

# PUG



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Gian Carlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale  
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP  
Maria Sergio

**ST2.7.37**

**LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI  
37 - Zona Urbana Sud**

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

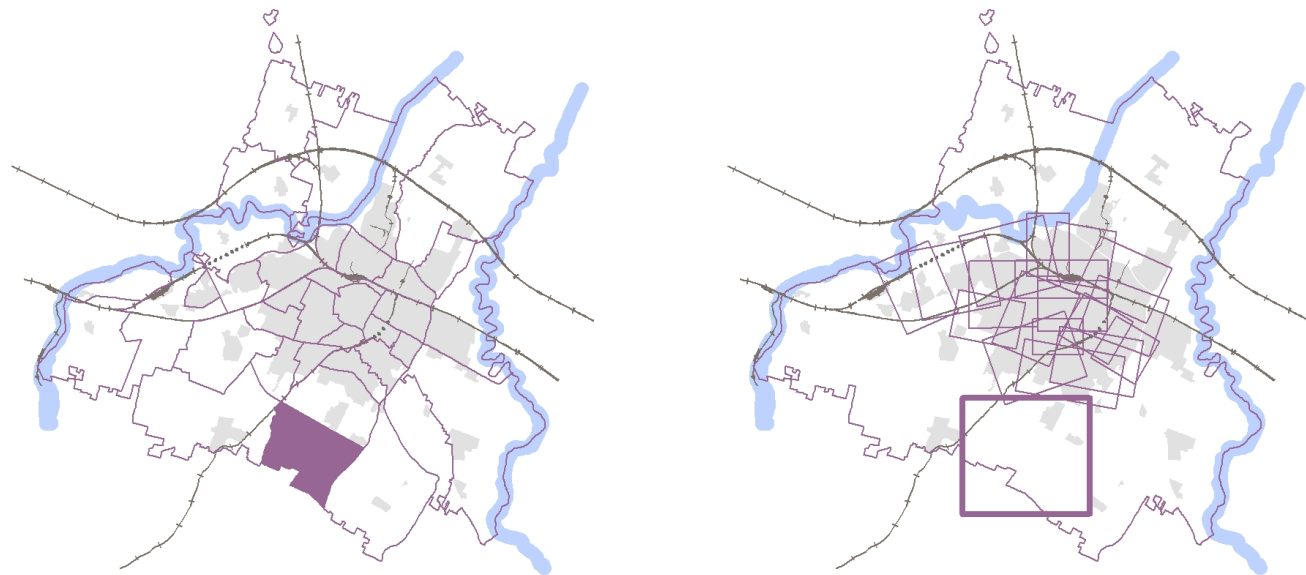


| EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UFFICIO DI PIANO</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ufficio PUG</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |
| responsabile ufficio PUG                                                                | Simona Rotteglia                                                                                                                                                                                                                              |
| valutazione del beneficio pubblico e città pubblica                                     | Giulia Ansaloni                                                                                                                                                                                                                               |
| sistema insediativo, città pubblica e produttivo                                        | Vera Dondi                                                                                                                                                                                                                                    |
| sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio                    | Paola Dotti                                                                                                                                                                                                                                   |
| valutazione del beneficio pubblico, 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                                     | Barbara Ballestri<br>Nilva Bulgarelli<br>Francesco D’Alesio<br>Andrea Reggianini                                                                                                                                                              |
| garante della comunicazione e della partecipazione                                      | Catia Rizzo                                                                                                                                                                                                                                   |
| diritto amministrativo-urbanistico                                                      | Marco Bisconti                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ufficio Progetti urbanistici speciali</b>                                            | Morena Croci - responsabile ufficio                                                                                                                                                                                                           |
| sistema informativo territoriale, cartografia                                           | Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto                                                                                                                                                                                                |
| segreteria tecnico - amministrativa                                                     | Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ufficio amministrativo pianificazione</b>                                            | Susanna Pivetti - responsabile del servizio<br>Antonella Ferri, Maria Ginestrino                                                                                                                                                              |
| <b>SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative</b> | Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio<br><br>Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello,<br>Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton,<br>Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni |
| <b>Servizio trasformazioni edilizie</b>                                                 | Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ufficio attività edilizia</b>                                                        | Marcella Garulli - responsabile ufficio                                                                                                                                                                                                       |
| <b>HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE:</b>      |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici</b>                | Roberto Bolondi                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città</b>                         | Giulia Severi                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Settore LL.PP. e manutenzione della città</b>                                        | Gianluca Perri                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile</b>                     | Roberto Riva Cambrino                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Settore Risorse finanziarie e patrimoniali</b>                                       | Stefania Storti                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Settore Risorse Umane e affari istituzionali</b>                                     | Lorena Leonardi                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Settore Servizi educativi e pari opportunità</b>                                     | Patrizia Guerra                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione</b>                           | Annalisa Righi                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione</b>                         | Luca Salvatore                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>in particolare per i seguenti ambiti:</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
| mobilità                                                                                | Guido Calvarese, Barbara Cremonini                                                                                                                                                                                                            |
| inquinamento acustico ed elettromagnetico                                               | Daniela Campolieti                                                                                                                                                                                                                            |
| sistema storico - archeologico                                                          | Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini                                                                                                                                                                                                        |

| EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| coordinatore del gruppo di lavoro                                                                        | Gianfranco Gorelli                                                                                                                                                                                                                |
| rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale                         | Sandra Vecchietti                                                                                                                                                                                                                 |
| città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica                                                | 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<br>Anna Trazzi                                                                                                                                                                                                       |
| gruppo di lavoro                                                                                         | Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras,<br>Alessio Tanganelli                                                                                                                                                       |
| 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<br>João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto,<br>Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro,<br>Giovanni Trentanovi                                                          |
| forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione                                   | Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e<br>Studi Urbani<br>Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara<br>Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia<br>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<br>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<br>Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella<br>Manicardi e Annalisa Vita                                                                                         |



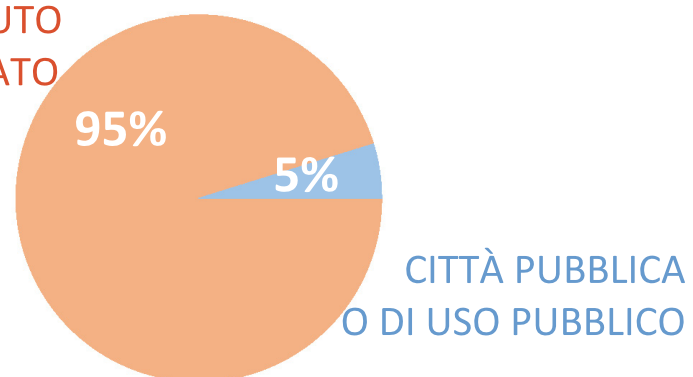
## 37 ZONA URBANA SUD



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



SUPERFICIE: 679,98 HA

RESIDENTI: 520 UNITÀ

- 0 - 18 anni: 70 unità
- 19 - 64 anni: 343 unità
- over 65: 107 unità



Per la progettualità guida si rimanda a L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU

Il rione **Zona Urbana Sud** risulta il meno densamente popolato degli ambiti frazionali analizzati.

Il tratto dell'Autostrada A1, che segna tutto il confine settentrionale, ha in un qualche modo fermato a Nord l'espansione dei nuclei urbani sparsi non funzionalmente collegati con l'agricoltura, lasciando il territorio rionale ad una conduzione ancora prevalentemente agricola.

Gli insediamenti principali si concentrano lungo la Nuova Estense ad Est o a margine dell'infrastruttura autostradale.





# LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

PAESAGGIO RURALE, RISORSE E IMPATTI



Il rione della Zona Urbana Sud si contraddistingue per gli ampi spazi coltivati e per la presenza dell'infrastruttura autostradale. La parte Ovest del rione è legata ai corsi d'acqua minori e ai canali che scorrono da Sud verso Nord. Al margine Ovest del rione scorre il Cavo Cerca che con la sua conformazione particolarmente tortuosa diventa un rilevante elemento paesaggistico sia in riferimento all'acqua che alle aree boscate presenti sulle sue sponde.

Il territorio rurale si presenta con ampi spazi poco edificati in cui prevale la coltivazione estensiva del suolo con la presenza anche di vigneti e frutteti. Questa caratteristica lascia la possibilità nella parte Nord dell'area di passaggio per un corridoio ecologico di primaria importanza per la rete ecologica modenese, visto che è uno dei due in direzione Est-Ovest e quindi permette il collegamento tra le aste fluviali di Secchia e Panaro intercettando altri nodi ecologici.

La parte centrale del rione, per le caratteristiche sopra descritte, si presenta piuttosto povera di manufatti di rilevanza storico-identitaria, mentre ad Ovest verso il Cerca e ad Est attestati su via Nuova Estense si incontrano numerose ville con giardini tutelati, pilastrini votivi, oratori e cappelle oltre a un ponte caratteristico e alla stazione ferroviaria Fornaci. In particolare si sottolinea la presenza nella zona Nord-Ovest del rione di una torre colombaia, uno dei pochi esempi rimasti nel modenese, di particolare rilievo paesaggistico oltre che storico-identitario.

L'altro elemento forte che determina l'ambiente e il paesaggio della zona è la presenza dell'autostrada che chiude il rione a Nord e su cui si attestano alcuni impianti industriali. L'altro asse stradale che funge da barriera dati gli elevati flussi di traffico è la Nuova Estense al margine Est del rione. Nel rione sono anche presenti numerosi percorsi ciclabili; in particolare si evidenzia la possibilità di potenziare come asse strategico per la mobilità lenta stradello Armenone-stradello Selmi che, attraverso il cavalcavia sull'autostrada, permette un rapido collegamento tra la campagna e il territorio urbanizzato e può quindi diventare la porta alla fruizione della zona rurale a Sud della città.

Nell'area sono presenti alcuni manufatti produttivi agricoli dismessi che ad oggi risultano conflittuali con il contesto. Si tratta di una ex fornace limitrofa al Cavo Cerca, di alcuni edifici per l'allevamento nell'area Europa 92, e di un ex allevamento sulla Nuova Estense. Data la loro localizzazione, tutte queste strutture, se adeguatamente recuperate, hanno notevoli potenzialità o dal punto di vista ambientale e paesaggistico o dal punto di vista attrattivo per la comunità.

## 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

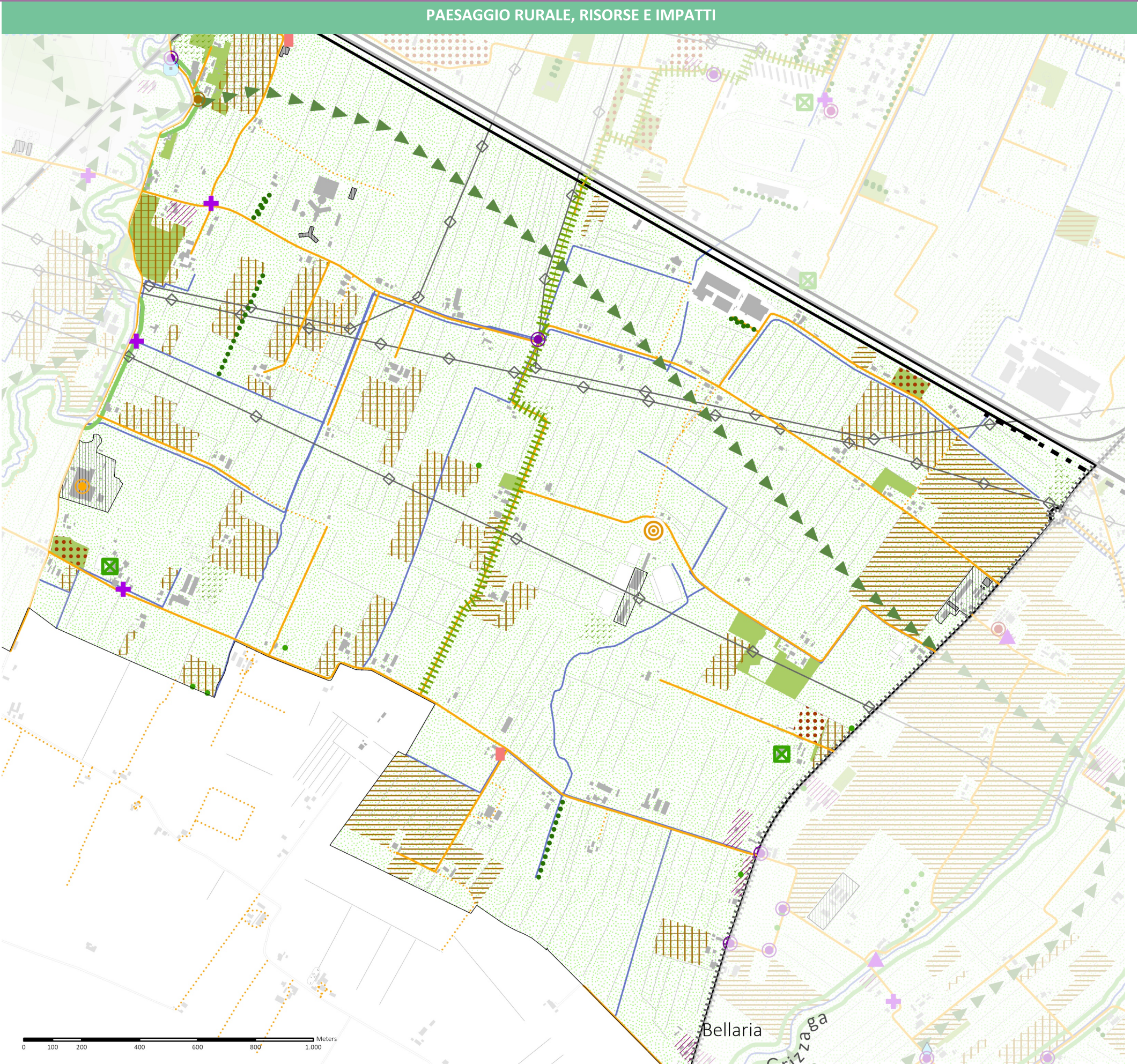




# LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

- 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





# LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

Il territorio agricolo è esteso ha 546 e rappresenta l'80,3% della superficie totale, mentre il 17,9% è interessato da tessuto antropizzato, l'1,1% da aree boscate, lo 0,7% dal sistema delle acque.

L'ordinamento colturale prevalente è quello estensivo.

Le colture sono così suddivise: seminativi ha 469,6 - Vigneti ha 43,5 - Frutteti ha 34,9 - Arboricoltura da legno ha 1,1.

Le Aziende agricole operanti nel rione sono 48, di cui 34 hanno la sede nel rione. Il loro indirizzo colturale prevalente risulta in prevalenza a coltivazioni estensive, con alcune viticole ed allevamenti.

La superficie delle aziende agricole: n° 3 inferiori a 2 ha, n° 9 tra 2-5 ha, n° 8 tra 5-10 ha, n°10 tra 10-30 ha, n° 4 tra 30-100 ha.

Sono presenti 9 allevamenti, di cui 2 fanno capo alla medesima azienda ed 1 è misto bovini-suini. Si rilevano dunque 4 allevamenti di suini, 4 di bovini, 2 di equini. Delle 34 aziende presenti 17 sono dotate di centro aziendale attivo, mentre le altre, pur avendo la sede nell'ambito del rione, sono prive di un centro aziendale.

Le aziende agricole presenti coprono il 63,1% della superficie coltivata totale, mentre la rimanente parte è coltivata da aziende provenienti da altri rioni o da fuori comune.

Sono presenti 2 impianti interaziendali (caseificio e essiccazione frutta), mentre non sono presenti attività agricole con servizi alla persona.

## 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

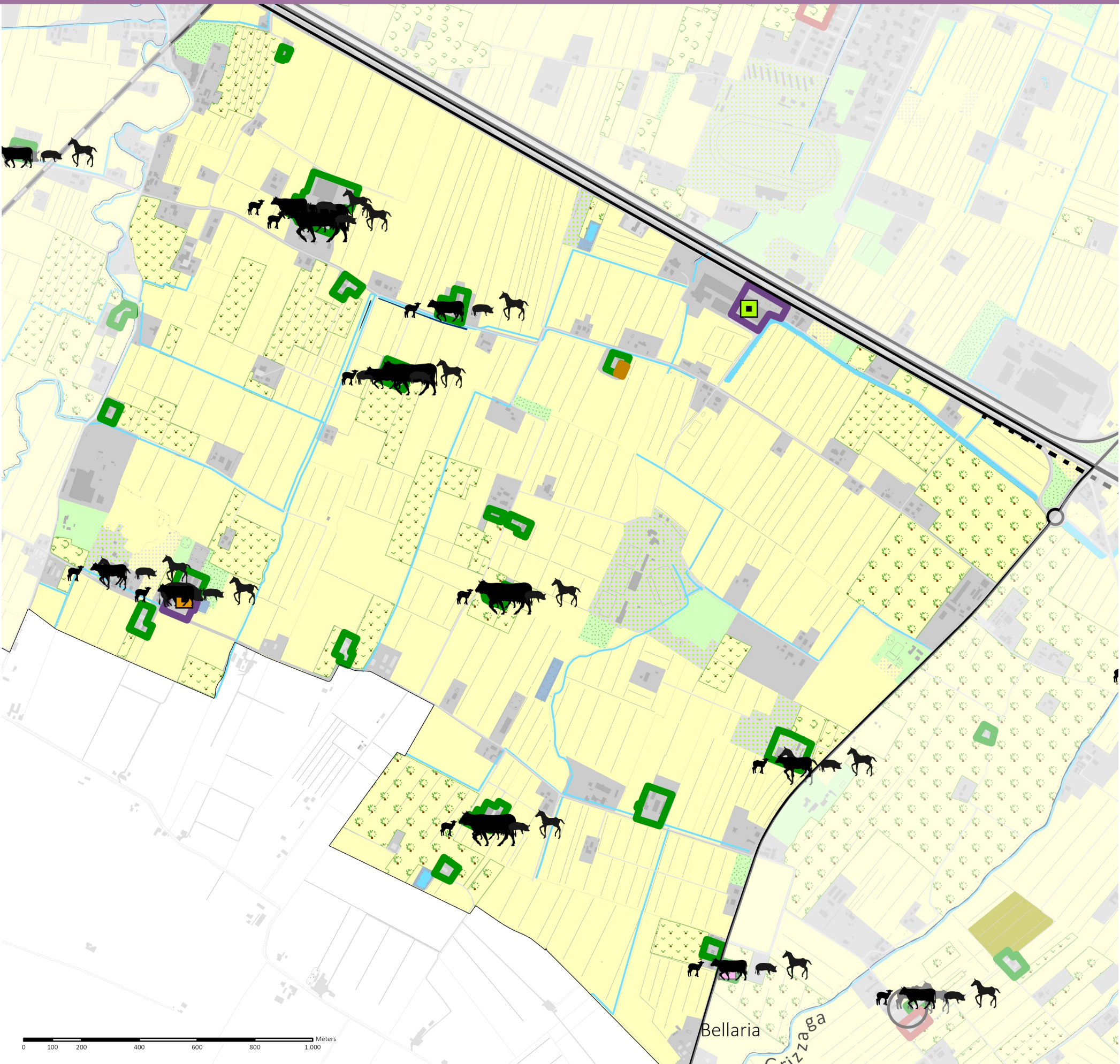
## Sistema delle acque

- 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

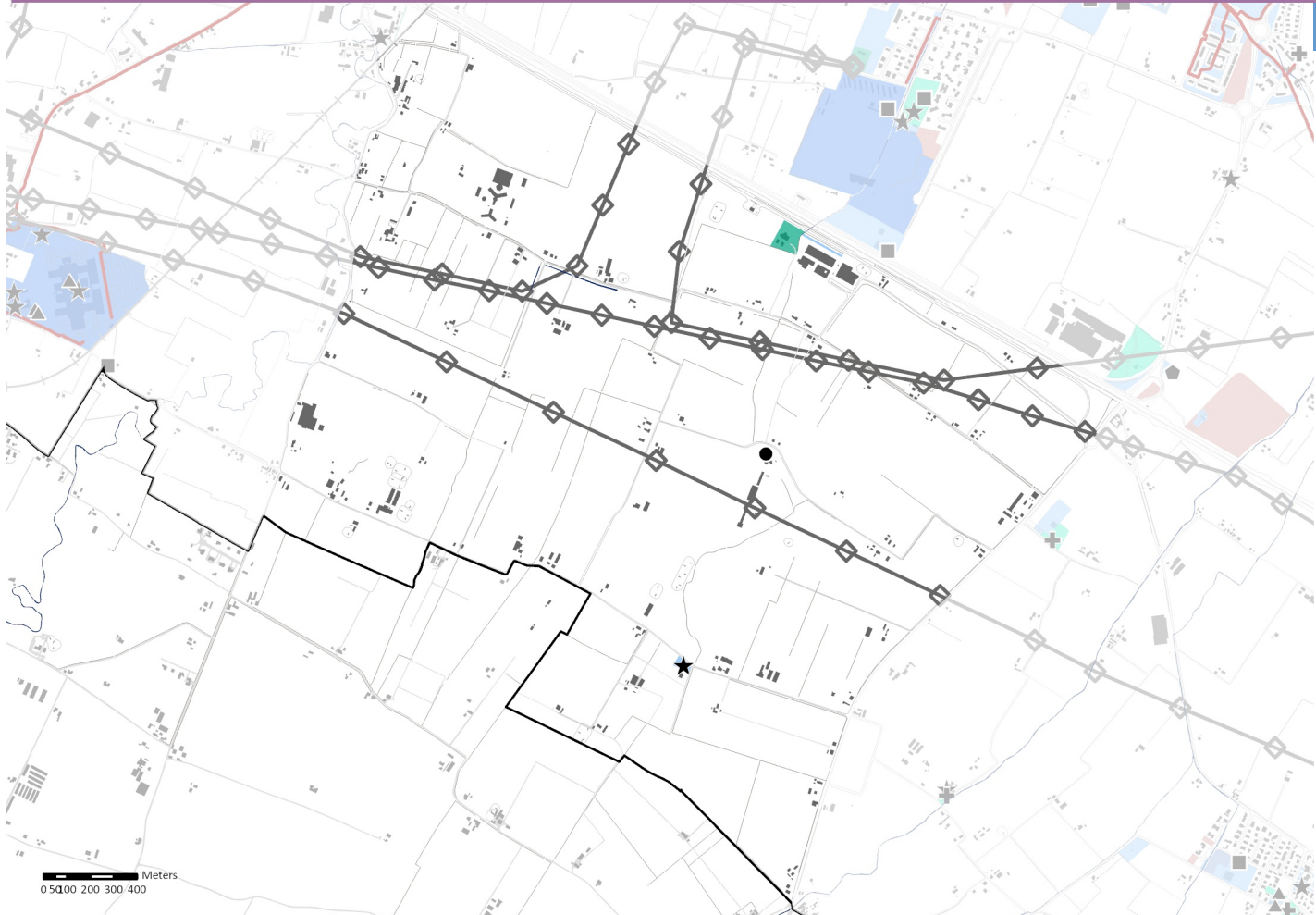
- aree estrattive attive / cantieri e scavi / suoli rimaneggiati e artefatti
- tessuto antropizzato / strade / ferrovie / impianti fotovoltaici e tecnologici
- aeroporto / ippodromi / autodromi
- aree verdi pubbliche e private / aree ricreative e sportive / ville / prati

- perimetro comunale





# LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



## CITTÀ PUBBLICA - spazi e utilizzo

Con riferimento alla presenza della città pubblica e dei suoi spazi, il rione offre esclusivamente un servizio socio assistenziale (Comunità terapeutica L'angolo), una centrale elettrica in prossimità dell'autostrada e la già citata Casa Museo Luciano Pavarotti.

Sono presenti aree che la vigente normativa classifica come future zone di atterraggio di servizi/attrezzature ma ad oggi non ancora attuate.

### Tipologia delle dotazioni

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

### Dotazioni territoriali pubbliche

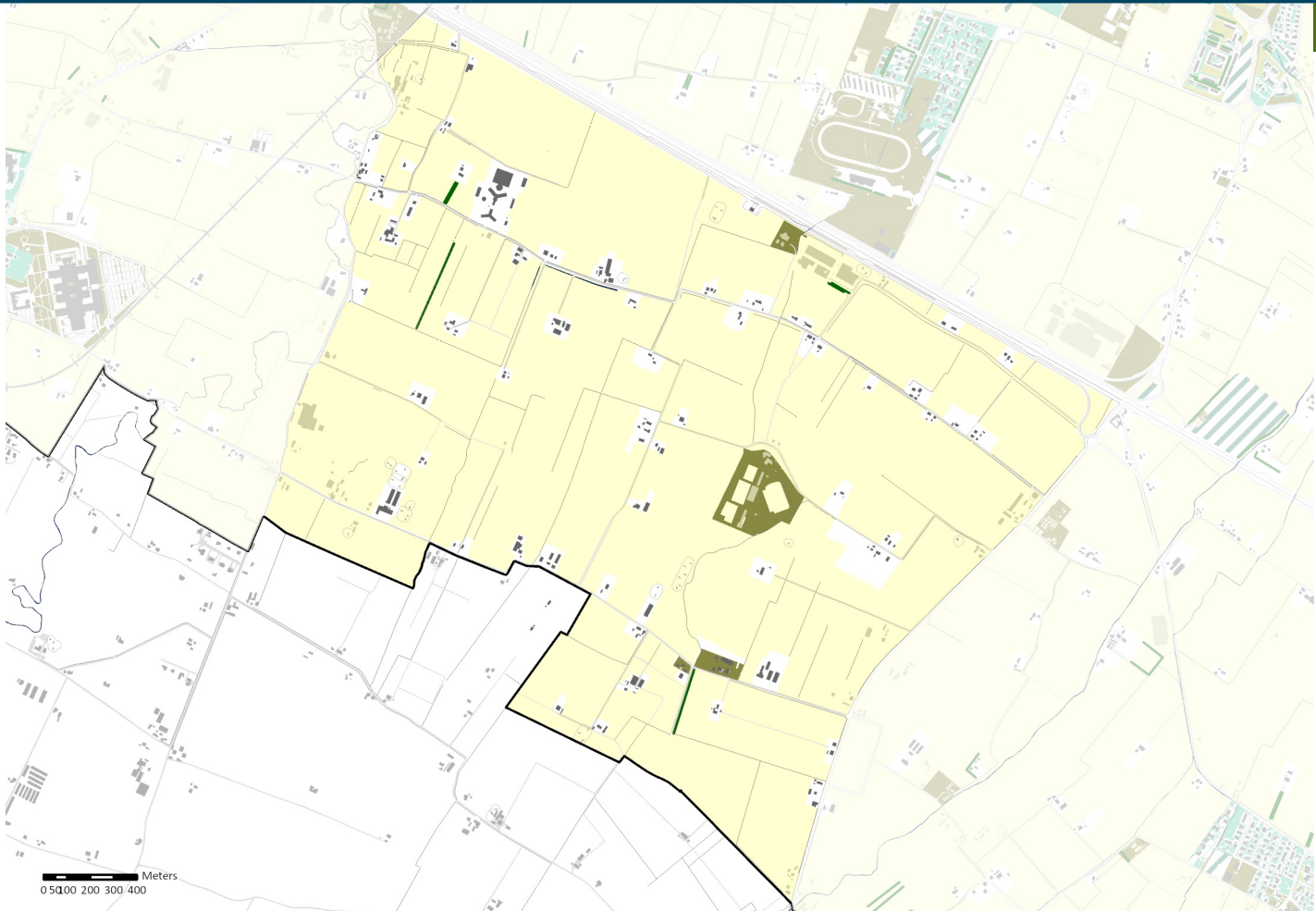
- rango urbano
- rango locale

### 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

Tematismo non rilevante.

### Spazi verdi di fruizione

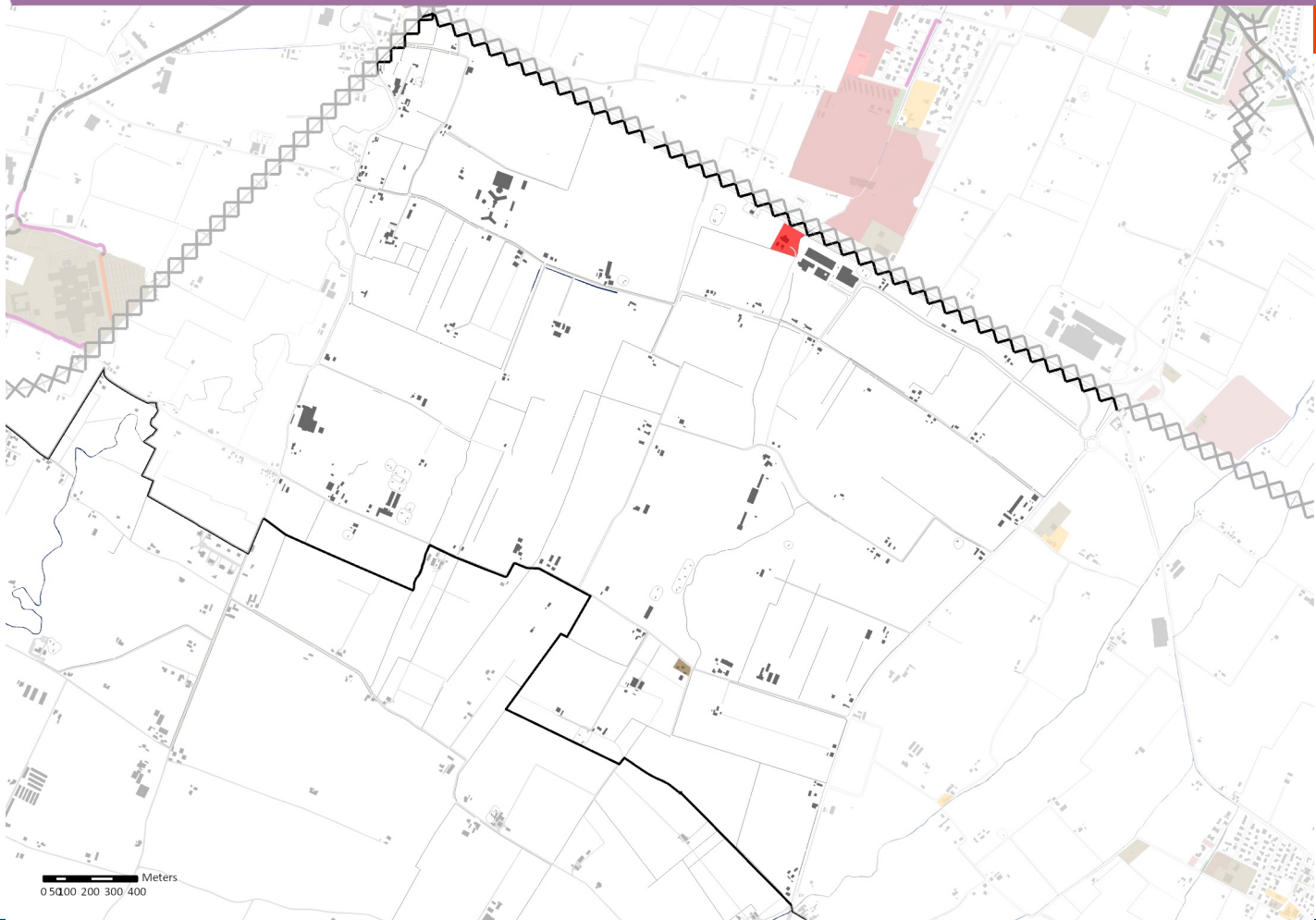
- parco urbano
- parco di quartiere
- area verde

### 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

Tematismo non rilevante.

### Accessibilità tessuto pubblico

- condizionata
- libera
- negata

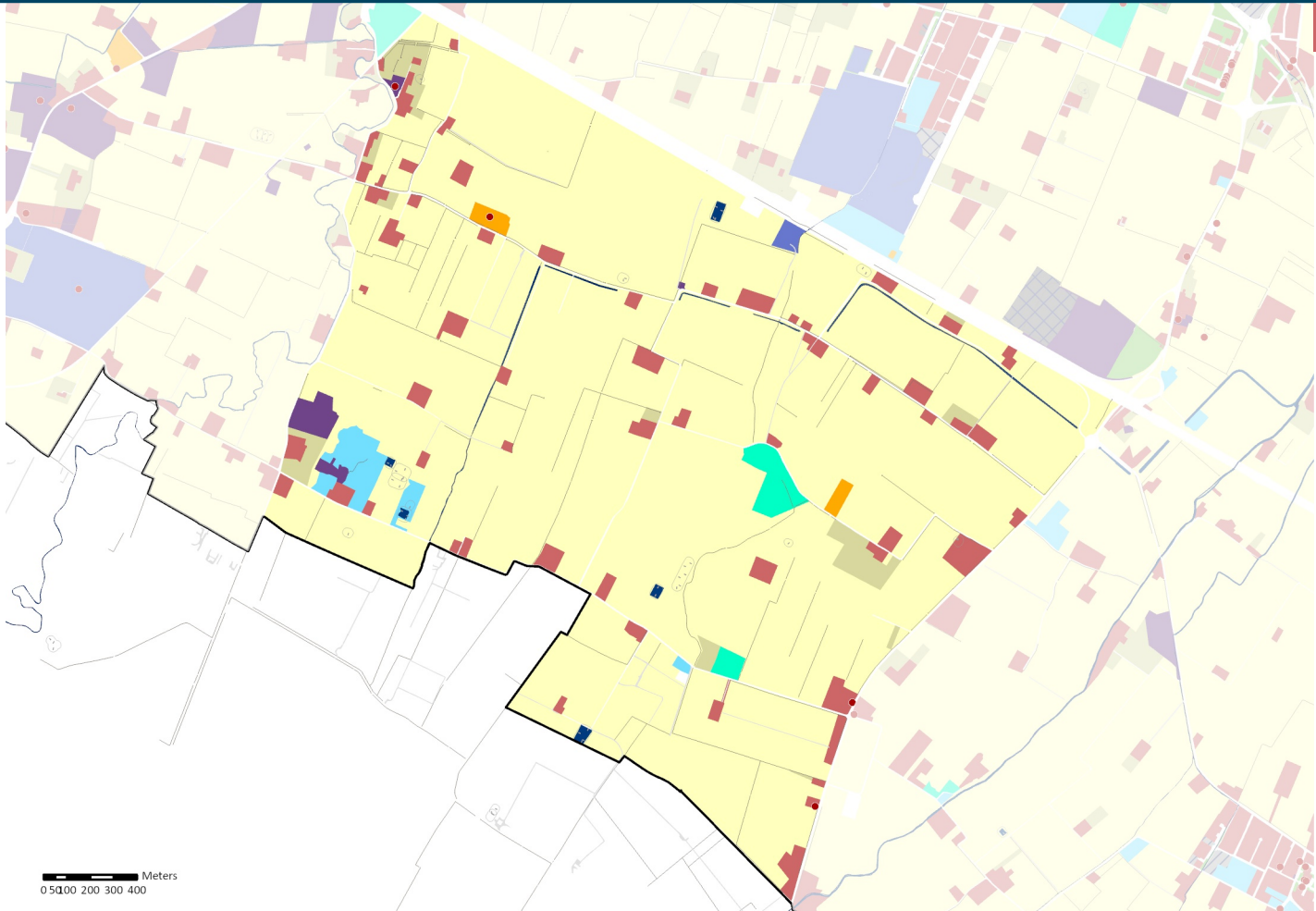
### Accessibilità tessuto uso pubblico

- condizionata
- libera
- negata

aree libere di proprietà comunale

### Tipologia percorsi ciclabili

- propria veicolo
- propria veicolo e pedone
- riservata su carreggiata
- riservata su marciapiede
- varchi
- barriere



## STATO FUNZIONALE

In questo rione non si registra la presenza di un nucleo insediativo frazionale, tuttavia lungo via Stradella ad Ovest, così come a ridosso della Nuova Estense ad Est, si incontrano complessi edificati costituiti sia da agglomerati di fabbricati funzionali all'agricoltura che da aggregati residenziali. Analoga la presenza di fabbricati lungo strada Cadiane, che attraversa il rione da Est ad Ovest a Sud della bretella autostradale. Da rilevare la Casa Museo Luciano Pavarotti, attestata nel più ampio complesso del circolo ippico Europa 92 di cui però oggi rimane in attività solo il ristorante. Alcuni sono gli insediamenti produttivi agricoli dismessi ma prevalgono i complessi ancora attivi.

### 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



Il rione della Zona Urbana Sud ha una forte caratterizzazione ambientale e paesaggistica legata alle ampie aree non edificate.

Le emergenze della sintesi:

- il Cavo Cerca: al margine Ovest del rione scorre il Cavo Cerca che con il suo andamento particolarmente tortuoso caratterizza il paesaggio anche attraverso la presenza di alcune aree boscate vicino alle sue rive;
- gli elementi di rilevanza paesaggistica e di relazione città-campagna: nella zona Ovest del rione, verso il Cavo Cerca, sono presenti una villa con giardino tutelato e una torre colombaia di notevole rilevanza paesaggistica. Nel rione sono presenti anche due spacci (uno della lavorazione frutta, l'altro di un caseificio) e un maneggio che favoriscono la frequentazione del territorio rurale da parte dei cittadini. Da non dimenticare è anche la presenza del Museo Pavarotti, attrattore di turismo internazionale;
- il complesso Europa 92: questo ambito ha in sé una grandissima potenzialità di rilancio per tutto il territorio circostante. Elemento di spicco è la presenza del Museo Pavarotti, oltre al ristorante molto frequentato. La possibilità di recupero e valorizzazione offerta dalla presenza di strutture dismesse dà la possibilità di ripensare l'area nel suo complesso e renderla una centralità dell'intero territorio;
- la struttura ecologica: date le ampie aree agricole, il rione è attraversato nella parte Nord da un corridoio ecologico Est-Ovest di primaria importanza per la rete ecologica modenese in quanto connessione tra le aste fluviali del Secchia e del Panaro;



- l'asse potenziale per la fruizione: si è individuato nell'infrastruttura Stradello Armenone-Stradello Selmi un asse strategico che, se debitamente valorizzato, attraverso il cavalcavia sull'autostrada permette una connessione diretta con la città. Questo collegamento sarebbe la dorsale su cui costituire tutta la mobilità lenta e la fruizione del territorio rurale a Sud dell'autostrada;
- la presenza dell'autostrada: l'infrastruttura rappresenta il margine Nord del rione ed offre contestualmente la possibilità di caratterizzare il paesaggio agricolo ai suoi margini attraverso una sistemazione della vegetazione in territorio rurale che ne innalza la qualità paesaggistico-ambientale;
- le barriere e gli assi stradali con criticità: oltre alla presenza dell'autostrada, l'altra criticità è rappresentata dalla Nuova Estense che si trova al margine Est del rione;
- le strutture produttive dismesse: oltre alle strutture di ex allevamento presenti nell'area Europa 92 di cui si è detto, ad Ovest del rione è presente una ex Fornace che per la sua posizione vicina al Cavo Cerca, ha un'altissima potenzialità di recupero in senso ambientale e paesaggistico. Sulla Nuova Estense invece sono presenti le strutture di un ex allevamento: anche in questo caso la posizione strategica offre numerose opportunità di recupero e valorizzazione;
- i suoli agricoli: l'area compresa tra il Cavo Cerca e lo scolo Archirola è definita come ambito agricolo di interesse ambientale e paesaggistico connesso al reticolo idrografico secondario, mentre ad Est dello scolo Archirola è ambito agricolo normale ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo.

**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 IN TRASFORMAZIONE**

aree con piani particolareggiati

**CITTÀ DA RIGENERARE**

edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati

◆

distributori da dismettere

aree di trasformazione ecologico-ambientale

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**

TR1 periurbano

TR2 perifluviale

TR3 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**

aree da bonificare

**insediamenti strategici**

attrezzature territoriali

vetrina dell'agro-alimentare

impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

**INFRASTRUTTURE VERDI E BLU**

reticolo idrografico

aree boscate

**elementi da potenziare e strutturare**

corridoio strutturale

corridoio secondario

aree da forestare

ex cave da ripristinare

nodi critici

**TERRITORIO URBANIZZATO**

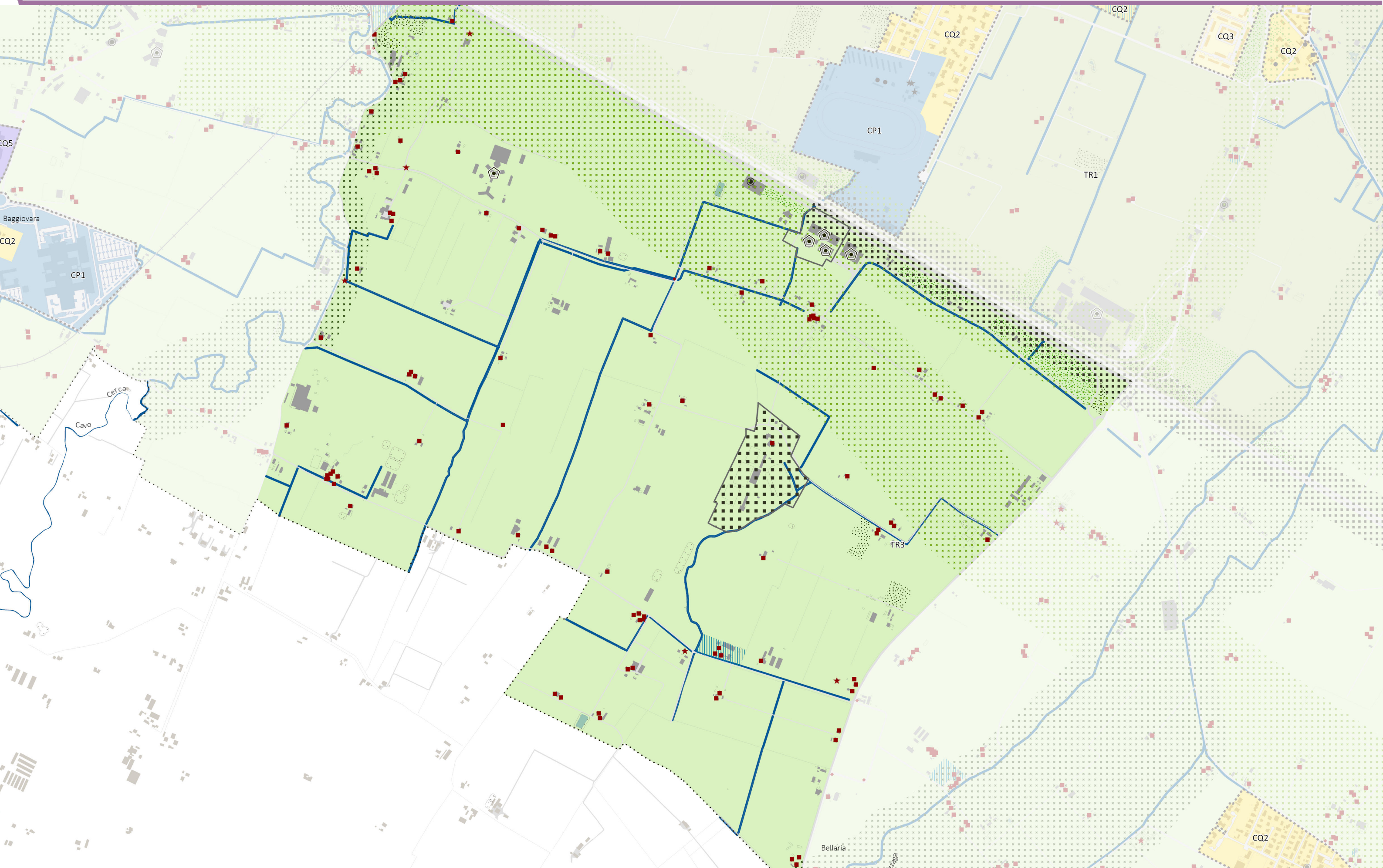
perimetro del territorio urbanizzato

**TERRITORIO COMUNALE**

confine comunale



# LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI





I criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica

**Riqualificazione aree verdi e aree boscate/forestazione urbana**  
Si individuano nel 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

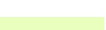
PROGETTI DI STRUTTURA COMPLESSA DELLA CITTÀ PUBBLICA

-  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

