Finanziato dall'Unione europea
NextGenerationEU

COMUNE DI MAGLIANO SABINA

Provincia di Rieti

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALESTRA E LOCALI SPOGLIATOI AL SERVIZIO DELL'ISTITUTO SCOLASTICO OMNICOMPRENSIVO "SANDRO PERTINI" IN VARIANTE AL P.R.G.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Missione 4 – Istruzione e ricerca Componente 1
Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Universita' Investimento 1.3:
“Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole”





OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- ◯ PROGETTO PRELIMINARE
- ● PROGETTO DEFINITIVO
- ◯ PROGETTO ESECUTIVO
- ◯ SERIE ARCHITETTONICI
- ◯ SERIE ESECUTIVI ARCHITETT.
- ◯ SERIE ESECUTIVI STRUT.
- ◯ SERIE ESECUTIVI IMPIANTI

COMMITTENTE:
COMUNE DI MAGLIANO SABINA

DATA Novembre 2023

RAPPORTO

UFFICIO TECNICO COMUNALE - AREA III
FABRIZIO TOMEI architetto

Firmato digitalmente da
Fabrizio Tomei
CN = Tomei Fabrizio
O = Ordine Architetti Viterbo
C = IT

TAV ARCH-13 Rev1

Sommario

PREMESSA **2**
VARIANTE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE **2**
VINCOLISTICA **3**
UBICAZIONE DELL'INTERVENTO **4**
FINALITA' DEL PROGETTO **4**
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO **5**
ALLEGATI: **7**
1)Estratto di mappa fog. 18 p.lla 492,504,138 e 26; 7
2)Visura catastale Fog. 18 p.lla 492; 8
3)Visura catastale Fog. 18 p.lla 504; 9
4)Visura catastale Fog. 18 p.lla 138; 10
5)Visura catastale Fog. 18 p.lla 26. 11

PREMESSA

Il Comune di Magliano Sabina risulta affidatario, come da Decreto Direttoriale R.0000045 04/08/2022 del Ministero dell'Istruzione Allegato 12 – Avviso pubblico prot. n. 48040 del 2 dicembre 2021 – Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università – Investimento 1.3: Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole - finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU, di un finanziamento pari a Euro 729.000,00 per la "REALIZZAZIONE DI NUOVA PALESTRA E SPOGLIATOI A SERVIZIO DELL'ISTITUTO SCOLASTICO OMNICOMPRENSIVO S. PERTINI".

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Magliano Sabina è situato nella Sabina occidentale in Provincia di Rieti, da cui dista circa 50 chilometri; il suo territorio, dislocato sul confine tra Lazio ed Umbria, si trova a contatto con i territori delle provincie di Terni e di Viterbo: confina infatti con i comuni di Calvi dell'Umbria (TR), Otricoli (TR), Civita Castellana (VT), Gallese (VT), oltre che con Collevecchio (RI) e Montebuono (RI).

L'amministrazione ha individuato all'interno del territorio Comunale un'area di 4989 mq, di sua proprietà, per poter realizzare la nuova palestra.

Il Comune di Magliano Sabina è dotato del Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.9847 del 20/12/1994 e per effetto dello stesso, la suddetta area dal punto di vista urbanistico ricade nella zona omogenea: *"*ZONA E — AREE AGRICOLE. SOTTOZONA *E4 - Area Agricola scarsamente produttiva".*

Vista la necessità di realizzare tale intervento si rende così necessario redigere una variante puntuale al P.R.G..

Tale variante Urbanistica Puntuale al PRG vigente riguarda:

- La costituzione di una nuova area denominata "ZONA F- SERVIZI A VERDE Sottozona F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport", in quanto le zone attualmente indicate dal vigente P.R.G. hanno delle caratteristiche che non consentono la realizzazione della nuova palestra,
- La variazione, per la porzione delle suddette aree, della zona omogenea" E — AREE AGRICOLE- SOTTOZONA E4 — Area agricola scarsamente produttive" alla nuova "ZONA F- SERVIZI A VERDE Sottozona F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport";
- L'individuazione per la nuova "ZONA F- SERVIZI A VERDE Sottozona F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport" delle nuove caratteristiche che si elencano di seguito:

ZONA F- SERVIZI A VERDE
SOTTOZONA F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport

1) E' destinata alla creazione parchi, giardini pubblici, impianti sportivi pubblici e degli annessi servizi, (spogliatoi, locali tecnici, locali di custodia, deposito attrezzi, medicherie, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi).

2) Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 Mc/Mq
   - Altezza massima H = 15,00 ml
   - Distanza dai confini minima 5 ml

- L’aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione del PRG e nello specifico dell’art. 18 “Zona F – Servizi e Verde”

VINCOLISTICA

PTPR. Lo strumento di pianificazione regionale è rappresentato dal PTPR della Regione Lazio che costituisce un unico Piano paesaggistico per l’intero ambito regionale ed è finalizzato all’individuazione di obiettivi di qualità paesaggistica che si concretizzano in descrizioni, prescrizioni ed indirizzi tesi a consentire attraverso interventi concreti, l’attuazione della tutela per la conservazione e per la creazione dei paesaggi. Tale strumento è stato approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, che ha pertanto acquisito efficacia.
L’area dell’intervento ricade nell’ambito territoriale n°4 – Valle del Tevere, (approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98), nello specifico:

Piano territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR) dell’ambito territoriale n°4 – Valle del Tevere approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021;

TAVOLA A: CARTA DEI SISTEMI E AMBITI DEL PAESAGGIO – Paesaggio Agrario di Continuità;

TAVOLA B: CARTA DEI SISTEMI PAESAGGISTICI – Vincolo Paesaggistico - Aree di interesse pubblico ai sensi dell’articolo 136, comma 1 lettere c) e d) Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche del D.Lgs n. 42/2004 (art 8);

TAVOLA C: BENI DEL PATRIMONIO NATURALE - Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali, Art.456 L.R. 29/1997, D.G.R. n.11746/1993, D.G.R. n.1100/2022

TAVOLA D: Recepimento delle proposte comunali modifica dei PTP (accolte, parzialmente, accolte e prescrizioni). L’area risulta esterna alla perimetrazione

PTGP: il Piano Territoriale Provinciale Generale di Rieti (PTPG), adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 60 del 22 dicembre 2005; (modificato ed integrato in relazione alle indicazioni della Regione, alle deduzioni, alle osservazioni presentate ed alle ulteriori considerazioni emerse dagli incontri organizzati nell’ambito della conferenza. I Piani Territoriali Provinciali Generali (PTPG) sono disciplinati dalla legge regionale 38/99, art. 19 e seguenti, e rappresentano lo strumento di pianificazione territoriale provinciale (D.Lgs. 267/2000, art. 20).

Il PTPG determina, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 18 della L.R. 38/99, gli indirizzi generali dell'assetto del territorio provinciale, dettando disposizioni strutturali e programmatiche. Ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, il PTPG assume, nel rispetto delle modalità di cui al comma 3, l'efficacia di piano di settore nell'ambito delle seguenti materie:
a) protezione della natura e tutela dell'ambiente;
b) acque e difesa del suolo;
c) tutela delle bellezze naturali.
Le aree di interesse rientrano nella macro-area individuata dal piano come sub-ambito Passo Corese e Valle del Tevere (PdT 1) che interessa il sistema della piana del Tevere e delle prime colline prospicienti.
Dalle carte dei Progetti (Tav. ARC.01), si evince che:

TAVOLA 8: INTERPRETATAZIONI DELLE DINAMICHE TERRITORIALI

- Caratterizzazione Insediativa d'Ambito: Insediamenti con dinamica di consolidamento o intorno a un nucleo esistente o a una centralità di tipo produttivo o a nodi infrastrutturali.
- Principali Criticità Ambientali: Aree a più basso livello di tutela paesistica, nella maggior parte dei casi, da dinamiche insediative in atto.

TAVOLA 9: RAPPORTO TRA INSEDIAMENTO E USO DEL SUOLO

• Caratterizzazione Insediativa d'Ambito: Insediamenti con dinamica di consolidamento o intorno a un nucleo esistente o a una centralità di tipo produttivo o a nodi infrastrutturali.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel quadrante nord-est del centro abitato, in prossimità della Strada EX Provinciale 54. E 'ricompresa tra il plesso Scolastico "Sandro Pertini" a sud, la Pineta Comunale a ovest, mentre a est il lotto è delimitato da un terreno ad uso agricolo al di là del quale insiste la Strada Provinciale 51/g "Giglio".

L'area non completamente entropizzata è posta in prossimità del centro abitato;

E' distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Rieti al NCT del Comune di Magliano Sabina al:

1) Fog. 18 p.lla 492 mq 8.195,00;
2) Fog. 18 p.lla 504 mq 9.850,00;
3) Fog. 18 p.lla 138 mq1.980,00;
4) Fog. 18 p.lla 26 mq 330,00;

La totalità dell'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per per una superficie complessiva pari a mq 20.355,00.

L'area d'intervento per la realizzazione della "Nuova Palestra", ricade sulle particelle sopra descritte solo parzialmente per una superficie totale di mq 4.989 ed ha una forma triangolare.

Le particelle ricadono nell'area oggetto di intervento e della variante Puntuale del PRG con le seguenti superfici:

- P.lla 138 per mq 1.067,00;
- P.lla 26 per mq 101,00;
- P.lla 492 per mq 1.018,00;
- P.lla 504 per mq 2.803.

Dalla pineta degrada con una marcata pendenza verso est fino a diventare piana. L'area è accessibile da una strada di servizio non asfaltata che passa a ridosso della Pineta Comunale.

FINALITA' DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova palestra e gli spogliato a servizio della stessa.

La città di Magliano Sabina è sede dell'Istituto scolastico omnicomprensivo denominato "Sandro Pertini" costituito da scuole elementari, medie e superiori. La nuova palestra sorgerà in prossimità del plesso scolastico e da questo potrà essere raggiunto facilmente attraverso la corte dello stesso. La popolazione scolastica complessiva attuale è di circa 750 alunni. La nuova struttura, sommata al campo polivalente recentemente riqualificato soddisferà in pieno tutte le necessitò del polo

scolastico, sia dal punto di vista dimensionale che da quello dei servizi messi a disposizione degli studenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

PALESTRA:

Il progetto prevede la realizzazione di una palestra con copertura amovibile.

Il campo avrà le dimensioni 29,30 x 20 m potrà essere utilizzato per diverse attività sportive, pallacanestro (28x15m), pallavolo (18x9m), tennis (23,77x8,23m), calcetto (dimensioni minime 25x15m), ginnastica. La finitura di calpestio sarà realizzata in pavimento vinilico con superficie a vista in rilievo su schiuma A01 di PVC, stabilizzato con fibra di vetro e rovescio ruvido. Questa sarà posata su una barriera al vapore isolante e sottostante soletta di cemento armato dello spessore di 15 cm cin sottofondo in bozzame di tufo.

La copertura sarà realizzata con una struttura in legno lamellare ad arco con copertura in doppia membrana in pvc. La struttura è composta da 7 archi in legno lamellare posti ad un interasse di 4,86 m. Entrambe le campate di testata sono controventate con tiranti disposti a croce di Sant'Andrea; agli incroci dei tiranti confluiscono dei puntoni sempre in legno lamellare; sui lati lunghi della struttura è posta una trave banchina in legno lamellare. Gli archi sono collegati alla struttura di fondazione in cemento armato con delle piastre in acciaio. I controventi di falda sono collegati agli archi con delle piastre in acciaio. Gli elementi strutturali sono in legno lamellare incollato di Abete di Classe I secondo la norma EN 14080:2013. La copertura sarà costituita da pannelli sandwich in accaio colorato verde con isolante interno in XPS, ignifugo di classe 2.

La struttura è dotata di due aperture laterali a un battente 2,10x0.9m.

La fondazione è costituita da travi perimetrali in cemento armato collegate da travi trasversali sempre in cemento armato di diverse sezioni a seconda che si tratti di travi di testata o travi centrali.

Le travi saranno collegate da una soletta in cemento armato al di sopra della quale verrà realizzato un pavimento con finitura.

SPOGLIATOI:

Il progetto prevede la realizzazione di un manufatto a uso spogliatoio. Il nuovo edificio sorgerà a sud rispetto alla palestra e ad essa sarà direttamente collegato. L'immobile ad un piano avrà una superficie totale pari a 188,2 mq (lordi). La struttura sarà in muratura portante in blocchi di poroton sp.30 cm con coibentazione in xps e finitura intonachino tinteggiato. La copertura ad una falda inclinata avrà struttura portante in legno lamellare. (il pacchetto di copertura sarà costituito da un perlinato con sovrastante isolamento termico xps, guaina e manto in laterizio (tegole tipo portoghesi). Gli infissi previsti sono in PVC doppio vetro basso emissivo.

Gli spogliatoi saranno divisi maschi/femmine, entrambi con servizi disabili. E' inoltre previsto un locale magazzino e un locale infermeria con bagno, entrambi funzionalmente autonomi e accessibili dall'esterno. Nella stessa struttura sono stati previsti dei bagni, (uomini, donne e disabili), a servizio della pineta o comunque fruibili esternamente agli spogliatoi.

ESTERNO:

Per gli studenti del plesso scolastico l'accesso alla palestra avverrà attraverso la corte della scuola. Verrà anche ripristinata una strada di servizio esistente, lato ovest del lotto, per l'accesso di autovetture o mezzi di servizio. Vista la prossimità della pineta si è pensato di non asfaltare la strada ma di realizzare un fondo in misto granulare stabilizzato rullato e compattato. In fondo alla strada, in prossimità degli spogliatoi è stato ricavato uno spazio di manovra.

Il posizionamento della palestra verrà fatto previo un leggero sbancamento della pendenza, lato ovest e realizzazione di un conseguente muro di contenimento alto circa 1,50m. Questo consentirà

inoltre di avere un percorso pedonale intorno al manufatto e un futuro collegamento con la provinciale, lato nord. All'interno del lotto tutti i percorsi pedonali verranno realizzati con finitura in cemento lisciato.

ALLEGATI:

1)Estratto di mappa fog. 18 p.lla 492,504,138 e 26;



2)Visura catastale Fog. 18 p.lla 492;

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **12/06/2023**
Ora: **10:45:55**
Numero Pratica: **T101648/2023**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **12/06/2023**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **492**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 46,56 Lire 90.145**
agrario **Euro 38,09 Lire 73.755**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **8.195 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 19/11/2001 Pratica n. 128575 in atti dal 19/11/2001 (n. 2889.1/2001)

Dati identificativi

Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)** Foglio **18** Particella **492**	FRAZIONAMENTO del 19/11/2001 Pratica n. 128575 in atti dal 19/11/2001 (n. 2889.1/2001)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 46,56 Lire 90.145** agrario **Euro 38,09 Lire 73.755** Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2** Superficie: **8.195 m²**	FRAZIONAMENTO del 19/11/2001 Pratica n. 128575 in atti dal 19/11/2001 (n. 2889.1/2001)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF 00108350570) Sede in MAGLIANO SABINA (RI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 05/06/2003 Pubblico ufficiale COMUNE DI MAGLIANO SABINA Sede MAGLIANO SABINA (RI) Repertorio n. 5512 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3996.1/2003 Reparto PI di RIETI in atti dal 30/06/2003

Visura telematica esente per fini istituzionali

3)Visura catastale Fog. 18 p.lla 504;

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **12/06/2023**
Ora: **10:46:57**
Numero Pratica: **T102343/2023**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **12/06/2023**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **504**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 22,89**
agrario **Euro 30,52**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **9.850 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 25/11/2002 Pratica n. 146060 in atti dal 25/11/2002 (n. 2942.1/2002)

Dati identificativi

Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)** Foglio **18** Particella **504**	FRAZIONAMENTO del 25/11/2002 Pratica n. 146060 in atti dal 25/11/2002 (n. 2942.1/2002)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 22,89** agrario **Euro 30,52** Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3** Superficie: **9.850 m²**	FRAZIONAMENTO del 25/11/2002 Pratica n. 146060 in atti dal 25/11/2002 (n. 2942.1/2002)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF 00108350570) Sede in MAGLIANO SABINA (RI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 05/06/2003 Pubblico ufficiale COMUNE DI MAGLIANO SABINA Sede MAGLIANO SABINA (RI) Repertorio n. 5512 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3996.1/2003 Reparto PI di RIETI in atti dal 30/06/2003

Visura telematica esente per fini istituzionali

4)Visura catastale Fog. 18 p.lla 138;

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **12/06/2023**
Ora: **10:47:40**
Numero Pratica: **T102984/2023**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **12/06/2023**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **138**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 10,23 Lire 19.800**
agrario **Euro 8,18 Lire 15.840**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **1.980 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Dati identificativi

Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **138**
Partita: **577**

Impianto meccanografico del 14/06/1975

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 10,23 Lire 19.800**
agrario **Euro 8,18 Lire 15.840**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **1.980 m²**

Impianto meccanografico del 14/06/1975

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF 00108350570)
Sede in MAGLIANO SABINA (RI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/06/2003 Pubblico ufficiale COMUNE DI MAGLIANO SABINA Sede MAGLIANO SABINA (RI) Repertorio n. 5512 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3996.1/2003 Reparto PI di RIETI in atti dal 30/06/2003

Visura telematica esente per fini istituzionali

5)Visura catastale Fog. 18 p.lla 26.

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **12/06/2023**
Ora: **10:48:16**
Numero Pratica: **T103464/2023**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **12/06/2023**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023
Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **26**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 0,15 Lire 297**
agrario **Euro 0,07 Lire 132**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **U**

Superficie: **330 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Dati identificativi

Comune di **MAGLIANO SABINA (E812) (RI)**
Foglio **18** Particella **26**
Partita: **577**

Impianto meccanografico del 14/06/1975

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,15 Lire 297**
agrario **Euro 0,07 Lire 132**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **U**

Superficie: **330 m²**

Impianto meccanografico del 14/06/1975

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF 00108350570)
Sede in MAGLIANO SABINA (RI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/06/2003 Pubblico ufficiale COMUNE DI MAGLIANO SABINA Sede MAGLIANO SABINA (RI) Repertorio n. 5512 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3996.1/2003 Reparto PI di RIETI in atti dal 30/06/2003

Visura telematica esente per fini istituzionali