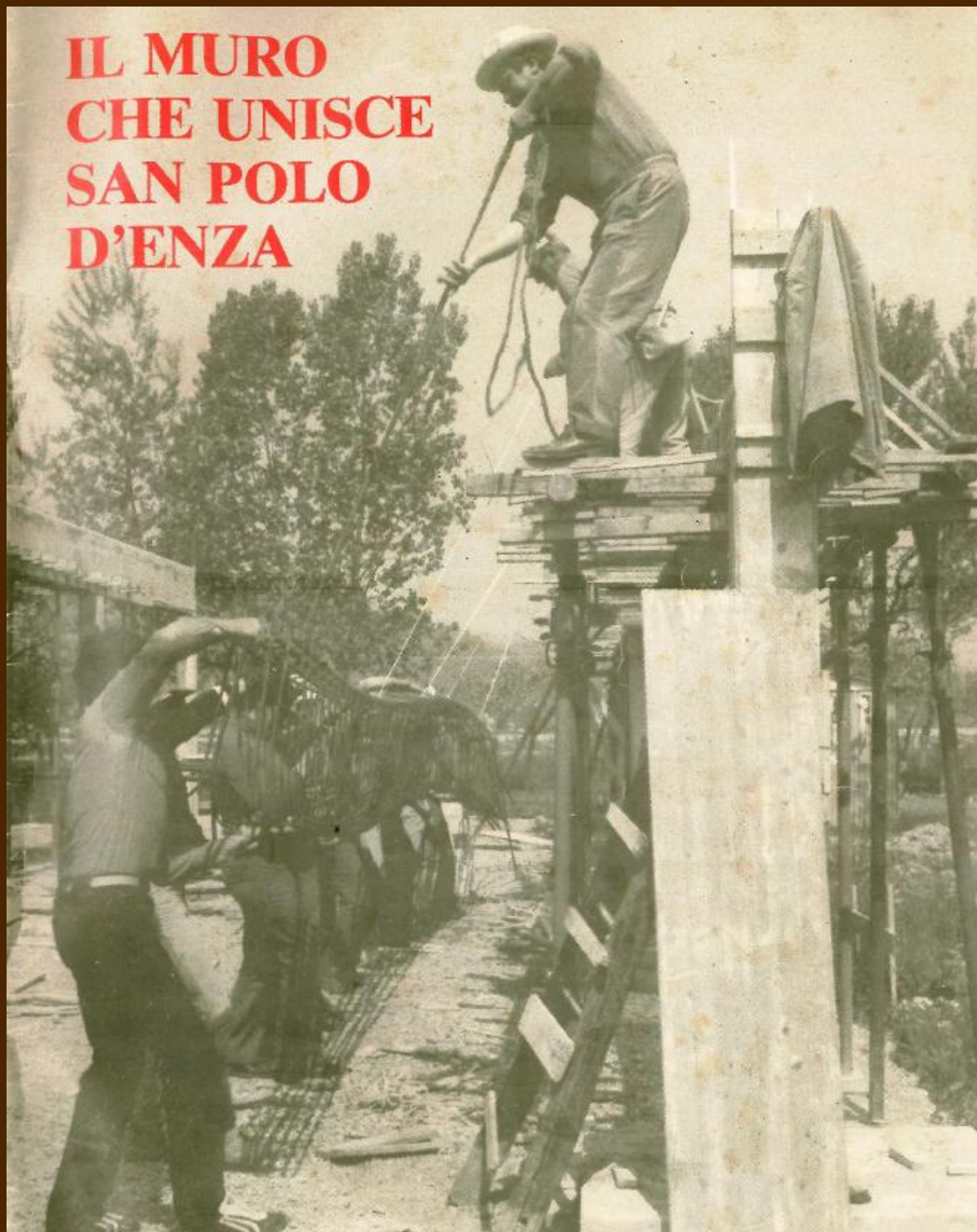




PARCO MARASTONI RINASCe

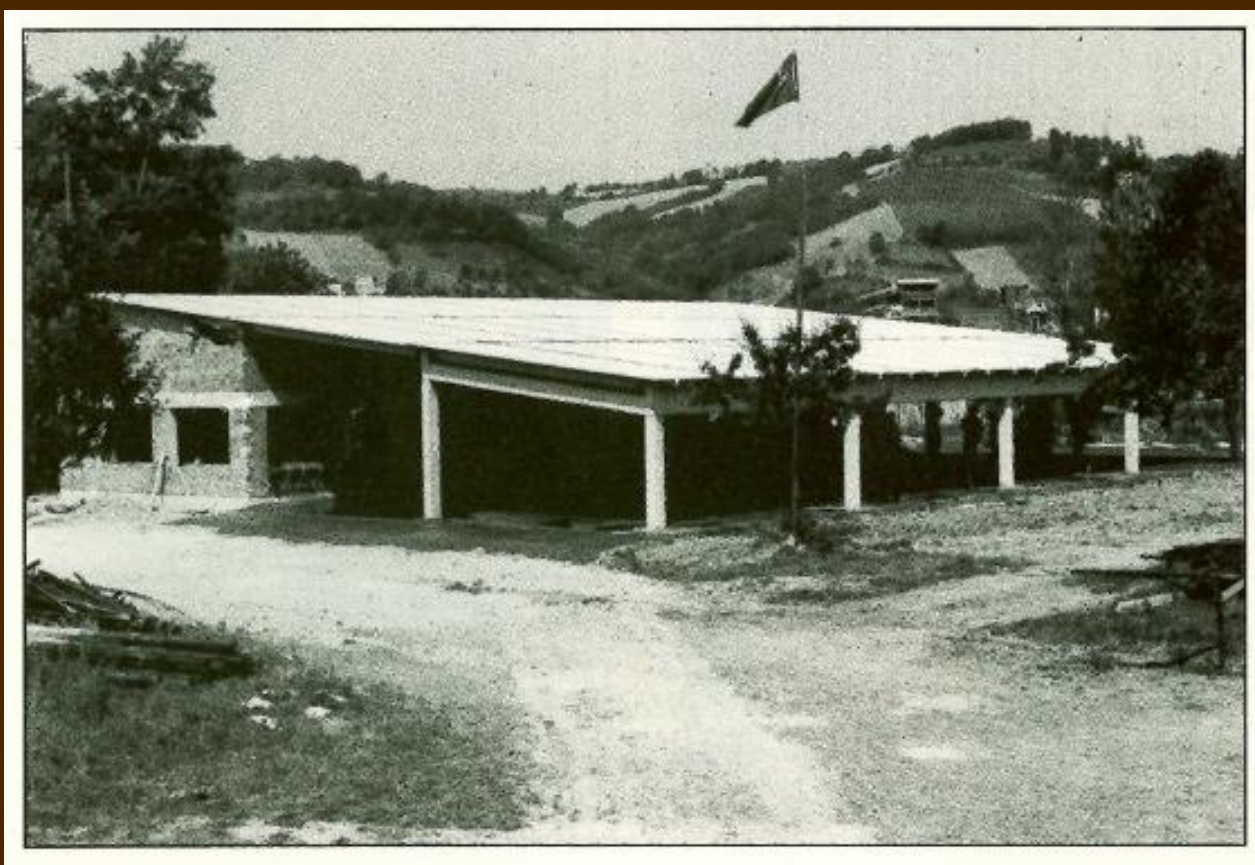
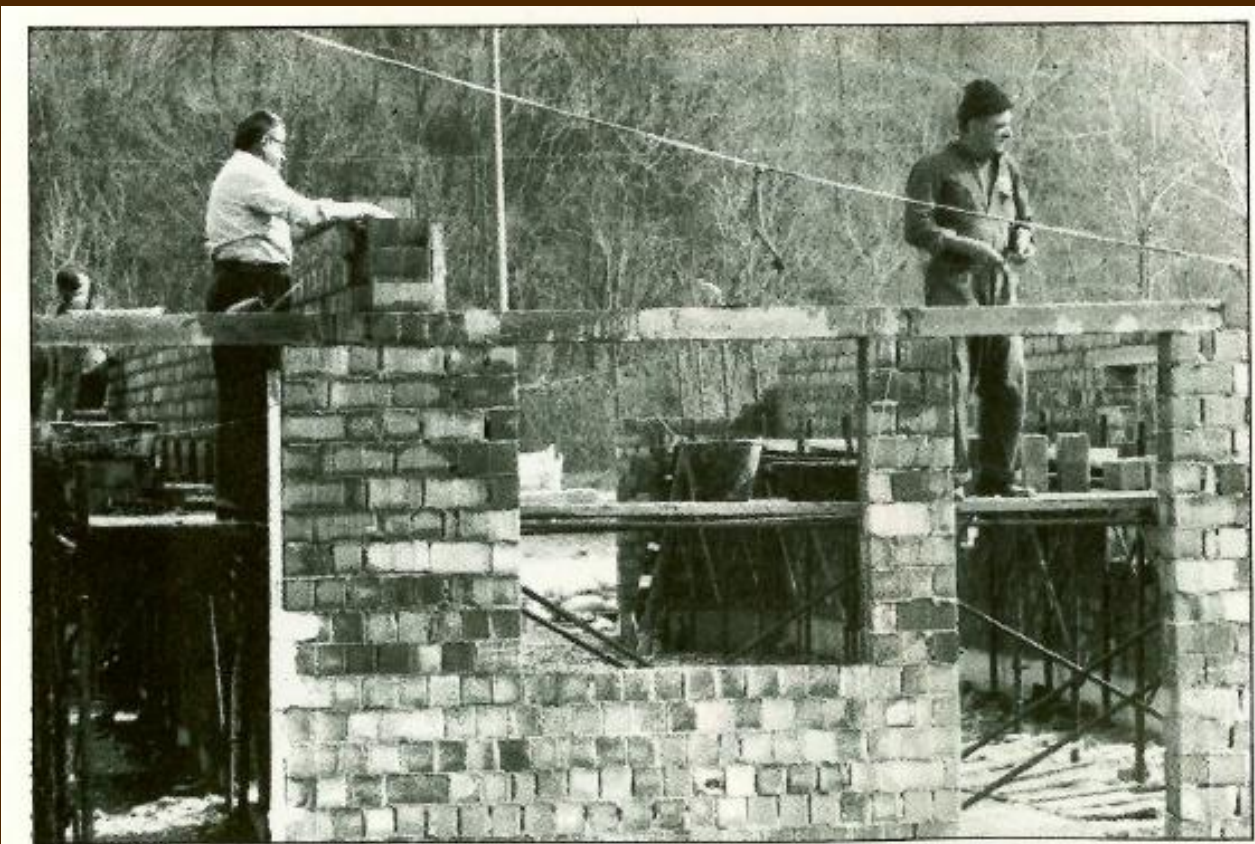
Strategia per la rigenerazione urbana

IL MURO CHE UNISCE SAN POLO D'ENZA



INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. Strategia per una rigenerazione	3
1.2. Un luogo una storia, tanti ricordi	3
1.3. Dove vogliamo andare	3
1.4. Il nostro impegno	4
2. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO	5
2.1. Caratteristiche dell'ambito di intervento	5
2.2. Relazioni di prossimità con il contesto urbano	5
2.3. Analisi del degrado	5
2.4. Analisi delle opportunità	6
3. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI	9
3.1. Analisi dei bisogni	9
3.2. Obiettivi e strumentazione attuativa	9
3.3. Indicatori e monitoraggio	10
3.4. Enti e operatori coinvolti	10
3.5. Assetto proprietario e concessioni	10
4. INTERVENTI ED AZIONI	12
4.1. Previsione complessiva e fasi di intervento/sviluppo	12
4.2. Interventi per i quali si richiede il contributo	13
5. FATTIBILITA' E GOVERNANCE	18
5.1. Fattibilità tecnico-amministrativa	18
5.2. Quadro economico-finanziario complessivo	18
5.3. Gestione procedure e tempi di attuazione	20



1. PREMESSA

1.1. Strategia per una rigenerazione

Il bando per la rigenerazione urbana presenta degli elementi di novità di grande interesse, in particolare l'incentrarsi su una strategia che vuole avere uno approccio più vasto della mera riqualificazione fisica di un determinato luogo, ma intende coinvolgere interventi ed azioni, soggetti e strumenti al fine di attivare un processo di rigenerazione i cui risultati potrebbero anche andare aldilà dei primi obiettivi. Dalle indicazioni del bando si è inteso che la proposta possa anche essere meglio definita o modificata "in itinere", (in particolare per i successivi stralci di attuazione) in base a quanto possa emergere dal confronto con i soggetti che vi partecipano, cittadini o enti istituzionali che siano. In questo senso la presente proposta si deve intendere come un punto di partenza che dia avvio al processo di rigenerazione e che potrà essere implementato strada facendo al fine di cogliere tutte le opportunità che potranno nascere nel tempo.

Con questa ottica la proposta si concentra su una zona di San Polo d'Enza nella fascia che separa il fiume e l'abitato, vocata dagli anni 50 allo sport e all'intrattenimento, e pertanto alla vita di comunità, che si può qualificare come spazi urbanizzati ma marginali al perimetro delle aree urbane (bordi urbani) da riqualificare come infrastrutture verdi di connessione tra urbano ed extraurbano. Questa area che nel passato è stata intensamente vissuta dalla popolazione ma negli ultimi vent'anni ha subito una progressiva fase di abbandono.

Negli ultimi anni la amministrazione ha investito e favorito interventi nella parte nord dell'area, dove sono presenti le installazioni sportive (piscina, campo da calcio e atletica, tennis..), mentre la parte sud che ci occupa (Parco marastoni ed Ex-ippodromo) versa tutt'ora in gravi condizioni di abbandono e degrado.

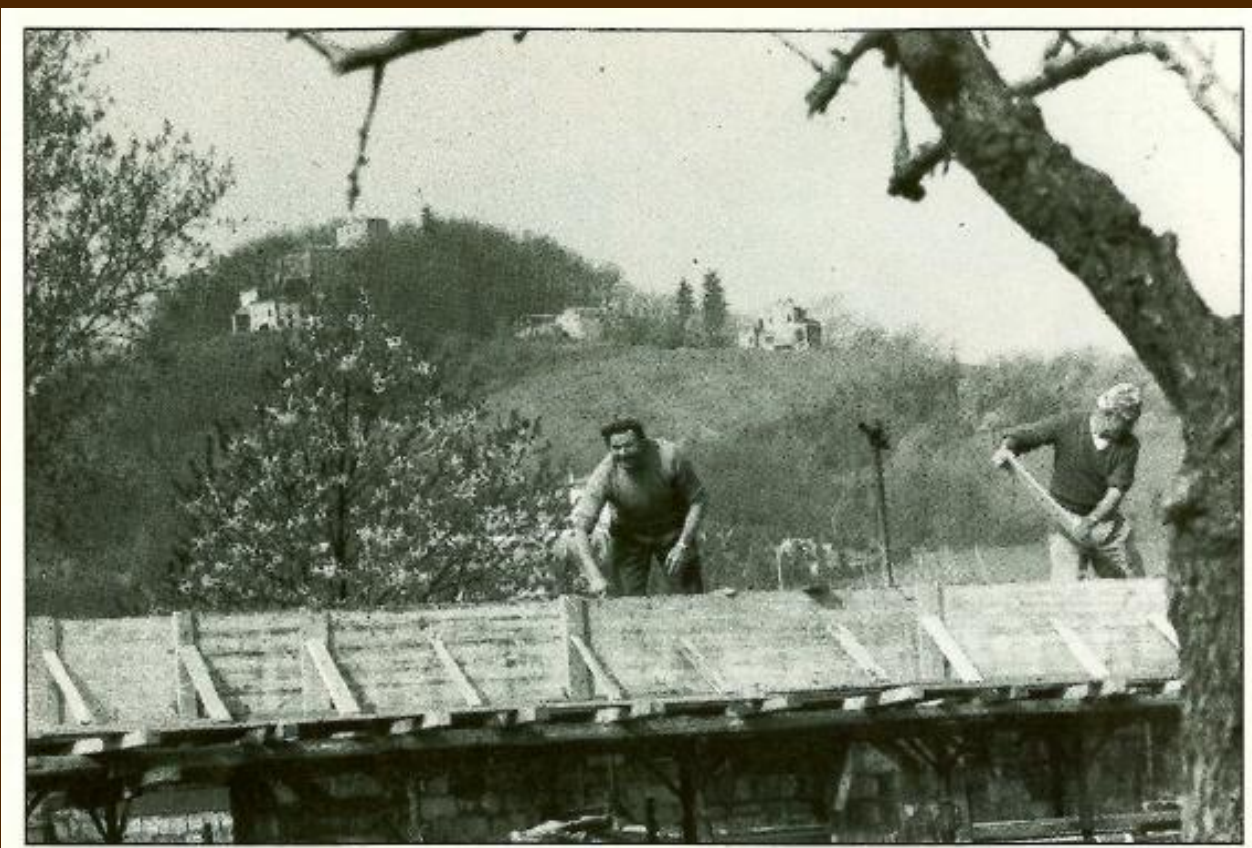
1.2. Un luogo una storia, tanti ricordi

Negli anni settanta, decine di volontari Sampolesi guidati da un ideale comune, hanno donato il proprio tempo e le proprie professionalità all'edificazione delle strutture fisse dell' "area feste ed attività sociali" del nostro paese. Il Parco Marastoni, così venne chiamato in ricordo di un giovane compagno scomparso troppo presto, è stato nei decenni passati il cuore pulsante del paese; l'area era sede di una delle feste dell'Unità più importanti della provincia e di tanti altri eventi culturali e sportivi. Sono centinaia i cittadini volontari che hanno frequentato e lavorato congiuntamente al successo delle attività.

Nei due decenni 80/90 periodo di massimo splendore e popolarità del parco, si incontravano fianco a fianco tre generazioni di volontari, felici di dare il loro contributo al bene della comunità, poi il mondo è cambiato bruscamente, il crollo del muro di Berlino, la fine delle ideologie forti del novecento, la caduta dei valori comunitari a favore di una deriva egoistica incarnata nel nuovo idolo del successo personale, *hanno portato allo sfilacciamento sociale* che per la nostra comunità, si è tradotto nel totale abbandono delle aree e la loro progressiva rovina.

1.3. Dove vogliamo andare

Il nostro progetto non vuole essere il mero recupero con riqualificazione edilizia di qualche migliaio di metri cubi di struttura, non vogliamo costruire l'ennesima cattedrale nel deserto, la nostra proposta è tesa primariamente alla ricostruzione di un tessuto sociale e di volontariato, perché questo aspetto è la spina dorsale del modello di comunità al quale vogliamo dare impulso con questo intervento. Come indicato nella documentazione progettuale sono più di dieci le associazioni e le realtà strutturate del paese che



parteciperanno alla gestione ed alla vita del “nuovo parco Marastoni”. Questo è garanzia principale del futuro successo dell’opera, l’intervento verrà realizzato e verrà utilizzato con un orizzonte temporale che va dal medio al lungo termine, questa filosofia che vuole evitare la costruzione delle già citate cattedrali nel deserto, si allinea a quanto accortamente previsto dalla Regione nell’estensione del Bando.

La strategia generale della nostra proposta parte dalla considerazione che l’aver riqualificato negli anni precedenti la vasta zona sportiva del paese che attualmente presenta due campi da calcio, due campi da tennis, il parco piscine frequentatissimo nel periodo estivo e la zona ludico ricreativa del parco lido impone una analisi complessiva sull’ambito geografico allargato, portando alla creazione di un “Parco Enza Sampolese” che generi la rinascita dei luoghi e li renda partecipati e vissuti dalla cittadinanza e dai visitatori.

Gli spazi attualmente abbandonati del parco “Marastoni”, nel primo stralcio e dell’ippodromo, nel secondo stralcio saranno portati a nuova vita in un’ottica lungimirante di rivitalizzazione del tessuto sociale e del patrimonio urbano. In stralci successivi prevedendo anche la realizzazione di stalli per camper e l’ampliamento dei parcheggi auto, il tutto in un contesto di circolazione “dolce” dato che l’area è collegata sia alla rete ciclabile urbana, che negli ultimi anni ha visto la realizzazione di diverse percorsi ciclabili sulle vie principali del centro, nell’ambito di una serie di interventi di moderazione della velocità (riduzione della carreggiata, realizzazione di piste ciclabili in sede mista) che con il percorso ciclopeditone-turistico che si innesterà sulla “via della libertà” percorso CAI 672 da Brescello a Cerezzola lungo il fiume Enza, che si inserisce nella rete di sentieri CAI (642, 646, 648 e relative varianti) già presenti nel nostro territorio, percorribili sia in bicicletta che a piedi (rif. tav. 02 e 09).

L’idea di questa impegnativa ma affascinante strategia di riqualificazione sociale ed urbana scaturisce dalla convinzione che lo sport, il divertimento e la cultura divengano un’occasione di crescita, formazione, condivisione e di integrazione sociale, favorendo anche l’inserimento di giovani e adulti diversamente abili, ma desiderosi di operare in un contesto di condivisione di obiettivi, sia socio-culturali che ludico-ricreativi, che li vedano non come peso ma come risorsa e dove il primato e la dignità venga assegnato alla persona.

1.4. Il nostro impegno

Crediamo fortemente che il compito degli amministratori pubblici e delle Istituzioni tutte sia quello di fornire soluzioni alle problematiche che possono verificarsi sui territori di appartenenza, unitamente a quello dell’offrire opportunità a tutte le fasce della popolazione. Questo progetto parte proprio da queste due concezioni, che dovranno accompagnare anche la possibile futura attività del parco, un tempo luogo di speciali interazioni tra diverse generazioni, in cui il volontariato dei ragazzi e delle ragazze ha permesso la costruzione non solo di relazioni sociali forti e coese ma anche di offrire momenti importanti per tutta la comunità, di ordine sociale, culturale o ludico. Il “clima” che si respirava è di difficile spiegazione, una vita comunitaria e condivisa, dalle piccole alle grandi iniziative, dalle raccolte fondi locali a quelle destinate a progetti di ordine nazionale. Generazioni cresciute nel “fare bene per tutti e con tutti” con l’unico scopo di vivere il proprio paese spendendosi per esso e i cittadini tutti. Poter restituire un luogo che porta con sé così tanti significati, opportunità e la genuinità delle piccole comunità come la nostra sarebbe per noi una grande e preziosa possibilità. Lo stiamo aspettando tutti da molto tempo e abbiamo tutti una grande voglia di ricominciare, ricominciando dal punto in cui eravamo rimasti perché la porta è stata solo accostata. Mai chiusa del tutto.



Al fine di facilitare la valutazione della presente proposta si è cercato di sintetizzare i contenuti della Strategia in base alle indicazioni di cui all'allegato 2, come di seguito illustrato.

2. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

2.1. Caratteristiche dell'ambito di intervento

Si è detto che l'ambito oggetto di intervento si trova all'interno di un areale appena più ampio, ad andamento triangolare strettamente definito da elementi naturalistici e da infrastrutture viarie di primaria importanza: a ovest il corso del torrente Enza, a est la scarpata del terrazzo alluvionale, sul quale si affaccia il centro urbano che ha come estrema propaggine i manufatti murari dell'antico castello, ed alla qui base scorre oggi il nuovo tracciato dell'asse di Val d'Enza SP 513 che incrocia appunto il confine nord dell'area definito invece dal rilevato della strada pedecollinare SP23

Tale disposizione rende questo spicchio di territorio una zona con particolari e positive caratteristiche, essendo da un lato fortemente connessa ad importanti elementi naturalistici e paesaggistici e, al contempo, risulta anche perfettamente collegata alla viabilità, ai servizi del centro urbano limitrofo e, nondimeno, adesso è anche lambita dal percorso ciclopedonale escursionistico denominato "Via della Libertà" (sentiero CAI 672).

Nell'insieme tali fattori forniscono un obiettivo potenziale di sviluppo per un centro votato ai servizi ludico-ricreativi e sportivi, unitamente a quelli escursionistici maggiormente legati alla fruizione dolce del territorio agita con mezzi alternativi all'auto.

2.2. Relazioni di prossimità con il contesto urbano

Stante quanto sinteticamente descritto al paragrafo precedente, si può ben vedere che il centro **risulta efficacemente innestato nella principale rete delle connessioni territoriali**, trovandosi in un punto di snodo e costituendo, di fatto, la porta di ingresso al sistema collinare (proseguendo lungo la valle dell'Enza) caratterizzata dal sistema dei territori matildici e delle relative emergenze storico-culturali.

Inoltre il Comune di San Polo d'Enza è all'interno dell'omonima Unione di Comuni che trovano effettivamente come elemento comune il fiume ed hanno già adottato politiche di "racordo e coordinamento" in relazione appunto allo sviluppo di azioni volte alla promozione del territorio facendo particolarmente leva sugli elementi di rilievo di ciascuno e sottolineando come fattore importante di continuità la ricchezza dell'ambito naturalistico-paesaggistico dell'ambito fluviale, identificandolo nei fatti come **parco lineare**.

Tale volontà è stata proprio in questi ultimi due anni sancita dalla definizione di un **tracciato escursionistico** che corre appunto lungo la sponda destra dell'Enza congiungendo i luoghi del Po (Brescello) ai territori matildici (Canossa) e oltre: si tratta del **nuovo sentiero CAI672 denominato "La via della Libertà"** e che vuole rendere testimonianza delle storie e dei luoghi che si sono resi protagonisti nella lotta per la libertà durante il secondo conflitto mondiale.

2.3. Analisi del degrado

La zona di intervento in generale soffre di uno stato di degrado derivato soprattutto dalla mancata frequentazione a seguito della progressiva cessazione delle attività sia dell'ippodromo che di quelle legate al volontariato che negli anni passati avevano caratterizzato gli edifici e l'area del "Parco Marastoni". Progressivamente anche i passaggi di visitatori o residenti che utilizzavano



tale zona per accedere ai percorsi verso il fiume si sono ridotti in relazione a questo “effetto abbandono” che fa percepire questi luoghi come non più consono alla fruizione da parte dei residenti (giovani, famiglie, anziani).

Allo stato attuale l'intero areale soggetto al piano complessivo di riqualificazione è sostanzialmente in disuso e le strutture che su di esso insistono versano in gravi condizioni di abbandono già da molti anni anche se la grande pista dell'ippodromo si è mantenuta discretamente come tracciato e come sottofondi.

Per quanto concerne in senso stretto l'area oggetto del presente intervento, si individuano due aree distinte sulle quali insistono diversi manufatti realizzati tra il 1982 e il 1995 circa che versano in condizioni di evidente degrado.

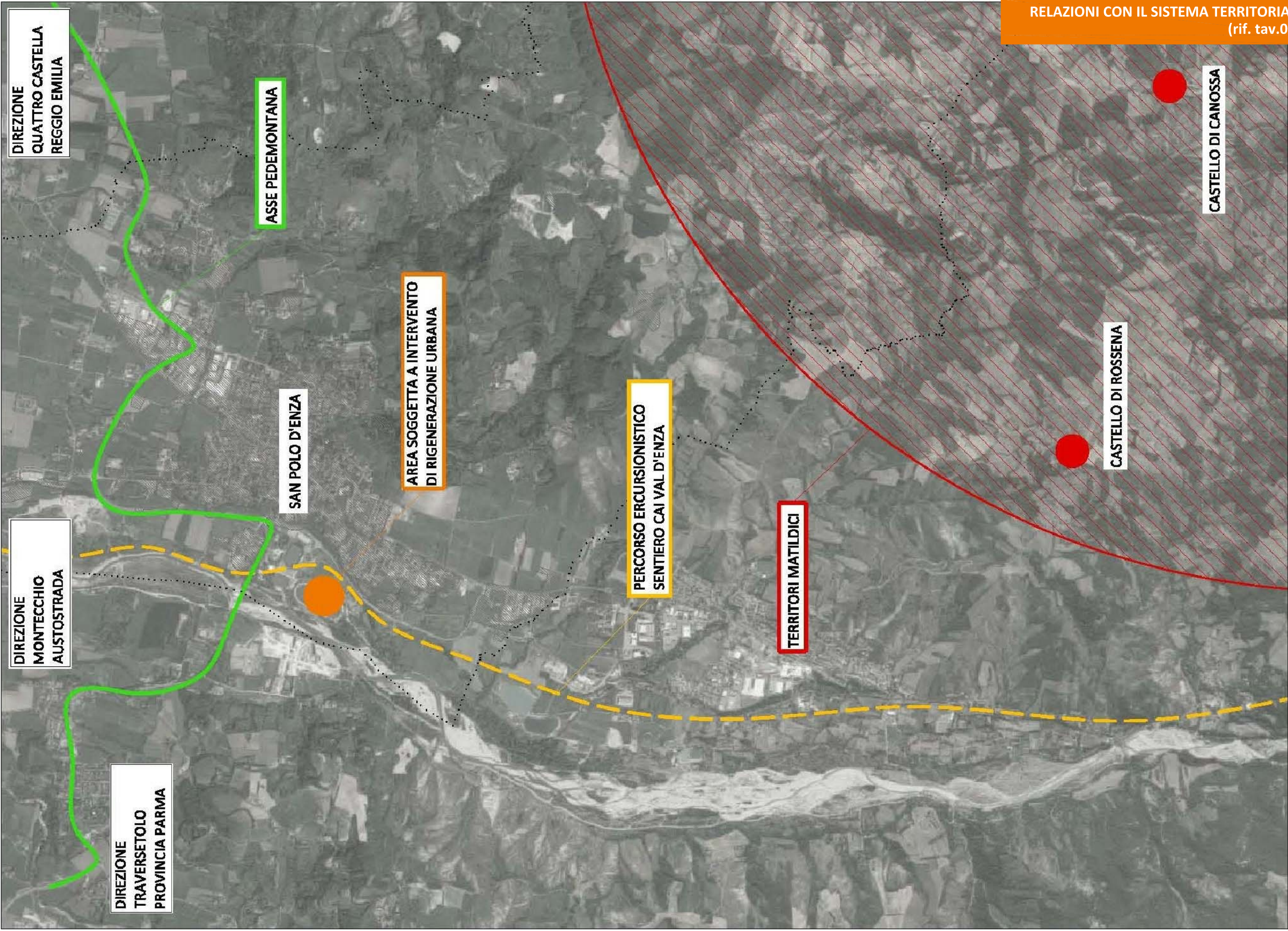
La prima, che denomineremo ex-Ippodromo, è un area di proprietà Comunale che era stata concessa ad una associazione dedicata all'ippica che, negli anni 80, realizzò diverse strutture tra cui delle stalle per i cavalli e due fabbricati di maggiore dimensione adibiti a magazzino, scuderia e deposito per i mezzi, per un totale di 890 mq. Il Comune è entrato nel pieno possesso della proprietà nel 2016 ed ha avviato le procedure per lo smaltimento dell'amianto e la demolizione degli immobili, che inizierà nel prossimo mese di ottobre grazie ad una convenzione con un soggetto privato.

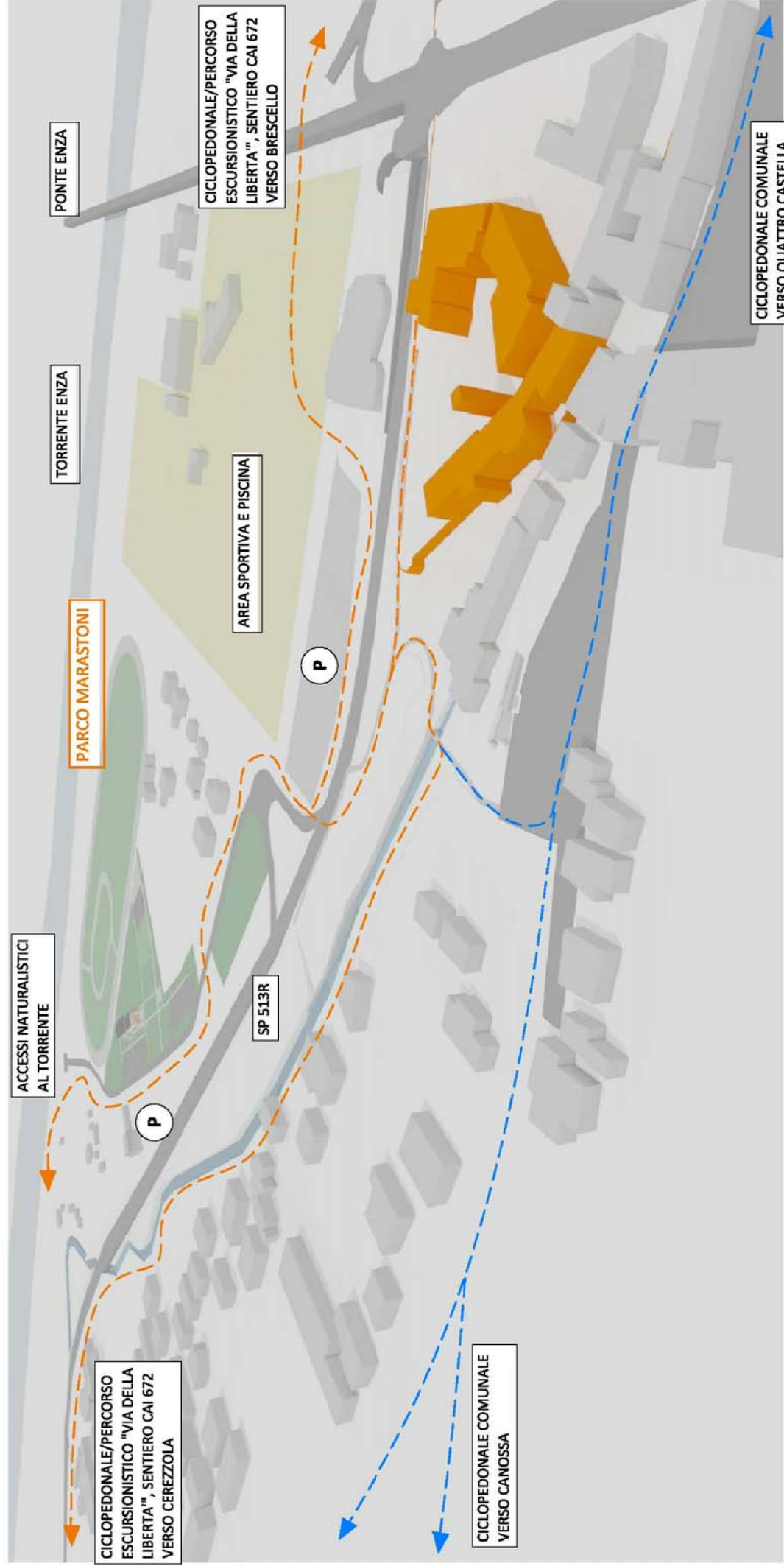
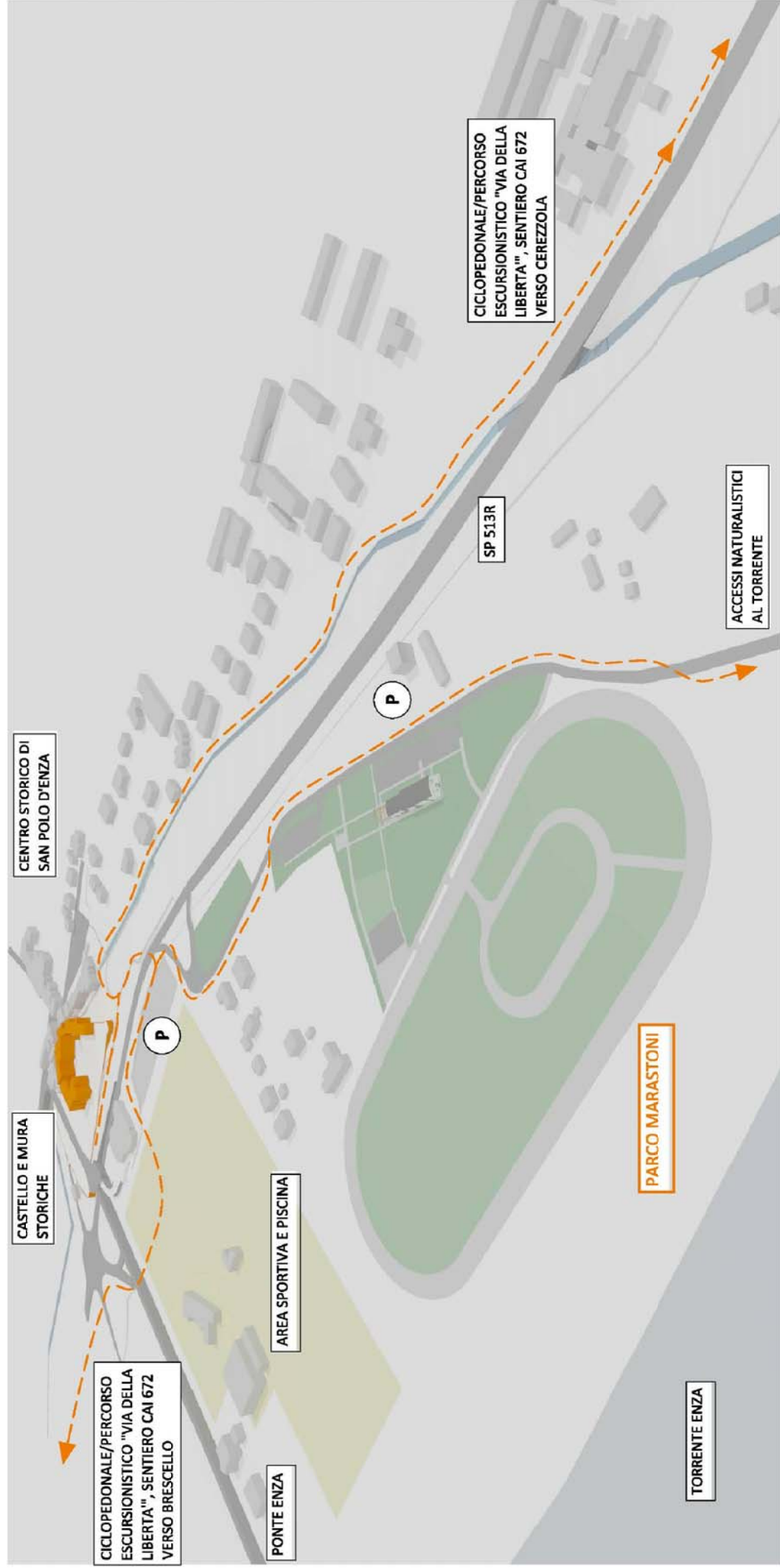
L'altra area è quella denominata Parco Marastoni, meglio descritta nelle sue origini nel documento della Strategia. L'immobile principale è stato realizzato nel periodo 1982-1985, con materiali di medio - bassa qualità, e trasformato nel tempo, principalmente a carico di volontari, sempre con gli stessi criteri di risparmio. Oltre all'edificio principale vi sono alcuni altri manufatti (palco, tettoia, bagni, ecc) per un totale complessivo di 625 mq di sedime, oltre ad una pista e altre superfici pavimentate per più di 300 mq.

Per questo edificio è stata valutata la possibilità di una ristrutturazione ma, a causa delle caratteristiche sopra menzionate, l'esito dell'analisi ha portato alla decisione di demolire completamente la struttura e di ricostruirla con caratteristiche diverse. I costi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, oltre che di realizzazione di nuovi impianti, sarebbero infatti superiori alla realizzazione di un immobile nuovo, con una distribuzione comunque poco adeguata al nuovo utilizzo.

2.4. Analisi delle opportunità

Da quanto descritto ai paragrafi precedenti emerge che l'ambito in oggetto presenta tutte le caratteristiche per conferire un esito positivo alle azioni di trasformazione, in quanto ha in sé tutti gli elementi per risultare di interesse e utile sia alla popolazione residente che per i territori vicini: tale tendenza positiva è già riscontrabile nella crescita di presenze dei fruitori del centro sportivo e delle piscine; inoltre, grazie alla migliore viabilità rispetto al passato questa infrastruttura risulta meglio servita e comoda per chi arriva da fuori comune; in terzo luogo i percorsi ciclopedonali e la maggiore attenzione alla fruizione naturalistica del territorio da parte dei singoli o delle famiglie risulterebbe perfettamente soddisfatta attraverso il recupero dell'intera zona, fornendo un ulteriore elemento di attrazione lungo il percorso della val d'Enza (il già richiamato sentiero CAI 672 denominato “La via della Libertà”). Questa rinnovata infrastruttura assumerebbe contemporaneamente la necessaria dotazione per la cittadinanza e una opportunità di visita per chi non risiede nel comune.





3. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

3.1. Analisi dei bisogni

La presente strategia è tesa primariamente alla ricostruzione di un tessuto sociale e di volontariato, perché questo aspetto è la spina dorsale del modello di comunità al quale vogliamo dare impulso. L'intero progetto di riqualificazione dell'area parte pertanto dalla volontà di riconquistare i cittadini, in particolare la fascia giovanile, agli spazi di relazione, agendo soprattutto sul coinvolgimento delle molte associazioni presenti sul territorio. In particolare il tessuto associazionistico sampolese ha visto negli ultimi anni un prezioso e importante aumento: associazioni sportive, culturali e sociali vivono il nostro paese con rinnovato entusiasmo e impegno. Collaborazioni con l'amministrazione comunale per la gestione di servizi e proposte di carattere sociale e culturale sono divenute con il tempo quotidiana realtà. In particolare vogliamo sottolineare la fattiva collaborazione delle associazioni nell'integrazione dei profughi che da quasi dieci anni il Comune di San Polo accoglie, i quali hanno dato nel tempo un importante contributo lavorando sia direttamente con amministrazione comunale che con le diverse associazioni. Parte di queste associazioni, sprovviste ad oggi di sedi a loro dedicate, da anni chiede una collocazione fissa e riconosciuta sia per lo svolgimento delle proprie attività che per la programmazione degli eventi propri a ogni associazione. Un'altra forte richiesta che da anni perviene all'amministrazione comunale è quella dell'avere uno spazio capiente e confortevole per riunire cittadini e cittadine in eventi quali festival, serate a tema, cene e comunque di momenti di vita comunitaria che tanto fanno parte del nostro modo di vivere il nostro paese. Sul territorio attualmente non ci sono luoghi predisposti allo sviluppo della socialità al di fuori degli spazi sportivi, dove stare insieme solo per il piacere di farlo, per celebrare una vittoria o dimenticare in compagnia una sconfitta. Il Parco Marastoni andrebbe a risolvere anche questa carenza garantendo spazi dove poter far festa tutti insieme in un ambiente idoneo e sicuro, attento alle esigenze di tutti. Si intende realizzare un luogo che rispetti stabilmente tutti gli accorgimenti nella materia di di grande attualità della sicurezza nelle pubbliche manifestazioni, che sono più difficilmente garantite se organizzate in luoghi attrezzati volta per volta a tale scopo. Su sollecitazioni pervenute alla nostra Amministrazione da parte di associazioni del nostro territorio, in un'ottica di vitalità e di ampia fruizione degli spazi verrà realizzata un'area dedicata agli Orti Sociali (in un terreno comunale, adiacente al parco). Tali spazi potrebbero essere da subito denominati: "GLI ORTI DELLE FRAGOLE" poiché da ricerche effettuate da un cittadino membro di svariate associazioni, San Polo d'Enza, agli inizi del Novecento fu zona vocata alla coltura delle fragole. Questo ulteriore utilizzo sarebbe dunque a disposizione di anziani e persone appartenenti alle categorie più deboli, in modo da sviluppare la socialità di entrambe le categorie, e sarà gestito dai volontari dell'AUSER.

3.2. Obiettivi e strumentazione attuativa

L'obiettivo principale è duplice. Da una parte riqualificare e recuperare per i cittadini uno spazio che ad oggi versa in condizioni di abbandono e degrado, sia ambientale che sociale. Il secondo è quello di creare degli spazi di socializzazione e convivenza, oltre che creare delle dotazioni a servizio delle nuove iniziative di carattere socio-assistenziale residenziale che stanno maturando negli ultimi anni e che non trovano spazi adatti dove insediarsi. In questo senso è adeguata l'impostazione del bando con il "duplice iter operativo" che permetterà mettere a fuoco le esigenze del territorio, inteso anche *come ambito sovra comunale* della Val d'Enza nella fase di concertazione e definizione del contratto di Rigenerazione urbana.

In questa fase sono già stati presi i primi contatti con i vari soggetti/associazioni che parteciperanno al progetto, che si attuerà mediante una fase di consultazione e partecipazione per la definizione delle azioni e un maggior dettaglio degli interventi.

3.3. Indicatori e monitoraggio

Gli indicatori dei risultati di questa strategia saranno di due tipi: Da un lato quelli più evidenti della riqualificazione di un'area abbandonata e degrata, con la creazione di un ambito fortemente rinaturalizzato, benché fruibile dalla popolazione, la dotazione di nuovi spazi per fini di socializzazione e socio-assistenziali di forte integrazione. Il monitoraggio sarà quello della ultimazione dei successivi stralci di progetto. Dall'altro si tratterà di valutare lo svolgimento delle azioni a partire dalla maturazione di progetti di collaborazione con le associazioni ed enti istituzionali che proporranno ognuna nel suo settore le iniziative che diano veramente vita a questo luogo, fino all'effettivo svolgimento delle attività. Il monitoraggio permetterà di verificare lo svolgimento di questi progetti, di quelle che sono le azioni previste dalla strategia.

3.4. Enti e operatori coinvolti

Il progetto è stato condiviso con le associazioni sportive, di volontariato ed istituzioni locali che a vario titolo operano sul territorio comunale e che si sono rese disponibili alla condivisione del progetto ed al successivo utilizzo e gestione dei nuovi spazi. A tal proposito hanno formalizzato la loro disponibilità le seguenti associazioni/istituzioni:

Polisportiva Sampolese, associazione sportiva che conta quarant'anni storia, comprendente: basket, volley, atletica ed annovera oltre trecento atleti;

Ciclistica Sampolese, annovera 80 atleti;

ASD San Polo - Bibbiano dove si svolgono attività di Scuola calcio, Settore giovanile, Juniores regionale e Promozione dilettantistica per un totale di 300 atleti;

U.S. Barcaccia: settore calcio con un centinaio di atleti; attività di ballo e yoga con 80 iscritti;

Auser sezione locale con i suoi 90 volontari;

AUSL - Centro di Salute Mentale territoriale – attraverso operatori, utenti e volontari della **Onlus Sostegno&Zucchero** che si occupa di sostegno psichico;

Istituto Comprensivo F. Petrarca, competente per i comuni di San Polo d'Enza e Canossa, con oltre 1.000 alunni ed oltre un centinaio di insegnanti;

Villa Bonelli SSD, associazione sportiva che opera in diversi settori e principalmente nel settore nuoto;

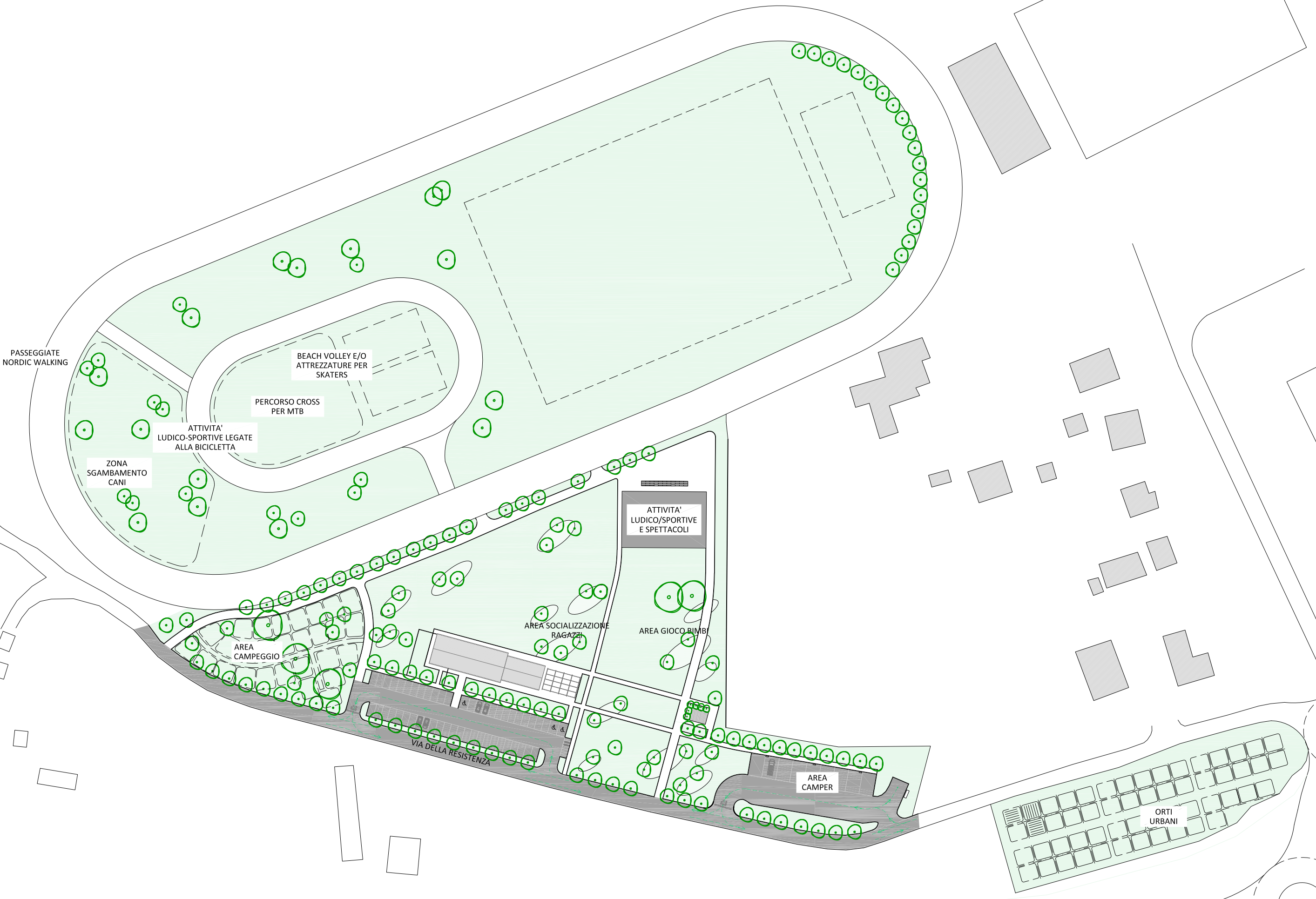
Universal Skating, associazione sportiva che opera nel settore del pattinaggio ed annovera oltre 80 atleti;

Contrada della Corte – gruppo sbandieratori e musicisti, associazione affiliata FISB che opera nel settore degli sbandieratori ed annovera oltre 80 atleti;

3.5. Assetto proprietario e concessioni

L'area è di proprietà della amministrazione per la quasi totalità dei mappali. Vi sono due mappali che sono di proprietà del demanio, e sono stati dati in concessione al soggetto privato che deteneva la proprietà superficiale del Parco Marastoni fino allo scorso 10 settembre, data nella quale il Comune è diventato pieno proprietario del Parco. Sono stati presi contatti con la competente struttura per subentrare nella suddetta concessione. L'area della pista dell'ippodromo è demaniale anche essa (ad eccezione della parte nord che ricade su proprietà Comunale), è stata concessa al Comune tempo addietro, ma la convenzione è scaduta e deve essere rinnovata. Tutti gli altri terreni sono di proprietà del Comune di San Polo d'Enza.

ASSETTO DI PROGETTO DELL'AREA
D'INTERVENTO (rif. tav.06)



PASSEGGIATE
NORDIC WALKING

BEACH VOLLEY E/O
ATTREZZATURE PER
SKATERS

PERCORSO CROSS
PER MTB

ATTIVITA'
LUDICO-SPORTIVE LEGATE
ALLA BICICLETTA

ZONA
SGAMBAMENTO
CANI

ATTIVITA'
LUDICO/SPORTIVE
E SPETTACOLI

AREA
CAMPEGGIO

AREA SOCIALIZZAZIONE
RAGAZZI

AREA GIOCO BIMBI

VIA DELLA RESISTENZA

AREA
CAMPER

ORTI
URBANI



4. INTERVENTI ED AZIONI

4.1. Previsione complessiva e fasi di intervento/sviluppo

Le azioni di riqualificazione già promosse dalla precedente amministrazione nella zona nord dell'area, che riguardano principalmente le dotazioni sportive, rimarcano l'orientamento del Comune da sempre volto ad utilizzare le potenzialità di questo comparto da sempre con questa vocazione d'uso legata alle attività di svago e socializzazione.

Oggi hanno assunto numeri importanti le frequenze presso le attrezzature sportive (all'atletica, calcio e tennis) e, con andamento stagionale, presso le piscine scoperte recentemente ristrutturate e potenziate. Sono attivi un ristorante ed un ristorante/pizzeria.

Le azioni di riqualificazione previste, pertanto, si innestano su tali positive dinamiche e si prefiggono la completa rigenerazione delle aree ad oggi abbandonate per completare l'offerta di spazi attrezzati dedicati, in particolare, alla comunità residente perché si possa riappropriare di adeguati luoghi di socializzazione e condivisione (attività ludico-sportive, eventi, festival, attività di gruppo/associazioni, spazio giovani, ecc). In questo, le attività di coinvolgimento e coordinamento della attuale Amministrazione hanno già permesso di raccogliere in contributi delle principali Associazioni presenti sul territorio perché esprimessero le loro aspettative in relazione a spazi ed attrezzature, definendo, nel piano qui proposto gli elementi che permetteranno a tale struttura di avere **certamente un carattere sovracomunale**.

Gli interventi previsti si suddividono in tre fasi temporali successive:

PRIMA FASE:

Opere a carico della Amministrazione

Attività diverse, preliminari, di bonifica e demolizioni all'interno dell'area

Area orti urbani

Area MTB (anello interno ex ippodromo con pista bici-cross)

Area sgambamento cani

Pista nordic walking (anello principale ex ippodromo)

Estensione tracciato ciclopedonale di collegamento e creazione zona ZTR 30km/h

Opere con richiesta contributo R.E.R.

Edificio ricettivo (ostello della gioventù, social housing, sala polivalente)

Parcheggio e pedonali

Pista polifunzionale (calcetto, volley, pattinaggio ballo, spettacoli) e attrezzature correlate

Sistemazione parziale area parco e percorsi interni

SECONDA FASE:

Opere a carico della Amministrazione

Area camper attrezzata

Area campeggio attrezzata

Edificio servizi igienici, docce e lavaggio per aree camper e campeggio

Area beach volley e area skaters (anello interno ex ippodromo presso area MTB)

TERZA FASE:

Opere a carico della Amministrazione

Area per grandi eventi e manifestazioni (area interna ex ippodromo: dotazioni di servizio e predisposizioni, impianto di illuminazione)

Completamento area parcheggio zona nord presso rotonda: asfaltature, segnaletica e impianto di illuminazione

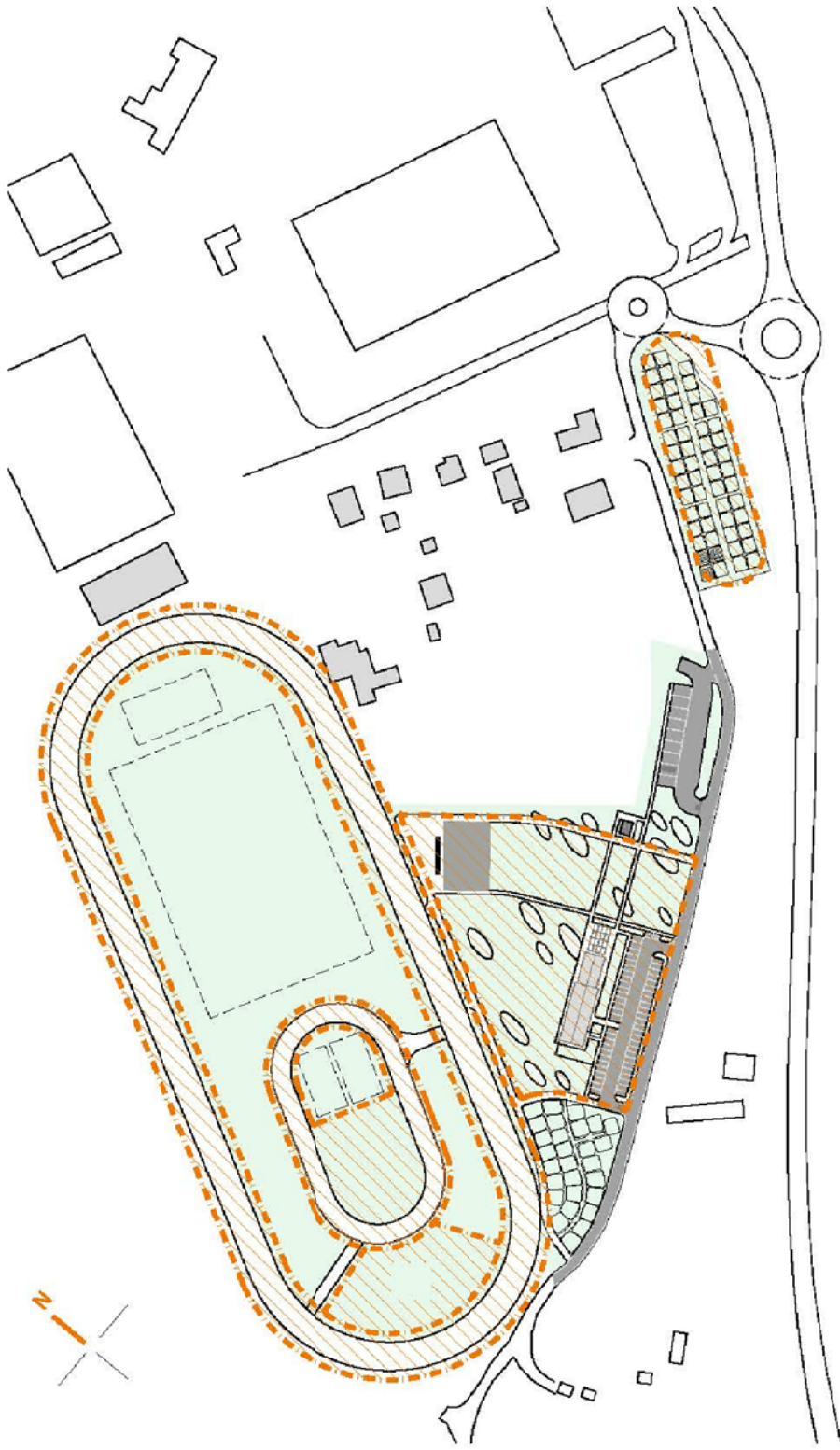
4.2. Interventi per i quali si richiede il contributo

Per quanto attiene il presente progetto **le opere previste, per le quali si richiede contributo della Regione**, sono specificamente quelle relative alla:

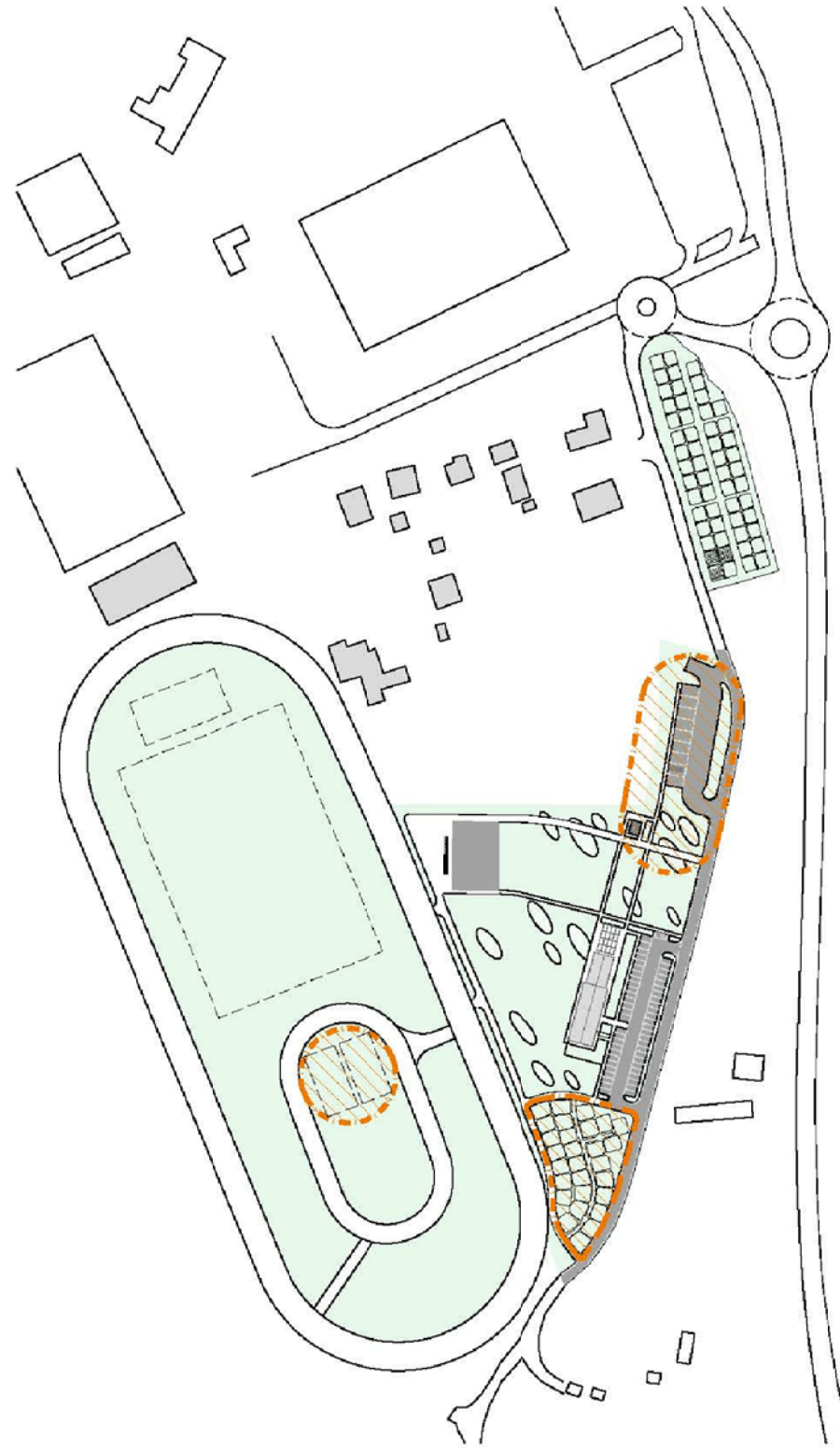
- **costruzione dell'edificio ricettivo e sistemazione delle dirette pertinenze,**
- **realizzazione del parcheggio e dei percorsi pedonali di accesso all'edificio**
- **realizzazione della pista per le attività (calcetto, volley, pattinaggio, ballo) e relativi tribunaletta metallica ed impianto di illuminazione**
- **prima sistemazione delle aree verdi e rimonda degli apparati vegetazionali esistenti**

Tali strutture, nell'ambito della complessiva azione di riconversione e potenziamento svolgono certamente un ruolo nodale, caratterizzandosi come elemento focale dell'azione intrapresa ed il suo supporto infrastrutturale, per così dire.

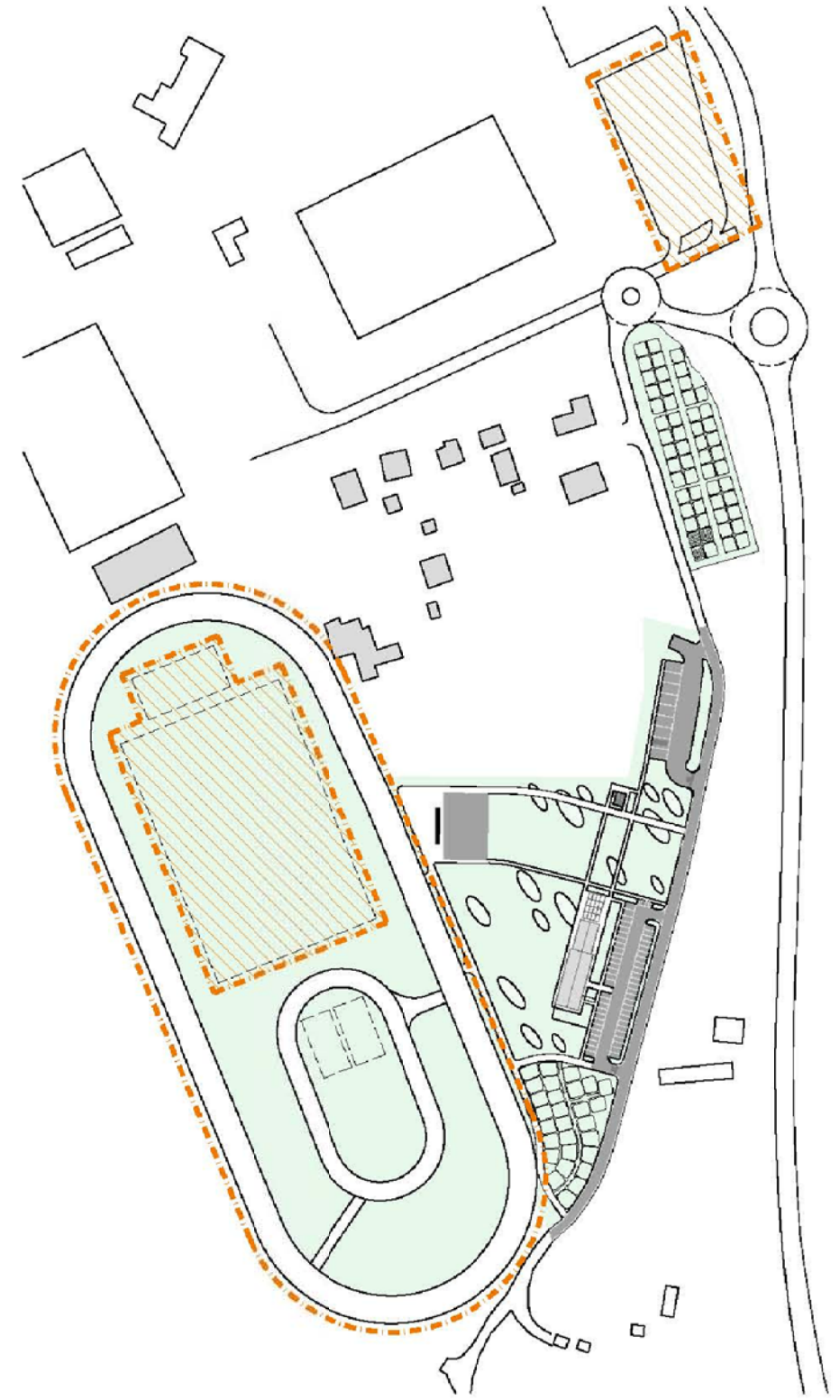
Le attività di monitoraggio e verifica del loro funzionamento e della loro efficacia saranno direttamente eseguibili attraverso le verifiche ed i feedback delle associazioni ivi operanti oltre ai controlli periodici eseguibili dalla stessa Amministrazione.



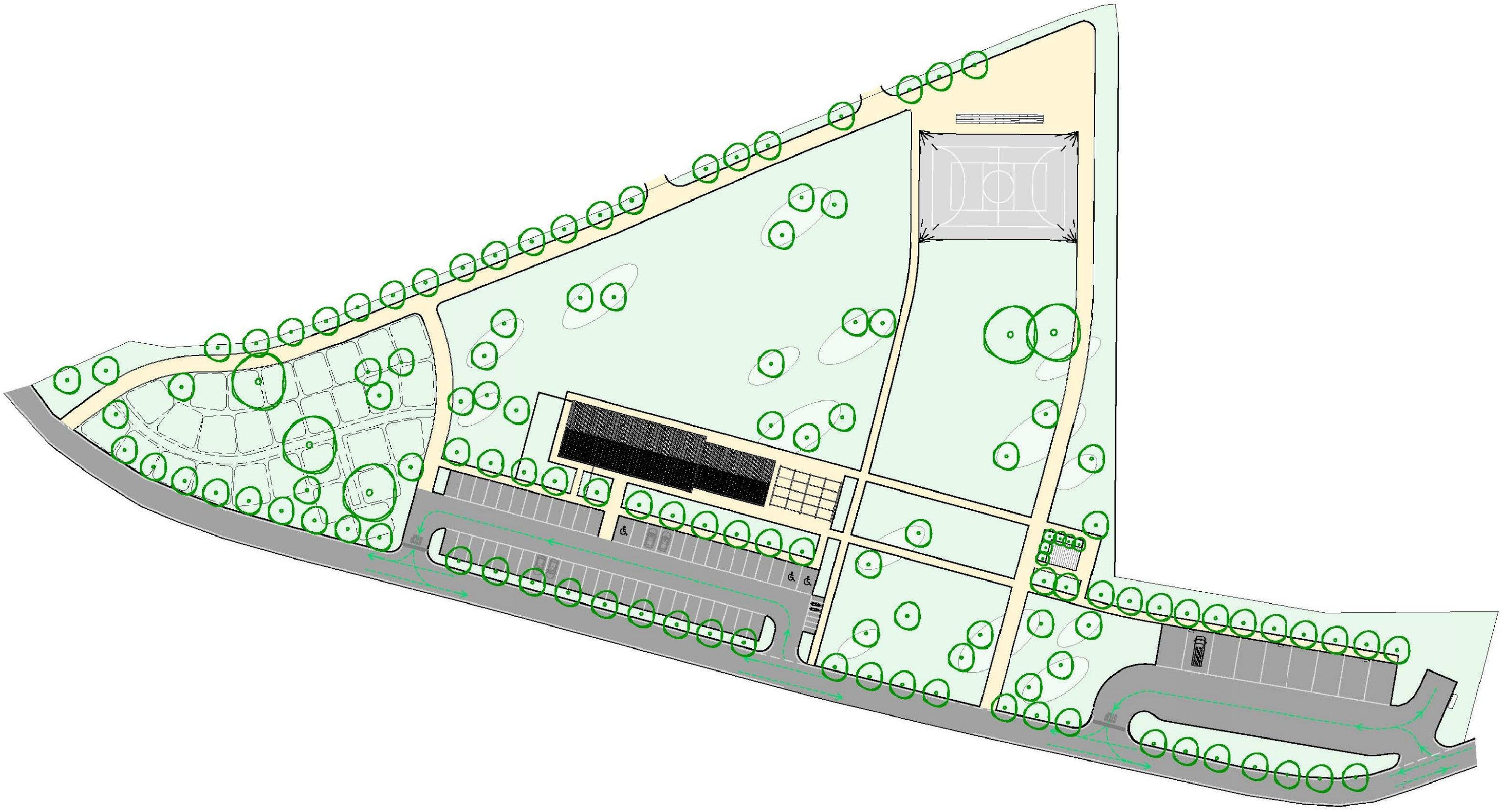
FASE 1



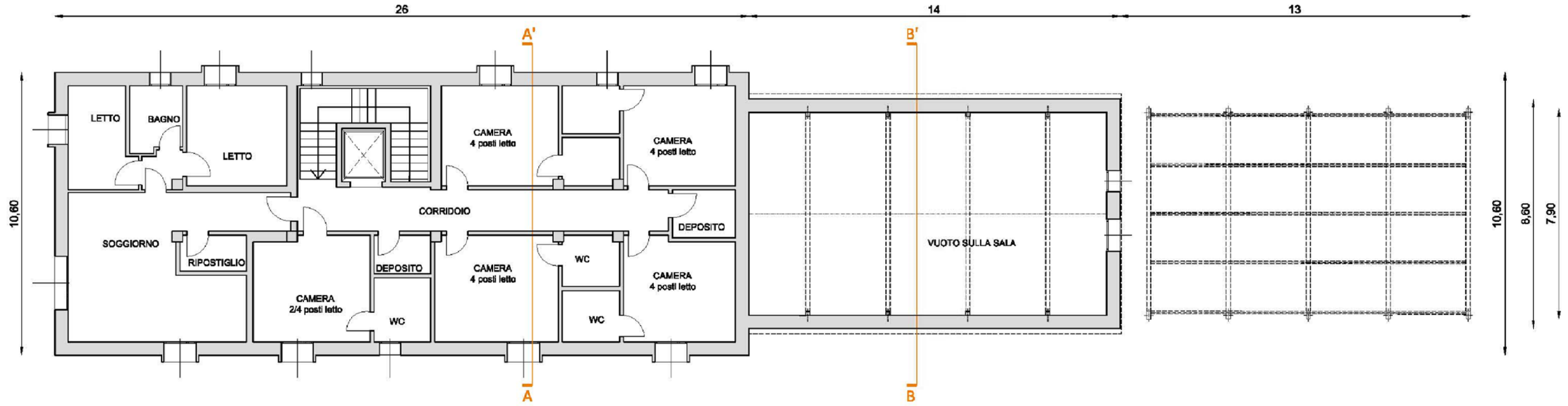
FASE 2



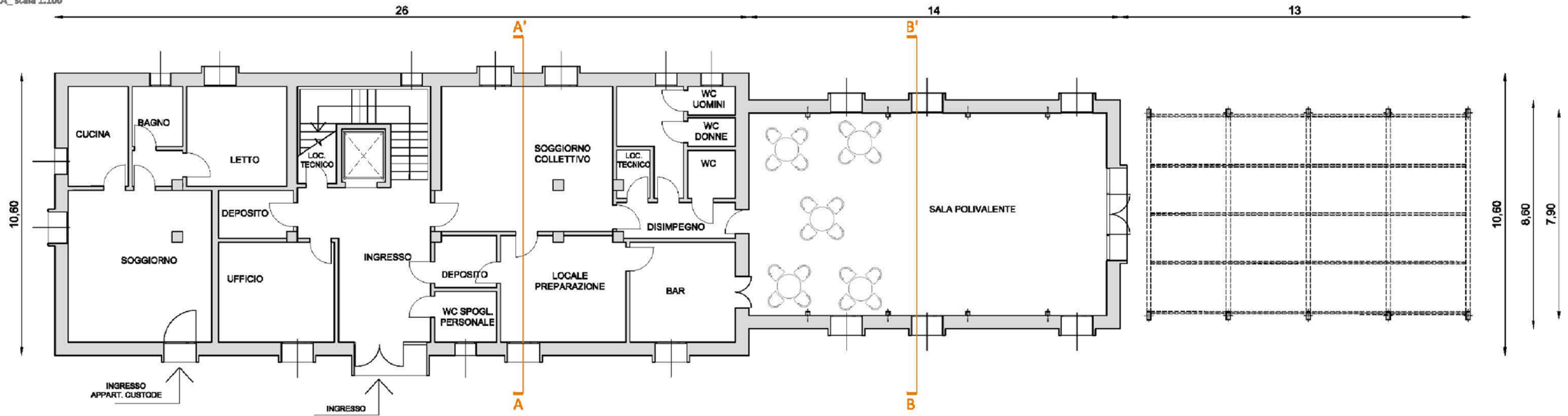
FASE 3



PIANO PRIMO_ scala 1:100



PIANO TERRA_ scala 1:100



1_VISTA VERSO NORD-EST



2_VISTA VERSO NORD-OVEST



MODELLAZIONE TRIDIMENSIONALE
(rif. tav.10)

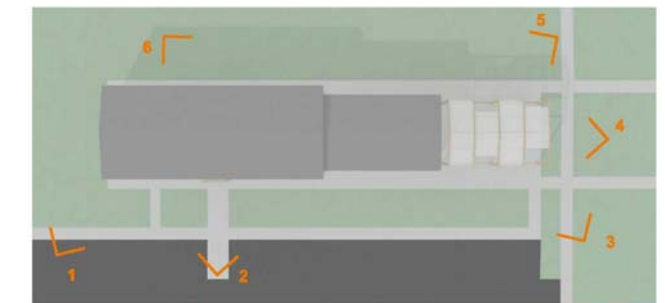
3_VISTA VERSO OVEST



4_VISTA VERSO SUD-OVEST



PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



5_VISTA VERSO SUD



6_VISTA VERSO EST



5. FATTIBILITA' E GOVERNANCE

5.1. Fattibilità tecnico-amministrativa

Il presente documento di "Strategia per la rigenerazione urbana - nuova vita al Parco Marastoni e Ippodromo" è redatto sulla base delle Linee Programmatiche dell'Amministrazione Comunale e relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2018-2023.

Innanzitutto si da atto che le aree oggetto di intervento sono tutte di proprietà del comune o nelle sue disponibilità; una porzione di dette aree è di proprietà del Demanio Regionale (Demanio delle Acque) in concessione al Comune di San Polo d'Enza.

Al fine di dare attuazione all'intervento in oggetto si è proceduto all'analisi della Fattibilità tecnico-amministrativa mediante l'affidamento con Determinazione n° 256 del 20/08/2018 del Responsabile del 3° servizio di apposito incarico professionale per l'elaborazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica. Detto Progetto ha analizzato, sintetizzato e proposto l'intervento che si viene a presentare ed a tal proposito sono stati valutati:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- h) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- i) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

La fattibilità dell'intervento è legata anche alla rimozione e smaltimento delle coperture degli edifici esistenti realizzate in cemento-amianto (eternit) precedentemente adibite a stalla per la cui attuazione è stato siglato apposito accordo urbanistico con un'azienda privata ed è in corso di esecuzione.

Si da inoltre atto che è stato dato apposito mandato agli uffici competenti per l'esecuzione degli adempimenti conseguenti, tra i quali l'affidamento di appositi incarichi a professionisti esterni per le successive fasi progettuali (Definitiva ed Esecutiva); la funzione di coordinamento durante le diverse fasi progettuali; l'approvazione dei progetti così rassegnati; coordinamento, controllo e gestione delle successive procedure di gara per l'affidamento dei lavori; controllo e gestione della fase di esecuzione dei lavori.

5.2. Quadro economico-finanziario complessivo

Al punto di vista economico il presente progetto sarà inserito nel Piano dei Lavori pubblici di imminente adozione, e il relativo finanziamento, in particolare per la parte di competenza dell'ente come cofinanziamento sarà inserito nel Bilancio di Previsione relativamente alla annualità 2019 e in minor misura per il 2020.

LAVORI SOCIAL HOUSING CDP		
a.	Opere Edili	€ 300.000,00
b.	Opere di urbanizzazione e sistemazione d'area	€ 50.000,00
c.	Oneri della sicurezza	€ 10.000,00
A	totale lavori	€ 360.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
d.	Imprevisti e interferenze (IVA compresa)	€ 10.000,00
e.	Spese tecniche e sicurezza (oneri riflessi e IVA compresi)	€ 34.500,00
f.	Accantonamenti quota ex art. 92 c.5 Dlgs 163/06	€ 4.500,00
g.	IVA su lavori (10%) (a+b)	€ 36.000,00
B	totale somme a disposizione	€ 85.000,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)		€ 445.000,00

	Cofinanziamento comunale 30%	€ 133.500,00	
	Finanziamento Regionale fondi CDP 70%	€ 311.500,00	
TOTALE		€ 445.000,00	

LAVORI FSC		
a.	Opere Edili	€ 620.000,00
b.	Opere di urbanizzazione e sistemazione d'area	€ 150.000,00
c.	Oneri della sicurezza	€ 20.000,00
A	totale lavori	€ 790.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
d.	Imprevisti e interferenze (IVA compresa)	€ 15.000,00
e.	Spese tecniche e sicurezza (oneri riflessi e IVA compresi)	€ 80.500,00
f.	Accantonamenti quota ex art. 92 c.5 Dlgs 163/06	€ 10.500,00
g.	IVA su lavori (10%) (a+b)	€ 79.000,00
B	totale somme a disposizione	€ 185.000,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)		€ 975.000,00

	Cofinanziamento comunale 50%	€ 487.500,00	
	Finanziamento Regionale fondi FSC 50%	€ 487.500,00	
TOTALE		€ 975.000,00	

5.3. Gestione procedure e tempi di attuazione

Aprofondimento accordi per l'utilizzo sia dell'appartamento al piano terra che la gestione dell'ostello con criteri di valenza socio-assistenziale, anche in accordo con la Regione. **Entro 31/12/2018**

Definizione contenuti Contratto di Rigenerazione Urbana. **Entro 31/03/2019**

Redazione e approvazione progetto esecutivo comprensivo delle valutazioni ambientali e di sicurezza dell'area.

Entro 31/07/2019

Fase di gara ed aggiudicazione di lavori. **Entro 31.12.2019**

Inizio lavori edificio principale e area ludico sportiva **Entro 31.03.2020**

Fine lavori edificio principale e area ludico sportiva **Entro 30.11.2022**