



Area Sviluppo territoriale
Servizio Reti, Infrastrutture e Mobilità

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - RE

CAMPO ATLETICA

CODICE INTERVENTO: Z_01601

CUP J88B18000210004

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

Dirigente del Servizio e
Responsabile Unico del Procedimento
Ing. David Zilioli

Progettista:
Ing. Morosini Enrico

REGGIO EMILIA, FEBBRAIO 2020

PREMESSA

Scopo del presente Progetto è aggiornare lo Studio di Fattibilità inerente la realizzazione di una nuova struttura dedicata all'atletica che vada a sostituire lo storico Campo Camparada posto tra via del Partigiano, via Terrachini e via Melato, approvato con Delibera di Giunta ID 7 del 22/01/2019 *"Approvazione degli Studi di Fattibilità al fine dell'inserimento del programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019-2021 – Cod. int. Amm.ne:V_12701; T_01601, Z12601"*

L'aggiornamento si è reso necessario a seguito di una rivalutazione del costo di costruzione e alla stima degli oneri di acquisizione delle aree.

Al fine di rendere meglio comprensibile le caratteristiche del progetto si riportano di seguito i principali contenuti del precedente Studio di Fattibilità e si aggiornano le sezioni 5. STIMA COSTI DI COSTRUZIONE e 6 QUADRO ECONOMICO DI INTERVENTO.

1. AMBITO DI INTERVENTO

1.1 Inquadramento

1. Situazione Iniziale

L'area ricompresa tra via Melato, via Terrachini e via del Partigiano è storicamente dedicata alle attività sportive ed al suo interno trovano collocazione:

- La piscina Comunale dotata di:
 - vasca olimpionica da 50 mt (profondità: 110 cm-330 cm), coperta con vetrate apribili per l'estate;
 - vasca da 25 mt (profondità: 100 cm - 170 cm) vasca coperta;
 - 2 vasche da 15 mt (profondità: 80 cm) una coperta e una scoperta.
- il centro sportivo di via Terrachini dotato di:
 - n. 6 campi da tennis/calcio a 5 (coperti e scoperti);
 - n. 3 campi per squash;
 - n. 1 parete attrezzata per arrampicata sportiva;
 - n. 1 palestra a corpo libero.
- Il campo di atletica dotato di una pista anulare regolare di 7,30x400 mt. che al proprio interno comprende tutte le pedane per i salti ed i lanci sono inoltre presenti una tribuna per gli spettatori e l'edificio che ospita gli spogliatoi e l'impiantistica.

La gestione del campo è affidata alle società A.T.I. tra G.S. Self Atletica ASD e Atletica Reggio ASD tramite la Fondazione dello Sport, ed ad esso possono accedere gli studenti delle scuole elementari, medie e superiori, gruppi sportivi scolastici, società sportive di atletica leggera, gruppi affiliati a federazioni sportive federati al CONI o enti di promozione sportiva.

Presso il campo di atletica si svolgono le seguenti attività:

- Allenamento e specializzazione attività agonistica: allievi, junior, promesse, senior e master;
- Avviamento all'atletica leggera e alla motricità: ragazzi, cadetti;
- Avviamento alla Motricità ed all'Atletica.



1.2 Analisi dei bisogni

La pista di atletica e le relative pertinenze risentono della lunga attività per cui si rende necessario valutare il tema di una eventuale completa ristrutturazione dell'impianto attuale ovvero della realizzazione di uno nuovo sempre all'interno del territorio del comune.

Scopo del presente progetto è l'approfondimento circa i vantaggi e gli svantaggi di entrambe le soluzioni.

Nell'ipotesi di una nuova realizzazione si dovranno inoltre valutare:

- le possibili alternative circa la collocazione del nuovo impianto in accordo con quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dalle indicazioni strategiche per lo sviluppo di nuovi poli sportivi e multifunzionali;
- un dimensionamento di massima delle dotazioni accessorie quali parcheggi, spogliatoi, tribune etc.

2 FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Obiettivi dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è rendere fruibile alla città ed alla provincia un moderno impianto per le attività sportive connesse all'atletica leggera che possa divenire un elemento di riferimento a livello regionale e nazionale.

2.2 Individuazione delle alternative

Il presente studio affronta la valutazione circa il mantenimento delle attività di atletica presso il campo Camparada ovvero la realizzazione di un nuovo impianto in un'altra area.

L'ipotesi di realizzare una completa ristrutturazione dell'attuale impianto presenta diversi fattori negativi:

- l'attuale collocazione in adiacenza a strade con intenso traffico quali via Terrachini e soprattutto via del Partigiano;
- la non adeguatezza dimensionale dell'area ad essere sede di ampliamenti delle attività ed implementazioni delle dotazioni, non ultimi i parcheggi che sono ad oggi presenti in numero ridotto;
- il fermo delle attività conseguente alla realizzazione dei lavori che obbligherebbe gli utilizzatori ed in particolare le società a rivolgersi a realtà esterne al territorio comunale.

L'ipotesi di realizzare un nuovo impianto su altra area oltre ad evitare il fermo delle attività e a rendere possibile l'adeguamento delle dotazioni degli impianti presenta ulteriori vantaggi:

- possibilità di identificare un'area con migliori caratteristiche ambientali;
- possibilità di inserire l'impianto all'interno di un contesto con vocazione sportiva che possa diventare un elemento di riferimento a livello sovra comunale;
- possibilità di utilizzare l'impianto sportivo come elemento di qualificazione e presidio di aree a verde;
- possibilità di integrare le aree del campo di atletica attuale con le strutture a supporto del quartiere e delle attività connesse con la piscina.

A partire da quanto sopra esposto si è ritenuto di procedere con le valutazioni per la realizzazione di un nuovo impianto prevedendo nel contempo di mantenere la proprietà delle attuali che potranno così andare ad integrare le dotazioni di verde a servizio del quartiere e della piscina.

Il presente studio ha preso in considerazione un'area posta a ridosso del centro storico e posta tra le aree aeroportuali e la ferrovia Milano Bologna in adiacenza alla pista di avviamento al ciclismo, caratterizzata da:

- un'ampia accessibilità multimodale garantita dalla vicinanza alla stazione storica al C.I.M., alla fermata FER presso il San Lazzaro e a via del Partigiano ed alla tangenziale;
- un collegamento ciclopedonale diretto con il Campus San Lazzaro tramite il sottopasso presso la stazione FER;
- la possibilità di realizzare una connessione ciclopedonale diretta con il Parco innovazione presso le Reggiane e con il C.I.M.;
- l'inserimento dell'impianto all'interno di un'ampia area a verde che si estende sino al Rodano ad est e confina con il sedime aeroportuale e l'Arena Campovolo con la quale è possibile conseguire importanti sinergie sia per quanto le dotazioni infrastrutturali e del verde.

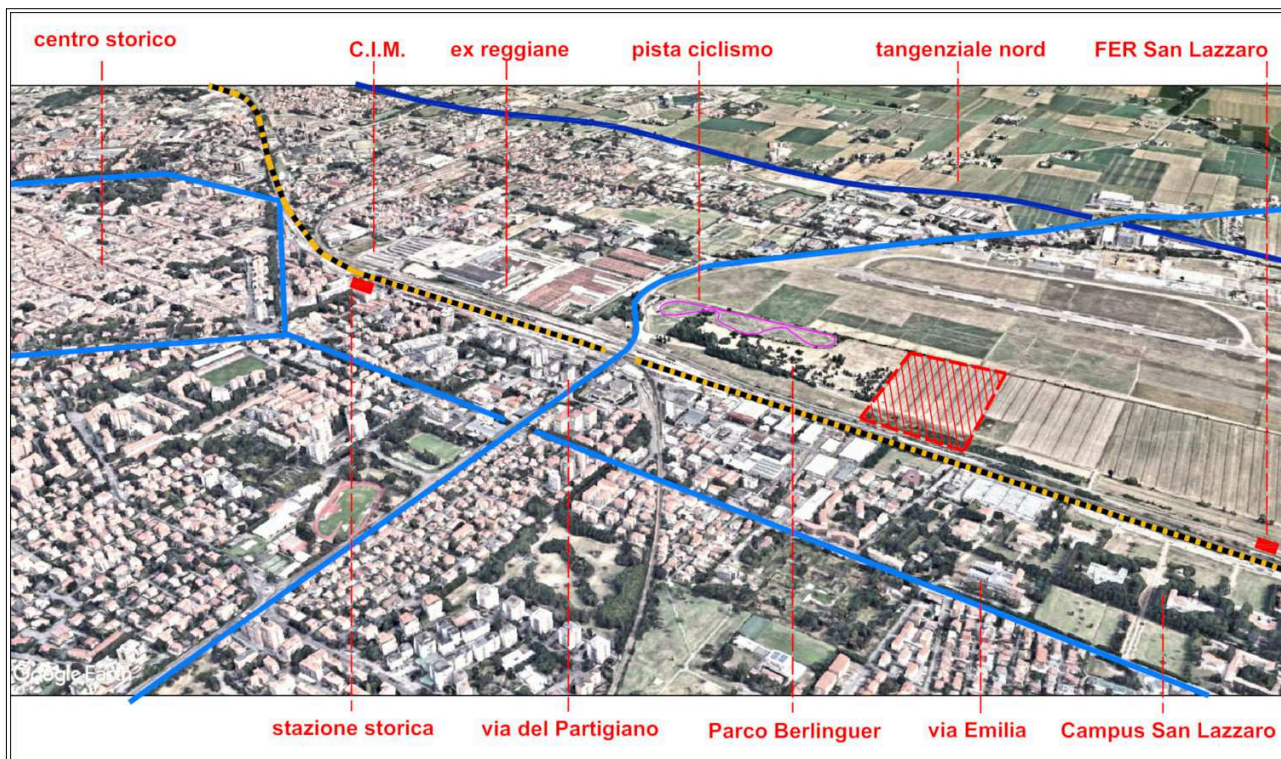
Nell'immagine a seguire si è identificata l'area ipotizzata per la realizzazione del nuovo impianto e si sono evidenziati le principali realtà con cui la nuova struttura verrebbe a relazionarsi:

- l'area ex reggiane oggetto di ampi interventi di ristrutturazione nell'ambito della realizzazione del Parco Innovazione;
- il Campus Universitario del San Lazzaro sede di attività didattica e di supporto all'ateneo di Reggio;
- il centro storico.

Si sono inoltre evidenziate le principali infrastrutture di trasporto presenti che renderebbero l'impianto sportivo facilmente accessibile sia tramite il mezzo privato che tramite quello pubblico su ferro e su gomma:

- via del Partigiano, uno dei principali assi di collegamento nord-sud della città, da cui si accede alla tangenziale nord;
- la stazione storica sulla linea Milano-Bologna e la stazione San Lazzaro di competenza FER

- il Centro Interscambio Mobilità – CIM, su cui si attestano numerose linee del trasporto extra urbano ed un parcheggio per circa 1.000 auto.



L'area individuata è attigua al parco dedicato a Enrico Berlinguer ed alla pista di Avviamento al Ciclismo Giannetto Cimurri dotata di tracciati da 1.000 e 600 m su asfalto, di circuito mountain bike, di spogliatoi e magazzini.

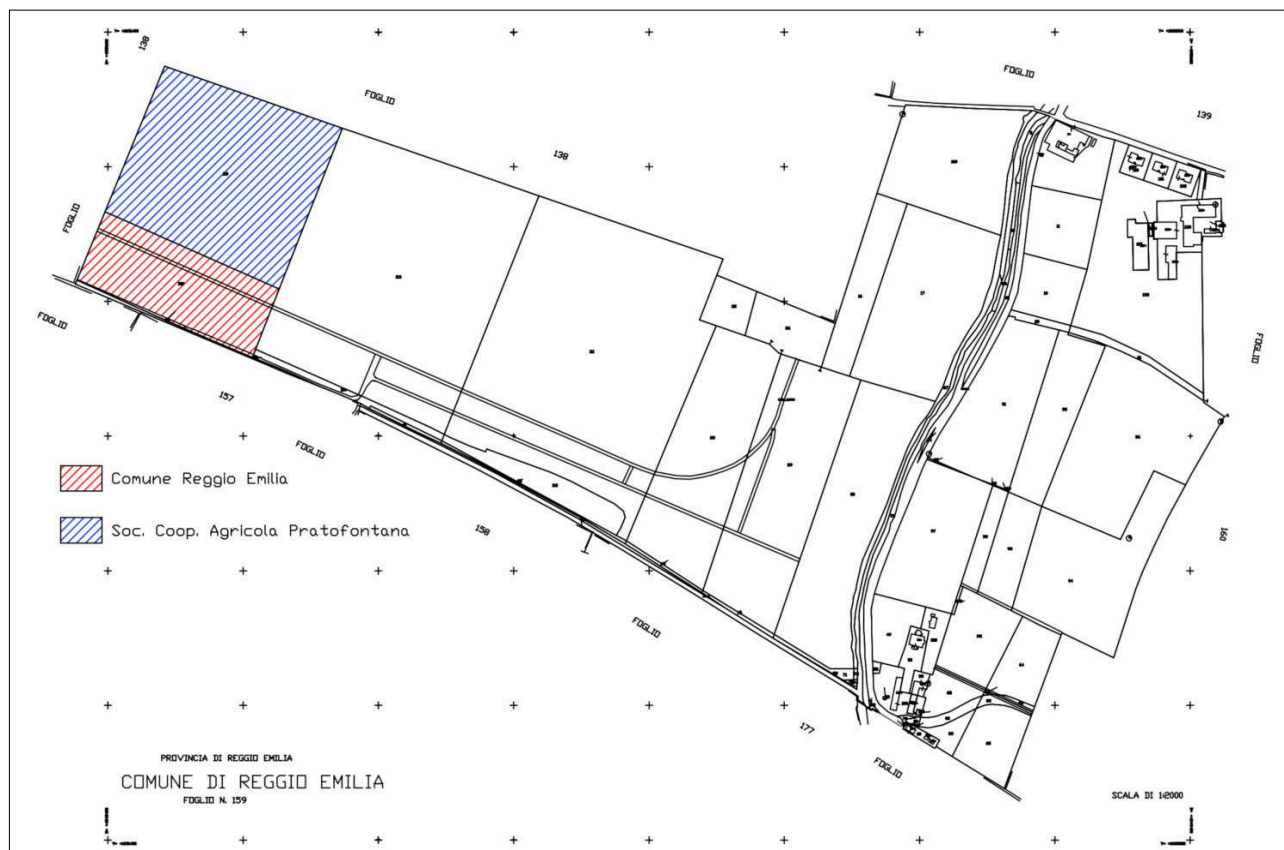
Le potenzialità di relazione con due importanti soggetti attivi a Reggio Emilia, quali il parco Innovazioni e il Campus Universitario, sono ulteriormente evidenziati nell'immagine a seguire in cui si sono individuati i possibili principali assi pedonali da sviluppare.



Inquadramento catastale

L'area di intervento interessa i seguenti lotti così catastalmente individuati:

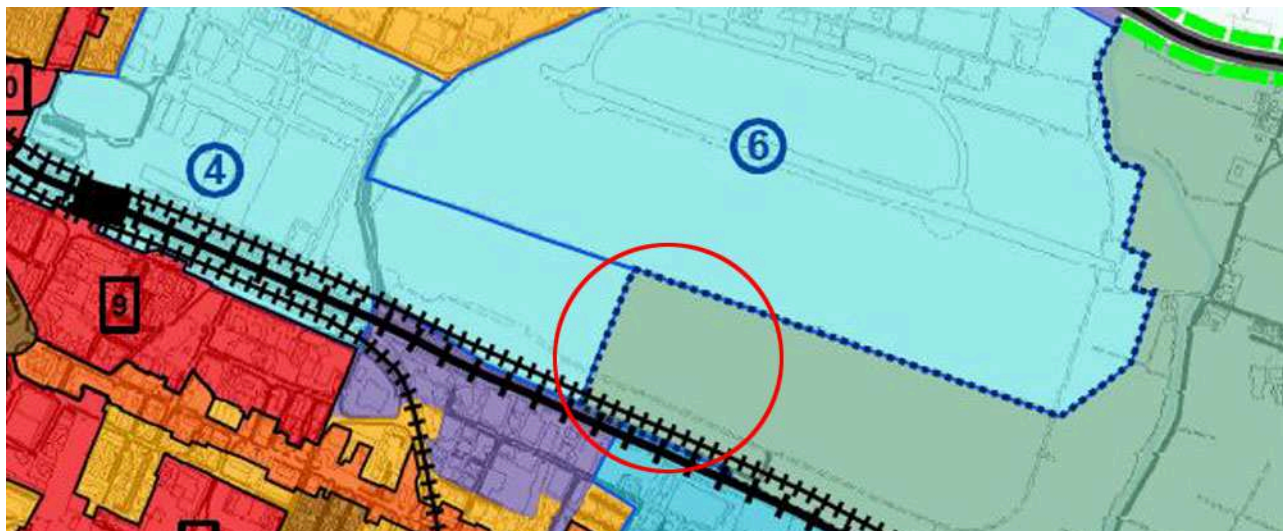
- foglio 159, mappale 119: che si estende su una superficie di circa 70.000, ad oggi di proprietà della Società cooperativa agricola Pratofontana;
- foglio 159, mappale 120: che si estende su una superficie di circa 30.000 mq, ad oggi di proprietà del Comune di Reggio Emilia.



Inquadramento urbanistico

PSC - Progetto

Il PSC inserisce l'area di intervento fra gli "Ambiti Agricoli Periurbani"; lo stesso PSC disciplina tale area ai sensi dell'art. 4.7, che detta la disciplina a cui il RUE si deve conformare per pianificare gli interventi nel territorio rurale, e ai sensi dell'art. 5.9, che elenca gli interventi particolari in territorio rurale che sono governabili con il POC.



territorio rurale

ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)

AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambiti agricoli periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambito parchi periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

Estratto tavola P6 del PSC - scala 1:20.000

PSC - Tavole Dei Vincoli

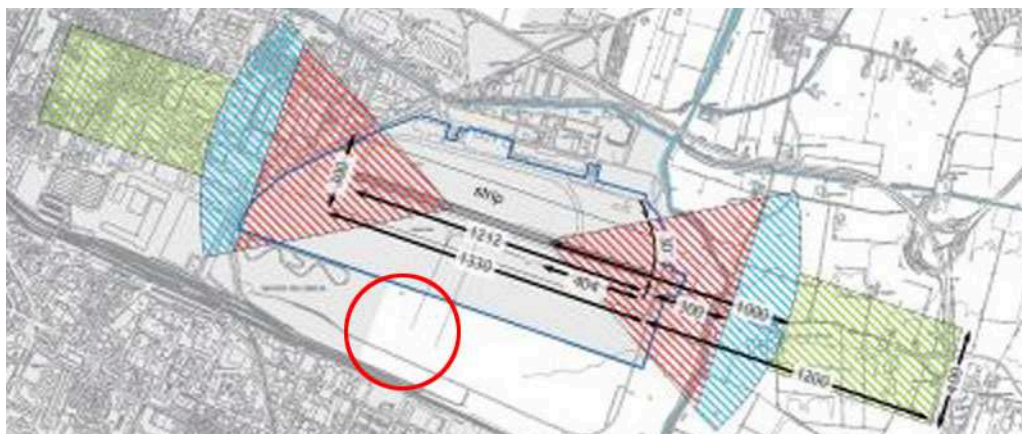
La verifica delle tavole dei vincoli non evidenzia interferenze significative con l'area di intervento.

Le tavole dei vincoli del PSC fanno riferimento alle seguenti tematiche:

- P7.1: tutele paesaggistico-ambientali;
- P7.2: tutele storico-culturali
- P7.3: vincoli infrastrutturali

Piano Di Rischio Aeroportuale

La verifica del Piano di Rischio Aeroportuale non evidenzia interferenze con l'area di intervento.



Estratto tavola inquadramento Piano di Rischio Aeroportuale

RUE - Progetto

Il RUE vigente disciplina l'area di intervento, che ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e in adiacenza ai poli funzionali PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale ed ex Officine Reggiane" e PF-6 "Aeroporto città del Tricolore", in relazione ai seguenti ambiti di appartenenza:

- il lotto catastalmente individuato con il foglio 159, mappale 120, a sud, è destinato a "zone per il verde pubblico" di cui all'art. 3.1.2 e fa parte delle "Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale";
- il lotto catastalmente individuato con il foglio 159, mappale 119, a nord, è destinato ad "ambiti agricoli periurbani (AAP)" di cui all'art. 4.7.3.bis ed è disciplinato dalle norme di cui al Capo 4.6 e 4.7 del RUE.



TERRITORIO RURALE

territorio rurale - capo 4.6 e 4.7

ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

ambito di rilievo paesaggistico

ambito agricolo periurbano

ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

DOTAZIONI TERRITORIALI, DI QUARTIERE E INFRASTRUTTURE

aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali - capo 3

spazi aperti attrezzati a verde (coordinato capo 3.2)

per il gioco, ricreazione e il tempo libero

V

per lo sport

VS

Estratto tavola R3 del RUE - scala 1:10.000



PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale ed ex Officine Reggiane"

Varianti Urbanistiche al Rue

Con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale sono state adottate Varianti specifiche al RUE che comportano modifiche agli elaborati del RUE vigente:

- DCC n. 171 del 13/11/2017 "Variante al Piano di Rischio Aeroportuale"
- DCC n. 18 del 12/02/2018 "Variante al Commercio"
- DCC n. 78 del 16/07/2018 "Variante impianti produttivi isolati"
- DCC n. 115 del 12/11/2018 "Variante finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione"

Le Varianti elencate non modificano, né a livello cartografico né a livello normativo, in riferimento alla destinazione prevista dall'intervento, la disciplina urbanistica dell'area.

3 PROCEDURA URBANISTICA

L'insediamento di una pista di atletica nell'area di intervento completa il progetto dell'anello verde che perimetra l'intera area del Campovolo, congiunge il Bosco pubblico "Enrico Berlinguer" con il Parco del Rodano (Bosco pubblico "Paride Allegri"), ed est, e integra il sistema delle attività sportive insediate nella zona. Si collega, tramite il sottopasso ciclopedonale esistente al Campus universitario di San lazzaro, e da questo al polo sportivo di viale del Partigiano/via Melato, ed è facilmente raggiungibile dal sistema viario ad alto scorrimento delle tangenziali grazie alla vicinanza a viale del Partigiano e via dell'Aeronautica, all'altezza dell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane.

L'insediamento di una pista di atletica e delle strutture ad essa collegate, quali ad esempio spogliatoi, tribune, ecc..., è conforme con gli strumenti urbanistici vigenti in riferimento al lotto sud, catastalmente individuato con il foglio 159, mappale 120 e già destinato a "zone per il verde pubblico" di cui all'art. 3.1.2 del RUE, mentre non è conforme con la disciplina attualmente vigente in riferimento al lotto nord, catastalmente individuato con il foglio 159, mappale 119 e destinato ad "ambiti agricoli periurbani".

Al fine di poter attuare l'intervento e trasformare l'area agricola periurbana attualmente insediata in una "zona per il verde pubblico attrezzato per lo sport" di cui all'art. 3.1.2 del RUE vigente è necessario, con riferimento al solo lotto nord, seguire una delle seguenti procedure urbanistiche:

- **Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017**, finalizzato all'approvazione di un progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo comunale, in variante al RUE e al POC vigente;
- **Accordo Operativo di cui all'art. 38 della LR n. 24/2017**, da attuarsi, in particolare, in caso di soggetto attuatore privato, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 5.9 del PSC;
- **Variante al RUE**, con modifica della disciplina urbanistica del lotto in oggetto.

4 INDICAZIONI DI MASSIMA DELLE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Al fine di poter definire l'effettivo fabbisogno in termine di aree si è proceduto identificando dapprima le funzioni da insediare e quindi effettuando un pre dimensionamento di massima.

Spazi per le attività sportive

- pista principale di atletica: costituita da un anello di dimensioni standard minime di 160 x 80 metri al cui interno sono presenti le dotazioni per le discipline di lancio e salto;
- area esterna alla pista principale per le attività di riscaldamento e corse campestri;
- edificio per l'atletica indoor dotato una zona corsa a 6 corsie, tre zone salti ed una tribuna da 100 posti: dimensioni di riferimento 25x100 ml esclusi spogliatoi e spazi di supporto

Servizi di supporto per l'attività sportiva

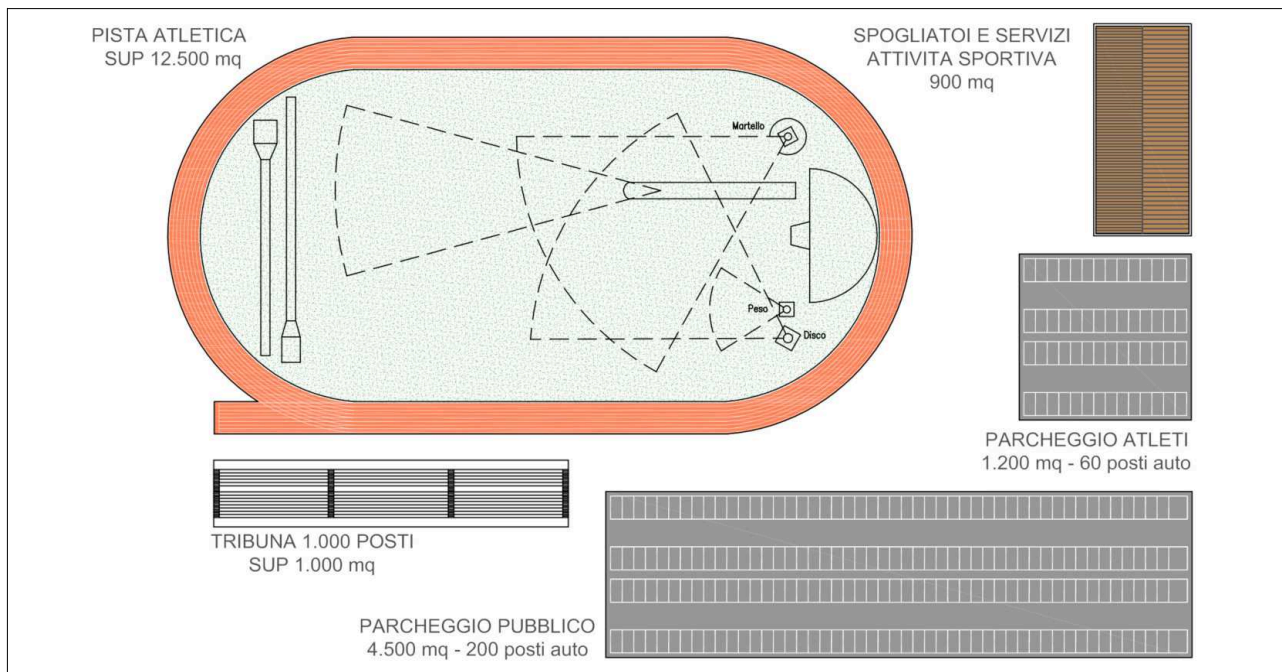
- spogliatoi: si suppone in fabbisogno di 4 spogliatoi modulabili in funzione dei diversi utilizzi e della possibilità di ospitare eventi sportivi a livello nazionale, dotati di servizi e docce: 600 mq in totale;
- spogliatoi arbitri dotati di servizio e doccia: 50 mq;
- infermeria/pronto soccorso anch'esso dotato di servizio igienico e che possa fungere da locale antidoping: 30 mq;
- magazzini per attrezzi, materiali e attrezzature varie: 140 mq;
- almeno un locale ufficio: 30 mq;
- parcheggio dedicato agli atleti con capacità pari a 60 posti auto su 1.200 mq;

Spazi per il pubblico

- tribuna per 1000 posti a sedere: superficie pari a 1.000 mq
- servizi igienici: superficie pari a 60 mq
- locale assistenza sanitaria: superficie pari a 30 mq
- locale da destinarsi ad attività di ristoro ovvero incontri pubblici con una capienza non superiore a 100 persone: superficie pari a 100 mq
- parcheggio dedicato al pubblico con capacità pari a 200 posti auto su 4.500 mq

In occasione delle manifestazioni l'accesso degli spettatori all'impianto dovrà avvenire tramite passaggi controllati e gli spazi destinati all'attività sportiva (spogliatoi e relativi collegamenti con l'esterno e con lo spazio di attività) che dovranno essere compartimentati e non accessibili agli spettatori.

A solo titolo esemplificativo si riporta schema grafico delle superfici minime suddivise per i principali elementi di riferimento:



Le superfici sopra schematizzate sono state inserite in una foto satellitare al fine di illustrare i rapporti dimensionali tra le opere previste e le aree circostanti:

L'area tratteggiata in bianco, posta a nord, rientra all'interno delle previsioni di sviluppo delle dotazioni a servizio dell'Arena Campovolo e dovrebbe essere destinata ad uso parcheggio secondo due diverse modalità:

- la sezione prossima a via del Partigiano urbanizzata e sede usuale di sosta;
- la sezione orientale lasciata a prato e utilizzata come area di sosta solo in occasione di grandi eventi.

Tale infrastruttura potrebbe essere messa a disposizione anche del campo di atletica sia per l'attività ordinaria che in caso di manifestazioni sportive. Tale opportunità permetterebbe di ridurre ulteriormente le superfici a parcheggio da realizzare con un conseguente risparmio non solo economico ma anche nel consumo del suolo.

Si rimanda ai successivi livelli di progettazione l'esatta quantificazione del fabbisogno di parcheggi e delle modalità con cui soddisfarlo.

L'accesso all'impianto potrà avvenire tramite via Marro lungo un percorso già realizzato che presenta però delle criticità nell'immissione da Nord su via del Partigiano e nell'uscita verso Sud.

Nell'ambito del PRU Reggiane, ricadente nel Polo funzionale sopra richiamato, è in fase di affidamento la riapertura di via Mazzacurati che permetterà un collegamento diretto con il C.I.M. e che comporterà la realizzazione di una nuova rotonda su via del Partigiano su cui sarà possibile attestare l'accesso all'area del campo di atletica.



5 STIMA COSTI DI COSTRUZIONE

Successivamente all'approvazione dello Studio di Fattibilità e del Masterplan si è proceduto ad una prima verifica dei costi prendendo in considerazione:

- costi afferenti l'acquisto delle aree il cui totale, nel caso di procedura espropriativa è stimato pari ad € 850.000,00 comprensivi di indennità di esproprio ed imposte (dati Servizio Patrimonio del Comune);
- maggiori costi di realizzazione correlati alle opere accessorie connesse con le previsioni del masterplan, stimati in €. 950.000 che porta il totale dei lavori al €. 2.350.000,00 esclusi oneri della sicurezza. Si riporta di seguito la stima dei costi di costruzione della pista così come illustrati nel masterplan:

FASE 1 - CLUSTER ATLETICA

DOTAZIONI IN PROGETTO IMPORTO TOTALE

ambienti coperti (spogliatoi, servizi,...) 500.000,00 €

pista atletica 8 corsie 620.000,00 €

area verde interna 80.000,00 €

parcheggi 120.000,00 €

illuminazione pista e aree esterne 80.000,00 €

1.400.000,00 €

FASE 1 bis - COMPLETAMENTO CLUSTER ATLETICA

DOTAZIONI IN PROGETTO IMPORTO TOTALE

percorsi ciclopedonali 260.000,00 €
 area verde esterna attrezzata 180.000,00 €
 attrezzature specialistiche e arredi 150.000,00 €
 aree ludico-ricreative 90.000,00 €
 alberature e ambientazioni 100.000,00 €
 completamento "cluster" atletica 90.000,00 €
 parcheggi 40 posti 80.000,00 €
950.000,00 €
TOTALE LAVORI DI COSTRUZIONE ESCLUSI ONERI: €. 2.350.000,00

6 QUADRO ECONOMICO DI INTERVENTO

Di seguito si riporta il quadro economico di intervento aggiornato:

Lavori	
Lavori	€. 2.350.000,00
Oneri della Sicurezza	€. 100.000,00
Totale Lavori	€. 2.450.000,00
Somme a disposizione	
IVA al 10%	€. 245.000,00
Incarichi professionali progettazione	€. 250.000,00
Incarichi professionali esecuzione	€. 150.000,00
Incentivazione interna	€. 49.000,00
Forniture dirette e opere in economia	€. 50.000,00
Imprevisti	€. 46.000,00
Oneri di gara	€. 10.000,00
Totale Somme a disposizione	€. 800.000,00
TOTALE SOLA COSTRUZIONE	€. 3.250.000,00
ACQUISIZIONE AREE	€. 850.000,00
TOTALE INTERVENTO	€. 4.100.000,00

7 VERIFICA PROCEDURALE

L'iter realizzativo che si propone consta delle seguenti fasi:

- Adeguamento degli strumenti urbanistici:
 - variante al RUE

- apposizione del vincolo di esproprio
- Progettazione su due livelli:
 - Progetto Preliminare
 - Progetto Esecutivo.

Per la redazione dei progetti e per il Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione si ipotizza il ricorso a professionisti esterni.

- Esecuzione – procedura negoziata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Per le attività di Direzione Lavori e per il Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione si ipotizza il ricorso a professionisti esterni .

L'intervento potrà pertanto essere articolato secondo la seguente cadenza temporale:

- 1) Affidamento incarichi di progettazione n. 100 gg;
- 2) Redazione, verifica ed approvazione del progetto preliminare n. 90 gg;
- 3) Redazione, verifica ed approvazione del progetto esecutivo n. 90 gg;
- 4) Bando di Gara e Affidamento n. 90 gg;
- 5) Esecuzione delle opere n. 300 gg;
- 6) Collaudi n. 30 gg.

I tempi complessivamente previsti per l'esecuzione dell'intervento sono stimati in 700 gg a far data dall'attivazione del procedimento.

Il tecnico

Ing. Enrico Morosini

