



# COMUNE DI CAGNANO VARANO

## Provincia di Foggia



07-AR-CGV PFTE DAC

### Realizzazione Centro Sportivo Varaneo associato FIM



<b>Elaborato</b>	PROGETTO ARCHITETTONICO DOCUMENTO ALTERNATIVE PROGETTUALI		<b>Scala</b>	
------------------	--	--	--------------	--

<b>RUP</b>	Dott. Arch. Michela Mezzanotte	<b>Ubicazione</b>	Via Lago di Varano Cagnano Varano (FG)
------------	--------------------------------	-------------------	---

<b>CUP</b>	B95B22000240001	<b>CIG</b>	96773555FA
------------	-----------------	------------	------------

<b>0</b>	17.03.2023	PRIMA EMISSIONE	G. Stefania	G. Stefania	G. Stefania
<b>Revisione n.</b>	<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Redatto</b>	<b>Verificato</b>	<b>Approvato</b>

**RTP capogruppo mandatario**  
CAPOGRUPPO MANDATARIO  
PROGETTO STRUTTURE E OPERE MARITTIME  
**Ing. Ph.D Giuseppe Stefania**

PROGETTO ARCHITETTONICO E IMPIANTI  
**M.ARCH.ENG.stp.srl**

PROGETTO ARCHITETTONICO  
**Arch. Alessandro Maurizi**



PROGETTO ARCHITETTONICO / CSP  
**Arch. Leonardo Francesco Stefania**

PROGETTO ARCHITETTONICO  
**Arch. Michele Mosca**

GIOVANE PROFESSIONISTA  
**Ing. Giacomo Mentini**

**RTP mandanti**

**Collaboratori** designer Roberto Pierini - arch. Artemis Kampasi - arch. Maria Vittoria Tantucci



Il presente elaborato è di proprietà esclusiva degli autori. E' vietato a norma di legge fare copie, riproduzioni e trasmissione a terzi senza autorizzazione scritta.

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica



## Sommario

Premessa .....	2
DAC – Documento alternative progettuali.....	3
1 Definizione del concept.....	3
2 Ipotesi progettuale 1.....	3
3 Ipotesi progettuale 2.....	5
4 Conclusioni.....	8



## Premessa

Il presente elaborato definisce quelle che sono state le alternative progettuali prese in considerazione per il Centro Sportivo Varaneo FIM.



## DAC – Documento alternative progettuali

### 1 Definizione del concept

Ai fini dell'individuazione del sito su cui realizzare l'investimento l'Ente sin dalla fase di candidatura ha indicato le diverse particelle catastali di proprietà, naturalmente tutte localizzate in prossimità degli spazi acquei della laguna di Varano.

Naturalmente al fine di calibrare al meglio sia la parte esigenziale della Federazione Motonautica, sia la effettiva realizzabilità dell'investimento sono state ascoltate e sintetizzate le indicazioni fornite dalla Federazione.

Inevitabilmente essendo di fatto una disciplina praticata in acqua gli spazi a terra sono tutti propedeutici e di supporto allo sport vero e proprio.

Su indicazioni degli uffici tecnici sono stati prese in considerazioni due diverse entità che per caratteristiche morfologiche pur essendo diametralmente opposte potevano entrambe centrare l'obiettivo dell'inclusione sociale e la riqualificazione di zone più degradate all'interno del comune.

Le scelte sono ricadute su due aree:

- Località Pozzone, all'interno della particella 192 del Foglio 22;
- Area San Nicola Imbuti definita catastalmente al Foglio 8 particella n. 147.

### 2 Ipotesi progettuale 1

Una delle possibili alternative prese in considerazioni ha riguardato la costa Pozzone, poco più ad est dell'area indicata. L'area presenta delle coste che alternano zone pianeggianti a imponenti fronti rocciosi. Tale aree rappresenterebbero sicuramente una particolare riuscita dell'intervento sotto l'aspetto di relazione con lo spazio acqua ma farebbe emergere inevitabilmente alcune problematiche di natura ambientale. Infatti il dislivello dalla strada attuale rispetto al fronte mare implica la realizzazione di sbancamenti e movimenti terra che risulterebbero di difficile concessione derogatorio rispetto a quanto previsto dall'art. 95 delle NTA al PPTR.



Figura 2.1 – individuazione area alternativa in località Pozzone

L'ipotesi progettuale qui prevista ha cercato di mantenere le caratteristiche funzionali imposte che però dato anche la morfologia del sito caratterizzata da pendenze medie del 20% implicano oggettive difficoltà oggettive, oltre ad una scarsa ottimizzazione delle risorse. A tutto ciò si aggiunge anche la presenza di una folta vegetazione con platani tipici della macchia mediterranea.

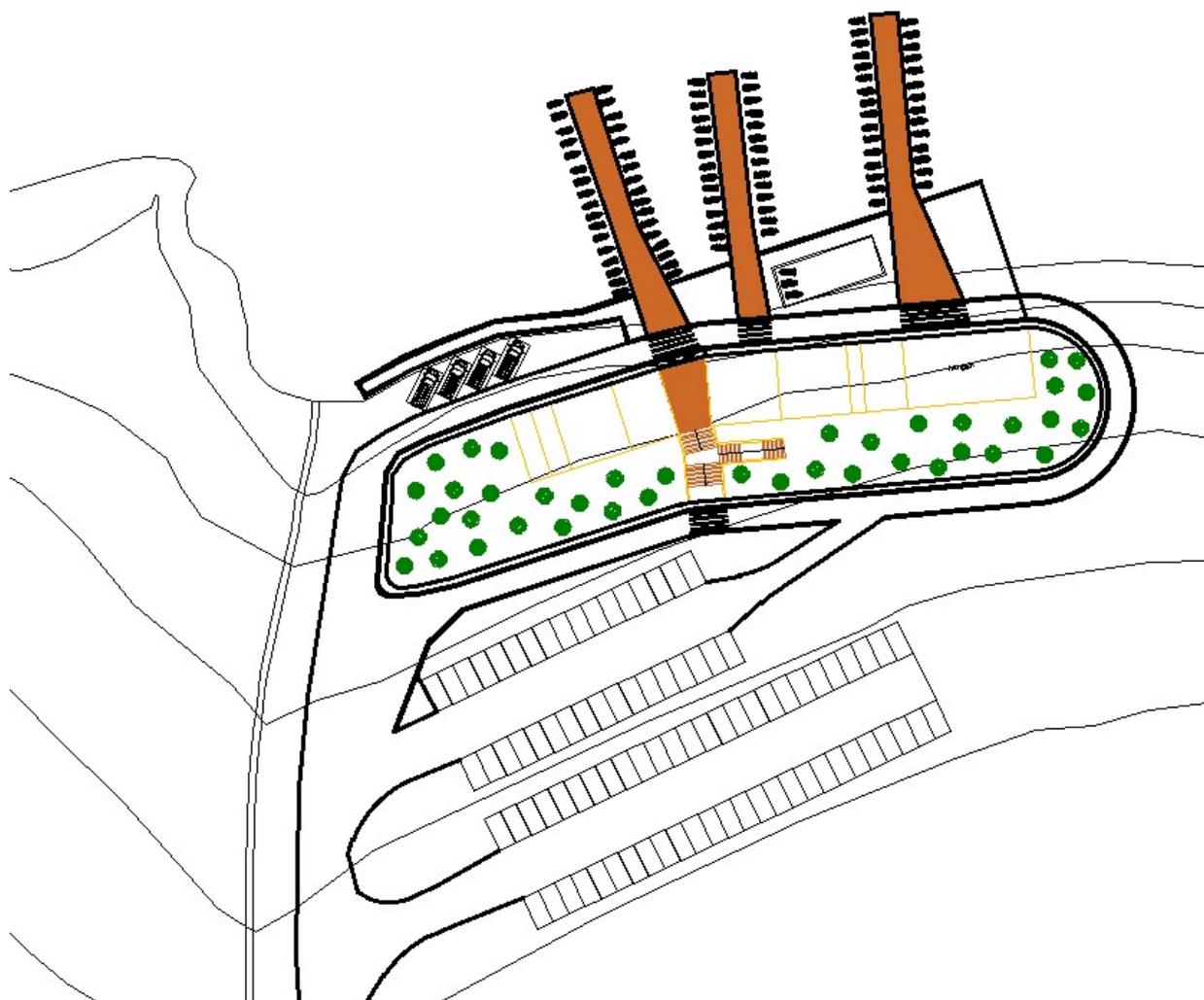


Figura 2.2 – Schema tipologico per l'area in località Pozzone



### 3 Ipotesi progettuale 2

L'intervento proposto in questa alternativa prevedeva la realizzazione di un nuovo volume contenente le principali funzioni da espletare. In questa proposta è stato sviluppato un edificio ad unica elevazione caratterizzato dall'alternanza di strutture a sviluppo longitudinale dalla sezione "a capanna" in grado di riprendere i tratti architettonici tipici delle marine militari, come lo stesso hangar all'epoca del funzionamento dell'idroscalo, intervallati da parti più strette a copertura piana. L'orientamento in direzione nord-sud consente di sfruttare come piazza l'ampio spazio esistente da cui si accedere direttamente dall'attuale strada interna. Sul lato opposto è previsto il nuovo hangar per lo stoccaggio e la riparazione/rimessaggio dei mezzi marittimi sia per le competizioni che per il personale di servizio.



Figura 3.1 – Planimetria generale con individuazione degli spazi

I volumi principali presentano una larghezza di 7 m mentre le parti intervallate di 3,20 m. Complessivamente l'intero edificio è iscrivibile planimetricamente in un rettangolo dalle dimensioni massime di 42 x 37,6 m con una impronta in pianta pari a 1170 mq.

All'interno sono state destinate le funzioni di:

- Foresteria;
- Aule didattiche;
- Sala riunioni;
- Uffici amministrativi/dirigenziali;
- Spazi per attività collettive e briefing;
- Foresteria;
- Palestra e spazi di allenamento;
- Spazi dedicate al ristoro e al briefing.



Figura 3.2 – Planimetria particolareggiata edificio principale

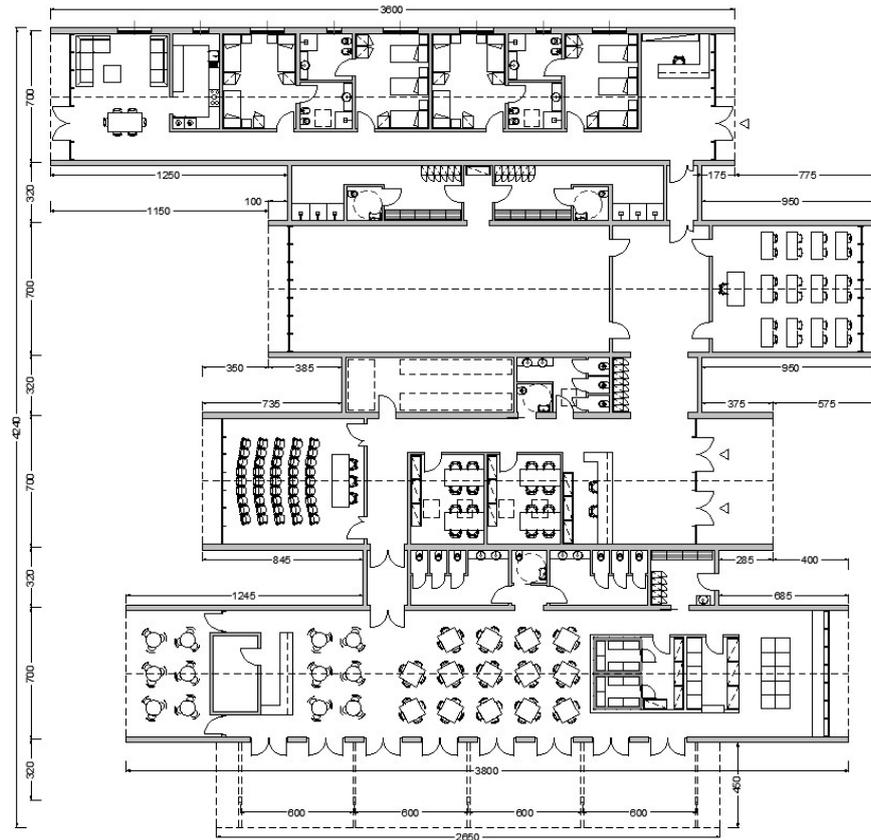


Figura 3.3 – Planimetria particolareggiata edificio principale arredata

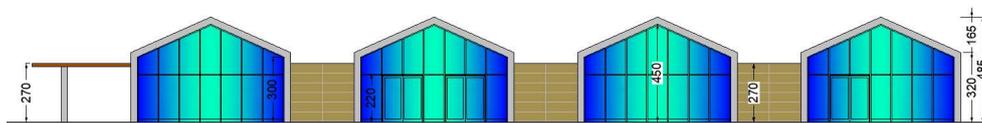


Figura 3.4 – Prospetto nord

Dal punto di vista altimetrico la sezione trasversale presenta altezze variabili comprese fra 3,20 m e 4,85 m. Le aree invece destinate ai parcheggi ammontano complessivamente a 3.200 mq mentre quelle a verde a 11.500 mq. Il volume complessivo occupato risulta pari a 5.960 mc.



## 4 Conclusioni

In conclusione il presente Documento delle alternative Progettuali ha inquadrato quella che per l'ente rappresentavano le migliori soluzioni progettuali esplorative.

Le maggiori criticità che hanno poi spinto l'Amministrazione ad arrivare al nuovo sito oggetto del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica hanno riguardato i seguenti aspetti:

- Alternativa progettuale n.1: per tale alternativa sono risultate molto onerose le opere relative alla viabilità oltre a comportare una serie di problematiche dovute ai movimenti terra in un sito roccioso ed una vegetazione autoctona esistente molto fitta che avrebbe comportato la rimozione di piante di ulivo anche secolari;
- Alternativa progettuale n. 2: in questo caso le maggiori problematiche hanno riguardato gli adempimenti amministrativi. Infatti l'area pur essendo nelle disponibilità dell'Ente in seguito ad un Protocollo di intesa firmato congiuntamente fra Difesa Servizi SpA, Agenzia del Demanio e Comune che prevedeva opportunamente lo sviluppo dell'area, ha incontrato il non perfetto allineamento su quello che sarebbe stato un progetto di riqualificazione dell'intero plesso dell'ex Idroscalo di San Nicola Imbuti da parte degli altri Enti firmati del suddetto protocollo.