



Unione Terra di Mezzo

Provincia di Reggio Emilia

Bagnolo in Piano – Cadelbosco di Sopra – Castelnovo di Sotto

Area Cultura - Sport - Politiche giovanili

Allegato A alla determina a contrarre

RELAZIONE TECNICA

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE/USO DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA S. ANDREA, 5 A CASTELNOVO DI SOTTO PER IL PERIODO 01/08/2024 – 31/07/2029.

PALESTRA POLIVALENTE

Dotazioni

L'edificio in oggetto è ubicato nel centro di Castelnovo di Sotto, vi si accede da via Repubblica e da via S. Andrea ed è adiacente al Palazzetto dello Sport.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra a parte nella zona campi da gioco e presenta le seguenti dotazioni:

- palestra regolamentare per pallavolo e basket;
- blocco spogliatoi e servizi igienici in adiacenza alla palestra;
- sala ginnica polivalente con autonomo blocco spogliatoi;
- corpo scale ed ascensore per accesso al piano superiore;
- spazio fitness e/o per attività specifiche con autonomo blocco spogliatoi;
- spazio polivalente (es. arti marziali) con autonomo blocco spogliatoi;
- depositi dislocati in prossimità delle singole sale di attività;
- spogliatoio giudici.

Anno costruzione: 2006

Fruibilità

I locali sono stati realizzati ed attrezzati in modo da consentirne l'uso da parte di persone diversamente abili, sia per quanto attiene l'attività sportiva che per la fruizione degli spogliatoi e dei relativi servizi igienici.

Non sono previsti spazi destinati al pubblico.

Caratteristiche aree

La localizzazione è in adiacenza al Palazzetto dello sport nella zona del centro storico di Castelnovo, in vicinanza all'area scolastica; consta di un'area esterna con un campo polifunzionale da basket/pallavolo, realizzato con percorsi in autobloccanti e area verde adiacente.

Sul lato di via S. Andrea è presente area di sosta dotata di corsia centrale e parcheggio sui lati.

Palestra

Le dimensioni interne della palestra sono di m. 34,60 x 22,45 con altezza libera di m. 7,50, soddisfacenti i requisiti minimi previsti dalle normative federali previste per attività di pallavolo e pallacanestro.

La pavimentazione è in parquet di legno in buono stato di conservazione.

L'area della palestra è separabile da una parete mobile che la divide a metà.

La copertura della palestra è in legno con sheed che consente illuminazione naturale dell'area gioco,

mentre le tre palestre polifunzionali, aventi altezza di circa m. 4 m e dotate di contro-soffittatura, hanno finestre affaccianti verso l'esterno.

Spogliatoi atleti

L'accesso agli spogliatoi atleti avviene dall'atrio; gli spogliatoi posti al primo piano sono accessibili anche con elevatore dimensionato per persone diversamente abili (m. 1,30 x m. 0,90) e privi di barriere architettoniche.

L'accesso ai servizi igienici ed alle docce avviene, dal locale spogliatoio, tramite locale filtro.

Sono presenti n. 2 locali spogliatoio per ogni spazio di attività, a parte la palestra che ne ha n. 4 in dotazione, quindi complessivi n. 10 spogliatoi.

Spogliatoio per arbitri/istruttori

Il locale spogliatoio ha in dotazione esclusiva un wc in locale proprio e due docce. Dagli spogliatoi per arbitri si accede direttamente alla zona spogliatoi atleti.

L'eventuale necessità di un secondo spogliatoio per giudici di gara in particolari manifestazioni agonistiche viene soddisfatto con l'utilizzo di uno dei sei spogliatoi destinati alle palestre polifunzionali.

Pronto soccorso della zona attività sportiva – palestra

Il locale è ubicato al piano terra in prossimità dell'accesso agli spogliatoi atleti ed in modo da avere un agevole accesso sia allo spazio delle attività sia all'esterno dell'impianto. La superficie netta è di circa 15 mq. Dotato di proprio servizio igienico con antibagno.

Depositi

I depositi attrezzi sono ubicati in modo da avere accesso diretto dagli spazi attività; la superficie e le dimensioni sono correlate ai tipi e ai livelli di pratica sportiva previsti nell'impianto ed alla polivalenza d'uso, sono circa 1/25 della superficie dell'attività svolta.

Servizi igienici

I servizi igienici hanno dimensione minima di m. 0,90 x m. 1,20 con porta apribile verso l'esterno.

I servizi igienici per persone diversamente abili hanno dimensioni non inferiori a m.1,5 x m. 1,5.

Per i servizi igienici degli atleti, ogni locale wc ha accesso da apposito locale di disimpegno ove è presente un lavabo.

Per gli spogliatoi atleti è presente un wc ogni 15 posti spogliatoio o frazione con dotazione minima di un wc.

Docce

Ogni doccia ha una dimensione minima (posto doccia) di m. 0,9 x m.0,9, con antistante spazio di passaggio della larghezza minima di m. 0,8 in comune con altri posti doccia.

Alle docce degli spogliatoi atleti si accede tramite locale filtro. E' presente un posto doccia almeno ogni 4 posti spogliatoio o frazione, con dotazione minima di due docce.

Tutti i locali di servizio, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi hanno altezza interna non inferiore a m. 3,00.

I piatti doccia sono in piastrelle di ceramica con canaletta lineare di scolo in grigliato.

I materiali utilizzati permettono la facile pulizia delle superfici.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Impianto fotovoltaico

E' presente un impianto fotovoltaico sul tetto della struttura a servizio della stessa.

Impianto termico

Composto da n. 3 generatori pensili monoterminici in acciaio del tipo a camera aperta e a tiraggio forzato idoneo per funzionamento in batteria e alimentato a gas metano, avente ciascuno potenza termica pari

a 67,00 kW. I tre generatori sono installati in locale caldaia sulla copertura dell'edificio.
Impianto in buono stato di conservazione.

PALAZZETTO DELLO SPORT

Dotazioni

L'impianto è situato nel capoluogo del Comune di Castelnovo di Sotto, in prossimità del centro storico, in angolo tra via Costituzione e via Prato Bovino. Data l'ubicazione, l'impianto è ben collegato alla viabilità locale e provinciale.

Il palazzetto è adiacente alla Palestra scolastica polifunzionale che crea, insieme ad un campo polivalente esterno, la zona sportiva sita nelle vicinanze della zona scolastica.

La zona è ben dotata di parcheggi pubblici siti a ridosso delle strutture e nelle immediate vicinanze.

Anno costruzione: 1992

Dimensionamento impianto

L'impianto è destinato ad accogliere un'ampia gamma di attività sportive agonistiche; è presente uno spazio di esercizio (campo pista) di m. 20 x m. 40 al netto della zona di rispetto circostante.

In tale spazio possono essere esercitate le seguenti attività: pallamano, pallavolo, pallacanestro, tennis, tutti gli sport a pedana, calcetto.

Il vano complessivo a disposizione di attività agonistiche ed aree di rispetto è di circa m. 23x43.

L'altezza netta interna è di m. 8,50.

Gli spogliatoi sono divisi per due squadre e dotati ciascuno di n. 6 docce, n. 2 bagni e lavabi. La superficie netta di ogni spogliatoio (al netto dei servizi igienici) è mediamente di circa 19 mq. Gli spogliatoi per gli arbitri sono di circa 16 mq (compreso i servizi igienici), l'infermeria ha una superficie di circa 14 mq.

Gli spogliatoi sono dotati di due accessi autonomi rispetto a quelli del pubblico e un ampio corridoio di disimpegno.

Sono presenti spazi per magazzino attrezzi e ripostigli. E' previsto un servizio igienico speciale per persone diversamente abili.

Gli spazi a disposizione del pubblico, comprendono: n. 6 gradoni, corridoio di disimpegno a monte ed al centro dell'ampiezza di rispettivamente m. 1,60 e m. 1,80, un percorso di accesso principale privo di barriere architettoniche.

I servizi igienici per il pubblico sono separati per uomini e donne, ciascuno dotato di un bagno attrezzato per diversamente abili, in totale sono presenti n. 4 bagni per ogni servizio, i servizi maschili sono dotati di n. 3 orinatoi.

Ai fini dell'applicazione delle norme di sicurezza e prevenzione incendi è presente il certificato di prevenzione incendi (CPI), di cui l'ultimo rinnovo è del 15/11/2021 (valevole per 5 anni) - prot.18524:

- n. 3 uscite di sicurezza agli estremi del corridoio centrale, n. 2 uscite di sicurezza a livello del campo da gioco, tutte recanti all'esterno;
- impianto antincendio UNI 70 con attacco motopompa;
- centrale termica a gas metano in locale seminterrato e con accesso autonomo dalla strada.

Strutture e materiali costruttivi

L'impianto ha struttura prefabbricata, dotata di pilastri, travi di bordo a T longitudinali e travi in c.a.p. a cassone con orditura trasversale, alternate con cupolini in plexiglass.

Le gradinate e gli spogliatoi sottostanti hanno struttura in c.a. in opera. I tamponamenti sono in mattoni di tipo liscio lasciati a vista sia per l'esterno che verso l'interno con soluzione a doppia parete ed interposto isolamento. A partire da quota + m.4,00 la superficie di tamponamento interna è rivestita con pannelli fonoassorbenti.

La pavimentazione della zona per attività agonistiche è in parquet, in legno a listoni montato su struttura di sostegno ventilata per la parte dei campi da gioco e in pvc negli spazi circostanti e nella "palestrina" posta a nord.

Le pavimentazioni sono in buono stato di conservazione.

Impianti di riscaldamento e termo ventilazione

L' impianto di riscaldamento della palestra è costituito da termostrisce radianti appese alle travi di copertura funzionante per irraggiamento.

L'impianto di termo-ventilazione è costituito da canalizzazioni a vista poste ai bordi della palestra a quota alta e da una canaletta di estrazione posta sotto le gradinate, alimentate da una centrale di trattamento aria a recupero di calore.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un impianto autonomo tradizionale.

Punto ristoro

E' presente un punto ristoro, all'ingresso della struttura su via S. Andrea, avente una superficie di circa 70 mq.

Locale Palestrina

Sul lato nord, adiacente al corpo principale e collegato da percorsi interni, è presente un locale di circa 80 mq "Palestrina" dotato di collegamento con esterno, area verde e servizi igienici uomo e donna.

Informazioni generali

L'impianto ha una superficie complessiva per le attività sportive di 1400 mq. così suddivise:

- 800 mq per n.1 palestra
- 200 mq per n.3 palestrine

Posti spogliatoio per un totale di 120 posti così suddivisi:

- n.1 palestra: 2 x 24 posti spogliatoio
- n.3 palestrine: 2 x 12 posti spogliatoi

Lavori in corso e futuri

All'interno del palazzetto di Castelnovo di Sotto sono in corso lavori di adeguamento sismico e ampliamento della struttura. I lavori iniziati nell'ottobre 2022 sono ancora in corso e non è possibile definire la data di ultimazione a causa di ritardi, non dovuti all'Amministrazione comunale; tali lavori possono definirsi in uno stato "al grezzo" che allo stato attuale interclude l'uso di:

- nuovi spazi realizzati nel lato ovest mancanti delle finiture;
- l'accesso agli spogliatoi che si trovano sotto la gradinata dal lato ovest.

In questa fase inoltre non è disponibile il magazzino, in cui solitamente vengono riposti i due impianti basket oleodinamici elettrici a sbalzo, ed eventuali altre attrezzature, non trasportabili a mano nei magazzini al livello degli spogliatoi. Tali attrezzature quindi, ove necessario in base alle attività in corso (es. Calcio a 5, pallamano, altri eventi che richiedono l'intera ampiezza del campo), devono essere poste al di fuori dell'edificio mediante la porta di sicurezza esistente sul lato est e protette rispetto alle intemperie.

La fase di completamento dei lavori richiederà inoltre la sospensione delle attività, per un periodo da definire, della sala fitness, per poter eseguire le ultime opere di miglioramento sismico.

Per quanto riguarda la palestra scolastica dovranno essere realizzati lavori di finitura dei tamponamenti nei pilastri e di sistemazione della pavimentazione danneggiata che necessita di una levigatura. Non è possibile allo stato attuale definire la tempistica di questi lavori in quanto saranno oggetto di nuovo affidamento non ancora bandito.

Analogamente saranno oggetto di nuovo appalto anche nuovi lavori, all'interno del palazzetto, di sistemazione di alcuni danni occorsi in seguito alle infiltrazioni di acqua e pertanto, anche in questo caso, non è possibile allo stato attuale definirne la tempistica.