

Intervento B1.2: *Recupero dei Valloni e realizzazione della Sede dell'Ente Parco del Po e dell'Orba*

INQUADRAMENTO GENERALE – Benefici per la collettività

La storia di Valenza e dei suoi abitanti è intimamente legata alla vita del fiume che la lambisce, e proprio il recupero di quel antico rapporto è uno dei capisaldi della strategia di riqualificazione dell'habitat urbano.

E così rispetto all'obiettivo generale del programma integrato di valorizzazione turistica delle risorse ambientali storiche, il presente progetto di intervento persegue l'obiettivo specifico della valorizzazione ambientale dell'ambito dei Valloni e delle antiche mura al fine di creare un collegamento tra le aree della fascia fluviale ed il centro storico e rivitalizzare la zona nord di via Po.

2001
consolidamento mura di Via
Rimini

Tale riqualificazione prende avvio nel 2001 dal consolidamento delle mura di Via Rimini, sotto le quali si estende il Parco Musolino; proprio quest'ultimo, nell'anno 2003, sarà oggetto di un intervento di riqualificazione ambientale esteso su 34 ettari (che comprenderà anche altri 6 ettari demaniali in concessione all'Ente-Parco) comprendente la ricostruzione del paesaggio tradizionale della piana del Po (con impianto di macchie arboree e arbustive, sistemazione di prati e impianto di viali) e l'allestimento di infrastrutture per la fruizione turistica (un'area di sosta pic-nic) inserita all'interno della rete di percorsi cicloturistici del Parco "In bici sul Po".

2003
intervento sul
Parco Musolino

2006
realizzazione parcheggio
lotto 1

A metà del percorso compreso tra le mura spagnole e il grande parco è rilevabile un'area ancora altamente degradata su cui è collocato un immobile di proprietà comunale (un tempo destinato ad officina del Gas); l'area è in stato di semi abbandono ed è caratterizzata da un andamento a terrazze che seguono il percorso della strada al Po, proprio questa sarà oggetto di intervento per la realizzazione di un sistema di parcheggi a servizio del centro storico, mentre il contenitore

dell'ex – gasometro, in posizione strategica, proprio sulla strada che collega il centro urbano con il “Bosco Musolino”, risulta particolarmente appropriato per essere la nuova sede dell'Ente Parco del Po e dell'Orba, in un'ottica di ampia sinergia tra l'Ente stesso e il Comune di Valenza, già sperimentata fin dai primi anni '80 quando muoveva i primi passi la Riserva Naturale della Garzaia di Valenza (anticipazione del Parco del Po) e proseguita senza soluzione di continuità fino ad oggi in numerose occasioni, fra le quali rientra senz'altro l'intervento di riqualificazione ambientale, poc'anzi richiamato, frutto di un progetto dell'Ente Parco su terreni di proprietà comunale.

QUADRO CONOSCITIVO

L'area che si estende tra il limite del centro storico e la valle del Po, indicata come area dei Valloni, costituisce il tramite fisico e virtuale fra l'ambiente costruito e l'habitat naturale, o meglio, da pochi anni rinaturalizzato, del fiume Po.

L'intervento prevede il recupero ambientale dell'intera area attraverso la sistemazione delle aree a verde a ridosso delle mura cittadine, la realizzazione del nuovo parcheggio comunale a terrazze (già in fase esecutiva) e la collocazione della nuova Sede dell'Ente Parco.

Inquadramento generale dell'opera

Negli anni scorsi è emersa la reale esigenza dell'Ente Parco di dotarsi di una nuova Sede legale ed amministrativa adeguata alle necessità attuali ed alle prospettive future di attività.

Ad oggi la Sede è collocata in un alloggio in affitto, al piano terra di uno stabile nel centro di Valenza, compressa in spazi non più adeguati a contenere il personale e gli archivi. Tale limite impedisce anche il necessario svolgimento delle attività più propriamente “sociali” dell'Ente, di confronto con la realtà pubblica, con le istituzioni e con le scuole ma anche di promozione e sviluppo del turismo naturalistico di qualità

legato alle attrattive ambientali (*in primis* la fascia fluviale del Po e le colline del Monferrato).

La programmazione territoriale degli anni passati aveva valutato l'ipotesi di realizzare un edificio ex-novo in area prossima alla stazione autobus in Valenza; tale ipotesi fu abbandonata nel momento in cui si rese disponibile un immobile dismesso di proprietà del Comune di Valenza sulla strada al Po.

**Modello di gestione
Soggetti coinvolti**

Oggi la disponibilità di tale contenitore evidenzia la possibilità di realizzare la nuova Sede del Parco in sinergia con l'Amministrazione Comunale.

Si prefigura la sottoscrizione da parte del Comune e dell'Ente Parco di una convenzione che definisca un comodato d'uso gratuito per l'Ente Parco con l'impegno dell'Ente stesso a ristrutturare l'edificio e ad occuparsi della gestione e manutenzione futura.

Alternative possibili

In passato l'Ente Parco ha valutato diverse alternative di rilocalizzazione della propria sede legale e amministrativa, passando attraverso l'ipotesi di realizzazione di un nuovo immobile per arrivare a valutare addirittura un cambiamento di città da Valenza a Casale. Queste ipotesi risultano non sostenibili rispetto al progetto di recupero dell'ex gasometro, poiché, nel caso di edificio ex-novo, l'Ente avrebbe dovuto acquisire un terreno edificabile e rinunciare ad una posizione strategica come quella sul vallone; nel caso di trasferimento della sede in un'altra città verrebbe invece a mancare la possibilità di mantenere vivo il legame instauratosi tra l'Ente-Parco e la città di Valenza, importante anche per ricordare le origini del Parco del Po.

Il nuovo spazio progettato permetterà non solo di perfezionare l'aspetto organizzativo e di approfondire il processo di miglioramento della prestazione ambientale dell'Ente e del territorio, testimoniata anche dall'ottenimento della certificazione ISO 14001 ottenuta nel 2004, ma anche di soddisfare il crescente interesse per le tematiche ambientali,

ma anche di riqualificare tutta l'area dei Valloni, accesso alla "Valle Po" recentemente rinaturalizzata, con l'introduzione di una nuova funzione in grado di rendere maggiormente frequentata la zona (e quindi più sicura).

Descrizione del contesto

Questa Sede dell'Ente Parco può diventare una delle *porte* principali del Parco del Po, acquisendo finalmente una immagine riconoscibile, uscendo dall'anonimato che la caratterizza oggi (è collocata a piano terra in un edificio residenziale).

La ristrutturazione del fabbricato è volta a soddisfare le necessità funzionali dell'Ente Parco con l'individuazione di uffici e servizi, presidenza e giunta esecutiva, direzione, attività amministrative, biblioteca e archivio ed uno spazio destinato alla vigilanza e ad uso foresteria, inoltre individua delle aree di ricevimento e di studio atte ad amplificare la funzione pubblica dell'Ente.

Non è trascurabile la considerazione che dotare l'Ente Parco di una sede legale e amministrativa adeguata alle esigenze consentirà all'Ente stesso di operare appieno secondo gli indirizzi della Regione Piemonte sia nella sua funzione più propriamente istituzionale (per quanto attiene il ruolo di raccordo e di supporto tecnico-scientifico verso le realtà locali, riguardo alla qualità ambientale del territorio) sia nella sua funzione di riferimento conoscitivo di comunità (ad oggi la Sede, seppure non adeguata strutturalmente, è frequentata da studenti, dal turismo naturalistico, da progettisti)

FATTIBILITA' TECNICA

Recupero di un immobile dismesso

L'immobile, oggi completamente dismesso, di proprietà del Comune di Valenza è composto da due piani fuori terra (per una superficie complessiva di c.a 420 mq.), un interrato ed un cortile esterno di pertinenza, parte del quale destinato alla realizzazione del parcheggio pubblico.

Un ampio androne distribuisce due maniche a piano terra, una delle

quali ospita la scala di collegamento al piano primo.

La struttura è in mattoni di tipo tradizionale, in buono stato di conservazione, con un tetto ligneo da risanare. La facciata su strada pubblica è caratterizzata da ampi finestroni a tre ante, mentre il prospetto sul cortile interno (lato sud) evidenzia dei contrafforti in rilievo e un'ampia terrazza al primo piano.



1. *prospetto su Strada al Po*



2. *interno cortile*

L'edificio si sviluppa lungo l'asse nord – sud: il prospetto nord, su cui è collocato l'accesso principale, si proietta verso il Bosco Musolino e la valle del Po, mentre il prospetto sud affaccia sul cortile di pertinenza.

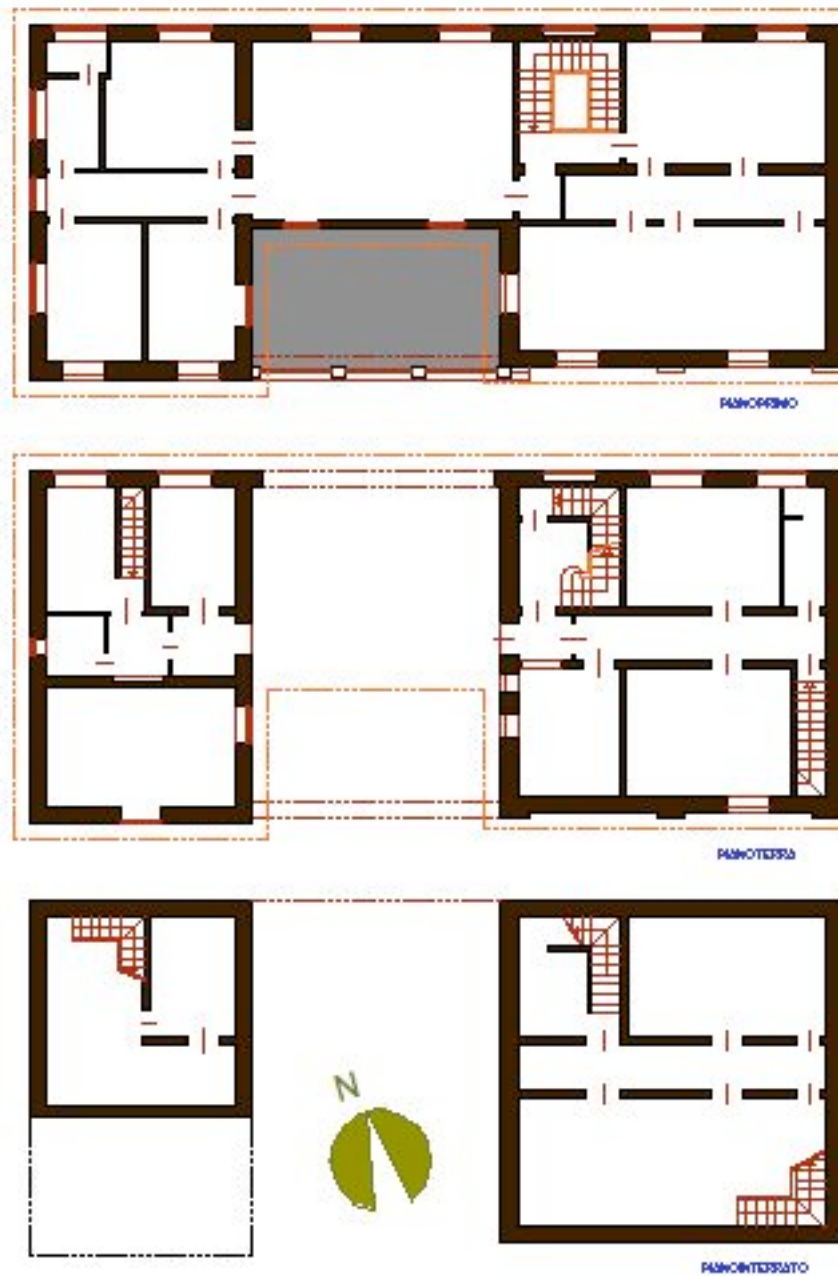
Tutta l'area sarà ripulita dalle sterpaglie e da manufatti adibiti a depositi dell'ex gasometro per lasciare spazio al parcheggio e alla corte pertinenziale.

| STATO di FATTO | Superficie utile | Complessivo |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| piano terra | 186,25 | |
| piano primo | 234,85 | |
| | | 421,10 mq. |

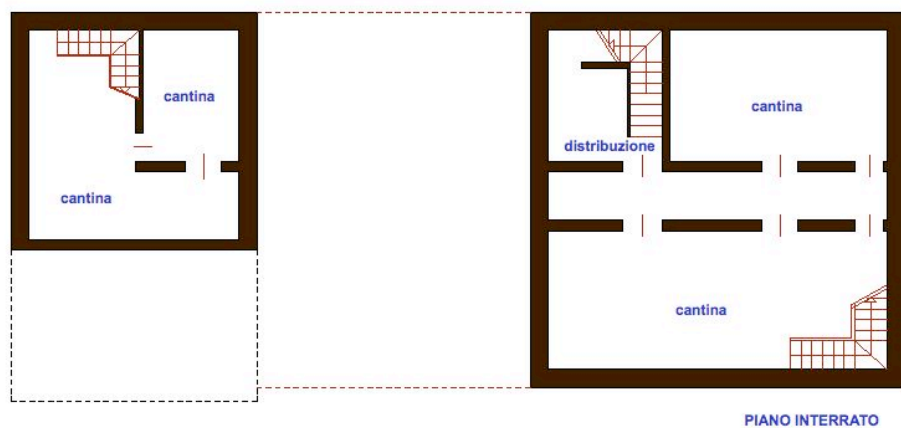
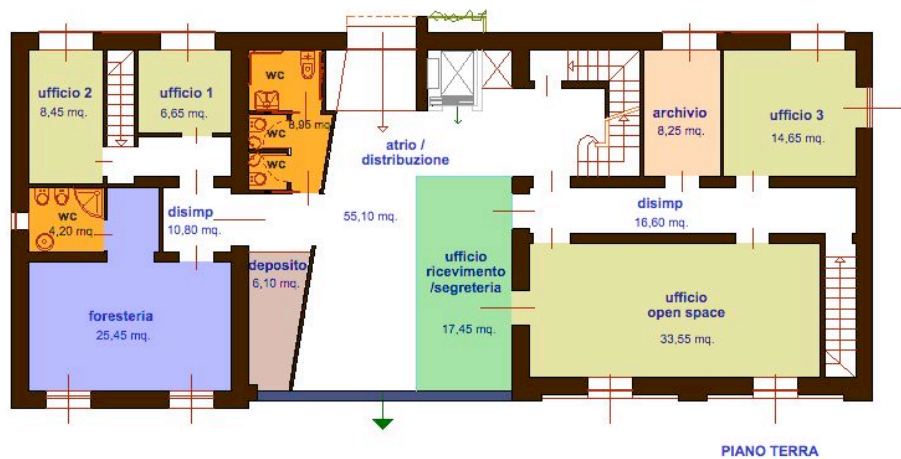
**Caratteristiche
tecnico-funzionali e
dimensionali
del progetto**

Proprio nel rispetto dell'orientamento solare è calibrata la rilettura dell'involucro che si chiude in maniera compatta a nord lasciando aperte solo lunghe "feritoie" che consentano di dare contributo di luce agli ambienti interni riducendo la dispersione termica ed offrendo una visuale mirata sul territorio circostante.

In corrispondenza del vecchio androne è collocato l'accesso principale alla Sede del Ente Parco, segnalato da un rivestimento aggettante monolitico, che potrà diventare supporto di targhe ed indicazioni. Sul prospetto sud (interno cortile) verranno ampliate le aperture esistenti per sfruttare al massimo il contributo di luce soprattutto in inverno, mentre in estate opportune schermature scorrevoli consentiranno di limitare a piacere l'effetto invasivo del sole.



piante dell'immobile



schemi planimetrici del progetto

La parte centrale (attuale androne) sarà oggetto di un intervento radicale, con la chiusura del terrazzo esistente mediante una struttura metallica tamponata con pannelli opachi intervallati da serramenti vetrati. In un secondo tempo questa potrà eventualmente trasformarsi in una serra passiva la cui falda ospiterà pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Grazie a tale chiusura, che consente comunque di mantenere la distribuzione originaria dell'edificio, il progetto riesce a sfruttare appieno le potenzialità del contenitore, aumentando la superficie utile di oltre 100 mq. rispetto all'esistente.

L'attuale androne diventa l'elemento distributivo agli ambienti interni, partenza dei collegamenti verticali (la scala esistente ed il nuovo ascensore), ed elemento separatore tra due destinazioni distinte: il lato ovest destinato alla foresteria della vigilanza del parco, il lato est con le funzioni più propriamente amministrative dell'Ente Parco.

Al primo piano sono collocate le funzioni più rappresentative: gli uffici direzionali e della presidenza dell'Ente, un'ampia biblioteca e una sala polivalente ricavata sulla vecchia terrazza.

Il cortile di pertinenza (con una superficie di circa 580 mq.) sarà sistemato a verde. Alcuni posti auto del parcheggio pubblico limitrofo saranno destinati ai dipendenti dell'Ente, secondo specifica convenzione tra L'Amministrazione e l'Ente stesso.

In risposta ad una specifica esigenza da parte dell'Ente Parco in accordo con l'Amministrazione Comunale, il progetto prevede di inserire funzioni diversificate, quelle proprie all'attività della sede amministrativa dell'Ente, e spazi che possano essere all'occorrenza utilizzati da utenti esterni (studenti e scolaresche, gruppi di cittadini) o dal Comune stesso.

**Output previsti
dall'opera**

**Caratteristiche
dimensionali del
progetto**

Superfici utili in progetto:

| PROGETTO | Superficie utile | Complessivo |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| piano terra | 267,55 | |
| piano primo | 267,55 | |
| | | 535,10 mq. |

| Destinazione d'uso progetto | Superficie pavimento mq. | Complessivo piano |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| piano terra | | |
| atrio / distribuzione | 55,10 | |
| deposito | 6,10 | |
| servizi igienici | 8,95 | |
| ricevimento/segreteria | 17,45 | |
| foresteria | 25,45 | |
| ufficio 1 | 6,65 | |
| ufficio 2 | 8,45 | |
| servizio igienico | 4,20 | |
| disimpegno foresteria | 10,80 | |
| ufficio open space | 33,55 | |
| ufficio 3 | 14,65 | |
| archivio | 8,25 | |
| disimpegno segreteria | 16,60 | |
| | | 216,20 mq. |
| piano primo | | |
| distribuzione | 49,60 | |
| attesa | 9,30 | |
| sala polivalente | 32,00 | |
| servizi igienici | 11,85 | |
| biblioteca | 62,70 | |
| sala riunioni | 23,15 | |
| ufficio presidenza | 14,35 | |
| ufficio direzionale | 14,60 | |
| archivio | 2,20 | |
| disimpegno | 6,45 | |
| | | 226,20 mq. |
| | | 442,40 mq. |

La ristrutturazione dell'edificio è stata concepita in un'ottica di eco-compatibilità, proprio per offrire non solo il servizio ma anche un modello di architettura sostenibile perfettamente integrabile con l'ambiente e la natura circostante.

A tale scopo vengono rispettate le semplici regole progettuali di articolazione delle facciate in base all'orientamento del sole in modo da poter sfruttare al meglio l'apporto di energia solare passiva e di limitarne la dispersione nei lati meno irraggiati durante i momenti più critici dell'anno; l'intervento sarà in questa fase, di messa in sicurezza dell'immobile con il ripristino delle coperture, il rifacimento delle facciate, la messa a norma di tutti gli impianti tradizionali e la divisione dei nuovi spazi interni, anche se l'obiettivo finale, soprattutto da parte dell'Ente Parco, è quello di integrare nell'edificio, in un secondo tempo, una serra passiva solare (integrando la struttura metallica a chiusura del vecchio terrazzo) che supporterà un impianto fotovoltaico nell'ottica di sfruttare il più possibile energia prodotta da fonti rinnovabili.

A tal fine l'intervento di ristrutturazione in oggetto prevede una serie di interventi di predisposizione della struttura a ricevere l'applicazione e l'integrazione di nuove tecnologie.

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

Per le opere suddette il costo al metro quadro di superficie utile (al lordo dei muri perimetrali) sarà di 1.027,85 €.

| Costo/mq. | Superficie utile in progetto | Totale |
|-------------|------------------------------|------------|
| 1.027,845 € | 535,10 mq. | 550.000 €. |

**Quadro economico
sintetico relativo
all'opera di
ristrutturazione della
Sede**

| | |
|---|-------------------|
| a) totale importo appalto | 550.000 €. |
| b) somme a disposizione della stazione appaltante: | |
| b ₁) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti | 49.200 €. |
| b ₂) acquisizione aree o immobili | 0 €. |
| b ₃) spese tecniche, collaudo, etc.... | 71.500 €. |
| b ₄) IVA totale | 69.300 €. |
| Totale costo di costruzione | 740.000 €. |

COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

**Compatibilità
urbanistica**

L'intervento in oggetto prevede una variante del Piano Regolatore Vigente sull'area interessata attualmente classificata come "Area per parcheggi" (Art. 15.1), per trasformarla in "Attrezzature di interesse comune".

**Eventuali impatti
ambientali**

L'area è classificata come Classe IIa dal P.A.I. per il quale si intendono le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità idrogeologica legata a pendenze moderate dei versanti sono limitate.....", pertanto non sussistono vincoli sovraordinati.

L'intervento di recupero dell'immobile e dell'area adiacente si configura come un recupero ambientale di un'area degradata che viene trasformata in parco urbano creando una ricucitura tra la città e il fiume, e proprio la realizzazione della Sede del Parco all'interno del parco urbano diventa il punto di forza per un riavvicinamento al fiume Po e alle attività ad esso connesse. L'intervento non è soggetto a verifiche o valutazione di impatto ambientale.

**Documentazione
fotografica**



SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Bacino di utenza dell'opera e domanda potenziale

Per quanto concerne le attività svolte dall'Ente Parco si possono riassumere in questo modo (dati riferiti all'anno 2005):

- attività di polizia giudiziaria e amministrativa:
- attività amministrative (sedute dell'organo direttivo e atti adottati)
- attività di gestione dei beni patrimoniali
- attività di manutenzione ordinaria (su vegetazione, aree pic-nic....) e allestimenti strutture ed infrastrutture
- attività di pianificazione:

atti di gestione in materia urbanistica ed edilizia (n. 19)

riunioni in conferenza di servizi (n. 13)

sopralluoghi tecnici (n. 450)

- interventi di progettazione e realizzazione di aree, miglioramento ambientale, del patrimonio boschivo, del patrimonio faunistico (n. 13 iniziative)
- servizi turistici erogati:
visite alle strutture del Parco (visitatori 11.000 c.a)
- organizzazione di manifestazioni (mostre, convegni, workshop)
- organizzazione di pacchetti turistici (partecipazione di 7 gruppi)
- organizzazione di offerte didattiche (6 proposte)
- organizzazione di corsi di formazione (n. 4 iniziative)
- pubblicazioni (n. 5)
- ricerca scientifica (n. 3 progetti)
- iniziative di autofinanziamento: vendita pubblicazioni, legnami, lotti, canoni di affitto, servizio di accompagnamento, utilizzo sala riunioni della sede di Casale Monferrato

Il bacino di utenza dell'Ente è costituito, quindi, da Enti pubblici, associazioni di privati cittadini e singoli utenti che necessitano di pareri tecnico-amministrativi, gruppi o singoli fruitori del parco e delle numerose aree attrezzate e studiosi di tematiche legate

**Domanda aggiuntiva
attivata dall'opera**

all'ambiente e al territorio.

Una Sede con spazi adeguati, oltre a dare la possibilità all'Ente di svolgere appieno la propria attività, contribuirebbe ad intensificare il suo ruolo di promotore di interessi nei confronti della natura e dell'ambiente, offrendo gli spazi destinati a biblioteca e sala polivalente a scolaresche, studenti e ricercatori scientifici. La sala polivalente inoltre sarà a disposizione di coloro che la richiedessero per convegni e riunioni, così come avviene per la Sede Operativa di Casale M.to.

Si ricorda infatti che l'attuale Sede collocata a Valenza pur possedendo determinati servizi (ad esempio la biblioteca) non è in grado di assicurare il loro svolgimento, a causa dell'utilizzo degli spazi per più funzioni.

**Costi di gestione
dell'attuale Sede Ente
Parco**

L'Amministrazione Comunale attualmente fornisce all'Ente Parco un contributo di 6.000 € per la gestione della Sede di Valenza.

Le spese di gestione dell'attuale Sede corrispondono a circa 23.500 € annue, suddivise in:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Affitto annuo | 14.000 € |
| Spese di gestione | 9.500 € |
| | 23.500 € |

**Stima eventuali entrate e
costi di gestione**

A seguito della realizzazione della nuova Sede, per la quale si prevede un accordo di comodato d'uso a titolo gratuito per 50 anni, il costo attualmente sostenuto per l'affitto verrebbe utilizzato per la gestione del nuovo immobile ed il contributo comunale di 6.000 € non sarebbe più corrisposto all'Ente.

Tra le finalità dell'Ente Parco non sono previste attività a fine di lucro ma solo iniziative di autofinanziamento (come evidenziato dall'elenco sopra descritto), di conseguenza i vantaggi che si otterrebbero dalla realizzazione di una nuova sede sono principalmente di carattere sociale, più che economico.

(ved. Inquadramento generale – Benefici per la collettività)

PROCEDURE

Premesso che:

- la ristrutturazione dell'ex gasometro prevede una variante del P.R.G.C. Vigente sull'area interessata ed attualmente classificata come "Area per parcheggi" (Art. 15.1), per trasformarla in "Attrezzature di interesse comune"; l'intervento in oggetto non è soggetto a valutazione di impatto ambientale; si prevede il seguente iter amministrativo – procedurale:

- Approvazione della Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente attualmente in fase di elaborazione, prevista entro l'anno 2006
- Ottenimento del finanziamento regionale alla luce della presentazione dello studio di fattibilità in oggetto;
- Stipula della Convenzione tra Comune di Valenza e Ente Parco con definizione del comodato d'uso e regole di gestione futura dell'immobile;
- Elaborazione ed approvazione del progetto preliminare;
- Elaborazione ed approvazione del progetto definitivo;
- Elaborazione e approvazione del progetto esecutivo;
- Gara d'appalto ed affidamento dei lavori;
- Esecuzione dei lavori ed approvazione atti finali e di collaudo.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

| TRIMESTRI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONVENZIONE | | | | | | | | |
| PROGETTO PRELIMINARE | | | | | | | | |
| PROGETTO DEFINITIVO | | | | | | | | |
| PROGETTO ESECUTIVO | | | | | | | | |
| AGGIUDICAZIONE LAVORI | | | | | | | | |
| INIZIO – FINE LAVORI | | | | | | | | |
| COLLAUDO | | | | | | | | |