



comune di
PRATO

Codice Fiscale: 84006890481

Progetto :

Spogliatoi e Club house del Campo di rugby C. Montano

Titolo:

OPERE DI RIQUALIFICAZIONE

Fase:

ESECUTIVO

Assessore ai lavori pubblici

Servizio

Valerio Barberis

Lavori Pubblici

Dirigente del Servizio

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Emilia Quattrone

Arch. Luca Piantini

Progettisti

Progetto

Architettonico:

Arch. Luca Piantini

Geom. Francesca Logli

Arch. Stefano Daddi (collab.)

Progetto strutture:

Ing. Paolo Nistri

Impianti elettrici:

P.I. Mauro Tenori

Coord. Sicurezza in fase di progetto ed esecuzione:

Geom. Massimo Masiani



Elaborato: RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Spazio riservato agli uffici:

PROGETTO ESECUTIVO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DISTRIBUTIVA E FUNZIONALE DEL FABBRICATO A SERVIZIO DEL CAMPO DI RUGBY C. MONTANO

RELAZIONE TECNICA

LO STATO ATTUALE

Il campo di rugby C. Montano è ubicato nel tratto nord di viale Galilei, compreso tra il viale ed il corso del Gorone. Ha una consistenza complessiva di mq 23.010,00, corrispondente alla p.lla 87 del f. 16 del N.C.T. del Comune di Prato.

All'impianto si accede tramite un cancello posto all'interno dell'area di proprietà comunale con affaccio su viale Galilei.

Attualmente il gestore è il RUGBY CLUB I CAVALIERI ASD - GISPI RUGBY PRATO ASD, che ha in concessione l'impianto fino al 31/01/2017.

L'impianto è utilizzato per la pratica del rugby come impianto agonistico.

L'impianto presenta delle discrete condizioni di manutenzione generale; all'interno della particella di terreno, oltre alla presenza di un ripetitore telefonico, è stata ricavata un'area adibita a campo di allenamento.

Il volume degli spogliatoi, realizzato nel 1974, non ha mai subito ristrutturazioni significative, e necessita di miglioramento strutturale, oltre che di rinnovamento degli spazi alle reali necessità della società sportiva.

IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

A seguito del continuo interesse dimostrato nei confronti della disciplina del rugby nel territorio di Prato, ed in conseguenza alle necessità oggettive riscontrate nei numerosi sopralluoghi di riqualificazione della struttura sportiva esistente, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere all'elaborazione di un progetto di adeguamento del campo sportivo "Montano", dotando di adeguati spazi per atleti e di una club-house.

L'impianto sportivo, collocato come da Regolamento Urbanistico in zona "Vp", è soggetto all'art. 53 delle N.T.A.: come meglio precisato negli allegati alla presente relazione, per consentire la destinazione della volumetria sufficiente a "*club house, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione*", tale norma è stata derogata dalla D.C.C. n. 87 del 05/11/2015. In merito alle dimensioni dei nuovi volumi così definiti, si fa riferimento al documento in allegato alla presente relazione.

Il progetto esecutivo prevede una riqualificazione complessiva del fabbricato esistente al fine di rendere più funzionale l'impianto sportivo; è prevista la realizzazione degli spogliatoi degli atleti al piano terra e l'inserimento della club-house e dell'ufficio della società al piano primo. Per adeguare l'impianto agli standard delle norme C.O.N.I. approvate con delibera del Consiglio Nazionale n. 1379 del 25-06-2008 si è ritenuto necessaria l'introduzione di un nuovo volume ad est dell'esistente.

E' inoltre previsto il rifacimento delle sistemazioni esterne del parcheggio e dell'area di pertinenza del fabbricato, utilizzando per quanto possibile elementi naturali di delimitazione e confinamento quali siepi, staccionate ed alberature; i percorsi pedonali sono previsti con elementi autobloccanti drenanti che non necessitano di soletta di

appoggio in calcestruzzo, in modo da evitare l'impermeabilizzazione del suolo, ed inoltre provvisti di ogni elemento necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche di ostacolo ai portatori di handicap. Nell'area di forma triangolare a nord del lotto è ipotizzata la realizzazione di un'area a parcheggio realizzato secondo le buone regole dell'arte, con manto superficiale bituminoso, sistema di raccolta e deflusso delle acque piovane ed impianto di illuminazione.

Il campo di gioco, nonché le tribune per gli spettatori e le attrezzature collaterali (come l'impianto di illuminazione) non sono oggetto di intervento.

In particolare, gli interventi sono:

- Realizzazione di n. 2 spogliatoi per atleti al piano terra, accessibili a disabili, per una superficie totale pari a 65,00 mq ciascuno. Il complesso garantisce la rispondenza alle normative approvate dal C.O.N.I., in particolare per il rispetto degli standard delle superfici e delle dotazioni minime dei componenti. Le finestre attuali saranno ridotte a finestre "a nastro" poste a 1.90 m di altezza, in modo da evitare l'introspezione, ed alte 90 cm, garantendo una sufficiente illuminazione e ricircolo dell'aria interna. Ogni spogliatoio è provvisto di servizi igienici accessibili e dotati di antibagno e vano docce, tutti con aerazione naturale diretta, con le stesse finestrate degli spogliatoi. L'altezza interna dei locali è pari a 2.80 m.

- Realizzazione al piano primo del fabbricato esistente della club-house con locale bar, cucina e servizi accessori (tra cui lo spogliatoio per il personale) e un ufficio della società. La sala ristoro ha una superficie di circa 65,00 mq, per una capienza di circa 65 posti a sedere, ed è caratterizzata da grandi aperture che permettono di godere della vista del campo di gioco. I locali sono accessibili attraverso una terrazza di circa 100,00 mq in copertura del nuovo corpo di fabbrica, collegata al parcheggio dell'impianto da una rampa di raccordo, ed al piano degli spogliatoi da una scala esterna. Il piano primo avrà altezza interna pari a 3.24 m.

Il piano primo sarà consegnato al gestore allo stato di "grezzo avanzato", cioè dotato esclusivamente delle finestrate e delle tamponature perimetrali, privo di impianto elettrico e termo-idro-sanitario, privo di pavimentazione, tramezzature ed infissi interni e di ogni altra opera di finitura. E' lasciato al gestore l'onere di completamento della club-house secondo un progetto da concordare con l'Ufficio.

- Realizzazione di un corpo di fabbrica, di superficie di circa 60 mq ed altezza interna pari a 2.80 m, connesso al fabbricato esistente da un atrio coperto e non riscaldato di circa 20 mq che funge da locale distributivo, pavimentato con finitura esterna antiscivolo. Nel nuovo volume sono collocati la coppia di spogliatoi per i giudici di gara, dotati ciascuno di servizi igienici e vano docce, una infermeria con relativi servizi (collocata in un locale in adiacenza all'ingresso al campo di gioco ed alla strada di accesso, per favorire l'arrivo dei mezzi di soccorso), il vano tecnico, ed un deposito degli effetti personali degli atleti di 7,40 mq, con lo scopo di incrementare l'avvicendamento delle squadre negli spogliatoi, in particolare nel doppio turno di gioco e degli allenamenti. Analogamente agli spogliatoi per atleti, i prospetti sono caratterizzati da finestre a "nastro" delle medesime caratteristiche e finiture esterne.

Ad ovest del fabbricato esistente è ricavato un piazzale di manovra con accesso carrabile al campo di gioco da adibire a deposito e rimessa delle attrezzature di manutenzione del campo;

- Demolizione della rampa esterna di accesso agli spogliatoi dal campo di gioco in cattivo stato di conservazione;

- Altre opere accessorie.

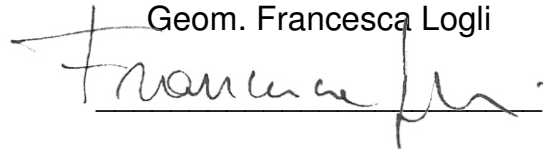
Nella riqualificazione generale dell'immobile esistente, sono mantenute invariate le altezze attuali dei singoli piani, pari a 2,80 m per il piano terra, ed a 3,24 m per il piano primo, come meglio specificato negli elaborati grafici.

Tutti i locali, sia al piano terra che al piano primo, sono accessibili agli utenti ed agli atleti disabili. All'interno del blocco bagni della club-house è stato previsto un servizio igienico accessibile, conforme alle indicazioni del D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

La rete impiantistica (elettrica, riscaldamento - raffrescamento, comunicazione, ecc), attualmente in fase di progetto, sarà completamente rinnovata, e misurata sulle esigenze delle attività svolte nei singoli locali.

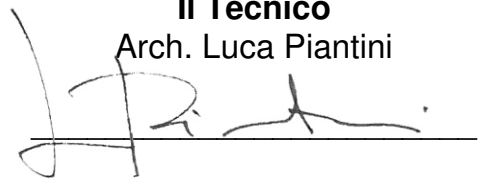
Il Tecnico

Geom. Francesca Logli

Handwritten signature of Francesca Logli in black ink, written over a horizontal line.

Il Tecnico

Arch. Luca Piantini

Handwritten signature of Luca Piantini in black ink, written over a horizontal line.

ALLEGATO 2

In riferimento al Regolamento urbanistico vigente, la p.lla 87 del f. 16 ricade in gran parte nel subsistema V4 con destinazione urbanistica Vp (Parchi).

Per poter ritenere ammissibile l'intervento è stato necessario subordinare il progetto ad una deroga allo strumento urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 05/11/2015.

Di seguito si riporta il calcolo della volumetria edificabile massima consentita a seguito dell'approvazione della deroga.

Si è ritenuto opportuno ricondurre il calcolo della volumetria edificabile alle aree di cui all'art. 56 del R.U. (destinazione urbanistica Ps - Impianti sportivi scoperti). Tale articolo afferma:

*"[...] Per la club house, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione, il volume massimo edificabile non dovrà superare **300 mc** ogni ettaro di superficie destinata a tale scopo con un limite massimo complessivo di 900 mc."*

All'interno della particella in cui ricade l'impianto sportivo C. Montano, la superficie per cui è possibile applicare l'art. 56 del R.U. è pari a 20.176,12 mq. Pertanto, il volume massimo edificabile destinato ai suddetti servizi è pari a **600 mc**.

I volumi del progetto sono i seguenti:

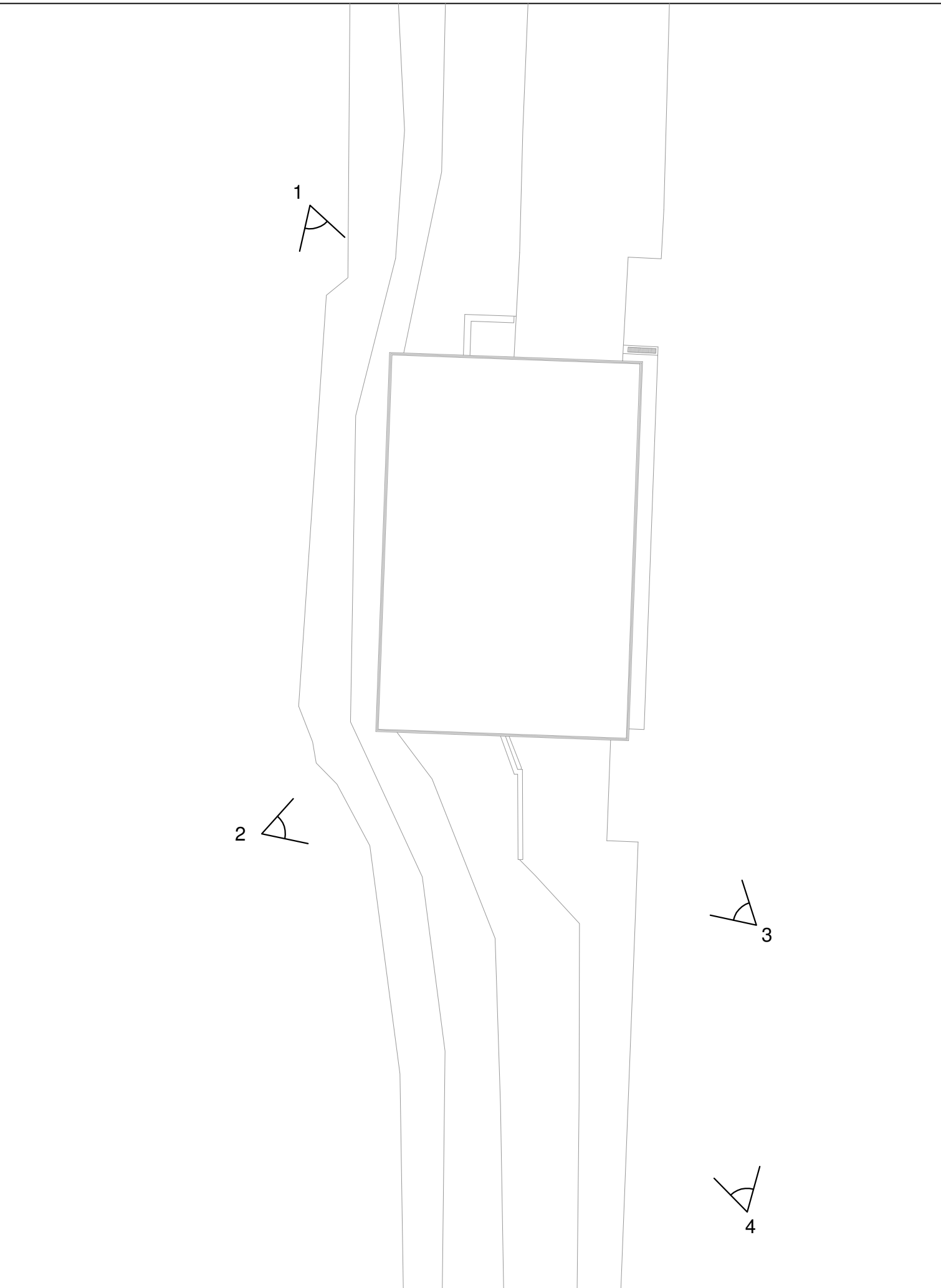
- spogliatoi atleti	=	144,00 x 3,00	=	432,00 mc
- addizione	=	65,70 x 3,00	=	197,10 mc
- club house e uffici	=	144,00 x 3,50	=	504,00 mc

Dunque, i volumi di cui all'art. 56 del R.U. sono:

$$504,00 \text{ mc} < 600,00 \text{ mc}$$

VERIFICATO

ALLEGATO DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







3



4