PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

Proposta di Piano | Assunzione | QC | Allegato

Sindaco
Giancarlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale -
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e RUP
Maria Sergio

C SISTEMA TERRITORIALE

QC.C1.1.9

Centri di vicinato
Analisi centri di vicinato (2018)

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

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-XPERT 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

ANALISI CENTRI DI VICINATO

Comune di Modena

ASSESSORATO
URBANISTICA ED EDILIZIA, POLITICHE ABITATIVE
AREE PRODUTTIVE

Assessora Anna Maria Vandelli

Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana

Dirigente di Settore: Ing. Maria Sergio

Servizio Progetti Complessi
e politiche abitative

Dirigente di Servizio: Ing. Michele Tropea

GRUPPO DI LAVORO:
Elena Alietti, Silvia Sitton, Anna Tavoni

Servizio Statistica
Giovanni Bigi

Maggio 2018

Sommario

La ricerca e la definizione di centri di vicinato pag. 3
Le trasformazioni in corso pag. 4
Bacini di utenza pag. 5
L'impianto della ricerca pag. 6
Elenco dei centri di vicinato pag. 7
Mappa dei centri di vicinato pag. 8
Mappa delle strutture commerciali alimentari della città pag. 9
Le caratteristiche funzionali dei centri di vicinato pag. 10
Profilo socio-demografico pag. 11
Analisi strategica pag. 12

Analisi dettagliata di ogni singolo centro di vicinato
Cdv001 – Cognento pag. 15
Cdv002 – Torrenova pag. 21
Cdv3 – Modena Est pag. 27
Cdv004 – I Fiori San Damaso pag. 33
Cdv005 – Le Torri pag. 39
Cdv006 – Amendola pag. 45
Cdv007 – Zeta pag. 51
Cdv008 – Giardino pag. 57
Cdv009 – Madonnina pag. 63
Cdv010 – Sacca pag. 69
Cdv011 – Parco pag. 75
Cdv012 – Leonardo pag. 81
Cdv013 – Wiligelmo pag. 87
Cdv014 – Nobili pag. 93
Cdv015 – Rnord pag. 99
Cdv016 – Rosselli pag. 105

Credits pag. 111

La ricerca

Oggetto: analisi di specificità e criticità dei centri di vicinato esistenti e del contesto sociale e territoriale nel quale operano

Obiettivi: individuazione di possibili strategie per la rigenerazione dei centri di vicinato

Metodologia: rappresentazione grafica dei sistemi di relazioni su mobilità, servizi e commercio, elaborazione dati socio-demografici, sopralluoghi, analisi Swot, benchmark con best practices extra locali

I Centri Di Vicinato (cdv)

Sono insediamenti commerciali e di servizio nati con l'obiettivo di creare nuclei di attività di base a servizio degli abitanti insediati nell'ambito stretto del vicinato

Realizzati in prevalenza a cavallo tra gli anni '70 e '80, in Emilia Romagna molto spesso sono stati accompagnati dalla costruzione di aree PEEP (edilizia economica popolare)

Nati per favorire gli incontri e le relazioni sociali tra gli abitanti, generalmente si trovano in posizione riparata rispetto ai grandi assi stradali e sono strutturati in modo da favorire un'accessibilità innanzitutto pedonale
Integrano spazi pubblici (piazzetta, aree verdi, percorsi interni) con spazi commerciali (supermercato e altri piccoli esercizi commerciali). Spesso l'offerta è completata da bar e tabaccheria

Le esperienze più complete prevedono anche l'insediamento negli spazi del centro di vicinato di servizi pubblici, quali ufficio postale, biblioteca, farmacia, ambulatori medici e altri servizi socio-sanitari

Le trasformazioni in corso

Il modello dei centri di vicinato appare in una fase di crisi, dovuta alla difficoltà a affrontare alcune importanti trasformazioni sociali che li hanno investiti:

- la concorrenza dei moderni centri commerciali realizzati negli anni '90 per attirare bacini di utenza di livello urbano e extraurbano che privilegiano un'accessibilità automobilistica e adottano un modello gestionale e proprietario unitario (modello ipermercato);
- lo sviluppo a partire dagli anni 2000 dei 'grandi specialisti' non alimentari e di aggregazioni complesse di medie e grandi superfici commerciali (modello outlet);
- l'esplosione degli acquisti online con consegna direttamente a casa (modello Amazon).

Negli stessi anni si assiste ad altre trasformazioni socio-economiche di cui tenere conto nell'analisi:

- la pesante crisi economica, a cui si è accompagnato un evidente arretramento del welfare e un parallelo aumento della pressione sociale espressa dalle fasce più deboli della popolazione, sempre meno coperte dal sistema di assistenza pubblica;
- il ritorno di attenzione per le tematiche ambientali e di salute pubblica (inquinamento, rifiuti, alimentazione) che ha portato alla riscoperta di valori e abitudini legate al consumo critico, produzione biologica e a Km zero, studio di alternative all'automobile;
- il manifestarsi di modelli economici basati sulla condivisione, in cui si intersecano transazioni monetarie, offerta di servizi aspetti relazionali, sistemi di reputazione e forme di coproduzione (modello sharing economy).

Alla luce di tutto questo è indispensabile ripensare alla forma e alle funzioni che caratterizzano i centri di vicinati, nell'ottica di aggiornarne il modello per rispondere ai bisogni emergenti che non hanno risposta e offrire soluzioni competitive ai clienti/utenti storici.

Bacini d’utenza

Per ciascun centro di vicinato sono stati individuati degli 'intorni' di prossimità pedonale, stimati includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con un raggio di 500m centrato sul supermercato.

Il bacino d'utenza così costruito si riferisce alla popolazione che può facilmente raggiungere il centro di vicinato senza bisogno dell'automobile.
Tale target di popolazione è ritenuto quello più interessante per il centro di vicinato e quello sul quale investire in ottica di rilancio.

Complessivamente i bacini di utenza dei i centri di vicinato raccolgono il 34,5 % della popolazione totale del comune di Modena

Inquadramento territoriale

Rappresentazione dei sistemi di relazione del territorio, mobilità, offerta di servizi per il quartiere, commercio e artigianato

L’obiettivo è avere una panoramica del contesto fisico su cui si deve intervenire.

Profilo socio-demografico

Profilo socio-demografico dei potenziali fruitori del centro di vicinato, da utilizzare per meglio calibrare le strategie di rilancio

Profilo demografico: dati su popolazione, famiglie e stranieri

Profilo socio economico: dati su reddito, superficie dell'abitazione, lavoratori autonomi

Confronti: dati 2011 – 2017 e bacino d'utenza centro di vicinato - Comune

Inquadramento normativo

Normativa delle Zone Elementari PSC POC RUE vigenti

Dati catastali

Progetto edilizio concessionato

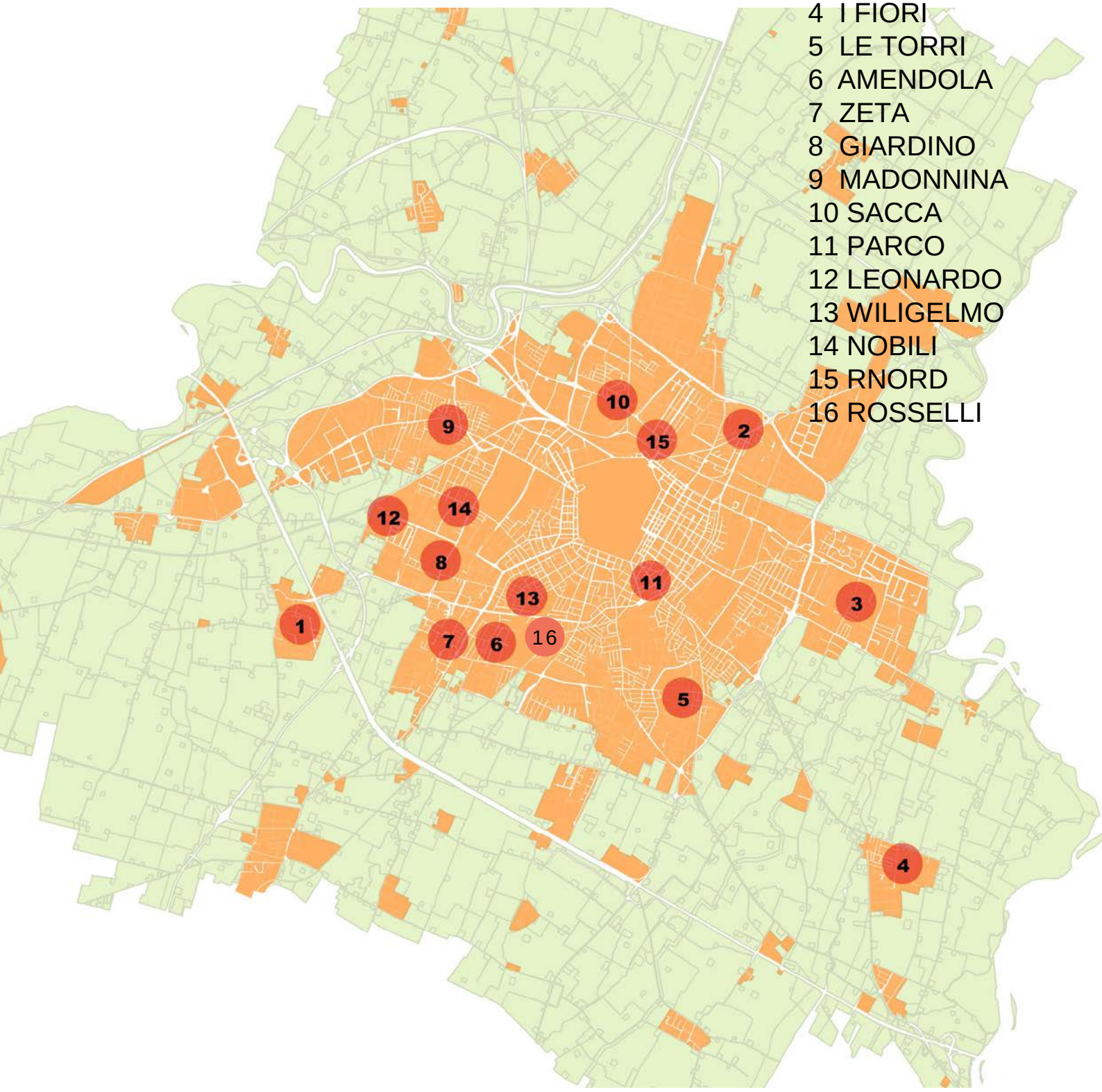
Assetto proprietario

Elenco centri di vicinato (Cdv)

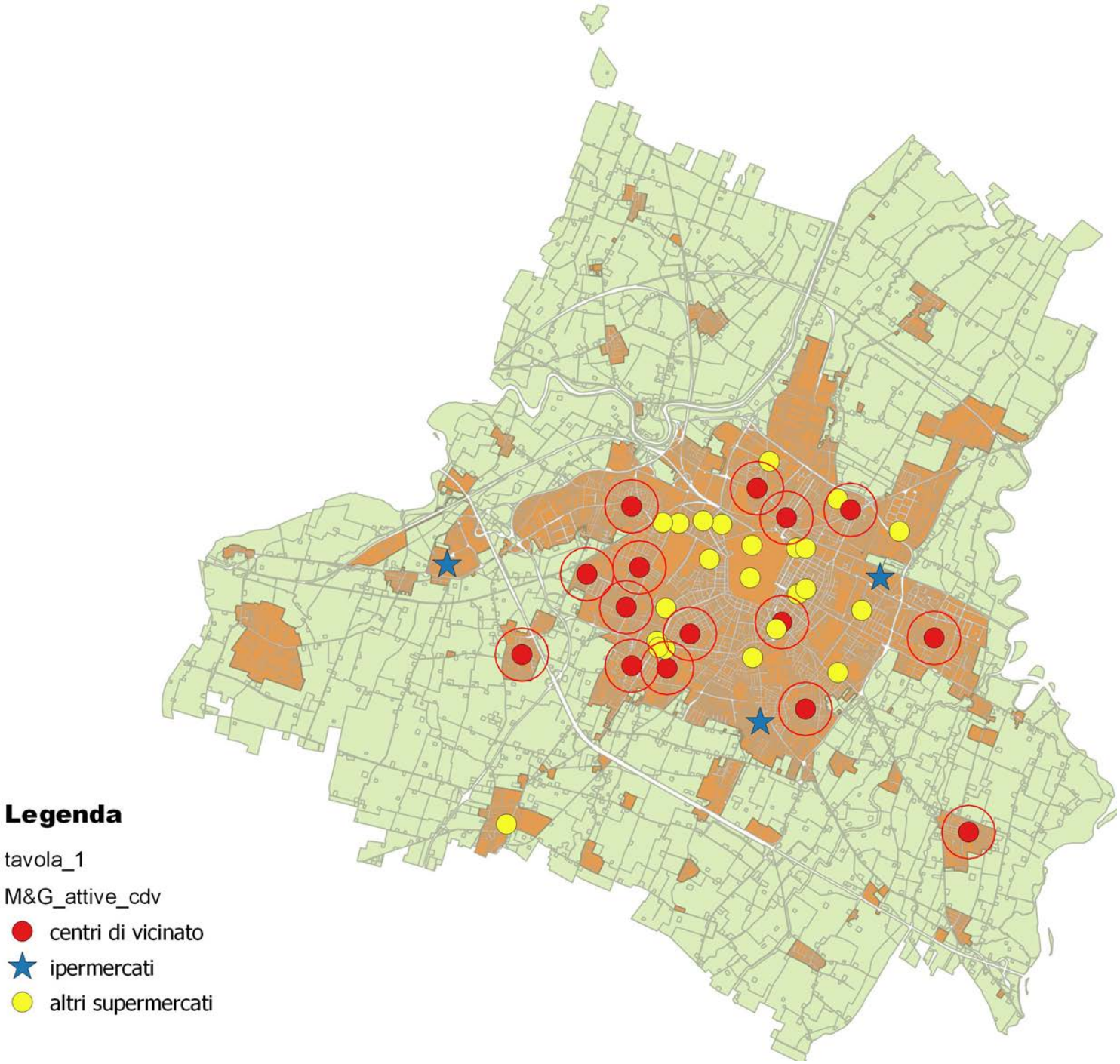
cdv	nome	marca	quartiere	indirizzo	mq supermercato
cdv001	Cognento	CONAD	Cognento	via dei Traeri 70	350
cdv002	Torrenova	CONAD	Torrenova	via Nonantolana 685/P	470
cdv003	Modena Est (*)	CONAD	Modena est	via Beethoven 60	900
cdv004	Dei Fiori	CONAD	San Damaso	via dei Giacinti 16	420
cdv005	Le Torri	CONAD	Vaciglio	via Viterbo 70	300
cdv006	Amendola	CONAD	San Faustino	via del Perugino 77	200
cdv007	Zeta	CONAD	Villaggio Zeta	via del Sagittario 7	450
cdv008	Giardino	CONAD	Villaggio giardino	via Formigina 260	400
cdv009	Madonnina	CONAD	Madonnina	via Amundsen 21	450
cdv010	Sacca	DI MEGLIO	Sacca	via Anderlini 71	500
cdv011	Parco (*)	CONAD	Sant'Agnese	via Vignolese 128	390
cdv012	Leonardo (*)	CONAD	San Faustino	via Pignedoli 60	1047
cdv013	Wiligelmo	UNES	Buon Pastore	via Allegri 179	800
cdv014	Nobili	SIGMA	San Faustino	via Nobili 91/C	600
cdv015	Rnord	COOP	Canaletto	via Canaletto 11	1048
cdv016	Rosselli	CHIUSO (ex Conad)	Buon Pastore	via Fratelli Rosselli 150/N	300

* Sono supermercati tradizionali e non presentano le caratteristiche tipiche dei centri di vicinato.

Mappa dei centri di vicinato (Cdv)



Mappa delle strutture commerciali alimentari della città



Le caratteristiche funzionali dei centri di vicinato

CENTRI VICINATO	Dimensione supermercato (1)	Attività commerciali integrate (bar, lavanderia, merceria, tabaccheria, negozi abbigliamento, edicola, cartoleria, parrucchiera, ecc) (2)	Servizi pubblici (biblioteca, posta, servizi socio-sanitari, farmacia, ecc) (2)	Servizi privati (banca, poliambulatori privati, veterinario) (2)	Spazi pubblici (piazzetta, aree verdi, area gioco, ecc) (2)	Accessibilità pedonale e ciclabile (2)	Coerenza con la definizione di centro di vicinato (2)
AMENDOLA	B	B	NP	NP	A	A	M
COGNENTO	B	M	M	M	B	M	A
DEI FIORI	M	M	B	B	A	A	A
GIARDINO	M	A	A	A	A	A	A
LE TORRI	B	A	A	M	M	A	A
LEONARDO	A	NP	NP	NP	M	B	NP
MADONNINA	M	NP	B	B	B	B	B
MODENA EST	A	NP	NP	NP	B	B	NP
NOBILI	M	A	B	M	M	M	A
PARCO	B	B	NP	NP	NP	B	B
RNORD	A	A	A	A	M	B	M/B
ROSSELLI (*)	B	M	NP	B	M	M	M/B
SACCA	M	A	NP	B	M	M	A
TORRENOVA	M	A	A	A	A	A	A
UNES	A	A	B	M	A	A	M/A
ZETA	M	A	B	B	B	M	A

LEGENDA
(1)
A Alta sopra i 600 mq.
M Media da 400 a 600 mq.
B Bassa sotto i 400 mq.
(2)
A Alta
M Media
B Bassa
NP Non presente

Profilo socio-demografico dei centri di vicinato

CENTRI VICINATO	dati demografici										
	N° di residenti	N° famiglie	età media	media componenti	reddito fam medio	% fam con comp.<6 anni	% fam con comp>64 anni	% fam monocomponente	% fam monogenitoriali	% fam di 5 cpomponenti e +	famiglie straniere
AMENDOLA	3918	1774	47,1	2,2	50.877,90	8,5	43,4	36,2	9,2	4,3	8,2
COGNENTO	2036	823	45,6	2,5	58.241,60	9,1	43,4	26,2	9,1	5,6	2,8
DEI FIORI	2556	1126	47,6	2,3	49.139,90	7,7	42,9	33,5	9,3	4	7,5
GIARDINO	5426	2526	49,9	2,1	53.244,30	7,3	50,1	34,2	7,7	3,3	6,1
LE TORRI	4264	1902	48,9	2,2	48.863,80	7,2	50,7	34,2	9,6	5,4	6,2
LEONARDO	1504	610	43,8	2,5	61.317,70	6,4	28,9	25,9	9,4	4,1	2,8
MADONNINA	4790	2157	46,7	2,2	42.751,90	8,9	42	36,9	10,7	5,7	11,5
MODENA EST	4913	2079	45,3	2,3	49.072,70	9,6	40,2	30,4	8,4	5	7,8
NOBILI	2748	1265	47,8	2,2	47.534,70	8,8	44,9	36,9	10,6	4	8,5
PARCO	7683	3823	46,1	2	62.547,60	8,1	36,9	47,8	9,8	4,1	17
RNORD	5430	2459	41	2,2	38.998,30	12,3	28	43,7	9,3	7,8	26,4
ROSSELLI	5054	2345	45,3	2,2	47.780,60	10	38,6	39,6	9	4	13,2
SACCA	3804	1603	42,6	2,3	38.509,30	13,2	36,2	35,4	8,6	6,9	13,8
TORRENOVA	5768	2474	45	2,3	46.910,40	9,6	38,1	32,3	9,5	6,1	10,3
UNES	5973	2881	46	2,1	46.759,60	9	38,4	44,9	9,1	4,5	13,6
ZETA	3153	1485	45,4	2,1	71.615,70	6,5	37,3	41,2	8,8	4,2	14,6
no cdv	116253	52782	44,9	2,2	50.537,00	9,1	36	40	12,1	5	12,4
COMUNE TOTALE	185273	84114	45,3	2,2	50.442,00	9,1	37,5	39,2	9,2	5	12,2

CENTRI VICINATO	dati demografici					composizione familiare			superfici		
	% autonomi con alto fatturato	% imprend/lib. Prof	%stranieri	% under15	% over65	anziani e no	no anziani	tutti anziani	mq supermercato (alimentare)	superficie bacino di utenza (ha)	sup.media abitazione
AMENDOLA	1,6	7,6	10,6	12,9	27,9	11,8	56,6	31,6	200	92,7	97,1
COGNENTO	1,9	10,9	2,7	14,5	26,4	14,8	56,6	28,6	350	54,4	117,3
DEI FIORI	1,6	7,6	9,7	11,8	27,9	12,6	57,1	30,3	423	64,4	96,5
GIARDINO	1,8	6,9	7,4	11,3	34,4	12,8	49,9	37,3	400	110,6	106,6
LE TORRI	1,5	7,2	8,3	12,0	32,4	14,3	49,2	36,5	300	72,1	101,1
LEONARDO	1,6	10,5	3,6	12,4	16,8	13,3	71	15,7	1047	57,2	116,6
MADONNINA	1,1	5,6	14,9	13,4	27,1	12,1	58	29,9	450	82,7	90,2
MODENA EST	1,9	7,2	9,1	14,8	24,5	14,2	59,8	26,1	900	99,2	104
NOBILI	0,6	7,1	12,1	11,9	29,0	11,9	55,1	33	600	45,7	99,4
PARCO	3,1	9,3	19,3	12,5	25,0	9,1	63,1	27,8	390	71,8	103,9
RNORD	1,1	6,4	33,6	16,3	16,7	8,4	72	19,6	1048	57,1	81,6
ROSSELLI	1,4	7,3	15	13,9	24,3	9,8	61,4	28,7	300		92,4
SACCA	0,9	5,7	19,2	16,6	20,7	10,9	63,6	25,5	500	102,6	84,3
TORRENOVA	1,3	6,3	14,1	14,1	23,2	12,2	61,9	25,9	470	73,5	89,7
UNES	0,9	7,4	17,3	13,6	25,4	9,5	61,6	28,9	800	68,3	89,5
ZETA	3,2	10	11,8	11,7	24,1	11,7	62,7	25,6	454	65,1	112,1
no cdv	1,9	8	15,6	13,5	23,0	10,8	63,8	25,3	61414	17246,6	94
COMUNE TOTALE	1,8	7,8	15,2	13,5	23,9	11,1	62,5	26,5	70046	18364	95,1

* i dati di ogni Cdv si riferiscono a un bacino di utenza di 500 metri di raggio centrato sul supermercato

Analisi strategica dei cdv

Punti di forza

Storici luoghi di aggregazione

Radicamento territoriale

Fattore di prossimità: valore della vicinanza e dell'immediatezza

Funzione sociale per anziani e altri soggetti deboli

Integrazione con altre attività sempre più rare: merceria, lavanderia, cartoleria
Importanza dei bacini d'utenza di prossimità: in totale attorno ai 15 centri di vicinato vive oltre un terzo della popolazione modenese (è sottodotato il quadrante est/sud est della città)

S
Strengths

Punti di debolezza

Strutture datate

Degrado fisico dei contenitori

Frammentazione della proprietà

Metratura dell'alimentare mediamente troppo limitata

Mancanza di servizi importanti per la popolazione (es: telefonia, palestra, punto infermieristico)

Scollamento tra offerta commerciale e di servizio dei cdv e esigenze quotidiane della popolazione

W
Weaknesses

Opportunità

Politiche consortili (sia tra cdv che di vicinato)

Restiling fisico

Servizi di vicinato innovativi (es: portierato di quartiere)
Utilizzare i cdv per rafforzare il presidio sociale (ruolo dei bar)

Strategia di comunicazione di rete

Leva urbanistica per agevolare cambi di destinazione d'uso

Fibra ottica

Popolazione sempre più anziana che ha elevata capacità di spesa, per la quale bisogna studiare servizi ad hoc

O
Opportunities

Minacce

Nuove aperture di strutture alimentari di medio grandi dimensioni

Diffusione strutture di medio grandi dimensioni non alimentari specializzate

Popolazione che non cresce

Locali vuoti

Crisi del commercio non alimentare

Scarse possibilità di attuare trasformazioni fisiche dei contenitori

T
Threats

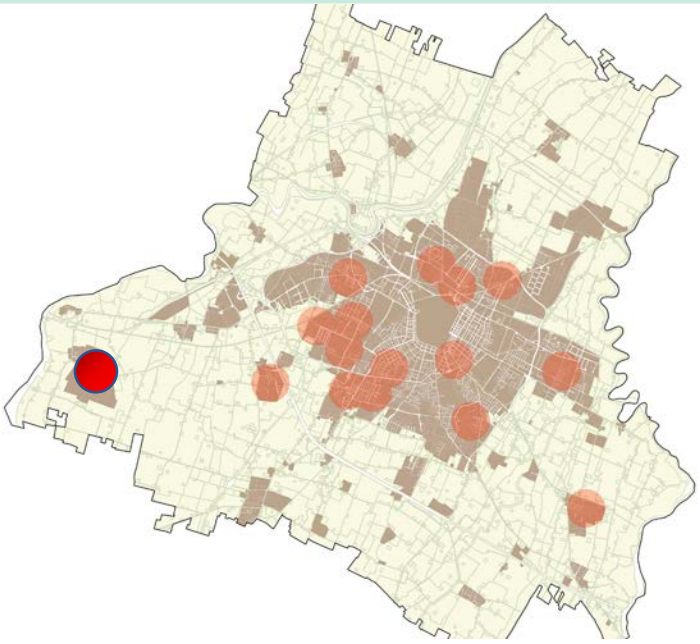
Indicazioni operative

Investire sulla funzione sociale dei centri di vicinato
Investire sulla prossimità come valore
Politiche consortili tra tutti i centri di vicinato (indipendentemente dal marchio)
Sfruttare il magnete commerciale (supermercato) per proporre servizi innovativi (es. portineria di quartiere)
Campagna unitaria di comunicazione

CENTRO DI VICINATO

COGNENTO

cdv001



Profilo socio-demografico (*)

Bacino d'utenza di 54,4 ha

2036 residenti
45,6 età media (Mo 45,3%)
2,7% stranieri (Mo 15,2%)
26,4% anziani (Mo 23,9%)
14,5% giovani (Mo 13,5%)
10,9% imprenditori e liberi professionisti (Mo 7,8%)

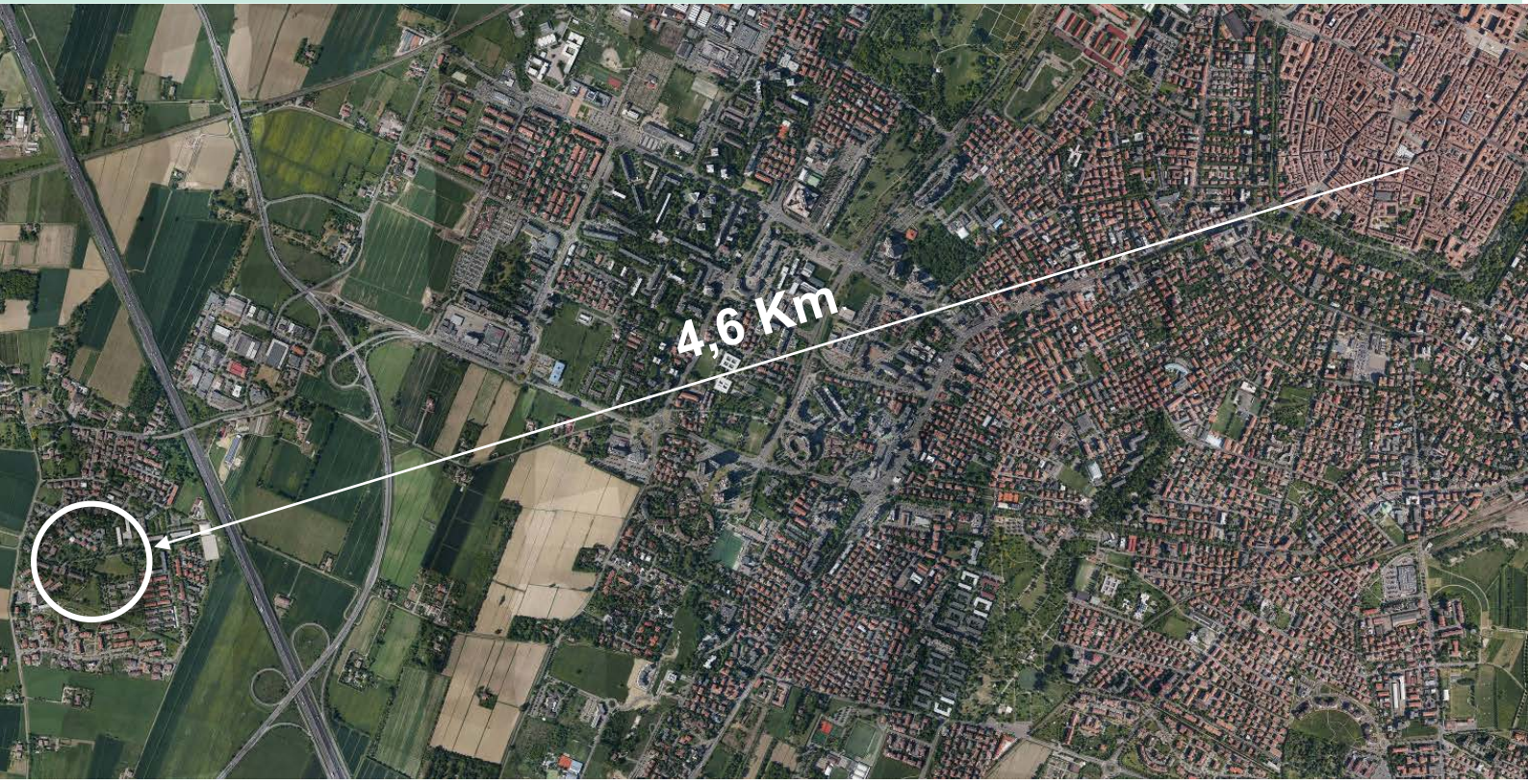
823 famiglie
26,2% famiglie unipersonali (Mo 39,2%)
5,6% famiglie numerose (Mo 5%)
28,6% famiglie composte solo da anziani (Mo 26,5%)

58.272 euro reddito familiare medio (Mo 50.442 euro)
117,6 mq la superficie media dell'abitazione (Mo 95,1mq)

Supermercato di 350 mq
Anno di costruzione: 1978

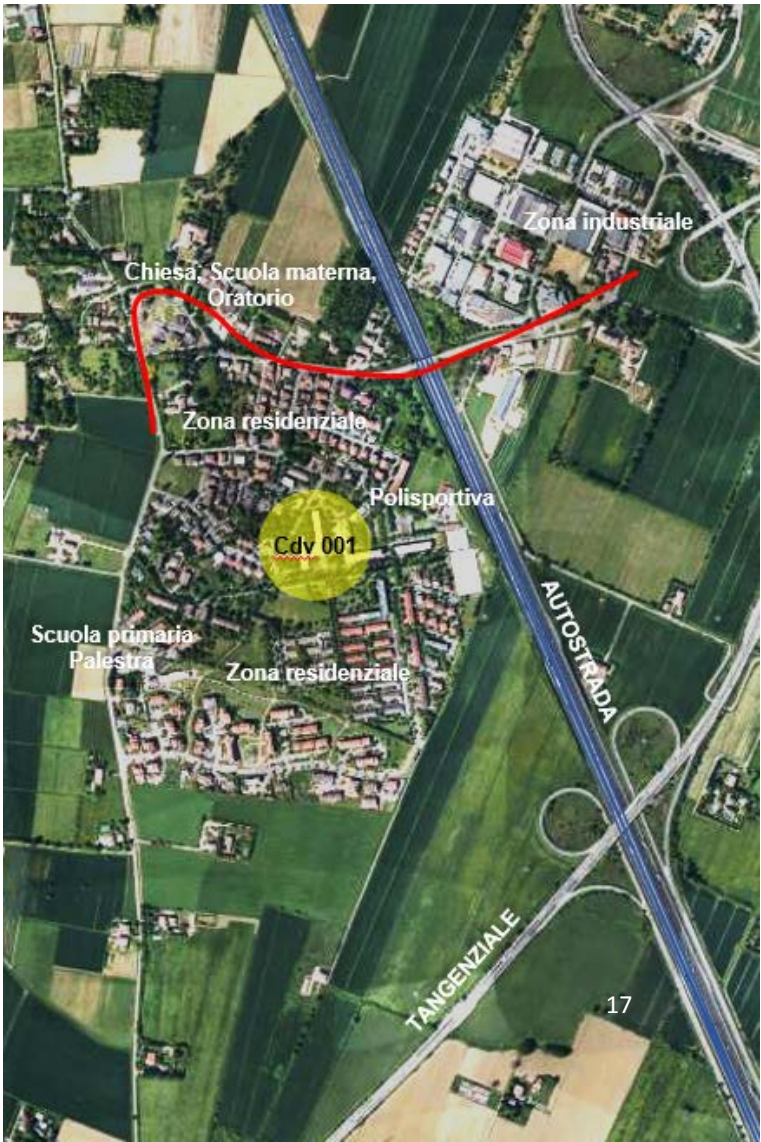
(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

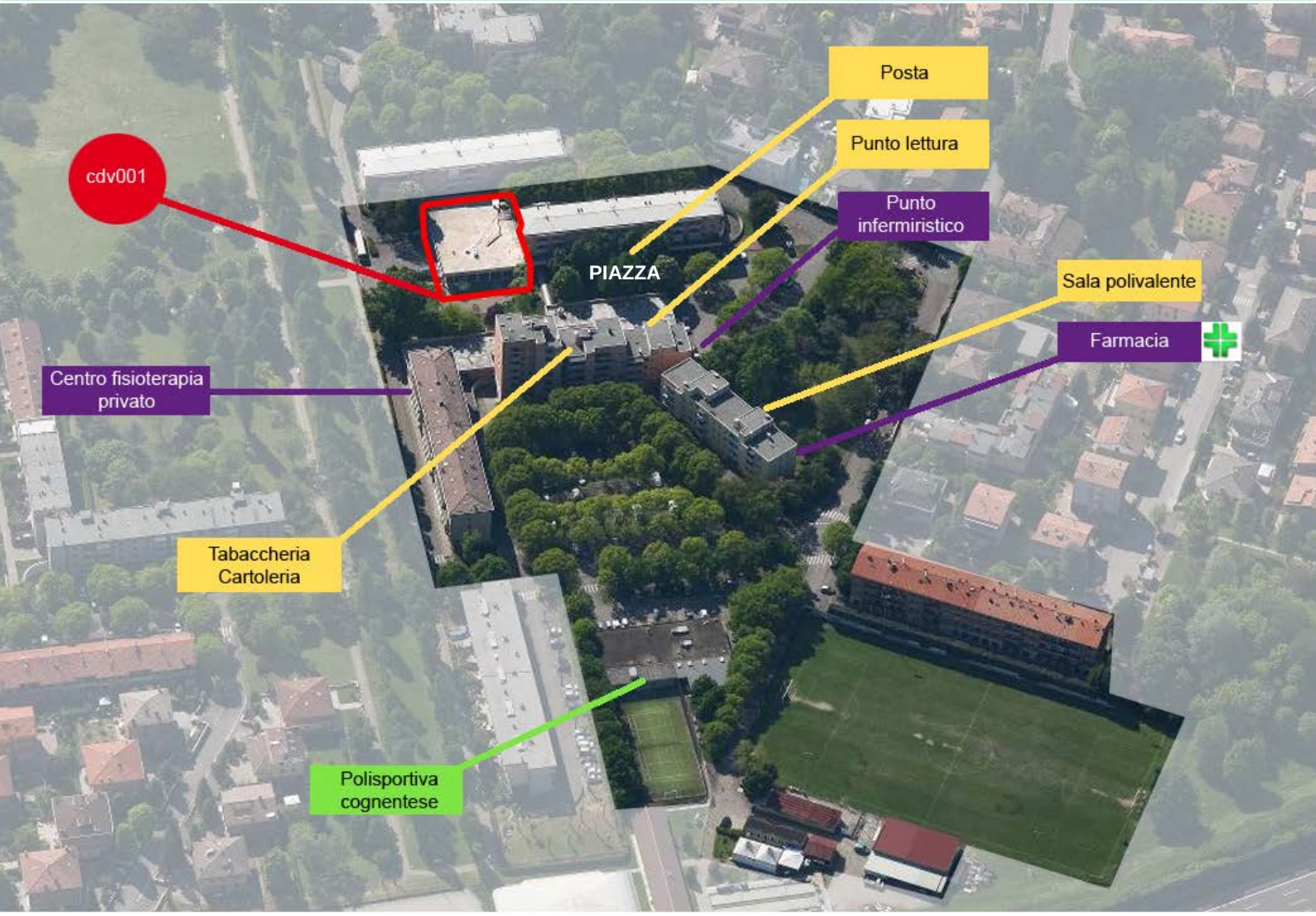


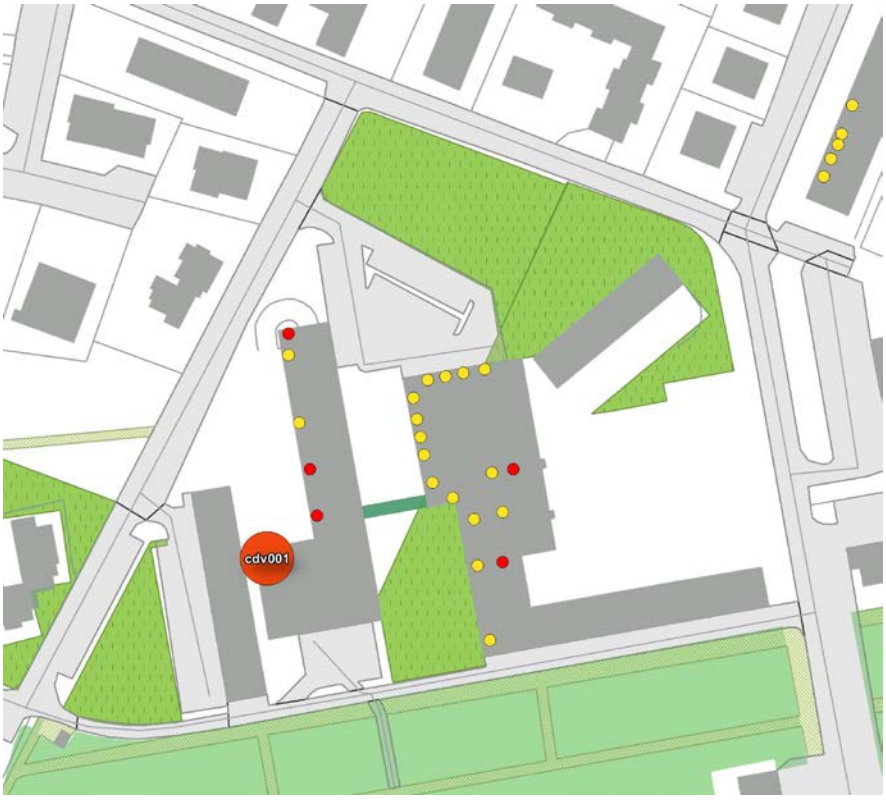
Nel panorama cittadino, Cognento si configura come una ‘periferia non periferia', nel senso di un'area sì marginale da un punto di vista geografico, tagliata fuori da autostrada e tangenziale rispetto alla città, ma priva di alcune caratteristiche che nell'immaginario solitamente connotano una periferia urbana, come la presenza di ERP, l'alta concentrazione di popolazione migrante, degrado diffuso, povertà e fragilità sociale.

Da un punto di vista dei sistemi di relazione, la frazione è scomponibile in 2 centralità: una a destra di via San Geminiano, dove sono collocate la chiesa, l'oratorio e la scuola materna parrocchiale, l'altra a sinistra appena scesi dal cavalcavia, dove si concentrano la polisportiva e il centro di vicinato attorno al quale si è sviluppato il nucleo più significativo di commercio a servizio della frazione.



Servizi di quartiere e commercio





Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza
È l'unico supermercato di Cognento
Ha di fianco farmacia e Posta (le uniche di Cognento) e veterinario
Presenza punto lettura pubblico

S
Strengths

Punti di debolezza
Bassa accessibilità (bisogna andarci apposta; non è visibile dalla strada)
Diversi locali vuoti
Troppo piccolo (o troppo grande?)
Non c'è il bar

W
Weaknesses

Opportunità
Zona ricca
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
A Cognento ci sono varie aziende agricole con cui si potrebbe collaborare
Presenza della polisportiva

O
Opportunities

Minacce
Cognento quartiere residenziale (la gente fa la spesa in città in posti più grandi) Ci abitano molte famiglie (si usa la macchina, ci si sposta molto) Altro polo commerciale all'ingresso del paese
Competitor grossi: Leonardo e Grandemilia

T
Threats

Indicazioni operative

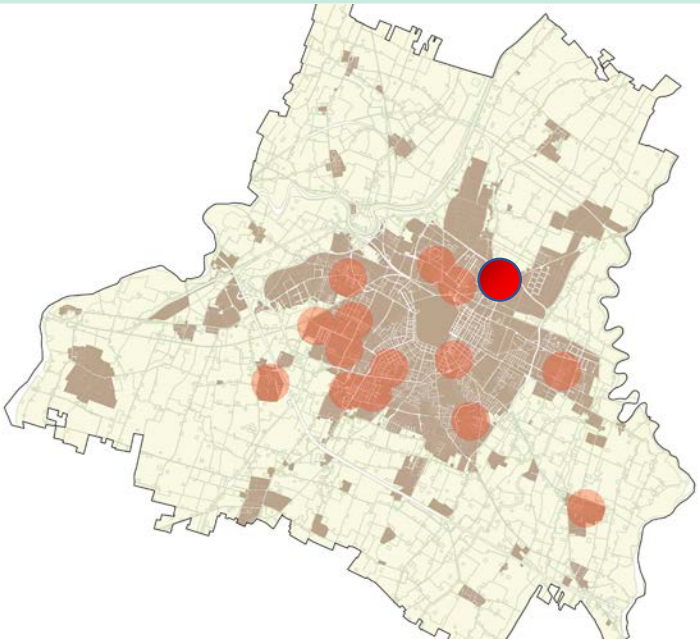
Puntare su pensionati, casalinghe e altre persone che non sono obbligate per lavoro a spostarsi a Modena
Sfruttare il potenziale degli utenti della polisportiva
Organizzare negli spazi pubblici attività attrattive (es: mercato dei produttori agricoli)

CENTRO DI VICINATO

TORRENOVA

cdv002

CENTRO DI VICINATO TORRENOVA **Cdv 002**



Profilo socio-demografico (*)

5768 residenti
45 età media (45,3 a Modena)
14,1% stranieri (Mo 15,2%)
23,2% anziani (Mo 23,9%)
14,1% giovani (Mo 13,5%)
6,3% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)
4,6% crescita residenti tra il 2011 e il 2017

2474 famiglie
32,3% famiglie unipersonali (Mo 39,2%)
6,1% famiglie numerose (Mo 5%)
25,9% famiglie composte solo da anziani (Mo 26,5%)

46.910 euro il reddito familiare medio (50.442 a Modena)
89,7 mq la superficie media dell'abitazione (95,1mq a Modena)

Bacino d'utenza di 73,47 ha
Supermercato di 470 mq
Anno di costruzione: 1988

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Situato nella zona nord, al di là della ferrovia, il centro di vicinato Torrenova si trova in posizione periferica ma ben collegata con il resto della città, sia per la grande accessibilità dall'anello della tangenziale che per la vicinanza alla stazione ferroviaria.
Il bacino d'utenza del centro di vicinato occupa un'area piuttosto variegata, suddivisa in due zone distinte e separate dalla via Nonantolana: a nord della Nonantolana, nello spicchio compreso tra questa, la tangenziale e via Albareto si trova il quartiere Torrenova, costruito negli anni Ottanta dall'architetto Lugli, articolato in diverse tipologie e tagli d'alloggi, dalla villetta a schiera alla palazzina con appartamenti.

A strutturare l'intero complesso è la cosiddetta Piazza Alta, una spina centrale pedonale che collega la parte residenziale, da un lato con la fascia a parco prospiciente la tangenziale, dall'altro con la zona dei servizi concentrata su via Nonantolana, dove si trovano oltre a diversi spazi commerciali, la sede del quartiere, il centro vaccinazioni pediatriche dell'Asl, una farmacia comunale e il supermercato/centro di vicinato. Dall'altro lato della Nonantolana si sviluppa la 'zona dei mari', così denominata dal fatto che le vie principali hanno nomi di mari, che appare strutturalmente slegata dall'area del centro di vicinato Torrenova, anche per la barriera costituita da via Nonantolana che riduce l'accessibilità pedonale.

Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Progettazione urbanistica attenta
Alta accessibilità pedonale
Contesto protetto, le automobili rimangono fuori
Contesto curato
Il supermercato funziona bene

S
Strengths

Punti di debolezza

Parcheggi insufficienti (il parcheggio di via Monviso è riservato al personale Ausl)
Difficoltà a raggiungere il parcheggio con il carrello
Scarsa visibilità dalla strada
Rapporti difficili con Asl (segnalazione Conad)

W
Weaknesses

Opportunità

Zona densamente popolata
È una delle poche aree della città dove la popolazione è in crescita
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Di fianco all'ambulatorio vaccinazioni pediatriche (molto frequentato)
Presenza di bar, farmacia e banca
Altre attività commerciali collaborative
Varie attività a servizio anche nella piazza alta
Collegamento diretto con la piazza alta
Piazzetta interna

O
Opportunities

Minacce

Via Nonantolana percepita come barriera
Locali vuoti in aumento
Atti di vandalismo
prossima apertura del Despar della Crocetta (all'incrocio tra via Nonantolana e Ciro Menotti)

T
Threats

Indicazioni operative

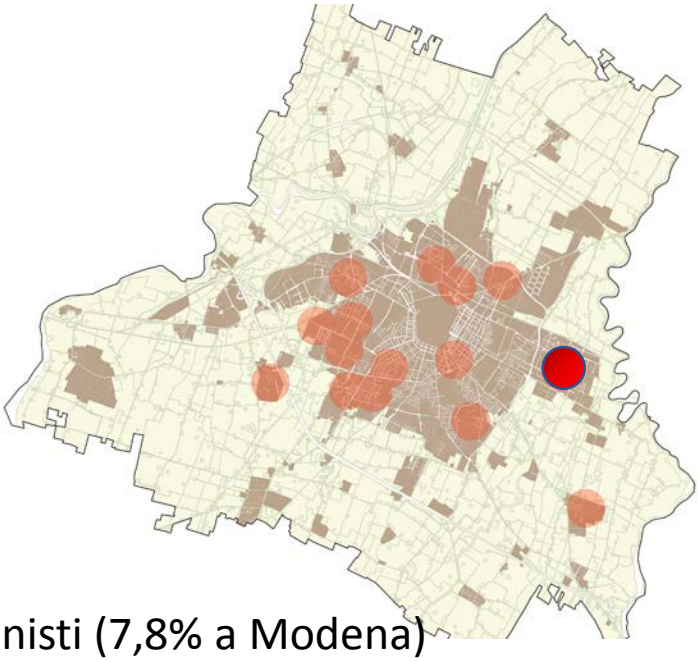
Puntare su pedonalità e contesto sicuro e rilassante
Costruire politiche consortili tra le attività commerciali e di servizio presenti in zona
Coinvolgere le associazioni presenti in zona per aumentare il presidio sociale e le iniziative del territorio

CENTRO DI VICINATO

MODENA EST

cdv003

CENTRO DI VICINATO MODENA EST **Cdv 003**



Profilo socio-demografico (*)

4913 residenti
45,3 età media (uguale a Mo)
9,1% stranieri (Mo 15,2%)
24,5% anziani (Mo 23,9%)
14,8% giovani (Mo 13,5%)
7,2% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2080 famiglie
30,4% famiglie unipersonali (Mo 39,2%)
5% famiglie numerose (uguale a Mo)
26,1% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
26% delle famiglie proviene dal Sud Italia

49.073 euro il reddito familiare medio (50.442 a Modena)
104 mq la superficie media dell'abitazione (95,1mq a Modena)

Bacino di utenza 99,18 ha
Supermercato 900 mq
Anno di costruzione: 1977

NB: **non è un vero e proprio centro di vicinato**, sia per la dimensione del supermercato (molto più elevata della media) sia perché nel blocco dell'edificio non sono presenti altre attività e servizi di quartiere (ad eccezione del forno) che solitamente caratterizzano i centri di vicinato

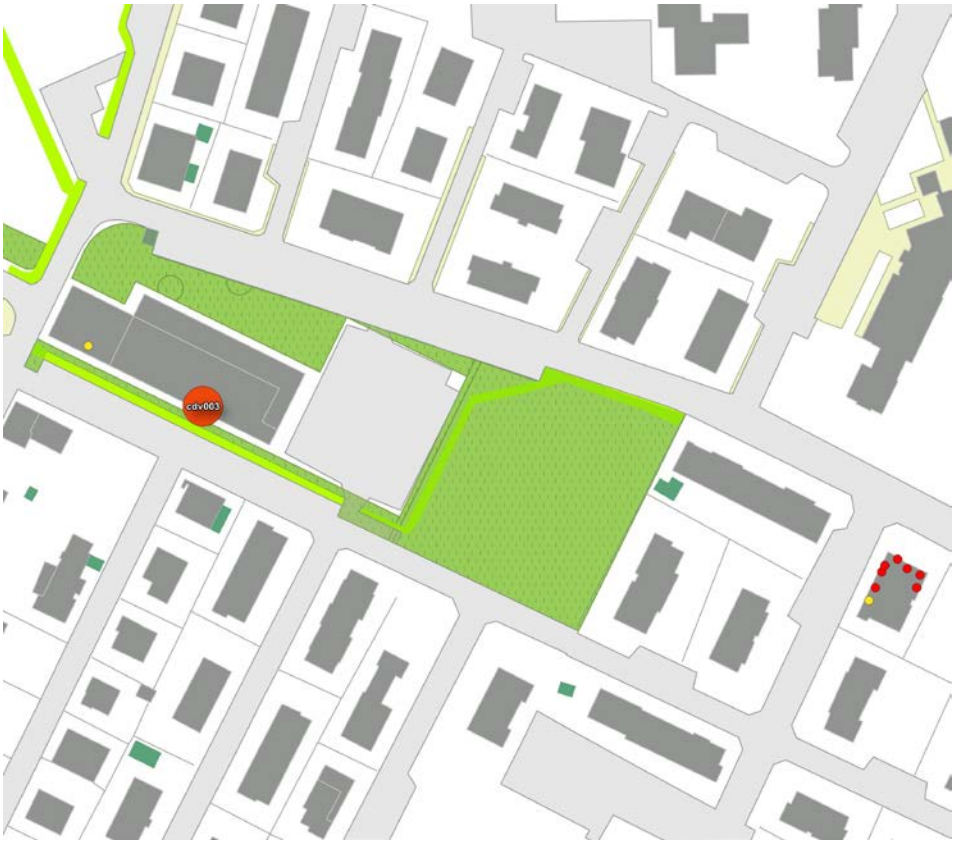
(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Il centro di vicinato di Modena Est si trova al centro di una zona residenziale di recente costruzione (con una buona dotazione di alloggi popolari) inserita in un tessuto con una forte componente di produttivo, collocata nella periferia est della città, oltre l'anello delle tangenziali, nel quartiere di Modena Est, storicamente piuttosto isolato e indipendente.
L'area intorno al centro di vicinato è racchiusa in un rettangolo delimitato a nord da via dell'Indipendenza e dalla zona residenziale di via della Resistenza, a est dal vecchio villaggio artigiano e dalle nuove urbanizzazioni sorte alle spalle di via Caduti sul lavoro, a sud da un'area produttiva che ha il suo fronte principale su via Marinuzzi e a ovest dalla tangenziale.

Dalla struttura urbanistica si evince il tentativo originario di rendere il quartiere autonomo, sia dal punto di vista dei servizi (a poca distanza si trovano la parrocchia, la polisportiva, le scuole e servizi socio sanitari diversificati) che del commercio, che ha la sua centralità nel supermercato Conad in via IX Gennaio e un'altra concentrazione su via Caduti del Lavoro. Le politiche espansive della fine degli anni Ottanta hanno portato all'apertura a poca distanza del primo ipermercato della città (ipercoop I Portali) che ha alterato gli equilibri fino a quel momento esistenti in quartiere.
A differenza della maggior parte dei centri di vicinato analizzati, quello di Modena Est si presenta come un supermercato tradizionale, in quanto l'edificio in cui è inserito non ospita, a parte un forno, altri spazi commerciali e di servizio: la parrocchia, la polisportiva, le scuole e gli altri servizi socio-sanitari sono collocati nelle aree circostanti, senza però una particolare connessione, soprattutto pedonale, tra di loro e con il supermercato.

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Elevata disponibilità e vicinanza di parcheggio
Supermercato di grandi dimensioni
Banco fresco molto fornito e di qualità

S
Strengths

Punti di debolezza

È un supermercato tradizionale, manca la dimensione fisica e sociale del centro di vicinato perché non ci sono altre attività commerciali e servizi integrati (attrattività bassa)
Privilegio dell'accessibilità automobilistica
Scarsa visibilità dalla strada

W
Weaknesses

Opportunità

Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Vicinanza con parrocchia e polisportiva, entrambe molto frequentate
Vicinanza con la scuola
Vicinanza con tessuto produttivo artigianale (servizi per chi lavora in zona?)
Potenziare l'accessibilità pedonale lungo l'asse est - ovest che unisce il residenziale
Sviluppare servizi per intercettare chi frequenta le strutture vicine

O
Opportunities

Minacce

Edificio che necessita di interventi di riqualificazione esterna (intonaco scrostato)
Concorrenza dell'Ipercoop (se gli spostamenti avvengono in auto le due strutture risultano molto vicine)
Utenza problematica a causa della vicinanza del Sert e del Centro di Salute Mentale

T
Threats

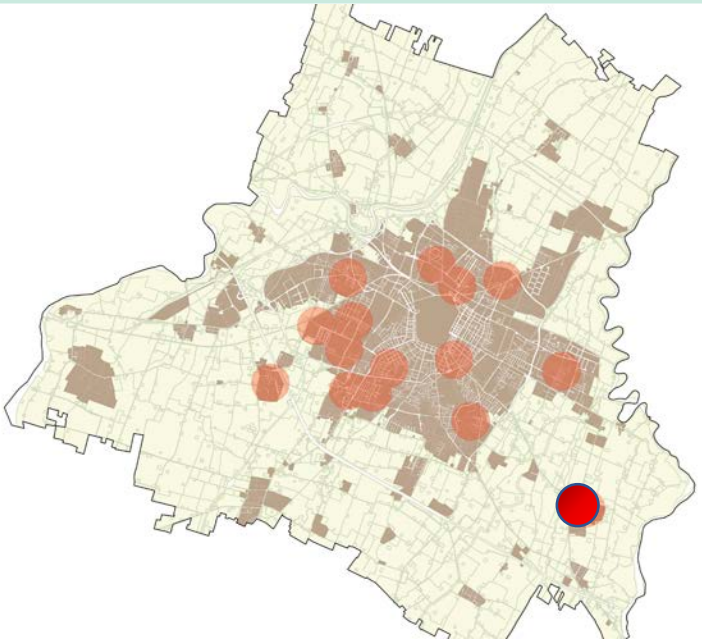
Indicazioni operative

Mettere a valore il vicino tessuto produttivo artigianale, prevedendo ad esempio uno spazio di ristorazione/tavola calda in cui vengono serviti i piatti pronti preparati dal supermercato
Sviluppare servizi per intercettare l'utenza delle strutture vicine (Csm, parrocchia, polisportiva)

CENTRO DI VICINATO

FIORI

cdv004



Profilo socio-demografico (*)

2556 residenti
47,6 età media (45,3 a Modena)
9,7% stranieri (15,2 a Modena)
27,9% anziani (23,9 a Modena)
11,8% giovani (13,5 a Modena)
7,6% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

1126 famiglie
33,5% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4% famiglie numerose (5 a Mo)
30,3% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
65,6% delle famiglie è originaria di Modena

49.139 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
96,5 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

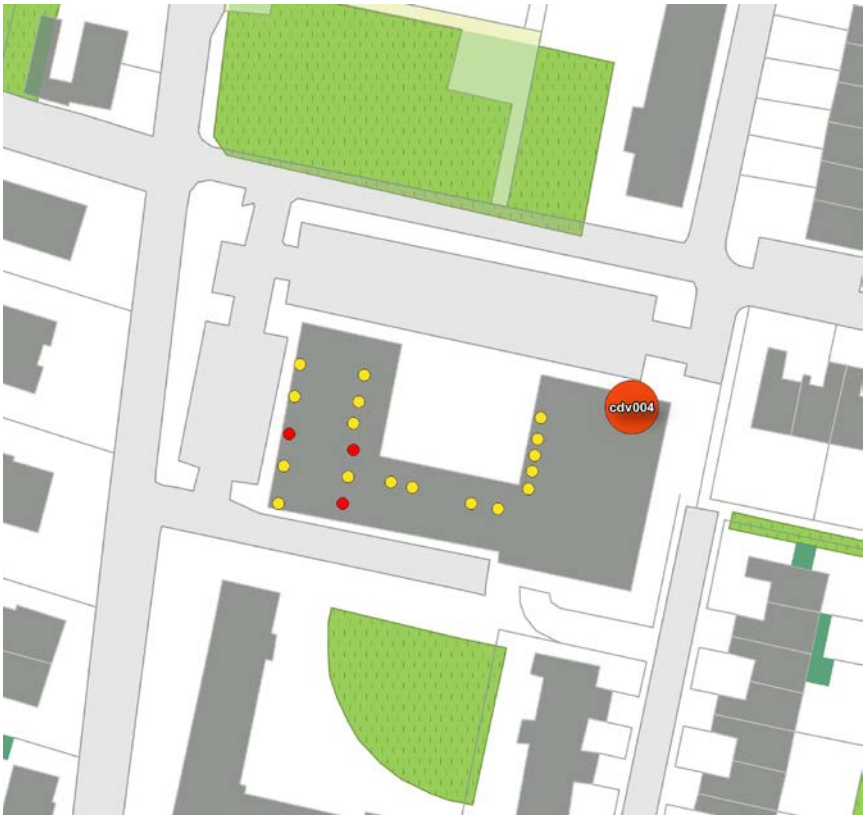
Bacino di utenza 64,4 ha
Supermercato 423 mq
Anno di costruzione: 1985

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Il centro di vicinato Dei Fiori si trova nella frazione di San Damaso, che si è sviluppato intorno alla via Vignolese, principale arteria di accesso alla zona sud della provincia e al casello autostradale, da cui dista solo 4 chilometri.
Non visibile dalla Vignolese, è collocato in una zona interna, prettamente residenziale e tranquilla.
A poca distanza si trovano anche le scuole e la polisportiva.
È l'unico supermercato di San Damaso, principalmente pensato a servizio dei residenti, che non hanno nelle vicinanze altre medio grandi strutture alimentari in cui fare la spesa.
Oltre al supermercato il centro di vicinato ospita un ristorante, una lavanderia e un negozio di abbigliamento, oltre a diversi uffici e alla sala polivalente comunale.
La altre attività commerciali (tra cui l'unica edicola e farmacia di San Damaso) e piccoli negozi di alimentari si trovano lungo la via Vignolese, in una posizione più in grado di intercettare le tante auto di passaggio dirette in autostrada.

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

È l'unico supermercato di San Damaso
Buon mix merceologico, sia alimentare che non alimentare
Varietà banco fresco
Buona accessibilità pedonale (inserito nel nuovo quartiere residenziale)
Parcheggio comodo
Struttura ben tenuta e ben progettata
Buona integrazione con altre attività commerciali e uffici

S
Strengths

Punti di debolezza

Scarsa visibilità per chi transita a San Damaso
Polo di piccolo commercio su Via Vignolese (c'è anche edicola, bar, negozietti, ecc)
Manca un bar
Necessità di tinteggiatura esterna
Spazio pubblico/piazzetta da valorizzare
Farmacia lontano
Scarsa collaborazione degli altri esercizi commerciali (rilevata dal Conad)

W
Weaknesses

Opportunità

Vicinanza della polisportiva e della scuola
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Radicamento territoriale (oltre il 65% degli abitanti è originario di Modena)
Intercettare il passaggio di persone dirette in autostrada (è una frazione con una capacità attrattiva potenziale maggiore rispetto alle altre frazioni)
Pensare a collegamenti commerciali con le attività di via Vignolese
Valorizzare lo spazio pubblico/piazzetta

O
Opportunities

Punti di debolezza

San Damaso è un quartiere residenziale/dormitorio (la gente fa la spesa altrove, mentre rientra dal lavoro)
Si usa molto la macchina
Diffusa presenza commerciale lungo via Vignolese, molto più visibile (dove ci sono anche bar, edicola, fruttivendolo e altri piccoli negozi di alimentari)
Scarsa collaborazione degli altri esercizi commerciali (rilevata da Conad)Mancanza di servizi e uffici pubblici integrati nel cdv

T
Threats

Indicazioni operative

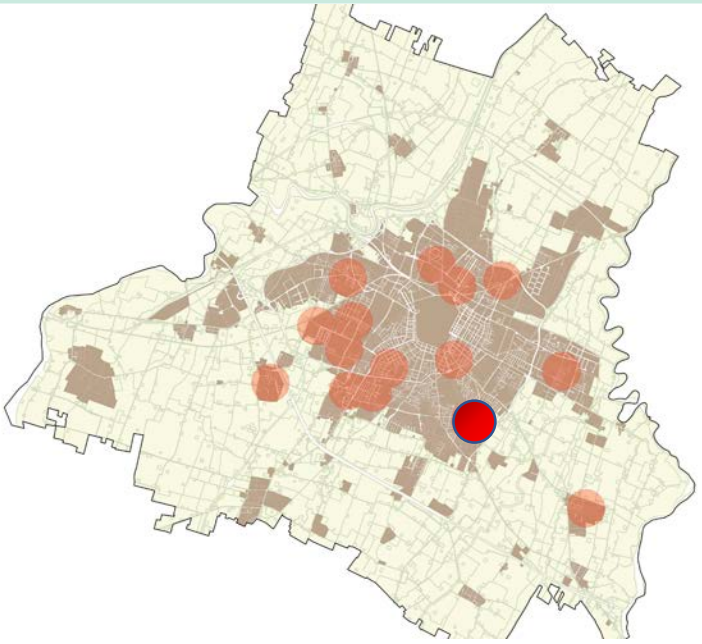
Puntare sui residenti che non si spostano per lavoro verso Modena (anziani in particolare)
Creare opportunità interessanti per chi lavora nella zona di San Damaso

CENTRO DI VICINATO

TORRI

cdv005

CENTRO DI VICINATO LE TORRI **Cdv 005**



Profilo socio-demografico (*)

4264 residenti
48,9 età media (45,3 a Modena)
8,3% stranieri (15,2 a Modena)
32,4% anziani (23,9 a Modena)
12% giovani (13,5 a Modena)
7,2% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

1902 famiglie
34,2% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
5,4% famiglie numerose (5 a Mo)
36,5% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
49,2% famiglie che non hanno componenti anziani (la percentuale più bassa di tutti i cdv)

48.864 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
101,1 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 72,1 ha
Supermercato 300 mq
Anno di costruzione: 1978

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

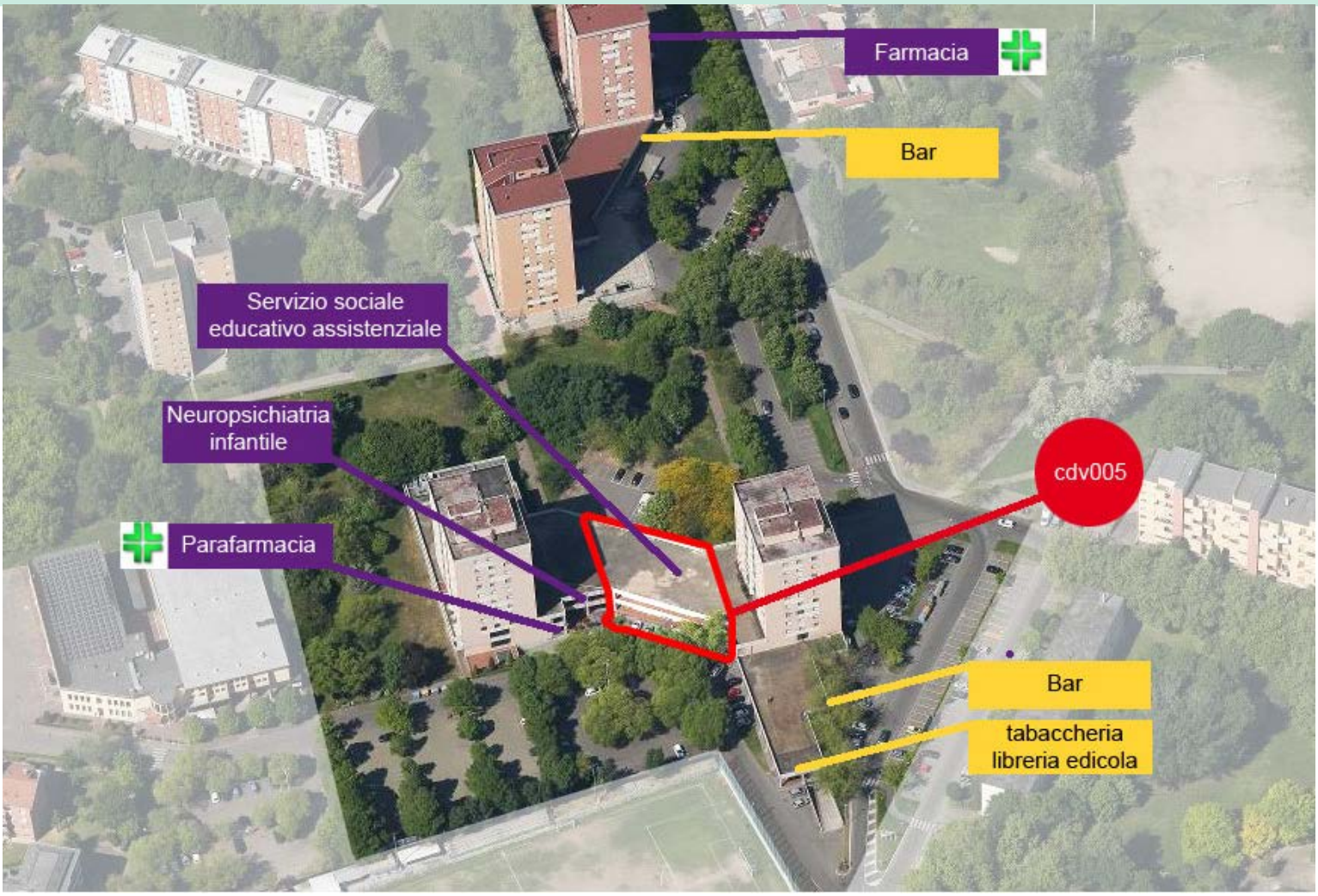
Inquadramento territoriale

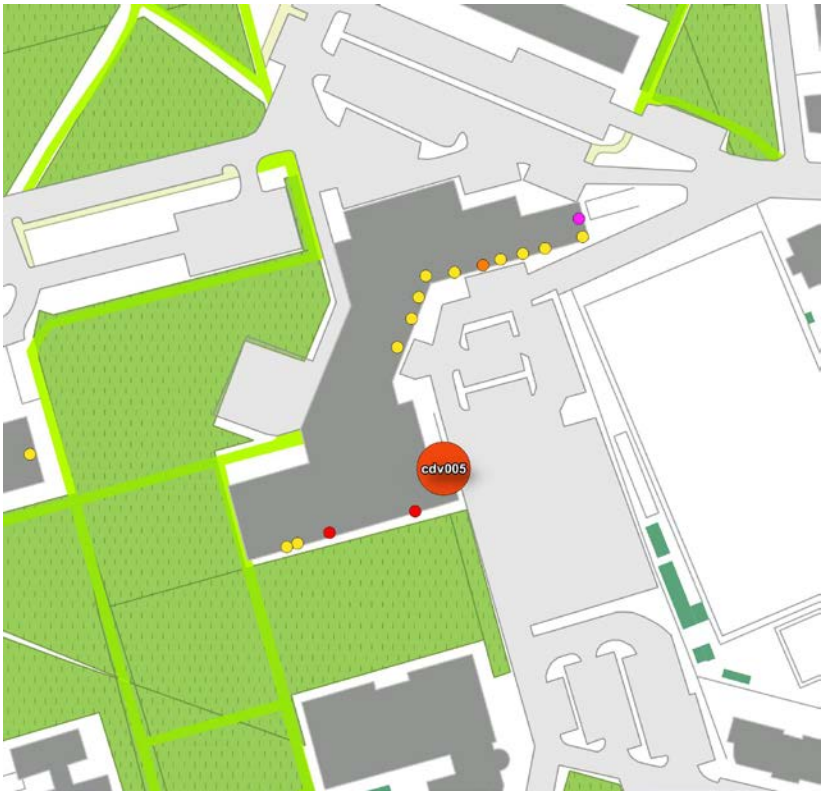
Il centro di vicinato Le Torri si colloca nella parte sud est di Modena. Il suo bacino di utenza è caratterizzato da una buona offerta di impianti sportivi, scolastici e socio assistenziali, collegati tra loro da una rete ciclabile e pedonale diffusa inserita in una ampio sistema del verde. Il supermercato è contiguo alla polisportiva Gino Nasi e integrato in una struttura a due piani nella quale sono presenti diversi servizi socio sanitari dell'Asl e altre attività che compongono una offerta commerciale diversificata.

L'attrattività del centro di vicinato è in gran parte assicurata dall'elevata accessibilità ciclo-pedonale, che rende conveniente per i clienti fare acquisti nel piccolo supermercato e negli altri negozi del centro di vicinato piuttosto che spostarsi in automobile per raggiungere il non lontano ipermercato La Rotonda.

Inoltre la presenza di altri servizi, pubblici e privati, integrati nella struttura, così come la vicinanza della polisportiva assicurano un flusso di persone importante, che aumenta ulteriormente la sostenibilità del centro di vicinato.

Servizi di quartiere e commercio





Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza	Punti di debolezza	Opportunità	Minacce
Alta accessibilità pedonale Struttura ben progettata Buona offerta di commercio e servizi di quartiere Presenza di servizi pubblici Presenza di bar e edicola	Struttura datata Supermercato di dimensioni molto piccole Locali vuoti Supermercato non tanto visibile	Elevata presenza di anziani Inserito nel circuito dell'associazione Cdv Puntare su possibilità di fare una spesa completa in tempi rapidi senza bisogno di utilizzare l'auto Nuova espansione urbanistica	Vicinanza del centro commerciale la Rotonda Possibile futuro cambio della viabilità che diminuisca l'accessibilità pedonale Aumento di locali vuoti Problemi di sicurezza, in particolare al primo piano
S Strengths	W Weaknesses	O Opportunities	T Threats

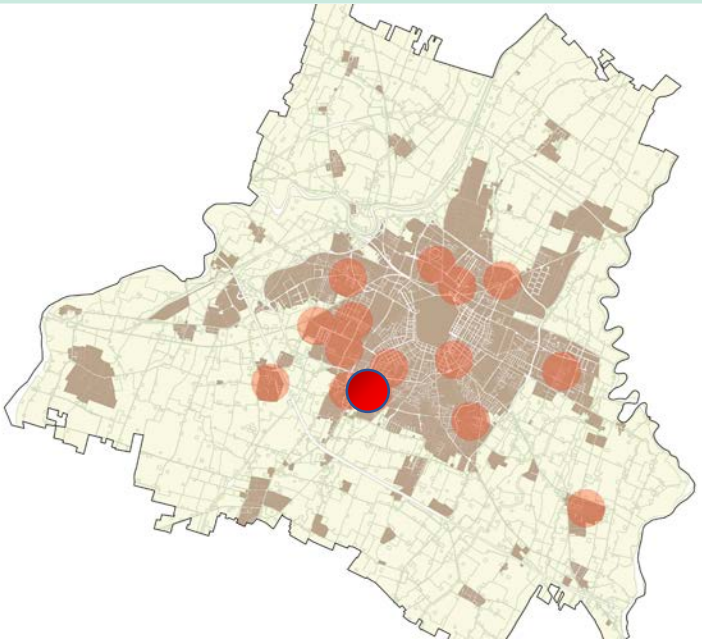
Indicazioni operative

Investire su comunicazione di vivibilità e pedonalità della zona
Intercettare chi lavora in una delle attività del centro di vicinato
Coinvolgere le associazioni del quartiere per proporre nuovi servizi
Buon contesto per sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato
(es: portineria di quartiere)

CENTRO DI VICINATO

AMENDOLA

cdv006



Profilo socio-demografico (*)

3918 residenti
47,1 età media (45,3 a Modena)
10,6% stranieri (15,2 a Modena)
27,9% anziani (23,9 a Modena)
12,9% giovani (13,5 a Modena)
7,6% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

1774 famiglie
36,2% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4,3% famiglie numerose (5 a Mo)
31,6% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
64,3% delle famiglie è originaria di Modena (escludendo le frazioni di Cognento e San Damaso è la percentuale più alta)

50.878 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
97,1 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 92,7 ha
Supermercato 200 mq
Anno di costruzione: 1975

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

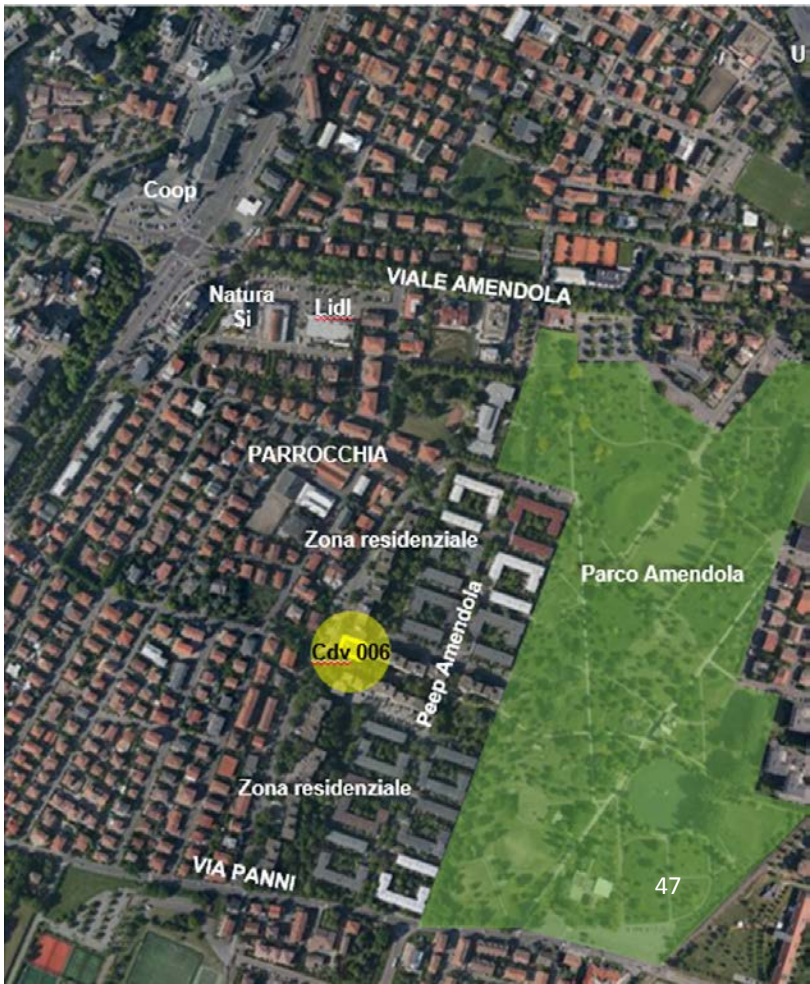
Inquadramento territoriale

Il centro di vicinato Amendola si trova all'interno del Peep Amendola, costruito a metà degli anni Settanta. Inserito in maniera armonica all'interno del progetto complessivo dell'area Parco Amendola, è stato pensato per essere facilmente raggiungibile anche in auto e con i mezzi pubblici.

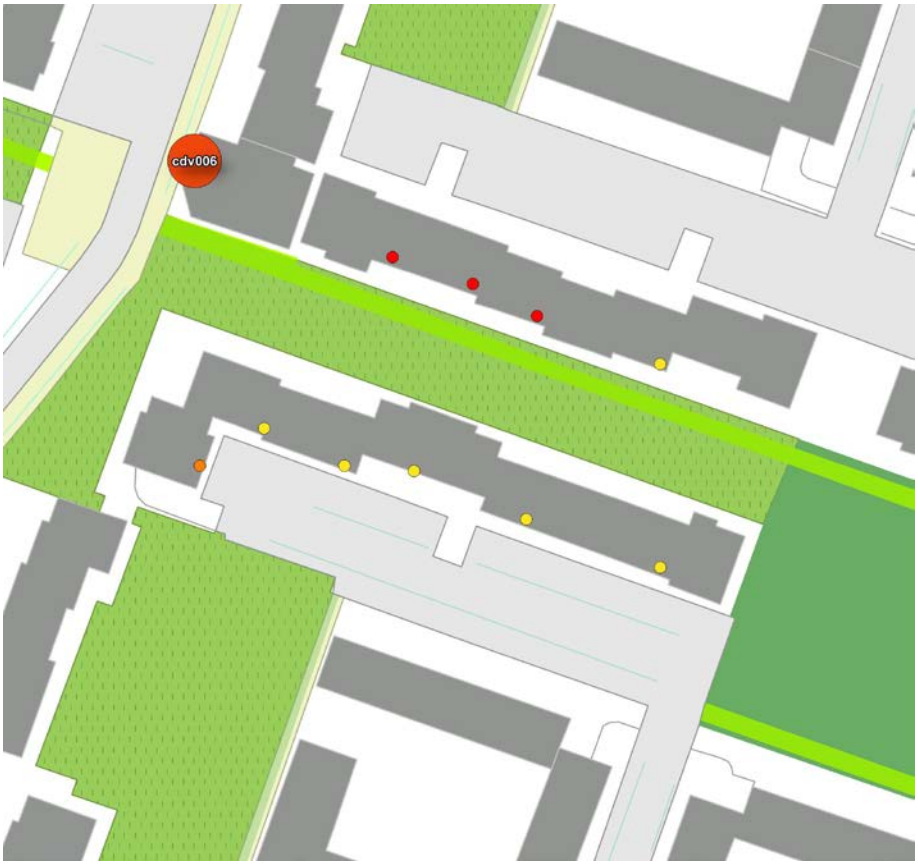
È collocato in un quartiere piuttosto vissuto, in posizione centrale e vicina sia rispetto alle scuole che al centro parrocchiale e sportivo di Santa Rita.

Considerata l'evoluzione fisica del quartiere e il cambiamento delle abitudini di consumo, sempre più legate all'utilizzo dell'automobile, oggi il Parco Amendola funziona più da barriera che da porta di accesso verso il centro di vicinato, come probabilmente era stato concepito all'origine. (è il più piccolo dei CDV)

Il supermercato, di dimensioni molto ridotte, è integrato in un contesto commerciale in forte declino, come denota la presenza di diversi locali vuoti, e poco visibile dalle strade più frequentate che delimitano la zona a sud (via Panni) e a nord (viale Amendola). Inoltre non ospita servizi pubblici che richiamino persone da fuori.
Negli anni la situazione di isolamento è peggiorata per l'apertura di diversi altri supermercati in un intorno vicino (Natura Si, Special Coop, Lidl, Unes), che hanno spostato una buona fetta di clientela verso un'offerta più varia e format più moderni



Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Alta accessibilità pedonale
Struttura inserita in un contesto prettamente residenziale, con buone relazioni di quartiere

S
Strengths

Punti di debolezza

Elevata presenza di anziani
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Possibilità di ampliamento della superficie del supermercato
Integrazione con il parco Amendola
Buon radicamento territoriale
Vicinanza della fermata dell'autobus
Spazi pubblici contigui curati e piacevoli

W
Weaknesses

Opportunità

Struttura datata
Supermercato di dimensioni molto piccole
Scarsa offerta merceologica
Elevata presenza di locali vuoti
Mancanza di servizi pubblici
Mancanza di bar e edicola
Su una strada poco frequentata, scarsa visibilità

O
Opportunities

Minacce

Accerchiamento territoriale da parte di altre strutture commerciali alimentari più moderne, convenienti e di dimensioni molto maggiori (Lidl, Special Coop, Natura Si, Unes)
Aumento dei locali vuoti
Mancanza di servizi ai residenti che compensino l'aumento della concorrenza e rendano più attrattivo il

T
Threats

Indicazioni operative

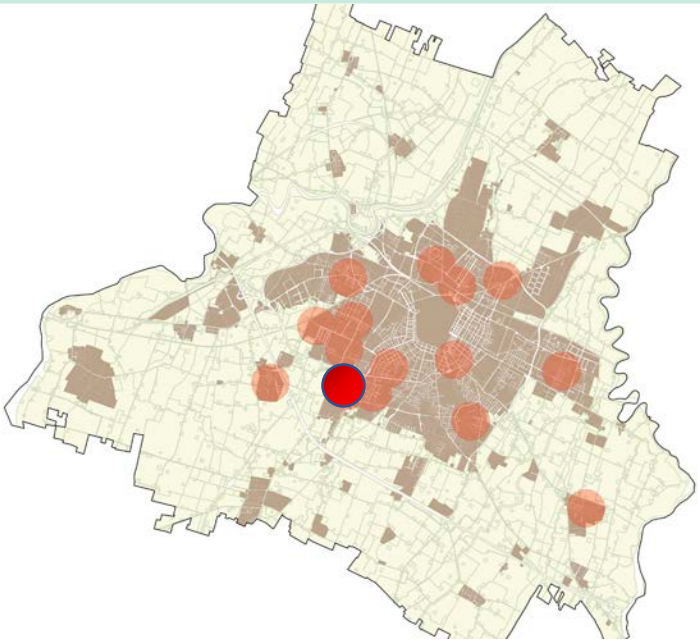
Investire su comunicazione di vivibilità e pedonalità della zona
Puntare su servizi per anziani
Intercettare chi frequenta le scuole vicine
Strutturare politiche per incentivare l'apertura di nuove attività nei tanti locali vuoti disponibili (vedi politica di Coop all'R-Nord)
Buon contesto per sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato
(es: portineria di quartiere)

CENTRO DI VICINATO

ZETA

cdv007

CENTRO DI VICINATO ZETA **Cdv 007**



Profilo socio-demografico (*)

3153 residenti
45,4 età media (45,3 a Modena)
11,8% stranieri (15,2 a Modena)
24,1% anziani (23,9 a Modena)
11,7% giovani (13,5 a Modena)
10% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)
3,2% lavoratori autonomi con fatturato maggiore di 100mila euro (1,8% a Modena)

1485 famiglie
2,1 componenti per famiglia (in media)
41,2% famiglie unipersonali (39,2% Mo)
4,2% famiglie numerose (5% Mo)
25,6% famiglie composte solo da anziani (26,5% Mo)

71.616 euro reddito familiare medio (Mo 50.442 euro)
112,1 mq la superficie media dell'abitazione (Mo 95,1 mq)

Bacino di utenza 65,1 ha
Supermercato 400 mq
Anno di costruzione: 1967/85

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

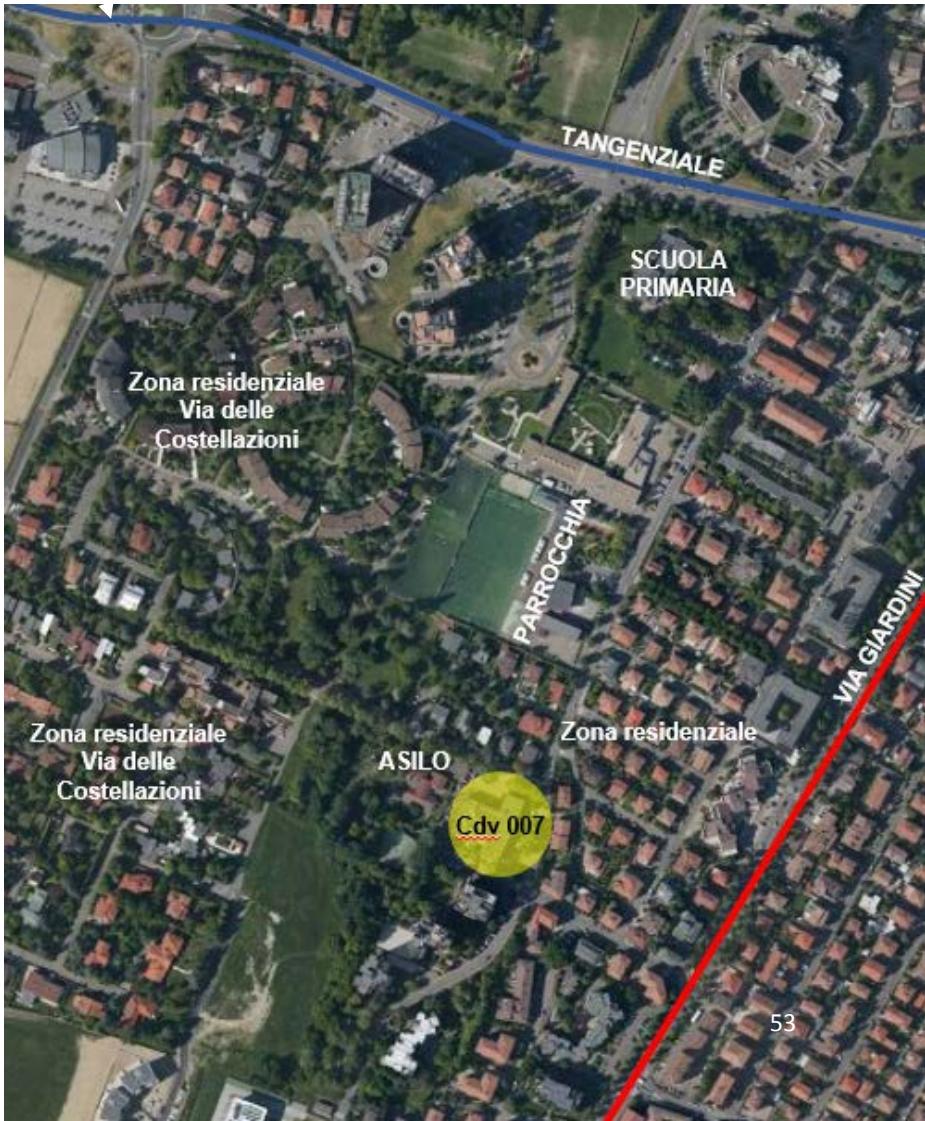
Inquadramento territoriale

Ubicato nella parte a sud ovest della città, il bacino d'utenza del centro di vicinato Zeta è delimitato a est dalla via Giardini, a ovest da via Formigina mentre a nord confina con la tangenziale Pablo Neruda.

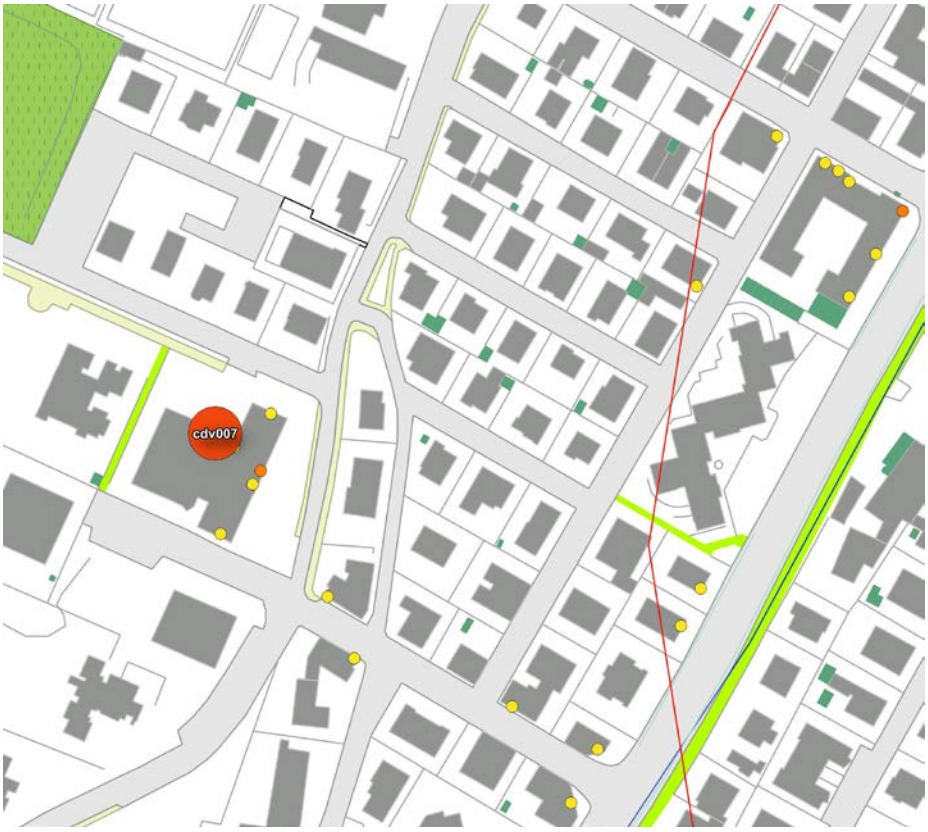
È prevalentemente una zona residenziale, caratterizzata da diverse case basse e con una densità abitativa non particolarmente elevata.

Il centro di vicinato, seppur interno rispetto alla via Giardini, dove è presente una buona offerta commerciale, è con essa ben collegato e risulta in una posizione strategica rispetto alla residenza, alla parrocchia di San Paolo e alle vicine scuole.
Il supermercato ha di recente subito una consistente ristrutturazione.

Buone le connessioni ciclopedonali anche con la zona residenziale di via delle Costellazioni.



Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Minima presenza di locali vuoti
Frequentato da persone benestanti
Buona offerta merceologica del supermercato
Presenza di altre attività commerciali che funzionano bene nell'immediato intorno

S
Strengths

Punti di debolezza

Parcheggi insufficienti
Mancanza di servizi pubblici
Banca e bar poco collaborativi (segnaletica da rivedere)

W
Weaknesses

Opportunità

Recente ristrutturazione
Bacino di utenza con un reddito molto elevato
Centro servizi di una banca al primo piano (i dipendenti sono potenziali clienti, interessanti anche per i piatti pronti per il pranzo)
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Vicinanza alla parrocchia di San Paolo

O
Opportunities

Minacce

Conflitto su sosta e parcheggi con la banca e il vicino asilo
Concorrenza di altre strutture alimentari come Lidl e Special Coop
Problemi di viabilità per chi viene dal Raffaello (via stretta)
Barriere per proteggere marciapiedi e ciclabile dalle auto viste come un limite e un problema

T
Threats

Indicazioni operative

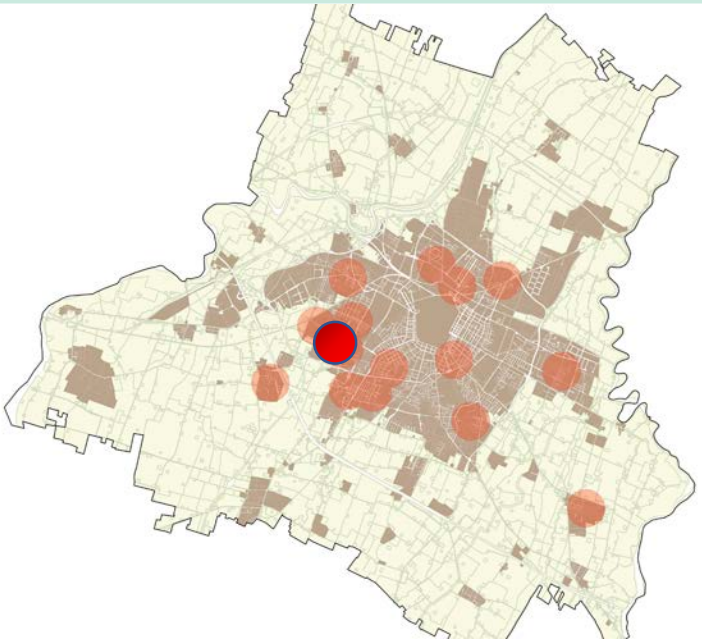
Puntare su un target di persone e famiglie con alto reddito
Supermercato appena ristrutturato e buona varietà di prodotti di rosticceria adatto all'utenza della zona
Nuovo insediamento di un'attività di ristorazione che incrementa il flusso di frequentazione

CENTRO DI VICINATO

GIARDINO

cdv008

CENTRO DI VICINATO GIARDINO **Cdv 008**



Profilo socio-demografico (*)

5426 residenti
49,9 età media (45,3 a Modena)
7,4% stranieri (15,2 a Modena)
34,4% anziani (23,9 a Modena)
11,3% giovani (13,5 a Modena)
6,9% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2526 famiglie
34,2% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
3,3% famiglie numerose (5 a Mo)
37,3% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

53.244 euro il reddito familiare medio (50.442 a Modena)
106,6 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 110,96 ha
Supermercato 400 mq
Anno di costruzione: 1973

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

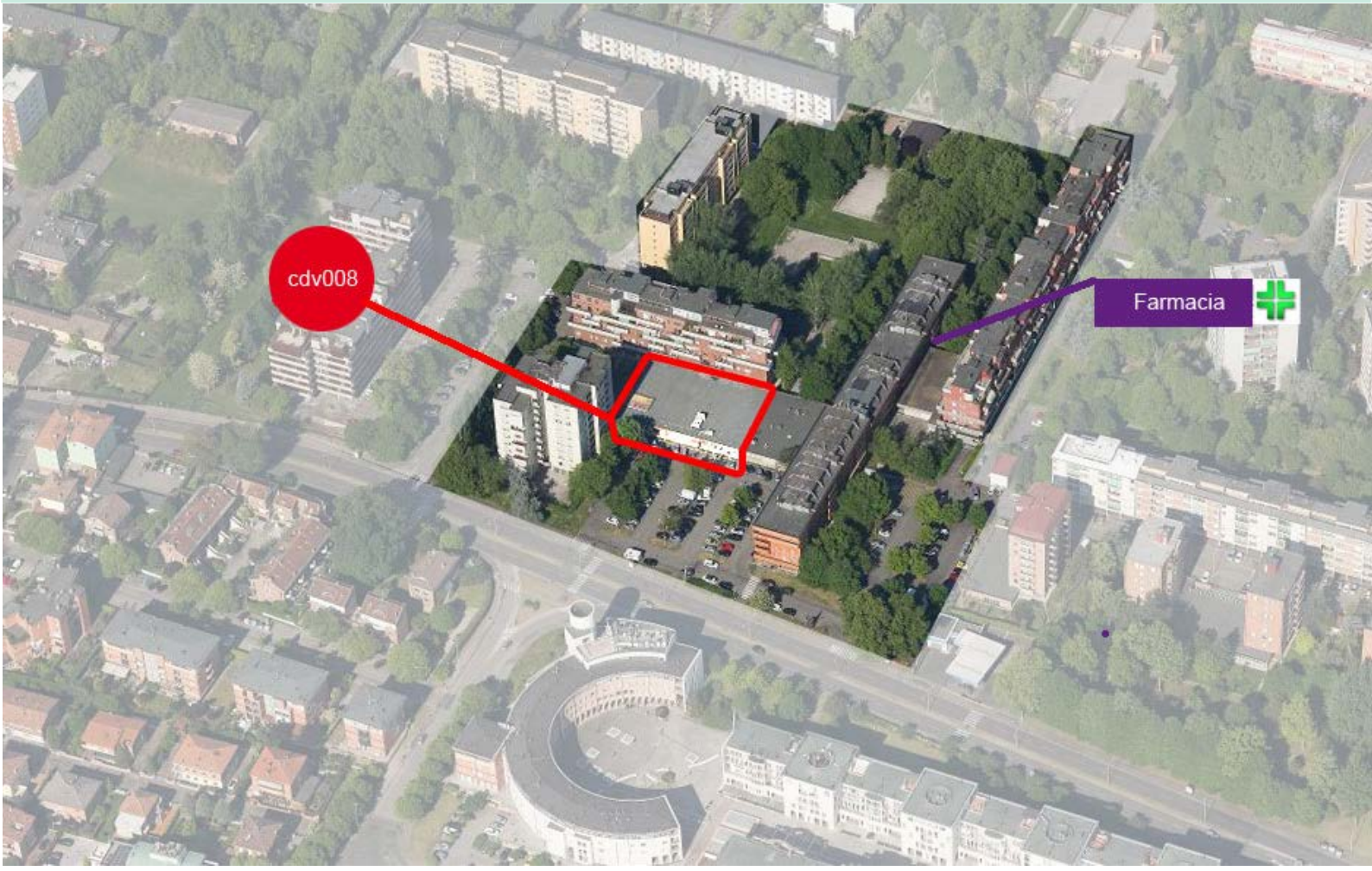
Il bacino d'utenza del centro di vicinato Giardino è inserito nel quartiere Villaggio Giardino, realizzato nei primi anni Settanta nel quadrante ovest della città, a circa 3km da Piazza Grande.

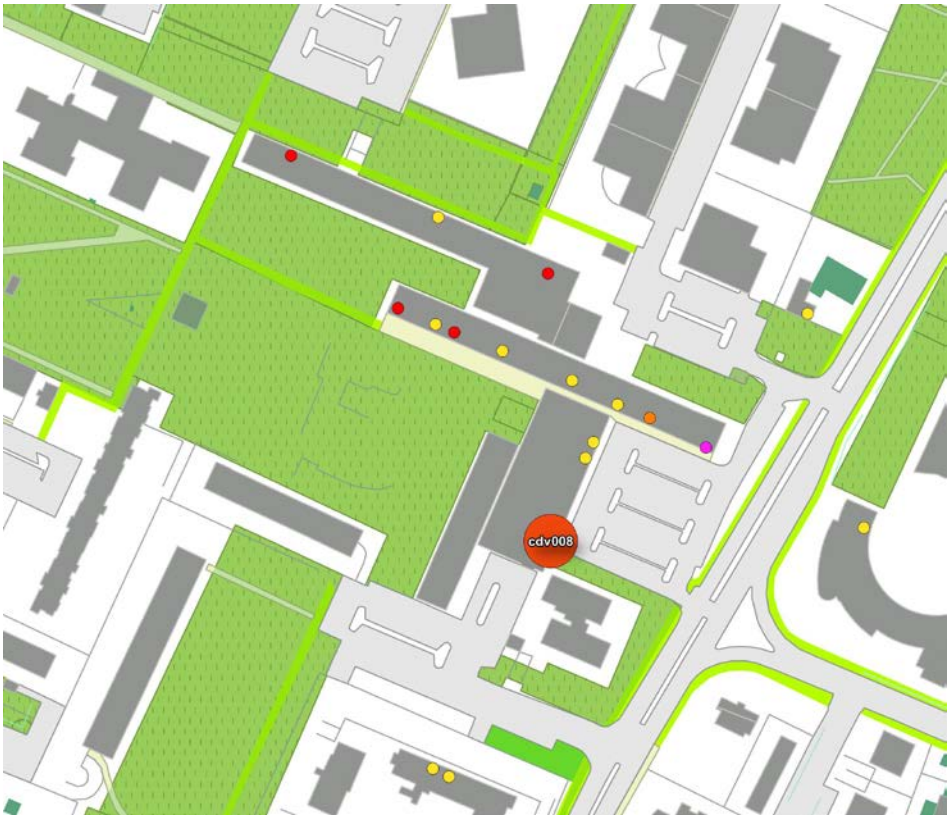
È considerato uno dei migliori esempi della città dei servizi, sia in relazione alla distribuzione sul territorio che alla varietà e qualità dell'offerta (nell'immediato intorno del supermercato si trovano la biblioteca, la sala di quartiere, la scuola materna e l'asilo nido).

Una caratteristica distintiva dell'area è l'elevatissima presenza di verde urbano, richiamata anche dal nome, attraversato da una fitta rete di percorsi pedonali e ciclabili che favoriscono gli incontri e la dimensione di vicinato, così come la piazza del quartiere (Guido Rossa), luogo simbolo della comunità del Villaggio.

Penalizzata in termini di accessibilità è la parte di bacino di utenza dall'altro lato di via Formigina, strada ad alto scorrimento che funziona da barriera rispetto agli spostamenti ciclo-pedonali.
Stesso ragionamento vale per la zona oltre via Leonardo da Vinci, anch'essa marginale rispetto al baricentro del Villaggio in cui si inserisce perfettamente anche il supermercato del centro di vicinato.

Servizi di quartiere e commercio





Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Alta accessibilità pedonale
Quartiere molto vissuto
Forte radicamento territoriale
Alta offerta di commercio
Attività commerciali attrattive
Presenza di servizi pubblici
Presenza di bar, edicola e farmacia
Biblioteca molto frequentata

S
Strengths

Punti di debolezza

Struttura datata che richiede interventi di manutenzione
Parcheggio insufficiente
Segnaletica da rivedere

W
Weaknesses

Opportunità

Elevata presenza di anziani
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv Piazza Guido Rossa
Zona molto popolata
Buona presenza di associazioni attive nel quartiere
Vicinanza asilo nido e scuola materna

O
Opportunities

Minacce

Vicinanza del supermercato Leonardo, molto più grande e moderno
Difficili rapporti con il condominio (segnalazione Conad)
Vandalismo in quartiere
Conflitti per il parcheggio con il mercatino del riuso (una volta al mese)
Circondato su due lati da strade ad alto scorrimento che fungono da barriera (via Formigina e via Leonardo Da Vinci)

T
Threats

Indicazioni operative

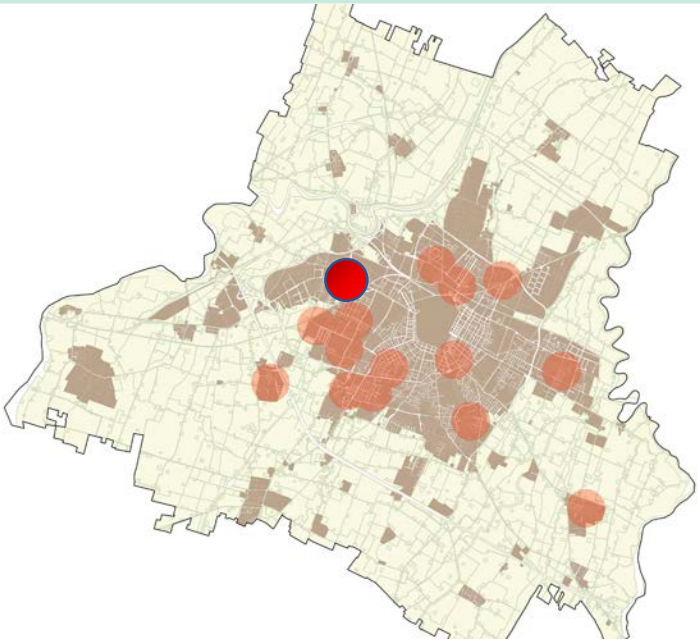
Puntare su servizi per anziani
Investire su comunicazione di vivibilità e pedonalità della zona
Coinvolgere associazioni di quartiere in una strategia integrata
Buon contesto per sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato (es: portineria di quartiere)

CENTRO DI VICINATO

MADONNINA

cdv009

CENTRO DI VICINATO MADONNINA **Cdv 009**



Profilo socio-demografico (*)

4790 residenti
46,7 età media (45,3 a Modena)
14,9% stranieri (15,2 a Modena)
27,1% anziani (23,9 a Modena)
13,4% giovani (13,5 a Modena)
5,6% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2157 famiglie
36,9% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
5,7% famiglie numerose (5 a Mo)
29,9% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

42.752 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
90,2 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 82,7 ha
Supermercato 450 mq
Anno di costruzione: 1965/85

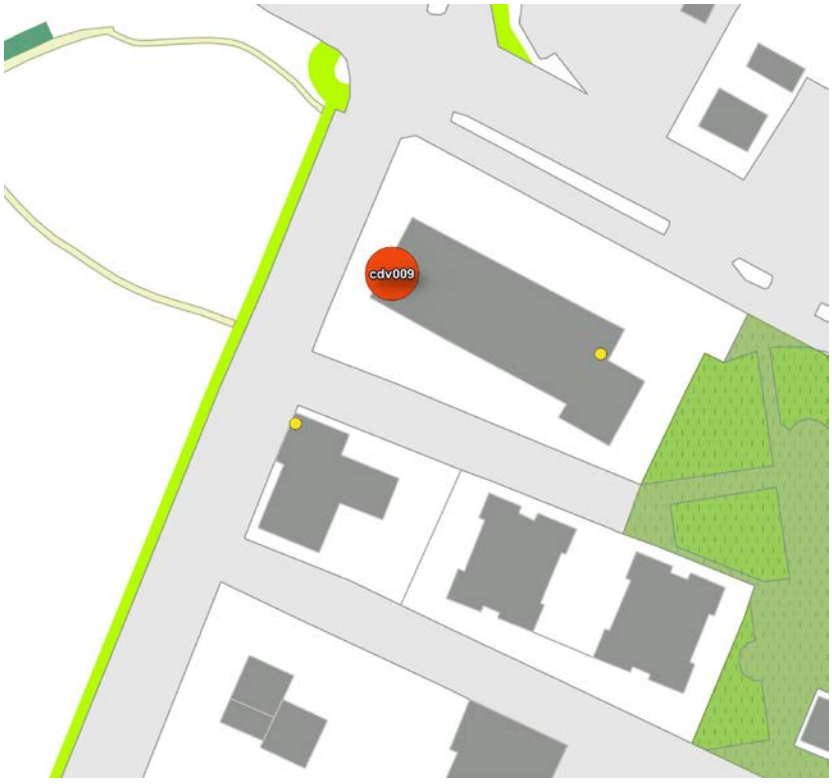
(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Il bacino d'utenza del centro di vicinato Madonnina è collocato nel quartiere Madonnina situato nel quadrante nord ovest della città, da sempre cerniera di collegamento tra tessuto residenziale nella parte verso il centro e tessuto produttivo, sempre più diffuso mano mano che ci si sposta verso la periferia ovest. È attraversato longitudinalmente da est a ovest dalla via Emilia, che divide l'area in due zone distinte e scollegate tra loro.

Il centro di vicinato oggi si trova nell'area del bacino di utenza collocata a sud della via Emilia, dove si trovano anche la Polisportiva e le scuole elementari e medie a servizio del quartiere.
Il confine sud è segnato dal vecchio tracciato della ferrovia, recentemente dismessa. Anche se sono stati aperti alcuni varchi ciclopedonali, la massicciata rappresenta ancora una evidente barriera che separa e isola il quartiere della Madonnina dal vicino Villaggio Artigiano di Modena Ovest. In prospettiva è prevista la ricucitura del quartiere con il resto della città e la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo l'ex tracciato ferroviario.

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza	Punti di debolezza	Opportunità	Minacce
Radicamento territoriale Vicinanza dell'ufficio postale Buona visibilità dalla via Emilia	Struttura datata che richiede diversi interventi di manutenzione Bassa accessibilità pedonale Scarsa presenza di altre attività commerciali Contesto poco curato Cancellata esterna da risistemare Reddito basso Parcheggio piccolo	Prossimo trasferimento in una nuova struttura a poche centinaia di metri di distanza Presenza diffusa di anziani Inserito nel circuito dell'associazione Cdv Vicinanza della parrocchia	Nuova apertura Eurospar Possibile nuova apertura Lidl in via Tabacchi Quartiere con diverse problematiche sociali
S Strengths	W Weaknesses	O Opportunities	T Threats

Indicazioni operative

Il supermercato dovrebbe trasferirsi a breve, difficile in questo contesto dare indicazioni operative
Sicuramente alla Madonnina manca un vero centro di vicinato, che però è difficile immaginare lungo la via Emilia Ovest, mentre avrebbe più senso prevederlo vicino alla Polisportiva e alle scuole o alla zona residenziale di via D'Avia /via Uccelliera

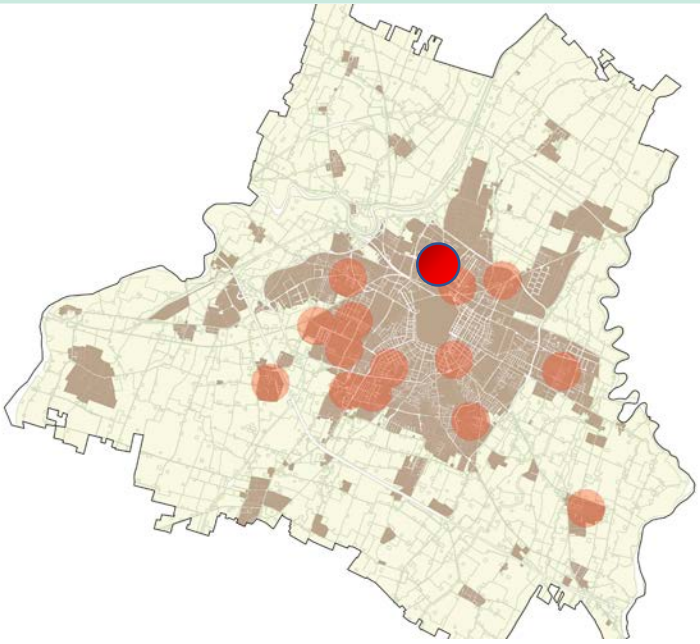
CENTRO DI VICINATO

SACCA

cdv010

CENTRO DI VICINATO SACCA

Cdv 010



Profilo socio-demografico (*)

3804 residenti
42,6 età media (45,3 a Modena)
19,2% stranieri (15,2 a Modena)
20,7% anziani (23,9 a Modena)
16,6% giovani (13,5 a Modena)
5,7% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

1603 famiglie
35,4% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
6,9% famiglie numerose (5 a Mo)
25,5% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
63,6% famiglie non hanno componenti anziani

38.509 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
84,3 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

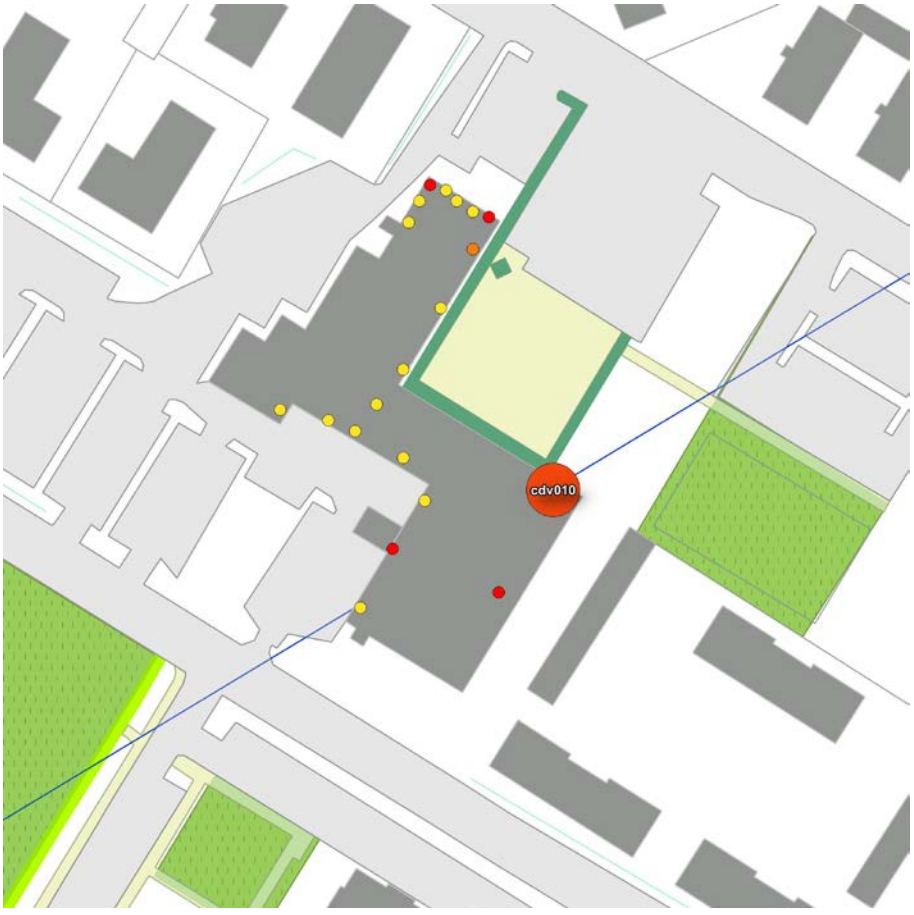
Bacino di utenza 102,64 ha
Supermercato 500 mq
Anno di costruzione: 1981

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Questo centro di vicinato si trova nella zona della fascia ferroviaria, mix tra produttivo e residenziale, area composta da molte aree incompiute (mercato bestiame), molti nuovi interventi (area Victoria, residenze area ex Corni, residenze via Finzi) a sud di via delle Suore, quartiere storico (anche Ina casa) tra centro di vicinato e Polisportiva Sacca

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Buona accessibilità
Presenza del bar
Parcheggi adeguati

S
Strengths

Punti di debolezza

Segnaletica da rifare
Chiusura di molte attività
Non funzionano ascensori e scale mobili (bassa accessibilità al primo piano)
Struttura esterna da riqualificare

W
Weaknesses

Opportunità

Zona densamente popolata
Utilizzo dei locali vuoti per politiche di rilancio del cdv
Bando Periferie (?)
Vicinanza asilo nido, scuola materna e elementari
Vicinanza della scuola di inglese
Vicinanza del centro
Victoria per veicolare clienti
Elevata presenza di giovani e famiglie numerose

O
Opportunities

Minacce

Locali vuoti in aumento
Negozi sostituiti da uffici e altre attività non aperte al pubblico che non generano passaggio
Prossima apertura Esselunga in area ex consorzio agrario
È la zona con il reddito familiare più basso
Forte concentrazione di stranieri
Spostamento della scuola materna

T
Threats

Indicazioni operative

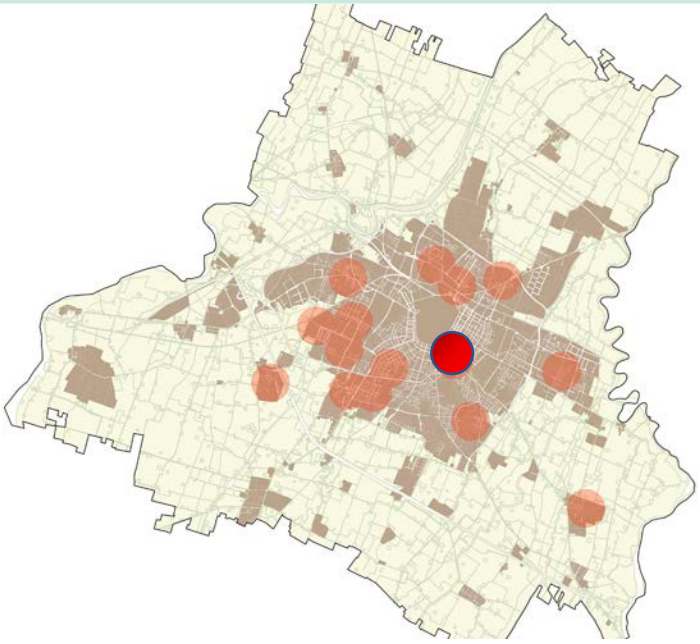
Utilizzare alcuni locali vuoti per aprire servizi pensati in particolare per la popolazione straniera e giovane
Buon contesto per sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato (es: portineria di quartiere, servizi sanitari)
Progettare attività per intercettare le famiglie e i bambini che frequentano le scuole vicine
Vista la prossima apertura di Esselunga è opportuno pensare a servizi integrativi per le famiglie che rendano più attrattivo fare la spesa nel centro di vicinato (offerte speciali per i residenti, rosticceria e banco fresco, tempi più veloci, fidelizzazione del cliente)

CENTRO DI VICINATO

PARCO

cdv011

CENTRO DI VICINATO PARCO **Cdv 011**



Profilo socio-demografico (*)

7683 residenti
46,1 età media (45,3 a Modena)
19,3% stranieri (15,2 a Modena)
25% anziani (23,9 a Modena)
12,5% giovani (13,5 a Modena)
9,3% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

3823 famiglie
47,8% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4,1% famiglie numerose (5 a Mo)
27,8% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

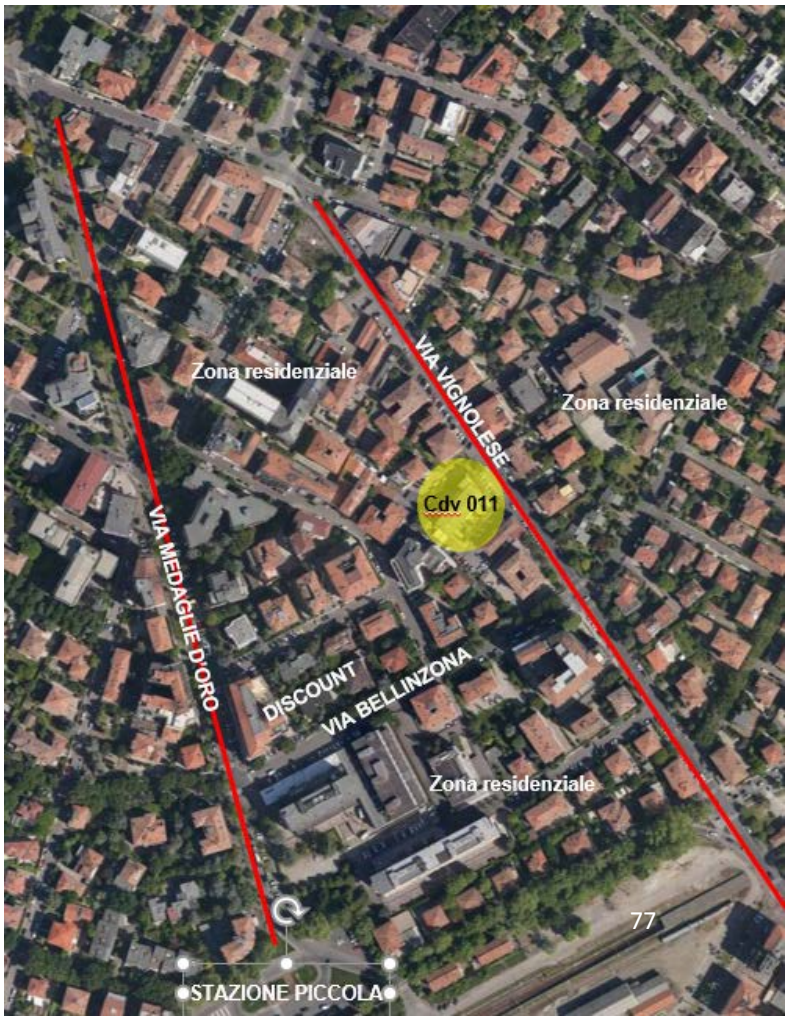
62.548 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
84,3 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 71,74 ha
Supermercato 390 mq
Anno di costruzione: 1985

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Il Parco è il centro di vicinato più vicino al centro storico.
Gli manca però la dimensione di centro di vicinato (progettazione anni 70 con scuole, centro sportivo, piazzetta, verde, servizi e commercio integrati), di fatto è un supermercato su via Vignolese con varie tipologie di negozi alimentari e non dislocati lungo la via.
E' una zona densamente abitata, divisa tra una parte edificata con palazzoni e l'altra con villette basse di inizio Novecento
Spine commerciali:
. via Vignolese
. Medaglie d'Oro spina commerciale in passato importante, oggi in decadenza
. altro polo commerciale in via Bellinzona, con discount di dimensioni paragonabili al cdv Parco con utenza di persone con reddito più basso.



Servizi di quartiere e commercio

Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza	Punti di debolezza	Opportunità	Minacce
Alta visibilità dalla strada Banco fresco/prodotti pronti molto fornito È un supermercato tradizionale, manca la dimensione fisica e sociale del centro di vicinato	Assenza di servizi pubblici nell'immediato intorno Assenza di impianti sportivi, scuole e altre attività che possano portare clienti	Zona densamente popolata Elevata presenza di singles Zona con un reddito familiare elevato Inserito nel circuito dell'associazione Cdv Ristrutturazione programmata nel 2018	Forte concentrazione di stranieri Contesto molto polarizzato, forti disuguaglianze Difficoltà di integrazione (mondi separati) Relazioni difficili con i condomini e le abitazioni limitrofe che occupano posti auto (segnalazione Conad
S Strengths	W Weaknesses	O Opportunities	T Threats

Indicazioni operative

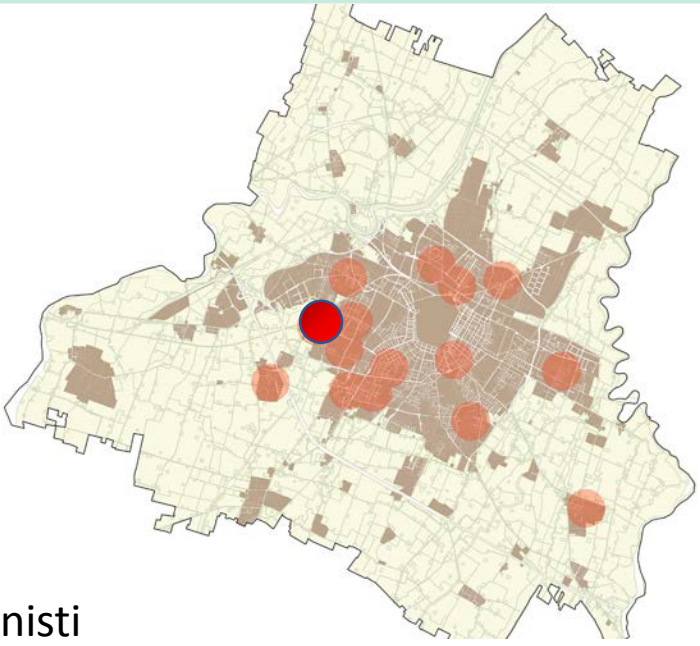
Non necessità di particolari politiche di rilancio
E' un supermercato medio piccolo che però funziona perché intercetta una parte di utenza del quartiere che apprezza il servizio e il format

CENTRO DI VICINATO

LEONARDO

cdv012

CENTRO DI VICINATO LEONARDO **Cdv 012**



Profilo socio-demografico (*)

1504 residenti
43,8 età media (45,3 a Modena)
3,6% stranieri (15,2 a Modena)
16,8% anziani (23,9 a Modena)
12,4% giovani (13,5 a Modena)
9,3% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

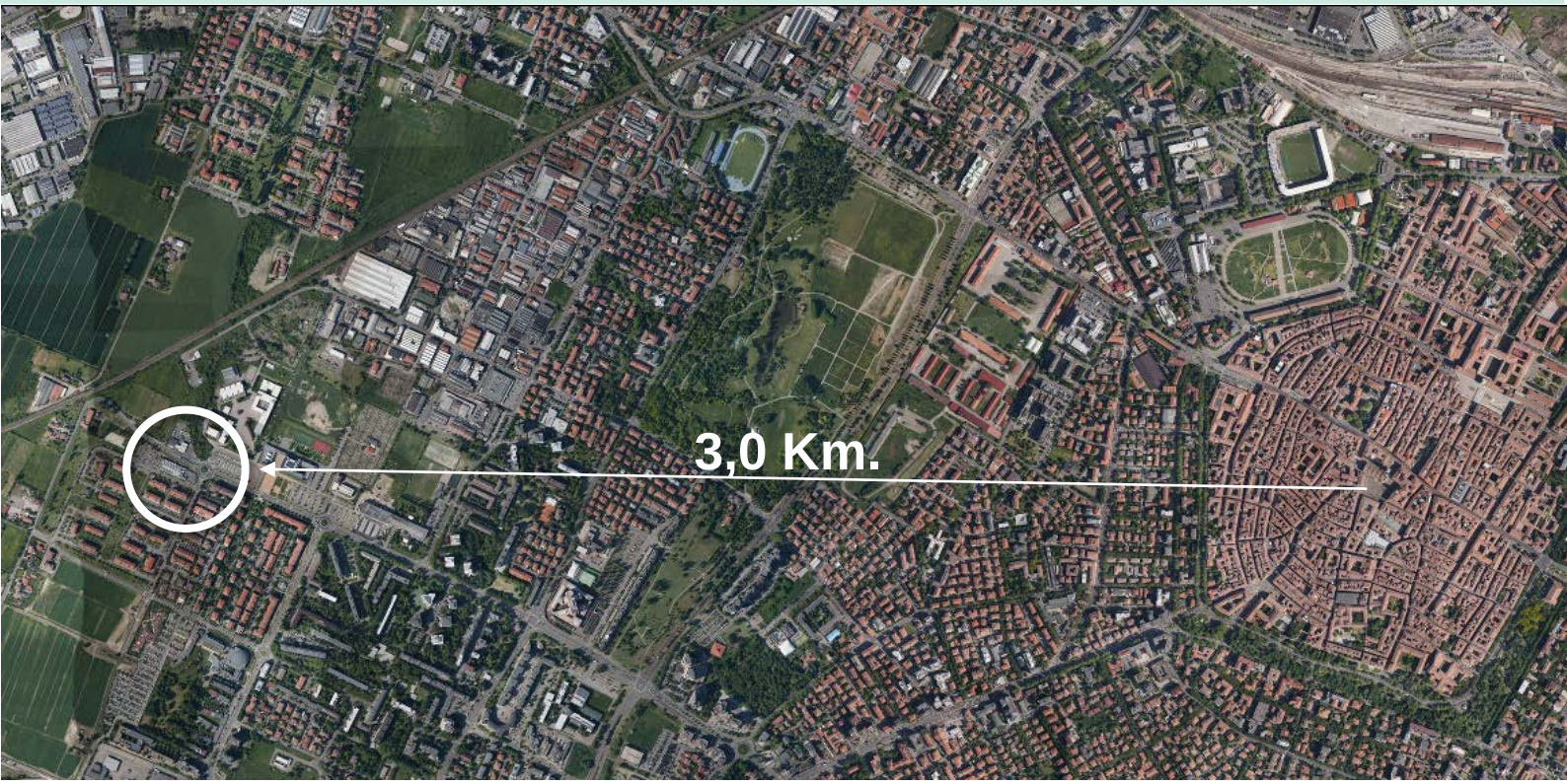
3823 famiglie
25,9% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4,1% famiglie numerose (5 a Mo)
15,7% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

61.318 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
116,6 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 57,2 ha
Supermercato 1047 mq
Anno di costruzione: 2007

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale



Il Leonardo è un comparto di nuova edificazione su strada ad alto scorrimento delimitato dalla tangenziale su due lati e vi è una bassa densità abitativa.
Nel bacino:

- Forum Monzani come polo culturale
- polo scolastico (istituti superiori) più grande della città
- Parrocchia Gesù redentore con impianti sportivi
- skate park (l'unico della città)

Progettato non come centro di vicinato classico, ma come supermercato di dimensioni medio grandi attrattivo per una spesa fatta in auto, di fatto ha una buona utenza richiamata dalla fortunata posizione di passaggio.
Infine, a differenza dei tradizionali centri di vicinato, è stato progettato per favorire un'accessibilità più automobilistica che pedonale Si trova in un quartiere di nuova edificazione, con alloggi molto più grandi della media e abitato da famiglie giovani.

Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Alta visibilità dalla strada
Supermercato di oltre 1000mq
Collocato in posizione strategia, per intercettare anche chi è diretto a Cognento o in tangenziale
Parcheggio grande e comodo
È un supermercato tradizionale, manca la dimensione fisica e sociale del centro di vicinato
Di recente costruzione

S
Strengths

Punti di debolezza

Assenza di servizi pubblici nell'immediato intorno
Privilegia l'accessibilità automobilistica

W
Weaknesses

Opportunità

Zona con un reddito familiare elevato
Inserito nel circuito dell'associazione Cdv
Vicinanza a scuole, parrocchia e centro servizi Bper (utenti e personali potenziali clienti)

O
Opportunities

Minacce

Zona poco popolata
Bassissima presenza di anziani (tra i principali beneficiari dei cdv)
Favorisce più l'accessibilità automobilistica che quella pedonale
Qualche atto di vandalismo

T
Threats

Indicazioni operative

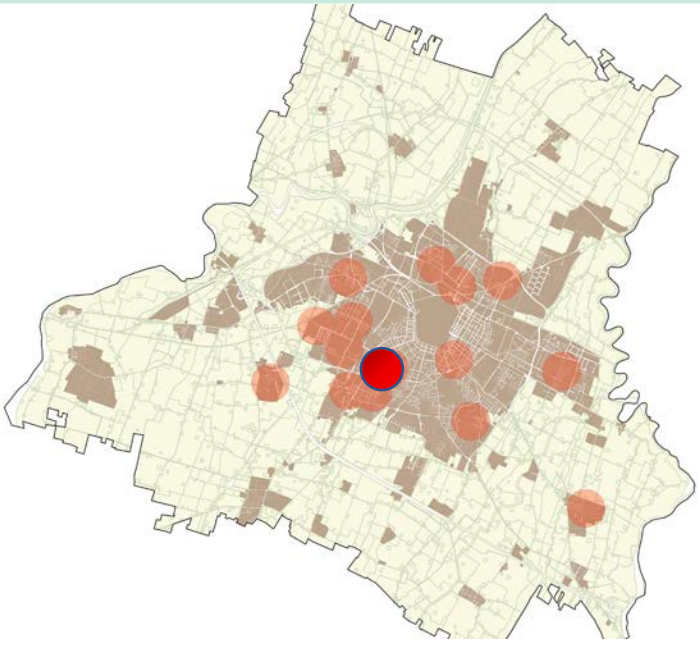
Non è un centro di vicinato ma un supermercato standard di 1000 mq
Non necessità di politiche di rilancio
Si potrebbe immaginare una funzione di sorveglianza / custodia delegata ai frequentatori dello skate park che in parte finanzi il mantenimento e la cura della rampa e degli spazi pubblici circostanti

CENTRO DI VICINATO

WILIGELMO

cdv013

CENTRO DI VICINATO WILIGELMO **Cdv 013**



Profilo socio-demografico (*)

5973 residenti
46 età media (45,3 a Modena)
17,3% stranieri (15,2 a Modena)
25,4% anziani (23,9 a Modena)
13,6% giovani (13,5 a Modena)
7,4% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2881 famiglie
44,9% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4,5% famiglie numerose (5 a Mo)
28,9% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

46.760 euro il reddito familiare medio (50.442 a Modena)
89,5 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 68,3 ha
Supermercato 800mq (insegna Unes)
Anno di costruzione: 1997

Alta presenza di single, reddito più basso della media, percentuale di stranieri più alta della media. Presenta tutte le caratteristiche dei centri di vicinato, ma il supermercato ha una dimensione maggiore della media.

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

Centro di vicinato di moderna concezione progettazione urbanistica che integra servizi e commercio più spazi pubblici (piazzetta e arredo urbano)
Zona prevalente edilizia anni Sessanta, di cerniera tra centro storico e periferia.
Il quartiere è prevalentemente residenziale, collocato a lato del Bonvi Park e del Parco Amendola.
Nell'immediato intorno ci sono:
Una polisportiva (divisa ni due blocchi) e molto attiva con l'insediamento di una nuova palestra, una farmacia, la casa delle associazioni, un bar pasticceria molto frequentato, e varie attività sanitarie come medici generici e veterinario.
Nella piazzetta antistante il supermercato è stato collocato un punto di ritiro dei pacchi Amazon.
Il centro è frequentato anche di domenica in quanto li supermercato è sempre aperto e il bar è molto frequentato.

Servizi di quartiere e commercio

Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Alta visibilità dalla strada
Supermercato di grandi dimensioni
Varietà e qualità dei banchi fresco
È un vero centro di vicinato, progettato però con una logica più moderna e quindi più funzionale
Struttura e contesto ben tenuti
Piazzetta
Attività commerciali e di servizio integrate e attrattive
Presenza del bar e della farmacia
Assenza di locali vuoti
Alta accessibilità pedonale accompagnata ad alta accessibilità automobilistica

S
Strengths

Punti di debolezza

Insegna (Unes) poco conosciuta in città

W
Weaknesses

Opportunità

Area densamente popolata
Vicinanza alla polisportiva
Presenza di diverse associazioni di quartiere
Alta presenza di singles
Attira anche famiglie che abitano in zona viali che per ragioni di tempo, vicinanza e comodità preferiscono fare la spesa in un supermercato di medie dimensioni rispetto a andare in una struttura più grande

O
Opportunities

Minacce

Zona satura di offerta alimentare
Concorrenza elevata
Bassissima presenza di anziani (tra i principali beneficiari dei cdv)
Favorisce più l'accessibilità automobilistica che quella pedonale
Frequentato prevalentemente da italiani (anche se nel bacino di utenza la percentuale di stranieri è più alta della media)

T
Threats

Indicazioni operative

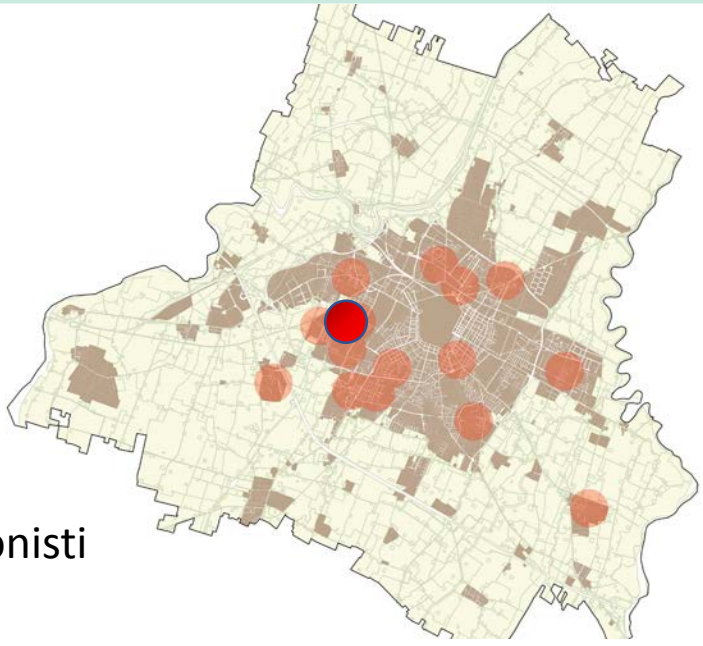
E' un vero centro di vicinato, progettato però con una logica più moderna
E' il contesto ideale dove sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato
(es: commercio on-demand, temporary, portineria di quartiere)

CENTRO DI VICINATO

NOBILI

cdv014

CENTRO DI VICINATO NOBILI **Cdv 014**



Profilo socio-demografico (*)

2748 residenti
47,8 età media (45,3 a Modena)
12,1% stranieri (15,2 a Modena)
29% anziani (23,9 a Modena)
11,9% giovani (13,5 a Modena)
7,1% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2881 famiglie
2,2 componenti per famiglia (in media)
36,9% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4% famiglie numerose (5 a Mo)
10,6% famiglie monogenitoriali
33% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

47.535 euro il reddito familiare medio (50.442 a Modena)
99,4 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 45,7 ha
Supermercato 600 mq (insegna Sigma)
Anno di costruzione: 1988

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

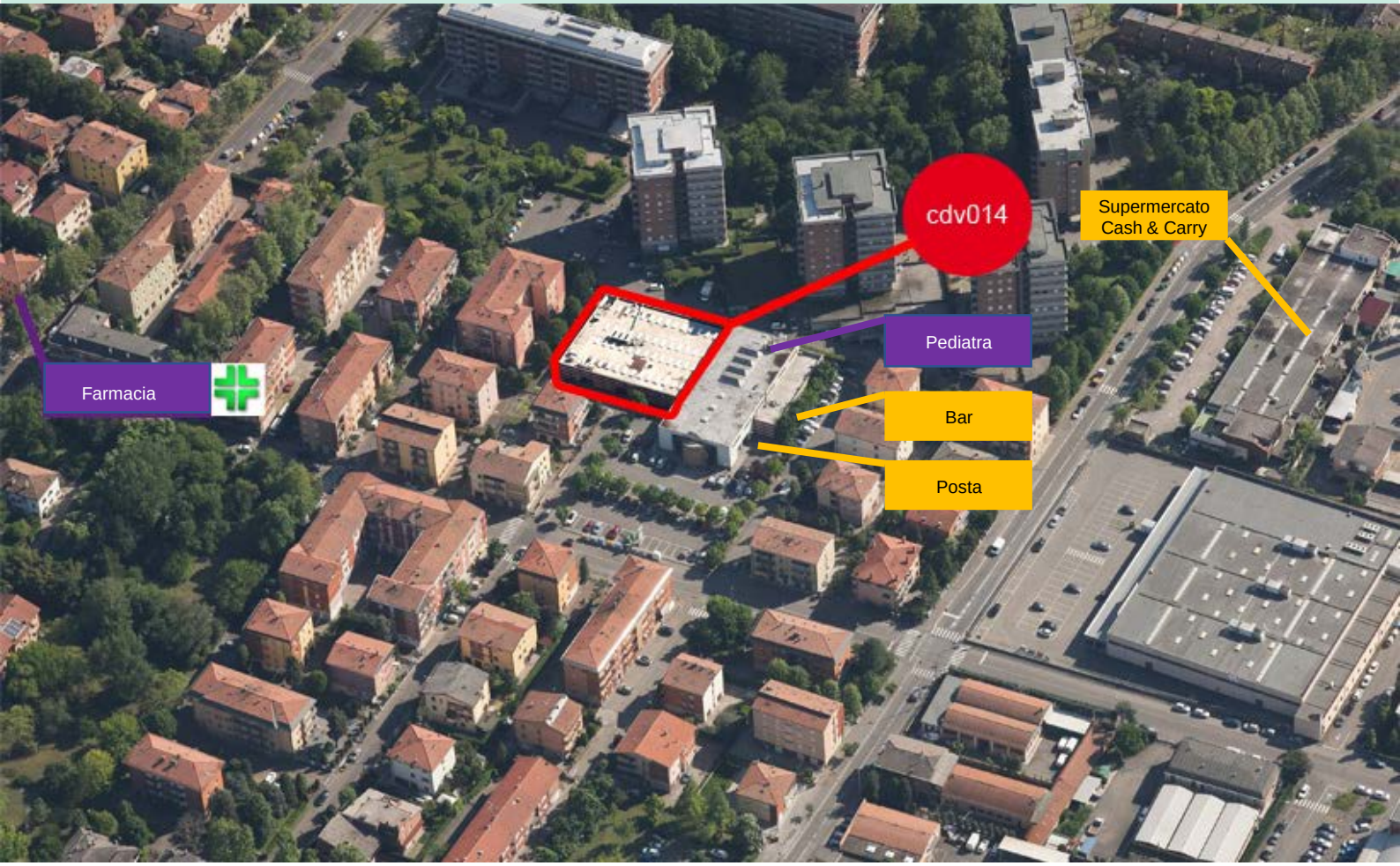
Bacino d'utenza di dimensioni ridotte, caratterizzata da un' alta presenza di insediamento produttivo (largamente dismesso) per la vicinanza al Villaggio Artigiano Modena Ovest (zona nord ovest)
Al confine ad est si trovano i due polmoni verdi di Modena: il parco Ferrari e il parco della Londrina.

Separato dalla vecchia ferrovia/Diagonale dismessa dal quartiere Madonnina e anche dal quartiere Leonardo

L'edificio è di un unico proprietario e al suo interno vi sono oltre al supermercato anche attività sanitarie (quali pediatra) un ufficio postale e varie attività commerciali.

Lungo via Nobili e a poca distanza dal cdv vi sono vari negozi commerciali a servizio delle residenze e in prossimità vi sono anche una farmacia e una tabaccheria.

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Supermercato di 600metri
Varietà e qualità dei banchi fresco
Ufficio postale
Altre attività commerciali e di servizio che assicurano un'offerta diversificata
Altre attività commerciali dall'altro lato della strada
Struttura e contesto ben tenuti
Presenza del bar

S
Strengths

Punti di debolezza

Supermercato nascosto
Alcuni locali vuoti al primo piano
Scarsa visibilità delle attività collocate al primo piano
Parcheggio insufficiente

W
Weaknesses

Opportunità

Prossimo ricongiungimento con il quartiere Madonnina
Unico proprietario di tutta la struttura del cdv
Piazzetta coperta
Alta presenza di anziani

O
Opportunities

Minacce

Recente apertura dell'Eurospar
Concorrenza in aumento
Bacino di utenza di piccole dimensioni e poco popolato
Vicinanza al Villaggio Artigiano, dove c'è un'elevata concentrazione di capannoni dismes

T
Threats

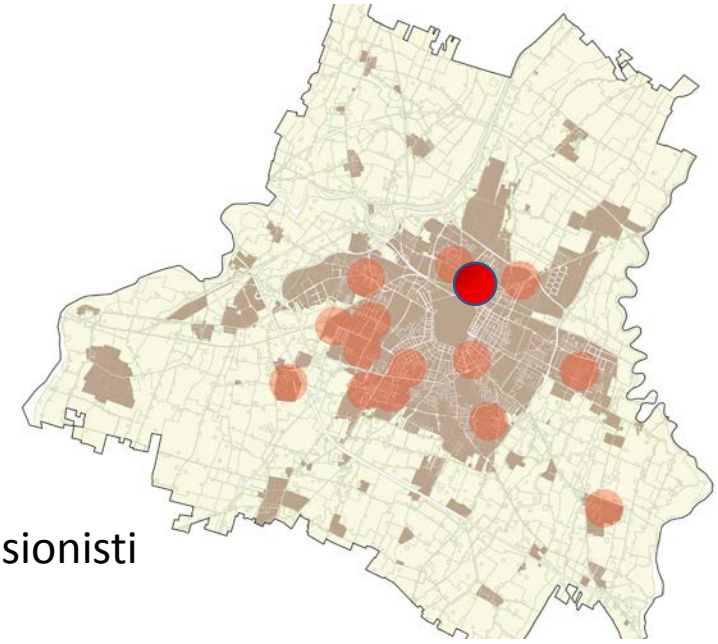
Indicazioni operative

Valutare l'insediamento di attività e servizi funzionali a politiche di rilancio del Villaggio Artigiano, in particolare in vista della trasformazione del tracciato dell'ex ferrovia in percorso ciclo-pedonale
Avviare un confronto col proprietario della struttura per monitorare meglio la situazione del cdv

CENTRO DI VICINATO

RNORD

cdv015



Profilo socio-demografico (*)

5430 residenti
41 età media (45,3 a Modena)
33,6% stranieri (15,2 a Modena)
16,7% anziani (23,9 a Modena)
16,3% giovani (13,5 a Modena)
6,4% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2459 famiglie
43,7% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
7,8% famiglie numerose (5 a Mo)
19,6% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)
24,5% delle famiglie sono extracomunitarie (10,7% a Modena)
31,5% delle famiglie è originaria di Modena (52% a Modena)

38.998 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
81,6 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 57,1 ha
Supermercato 1048 mq
Anno di costruzione: 1973

(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

E' situato nella zona della fascia ferroviaria, in un contesto difficile ma in via di riqualificazione, Rnord (intervento coop più contratto di quartiere comune) viale Gramsci e parco XX Aprile

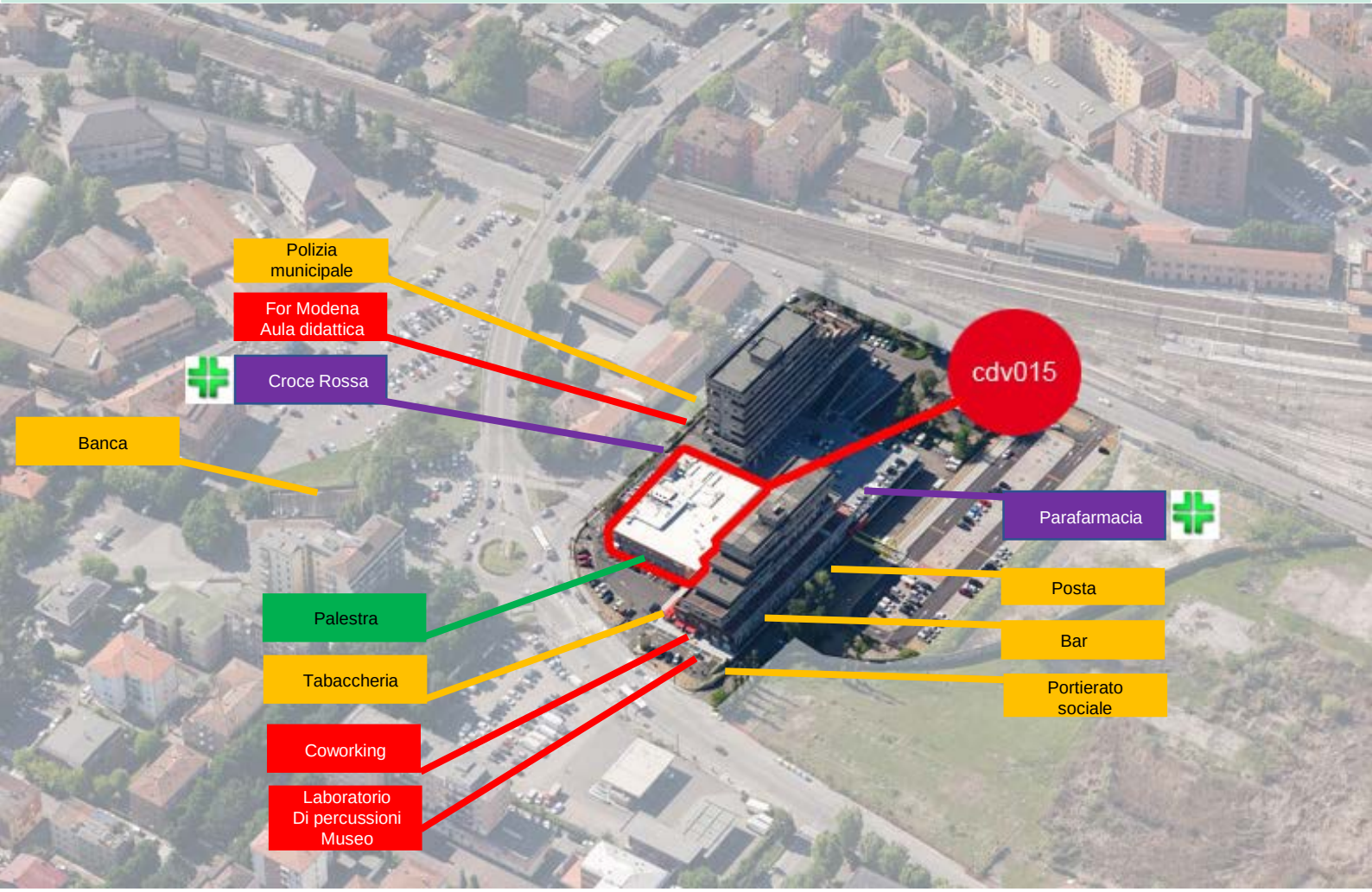
E' situato tra la barriera tangenziale a nord, a ovest area dell'ex mercato bestiame incompiuta, le scuole Marconi, la biblioteca e la palestra PalaMadiba.

Inoltre è confinante con area ex consorzio agrario dove è previsto nuovo intervento Esselunga, la ferrovia (e stazione) altro confine/barriera importante rispetto al centro della città, lo
snodo tra Crocetta e Sacca (che insieme formano la fascia Nord che presenta caratteristiche omogenee).

All'interno dell'edificio è stato realizzato un progetto di riqualificazione ha dotato la struttura di:

- un portierato sociale
- una palestra (La Fenice)
- una posta
- un Fablab e Coworking
- un centro di aggregazione giovanile
- la Croce Rossa

Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza

Supermercato di oltre 1000mq
Allestimento moderno e curato
Alta qualità dei prodotti e mix merceologico vario
Punto edicola interno
Supermercato appena ristrutturato
Presenza di servizi pubblici nella struttura (polizia municipale, ufficio postale)
Presenza di portierato
Presenza di varie attività di servizio (palestra, parafarmacia, bar con caffetteria) e uffici (Modena formazione)

S
Strengths

Punti di debolezza

R-Nord è l'edificio simbolo del degrado cittadino
Contesto sociale problematico
Il condominio necessita di riqualificazione esterna
Parcheggio nuovo non vicinissimo

W
Weaknesses

Opportunità

Coop come principale interlocutore (proprietario di diversi spazi)
Presenza di attività innovative quali coworking, fablab e studentato universitario
Elevati investimenti pubblici effettuali negli anni passati che hanno notevolmente riqualificato il contesto
Galleria riqualificata
Risorse bando Periferie
Cambiamo (Stu partecipata dal Comune) gestisce lo stabile
Elevata presenza di famiglie numerose

O
Opportunities

Minacce

Prossima apertura di Esselunga, che farà un ipermercato alimentare di 2500mq
Elevatissima concentrazione di stranieri
Zona con una reddito familiare medio molto basso

T
Threats

Indicazioni operative

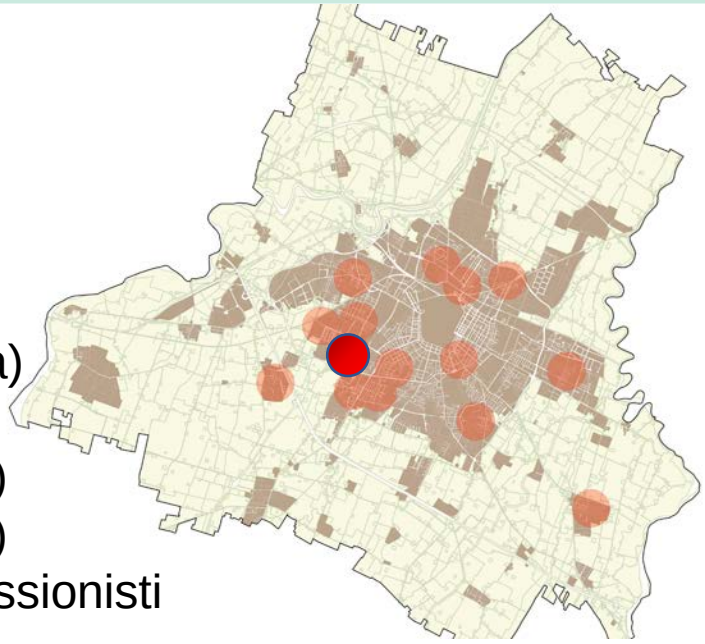
. È un contesto adatto per sperimentare servizi innovativi per la popolazione offerti dentro il supermercato (es: da portierato sociale a portineria di quartiere, integrata nel supermercato)
. Vista la prossima apertura di Esselunga è opportuno pensare a servizi integrativi per le famiglie che rendano più attrattivo fare la spesa all'R-Nord (offerte speciali, rosticceria e banco fresco, tempi più veloci, fidelizzazione del cliente)
. Avviare un contatto con Coop per studiare possibili politiche integrate, anche sfruttando le opportunità del bando Periferie

CENTRO DI VICINATO

ROSSELLI

cdv016

CENTRO DI VICINATO ROSSELLI **Cdv 016**



Profilo socio-demografico (*)

5054 residenti
45,3 età media (45,3 a Modena)
15% stranieri (15,2 a Modena)
24,3% anziani (23,9 a Modena)
13,9% giovani (13,5 a Modena)
7,3% imprenditori e liberi professionisti (7,8% a Modena)

2345 famiglie
39,6% famiglie unipersonali (39,2 a Modena)
4% famiglie numerose (5 a Mo)
28,7% famiglie composte solo da anziani (26,5 a Mo)

47.780 euro reddito familiare medio (50.442 a Modena)
92,4 mq la superficie media dell'abitazione (95,1 mq a Modena)

Bacino di utenza 69,91 ha
Anno di costruzione 1984

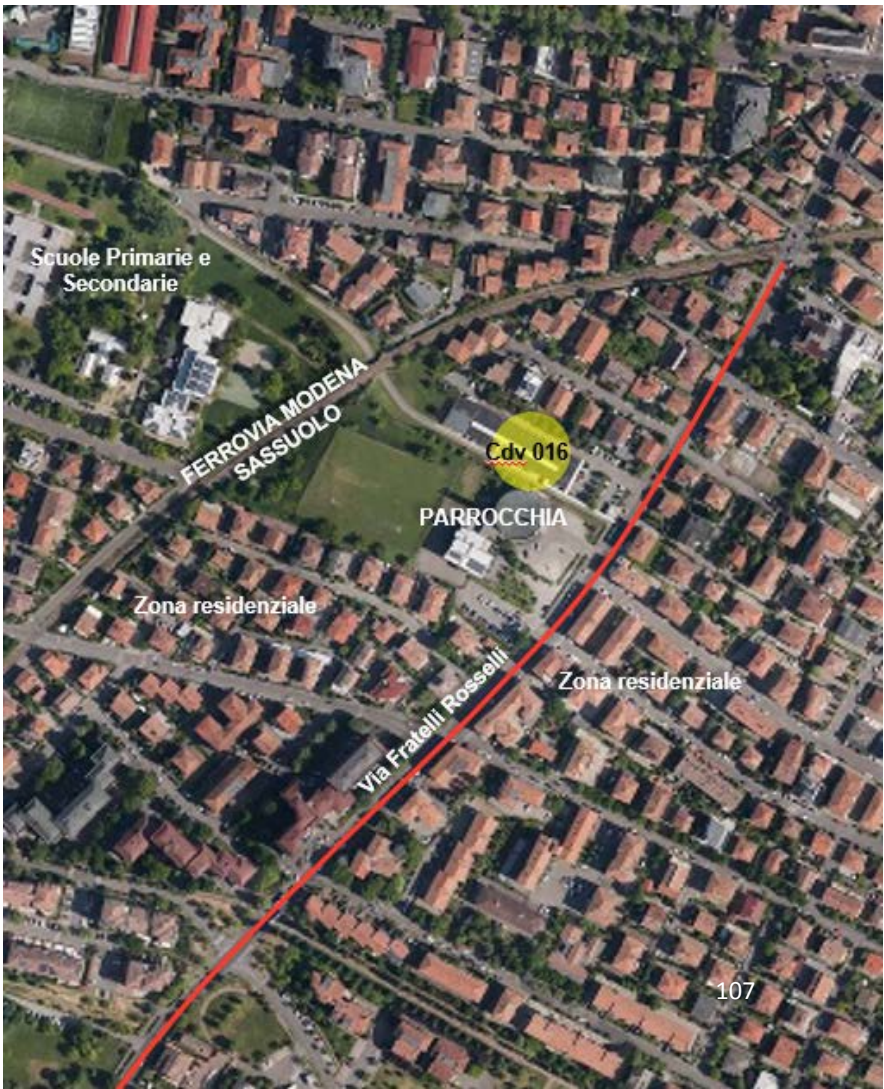
(*) *Tutti i dati sono relativi al bacino di utenza, calcolato come intorno di prossimità pedonale, stimato includendo le sezioni di censimento che ricadono in un cerchio con raggio di 500m centrato sul supermercato.*

Inquadramento territoriale

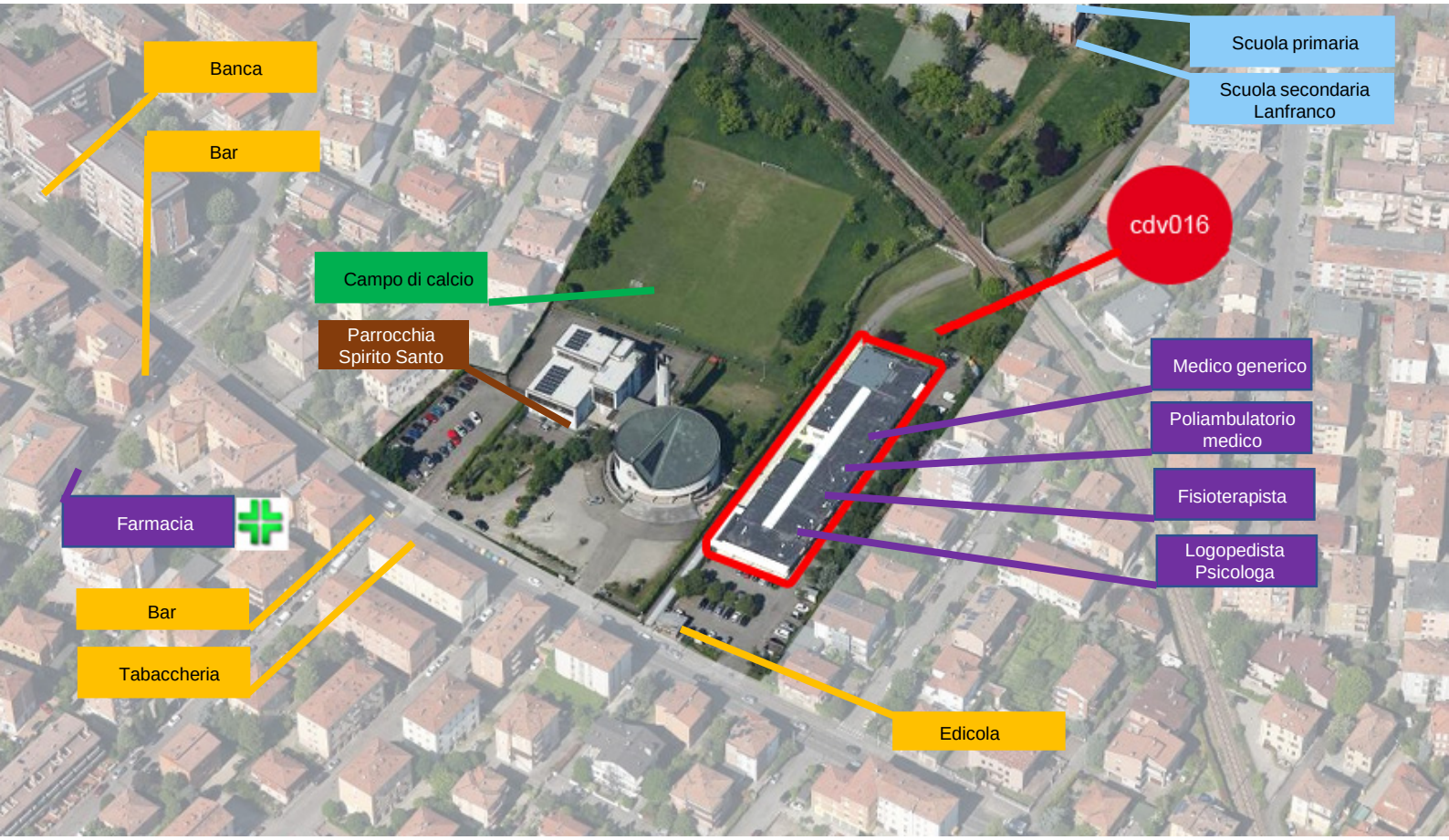
Zona ad alta densità residenziale, sviluppata intorno ad un'asse stradale, Fratelli Rosselli, con una buona dotazione di negozi di natura sia alimentare che non.
Il supermercato originariamente collocato nel centro di vicinato ha chiuso alcuni anni fa e gli spazi si sono riconvertiti per ospitare servizi sanitari quali:

- poliambulatorio
- medici generici
- fisioterapista
- logopedista

In adiacenza c'è la parrocchia Spirito Santo, la zona retrostante ha un bacino scolastico importante collegato al cdv con un sottopasso per baypassare l'asse ferroviario Modena Sassuolo



Servizi di quartiere e commercio



Legenda

Servizi di quartiere a commercio

Commercio

- attività commerciali insediate

Locali vuoti

- negozi vuoti

Punti di forza e debolezza

Punti di forza	Punti di debolezza	Opportunità	Minacce
Struttura in adiacenza a una zona residenziale, in prima periferia e densamente abitata. Il centro di vicinato è collocato lungo via Fratelli Rosselli che negli ultimi anni ha subito una notevole aumento di aree residenziali nuove, con un'utenza di famiglie abbastanza giovani. Nelle vicinanze vi è un alto concentrato di attività commerciali al servizio delle abitazioni	Vicinanza ad una struttura alimentare di grande dimensioni con relativo centro commerciale.	Reinserire nella struttura un supermercato come era originariamente concepito Potenziare i servizi sanitari presenti nella struttura	Questa struttura difficilmente riuscirà a cambiare destinazione essendosi insediate attività sanitarie e/o parasanitarie creando così un polo poco diversificato.
S Strengths	W Weaknesses	O Opportunities	T Threats

Indicazioni operative

. Si potrebbero aumentare i servizi sanitari, integrando l'offerta già presente con altri servizi pubblici che mancano nella zona (in quest'ottica si potrebbe sperimentare un punto anagrafe distaccato dentro l'edicola)

. Comunicazione integrata tra le varie attività/servizi sanitari presenti per presentare il complesso come una sorta di 'casa della salute'

Difficile pensare di ripristinare un supermercato tradizionale, più realistico immaginare un punto di distribuzione dei Gruppi di Acquisto Solidale, vista la posizione strategica e la buona accessibilità

Credits

Questo lavoro, chiuso il 15 maggio 2018, è stato realizzato dall'Assessorato Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative e Aree Produttive del Comune di Modena e curato da Silvia Sitton, Elena Alietti, e Anna Tavoni del Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative.

Fondamentale per lo studio è stata l'integrazione con le banche dati dell'Ufficio di Piano e Servizio Urbanistica che abbiamo in parte utilizzato come base per le analisi territoriali sui centri di vicinato.

Si ringraziano per la loro preziosa collaborazione Giovanni Bigi del Servizio Statistica per l'estrazione dei dati demografici, Enea Tarantino del Servizio Patrimonio per gli approfondimenti sull'assetto proprietario, Simona Rotteglia per la consulenza sull'utilizzo del software free QGIS e Massimiliano Vignudini dello Sportello Unico Edilizia che ci ha supportato nel recupero dei progetti edilizi.

Progetto grafico a cura di Elena Alietti.
Stampato dall'eliografia interna.