

**SCHEDA DI INTERVENTO****B.1.3 Realizzazione parco urbano-sportivo di connessione tra il nuovo centro fieristico e centro urbano.****a) QUADRO CONOSCITIVO****Breve descrizione dell'intervento**

Il nuovo parco urbano sportivo si inserisce quale cerniera tra la zona collinare posta a sud est dell'abitato ed il fiume, in una zona sub-pianeggiante a ridosso della strada provinciale 78, in adiacenza alle strutture sportive private esistenti su strada Oche (campi per il gioco del calcio, pista ed attrezzature per il volo degli ultraleggeri) ed all'area ricreativa del lago di Cascina Capriata, con una scelta localizzativa che determinerà una consistente area per lo sport, lo svago ed il tempo libero, naturale collegamento e completamento delle aree di interesse paesistico della fascia collinare e di quella fluviale.

**Rapporti instaurati con altri soggetti pubblici o privati**

Si prevede di realizzare l'intervento attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, di cui all'art. 19 comma 2 della L. n. 109/94 e s.m.i.

L'intervento vedrà quindi la partecipazione di un concessionario privato, a cui il Comune concederà le aree in diritto di superficie, soggetto che avrà il compito di realizzare e gestire il complesso sportivo per un periodo di tempo predeterminato, con devoluzione gratuita delle strutture, a fine concessione, al proprietario del terreno.

**Risultati ed effetti attesi**

- offrire alla cittadinanza un servizio pubblico di qualità per la pratica sportiva di base;
- rilocalizzare una struttura sportiva non più adeguata alle esigenze attuali, completando il tessuto urbano residenziale della zona del vecchio campo;
- qualificare in modo significativo la zona est del territorio, valorizzando un'area di notevole interesse paesaggistico, posta tra il sistema collinare e la fascia fluviale.

**Soggetto attuatore dell'intervento**

Comune di Valenza

**Modalità di gestione**

Il complesso sarà gestito dal concessionario scelto attraverso gara di concessione di costruzione e gestione di opera pubblica (Art. 19, comma 2 Legge n.109/94 e s.m.i.)

**b) FATTIBILITA' TECNICA****Scelte tecniche di base**

L'area di intervento ha una superficie complessiva di circa 160.000 mq. (catastalmente, mq. 159.780) e si estende su terreni ora utilizzati a fini agricoli (seminativi, pioppeti); a breve distanza è localizzata la nuova struttura fieristico – espositiva, con la quale sarà collegata attraverso un nuovo tronco viario.

L'ipotesi complessiva di progetto è quella di concentrare in un unico ambito territoriale buona parte dell'attività calcistica comunale, completando l'offerta polisportiva con piastre polivalenti per il tennis, la pallavolo, la pallacanestro, e con un impianto utilizzabile per il rugby, l'hockey su prato e l'atletica; accanto alle attrezzature per la pratica sportiva, vi sono spazi per funzioni complementari, legate all'attività ricreativa ed al tempo libero.

Il completamento dell'offerta con la piazza delle feste, l'area giochi bimbi, gli spazi bar – ristorazione, così come la possibilità di utilizzare il campo polivalente per manifestazioni e concerti all'aperto, trasforma il complesso in un polo attrattivo rivolto a tutti e contribuisce al ritorno gestionale.

**Planimetria e cartografia dell'area interessata**

**( vedi allegato)**

**Elenchi catastali delle aree**

| IDENTIFICAZIONE CATASTALE – N.C.T. |         |        |               |            |    |    |                   |  |
|------------------------------------|---------|--------|---------------|------------|----|----|-------------------|--|
| Foglio                             | Mappale | Classe | Descrizione   | Superficie |    |    | Coltura in atto   | Note                                       |
|                                    |         |        |               | ha         | a  | ca |                   |  |
| 36                                 | 26      | 1      | semin. arbor. | 1          | 15 | 30 | pioppeto          | da acquisire                               |
| 36                                 | 27      | 1      | semin. arbor. | 3          | 0  | 20 | incolto           | da acquisire                               |
| 36                                 | 99      | 1      | semin. arbor. | 1          | 3  | 20 | pioppeto          | da acquisire                               |
| 36                                 | 100     | 1      | semin. arbor. | 1          | 68 | 80 | pioppeto          | da acquisire                               |
| 36                                 | 115     | 1      | semin. arbor. | 3          | 4  | 20 | pioppeto          | da acquisire                               |
| 36                                 | 42      | 1      | vigneto       | 0          | 61 | 10 | prato/bosco ceduo | da acquisire                               |
| 36                                 | 120     | 1      | seminativo    | 0          | 39 | 70 | prato/bosco ceduo | parte da acquisire mq. 3.320               |
| 36                                 | 39      | 1      | seminativo    | 0          | 41 | 30 | seminativo        | da acquisire                               |
| 36                                 | 288     | 1      | seminativo    | 0          | 90 | 50 | seminativo        | da acquisire                               |
| 36                                 | 289     | 1      | seminativo    | 0          | 23 | 20 | seminativo        | parte da acquisire mq. 315                 |
| 36                                 | 295     | 1      | semin. arbor. | 4          | 41 | 5  | vivaio            | parte da convenzionare (vivaio) mq. 38.000 |

| IDENTIFICAZIONE CATASTALE – N.C.E.U. |         |           |        |             |            |          |              |
|--------------------------------------|---------|-----------|--------|-------------|------------|----------|--------------|
| Foglio                               | Mappale | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita  | Note         |
| 36                                   | 300     | A/4       | 1      | 4,5 vani    | 116 mq.    | € 120,85 | da acquisire |

**Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione**

Il costo complessivo dell'intervento è stimato in € 6.000.000,00 così suddivisi: € 1.445.320,00 per opere di urbanizzazione, € 350.000,00 per acquisizione delle aree, € 4.204.680,00 per la realizzazione delle strutture sportive.

**Eventuali costi di acquisizione**

L'area oggetto dell'intervento è attualmente di proprietà privata; il costo di acquisizione è quantificabile in € 350.000,00.

**Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune**

Il comune di Valenza si accollerà l'onere di realizzazione di parte del costo di realizzazione della rete di fognatura (il 50% corrispondente a € 422.500,00) in quanto opera funzionale ad altre realtà esistenti o in progetto.

**Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale**

Valutato che dallo studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica per l'adeguamento al Piano stralcio di assetto idrogeologico (P.A.I.) non emerge alcuna criticità, non si evidenziano particolari problematiche che richiedano un approfondimento tecnico nelle successive fasi di progettazione.

Si rileva che il margine sud dell'area è interessato dal passaggio di un metanodotto; pur essendo previsti, in tale zona, spazi di sosta e aree verdi, occorrerà approfondire con il soggetto proprietario (SNAM).

Si valuta opportuna una ulteriore analisi per individuare nuove (o diverse) funzioni che possano diversificare l'offerta all'utenza e migliorare i ricavi gestionali; la flessibilità delle strutture non comporta particolari limitazioni in tal senso.

**c) COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA****Compatibilità urbanistica**

Il previsto intervento di realizzazione del nuovo parco urbano sportivo è perfettamente compatibile con le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale; le aree destinate ad ospitare queste funzioni sono state individuate attraverso due varianti parziali di piano, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 63 del 19.07.2001 e n. 89 del 28.11.2002

**Descrizione sintetica dell'impatto ambientale**

Gli impatti riferibili agli elementi "aria, acqua, suolo, ambiente naturale", sono i seguenti:

- aria: la realizzazione dell'opera porterà ad un incremento delle emissioni nocive in atmosfera dovuto principalmente al prevedibile aumento di traffico e, in misura minima, agli impianti di riscaldamento/ condizionamento delle nuove strutture; i lavori di cantiere porteranno ad un potenziale impatto negativo temporaneo della qualità dell'aria legato all'emissione di polveri ed al rumore. Interventi di mitigazione: la riduzione delle emissioni legate al traffico può essere ottenuta con un rallentamento della velocità di marcia e con l'introduzione di consistenti barriere

e aree verdi, mentre relativamente agli impianti dovranno essere privilegiate scelte verso impianti di riscaldamento ad alto rendimento e a ridotto livello di emissioni o alimentati attraverso impianti solari /fotovoltaici.

L'aumento di polveri legato alla fase di cantierizzazione delle opere è temporaneo e può essere mitigato con periodiche bagnature delle aree di cantiere.

- acqua: il progetto non modificherà l'idrografia superficiale e l'estensione del bacino idrografico del Rio Vallone Riera, così come non sarà modificato il deflusso idrico sotterraneo. Non sono necessari interventi di mitigazione.

- suolo: La relazione geologica evidenzia i buoni parametri geomeccanici dei terreni e la "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" li inserisce nelle "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non imporre limitazioni alle trasformazioni di tipo edilizio ed urbanistico". Non sono necessari interventi di mitigazione.

- ambiente naturale: Le aree interessate sono attualmente condotte ad uso agricolo con coltivazioni a seminativo ed arboricoltura da legno (pioppeti), accanto a terreni incolti. Vi è un sostanziale bilanciamento tra gli impatti negativi e positivi in quanto se da un lato la realizzazione dell'opera sottrae suolo agricolo in uso, dall'altro consente di recuperare i terreni incolti. L'opera migliorerà l'assetto vegetazionale dell'area attraverso la realizzazione di nuove zone verdi.

Sono prevedibili impatti negativi minimi per la fauna, legati alla riduzione degli spazi naturali; risultano difficilmente valutabili, considerata l'attuale antropizzazione dell'area, gli effetti (in ogni caso di modesta entità) indotti dal prevedibile aumento del traffico relativamente al rumore ed all'emissione dei gas di scarico. Interventi di mitigazione: le negatività legate alla sottrazione di terreni all'uso agricolo e alla riduzione degli spazi naturali per la fauna, possono essere compensate dalla realizzazione di nuove aree verdi.

### **Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico**

Gli elaborati grafici del progetto preliminare evidenziano un'attenta ricerca di integrazione ambientale; il sistema dei percorsi e dei parcheggi, la modellazione del terreno per evitare il possibile impatto delle tribune dello stadio e per realizzare il percorso jogging attorno all'anello di atletica, l'uso di tensostrutture leggere per la copertura di alcuni spazi, rappresentano elementi caratterizzanti l'immagine del nuovo complesso ed il suo inserimento nel contesto circostante.

Il parco urbano sportivo diventerà una componente antropica in grado di identificare positivamente la zona e di attuare il collegamento tra la città, la collina ed il fiume, elementi costitutivi del territorio.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni del D.Lgs. 42/2004 relativamente alla fascia di rispetto del Rio Vallone Riera (art. 42 comma 1 lettera c)

#### **Documentazione fotografica del sito**

Vedi allegato

#### **d) SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**

##### **Stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio**

| <b>GESTIONE</b>           |                  |
|---------------------------|------------------|
| personale                 | € 118.000        |
| energia elettrica         | € 115.000        |
| consumi idrici            | € 15.000         |
| metano                    | € 30.000         |
| spese generali            | € 30.000         |
| materiali di consumo      | € 20.000         |
| <b>MANUTENZIONE</b>       |                  |
| campi in erba e sintetici | € 161.800        |
| strutture                 | € 70.000         |
| <b>TOTALE</b>             | <b>€ 559.800</b> |

**Tariffe per gli utenti**

| <b>IMPIANTO</b>   | <b>euro<br/>ora</b> |
|---|---------------------|
| <b>CAMPO CALCIO IN<br/>ERBA</b>   | 100                 |
| <b>CALCIO SU ERBA<br/>SINTETICA</b>   | 72,5                |
| <b>PISTA DI ATLETICA E<br/>CAMPI BASKET CALCIO<br/>RUGBY IN ERBA (3°<br/>CAMPO)</b> | 72,5                |
| <b>CAMPI DA CALCETTO</b>  | 72,5                |
| <b>CAMPI POLIVALENTI<br/>TENNIS</b>   | 13                  |
| <b>CAMPI POLIVALENTI<br/>PALLAVOLO</b>  | 72,5                |
| <b>CAMPI POLIVALENTI<br/>BASKET</b>   | 72,5                |
| <b>CAMPI POLIVALENTI<br/>CALCETTO</b>   | 72,5                |

**Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale**

Nell'ipotesi di realizzazione dell'opera attraverso un contratto di concessione per la costruzione e gestione, la copertura finanziaria del progetto nella fase di investimento è assicurata in parte dal Comune di Valenza sia con mezzi propri di bilancio (mutuo di € 1.700.000) che con la cessione di un bene del patrimonio disponibile (area del valore di € 2.300.000), ed in parte dal concessionario privato (€ 1.700.000).

Relativamente alla fase di esercizio, il piano gestionale allegato evidenzia la capacità di coprire i costi attraverso l'uso degli impianti; in questa fase, il Comune si assume l'onere di un contributo annuo di € 50.000

**e) PROCEDURE****Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree**

L'intervento è compatibile con le previsioni del Piano Regolatore; dovranno essere acquisite le aree attualmente di proprietà privata.

**Descrizione puntuale dei passaggi procedurali per ottenere nulla osta e autorizzazioni**

Poiché l'intervento è compreso nell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", l'intervento è subordinato al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale; dovrà altresì essere richiesta l'autorizzazione ambientale (rilasciabile in sub delega dal Comune stesso, ai sensi della L.R. n. 20/89 e s.m.i.) in quanto l'area è marginalmente interessata da una fascia di rispetto dai corsi d'acqua (Rio Vallone Riera) tutelata ai sensi dell'art. 42 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 22.01.04, n. 42 e s.m.i.

Oltre alle autorizzazioni di carattere ambientale, trattandosi di strutture ove è previsto, tra il resto, un campo di calcio per professionisti di serie C e l'afflusso di pubblico, prima dell'avvio dei lavori dovrà essere acquisito il parere dei seguenti enti e/o organismi:

- Vigili del Fuoco
- C.O.N.I.
- A.S.L.
- Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo

Infine, dovrà essere acquisito il parere della società SNAM, proprietaria del metanodotto presente nella zona.

I diversi pareri/autorizzazioni sopra indicati possono essere richiesti nel periodo temporale intercorrente tra l'approvazione del progetto definitivo e l'acquisizione delle aree (stimati in 150 giorni); data la natura dell'intervento e l'attenzione posta nel progetto preliminare sia agli aspetti tecnici che ad al corretto inserimento ambientale delle strutture, non si rilevano problemi in merito al loro rilascio.



**Cronoprogramma**

| ANNO                                       | 2006 |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 2007 |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 2008 |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 2009 |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  | 2010 |  |  |  |
|--|------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|----|----|---|---|---|---|--|--|--|--|--|------|--|--|--|
| MESE                                       | 10   | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10   | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10   | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10   | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Studio di fattibilità                      |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Preparazione e pubblicazione bando di gara |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Espletamento gara                          |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Stipula contratto                          |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Progettazione definitiva                   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Procedimento espropriativo                 |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Progettazione esecutiva                    |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Acquisizione pareri e autorizzazioni       |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Lavori 1 ^ fase                            |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Lavori 2^ fase                             |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Collaudo                                   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Avvio esercizio                            |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |      |    |    |   |   |   |   |  |  |  |  |  |      |  |  |  |

