

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e sostenibilità urbana e RUP
Maria Sergio

ST2.7.20

**LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI
20 - Terzo PEEP**

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° del / /



Comune
di Modena

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini
	Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
UFFICIO DI PIANO	
Ufficio PUG	
Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi
analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni
	Barbara Ballestri
	Nilva Bulgarelli
	Francesco D'Alesio
	Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo
diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto
Segreteria tecnico - amministrativa	Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini
Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA	
Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - responsabile del servizio
	Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello, Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton, Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni
Servizio Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020
	Saverio Cioce - responsabile del servizio
	Marta Guidi, Fabio Alberti
Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio
	Antonella Ferri, Maria Ginestrino
Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio
	Barbara Cremonini, Alice Pancioli

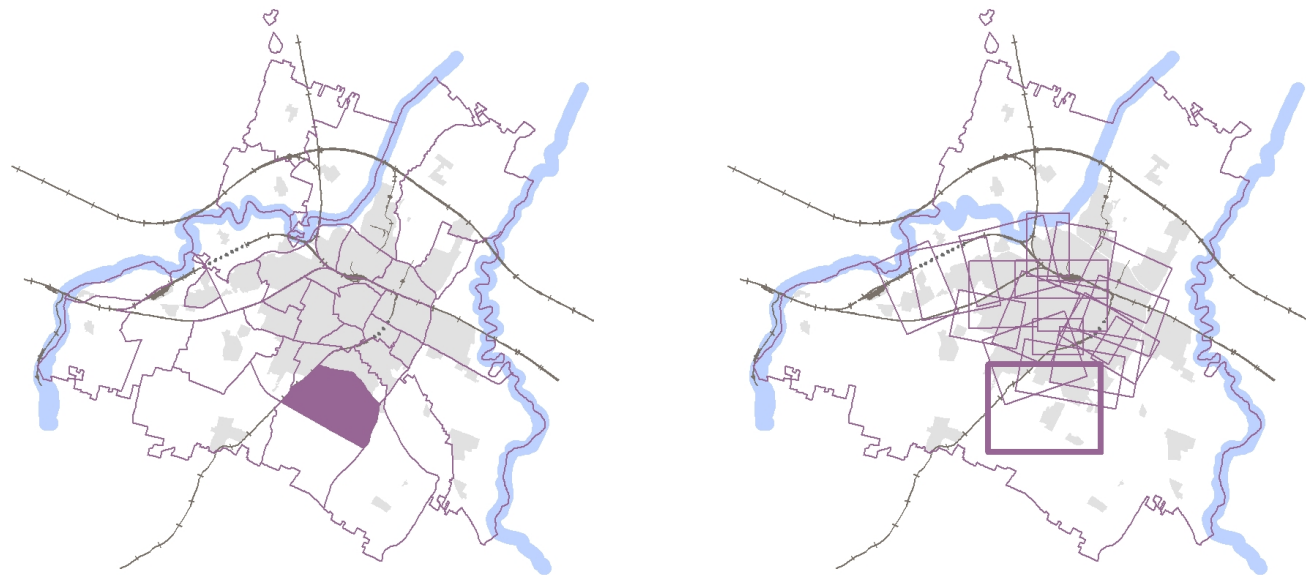
HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:	
Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie’ Nabil
Settore Polizia Locale, Sicurezza Urbana e Protezione Civile	Roberto Riva Cambrino
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali	Stefania Storti
Settore Risorse Umane e affari istituzionali	Lorena Leonardi
Settore Servizi educativi	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

STUDI E RICERCHE	
ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale	CAP - Consorzio aree produttive
socio - economiche	CRESME
suolo e sottosuolo	A -TEAM Progetti Sostenibili
uso del suolo	MATE soc.coop.va
ambiente	Università di Modena e Reggio Emilia
ambiente	Università di Bologna
territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale	Università di Parma
indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese	Fondazione del Monte
aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici	GEO-XPRT Italia SRL
studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	Studio Giovanni Luca Bisogni

L’elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico	
Paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
Forme e qualità dell’abitare - Azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro
Mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:	
direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020	Pino Dieci
dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017	Marcello Capucci
per approfondimenti del sistema produttivo	CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni
coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	Per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena Antonella Manicardi e Annalisa Vita

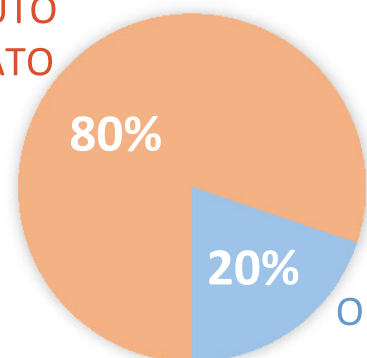
20 TERZO PEEP



Il fascicolo della strategia di prossimità del rione è così strutturato: analisi dello stato di fatto su spazi e utilizzo della città pubblica, sistema del verde pubblico e privato, sistema delle connessioni e stato funzionale. Seguono la carta della trasformabilità e la strategia locale, che declina obiettivi e prestazioni attesi per la città pubblica. Nella mappa e nei testi descrittivi si traducono e contestualizzano quelle situazioni ed elementi che si ritiene debbano giocare un ruolo nell'incremento della qualità della città di prossimità, ma anche quali opportunità per ripensare i sistemi complessivi di Modena. Il fascicolo si conclude con una progettualità guida, esemplificativa e non esaustiva delle potenziali riqualificazioni possibili.

Le Piattaforme Pubbliche e i Rioni costituiscono il riferimento per le trasformazioni diffuse e complesse del territorio. I rioni costituiscono l'ambito territoriale e strategico di riferimento per ogni proposta di intervento, ciascuna trasformazione (in particolare quelle al margine del perimetro rionale) dovrà considerare non solo il rione in cui si inserisce ma anche quelli limitrofi. Le Piattaforme Pubbliche e le loro strategie costituiscono un ulteriore riferimento per gli interventi con ricadute ad ampia scala o che agiscono all'interno o in prossimità delle Piattaforme stesse.

TESSUTO
PRIVATO



CITTÀ PUBBLICA
O DI USO PUBBLICO

SUPERFICIE: 596,48 HA

RESIDENTI: 7.517 UNITÀ

- 0 - 18 anni: 896 unità
- 19 - 64 anni: 4.918 unità
- over 65: 1.703 unità



L'ambito urbano **Terzo PEEP** si colloca nella parte Sud-Est di Modena, compreso ad Ovest dalla ferrovia provinciale Modena-Sassuolo e ad Est con la strada Bellaria che collega Modena con Montale. A Nord è delimitato dalla strada Morane/via S.D'Acquisto e a Sud dall'autostrada del sole A1. Il rione presenta un territorio fortemente urbanizzato a Nord ed una grande porzione di territorio agricolo a Sud, dove spiccano due ampie porzioni di territorio urbanizzato: l'azienda di concimi SCAM e l'area residenziale di via Argiolas e via Ragazzi del 99, attigua all'area occupata dall'Ippodromo cittadino.



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

PAESAGGIO RURALE, RISORSE E IMPATTI



Rete fruitiva e del tempo libero

-  attività culturali / museo / eventi
-  pesca sportiva
-  circolo ippico
-  autodromo / aeroporto
-  reticolo viario mobilità lenta
-  assi con potenzialità

Identità del territorio

-  ponte
-  ponte su aste fluviali principali
-  pozzo irriguo
-  manufatto idraulico di pregio
-  oratorio / cappella
-  maestà / tabernacoli / edicole votive / nicchie
-  monumento / cippo / stele
-  portale
-  mulino storico
-  fornace
-  ex caseificio
-  casa padronale / villa
-  impianto lavorazione inerti
-  casa cantoniera | ex stazione ferroviaria | stazione ferroviaria
-  elementi di rilevanza ambientale
-  elemento distintivo verticale
-  torre colombaia
-  torre campanaria
-  alberi isolati
-  canali storici
-  riferimenti dell'identità della comunità

Strutture ecologiche

-  assi potenziali
-  discontinuità dell'insediamento
-  prati stabili

Struttura fluviale e delle acque

-  fasce fluviali principali
-  fasce fluviali secondarie
-  reticolo corsi d'acqua minori
-  laghi
-  zone umide interne
-  bacini d'acqua
-  corsi d'acqua e reticolo irriguo
-  argini / alvei di fiumi e torrenti con vegetazione

Il rione Terzo PEEP è delimitato dall’autostrada, dalla tangenziale Nuova Estense e dalla ferrovia Modena-Sassuolo attestata verso il centro urbano. Il territorio rurale risulta comunque notevolmente infrastrutturato. L'aspetto più significativo del rione è la presenza, soprattutto nella parte Ovest, di numerosi manufatti con valenza storico-culturale e di riferimento per la comunità: ville e parchi tutelati, pilastrini votivi, oratori, oltre a un cippo a memoria della storia locale posto sulla strada Nuova Estense.

Nel territorio rurale sono presenti numerosi impianti tecnologici che contraddistinguono il paesaggio creando un notevole impatto: la cabina di trasformazione dell'alta tensione a cui convergono numerose linee elettriche che segnano il paesaggio, un campo fotovoltaico per la produzione di energia, un impianto industriale. A Sud-Est si nota che l'area agricola è compromessa dalla presenza di una lottizzazione incongrua che ne ha profondamente alterato la struttura frammentandola notevolmente. È inoltre presente l'area dell'ex ippodromo che rappresenta una potenzialità ambientale e paesaggistica per l'intero rione.

Nella parte Sud, oltre via Contrada, sono presenti alcuni impianti di arboricoltura da legno e qualche filare di alberi che creano movimento in un paesaggio altrimenti dominato dall'intervento dell'uomo.

Per quanto riguarda il sistema delle reti, si evidenzia la presenza dell'asse di strada Contrada che attraversa il rione in direzione Est-Ovest e, al margine Est del rione, strada Nuova Estense, entrambi critici per gli importanti flussi di traffico. Sono presenti però anche numerosi percorsi ciclabili o utilizzabili come tali che danno la possibilità di collegare il tessuto urbano con quello rurale. Si evidenzia inoltre la possibilità di connettere stradello Armenone, e quindi il territorio a Sud dell'autostrada, con la città, creando così un importante asse per la fruizione e la mobilità dolce.

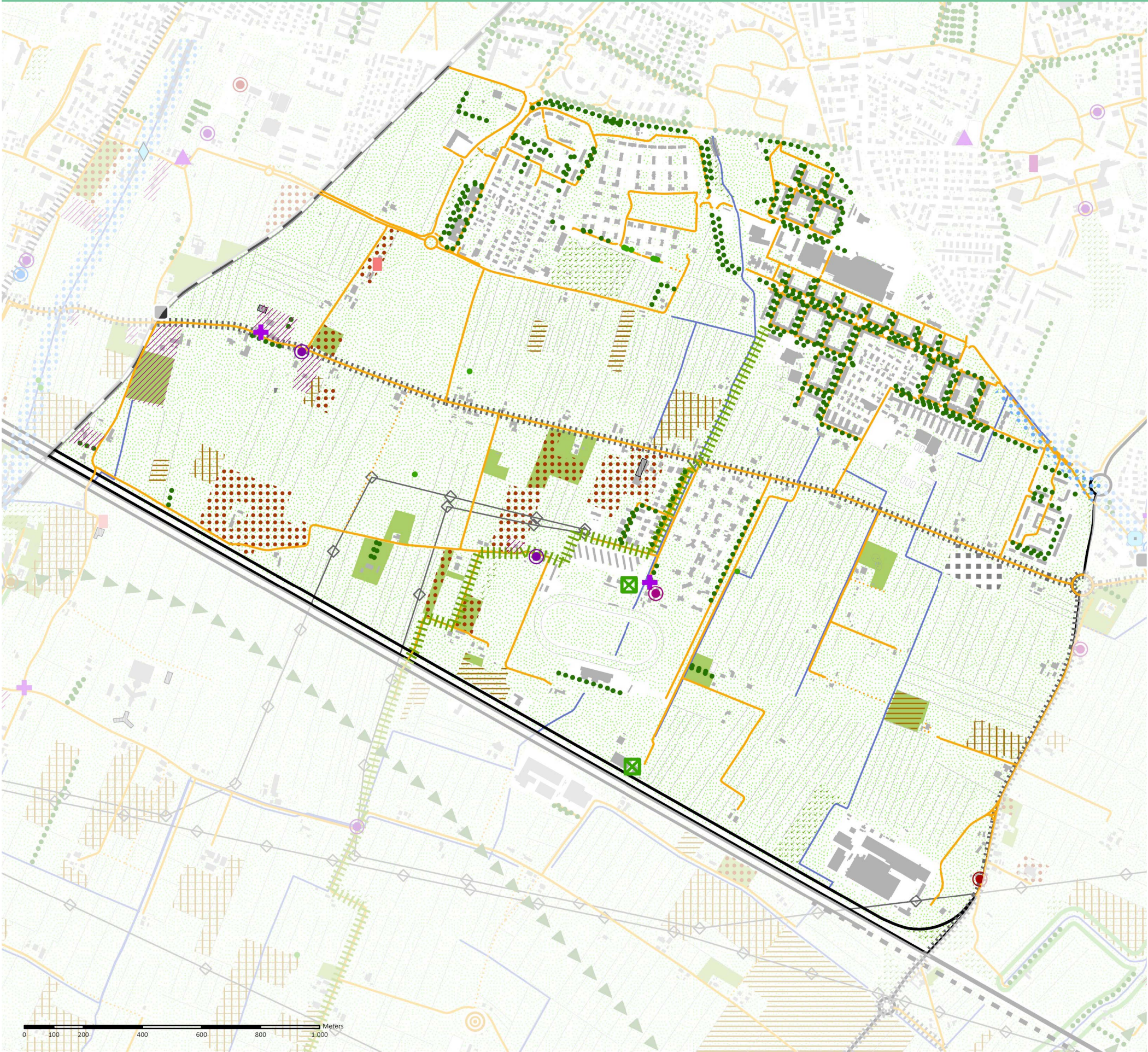


LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

- Paesaggio rurale**
 - vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione / rimboschimenti recenti
 - filari di alberi
- Coltivazioni arboree**
 - vigneti
 - frutteti
- Aree boscate**
 - arboricoltura da legno / vivai
 - boschi planiziali a prevalenza di farnie e frassini
 - boschi a prevalenza di salici e pioppi
 - aree verdi
 - altri suoli permeabili
- Infrastrutture e attività antropiche**
 - extraurbana principale
 - extraurbana principale di progetto
 - linea ferroviaria a quota suolo
 - linea ferroviaria rialzata
 - progetto raccordo Dinazzano
 - assi stradali critici per la fruizione lenta
 - linee elettriche alta tensione
 - tralicci linee elettriche alta tensione
 - elementi conflittuali con il contesto
 - impianti fotovoltaici / impianti tecnologici
 - aree estrattive attive

perimetro comunale

PAESAGGIO RURALE, RISORSE E IMPATTI



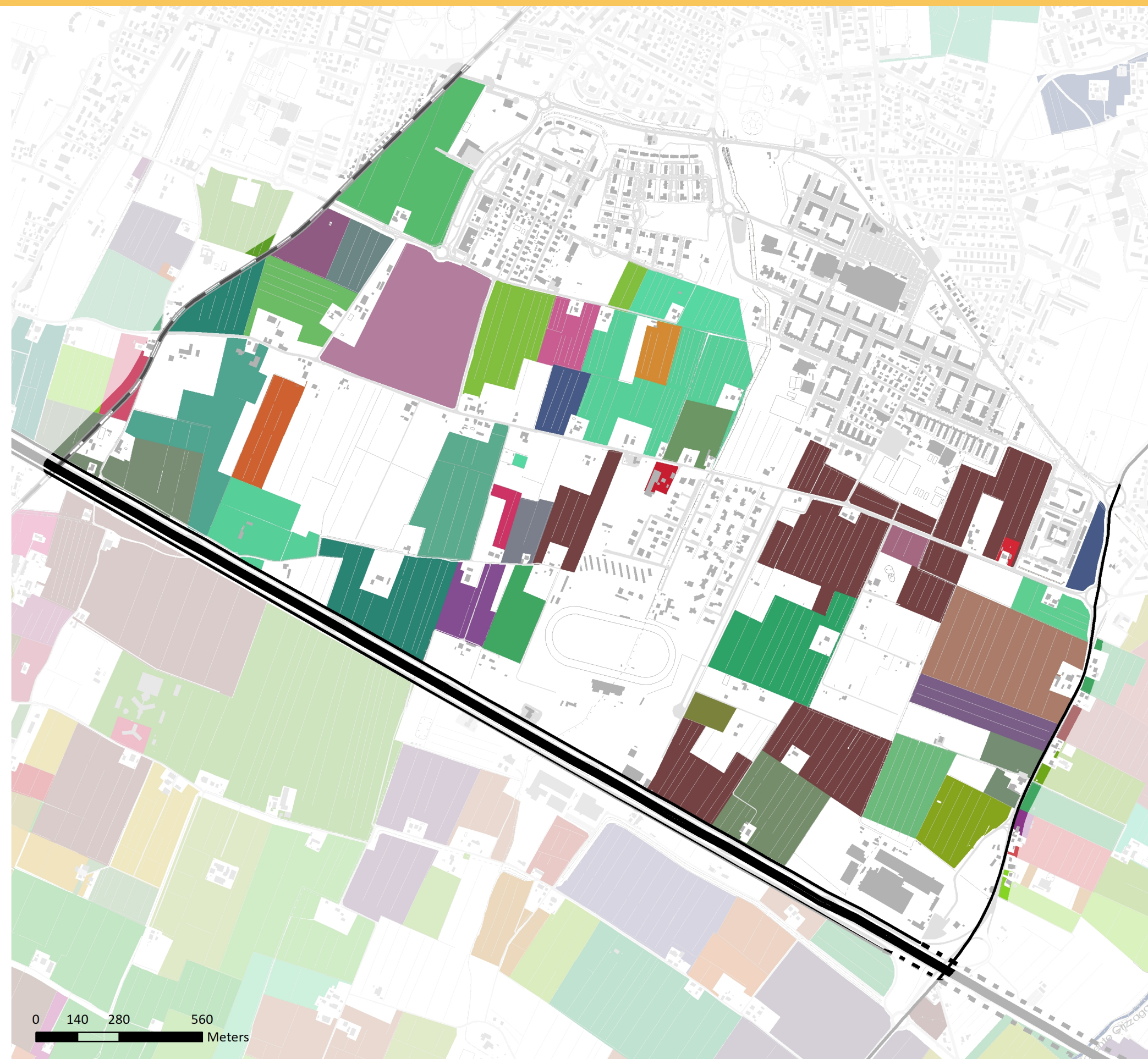
LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

Il territorio agricolo raggiunge i 320,8 ha e rappresenta il 53,8% della superficie totale, il 44,7% è interessato dal tessuto antropizzato, l'1,5% da aree boscate. L'ordinamento colturale prevalente è quello estensivo. È presente una importante attività florovivaistica di media superficie. I terreni a seminativo coprono 304,2 ha, i vigneti raggiungono i 2,9 ha mentre l'arboricoltura da legno occupa 13,8 ha.

Ammontano a 13 le aziende agricole attive presenti nell'ambito rurale di cui 10 estensive, 2 viticole. 1 con arboricoltura da legno, una sola azienda risulta dotata di centro aziendale attivo, mentre le altre, pur avendo la sede nell'ambito del rione sono prive di un centro aziendale. La dimensione aziendale prevalente è tra i 2 e 5 ettari, 2 le aziende entro i 10 ha e 2 entro i 30 ha. Le aziende agricole presenti coprono una minima parte del territorio del rione, mentre la rimanente parte è coltivata da aziende provenienti da altri rioni o da fuori comune.

Non sono presenti attività agricole con servizi alla persona (agriturismi, spacci aziende, fattorie didattiche ecc.) né si rintracciano allevamenti. Una vasta area del rione è stata oggetto in anni passati di frazionamenti in aree di piccola superficie (tra i 1000 e 2000 mq) che di fatto hanno modificato l'originario assetto podereale in maniera permanente, creando spesso situazioni problematiche sotto l'aspetto edilizio-urbanistico. È inoltre presente un'importante parco fotovoltaico.

AGRICOLTURA: AZIENDE AGRICOLE, ATTIVITÀ E COLTIVAZIONI





LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

Insedimenti connessi alla produzione agricola

-  centri aziendali
-  serre
-  meccanizzazione agricola
-  impianti interaziendali

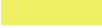
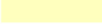
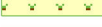
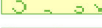
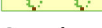
Attività aziendali multifunzionali e di trasformazione

-  mulini industriali
-  acetaia
-  cantina
-  caseificio
-  lavorazione carni
-  lavorazione frutta
-  spaccio aziendale
-  mercato ortofrutticolo
-  agriturismo
-  fattoria didattica

Allevamenti

-  ovicaprimi/bovini/suini/equidi

Sistema colturale

-  prati stabili
-  seminativi semplici / aree agricole eterogenee
-  colture orticole
-  vigneti
-  arboricoltura da legno / vivai
-  frutteti

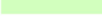
Aree boscate

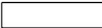
-  vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione / rimboschimenti recenti
-  boschi prevalenza salici-pioppi / boschi planiziali prevalenza farnie-frassini

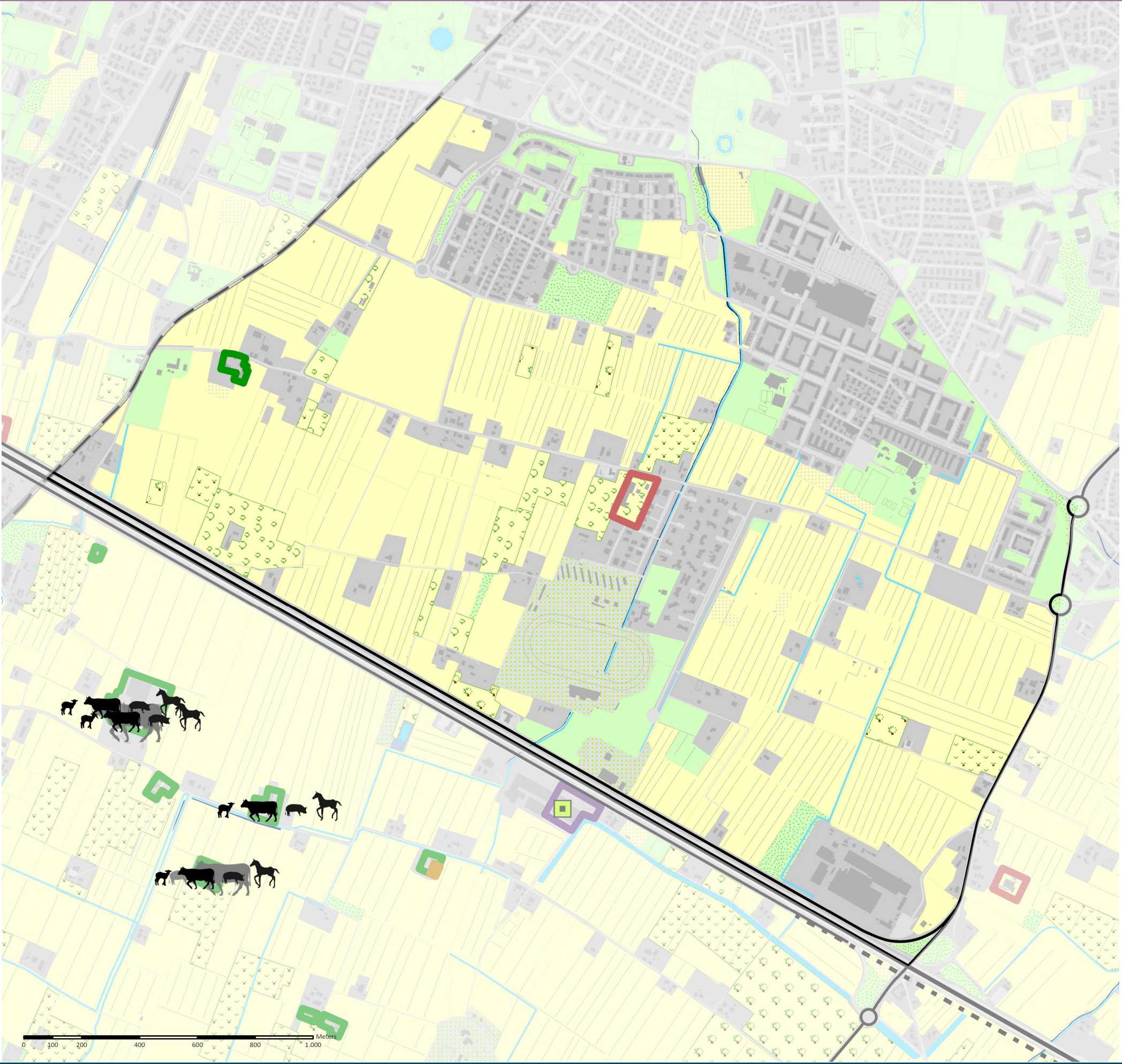
Sistema delle acque

-  corsi d'acqua e reticolo irriguo / laghi
-  bacini d'acqua
-  alvei di fiumi e torrenti con vegetazione / argini / zone umide interne

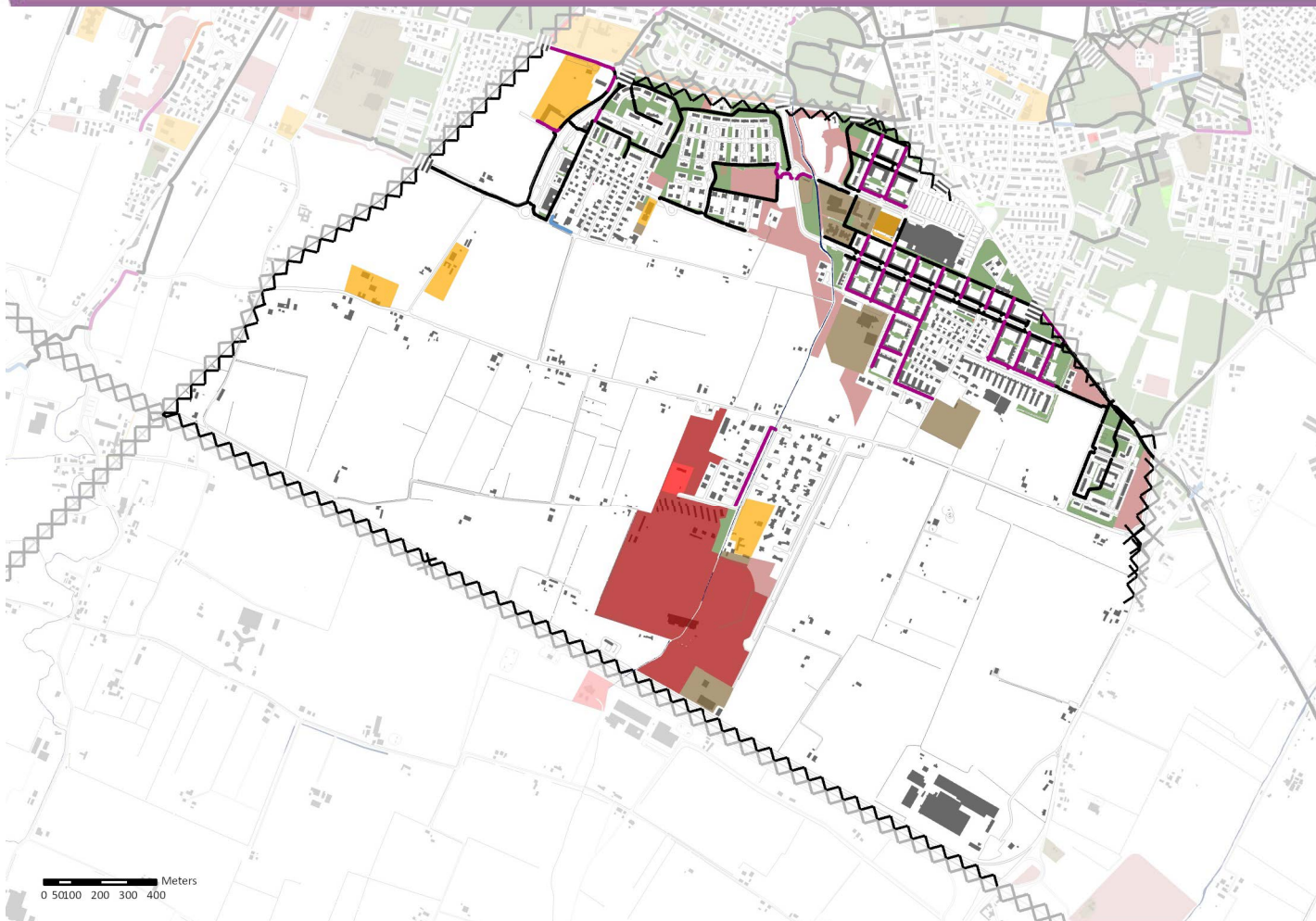
Tessuti e aree antropizzati

-  aree estrattive attive / cantieri e scavi / suoli rimaneggiati e artefatti
-  tessuto antropizzato / strade / ferrovie / impianti fotovoltaici e tecnologici
-  aeroporto / ippodromi / autodromi
-  aree verdi pubbliche e private / aree ricreative e sportive / ville / prati

-  perimetro comunale



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



CITTÀ PUBBLICA - spazi e utilizzo

Pur essendo un vasto rione di passaggio tra ambito urbano e ambito agricolo, le dotazioni degli spazi pubblici sono di rilevante interesse. Risultano diffuse le dotazioni sportive, presenti sia a rango urbano con l'ippodromo Ghirlandina che a rango di quartiere: la polisportiva Gino Pini, l'associazione sportiva Mammut Club oggi non utilizzata, alcune palestre e maneggi completano la dotazione sportiva. La distribuzione delle dotazioni identifica un asse attrezzato di servizi attestato lungo via Mattarella, così inquadrato in quanto presenti in linea la nuova caserma della Guardia di finanza, un polo scolastico comprendente asilo nido, infanzia e scuola elementare, l'isola ecologica Magnete e un parcheggio fuori terra multipiano a servizio del quartiere. Da evidenziare anche il polo scolastico privato parificato "La Carovana" posto in via F.lli Rosselli che comprende sezioni scolastiche dal nido fino alle scuole medie.

Tipologia delle dotazioni

- ★ sanità e associazioni socio-sanitarie
- ✚ culto
- cultura
- impianti sportivi
- ◆ istituzioni, sicurezza
- ▲ istruzione

Dotazioni territoriali pubbliche

- rango urbano
- rango locale

Dotazioni territoriali di uso pubblico

- rango urbano
- rango locale

- aree libere di proprietà comunale
- connessioni ciclabili esistenti
- linee elettriche alta tensione



SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Il prevalente carattere rurale del rione raggiunge il 70% dell'intera superficie territoriale, ampi spazi permeabili ancora a destinazione rurale si incuneano in profondità nell'ambito edificato creando corridoi verdi di alta potenzialità e valenza ambientale. Non sono presenti rilevanti aree verdi pubbliche attrezzate di carattere urbano, la dotazione del verde è infatti riconducibile prevalentemente al rango di quartiere che si contraddistingue quale verde capillare e ben tenuto, caratterizzato da percorsi pedonali e ciclabili molto frequentati. Da sottolineare nelle immediate vicinanze del rione le dotazioni di verde urbano facilmente fruibili, quali ad esempio il Parco della Resistenza a Nord. Nei comparti residenziali di realizzazione pubblica ottima è anche la dotazione del verde privato in giusto equilibrio e rapporto con il verde pubblico. Si segnala la presenza di un'ampia area verde che ricade all'interno del comparto PEEP S.D'Acquisto Est, che si presenta come area incolta. Negli altri due isolati presenti a Sud, a bassa densità abitativa e di più vecchio impianto, il verde è lasciato quasi totalmente alla dotazione privata e risulta di notevole impatto grazie alle tipologie edilizie che prevedono vasti giardini pertinenziali.

Spazi verdi di fruizione

- parco urbano
- parco di quartiere
- area verde

Comfort ecologico ambientale

- dotazioni ecologico ambientali
- terreni incolti pubblici
- altri suoli permeabili
- filari alberati
- territorio rurale

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



CITTÀ PUBBLICA - Accessibilità e percorsi

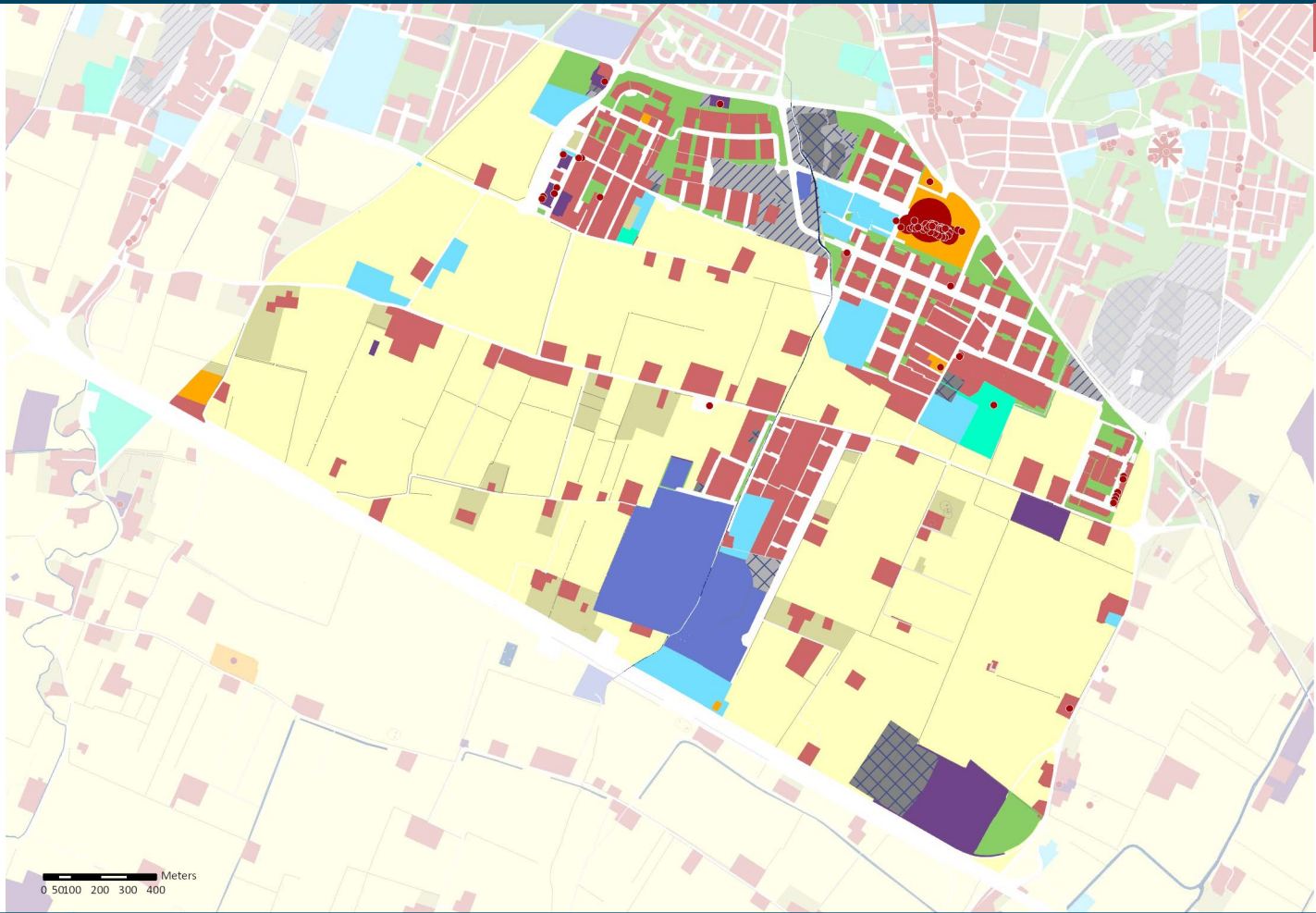
La tipologia dei servizi presenti non sempre corrisponde al loro corretto utilizzo: via Falcone ordina una serie di spazi pubblici non fruibili che creano una netta cesura tra il quartiere PEEP ad Est e le lottizzazioni ad Ovest. La maglia dedicata delle ciclabili viene contenuta a Nord dalle barriere infrastrutturali di via Panni, S.D'Acquisto e strada Morane: assi stradali di interquartiere di rilevante scorrimento di traffico che non facilitano accessibilità al rione. L'impianto edificato caratterizzato da ampi comparti di recente costruzione tiene conto dei collegamenti lenti che sono numerosi e di facile utilizzo, molti dei quali in zone protette. Buoni sono anche i collegamenti ciclabili che collegano i rioni vicini a Nord verso il centro cittadino. Più difficoltoso il collegamento tra i due comparti PEEP di S.D'Acquisto Est e il Terzo PEEP, in quanto non presente una connessione ciclabile. Da sottolineare il mancato collegamento ciclabile con l'agglomerato residenziale posto a Sud di strada Contrada che risulta una zona isolata da un punto di vista di connessioni lente. Anche il trasporto pubblico in questa zona è mancante. Altra zona a prevalenza residenziale che risulta leggermente distaccata dalle aree urbanizzate è il comparto di via Pescia anche se è ottimamente collegato con ciclabili e pedonali.

Accessibilità ciclo-pedonale del tessuto

- alta
- buona
- condizionata
- non idonea
- critica
- nulla
- varchi
- barriere
- ciclabili esistenti
- ciclabili di progetto

Infrastruttura mobilità veloce

- Ferrovia
- Autostrada
- Assi urbani di collegamento
- assi di interquartiere
- Assi locali principali
- Assi extraurbani



STATO FUNZIONALE

L'assetto funzionale del rione non propone una destinazione d'uso prevalente poiché ai quartieri residenziali mono funzionali si affianca una rilevante presenza di tessuti specialistici e terziari. Si evidenzia che le aree non attuate sia pubbliche che private sono significative non tanto per un rilevante dimensionamento quanto per la potenziale strategicità della loro ubicazione nell'assetto complessivo del rione. La rete commerciale è sostanzialmente concentrata in prossimità della grande struttura di vendita "La Rotonda" e nel tratto finale di viale Fratelli Rosselli nella lottizzazione misto produttiva di recente edificazione. Separata dall'impianto prettamente urbano la lottizzazione a Sud di via Contrada contrappone una edilizia residenziale composta prevalentemente da ville abbinate e trifamiliari all'imponente complesso specialistico dell'Ippodromo.

Ambito urbano

- residenza mista
- produttivo misto
- terziario misto
- altre aree verdi
- verde di quartiere
- verde urbano
- servizi/attrezzature urbane
- servizi/attrezzature di quartiere
- servizi privati
- contenitori dismessi
- parcheggi e strade

Aree non attuate ad attrezzature e spazi collettivi

- proprietà comunale
- proprietà privata

Aree non attuate altre funzioni

- proprietà comunale
- proprietà privata

Polarità di quartiere

- esercizi di vicinato
- centri di vicinato
- assi commerciali

Strutture di vendita

- piccole
- medie
- grandi

Territorio rurale

- ambito agricolo



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



Questo ampio rione di margine contiene realtà e dinamiche urbane differenti: si leggono tessuti di più vecchia data intervallati da lottizzazioni recenti, filo conduttore la buona presenza della città pubblica di qualità soprattutto in riferimento alla rete di mobilità lenta ed agli spazi verdi.

Si evince una frammentazione non organicamente pianificata nel passaggio da edificato a campagna: gli spazi destinati alla città ma ancora non edificati occupano aree interstiziali del tessuto urbano che si incuneano in profondità creando ambienti costruiti separati che non dialogano tra loro.

Le emergenze della sintesi:

- l'isolamento del quartiere delle ville e dell'ippodromo: anche se non in discussione, il lascito della scelta di lottizzare una porzione di territorio agricolo, sostenuta negli anni del boom economico, al fine di realizzare un quartiere residenziale di livello distaccato dalla città, non ha poi indirizzato la più recente pianificazione nell'adeguare l'offerta di servizi agli standard contemporanei; ci si trova così in un contesto in cui la criticità più rilevante è la mancanza della rete di collegamenti dedicati, il tutto aggravato dalla presenza conflittuale, più a Sud, del complesso dell'ippodromo;
- il margine meridionale inconcluso: il forte rallentamento del settore edile dell'ultimo decennio ha lasciato in sospensione vasti stralci di territorio destinati all'espansione e mai realizzati posti lungo il margine del tessuto edificato a Sud; si rileva la necessità di operare scelte strategiche su questa frangia urbana nell'ottica di mantenere il dialogo ancora aperto con l'ambiente rurale;

- l'asse di via Contrada: infrastruttura sovra utilizzata come asse esterno alla città di attraversamento veloce, non risulta attrezzata per le percorrenze dolci e emerge quale infrastruttura critica;
- gli assi di valenza naturalistica: la disomogeneità della compattezza del fronte edificato a Sud permette ed invita l'ambiente rurale ad entrare in città impostando i potenziali corridoi di valenza naturalistica ed ambientale;
- gli ambiti privati non resilienti: criticità diffusa presente anche in questo rione e indiscutibilmente di risoluzione più complessa, visto l'alta concentrazione di quartieri organici ad impianto unitario di valenza testimoniale da non stravolgere con interventi manutentivi errati;
- la discontinuità tra Est ed Ovest: l'impianto delle connessioni risulta di alto livello, unica segnalazione per una ottimale offerta di fruibilità dei tessuti è la mancanza di continuità nelle assialità trasversali;

- la presenza di numerosi impianti tecnologici e manufatti che segnano negativamente il paesaggio dal punto di vista ambientale e che andranno mitigati quali il campo fotovoltaico attestato sui strada Contrada, l'impianto industriale a Sud che, a causa delle lavorazioni condotte, rappresenta una possibile fonte di impatto ambientale, oltre alla presenza di una lottizzazione abusiva che ha parcellizzato il territorio agricolo;
- la presenza di elementi di rilevanza paesaggistica e identitaria: nella parte Ovest del rione si attestano numerose ville con giardini tutelati che fanno parte del sistema storico-culturale di identità locale.

CITTÀ STORICA

- CS1 centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
- CS2 tessuti sulle mura
- CS3 tessuto storico composito
- CS4 tessuto della città giardino
- CS5 tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario

edifici storici diffusi

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- ✦ manufatti di valore storico testimoniale

CITTÀ DA QUALIFICARE

prevalentemente residenziale

- CQ1 tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica
- CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa
- CQ3 tessuti generati da progetti unitari

prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale

- CQ5 tessuti produttivi manifatturieri
- CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali
- CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali
- CQ8 tessuti terziari

CITTÀ DA COMPLETARE

- aree con piani particolareggiati

CITTÀ DA RIGENERARE

- edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
- distributori da dismettere
- tessuti da rigenerare
- assi commerciali
- sistema funzionale della via Emilia

CITTÀ PUBBLICA

- CP1 tessuti ad alta specializzazione
- CP2 aggregazioni di servizi pubblici

attrezzature private di interesse collettivo

- aree a servizi privati
- aree per distributori
- distributori

AREE PER LA MOBILITÀ

- viabilità e parcheggi

TERRITORIO RURALE

paesaggi rurali

- TR1 periurbano
- TR2 perfluviale
- TR3 agricoli produttivi specializzati

insediamenti storici

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- ✦ manufatti di valore storico testimoniale

riqualificazione ambientale e paesaggistica

- edifici incongrui
- aree soggette a bonifica

insediamenti strategici

- attrezzature territoriali
- vetrina dell'agro-alimentare
- impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

- reticolo idrografico
- canali esterni
- aree boscate

elementi da potenziare e strutturare

- corridoio strutturale
- corridoio secondario
- aree da forestare
- aree di dotazione ecologica ambientale
- ex cave da ripristinare

- nodi critici

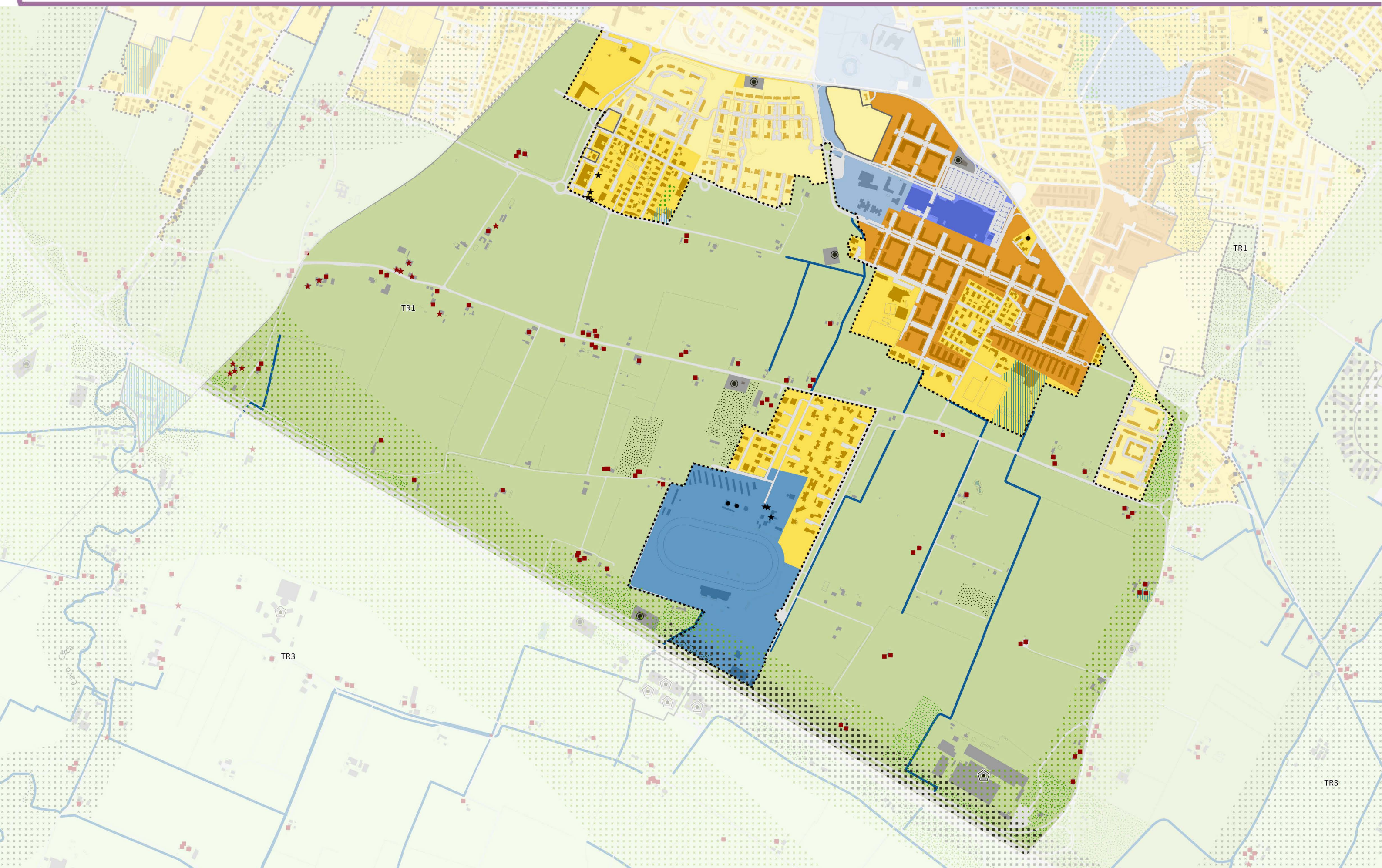
TERRITORIO URBANIZZATO

- perimetro del territorio urbanizzato

TERRITORIO COMUNALE

- confine comunale

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

I criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica

Potenziamento delle attrezzature urbane e servizi pubblici

La rigenerazione dell'ambito di viale Falcone si pone l'obiettivo di potenziare un ambito di città pubblica ad oggi incompiuto o inconcluso: a seguito di una attenta valutazione del contesto, delle sue relazioni presenti e potenziali, e di un'analisi delle connessioni e delle esigenze, si potrà attuare il presente obiettivo mediante una progettualità integrata ed interconnessa.

Potenziamento e qualificazione delle polarità aggregative locali

Si localizzano diffusi interventi legati alla strategia di prossimità della città pubblica riguardanti il potenziamento delle polarità aggregative locali di natura culturale, sociale, scolastica e sportiva: si evidenzia in particolare il complesso della polisportiva Polivalente 87 e Gino Pini e della biblioteca La Rotonda, che necessita in primo luogo di una migliore connessione ciclabile con il centro storico, con i plessi scolastici vicini e con le altre attrezzature circostanti, oltre che di generali interventi di manutenzione. L'obiettivo principale riguarda infatti la valorizzazione di tali dotazioni, qualificate o potenziali aree di socializzazione fortemente identitarie e connotate.

Aree interessate dal progetto “Zone quiete”

La rigenerazione dei tessuti ed il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico dovrà essere sostenuta attraverso la progettazione e realizzazione delle zone quiete delle scuole Mattarella, Pellegrini e La Carovana con l'obiettivo di garantire una particolare protezione per gli utenti e per l'ambiente nel raggiungimento del plesso con mezzi di mobilità sostenibile e in sicurezza. Alcuni dei possibili interventi riguardano lo sviluppo di una rete ciclopedonale dedicata e il relativo aumento della copertura territoriale, la riconnessione dei percorsi frammentati, la creazione di spazi di condivisione sociale e l'attuazione di trasformazioni urbane mediante pratiche collettive di urbanistica tattica.

Riassetto urbano dello spazio pubblico

La revisione del sistema infrastrutturale di alcuni spazi urbani, al fine di incrementare e connotare maggiormente la qualità di dotazioni e servizi presenti, sarà da perseguire lungo viale Carlo A. Dalla Chiesa e all'incrocio tra la ferrovia e strada Panni mediante azioni di rigenerazione legate sia alla condizione dell'infrastruttura che alla qualità degli

spazi pubblici attestati lungo l'asse stradale, al fine di ottenere la ricucitura di aree che ad oggi risultano slegate e prive di dialogo con il contesto. Le strategie, gli obiettivi e le azioni per la riqualificazione e rigenerazione degli spazi e dei fronti in affaccio vengono illustrati e sviluppati nell'elaborato ST2.6 “Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica”.

Connessioni da potenziare e da realizzare

Nel sistema infrastrutturale del rione si individua lungo via Falcone e viale Carlo A. Dalla Chiesa l'opportunità di qualificare la connessione strategica di collegamento tra le diverse attrezzature del rione, al fine di migliorare anche la fruibilità complessiva dell'intero contesto. Tale obiettivo può essere perseguito mediante azioni diffuse di riassetto della sezione stradale a favore di una migliore e più sostenibile fruizione lenta, in cui siano garantite l'accessibilità universale, la risoluzione delle interferenze critiche tra le diverse tipologie di mezzi e la sicurezza dei percorsi.

Assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica

Interventi mirati di qualificazione urbana degli assi stradali sono previsti per stradello S. Giuliano: si tratta di connessioni strategiche tra parti di città lungo le quali potenziare le opportunità percettive di qualità urbana e paesaggistica, in cui aumentare la sicurezza per la fruizione di ciclisti e pedoni e strutturare una accessibilità lenta sempre garantita.

Riqualificazione aree verdi e aree boscate/forestazione urbana

Si individuano all'interno del rione aree a verde attrezzato non opportunamente connotate, di difficile fruizione o generalmente degradate, che necessitano di interventi diffusi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo, oltre che spazi aperti e adeguatamente consistenti in termini di estensione in cui potenziare, valorizzare o progettare l'impianto arboreo e arbustivo. L'incremento della qualità ambientale potrà essere raggiunta in seguito ad una valutazione di inserimento nel contesto e all'analisi delle esigenze e delle relazioni circostanti, oltre che mediante la piantumazione di nuovi elementi arborei o l'implementazione dell'arredo. Le strategie, gli obiettivi e le azioni vengono illustrati e sviluppati nell'elaborato ST2.1 “L'infrastruttura verde e blu”.

LA CITTÀ PUBBLICA ESISTENTE

	centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
	poli sanitari
	strutture universitarie e ricerca
	poli scolastici (scuole secondarie di II grado)
	scuole primarie e secondarie di I grado (progetto Zone Quiete)
	scuole dell'infanzia
	nidi d'infanzia
	polisportive
	attrezzature culturali principali
	polarità commerciali
	centri di vicinato
	attrezzature / Spazi collettivi
	dotazioni ecologico-ambientali
	impianti tecnologici
	verde di uso pubblico
	aree boscate
	immobili dismessi di proprietà comunale disponibili al riuso
	aree libere di proprietà comunale
	strade a velocità limitata a 30 km/h
	connessioni ciclabili esistenti

AZIONI DI QUALIFICAZIONE, POTENZIAMENTO E RIGENERAZIONE CITTÀ PUBBLICA

	potenziamento delle attrezzature urbane e servizi pubblici
	potenziamento e qualificazione polarità aggregative locali
	potenziamento accessibilità fermate TPL
	progetto a scala locale Zone Quiete
	riassetto urbano spazi pubblici
	connessioni da potenziare/realizzare
	assi commerciali di qualificazione

	assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica
	riqualificazione aree verdi
	aree boscate/forestazione urbana esistenti da potenziare e valorizzare
	aree boscate/forestazione urbana di nuova progettazione
	corridoio ecologico 'cardine' da progettare

PROGETTI DI STRUTTURA COMPLESSA DELLA CITTÀ PUBBLICA

	progetti complessi
	opportunità di trasformazioni complesse
	potenziamento accessibilità e qualificazione del tessuto specialistico
	sistema funzionale della via Emilia

INTERVENTI SULLA RETE INFRASTRUTTURALE

	nuove infrastrutture
	caselli autostradali
	nuovi caselli autostradali dell'autostrada Modena-Sassuolo
	scalo merci di Marzaglia
	dorsali trasportistiche (PUMS)
	progetto nuovo Trasporto Pubblico Locale
	HUB intermodali
	stazioni ferroviarie secondarie
	parcheggi scambiatori (PUMS)
	strade a velocità limitata a 30 km/h in progetto a breve termine (PUMS)
	ciclabili in progetto (PUMS)

ELEMENTI DEL PAESAGGIO

	periurbano 'parco città-campagna'
	perfluviale dei fiumi Secchia Panaro
	corsi d'acqua

TERRITORIO URBANIZZATO

	perimetro del territorio urbanizzato
--	--------------------------------------

TERRITORIO COMUNALE

	confine comunale
--	------------------

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



PROGETTO GUIDA

Esemplificazione progettualità connesse alla Zona Quiete Mattarella, Boschi, Famigli, potenziamento delle attrezzature urbane e servizi pubblici e riassetto urbano dello spazio pubblico viale Carlo Alberto Dalla Chiesa

L'esemplificazione progettuale del rione Terzo PEEP è connessa alle Zone Quiete del plesso scolastico comprendente la scuola secondaria di primo grado Mattarella, la scuola d'infanzia statale Boschi e il nido e scuola d'infanzia convenzionati Famigli.

L'obiettivo delle progettualità connesse alle Zone Quiete è di individuare aree in cui garantire la protezione dei pedoni e dell'ambiente, consentendo agli studenti la possibilità di raggiungere il plesso con mezzi di mobilità sostenibile e in sicurezza, riqualificando gli spazi creando piazze pedonali identificate mediante tecniche di tactical urbanism, ovvero pratiche collettive orientate a produrre trasformazioni urbane condivise: inserimento di aiuole verdi, arredi, giochi, stalli per biciclette e applicazione di vernici a terra che individuano gli accessi e orientano la distribuzione degli spazi. Si individuano due aree da destinare a piazza pedonale in base alla localizzazione degli accessi alle scuole e una serie di parcheggi da riqualificare mediante riassetto e desigillazione, al servizio degli accompagnatori degli studenti.

Tra le aree individuate per la forestazione urbana, si segnala in particolare quella che circonda l'isola ecologica e ne permette la mitigazione nel contesto e rispetto al plesso scolastico.

La progettualità potrà anche riguardare le aree verdi caratterizzate da una fruizione limitata, prevedendo interventi di qualificazione dell'arredo, dei campi sportivi e la creazione di luoghi di socialità e aggregazione.

Riguardo gli interventi sulla mobilità, la progettualità potrà completare il reticolo delle ciclabili mancanti, al fine di creare una permeabilità dei tessuti residenziali ed una adeguata connessione con le polarità aggregative; un esempio è rappresentato dalla Polisportiva Gino Pini, la quale risulta scarsamente collegata con le aree circostanti e che



potrebbe essere inserita all'interno di un asse di continuità fruitiva diramato verso Nord fino al Parco della Costituzione. Tale percorso potrà conformarsi quale itinerario dedicato alla mobilità dolce per l'attraversamento della città da Nord a Sud e alla fruizione dei contesti del tessuto agrario.

La progettualità potrebbe riguardare anche la qualificazione e il riassetto urbano dello spazio pubblico dell'asse stradale di viale Carlo Alberto dalla Chiesa, aumentando l'evidenza degli attraversamenti ciclopeditoni, realizzando le zone 30 come da previsione di PUMS, intervenendo con una diffusa desigillazione dei posti auto ed con un adeguamento delle aree verdi e delle alberature, oltre che pensando a delle soluzioni per rigenerare le numerose attività commerciali presenti al piede degli edifici ed in parte dismesse.

Si individua, inoltre, una strategica connessione da realizzare tra il percorso ciclabile che corre tra le scuole e i tracciati a Nord verso il Parco della Repubblica.

Gli ulteriori interventi sulla viabilità del quartiere potrebbero trovare consistenza nell'attuazione delle previsioni di PUMS con la realizzazione dei percorsi ciclabili mancanti e delle zone 30 previste su tutto il tessuto residenziale, oltre che del potenziamento delle dorsali ciclabili e dei tracciati facenti parte del reticolo cicloviario europeo.

Infine, gli interventi di greening urbano volti alla qualificazione dello spazio pubblico e l'utilizzo di NBS - Nature Based Solution si possono trovare distribuiti in tutto l'ambito: l'adattamento ai cambiamenti climatici e il miglioramento del comfort nel territorio urbanizzato vengono concretizzati mediante interventi che migliorano la qualità ecologica ambientale e contrastano l'isola di calore, ad esempio la messa a dimora di nuovi alberi, la realizzazione di rain gardens e di pavimentazioni permeabili.

LEGENDA

- Perimetro territorio urbanizzato
- 30 Potenziare la ciclopeditonalità diffusa con l'incremento delle zone 30 e la realizzazione di sistemi di comunicazione visiva per favorire la riconoscibilità dei percorsi ad alta vocazione a mobilità lenta favorendo l'orientamento dei ciclisti e dei pedoni
- Centralità
- Fermata Trasporto Pubblico Locale
- Percorsi ciclopeditoni esistenti
- Percorsi ciclopeditoni in progetto (PUMS)
- Dorsali ciclabili (PUMS)
- Zone 30 esistenti
- Zone 30 in progetto (breve termine, PUMS)
- Zone 30 in progetto (medio-lungo termine, PUMS)
- Previsioni infrastrutturali (PUMS)
- Area oggetto di potenziale forestazione
- Aree verdi
- Aree di proprietà comunale
- Edifici con presenza di ERP - ERS
- Desigillazione superfici
- Aree interessate da progetti di struttura complessa
- Connessioni strategiche da realizzare o valorizzare
- Connessioni da realizzare o potenziare
- Assi stradali da riqualificare - Fronti urbani da valorizzare
- Connessioni e riqualificazione assi stradali già in corso di attuazione
- Progettualità puntuali
- Filare alberato in progetto
- Descrizione progettualità
- Progettualità connesse principalmente alle Zone Quiete
- Progettualità connesse principalmente ai Centri di Vicinato
- Progettualità riguardo connessioni, servizi, attrezzature

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

