

Scheda immobile "Ex Macello" con relativo Programma di valorizzazione

**ALLEGATO PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia Romagna
E
Comune di Vignola (MO)**



*per l'avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla
valorizzazione a rete di immobili pubblici situati nel territorio di Vignola ed in particolare quelli situati lungo
itinerari storico – religiosi e ciclopedonali,
per favorire il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*

EX MACELLO

Vignola (MO)



Via Zenzano – Vignola (MO)



ex
macello

DESTINAZIONE

Regione: Emilia Romagna

Provincia: Modena

Ambito: Urbano

LOCATION

Posizione: Semicentrale

Coordinate GPS: Lat. 44° 28'32.84"- Long.11° 0'40.47"

IMMOBILE

Proprietà: Comune

In concessione: Concessione d'uso gratuito ex art. 11
co.3 D.L. n. 83/2014

Epoca: 1910

Superficie fondiaria: 1.060 m²

Superficie lorda: 564 m²

Provvedimenti di tutela: si

Usi ammessi: Compatibili con le – attività/servizi– di
supporto al camminatore, pellegrino e ciclista in
un'ottica di fruizione dei cammini e dei percorsi per la
promozione del territorio, della mobilità dolce e del
turismo sostenibile.

EX MACELLO

Vignola (MO)



ex
macello



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino cui è collegato da una delle arterie principali (Corso Italia). Nonostante la prossimità al centro è immerso in un'area di pregevole valore naturalistico e paesaggistico a ridosso del fiume Panaro.

IMMOBILE

Il compendio, realizzato agli inizi del XX secolo, è un'interessante testimonianza dell'architettura di pubblica utilità ad uso civile e possiede valenze d'interesse storico-artistico ed architettonico grazie ai pregevoli elementi stilistici di rifinitura, come ad esempio gli inserti in laterizio a vista.

Il complesso ha perso la originaria funzione di macello pubblico ed è stato definitivamente dismesso nel febbraio 2006 e ad oggi risulta in disuso.

dati catastali:

NCEU - F. 26, P. 386

NCT - F. 26, P. 386

In coerenza con il progetto **CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzare congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Il progetto è orientato al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio il cui obiettivo è la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e la promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici.

Nell'ottica di favorire la valorizzazione territoriale delle risorse culturali e paesaggistiche, nonché promuovere la mobilità dolce e il turismo sostenibile, per l'immobile inserito nel progetto si prevede l'applicazione dello strumento di valorizzazione in **Concessione d'uso gratuito ex art. 11 c. 3 D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, ad imprese, cooperative e associazioni giovani, al fine di poterlo riutilizzare attraverso l'insediamento di nuovi usi che, oltre a caratterizzarsi per la vocazione turistico-ricettiva, saranno, altresì, finalizzati a supportare il camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi.

Il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio.

Attraverso il "*turismo lento*" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico. In aree di particolare interesse naturalistico, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e della natura attraverso i percorsi ciclopedonali, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio.

L'obiettivo è quello di rendere accessibile e fruibile il bene oggetto di valorizzazione attraverso la rifunzionalizzazione degli spazi sia interni che esterni, puntando a renderlo un punto di riferimento nel territorio di appartenenza per tutti i turisti che fruiranno del percorso della Ciclopista Sole e non solo. Verranno messi a servizio del fruitore sia gli spazi interni, attraverso un percorso di ristrutturazione e recupero, sia gli spazi esterni di pertinenza offrendo una rete di dotazioni funzionali alla fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo lento e in occasione di eventi e attività sociali, culturali, sportive finalizzate a garantire uno turismo sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

La valorizzazione dell'immobile "Ex Macello" punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto urbano in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione del/degli itinerari storico – religiosi e ciclopedonali di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per dare rilievo e risonanza oltre che al territorio, anche alle altre attività già esistenti, creando un "sistema a rete" di supporto al turista e al ciclista, che troverà ulteriore stimolo nell'imminente infrastrutturazione della «Ciclopista Sole», divenendo strumento per il potenziamento dell'offerta turistico-culturale e per la promozione di itinerari di rilevante interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, rappresenterà inoltre un'importante opportunità per sfruttare al meglio le potenzialità intrinseche dell'immobile il quale risulta in disuso da diversi anni.

Il modello che si intende sviluppare comprende **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali B&B, ostello, ciclostazione, ciclofficina, punti di ristoro, punti informativi e didattici, spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed info point, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio etc., compatibili con le indicazioni dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, così come ampliati per effetto della **VARIANTE ADOTTATA CON ATTO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 12 DEL 21/04/2017:**

- *U.2 ATTIVITA' RICETTIVE*
- *U.20 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE*
- *U.4 ESERCIZI DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO DI VICINATO (ATTIVITA' COMPLEMENTARE MAX 20% DELLA SU COMPLESSIVA)*
- *U.7 PUBBLICI ESERCIZI (ATTIVITA' COMPLEMENTARE MAX 20% DELLA SU COMPLESSIVA)*
- *U.13 ARTIGIANATO DI SERVIZIO (ATTIVITA' COMPLEMENTARE MAX 20% DELLA SU COMPLESSIVA)*

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività, tutte connesse all'importanza degli itinerari turistici già presenti nel territorio per immergersi tra la storia e le tradizioni di una realtà a vocazione agricola in cui riscoprire gli antichi mestieri e i sapori genuini.

Nella trasformazione saranno previsti *le seguenti categorie e modalità di intervento* :

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione Straordinaria**
- **Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B**

La **rifunzionalizzazione** del bene e il recupero dei manufatti originari dovrà tendere al miglior inserimento dello stesso nel contesto territoriale, paesaggistico e insediativo di riferimento sia da un punto di vista ambientale che percettivo, tenendo conto e rispettando le caratteristiche tipologiche e vincolistiche prescritte dagli organi preposti alla tutela, anche per quanto riguarda gli aspetti strutturali attraverso l'utilizzo di materiali idonei ed ecocompatibili.

Gli aumenti di **carico insediativo connessi ai nuovi usi insediabili** sono già assorbibili dalle attuali dotazioni infrastrutturali e urbanistiche presenti nella zona di riferimento.

La valorizzazione del bene non potrà prescindere da una sinergica promozione dei percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale dell'ambito territoriale di riferimento, anche attraverso la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, con l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

Dovrà essere garantita sempre la fruibilità pubblica dell'immobile.

DISCIPLINA URBANISTICA ED ATTUATIVA

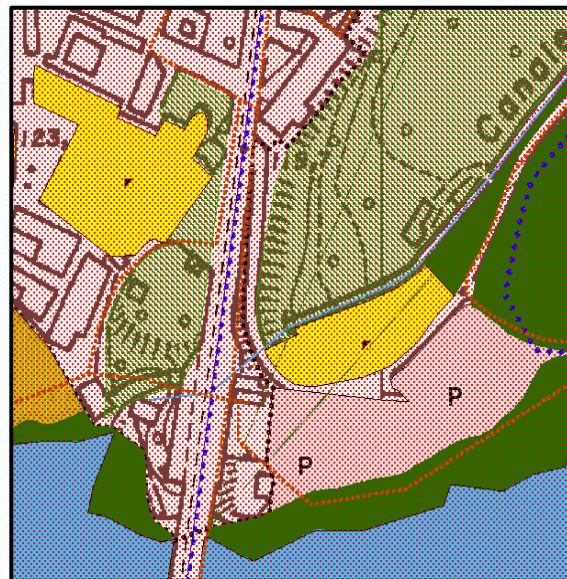
VARIANTE ADOTTATA CON ATTO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 12 DEL 21/04/2017

La variante propone la classificazione ad edificio storico dell'immobile denominato "ex macello" ai sensi del P.R.G. del Comune di Vignola (Art. 53 delle N.T.A.) tramite la sua schedatura da inserirsi nel rilevamento dei manufatti architettonici di interesse storico.

Nell'ambito della classificazione, per l'immobile è prevista la possibilità di intervento fino a Restauro e Risanamento Conservativo e di tipo B, consapevoli che le attuali definizioni non prevedono più la distinzione tra Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A o di tipo B, ma ritenendo ammissibile ed utile inserire questa specifica, vigente nelle definizioni della L.R. 47/78, ai sensi della quale questa variante viene redatta. Si ritiene in tal senso di dare compimento al vincolo già insistente sull'immobile attraverso il decreto del MIBACT che ne sancisce l'interesse storico-artistico (decreto n. 992 del 08/01/2007).

La Variante inoltre, nell'ambito della classificazione dell'immobile ad edificio di interesse storico-architettonico, determina l'implementazione della destinazione d'uso U.2 – ATTIVITA' RICETTIVE, fra quelle già ammesse dalle vigenti norme di P.R.G. (art. 84) al fine di garantire ulteriori possibilità di recupero e conservazione tramite la partecipazione al progetto "Cammini e Percorsi", che richiede appunto che fra le destinazioni d'uso dell'immobile sia ammessa anche quella ricettiva in modo da consentire l'impianto di diverse attività finalizzate alla valorizzazione dell'area una volta portato a compimento il progetto di rete.

L'area, se pur gravata di un'ulteriore funzione insediabile (U.2 – Attività ricettive), risulta già essere soggetta a destinazioni d'uso consimili dal punto di vista del carico urbanistico (attrezzature d'interesse comune, esercizi del commercio al dettaglio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio). Si può affermare pertanto che la nuova destinazione d'uso ammessa risulta naturalmente insita nel raggruppamento delle funzioni già insediate non incidendo quindi sulle attuali condizioni urbanistico-ambientali, a maggior ragione se si tiene conto anche delle ridotte dimensioni dell'area interessata.



I DATI DELLA TRASFORMAZIONE

Consistenze

Superficie territoriale: mq 1060

Superficie sedime: mq 300

Superficie utile lorda: mq 654

Superficie netta: mq 487

Volume fuori terra: mc 1992

Parametri edilizi

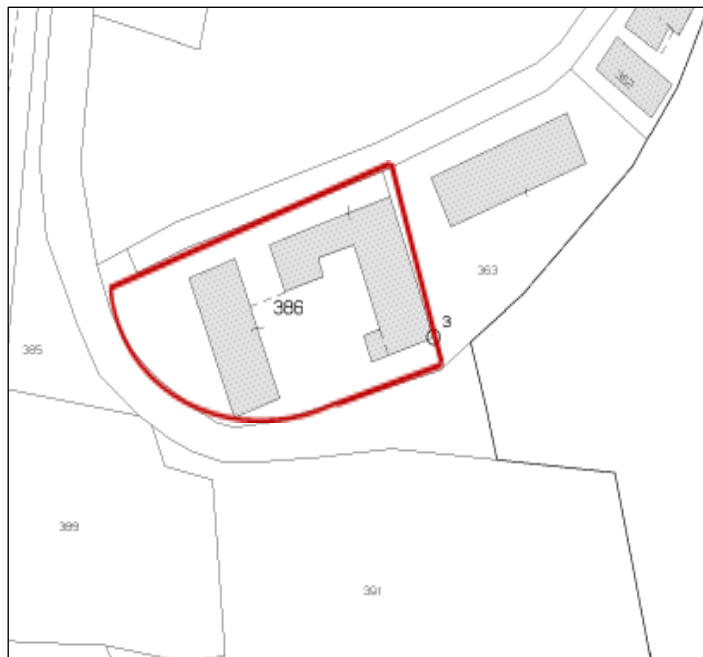
Incidenza media della muratura 25.50% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso per Attrezzature di interesse comune e per Attività ricettive mentre per il 20% della superficie utile complessiva si prevedono le seguenti destinazioni d'uso: Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato, Pubblici esercizi e Artigianato si servizio

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi fino a Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B come indicato nell'art. 84 delle NTA e nella Variante adottata e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di *Modena*.



STANDARD E ONERI URBANISTICI

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di computo e assolvimento dell'eventuale onere.



LE MACROAZIONI DA COMPIERE

- **9 MAGGIO - 26 GIUGNO - Consultazione pubblica** con il supporto di Touring Club Italiano
- **24 LUGLIO - 15 DICEMBRE (date da confermare, durata 120/140 giorni c.a.)** Procedure di evidenza pubblica (**COMUNE DI VIGNOLA**) Recepimento del format e dei relativi allegati predisposti dall’Agenzia del demanio, conseguenti adempimenti amministrativi e pubblicazione del **Bando di Concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014**, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici – **PATRIMONIO MINORE**.
- **DA MAGGIO A NOVEMBRE PV - Attività di promozione, comunicazione, divulgazione, open day in movimento** (camminate e ciclopedalate alla scoperta degli immobili e del loro territorio), **esecuzione sopralluoghi**.
- **DA APRILE A DICEMBRE PV – OTTENIMENTO DELL’AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE AI SENSI DELL’ART. 57 DEL SUDETTO D.LGS 42/2004 E ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA TRAMITE VARIANTE ADOTTATA CON ATTO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 12 DEL 21/04/2017**

CRONOPROGRAMMA E IMPEGNI

2017

Maggio

Consultazione

Pubblica

(9 maggio/ 26 giugno)

COMPETENZA: AGENZIA DEL DEMANIO E

TOURING CLUB ITALIANO

Luglio

Pubblicazione

Bando Concessione Gratuita

COMPETENZA: COMUNE DI VIGNOLA

Dicembre

Chiusura

Bandi

Maggio – Dicembre

COMUNE DI VIGNOLA: Condivisione Information Memorandum, Ottenimento Autorizzazione alla Concessione Gratuita MIBACT, Variante Urbanistica, Organizzazione Open Day, Esecuzione Sopralluoghi, Atti successivi alla Chiusura del Bando ai fini dell’aggiudicazione.

AGENZIA DEL DEMANIO: Attività di promozione-comunicazione-divulgazione, Predisposizione Format Bando, e Information memorandum Programmazione Open Day in movimento, Supporto e assistenza in tutte le fasi della concessione di Valorizzazione