



COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC)

a_01 DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ
DELLE ALTERNATIVE
PROGETTUALI (DOCFAP)

COMMITTENTE:

COMUNE DI MERCATO SARACENO
P.zza G. Mazzini, 50
47025 Mercato Saraceno FC

LAVORI:

DOCFAP E DOCUMENTI PER LA
CANDIDATURA AL BANDO RIGENERAZIONE
URBANA RU2024 REGIONE EMILIA
ROMAGNA INERENTE L'EDIFICIO EX
OFFICINE BABBI IN VIA GARIBALDI A
MERCATO SARACENO.
CUP: G58H2400144006
DOCFAP ex Nuovo codice dei
Contratti Pubblici Allegato 1.7
sez. I art.2 d.lgs. n.36 del 31/03/2023

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

Arch. Matteo Battistini

RUP:

Arch. Stefano Gradassi

MASTERPLAN MERCATO SARACENO



Il DOCFAP, in relazione alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento da realizzare si compone di una relazione tecnico-illustrativa, così articolata:

a) analisi dello stato di fatto dell'area d'intervento o dell'opera, nel caso di interventi su opere esistenti, integrabili da modelli informativi bi- e tri-dimensionali di carattere urbano o territoriale e da modelli informativi che riflettano lo stato dei luoghi e dei cespiti immobiliari o infrastrutturali esistenti;

Si tratta di un intervento connesso al progetto di rigenerazione che riguarda il "Campo dei Tigli". Tale ambito, è localizzato nell'area sud del territorio di Mercato Saraceno e confina a nord con via Giuseppe Garibaldi e a sud con il fiume Savio. Si tratta di un'ampia area verde, attualmente adibita ad attrezzature sportive all'aperto non più utilizzate da anni se non per pochi sporadici episodi, e servita a sud-est da una viabilità carrabile con parcheggio.

A primavera 2024 è stato presentato da mercato Saraceno un progetto di rigenerazione di alcuni ambiti urbani finalizzato a garantire l'incremento della produttività, della competitività e dello sviluppo turistico del territorio. Fra queste aree vi era anche il "Campo dei Tigli". L'obiettivo era quello di riqualificare questa area in modo da donarle una connotazione chiara ed evidente, al fine di restituire alla cittadinanza un nuovo luogo unitario e ben collegato al resto del centro storico limitrofo, entro cui muoversi, giocare, sostare e apprezzare la bellezza di questo brano di città immerso nella natura pur essendo in stretta prossimità con il centro storico. La vocazione principale individuata è molto simile a quella che già la connota, ovvero un'ampia area sportiva e di gioco, in cui poter svolgere attività ludiche, ricreative ed in generale di incontro e socializzazione, area in cui siano potenziate anche le dotazioni di parcheggi in modo da renderla maggiormente attrattiva e strategica per i diversi tipi di utenze.

- Campo dei tigli come parco pubblico: uno spazio che accolga l'utente che ha voglia di fruire dello spazio pubblico per sostare e rilassarsi, in cui l'importante pendio che si sviluppa a contatto con viale Garibaldi possa tramutarsi in una sorta di arena all'aperto in cui ammirare il fiume Savio e la bellissima rupe rocciosa che lo accompagna lungo il suo percorso.

- Campo dei tigli come area sportiva all'aperto: si prevede il potenziamento dell'area verde principale con la suddivisione della stessa in ambiti funzionali distinti, un campo polifunzionale per basket o calcio a 5 (convertibile in area per spettacoli), un'area di skate e cross ed anche un'area ludica con installazione di giochi in legno, spazi per tipologie di utenze.

- Campo dei tigli in connessione al centro storico: questo ampio spazio ai limiti del territorio urbanizzato sarà idoneamente connessa al centro storico attraverso un nuovo sistema di viabilità riqualificata e potenziata con l'introduzione di nuovi stalli auto su strada e di una nuova rampa carrabile a SUD che migliori l'accesso all'area che attualmente è molto stretta e pericolosa, attraversando un angusto vano sotto alla cortina edilizia a nord. Questa connessione carrabile con il centro storico, si affianca ad una promenade ciclopedinale che accompagnerà anche l'utente pedone o ciclista verso l'area.



La proposta di rigenerazione, si inserisce in questo macro percorso di rigenerazione andando ad interessare un'area abbandonata da anni, subito a confine col campo dei Tigli. Tale ambito rappresenta un'area incongrua essendo collocata proprio all'ingresso del centro storico di Mercato Saraceno ed essendo caratterizzata da un edificio di grandi dimensioni in grave stato di degrado e abbandono.

Rigenerare questa area e trasformarla in uno spazio pubblico di socialità ed incontro permetterà di avere un presidio e di porre la prima pietra dell'intero processo di rigenerazione e rifunzionalizzazione sopra descritto.

L'obiettivo è quello di dare alla rigenerazione complessiva del "Campo dei Tigli" da subito, una strategica lanterna urbana capace di portare vita al parco stesso, dare servizi alle sue attività ludico/sportive e accendere la miccia di una vera e propria rigenerazione sociale dell'area. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad alta efficienza energetica (nZEB/ZEB) con funzione di centro polivalente, che sarà un po' spazio per associazioni, un po' bar, un po' ristorante e un po' centro culturale e di aggregazione, così come potrebbe anche diventare un ciclo ostello per ospitare i tanti cicloturisti che percorrono la Valle del Savio. Le aree del "Campo dei Tigli" incluse nella presente proposta, così come il secondo step del masterplan di rigenerazione del campo dei tigli (la nuova viabilità e l'ampliamento delle aree di sosta con parcheggi drenanti) potrebbero essere finanziate dai contributi di compensazione SNAM per la realizzazione dell'attuale metanodotto.

RELAZIONE FOTOGRAFICA - RIQUALIFICAZIONE EDIFICO SU VIA G. GARIBALDI A MERCATO SARACENO (FC)

Il fabbricato in oggetto è ad oggi di proprietà privata. In data 27 settembre 2024, l'amministrazione ha pubblicato una manifestazione d'interesse per cercare uno spazio o un immobile da rigenerare attraverso la ristrutturazione o l'abbattimento e la ricostruzione, mediante l'acquisizione o il comodato d'uso di almeno 20 anni dell'edificio o del terreno. Al termine del procedimento, l'amministrazione ha valutato di procedere con l'acquisizione e l'abbattimento e la ricostruzione dell'immobile situato in prossimità del campo dei Tigli, il quale presenta un fabbricato dismesso che è fuori scala e ha un impatto fortemente negativo sul paesaggio. Gran parte dell'edificio ha conosciuto un rapido degrado, accelerato dall'assenza di manutenzione e dalla scarsa qualità edilizia e strutturale. Questo immobile, situato all'ingresso del paese e appena fuori dal centro storico del capoluogo, rovina l'immagine dello stesso. Si sottolinea la presenza di una copertura in ethernit/fibrocemento per tutto il corpo di fabbrica residenziale al piano primo che deve urgentemente essere smantellato e smaltito.

Il piano primo è adibito a residenza con accesso autonomo, il piano terra e piano seminterrato sono n.2 officine per opere da fabbro in genere. Gran parte dell'edificio è in disuso da diversi anni, sicché sia il piano primo residenziale sia i piani inferiori non sono utilizzati se non per sporadici utilizzi dei proprietari attuali come depositi temporanei di materiali.

A seguire una selezione di immagini che possano meglio raccontare quanto descritto sopra.



Key Map - spazi esterni



Vista 1
Edificio da via G. Garibaldi verso centro storico



Vista 3
Da via G. Garibaldi verso campo dei Tigli



Vista 2
Da via G. Garibaldi



Vista 4
Prospetto sud-est

ANALISI DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ad alta efficienza energetica (nZEB/ZEB) con funzione di centro polivalente, dove verranno realizzati spazi interni flessibili in grado di poter diventare, a seconda delle esigenze della collettività:

- Spazio polivalente, che servirà per attività culturali, formative e di aggregazione, con bar e cucina per un eventuale servizio di ristorazione, allo scopo di valorizzare i prodotti di qualità del territorio, cercando di unire tradizione e contemporaneità. Questo spazio potrebbe diventare un luogo di incontro diurno per giovani, anziani e lavoratori in smart working e co-working; nel pomeriggio potrebbe ospitare doposcuola e corsi di formazione di varia natura. Alla sera e durante il pranzo, rappresenterebbe un punto per uno snack veloce per i lavoratori. Inoltre, alla sera potrebbe trasformarsi in un luogo di incontro giovanile per proposte di convivialità e intrattenimento. Lo spazio potrà essere dotato di strumentazioni e palco anche per eventi musicali e piccoli spettacoli teatrali.

Il progetto inoltre prevede la rigenerazione delle seguenti aree:

- Area esterna, che in un secondo momento potrebbe integrarsi con l'altro lotto di rigenerazione del campo dei Tigli. In questa fase, potrebbe diventare una "piazza green" per un mercatino del riuso e spazio per concerti e spettacoli teatrali estivi, a seconda della richiesta e della sua funzionalità. Due leggeri declivi possono trasformare questa area verde creando spazi informali di spettacolo all'aperto.

- In alternativa lo spazio polivalente potrà essere pensato per ospitare un eco-ciclo-ostello con camere, bagni privati e una piccola sala comune, in grado di offrire pernottamenti a un costo accessibile in un'area carente di strutture di accoglienza turistica di questo tipo. L'ostello favorirà la fruizione del territorio, caratterizzato dalla presenza di cammini, percorsi ciclistici ed enogastronomici. Si prevede un servizio di noleggio di e-bike e biciclette, oltre alla possibilità di attivare una ciclofficina al piano primo limitrofo al grande terrazzo panoramico.

Le funzioni specifiche di tale operazione di rigenerazione saranno infatti oggetto di un percorso di coprogettazione e partecipazione che inizierà nei primi mesi del 2025. Per la gestione della struttura, l'amministrazione intende stimolare le realtà del territorio comunale e limitrofo, cercando di coinvolgere una o più aziende e/o associazioni al fine di promuovere le realtà culturali del territorio e garantire l'inserimento di lavoratori con disabilità, specialmente nei lavori del bar e del ristorante.

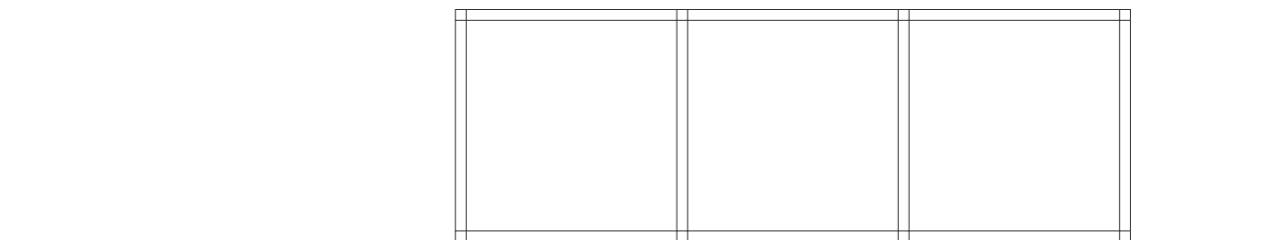
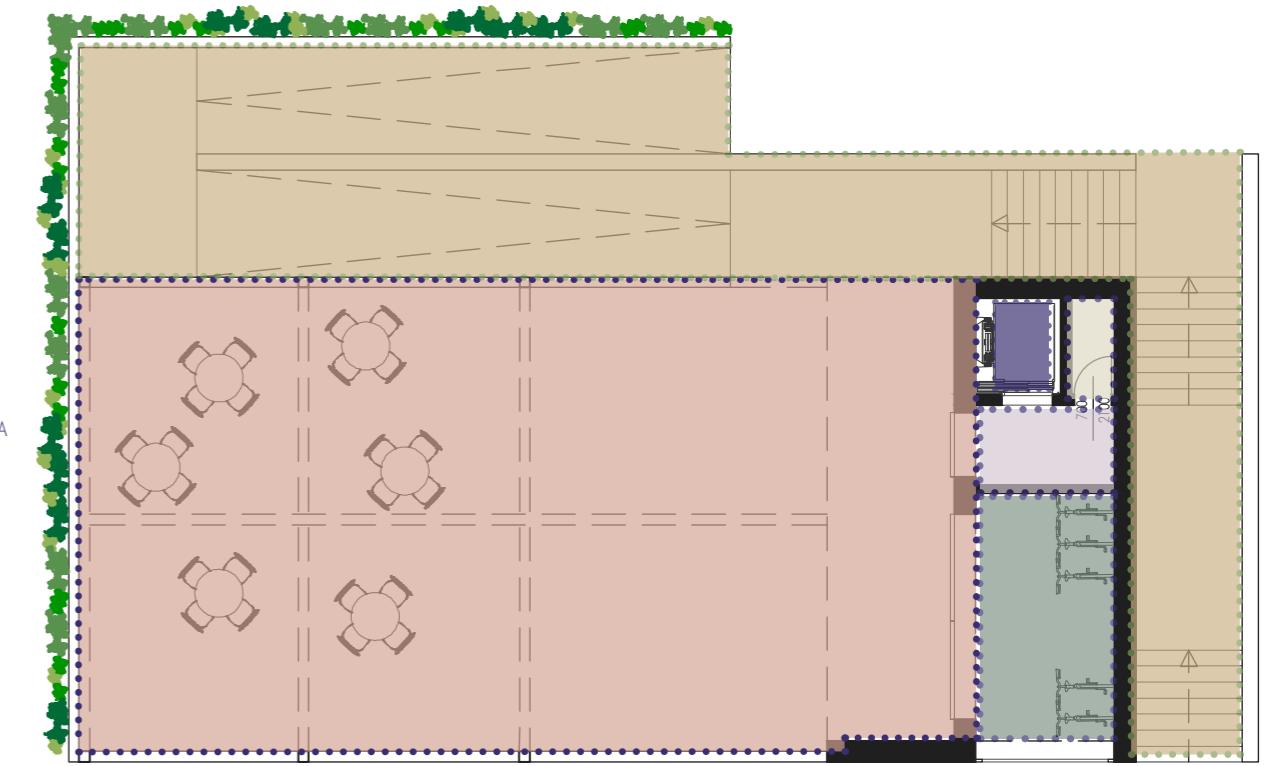
Al momento l'amministrazione comunale ha immaginato 3 possibili scenari di riconversione funzionale degli spazi ovvero:

1. Eco-ciclo ostello per intercettare il cicloturismo territoriale
2. Centro socio-ricreativo per tutte le fasce di età
3. Ristorante con coinvolgimento gestionale di diversamente abili

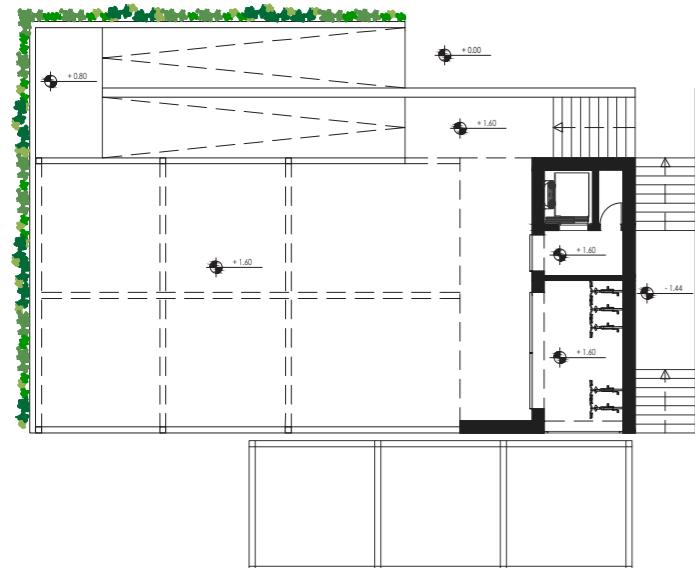
Già queste prime 3 alternative di programma funzionale dimostrano la tensione verso una rigenerazione sociale vocata anzitutto all'inclusione trasversale per tutte le età e coinvolgente ogni tipologia di disabilità, fisica, cognitivo-percettiva etc. Un percorso che mira non solo all'integrazione ma all'inclusione a trasformare questo intervento in un contenitore flessibile per ogni tipologia di utenza affinché chiunque qui possa sprigionare al massimo le proprie possibilità.

| PIANO PRIMO | |
|-------------|--|
| | TERRAZZA |
| | DISIMPEGNO |
| | RICOVERO BICICLETTA |
| | VANO TECNICO |
| | SISTEMA DI RISALITA ESTERNA tramite rampe e scale |
| | PIATTAFORMA ELEVATRICE |

| PIANO TERRA | |
|-------------|------------------------|
| | SALA POLIVALENTE |
| | LOCALE PREPARAZIONE |
| | SPOGLIATOIO |
| | WC DIPENDENTI |
| | DISPENSA |
| | WC PUBBLICO |
| | VANO TECNICO |
| | DISIMPEGNO |
| | PIATTAFORMA ELEVATRICE |



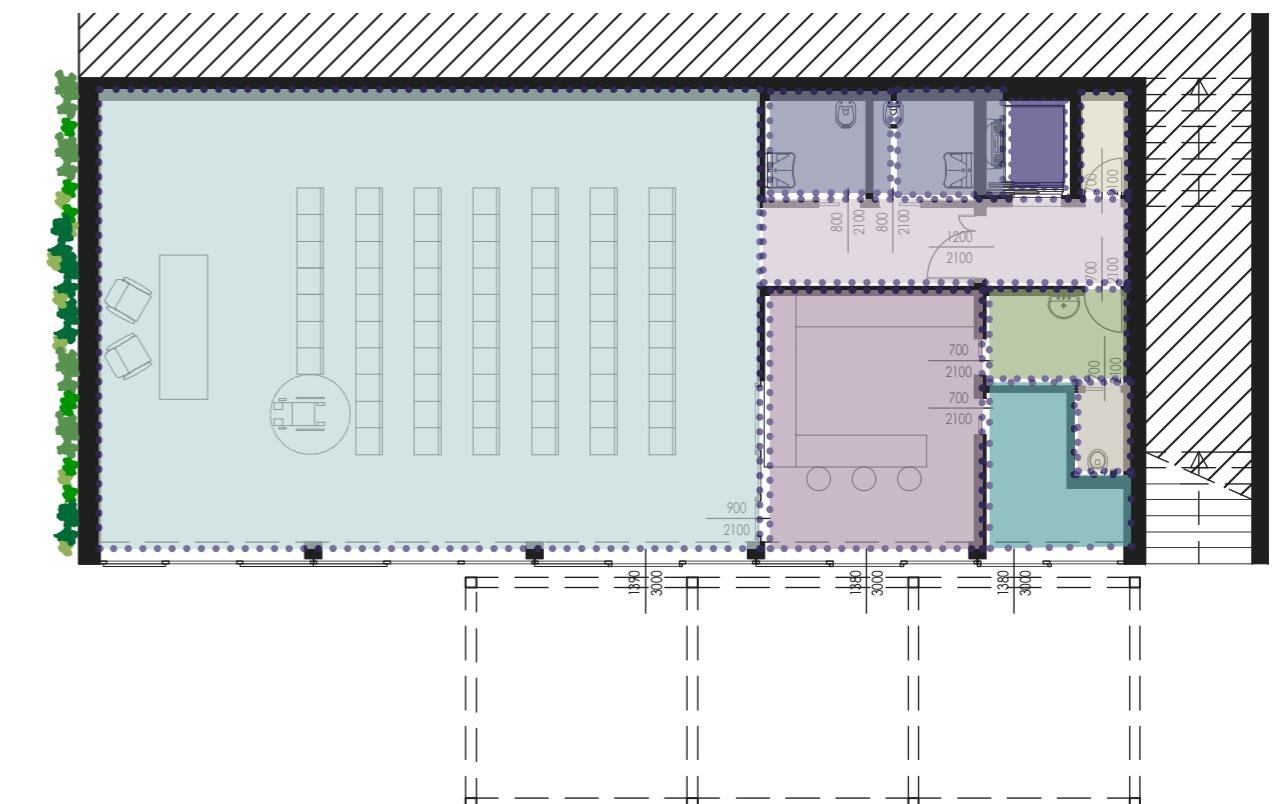
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



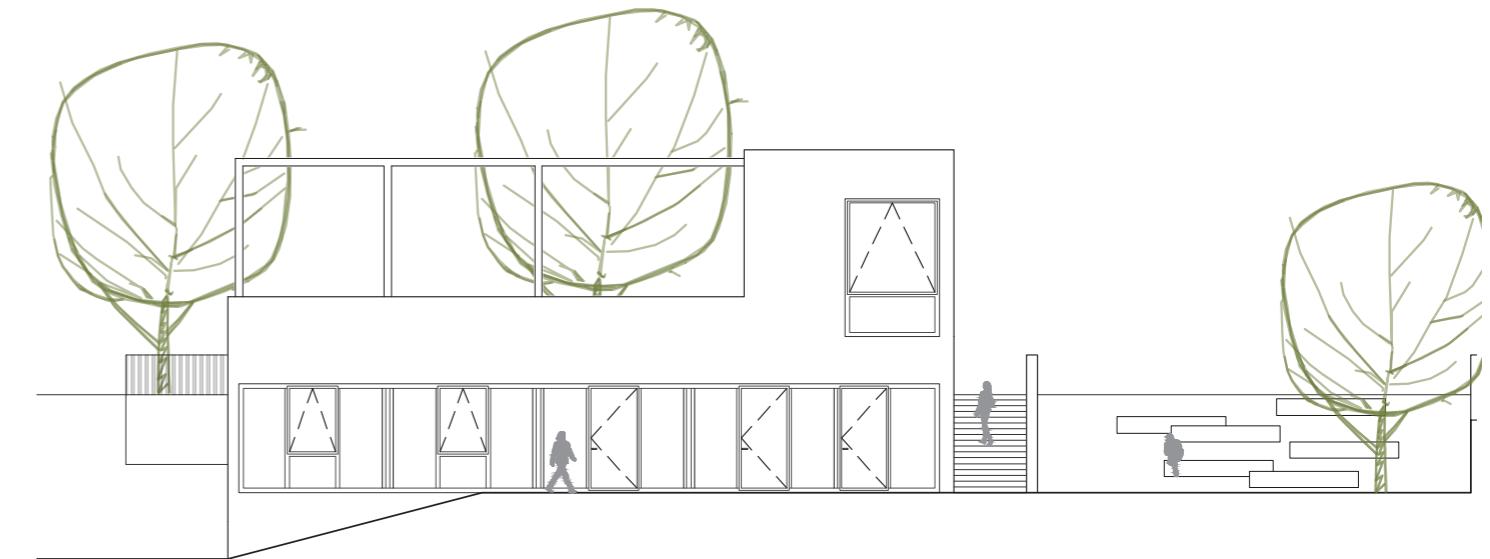
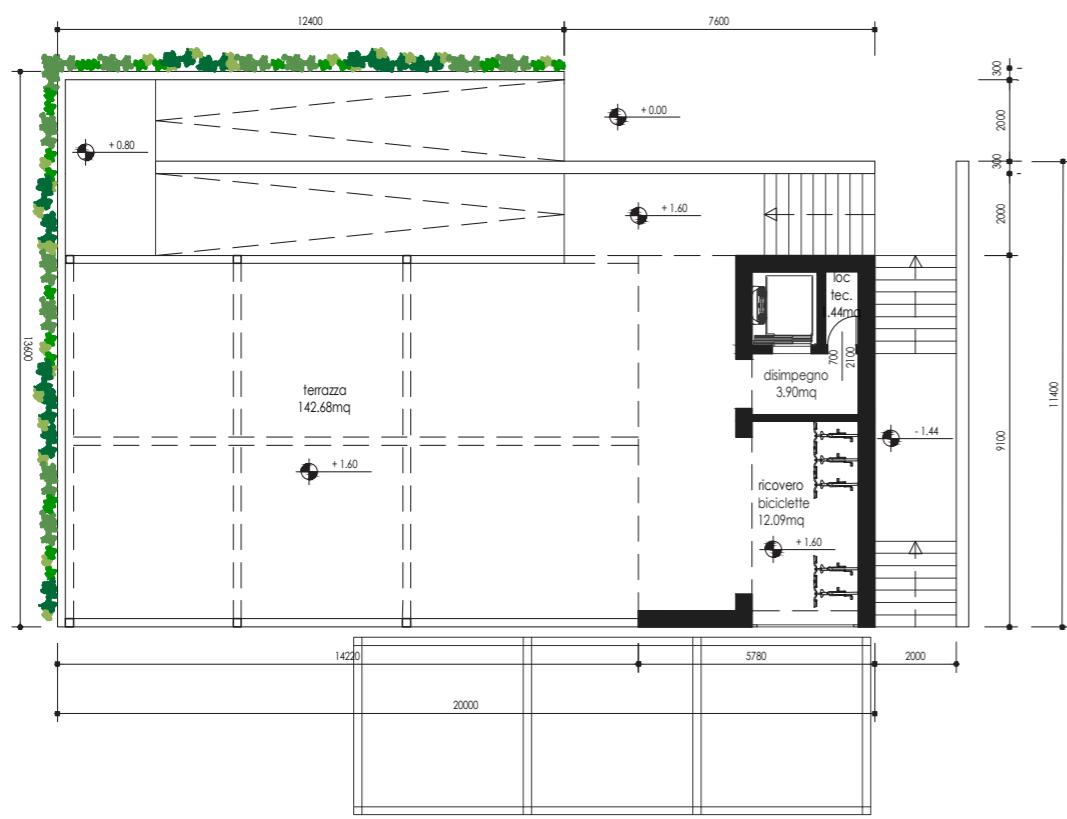
DORMITORIO



ANALISI DEL PROGETTO

Il nuovo fabbricato è un volume sobrio, stereometrico e concentrato su di un unico piano affacciante a sud-est verso il fiume Savio. Un volume quindi che minimizza il suo impatto e che si presenta su via Garibaldi, non più come un grande volume abbandonato e degradato, ma come una grande piazza urbana panoramica con un corpo distributivo utile a sostenere un nuovo impianto fotovoltaico a servizio dell'intero fabbricato ma anche delle utenze del "Campo dei tigli" ed un ambito di deposito e ricarica per le bici. Dal terrazzo un corpo scala con piattaforma elevatrice porta al piano inferiore tutti gli utenti garantendo la massima accessibilità anche in chiave di superamento barriere architettoniche. Ampie vetrate a sud-est aprono la vista dei fruitori verso il Fiume Savio mentre sui restanti prospetti il volume, in parte seminterrato, si staglia con le sue volumetrie pure e candide quasi come una sorta di land-mark, vera e propria lanterna urbana del parco. Il terrazzo diviene una piazza in quota, un insolito e suggestivo palcoscenico per performance artistiche, un belvedere per apprezzare lo splendido sfondo offerto dal massiccio roccioso affiancante la riva sud del Savio.

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

