

COMUNE DI SOLIERA

**PROGRAMMA INTEGRATO
DEGLI INTERVENTI AL PARCO ARGINETTO**

AGGIORNAMENTO 2013

DELIBERA C.C. n. del

Progetto: Prof. Celestino Porrino - Ing. Paolo Piazza
Procedimento: Geom. Oscar Lolli



m a s t e r p l a n

SCHEDA D'INTERVENTO
N° 4

11. Riepilogo delle previsioni di costi e ricavi

Si espone ora il riepilogo dei costi e dei ricavi, indicativo nei limiti delle precedenti valutazioni aventi carattere preliminare. I costi sono quantificati in base alle analisi contenute nelle schede tecniche dei singoli interventi (Parte II), e sono quindi relativi alla data del Programma (2013), indipendentemente dal periodo in cui si è prevista la realizzazione. I ricavi (per la pubblica amministrazione) derivano dalle dismissioni e alienazioni immobiliari e dagli oneri di urbanizzazione, e sono quantificati in base a valutazioni convenzionali riferite al momento iniziale del programma. Il confronto fra costi e ricavi è quindi da intendersi all'attualità.

| Interventi compresi nel Programma Integrato | Previsione di costi (valori iniziali) | Previsione di ricavi (valori iniziali) |
|---|--|---|
| 1 – Nuovo Centro Calcio ¹ | 3.000.000 | - |
| 2 – Nuovo Centro Nuoto ² | 3.297.800 | - |
| 3 – Riassetto Tennis e Bocciodromo | 711.000 | - |
| 4 – Nuovo Centro Associativo Polivalente ³ | 0 | - |
| 5 – Piccole Attrezzature Ricreative e Sociali | 133.000 | - |
| 6 – Aree di pertinenza delle Scuole | 420.400 | - |
| 7 – Grande Prato Libero | 1.486.000 | - |
| 8 – Giardino dei Semplici | 550.000 | - |
| 9 – Aree Verdi Complementari | 662.000 | - |
| 10 – Ridefiniz. e prolungam. Viale Arginetto | 781.000 | - |
| 11 – Piazzale Morello | 348.000 | - |
| 12 – Isola Ecologica | 66.000 | - |
| 13 – Area ex Campo Sportivo ⁴ | - | 3.000.000 |
| 14 – Area ex Magazzino Comunale ⁴ | - | 3.300.000 |
| 15 – Comparto di Espansione Residenziale ⁵ | - | 1.600.000 |
| 16 – Comparto di Espansione Produttiva ⁵ | - | 100.000 |
| Totale interventi | 11.455.200 | 8.000.000 |

Note:

¹)Costo riferito al progetto-stralcio con tribuna coperta ridotta

²)Costo sostituibile con il pagamento del monte dei ratei di project financing, o simili forme di finanziamento (quantomeno per le strutture natatorie; la parte commerciale può essere un di stinto intervento privato).

³)Conferito in diritto di superficie alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi; il costo delle opere a carico del soggetto attuatore privato è preventivato in circa Euro 2.500.000.

⁴) A titolo prudenziale si considera il prezzo stimato a base d'asta, azzerando eventuali miglioramenti ottenibili in sede di gara.

⁵)A titolo prudenziale si considerano gli oneri previsti dallo strumento urbanistico vigente, salvi restando gli adeguamenti di legge.

Scheda d'intervento n° 4 – Nuovo Centro Associativo Polivalente

| | |
|--------------------------------|--|
| Oggetto | Realizzazione del Nuovo Centro Associativo Polivalente. |
| Inserimento urbanistico | <p>Il Nuovo Centro Associativo è collocato a Sud del Parco Arginetto, insieme al Nuovo Centro Nuoto (Scheda n° 2), costituiranno la conclusione visuale della lunga prospettiva del grande Prato Libero.</p> <p>Dal punto di vista viabilistico è inserito nell'area del Comparto di espansione produttiva che si trova al confine Sud, così da poter usufruire dell'accessibilità del comparto da Via Berlinguer e della dotazione di parcheggi (vedi Scheda n° 16). Tuttavia, dal punto di vista attuativo, il Nuovo Centro Associativo Polivalente dev'essere considerato anche indipendente dal resto del Comparto.</p> <p>La scelta di inserimento urbanistico di questa specifica attrezzatura risponde ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • localizzazione ben integrata o integrabile ad altri spazi verdi ed alle attrezzature funzionali del Parco; la sua presenza attiva, inoltre, può contribuire al controllo sociale della zona e degli impianti del Parco rispetto ai rischi della condizione di margine della localizzazione "periferica"; • localizzazione indipendente e opportunamente separata da insediamenti residenziali esistenti o di progetto, rispetto ai quali talune attività sociali (occasionali o eventualmente ipotizzabili in prospettiva) potrebbero far insorgere motivi di disturbo acustico o comunque reazioni negative da parte degli abitanti delle vicinanze; • possibilità d'inserimento da via Berlinguer con prolungamento di circa 100 metri di nuova strada con relativi sottoservizi. |
| Disponibilità dell'area | L'area destinata al Nuovo Centro Associativo Polivalente è immediatamente disponibile in quanto fa parte del demanio comunale con la destinazione di verde attrezzato. |
| Funzioni e utenza | <p>Struttura coperta polivalente, utilizzabile per varie funzioni associative e gestionali, riguardanti diverse attività culturali, sportive e ricreative, specialmente orientate a rispondere ad una domanda di tipo sociale.</p> <p>Si tratta quindi di attività che in ogni caso non presentano alcun contenuto a carattere commerciale.</p> <p>La struttura edilizia comprende: sale polivalenti per riunioni di diversa ampiezza; aule per corsi liberi di formazione; sedi di associazioni varie; uffici di gestione delle attività; salette multimediali e di registrazione; servizi e supporti, compreso un locale-ristoro interno, strettamente destinato alla vita associativa.</p> <p>Dato il carattere della struttura, è particolarmente importante il requisito della flessibilità d'uso e dell'adattabilità alle prevedibili esigenze di trasformazione successiva; essendo le stesse associazioni, per carattere e numero, un elemento da considerarsi variabile nel tempo.</p> <p>Lo spazio scoperto è sistemato a verde pertinenziale, parzialmente pavimentato per il soggiorno e la continuazione delle attività all'aperto.</p> <p>Le attività stesse, peraltro, possono fruire degli ampi spazi verdi circostanti del Parco Arginetto; come pure è possibile che le strutture associative presenti svolgano un ruolo nella gestione di specifici aspetti, iniziative ed attrezzature riguardanti in vario modo il Parco Arginetto.</p> |
| Sf. tot. mq. | La superficie fondiaria del lotto di pertinenza del Nuovo Centro Associativo |

| | |
|----------------------------------|---|
| | Polivalente misura mq. 6.000 circa (da perfezionarsi a seguito di successivo frazionamento). |
| Attrezzature coperte | Le attrezzature coperte del Nuovo Centro Associativo Polivalente sono costituite da un unico edificio compatto, avente superficie coperta complessiva pari a circa mq. 4.600 circa e superficie utile lorda, distribuita su un livello, pari a circa mq. 3.500 circa. |
| Attrezzature scoperte | Le attrezzature scoperte sono costituite esclusivamente da: <ul style="list-style-type: none"> • Sistemazione pedonale dell'area pertinenziale, con arredo verde e zona pavimentata per soggiorno all'aperto; • E' prevista recinzione perimetrale dell'area. |
| Opere di urbanizzazione | Le opere di urbanizzazione destinate ad assicurare il funzionamento del Nuovo Centro Associativo Polivalente sarà prevista la realizzazione di un tratto di strada a sud primo tratto di via Berlinguer e un collegamento di tipo ciclo-pedonale da nord quale prolungamento di Via Roncaglia. Naturalmente restano necessari tutti i relativi allacciamenti in attraversamento stradale (da eseguire, possibilmente, in unica fase contemporanea alla realizzazione delle strade suddette). |
| Dotazione di parcheggi | I parcheggi pubblici saranno realizzati a fianco della nuova struttura al servizio del Nuovo Centro Associativo Polivalente, altri parcheggi possono essere considerati a servizio della stessa sono quelli Roncaglia e quelli distribuiti via Berlinguer a servizio della zona produttiva. |
| Allacciamenti e impianti | Gli allacciamenti ed impianti tecnici previsti sono: <ul style="list-style-type: none"> • Impianto idrico: allacciamento alla dorsale in prolungamento di Stradello Morello; • Impianto di smaltimento reflui: recapito al collettore principale in prolungamento di Stradello Morello; • Impianto elettrico: collegamento sottosuolo alla cabina di trasformazione M.T. relativa all'adiacente comparto artigianale; • Allacciamento alla rete gas metano: allacciamento alla dorsale in prolungamento di Stradello Morello. |
| Previsione di spesa | Per quanto alle opere edili, da considerarsi comunque come intervento privato, può essere ipotizzata una spesa pari a circa 2.500.000 Euro. |
| Fase di realizzazione | Prima fase di realizzazione, subordinatamente alla realizzazione della strada di accesso, e diretto avvio dei lavori di completamento del Nuovo Centro Associativo Polivalente |
| Modalità di realizzazione | Stipula dell'atto fra Comune e soggetto attuatore per la realizzazione dell'opera. Attuazione diretta di intervento edilizio privato, in conformità alle indicazioni del Programma Integrato. |
| Risorse finanziarie | Realizzazione mediante risorse private. |

Concept



Centro congressi Tetra Pak, ZPZ Partners



Casa Andrea Mantegna, Mantova, 1476

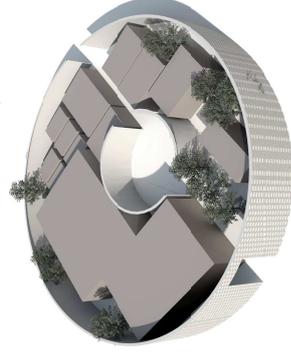
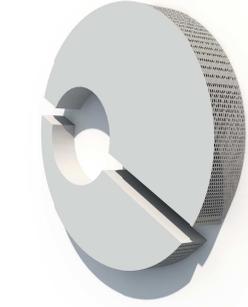


Padiglione Danimarca, EXPO Shanghai 2010, BIG

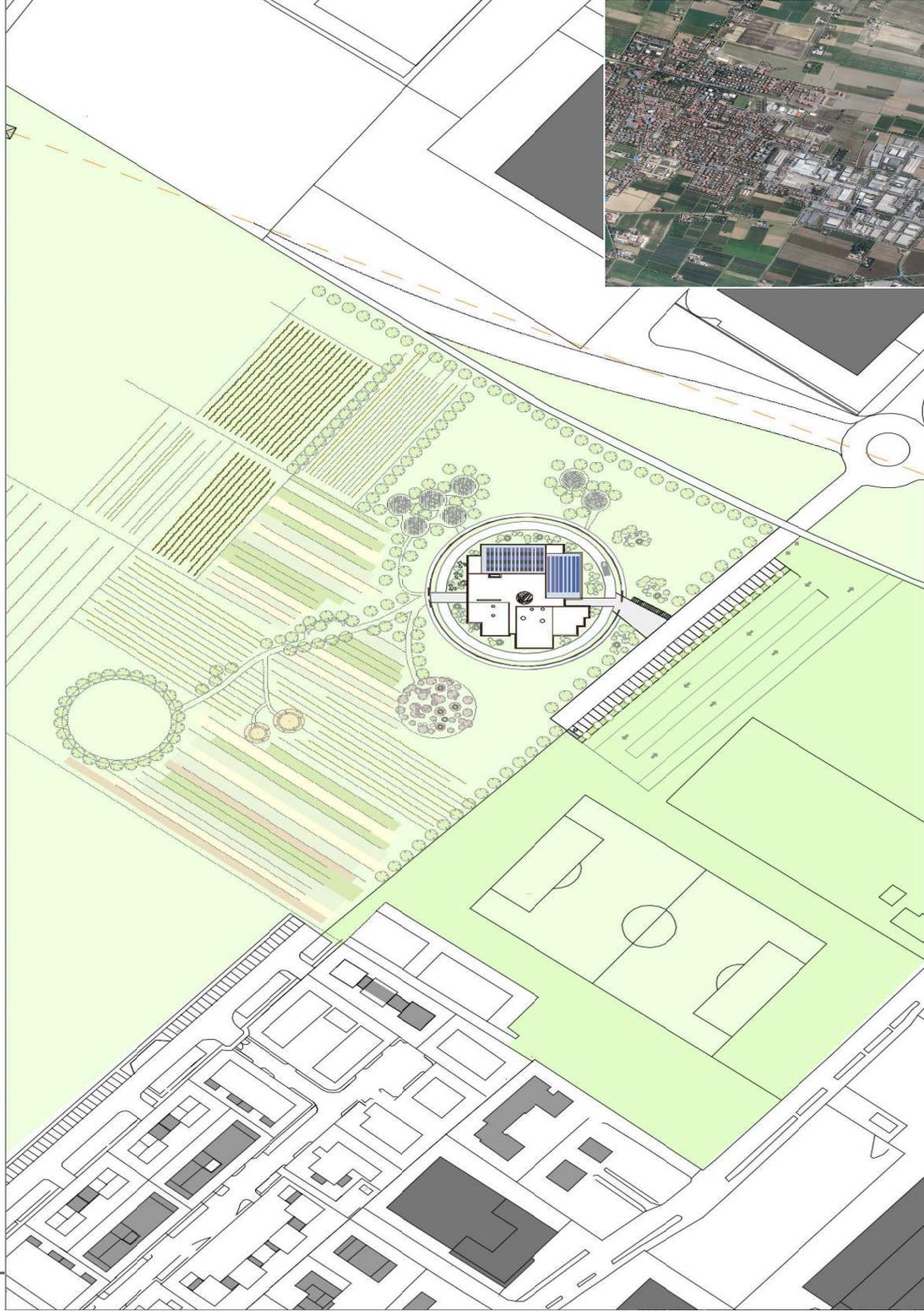
Gelosie della tradizione architettonica locale

Forma primaria, circolare

Rampa a salire sul tetto



Inquadramento urbanistico



Vista dall'alto della copertura praticabile

