

Al sindaco del Comune di Novi di Modena
Viale Vittorio Veneto, 16
41016 Novi di Modena (MO)

**OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – 2° stralcio
adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22/12/2014**

Il sottoscritto Baraldi Flavio, nato a S. Possidonio (MO) il 14/02/1954, residente in Comune di Novi di Modena (MO), via G. Boccaccio 7/B, in qualità di legale rappresentante della ditta Baraldi Flavio e C. sas, con sede legale in Novi di Modena (MO), via Mazzini 18, proprietaria dell'immobile sito in via Mazzini 16/A, 16/B, 18, 20, catastalmente identificato al foglio 55, mappale 9, sub 4 e 5, ed oggetto della presente osservazione, considerato che:

- il fabbricato in oggetto ha subito danni ingenti a seguito degli eventi sismici del 20-29 maggio 2012;
- la proprietà, in accordo con l'amministrazione comunale, intende procedere al recupero del fabbricato per la realizzazione di un edificio contenitore che rappresenti una risposta credibile alle esigenze espresse dalla cittadinanza e argomentate nelle proposte esito del percorso partecipativo;
- per la realizzazione del suddetto progetto di riqualifica è necessario apportare una variazione allo strumento urbanistico adottato;

CHIEDE

che, al fine di poter procedere con la ricostruzione in oggetto, lo strumento urbanistico adottato venga allineato con le esigenze espresse nella relazione tecnica del progetto proposto allegata alla presente richiesta.

Allegati:

1. Documento di identità del richiedente
2. Relazione tecnica descrittiva della proposta progettuale a firma del tecnico incaricato arch.

Lorenzo Spaggiari

Novi di Modena, li 13.02.2015

BARALDI FLAVIO & C. SAS
Via Mazzini, 18 - Roveteto s/S.
41016 Novi di Modena (MO)
C.F./P.I. 02703410364
Flavio Baraldi

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI OSSERVAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO il 22/12/2014 con Delibera n. 67
(piano della ricostruzione – 2° stralcio)
relativamente al fabbricato sito in via Giuseppe Mazzini n. 16/a, 16/b, 18, 20

PREMESSA

La relazione tecnica descrittiva accompagna l'osservazione al Piano della Ricostruzione finalizzata alla Richiesta di variazione di Zona Urbanistica del lotto occupato dal Fabbricato artigianale denominato "Patty Mode" sito a Rovereto s/S in via G. Mazzini, all'interno della zona perimetrata del P.I.R., al fine di poter allineare l'intervento di riqualificazione di seguito descritto con lo strumento urbanistico in fase di approvazione.

L'intervento di riqualificazione previsto prende vita a seguito dei danni subiti dal fabbricato in oggetto dagli eventi sismici del maggio 2012: il possibilità di ripristino del fabbricato ha fin da subito suscitato nella proprietà l'idea di considerare un differente utilizzo, considerazione supportata da alcune ragioni di seguito elencate:

- la società Patty Mode, in conseguenza degli eventi del maggio 2012, si è vista costretta a esternalizzare tutta la produzione per proseguire l'attività di maglieria, causa l'inagibilità dei locali e la localizzazione del fabbricato sito all'interno della zona rossa del paese;
- la disponibilità da parte della società a delocalizzare l'attività produttiva in una zona del territorio più congrua ritagliandosi uno spazio molto ridotto all'interno del fabbricato stesso di circa 150-200 mq;
- la contrazione del mercato nel settore dell'abbigliamento ha già da tempo ridotto la necessità di spazio per la produzione;
- il fabbricato artigianale in oggetto è collocato nel centro del paese, posizione che si configura più adatta ad altre destinazioni d'uso;
- trattasi dell'unico contenitore di grandi dimensioni in centro;

Tali ragioni hanno spinto i proprietari, in stretto accordo con l'Amministrazione ed affiancati dalla stessa tramite un percorso di progettazione partecipata, verso la proposta di un progetto di riutilizzo degli spazi a favore delle reali richieste ed esigenze del paese e dei cittadini, il tutto per poter meglio utilizzare le risorse messe a disposizione per il ripristino e la ricostruzione dei centri abitati danneggiati e disgregati dagli eventi sismici. L'intervento si configura con un intervento privato che però presenta un ampio respiro di interesse pubblico in quanto coinvolge il contesto e le persone andando a creare un momento di riqualificazione urbana e di rilancio e rinascita delle attività del territorio.

L PERCORSO PARTECIPATIVO

Il percorso partecipativo **Fatti il centro tuo!** ha reso protagonisti i cittadini di una riflessione organica sulla ricostruzione e sugli orientamenti da assegnare alla riqualificazione dei centri urbani. I contributi emersi dal confronto - un migliaio i partecipanti - sono stati composti attorno a **3 vocazioni per il**

territorio “portatrici” di **9 misure strategiche** a loro volta articolate in **15 situazioni progettuali** per un totale di **45 proposte**.

Specificatamente per Rovereto, le misure “Piazza Diffusa”, “Cera una svolta”, “Spazi inFestati” e “M.I.M.O” definiscono i processi di rigenerazione urbana e di congiunzione delle diverse polarità presenti sul territorio, ciascuna delle quali caratterizzata da un proprio spazio pubblico di incontro: via Chiesa, via Mazzini, via Petrarca e via IV novembre rappresentano gli assi di collegamento tra i futuri Polo culturale (composto dal parco del cimitero, piazza Giovanni XXXIII, piazzetta Bisi, nuovo cinema LUX), il Polo civico (sala De Andrè, Delegazione ed ex sede ARCI rinnovata nelle sue funzioni), il Polo educativo (nuovo plesso scolastico “aperto”) ed il Polo benessere (Casa della salute, Casa dello sport). In questa trama assi/poli si colloca la proposta condivisa (e sollecitata) di individuare uno spazio che dia risposta alle esigenze del piccolo commercio, dell’artigianato creativo e delle giovani professionalità in cerca di luoghi in cui condividere imprese e progetti. Tali proposta riassume l’idea di creare un’ecosistema di spazi collaborativi, dove l’elemento “spazio” è configurabile a seconda delle necessità, all’interno del quale i progetti sono resi possibili dall’esistenza di un network, un luogo dunque di incontro e di interazioni per realtà indipendenti ed autonome, permeabile per chi sta cercando di sperimentare un modo diverso di lavorare e interagire. Il contenitore “Patty Mode” sia per la sua posizione (prossimo a via Petrarca e via Mazzini, due degli assi considerati nel disegno di riqualificazione dell’area centrale) che per la volumetria rappresenta una credibile risposta alle esigenze espresse e argomentate nelle proposte esito del percorso partecipativo. In particolare, nell’ambito del percorso partecipativo il confronto con giovani cittadini, associazioni di categoria, imprenditori, agricoltori, ambulanti, commercianti ha fatto emergere le seguenti proposte di funzioni/attività/spazi più rispondenti ai bisogni rilevati:

- spazio co-working dove poter condividere un ambiente di lavoro e di risorse, tra giovani professionisti che fanno lavori diversi con approccio collaborativi;
- spazio co-lab dove poter condividere un ambiente di produzione e di strumenti versatili, tra artigiani che sviluppano e creano nuovi prodotti integrando le proprie esperienze e mettendo a disposizione i propri saperi attraverso momenti laboratoriali rivolti alla comunità;
- spazio di co-living o mercato/vetrina “open” dove poter esporre, scambiare, vendere prodotti agricoli a km 0, arte e artigianato locale, piccolo commercio (considerando anche la temporanea risposta all’esigenza di trovare una sede migliore ai negozi ora dentro a container o casette di legno perché in attesa della ricostruzione);
- spazi per start-up e freelance;
- spazio ristoro con cucina;
- attività di formazione e progettazione;
- e-commerce;

L’attesa (in particolare dei più giovani) è che un simile contenitore possa “vivere” e generare opportunità sul territorio perché dinamico: un’unica vocazione (il lavoro collaborativo), un format di funzioni e funzionalità (formazione, progettazione, produzione, esposizione, vendita), un palinsesto di attività da rinnovare ciclicamente. Il contenitore dovrà offrire la possibilità di abbattere i costi fissi di gestione di un classico ufficio, la flessibilità d’impiego degli spazi e degli strumenti di lavoro, ma soprattutto l’opportunità di creare una (o più) comunità nella quale riconoscersi e dalla quale sentirsi riconosciuti, che abbia come obiettivo una convivenza sociale e professionale.

In merito alla gestione e conduzione di un simile contenitore la proposta emersa è stata quella dell'impresa di comunità o della cooperativa di comunità: una formula snella, che vede coinvolti direttamente una parte della comunità locale, guidata nei primi tempi di vita da professionalità con specifiche esperienza nell'ambito delle start up, degli spazi collaborativi, della creazione di network. Inoltre il contenitore è visto come "generatore" di opportunità per il territorio: in relazione a ciò è stata proposta la "fuoriuscita" dalle proprie mura di allestimenti e attività che possono approdare in piazza o nelle strade del paese in determinate occasioni, così come la messa in rete di altri spazi di Rovereto (bar, ristoranti, palestre, laboratori, ecc..) dove le persone possono spostarsi liberamente, grazie a un sistema di crediti unificato.

Sono stati pienamente colti dalla comunità i principi alla base dei nuovi modelli lavorativi:

CO_NDIVIDERE: lo scambio di conoscenze, nell'era della precarietà, non passa più soltanto attraverso Internet; avviene attraverso la condivisione anche di spazi fisici in cui mettere a fattore comune strumenti di lavoro, contatti, professionalità, progetti;

CO_LLAVORARE: creare collaborazioni tra professionisti che svolgono attività simili e diverse; far nascere nuove sinergie;

CO_STRUIRE: moltiplicare alleanze, collaborazioni su attività, committenze, progetti;

CO_NNETTERE: fare rete; uscire dalla condizione di isolamento che molto spesso è propria del freelance (specie coloro che lavorano da casa) e creare una comunità multi-professionale costituita da persone che condividano i valori di apertura verso l'altro, collaborazione professionale, curiosità intellettuale.

LO STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Il fabbricato in oggetto è sito in via Giuseppe Mazzini 16/a, 16/b, 18, 20, nel lotto di terreno posto tra via Petrarca e via Boccaccio; catastalmente è individuato al foglio 55, mappale 9, sub 4 e 5 (come da visure e planimetrie allegate) ed è inquadrato, nello strumento urbanistico vigente, all'interno del P.I.R., in zona urbanistica B.1.

Si tratta di un edificio a destinazione produttiva manifatturiera che ha subito gravi danni a seguito degli eventi sismici del 20-29 maggio 2012; è costituito da n. 2 unità strutturali aventi una muratura in comune: la prima, di circa 1200 mq lordi presenta una classificazione AeDES E e la seconda, posta in adiacenza, di circa 600 mq lordi presenta una classificazione AeDES B. è attualmente in corso la definizione del livello operativo, che, se confermato, porterà ad un Livello Operativo comune E2.

I dati metrici principali che costituiscono l'attuale fabbricato sono:

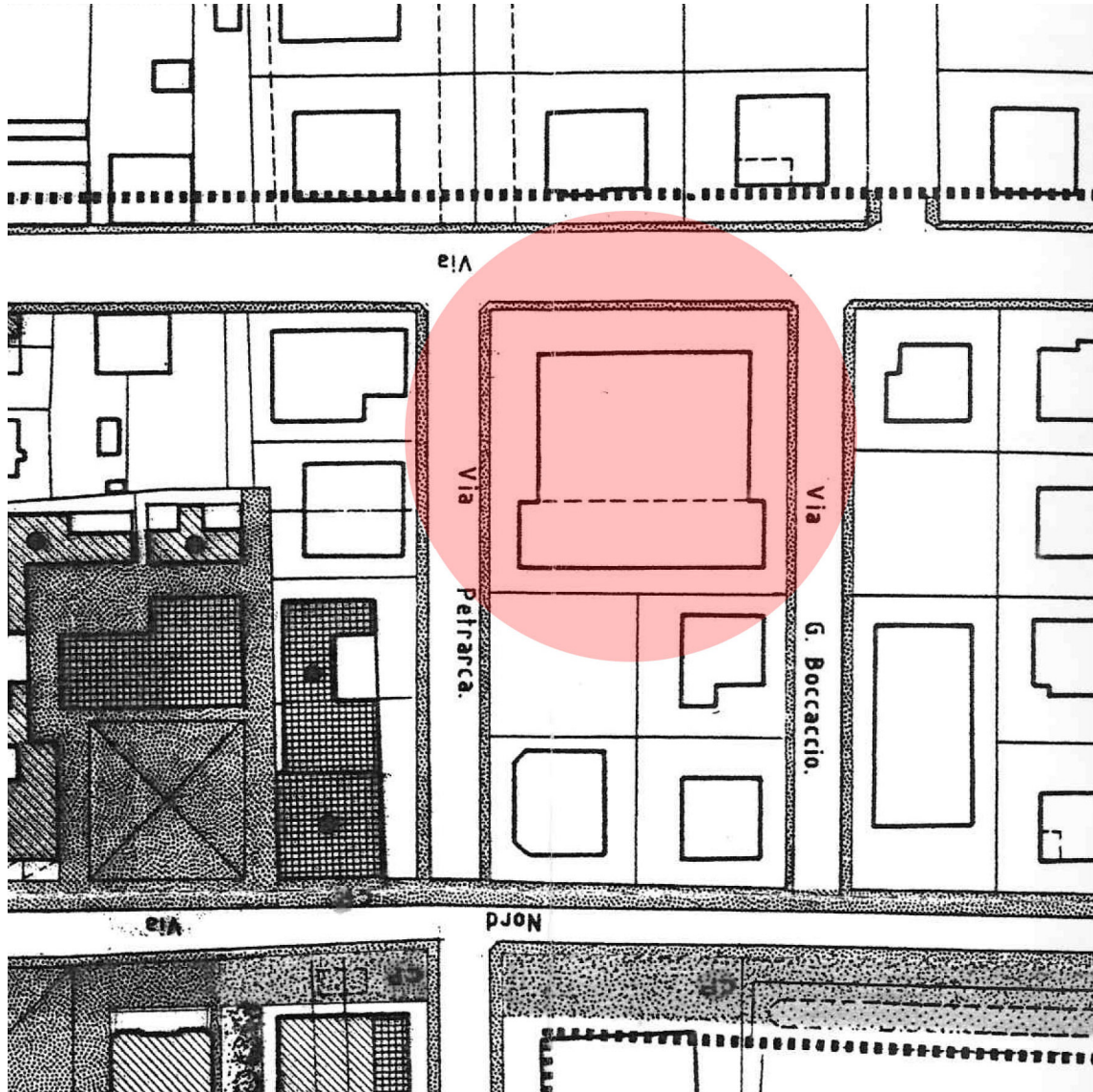
SU (superficie utile):	mq 1.378,48
di cui:	mq 1.063,53 del fabbricato ovest
	mq 314,51 del fabbricato est
SA (superficie accessoria):	mq 75,26 (interamente nel fabbricato ovest)

VT (volume totale): mc 6.332,10

così suddiviso:

fabbricato ovest = 631,40 mq (superficie planimetrica) x 7,36 ml (altezza) = mc 4.647,10

fabbricato est = 49,53 mq (superficie facciata) x 34,02 ml (lunghezza edificio) = mc 1.685,00



Estratto del P.I.R. di Rovereto sul Secchia

Riepilogo:

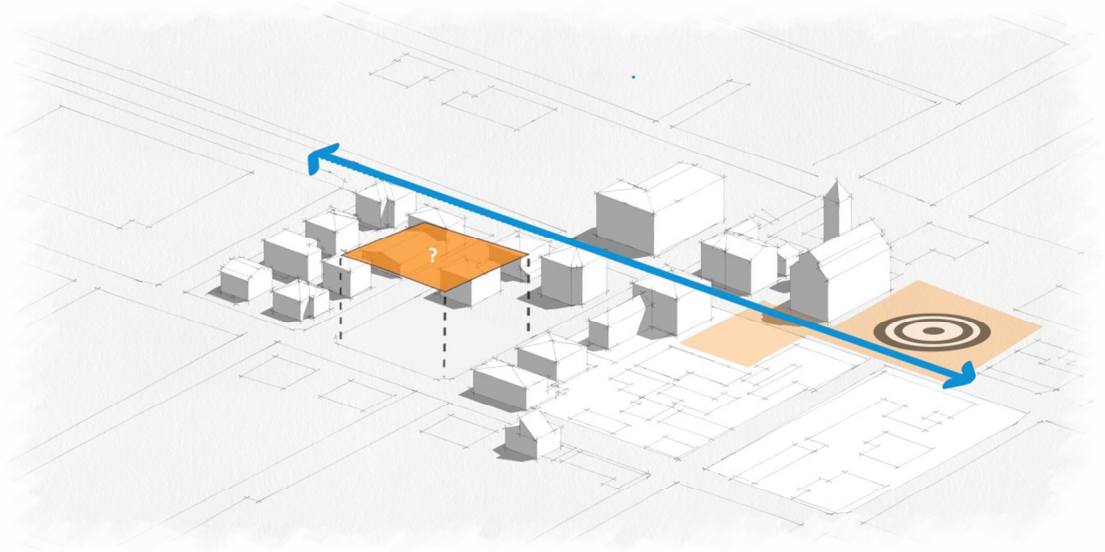
ZONA URBANISTICA: B.1 zona residenziale consolidata

USO ATTUALE: D/7 fabbricati per speciali esigenze industriali

A/2 abitazione

'AREA ED IL CONTESTO

L'area dove si inserisce l'intervento è situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino.



È

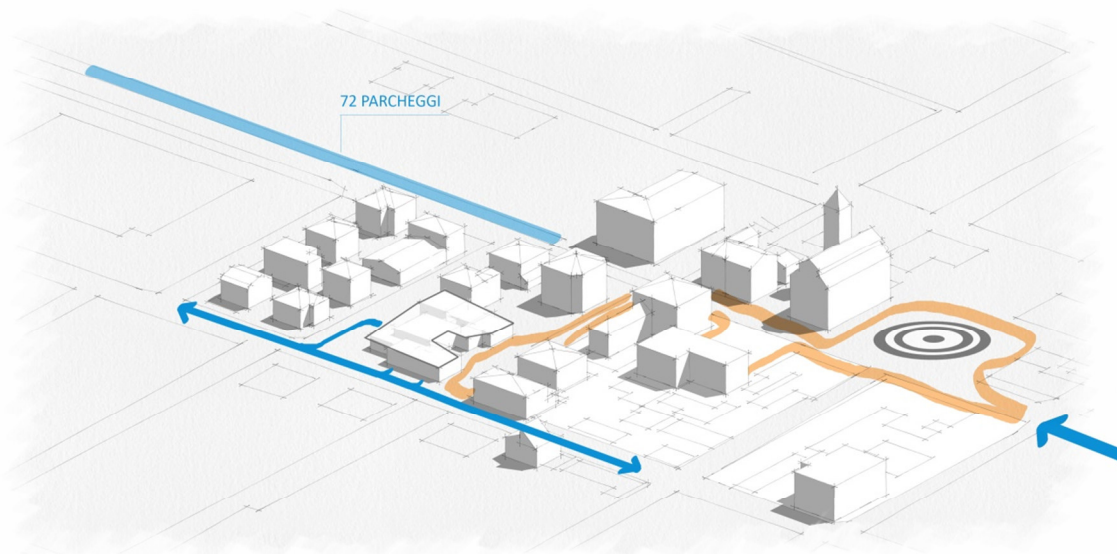
un'area consolidata dotata quindi di parcheggi pubblici e verde attrezzato.

I parcheggi pubblici attuali sono individuabili ai lati delle strade (dove vige il parcheggio libero) ed in alcune aree nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto. Nelle immediate vicinanze dell'intervento sono stati individuati all'incirca n. 105 parcheggi pubblici, di cui circa 35 ai lati delle strade (considerato solo il lato est di via Mazzini) e circa 70 localizzati nel parcheggio di via Chiesa (strada provinciale 11).

(vedi vista aerea allegata con individuazione dei parcheggi e delle aree verdi)

Allo stesso modo, sono già presenti aree verdi attrezzate, precisamente in via Chiesa (di fronte al cimitero) e tra via Boccaccio, via Bandiera e via Savino Forti.

Il tessuto urbano è quello tipico dei centri urbani di periferia, caratterizzato da una maglia stradale piuttosto regolare ed un edificato altrettanto regolare con altezze ridotte (massimo 2 o 3 piani).



L'area limitrofa è oggetto di studio per un ampio intervento di riqualificazione a seguito del sisma del maggio 2012, intervento che lambisce anche la via Petrarca e via Mazzini; in questo sistema si inserisce l'area di intervento: il nuovo edificio contribuisce così ad ampliare la proposta riqualificante, apportando un contributo importante sia in termini di urbanità che in termini di funzionalità.

L PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio attraverso la demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente: l'idea ispiratrice del progetto è volta alla creazione di un nuovo contenitore ove giovani professionisti e/o imprenditori, artigiani, ma anche società consolidate così come "start up" o piccole realtà locali, possano condividere spazi e costi, oltre ad ambienti più flessibili in linea con le attuali esigenze imposte dal mondo del lavoro; un modello di fare impresa con una forte apertura alla creazione di rapporti non competitivi ma collaborativi e sinergici tra professionalità diverse, che permetta di risparmiare sui costi fissi, da un lato, e, dall'altro, di migliorare le proprie capacità professionali.

Il progetto prevede un fabbricato permeabile, organico in cui le varie parti o funzioni interne dialogano tra loro, dove il tessuto connettivo assume un ruolo che va oltre il semplice collegamento tra spazi ma deve creare opportunità di dialogo tra i diversi ambienti, funzioni e persone che lavorano o fruiscono dei servizi offerti.

La medesima opportunità di dialogo viene offerta dall'involucro del fabbricato stesso verso il contesto: un edificio "fluidò", in grado di aprirsi verso il centro urbano per accogliere ed al tempo stesso essere vissuto, caratterizzato da linee e volumi che rispecchiano la dinamicità stessa dei rapporti interni.

Al suo interno il progetto prevede la realizzazione delle seguenti funzioni:

- ingresso principale posto su via Mazzini a fianco di uno spazio aperto privato a disposizione della struttura ma che si apre al paese, verso le vie di percorrenza;
- spazio co-living denominato "mercato coperto" direttamente affacciato su via Petrarca, in cui potranno trovare spazio un piccolo mercato costituito, ad esempio, da alcune realtà locali legate all'agricoltura o all'artigianato, piuttosto che esposizioni temporanee di prodotti realizzati all'interno della struttura. Nei giorni in cui non è prevista un'attività fissa rimane a disposizione uno spazio flessibile che si adatta alle diverse esigenze: spazio per la sosta, spazio a favore di tavoli per l'adiacente ristoro, spazio per esposizioni temporanee o a servizio delle attività di laboratorio.
- spazio ristoro, posto immediatamente in prossimità dello spazio "mercato coperto"; potrebbe usufruire degli spazi del "mercato coperto" quando non utilizzato o creare momenti di dialogo con la stessa in occasione di eventi particolari;
- spazio co-lab (laboratori artigianali), dove poter condividere un ambiente di produzione e di strumenti versatili, tra artigiani che sviluppano e creano nuovi prodotti integrando le proprie esperienze e mettendo a disposizione i propri saperi attraverso momenti laboratoriali; direttamente affacciati sullo spazio mercato in modo che possano godere della visibilità portata dall'utilizzo di questi luoghi, ed eventualmente utilizzarlo per esporre quando non siano previste attività fisse; ogni laboratorio potrà avere anche un accesso di servizio da via Boccaccio; le separazioni tra i diversi laboratori saranno di tipo flessibile;

- spazio laboratorio dedicato al Patty Mode, all'interno della struttura, dislocato su due piani: piano terra e piano primo, con accesso indipendente o aperto alla zona "mercato";
- alloggio privato (custode), con accesso indipendente e situato al piano primo della struttura, eventualmente collegato direttamente con il Patty Mode;
- spazio co.working, dove poter condividere un ambiente di lavoro e di risorse, tra giovani professionisti che fanno lavori diversi con approccio collaborativi; lo spazio è individuato al piano primo e secondo, collegato all'atrio principale tramite un sistema di collegamenti verticali; in questo spazio possono trovare collocazione anche start-up e freelance;
- spazio per attività di formazione, progettazione e laboratori dei mestieri, situati al piano secondo, con possibilità però di usufruire anche di uno spazio laboratorio "flessibile" al piano terra.

FUNZIONI E SUPERFICI

Il dimensionamento del nuovo edificio e dei relativi spazi deve mantenere una flessibilità dinamica per poterne garantire la gestione ottimale del contenitore. Verosimilmente le esigenze spaziali delle diverse funzioni sono riepilogate come segue:

Spazio per Mercato Coperto (SU)	mq 190,00 (min) – mq 250,00 (max)
Spazio per Bar – Ristorazione (SU)	mq 40,00 (min) – mq 50,00 (max)
Spazi per Laboratori (Co-Lab) (SU)	mq 150,00 (min) – mq 200,00 (max)
Spazio per Laboratorio (Patty MODE) (SU)	mq 150,00 (min) – mq 200,00 (max)
Spazi per Co-Working (e annessi) (SU)	mq 200,00 (min) – mq 300,00 (max)
Spazi formativi (e Laboratorio dei Mestieri) (SU)	mq 200,00 (min) – mq 250,00 (max)
Connettivo e aree comuni (SA)	mq 150,00 (min) – mq 200,00 (max)

L'equilibrio tra le diverse funzioni deve portare alla realizzazione di circa mq 1450,00 (SU+SA) superficie equivalente a quella del fabbricato esistente.

L'intervento previsto rientra nell'abito della Ristrutturazione Edilizia: la demolizione e ricostruzione infatti rispetta il volume del fabbricato preesistente.

DATI PREVISTI

Alla luce di quanto sopra esposto, la proposta avanzata è quella di variare la destinazione urbanistica, per l'edificio in oggetto ed il relativo lotto di pertinenza, richiedendo all'amministrazione comunale di allineare le esigenze costruttive del nuovo progetto con lo strumento urbanistico.

Nella tabella di seguito riportata sono indicate le funzioni previste, associate ai rispettivi usi, superfici utili, percentuali rispetto al totale e parcheggi pertinenziali necessari. Il tutto in forma previsionale, rapportato al livello progettuale della presente relazione.

FUNZIONI PREVISTE - SUPERFICI, PERCENTUALI E PARCHEGGI						
Destinazione di Progetto	USI	SU mq	Percentuale sulla SU %	SA mq	Parcheggi Pertinenziali	
					Richiesti da PRG	Previsti mq n°
COWORKING/UFFICI	A10	300,00	24,88%		60 mq/100 mq di SU	180,00 7,20
BAR RISTORAZIONE	C1	36,00	2,99%		100 mq/100 mq di SU	36,00 1,44
MERCATO COPERTO	C/1.1A	250,00	20,73%		50 mq/100 mq di SU	125,00 5,00
	C/1.1B				50 mq/100 mq di SU	
Co-LAB + Patty M.O.D.E.	C/3	340,00	28,19%		20 mq/100 mq di SU	68,00 2,72
SPAZI FORMATIVI LABORATORIO MESTIERI	B/5	200,00	16,58%		60mq/100mq di SU	120,00 4,80
ABITAZIONE DEL CUSTODE	A/3	80,00	6,63%		1,5 posti auto per alloggio	1,50
CONNETTIVO e SERVIZI					200,00	
totali		1206,00	100%	200,00		529,00 22,66

Riepilogando, quindi, abbiamo:

- Funzioni previste: vedi tabella sopra riportata
- Tipo di intervento: Ristrutturazione Edilizia tramite demolizione e ricostruzione
- Altezza: 3 piani fuori terra, altezza massima prevedibile 13,00 ml
- Parcheggi di Pertinenza necessari: n. 23 (come da art. 11 Norme di Attuazione PRG)
- Superficie permeabile: 300 mq (compresa l'area dei parcheggi)
- Parcheggi Pubblici: n. 105 reperibili nelle immediate vicinanze (*vedi vista aerea dei parcheggi*)
- Verde attrezzato esistente nelle vicinanze (*vedi vista aerea dei parcheggi*)

Allegati:

- Planimetria stato di fatto
- Vista aerea con individuazione parcheggi pubblici e aree verdi
- Programma funzionale: relazioni e strategie
- Esploso volumetrico funzionale
- Planivolumetrico con inserimento del progetto

Carpi 13/02/2015

Arch. Lorenzo Spaggiari

MGS architetti associati di morisi enrico, gatti elena e spaggiari lorenzo

sede legale: v.le della stazione, 10 . 40017 san matteo decima (bo) . t|f +39 051 6825510

v.le Nicolò Biondo, 110 . 41012 carpi (mo) . t|f +39 059 8751432

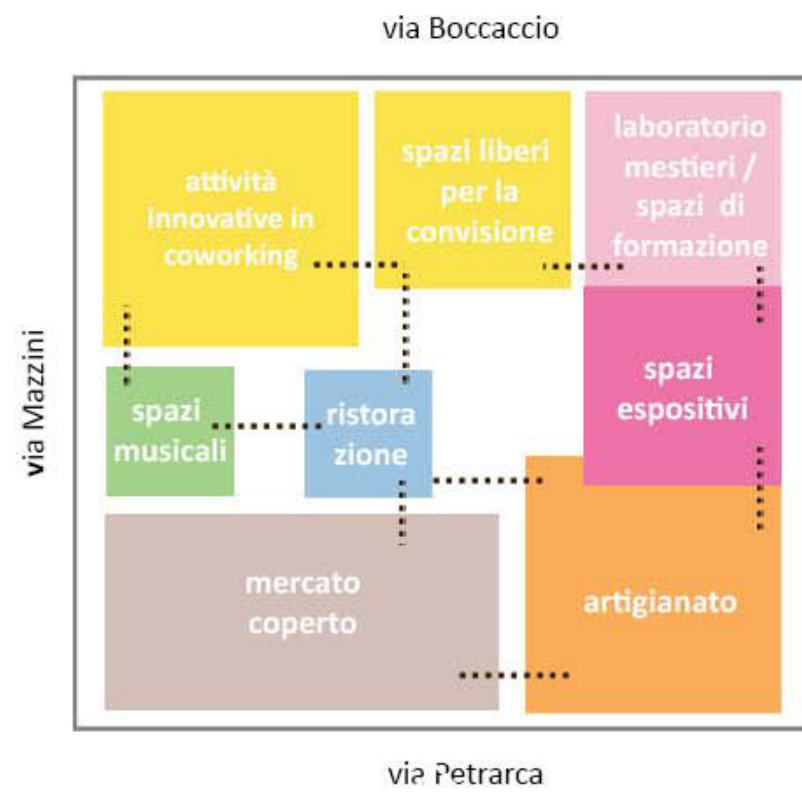
p.iva 02783301209 . @: info@mgsarchitetti.it



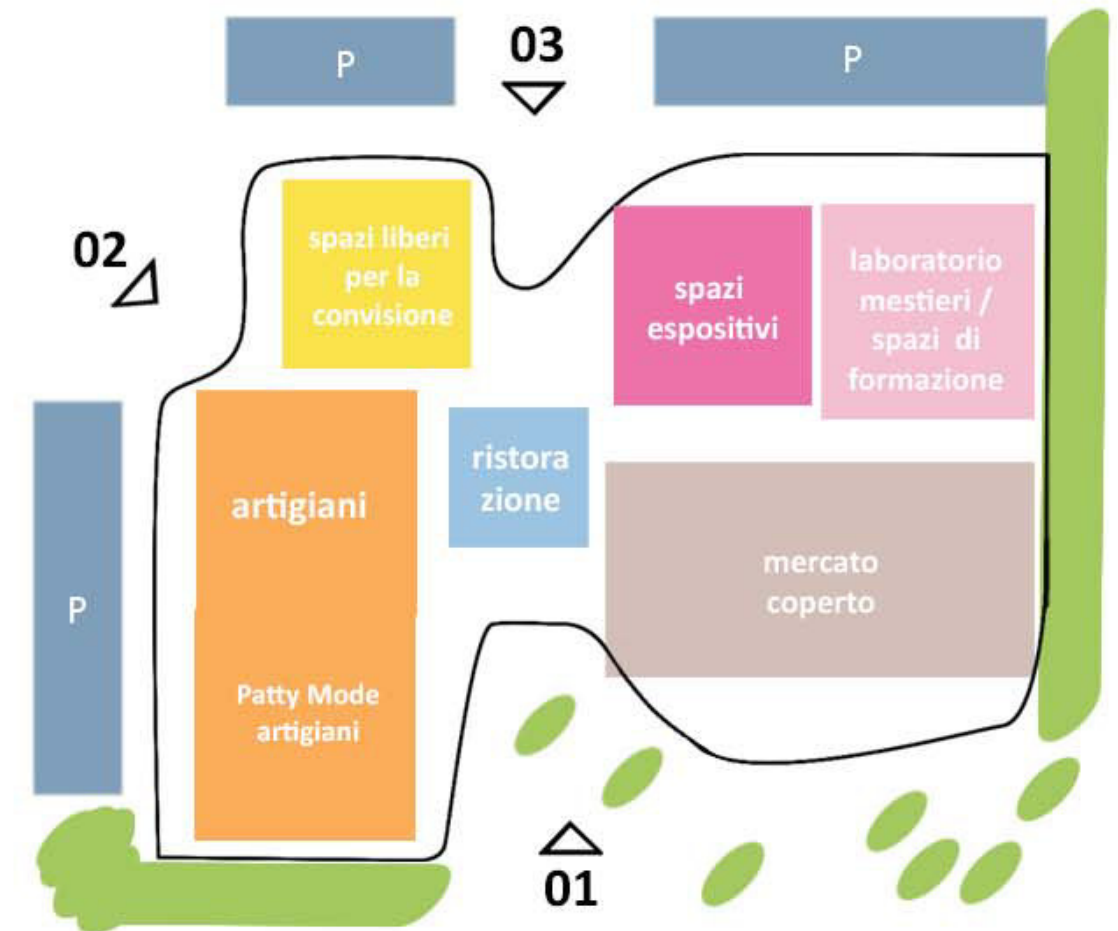
vista aerea con individuazione dei parcheggi pubblici e aree verdi



. funzioni

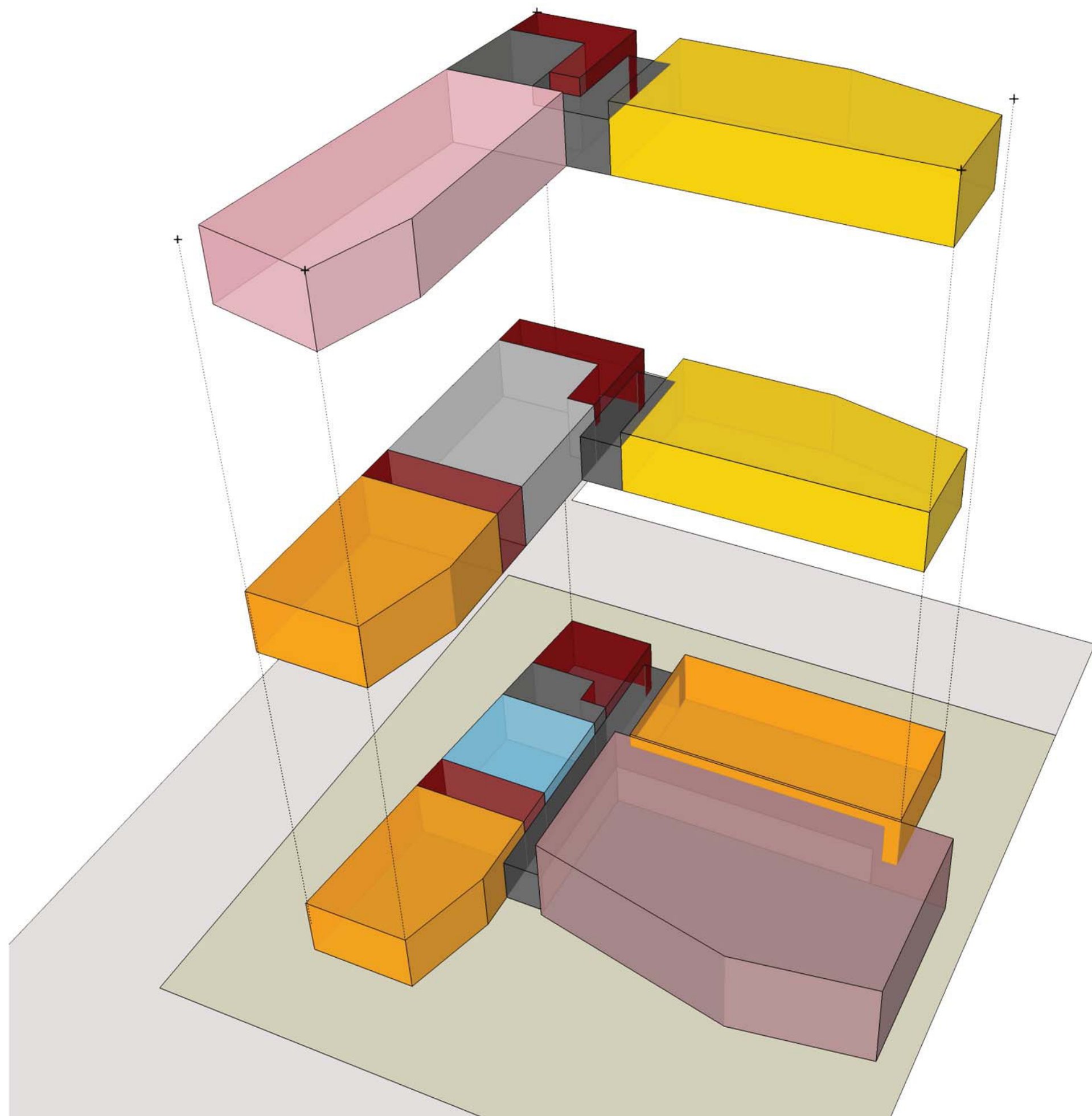


. relazioni



. dotazioni e collocazione strategica





- COLLEGAMENTI VERTICALI
- COLLEGAMENTI ORIZZONTALI
- SERVIZI
- SPAZIO DI CO-LIVING
AREA MERCATO - VETRINA "OPEN"
- SPAZIO CO-LAB
LABORATORI ARTIGIANALI
- SPAZIO RISTORO
CON CUCINA
- SPAZIO CO-WORKING
STRAT UP E FREELANCE
- SPAZIO PER ATTIVITA' DI FORMAZIONE
E PROGETTAZIONE
- PATTY MODE
- APPARTAMENTO PER IL CUSTODE



01. L'edificio, con la sua nuova forma planimetrica a U, si apre verso il centro cittadino e crea in questo modo una nuova visibilità prospettiva alla via Petrarca. Le finiture della facciata dell'edificio in questo punto dovranno essere pensate in maniera grafica e visiva di impatto, in grado di attirare l'attenzione verso questo nuova attrattiva cittadina.

02. L'edificio si apre e lascia spazio ad un area antistante la zona riservata al mercato coperto. La pavimentazione a terra definisce un disegno piacevole e suggerisce il posizionamento di eventuali bancarelle temporanee che potrebbero affiancare il mercato stabile. La parte di via Petrarca da cui si accede tramite via Mazzini potrebbe rimanere carrabile in parte per consentire l'accesso ai mezzi di servizio.

03. Questa area carico /scarico è mitigata dal verde e concepita a servizio della zona Co- lab , laboratori artigianali in condivisione. I laboratori sono vetrati su via Boccaccio in modo da fungere da vetrina e sono completamente apribili verso la zona mercato per permettere, in caso di necessità di utilizzare le aree comuni fra zona mercato e zona laboratori di fungere da area di esposizione temporanea al coperto.

04. Una nuova veste di via Petrarca potrà essere pensata in concomitanza con la riqualifica delle pavimentazioni del centro di Rovereto in modo da dare un'immagine armonica e compatta delle aree esterne a collegamento degli edifici principali della zona nei quali insisteranno le attività che daranno nuova vita alla cittadina

