

Marco GAUDENZI
& ASSOCIATI

architettura-design
ingegneria civile
industriale impiantistica

Via Della Sanita' 44 Pesaro 61100 tel. 0721-402105 r.a. fax 0721-23206
e-mail: studio@gauarch.191.it

COMUNE DI CATTOLICA

PERMESSO DI COSTRUIRE FABBRICATO MEDIASTORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO
"CENTRO VIDEO GIOCO SPORT" REALIZZATO SULLA BASE DI ACCORDO
DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R.20/2000
SULLA ZONA DEFINITA DAL PRG D12.1

PROPRIETA'

IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L.

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA
RELAZIONE PREVENZIONE INCENDI

RESPONSABILE PROGETTO

Arch. Marco GAUDENZI

COLLABORATORE :

Ing. Vanessa FALCONE

PESARO,

GENNAIO 2008

TAV.

Centro-Video-Gioco-Sport

FABBRICATI: MULTISALA – FITNESS

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
al P.d.C n.118 del 19/09/2007**

INQUADRAMENTO GENERALE

I fabbricati oggetto dell'attuale presentazione di variante al Permesso di Costruire n° 118 del 19/09/2007, inseriti all'interno del Comparto Attuativo D12.1 del Piano Particolareggiato, riguardano il complesso Multisala-Fitness.

La rispondenza con le prescrizioni del Piano si evince dagli elaborati grafici allegati per quanto attiene i parametri dimensionali generali, fra i quali la capacità edificatoria complessiva (S.C.) di 10.900mq., dei quali 7000mq. sono da destinare ad attività culturali e sportivo-ricreative, la superficie coperta massima di 10.900mq. e l'altezza massima degli edifici di 13.50m.

Per il computo delle superfici di cui sopra, ai sensi dell'art.3.2 delle N.T.A. non è stato considerato né il soppalco di distribuzione alle sale, né gli spazi tecnici destinati ad accogliere gli impianti necessari al funzionamento dei locali, a prescindere dalla loro collocazione entro e fuori terra, includendo fra questi ultimi anche la cabina di proiezione ricavata all'interno del volume utile.

Si sono poi esclusi, come prevede l'art.3.4 delle N.T.A, gli spazi destinati ad autorimesse e magazzini posizionati sotto la quota terra riferita alla piazza pubblica purchè di altezza non superiore ai 2.50m., in particolare fra questi i ripostigli ricavati al di sotto delle sale di altezza media pari a 2.40m.

Ai fini del computo della superficie coperta dell'intero complesso, come si evince dall'elaborato grafico prodotto per il conteggio generale delle superfici, si è compresa anche la cabina a servizio del Multisala, posta esternamente al fabbricato in adiacenza alla cabina Enel già prevista nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni.

Dal punto di vista degli impianti, in seguito ad una maggiore precisazione in corso di progettazione, si è aggiornata la pianta del piano di copertura al fine di rappresentare il posizionamento delle macchine di trattamento aria, fermo restando l'adozione della stessa tipologia di apparecchiature silenziate previste nel precedente progetto e di tutti gli interventi di mitigazione già allora descritti.

Si dichiara inoltre, in analogia a quanto già fatto nel progetto precedente, che le singole attività e/o locali presenti all'interno del complesso, qualora mancassero i requisiti minimi di ventilazione naturale, saranno serviti da impianti di ventilazione meccanica atti a garantire portate d'aria esterna (rinnovo aria) conformi a quanto indicato dalle norme specifiche di riferimento (norma UNI 10339/95, prospetto III - Accordo Stato-Regioni 16/01/2003).

MULTISALA

La richiesta tecnica da parte delle ditte di distribuzione relativa alle dimensioni ottimali degli schermi di proiezione in rapporto alla capienza delle sale, ha portato alla ridefinizione dimensionale delle sale stesse, in particolare:

- viene aggiunto un vano tecnico alle spalle dello schermo;
- è modificata la larghezza di 0.80m nelle sale grandi e di 0.20m. nelle sale piccole e l'altezza di 1.60m. nelle sale grandi e di 0.85m. in quelle piccole, per adeguare gli schermi formato cinematografo e panoramico.

Si è incrementata in maniera non significativa la capienza complessiva, con 252 posti nelle sale grandi e 145 nelle piccole, comprensivi in entrambi i casi dei posti disabili, per un totale di 1298 posti.

La cupola di copertura del foyer è stata abbassata di circa 2.00m. nel rispetto, peraltro ampiamente soddisfatto, dell'altezza massima concessa.

Dall'atrio di ingresso, attraverso una grande scalinata articolata su pianta ellittica, si accede ad un corridoio impostato ad una quota ribassata di 1.15m. rispetto all'entrata che distribuisce ai servizi ricavati sotto le sale, aventi altezza media interna pari a 2.40m. ; solo per ciò che riguarda gli spazi ricavati al di sotto della sala-1- destinati ad attività direzionali, si è garantita un'altezza interna di 2.70m. attraverso due gradini aggiuntivi.

Per migliorare il controllo del flusso in entrata degli spettatori e garantire l'accesso al soppalco di distribuzione alle sale, si sono mantenuti i due collegamenti verticali, rampa (p=8%) e scala, sistemati lateralmente all'atrio di ingresso.

CENTRO FITNESS

Rispetto a quanto presentato per il rilascio del precedente Permesso di Costruire, le modifiche volumetriche nel caso del Fitness riguardano esclusivamente il taglio di una porzione del fabbricato sull'estremità corrispondente all'entrata del Multisala, nella parte destinata a pubblico esercizio, al fine di garantire una maggiore spaziosità all'ingresso del Cinema.

Piccole variazioni rispetto al progetto presentato precedentemente, dovute ad una maggiore precisazione degli spazi in corso di progettazione, riguardano l'ingrandimento in pianta della zona destinata all'attività di acquagym.

Dal punto di vista dell'organizzazione distributiva, la modifica più rilevante consiste nell'aver sistemato al piano interrato tutti gli spogliatoi, con altezza interna pari a 2.50m., collegati ai piani superiori per mezzo di un vano ascensore e di un corpo scale che disimpegnano due corridoi, distinti in base ad un percorso sporco ed uno pulito.

Gli spogliatoi per i clienti disabili sono stati invece posizionati al piano terra al fine di garantire loro una migliore fruizione del centro.

Al piano interrato è stato eliminato il cunicolo di collegamento con il bowling dato la vicinanza fisica tra i due edifici.

In virtù di una maggiore precisazione progettuale degli spazi, si sono concentrate al piano terra tutte le sale inerenti l'attività del fitness, affacciate sia sul cavedio posto sul retro che sulla piazza, questo soprattutto per quanto riguarda la sala fitness.

Si è inoltre affinato al piano terra l'organizzazione della "zona-d'acqua", destinato ad un uso prettamente sportivo anziché riabilitativo-terapeutico, articolata sulla base dell'attività acquagym e di un percorso vascolare con annessi locali sauna, bagno turco, docce emozionali.

L'attività di estetica è stata mantenuta al piano primo, incrementando il numero di cabine di trattamento e prevedendo anche postazioni solarium, pedicure e manicure, con

ingresso indipendente da quello del fitness, al fine di garantire un miglior controllo delle entrate anche in virtù di una possibile differenza di orari di lavoro fra le due attività.

Si è mantenuto l'attività di pubblico esercizio nella porzione del fabbricato adiacente all'ingresso principale del multisala, eliminando il collegamento interno, previsto al piano terra nella precedente versione, fra il pubblico esercizio e il fitness.

I requisiti di illuminazione e di areazione richiesti per la parte fitness, estetica e pubblico esercizio sono soddisfatti dalle ampie superfici vetrate che caratterizzano il prospetto principale sulla piazza e l'affaccio sul cavedio posto sul retro, articolate in una parte di vetrata fissa e in una fascia di griglie d'areazione con infissi apribili, oltre che da lucernai di copertura che interessano sia l'area dell'estetica che quella del fitness attraverso cavedi interni e doppi volumi.

L'accesso alla copertura per la manutenzione degli impianti avviene attraverso una scala retrattile posizionata al piano primo all'interno di un vano tecnico che è messo in comunicazione sia con l'estetica che con il fitness e che pertanto sostituisce nella sua funzione la scala che nel progetto precedente era posta sul retro e serviva tutti i piani.

RELAZIONE SULLA PREVENZIONE INCENDI

Per l'attuale presentazione del progetto di variante al Permesso di Costruire n.118 del 19/09/2007, si fa riferimento al precedente parere favorevole VVF rilasciato contestualmente al ritiro del P.d.C. (Protoc. n° 2036/07 – Pratica VF n° 40899).

Rispetto al progetto del Permesso di Costruire non ci sono modifiche sostanziali in quanto le variazioni consistono nel numero dei posti auto dell'autorimessa – attività 92 - a servizio del centro fitness che da 22 stalli passano a 27, con un aumento però non significativo della superficie dell'autorimessa che da 705 mq. circa risulta ora di 715mq.circa.

La ventilazione naturale, maggiore di 1/25 della superficie dell'autorimessa, è soddisfatta grazie alla rampa carrabile, alla presenza di bocche di lupo e ad una scala sfociante su spazio a cielo libero sistemata in posizione contrapposta alla rampa.

Le uscite di sicurezza, costituite da rampa e scala, hanno larghezza complessiva di 9 moduli quindi ampiamente sufficienti all'evacuazione delle persone presenti secondo calcolo pari a $715/10 = 72..$

Un lieve aumento della capienza delle sale è dovuto all'impiego degli schermi panoramici.

L'atrio comune alle sale è fornito di tre uscite di sicurezza in posizioni contrapposte, di larghezza complessiva pari a 15 moduli, sebbene siano state apportate piccole variazioni nella dislocazione planimetrica dovute ad una maggiore precisazione degli spazi in corso di progettazione.

Relativamente al centro fitness si è esplicitato negli elaborati grafici il recepimento di quanto da Voi espresso nel parere rilasciato contestualmente al Permesso di Costruire in merito al fatto di prevedere un percorso di esodo ed un'uscita larga 1.20m. presso la zona "vasca-area acquagym".