

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

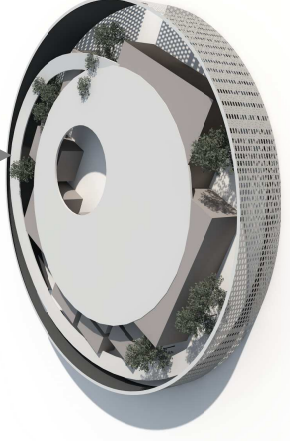
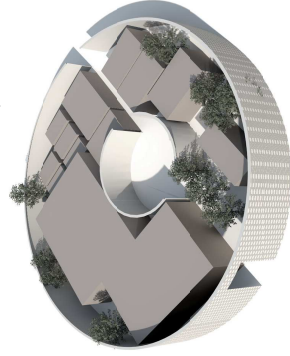
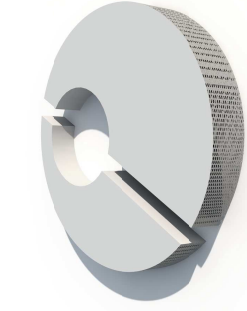


Padiglione Danimarca, EXPO Shanghai 2010, BIG

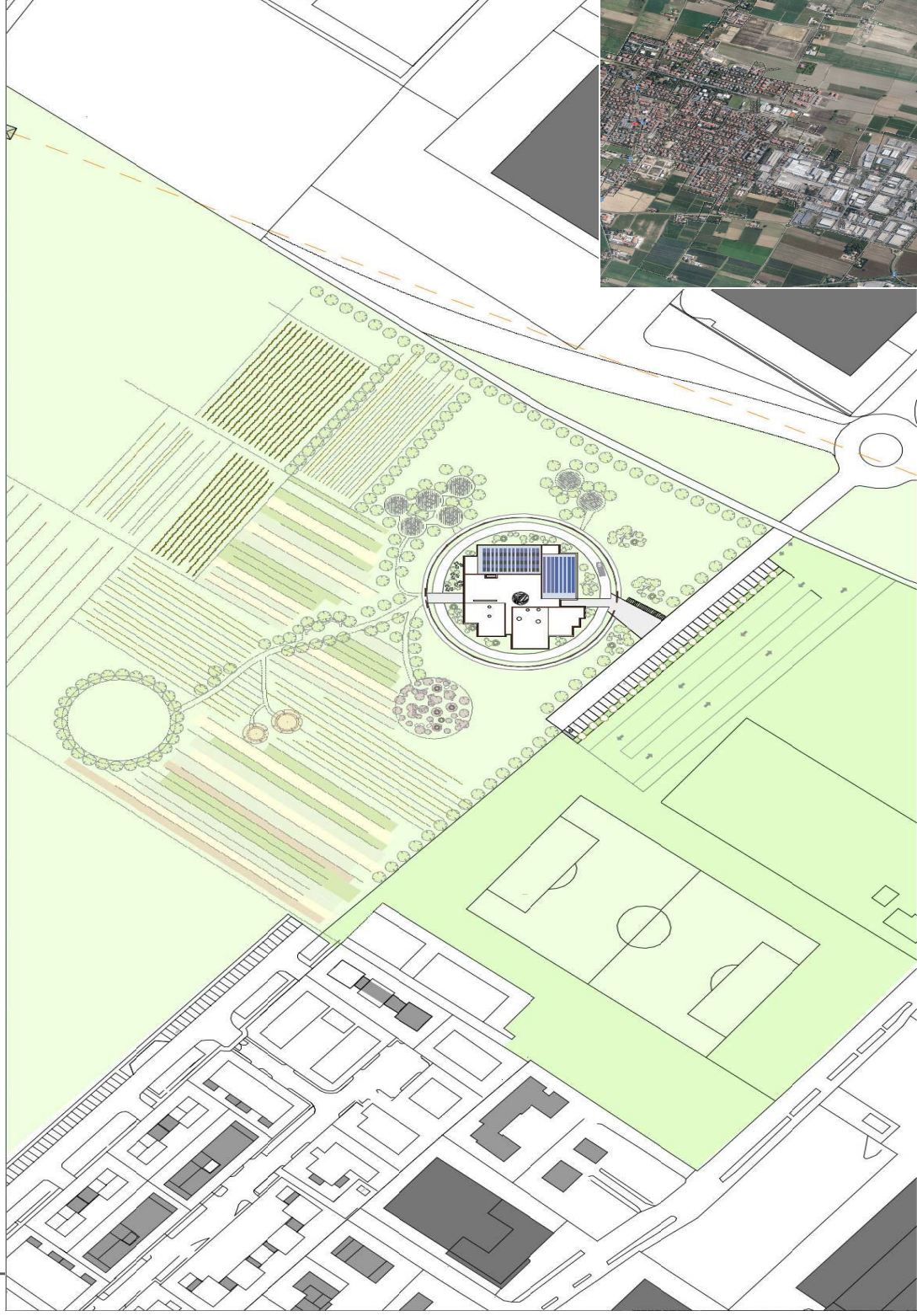
Gelosie della tradizione architettonica locale

Forma primaria, circolare

Rampa a salire sul tetto



Inquadramento urbanistico



Vista dall'alto della copertura praticabile



Progetto