



C.so Piave n° 176/b - 12051 ALBA (Cn)
Tel. 0173/229084

Città di TORINO

PROPRIETARIO: IMMOBILIARE S. DOMENICO
p.iva_10037880969
sede legale strada 3, palazzo B3 - ASSAGO
presidente Nadia Pavanello

OGGETTO: Adeguamento della palestra dell'"ex Liceo Maiorana"

PALESTRÀ NON OMOLOGABILE

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

PROGETTISTA

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001573 del 10/05/2021

0	06/2020	EDIZIONE INIZIALE	-	-	-
<i>REV.</i>	<i>DATA</i>	<i>OGGETTO EDIZIONE</i>	<i>APP.</i>	<i>CAL.</i>	<i>DIS.</i>

<i>FILE :</i>	<i>TAVOLA. N.:</i>	<i>CLASSIFICAZIONE INTERNA:</i>	<i>SCALA :</i>
<i>SOSTITUISCE IL N. :</i>	<i>SOSTITUITO DAL N. :</i>	<i>CORRELATO AI N. :</i>	<i>POSIZIONE D'ARCHIVIO</i>

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Sommario

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA	1
DESCRIZIONE DEL SITO DI INSEDIAMENTO	2
CARATTERI URBANISTICI DELL'INTERVENTO	3
attività sportive previste	3
vincoli, requisiti condizioni di intervento	4
REQUISITI IGIENICO SANITARI.....	4
REQUISITI STRUTTURALI.....	4
REQUISITI DI PREVENZIONE INCENDI.....	5
REQUISITI DI ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	5
SITUAZIONE IN PROGETTO.....	5
INTERVENTI IN PROGETTO.....	5
OPERE EDILI	5
IMPIANTI	6

L'ambito in oggetto è localizzato in Corso Tazzoli 186 ed ospitava la palestra ad uso del Liceo Majorana. Il complesso è attualmente in totale stato di abbandono ed ha già subito molteplici atti vandalici.

Esso si compone di due fabbricati uno costituito dall'edificio dell'ex liceo Maiorana che sarà ristrutturato ed adibito a residenza per anziani per cui è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire prot. edilizio **2018/15/10421**, ed uno caratterizzato da due palestre un tempo ad uso della scuola.

Su tale ambito è presente un vincolo, sottoscritto con atto unilaterale di impegno il 19/12/ 2011 (rep. Num. 220 atti n. 239), che prevede la cessione gratuita alla città (circostrizione 2) delle palestre e di alcuni locali annessi al piano terra e seminterrato, per la realizzazione di una nuova palestra avente superficie di circa 1460 mq.

A seguito di un confronto con la Circostrizione 2 della Città di Torino è emersa la necessità di modificare il progetto oggetto del precedente atto d'obbligo attraverso la riduzione superficie ceduta alla stessa con la conseguenza riduzione degli ambienti destinati a palestra, che al termine dell'intervento sarà così costituita da un'unica palestra con spogliatoi e servizi annessi.

La palestra sarà dotata di accessi indipendenti sia da Corso Tazzoli che dalla via Taricco, oltre ad una porzione di cortile di circa 200 mq.

Pertanto al termine dell'intervento di adeguamento, oggetto della presente istanza, la palestra sarà ceduta dall'attuale proprietario IMMOBILIARE SAN DOMENICO s.r.l. alla CITTA' DI TORINO.

Il presente progetto è relativo all'intervento di manutenzione straordinaria della palestra principale e locali accessori.

DESCRIZIONE DEL SITO DI INSEDIAMENTO

Il lotto di forma trapezoidale su cui insiste l'ex Liceo Maiorana si trova compreso tra corso Tazzoli a sud-est, via Taricco a nord-ovest, altre proprietà edificate a sud-ovest e un'area destinata da PRGC a viabilità in progetto a nord-est: il fronte principale dell'edificio è rivolto verso SUD.

Lungo corso Tazzoli, caratterizzato da controviali alberati, si trovano parcheggi tra le alberature e gli accessi al lotto pedonali e carrabili, mentre via BISCARRA attualmente senza uscita, viene utilizzata come parcheggio nell'ultimo tratto.

Le due palestre con annessi servizi (spogliatoi, ecc) occupano la porzione est dell'ambito e sono addossate all'edificio dell'ex Liceo Maiorana si compongono di tre volumi di altezze diverse con accesso esclusivo da Corso Erico Tazzoli 186. Al termine dell'intervento infatti le palestre e la residenza per anziani saranno completamente distinte.

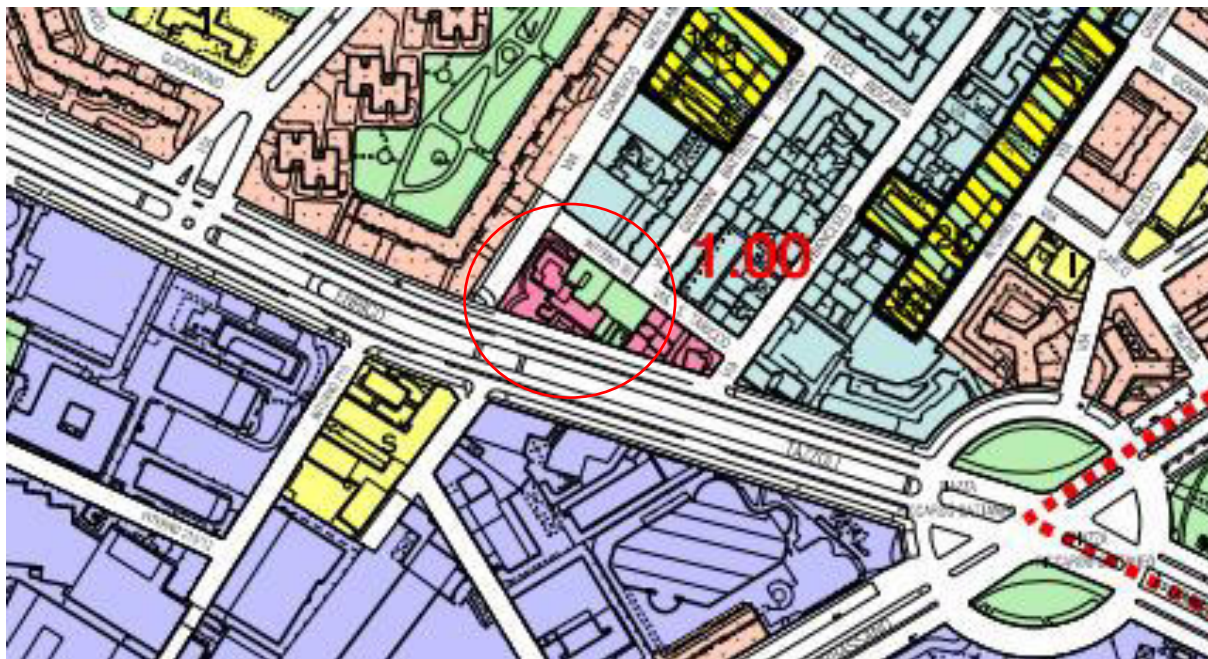
Il piccolo volume di ingresso si trova ad una quota di 30 cm rispetto al piano stradale, le due palestre e gli annessi spogliatoi si trovano ad una quota di circa - 2 metri rispetto al piano stradale.



CARATTERI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

Le palestre sono censite al N.C.E.U. al Foglio 1429 particella 72 sub. 2 e sub 4 del Comune di Torino.

A seguito di VARIANTE PARZIALE N° 168 approvata con D.C.C. del 20/02/2012 la palestra è inserita in area normativa servizi S – SERVIZI ZONALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, DIREZIONALI, PRECISAMENTE “v” – aree per spazi pubblici per gioco e sport.



L'intervento si configura come adeguamento delle palestre ed ambienti esistenti mediante MANUTENZIONE STRAORDINARIA, pertanto l'intervento sarà realizzato mediante SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'.

ATTIVITA' SPORTIVE PREVISTE

La palestra principale di circa 620 mq non può, per motivi riguardanti la conformazione edilizia esistente di altezze interne e dimensioni in pianta, essere totalmente conforme alle norme CONI e quindi **NON È OMOLOGABILE** come impianto sportivo agonistico, tuttavia ai sensi dell'art. 11 della delibera CONI 1379 del 25/06/2008 il presente impianto può essere catalogato come **impianto sportivo di esercizio** in cui possono svolgersi attività delle FSN e DSA, ma non destinate all'agonismo.

Il progetto intende dotare l'impianto di:

- Campo da pallacanestro
- Campo da pallavolo

La palestra principale sarà adeguata mediante la realizzazione di servizi igienici e tribune per l'accoglienza di non più di 99 accompagnatori/genitori seduti.

VINCOLI, REQUISITI CONDIZIONI DI INTERVENTO

Sul fabbricato e sul lotto di intervento non insistono vincoli ai sensi del dlgs 42/2004.

La zona si trova in Classe I di pericolosità geomorfologica e non è sottoposta a vincolo idrogeologico

REQUISITI IGIENICO SANITARI

L'altezza utile del piano è sempre superiore a 270 cm ad eccezione degli spogliatoi e dei bagni degli stessi per cui l'altezza è superiore a 250 cm.

L'edificio è stato costruito prima del 5 luglio 1975 e pertanto i locali delle 2 palestre non rispettano il rapporto tra superficie fenestrata e superficie di pavimento $>1/8$. A seguito di confronto con l'ASL TO1, trattandosi di edifici esistenti ante 1975 i locali che non vengono modificati per destinazione d'uso, come le palestre possono mantenere i rapporti areoilluminanti esistenti. Le palestre saranno dotate di impianto di riscaldamento del tipo ad aerotermi mentre i locali accessori adibiti a spogliatoi e servizi saranno dotati di impianto termico di tipo tradizionale a radiatori.

Si procederà alla verifica delle superficie areoilluminanti dei soli ambienti spogliatoi e bagni nuovi.

Ad eccezione di alcuni servizi igienici, spogliatoi e dei depositi tutti gli spazi sono sufficientemente illuminati ed areati naturalmente (rapporto tra superficie fenestrata e superficie di pavimento $>1/8$). Gli ambienti privi di areazione naturale saranno dotati di estrazione forzata.

REQUISITI STRUTTURALI

Il progetto rispetta tutti i requisiti strutturali previsti dalla delibera **CONI 1379/2008, delibera FIP 144/2014 e s.m.i. e regolamento FIVB.**

SI PRECISA CHE LA PALESTRA NON E' OMOLOGABILE

In particolare è prevista la realizzazione di :

SPAZI PER FRUITORI

- Numero 3 spogliatoi, due dei quali accessibili a disabili, con servizi igienici dotati di 1 doccia con attacco per asciugacapelli ogni quattro utenti, 1 wc e 1 lavabo ogni 16 utenti, 1 beverino.
- locale primo soccorso utilizzabile anche dagli accompagnatori con annesso bagno

SPAZI PER gli accompagnatori

- blocco servizio igienico per uomini (di cui 1 accessibile)
- blocco servizio igienico per donne (di cui 1 accessibile)
- tribuna separata dal campo mediante separatore h 110 cm

SPAZI E SERVIZI DI SUPPORTO

- 2 locale ufficio con bagno
- Deposito per attrezzature e materiale vario

SPAZI PER ATTIVITA' SPORTIVA

- 1 palestra per pallavolo e basket
- tribune per 99 accompagnatori

È stato richiesto ed ottenuto parere favorevole dal CONI relativo al precedente progetto prot. TO-2019_0015 del 28/05/2019 e verrà richiesto nuovo parere relativo alle modifiche occorse e oggetto della presente istanza

REQUISITI DI PREVENZIONE INCENDI

L'attività è soggetta ai controlli dei VV.FF.

Il progetto è stato redatto nell'osservanza delle normative vigenti ed, in particolare, attenendosi ai requisiti previsti dal D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi", coordinato con le modifiche e le integrazioni introdotte dal D.M. 6 giugno 2005

È stato richiesto e ottenuto ai VV.FF parere di conformità in quando l'attività 65. B del D.P.R. n. 151/2011 (<200 persone) in data 23-07-2019 prot. VVFF 25726 e sarà richiesto nuovo parere per le modiche occorse e oggetto della presente istanza

REQUISITI DI ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi delle disposizioni legislative in oggetto, come ulteriormente specificato dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i., all'art. 82, *Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico* il progetto è stato eseguito secondo i criteri e le specifiche contenute nelle "Prescrizioni tecniche" di cui al D.M. del n°236 14/ 06/1989 e nel D.P.R. n. 503 del 24/07/1996, in particolare per quanto riguarda il concetto di "accessibilità".

I locali comuni ed i servizi igienici per gli accompagnatori sono progettati accessibili e fruibili. È previsto almeno uno spogliatoio accessibile per fruitori.

L'accesso per gli accompagnatori disabili è garantito mediante rampa di pendenza inferiore al 8% direttamente da Corso Enrico Tazzoli e mediante percorso in piano all'area riservata delle tribune; il dislivello tra il piano pavimento interno e quello esterno è inferiore o uguale a 3 cm .

L'accessibilità ai fruitori disabili è garantita mediante rampa interna tra l'ingresso degli accompagnatori e il piano delle palestre.

SITUAZIONE IN PROGETTO

L'intervento prevede la manutenzione straordinaria del fabbricato per la realizzazione di una palestra per lo svolgimento di attività di esercizio, suddividendo l'area accompagnatori/genitori posta al piano terra verso corso Tazzoli dall'area per fruitori posta al piano seminterrato.

A lavori ultimati l'immobile sarà così organizzato:

- *PIANO SEMINTERRATO: n° 1 palestre, n° 3 locali ad uso spogliatoi, locale infermeria e deposito.*
- *PIANO terra: ingresso, uffici, servizi igienici*
- *PIANO SOPPALCO: locale tecnico*
- *BASSO FABBRICATO ESTERNO: locale tecnico*

Gli accessi accompagnatori/fruitori saranno completamente distinti: i fruitori accederanno alla zona degli spogliatoi/palestra da via Tarico/Biscarra, mentre gli accompagnatori da Corso Tazzoli.

L'impianto sportivo sarà dotato di tutta l'attrezzatura e i locali per lo svolgimento di attività legate alla pallavolo e pallacanestro.

INTERVENTI IN PROGETTO

OPERE EDILI

I principali interventi edili da realizzare si configurano come MANUTENZIONE STRAORDINARIA sono:

- Demolizione parziali di pavimenti e caldane, rimozione serramenti interni, sanitari, radiatori
- demolizioni tribune e solai per realizzazione nuova scala
- demolizione tramezzi e tagli a sezione obbligatoria
- realizzazione vano corsa ascensore

- realizzazione nuova scala e rampa
- realizzazione di nuovi sottofondi e di nuove pavimentazione
- esecuzione delle partizioni interne verticali in cartongesso a doppia lastra e in POROTON REI per i vani scala ed i locali tecnici (depositi, ecc);
- esecuzione intonaci interni sui nuovi tramezzi;
- posa serramenti interni
- esecuzione delle tinteggiature interne
- sistemazione aree esterne

IMPIANTI

L'intervento verrà realizzato con una particolare attenzione al risparmio energetico sia nel riscaldamento dei locali, sia nell'utilizzo dell'energia elettrica, (utilizzo di lampade ad alta efficienza, apparecchiature a basso consumo).

IMPIANTI MECCANICI

Impianto di Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà di due tipologie differenti:

- Palestre: impianto termico ad aerotermi;
- Altri locali: impianto termico a radiatori.

L'impianto termico sarà alimentato da una sottocentrale termica ubicata al piano seminterrato ospitante lo scambiatore di calore a piastre del teleriscaldamento e tutti i dispositivi necessari al corretto funzionamento.

Ventilazione Meccanica Controllata

L'edificio è stato costruito prima del 5 luglio 1975 e pertanto i locali delle 2 palestre non rispettano il rapporto tra superficie fenestrata e superficie di pavimento $>1/8$. A seguito di confronto con l'ASL TO1, trattandosi di edifici esistenti ante 1975 i locali che non vengono modificati per destinazione d'uso, come le palestre possono mantenere i rapporti areoilluminanti esistenti senza la necessità di realizzare un impianto di ventilazione meccanica controllata.

Gli ambienti bagni e spogliatoi, oggetto di modifiche, saranno invece dotati di sufficiente superficie fenestrata apribile ad eccezione di alcuni locali dove sarà prevista l'estrazione di aria forzata.

Impianto Idrico Sanitario

L'impianto idricosanitario verrà rivisto in base alle nuove esigenze con adduzione alle varie utenze di acqua fredda sanitaria e acqua calda sanitaria.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà centralizzata e prodotta dallo scambiatore di calore alimentato dalla rete di teleriscaldamento.

La regolazione delle temperatura dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata.

La rete generale di evacuazione delle acque nere sarà ottenuta mediante collettori orizzontali in polietilene annegati nel sottofondo del pavimento e serventi i sanitari presenti nei vari ambienti. Le nuove discese verticali verranno realizzate in polietilene insonorizzato e transiteranno in traccia a parete oppure in appositi cavedi tecnici. La ventilazione delle suddette colonne verrà effettuata prolungando le stesse oltre la copertura del fabbricato e dotandole di opportuno terminale. Tutti gli scarichi saranno convogliati entro i collettori esistenti.

IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Saranno realizzati :

- impianto di “illuminazione ordinaria” verrà realizzato in modo da garantire lo svolgimento delle mansioni del personale in sicurezza e senza risultare fastidiosa per le persone presenti. Il livello di illuminamento necessario ai vari ambienti sarà non inferiore a quanto richiesto normativamente (es. illuminamento medio aree di gioco pari a 500 lux), e verrà effettuata con apparecchiature illuminanti dotate di sorgenti luminose a led, a distribuzione diretta. I corpi illuminanti a servizio delle aree di gioco saranno opportunamente protetti meccanicamente mediante idonea griglia di protezione e saranno dotati di ottiche finalizzate ad evitare fenomeni di abbagliamento sia per i giocatori che per gli accompagnatori. A tal fine, l'indice di abbagliamento rientrerà nei limiti indicati dalla norma UNI EN 12193.

Ai fini del contenimento dei consumi e per evitare l'inquinamento luminoso, le caratteristiche e l'orientamento degli apparecchi di illuminazione delle aree esterne, limiteranno al massimo la dispersione del flusso luminoso al di fuori delle superfici da illuminare (distribuzione diretta verso la parete, piano orizzontale).

- impianto di “illuminazione di emergenza” mediante complessi autonomi aventi autonomia non inferiore a 60 minuti, di potenza adeguata atta a fornire un illuminamento medio non inferiore a 5 lux calcolato a 1,0 metri dal piano di calpestio. Le apparecchiature illuminanti a servizio delle aree di gioco saranno opportunamente protetti meccanicamente mediante idonea griglia di protezione.
- impianto di “illuminazione di sicurezza” costituito da corpi illuminanti dotati di pittogramma. Le apparecchiature illuminanti a servizio delle aree di gioco saranno opportunamente protetti meccanicamente mediante idonea griglia di protezione.
- Impianto di allarme: coprirà tutti gli ambienti presenti ed utilizzerà pulsanti per segnalazione manuale, pannelli di segnalazione ottico acustica della situazione di emergenza. La centrale di controllo sarà posizionata in locale presidiato e l'impianto sarà dotato di batterie atte a garantire il corretto funzionamento, in assenza di alimentazione di rete, per una durata non inferiore a 30 minuti.
- Impianto di “Chiamata di Soccorso”: All'interno dei bagni verrà installato un pulsante a tirante, raggiungibile da qualsiasi posizione, che consentirà l'attivazione di un allarme ottico ed acustico esternamente al locale di pertinenza. Tale allarme potrà essere tacitato solo tramite pulsante posto all'interno del locale.