



Comune di Formigine
Assessorato Urbanistica e Mobilità

Riqualificazione area Ex Salumificio Maletti

Sindaco/Assessore: *Dott. Franco Richeldi*

Riqualificazione area Ex Salumificio Maletti

Una nuova centralità per Casinalbo



Laboratorio di progettazione partecipata

Secondo incontro – Formigine Lunedì 6 giugno 2011

Architetto Bruno Marino – Dirigente Area Servizi Territorio, Mobilità e Sviluppo Sostenibile

Architetto Valeria Ventura – Responsabile Servizio Urbanistica

Dott.ssa Enrica Ugolotti – Responsabile Servizio Amministrativo Unico

Un po' di storia

L'area Maletti ***è un'area artigianale/industriale*** dismessa ormai da alcuni anni, a ridosso del Centro Storico è vicina ai servizi della frazione.

Un'area che ***ha una buona cubatura, ed una quota aggiuntiva***, programmata nell'ormai vecchio PRG, infatti alla fine degli anni 90, per il salumificio si prevedeva addirittura un'area di espansione.

Le caratteristiche dell'area

L'ubicazione e la **posizione strategica** dell'area:

- ✓ il contesto circostante (chiesa...)
- ✓ i numerosi servizi (palestra, scuole...)
- ✓ il centro storico adiacente (attività commerciali...)
- ✓ il tessuto economico/sociale in genere
- ✓ la presenza della ferrovia con la sua stazione

Le caratteristiche dell'area

Tutte queste caratteristiche, fanno sì che il progetto di recupero/riqualificazione dell'area, costituisca **un'importante occasione di sviluppo e valorizzazione**, non solo dell'area stessa, ma di tutta la frazione e dell'intera collettività.

L'ambito di riqualificazione

L'area oggetto di riqualificazione può, anzi **deve necessariamente, andare oltre l'attuale perimetro dell'ex salumificio**, perché questa è l'occasione per creare un'importante parco/area verde nel cuore di Casinalbo, per risolvere alcuni problemi della mobilità (tutta) e della sosta, infatti, anche buona parte dell'area circostante tra l'ex salumificio e il cimitero, è della medesima proprietà.

L'ambito di riqualificazione

Chiaramente **gli interventi di riqualificazione** dell'area dell'ex salumificio Maletti, **dovranno essere coordinati e corredati** da una serie di interventi posti in essere dall'amministrazione comunale:

- ✓ riorganizzazione viabilità e attraversamenti ferrovia
- ✓ riqualificazione del centro storico

Lo stato della pianificazione

Come è noto a tutti, l'amministrazione comunale ha adottato alla fine dello scorso anno il PSC ed il RUE, strumenti in corso di controdeduzione, la cui approvazione definitiva è prevista per il prossimo autunno/inverno.

Al momento ci troviamo quindi nel cosiddetto **periodo di salvaguardia**: PRG/RE – PSC/RUE, vale a dire siamo in presenza di strumenti vigenti ed adottati.

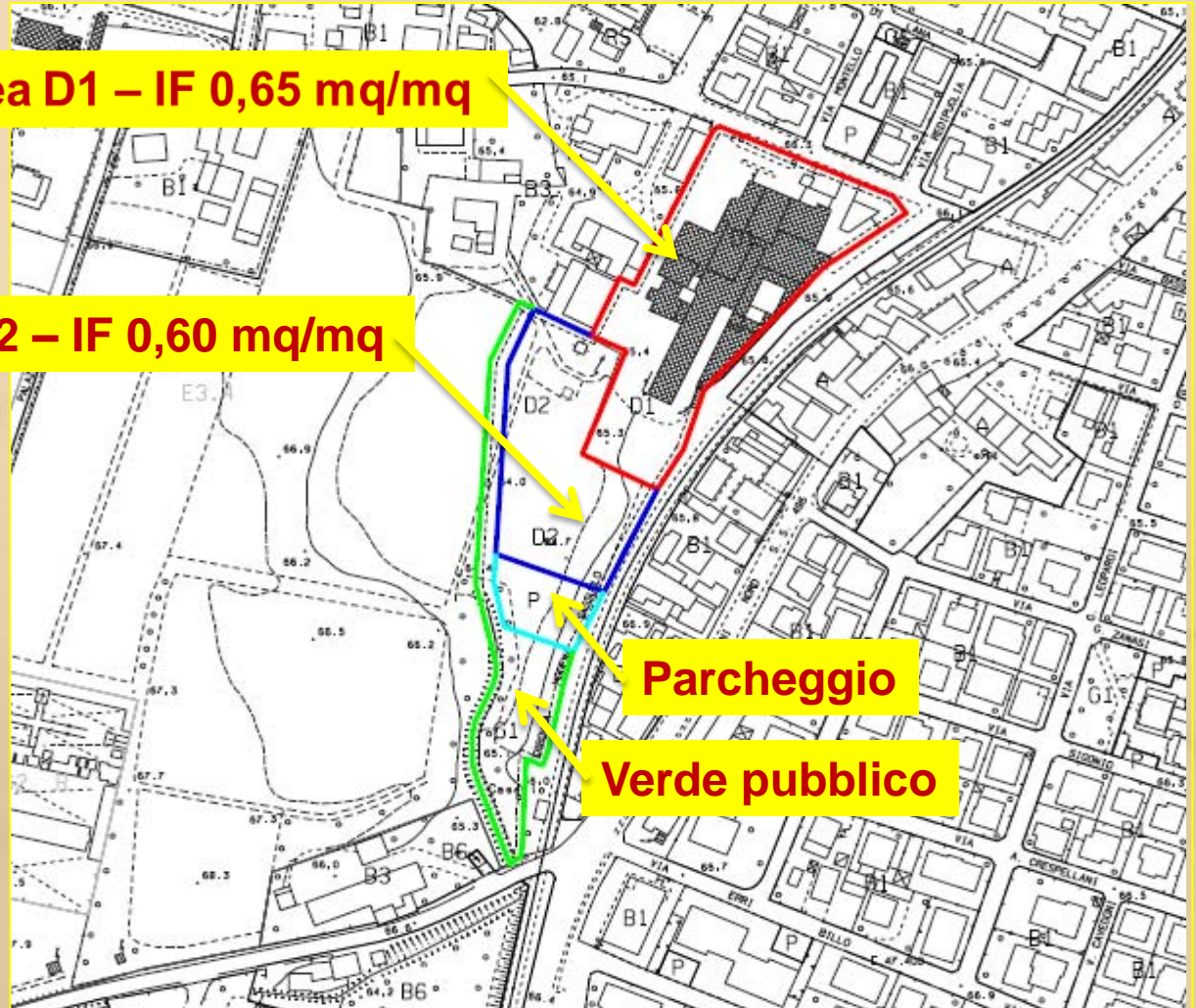
Lo stato della pianificazione: il PRG

Zona omogenea D1 – IF 0,65 mq/mq

Zona omogenea D2 – IF 0,60 mq/mq

Parcheggio

Verde pubblico



Lo stato della pianificazione: il PRG



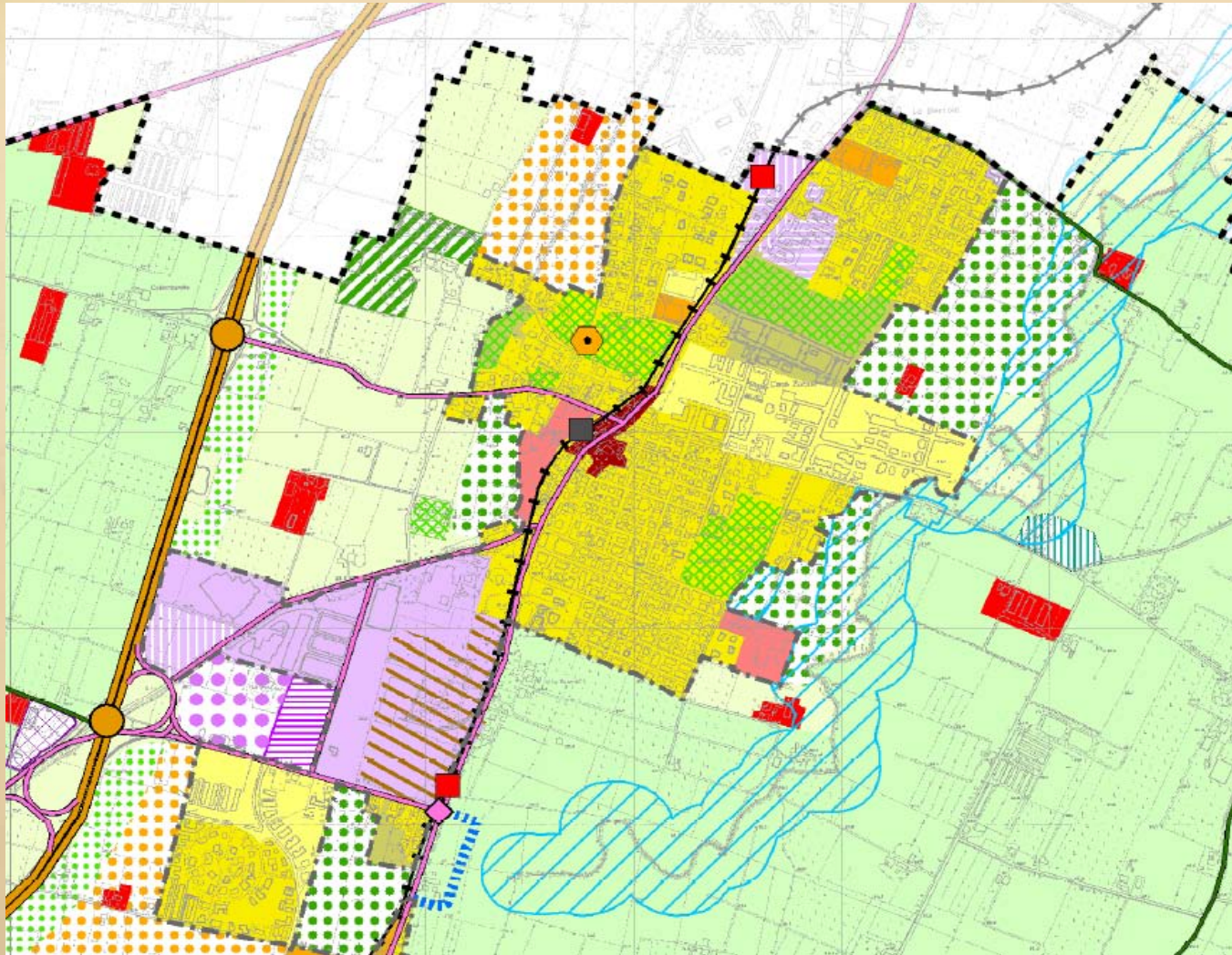
Lo stato della pianificazione: il PRG



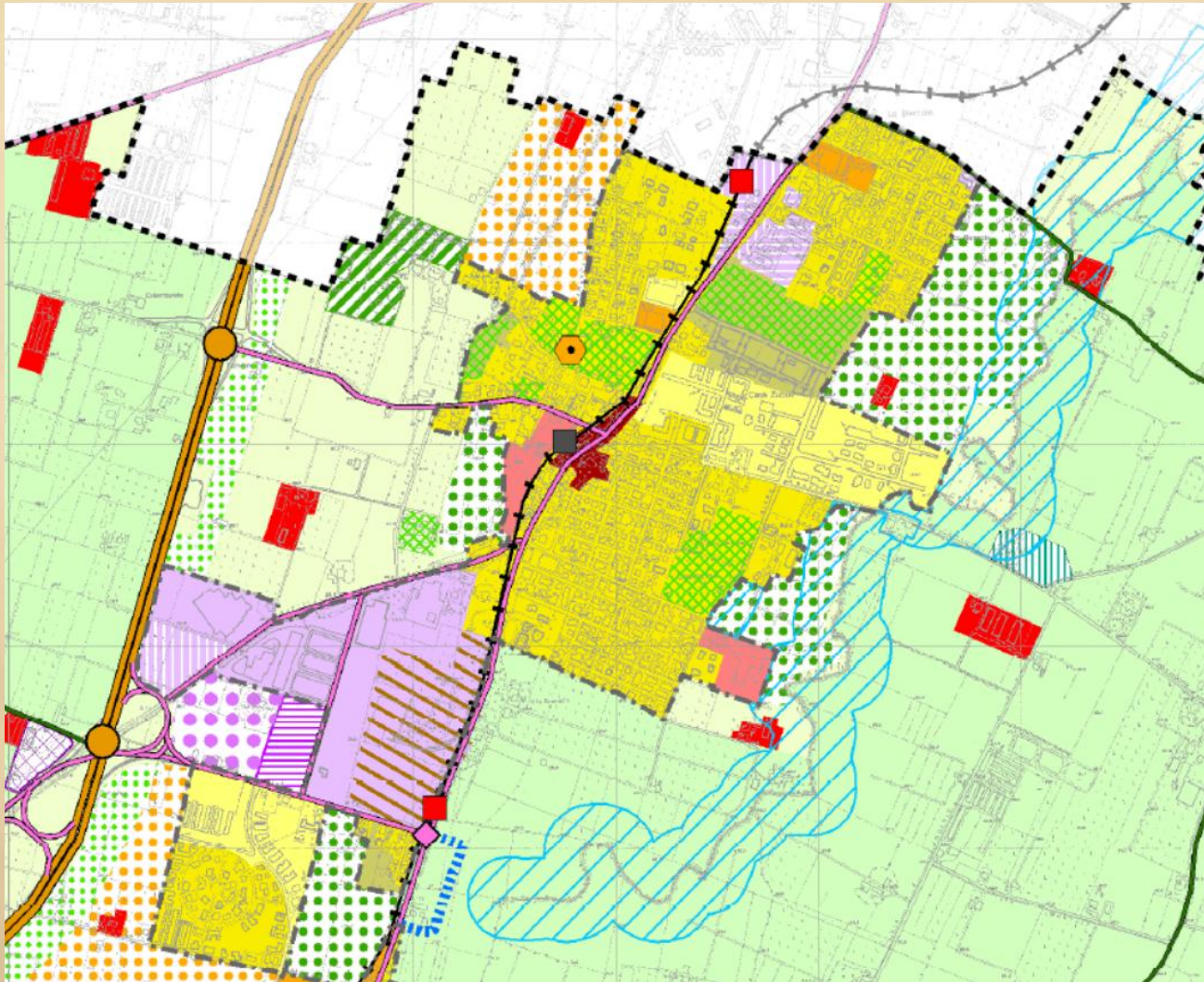
Lo stato della pianificazione: PSC/RUE

Gli strumenti adottati, ed in particolare il PSC, indicano l'area Ex Maletti, come **“area specializzata per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione/sostituzione”**, ed a questo il PSC si limita, come del resto deve essere.

Lo stato della pianificazione: il PSC



Lo stato della pianificazione: il RUE



Lo stato della pianificazione: il PSC

La fase operativa per la riqualificazione dell'area, sarà avviata con il POC, la cui elaborazione/approvazione è successiva al PSC.

Il POC, dovrà definire i ***parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso, le reti e gli impianti tecnologici, il sistema dei servizi e delle infrastrutture per la collettività.***

Lo stato della pianificazione: il PSC

Le previsioni del POC, costituiranno la base su cui sviluppare il futuro PUA ed i relativi permessi di costruire, per intenderci senza tecnicismi, le modalità ed i tempi di attuazione veri e propri del progetto di riqualificazione dell'area.

Il laboratorio: perché?

Il Laboratorio di progettazione è uno strumento di concertazione/partecipazione fondamentale importanza, nel nostro caso **ha l'obiettivo** di **raccogliere e trasmettere le esigenze di tutti** gli attori, a vario titolo presenti sulla scena, ha l'obiettivo di **far dialogare diversi soggetti**, con **l'unica finalità**, che è quella di **coniugare, far condividere e coesistere i bisogni, le esigenze e le aspettative dell'intera collettività**.

Il laboratorio: perché?

Va subito sottolineato, che tutti i soggetti coinvolti nel laboratorio, devono **considerarsi rappresentativi della collettività, rapportandosi costantemente dopo ogni incontro /iniziativa.**

Il partecipanti al LAB



Il partecipanti al LAB



Il partecipanti al LAB



Il laboratorio: quali compiti?

Il Laboratorio, ha un ruolo di importanza strategica, dovrà:

- ✓ contribuire fattivamente e costruttivamente alla progettazione e riqualificazione dell'area, sin dal livello embrionale
- ✓ dovrà contribuire ad individuare, pensando alla Casinalbo di domani con i ricordi del passato quale mix di funzioni insediare

Il laboratorio: quali compiti?

Il Laboratorio, ha un ruolo di importanza strategica, dovrà:

- ✓ contribuire ad individuare, come le varie funzioni insediate si rapporteranno tra loro e con il contesto circostante
- ✓ individuare quali relazioni si potranno creare e sviluppare con il centro storico

Il laboratorio: quali compiti?

Tutte le indicazioni che emergeranno dal Laboratorio, saranno oggetto di ulteriore confronto e dialogo, con la collettività, con l'amministrazione comunale.

Sarà compito del Laboratorio, definire e proporre, all'amministrazione comunale, le linee guida e i criteri generali, da utilizzarsi per la stesura di un bando per un ***concorso di idee*** sull'area.

Il concorso di idee

Il concorso di idee, che noi ormai da qualche tempo denominiamo: **“una nuova centralità per Casinalbo”**, si pone l’obiettivo di approfondire le varie **tematiche - criticità - potenzialità** dell’area, ma anche promuovere il **coinvolgimento di nuovi attori**, esterni al gruppo di lavoro, in modo da allargare virtualmente il nostro orizzonte.

Il concorso di idee

Chiaramente il concorso di idee è un mezzo, sarà poi il POC prima elaborato dall'amministrazione, ed il PUA elaborato dai progettisti incaricati dalla proprietà in collaborazione con i tecnici del comune a definire il nuovo assetto dell'area, nonché le relazioni che si svilupperanno con la stessa ed il contesto.

Il concorso di idee

Tutto il percorso, dalla fase embrionale (vale a dire da oggi), fino alla stesura del piano vero e proprio, dovrà essere oggetto di **stretto confronto tra i vari attori** (amministrazione, cittadinanza, operatori del territorio, proprietà).

L'agenda del Laboratorio

L'obiettivo dell'amministrazione, è quello di arrivare all'inizio del nuovo anno con:

- ✓ le idee chiare su **«cosa e come fare»**
- ✓ il concorso di idee già ultimato
- ✓ il confronto ed il dibattito con la collettività e la proprietà già avviato

L'agenda del Laboratorio

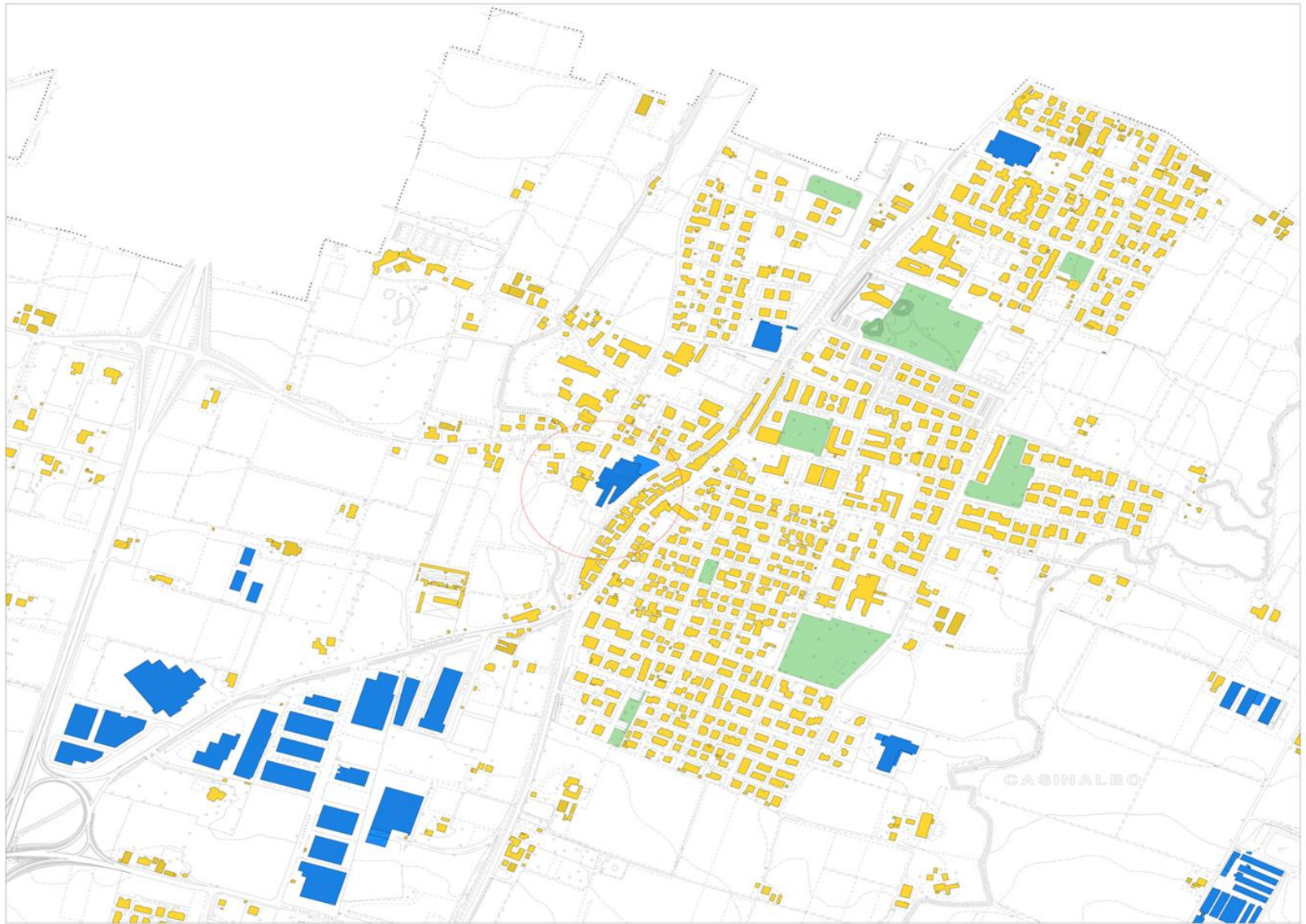
Tutte queste considerazioni, consentiranno all'amministrazione di poter dare vita, subito dopo l'approvazione del PSC, che ricordo è prevista per la fine dell'anno, al POC, che costituisce il primo tassello per la trasformazione dell'area.

L'agenda del Laboratorio

Pertanto, le prime fasi della nostra agenda sono le seguenti:

- ✓ ***giugno/luglio***: analisi del contesto urbano e individuazione strategie e criteri
- ✓ ***agosto / settembre***: definizione, elaborazione e pubblicazione del bando di concorso
- ✓ ***ottobre/dicembre***: espletamento procedure concorsuali

La cartografia di base





Lo stato di fatto

SISTEMAZIONE AREA EX SALUMIFICO MALETTI

TAV. 1 - STATO DI FATTO - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Scala 1:1000



FOTO-1



FOTO-2



FOTO-3



FOTO-4



FOTO-5

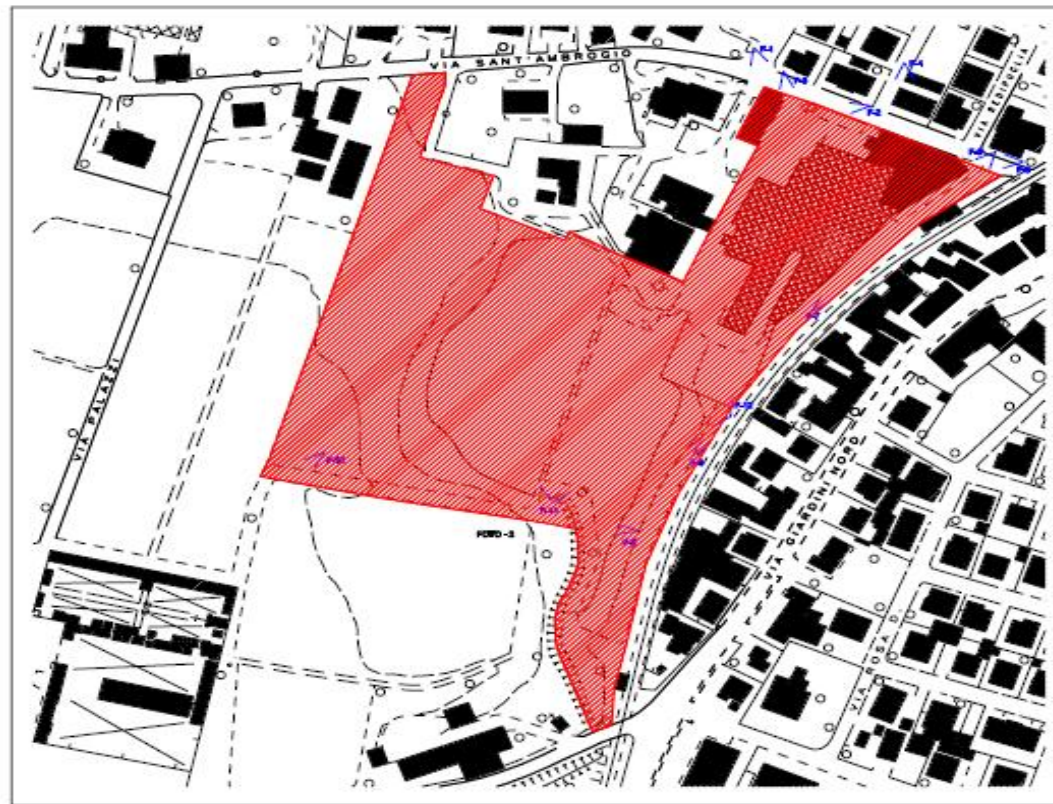


FOTO-11



FOTO-12



FOTO-6



FOTO-7



FOTO-8



FOTO-9



FOTO-10

SISTEMAZIONE AREA EX SALUMIFICO MALETTI

TAV. 2 - STATO DI FATTO - INDIVIDUZIONE DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE E AMBIENTALI - Scala 1:1000

- PERIMETRO AREA INTERVENTO
- EMERGENZE ARCHITETTONICHE
- ASSI STRADALI PRINCIPALI
- FERROVIA MO-SASSUOLO
- PISTA CICLABILE



CHIESA



UFFICI EX SALUMIFICO MALETTI



CIMITERO



STAZIONE



PISTA CICLABILE E FERROVIA MO/ISA



CANALE

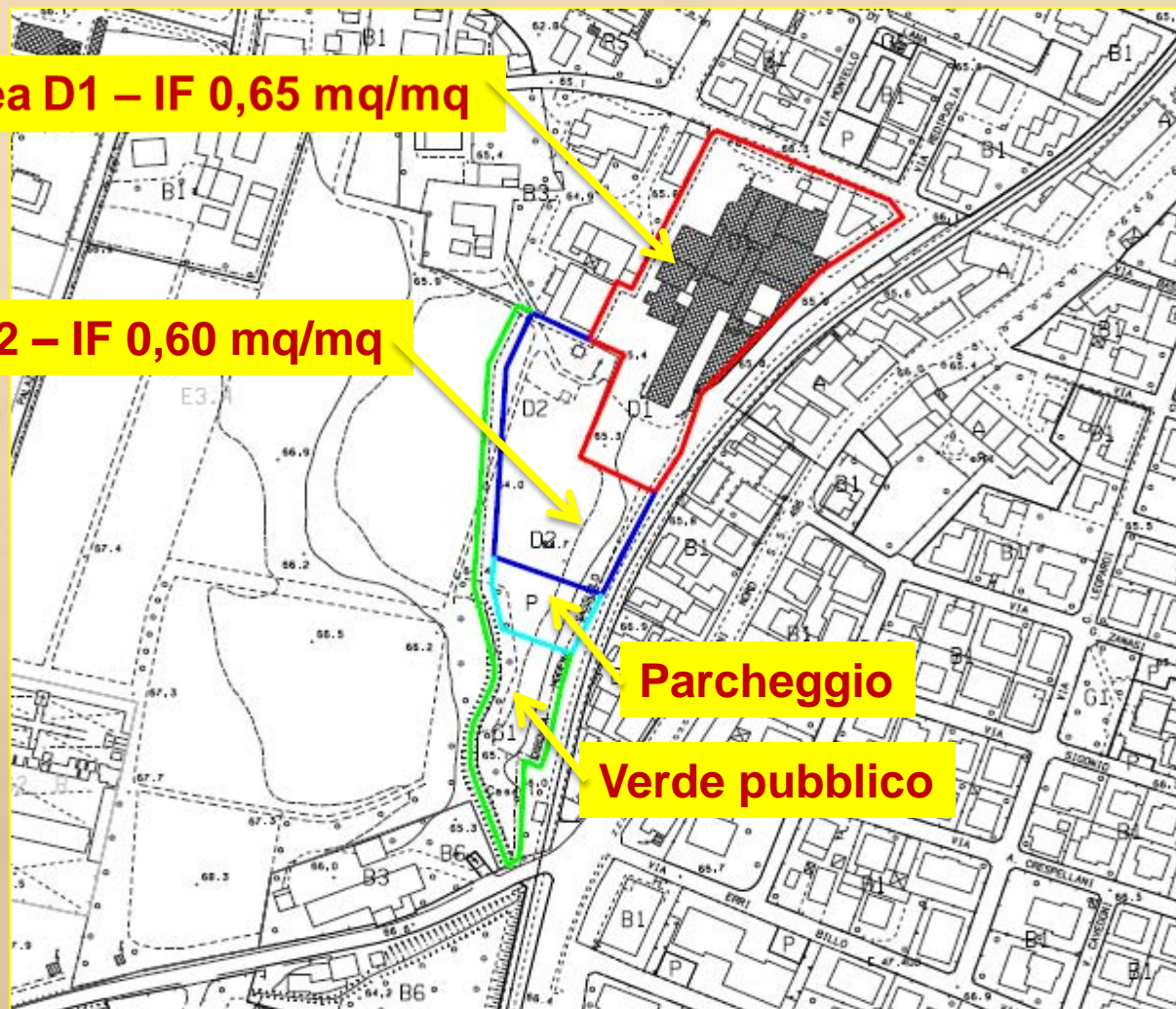


I numeri dell'area

I numeri nel PRG vigente

Zona omogenea D1 – IF 0,65 mq/mq

Zona omogenea D2 – IF 0,60 mq/mq



Parcheggio

Verde pubblico

I numeri nel PRG vigente

Zona omogenea D1 – ST 9973 mq - PE 6.482 mq

Zona omogenea D2 – ST 5632 mq - PE 3.379 mq

La PE complessiva è pari a 9.860 mq

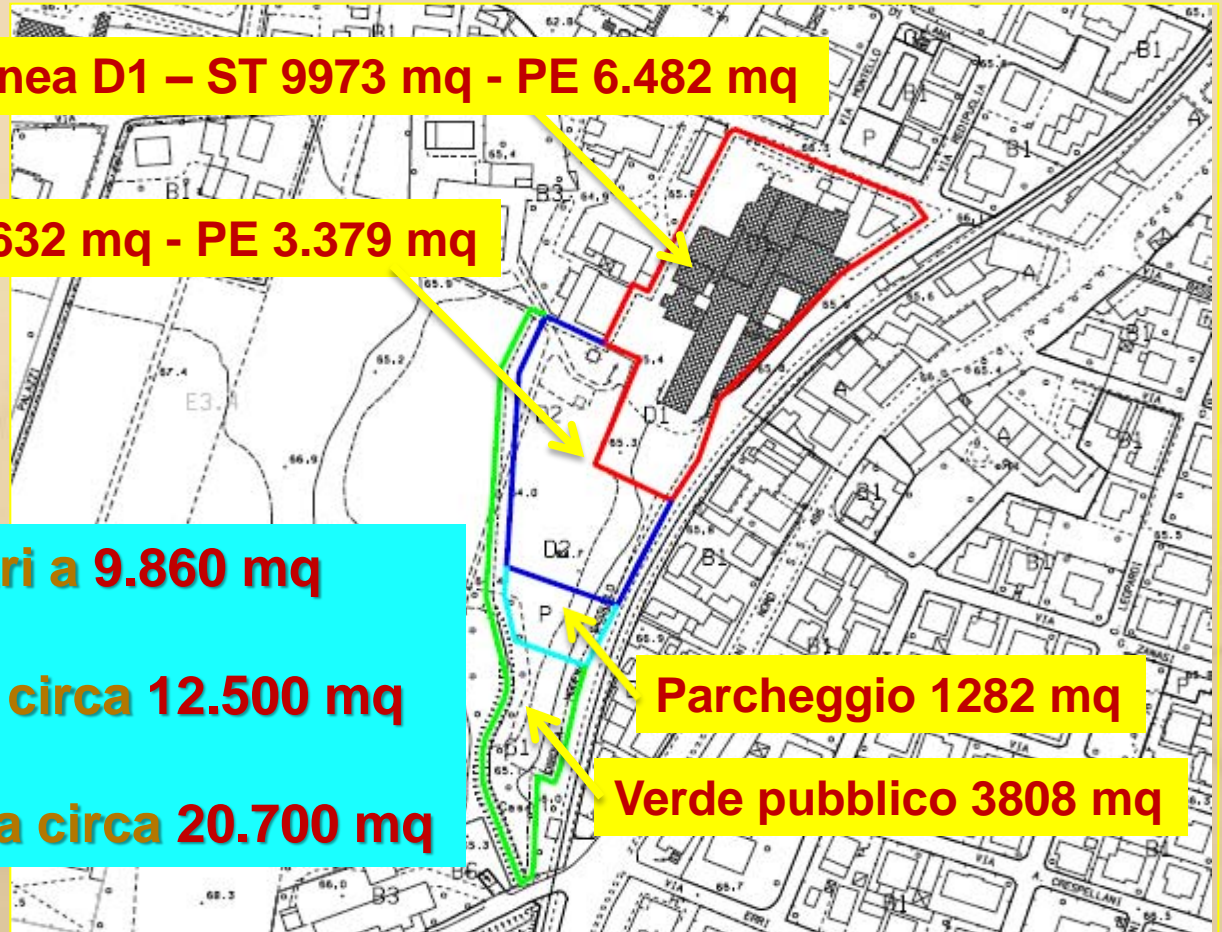
La SU esistente è pari a circa 12.500 mq

La ST «nel PRG» è pari a circa 20.700 mq

Parcheggio 1282 mq

Verde pubblico 3808 mq

La ST «di proprietà» è pari a circa 43.500 mq



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto





L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



L'area Maletti: qualche foto



The background of the slide features a faded, light-colored map with a grid of latitude and longitude lines. In the upper-left corner, a portion of a compass rose is visible, showing degree markings such as 090 and 045. The overall aesthetic is that of a technical or navigational document.

***Verso la progettazione:
alcuni titoli/temi/argomenti***

L'area Maletti domani: cosa e come sarà?

- ✓ Quali le esigenze da soddisfare?
- ✓ Quali le funzioni da insediare?
- ✓ Quali le relazioni creare/instaurare?

L'area Maletti domani: in altre parole....

- ✓ **Parcheeggi (per i servizi, per il Centro Storico)?**
- ✓ **Verde/Parco (per la frazione, per il quartiere)?**
- ✓ **Infrastrutture per la mobilità (dolce e non)?**
- ✓ **Servizi generali (commercio, P. E.)?**
- ✓ **Funzioni sociali (poliambulatori, piazza)?**

L'area Maletti domani: in altre parole....

- ✓ Funzioni culturali (museo, biblioteca)?
- ✓ Residenza (di lusso, economica, sociale)?
- ✓ La stazione dei treni, vecchia o nuova?
- ✓ Il passaggio a livello?
- ✓ L'area archeologica, il percorso d'acqua?

***L'area Maletti domani:
nelle «teste» e nelle idee del LAB....***

A Voi la parola!

Buon lavoro

LAB Maletti: contatti

Coordinatore: **Arch. Bruno Marino**

✓ b.marino@comune.formigine.mo.it

Vice Coordinatore: **Arch. Valeria Ventura**

✓ v.ventura@comune.formigine.mo.it

Organizzazione: **Dott.ssa Enrica Ugolotti**

✓ e.ugolotti@comune.formigine.mo.it