

RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE **STUDIO DI FATTIBILITA' GENERALE**

PREMESSA

Il presente studio di fattibilità che ha come oggetto una generale riqualificazione del centro sportivo comunale. L'Amministrazione è intenzionata infatti ad avviare una trasformazione dell'esistente impianto sportivo, con l'obiettivo di fornire un'offerta continuativa, diversificata e polifunzionale di servizi sportivi, socio culturali e terziario commerciali.

L'attuale impianto sportivo è dotato di un campo da calcio con spogliatoi, magazzini e servizi annessi, due campi da tennis con relativi spogliatoi e servizi annessi, tre campi da bocce scoperti e un bar.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n 32 del 12.4.2014 era già stato approvata una prima versione dello studio di fattibilità generale relativo alla riqualificazione del centro sportivo comunale.

A seguito di ulteriori e più approfondite valutazioni l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto di modificare/integrare tale studio di fattibilità generale.

L'amministrazione comunale intende quindi 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. Rispetto alla prima versione della studio di fattibilità l'Amministrazione, oltre al bar/ristorante, vorrebbe integrare il centro con la realizzazione di un nuovo campo da calcio, una tribuna coperta, un campo polivalente (pallavolo-basket-calcetto), un blocco servizi igienici e spogliatoi, il parcheggio, un nuovo campo da tennis in sostituzione dei vecchi campi da bocce, e infine due nuovi campi da bocce scoperti. L'intervento complessivo si dovrebbe attuare in più stralci attuativi in modo da essere totalmente sostenibile dalle somme messe a disposizione dal comune nei piani triennali.

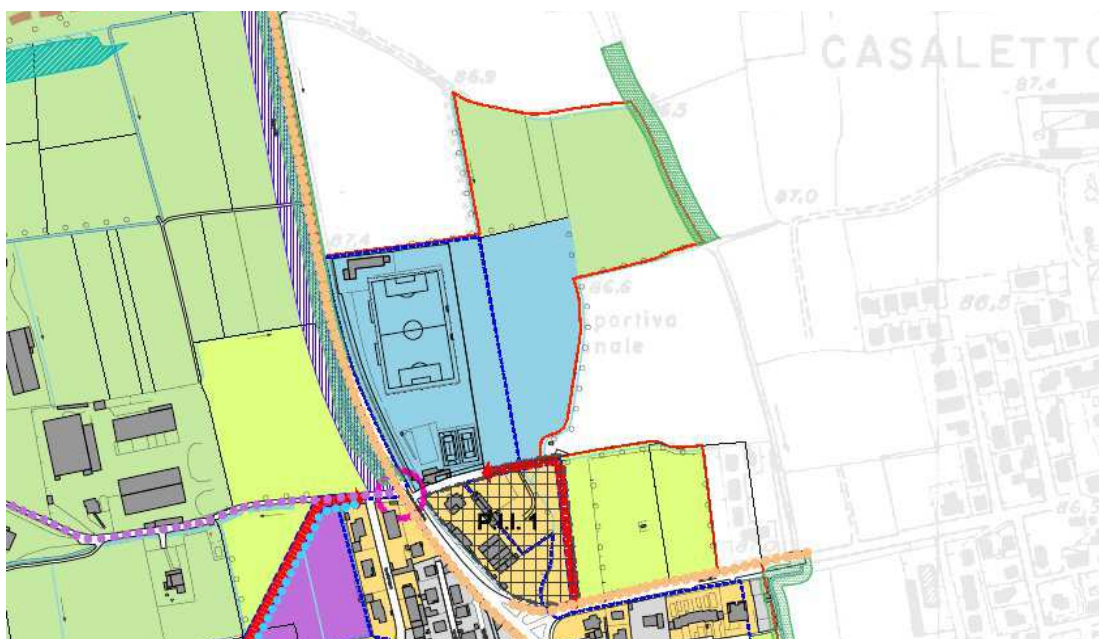
Fondamentale per la realizzazione complessiva degli interventi è l'acquisizione dell'area limitrofa al Centro Sportivo (di proprietà della Fondazione Opera Pia Alzeni), inoltre va ricordato che andrà prevista quanto prima l'esecuzione degli interventi di adeguamento e messa a norma delle strutture esistenti.

CAPITOLO 1

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

L'intervento trova conformità urbanistica negli elaborati del vigente P.G.T. come visibile negli estratti planimetrici d'inquadramento di seguito riportati.



Estratto dalla tavola PR19_Ambiti del tessuto urbano consolidato, PGT Comune di Trescore Cremasco

L'area è azionata nel P.G.T. vigente come "Aree per attrezzature e servizi esistenti e previste" art. 47 – 48, N.T.A. del Piano dei servizi.

Nell'angolo a sud-ovest è prevista la definizione di un nodo stradale di interesse e di notevole importanza data la necessità di concordarlo con la provincia, il tutto in linea con l'obiettivo di ampliamento del centro sportivo prefissato dall'amministrazione. L'area in oggetto verrà anche servita per quanto riguarda la mobilità lenta: nelle vicinanze si dirama infatti una pista ciclo - pedonale a servizio del comune, inoltre è in previsione la realizzazione di un collegamento con i paesi limitrofi



Vista aerea dell'area di intervento

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.

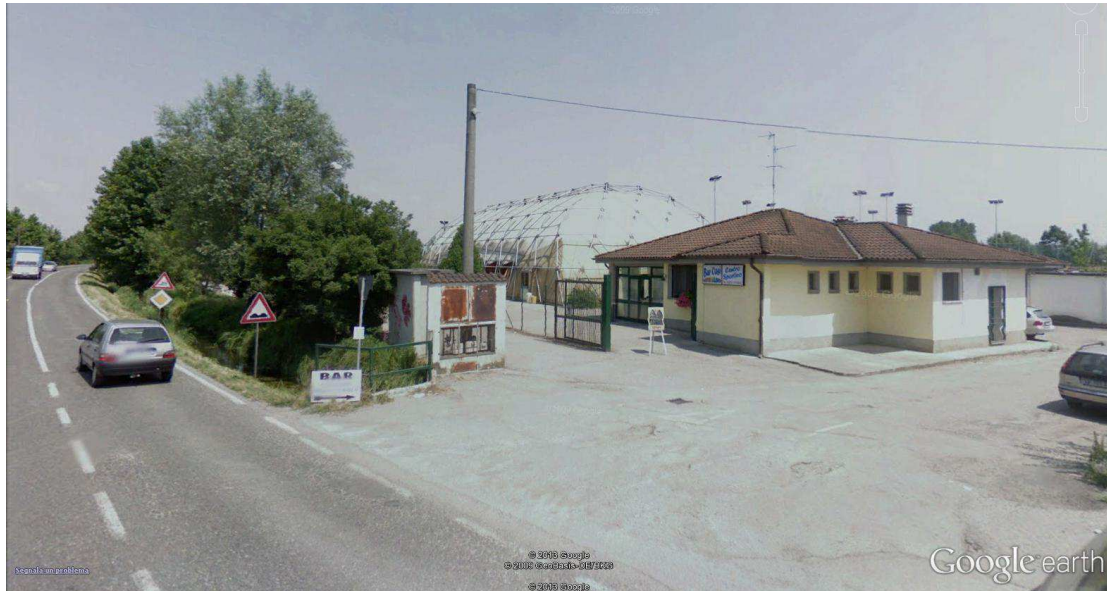
Altro obiettivo dell'Amministrazione, direttamente conseguente al precedente, è quello di assicurare la continua vivibilità.

Proprio per quest'ultimo motivo l'Amministrazione di Trescore Cremasco intende dotare questo spazio dei servizi necessari ed opportuni al fine di rendere l'area un polo, una nuova "centralità".

Nello specifico l'intervento di riqualificazione dell'area impiantistica esistente che l'Amministrazione intende realizzare, comprende le seguenti opere:

- **1)** Realizzazione di un area coperta destinata a manifestazioni ricreative composta da una zona bar con tavolini anche all'aperto, una cucina con annessi locali accessori, quali dispensa e spogliatoi con servizi igienici per i dipendenti, di circa 300 mq; e una spazio con tavoli dove poter mangiare, in grado di ospitare circa 320 persone, per un area di 390 mq. Complessivamente questo spazio ha un area di circa 690 mq
- **2)** Adeguamenti e messa a norma strutture esistenti, con particolare attenzione alle normative dei VV.F e del CONI per i centri sportivi
- **3)** area parcheggio (previa acquisizione area) con 155 posti auto
- **4)** realizzazione di un campo polivalente da utilizzarsi per diverse attività sportive, quali: pallacanestro, pallavolo, calcetto, ecc.;

- **5)** predisposizione blocco servizi igienici e spogliatoi per il campo polivalente di cui sopra
- **6)** realizzazione nuove tribune spettatori, previa rimozione attuali gradoni
- **7)** nuovo campo da tennis (al posto dei campi bocce esistenti)
- **8)** nuovi campi da bocce
- **9)** secondo campo di calcio (previa acquisizione area)



Vista dello stato attuale

Secondo l'Amministrazione Comunale gli interventi sopra elencati permetterebbero 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.

L'Amministrazione ritiene inoltre che, essendo l'area facilmente raggiungibile ed accessibile, sarebbe 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.



Vista dello stato attuale: il bocciodromo

Per l'intervento è prevista una realizzazione in **varie fasi distinte**, come verrà meglio specificato in seguito.

1.3 INQUADRAMENTO SOCIO – ECONOMICO

L'Amministrazione Comunale ritiene che un impianto sportivo così riqualificato possa 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. Il potenziamento delle strutture sportive esistenti rappresenta, inoltre, un modo efficace di promuovere e diffondere uno stile di vita sano.

La struttura, così come pensata, potrà, ad avviso dell'Amministrazione, essere anche un punto di riferimento per rappresentazioni musicali e/o teatrali.

Secondo l'Amministrazione, 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 UTENTI)

Nonostante la significativa funzionalità dell'impianto sportivo esistente sul territorio comunale, l'Amministrazione ritiene che vi siano alcune evidenti carenze che impediscono di ritenere pienamente soddisfacente il servizio offerto. Un'area come questa di comoda raggiungibilità, ad avviso dell'Amministrazione, non deve focalizzarsi solo sull'attività sportiva, ma

puntare a diventare un luogo che sappia richiamare l'intera collettività locale e sovralocale per motivi di interesse personale e di intrattenimento. Viste queste premesse secondo l'Amministrazione è evidente la carenza del servizio attualmente offerto, un servizio totalmente concentrato sullo sport con solo un piccolo bar a supporto. L'Amministrazione ritiene che sarebbe necessario ampliare la molteplicità di attività che vi si possono praticare e ampliare l'offerta di servizi di intrattenimento e consumo.

CAPITOLO 3

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E ANALISI DELLE ALTERNATIVE RELATIVE ALLE POSSIBILI SOLUZIONI ALL'IDEA ORIGINARIA

Per la riqualificazione del Centro Sportivo Comunale l'Amministrazione Comunale ha previsto la realizzazione in più stralci attuativi, come di seguito sommariamente indicati

1° STRALCIO

Comprende la realizzazione di una buona parte del bar coperto e panoramico (tramite delle vetrate affacciate sui campi da calcio sarà possibile seguire le partite), più ampio e capiente dell'attuale con i relativi servizi igienici: 1 wc donne, 1 wc uomini e 1 wc disabili, più un servizio igienico ad uso esclusivo del personale. Alla fine del primo stralcio il bar sarà perfettamente funzionale e avrà uno sviluppo planimetrico di circa 100 mq.

2° STRALCIO

Nel successivo stralcio verrà completata la struttura a telaio della copertura dell'area adibita al ristoro e verrà completato il bar, che avrà una superficie totale di circa 137 mq, con la realizzazione della cucina e con l'ampliamento dei servizi igienici. Tale ampliamento porterà alla realizzazione di un numero totale di 6 bagni così suddivisi: n.3 per le donne e n.3 per gli uomini, comprensivi dei servizi igienici attrezzati per disabili. La cucina, di circa 40 mq, sarà dotata di dispensa di adeguate dimensioni e di spogliatoio – servizi igienici per il personale.

3° STRALCIO

Successivamente verrà realizzato uno spazio per manifestazioni all'aperto. La struttura sarà ancora a telaio con copertura a trave reticolare a vista. L'area di circa 390 mq andrà ad ampliare lo spazio per la ristorazione con 320 posti a sedere, un'area per i tavoli del bar all'aperto e la zona cassa e "passavivande" in comunicazione con la cucina, da utilizzarsi durante le diverse feste e manifestazioni.

4° STRALCIO

Con il quarto stralcio si prevede la dotazione di un parcheggio di circa 3.800,00 mq e in grado di ospitare circa 155 posti auto, un numero abbastanza consistente di auto che si auspica possa ben assolvere alle esigenze funzionali della struttura nelle sue diverse modalità di fruizione: per partite e/o per feste e manifestazioni.

5° STRALCIO

Tra le opere in previsione vi è anche un campo polivalente a disposizione per la disputa di partite di calcetto, pallacanestro, pallavolo, ecc.,

6° STRALCIO

Servizi e spogliatoi per il campo polivalente. Con il 6° stralcio si prevede la realizzazione di due spogliatoi atleti, ognuno dei quali dimensionato per un numero massimo di 12 giocatori per squadra (1,60 mq ad atleta, come indicato nelle *Norme Coni per l'impiantistica sportiva – giugno 2008*) dotato di un servizio igienico (1 ogni 12 atleti - *Norme Coni per l'impiantistica sportiva – giugno 2008*) e n.4 docce (1 doccia ogni 3 atleti - *Norme Coni per l'impiantistica sportiva – giugno 2008*), e si creerà uno spogliatoio per l'arbitro dimensionato per un minimo di due utenti contemporanei vista l'attività e la destinazione del campo polivalente e dotato di servizio igienico e doccia, sempre secondo le indicazioni contenute nelle *Norme Coni per l'impiantistica sportiva – giugno 2008*.

7° STRALCIO

Si andrà a creare un nuovo campo da tennis, nella posizione degli attuali e ormai degradati campi da bocce, realizzato con fondo in terra.

8° STRALCIO

Verranno predisposti n.2 nuovi campi da bocce per completare la varietà di servizi ed attività che si possono svolgere nel centro sportivo e per meglio rispecchiare le esigenze – richieste degli abitanti e potenziali fruitori dell'area.

9° STRALCIO

A completamento delle previsioni di progetto si andrà a sostituire l'attuale gradonata con tribune in grado di ospitare 180 spettatori seduti al fine di dare un maggior comfort a chi assisterà alle partite di calcio.

10° STRALCIO

Previa acquisizione dell'area necessaria si andrà a realizzare un secondo campo da calcio adiacente all'esistente.

3.2 STUDIO DELLA PREFATTIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

La progettazione e la pianificazione territoriale sono, negli ultimi anni, sempre più sensibili alle tematiche ambientali e di risparmio energetico, verso la garanzia di livelli qualitativi superiori ai minimi prescritti dalla normativa vigente in materia. Le scelte progettuali che riguarderanno i materiali, gli impianti, le tecniche costruttive e la manutenzione dell'intervento dovranno essere rivolte alla riduzione del consumo idrico, delle energie non rinnovabili e delle emissioni di sostanze inquinanti. L'obiettivo sarà quello di ridurre l'impatto ambientale e promuovere la sostenibilità.

3.3 STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO

La somma complessiva dell'intervento è sommariamente stimata in € 1.200.000,00 così suddivisi:

- Realizzazione prima parte del bar =	€ 140.000,00
- Completamento del bar =	€ 160.000,00
- Realizzazione spazio per manifestazioni =	€ 100.000,00
- Adeguamenti e messa a norma =	€ 50.000,00
- Acquisizione area =	€ 200.000,00
- Creazione parcheggio =	€ 100.000,00
- Realizzazione campo polivalente =	€ 70.000,00
- Spogliatoi e servizi per il campo polivalente =	€ 200.000,00
- Nuovo campo tennis =	€ 60.000,00
- Nuovi campi da bocce =	€ 30.000,00
- Realizzazione tribune coperte prefabbricate =	€ 60.000,00
- Nuovo campo calcio per allenamento =	€ 30.000,00

=====

TOTALE COMPLESSIVO = € 1.200.000,00