"TENUTA PAVAROTTI"
Stradello Nava – Modena

PROPOSTA DI DEROGA A P.P. 85/99
RELAZIONE ESPLICATIVA

La Tenuta

La Tenuta è costituita da una grande quantità di aree verdi sulle quali insistono numerosi edifici.
L'area si trova a Sud rispetto alla città di Modena, inserita in un contesto agricolo. L'andamento dei terreni è sostanzialmente pianeggiante, caratterizzato da casali, fossi drenanti e strade campestri.
Il Maestro scelse questo angolo di campagna per creare il suo "mondo", ovvero un luogo dove potesse coniugare la sua vita privata con le sue passioni.
Vi troviamo infatti la sua abitazione, realizzata con tanto impegno fin nei piccoli particolari.
Il ristorante "Europa '92" gestito dal suo cuoco personale, tutt'oggi frequentatissimo e molto rinomato, che propone cucina tipica modenese ed alcune ricette ideate dal Maestro, vero appassionato di arte culinaria.
Essendo un amante dell'ippica, vi è un grande complesso sportivo il "Club '92", costituito da alcuni edifici destinati a maneggio coperto o ad ospitare i cavalli. Vi sono inoltre spazi aperti un tempo utilizzati come maneggi o galoppatoi. In questo complesso si svolgeva il Pavarotti International Horse Show uno dei più importanti eventi ippici d'Italia e vi si sono tenuti i primi "Pavarotti and Friend's". Nell'occasione gli spazi aperti venivano utilizzati anche come parcheggi.

Firmato digitalmente da
riccardo zappi
CN = zappi riccardo
O = Ordine Architetti Firenze/zpprcr71b20d612v
C = IT

Vi sono inoltre tutta una serie di altri edifici: la “casa dell'asino” con destinazione residenziale, e la “casa Rosa” che ha destinazione direzionale dove erano collocati gli uffici della Fondazione Luciano Pavarotti.

Premessa al progetto

Luciano Pavarotti era una persona semplice, un modenese, che avviando la propria attività artistica da questa terra ha pian piano calcato palcoscenici sempre più importanti affermandosi infine a livello mondiale come l'icona del Tenore.
Una incredibile carriera lo ha portato ad esibirsi in tutto il globo ed a relazionarsi con le più importanti personalità del pianeta, uomini politici, attori, artisti, diplomatici, sovrani, cantanti, personalità religiose, e persone comuni.
Di fatto è divenuto un ambasciatore dell'”italianità” nel mondo. In questo lo aiutava il suo carattere allegro, schietto, socievole, che gli consentiva di stringere facilmente duraturi rapporti con le persone.
Infine Pavarotti realizzò i “Pavarotti and Friends”, eventi nei quali artisti della musica Pop si esibivano fianco a fianco con lui, così agendo avvicinò masse enormi di persone alla lirica, una musica ritenuta, fino ad allora, destinata ad una nicchia di esperti.
Inoltre, durante questi eventi, si sono raccolti ingenti risorse destinati di volta in volta a soccorrere popolazioni in difficoltà per guerre o altre calamità. Luciano Pavarotti dimostrò grande sensibilità e generosità nei confronti delle persone meno fortunate.
Anche per questo tutt'oggi è molto amato in tutto il mondo.

E' divenuto famosissimo, folle oceaniche hanno frequentato i suoi eventi, si ricorda un celeberrimo concerto in Central Park a New York, nonostante ciò, quest'uomo non ha mai dimenticato le sue origini modenesi, ed ha sempre voluto nei rari periodi di pausa delle proprie tournée tornare nella sua “Terra”, in campagna, per coltivare le sue passioni: l'equitazione, il buon cibo, gli amici di una vita, la pittura e l'insegnamento del canto...

Nicoletta Mantovani, moglie del Maestro, desidera che l'eredità artistica ed umana del maestro non venga dispersa, tale eredità morale è portata avanti dalla “Fondazione Luciano Pavarotti” che ella presiede.
Il compito di questa organizzazione è quella di valorizzare qualsiasi iniziativa culturale che abbia una attinenza con la vita e le passioni del Maestro.
In tale contesto vanno lette le innumerevoli iniziative che sono già state promosse: concerti lirici, scuole di canto per tenori, attività espositive dei cimeli teatrali del Maestro, attività filantropiche e molte altre....

La Fondazione Luciano Pavarotti, però, desidera realizzare qualcosa di molto più significativo e permanente.
Ovvero la trasformazione della Tenuta in un complesso espositivo che consenta di narrare la vita del Maestro, rivelandone sia gli aspetti privati, aprendo le porte della Casa a tutti i suoi estimatori, sia ripercorrendo la sua carriera artistica, consentendo ai visitatori di riascoltare e rivedere suggestive registrazioni del maestro, tramite le più sofisticate tecniche multimediali e virtuali.
Un omaggio al Maestro.

Il successo dell'iniziativa “Amo Pavarotti” mostra dedicata al Maestro, tenutasi a Verona nel 2013, conferma che l'interesse per questo grande artista è molto forte.
Inoltre da alcuni studi risulta che Pavarotti sia l'italiano più conosciuto nel mondo insieme con Ferrari.
Pertanto è da ritenersi che la realizzazione di un museo dedicato al Maestro, così vicino a Maranello, ed al centro di Modena, possa incrementare l'afflusso turistico, creando reciproci benefici.

Si ritiene che l'alto contenuto culturale della proposta avanzata. I benefici effetti che la realizzazione di questo progetto porterà come indotto sulla città. Il giusto omaggio ad un cittadino che si è distinto giungendo a livelli di eccellenza ed ha portato e fatto conoscere nel mondo i prodotti della propria terra (aceto balsamico, parmigiano, specialità gastronomiche, ecc...), possa trovare il giusto sostegno nell'amministrazione comunale della città di cui era e si sentiva cittadino: Modena.

Il Progetto

Il progetto si ripromette come obiettivo la conversione della proprietà in luogo di ricezione di un flusso turistico qualificato, col fine di illustrare i luoghi amati dal Maestro, nei quali ha vissuto, nei quali ha espresso le sue passioni per la musica, la pittura, la culinaria, l'ippica ma anche descrivere la sua straordinaria carriera tramite immagini e

contenuti multimediali, facendo percepire al visitatore l'atmosfera nella quale il Maestro viveva nei suoi rari momenti di riposo.
Tutto questo sarà possibile grazie ad una serie di interventi che riqualificheranno la Tenuta.
Il progetto vuole ricreare un itinerario emozionale che consenta al visitatore di visitare la Casa/Museo, per poi essere condotto nel "Museo Virtuale", dotato di aree di ristoro e di merchandising-filantropico.
Gli interventi di rivalutazione della Tenuta sono molteplici e saranno eseguiti nel tempo.
Infatti in un primo momento sono previste affluenze piuttosto contenute di visitatori, occorrerà una lunga serie di accordi e convenzioni per trasformare la Tenuta in una meta sistematica per i visitatori.
In un primo momento ci si aspetta una modesta ma continuativa affluenza da parte di cultori profondamente appassionati che pian piano tenderà ad aumentare.
Pertanto anche per le infrastrutture e le dotazioni della Tenuta si è pensato di dimensionarle in modo crescente affinchè siano proporzionate alle affluenze che si svilupperanno.
In ogni caso gli standard previsti dalla normativa vigente per le destinazioni proposte saranno rispettate.

Viabilità
L'attuale viabilità di accesso alla Tenuta è costituita da strade vicinali. Al momento il tracciato viario appare congruo con il flusso turistico previsto.
All'interno della Tenuta saranno realizzati una serie di parcheggi organizzati in aree non immediatamente prospicienti l'abitazione del Maestro, in modo tale da non "danneggiarne" l'immagine bucolica che attualmente ha e che piacque tanto a Pavarotti.

La Casa/Museo (Casa Rossa)
L'abitazione del Maestro diverrà il "punto nodale" di tutta l'area. Si immagina quanta emozione susciterà la visita della Casa del Tenore più grande di tutti i tempi; respirarne l'atmosfera, immaginarne la vita intima e domestica, vedere i mobili, i divani, i suoi ricordi, rivivendo così l'intimità familiare di un luogo sospeso nel tempo.
Questa emozione si potrà percepire soltanto a Modena e in nessun altra parte del mondo!
Il piano terra sarà destinato all'amore per le sue passioni , musica, cucina e letteratura.
Il piano primo che ospita le camere del Maestro, della moglie e della figlia consentirà al visitatore di entrare nella vita intima familiare con un percorso emozionale importante.
Il piano secondo e ultimo sarà destinato ai successi internazionali del Tenore, con immagini , cimeli e ricordi.
L'itinerario fino al completamento della visita sarà studiato in modo da consentire un percorso fluido, che segua una trama narrativa.

Per la Casa Rossa è necessario un cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad esposizione museale, in tal senso si renderà necessario un approfondimento volto a verificare le strutture ed eventualmente consolidare sia le strutture che i solai in legno in modo da renderle idonee ai carichi variabili previsti dalle normativa vigente.
L'intervento risulterà il meno invasivo possibile, utilizzando soluzioni di consolidamento dei solai innovativi con materiali altamente tecnologici come fibre di carbonio o materiali similari.
Tali elementi saranno facilmente occultati verniciando le travi con essi consolidate.
Gli altri interventi all'interno della casa non desteranno particolare preoccupazione, essendo usuali nelle ristrutturazioni di edifici di questa tipologia.
La nuova destinazione a Museo renderà necessaria anche la verifica delle vie di esodo. Da una prima analisi risulta necessaria la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, che ospiterà i collegamenti verticali. Tale struttura sarà opportunamente giuntata rispetto alla struttura esistente, potrà essere realizzata con materiali tipo acciaio o cemento armato opportunamente fondato e schermato esteticamente.

A livello termico sarà studiato un impianto che controllerà le temperature dei locali regolandole in funzione delle variabili dovute a fattori esterni e ai flussi del pubblico.

Porticato di collegamento

Terminata la visita alla Casa del Maestro il pubblico raggiungerà l'edificio che ospiterà il Museo Virtuale. Tale percorso sarà definito da una copertura. Tale passeggiata sarà a tutti gli effetti parte dell'esposizione, infatti sarà arricchita da immagini che ritraggono il maestro e dotata di una tecnologia innovativa che consentirà di inondare la passeggiata di aree musicali.

Il collegamento sarà garantito da una struttura in acciaio e legno, la struttura leggera non presenterà particolari difficoltà dal punto di vista strutturale.

L'architettura di questo spazio sarà mitigata con la natura circostante, in linea con il Museo Virtuale e a basso impatto ambientale.

Museo Virtuale

La passeggiata condurrà il turista al primo "Museo Virtuale" dedicato al Maestro.

Questa struttura sarà icona nel mondo e messaggio positivo del made in Italy, grazie alle innovazioni applicate.

Il visitatore ha avuto modo di vedere dove e come viveva il Maestro, ha avuto la possibilità di vedere foto ed immagini che lo ritraggono durante le sue esibizioni e i suoi duetti con le star internazionali, ma ancora non ha provato l'ultima emozione, la più forte, e cioè "rivivere" Luciano Pavarotti e il suo canto "dal vivo".

Per questo nascerà il Museo Virtuale.

Il visitatore dopo essere stato accolto in un area di reception, sarà introdotto in un percorso che attraverserà varie sale in successione.

Le moderne tecnologie multimediali consentiranno di far rivivere momenti della carriera del Maestro in un susseguirsi di immagini, filmati e soprattutto canto e musica, dagli inizi, ai grandi palcoscenici, agli eventi di massa come il grande concerto del Central Park ed i Pavarotti and Friend's.

In un crescendo musicale/emotivo si giungerà in un piccolo teatro debitamente studiato. Sulle pareti si proietteranno immagini che ne trasformeranno l'aspetto di volta in volta, ora in un parco, ora in un teatro lirico, mentre sul palco l'ologramma tridimensionale del Maestro eseguirà alcune delle aree più celebri.

Gli spettatori avranno la sensazione di essere in presenza del Tenore in un crescendo di emozioni .

Il Museo Virtuale è previsto in luogo dell'attuale edificio destinato a maneggio coperto.
Si tratta di un edificio costituito da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con caratteristiche di edificio industriale con annessi locali minori realizzati in muratura semplice.
Occupa una superficie coperta di circa 1600mq ed una porzione dello stesso ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto.
L'edificio non ha alcun elemento di pregio e la struttura non si presta ad essere convertita agli usi necessari. Pertanto se ne prevede la demolizione. Nello stesso sito si è previsto la realizzazione di un nuovo edificio che ne recupera il volume, ruotato di 90° rispetto al precedente e lievemente traslato, in modo da collocarlo completamente all'esterno dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto e a portarlo alla distanza di 10 mt. dall'edificio esistente.
Si prevede la realizzazione di un edificio con strutture in legno lamellare ancorate su plinti di c.a.
L'aspetto esterno sarà caratterizzato da una controparete con funzioni di ombreggiamento e decorativa. Si prevede la realizzazione di un fabbricato con elevate prestazioni energetiche.

Il nuovo volume sarà organizzato su due livelli, uno dei quali ospiterà come si è detto il museo virtuale,e l'altro livello dedicato a merchandising-filantropico e ad attività di ristoro.

Altri volumi

“Europa 92”, l'attuale ristorante sarà probabilmente soggetto ad un incremento di affluenza.

Inquadramento urbanistico

L'area interessata dagli interventi sopracitati è perimetrata nella zona elementare 2400 VI AMBITO FUNZIONALE disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 22/04/1999 con la denominazione di "Area per attrezzature generali -Sporting".

Le destinazioni ammesse sono C/4 -fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e D/6- fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) nonché le 4 destinazioni residenziali esistenti e la destinazione di ristorante esistente (Europa 92).

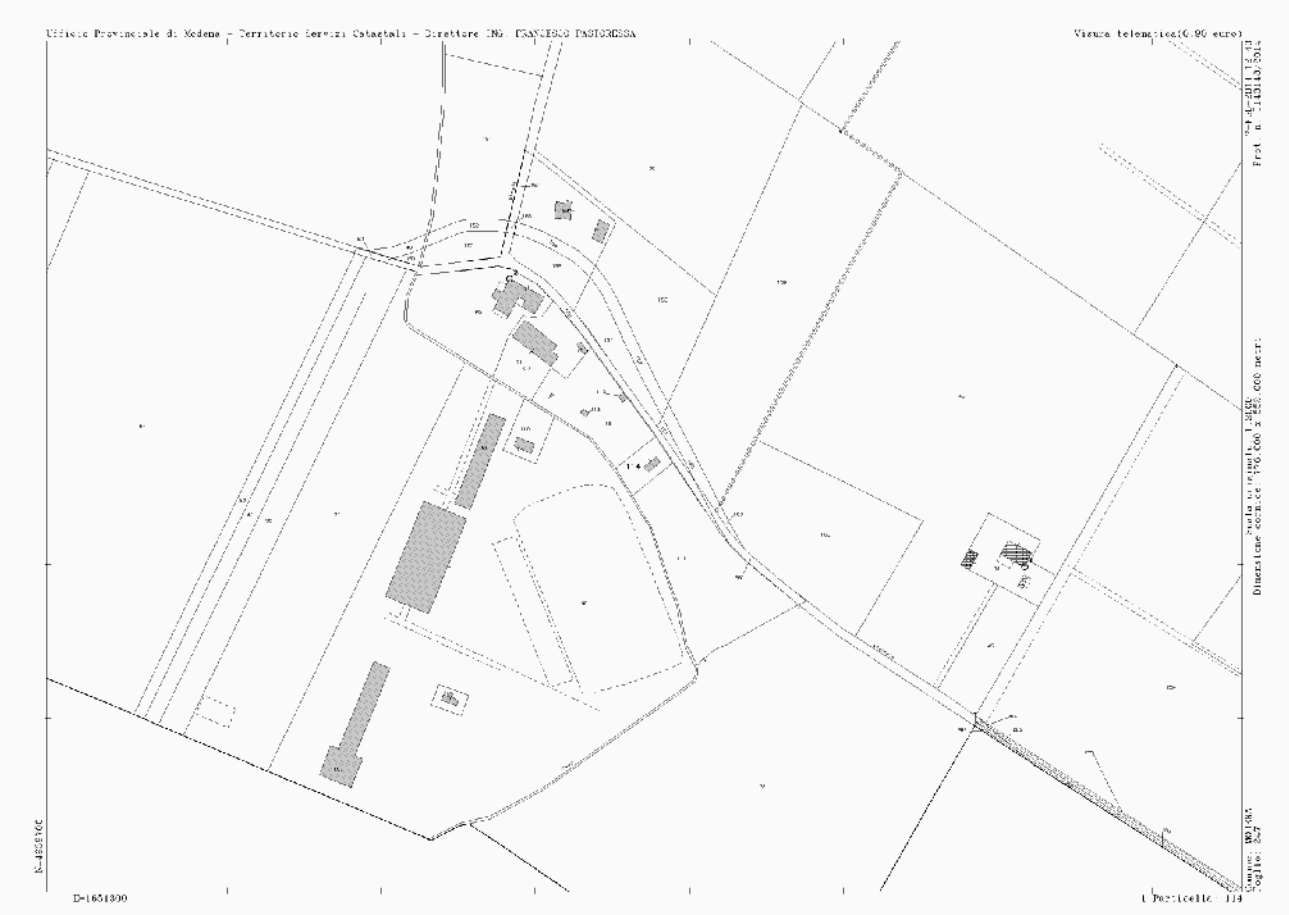
TENUTA PAVAROTTI –VERIFICA INDICI URBANISTICI (TAV.K DEL PP 85/99)									
TIPOLOGIA		n°	n°	S.U. mq.	S.N.R. mq.	S.U. mq.	S.N.R. mq.	S.U. mq.	S.N.R. mq.
ATTUALE	PROPOSTA	alloggi	garage	ESISTENTE	ESISTENTE	AMMESSA DA PP 85/99	AMMESSA DA PP 85/99	DEROGHE RICHIESTE	DEROGHE RICHIESTE
CASINA ROSSA	MUSEO	1	1	513,00	72,00	513,00	72,00	1200 (+615) cambio destinazione	
PORTICO DI COLLEGAMENTO					600,00				+ 600 nuovo
EUROPA 92		2	2	685,00	41,00	685,00	41,00	invariato	invariato
ABIT. CUSTODE UFF.		1	3	103,00	85,00	200,00	140,00	invariato	invariato
UFF. CENTRO IPPICO				65,00		161,00		invariato	invariato
BOX CAVALLI NORD				630,00		630,00		invariato	invariato
MANEGGIO	MUSEO VIRTUALE			1910,00		7000,00		invariato cambio destinazione	invariato cambio destinazione
BOX CAVALLI SUD				1090,00		1090,00		invariato	invariato
NUOVA TRIBUNA						1102,00		invariato	invariato
NUOVI BOX CAVALLI-1						2060,00		1605 (- 455)	invariato
NUOVI BOX CAVALLI-2						2270,00		1300 (- 760)	invariato
SOSTA CICLISTI							40,00	invariato	invariato
SERRA						220,00		invariato	invariato
TOTALI				**4996,00**	**798,00**	**15931,00**	**293,00**		

Note : S.U. = Superficie utile calpestabile – S.N.R. = Superficie non residenziale calpestabile

Dalla Tabella sopraesposta si evince che i nuovi interventi richiesti non influiscono negli standard del P.P. 85/99.

Inquadramento Catastale

Le particelle catastali interessate dall'intervento sono identificate nel foglio di mappa 247 e dalle particelle 152/155/165 /69 per la Casa Museo e parte del porticato e la 79/90 per il Museo Virtuale e la residua parte del porticato (in allegato Planimetria Catastale)



stylegroup **a**rchitects

Firenze 7 Marzo 2014