

---

Progetto Architettonico

**Dott. Architetto**  
**Dott. Urbanista Pianificatore Territoriale**  
**GIUSEPPE TAMAGNINI**

via Milano n°52 c - zona Cavatigozzi - CREMONA  
tel. 0372491359 - fax. 0372447224  
e-mail: cremona@studiotamagnini.it

---

Committente:

**AMMINISTRAZIONE**  
**COMUNALE DI**  
**TRESCORE CREMASCO**

Via Giovanni Carioni, 13  
26017 - Trescore Cremasco (Cr)  
Tel. 0373 272211



---

**Regione** LOMBARDIA  
**Provincia** CREMONA  
**Comune** TRESCORE CREMASCO

Progetto:

**PROGETTO PRELIMINARE PER LA**  
**RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO**  
**COMUNALE DI TRESCORE CREMASCO**  
**- PRIMO STRALCIO FUNZIONALE -**

---

Oggetto:

**RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA**

---

Allegato:

**01**

---

Scala:

---

Data:

**MAGGIO 2014**

---

Aggiornamenti:

## **INDICE**

PREMESSA.....	2
---------------	---

### **CAPO I – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### CAPITOLO 1

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO .....	3
1.1 Inquadramento territoriale - urbanistico .....	3
1.2 Conformità urbanistica .....	6
1.3 Inquadramento socio – economico .....	9

#### CAPITOLO 2

ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE (il patrimonio impiantistico attuale, il relativo stato d'uso, criticità e gli utenti).....	11
--	----

#### CAPITOLO 3

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO .....	12
---	----

### **CAPO II – RELAZIONE TECNICA**

#### CAPITOLO 1

ANALISI SOMMARIA DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE .....	15
---	----

#### CAPITOLO 2

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE .....	16
---	----

#### CAPITOLO 3

STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO .....	17
--------------------------------------	----

## **PREMESSA**

Negli ultimi anni, in diverse città italiane ed europee, si assiste alla trasformazione degli impianti sportivi in genere con l'obiettivo di fornire un'offerta continuativa, diversificata e polifunzionale di servizi sportivi, socio culturali e terziario commerciali. Requisito primario è, ovviamente, la disponibilità di aree di dimensioni adeguate per ospitare tali impianti d'importanza sovra- comunale e dotarli di adeguati servizi, urbanizzazioni e collegamenti viari.

Il P.G.T. di Trescore Cremasco individua la risorsa disponibile per dotare il comune degli impianti sopraddetti nell'area localizzata all'incrocio tra via Alcide De Gasperi e via Desgioi andando verso Quintano.

In quest'area è già presente un impianto sportivo dotato di due campi da calcio (uno dei quali da completare), due campi da tennis, un bocciodromo e un bar di modiche dimensioni; quindi un servizio abbastanza limitato sia per quanto riguarda la diversità di sport che vi si possono praticare, che per la capacità di capienza del bar.

L'amministrazione comunale intende oggi ampliare l'attuale impianto migliorandolo dal punto di vista funzionale e attrattivo, andando non solo ad implementare le attrezzature a disposizione ma anche creando uno spazio da utilizzarsi per manifestazioni culturali di vario genere, quali feste, pranzi di beneficenza, concerti, ecc.

L'intervento si dovrebbe attuare in quattro stralci in modo da essere totalmente sostenibile dalle somme messe a disposizione dal comune nei piani triennali.



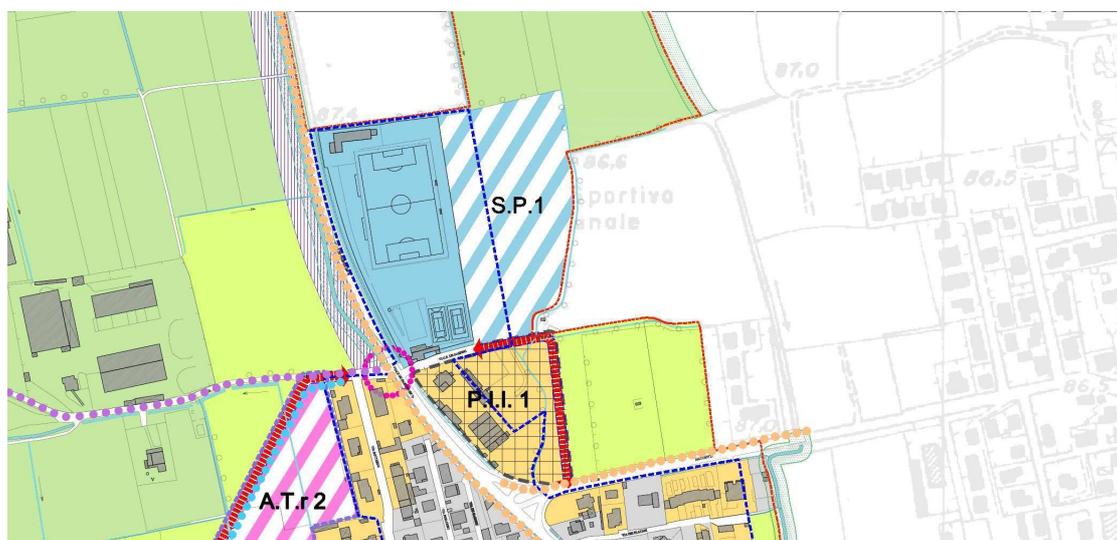
dall'amministrazione. L'area in oggetto è anche ben servita per quanto riguarda la mobilità lenta: nelle vicinanze si diramano due piste ciclo- pedonali, una a servizio dell'intero comune e l'altra di collegamento con i paesi limitrofi.



Vista aerea dell'area di intervento

Nell'estratto qui sotto, una migliore distinzione tra l'esistente e lo spazio destinato alle attrezzature in previsione.

#### ESTRATTO TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO



Estratto dalla tavola DP17\_Tavola delle previsioni di piano, PGT Comune di Trescore Cremasco

## SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Piano dei servizi

-  AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI - art. 47 N.10, 11
-  AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN PREVISIONE

## ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI E AMBITI DI PREGIO

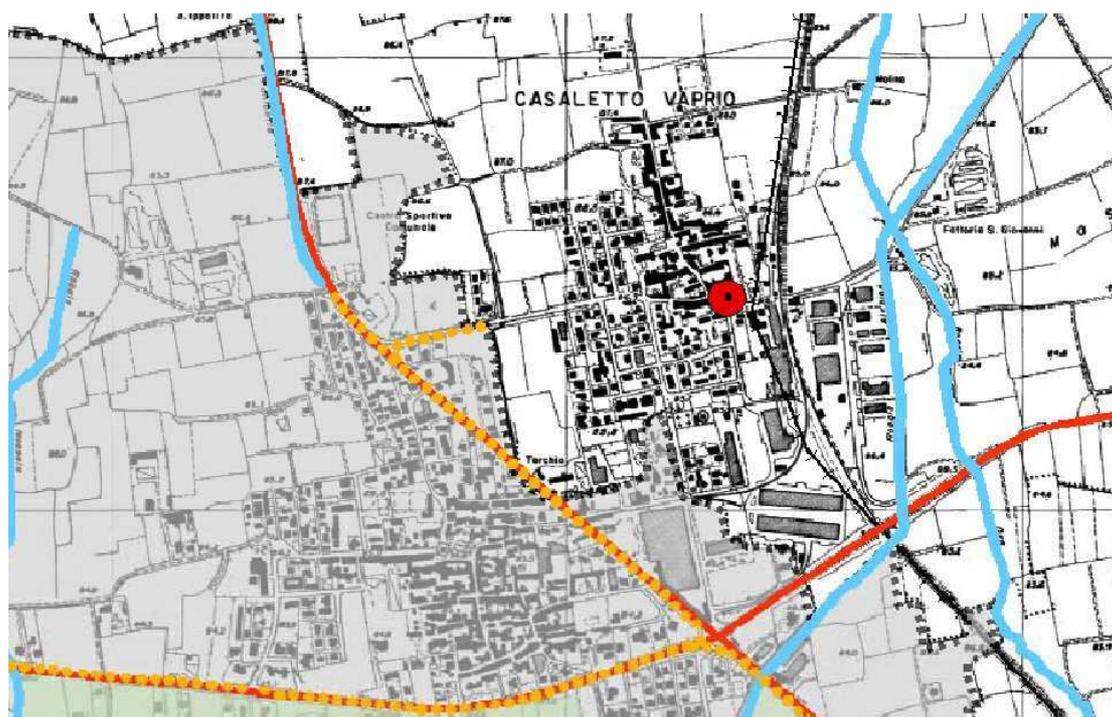


Estratto dalla tavola DP4\_Vincoli e aree di pregio naturalistico ed ambientale, PGT Comune di Trescore Cremasco

-  AMBITI URBANIZZATI
-  DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO
- AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO**
-  AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO
- SISTEMA DI CONNESSIONI CICLO-PEDONALI E RISPETTI STRADALI**
-  RETE CICLO-PEDONALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
-  RETE CICLO-PEDONALE DI INTERESSE COMUNALE (esistenti ed in previsione)
-  RETE CICLO-PEDONALE DI INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE
-  RISPETTO STRADALE

Dall'estratto sopra si evidenzia l'assenza di vincoli nell'area in esame. Essa fa parte dell'ambito urbanizzato ed è circondata da aree agricole di rispetto dell'abitato, ma ciò non implica particolari restrizioni per il futuro intervento. A ovest è presente una fascia di rispetto stradale che non rientra nei limiti delle "Aree per attrezzature e servizi esistenti e previste".

## ESTRATTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto dalla tavola DP2\_Sistema viabilistico, rete idrica principale e tutele ambientali,  
PGT Comune di Trescore Cremasco

	COMUNE DI TRESORE CREMASCO
	RETE FERROVIARIA
	STAZIONE FERROVIARIA
	STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI
	RETE CICLO-PEDONALE COMUNALE
	RETE IDRICA PRINCIPALE

L'analisi del sistema viabilistico conferma la potenzialità dell'intervento che l'amministrazione comunale vuole realizzare. L'ampliato e rinnovato impianto sportivo sarà facilmente accessibile con ogni mezzo: in auto anche da chi arriva dai paesi vicini o dalla non molto distante città di Crema tramite la SP2, a piedi o in bicicletta accessibile tramite la pista ciclo- pedonale e anche in treno data la presenza della stazione ferroviaria del comune di Casaleto Vaprio distante circa 1 chilometro.

### 1.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Sotto l'aspetto normativo, esaminati gli elaborati del P.G.T., nello specifico la tavola dei vincoli, la carta della fattibilità geologica, la tavola della componente geologica idrogeologica e sismica e gli elaborati del piano dei servizi, si possono fare le seguenti considerazioni:

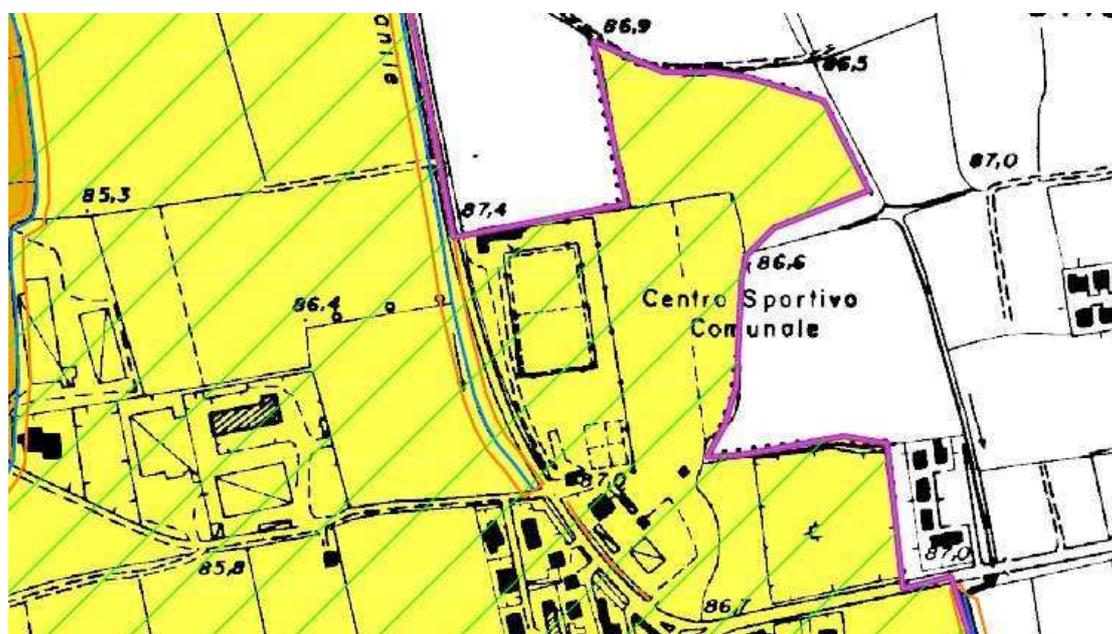
**TAVOLA DEI VINCOLI** - Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'ambito dell'intervento non si riscontra alcuna criticità (per un maggior approfondimento si rimanda al paragrafo 1.1).

**CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA** - l'area di intervento ricade in classe 2 – “fattibilità con modeste limitazioni”\_ Superficie modale stabile del l.f.d.p. a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a discrete.

Tale vincolo non pregiudica la conformità dell'intervento e non obbliga a particolari accorgimenti nella realizzazione del progetto in quanto i rischi ad essa associati sono poco consistenti.

Dal punto di vista sismico la zona rientra nello scenario di pericolosità sismica locale “Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi”, sarà importante definire modalità di progettazione che tengano conto della condizione sismica presente al fine di definire un intervento in linea con le richieste della recente normativa antisismica.

#### **ESTRATTO CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA**



Estratto dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano, PGT Comune di Trescore Cremasco

**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA** - l'area di intervento ricade in classe di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alta; si dovrà prestare particolare attenzione alle modalità di realizzazione degli scavi di fondazione, a tal riguardo

verranno effettuate indagini del terreno e prove penetrometriche per valutare la quota di soggiacenza della falda.

#### ESTRATTO CARTA IDROGEOLOGICA ED IDROGRAFICA



Estratto dalla *Carta idrogeologica ed idrografica*, PGT Comune di Trescore Cremasco

#### VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO SUPERFICIALE

<p><b>ELEVATA</b></p> 	<p>Aree di alimentazione idrica del Moso a sud della s.p. 35: depressione di origine palustre alimentata da acque di risorgiva; suoli da sottili a moderatamente profondi con capacità protettiva nei confronti delle acque profonde da bassa a mediocre; nei primi 2-3 m depositi fini imbevuti d'acqua; soggiacenza della falda <math>s \leq 1</math> m dal p.c.</p> <p>Fontanili attivi; aree umide e con falda subaffiorante.</p>		
<p><b>ALTA</b></p> 	<p>Superficie modale stabile del L.f.d.p., pianeggiante o lievemente ondulata, degradante verso sud; aree di transizione al Moso; suoli da profondi a poco profondi, con moderata capacità protettiva nei confronti delle acque profonde; acquifero sabbioso-ghiaioso con percentuale variabile di materiale fine; soggiacenza della falda <math>s = 1,5-2,5</math> m.</p>		
    	<p>Curve isopiezometriche in m s.l.m. (primavera 2009)</p> <p>Reticolo idrografico (tratteggiati i tratti tombinati)</p> <p>Piezometri</p> <p>Fontanili attivi (1: f. Acqua Rossa di Trescore; 2: f. dei Pensionati)</p> <p>Traccia profilo litostratigrafico</p>	    	<p>Direzione scorrimento falda sup.</p> <p>Aree umide</p> <p>Pozzi privati</p> <p>Pozzo pubblico</p> <p>Confine comunale</p>

**COMPONENTE PAESISTICA** - l'area di intervento è totalmente in classe di sensibilità paesistica (art.30 N.T.A. Piano Territoriale Paesistico Regionale e "linee guida" di cui al D.G.R. 08-11-2002 N°7/11045) "bassa"; anche per questo aspetto non vi è alcuna limitazione da segnalare.

#### **ESTRATTO CARTA SENSIBILITÀ PAESISTICA**



Estratto dalla tavola PR22\_Sensibilità paesistica, PGT Comune di Trescore Cremasco

### **1.3 INQUADRAMENTO SOCIO – ECONOMICO**

Negli ultimi anni le tendenze e i costumi delle persone sono profondamente mutati e ciò ha portato anche a cambiamenti nel modo di usufruire delle strutture sportive. Mutamenti che hanno radicalmente cambiato le strutture sportive, non solo per adattarsi alle esigenze normative, della sicurezza ed impiantistiche, ma anche per ottimizzare la risorsa. Il risultato è quello di avere impianti che sono sempre più delle strutture polifunzionali che offrono una pluralità di servizi diversificati ai clienti che richiedono sempre più esperienze che li coinvolgano totalmente.

Non vi è più il solo obiettivo di portare gli spettatori sugli spalti, si vuole dare al cliente uno spazio ospitale che lo soddisfi e lo attragga; una realtà ove praticare sport, parteciparvi come semplice spettatore, passare del tempo libero e in grado di funzionare ogni giorno dell'anno ospitando una varietà di eventi, il tutto garantendo il massimo comfort e il massimo benessere dei fruitori.

Un ristrutturato impianto sportivo può essere un vero e proprio veicolo di promozione del territorio. Lo sport genera animazione territoriale con le diverse manifestazioni territoriali che si possono organizzare e relazioni con il sistema delle imprese in

chiave turistica (scuole estive, tornei, convegni, ecc.) e in chiave di promozione locale. Gli impianti sportivi sono dei grandi ricettori per il pubblico.

Il potenziamento delle strutture sportive esistenti rappresenta, inoltre, un modo efficace di promuovere e diffondere uno stile di vita sano: l'attività fisica o sportiva produce, infatti, effetti benefici sullo stato di salute, soprattutto in questi tempi caratterizzati da una vita sempre più sedentaria.

In più, la struttura, così come pensata, potrà essere un punto di riferimento per giovani e ragazzi che potranno sfruttare il nuovo spazio per rappresentazioni musicali e/o teatrali.

Appare evidente che grazie all'intervento in previsione sarà possibile aumentare le condizioni di vivibilità, attrattività e competitività dell'intero territorio comunale, con effetti di lunga durata.

## **CAPITOLO 2**

### **ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE (IL PATRIMONIO IMPIANTISTICO ATTUALE, IL RELATIVO STATO D'USO, CRITICITA' E GLI UTENTI)**

Nonostante la significativa funzionalità dell'impianto sportivo esistente sul territorio comunale, si ritengono evidenti alcune carenze che impediscono di ritenere pienamente soddisfacente il servizio offerto.

Come precedentemente evidenziato l'area risulta ben servita dai collegamenti comunali, extracomunali e provinciali, quindi potenzialmente dotata di tutte le carte per essere un polo di molteplici servizi, non solo sportivi. E' bene che un'area di comoda raggiungibilità non resti solo focalizzata sull'attività sportiva, ma diventi un luogo che sappia richiamare l'intera collettività locale e sovralocale per motivi di interesse personale e di intrattenimento.

Così facendo lo sport diventerebbe occasione per vivere una zona della città anche da parte di chi non pratica attività sportiva: fornire servizi innovativi e della più svariata configurazione, per il comune di Trescore Cremasco, significa fornire la possibilità di soddisfare le varie esigenze senza costringere le persone a spostarsi, e può costituire un'intelligente modalità di coesistenza / coabitazione di usi diversi che aggregano le famiglie. A sostegno di questa tesi si può portare l'esempio di una comune famiglia in cui solo alcuni membri, per ipotesi i figli, specie quelli non autonomi da un punto di vista della mobilità, praticano attività sportiva; uno spazio come questo può offrire l'occasione ai genitori di restare all'intero del contesto, per tutta la durata della pratica sportiva del figlio / dei figli, consumando gli altri servizi offerti.

Viste queste premesse è evidente la carenza del servizio attualmente messo a disposizione della cittadinanza, un servizio totalmente concentrato sullo sport con solo un piccolo bar a supporto. Mentre sarebbe necessario ampliare la molteplicità di sport che vi si possono praticare e ampliare l'offerta di servizi di intrattenimento e consumo.

## **CAPITOLO 3**

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO**

Ciò premesso occorre precisare che l'obiettivo indicato dall'Amministrazione comunale è quello di creare un patrimonio sportivo – culturale ristrutturato, riqualificato, innovativo ed implementato, così da raccogliere la sempre più crescente domanda di servizi degli utenti finali, guardando anche a quelli potenziali non residenti nel comune.

Altro obiettivo, direttamente conseguente al precedente, è quello di assicurare la continua vivibilità, per un ampliato arco temporale, del quartiere e dell'intero comune; non più un quartiere che vive occasionalmente nell'ambito delle utilizzazioni degli impianti stessi, ma un quartiere che possa sempre essere attivo per la molteplicità di servizi che offre.

Proprio per quest'ultimo motivo il comune di Trescore Cremasco intende dotare questo spazio dei servizi necessari ed opportuni al fine di rendere l'area un polo, una nuova "centralità", un attrattore per la vivibilità del territorio. I servizi in oggetto saranno, di conseguenza, sia di tipo sportivo che di servizi attrattivi direttamente e/o indirettamente connessi e strumentali all'intervento: destinazioni commerciali, ad uso ricettivo e per il tempo libero. La destinazione commerciale è noto essere una componente necessaria per assicurare, da un lato, la fruibilità delle strutture sportive, dall'altro il sostegno degli oneri.

Nello specifico l'intervento di riqualificazione dell'area impiantistica esistente si realizzerà tramite l'esecuzione delle seguenti opere:

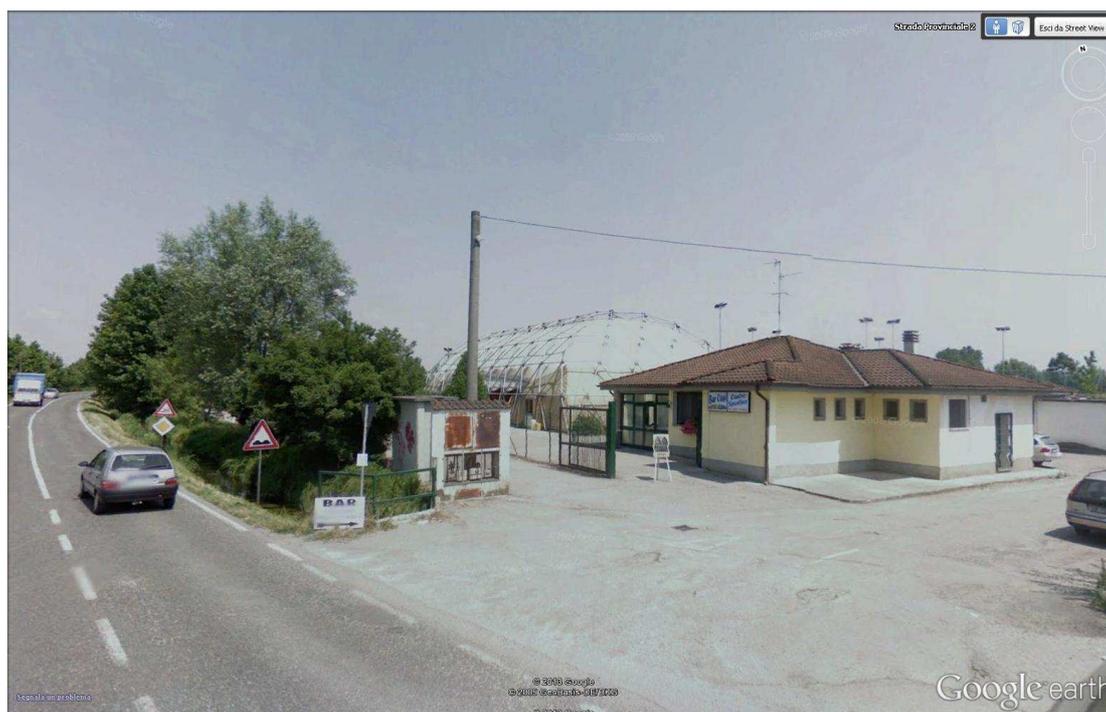
- sistemazione di uno dei due campi da calcio esistenti;
- realizzazione di un campo polivalente da utilizzarsi per diverse attività sportive, quali: pallacanestro, pallavolo, calcetto, ecc.;
- realizzazione di un'area coperta destinata a manifestazioni ricreative delle dimensioni di 69,95 m x 19,50 m per un totale di 1365 mq di cui circa 300 mq destinati a bar, cucina e servizi; circa 580 mq destinati alla ristorazione e circa 485 mq destinati a pista da ballo, palco per manifestazioni;
- parcheggio con 155 posti auto.

Gli interventi sopra elencati permetteranno di creare un impianto in grado di rispondere positivamente non solo alla domanda, attuale e potenziale, degli "sportivi", ovvero dei fruitori dei servizi sportivi, ma anche e soprattutto dell'intera collettività locale e sovralocale, richiamata dalle possibili diverse manifestazioni di interesse generale e di intrattenimento che potrebbero avere luogo in questa area riqualificata e potenziata.

Inoltre, l'area risulta essere facilmente raggiungibile ed accessibile, quindi già ben predisposta a diventare un vero e proprio polo attrattivo a servizio non solo del comune di Trescore Cremasco ma anche della vicina città di Crema in quanto situato nelle immediate vicinanze.

L'intero progetto di ampliamento del centro sportivo sarà suddiviso in **quattro stralci** di intervento da realizzarsi uno per anno, quindi in un totale di quattro anni previsti.

La prima fase (**1° stralcio**) interesserà la realizzazione del bar e dei servizi igienici ad esso connessi e necessari a renderlo funzionale, la seconda fase (**2° stralcio**) prevederà il completamento dell'area ristorazione con la realizzazione della cucina che sarà utilizzata anche per le varie manifestazioni che troveranno luogo nello spazio coperto, la terza fase (**3° stralcio**) porterà a compimento la struttura coperta che ospiterà lo spazio tavoli e vedrà l'installazione della pista da ballo e del palco, infine nella quarta fase (**4° stralcio**) sarà realizzato il parcheggio.



Vista dello stato attuale

Il **primo stralcio** di intervento vedrà la realizzazione di una buona parte del bar coperto e panoramico, più ampio e capiente dell'attuale con i relativi servizi igienici.

L'edificio ospitante l'attuale bar sarà destinato ad altra funzione da definirsi.

Per quanto verrà costruito nel primo stralcio, lo spazio bar avrà un'area di circa 70 mq; successivamente l'ampliamento attuato con il secondo stralcio porterà ad un'area di circa 140 con la possibilità, quindi, di ospitare il doppio delle persone.

Il bar realizzato nel primo stralcio funzionale di intervento sarà dotato di:

- area tavolini panoramica con affaccio sul campo da calcio da cui sarà possibile seguire le partite anche quando le condizioni climatiche non sono delle migliori. lo stesso potrà dirsi per le varie manifestazioni che troveranno spazio nell'area adiacente una volta terminata tutta la riqualificazione programmata dall'Amministrazione comunale;
- l'area bancone bar ben accessibile e funzionale;
- servizi igienici adeguati per uomini, donne e portatori di handicap, al fine di garantire il massimo confort e benessere per gli utenti;
- locale caldaia e tecnico.



Vista dello stato attuale: il bocciodromo

Non solo la necessità di rispettare i tempi previsti di esecuzione, ma anche l'obbligo di avere un'opera che possa essere realizzata con le somme messe a disposizione, hanno portato alla scelta di una struttura semplice e funzionale e alla consapevolezza di poter costruire, in questo primo stralcio, solo quanto sopra descritto.

Un'opera che però sappia già essere attrattiva per la popolazione comunale e sovracomunale e che sia di supporto all'attività sportiva, prefigurando uno scenario di attesa nuova polarità quale obiettivo dell'intero intervento di riqualificazione del centro sportivo.

## **CAPO II \_ RELAZIONE TECNICA**

### **CAPITOLO 1**

#### **ANALISI SOMMARIA DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE**

Di seguito una descrizione più accurata delle opere.

I lavori di realizzazione del primo stralcio inizieranno con le opere di scavo e successivi reinterri per la formazione delle fondazioni per l'area che ospiterà la prima parte del bar panoramico. Il vespaio sarà diviso in vespaio interno e vespaio esterno, cioè quello necessario per creare l'apposita area di calpestio utile per agevolare l'accesso al bar e ai servizi fintanto che l'intero intervento di riqualificazione non sarà portato a termine.

Si passerà poi alla realizzazione della struttura portante a travi e pilastri in cemento armato.

Successivamente verranno posti in opera i tamponamenti verticali ed orizzontali, quali: il solaio di copertura in lastre prefabbricate con adeguato isolamento, il piano di calpestio, le murature in blocchi di laterizio ed isolamento a cappotto e la parete confinante a sud, la vetrata in alluminio a taglio termico e le porte di accesso al bar, al locale bagni e al locale tecnico.

Infine saranno messi in opera le pareti divisorie in cartongesso e il controsoffitto in doghe di alluminio (nell'area servizi igienici).

Termineranno la realizzazione tutte le finiture, quali: intonaco sulle parti murarie e tinteggiatura, strato di copertura a falde in lastre di lamiera grecata in acciaio, pavimento e rivestimento in piastrelle delle pareti interne dei servizi igienici, posa in opera dei canali di gronda e delle soglie.

Il bar sarà dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento e raffreddamento ad aria trattata;
- impianto idrico – sanitario;
- impianto elettrico,
- impianto gas metano;
- impianto fognario.

Perciò sarà un locale perfettamente funzionale e funzionante, nel rispetto di quanto indicato dalla normativa.

## **CAPITOLO 2**

### **CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE**

Per la realizzazione del primo stralcio d'intervento si stima un tempo pari a un anno per dare l'opera finita e funzionale.

Tempistica, modalità di intervento, precauzioni specifiche per limitare i rischi verranno maggiormente definiti e dettagli con la redazione del Piano di Coordinamento e Sicurezza, come già anticipati nelle prime indicazioni e misure finalizzate alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro per la stesura dei contenuti minimi dei piani di sicurezza.

Il successivo progetto definitivo / esecutivo dovrà definire gli aspetti legati all'organizzazione del cantiere e alle tempistiche delle lavorazioni.

Il progetto esecutivo sarà accompagnato dal Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) redatto ai sensi della vigente normativa in materia, per la cui stesura il Coordinatore incaricato sentirà il progettista al fine di uniformare le indicazioni espresse in riferimento agli aspetti legati al progetto stesso (cronoprogramma, costi della sicurezza, ecc.)

Gli aspetti legati all'organizzazione dei lavori andranno concordati dal Coordinatore con l'Amministrazione Comunale in fase di stesura del PSC e costantemente valutati da parte della Direzione Lavori e del Coordinatore stesso in fase realizzativa, di concerto con la stessa Amministrazione Comunale e con l'Impresa esecutrice.

### **CAPITOLO 3**

#### **STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO**

Il primo lotto di intervento può essere stimato in circa € 140.000,00 (centoquarantamila / 00 euro) comprensivi di tutti gli oneri.