

COMUNE DI PRATO

PRESENTAZIONE STUDIO DI FATTIBILITÀ

Ai sensi dell'art. 1, comma 304, lettera a),
della Legge 27 Dicembre 2013, n. 147 e ss.mm.ii.

PROGETTO DI COMPENDIO IMMOBILIARE A PREVALENTE DESTINAZIONE SPORTIVA
DENOMINATO "ORATORIO DELLO SPORT"

DA PREVEDERSI IN UN'AREA DEL COMUNE DI PRATO, LOC.TÀ CHIESANUOVA,
POSTA TRA VIA MELIS FEDERIGO E VIA MONTALESE, VIALE NAM-DINH E VIA DELLA PACE

SEZIONE RZ - RELAZIONI TECNICHE

PROPONENTE	FAIPO S.r.l.	A.C. PRATO SSD a r.l.
	Via Pier della Francesca, 39 - 59100 Prato (PO) C.F. - P.IVA 02462100971	Via Tacca, 29 - 59100 Prato (PO) C.F. 84000130488 - P.IVA 00335970976

PROGETTISTI - CONSULENTI	PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM S.r.l.	
	PROGETTAZIONE URBANISTICA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA	ARCH. GIOVANNI VALENTINI ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHELE BELLI	
	COLLABORAZIONE PROGETTAZIONE	ARCH. GIANLUCA STEFANINI	
	PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PROGETTAZIONE OPERE IDRAULICHE	A4 INGEGNERIA ING. DAVID MALOSI	
	PROGETTAZIONE OPERE A VERDE CONSULENZA PAESAGGISTICA	INLAND ARCH. ANDREA MELI PAES. CATERINA BIANCOLI	
	PROGETTAZIONE IMPIANTI PREVENZIONE INCENDI ACUSTICA	ING. MASSIMO DE MASI	
	SICUREZZA	GEOM. JACOPO CARLI	
	STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE CONSULENZA GEOLOGICA, GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA	SINERGIA S.r.l.s GEOL. LUCA GARDONE GEOL. EMANUELE MONTINI	
	STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA MOBILITÀ	TAGES Soc. Coop.	
	CONSULENZA LEGALE	STUDIO LEGALE ASSOCIATO MORBIDELLI BRUNI RIGHI TRAINA	
	CONSULENZA FINANZIARIA	INIZIATIVA FINANZA E INNOVAZIONE	

ELABORATO	-
RELAZIONE TECNICA - STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO E VINCOLI, ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL' INTERVENTO, PRIME INDICAZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE	<h1>RZ 02</h1>

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
-	Presentazione Studio di Fattibilità	Giugno 2022
01	Integrazioni a seguito di pareri e richieste Conferenza dei Servizi Preliminare	Dicembre 2022
02	Integrazione a sostituzione	Dicembre 2022

1 INTRODUZIONE

1.1 Premessa

La presente relazione tecnica riguarda e approfondisce i seguenti aspetti:

- a) studio preliminare di inserimento urbanistico e vincoli;
- b) architettura e funzionalità dell'intervento;
- c) prime indicazioni relative alle strutture.

Per i contenuti di carattere specialistico riguardanti geologia, geotecnica, idrologia, idraulica e opere idrauliche, opere di urbanizzazione, traffico e inserimento paesaggistico si rimanda agli specifici elaborati specialistici.

2 STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Nel presente capitolo viene fornito un inquadramento della disciplina urbanistica di livello Comunale. Per il dettaglio della disciplina urbanistica vigente e per la pianificazione sovraordinata si rimanda ai seguenti elaborati specialistici:

- PA 01 - Studio di Prefattibilità ambientale
- IP 02 - Relazione tecnica di inserimento paesaggistico
- RG 01 - Relazione Geologica
- EU 01 - Relazione Generale delle Opere di Urbanizzazione

2.1 Piano Strutturale

2.1.a Vincoli sovraordinati: ricognizione da Piano Strutturale

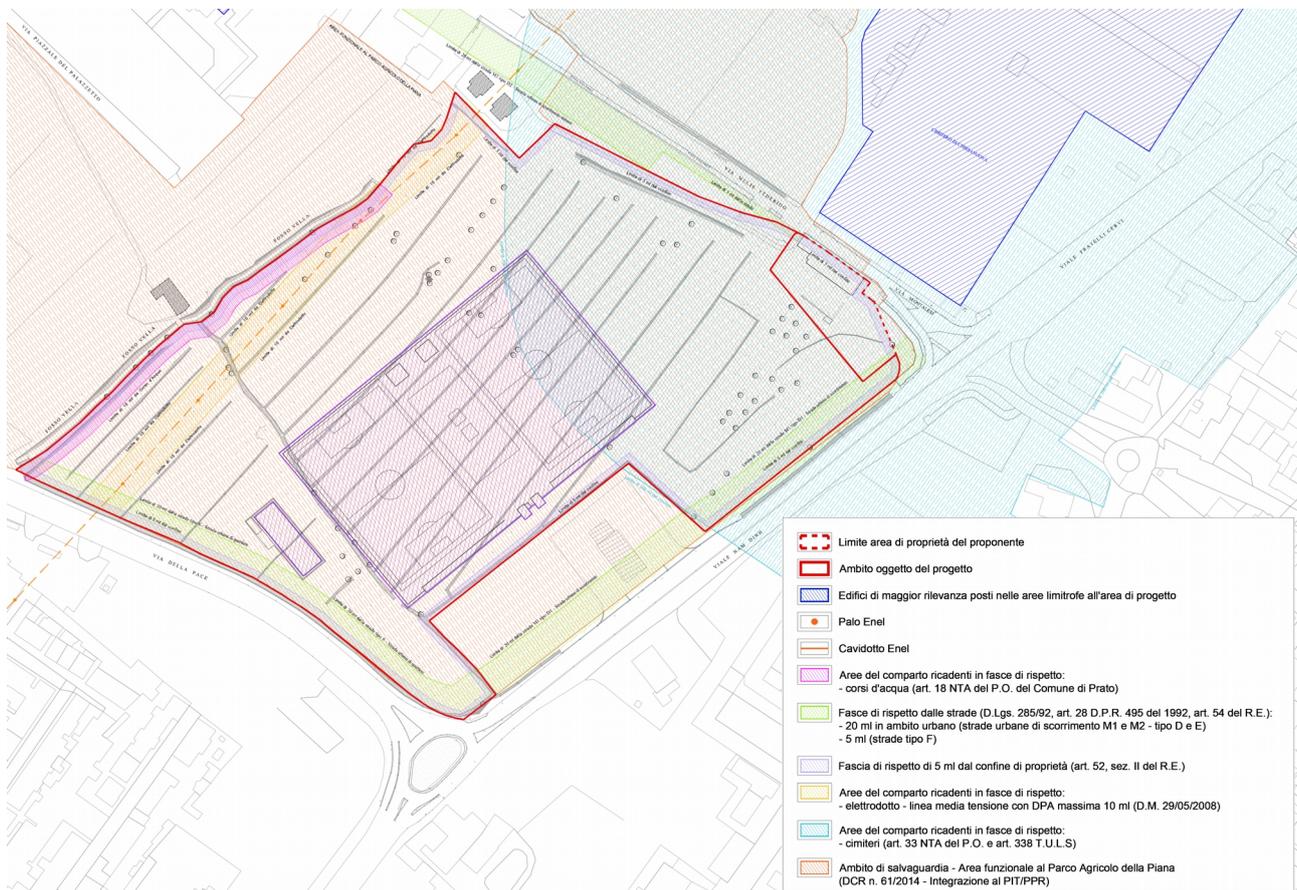


Figura 1: Estratto IG 02 con schema progetto

Il lotto di progetto non ricade all'interno di un'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) trovandosi a circa 1,5 km in linea d'aria con l'ANPIL del Monteferrato (Tav. Vi.2 del P.S.).

L'area non ricade in zona a *Vincolo idrogeologico* o con *Vincoli di tutela dell'acqua e del suolo* (Tav. Vi.3 del P.S.).

Una parte dell'area ricade all'interno del vincolo cimiteriale (Tav. Vi.4 del P.S.).

La situazione vincolistica dell'area è graficamente riportata nella tavola IG 02 allegata alla presente istanza.

2.1.b Invarianti, ambiti caratterizzanti e sistemi e sottosistemi territoriali

Nella Tavola *Es.3A – Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa* è segnalata la presenza di un manufatto edilizio diruto all'interno dell'area di progetto, classificato come facente parte del Patrimonio edilizio presente al 1954.

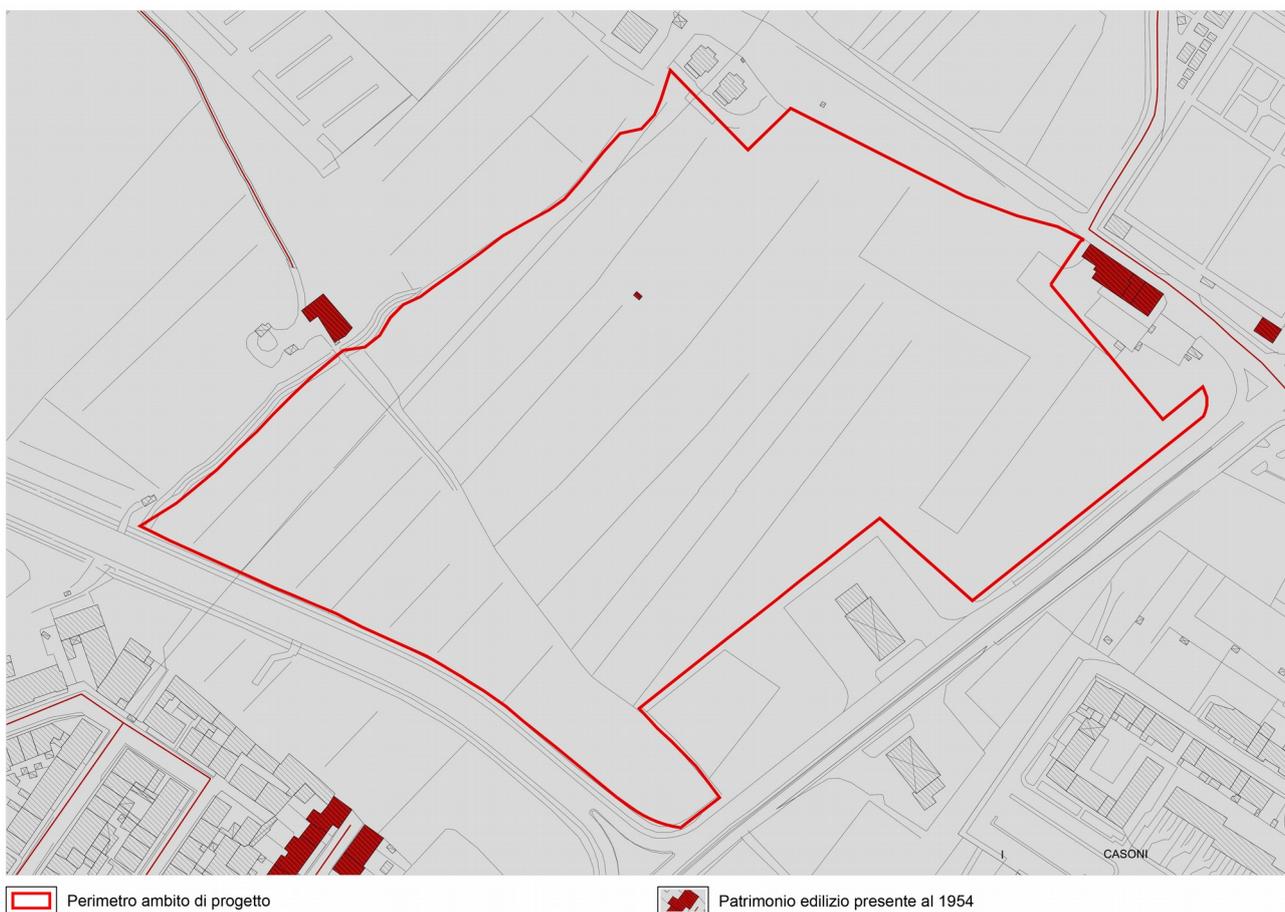


Figura 2: Estratto Piano Strutturale - Tav. ES.3A

Nella Tavola *Es.3B Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale* è evidenziato il Fosso Vella in quanto facente parte dell'ambito di invarianza relativo a fossi, canali e gore (art. 31), l'area inoltre fa parte dell'abito caratterizzante *Struttura agroambientale* (Tav. Es.3C), disciplinato dagli artt. 33 e 75 del P.S.

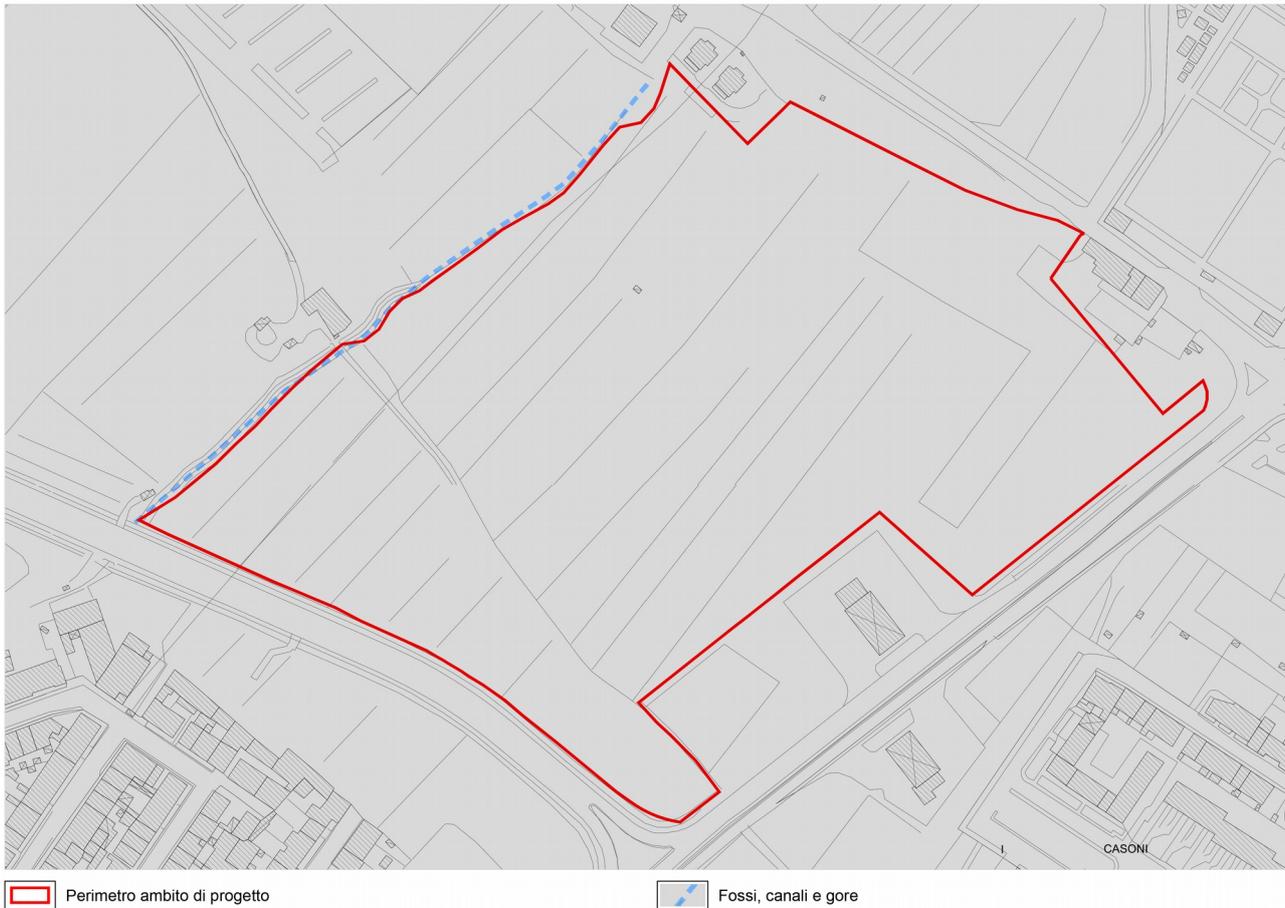


Figura 3: Estratto Piano Strutturale - Tav. Es.3B

L'area di progetto fa parte del Sistema 5 – I borghi (Tav. Es.4), come disciplinato dagli artt. 55 e 81 del P.S.

2.1.c Disciplina dei Suoli

Nella disciplina dei suoli del Piano Strutturale, l'area di progetto è definita come Area urbana (artt. 47, 49) e Struttura Agroambientale (artt. 33, 75). Il Piano a questo proposito detta una serie di prescrizioni specifiche soprattutto per la parte di tutela e riqualificazione delle superfici a verde, come elementi di salvaguardia della rete ecologica e per impedire la saldatura del tessuto edificato.

2.2 Piano Operativo Comunale

2.2.a Beni culturali e paesaggistici

Nell'area di intervento non sono presenti *Beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004* nè *Beni paesaggistici tutelati ai sensi del Titolo I artt. 136 e 142 del medesimo decreto*.

2.2.b Disciplina dei suoli e degli insediamenti

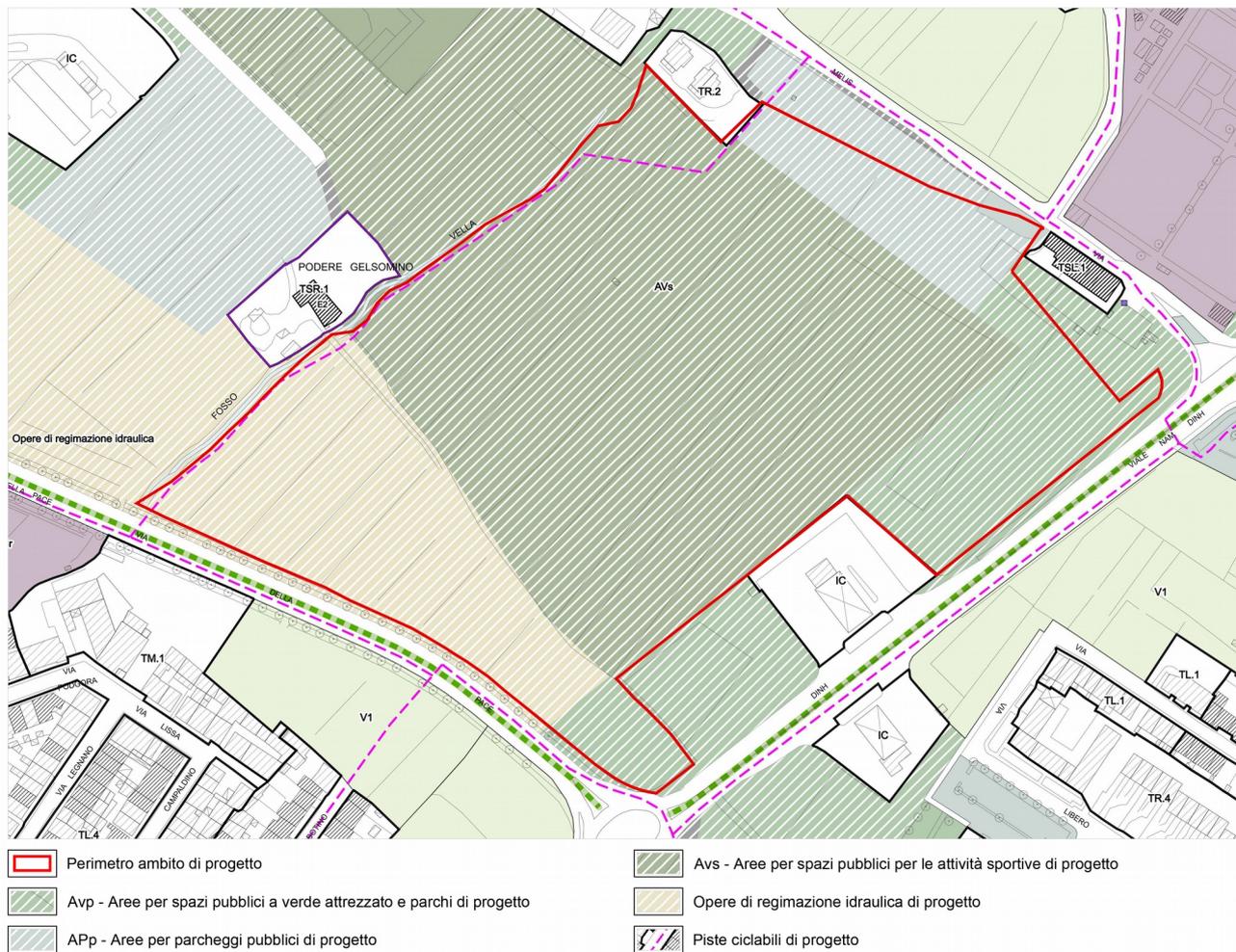


Figura 2: Estratto Piano Operativo - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Il Piano Operativo recepisce le strategie del Piano Strutturale caratterizzando l'area come nodo di riferimento per la costruzione di uno spazio pubblico qualificato, prevedendo nel dettaglio le seguenti destinazioni urbanistiche:

- App – Aree per parcheggi pubblici (artt. 35, 36 delle N.T.A. del P.O.)
- Avp – Aree per spazi pubblici a verde attrezzato e parchi (artt. 23, 38 delle N.T.A. del P.O.)
- Avs – Aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (art. 39 delle N.T.A. del P.O.)
- Opere di regimazione idraulica (art. 21 delle N.T.A. del P.O.)

2.2.c Territorio urbanizzato – UTOE – zone territoriali omogenee

L'area di progetto rientra all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e fa parte dell'UTOE 5 –

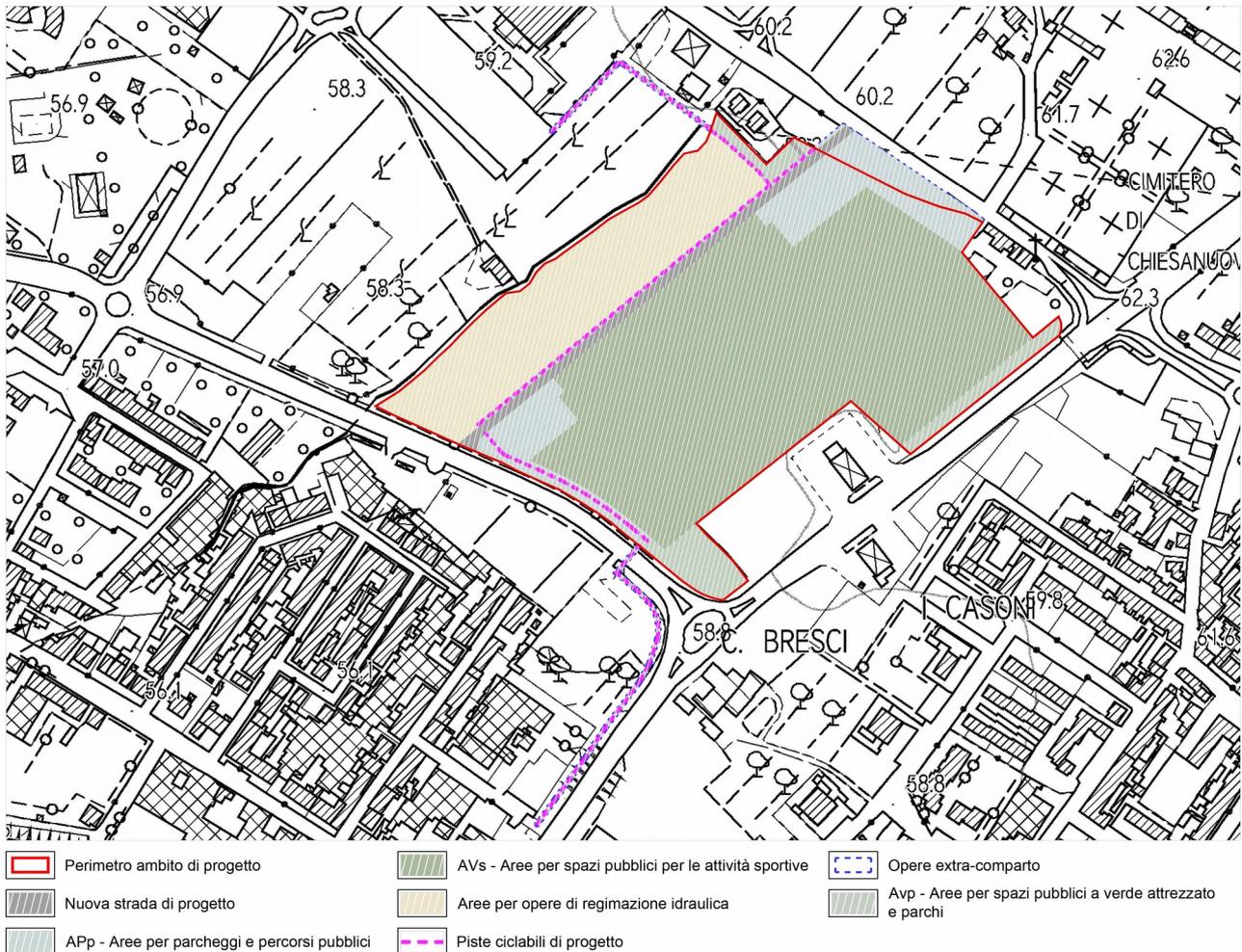


Figura 6: Estratto CTR con schema di progetto

2.3.b Parametri urbanistici di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un Centro Sportivo corredato di strutture pertinenziali a destinazione residenziale, commerciale e ricettiva di supporto alla parte sportiva.

I parametri urbanistici di progetto, in variante al Piano Operativo, sono riportati nella tabella seguente:

PARAMETRI DI PROGETTO AMBITI PRIVATI						
AMBITI PRIVATI		S.E. max	TIPOLOGIA INTERVENTO	S.F.	R.C. max	H max
		ammissibile				
		<i>mq</i>	-	<i>mq</i>	%	<i>m</i>
1	Centro Sportivo	27.500	N.E.	55.419,75	50	25
2	Struttura Ricettiva	4.000	N.E.	3.468,04	40	20
		31.500		58.887,79		

Per ciascun ambito privato le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella tabella di seguito riportata.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
AMBITI PRIVATI		S.E. max ammissibile	Funzione sportiva * Servizi privati di interesse pubblico [D.4]	Commerciale al dettaglio ** Direzionale-servizi [CD] [D]	Turistico Ricettivo [TR]
1	Centro Sportivo	27.500 mq	100%	20%	
2	Struttura Ricettiva	4.000 mq		20%	100%
		31.500 mq			

* Si riferisce nello specifico a "Servizi Sportivi" classificabili nella categoria D.4 – Servizi privati di interesse pubblico (N.T.A. al Piano Operativo Comunale, art. 152, c. 16).
** É esclusa la grande superficie di vendita

Come si deduce dalla tabella "Destinazioni d'uso ammesse", la prevalenza delle superfici da realizzare avrà destinazione sportiva e nello specifico almeno l'80% dell'Ambito 1 e circa il 70% minimo delle superfici complessive, considerando nell'insieme entrambi gli ambiti privati, avranno una destinazione sportiva.

2.3.c Standard urbanistici e cessioni

La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata sulla base delle superfici massime ammissibili previste dal progetto (tabella "Parametri di progetto ambiti privati") verificando due distinte combinazioni sulla base della forbice ammessa per le destinazioni d'uso (tabella "Destinazioni d'uso ammesse"): una più svantaggiosa dal punto di vista delle dotazioni minime di verde pubblico e l'altra più svantaggiosa dal punto di vista delle dotazioni minime di parcheggi pubblici e percorsi ed aree pedonali. Dal momento che in entrambe le ipotesi gli standard di progetto risultano verificati, si assumono verificati anche per soluzioni di progetto intermedie. Per il calcolo e la verifica degli standard si rimanda alla tavola EP 03.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici in cessione:

STANDARD URBANISTICI E CESSIONI					
Verde pubblico	Parcheggi	Piazze/percorsi	Totale standard	Cessioni *	TOTALE
mq	mq	mq	mq	mq	mq
4.751,80	6.902,56	2.634,74	14.289,10	24.940,66	39.229,76

* Cessioni al netto degli standard urbanistici (verde, parcheggi e piazze-percorsi), comprensivi dell'area destinata ad opere di regimazione idraulica (20.647,01 mq) e della nuova viabilità pubblica (4.293,65 mq)

Gli standard urbanistici in cessione sono costituiti da:

1. Verde pubblico (Av – art. 38 delle N.T.A. del P.O.)

- Area verde di riforestazione ad angolo tra Via della Pace e Viale Nam-Dinh;
- Fascia verde alberata di riforestazione lungo Viale Nam-Dinh
- Piccola area verde lungo la nuova strada di progetto adiacente alla cassa di espansione da abbinarsi all'area verde della cassa di espansione.

2. Parcheggi e piazze-percorsi pedonali (App e Apz – artt. 34, 35, 36 delle N.T.A. del P.O.)

- Parcheggi pubblici alberati lungo la nuova strada di progetto, a destra e sinistra rispetto ai parcheggi privati del Centro Sportivo.
- Parcheggio pubblico lungo Via Melis Federigo a supporto delle attività cimiteriali;
- Percorso ciclo-pedonale lungo Via della Pace comprensivo di fascia verde alberata/dotata di arbusti costituita da una depressione del terreno utile anche al convogliamento delle acque di dilavamento verso la cassa di espansione.

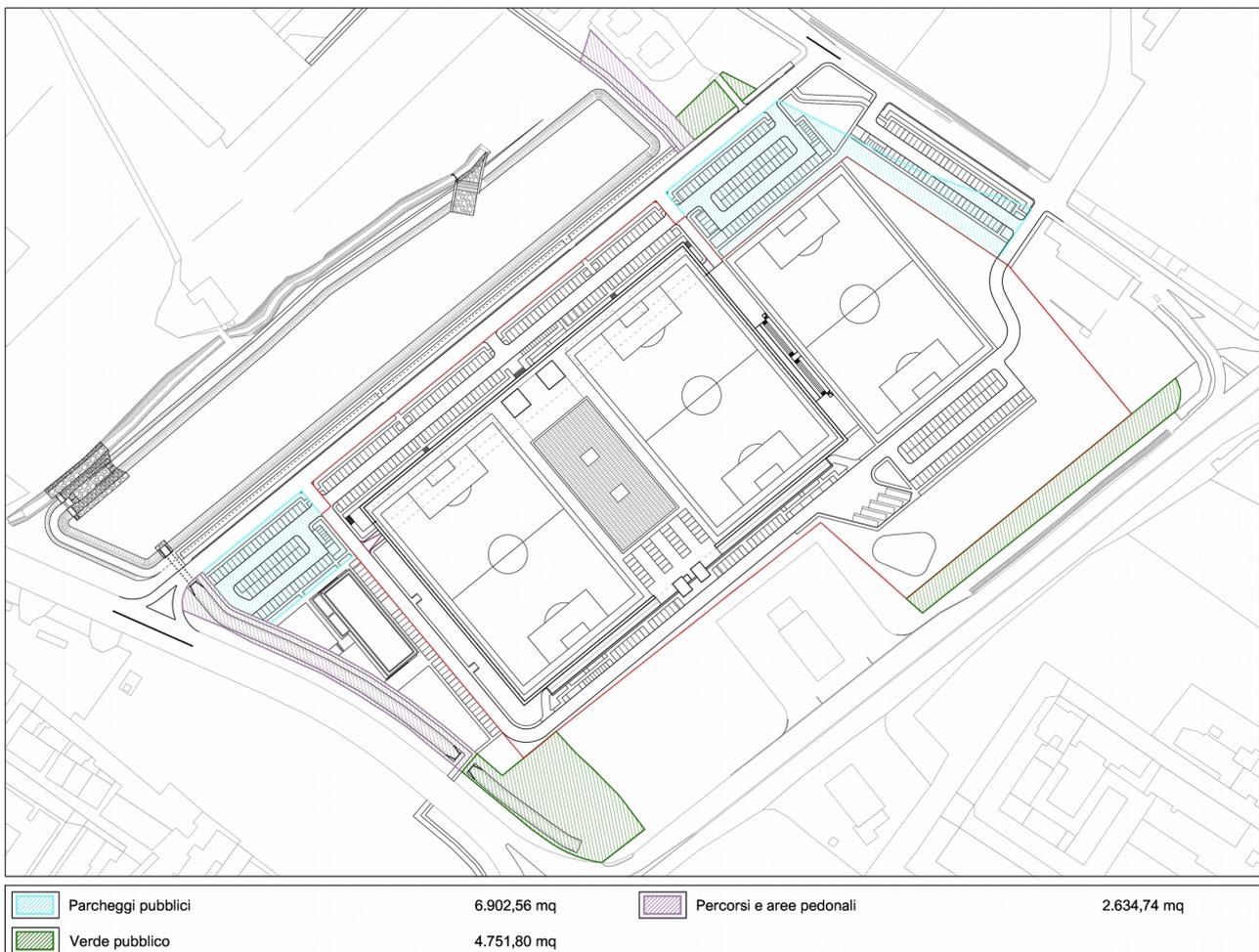


Figura 7: Standard urbanistici

Le aree in cessione, oltre agli standard urbanistici sopra descritti, comprendono anche la nuova strada di progetto comprensiva di pista ciclabile e l'area destinata alla cassa di espansione, la quale, a seguito di specifiche richieste avanzate dai competenti uffici tecnici ed enti, sarà realizzata a cura e spese del soggetto

proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Le aree complessivamente cedute al Comune di Prato sono graficamente rappresentate nell'elaborato grafico di seguito riportato:

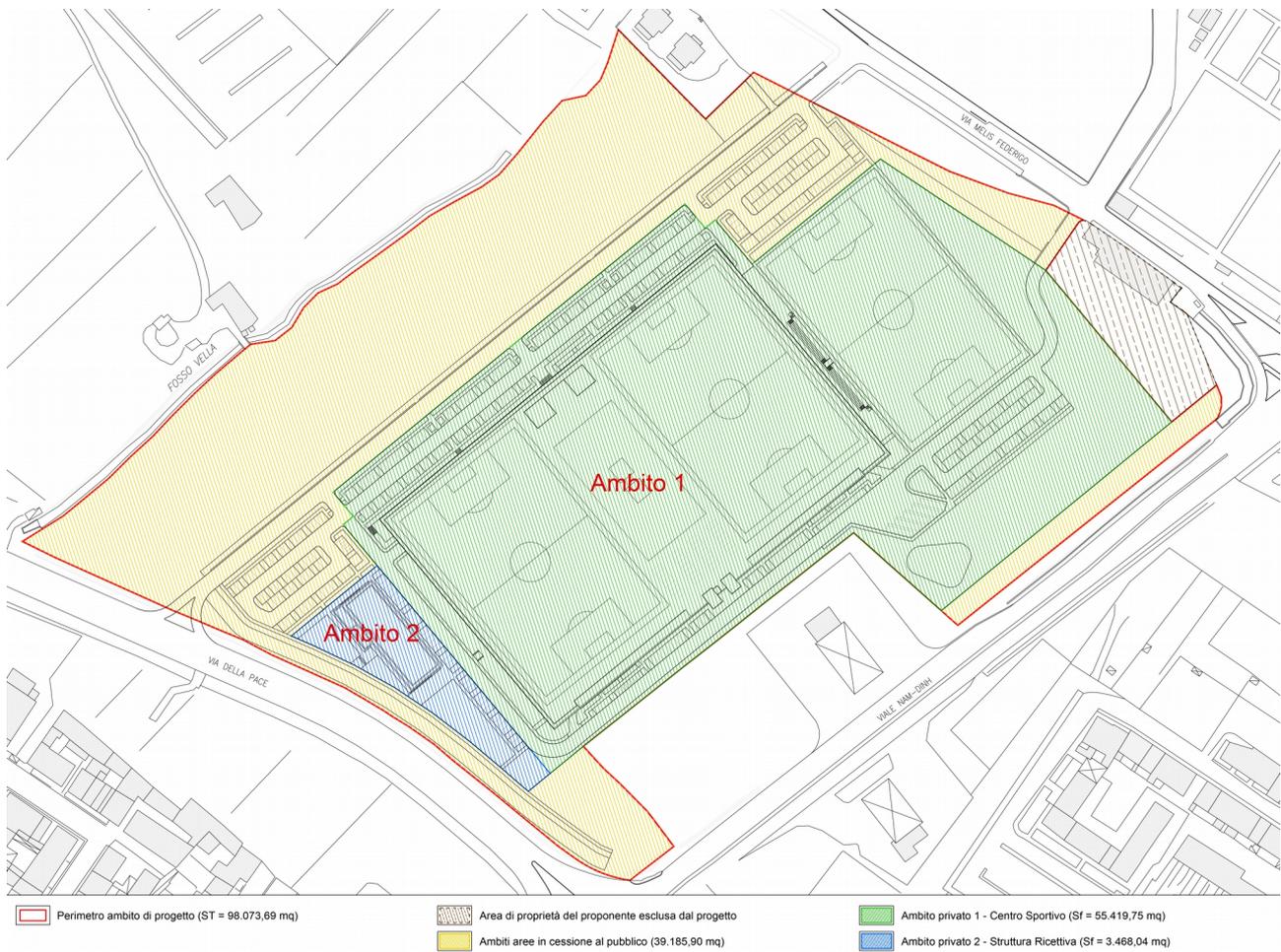


Figura 8: Aree in cessione al Comune di Prato

3 ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL'INTERVENTO

3.1 Principi generatori del progetto

Il progetto è stato concepito fin da subito con l'obiettivo di andare a creare un polo di eccellenza dedicato allo sport.

La previsione di numerose attività sportive di altissima qualità e di diversa natura (calcio a 11, calcio a 5, tennis, padel e pallamano), corredate delle strutture necessarie ad ospitare eventi sportivi e ad accogliere numerosi spettatori, ha determinato la necessità di dotare l'impianto di funzioni complementari alla prevalente destinazione sportiva. Tali attività, operando sinergicamente con la struttura principale, contribuiscono a rendere l'intervento nel suo complesso un vero e proprio polo attrattivo per tutti gli abitanti della città di Prato e non solo.



Figura 9: Fotoinserimento

L'intervento previsto mira a favorire la costruzione di un asset di notevole interesse per il territorio, prefiggendosi di mettere a disposizione della collettività non solo un centro sportivo moderno e all'avanguardia, ma una vera e propria area di aggregazione, un bene fruibile per lo svago e il tempo libero basato sulla promozione di valori legati allo sport, all'attività fisica e al benessere.

La volontà di prevedere questo sistema integrato ma complesso di funzioni, sia sportive che complementari, andava coniugato con l'esigenza di ottimizzare lo spazio a disposizione, razionalizzare la costruzione stessa delle strutture e allo stesso tempo garantire in fase di esercizio la massima efficienza possibile, sia a livello gestionale che a livello di fruizione e sicurezza per gli utenti. Dalla definizione di questi obiettivi è derivata la scelta di concentrare tutte le attività, sia sportive che complementari, in un unico edificio.

L'unica attività che rimane separata funzionalmente dal resto è la struttura ricettiva che invece è concepita come un edificio a sé stante, sebbene sia posto in prossimità di quello principale in modo tale da lavorare in complementarietà con il resto delle attività. Questa decisione è prima di tutto il risultato di valutazioni di carattere architettonico, funzionale e gestionale, ma allo stesso tempo consente di articolare l'attuazione dell'intervento in due fasi distinte, prevedendo la realizzazione della struttura ricettiva in una fase successiva al completamento del Centro Sportivo in modo tale da dare al Proponente la facoltà di valutarne l'effettiva opportunità funzionale e finanziaria.

3.2 Sistema della mobilità e accessibilità

Particolare attenzione è stata riservata al sistema della mobilità. Il progetto prevede infatti la realizzazione di una nuova strada pubblica che collega Via della Pace con Via Melis Federigo. La previsione di questa nuova viabilità consente di risolvere potenziali problemi di accessibilità al Centro Sportivo ed evita che i nuovi flussi di traffico generati dal Centro stesso vadano a gravare sulla viabilità esistente. La totalità dei parcheggi pubblici e gran parte dei parcheggi privati si colloca lungo la nuova strada di progetto in modo tale da garantire la massima funzionalità delle aree di sosta. Il sistema dell'accessibilità è completato infine dai collegamenti ciclo-pedonali. Si prevede infatti la realizzazione di una pista ciclabile lungo la nuova strada di progetto, collegata col percorso esistente lungo Via Melis Federigo, e di un percorso ciclo-pedonale, anch'esso pubblico, lungo Via della Pace. Le aree a parcheggio poste parallelamente alla strada di progetto saranno dotate di marciapiedi pedonali su entrambi i lati e di attraversamenti opportunamente segnalati in modo tale da garantire, nel complesso, la totale accessibilità alle varie attività da tutte le direzioni, non solo per i mezzi motorizzati, ma anche per l'utenza che si muove a piedi o con mezzi di mobilità dolce. Il sistema di collegamenti ciclo-pedonali consente inoltre l'accesso diretto all'area destinata alla cassa di espansione, la quale è concepita non solo come un'opera idraulica, ma come un vero e proprio parco urbano a servizio dell'area circostante ed in diretto collegamento con il nuovo Centro Sportivo e con il Palazzetto dello Sport esistente.

La viabilità interna privata è costituita da una strada che ha accesso dalla nuova viabilità pubblica e dall'area a parcheggio pubblico di Via Melis Federigo. Essa è concepita per essere un collegamento interno privato riservato ad addetti, atleti e mezzi di emergenza/soccorso.

Il Centro dispone inoltre di un proprio parcheggio in modo tale da separare i flussi di traffico interni da quelli degli spettatori, in modo particolare in occasione di eventi sportivi.

3.3 Centro Sportivo

L'edificio principale, che come abbiamo detto ospita sia le funzioni sportive che le attività complementari ad esclusione della struttura ricettiva, si compone di quattro elementi fondamentali:

1. un blocco centrale dedicato alle attività sportive indoor (calcio a 5, pallamano, padel, tennis);
2. un fronte, composto da più blocchi, dedicato alle attività commerciali, direzionali e di servizio previste a corredo dell'attività sportiva vera e propria;
3. una copertura unica che riunifica il blocco centrale e il fronte commerciale-direzionale e sulla quale si collocano i due campi da calcio a 11 scoperti, dotati di tribune coperte per gli spettatori;
4. un terzo campo da calcio a 11 esterno posto a quota terra, eventualmente suddivisibile in due campi da calcio a 5/7, che va a completare l'offerta sportiva relativa al calcio.

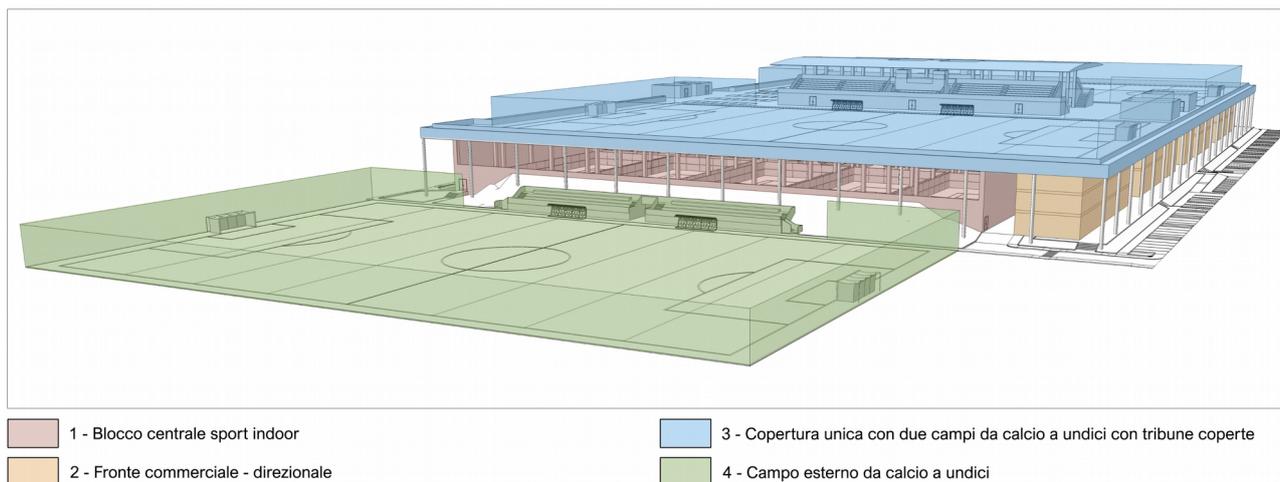


Figura 10: Schema generale edificio centro sportivo

3.3.a Blocco centrale sport indoor

L'edificio centrale è dedicato all'attività sportiva indoor e si configura come un blocco unico avente altezza interna netta pari a 10 m, in rispondenza delle normative CONI e delle federazioni sportive per competizioni a livello nazionale.

Il piano terra è esclusivamente dedicato ai campi sportivi e nello specifico prevede:

- n. 14 campi da padel
- n. 5 campi da tennis
- n. 4 campi da calcio a cinque di cui 2 omologabili anche per la pallamano
- n. 1 arena dedicata a padel/tennis con tribune
- n. 1 arena dedicata a calcio a 5/pallamano con tribune

I campi da calcio a cinque sono dotati di piccole tribune mobili mentre le due arene presentano dei veri e propri spalti e sono concepite per ospitare competizioni sportive e tornei. Ciascuno dei due campi principali può infatti ospitare pubblico fino a una capienza di circa 800 persone.

L'ingresso principale al centro sportivo è posto sul fronte principale dell'edificio, in corrispondenza dei blocchi commerciali-direzionali, ed è anticipato da una piazza coperta.

Direttamente dal piano terra si ha l'accesso per gli atleti dei campi indoor. Immediatamente all'ingresso troviamo la biglietteria/punto informazioni per gli atleti, la guardiola e degli spazi di servizio dedicati agli addetti e al personale, comprensivi di spogliatoi. Nella parte centrale, posta tra i due campi principali, si trovano 8 spogliatoi, 4 per ciascun campo, riservati ad atleti e arbitri per le competizioni che si svolgeranno nei due campi centrali. Nei sottotribuna dei due campi principali si hanno locali tecnici e magazzini. Gli spogliatoi per atleti, arbitri ed istruttori relativi agli altri campi sono posti in due blocchi, uno a destra e uno a sinistra dell'ingresso. Sempre al piano terra è presente uno spazio libero da destinarsi ad area per il riscaldamento a corpo libero degli atleti.

Mentre il piano terra è prevalentemente dedicato agli atleti, è prevista la realizzazione di un piano intermedio posto in posizione centrale rispetto all'edificio ad una quota di + 3,20 m rispetto al piano terra, riservato esclusivamente al pubblico. Dall'esterno dell'edificio si accede a due vani scala posti a destra e sinistra della piazza coperta di ingresso. I due vani scala sono collegati con il piano primo e il piano copertura e l'accesso è controllato da una zona biglietteria per ciascun blocco scala. Dai vani scala il pubblico accede ad un'area al piano primo posta tra i due campi principali da padel e tennis e da quest'area si ha l'accesso alle tribune dei campi stessi. Questo spazio, posto tra i due campi principali, si configura come una sorta di piazza interna nonchè zona di distribuzione del pubblico ed ospita i servizi igienici e un chiosco. Sempre da quest'area si accede ai collegamenti verticali che consentono al pubblico di scendere nuovamente al piano terra per assistere alle partite di calcio a cinque-pallamano.

L'organizzazione distributiva dei vari ambienti consente, in caso di eventi quali tornei o competizioni sportive, di separare completamente i percorsi di pubblico e atleti ottimizzando quindi sia le attività gestionali che gli aspetti legati al controllo degli accessi e alla sicurezza.

Per quanto riguarda i tamponamenti laterali, sono previsti tamponamenti a tutta altezza sul fronte principale, in corrispondenza dell'ingresso, e sul retro dell'edificio, mentre sui due fronti laterali si prevedono pareti fino ad un'altezza di 5 metri da terra, mentre gli altri 5 metri saranno lasciati liberi e aperti per consentire il passaggio dell'aria e della luce, prevedendo eventualmente schermature con elementi frangisole o strutture tessili per proteggere l'interno dagli agenti atmosferici.

Al fine di integrare maggiormente l'edificio nel contesto i due fronti laterali saranno parzialmente coperti da due scarpate verdi inerbiti che contribuiranno a minimizzare l'impatto che l'edificio ha, integrandolo con il verde circostante.

3.3.b Campi sportivi outdoor

Il piano copertura dell'edificio ospita i due campi da calcio a undici principali, ciascuno dei quali è dotato di una tribuna coperta della capienza di circa 580 posti. Nello spazio compreso tra le due tribune si va a creare una piazza, anch'essa coperta dalla stessa pensilina che sormonta le due tribune. Gli ambienti

sottotribuna ospitano gli spogliatoi per atleti, arbitri e istruttori, l'infermeria, la sala tattica, la palestra per gli atleti, i servizi igienici per il pubblico e magazzini/locali tecnici.



Figura 11: Render campo copertura con tribune coperte

Anche in questo caso i percorsi di atleti e pubblico sono completamente separati. Durante gli eventi sportivi infatti gli atleti hanno accesso dal doppio vano scala posto sul retro dell'edificio, in corrispondenza del quale si trova al piano terra un parcheggio privato comprensivo di stalli dedicati alla sosta di piccoli autobus e pulmini. Giunti sulla copertura gli atleti possono accedere agli spogliatoi attraverso un corridoio distributivo posto nel sottotribuna e in questo modo la piazza coperta viene lasciata ad uso esclusivo del pubblico, il quale ha accesso dal fronte principale dai due blocchi scala che consentono l'accesso degli spettatori anche agli eventi del piano primo (padel e tennis).

Questa distribuzione dei collegamenti verticali consente la massima flessibilità in fase di gestione permettendo di organizzare gli accessi sulla base degli eventi di volta in volta previsti.

È possibile accedere al piano copertura anche mediante due rampe carrabili (una in salita, l'altra in discesa) utilizzabili per le attività di manutenzione, per l'accesso dei mezzi di emergenza e, infine, per l'accesso al parcheggio posto in copertura.

A completamento delle attività sportive esterne è previsto un terzo campo da calcio a 11 posto esternamente a quota terra accanto all'edificio principale. Esso può essere eventualmente divisibile in due campi minori da 7/9 giocatori ed è dotato di tribune, in questo caso scoperte.



Figura 12: Render campo da calcio esterno con tribune

3.3.c Fronte commerciale – direzionale

Sul fronte nord-ovest dell'edificio, lungo la nuova viabilità di progetto, si prevede la realizzazione di un fronte commerciale-direzionale. Il fronte si compone di 4 distinti blocchi, disposti simmetricamente rispetto all'ingresso principale al Centro Sportivo, i quali sono separati rispetto al retrostante blocco principale a destinazione sportiva da una strada di servizio dedicata alle attività di scarico-carico merci e manutenzione.

La scelta di prevedere un insieme di attività aventi destinazione direzionale-commerciale ha lo scopo di andare a qualificare ulteriormente il complesso come polo di centralità urbana destinato allo sviluppo sportivo e sociale legato allo sport, attraverso la previsione di funzioni compatibili ed integrate con la principale destinazione sportiva che il compendio ha nel suo complesso.

La loro realizzazione inoltre contribuisce al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione. L'insieme delle funzioni previste (ristorazione e somministrazione, negozio di articoli sportivi e clinica di medicina sportiva) va a costituire per l'utenza un'offerta per lo svago, il tempo libero e il benessere il più possibile completa ed in grado di rispondere a una domanda sempre più esigente che ricerca esperienze e relativi spazi di "qualità".

Il fronte commerciale-direzionale prevede le seguenti attività:

Blocco 1	Piano Terra	Pizzeria	341 mq
----------	-------------	----------	--------

	Piano 1°	Pizzeria	341 mq
		Superficie complessiva	682 mq
Blocco 2	Piano Terra	Negozi articoli sportivi	290 mq
	Piano 1°	Negozi articoli sportivi	290 mq
		Superficie complessiva	580 mq
Blocco 3	Piano Terra	Bar - Pasticceria	290 mq
	Piano 1°	Bar - Pasticceria	290 mq
		Superficie complessiva	580 mq
Blocco 4	Piano Terra	Clinica medicina sportiva	341 mq
	Piano 1°	Clinica medicina sportiva	341 mq
	Piano 2°	Uffici gestione sportiva	341 mq
		Superficie complessiva	1.023 mq

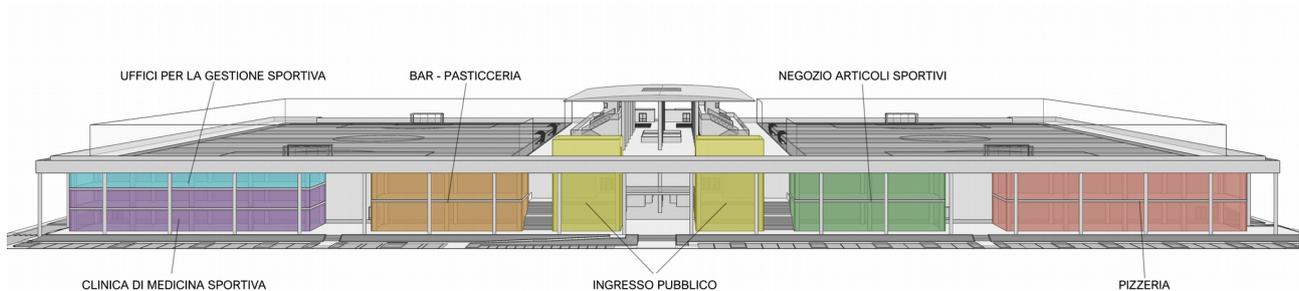


Figura 13: Schema funzioni fronte commerciale - direzionale

I blocchi commerciali-direzionali sono uniti tra loro e con il blocco sportivo da una copertura unica che va a formare un porticato, il quale costituisce l'elemento architettonico che unisce le varie parti dell'edificio. Su tutto il perimetro della copertura inoltre è prevista la predisposizione di una formazione arbustiva lineare che svolge una funzione prima di tutto di carattere estetico e di filtro visivo, contribuendo anche a rafforzare il sistema di protezione costituito dal parapetto.

I blocchi commerciali-direzionali sono separati tra loro da corti interne che formano delle vere e proprie piccole piazze. Il tema della piazza ricorre quindi ancora una volta per sottolineare la volontà del progetto di configurarsi come luogo di aggregazione e socializzazione, all'interno del quale convivono molteplici funzioni, tutte tra loro compatibili e di supporto a quella sportiva.



Figura 14: Render fronte principale

3.4 Struttura ricettiva

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva posta ad angolo tra Via della Pace e la nuova viabilità di progetto. La previsione di una struttura ricettiva da abbinarsi all'attività sportiva risulta di fondamentale importanza dal punto di vista funzionale in quanto, secondo gli obiettivi programmatici individuati, il Centro Sportivo intende configurarsi come un polo di eccellenza a livello nazionale ed internazionale, attraendo un vasto bacino di utenza in termini sia di atleti e personale tecnico direttamente legato all'attività sportiva vera e propria, ma anche di pubblico che si stima si recherà in loco per assistere agli eventi e alle competizioni sportive organizzate nel centro. Si ricorda a questo proposito che tutti i campi saranno omologati per competizioni a vari livelli e che parte di essi è dotata di tribune e strutture idonee ad accogliere grandi capienze di spettatori.

Si prevede quindi che la struttura ricettiva possa essere in grado di svolgere un ruolo di fondamentale supporto alle attività del Centro Sportivo, soprattutto per quanto riguarda l'organizzazione di eventi e manifestazioni sportive, dandogli la possibilità di affermarsi come polo di eccellenza anche oltre i confini locali.

Dal momento che la funzione della struttura ricettiva risulta quindi legata all'attività del Centro Sportivo, si è valutato di prevederne la realizzazione in una fase successiva al completamento dell'edificio principale, in modo tale da dare al Centro stesso la possibilità di entrare a regime. La suddivisione in due fasi di attuazione inoltre darà la possibilità al Proponente di poter valutare la realizzazione della seconda fase in via opzionale

EDISISTEM S.r.l.

Via Torelli n.57 - 59100 Prato - Tel. 0574.527519 – Fax 0574.511885 – E-mail:edisistem@edisistem.it

sulla base di valutazioni inerenti la effettiva opportunità funzionale e finanziaria.

Il progetto della struttura ricettiva prevede uno sviluppo su 5 piani fuori terra complessivi. Il piano terra ospita per metà una zona ristorazione di circa 245 mq, comprensivi di cucina e spazi di servizio, nell'altra metà invece si trova la reception dell'albergo, gli ambienti dedicati al personale, comprensivi di spogliatoi, sale riunioni e spazi di attesa. I piani superiori ospitano ciascuno 18 camere per un totale complessivo di 72 camere doppie/matrimoniali. A ciascun piano è presente un ambiente di servizio ai piani dotato di un ascensore ad uso esclusivo di addetti e personale. In linea con le linee guida promosse dal Comune di Prato nell'elaborato del Piano Operativo "Strategie per la Forestazione Urbana", la copertura della struttura ricettiva sarà prevista con tetto verde.

3.5 Soluzioni progettuali e architettoniche

La proposta progettuale rappresentata negli elaborati grafici del presente Studio di Fattibilità costituisce una delle possibili soluzioni progettuali.

Mentre le destinazioni previste, le relative superfici e l'articolazione e organizzazione spaziale delle varie attività risultano essere il prodotto di studi e verifiche operati anche sulla conduzione di impianti sportivi similari e rispondono a specifiche esigenze di carattere tecnico e gestionale; le scelte estetiche e architettoniche rappresentate negli elaborati costituiscono solo una possibile proposta di livello preliminare, la quale potrà essere suscettibile di modifiche.

Tali modifiche, legate soprattutto alle scelte estetiche, architettoniche e dei materiali e delle finiture, potranno essere determinate in funzione di sopraggiunte esigenze tecniche ed economiche ma anche a seguito di eventuali prescrizioni e linee guida che emergeranno nelle successive fasi di approvazione della proposta progettuale.

4 PRIME INDICAZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE

4.1 Premessa

Le definitive scelte in merito alle tecnologie costruttive da impiegare per le strutture dei fabbricati da realizzare verrà operata al momento dell'elaborazione del Progetto Definitivo. Tali scelte dovranno comunque tenere conto dei seguenti parametri fissati dal presente Studio di Fattibilità:

1. Analisi geotecnica definitiva;
2. Impatto economico che la scelta della tipologia strutturale avrà sui costi globali, mettendo a confronto ipotesi che prevedano l'utilizzo di strutture in solo calcestruzzo, in solo acciaio o miste calcestruzzo e acciaio;
3. Valutazione dell'opzione di utilizzare per la copertura una struttura in legno lamellare.

4.2 Scelta della tipologia di struttura

Fermo restando le considerazioni operate nel paragrafo precedente, al momento attuale la scelta della tipologia di struttura da impiegare è orientata sull'utilizzo di strutture prefabricate in c.a. / c.a.p. per la parte da destinazione sportiva e per la struttura ricettiva, mentre si prevede l'utilizzo di una struttura in acciaio per il fronte commerciale-direzionale e per le parti aperte al pubblico.

La necessità di avere grandi luci, vista la presenza di campi da gioco, potrebbe successivamente portare alla scelta di utilizzare soluzioni in acciaio per la copertura della parte sportiva.

Tutte le strutture saranno dimensionate nel rispetto del Decreto del 17 Gennaio 2018 – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – G.U. del 20 Febbraio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche delle Costruzioni” e di tutte le normative ad esso collegate.

La particolarità dell'organismo edilizio, delle funzioni sportive e degli eventi collegati ci indirizzano sin da ora a prestare particolare attenzione alla prevenzione di cedimenti delle fondazioni e alla resistenza al fuoco. Per questo motivo, sempre nel rispetto della normativa vigente, possiamo già adesso anticipare due scelte tecniche di base:

1. Consolidamento del terreno mediante l'uso di pali in ghiaia su tutta la superficie coperta degli edifici in modo tale da garantire la stabilità del piano di fondazione di entrambi gli edifici;
2. Realizzazione di strutture verticali e orizzontali che abbiano una certificazione REI 120.

La soluzione tecnologica prescelta verrà, come già anticipato nelle premesse, specificata e dettagliata al momento della presentazione del Progetto Definitivo.

INDICE

1 INTRODUZIONE.....	2
1.1 Premessa.....	2
2 STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO E VINCOLI.....	3
2.1 Piano Strutturale.....	3
2.1.a Vincoli sovraordinati: ricognizione da Piano Strutturale.....	3
2.1.b Invarianti, ambiti caratterizzanti e sistemi e subsistemi territoriali.....	4
2.1.c Disciplina dei Suoli.....	5
2.2 Piano Operativo Comunale.....	5
2.2.a Beni culturali e paesaggistici.....	5
2.2.b Disciplina dei suoli e degli insediamenti.....	6
2.2.c Territorio urbanizzato – UTOE – zone territoriali omogenee.....	6
2.3 I contenuti della variante.....	7
2.3.a Schema di progetto.....	7
2.3.b Parametri urbanistici di progetto.....	8
2.3.c Standard urbanistici e cessioni.....	9
3 ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL'INTERVENTO.....	12
3.1 Principi generatori del progetto.....	12
3.2 Sistema della mobilità e accessibilità.....	13
3.3 Centro Sportivo.....	13
3.3.a Blocco centrale sport indoor.....	14
3.3.b Campi sportivi outdoor.....	15
3.3.c Fronte commerciale – direzionale.....	17
3.4 Struttura ricettiva.....	19
3.5 Soluzioni progettuali e architettoniche.....	20
4 PRIME INDICAZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE.....	21
4.1 Premessa.....	21
4.2 Scelta della tipologia di struttura.....	21