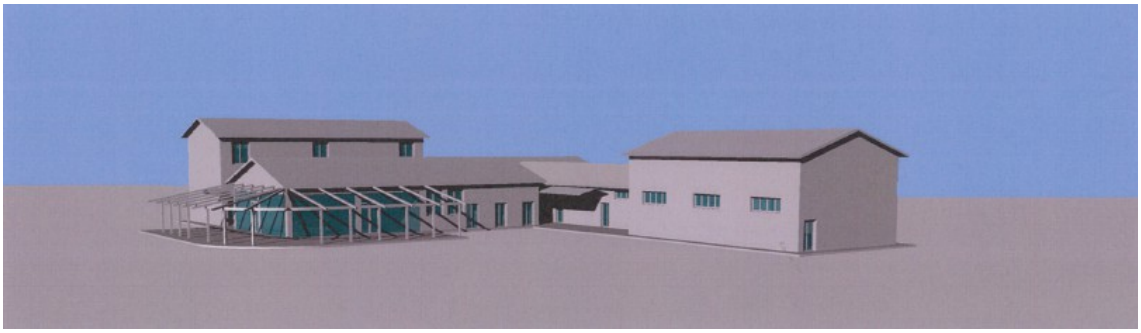
SCALA 1:250

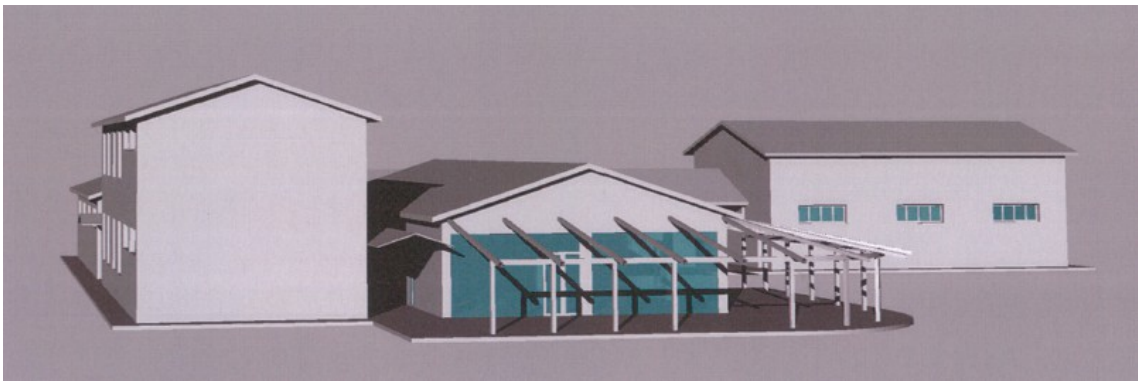


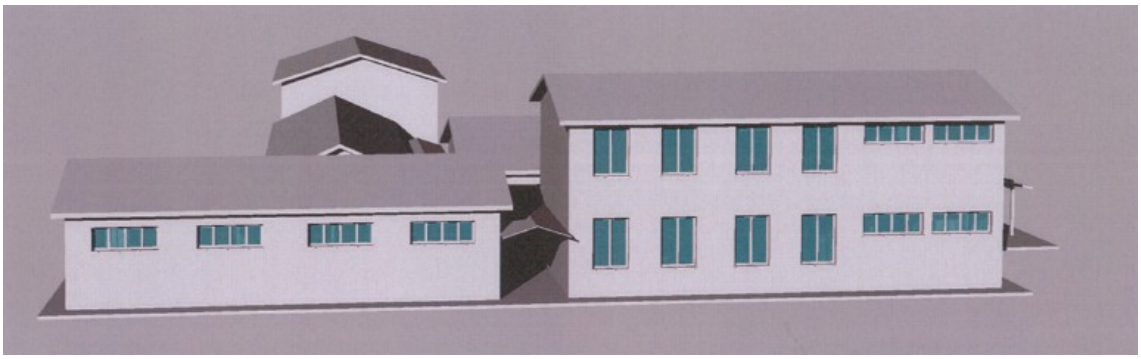


13





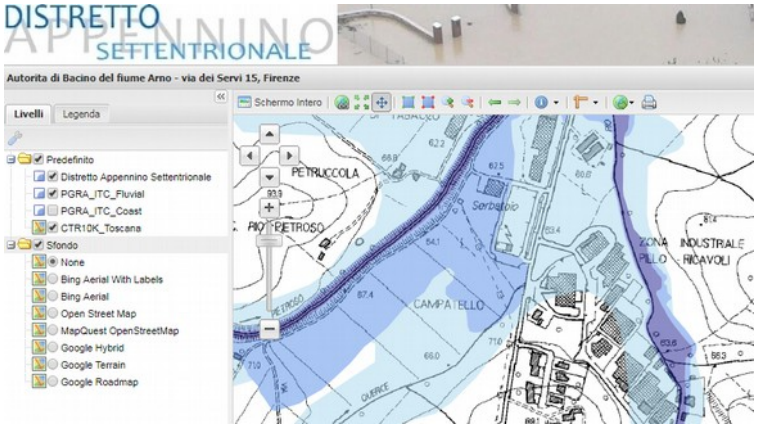




DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 41/2018

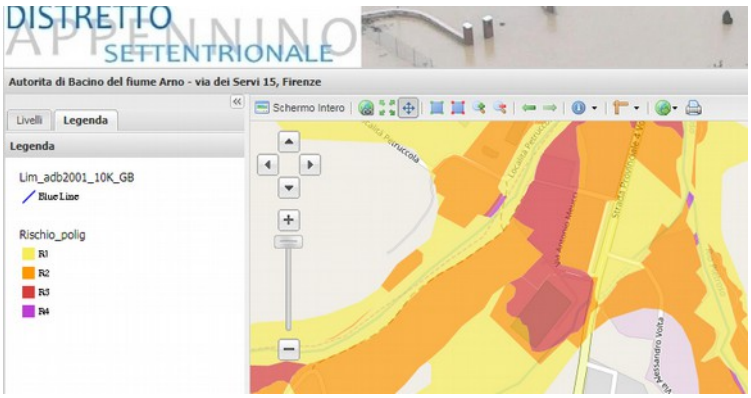
Nelle more dello sviluppo di tutte le iniziative, procedimenti e messa a punto delle attività necessarie alla attivazione dei un progetto finalizzato alla realizzazione del campo da rugby in località Casenuove, nel corso del mese di ottobre u.s. è entrata in vigore la Legge Regionale n. 41/2018, concernente "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2008/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi alluvioni). Modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014".

La normativa in questione interessa, seppur parzialmente, alcune aree ricomprese nella zona in località Casenuove destinata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme a "*AIC.sp.pr – Aree e impianti per lo sport di progetto"* in quanto, come indicato nella documentazione di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 20 giugno 2018, una porzione dell'area risulta classificata a pericolosità idraulica di tipo P2 (media) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni predisposto dalla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale.



Estratto PGRA

Relativamente a tale area l'Autorità di Bacino non ha ancora reso disponibili e battenti idraulici come si può rilevare dall'estratto cartografico sottoriportato.

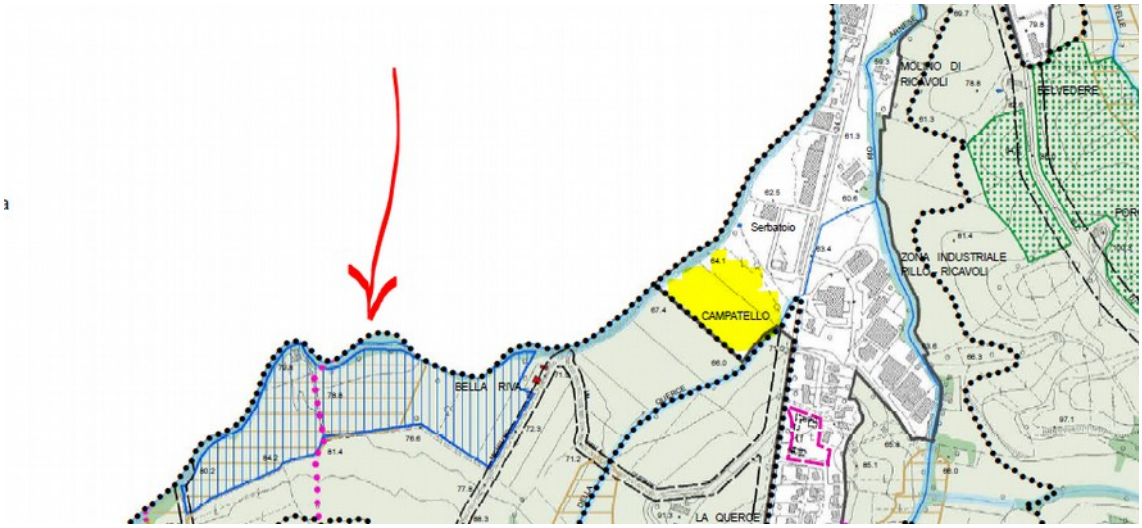


La disciplina sopra richiamata non sembra aver implicazioni relativamente alla realizzazione del nuovo campo da rugby all'interno dell'area prevista dal vigente strumento urbanistico. Viceversa, sia la realizzazione di aree a parcheggio pubblico, che la attivazione di procedimenti di variante urbanistica, sembrano richiedere il previo adeguamento delle mappe di pericolosità idraulica dello strumento urbanistico secondo le modalità stabilite nella normativa sopra richiamata.

In linea generale la definizione delle mappe di pericolosità idraulica costituisce uno studio di supporto al Piano Strutturale. In questo senso il Comune di Gambassi Terme vi dovrebbe provvedere nell'ambito della predisposizione del Piano Strutturale Intercomunale che sarà redatto con i limitrofi comuni di Castelfiorentino, Certaldo e Montaione. Ovviamente. Tenuto conto della particolarità della situazione, anche in vista della attivazione dei successivi interventi edificatori, può risultare opportuno anticipare la redazione di tali studi in modo da disporre di una situazione aggiornata degli eventuali condizionamenti derivanti dal rispetto delle disposizioni in materia di riduzione del rischio alluvioni.

A questo proposito è anche necessario tenere in conto una ulteriore questione che può interferire, positivamente, con le condizioni di sicurezza idraulica dell'area.

Nell'ambito dei lavori realizzazione del tratto Empoli Castelfiorentino della SRT 429 della Valdelsa, l'Ufficio del Commissario Straordinario ha ipotizzato, nel contesto degli interventi di mitigazione del rischio idraulico correlati alla nuova infrastruttura, la realizzazione di una cassa di espansione lungo il corso del Rio Pietroso, a monte dell'area sportiva di Casenuove, in una localizzazione specificatamente prevista dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme.



Regolamento Urbanistico – Estratto tav. PRTA01 – nord – in rosso l'area della prevista cassa di espansione – con campitura di colore giallo la localizzazione dell'area per attrezzature sportive in loc. Casenuove.

A tale proposito i consulenti incaricati dal Commissario stanno attualmente predisponendo specifici studi di modellazione idraulica bidimensionale in relazione l'asta del Rio Pietroso, dalla zona in loc. San Michelino fino alla immissione nel canale scolmatore di Castelfiorentino.

Tenuto conto che tali studi risultano essenziali per la definizione delle classi di pericolosità previste dalla richiamata L.R. 41/2018, sarà opportuno prendere in considerazione l'ipotesi di riunificare le diverse esigenze al fine di pervenire, per quanto possibile, a elaborazioni omogenee e tecnicamente fondate e attendibili.

DESCRIZIONE OPERE OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE

Con riferimento alle previsioni del Programma Triennale Lavori Pubblici 2019-2020 adottato dal Comune di Gambassi Terme, nonché a quanto dettagliatamente specificato nel presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, le opere in progetto riguarderanno:

- la realizzazione del campo di gioco per il rugby con fondo in erba naturale, compreso drenaggi e impianti irrigazione ecc, nell'area per attrezzature sportive in località Casenuove – Via Meucci;

- la realizzazione dell'impianto adduzione acqua per irrigazione dal pozzo esistente, previa verifica della adeguatezza della portata;

- la realizzazione della recinzione;

- la realizzazione dell'impianto di illuminazione notturna;

- la sistemazione di una area per allenamento rugby da utilizzare durante il periodo di esecuzione lavori e consolidamento tappeto erboso;

- la realizzazione di un impianto di illuminazione temporaneo dell'area per allenamento rugby, con riutilizzo dei pali e corpi illuminanti attualmente a servizio dell'area per allenamenti;

- la realizzazione opere di eventuali opere di sistemazione idraulica (modifica tracciato fosso di guardia lato monte, ecc.)

- la eventuale realizzazione di una area a parcheggio pubblico (salvo verifica della adeguatezza delle risorse finanziarie previste, fattibilità ai sensi della L.R. 41/2018 ecc.). In ogni caso, tenuto conto che almeno nella prima fase l'impianto non avrà caratteristiche di struttura per spettacolo all'aperto, la dotazione di parcheggi pubblici, secondo le quantità previste dalle NTA del Regolamento Urbanistico, può non risultare strettamente necessaria.

LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Tenuto conto della natura dei lavori, nonché l'esigenza di approfondire diversi aspetti in relazione alle concrete possibilità di utilizzo di tutta l'area di proprietà comunale senza necessità di avviare un procedimento di variante al Regolamento Urbanistico, ancorché soggetta a procedura semplificata o contestuale alla approvazione del progetto, si ritiene necessaria la previa predisposizione di un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

Successivamente, nell'ipotesi che risultino sostanzialmente confermabili le ipotesi progettuali formulate in questa sede, si potrà procedere direttamente alla redazione della progettazione esecutiva, previa acquisizione del prescritto parere da parte del CONI

La definizione del livello di approfondimento e delle elaborazioni è rimessa in ogni caso al Responsabile Unico del Procedimento, sulla base delle evoluzione delle attività progettuali.

PROGETTAZIONE

Si riportano di seguito le prestazioni inerenti i servizi di ingegneria e architettura, prestazioni geologiche, prestazioni urbanistiche ecc, che si rendono necessarie per la redazione della progettazione di che trattasi, con indicazione di quelle che si prevede di affidare all'esterno e di quelle che possono essere assicurate dal personale dipendente del servizio Territorio.

Prestazione	Modalità
Progettazione architettonica (progetto fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva), direzione dei lavori, contabilità, liquidazione	Affidamento esterno
Prestazioni geologiche per relazione a supporto del progetto e deposito all'Ufficio del Genio Civile della documentazione a supporto della variante al RU	Affidamento esterno
Relazione idraulica secondo quanto previsto dalla fattibilità idraulica del Regolamento Urbanistico e compatibilità intervento	Affidamento esterno
Prestazioni specialistiche (impianti elettrici) per impianto illuminazione, centrale pompaggio irrigazione e illuminazione percorsi e parcheggio	Affidamento esterno
Prestazioni urbanistiche per predisposizione variante contestuale al Regolamento Urbanistico (eventuale)	Personale interno – Responsabile dell'Ufficio Comune settore gestione del Territorio
Rapporto preliminare per verifica preliminare assoggettabilità a VAS (semplificata ?) della variante al RU (eventuale)	Personale interno – Responsabile dell'Ufficio Comune settore gestione del Territorio
Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	Affidamento esterno
Responsabile Unico Procedimento e attività di supporto (personale interno)	Personale interno - Responsabile U.O. Lavori Pubblici
Attività di verifica della progettazione (art. 23 Dlgs 50/2016)	Affidamento esterno

STIMA DEI COSTI E FINANZIAMENTO

Facendo riferimento ai costi rilevabili da progetti relativi ad opere similari reperibili in rete (es Comune di Firenze) e tenendo conto della specificità dell'intervento, il costo delle opere in appalto (campo, recinzioni, illuminazione, parcheggio ecc.) può essere stimato in via indicativa in Euro 430.000 (compreso oneri sicurezza non soggetti a ribasso).

Conseguentemente, il costo complessivo dell'opera può essere sommariamente indicato in complessivi Euro 600.000,00 come rilevabile dal sottoriportato Quadro Economico Preliminare.

L'importo in questione risulta indicato anche nel Programma Triennale Lavori Pubblici adottato dal Comune con deliberazione G.C. 102 del 15 novembre 2018. Nel programma in questione il finanziamento dell'opera è previsto secondo quanto indicato nella presente tabella.

oggetto	importo totale Progetto	oneri urbanizzazione	Contributo Città Metrop.	Contributo Altri Enti	Totale Programmaz.
Realizzaz. campo rugby Casenuove	€ 600.000,00 (€ 55.000,00 finanziati nel 2018)	€ 245.000,00	€ 200.000,00	€ 100.000,00	€ 545.000,00
totale	€ 600.000,00	€ 245.000,00	€ 200.000,00	€ 100.000,00	€ 545.000,00

per Euro 55.000,00 con risorse comunali esercizio 2018 (oneri progettazione, studi studi idraulici, documentazione geologica),

QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE

Descrizione	*Euro*	*Euro*
A) LAVORI IN APPALTO (a corpo a misura, in economia)	420.000,00	
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	12.600,00	
Totale Lavori	432.600,00	432.600,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
b1) IVA 10%	43.260,00	
b2) Spese tecniche (Progettazione architettonica e spiacialistica, DDL, sicurezza, studi geologici, studi idraulici, verifica ecc.)	60.000,00	
b3) Oneri cassa e IVA su spese tecniche	13.728,00	
b4) Imprevisti 7% circa	30.282,00	
b5) IVA 10 % su imprevisti	3.028,20	
b6) Fondo accordi bonari	12.978,00	
b7) Allacciamenti	2.500,00	
b8) Fondo progettazione	1.500,00	
b2) Arrotondamento	123,80	
Totale somme a disposizione	167.400,00	167.400,00
TOTALE GENERALE		**600.000,00**

Le previsioni del Quadro economico potranno subire variazioni e aggiornamenti sulla base delle risultanze del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica.

SISTEMA DI REALIZZAZIONE

L'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura relativamente alla redazione della progettazione esecutiva (comprensiva della direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione, contabilità ecc.) dovrà avvenire, sulla base dell'importo stimato delle prestazioni, secondo le modalità previste dal D.Lgs 50/2016.

In via presuntiva si può ritenere che sia le prestazioni inerenti i servizi di ingegneria e architettura afferenti la progettazione, direzione lavori, sicurezza ecc., che le prestazioni specialistiche di carattere idraulico, si caratterizzino per importi largamente inferiori a Euro 40.000. Pertanto sembrano ricorrere le condizioni per procedere ai relativi affidamenti ai sensi dell'art. 36, 2° comma – lettera a) del Decreto Legislativo 50/2016.

Analogamente, si prevede di procedere per attività correlate di minore importo (attività di verifica progettazione, collaudo ecc.).

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento potranno essere assicurate dal geom. Fiorenzo Grifoni del settore Gestione del Territorio dei Comuni di Gambassi Terme e Montaione.

IL RESPONSABILE
del *Settore Gestione del territorio*
Stefano Ramerini