

Stadio_ Dicci la Tua!

Processo partecipativo per la ristrutturazione
dello Stadio "Carlo Castellani"

Sabato 30 settembre

ore 9:30- 12:30

Palazzo delle Esposizioni
Piazza Guido Guerra
Empoli

Guida
alla
discussione
a cura di
Avventura Urbana



Comune di Empoli

R E N E O R M E

Sommario

Sommario	1
Per iniziare	2
Il processo partecipativo	3
L'incontro pubblico "Stadio_Dicci la Tua!"	4
Il progetto.....	4
<u>Il progetto di ampliamento, ristrutturazione e adeguamento dello</u> <u>Stadio "Carlo Castellani"</u>	5
<u>Il progetto della nuova pista di atletica</u>	7
Alcune domande frequenti.....	9

Per iniziare

Questo documento si propone di **illustrare in termini semplici che cosa è e come si svolgerà l'evento "Stadio_Dicci la Tua!", giornata conclusiva del processo partecipativo** finalizzato alla costruzione di **osservazioni alla proposta di ristrutturazione dello stadio comunale "Carlo Castellani"** presentata dall'Empoli FC S.p.A alla pubblica amministrazione.

L'evento si **terrà il 30 settembre 2017 dalle ore 9:30 alle ore 12:30, presso il Palazzo delle Esposizioni, Piazza Guido Guerra, Empoli.**

Il documento intende inoltre **fornire un quadro sintetico di informazioni relative al progetto proposto dall' Empoli FC S.p.A per l'ampliamento e la ristrutturazione dello stadio e per la realizzazione di un nuovo impianto di atletica leggera**, sulle quali sia così possibile impostare una discussione informata.

È consigliata un'attenta lettura di questo documento a tutti coloro che intendono partecipare all'evento. Questo permetterà a chi interverrà di acquisire una base comune di conoscenze sulle quali impostare il lavoro della giornata.

Il processo partecipativo

Il 27 aprile 2017 è stata **presentata all'amministrazione comunale di Empoli dalla Società Empoli FC S.p.A una proposta di Project Financing**, finalizzata all' **ampliamento**, la **ristrutturazione** e l'**adeguamento dello Stadio Comunale "Carlo Castellani"** e alla **realizzazione di un nuovo impianto di atletica leggera**.

Come previsto dalla normativa vigente **l'amministrazione comunale deve fornire al proponente le osservazioni e le proposte** che dovranno guidare le successive fasi di progettazione.

Vista l'importanza degli interventi proposti, **il Comune di Empoli ha deciso di coinvolgere la comunità locale nella costruzione di tali osservazioni** attraverso un processo partecipativo, affidato alla **Società Avventura Urbana** di Torino e strutturato in due distinte fasi di lavoro:

- **una prima fase di ascolto del territorio**, che si è **conclusa alla fine di luglio 2017**, nella quale sono state condotte **interviste in profondità a circa 60 testimoni privilegiati**, tra cui cittadini del quartiere di Serravalle, commercianti, varie associazioni sportive locali, le principali associazioni di categoriale organizzazioni sindacali e gli amministratori locali;
- **una seconda fase di lavoro con l'organizzazione di un evento di partecipazione "Stadio_Dicci la Tua!" aperto a tutta la cittadinanza**, che si terrà il **30 settembre 2017 dalle ore 9:30 alle ore 12:30, presso il Palazzo delle Esposizioni, Piazza Guido Guerra, Empoli**, di cui questo documento presenta una guida utile alla discussione.

L'incontro pubblico "Stadio_Dicci la Tua!"

"Stadio_Dicci la Tua!" è un **incontro pubblico** nel quale i **partecipanti**, seguendo poche e semplici regole, **lavoreranno** un'intera mattina, divisi in tavoli di lavoro e guidati da facilitatori, **alla costruzione di una lista di proposte, suggerimenti e osservazioni** relative al **progetto per il nuovo stadio** e a quello **per la realizzazione del nuovo impianto di atletica leggera**.

Il programma della giornata

- ✓ Saluti istituzionali del Sindaco
- ✓ Illustrazione del progetto dello stadio e dell'impianto di atletica (a cura di Empoli FC)
- ✓ Spiegazione delle modalità di svolgimento dei lavori (a cura di Avventura Urbana)
- ✓ Tavoli di lavoro
- ✓ Restituzione in plenaria del lavoro dei tavoli

I **risultati del lavoro dei tavoli** saranno raccolti in un **Report conclusivo** che sarà consegnato alla **pubblica amministrazione**, che potrà così **utilizzare i suggerimenti pervenuti dai cittadini** per integrare **le osservazioni** e le **proposte di modifica** al progetto proposto dall'Empoli FC.

L'incontro è **aperto a tutta la cittadinanza**, ma per **esigenza organizzative**, è **necessario iscriversi all'evento mandando una mail al seguente indirizzo** stadio_diccilatua@comune.empoli.fi.it

Il progetto

Viene qui presentata una **sintesi delle Relazioni Tecniche** **allegate alla**

proposta di Project Financing finalizzata all' ampliamento, la ristrutturazione e l'adeguamento dello Stadio Comunale "Carlo Castellani" e alla realizzazione di un nuovo impianto di atletica leggera, così come presentate dall'Empoli Calcio al Comune di Empoli.

Al seguente link:

http://www.comune.empoli.fi.it/stadio_carlo_castellani_empoli/stadio_castellani_home.htm

è possibile consultare le cartografie inerenti i due progetti

Il progetto di ampliamento, ristrutturazione e adeguamento dello Stadio "Carlo Castellani"

Il **nuovo stadio**, che **manterrà la localizzazione attuale**, è stato immaginato come una **struttura a destinazione multifunzionale**. Esso avrà una **capienza di 20.266 posti** (contro gli attuali 16.800). I posti a sedere saranno tutti coperti. Lo **spazio per il pubblico sarà costituito da due anelli e da quattro settori**, di cui un settore (in tribuna Ovest) è riservato alla Tribuna Autorità, agli Sky Box e alle tribune VIP.

La morfologia del nuovo progetto architettonico si svilupperà partendo dal **mantenimento della sola tribuna Est**, dove verrà effettuato un intervento di restyling delle gradonate e dei servizi stessi.

Le **altre tre tribune verranno ricostruite ex-novo** con l'intento di consentire agli spettatori di essere più vicino possibile al campo di gioco. A tal **fine verrà eliminata l'attuale pista di atletica** e gli spalti saranno realizzati a mt 7,50 dalla linea laterale del terreno di giuoco.

Lo stadio avrà una **superficie di 32.750 metri quadrati (leggermente maggiore dell'attuale)**, di cui **25.000 coperti**. Le sue dimensioni esterne saranno di 223,50 m x 169,65 m x 23,30 metri di altezza rispetto alla viabilità stradale. Il manto erboso misurerà 120,00 m x 83,00 m, il campo da gioco manterrà le dimensioni di m 105 x m 64.

La **nuova struttura** è **pensata come un complesso polifunzionale**, non solo quindi il luogo dove assistere all'evento sportivo, ma un **punto di incontro** che a seconda delle attività previste, potrà accogliere giovani e famiglie. Ospiterà, quindi: sale per conferenze, ristoranti, negozi, spazi per l'intrattenimento, merchandising, centro benessere, kinder-garden, bar, pizzerie e self service, aperte al pubblico tutto l'anno.



Figura 1. progetto per il nuovo stadio. Planimetria generale

Più nello specifico il progetto prevede la **realizzazione di una serie di superfici per attività commerciali (medie strutture) e esercizi di vicinato con i relativi parcheggi.**

Per quanto concerne **i parcheggi, questi avranno una superficie complessiva di mq 20.350 per circa 773 posti auto** [VEDI FIGURA 1], **così suddivisi:**

- un parcheggio SUD, di superficie di 8.800 mq, per un totale di circa 350 posti auto, per una superficie a posto di circa 25,14 mq;
- un parcheggio OVEST di superficie 7.800, per un totale di circa 300

- posti auto, per una superficie a posto di circa 26,00 mq;
- un parcheggio NORD di superficie 1.300 mq, per un totale di circa 42 posti auto, per una superficie a posto di circa 30,95 mq;
- un parcheggio EST, di superficie 2.450 mq, per un totale di circa 81 posti auto, per una superficie a posto di circa 30,25 mq.

Per quanto concerne **le attività commerciali** [VEDI FIGURA 1] **è prevista:**

- la realizzazione di medie strutture commerciali per un totale di 5.450 mq: 2.800 mq collocati nella curva SUD e 2.650 mq collocati curva NORD di. Di questi 5.450 mq non costituiscono superficie di vendita quelle destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. Pertanto la superficie di vendita di ciascuna delle attività non supera la superficie di 1.500 mq.
- la realizzazione di esercizi di vicinato per 4.935 mq localizzati nella tribuna OVEST, di cui – 2.835 mq localizzati al piano terra e 2.100 mq localizzati al primo piano.

Infine, l'impianto sarà progettato e realizzato secondo criteri avanzati di sostenibilità energetica ad emissioni zero, attraverso l'utilizzo di tecnologie solari e fotovoltaiche in grado di rendere la struttura autosufficiente dal punto di vista energetico.

Il progetto della nuova pista di atletica

Come accennato in precedenza, il progetto per il nuovo stadio prevede la **demolizione dell'attuale impianto di atletica leggera interno** e la **realizzazione di un nuovo impianto in località Santa Maria – Zona Polo Scolastico** (dove insistono la quasi totalità delle scuole della città di Empoli).

L'**area interessata** dal progetto, della **superficie di circa mq 35.864**, è **adiacente a via Raffaele Sanzio e a via San Mamante**, in collegamento con la viabilità ordinaria e con lo svincolo di Empoli Centro, della strada

di grande comunicazione Firenze-Pisa- Livorno (S.G.C. FI-PI-LI).

L'attuale destinazione dell'area individuata dal piano Strutturale Comunale consente la realizzazione dell'impianto senza ulteriori modifiche degli strumenti urbanistici.

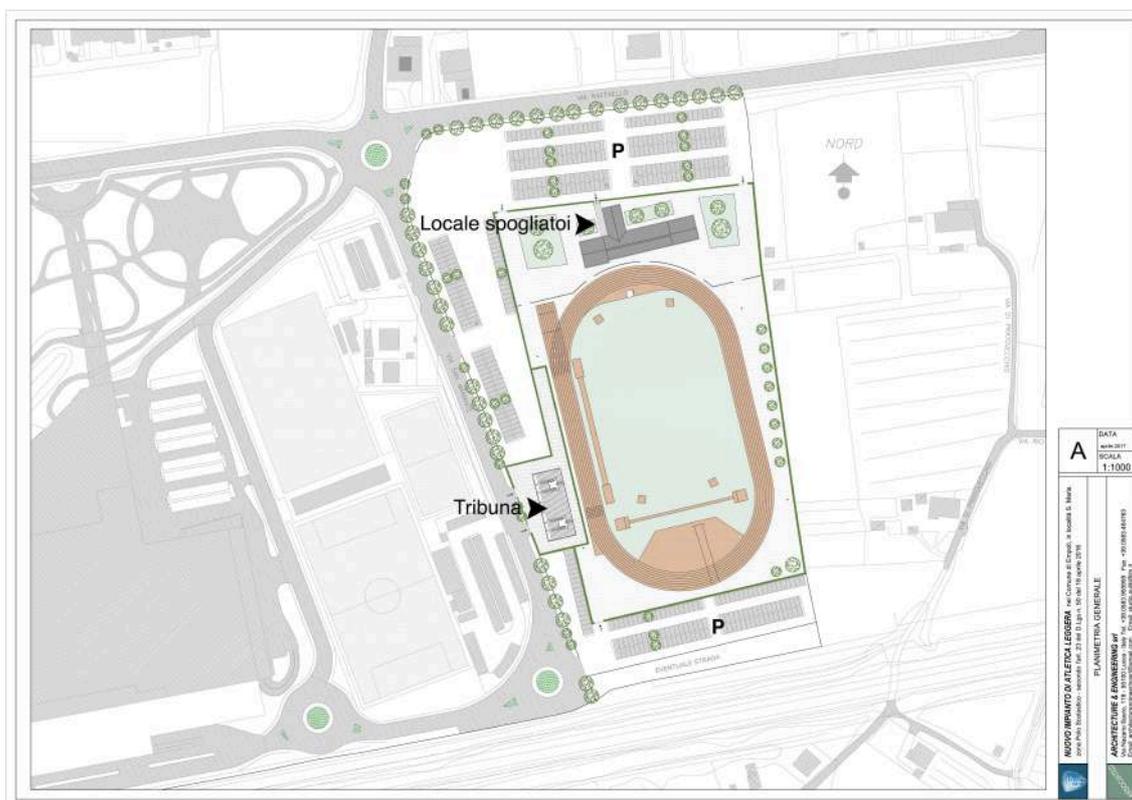


Figura 2. Nuovo impianto di atletica. planimetria generale

Il progetto prevede la **realizzazione di un impianto per l'atletica leggera a otto corsie oltre alle pedane per le specialità di salti e di lanci** [VEDI FIGURA 2].

Le caratteristiche dell'impianto consentono la realizzazione di ogni tipo di manifestazione a carattere Nazionale ed Internazionale.

La **pista** sarà realizzata planimetricamente con **due curve monocentriche** uguali di raggio al cordolo pari a mt 39,70 ed un raggio esterno di mt 49,46, da due rettilinei paralleli di sviluppo pari a mt 74,34, tali da garantire la misura a 30 cm dal cordolo ($39,70+0,30= 40,00$ mt) lo

sviluppo dell'intero anello sarà pari ai 400,00 metri, dove ($\square = 3,1415$).

La **pista sarà a otto corsie** per una larghezza di mt 9,76 con ogni corsia avente una larghezza utile di mt 1,17 + mt 0,05 per la striscia e, avrà una pendenza trasversale massima dell'1% mentre quella longitudinale massima dell'1‰.

Sul lato del rettilineo principale si trova la **tribuna** dotata di servizi e realizzata in cemento armato e interamente coperta e, avrà una **capienza di circa 1.000 spettatori distribuiti su 14 gradoni**.

Il campo di atletica leggera sarà interamente recintato e lungo le due vie di accesso saranno sistemati i **parcheggi** sia per gli atleti che per gli spettatori.

Sul lato nord verranno collocati **spogliatoi**, dove saranno posizionati un insieme di servizi di supporto per l'attività sportiva, volti a soddisfare le diversificate esigenze degli atleti, dei giudici e dell'utenza sportiva presente.

In particolare la dotazione dei locali spogliatoi terranno conto delle diverse situazioni di contemporaneità delle gare e saranno progettate secondo le norme previste dal C.O.N.I. e dalla F.I.D.A.L.

L'edificio spogliatoi sarà costituito dai seguenti locali: ufficio di direzione e uffici di segreteria; sala stampa; numero 4 spogliatoi per 20 atleti ciascuno; numero 2 spogliatoi per 8 istruttori/giudici di gara ciascuno; un locale di primo soccorso; un locale per visite mediche; numero 2 magazzini per deposito attrezzi e deposito materiali vari; locali tecnici.

Alcune domande frequenti

Vengono qui riportate le risposte ad alcune delle più frequenti domande emerse durante la fase di ascolto.

Come funziona un Project Financing?

Il Project Financing, è stato attivato in conformità al percorso previsto dalla legge 147 del 2013, inerente la procedura di ampliamento degli stadi a fini di pubblica utilità. Tale procedura prevede la presentazione del progetto (Project Financing) alla Pubblica Amministrazione, che ha 90 giorni di tempo per accettarlo (eventualmente con osservazioni) oppure rifiutarlo. In quest'ultimo caso la procedura è ovviamente conclusa. I 90 giorni sono da considerarsi a tutela del proponente.

Nel caso, la Pubblica Amministrazione accetti la proposta, viene indetto un bando di gara , alla cui base viene posto il Project Financing presentato. Il bando, aperto a chiunque abbia interesse a partecipare, è finalizzato alla progettazione esecutiva e alla realizzazione dell'opera. Se il soggetto assegnatario della gara dovesse divergere dal soggetto proponente, quest'ultimo ha comunque un diritto di prelazione che gli consente di conformare il proprio progetto a quello del soggetto vincitore e quindi di aggiudicarsi la gara.

Chi ha proposto il project?

Il soggetto proponente del project è una Associazione Temporanea di Imprese (ATI) di cui fanno parte l' Empoli FC S.p.A. in qualità di impresa 'mandataria' (che rappresenta il 90%) e, in qualità di imprese 'mandanti', l'Avvenire 1921 (impresa di costruzione), la Cimolai Spa (carpenteria metallica) e la Isocel (prefabbricati tribune), che complessivamente rappresentano il restante 10%.

Una volta realizzato il progetto la ATI si trasformerà in una Società di Progetto, che gestirà l'opera realizzata per il periodo previsto dalla concessione. È utile specificare che non tutte le aziende della ATI debbono necessariamente entrare a far parte della Società di Progetto, ma, se vogliono, una volta realizzata l'opera, possono uscire da qualsiasi forma associativa.

Quanto costerà il PROGETTO?

Il progetto costerà complessivamente (ristrutturazione stadio e costruzione nuovo impianto di atletica) circa 25 milioni di euro.

Il Comune di Empoli impiegherà dei soldi pubblici per la costruzione del nuovo stadio?

No, il progetto è totalmente a carico dei privati.

Quanto durerà la concessione che affida la gestione dello stadio all'Empoli Calcio? Tale durata è modificabile'?

La richiesta di concessione dello stadio è di 90 anni.

Quali sono i tempi previsti per la sua realizzazione?

I tempi previsti per la realizzazione dello Stadio sono di due anni e mezzo dal momento in cui viene assegnata la gara del project financing.

Il progetto per il nuovo stadio è modificabile?

Il progetto è perfettibile, ma non modificabile nei suoi caratteri strutturali.

Il progetto proposto dall'Empoli Calcio prevede nell'area dello stadio miglioramenti alla viabilità esistente? Il progetto di viabilità è modificabile?

Il progetto prevede il ridisegno di parte di via delle Olimpiadi nell'area dove attualmente viene fatto il mercato. In tale sede la strada verrà spostata dal sedime attuale (che lambisce lo stadio) ad un nuovo sedime che in quel tratto andrà a lambire il terrente Orme, per poi ricongiungersi al suo vecchio tracciato di fronte al Bar Stadio. Inoltre

verranno costruiti nuovi parcheggi nella zona retrostante il Palasport 'A. Aramini'.

Sì, il progetto proposto è modificabile attraverso la raccolta delle osservazioni dell'amministrazione e dei cittadini.

Il progetto del nuovo impianto di atletica è modificabile?

Sì, il progetto può essere modificato, anche in questo caso attraverso la raccolta delle osservazioni dell'amministrazione e dei cittadini.