PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

Proposta di Piano | Assunzione | QC | Relazione

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.C1.3

CENTRO STORICO E PERIFERIA STORICA: PATRIMONIO USI E TRASFORMAZIONI

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

C1.3
Centro storico e periferia storica: patrimonio, usi, trasformazioni

Sommario

PARTE I

Premessa 3

1. Centro storico e Periferia storica: patrimonio e valori 5

1.1 Lettura della città dal Centro Storico 5

1.1.1 Schema strutturale, gerarchie, morfologia urbana storica 7

1.1.2 Inizio del processo di qualificazione della città antica 13

1.2 Patrimonio edificato nel Centro Storico 19

1.2.1 Tipologie edilizie e morfologia edilizia storica 19

1.2.2 Complessi religiosi e nobiliari: fisionomia e spazialità 20

1.2.3 Spazi aperti e quadro di conoscenza al XXI secolo 22

1.2.4 Luoghi della memoria sulla traccia della cinta muraria 22

1.2.5 Sito Unesco 26

1.3 Ipotesi di allargamento del Centro Storico 27

1.3.1 Custodire il passato per disegnare il futuro 27

1.3.2 Ampliamento del perimetro di Centro Storico al XXI secolo: ipotesi estesa alla porzione a nord-est della via Emilia 30
1.4 Sistema storico archeologico del Centro Storico - Obiettivi e percorso metodologico 37
1.5 Verso la disciplina particolareggiata del Centro Storico - quadro metodologico 38

2. Risorse storiche e identitarie nel tessuto urbano omogeneo ad interesse culturale: Periferia Storica 39
2.1 Ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale Lettura lineare e diacronica dal Centro alla Città nuova 40

3. Conclusioni 44

PARTE II

1. Città pubblica e polarità urbane 51
1.1 La città pubblica in centro storico e nella periferia storica 51
1.2 Funzioni complesse in centro storico 52
1.2.1 I principali luoghi della cultura 52
1.2.2 L'università 55
1.2.3 Le istituzioni e i parchi pubblici 56

2. Indagare la mixité 58
2.1 La rete commerciale 58
2.2 La presenza del terziario e del direzionale 65

3. Grandi progetti e trasformazioni del tessuto 68
3.1 Recenti trasformazioni 68
3.1.1 Contenitori complessi 68
3.1.1.a Contenitori complessi trasformati 70
3.1.1.b Contenitori complessi in corso di trasformazione: 102
3.1.1.c Contenitori complessi dismessi: 112
3.1.2 Spazi pubblici: le vie, i larghi, le piazze 120
3.1.2.a Spazi pubblici riqualificati: 121
3.1.2.b Spazi pubblici in corso di riqualificazione: 129
3.1.2.c Spazi pubblici con potenzialità di trasformazione/riqualificazione: 133
3.1.2.d Spazi pubblici dismessi: 142
3.2 Trasformazioni nel tessuto del centro storico 144

PARTE I

Premessa

Il tema verte sullo studio della **morfologia urbana** come strumento operativo di trasformazione della città attraverso la conoscenza del tessuto della città esistente partendo dal Centro storico: l'approccio analitico utilizzato consente di esercitare un controllo sulla forma urbana, con attenzione alla **bellezza dei luoghi** e **qualità degli spazi**.

Partendo da un **approccio morfologico** nel Piano e nella gestione della città, si possono capire quali aspetti del disegno urbano sono ancora necessari per governare le trasformazioni del territorio contemporaneo: risulta evidente come le ricerche sui **tessuti urbani esistenti** abbiano stimolato non solo gli Anni '70 e '90, nei quali maggiormente si è applicato l'approccio ai piani urbanistici e ai progetti urbani, ma anche nei decenni successivi attraverso lo studio di tutta la città esistente riconoscendo un **valore** non solo al Centro storico - concetto codificato negli Anni '60 – ma esteso alla Periferia storica.

Dopo i decenni in cui la difesa del Centro storico era un'esigenza per l'urbanistica, che intendeva salvaguardare i luoghi fondanti e identitari della città, si pone ora l'attenzione sui **problemi dei tessuti storici in modo dinamico**: individuando forme e strumenti attraverso i quali migliorare la «Città storica», intesa quale «luogo di vita degli uomini e delle società che l'attraversano». Negli ultimi trent'anni l'idea iniziale degli Anni '60 di Centro storico, poi divenuta di Centro storico-artistico, è profondamente cambiata. L'opposizione tra centro e periferia è venuta meno.

La «città antica» è fortemente stratificata nei suoi tracciati che concorrono alla definizione di una forma urbis riconoscibile: compatta nella spazialità attraverso un rapporto organico tra strade e piazze e gerarchizzata nel rapporto tra tessuto e edifici monumentali, ricca di una dialettica tra aperture e chiusure delle visuali, tra distanze e vicinanze tra gli elementi edilizi che la rende unica.

La «città nuova» - definizione trattata nella Carta d'Atene del 1933 - è strutturalmente aperta, definita più dai vuoti che dai pieni, non ha spazi di centralizzazione perché avrebbero riproposto una polarizzazione morfologica che poteva rievocare il tessuto storico della città antica.

Pertanto, la **Periferia storica** è considerata un'estensione dei tessuti antichi ed è la conferma della **città intesa come unica e unitaria** attraverso il **rispecchiamento del Centro nella Periferia**: la

conseguenza è che nel momento in cui viene salvaguardato nella sua identità tipo-morfologica attraverso specifiche modalità d'intervento, deve trovare un suo spazio preciso nella contemporaneità della città.

Non più semplicemente musealizzato, il Centro storico riscopre la sua essenza vitale, la sua attitudine a svolgere ruoli diversi ed essere in qualche modo più moderno delle parti moderne della città.

1. Centro storico e Periferia storica: patrimonio e valori

1.1 Lettura della città dal Centro Storico

Il primo approccio non poteva che passare attraverso la comprensione rielaborata di tutto quello che non costituisce più necessariamente l'essenza fondamentale della nostra contemporanea cultura dell'abitare. In altri termini gli elementi del fascino delle strade della città antica (la dimensione, l'articolazione, il rapporto con l'edificazione: la composizione degli elementi che possono fisicamente essere ritenuti costitutivi della strada), rimangono solo ipotetici segni della storia allorquando non riescono a confrontarsi con i nostri modelli del risiedere, del lavorare e del circolare quindi anche a modificarsi in relazione. Viene dunque acquisito un concetto fondamentale: oggi possediamo realmente del Centro Storico probabilmente solo le forme fisiche, e, solo in quanto forme, riescono ancora a sollecitare energia interpretativa, bisogno di comprenderle e di farle rientrare nel sistema complessivo dell'urbano. Si può precisare, che:

- la città antica, pergamena densa di cancellature e riscritture, riesce a conservare una carica progettuale che non si è affievolita del tutto, e che comunica principalmente in virtù della densità temporale che ne ha determinato la costruzione;
- la forma della città antica è definita dallo spazio costruito ma soprattutto dallo spazio solo apparentemente non-costruito: strade e spazi aperti, corti e pertinenze. Questi possono trasmetterci i principali elementi di lettura utili all'interpretazione dell'intero sistema insediativo;
- proporre come **metodo conoscitivo** quello incentrato sulla **organizzazione e sulle gerarchie del connettivo** (la strada come principale elemento strutturale di lettura e di tipizzazione della "città medioevale", "ducale", "ricostruita dopo la Guerra", "moderna" del primo '900, "riscoperta negli Anni '70 e '80"), è un mezzo interpretativo per **comprendere i modi e le motivazioni della forma della città**.

L'insieme degli elementi del sistema urbano storico è così formato.

Gli "spazi aperti di pregio" e di interesse pubblico del Centro Storico:

- il sistema della mobilità: il reticolo delle contrade medievali; le direttrici dell'ossatura urbana rinascimentale;

- il sistema della frequenza lenta: gli 86 portici, i sagrati delle chiese;
- il sistema del verde: giardini e parchi di pregio (monumentali); i giardini di valore storico e interesse pubblico;
- il sistema degli spazi interclusi: corti e cortili di Edifici Complessi;
- il sistema della memoria storica e della cultura: il patrimonio edilizio storico (gli immobili tutelati con Decreto ai sensi D.Lgs. 42/2004, gli immobili di valore storico architettonico, gli immobili di valore storico culturale testimoniale).

Gli "spazi aperti di valore" a interesse pubblico della Periferia Storica:

- gli ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale;
- gli ingressi alla città storica (le porte di ingresso: Largo Porta Bologna, Saragozza-via Saragozza, Largo Porta Sant'Agostino, Largo S. Francesco) e il Parco delle Rimembranze ("cerniera" urbana a scala territoriale);
- il sistema della mobilità: i tracciati del principio insediativo fino alla 2° metà Anni '40 (ossatura portante delle quadre edificatorie); i tracciati del principio insediativo dopo la 2° metà Anni '40 e fino agli Anni '70 (la "Periferia moderna");
- il sistema della memoria e della cultura: il patrimonio edilizio su fronti stradali di strade e viali alberati storici, delle Architetture del Primo e del Secondo Novecento (gli immobili tutelati con Decreto ai sensi D.Lgs. 42/2004, gli immobili di valore storico architettonico, gli immobili di valore storico culturale testimoniale);
- il sistema del verde: le "alberate storiche" (in riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale documentario e delle tradizioni locali, come specificato dalla Legge 10/2013);
- le visuali paesaggistiche (viste del Centro Storico dalla Periferia Storica);
- il sistema degli "Ambiti storici ad Impianto Unitario".

1.1.1 Schema strutturale, gerarchie, morfologia urbana storica

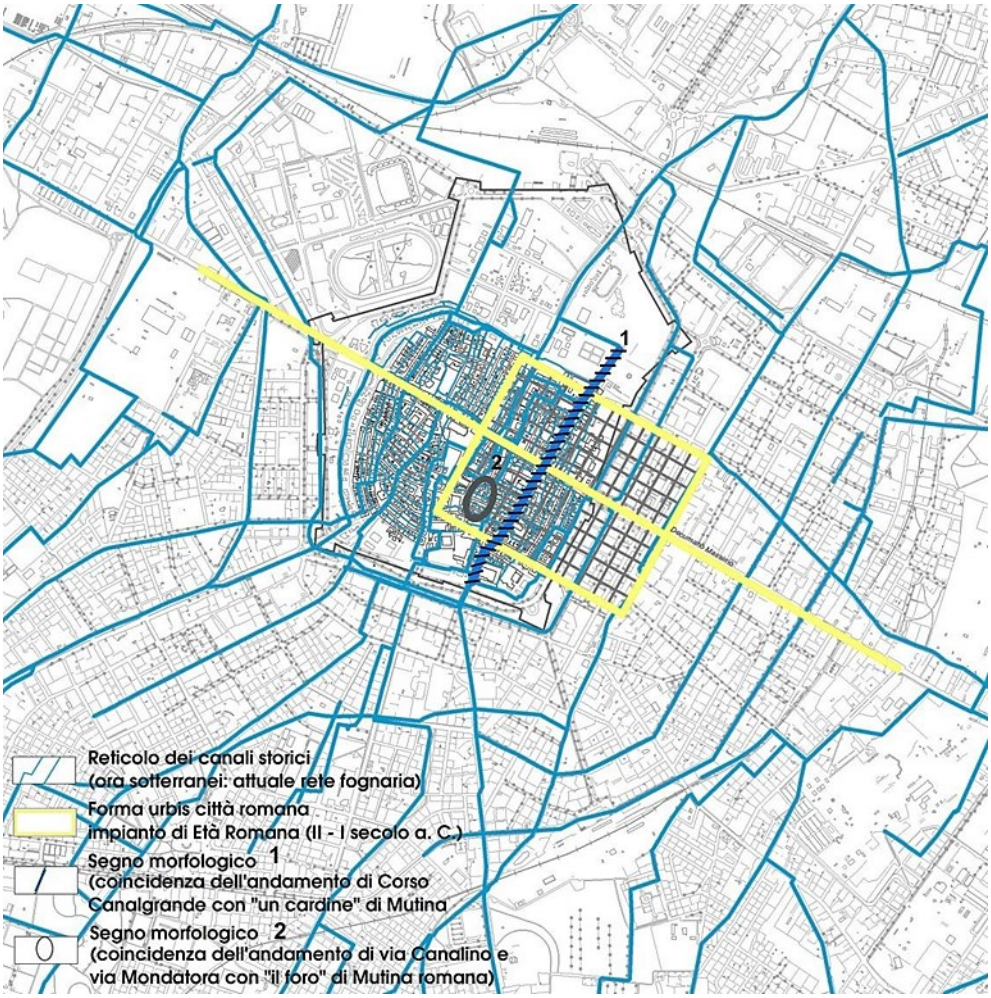
Storicamente la morfologia di una città è determinata dalla presenza di un disegno guida che ne realizza l'unità formale, interrelato a tre diverse scale generali di percezione fisica e funzionale:

- la scala territoriale (la geografia e i segni del sito);
- la scala urbana (l'idea formale dello sviluppo su una o più matrici: l'armatura urbana, la continuità del disegno);
- la scala edilizia (l'insieme integrato delle diverse tipologie insediative rispondenti a funzioni ed esigenze di vita).

All'interno di ciascuno di questi livelli si può registrare sia un'ampia gerarchia di rapporti e di segni, e sia il rapporto stretto fra le tre scale di assetto: le dimensioni di riferimento, di continuità fisica e di identità morfologica. Ad ogni disegno guida dell'«intero processo» di aggregazione, la forma urbana (la morfologia) risponde ad assetti strutturali interni e recupera infrastrutture territoriali interne ed esterne (le vie di comunicazione, le preesistenze dei grandi manufatti romani, le vie d'acqua e i canali).

A metà del XVI secolo il «processo di formazione della Città storica» è compiuto, la sua morfologia urbana è concretizzata in spazi, manufatti, gerarchie e linee di sviluppo. Il risultato è unitario, in quanto a ben vedere il disegno guida delle «quadre» sulla Via Emilia e delle radiali di penetrazione al territorio agricolo presente fin dall'epoca romana e nei secoli successivi, viene solo recuperato, adattato e trasformato in **continuità logica** all'interno della città.

* * *



Caratteri morfologici della struttura antica: lettura dei luoghi e dei segni e loro cicli di vita. Coerenza interpretativa dell'insieme.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

La via Emilia è l'elemento strutturale e portante la città, e tale ruolo si esplica in maniera quasi didascalica nel Centro Storico: ha influenza sulle forme diverse che assumerà la città antica; la giustificazione interpretativa di tale concetto è la struttura urbana caratterizzata da "isolati allungati ed a questa perpendicolari". Altri due elementi strutturali sono stati:

- la centralità morfologica e di identità del **Duomo** che, collocato in posizione tangente ribadisce la linearità della via Emilia e nello stesso tempo costituisce il nodo conclusivo della **struttura radiale delle forme urbane**;
- il **sistema dei conventi**, che ribadiscono in prossimità delle Porte, il passaggio tra il "dentro e il fuori dal centro".

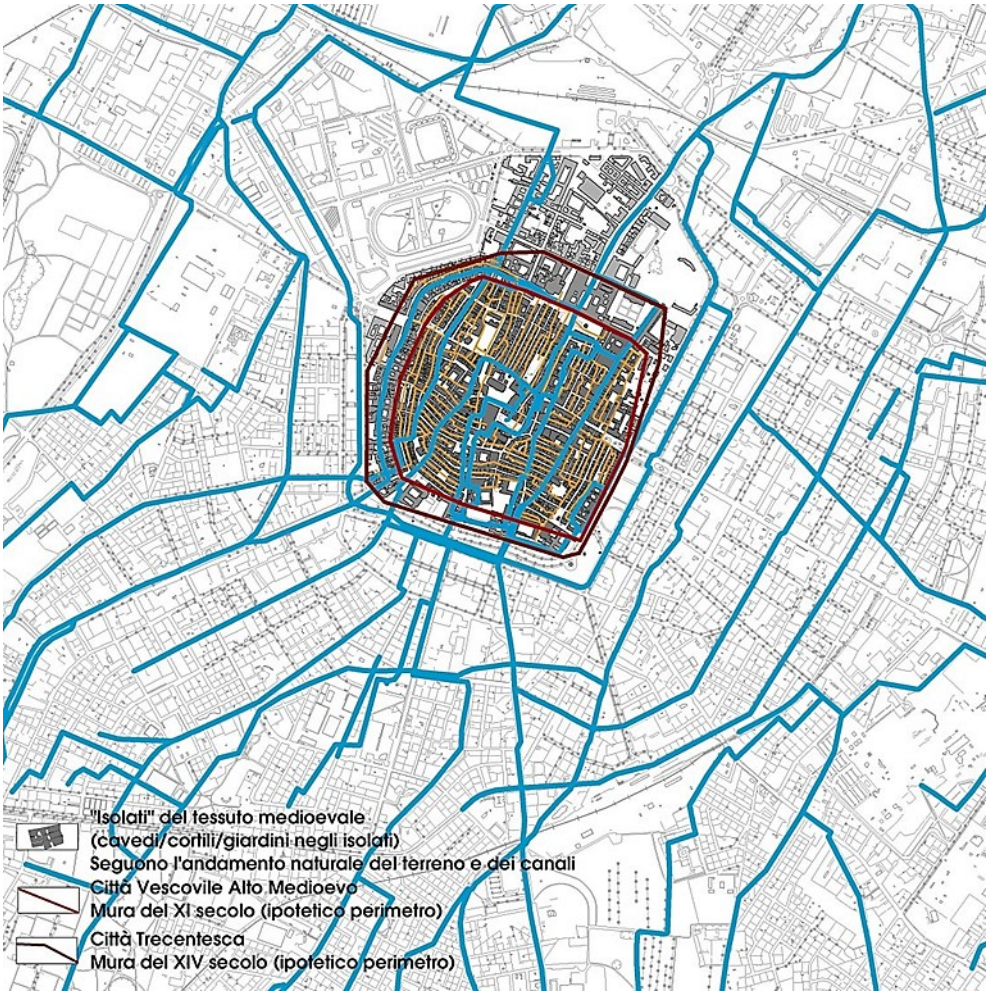
La **morfologia urbana storica** di Modena segue il «disegno guida» di seguito descritto.

La città romana (183-222 a.c) - L'antica Mutina ha la via Emilia come asse generatore (il decumanus maximus) e da rinvenimenti di suoi tratti stradali è stato possibile ricostruire I limiti dell'impianto urbano e la conformazione planimetrica pressoché quadrata della città romana: città situata ad oriente rispetto al Centro attuale e probabilmente compresa tra le attuali vie S. Giovanni del Cantone, viale Ciro Menotti, viale Trento Trieste, via S. Pietro, via Mondatora, e Via Farini.

I collegamenti fluviali in epoca dei Comuni e Signorie (XII sec.) - In questa fase si consolida il sistema di collegamento fluviale con lo sviluppo di una rete di **canali** utilizzati sia per la navigazione e sia per le funzioni produttive, integrato alla rete viaria e portato all'interno delle città.

Modena medievale: la città murata dei Bonacolsi (XIV sec.) - Numerosi canali vennero a trovarsi all'interno di essa, influendo così sulla struttura del tessuto urbano, che si sviluppò secondo il loro percorso. Questa caratteristica è riscontrabile nel tessuto urbano che conserva la fisionomia assunta in epoca medievale. Il fitto intreccio dei canali principali e dei loro raccordi secondari ha dato origine alla tipologia degli **isolati** del Centro Storico: nella maggior parte di **forma stretta e allungata,** percorsi longitudinalmente da un piccolo canale (o cloaca). Originariamente il "canale scoperto" aveva funzione di fognatura e si trovava nel "retro" delle case, che avevano il "fronte principale" sulle vie parallele ad esso; successivi arretramenti hanno fatto sì che queste case si avvicinassero fino quasi a congiungersi sul canale, dando luogo alla formazione negli isolati attuali, di stretti e lunghi cortili interni o cavedi lungo il suo percorso. E' in questo periodo che si forma la principale tipologia edilizia, che potremmo definire **minore**: abitazioni popolari o artigiane, che avevano al piano terreno il laboratorio ed al piano superiore l'abitazione. La caratteristica di questo tipo di residenza è di essere a modulo costante; queste costruzioni hanno una dimensione d'affaccio sulla strada quasi fisse (un fronte di 4-5 metri, o multipli di esso), che viene ripetuta per tutta la lunghezza dell'isolato, dando luogo ad una scansione regolare del fronte edificato. Tale scansione è ancora riscontrabile nella maggior parte degli isolati, ed è ancor più chiara quando le case presentano "occhi di portico".

Le altre tipologie edilizie che vengono a formarsi in questo periodo sono quelle dei **palazzi nobiliari** e dei **primi conventi**; a proposito di questi ultimi, durante il medioevo si insediarono numerosi nuovi ordini religiosi, tra cui i Francescani, i Domenicani, gli Agostiniani, i Carmelitani, le Clarisse. Ognuno di essi edificò la propria chiesa, accanto alla quale sorse il **convento**, costituito in genere da un grande edificio al centro del quale si apriva il chiostro (in seguito si ampliarono ulteriormente con altri chiostri e giardini, orti interni, e diventando organismi autosufficienti).



Caratteri morfologici della struttura antica: lettura dei luoghi e dei segni e loro cicli di vita. Reticolo strutturale e sistema dei canali: impianto Medievale.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

La città-capitale dello Stato Estense e l'addizione erculea (XVI sec): la città storica si consolida - La rappresentazione del potere della corte estense necessitava di uno scenario adeguato: inizia pertanto la stagione di un rinnovamento urbano che si protrarrà per oltre un secolo. Il Duca Ercole II fece costruire una nuova cerchia e ampliò notevolmente la città a nord oltre l'attuale corso Cavour, inglobando una notevole porzione della campagna circostante: questo ampliamento venne denominato **addizione erculea**. Le mura rinnovate avevano quattro Porte di accesso alla città, numerosi bastioni e terrapieni, includendo parte del **canale Naviglio** consentendo l'imbarco e lo sbarco delle merci e delle persone direttamente all'interno della città. La **maglia viaria dell'addizione** a nord risulta impostata molto più regolarmente di quella della parte medievale: gli isolati, di dimensioni maggiori, sono interessati da vie ampie e spaziose, secondo un tracciato quasi ortogonale. La città antica rimarrà anche nei secoli successivi, nell'impianto urbano generale, limitato a nord dalla conformazione in grandi isolati rettilinei dell'addizione seicentesca, sistema insediativo

sostanzialmente autonomo rispetto alla città medievale cresciuta sulla via Emilia; questa separazione è inoltre accentuata dalla presenza del grande complesso del Palazzo Ducale e dall'asse stradale su cui si attesta, "cerniera" tra i due sistemi è l'attuale via Cavour.

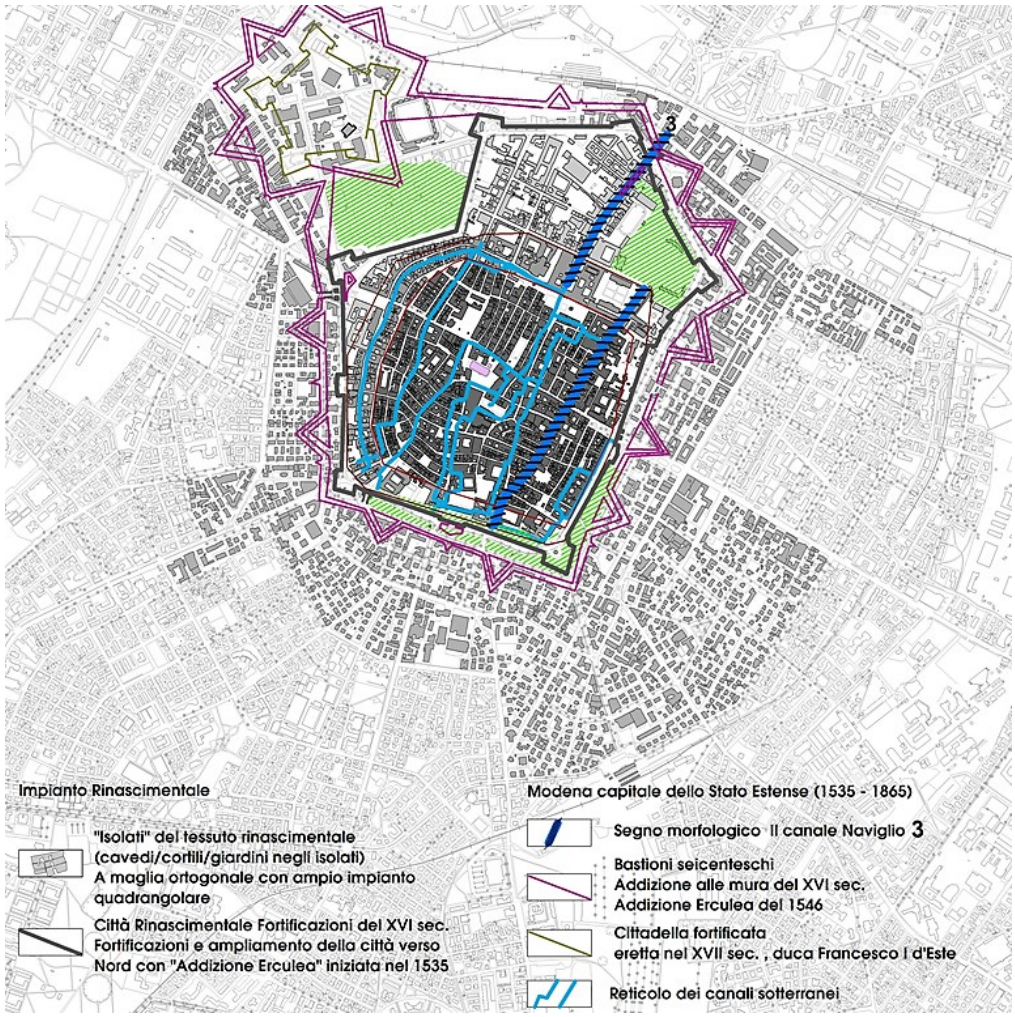
La città-capitale nel XVII secolo - Nel 1634 iniziarono i lavori per la costruzione del **Palazzo Ducale** sotto la direzione di Bartolomeo Avanzini, che divenne il "centro focale" della nuova Capitale degli Stati Estensi. Nei medesimi anni prese l'avvio la nuova **Cittadella militare** realizzata a nord-ovest. Nonostante il fervore di rinnovamento edilizio, mancò però completamente l'attenzione per una revisione urbanistica della città che sfociasse in un organico Piano edilizio ed urbanistico, il quale sarà affrontato nel corso del sec. XVIII da Francesco III.

La città del duca Francesco III nel XVIII secolo - Dopo una fase seicentesca dedicata soprattutto al rinnovo di residenze, chiese e edifici pubblici, sarà Francesco III che nella seconda metà del '700 si dedicherà alla maggior opera di rinnovo urbano, dedicato in particolare alla via Emilia secondo l'idea della razionalizzazione e regolazione degli spazi pubblici. Tra le numerose riforme si evidenzia quella edilizia, che si può definire come un vero e proprio Piano regolatore.

La città subì in questo secolo enormi cambiamenti e la ristrutturazione non interessò solo i palazzi più importanti, ma anche "l'architettura cosiddetta minore". Il singolo edificio non rimane più isolato ma viene a far parte del tessuto urbano visto nella sua complessità:

- si dedicherà la maggior opera di **rinnovo urbano alla via Emilia, secondo l'idea della razionalizzazione e regolazione degli spazi pubblici.** La riforma della via Emilia, detta all'epoca via Claudia, interessa per primo il **tratto ad ovest**: dove nel 1762 viene terminata la costruzione dell'Ospedale civile su progetto dell'architetto Torregiani, mentre sul fronte opposto a fianco della chiesa di Sant'Agostino l'architetto Termanini costruiva l'Albergo dei Poveri; ivi la via Emilia si trasforma in una grande piazza monumentale di forma regolare contenuta tra i due grandi edifici pubblici. E' in questo periodo che si strutturano **piazza S. Agostino** (la porta ad ovest verrà ricostruita) e le attuali piazzette Muratori e Degli Erri al contempo sistemate. Gli interventi proseguirono in successione nella **direzione est verso Porta Bologna**, demolendo anche tratti di portico per favorire il "raddrizzamento" oltre che l'allargamento della carreggiata: il lavoro di maggior impegno sarà la costruzione del portico che oggi viene denominato Portico del Collegio (1763);

- in un decennio tutti I fronti di via Emilia dalla Porta Sant'Agostino alla Porta Bologna furono ridotti e ricostruiti, con l'inserimento di nuovi ed importanti edifici pubblici. E' in questo secolo che si viene delineando **la particolare fisionomia di alcune vie, ad esempio Ganaceto e Corso Canalgrande, come "vie nobili"**, fiancheggiate su ogni lato da residenze signorili e sulle quali non si aprono botteghe o laboratori che avrebbero reso troppo popolare il quartiere. I **palazzi nobiliari** erano costituiti nella maggior parte dei casi da un grosso edificio con corte interna, spesso con portici e logge; dall'atrio si accedeva ai vani scale, generalmente distinti in scale di servizio e scalone d'onore. All'interno i piani mantenevano questa rigida separazione tra i nobili e la servitù (che viveva al piano terreno o all'ultimo piano) mentre alla famiglia nobiliare ed agli ospiti era riservato il piano cosiddetto nobile, il più vasto e sano dell'edificio, riccamente decorato[1].



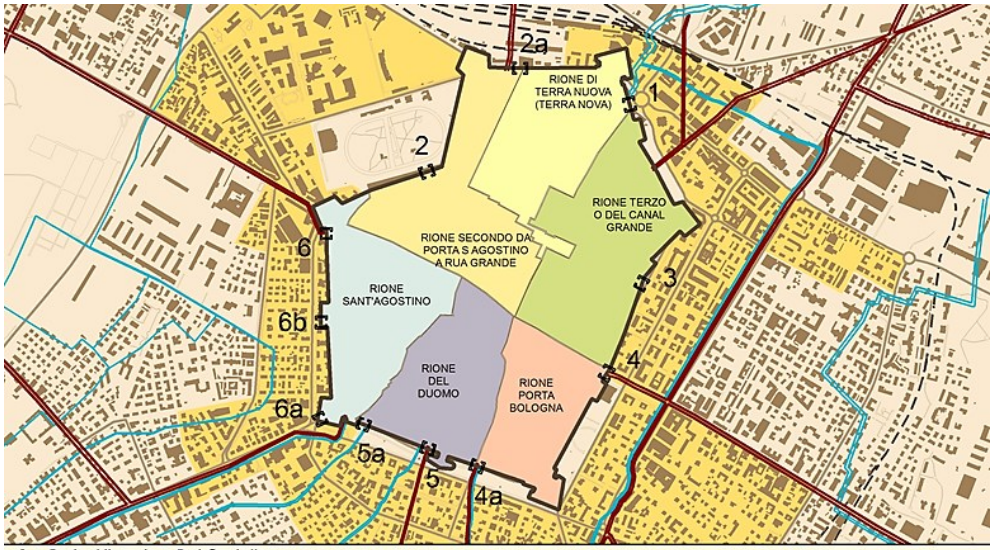
Patrimonio edificato di valore della Città storica. Lettura evolutiva: impianto Rinascimentale e Modena capitale degli Stati Estensi (1535-1865); impianto Città nuova.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

1.1.2 Inizio del processo di qualificazione della città antica

Abbattimento della cinta muraria (1880-1920)

Gli avvenimenti più significativi nella trasformazione della città tra la fine `800 ed i primi decenni del `900 sono rappresentati dalla **demolizione di due isolati** per la realizzazione delle **piazze Mazzini e Marconi** (ora Piazza XX Settembre) e l'avvio dell'espansione pianificata oltre le mura, che ne comporta l'abbattimento e la sostituzione con i viali di circonvallazione. In seguito a decreti comunali di risanamento fu ordinato l'abbattimento della maggior parte dei portici ancora rimasti nella città storica, e ciò porterà al **rifacimento delle facciate** per quasi tutta **l'edilizia minore** che fu generalmente sopraelevata di un piano. Quasi tutte le vie del centro furono interessate da queste ristrutturazioni, basti citare ad esempio: **via Canalino** e **Rua Freda** (sono abbattuti i portici, rifatte e allineate le facciate nel 1882); **via Carandini**, **via della Cerca** e **via Ramazzini** (nel 1823); **via Trivellari** (nel 1824), **via Scarpa** (nel 1827), **via SS. Trinità** (nel 1828), **via Torre** (nel 1830).



1. Porta Albareto o Del Castello
   (al Rione di "Terra Nuova/Terranova": Parrocchia di S. Domenico in Chiesa S. Domenico)
2. Porta del Soccorso
   (al Rione "Secondo da Porta S. Agostino a Rua Grande": Parrocchia di S. Michele in Chiesa di S. Maria Pomposa)

2a. Porta Ganaceto
   (al Rione "Secondo da Porta S. Agostino a Rua Grande")

3. Porta dei Templari
   (al Rione "Terzo o del Canal grande": Parrocchia di S. Biagio nel Carmine in Chiesa S. Biagio)
4. Porta di Bologna
   (al Rione di "Porta Bologna": Parrocchia di S. Pietro nella Chiesa abbaziale di S. Pietro)

4a. Porta Saragozza
   (al Rione di "Porta Bologna")

5. Porta Redecocca o di S. Paolo
   (al Rione del "Duomo": Parrocchia della Cattedrale in Chiesa Metropolitana)

5a. Porta S. Francesco
   (al Rione del "Duomo")

6. Porta Sant'Agostino o di Cittanova
   (al Rione di "S. Agostino": Parrocchia di S. Agostino in Chiesa di S. Agostino)

6a. Porta Baggiovara
   (al Rione di "S. Agostino")

6b. Porta degli Adelardi o Delle Grazie
   (al Rione di "S. Agostino")

I sei Rioni cittadini, dalla città rinascimentale alla città del primo Novecento.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

Fase espansiva, verso la "Periferia Storica" (1920-1940)

La prima fascia d'espansione oltre le mura assume consistenza e forma, soprattutto nella zona Est e Sud (lungo l'attuale **viale Fabrizi**). In tutto il settore meridionale, l'espansione si attesta lungo le grandi direttrici radiali storiche ed è caratterizzata da tipologie edilizie per le classi popolari; inoltre, è in questa fase che avvengono le prime saldature del tessuto edificato in espansione con le vicine località e centri frazionali: il Gallo, S. Faustino, la Madonnina. E' in questo periodo che si precisa la **vocazione funzionale delle diverse parti urbane della città**. Il **Piano urbanistico-edilizio del 1925** consolida per il Centro antico la presenza delle funzioni amministrative e del terziario privato di sostegno al settore agricolo, e tende ad espandere la funzione commerciale. La città storica è riconfermata come Centro dei Servizi e delle attività economiche, del verde pubblico e se ne ricerca l'immediato collegamento alle nuove espansioni, tentando di rendere "quasi inavvertibili i limiti".

Piano di Ricostruzione postbellica (1948-1958)

Nel secondo dopoguerra si ripropongono con urgenza e attualità i problemi riguardanti il rapporto tra città nuova e città esistente e si assiste, almeno per buona parte degli Anni '50, al sovrapporsi di molti e differenti atteggiamenti culturali e forme paradigmatiche di Piano. Il Piano di Ricostruzione del 1948, attuato dal 1949 al 1965, consisteva in un progetto unitario redatto dall'Ufficio LLPP secondo gli indirizzi dell'ingegnere capo, Mario Pucci: il Piano non riesce ad indirizzare le linee dello sviluppo e la crescita della città che continua ad essere spontanea, disciplinata solo dal Regolamento edilizio in vigore dal 1907. Si configura sostanzialmente come un piano di lottizzazione che favorisce il **riempimento e la saturazione delle aree libere della prima periferia urbana**: prevede la sostituzione della Cittadella con la realizzazione di due nuovi quartieri residenziali ed il trasferimento del Mercato del bestiame nella attigua zona industriale e la contestuale nascita di altre strutture a servizio della produzione.

Il Piano individua però le zone che sono state oggetto di bombardamenti e ne dispone la ricostruzione e il risanamento, seguendo **tre fasi per la ricostruzione** delle quali la **terza** individua la **zona 3** nel **settore sud del Centro storico** (in prossimità di una delle storiche Porte di ingresso alla città antica, largo S. Francesco); sono interessati gli **isolati compresi all'interno di via S. Paolo**, **rua Frati Minori**, **via Tre Re**, **via Selmi**, nei quali sono previste le demolizioni necessarie al risanamento dato non solo dal sinistro bellico, ma soprattutto per il grado di fatiscenza e il fortissimo addensamento abitativo.

Stagione riformista del Piano Regolatore del 1975

La Variante Generale del 1975 è orientata a preparare e guidare l'intervento di recupero del centro storico. Si persegue pertanto la

ricerca di uno specifico ruolo per il medesimo, attraverso la definizione di una serie di obiettivi primari qualificanti:

a. Recupero e riqualificazione della residenza. Attraverso la dotazione di alloggi, favorire il processo di ricambio della composizione sociale, introdurre nuove quote di popolazione attiva, affrontando i problemi della componente immigrata e degli anziani, e assicurando la permanenza della residenza popolare. Grazie al rifinanziamento degli interventi per l'edilizia economica e popolare operato dalla Legge 865/1971 sulla casa, lo strumento privilegiato per il conseguimento di questo obiettivo è il **PEEP**: all'interno dei **quattro Comparti in Centro storico** per i quali il Piano prevede il ricorso a Piani Particolareggiati, **cinque Sub-comparti** formano oggetto di un PEEP specifico e attuato attraverso la definizione di rigorose Convenzioni con le Proprietà interessate (per la garanzia della permanenza degli attuali abitanti e attività, l'applicazione di un equo canone, le modalità di rotazione degli alloggi, la gestione dei Comparti risanati, le agevolazioni per i proprietari).

b. Potenziamento del ruolo pubblico. Da attuarsi mediante l'utilizzo di alcuni **edifici complessi** per attività pubbliche e con il rafforzamento della presenza dell'Università e della residenza per gli studenti, nella prospettiva di integrare fortemente tali funzioni con il resto della città. In tale contesto si colloca l'obiettivo di un Dipartimento per la Facoltà di Giurisprudenza e la Facoltà di Economia e commercio nel Comparto S. Agostino/Berengario/Ganaceto, urbanisticamente giustificata dalla preesistenza di strutture universitarie, delle attrezzature sportive e del verde gravitanti attorno all'area ex Ippodromo, dall'adiacenza agli istituti culturali quali Palazzo dei Musei, Biblioteca Estense e Poletti, Archivi comunali e di Stato. Un secondo nucleo può invece configurarsi nel settore della città che partendo dalla sede centrale dell'Università e scendendo lungo Canalgrande (dove si avrebbe potuto utilizzare alcuni palazzi signorili come sedi universitarie), si sarebbe congiunto con il condensatore sociale costituito dal **complesso del San Carlo**.

c. Decentramento delle attività direzionali incompatibili con la struttura fisica e socioeconomica del centro.

d. Qualificazione della funzione di centro commerciale primario: in quanto in grado di fornire beni di qualità o comunque a bassa frequenza di acquisto, anche attraverso la formazione di esercizi ad elevata specializzazione, senza per questo escludere la conservazione di strutture che costituiscono il livello commerciale di vicinato a servizio della residenza.

e. Potenziamento della presenza dell'artigianato.

f. Miglioramento della dotazione di servizi. L'attenzione si concentra in particolare su due punti nodali adatti alla formazione di "centri di vita associata" di quartiere che, oltre ad attrezzature minori, serviranno a supporto delle zone più degradate e deficitarie di servizi: il **complesso del San Paolo** (nella zona sud-est) e la zona dell'ex Ippodromo con le attrezzature adiacenti (nella zona nord-ovest). Solo per il **Comparto della Manifattura Tabacchi** si sono previste quantità di aree da destinare a servizi pari a quelle previste in generale dal PRG.

* * *

La grande forza innovatrice del Piano del 1975 (anticipatoria delle disposizioni della Legge 457/978 e della L.R. 47/1978) è stata dunque la **sistematicità della disciplina del centro storico**. Prioritaria era la predisposizione di un sistema di previsioni e regole di immediata praticità e dall'effetto operativo, dettagliate come sono per ciascuna unità tipologica o particella fondiaria.

La prima esigenza che a metà degli Anni '70 la città storica presenta è proprio la questione del **recupero diffuso degli edifici del tessuto edilizio minore**. Il centro storico è una parte di città che deve ricominciare a vivere in tutte le sue parti fisiche, in tutte le sue potenzialità e in tutte le sue componenti sociali. L'impostazione di tale disciplina si porta dietro dei **limiti intrinseci** però: l'eccessiva **meccanicità della relazione tra i "tipi edilizi"** individuati e le **destinazioni d'uso** compatibili e quindi ammesse, non consente di cogliere le reali vocazioni e potenzialità degli edifici. Nel decennio successivo all'approvazione del Piano si sono portati a termine interventi di recupero su oltre 1500 abitazioni nel centro storico. Le iniziative di recupero attuate direttamente dal Comune si sono successivamente diffuse, con l'effetto di stimolare e favorire analoghe iniziative di recupero da parte di privati.

Particolarmente efficace, in tal senso, si è dimostrata **l'attivazione di iniziative private sul patrimonio reso disponibile dall'Amministrazione Comunale con la formula dell'edilizia convenzionata.**

Tra i **principali interventi pubblici di recupero** attuati nel decennio successivo all'approvazione del Piano del 1975, si segnalano:

- recupero di abitazioni intorno a **piazza Redecocca**, **via Tre Re**, **San Paolo** nel quadrante sud-ovest;
- recupero **ex convento Santa Chiara** (bombardato durante la guerra), attraverso realizzazione di un piano PEEP;
- recupero del **teatro Storchi**;
- sistemazione di **piazza XX Settembre** e realizzazione del sistema unitario di spazi per il commercio;
- sistemazione degli spazi e degli elementi di arredo presenti nella **zona centrale della via Emilia**;

- recupero di **palazzo Delfini** destinato ad ospitare in un primo tempo le sezioni degli uffici del palazzo di giustizia, poi la scelta passò a Biblioteca comunale;
- restauro e recupero **Palazzina Vigarani** all'interno dei Giardini Ducali;
- recupero **palazzo S. Margherita** (sede della Galleria Civica);
- ripavimentazione di **Piazza Grande**;
- recupero del **Palazzo Comunale** nella suddetta piazza.

Nel quadro della politica di acquisizione e risanamento diretto di immobili degradati, perseguita dal Comune nel periodo 1977–1984, per consentire un recupero diffuso con effetto trainante dell'edilizia privata, merita un accenno particolare l'intervento realizzato sull'**isolato fra le vie Carteria**, **Malatesta**, **Correggi**, **S. Eufemia** nel settore Sud-ovest del centro. Il principale obiettivo è quello del miglioramento dell'immagine urbana del comparto, nonché del recupero di una considerevole quota di residenza e si concretizza nella creazione di Unità Commerciali e Laboratori, nell'adeguamento delle infrastrutture, nel **recupero e riorganizzazione degli spazi interni all'isolato (cortili e cavedi), accorpando anche superfici di diversa proprietà allo scopo di costituire Unità di Vicinato.** Prioritario è stato, inoltre, il **mantenimento dei ceti sociali nell'isolato**, **possibilmente attraendo anche nuove famiglie**.

Di grande efficacia si sono dimostrate le forme di sostegno finanziario a Programmi di Recupero concertati fra Comune e Istituti di credito locali per la promozione del recupero di abitazioni. Le forme di sostegno si applicano a piani unitari d'intervento che segnano il passaggio dalla metodologia d'intervento sull'edificio alla metodologia del Comparto, ricercando una reale integrazione e complementarietà tra pubblico e privato. Inoltre, vengono ricercati un giusto rapporto di compatibilità tra esigenze abitative, strumenti finanziari e tecniche del restauro, nonché nuove forme di aggregazione sociale degli abitanti attraverso il loro coinvolgimento nella progettazione ed esecuzione dell'intervento.

Piano Regolatore del 1989: spazi pubblici e complessi

Esauritosi con gli anni '70 il ciclo della grande espansione urbana, il punto centrale della politica urbanistica non è più il governo della crescita urbana ma quello della riqualificazione, quindi del Centro Storico. A Modena nella **Variante generale al Piano Regolatore del 1989** tutta la disciplina del Centro Storico entra a far parte della "dimensione strutturale" del Piano, e specificatamente al "ruolo" che viene riservato ad esso. Si può affermare che gli obiettivi che vengono prefissati per la definizione di un ruolo del Centro Storico alla soglia degli anni '90, rimangono pressoché gli stessi di quelli elaborati nell'ambito del Piano Regolatore del '75. Gli estensori della

Variante al Piano del 1989 scelgono di conferire rilievo a quegli stessi aspetti che avevano qualificato la visione del Centro nella stagione precedente, partendo dalla valutazione degli esiti e definendo gli obiettivi per il nuovo Piano.

Fra gli obiettivi vi è anche la regolamentazione della mobilità privata e della sosta, attraverso un programma teso a migliorare la qualità ambientale del Centro Storico, ridurre drasticamente l'inquinamento acustico ed atmosferico e a regolare la possibilità di accesso al perimetro intramurario. Questi obiettivi di salvaguardia del nucleo storico vengono sostanzialmente recepiti e sviluppati dal **Piano del Traffico e della Mobilità del 1991** e dal **Piano della Sosta nelle Aree Centrali del 1998**. Con questi strumenti si propongono sostanziali misure per la limitazione della circolazione veicolare, l'estensione della zona a traffico limitato e la creazione di aree pedonali prevedendo un sistema di interventi per accrescere l'accessibilità dalle zone esterne.

L'accento è dunque nuovamente posto non solo **sulla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio** ma anche ad un'attenzione particolare alla **qualità degli spazi aperti**, e sulla ricerca di una politica che assicuri e favorisca vitalità e frequentazione.

In un'ottica di recupero generalizzato alla scala urbana, il riferimento diventa la **Città Storica nel suo complesso**: un'entità articolata che va affrontata mediante una logica di disegno coordinato degli interventi. L'obiettivo strutturale di tale visione globale estende la nozione di **restauro conservativo anche agli elementi di uso urbano** quali **le piazze**, **le strade**, **i componenti di arredo urbano** che costituiscono il connettivo delle presenze edilizie di pregio.

L'impianto della disciplina urbanistica predisposta dal Piano del 1989 per il ruolo del Centro Storico rimane sostanzialmente immutato con la revisione al piano operata con la Variante del 1999.

Conclusioni

La **componente strategica e programmatica** del PSC/RUE affonda le sue radici nel piano regolatore generale adottato nel **1989** e approvato nel 1991, che già anticipava i contenuti della legge regionale del 2000.

Il PSC/RUE del Comune di Modena è stato approvato con delibera C.C. n.132 del 20.12.2004 (a cui sono succedute numerose Varianti): l'elaborazione di tale strumento di "passaggio" dal piano regolatore generale è stata redatta in adeguamento alla LR 20/2000 che prevedeva una nuova gestione del governo del territorio impostata sull'articolazione del piano in una parte strutturale (Piano Strutturale) e in una attuativa (Piano Operativo), finalizzata a migliorare tempi e trasparenza della pianificazione.

1.2 Patrimonio edificato nel Centro Storico

1.2.1 Tipologie edilizie e morfologia edilizia storica

Attraverso la prima Variante Generale al Piano regolatore del 1975 si iniziò a preparare e guidare la metodologia per un recupero del Centro Storico. Uno dei contenuti fondamentali del Piano era di considerare il Centro non solo un luogo d'interesse culturale ed architettonico, ma soprattutto un insieme di valori socioeconomici da valorizzare e porre come reale base di sviluppo: perseguendo la ricerca di uno specifico ruolo per il centro, attraverso la definizione di una serie di obiettivi primari qualificanti. Lo stesso Giuseppe Campos Venuti, che aveva curato poco meno di dieci anni prima la redazione del Piano Regolatore del 1965, lo giudicherà innovativo rispetto al lavoro precedente (in quanto troppo timido e con scarsa autocoscienza delle effettive possibilità di incidere sulla realtà urbana).

Passaggio fondamentale di questo differente approccio, risulta essere quello della individuazione delle **tipologie edilizie**; l'identificazione della tipologia edilizia si basa fondamentalmente su due parametri: a) la costanza dei modi di abitare; b) la costanza dei moduli costruttivi derivati dalle tecniche e dai materiali impiegati. L'incrocio e il legame di queste due costanti hanno portato all'identificazione di **modelli costruttivi** che, nella loro ripetizione hanno strutturato tipologie edilizie riconoscibili[2].

La sintesi che riporta le tipologie originali rimaste sostanzialmente inalterate al 1974, coniugata all'estensione dei risultati ottenuti attraverso l'indagine campionaria, determina l'individuazione delle **categorie tipologiche** per ogni unità catastale, sostanzialmente riconducibili a:

- **edilizia minore residenziale: "case artigiane in linea" a "cassero modenese"**; sono le case artigiane di proprietà privata, costituenti nella loro aggregazione seriale gli isolati di formazione medievale con una parcellizzazione minutissima. Particolare elemento di questa tipologia è la disposizione ortogonale alle canalizzazioni storiche. I lotti risultano così di forma rettangolare allungata con fronte variabile dai 3,50 ml ai 5,50 ml e con profondità di 12-15 ml, sviluppati linearmente in forma modulare. Sulle strade si affacciano ancora le tipologie modulari del cassero modenese, che mostra all'esterno la **stretta facciata su due occhi di portico, scandita da due ordini di finestre**. Queste tipologie edilizie sono particolari e diverse da quelle pur simili riscontrabili nelle vicine città emiliane;
- **palazzo a corte:** a sua volta articolato in palazzo a corte esito di associazione seriale, o palazzo a corte esito di associazione

organica, o palazzo con corte aperta. Sono residenze signorili urbane, costituite da un corpo di fabbrica semplice, a pianta pressoché quadrata e regolare, con all'interno un cortile e con fronte variabile dai 10-22 ml. Del palazzo a corte di associazione seriale, il fronte varia dai 20-25 ml. I palazzi a corte aperta sono generalmente costituiti da residenze nobiliari, con corpi di fabbrica che volgono attorno ad uno o più cortili ed un vasto giardino retrostante. Si tratta di residenze seicentesche localizzate nell'addizione erculea e fatte edificare per la nobiltà di corte;

- **edificio specialistico semplice** ad organizzazione seriale;
- **edificio specialistico nodale complesso** ad organizzazione conventuale;
- **edificio specialistico nodale unico**.
- Le tre tipologie di edifici specialistici hanno generalmente origine medievale o seicentesca e sono costituite da **chiese**, **complessi conventuali** con cortili e chiostri porticati, che si attestano intorno alla chiesa, **centri parrocchiali**, **ospedali**, **caserme**, **seminari** caratterizzati da una pluralità organizzativa degli spazi.
- In ultima battuta vi è l'**edificio moderno**.

1.2.2 Complessi religiosi e nobiliari: fisionomia e spazialità

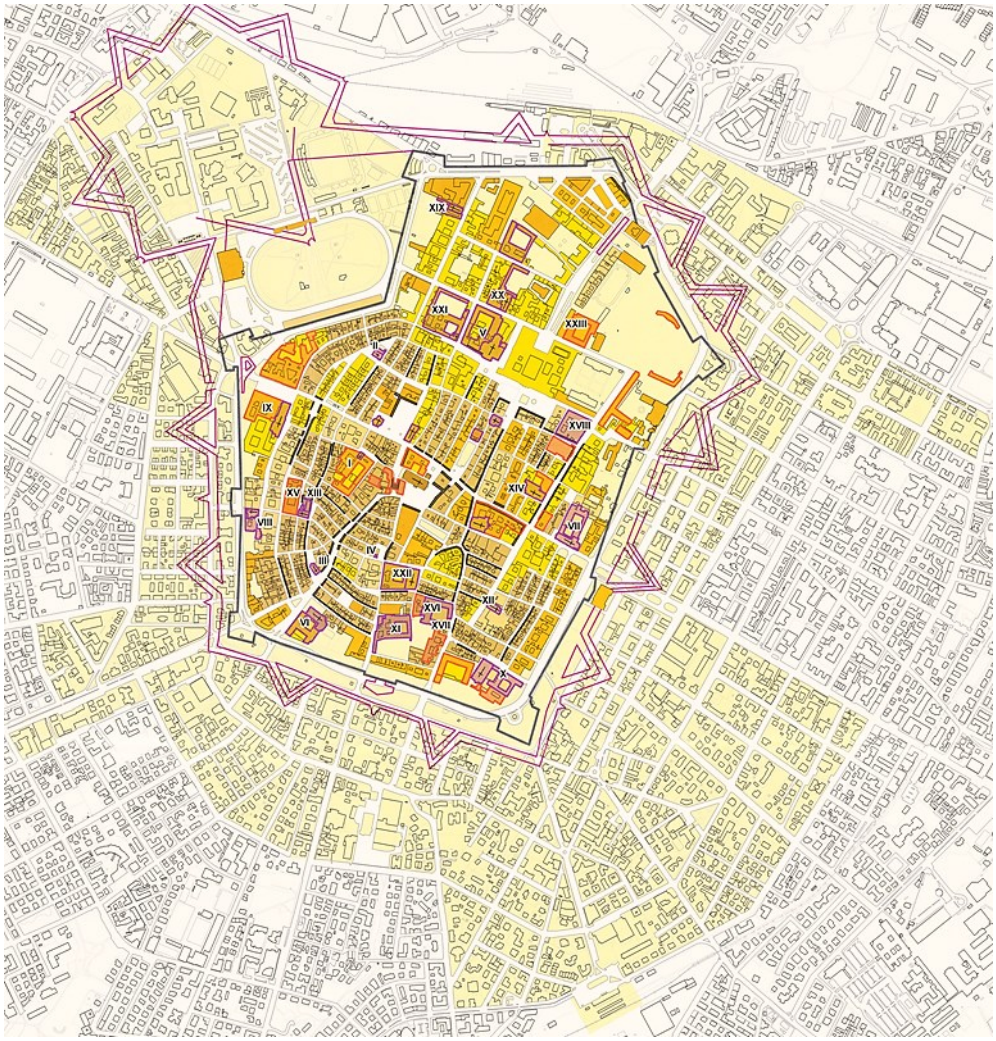
La morfologia urbana e la morfologia edilizia hanno momenti fondamentali di interrelazione e coerenza reciproca, a grande e piccola scala.

Un primo esempio di interrelazione a grande scala è dato dallo sviluppo urbanistico dei grandi **conventi monastici** che si sono posti nel territorio urbano, entro e fuori le mura, quali capisaldi della espansione per borghi della città.

Un secondo esempio di interrelazione a scala più minuta è il sistema complesso e articolato dei **portici** modenesi. Elemento specifico della tipologia edilizia (legato a sua volta all'androne, alla scala, alla corte, al giardino o all'orto), ma che nella continuità-diversità spaziale-formale realizza, alla scala urbana, un segno morfologico fondamentale nel disegno della Città storica della cui organizzazione è a sua volta dettato.

* * *

Il tema del **sistema dei complessi conventuali**[3] (ora prevalentemente ex-conventuali) e il **sistema dei portici** all'interno del Centro Storico, è stato approfondito attraverso lo studio degli **isolati** – e pertanto delle **tipologie edilizie** - che formano la struttura urbana della città antica vista al contemporaneo: in relazione alle fasi trasformazionali avvenute sul tessuto medievale e cinquecentesco, nel corso del Settecento, Ottocento, Primo e Secondo Novecento.



Tessuti edilizi della «Città antica» e tessuti urbani della «Periferia storica»: la «Città storica» al XXI secolo. Evidenziazione del sistema dei portici, dei complessi ex monastici e della spazialità nell'attuale contesto urbano della ex cinta muraria (con cittadella e bastioni fortificati, nell'epoca di massima compiutezza e magnificenza di Modena, capitale degli Stati Estensi): la «Città antica».

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

Tale metodologia è descritta nella Relazione Allegato C1.3.4: Centro storico e perimetro allargato: Tessuti edilizi storici, e nell'Elaborato grafico: Caratterizzazione e tipologia degli isolati.

1.2.3 Spazi aperti e quadro di conoscenza al XXI secolo

La dimensione territoriale del Centro di Modena è di circa 126 ettari, il cui impianto urbano è distribuito su una larghezza di circa 950 metri da Largo Porta S. Agostino a Largo Porta Bologna, e su una lunghezza di circa 1500 metri da Via Saragozza a Corso Vittorio Emanuele.

L'estensione della superficie stradale che si estende complessivamente fra tutti gli isolati fino al primo anello dei viali di circonvallazione, è di circa 33 Km.

Il perimetro ad anello della Passeggiata delle Mura, spazio acquisito con l'abbattimento della cinta muraria e dei bastioni seicenteschi completatosi all'inizio del secolo scorso, è di circa 4500 metri.

Sulla base dell'esperienza maturata nell'ambito dei programmi di valorizzazione urbana del Centro Storico sviluppati dagli Anni Settanta, Ottanta e Novanta, si è ritenuto necessario adottare un **approccio metodologico interdisciplinare** nell'affrontare il tema degli **spazi aperti di pregio** delineando una complessa **attività conoscitiva** iniziata nel 2010 e completatasi nel 2012[4]. In quell'occasione si sono evidenziate le caratteristiche delle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico e artistico al fine di garantire la complessiva conoscenza e valorizzazione del "Bene culturale Centro Storico" nei contenuti esplicati dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e della Convenzione Europea del Paesaggio[5].

Sono stati inoltre considerati gli ambiti urbani rappresentativi della memoria della comunità, di valore storico culturale testimoniale: gli spazi pubblici esterni alle chiese, i **sagrati**; gli spazi ottenuti all'inizio del Novecento dall'abbattimento delle porte di ingresso nella cinta muraria, come i piazzali e i larghi; le "arterie di attraversamento" della città, attestanti i percorsi d'acqua provenienti dai fiumi, con conformazione di origine medievale, le **contrade**[6], e settecentesca come i **portici**[7]. L'esigenza di documentare l'insieme degli gli spazi pubblici è confluita nella strutturazione di un elenco complessivo e di una numerazione aggiornata, al fine di ottenere un **sistema integrato di spazi aperti: n. 167 spazi aperti e n. 86 spazi porticati**.

1.2.4 Luoghi della memoria sulla traccia della cinta muraria

Nell'ottica di ottenere un sistema integrato di cammini a rete che colleghi i tessuti storici del Centro Storico a quelli della Periferia Storica, attraverso i **luoghi della memoria sulla traccia della cinta muraria scomparsa**, occorre individuare i capisaldi di tale sistema; capisaldi che caratterizzano l'attraversamento della Città Storica fra le mete turistiche, universitarie, commerciali, terziarie ed abitative. Le

finalità nel potenziare un sistema di cammini a rete diffusa, sono principalmente due:

- valorizzare la **Passeggiata delle Mura** collegando ad anello gli ingressi pedonali alla città: **Porta Albareto**, per raggiungere i nuovi spazi culturali ottenuti recentemente a Nord in direzione di via Paolo Ferrari: la Casa Museo Ferrari - DAST; **Porta Sant'Agostino** e **Porta Ganaceto**, per raggiungere il parco archeologico NoviArk e il Foro Boario; **Porta San Francesco** e **Porta Bologna**, assunte come fulcri per superare il limite fra "il dentro e il fuori" la Città Storica: il fine è di ottenere spazi per le relazioni sociali nel "parco-giardino a scala di città" che comprende il Parco delle Rimembranze, il Teatro Storchi e Largo Garibaldi;
- potenziare la pedonalizzazione degli storici percorsi radiali di attraversamento del Centro Storico (gli assi direttori).

La **Passeggiata delle Mura** (spazio acquisito con l'abbattimento della cinta muraria e dei bastioni seicenteschi completatosi all'inizio del secolo scorso, forma un anello di 4500 metri ad uso pedonale e ciclabile), consente di riconnettere due parti di città storica morfologicamente e funzionalmente separate in attestazione fra i viali della prima circonvallazione e l'innesto di questi con gli **assi direttori** verso il Centro. Il sistema stradale viene così inteso in senso "trasversale", legandolo agli **accessi** dei grandi assi di penetrazione che in corrispondenza della Città Storica sono gli **assi direttori di matrice antica** (i canali che nel sottosuolo tuttora attraversavano la città).

Gli assi direttori di attraversamento nella città sono:

- **via Selmi**, che nelle dinamiche di "dentro e fuori dal centro" interagisce con **viale Buon Pastore** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta Redecocca (origine medievale);
- **via Saragozza**, che nel medesimo rapporto interagisce con **strada Morane** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta Saragozza (origine medievale);
- **via Emilia Est** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta Bologna (origine medievale) che si estende verso **Largo Garibaldi** e al Teatro Storchi;
- **via S. Giovanni del Cantone**, che nel rapporto "dentro e fuori dal centro" interagisce con lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta dei Templari (origine medievale) e lo spazio urbano di **Corso Canalgrande**;
- **viale Vittorio Emanuele II** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta Albareto (origine cinquecentesca), la Zona Tempio, collegandosi a via Paolo Ferrari e alla **strada Nonantolana**;

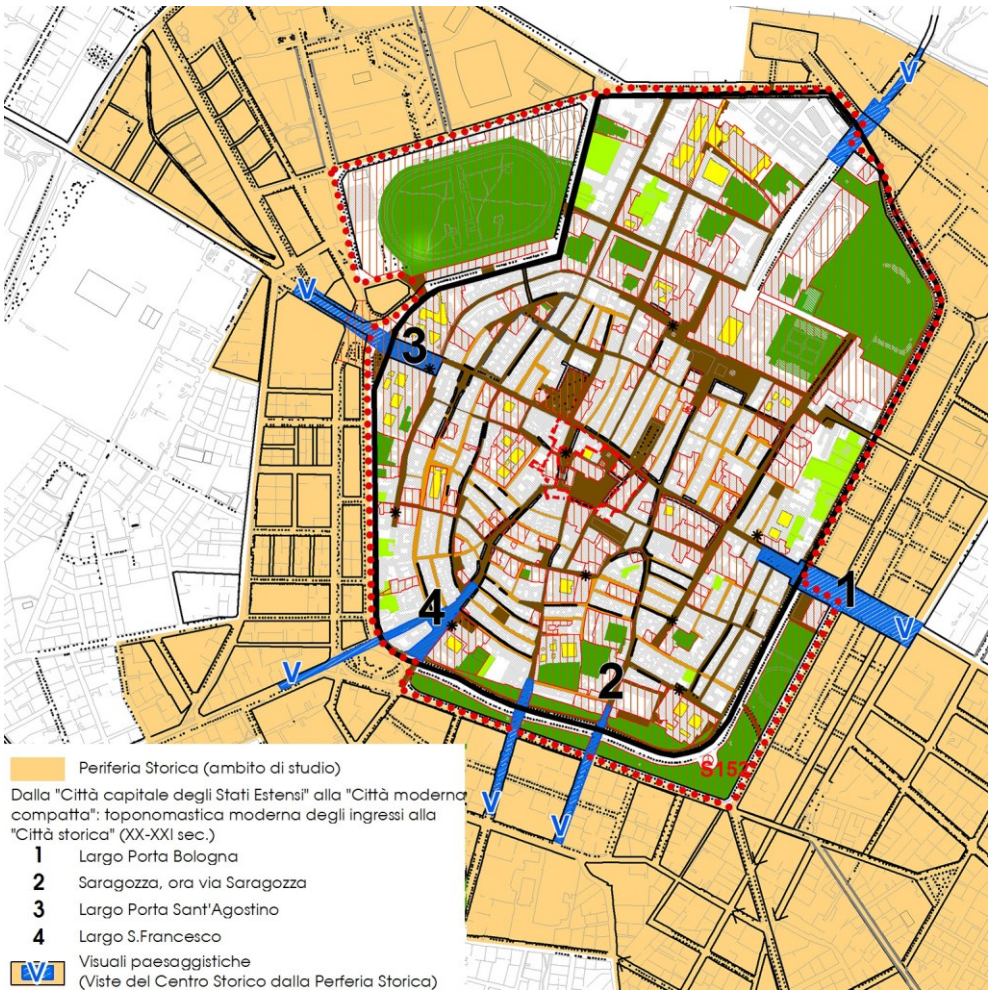
- **via Ganaceto** e lo spazio urbano dell'ex Manifattura Tabacchi, e nel futuro alle infrastrutturazioni previste dal progetto di realizzazione del Polo Intermodale nord nella stazione ferroviaria;
- **via Emilia Ovest** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta Sant'Agostino e gli spazi pubblici limitrofi: largo Aldo Moro, largo S. Agostino, via Berengario, viale Vittorio Veneto, viale Tassoni, viale Molza, e in sinergia con lo spazio del parco archeologico NoviArk;
- **vicolo delle Grazie** che nel rapporto "dentro e fuori dal centro" interagisce con il **viale Vittorio Veneto** e lo spazio urbano corrispondente all'ex Porta degli Adelardi (origine medievale);
- **via Giardini** che nelle dinamiche "dentro e fuori dal centro" interagisce con Porta S. Francesco (origine cinquecentesca) e l'ambito urbano di **Calle di Luca** e **Corso Canalchiaro**.

Tutti i luoghi citati hanno potenzialità fruitive che consentono loro di passare da aree di risulta nel percorso anulare dei primi viali di circonvallazione, a **luoghi di riconnessione funzionale** dell'intorno.

Fra le potenzialità culturali e paesaggistiche che caratterizzano la Città Storica non vi è solo la presenza di itinerari per predisporre offerte culturali e proposte di frequentazione turistica delle chiese e degli edifici monumentali in generale, ma anche di una **rete di percorrenze percettive paesaggistiche**; esse si articolano fra le mutevoli fisionomie che assume il tessuto storico con **viste panoramiche di alto valore simbolismo**. Queste visioni del paesaggio non hanno ovviamente carattere di continuità, ma si presentano dislocate in alcuni luoghi significativi, con **visuali paesaggistiche che consentono la vista del Centro Storico dalla Periferia Storica**:

- la visuale paesaggistica che consente di avere una vista su Largo Porta Bologna in direzione della torre Ghirlandina, ponendosi su via Emilia Est all'altezza di via Ciro Menotti in direzione di Largo Garibaldi. Interessante evidenziare che in questo luogo, denominato ponte della Pradella, è stato realizzato fra il 1959-'61 uno dei più significativi complessi edilizi rappresentativi della cultura architettonica razionalista modenese: l'edificio per abitazioni ed uffici in via Trento Trieste, progetto di Mario Pucci con Vinicio Vecchi, in cui l'idea è di sovrapporre allo storico "ponte della Pradella" un elemento alto in modo da caratterizzare il vasto spazio di largo Garibaldi e segnare una continuità percettiva tra il centro cittadino e le nuove espansioni (architettura di valore culturale: cod. A103; vedasi l'Allegato C1.3.5: La Periferia storica, e elaborato grafico: 1. Settore territoriale est);

- la visuale paesaggistica che consente di avere una vista su Largo Porta S. Agostino in direzione della torre Ghirlandina, ponendosi su via Emilia Ovest all'altezza di Largo Aldo Moro;
- le due visuali paesaggistiche che consentono di avere viste sulle vie Saragozza e Selmi, in direzione della torre Ghirlandina, attraversando in direzione sud il Parco delle Rimembranze;
- la visuale paesaggistica che consente di avere una vista su via Calle di Luca in direzione della torre Ghirlandina, ponendosi su via Giardini all'altezza del piazzale Risorgimento;
- la visuale paesaggistica che consente di avere una vista sul viale Vittorio Emanuele II in direzione dell'Accademia Militare, provenendo dal ponte Mazzoni in direzione del viale Vittorio Emanuele II.



Passeggiata delle Mura: anello perimetrale che si sviluppa per 4500 metri come percorso ciclopedonale in aderenza al Centro storico. Evidenziazione delle Visuali paesaggistiche che consentono la vista del Centro Storico dalla Periferia Storica.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

1.2.5 Sito Unesco

All'interno del tessuto storico della città compatta che è un evidente **unicum morfologico**, è enucleabile dal punto di vista del ruolo urbano e delle destinazioni funzionali un "centro nel centro" in cui concentrare il massimo della qualità e della capacità attrattiva del Centro Storico, costituendone un centro funzionale interno: il nucleo del Sito Unesco sul tratto centrale della via Emilia.

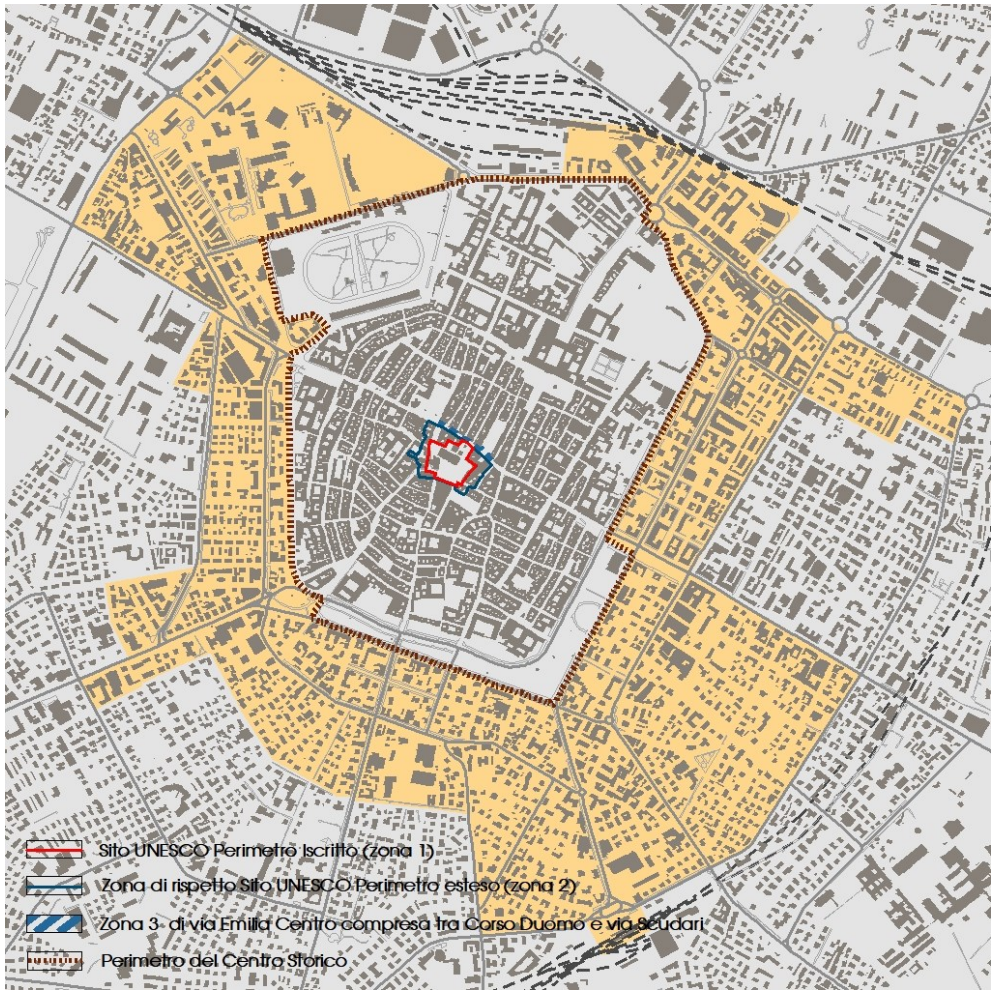


Immagine 7 – Sito UNESCO, perimetri di tutela: Iscritto (zona 1), Esteso (zona 2); zona 3.
Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

Il sito denominato "Cattedrale, Torre Civica e Piazza Grande di Modena" - costituito dal Duomo (cattedrale romanica), dalla Torre Ghirlandina (civica) e da Piazza Grande – comprende, all'interno del perimetro iscritto, la Sagrestia del Duomo, i locali che ospitano i Musei Lapidari del Duomo, i prospetti Est e Ovest del Palazzo Comunale, con Torre dell'Orologio, il prospetto dell'edificio costruito negli anni Sessanta per ospitare la Cassa di Risparmio (Ex Palazzo di Giustizia e ora sede di Unicredit Banca) e una parte del Palazzo Arcivescovile. Il complesso monumentale è stato dichiarato "Patrimonio culturale di valore universale ed eccezionale" nella 21°

sessione del World Heritage Committe dell'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) del 6.12.1997.

La **perimetrazione del Sito Unesco (zona 1)** e **dell'Area di rispetto del Sito (zona 2)** - come evidenziati nella mappa catastale vettoriale in scala 1:2.000, Tavola n°1 edizione anno 2008 del geodatabase dei siti italiani del Patrimonio mondiale: IT827 con Iscrizione del 1997 - sono stati recepiti dal Comune di Modena nell'anno 2004. Il Settore Pianificazione Territoriale ha effettuato all'interno del Testo coordinato Norme di PSC-POC-RUE l'introduzione dello specifico articolo finalizzato al "recepimento perimetrazione Sito UNESCO", con l'inserimento del Art.13.23 bis, i cui contenuti sono stati approvati con delibera di C.C. n. 132 del 20.12.2004. Con successivo atto è stata approvata dal Comune di Modena la variazione del perimetro di rispetto del Sito, con l'estensione ad entrambi i lati di Via Emilia Centro nel tratto compreso tra l'incrocio con Corso Duomo e l'incrocio con Via Scudari (zona 3), ritenuta fondamentale per l'attivazione del Regolamento del Sito Unesco, evidenziato nella Zona Elementare n. 3016 del Centro Storico, approvato con delibera C.C. n. 16 del 25.02.2008.

Programmazione urbanistica verso il Piano Urbanistico Generale

Nello specifico il PSC/RUE riconosce la «Perimetrazione del Sito Unesco» (Parte IV, Art.13.23 bis, piano regolatore previgente) in conformità alla dichiarazione dell'Unesco del 6/12/1997 attraverso il «perimetro di individuazione del Sito» ed il «perimetro di individuazione della fascia di rispetto»: entro cui è attivato il Piano di Gestione, coordinato dal Comune di Modena e approvato con delibera di C.C. n.2 del 14/01/2013, secondo il modello elaborato dalla Commissione Consultiva per i Piani di Gestione dei Siti Unesco e per i sistemi turistici locali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC).

Il Centro Storico inoltre è individuato da un «perimetro» definito dal dispositivo normativo vigente (vedasi tav. 2tl del piano regolatore previgente), e coerentemente agli adempimenti richiesti dalla L.R. 24 del 21 dicembre 2017 entrata in vigore il 1 gennaio 2018, il riferimento alla disciplina del Centro Storico segue i principi dell'Art. 32 commi 5-6-7 .

1.3 Ipotesi di allargamento del Centro Storico

1.3.1 Custodire il passato per disegnare il futuro

La struttura metodologica per affrontare al XXI secolo il tema della Città storica (formata da Centro Storico e Periferia Storica) è stata definita durante la fase di ricognizione negli archivi documentari di qualsiasi traccia attraverso testi, immagini, progetti e piani

urbanistici, purché afferenti al tema della **rilettura dell'estensione urbana e conseguente riperimetrazione del Centro Storico**. Ciò nasce dalla necessità di riscontrare e convalidare che il **tessuto storico-antico** ha una sostanziale capacità di resilienza: lo dimostrano i numerosi rinnovamenti e riusi effettuati sui tessuti edilizi dal XVI secolo in poi (descritti nel precedente Capitolo 1.1 Lettura della città dal Centro Storico).

Pertanto, contestualmente alla ricerca documentaria iniziata nel 2017, è stata approntata una ricognizione dei Piani Regolatori dell'ultimo quarantennio partendo dal 1965, attraverso la Variante al Piano Regolatore redatta fino al 1974 e approvata nel 1975, per confluire negli studi del 1986 e approvati nel dispositivo della Variante del 1989 specifica sul Centro Storico, con la definizione dei tessuti ad alta valenza architettonica e ambientale evidenziata nel PSC.

Frutto dei risultati della prima fase ricognitiva è stato il porre in evidenza **passaggi salienti dei cambiamenti della Città storica**, interfacciandoli con le vicende pianificatorie che li hanno determinati nel periodo fra il 1880 (inizio dell'abbattimento delle mura) e il 1948 (Piano di ricostruzione postbellica, a cui seguirà il Piano Regolatore del 1958). Il tutto può essere schematicamente illustrato nelle **due fasi** di seguito descritte.

Fase preliminare nell'abbattimento delle mura (1880-1920)

Gli avvenimenti più significativi nella trasformazione avvenuta all'interno della città antica tra la fine `800 ed i primi decenni del `900, sono rappresentati dalla demolizione dei due isolati con l'ottenimento di piazza Mazzini e piazza Marconi, ora piazza XX Settembre, e l'avvio di un'espansione pianificata oltre le mura che ne comporta l'abbattimento e la sostituzione con i viali alberati di circonvallazione. Il **sistema dei viali di circonvallazione** assumerà il ruolo di elemento ordinatore dei futuri sviluppi urbanistici della città: non solo un **«anello di distribuzione» che intercetta le nuove strade radiali alla città antica, ma anche un allungamento di quelle esistenti «entro il sedime delle perdute Mura» (via Selmi, via Saragozza, via S. Giovanni del Cantone, via degli Adelardi, corso Canalchiaro e corso Vittorio Emanuele II)**.

Gli interventi partono dal Centro per terminare nella Periferia dove la città si apre alla **nuova espansione**, specialmente a sud ed est, dove la zona è più salubre e la tendenza a fabbricare fuori dalla cinta muraria è già in atto. Agli inizi del Novecento si costruiscono le prime case per la piccola e media borghesia intorno al perimetro della città antica, e dal **1904** si attua un intervento pubblico per l'edificazione di case operaie nella prima cerchia di espansione.

Al criterio della **continuità dell'edificato sul fronte stradale** (criterio informatore della città medievale e della prima addizione cinquecentesca), si sostituisce la **modalità di una equilibrata**

discontinuità e al ribaltamento del concetto insediativo della città antica: il villino, è il tipo-edilizio fondativo delle prime fasce d'espansione periferica. La città antica si configura sempre più come centro dei servizi: cede al territorio circostante la residenza, che si attesta soprattutto nelle zone Est, Sud e Ovest, mentre nella zona Nord si vanno caratterizzando sempre più le funzioni produttive, commerciali, industriali, in corrispondenza della ferrovia.

Nell'area di prima espansione, ubicata ad Est e compresa tra il termine nord di **viale Martiri della Libertà e l'inizio del viale Caduti in Guerra (viale Regina Margherita nel 1890)**, inizia una strutturazione parallelamente a quest'ultimo asse di nuove direttrici in direzione nord-sud e intersecate da numerose perpendicolari: creando così una **serie di isolati regolari (quadre edificatorie) destinati alla realizzazione di palazzi, ville, case nobiliari**.

Nell'area a Sud vengono decisi inoltre i lavori per la realizzazione di **viale Muratori**, il quale rappresenterà un importante **asse ordinatore** delle successive espansioni effettuate nel corso degli Anni '20-'30.

Anche a Nord è previsto un importante asse stradale di comunicazione oltre il sedime delle mura, anch'esso asse ordinatore per una serie di lotti edificati: l'attuale **via Paolo Ferrari** (l'area di espansione è localizzata a nord-est ed è compresa tra la ferrovia e le attuali vie Poletti e Menotti, strategicamente vicina ai tracciati ferroviari nazionali e provinciali, e nel 1911 risulterà già occupata da insediamenti prevalentemente artigiani e industriali).

Prima espansione e nascita della periferia borghese (1920-1940)

La fascia d'espansione oltre le mura assume consistenza e forma soprattutto nella zona Est e Sud (lungo l'attuale **viale Fabrizi**). In tutto il settore meridionale, l'espansione si attesta lungo le grandi direttrici radiali storiche ed è caratterizzata da tipologie edilizie per le classi popolari; inoltre, è in questa fase che avvengono le prime saldature del tessuto edificato in espansione con le vicine località e centri frazionali: il Gallo, S. Faustino, la Madonnina. E' in questo periodo che si precisa la **vocazione funzionale delle diverse parti urbane della città**.

La città antica consolida la presenza delle funzioni amministrative e del terziario privato di sostegno al settore agricolo, e tende ad espandere la funzione commerciale, mentre la zona Nord oltre la stazione ferroviaria conferma la vocazione industriale e offre nuovi spazi alla nascente industria metalmeccanica, destinata ad orientare notevolmente il futuro sviluppo economico della città.

Con la sostituzione delle vecchie Porte Doganali, assumono particolare importanza i **nuovi accessi alla città**, e in particolare le nuove monumentali stazioni ferroviarie. Intorno alla stazione si apre la realizzazione di ampi viali alberati avendo sullo sfondo il nuovo **Tempio Monumentale ai Caduti**; mentre la sistemazione della **Stazione provinciale** prevede un "lungo e grandioso rettifilo": **viale**

Medaglie d'Oro, che termina nel **Parco della Rimembranza** - una sottile striscia di terreno ricavata dalla demolizione delle mura, che aveva ricevuto destinazione a verde pubblico collegato al **piazzale Garibaldi** definitivamente sistemato e intensamente frequentato.

Nella zona Nord si prevede la trasformazione della Strada Circondariale in un ampio viale alberato, chiudendo così l'anello di circonvallazione dei viali.

Nella zona Ovest invece lo sviluppo edilizio più intenso si registra dopo la Prima guerra mondiale, nell'area compresa tra via Emilia Ovest e viale Storchi, e dell'asse di via Fabriani lungo il quale negli Anni '20 si attestano numerose case-bottega realizzate da una cooperativa. Dopo l'abbattimento di Porta S. Agostino, della Cittadella e delle sue fortificazioni, tale zona sarà oggetto di sistemazioni durante l'Amministrazione podestarile negli Anni `30.

Il **Piano Urbanistico e Edilizio del 1925**, redatto dall'ingegnere Domenico Barbanti dell'Ufficio Tecnico del Comune – che, pur non ottenendo l'approvazione ministeriale, è tenuto come riferimento nelle linee di indirizzo fino alla Seconda guerra mondiale – prefigura un modesto impianto stradale che avvolge la città antica sfruttando i viali di prima circonvallazione perché sorti al posto delle mura, rinunciando alla previsione di una nuova circonvallazione viabilistica. La città antica alle soglie degli Anni '20 è riconfermata come centro dei servizi e delle attività economiche, del verde pubblico (il **Parco della Rimembranza è inaugurato nel 1923**), e se ne ricerca l'immediato **collegamento alle nuove espansioni** tentando di **rendere quasi inavvertibili i limiti**.

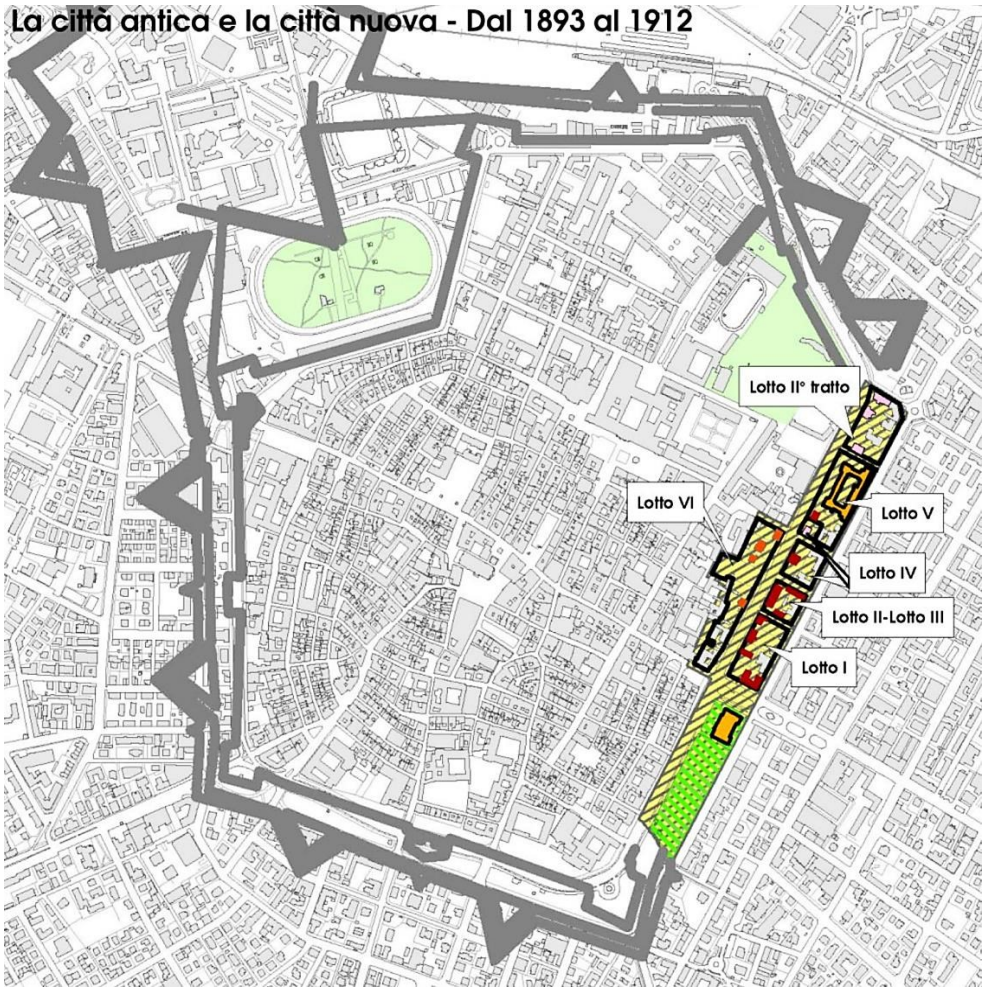
Il Piano trascura l'esigenza, che maturerà nel primo trentennio del Novecento, di integrare in un unico strumento urbanistico il Piano di Espansione ed il Piano di Sistemazione interna della città, espressa dalla ricerca di strumenti e tecniche che regolino le **relazioni tra «città vecchia» e «città nuova»** secondo un'istanza di tutela e conservazione della città antica.

1.3.2 Ampliamento del perimetro di Centro Storico al XXI secolo: ipotesi estesa alla porzione a nord-est della via Emilia

Le motivazioni che hanno condotto all'ipotesi di considerare quali **tessuti urbani storici della prima periferia urbana** (Periferia Storica), possano essere equiparabili al **sistema insediativo storico** - D.Lgs.42/2004, Artt.13-13.1 PSC; Art.32 LR 24/2017 - sono riscontrabili in due motivazioni entrambe storiche, ma mentre la prima segue una visione **morfogenetica**, la seconda una visione prettamente **urbanistica**.

a) **Motivo morfogenetico**: fascia edificata fra il 1889 e il 1910 a nord-est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi.[8]

E' questa la fascia territoriale ottenuta a seguito dell'abbattimento delle mura da Porta Bologna verso il Bastione Regina Margherita, fino all'altezza di via Lodovico Ricci: area compresa pertanto nel sedime fra il piede delle mura estensi e la Strada Circondaria di levante, che nel contesto urbano attuale corrisponde agli isolati che si attestano fra il viale Caduti in Guerra e il viale Virginia Reiter.



Prima edificazione esterna alla «Città antica» (sedime delle mura di levante).

L' immagine è esplicativa del rapporto morfogenetico tra il tessuto urbano della città antica e il tessuto urbano realizzato in direzione Est a seguito del primo abbattimento delle mura, e la contestuale edificazione dei primi isolati: avvenuta dal 1893 al 1923. In merito alle fonti bibliografiche e documentarie consultate per ottenere una tale definizione dell'argomento, vedasi alle note finali il punto 10.

L'argomento è stato approfondito nella Relazione Allegato C1.3.4: Centro storico e perimetro allargato, e l'elaborato grafico: Caratterizzazione e tipologia degli isolati; successivamente, nella Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia storica, e relativi elaborati grafici.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

L'urbanizzazione delle aree di questo primo ampliamento della città avvenne attraverso gli indirizzi della Commissione d'Ornato, con la prima stesura di un progetto che iniziò a prevedere la sistemazione di tutta la vasta area di nord-est esterna alla città antica: iniziando pertanto dal 1882 al 1893 e fino al 1910 la lottizzazione (suddivisione

dimensionale in quadre utili alla edificazione) dell'ampia area compresa tra il sedime delle perdute mura e la Circondaria di levante.

Il **viale Regina Margherita o Bastioni Regina Margherita** (attuale viale Caduti in Guerra) come nuovo asse viario di circonvallazione - primo segmento urbano interessato dallo sventramento delle mura avviato a partire da Porta Bologna nel 1882 - fu caratterizzato dalla **concentrazione di un'edilizia signorile**, sviluppandosi poi sull'intero settore urbano orientale. Alla costituzione del Piazzale e della Barriera Garibaldi nel 1888, fece seguito la demolizione del tratto più settentrionale fino al Baluardo di San Giovanni, in corrispondenza dei Giardini Ducali Estensi. L'edificazione di ville sul tratto viario così identificato vide la partecipazione attiva della Commissione Comunale d'Ornato (formata da Chiarli, Pederzoni, Tosi, Fumagalli, e Formiggini), facendo proprio l'indirizzo di promozione di un **formulario stilistico neorinascimentale**. Dal 1909 al 1911 si intrapresero nuove demolizioni delle mura sul tratto da San Giovanni alla Barriera Vittorio Emanuele, individuando così l'orientamento definitivo di viale Regina Margherita, ivi compresa la curva in corrispondenza della confluenza di via Lodovico Ricci**. L'orientamento dell'edificato è palesemente condizionato dall'asse più antico a ridosso della città antica, viale Regina Margherita, e dei palazzi che vi si eressero a cavallo tra i secoli XIX e XX, orientati perfettamente sull'andamento del viale sviluppatosi a nord del Bastione San Giovanni**.

In questo ambito territoriale la maggior parte degli immobili viene edificata fra la fine '800 e per tutto l'arco degli Anni '10: edifici storici di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativi della cultura architettonica della **Città giardino** di Primo Novecento rispettandone i canoni architettonici. Il contesto ambientale è caratterizzato da un edificato rappresentativo del tessuto urbano storico con ville e villini unifamiliari con giardino, e palazzine con giardino.

* * *

Nel contesto attuale gli edifici al margine nordorientale del Centro Storico in attestazione di viale Caduti in Guerra e in prossimità sia dei Giardini Ducali Estensi e sia di largo Garibaldi, costituiscono **un pregevole esempio di edilizia residenziale privata e pubblica che prima a cavallo tra il XIX e XX secolo e poi con continuità nei primi tre decenni del '900, ha accompagnato la trasformazione urbanistica di Modena.** Lo stile neorinascimentale dell'edificato successivo, in direzione nord, rispecchia uno dei principali indirizzi di declinazione di tale fenomeno (ne sono pregevoli esempi la Stazione Sperimentale di Agraria del 1928 su progetto di Mario Parisi, e la Villa Parenti-Zagni del 1914 su progetto di Guido Zagni).

b) **Motivo urbanistico**: estensione del sistema insediativo storico e nuovo perimetro di Centro Storico

Le motivazioni di un ampliamento del perimetro del Centro Storico sono da ricercare nei dispositivi normativi dei precedenti Piani Regolatori del Comune di Modena: la Variante al PRG del 1965 e la successiva Variante del 1975 che sostanzialmente recepirà approfondendo la precedente, e la Variante del 1987 approvata nel 1989 in merito alla disciplina del Centro Storico.

Nel testo delle **Norme Tecniche del PRG deliberato il 20.12.1965**, l'Allegato b individua nella classificazione delle zone residenziali, la disciplina specifica delle **zone storiche** (Art.15). Le zone storiche comprendono l'area del **centro urbano compresa tra viale Virginia Reiter, cavalcavia Mazzoni, viale Martiri della Libertà, piazzale Natale Bruni, viale Crispi, viale Monte Kosica, viale Fontanelli, viale Berengario, largo Corsica (l'attuale Aldo Moro), viale Tassoni, viale Muratori, viale Fabrizi, piazzale Garibaldi**. All'interno di tale area i fabbricati sono soggetti a vincoli che classificano i medesimi in cinque categorie:

1. **Monumenti** (soggetti a restauro conservativo nei modi previsti dalla Legge 1089/1939);
2. **Fabbricati di preminente valore architettonico** (soggetti a restauro conservativo, salvo per le parti aggiunte prive di valore storico ed architettonico, cioè le superfetazioni: per queste potrà essere prescritta la demolizione o la trasformazione a seconda delle specifiche convenienze; in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia);
3. **Fabbricati a preminente valore ambientale** (soggetti a vincoli di prospetti esistenti esterni ed interni su cortili, quando tali cortili presentino valori ambientali a giudizio della Commissione edilizia; sono ammesse la demolizione e ricostruzione delle parti non vincolate, e in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia);
4. **Fabbricati di solo valore ambientale** (di tali fabbricati si consente la demolizione e la ricostruzione previo controllo della Commissione edilizia sull'inserimento ambientale delle ristrutturazioni);
5. **Fabbricati di nessun valore architettonico o ambientale** (possono essere demoliti e ricostruiti secondo le Norme, e il mantenimento del vecchio allineamento stradale nelle ricostruzioni è obbligatorio).

L'Allegato 8 della cartografia del PRG 1965, avente ad oggetto la "Zonizzazione del Centro Storico", evidenzia che è parte integrante la **fascia edificata tra 1889-1910 a nord/est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico**

Ricci e largo Garibaldi (che sostanzialmente è la prosecuzione in direzione Nord del tessuto urbano storico sottostante, compreso tra il viale Martiri della Libertà e il viale Fabrizi in cui vi sono il Parco della Rimembranza con il Teatro Storchi in attestazione del largo Garibaldi).

Nel testo della Relazione di sintesi della **Variante generale PRG del 1975** in merito al Centro Storico viene citato, al paragrafo 8:

«… Il recupero e la riqualificazione alla residenza non significa un congelamento della compagine fisica del Centro Storico, una sorta di "mummificazione" dei valori storico-culturali e contemporaneamente delle gravi carenze presenti, bensì in primo luogo un recupero socio-economico di condizioni abitative e di strutture esistenti …».

Nel testo delle Norme Tecniche del medesimo Piano, vengono ribaditi i criteri fondamentali per le proposte di intervento:

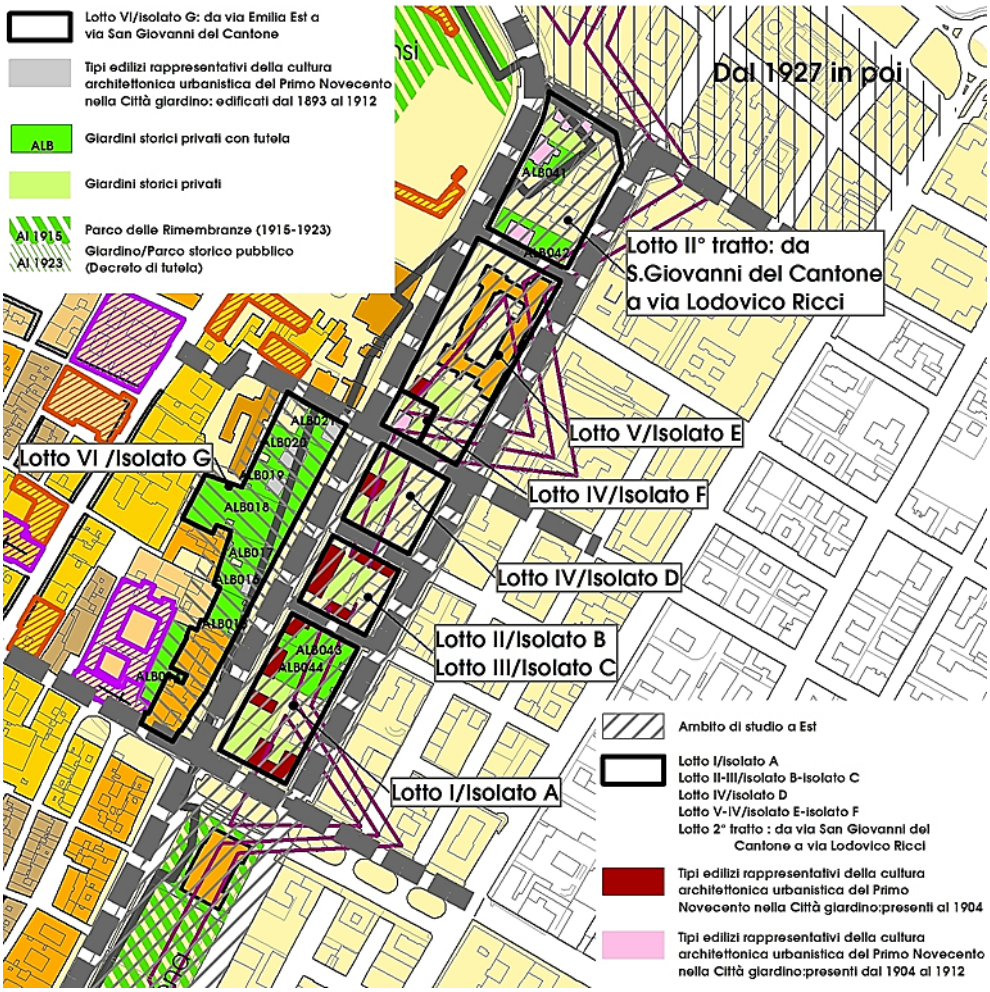
1. **Generalizzazione del restauro e del risanamento conservativo a tutto il tessuto storico** (prevedendo tuttavia criteri di restauro sufficientemente flessibili per garantire alloggi adeguati sotto il profilo socioeconomico);
2. **Classificazione degli edifici basata sulla individuazione delle Tipologie degli edifici e superamento della classificazione per singole parti di edificio** (tale classificazione tipologica permette di individuare, in maniera coerente per ciascun edificio: modalità dell'intervento, destinazioni d'uso compatibili);
3. **Fabbricati a preminente valore ambientale** (soggetti a vincolo i prospetti esistenti esterni ed interni su cortili, quando tali cortili presentino valori ambientali a giudizio della Commissione edilizia; sono ammesse la demolizione e ricostruzione delle parti non vincolate, e in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia).

Sempre nell'Allegato 8 della cartografia di elaborazione del PRG 1974-`75, avente ad oggetto la "Zonizzazione del Centro Storico", si evidenzia ancora come parte integrante della **Zona Storica** la **fascia edificata a nord/est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi**.

Occorre arrivare alla documentazione contenuta negli elaborati adottati con deliberazione C.C. n.250 del 15.4.1975 e deliberazione di controdeduzione C.C. n.121 del 15.03.1976, per riscontrare che il perimetro del Centro Storico non contiene e le norme non

contemplano più la disciplina particolareggiata nella zona a nord/est di via Emilia (compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi): Tavola n. 27 P; nella stessa Tavola successivamente, con deliberazione C.C. n.1534 del 22.12.1986, si conferma la medesima impostazione.

Le motivazioni di tale scelta sono da ricondurre agli indirizzi della subentrata L.R. 47/1978, sulla base dei quali si configura il PRG del 1989 come strumento di governo del territorio, in relazione a contenuti e modelli disciplinari. I contenuti riferiti al Piano Regolatore Generale, ai sensi di tale dispositivo di legge, è prescrittivo, conformativo, scarsamente flessibile nell'articolazione delle proprie previsioni: lo dimostra il fatto che dal 2004 ad oggi sono state elaborate 58 varianti specifiche allo strumento, che in linea generale non hanno modificato né rinnovato le linee e gli indirizzi strategici, ma che si sono rese necessarie per l'attuazione di determinate previsioni o in rispondenza del piano stesso.



Prima edificazione esterna alla «Città antica» (sedime delle mura di levante). Dal 1893 al 1912 le prime quadre edificatorie definiscono la matrice storica del tessuto della «Città giardino» che caratterizza architettonicamente e urbanisticamente la «Periferia storica». In merito alle fonti bibliografiche e documentarie consultate per ottenere una tale definizione dell'argomento, vedasi nelle note finali il punto 10.

Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

Alla luce dei **recenti cambianti normativi** in merito alla **classificazione del valore storico** attribuito agli immobili nel Centro Storico con il fine dell'attribuzione della **categoria d'intervento**, coerentemente agli adempimenti richiesti dalla L.R. 24 del 21 dicembre 2017 ai sensi dell'Art. 32 commi 5-6-7, viene precisato che allo stato attuale:

il **perimetro** del Centro Storico è definito dal dispositivo normativo vigente alla Tav. 2tl del PSC e sua disciplina;

la **classificazione del valore storico-ambientale** degli immobili, è in corso di redazione ed entra in merito a:

- valore storico architettonico;
- valore storico culturale testimoniale

* * *

Gli approfondimenti descritti nei Capitoli precedenti sono stati evidenziati nella Tavola C1.3.1 - CENTRO STORICO E PERIFERIA STORICA: PATRIMONIO E VALORI.

1.3.3 Superamento dell'ipotesi di «ampliamento del perimetro» di Centro Storico a valutazione di «aree di integrazione»

Alle motivazioni che hanno condotto all'ipotesi in precedenza descritta, sono subentrate considerazioni che non contemplavano l'allargamento del perimetro del C.S, ma relative alla disciplina su Tessuti urbani che si estendono nelle prime espansioni sul sedime delle antiche mura cittadine abbattute - da fine `800 agli Anni '10, '20 e `30 - nel settore a nord-est della via Emilia e sud-ovest della medesima: due aree di integrazione del Centro Storico urbano.

La prima area è compresa attualmente tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, Largo Garibaldi, le vie Poletti e Muzzioli.

La seconda area è compresa attualmente tra i viali Vittorio Veneto, Tassoni, piazzale Risorgimento, Largo Aldo Moro, e le vie Berengario e Bono da Nonantola.

1.4 Sistema storico archeologico del Centro Storico - Obiettivi e percorso metodologico

Le carte del "Sistema storico archeologico", compreso all'interno del quadro conoscitivo, sono state progettate al fine di porre in evidenza ed analizzare il **tessuto storico**, inteso come complesso di valori stratificati, e di individuarne gli **elementi persistenti** nell'assetto territoriale o urbano contemporaneo.

Lo studio dei tessuti urbani stratificati al di sotto della città contemporanea e intersecantisi con essa, per una realtà come quella di Modena, rappresenta una sfida complessa. La città romana, infatti, separata da quella medievale e moderna da una serie di livelli alluvionali, solo in parte coincide in probabile persistenza con la maglia odierna. Le modalità di formazione e sviluppo della città medievale, i cui segni invece sono ben radicati nella morfologia contemporanea, non sono ancora del tutto chiari e costituiscono un tema controverso nella moderna letteratura storico-archeologica. Per tali ragioni il percorso conoscitivo è stato basato principalmente sul **fissare i dati certi**, **oggettivamente riscontrati**, al fine di **riconoscere direttrici o luoghi strutturanti e persistenti nella città contemporanea**.

4. **La Carta archeologica**: sono stati rappresentati nella cartografia e considerati per gli studi storico-archeologico i dati relativi alla distribuzione insediativa urbana, distinti secondo macro ambiti cronologici. È stata poi evidenziata la profondità di giacitura dei depositi archeologici in relazione ai perimetri urbani antichi.
5. **Analisi storico-topografiche**: il dato archeologico e le fonti storico cartografiche hanno consentito di definire la ricostruzione del tessuto insediativo urbano, definito dai circuiti murari, dall'organizzazione degli isolati, dai reticoli di strade e acque.
6. **Riconoscimento delle persistenze storico-identitarie**: sulla base degli studi integrati si è cercato di delineare nel "tessuto urbano contemporaneo" quegli **elementi che non soltanto sussistono in persistenza**, come ad esempio le direttrici viarie o la rete dei canali e scoli di impianto medievale, ma anche **quelli che hanno mantenuto funzione portante ed identitaria per la città.**

* * *

Il Sistema storico archeologico del Centro Storico è trattato più specificatamente nella Relazione Allegato C1.3.6: Sistema Storico

Archeologico del Centro storico e nei due Elaborati grafici: 1. Città romana e preromana, 2. Medioevo e moderno.

1.5 Verso la disciplina particolareggiata del Centro Storico - quadro metodologico

Il problema italiano della conservazione dei Centri Storici può essere considerato sotto diversi punti di vista. L'idea più diffusa è che essi costituiscano un bene da tutelare allo stesso modo con cui si conserva qualsiasi parte del nostro patrimonio culturale, sia esso costituito da opere di pittura, scultura o da monumenti. Il risultato è che le regole che governano l'amministrazione di un piccolo Centro Storico sono essenzialmente vincolistiche ed il loro scopo è la tutela del costruito, da conservare, per quanto possibile, allo stato originale.

Il metodo che ivi si propone è basato sull'idea che il bene da conservare sia soprattutto l'**identità del costruito storico** inteso come **organismo in continua e inevitabile trasformazione**. Il fatto che il problema dell'identità di un insediamento sia oggi ritenuto, invece, di secondaria importanza è testimoniato dal modo in cui la politica affronta il problema, eliminando il governo locale dei centri, in quanto un impiego inutile di risorse.

La conseguenza di porre al centro degli interventi nei Centri Storici, **l'identità**, è che la conservazione non deve essere più l'opera di preservare il bene passivamente come un museo, ma deve divenire operazione attiva, che preveda dove strettamente necessario, anche trasformazioni congruenti con l'eredità storica.

Il metodo che si propone è basato su due principi:

- Il Centro Storico venga considerato un organismo composto di parti (percorsi, abitazioni, servizi, commercio, monumenti) che collaborano tra loro in modo unitario;
- Il processo di trasformazione di questo organismo, con le sue leggi e regole, debba essere compreso in profondità in modo tale che quello che si costruisce o modifica oggi sia una continuazione e un aggiornamento, con mezzi contemporanei, di quanto ereditato.

Gli strumenti della trasformazione sono, quindi:

- **la lettura di questo processo**, condotta non solo con lo spirito documentario dello storico, ma anche con quello operante di chi deve continuare un processo in atto;
- **il progetto**, inteso come "traduzione" della lettura in interventi edilizi.

* * *

Questo argomento è trattato nella Relazione Allegato C1.3.4: Centro storico e perimetro allargato: Tessuti edilizi storici e nell'Elaborato grafico: Caratterizzazione e tipologia degli isolati.

2. Risorse storiche e identitarie nel tessuto urbano omogeneo ad interesse culturale: Periferia Storica

Riconoscere il Centro Storico come risorsa strategica per la città, impone coerenti politiche urbanistiche e di governo della città nel suo insieme. Ponendosi come fine l'aggiornamento della "disciplina particolareggiata del Centro storico" inteso come nucleo della «Città storica», si è proceduto all'aggiornamento degli studi esistenti e di quelli precedenti sul **rapporto fra Centro storico e Periferia storica**.

In merito a tale rapporto, al fine di assumere una visione ampia nello studio dei **tessuti urbani storici**, è doveroso citare i precedenti approfondimenti condotti durante la redazione del Piano Regolatore del **1965** (referenti scientifici Giuseppe Campos Venuti e Osvaldo Piacentini) e della Variante generale al piano regolatore del **1975,** con gli approfondimenti fino al **1987** (referenti scientifici Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini). Su tali studi fu redatta la successiva Variante generale al piano regolatore adottata nel **1989** e approvata nel 1991, che già anticipava i contenuti della legge regionale 20 del 2000.

L'indagine è stata ripresa nel 2016 al fine di delineare i contenuti del Quadro Conoscitivo richiesto dalla recente L.R. 24/2017. Come conseguenza degli approfondimenti affrontati, è risultato interessante individuare, come negli Anni '80-'90, **un ambito urbano di interesse culturale strettamente interconnesso al Centro Storico** inteso come «**tessuto urbano di storica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della formazione: patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici**».

Pertanto, coerentemente a tale logica l'ambito urbano oggetto di studio, la **Periferia Storica**, comprende i dintorni della città antica stabilendone un **disegno viario a maglia ortogonale, impostato sulla assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro come elementi di continuità e di connessione: il processo di edificazione vi si completa soltanto nel corso dei decenni fra le due guerre**.

2.1 Ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale Lettura lineare e diacronica dal Centro alla Città nuova

Le parti del sistema urbano sorte oltre l'ex cintura difensiva della città antica a datare dal penultimo decennio dell'Ottocento, e compiute secondo criteri di stretta affinità insediativa e di continuità spaziale, sino al termine degli Anni '30, sono il campo che con maggiore pienezza restituisce il senso e i valori d'uso e di testimonianza dell'edilizia cittadina della **prima età borghese industriale**.

Oltre a esse il rilevamento effettuato ha messo in luce la presenza (in special modo ancorata agli assi viari di principale comunicazione) di unità insediative dai caratteri coerenti ed espressivi della cultura edilizia dello stesso periodo, a formare propaggini e diffusioni lineari o isolati frammenti di tessuto urbano.

Le diversità fra le **culture insediative** di formazione preindustriale, della prima età industriale e della fase successiva di accelerazione dello sviluppo e di allargamento dei consumi sono segnabili con buona approssimazione sul piano cronologico, sono descrivibili con precisione su quello concreto e specifico dei singoli campioni edilizi, ma sfuggono a una demarcazione lineare sul piano del territorio urbano**:** questo perché ogni epoca che vede affermarsi nuovi criteri e modalità insediative contestualmente a un incremento della popolazione edilizia non li applica semplicemente a partire dai margini interrotti o finiti dell'epoca precedente, ma riutilizza la città nel suo complesso, riformulando più o meno consistentemente e diffusamente per porzioni "organiche" ciò che essa ha restituito; per questa ragione le delimitazioni per ambiti di tessuto omogeneo (che poniamo quale premessa e definizione dei campi di applicazione della disciplina degli interventi edilizi sulle singole unità insediative), individuano **territori urbani** in realtà segnati dal **sovrapporsi e sostituirsi di culture d'uso e di trasformazione differenti e disomogenee della città.** Tali delimitazioni fissano in parte gli sviluppi più compiuti raggiunti nei momenti di cesura fra fasi insediative differenti e successive, seguendo perciò il **criterio della lettura lineare e diacronica del territorio urbano**. Per altra parte tengono conto dei mutamenti sino ad oggi avvenuti, omettendo l'inclusione di porzioni che quella prima lettura avrebbe reputato omogenee al tessuto in esame, qualora in esse si rilevino trasformazioni fortemente compromissorie dell'assetto iniziale. Fatte queste precisazioni, gli **ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale** vengono di seguito individuati[9].

a) Prima fascia di espansione ricadente entro i limiti dell'area di influenza del "Piano Regolatore Interno ed Esterno, redatto dall'Ufficio Tecnico Municipale" nel 1903-1904

Comprende gli immediati dintorni della Città storica per un raggio di circa 200 metri dal piede delle preesistenti fortificazioni e si delinea a semicerchio da nord-est al di qua della linea ferroviaria sino a ovest all'incrocio con la via Emilia. Stabilisce un **disegno viario a maglia ortogonale**, impostato sulla **assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro** come **elementi di continuità e di connessione fra vecchio e nuovo**. Il processo di edificazione vi si completa soltanto nel corso dei decenni fra le due guerre. Successivamente parti consistenti subiscono trasformazioni laceranti come conseguenza del processo sostitutivo, la cui massima intensità si registra fra la seconda metà degli Anni '50 e i primi degli Anni '60.

Include alcune fra le prime propaggini urbane sorte spontaneamente all'esterno delle mura, in corrispondenza con gli imbocchi delle strade di principale importanza (a sud-ovest l'isolato delimitato dalle vie Giardini, Orazio Vecchi e Jacopo Barozzi; a sud-est gli insediamenti limitrofi all'innesto della strada per Vignola con la vecchia Strada Circondaria; a nord-ovest l'ampio triangolo delimitato dalla via Emilia, viale Storchi, viale Zucchi, che subirà una notevole compromissione dei tratti di conformazione della fase evolutiva iniziale).

Comprende inoltre i tessuti pianificati in due riprese successive (1883 e 1893) a levante, entro lo spessore stabilito dagli attuali viali Martiri della Libertà, Caduti in Guerra, Trento Trieste e Ciro Menotti.

b) Ampliamenti connessi e organici della prima fascia espansiva realizzati compiutamente fra le due guerre

Pur distinguendosi dalla prima espansione per la minore regolarità dell'impianto viario, ne prosegue le linee di connessione con il tessuto delineato a inizio secolo, adattandole però agli elementi della preesistente strutturazione del territorio come i canali o i confini di proprietà, definendo sostanzialmente **due ambiti di allargamento unitario e continuo** della città storica:

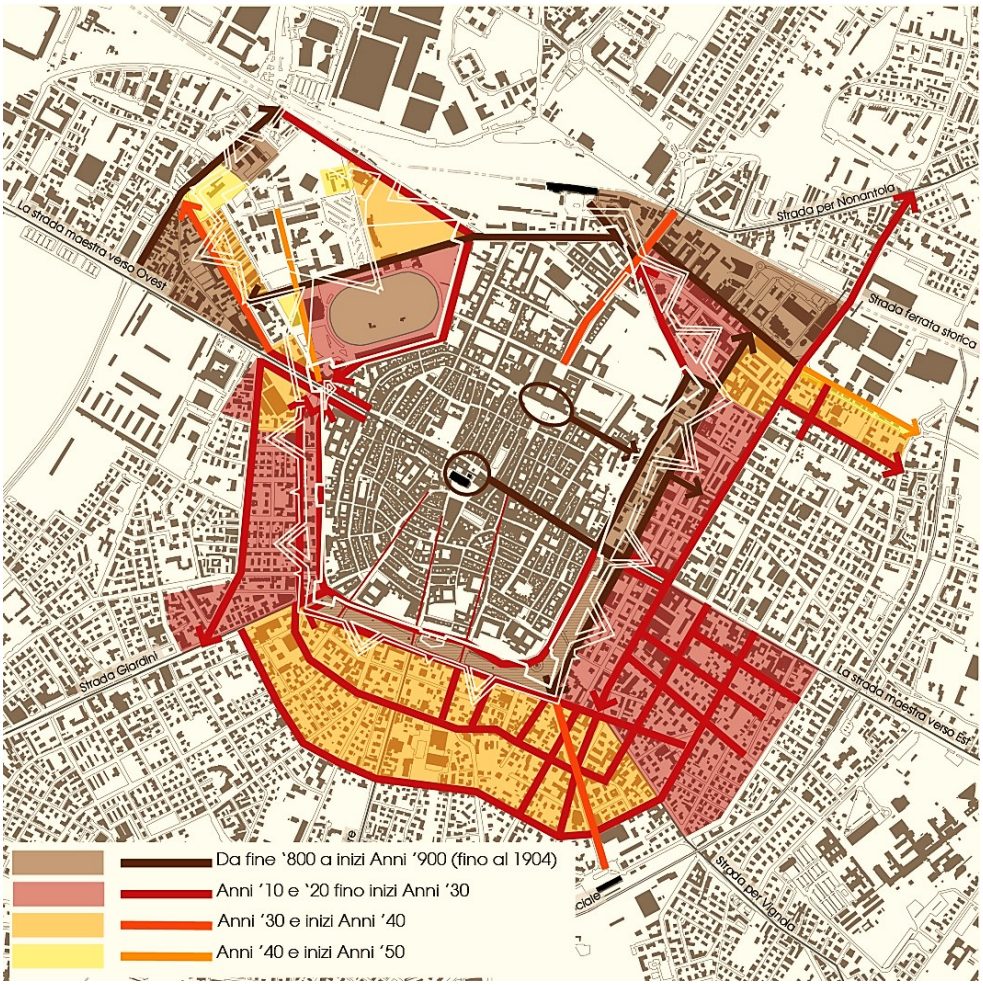
- un ambito si sviluppa in direzione **est** limitatamente alla porzione urbana compresa fra la via Emilia e la via Vignolese, ed estesa sino a lambire la linea ferroviaria provinciale;
- l'altro si rivolge a **sud** e costituisce grosso modo il "raddoppio della prima fascia espansiva compresa fra le vie Medaglie d'Oro a est e la Giardini a ovest" (a sud il tracciato di delimitazione è discontinuo: lo si può indicare con la linea spezzata costituita dal primo tratto di via Lana e, di seguito, dalle vie Venturi, Cavazzi, Peretti, e Baraldi).

Sono escluse da questa perimetrazione sia le parti i cui connotati di impianto originario hanno subito grave compromissione in seguito a interventi sostitutivi e trasformativi o i frammenti di tessuto urbano sorti con soluzione di continuità rispetto all'espansione suddetta.

c) Formazioni unitarie del tessuto urbano, separate da un contemporaneo e corrente contesto di appartenenza

Vi sono compresi aggregati espressivi delle differenti forme insediative considerate di interesse culturale nello studio del tessuto urbano storico. Comuni a tutti sono tuttavia **l'unitarietà di impianto**, la sua **significativa riconoscibilità attuale** e **l'estraneità rispetto al contesto urbano circostante**, dovuta al posizionamento entro tessuti sorti precedentemente o successivamente. Sono rappresentati da:

- aggregati o nuclei di formazione preindustriale;
- frammenti di espansione urbana fra `800-`900 e del periodo fra le due guerre;
- insediamenti, in particolare di **edilizia economica e popolare**, del **periodo della Ricostruzione**, appartenenti al clima culturale del "neorealismo architettonico" o agli sviluppi postbellici dei linguaggi razionalisti.



Centro storico e Periferia storica: la città storica. Rapporto tra città antica e periferia storica: la Città storica come unicum; evidenziazione delle «direzioni ordinatrici del tessuto urbano» e degli «impianti urbani di edificazione» nella Periferia storica.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

Il **patrimonio edilizio-ambientale di interesse culturale in ambito urbano periferico** è stato approfondito attraverso lo studio degli ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale in relazione alle architetture rappresentative della cultura urbanistica del Primo e del Secondo Novecento.

* * *

Questo argomento è trattato nella Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia storica e negli Elaborati grafici: 1. Settore territoriale est, 2. Settore territoriale sud, 3. Settore territoriale ovest, 4. Settore territoriale nord-ovest, 5. Settore territoriale nord-ovest: Villaggio Artigiano Ovest e quartiere Madonnina, 6. Visione complessiva: ambito di studio della Periferia storica.

3. Conclusioni

I contenuti culturali descritti nella presente Relazione sono principalmente illustrati graficamente nella **Tavola C1.3.1 – CENTRO STORICO E PERIFERIA STORICA: PATRIMONIO E VALORI**.

Il risultato conseguito è la «classificazione di valore storico» del patrimonio edilizio-ambientale di valore culturale in ambito urbano, in adempimento della vigente legge regionale 24/2017.

* * *

In merito al tema degli approfondimenti necessari per affrontare la «disciplina particolareggiata del Centro storico», l'argomento è trattato nella Relazione **Allegato C1.3.4: Centro storico e perimetro allargato: Tessuti edilizi storici** e nell'Elaborato grafico: **Tessuti edilizi storici. Caratterizzazione e tipologia degli isolati.**

In merito al passaggio dal concetto di cesura a quello di «confine osmotico tra Centro storico e Periferia storica» descritto nei Capitoli precedenti, è approfondito nella Relazione **Allegato C1.3.5: La Periferia storica**.

L'illustrazione del tema è evidenziata negli Elaborati grafici ottenuti dallo studio dei tessuti urbani storici, affrontato dal 2016 ad oggi in sinergia con la revisione dei vincoli e la conseguente «classificazione di valore storico del patrimonio edilizio-ambientale di interesse culturale in ambito urbano periferico», affrontato per settori territoriali:

1. Settore territoriale est,
2. Settore territoriale sud,
3. Settore territoriale ovest,
4. Settore territoriale nord-ovest,
5. Settore nord-ovest: Villaggio Artigiano Ovest e Madonnina,
6. Visione complessiva: ambito di studio della Periferia storica.

Il risultato della classificazione di valore storico degli edifici in ambito urbano periferico è confluito nelle iniziali **N° 900 Schede identificative** degli edifici del Primo e Secondo Novecento all'interno dell'ambito della Periferia storica (prima fase della rilevazione del Patrimonio edilizio di valore storico: V° Revisione del Censimento approvato nel 1989). Successivamente sono state redatte le Schede identificative riferite all'intero Territorio urbano, a seguito dell'analisi e catalogazione sia di singoli edifici e sia agglomerati, complessi edilizi in nuclei insediativi, edifici sparsi e ubicati nei tessuti degli insediamenti frazionali: indagine inerente sia gli immobili di interesse

culturale e testimoniale riscontrati presenti al 1898, del Primo `900 e sia del Secondo `900 comprese le Architetture del Moderno. Complessivamente, le **Schede identificative** redatte per il patrimonio edilizio-ambientale di interesse culturale nel **Territorio urbano** sono N° **2012**.

Il tema delle risorse archeologiche è descritto compiutamente nella Relazione Allegato C1.3.6: Sistema Storico Archeologico del Centro storico ed Elaborati grafici: 1. Città romana e preromana, 2. Medioevo e moderno.

Ricercando un quadro unitario di coerenza fra la morfologia urbana della città nella sua evoluzione compiuta e la struttura gerarchica del costruito e degli spazi aperti, risulta interessante constatare la messa a fuoco di due fattori essenziali:

Modena è una città a dimensione d'uomo all'interno della quale improvvisamente si è di fronte a quinte architettoniche e a viste paesaggistiche di notevole suggestione, che consolidano nel tempo la sensazione di "piccola capitale estense"; il grande senso di identità degli spazi e degli edifici che la compongono non deve essere perduto.

Occorre recuperare il valore pragmatico e interattivo della complessità urbana attraverso i caratteri morfologici delle differenti porzioni edificate della città: all'interno di esse gli stessi edifici pubblici e quelli privati debbono risultare chiaramente identificabili come parti di un organismo ambientale.

In questa ottica la fase progettuale-pianificatoria che si apre è per la Città Storica. Storica è la città nella sua totalità relazionale fra Centro Storico e Periferia Storica, definibile sinteticamente come fase diacronica del recupero a scala urbana: pertanto trattata nei termini non di cesura, ma di confine osmotico.

[1] E' in questo periodo che si completò l'abbellimento del Giardino Ducale, fino ad allora trascurato, e aperto al pubblico facendo realizzare I cancelli di ferro battuto e nella Palazzina furono collocati dodici busti di imperatori romani.

[2] La classificazione è scaturita da una serie di operazioni riconducibili a una indagine comparata dell'analisi delle trasformazioni urbanistiche ed edilizio-architettoniche a destinate soglie storiche (afferenti gli anni 1874, 1911, 1974), a cui è succeduta sia una restituzione cartografica della sintesi dei processi trasformativi avvenuti nel secolo considerato, sia un'analisi delle caratteristiche tipologiche e strutturali delle unità catastali condotta attraverso campionature e rilevamenti architettonici di isolati tipici delle espansioni urbane storiche.

[3] I grandi complessi monastici che sono alla base del sistema urbano strutturante il Centro Storico, sono di seguito individuati:

I. EX CONVENTO MONACHE ADORAZIONE, CHIESA DI S. EUFEMIA
(prime notizie, 1187) Largo S. Eufemia
II. EX CHIESA DI S. MARIA DELLA POMPOSA (prime notizie, 1189)
Piazzetta Pomposa
III. EX CHIESA DEI SANTI FILIPPO E GIACOMO
(prime notizie, 1189) Via S. Giacomo
IV. EX CONVENTO DEI PADRI SERVITI e EX CHIESA DEI SERVI
(prime notizie, 1214) Piazzetta dei Servi
V. EX CONVENTO DEI FRATI DOMENICANI e CHIESA S. DOMENICO
(prime notizie 1243) Via Belle Arti-Largo S. Domenico
VI. EX MONASTERO DEI FRATI FRANCESCANI e CHIESA
(prime notizie, 1244) Largo S. Francesco
VII. EX MONASTERO DEI FRATI CARMELITANI e CHIESA S. BIAGIO
(prime notizie, 1319) via del Carmine
VIII. EX MONASTERO DEGLI EREMITANI e CHIESA DELLE GRAZIE
(prime notizie, 1327) via S. Agostino-via degli Adelardi
IX. EX CONVENTO DEGLI AGOSTINIANI e CHIESA S. AGOSTINO
(prime notizie, 1338) Largo S. Agostino
X. MONASTERO DEI BENEDETTINI e CHIESA ABBAZIALE S. PIETRO
(prime notizie, 1419) Via S. Pietro
XI. EX MONASTERO SUORE DELLA MISERICORDIA, CHIESA S. PAOLO
(prime notizie, 1192-1486) Via Selmi-Via Caselle
XII. EX MONASTERO DEI ROCCHETTINI, CHIESA S. MARIA DELLE ASSE
(prime notizie, 1530) Corso Canalgrande
XIII. EX CONVENTO FRATI DI S. FRANCESCO DA PAOLA
e CHIESA S. BARNABA (prime notizie, 1283-1588)
Via Adelardi-Via Carteria
XIV. EX CONVENTO DEI PADRI TEATINI e CHIESA S. VINCENZO
(prime notizie, 1296-1760) Corso Canalgrande
XV. EX CONVENTO DELLE MONACHE CLARISSE poi CASERMA,
poi PALAZZO SANTA CHIARA (prime notizie, 1414) Via Adelardi
XVI. EX MONASTERO MONACHE AGOSTINIANE e
EX CHIESA S. GEMINIANO (prime notizie, 1448)
Via Saragozza-Via S. Geminiano
XVII. EX MONASTERO MONACHE DEL CORPUS DOMINI e
EX CHIESA (prime notizie, 1538) Via Saragozza lato ovest
Sede Istituto Magistrale Carlo Sigonio
XVIII. EX CONVENTO DEI MINORI OSSERVANTI
(prime notizie, 1539) Corso Canalgrande
Palazzo Santa Margherita
XIX. EX MONASTERO DEI FRATI CAPPUCCINI con CHIESA S. CROCE
o SACRE STIMMATE (prime notizie, 1574) Via Ganaceto
XX. EX CONVENTO DELLE FIGLIE DELLA PROVVIDENZA e
EX CHIESA S. MARIA DEGLI ANGELI detta del PARADISINO

(prime notizie, 1596) Corso Cavour
XXI. CONVENTO DELLE SUORE DOMENICANE
CHIESA-ORATORIO DEL RITIRO (prime notizie, 1607) Via Belle Arti
XXII. EX MONASTERO DEI PADRI GESUITI, CHIESA S. BARTOLOMEO
(prime notizie, 1607) Via dei Servi
XXIII. EX CONVENTO DELLE SALESIANE
EX CHIESA DELLA VISITAZIONE (prime notizie, 1672)
Corso Vittorio Emanuele I-Corso Cavour.

[4] All'attività ricognitiva è succeduto il Censimento confluito nel "Piano di Riqualificazione degli spazi pubblici e strade del Centro Storico": approvando con delibera C.C n. 65 del 3.12.2012 sia il Piano di Riqualificazione e sia il Protocollo di Intesa con le Soprintendenze al fine dell'attuazione degli interventi (Rep. n. 349/2012 del 18.12.2012). I Tematismi affrontati dal Piano-Progetto approvato nel 2012 sono le Selciature e il Paesaggio luminoso: quest'ultimo in collaborazione con Hera Luce di Modena, è in fase di redazione attuando il "Piano della Luce" come parte integrante del PRIC – Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, ai sensi della DGR n. 2263 del 29.12.2005 e s.m.i.

[5] Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio mantiene in generale un approccio al paesaggio ancora legato all'idea di individualità ed eccezionalità del bene piuttosto che, come sostenuto dalla Convenzione Europea, al valore anche sociale e locale esteso a tutto il territorio del concetto di paesaggio. **Il Codice individua il Centro Storico come Bene Culturale da tutelare e valorizzare nella complessità delle sue pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico e artistico**.

La Convenzione Europea del Paesaggio - ratificata dallo Stato italiano nel 2006 - ha chiarito la nozione di paesaggio, come porzione di territorio caratterizzata da specifici fattori umani e naturali e dalle loro interrelazioni: il paesaggio trova la sua più completa determinazione all'interno di un dato territorio o meglio entro uno spazio definito da peculiari individualità. **La Convenzione indirizza alla valorizzazione del Centro Storico come Bene Culturale e Paesaggio urbano**.

[6] In merito alle contrade è necessario ricordare che il 1818 è stato un anno decisivo per la comunità modenese, iniziando in modo sistematico un **processo di conoscenza e riconoscibilità** degli **spazi pubblici della città**, ancora contenuta entro le Mura di cinta (la cui demolizione inizierà nel 1882, fino al totale atterramento negli Anni '20), al quale è seguita la sistematica copertura dei canali e selciatura delle contrade. Attraverso il **Piano d'Ornato del 1818**, voluto dal duca Francesco III per Modena-Capitale degli Stati Estensi, si iniziarono a delineare le norme generali per tutti i lavori di restauro, rifacimento e rinnovamento della città fino al 1859. Il Piano si poneva due obiettivi: il primo, era il risanamento dei quartieri più sordidi e l'allargamento delle vie più anguste attraverso la ristrutturazione delle quinte di affaccio degli isolati; il secondo, consisteva in grandi progetti urbani per dare eleganza alla città ed esaltare l'immagine del casato estense.

[7] In merito al Censimento degli 86 spazi porticati ha contribuito, per la loro descrizione, la Tesi di Laurea di Eleonora Panzani dal titolo "I portici di Modena: indagine, riflessioni. Un caso particolare: il portico di Palazzo Levi", redatta nell'A.A. 2011-2012 presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia (Dipartimento di Scienze dei Beni Culturali), con relatore Gioia Bertocchi Brizzi e correlatori Pietro Baraldi, Irma Palmieri.

[8] Fonti bibliografiche:

Giordano Bertuzzi, Modena scomparsa. L'abbattimento delle Mura, Aedes Muratoriana, Modena 1990, cit. pp. 107-110. Le parti del testo integrale riportate ivi fra parentesi (…) sono precisazioni di Irma Palmieri del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, Ufficio di Piano del 2018:

«…Il Comune, abbattuta nel 1882 la vecchia Porta Bologna, ottenuta nel 1888 la dichiarazione di pubblica utilità del "Piano di ampliamento urbano della parte di levante", intorno al 1890 intraprese i lavori di abbattimento del tratto di mura compreso fra l'antica porta e il bastione di S. Giovanni, al cui posto venne creato l'ampio viale alberato chiamato poi **viale Regina Margherita** e dall'ultimo dopoguerra **viale Caduti in Guerra**. Nel 1909 si decise per il proseguimento dei lavori di abbattimento delle mura e il prolungamento del viale da S. Giovanni del Cantone fino alla barriera Vittorio Emanuele, previsto dal Piano regolatore (Interno ed Esterno del 1903-1904): ciò comportò l'abbattimento dei due bastioni, con la copertura della Fossa Circondaria e lo spostamento di un tratto della ferrovia provinciale.

Queste opere misero a disposizione del Comune vaste aree, da destinarsi a nuove costruzioni: le **vendite ai privati** iniziarono soprattutto **a partire dal 1893**, dopo che un primo capitolato del 1888 era stato modificato e si era provveduto a un maggiore frazionamento dei lotti. Pertanto, **fra l'800 e il '900 iniziarono a sorgere entro, ma anche fuori della cinta daziaria, signorili fabbricati, ampi giardini, delimitati da eleganti cancellate**.

L'area compresa fra la **via Emilia fino alle attuali vie Grimelli e S. Giovanni del Cantone (limitata a levante dalla ferrovia, ora viale Virginia Reiter)** venne divisa in **7 lotti** dei quali sei lotti sono nell'area ad **Est del viale Caduti in Guerra** e il rimanente settimo lotto nell'area ad **Ovest** del medesimo.

(Pertanto, nell'area a Est del viale Caduti in Guerra vi sorgono, nel **Tratto 1°**):

- **Lotto I/isolato A di mq. 3240 di fronte al Teatro Storchi** ceduto nel 1894 a Francesco Benassi (ASCMo, Serie Contratti, a.1894, rogito n.30): **palazzo riscontrato al 1904 dalla planimetria del Piano Regolatore Interno ed Esterno del 1903-1904** (*), (ora individuato al fg.143 map.496), oltre ad altri edifici fra ville e palazzine (così individuate: fg.143 map.491, map.486 con giardino storico 800sco – tutela ALB044, map.484 con giardino storico 800sco – tutela ALB043);

- **Lotto II/isolato B di mq. 3075 e lotto III/isolato C di mq. 3240 tra via Castiglioni e via Papazzoni** ceduti insieme a Tommaso Tosi (ASCMo, Serie Contratti, a.1894, rogito n.33), (edifici **riscontrati al 1904 dalla planimetria di Piano Regolatore**, ora individuati al fg.143 mapp.130-131-135);

- **Lotto IV/isolato D di mq. 3800 tra via Papazzoni e via Grimelli**, venduto nel 1895 a Eucheria Righi in Bizzarri (ASCMo, Serie Contratti, a. 1895, rogito n.1413), (**palazzina riscontrata esistente fra il 1904-1912 dalla planimetria di Piano Regolatore** e costruita in viale Caduti in Guerra n. 62, ora individuata al fg.110 map.68);

- **Lotto V/isolato E di mq. 3000 tra via Grimelli e le Scuole De Amicis** costruite nel 1911 (individuate al fg.143 map.59), ceduto nel 1897 a Luigi Cavazzuti e Matteo Bulgarelli per costruirvi una palazzina ed un laboratorio di mobili (ASCMo, Serie Contratti, rogito n.1558, a.1897), (**palazzina documentata al 1902** e costruita da Angelo Triani in viale Caduti in Guerra n.66, ora individuata al fg.110 map.65; limitrofa alla palazzina costruita da Antonio Ferrari e documentata al 1898, ora individuata al fg.110 map.61);

Nell'area a Est di viale Caduti in Guerra, nel **Tratto 2° da via S. Giovanni del Cantone in direzione nord e aperto dopo il 1909**, si provvide anche qui per il tratto di levante alla divisione del terreno in lotti poi messi in vendita, sui quali negli anni

precedenti la Prima guerra mondiale si costruirono nuove abitazioni signorili con giardini recintati. In questa zona era stata nel frattempo realizzata la Scuola elementare De Amicis, che entrò in funzione nell'anno scolastico 1911-1912. L'area compresa fra le attuali vie Reggianini e Lodovico Ricci, venne venduta dal Comune a soggetti privati, i quali provvidero a costruire eleganti villini:

- **Lotto di mq. 1715 in angolo fra viali Caduti in Guerra-viale Reiter e via Lodovico Ricci** ceduto nel 1913 a Enrico Venturi: **palazzina Venturi** (ora individuata al fg.110 map.52 con giardino retrostante);

- **Lotto di mq. 964 fra via Reggianini e Ricci** venduto nel 1913 a Diego Zanasi;

- **Lotto di mq. 1300** venduto nel 1913 a Enrico Manfredini (**palazzina Manfredini** ora individuata al fg.110 map.58, con giardino storico 900sco – tutela ALB042);

- **Lotto di mq. 1638** venduto nel 1913 a Giovanni Ghirelli: **palazzina Ghirelli (ex Venturi)** ora individuata al fg.110 map.54 (con giardino storico 900sco – tutela ALB041).

Nell'area a Ovest del viale Caduti in Guerra, vi sorgono inoltre:

- Lotto VI/isolato G, che si estendeva in tutta l'area a Ovest del viale Caduti in Guerra o lato di ponente, compresa fra la casa in angolo con via Emilia fino a via S. Giovanni del Cantone. In questa vasta area sorsero con il tempo vari edifici di abitazione a iniziare dal villino Pederzani in angolo fra via S. Giovanni del Cantone n.1/viale Caduti in Guerra n.97 (con giardino storico – tutela ALB021, ora individuato al fg.143 mapp.114-115); palazzo Formiggini in viale Caduti in Guerra n.41 e n.47 con bella cancellata (con giardino storico 800sco – tutela ALB015, ora individuato al fg.143 mapp.153-154-155); palazzo Cesi di proprietà di Laura Fumagalli, avente ingresso da via Carmelitane Scalze n.17 (con giardini storici 800schi – tutela ALB017 e tutela ALB018, ora individuati al fg.143 map.125 e mapp.121-123); palazzo delle Suore del Gesù in viale Caduti in Guerra n.35 (con due giardini storici 800schi – tutele ALB014, e ALB018 poi Cinema Italia nel dopoguerra, ora individuato al fg.143 map.159-160-165); villetta Bompani in Caduti in Guerra n.61 (con giardino storico – tutela ALB016, ora individuata al fg.143 mapp.127-128); ed altre palazzine su terreno Agazzotti in viale Caduti in Guerra n.83 (con giardino storico 800sco – tutela ALB019, ora individuata al fg.143 mapp.118-119); e n.93 (con giardino storico – tutela ALB020 ora individuata al fg.143 mapp.116-117), costruita da Pio Pierucci e Luca Bonacini Corni (ASCMO, Serie Contratti, rogiti del 1894 e del 1896)…».

Fonti documentarie:

"Pianta della città di Modena co' suoi scoli sotterranei, pigliata l'anno MDCLXXXIV", 1684 di Gian Battista Boccabadati.

"Pianta della città di Modena con li condotti e canali sotterranei e fortificazioni esistenti al 1754".

"Pianta di Modena", 1825 di Giuseppe Carandini (Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna in La Cartografia storica negli archivi pubblici di Vienna dell'odierna Emilia-Romagna, anno 1982).

"Pianta della città di Modena con indicazioni delle principali località" tratta dall'Atlante geografico degli Stati Italiani", 1844 di Zuccagni Orlandini (Fi).

"Pianta di Modena, con l'indicazione di chiese-alberghi-luoghi principali", disegnata nel 1863 dal perito geometra Pellicciari Giuseppe, proprietà del tipografo libraio Carlo Vincenzi.

"Modena a colpo d'occhio, guida indispensabile ai visitatori", Litografia e Tipografia G. Barbieri, datazione intorno al 1890.

(*) Pianta della città di Modena con la delineazione del "Piano Regolatore Interno ed Esterno", redatto dall'Ufficio Tecnico Municipale nel 1903-1904.

"Planimetria catastale dell'Ufficio Comunale", anno 1910 (ASCMo, Mappario, Cart. XIII, n.26).

[9] Relazione Illustrativa del PRG - Variante Generale, anno 1989. Elaborato 1.4 - adottata con deliberazione C.C. n.310 del 03.03.1989 ed approvata con deliberazione della Giunta regionale n.5354 del 26.11.1991.

PARTE II

1. Città pubblica e polarità urbane

1.1 La città pubblica in centro storico e nella periferia storica

Il centro storico è il cuore della città e ospita la maggior concentrazione di funzioni complesse e stratificate, sia pubbliche che private.

La percentuale di città pubblica è pari al 55% del tessuto del Centro storico e della Periferia Storica, e la città privata risulta quindi essere il 45%.

Il tema dei servizi si sviluppa su due piani distinti:

- quello dei servizi a scala di quartiere, tra i quali si collocano le scuole dell'obbligo, i centri socio-assistenziali, la sede stessa della circoscrizione ed il verde urbano;
- quello dei servizi a scala comunale e provinciale (poli funzionali), quali gli istituti scolastici superiori, universitari e formativi, i servizi culturali e gli impianti sportivi.

Il tessuto pubblico si articola il varie tipologie di servizi, di rango sovra comunale (poli funzionali), urbano e di quartiere.

Servizi in centro storico e periferia storica	
Servizi per rango	**%**
poli funzionali	8.0
servizi urbani	34.0
servizi di quartiere	28.0
parchi urbani	30.0

Mentre i servizi a scala sovra comunale sono insediati nel centro in percentuale elevata, quelli di quartiere risultano scarsamente presenti, anche se integrati da un'ampia gamma di servizi collocati ai margini del perimetro del centro, aventi prevalentemente funzione articolata su ambiti allargati ai quartieri circostanti.

Le tipologie di servizi (sia locali che sovra locali) localizzati nel Centro storico e Periferia Storica sono:

Si rileva che tutto il **centro storico** funge da polarità di servizi per la popolazione residente e pendolare grazie alla forte concentrazione di **polarità urbane della cultura e delle Istituzioni**:

- Teatro Comunale L. Pavarotti e biblioteca Delfini
- Teatro Storchi
- Palazzo dei Musei
- Palazzo Sant'Agostino
- Piazza Grande, Duomo e Palazzo Comunale
- Accademia Militare
- Tribunale
- Museo Enzo Ferrari

1.2 Funzioni complesse in centro storico

Come già esplicitato il centro storico riveste il ruolo di fulcro per funzioni complesse che si sviluppano anche nel restante territorio ma che qui hanno il punto cardine. Si tratta in particolare delle funzioni collegate ai luoghi della cultura, dell'università e di alcune istituzioni peculiari.

1.2.1 I principali luoghi della cultura

Una delle principali attrattive del centro storico della città è rappresentata dagli innumerevoli istituti culturali di livello comunale e provinciale. Infatti tali servizi godono, per la loro specializzazione, di un bacino d'utenza assai ampio, certamente sovracomunale.

I servizi culturali rappresentano oggi uno degli aspetti più qualificanti del centro, sia per il valore dell'offerta che per l'ampia fascia di pubblico che li frequenta.

Il richiamo esercitato da tali servizi ha risvolti in diversi settori della vita del centro, movimentata dal passaggio dei numerosi fruitori di biblioteche e musei sia durante i giorni lavorativi della settimana che

nei week-end, e, anche per questo, le attività culturali assumono un ruolo importante e qualificante per la zona storica.

I principali istituti culturali pubblici presenti nel centro storico sono:

- Biblioteca di Storia dell'arte Poletti
- Archivio storico comunale
- Biblioteca Estense
- Musei civici
- Galleria Estense

con sede al Palazzo dei Musei in largo S. Agostino 337,

- Galleria civica (Fondazione Modena Arti Visive)
- Biblioteca civica Delfini
- Museo della Figurina

con sede a Palazzo Santa Margherita in corso Canalgrande 103,

- Biblioteca di Scienze dell'educazione in via Saragozza 100,
- Biblioteca Fondazione S.Carlo in via S.Carlo 5,
- Archivio storico di Stato in corso Cavour 21
- Palazzina dei Giardini in corso Cavour 2
- Sala Truffaut in via degli Adelardi 8
- Teatro Comunale Luciano Pavarotti in corso Canalgrande 91
- Teatro Storchi in largo Garibaldi 15.

I servizi di maggiore attrattività ed interesse sono rappresentati dalla rete di biblioteche e dalle attrezzature culturali.

Il più grande polo culturale situato in centro storico è quello del Palazzo dei Musei che al suo interno ospita oltre alle Biblioteche Poletti ed Estense anche i Musei Civici, l'Archivio storico, la Galleria Estense oltre a numerosi servizi aggiuntivi e laboratori didattici. I frequentatori di tali spazi sono prevalentemente i gruppi scolastici ed utilizzano dunque questi servizi prevalentemente durante l'arco della settimana.

Analizzando i dati si constata, negli ultimi anni, un aumento delle presenze per tutti i servizi presenti in questo polo e questo conferma che l'aggregazione degli istituti culturali innesca effetti sinergici positivi.

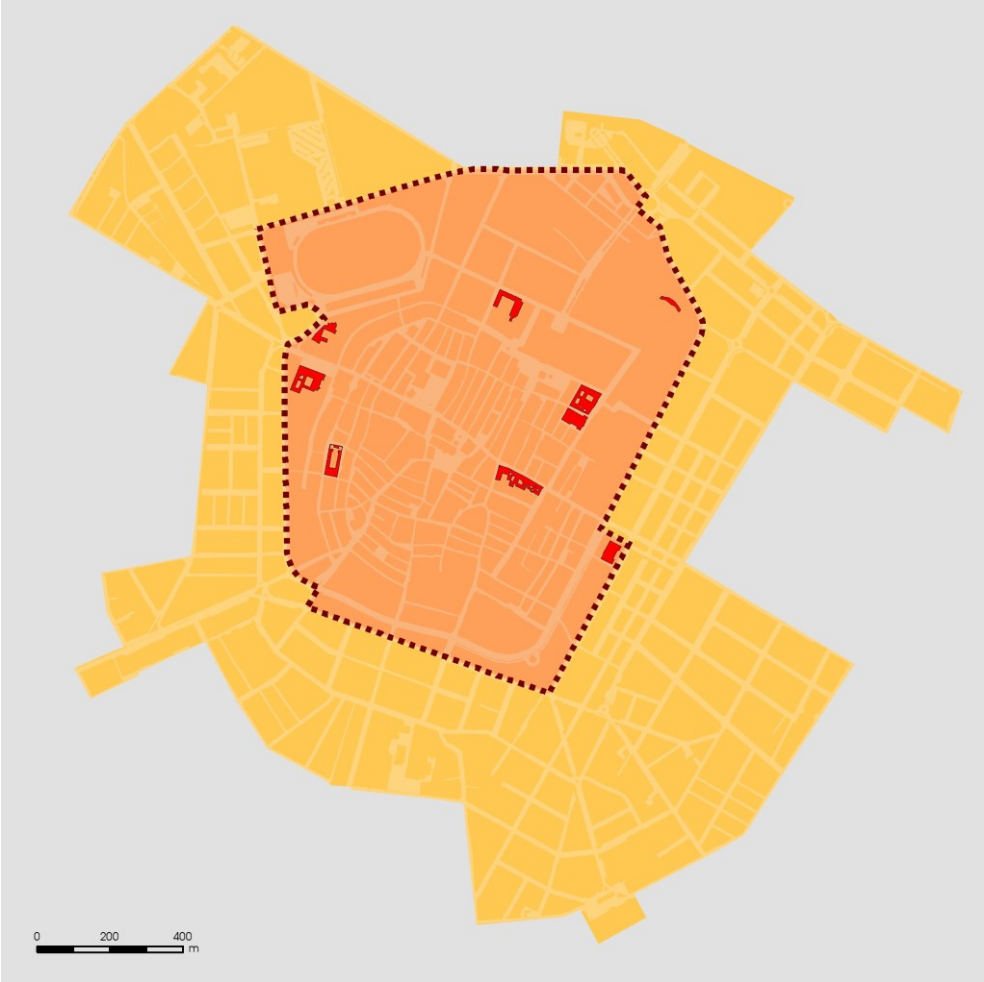
Sempre analizzando i dati della seria storica delle presenze ai servizi culturali, alle mostre e più in generale agli eventi culturali, ci si rende conto di come esse subiscano significative variazioni di anno in anno. Questo andamento così fluttuante è giustificato perché strettamente dipendente dal tipo di manifestazioni presentate durante il corso dell'anno. È logico che avvenimenti anche molto curati e di notevole interesse ma specifici e rivolti ad un pubblico di

nicchia facciano registrare un numero di presenze inferiore ad altri avvenimenti pensati per un tipo di utenza più vasto. Bisogna quindi valutare i dati forniti in questa sede sempre tenendo presente queste ultime considerazioni.

Infine, è opportuno sottolineare che le attività culturali offerte nell'ambito del centro storico, non si limitano a quelle insediate in contesti specifici (musei, biblioteche o spazi espositivi), ma diverse sono le iniziative che si sviluppano nel tessuto urbano vero e proprio. Non si possono dimenticare infatti i festival, le rassegne, i concerti e le attività, presenti per buona parte dell'anno, che si svolgono nelle piazze e nelle vie del centro, molte delle quali sono diventate appuntamenti fissi di importanza nazionale con un vastissimo richiamo di utenti. Tra le principali ricordiamo il Festival della Filosofia e Modena Terra di Motori.

Importanti in tal senso sono gli spazi offerti dalle piazze: prima fra tutte Piazza Grande ma negli ultimi anni numerosi eventi si svolgono in Piazza XX Settembre e in Piazza Roma che, dopo le importanti opere di riqualificazione, sono diventate centri di aggregazione e di riferimento strategici per l'intera città.

I servizi culturali presenti nel centro svolgono dunque un'importante ruolo sociale nella vita quotidiana del centro cittadino. L'afflusso di pubblico che fruisce di tali servizi contribuisce a far sì che il centro rimanga un polo fondamentale nella struttura urbanistica della città, non solo per la presenza di esercizi commerciali. Lo sviluppo e l'incremento di tali servizi, con particolare riferimento alla possibilità di potenziare l'utilizzo degli spazi disponibili nei cosiddetti edifici complessi, può risultare uno degli strumenti a disposizione per differenziare e moltiplicare l'offerta di spazi sociali e relazionali del centro.



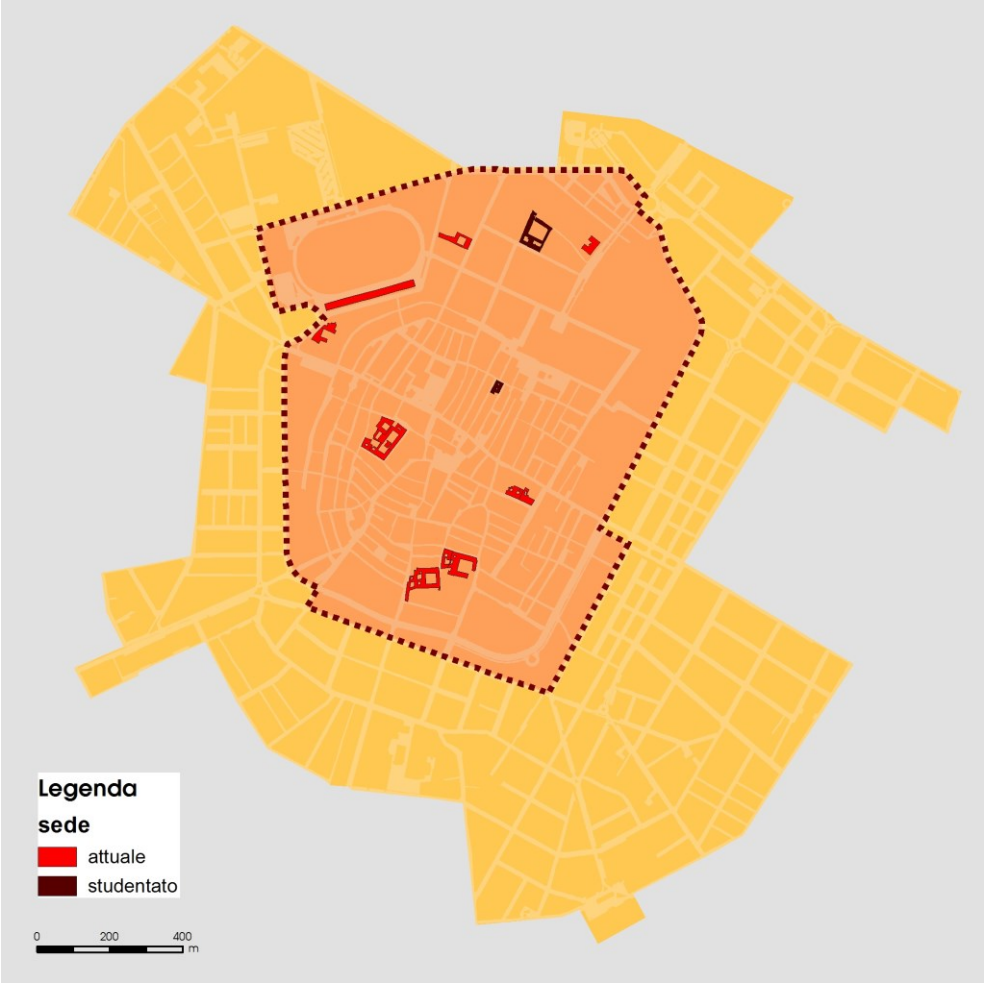
Fonte: elaborazione interna

1.2.2 L'università

Un capitolo a parte meritano poi i corsi universitari che si tengono in diverse sedi nel centro della città. Tra questi troviamo tutti i corsi della Facoltà di Economia e Commercio, Giurisprudenza, Lettere e Filosofia ed il corso di Scienze Geologiche della Facoltà di Scienze Matematiche Fisiche e Naturali. Gli iscritti a questi corsi di laurea si presume frequentino, anche solo in parte, quasi quotidianamente le rispettive sedi universitarie, incrementando il flusso giornaliero degli utenti del centro.

Il centro storico esercita una grande attrattività sugli studenti che sappiamo richiedono qui l'alloggio e quindi presumibilmente sull'intera popolazione universitaria fuorisede. Tale interesse pone, con sempre maggior urgenza, la necessità di creare nuovi spazi per lo studio e l'aggregazione della popolazione studentesca, oltre che per tutti i servizi necessari (prima fra tutti la richiesta di alloggi), che attualmente risultano ancora poco sviluppati a fronte dell'elevato numero di utenti e delle elevate potenzialità che questo tema offre.

Le sedi universitarie sono abbastanza distribuite all'interno del centro storico, incentivando quindi gli spostamenti degli studenti e quindi la fruizione globale, da parte loro, dell'intera area centrale. Unico polo presente è quello formato dai complessi adiacenti di San Paolo e San Geminiano (quest'ultimo utilizzato dall'università solo in parte della struttura).



Fonte: elaborazione interna

1.2.3 Le istituzioni e i parchi pubblici

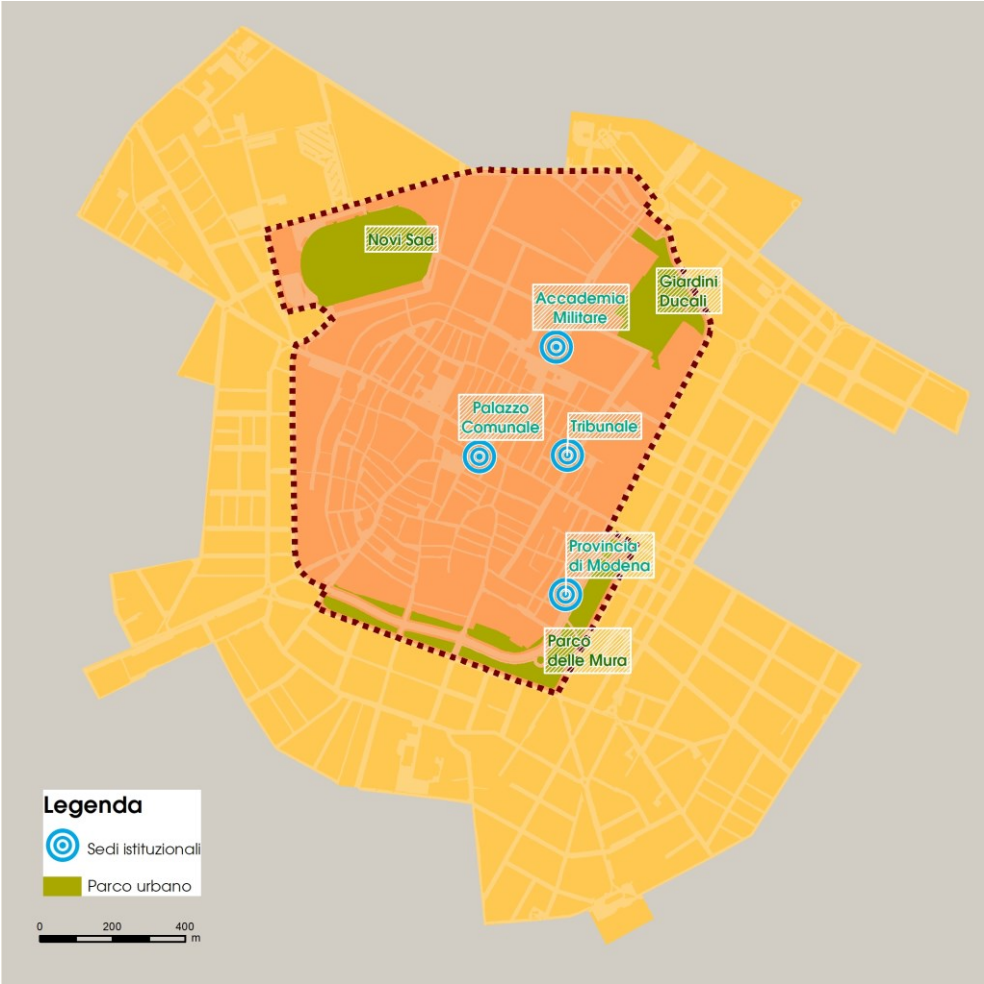
In Centro storico sono ubicate le sedi di importanti e prestigiose istituzioni storiche:

- Palazzo Comunale, sede del Comune di Modena
- Accademia Militare
- Tribunale
- Provincia di Modena e sede della Prefettura

Si tratta di servizi di rango urbano e non solo che attraggono grandi flussi di utenti.

I tre parchi urbani localizzati a corona del centro storico, rappresentano la totalità del verde presente nel Rione, e in percentuale sono il 30% della dotazione delle aree pubbliche:

- Parco delle mura
- Giardini Ducali
- Parco Novi Sad



2. Indagare la mixité

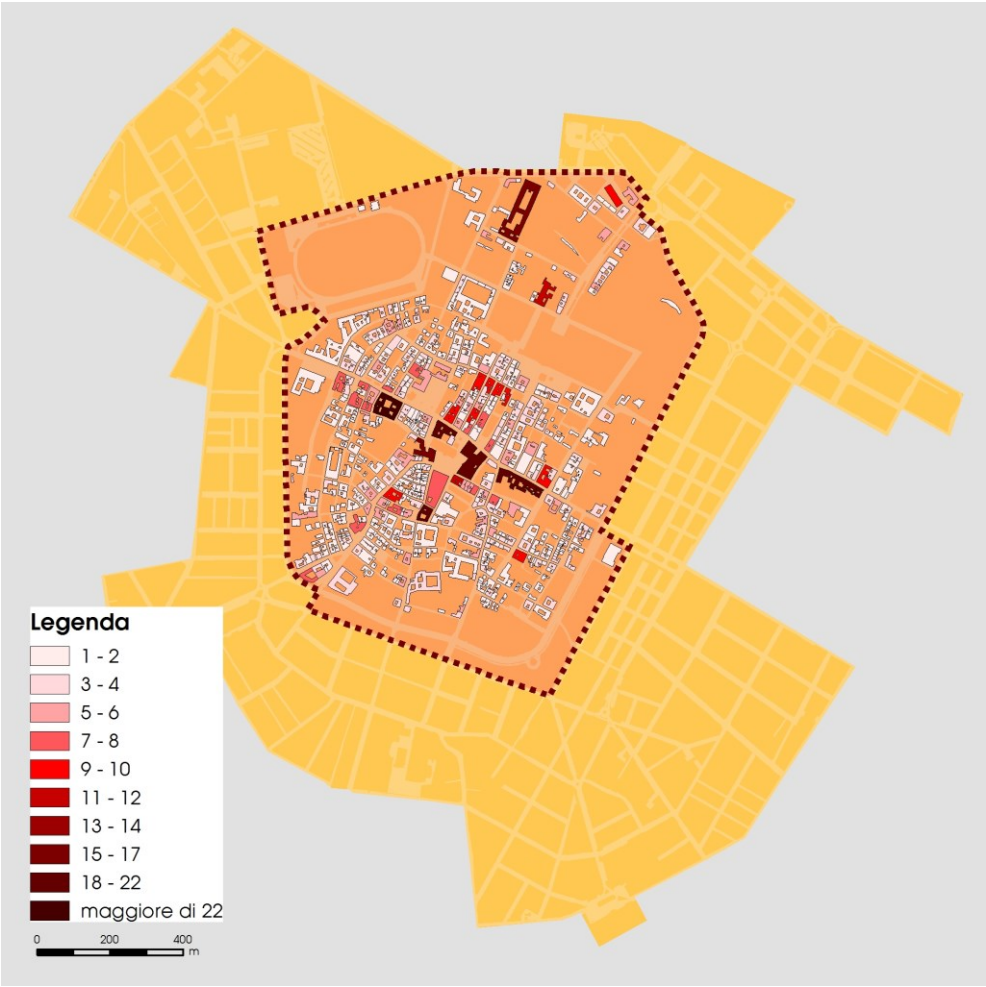
2.1 La rete commerciale

Il sistema commerciale del centro storico riveste da sempre un ruolo centrale nella rete complessiva della città. L'offerta commerciale in Centro Storico si caratterizza, rispetto al rimanente territorio comunale, per la presenza di una gamma estesa di tipologie merceologiche offerte; per un'elevata concentrazione di esercizi commerciali e per la presenza di formule distributive particolari (mercati); per le dimensioni degli esercizi molto contenute che trova spiegazione, oltre che nella difficoltà di reperimento di locali di medie e grandi dimensioni, negli elevati costi di affitto o di acquisizione dei locali; per la netta prevalenza dei comparti abbigliamento e cura della persona; per la presenza di aree di gravitazione commerciale, limitate ad alcuni assi viari (Via Emilia e sue traverse e Canal Chiaro), lungo e vicino i quali si concentra buona parte dell'offerta commerciale non alimentare del centro e dove gravitano quasi la metà degli esercizi.

Per queste peculiarità risulta dalle indagini che un'alta percentuale di consumatori fa riferimento ai negozi del centro per gli acquisti.

Attraverso la lettura dei dati forniti dal servizio Progetti telematici e comunicazione del Comune di Modena, si evince che al 31/12/2017 sono presenti in centro storico 1.755 locali ad uso commerciale laboratoriale. Rispetto al 2001 si nota una leggera e costante flessione del dato, ma dal 2010 lo si può considerare come stabile, questo a dimostrazione della tenuta del settore e dell'efficacia degli interventi attuati dall'Amministrazione. Ci si riferisce ai progetti di valorizzazione commerciale che, attraverso importanti riorganizzazioni ed interventi, hanno permesso di riqualificare e valorizzare quelle aree ritenute più "deboli" in centro storico.

Numero di esercizi commerciali ed artigianali	
Data rilevazione	**Esercizi commerciali e artigianali**
30.06.2001	1.783
31.12.2002	1.783
31.12.2003	1.771
31.12.2004	1.769
31.12.2005	1.762
31.12.2006	1.760
31.12.2010	1.756
31.12.2017	1.755



In relazione alla loro distribuzione territoriale, si evidenzia, come già detto, che gli assi forti sono quelli di Via Emilia e Corso Canal Chiaro; seguiti in seconda battuta da Via Taglio. Complessivamente la presenza di locali ad uso commerciale ed artigianale copre l'intero centro storico, con una maggiore concentrazione a sud di Corso Belle Arti/Piazza Roma/Corso dell'Accademia Militare.

L'accesso al centro storico da est, ovest e sud avviene da percorsi privilegiati, marcatamente caratterizzati da un punto di vista commerciale (Via Emilia, Calle di Luca/Canal Chiaro), mentre questa caratteristica non si riscontra provenendo da nord. In quest'area spicca però la presenza della Manifattura Tabacchi che, dopo gli interventi di recupero, si presenta come una forte polarità posta all'ingresso dell'asse Sgarzeria-Rismondo che giunge fino alla Via Emilia.

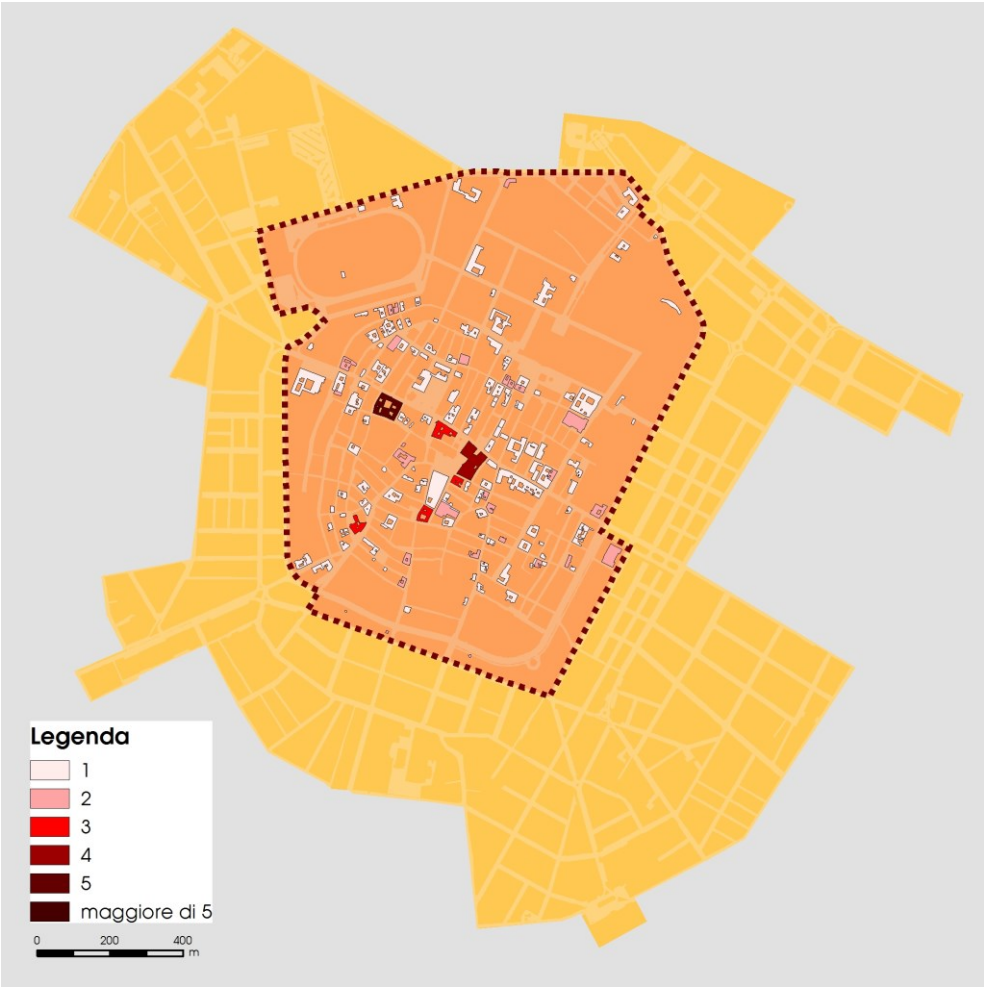
Indagando il numero di licenze rilasciate emerge che il numero di autorizzazioni commerciali presenta una flessione più marcata rispetto al numero dei locali ad uso commerciale ed artigianale, in

particolare se si considera il dato del 2004 che rappresenta il picco del periodo.

Autorizzazioni commerciali	
Data rilevazione	**Numero autorizzazioni**
31.12.2002	834
31.12.2003	855
31.12.2004	929
31.12.2005	952
31.12.2006	877
31.12.2010	892
31.12.2017	864

Di contro si evidenzia che il numero di licenze per pubblici esercizi (bar e ristoranti) presenta una costante e decisa crescita passando da 183 nel 2002 a 227 nel 2017, questo anche grazie a politiche specifiche messe in atto dall'Amministrazione in risposta ad una carenza degli esercizi a supporto del sistema commerciale e locali di aggregazione che era emersa nel passato.

Licenze per pubblici esercizi	
Data rilevazione	**Numero licenze**
31.12.2002	183
31.12.2003	184
31.12.2004	186
31.12.2005	171
31.12.2006	169
31.12.2010	173
31.12.2017	227

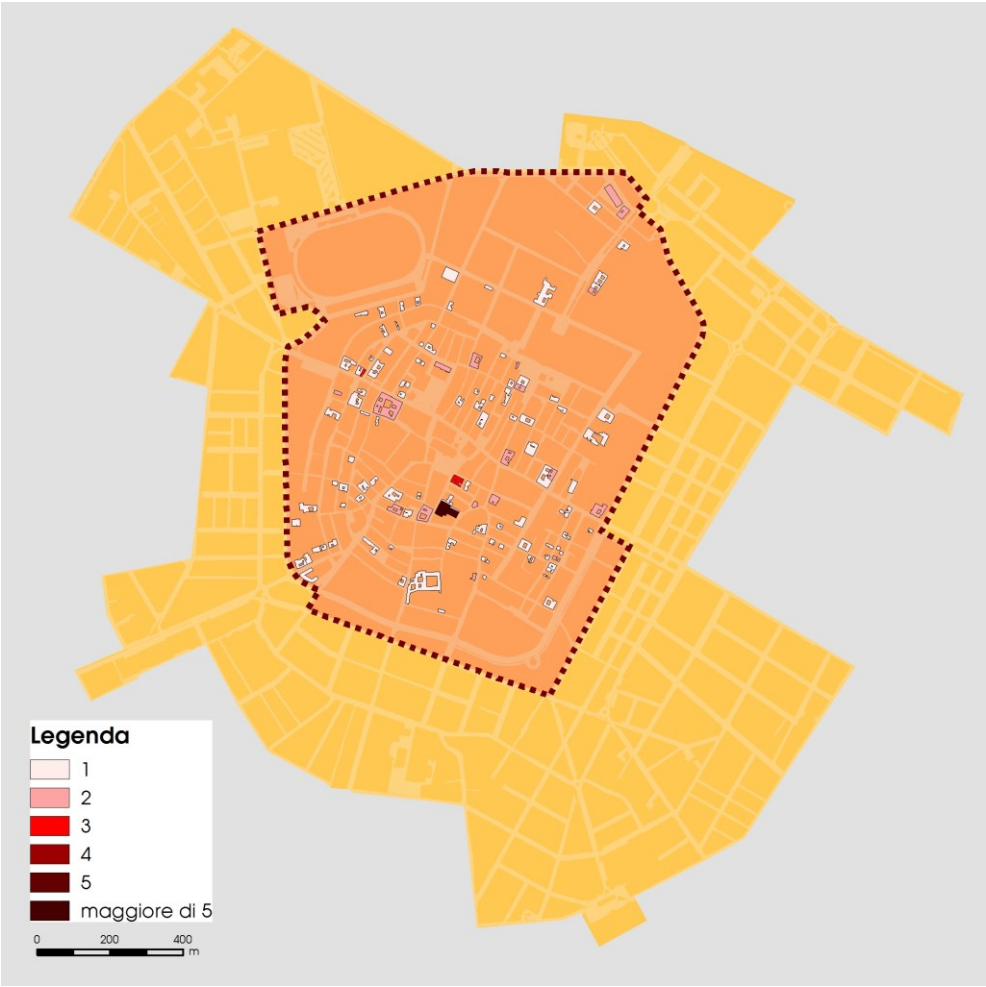


La loro distribuzione territoriale evidenzia una concentrazione nell'area sud ovest (Via Emilia, Piazza Grande, Piazza XX Settembre, Corso Canal Chiaro) e una presenza diffusa più a nord tra la zona Pomposa e via Taglio.

La presenza dell'artigianato in centro storico si attesta su valori decisamente più ridotti rispetto a quanto rilevato per esercizi commerciali e pubblici esercizi presentando un vero e proprio crollo negli ultimi anni, questo a indicare la forte vocazione del centro storico come attrattore per il commercio e le attività connesse al tempo libero. Anche le licenze per attività artigianali di servizio alla persona (parrucchieri, estetisti, massaggiatori) presentano una flessione ma decisamente più contenuta rispetto a quanto rilevato per le licenze per artigiani.

Licenze per artigiani	
Data rilevazione	**Numero licenze**
31.12.2002	606
31.12.2003	628
31.12.2004	630
31.12.2005	639
31.12.2006	634
31.12.2010	662
31.12.2017	153

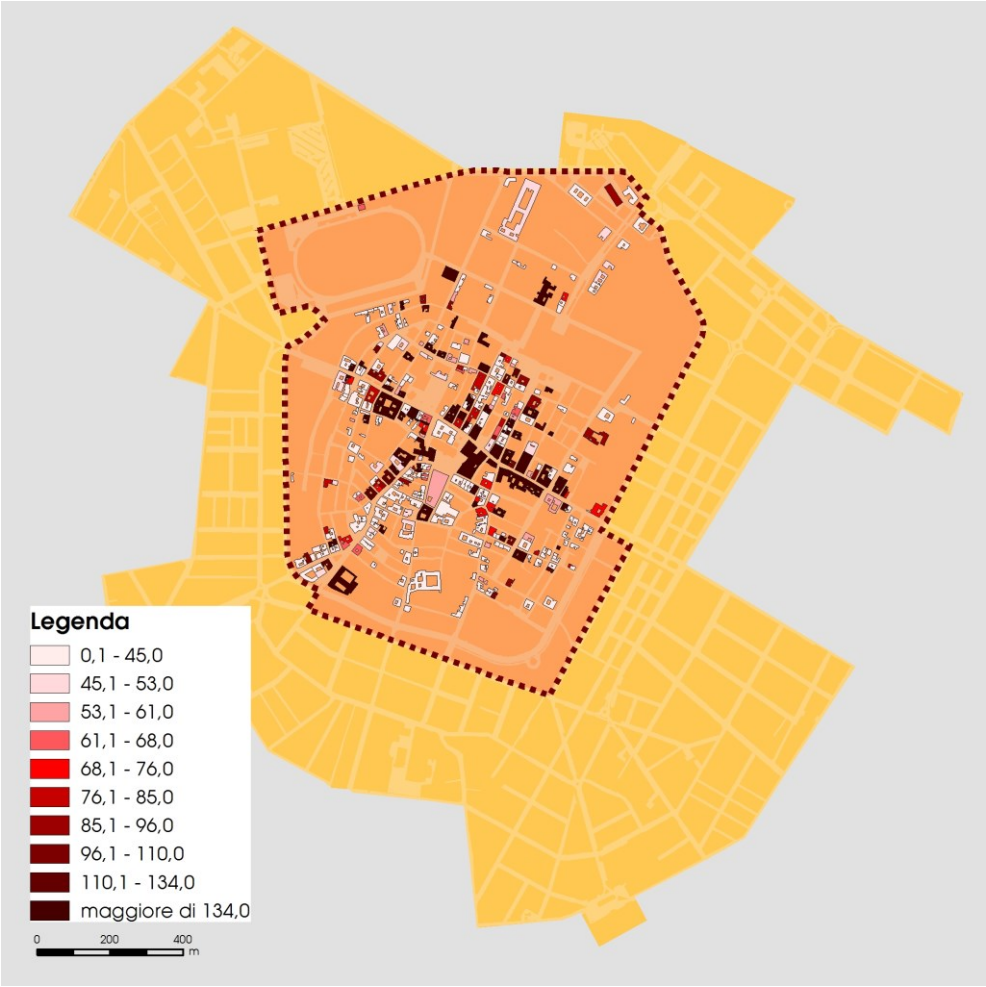
Licenze per attività artigianali di servizio alla persona	
Data rilevazione	**Numero licenze**
31.12.2002	95
31.12.2003	95
31.12.2004	90
31.12.2005	89
31.12.2006	86
31.12.2010	77
31.12.2017	72



La distribuzione delle licenze per artigiani risulta abbastanza omogenea, seppur con numeri ridotti, nell'area del centro storico. Si nota come ormai l'unico vero elemento di spicco sia il mercato Albinelli che si configura come luogo specializzato attrattore di un bacino a livello cittadino.

Da ultimo, considerando la superficie media degli esercizi commerciali per fabbricato, si nota come negli ultimi anni ci sia stato un aumento della metratura media degli esercizi (escludendo i dati non attendibili). Questo è determinato dall'apertura di negozi di notevoli dimensioni, come ad esempio nel caso del recupero dell'edificio Ex Poste dove due esercizi commerciali occupano l'intera superficie.

Superficie media degli esercizi commerciali per fabbricato	
Data rilevazione	**Superficie (mq)**
30.16.2001	75
31.12.2002	67,9
31.12.2003	65,6
31.12.2004	65,9
31.12.2005	67,7
31.12.2006	67,7
31.12.2010	67,2
31.12.2017	153,4



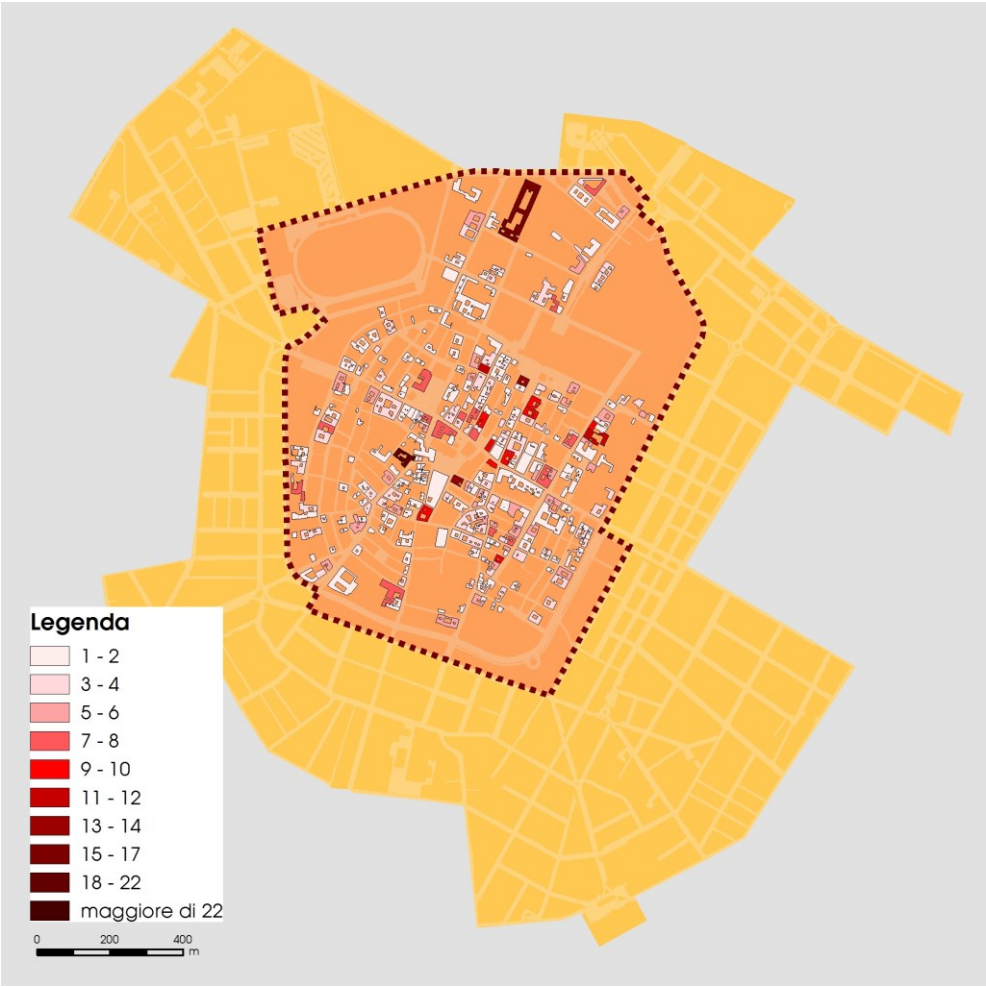
Come si deduce dalla mappa, la concentrazione di negozi di grandi dimensioni è soprattutto nell'asse di Via Emilia e a seguire Corso Canal Chiaro e Via Taglio anche se si nota come la presenza di esercizi di grande superficie è distribuita in tutto il centro storico, segno che si tratta di una caratteristica della rete distributiva.

2.2 La presenza del terziario e del direzionale

Nel centro storico si evidenzia una significativa presenza di uffici che, in alcuni casi, arrivano ad occupare quasi interi edifici. Infatti, considerando i dati forniti dal Servizio Ufficio Progetti telematici e comunicazione ottenuti elaborando i dati della Toponomastica, al 31/12/2017 sono ben 1.039 gli uffici privati presenti nel centro storico in leggero calo rispetto agli anni precedenti. Si considerano a tal fine sia gli interni ad uso ufficio che quelli occupati da attività non residenziale che è comunque riconducibile ad un'attività di ufficio. A tal proposito si nota come la progressione storica veda un aumento degli interni ad uso ufficio e di una parallela diminuzione di quelli occupati da attività non residenziali, segno appunto che vi è via via un progressivo allineamento tra destinazione d'uso e funzione reale degli interni.

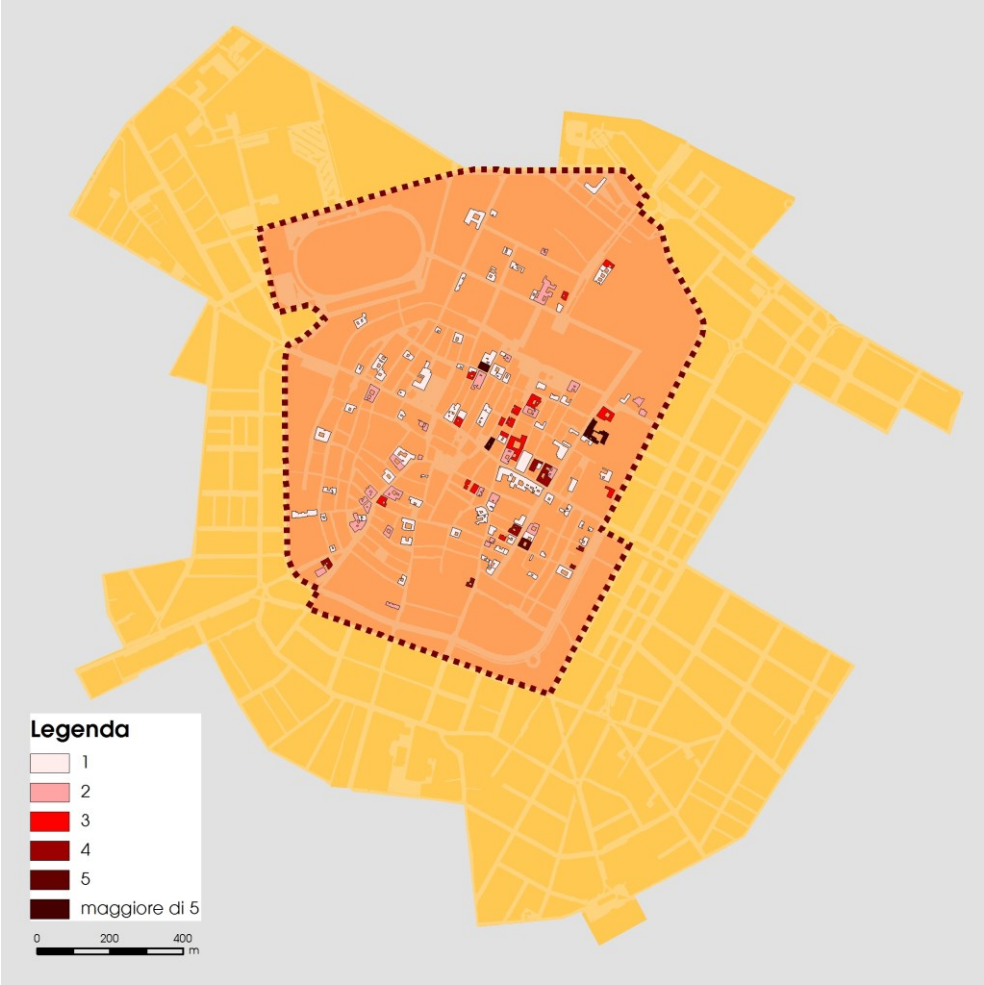
La forte presenza all'interno del centro di uffici, che in molti casi prendono il posto degli alloggi, avvalora l'importanza del ruolo giocato dal terziario in questa parte di città, anche in considerazione del fatto che a volte esso viene percepito come luogo più adatto al lavoro e alla rappresentanza piuttosto che all'abitare, per cui risulta necessario equilibrare e gestire questa presenza anche in rapporto alle funzioni residenziali e commerciali.

	Uffici presenti in centro storico		
Data rilevazione	**Interni occupati da attività non res. (cod 18)**	**Uffici**	**TOTALE**
30.06.2001	601	532	1133
31.12.2002	622	526	1148
31.12.2003	523	565	1088
31.12.2004	512	580	1092
31.12.2005	491	606	1097
31.12.2006	479	614	1093
31.12.2010	457	622	1079
31.12.2017	386	653	1039



La distribuzione territoriale degli uffici risulta abbastanza omogenea ma si notano concentrazioni più elevate lungo gli assi principali (via Emilia, Corso Canal Grande, Via Farini), a dimostrazione appunto della funzione di rappresentanza e di immagine che svolge il centro storico.

In particolare, poi, si rileva che in centro storico è alta la concentrazione di studi professionali legati alla presenza degli uffici giudiziari (situati in Corso Canal Grande, all'ex Cinema Metropol e al complesso San Pietro).



Dalla distribuzione territoriale desunta dalle utenze telefoniche, si nota come tra le piazze Mazzini e Matteotti nonché lungo la via Emilia, Corso Canalchiaro, via Farini e corso Canalgrande, si concentrano la quasi totalità degli uffici legali dell'intero territorio comunale con una stabilità del dato rispetto al 2010 (282 unità nel 1995, 312 nel 2005, 244 nel 2010, 248 nel 2017).

Infine è consistente anche la presenza di uffici finanziari ubicati all'interno di sedi bancarie che hanno mantenuto nel centro funzioni di rappresentanza oltre che di semplice sportello. Queste attività sono concentrate a ridosso dell'incrocio tra via Emilia Centro, via Farini e piazza Grande, e connotano gli isolati limitrofi quali blocchi monofunzionali.

3. Grandi progetti e trasformazioni del tessuto

3.1 Recenti trasformazioni

In questo capitolo sono evidenziate le principali trasformazioni e le potenzialità di trasformazione all'interno del Centro Storico e della città storica costituita dalle prime espansioni novecentesche.

La lettura distingue le trasformazioni degli spazi pubblici e degli spazi aperti (es: piazze, parchi, slarghi, cortili, strade), dalle trasformazioni dei contenitori complessi (es: complessi conventuali, palazzi, caserme).

In entrambi i casi, sono stati distinti le trasformazioni già realizzate (es: piazza Roma e l'ex Manifattura Tabacchi), le trasformazioni in corso (es: piazza Mazzini e Ex sede A.M.C.M.), e i contenitori dismessi o gli spazi aperti non utilizzati (es: l'ex cinema Italia e la caserma Fanti).

Per gli spazi pubblici sono stati anche individuati quelli che hanno potenzialità di trasformazione/riqualificazione, ovvero quegli spazi che possono, se trasformati, cambiare il volto di alcune parti della città storica.

Per completare l'informazione, sono stati specificati i luoghi sui quali sono stati elaborati dei progetti senza essere mai stati realizzati.

Da quest'analisi si evince che:

A nord del centro storico sono state attuate riqualificazioni delle prime aree produttive connesse alla presenza della ferrovia e della stazione (POLO STAZIONE FERROVIARIA)

In corrispondenza della porta ovest sulla via Emilia, largo S. Agostino, sono in corso di trasformazione alcuni complessi edificati che rafforzeranno la volontà di creare un POLO CULTURALE.

A sud del centro storico sono state attuate e saranno attuate, numerose trasformazioni che qualificheranno il parco storico, lungo il tracciato delle mura, il PARCO DELLA RIMEMBRANZA attualmente in fase di riprogettazione.

Tale parte del centro storico dovrà relazionarsi con il nuovo POLO CULTURALE, che è in fase di realizzazione nell'area ex A.M.C.M.

3.1.1 Contenitori complessi

La politica di riqualificazione urbana che ha interessato il Centro Storico cittadino e la corona novecentesca negli ultimi decenni ha prodotto sicuramente risultati positivi per la complessiva immagine e vivibilità di questo particolare ambito, permangono tuttavia ancora alcune rilevanti emergenze da portare a conclusione che non consentono la chiusura dei processi di ricucitura dell'impianto storico

sia relativamente agli spazi aperti che ai complessi di pubblica fruizione.

Esempio principe il progetto di restauro e riqualificazione dell''ex ospedale san Agostino, imponente complesso settecentesco posto all'ingresso ovest del centro storico lungo la via Emilia, che assumerà una prevalente destinazione di Polo Culturale, soltanto dopo anni di tentativi di ridare vita ad un notevole spazio attrattivo pubblico in autunno del 2019 è stato dato l'avvio ai lavori.

Poche le emergenze dismesse tra cui due caserme ed il secondo stralcio della ex Manifattura Tabacchi, anche questi immobili hanno rilevanti potenzialità nel generale funzionamento dell'impianto storico sia per la loro posizione strategica che per capacità di generare attrazione una volta recuperati.

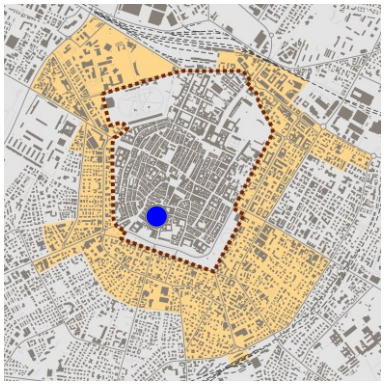
Il governo delle azioni di rigenerazione e riqualificazione in contesti quali il centro storico non è semplice: mai come in questi ambiti fortemente identitari la stratificazione storica, funzionale e di utilizzo richiede un controllo complesso e rispettoso ma anche in grado di cogliere gli orientamenti delle dinamiche sociali ed economiche e soprattutto in grado di offrire soluzioni innovative.

Questa metodologia di approccio nel recupero dei contenitori complessi non sempre è stata rispettata portando ad una valorizzazione dei luoghi recuperati solo parziale, solo una volta conclusi i grandi progetti di restauro e riqualificazione ancora in corso si potranno chiaramente capire le debolezze non risolte ed intraprendere le necessarie contromisure per rendere il Centro Storico una realtà solida e competitiva.

3.1.1.a Contenitori complessi trasformati

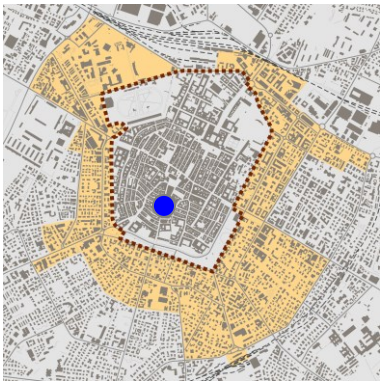
- ex cinema Adriano
- complesso san Geminiano
- istituto san Filippo Neri
- ex Manifattura tabacchi 1° stralcio
- ex Mercato ortofrutticolo all'ingrosso
- palazzina dei giardini Pubblici
- complesso san Bartolomeo
- seminario metropolitano
- scuole di piazzale Redecocca
- complesso Santa Chiara
- palazzo Sabatini Carbonieri
- palazzo santa Margherita
- palazzo Sandonini
- museo ex casa natale Enzo Ferrari – MEF
- garage ex Opel
- ex mulino san Pietro
- ex istituto Salesiani
- ex cinema Splendor
- ex cinema Metropol
- ex cinema Capitol
- ex Banco dei Pegni
- complesso san Pietro
- ex scuole elementari sant'Agnese
- ex gruppo rionale XXVI settembre
- corpo di guardia della Cittadella
- divisione di urologia Ospedale Estense
- aula magna I.T.C. Barozzi
- magazzino Monopoli di Stato
- conventi padri Cappuccini
- ex sede Partito Democratico
- ex cinema Odeon

Ex Cinema Adriano – trasformazione 2008 – in uso



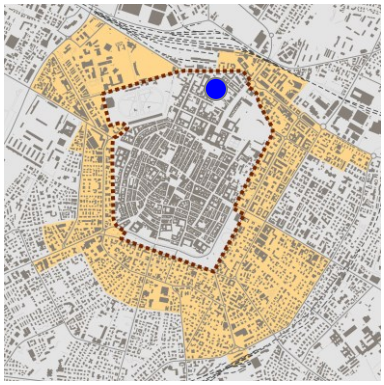
Ubicazione	Parte a sud - accessibile da Via Francesco Selmi, 59
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1.772 mq
Obiettivi	Trasformazione in parcheggio multi piano meccanizzato del volume del fabbricato che ospitava il cinema Adriano posto tra le vie F. Selmi e vicolo Foschieri nel centro storico di Modena. La trasformazione è stata completata nel 2008
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Cinema
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio Multi piano meccanizzato
Proprietà storica	Privata
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Il progetto nasce dall'esigenza di dotare il centro della città di posti auto a servizio in primo luogo di residenti ed operatori, al fine di migliorare le condizioni di fruizione di alloggi, uffici e spazi commerciali e di favorire l'uso pedonale del suolo pubblico

Complesso San Geminiano – trasformazione 2009 – in uso



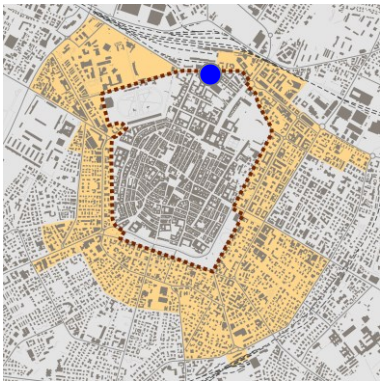
Ubicazione	Settore sud - accessibile da via Saragozza. Via San Geminiano, 3
Dimensioni	Superficie Fondiaria 5.690 mq
Obiettivi	Dalla riqualificazione dell'antico convento di San Geminiano (2009), è utilizzato come nuova sede didattica e amministrativa della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Modena, oltre ad un'aula magna utilizzata anche per eventi pubblici, ubicata presso l'ex chiesa, e a locali per la ristorazione.
Immobili tutelati	Provvedimento: Decreto Ministeriale (02/11/1978) Notifica (15/04/1912)
Destinazione d'uso originaria	Convento
Destinazione d'uso attuale	Sede didattica e amministrativa della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Modena
Proprietà storica	Monache di San Geminiano
Proprietà attuale	Demanio dello Stato (Ministero Università Ricerche Scientifiche Tecnologiche), e parte in comproprietà col "Pio Istituto Orfanelle".
Dati significativi	L'intero comparto, con le sue funzioni, è stato posto in stretta relazione con la città, tramite una completa revisione dei percorsi, dei chiostri, delle piazze.

Istituto San Filippo Neri – trasformazione 2010 – in uso



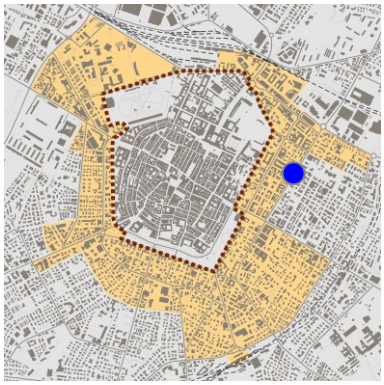
Ubicazione	Settore nord - Via Sant' Orsola, 52
Dimensioni	Superficie Fondiaria 5.689 mq
Obiettivi	Riqualificazione del vecchio Monastero in spazi polifunzionali universitari: da alloggi per gli studenti a servizi, foresteria, scambi internazionali per studenti e visiting-professor, in ottemperanza di un accordo di programma tra il Comune di Modena e l'Università degli studi di Modena per la realizzazione di un Polo Umanistico Culturale nella nostra città.
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Collegio
Destinazione d'uso attuale	Ostello gioventù - Foresteria Università di Modena - Casa Convitto - sala studio - mensa.
Proprietà storica	Monastero di Sant'Orsola.
Proprietà attuale	Istituto Provinciale San Filippo Neri.
Dati significativi	Creazione di un Polo Umanistico Culturale di rango comunale attraverso un accordo di programma tra il Comune di Modena e l'Università degli studi di Modena.

Ex Manifattura Tabacchi - 1° stralcio – trasformazione 2011 – in uso



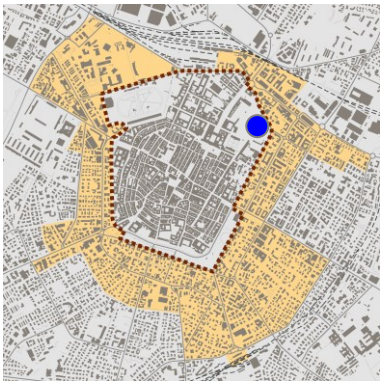
Ubicazione	Settore nord, prospiciente alla stazione dei treni, Via Sant' Orsola, 78
Dimensioni	Superficie Fondiaria 21.979 mq
Obiettivi	Trasformazione della fabbrica della Manifattura Tabacchi, da anni dismessa, attraverso un progetto di riqualificazione sia edilizia che urbanistica dell'intera area.
Immobili tutelati	Provvedimento: Decreto Direzione Regionale (26/01/2007), Decreto Soprintendente Regionale (10/02/2003)
Destinazione d'uso originaria	Convento/Monastero (XIX sec.)-Edificio industriale (XX sec.)
Destinazione d'uso attuale	Residenza, Uffici, Uffici pubblici, Commercio e Laboratori
Proprietà storica	Monache di Santa Maria Maddalena
Proprietà attuale	FINTECA - Finanziaria per i settori industriale e dei servizi s.p.a. (Roma)
Dati significativi	Posto in un punto strategico del centro storico di Modena, la porta nord di ingresso al centro, il complesso risulta direttamente collegato alla stazione dei treni, punto di riferimento per tante generazioni di modenesi, e rappresenta un nuovo scenario urbano.

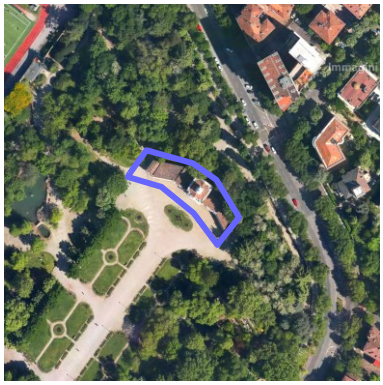
Ex mercato ortofrutticolo all'ingrosso – trasformazione 2015 – in uso



Ubicazione	Periferia storica - settore est, viale Ciro Menotti 137
Dimensioni	Superficie fondiaria 6,132 mq
Obiettivi	Trasformazione dell'ex Mercato ortofrutticolo all'ingrosso dismesso in una struttura destinata a parcheggi a servizio dei cittadini in un punto strategico della città, a ridosso del centro storico.
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con Decreto Direzione Regionale (16/01/2006)
Destinazione d'uso originaria	Mercato ortofrutticolo all'ingrosso
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio
Proprietà storica	Pubblica/privata
Proprietà attuale	Pubblica/privata
Dati significativi	La trasformazione nasce dall'esigenza di dotare la città di posti auto al fine di migliorare anche la fruizione del centro storico.

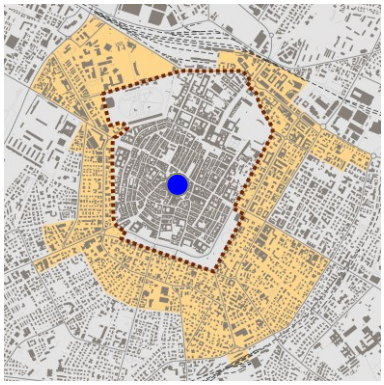
Palazzina dei Giardini pubblici – trasformazione 1981 – in uso





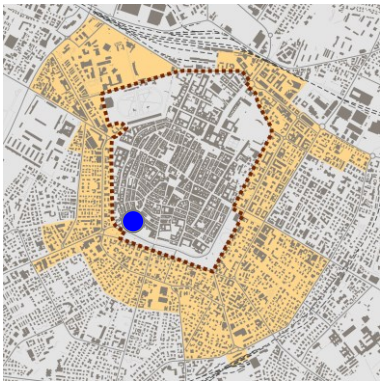
Ubicazione	Parco Giardino ducale estense
Dimensioni	Superficie fondiaria 634 mq
Obiettivi	Risanamento della struttura con rifacimento della copertura e di parte dei pavimenti, e successiva trasformazione della palazzina in sede espositiva della Galleria Civica per ospitare mostre di opere d'artisti contemporanei.
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con Declaratoria (05/10/1977)
Destinazione d'uso originaria	Casino estense (XVII sec.); dal XVIII sec. Sala da ballo, serra, deposito,ecc.
Destinazione d'uso attuale	Sede espositiva della Galleria Civica dal 1983o
Proprietà storica	Duchi d'Este
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	Punto di riferimento del panorama artistico-culturale di Modena, è ormai considerata una prestigiosa e internazionalmente riconosciuta, sede espositiva

Complesso San Bartolomeo – trasformazione 1996 – in uso



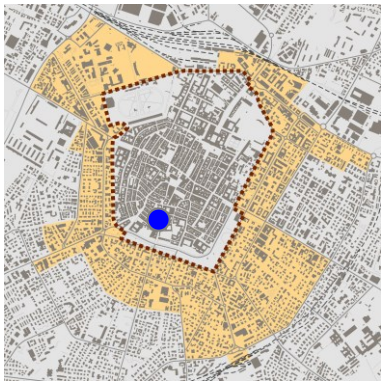
Ubicazione	Settore sud - via dei Servi 21
Dimensioni	Superficie Fondiaria 3.260 mq
Obiettivi	Riqualificazione del complesso in origine sede monastica, poi, dagli inizi del 900, sede di diversi istituti liceali. In ultimo, l'istituto d'Arte A. Venturi. La trasformazione si è posta come obiettivo l'unificazione delle varie succursali dell'istituto d'arte.
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con provvedimento, Decreto Direzione Regionale (04/11/2011)
Destinazione d'uso originaria	Collegio edificato dai padri gesuiti (XVII sec.)
Destinazione d'uso attuale	Complesso scolastico
Proprietà storica	Compagnia del Gesù, poi Patrimonio degli Studi.
Proprietà attuale	Provincia di Modena
Dati significativi	A causa del terremoto del 2012 l'istituto è stato reso inagibile e sono tuttora in corso i lavori di ripristino e messa in sicurezza che termineranno a dicembre 2018.

Seminario Metropolitano – trasformazione 1981 – in uso



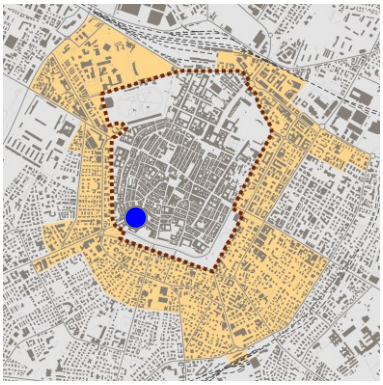
Ubicazione	Settore sud-ovest, prospiciente viale delle Rimembranze, Corso Canalchiaro 151
Dimensioni	Superficie Fondiaria 5.887 mq
Obiettivi	Risanamento e recupero edilizio del complesso seminariale di rango sovra comunale
Immobili tutelati	Immobili tutelati: interesse culturale definito con provvedimento, Decreto Direzione Regionale (19/02/2009)
Destinazione d'uso originaria	Convento di San Francesco (XVII sec.)
Destinazione d'uso attuale	Seminario metropolitano dal 1827
Proprietà storica	Clero.
Proprietà attuale	Seminario arcivescovile di Modena
Dati significativi	Importante complesso seicentesco di valore storico architettonico

Scuole di Piazzale Redecocca - trasformazione 1981 – in uso



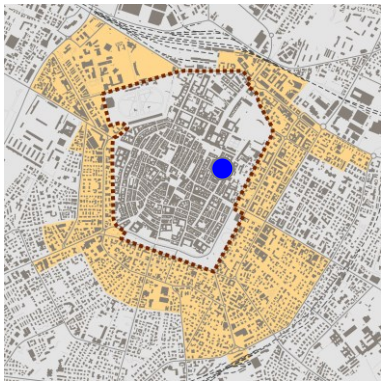
Ubicazione	Settore sud – Piazzetta Redecocca 1
Dimensioni	Superficie Fondiaria 693 mq
Obiettivi	Lavori di sistemazione ed adeguamento per ospitare diverse destinazioni d'uso
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Scuola elementare
Destinazione d'uso attuale	Centro per le famiglie
Proprietà storica	Comune di Modena (dal dopoguerra).
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	L'edificio, destinato a scuola elementare, viene costruito nel 1958 sulle rovine dei bombardamenti della seconda guerra mondiale. Dopo un progetto di riqualificazione negli anni novanta, oggi ospita oltre ad aule scolastiche, anche il Centro per le Famiglie del Comune di Modena dei servizi sociali

Complesso Santa Chiara – trasformazione 1983 – in uso



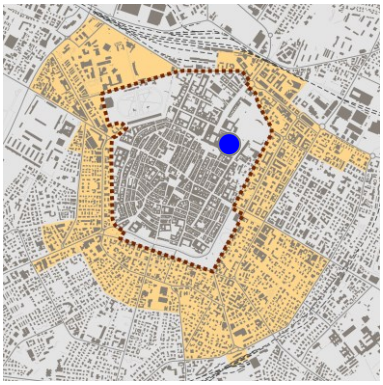
Ubicazione	Settore sud ovest – Via Santa Chiara, Via degli Adelardi
Dimensioni	Superficie fondiaria 2.956 mq
Obiettivi	Riqualificazione di complesso dismesso di ampie dimensioni
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con Provvedimento – Decreto Ministeriale (20/03/1976)
Destinazione d'uso originaria	Convitto dei Gesuiti (sec. XIX) poi caserma di fanteria.
Destinazione d'uso attuale	Laboratori, abitazioni, uffici pubblici e cinema.
Proprietà storica	Padri Gesuiti
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	L'edificio per dimensioni ed articolazione si è prestato all'inserimento di un programma complesso, composto da residenze sociali e uffici amministrativi, in modo da rivitalizzare l'intera area alle diverse ore del giorno, attraverso la differenziazione funzionale.

Palazzo Sabatini Carbonieri - trasformazione 2011 – in uso



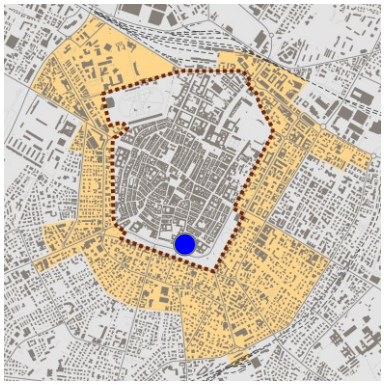
Ubicazione	Settore est – Corso Canalgrande, 81
Dimensioni	Superficie Fondiaria 857 mq
Obiettivi	Recupero immobile di valenza storica architettonica in precario stato di conservazione
Immobili tutelati	Ope legis ex DL 42/2004
Destinazione d'uso originaria	Palazzo signorile privato
Destinazione d'uso attuale	Uffici del Tribunale, uffici della Procura
Proprietà storica	Famiglia Sabatini Carbonieri
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	Attraverso il restauro pubblico dell'edificio, rimasto per anni inutilizzato, si ha oggi una pregevole testimonianza dell'architettura residenziale del XVIII secolo integra anche dal punto di vista decorativo.

Palazzo Santa Margherita - trasformazione 1997 – in uso



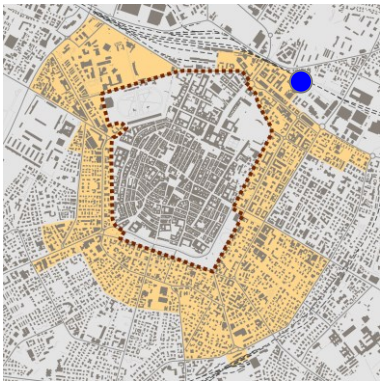
Ubicazione	Settore est – Corso Canalgrande, 101
Dimensioni	Superficie Fondiaria 4.075 mq
Obiettivi	Restauro dell'ex convento da destinarsi a servizi culturali polivalenti
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con provvedimento: Declaratoria (12/05/1982) Decreto Ministeriale (05/01/1961)
Destinazione d'uso originaria	Convento, caserma
Destinazione d'uso attuale	Biblioteca Civica Delfini, Galleria Civica, Museo della Figurina, Liceo Musicale, Sede Patronato dei Figli del Popolo.
Proprietà storica	Frati Minori Osservanti
Proprietà attuale	Patronato per i Figli del popolo di Modena e fondazione S.Paolo e S. Geminiano.
Dati significativi	Il restauro del palazzo S. Margherita si colloca nel programma attuato dal comune di Modena, a partire dal 1982, per la riqualificazione e la restituzione a funzione pubblica di importanti "contenitori storici" cittadini.

Palazzo Sandonnini (ex Questura) - trasformazione 2010 – in uso



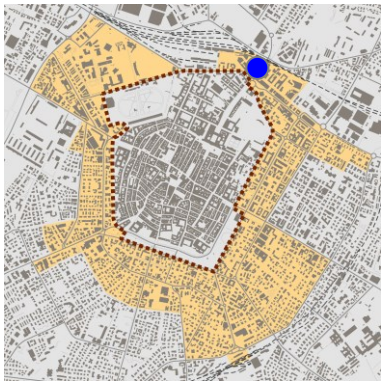
Ubicazione	Settore sud adiacente viale delle Rimembranze – Via Saragozza, 130
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1.635 mq
Obiettivi	Recupero palazzo ottocentesco di valore storico architettonico ex sede della Questura
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con Provvedimento – Decreto Ministeriale (29/09/1997)
Destinazione d'uso originaria	Palazzo signorile privato poi sede della Questura di Modena
Destinazione d'uso attuale	Uffici ed abitazioni private.
Proprietà storica	Famiglia Sandonnini poi Polizia di Stato
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Palazzo restaurato e recuperato

Museo ex casa natale Enzo Ferrari MEF - trasformazione 2012 – in uso



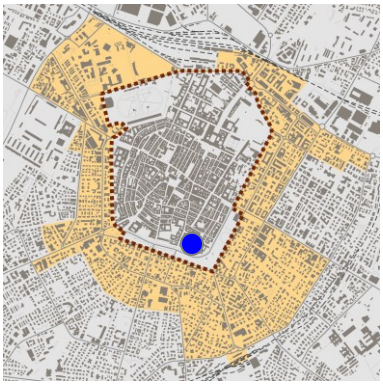
Ubicazione	Settore nord, prospiciente la ferrovia – Via P. Ferrari, 85
Dimensioni	Superficie Fondiaria 10.850 mq
Obiettivi	Recupero casa natale di Enzo Ferrari e costruzione museo espositivo di auto.
Immobili tutelati	Ope legis ex DL 42/2004
Destinazione d'uso originaria	Edificio residenziale
Destinazione d'uso attuale	Museo
Proprietà storica	Privata
Proprietà attuale	Fondazione Casa Museo Enzo Ferrari
Dati significativi	Progetto contemporaneo di grande impatto che però, vista la sua collocazione a ridosso della ferrovia, risulta poco visibile dalla città.

Garage ex OPEL - trasformazione 2003 – in uso



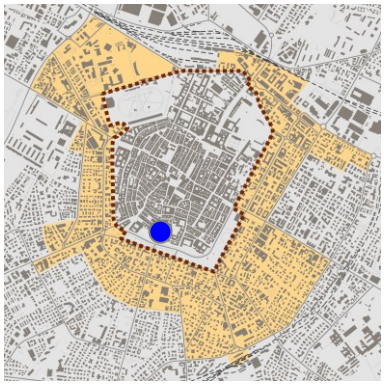
Ubicazione	Settore nord prospiciente alla stazione dei treni – Via Nicolò Abate, 9
Dimensioni	Superficie fondiaria 696 mq
Obiettivi	Riqualificazione di edificio dismesso con realizzazione di un parcheggio multipiano
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Laboratorio – edificio specialistico anni 50
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio meccanizzato coperto
Proprietà storica	Privata
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Il nuovo garage multipiano è di supporto al traffico veicolare privato dei pendolari che utilizzano la rete ferroviaria ed ha finalità di ridurre l'afflusso carrabile verso il centro storico.

Ex mulino San Pietro - trasformazione 1998 – in uso



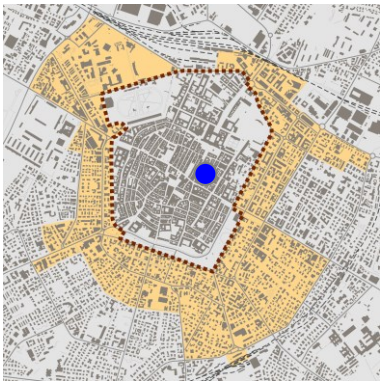
Ubicazione	Settore sud - Viale delle Rimembranze, 12 angolo Via Saragozza
Dimensioni	Superficie fondiaria 298 mq
Obiettivi	Recupero edificio di valore storico architettonico dismesso
Immobili tutelati	Interesse culturale definito con Provvedimento – Decreto Direzione Regionale (19/06/2014)
Destinazione d'uso originaria	Mulino del complesso monastico di San Pietro (XII sec.) poi locali di servizio dell'attigua Caserma Fanti
Destinazione d'uso attuale	Uffici pubblici
Proprietà storica	Monaci benedettini
Proprietà attuale	Comune di Modena – Amministrazione provinciale di Modena
Dati significativi	Acquistato nel 2006 dalla Provincia con l'obiettivo di riunire tutti gli uffici periferici in un'unica sede nel cuore del centro storico di Modena, l'ex mulino San Pietro unitariamente alla caserma Fanti contigua è ad oggi in vendita a seguito del ridimensionamento dell'ente che ha fatto tramontare il progetto.

Ex Istituto Salesiani - trasformazione 2009 – in uso



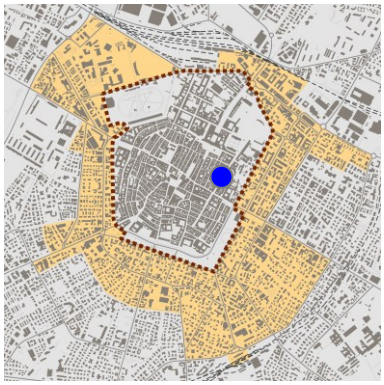
Ubicazione	Settore sud - Viale delle Rimembranze, 54
Dimensioni	Superficie fondiaria 4.137mq
Obiettivi	Recupero del complesso destinato originariamente a convitto e collegio dei Salesiani
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Collegio e convitto
Destinazione d'uso attuale	Abitazioni private
Proprietà storica	Istituto Salesiano Beata Vergine di S. Luca
Proprietà attuale	Privati
Dati significativi	Progetto di recupero di pregio che ha evidenziato le componenti antiche di primo impianto, così come le alterazioni intervenute nel secolo scorso.

Ex Cinema Splendor - trasformazione 2011 – in uso



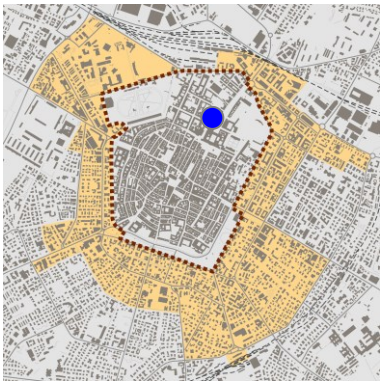
Ubicazione	Settore centro - Via Modonella 8
Dimensioni	Superficie fondiaria 539 mq
Obiettivi	Recupero locali dismessi della sala cinematografica "Cinema Splendor"
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Oratorio poi cinema
Destinazione d'uso attuale	Uffici pubblici
Proprietà storica	Clero - privati
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	Nulla da rilevare.

Ex Cinema Metropol - trasformazione 2007 – in uso



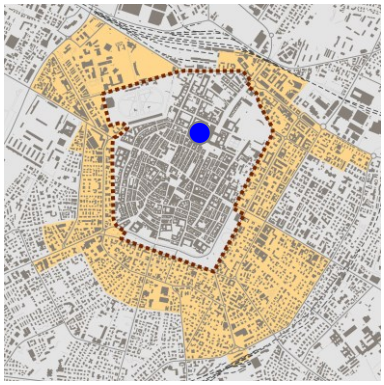
Ubicazione	Settore centro – Via Gherarda, 8
Dimensioni	Superficie fondiaria 678 mq
Obiettivi	Recupero locali dismessi della sala cinematografica "Cinema Metropol"
Immobili tutelati	Il provvedimento risulta da rivedere in quanto dell'originario oratorio di San Carlino Rotondo rimane solo la facciata
Destinazione d'uso originaria	Cinema
Destinazione d'uso attuale	Uffici pubblici
Proprietà storica	Privati
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	Nulla da rilevare.

Ex Cinema Capitol - trasformazione 2007 – in uso



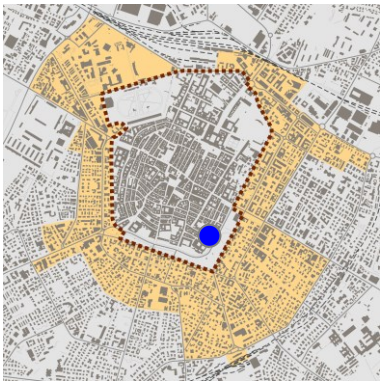
Ubicazione	Settore centro - Via Università, 9
Dimensioni	Superficie fondiaria 429 mq
Obiettivi	Recupero locali dismessi della sala cinematografica "Cinema Capitol"
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Cinema
Destinazione d'uso attuale	Abitazioni/uffici
Proprietà storica	Privati
Proprietà attuale	Società Cattolica Assicurazioni coop. a r.l.
Dati significativi	Nulla da rilevare.

Ex banco dei Pegni - trasformazione 2003 – in uso



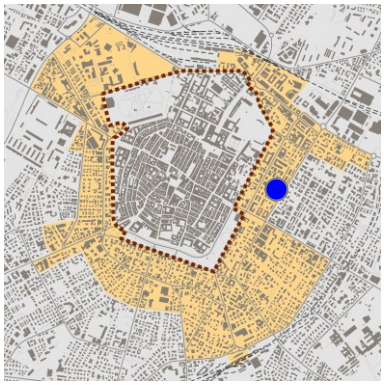
Ubicazione	Settore centro nord – Via F. Rismondo, 50
Dimensioni	Superficie fondiaria 717 mq
Obiettivi	Rigenerazione con trasformazione d'uso edificio dismesso
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Istituto di credito
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio Ducale automatizzato
Proprietà storica	Cassa di Risparmio di Modena
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Nell'ambito del reperimento di posti auto a servizio dei residenti del Centro Storico è stato trasformato il volume del fabbricato che ospitava l'ex banco dei pegni, in parcheggio multipiano meccanizzato.

Complesso San Pietro - trasformazione 2018 – in uso



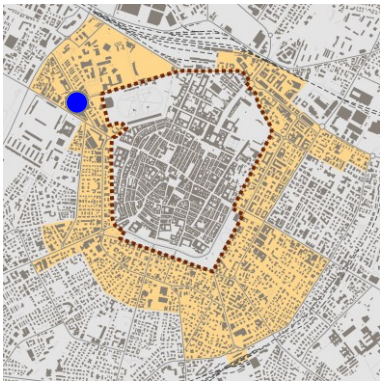
Ubicazione	Settore sud-est – Via San Pietro 1
Dimensioni	Superficie fondiaria 2.921 mq
Obiettivi	Restauro complesso monasteriale
Immobili tutelati	Autorizzazione (17/10/2014) - Decreto Ministeriale (30/09/1977) - Declaratoria (31/01/1976) - Decreto Ministeriale (04/07/1973)
Destinazione d'uso originaria	Monastero dei Benedettini
Destinazione d'uso attuale	Monastero dei Benedettini
Proprietà storica	Monaci Benedettini
Proprietà attuale	Proprietà ecclesiastica e Demanio Statale
Dati significativi	Complesso di alto valore storico architettonico ancora in buono stato di conservazione.

Ex Scuole elementari S. Agnese - trasformazione 2010 – in uso



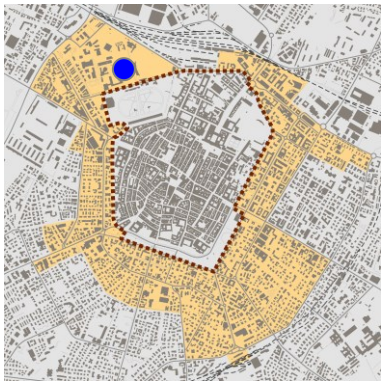
Ubicazione	Settore sud-est – Via F. Prampolini, 55
Dimensioni	Superficie fondiaria 1.761 mq
Obiettivi	Riqualificazione di edifici scolastici dismessi attraverso l'alienazione degli immobili e il cambio di destinazione d'uso.
Immobili tutelati	Dichiarazione interesse e Autorizzazione alienazione (04/09/2002)
Destinazione d'uso originaria	Istituto scolastico
Destinazione d'uso attuale	Abitazioni ed uffici
Proprietà storica	Comune di Modena
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Nulla da rilevare

Ex gruppo rionale XXVI settembre - trasformazione 2006 – in uso



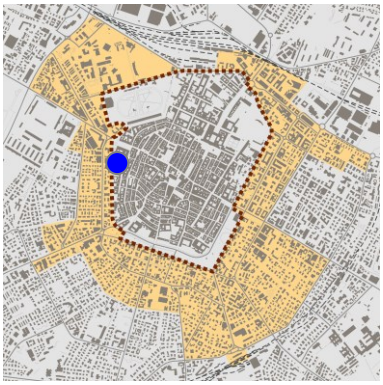
Ubicazione	Settore sud-est – Largo Marco Biagi
Dimensioni	Superficie fondiaria 2.636 mq
Obiettivi	Riqualificazione edificio dismesso con nuove destinazioni d'uso
Immobili tutelati	Provvedimento: Decreto Direzione Regionale (06/11/2008)
Destinazione d'uso originaria	Scuderie Barbetta
Destinazione d'uso attuale	Auditorium, aule per la didattica, Sede Fondazione Marco Biagi
Proprietà storica	Famiglia Barbetta
Proprietà attuale	Demanio dello Stato
Dati significativi	Rigenerazione di edificio di epoca fascista che nel corso degli anni ha subito diverse trasformazioni, dalla sede nel 1938 del "Gruppo Rionale Fascista XXVI settembre" ad edificio scolastico, in uso alla Provincia. Fu poi trasformata in stazione di distribuzione di carburante e negli anni '80 divenne succursale dell'Istituto Professionale Corni. Nel 1995 il fabbricato, ormai in condizioni di degrado evidenti, ritorna al Demanio dello Stato.

Corpo di Guardia della Cittadella - trasformazione 2008 – in uso



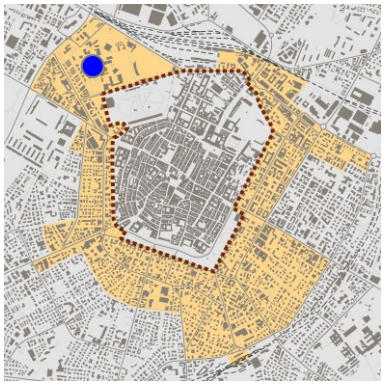
Ubicazione	Settore nord-ovest – Piazza Giovani di Tien An Men, 5
Dimensioni	Superficie fondiaria 3798mq
Obiettivi	Riqualificazione attraverso intervento di restauro scientifico di edificio specialistico di valore storico architettonico
Immobili tutelati	Provvedimento: Declaratoria (07/01/1982)
Destinazione d'uso originaria	Caserma
Destinazione d'uso attuale	Ristorante sala da ballo
Proprietà storica	Comune di Modena
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	Unica porzione ancora esistente dell'antico baluardo della cittadella settecentesca

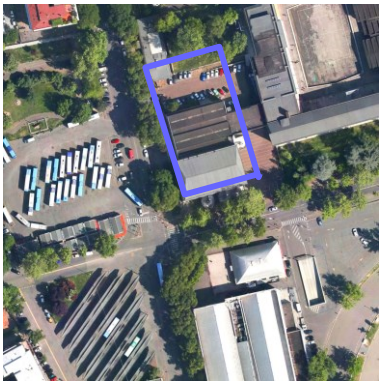
Divisione Urologia Ospedale Estense - trasformazione 2010 – in uso



Ubicazione	Settore nord-ovest – Via San Agostino, 18
Dimensioni	Superficie fondiaria 3.124 mq
Obiettivi	Nell'ambito del trasferimento dei reparti sanitari dell'ospedale Estense derivante dalla costruzione del nuovo Polo Ospedaliero di Baggiovara si è dato corso all'alienazione e al successivo recupero ad abitazioni del reparto di Urologia adiacente all'ospedale Estense
Immobili tutelati	Provvedimento: Dichiarazione interesse e Autorizzazione alienazione (02/07/2002)
Destinazione d'uso originaria	Abitazioni
Destinazione d'uso attuale	Abitazioni
Proprietà storica	Privata - Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena.
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Nulla da rilevare

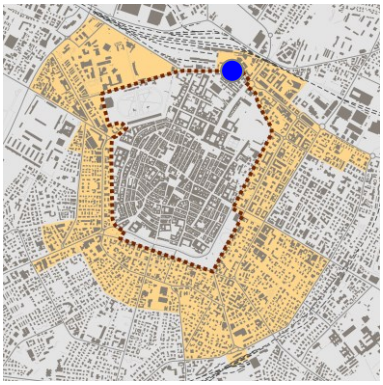
Aula Magna I.T.C. Barozzi - trasformazione 2003 – in uso





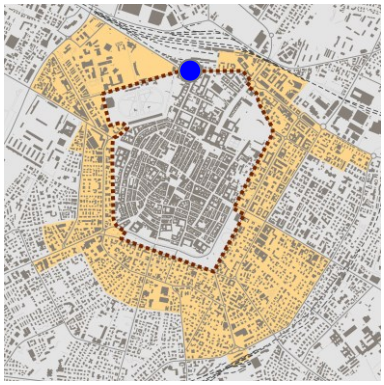
Ubicazione	Settore nord-est – Viale Monte Kosica, 140
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1.447 mq
Obiettivi	Riqualificazione dell'aula magna dell'istituto
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	aula magna istituto scolastico
Destinazione d'uso attuale	aula magna istituto scolastico
Proprietà storica	Amministrazione Provinciale di Modena
Proprietà attuale	Amministrazione Provinciale di Modena
Dati significativi	Nulla da rilevare

Magazzino Monopoli di Stato - trasformazione 2011 – in uso



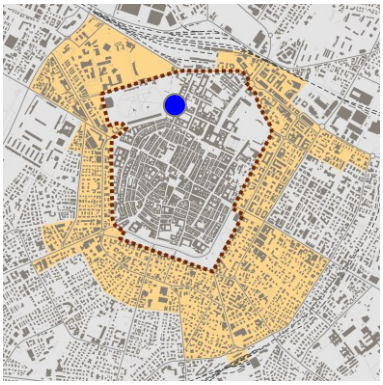
Ubicazione	Settore nord – Via A. Fiordibello, 11
Dimensioni	Superficie Fondiaria 2330 mq
Obiettivi	Recupero del complesso ad uso magazzino, dismesso, dei Monopoli di Stato in alloggi e uffici
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Magazzino
Destinazione d'uso attuale	Abitazioni
Proprietà storica	Ente Tabacchi Italiani
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	nulla da rilevare

Convento Padri Cappuccini - trasformazione 2010 – in uso



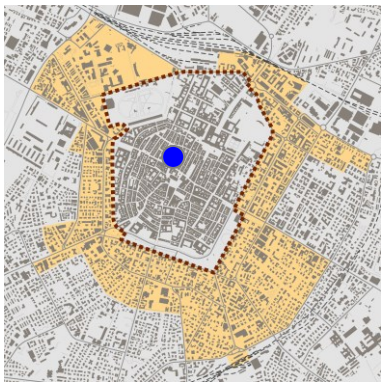
Ubicazione	Settore nord-ovest – Via Ganaceto, 129
Dimensioni	Superficie Fondiaria 6359 mq
Obiettivi	Intervento privato di rigenerazione del vecchio convento dismesso dei Frati Cappuccini con la realizzazione di alloggi, uffici e negozi
Immobili tutelati	Decreto Soprintendente Regionale (10/02/2004) - Dichiarazione interesse e Autorizzazione alienazione (24/04/2003)
Destinazione d'uso originaria	Chiesa di Santa Croce e Convento dei Padri Cappuccini
Destinazione d'uso attuale	Chiesa Ortodossa Romena, Appartamenti e Direzionale con negozi ed uffici
Proprietà storica	Frati Minori Cappuccini
Proprietà attuale	Privata e Diocesi Ortodossa Romena d'Italia
Dati significativi	Nulla da rilevare

Ex sede partito Democratico - trasformazione 2000 – in uso



Ubicazione	Settore nord-est – Via A. Fontanelli, 11
Dimensioni	Superficie Fondiaria 2.850 mq
Obiettivi	Recupero edilizio di un fabbricato dismesso a causa del trasferimento della sede del ex Partito Democratico, e destinato a spazi didattici dell'università degli studi di Modena e alla Camera di Commercio di Modena
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Uffici
Destinazione d'uso attuale	Uffici Camera di Commercio. Sede universitaria (Facoltà di Lingue e Culture Europee).
Proprietà storica	Ente di diritto privato
Proprietà attuale	Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Modena; Università degli Studi di Modena.
Dati significativi	Nulla da rilevare

Ex Cinema Odeon – trasformazione 2020 - in uso

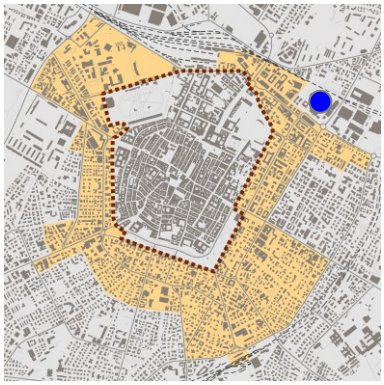


Ubicazione	Settore centro – Piazza G. Matteotti
Dimensioni	Superficie fondiaria 750 mq
Obiettivi	Recupero e riuso di un contenitore in affaccio su piazza Matteotti
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Cinema fino al 2002
Destinazione d'uso attuale	Famiglia Cuoghi - eredi Zanasi (privata)
Destinazione d'uso attuale	Residenza commercio parcheggio multipiano
Proprietà storica	Famiglia Cuoghi (privata)
Proprietà attuale	Famiglia Cuoghi - eredi Zanasi (privata)
Dati significativi	PdC rilasciato in deroga al PR aggiornato con del di CC n. 10 del 06/02/2006.

3.1.1.b Contenitori complessi in corso di trasformazione:

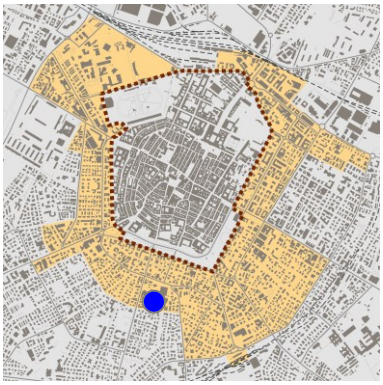
- comparto ex Acciaierie
- ex A.M.C.M.
- ex Ospedale san Agostino
- ex Stanguellini
- istituto magistrale Sigonio
- palazzo dei Musei
- palazzo Solmi
- polo stazione FS
- caserma Fanti

Comparto ex acciaierie – trasformazione in corso



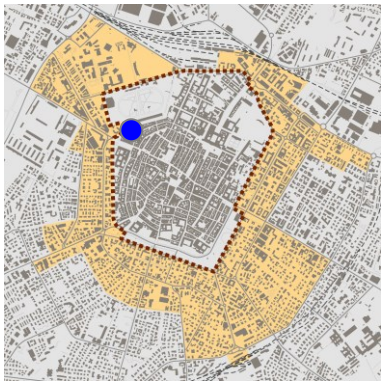
Ubicazione	Settore nord ovest – periferia storica, viale Ciro Menotti
Dimensioni	Superficie Fondiaria 49.850 mq
Obiettivi	Intervento legato alla riqualificazione fascia ferroviaria attraverso la demolizione del complesso delle Acciaierie Ferriere Modenesi (1924) e la realizzazione di un complesso direzionale/residenziale (2001)
Immobili tutelati	Nessun vincolo rilevato
Destinazione d'uso originaria	Acciaierie
Destinazione d'uso attuale	Insediamento commerciale, residenziale e direzionale
Proprietà storica	Famiglia Orsi (prima proprietà) - gruppo Spallanzani Reggio Emilia (ultima proprietà al 2001)
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	L'intervento di nuova costruzione risulta ad oggi ancora non completato.

Ex A.M.C.M. - trasformazione in corso



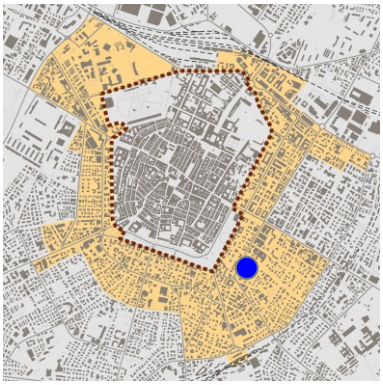
Ubicazione	Settore sud – periferia storica – Viale C. Sigonio
Dimensioni	Superficie Fondiaria 31.681 mq
Obiettivi	Intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto con la realizzazione di un polo culturale oltre che spazi commerciali e residenze
Immobili tutelati	Immobili tutelati: interesse culturale dichiarato con provvedimento - Decreto Direzione Regionale (23/06/2005)
Destinazione d'uso originaria	Azienda Municipalizzata (1912 - 1995)
Destinazione d'uso attuale	In corso di riqualificazione
Proprietà storica	Comune di Modena
Proprietà attuale	Comune di Modena, privati
Dati significativi	L'area, resa libera dopo il trasferimento delle sedi dell'ex AMCM (1995), ha un valore strategico nel processo di riorganizzazione urbana per il possibile ruolo di ricucitura e collegamento che può svolgere tra il centro e la periferia e per l'opportunità d'integrazione che può offrire nel sistema del verde, dei servizi, delle attività terziarie e d'interesse pubblico, con la conseguente rivitalizzazione dei tessuti urbani circostanti. Con Delibera C.C. 42/2019 è stato approvato il Programma di Riqualificazione Urbana. L'intervento è in corso.

Ex Ospedale S. Agostino - trasformazione in corso



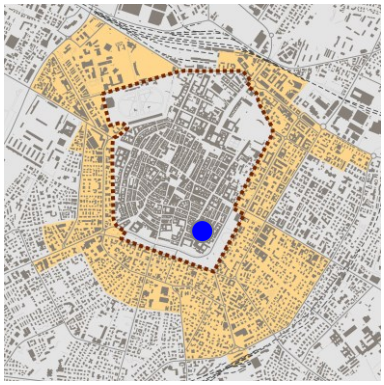
Ubicazione	Settore ovest – Largo Porta San Agostino, 228
Dimensioni	Superficie fondiaria 8.705 mq
Obiettivi	Riqualificazione e rigenerazione dell'ex complesso settecentesco voluto da Francesco III d'Este attraverso un progetto mirato alla creazione di un nuovo Polo della cultura scientifica ed umanistica.
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con provvedimento Decreto Direzione Regionale (06/10/2014) Decreto Direzione Regionale (26/11/2008) Dichiarazione interesse e Autorizzazione alienazione (04/03/2004) Decreto Ministeriale (22/12/1994) Decreto Ministeriale (10/10/1981) Decreto Ministeriale (10/10/1981)
Destinazione d'uso originaria	Ospedale e ricovero (XVIII sec.)
Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato
Proprietà storica	Duchi d'Este
Proprietà attuale	Fondazione Cassa di Risparmio di Modena
Dati significativi	Programma di Riqualificazione urbana approvato con delibera di CC 70 del 25.10.2018, Accordo di Programma Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 160 del 30/10/2018

Ex Stanguellini - trasformazione in corso



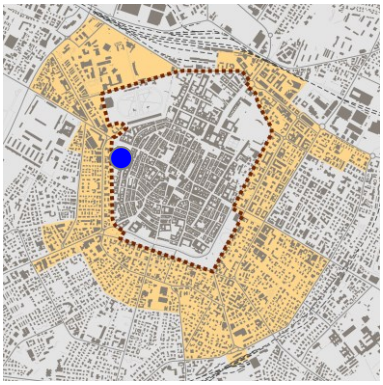
Ubicazione	Settore sud est - periferia storica – Via B. Schedoni, 21
Dimensioni	Superficie fondiaria 2.166 mq
Obiettivi	Recupero e riqualificazione edificio di valore storico testimoniale di architettura industriale
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con provvedimento Decreto Direzione Regionale (14/12/2011)
Destinazione d'uso originaria	Officina meccanica
Destinazione d'uso attuale	Non utilizzato
Proprietà storica	Famiglia Stanguellini
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	PDC 496/2017 e VR Scia 1735/2020 per uffici e nuovi 14 alloggi

Istituto Magistrale C. Sigonio - trasformazione in corso



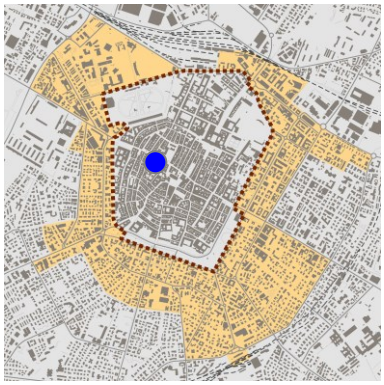
Ubicazione	Settore sud – Via Saragozza, 100
Dimensioni	Superficie fondiaria 6.609 mq
Obiettivi	Recupero di struttura scolastica storica in cattivo stato di conservazione
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con provvedimento Decreto Direzione Regionale (21/11/2013) e giardino storico
Destinazione d'uso originaria	Monastero (XVI sec.)
Destinazione d'uso attuale	Istituto magistrale
Proprietà storica	Clero
Proprietà attuale	Comune di Modena
Dati significativi	L'intervento di restauro della sede storica del liceo socio-psico-pedagogico e musicale Carlo Sigonio prevede 40 aule, un auditorium con 160 posti, una biblioteca collocata in una delle ali più antiche dell'ex convento Corpus Domini, alcune aule speciali, come quelle di musica o di tecnologie musicali, la sala prove da 60-70 elementi, una palestra scolastica e il Museo della scuola, con materiali storici e didattici d'archivio.

Palazzo dei Musei – Ospedale Estense - trasformazione in corso



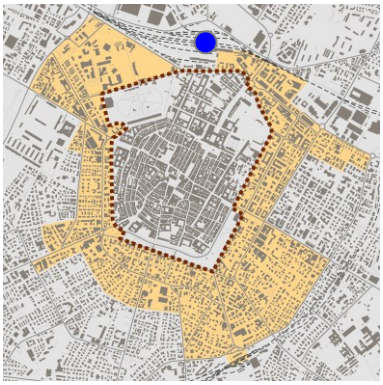
Ubicazione	Settore ovest – Largo Porta San Agostino, 327
Dimensioni	Superficie fondiaria 10.758 mq
Obiettivi	Ampliamento degli istituti culturali all'interno del Palazzo dei Musei con la creazione di ampi spazi destinati all'accoglienza turistica, alle mostre temporanee, alla didattica e alla divulgazione
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con provvedimento Decreto Ministeriale (22/12/1994) - Decreto Ministeriale (10/10/1981) - Decreto Ministeriale (10/10/1981) e giardini storici
Destinazione d'uso originaria	Da Albergo dei Poveri (XVIII sec.) a Museo Civico (XIX sec.)
Destinazione d'uso attuale	Palazzo dei Musei ed Ospedale Estense
Proprietà storica	Duchi d'Este
Proprietà attuale	Comune di Modena – Azienda AUSL
Dati significativi	Prevista per il 9.11.2018 la scadenza del bando di gara per l'appalto con oggetto l'esecuzione di tutti i lavori e le forniture necessarie per la riqualificazione del complesso edilizio "Palazzo dei Musei - ex Ospedale Estense" nell'ambito del piano stralcio cultura e turismo "Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC) 2014-2020".

Palazzo Solmi - trasformazione in corso



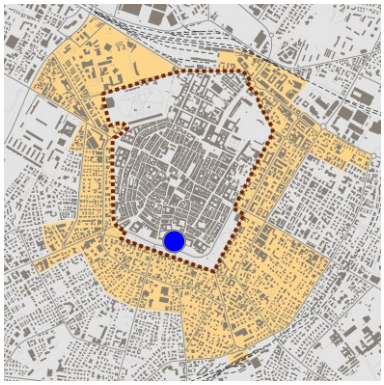
Ubicazione	Settore centro – Via Emilia Centro, 269
Dimensioni	Superficie Fondiaria 3.708 mq
Obiettivi	Restauro e riqualificazione di immobili di valore storico architettonico nel centro storico
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Decreto Ministeriale (22/12/1948)
Destinazione d'uso originaria	Abitazione
Destinazione d'uso attuale	In corso di riqualificazione per futura destinazione d'uso in abitazioni - negozi - ufficio pubblico - associazione - sala per spettacoli.
Proprietà storica	Famiglia Bellentani Rangoni
Proprietà attuale	Comune di Modena - Demanio dello Stato - Privati vari.
Dati significativi	Disciplinata da Piano di recupero. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/02/1997. Attuato in parte. Diversi interventi di restauro hanno confermato la funzione residenziale. Parti dell'immobile presentano disuso e necessità di rifunzionalizzazione. Il PT dell'immobile presenta funzioni commerciali.

Polo Stazione Ferroviaria - trasformazione in corso



Ubicazione	Settore nord – Piazza Dante Alighieri, 140
Dimensioni	Superficie Fondiaria 141.541 mq
Obiettivi	Attuazione progetto di riqualificazione della fascia ferroviaria e realizzazione nuova porta nord
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Stazione per servizi di trasporto (inaugurazione 1859)
Destinazione d'uso attuale	Stazione per servizi di trasporto
Proprietà storica	Ferrovie dello stato spa
Proprietà attuale	Ferrovie dello stato spa.
Dati significativi	Potenziale nodo infrastrutturale con nuove relazioni con il tessuto urbano; sviluppo di un polo intermodale; collegamento con il centro storico attraverso la Manifattura Tabacchi.

Caserma Fanti - trasformazione in corso

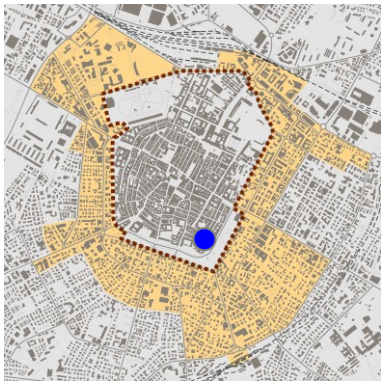


Ubicazione	Settore sud – Via Saragozza, 111
Dimensioni	Superficie Fondiaria 5.650 mq
Obiettivi	Riqualificazione complesso storico ad oggi non utilizzato in posizione strategica rispetto al centro storico.
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Decreto Direzione Regionale (14/06/2013), Decreto Ministeriale (02/11/1978)
Destinazione d'uso originaria	Dal X secolo parte del complesso religioso di San Pietro poi dal XVIII sec. Accademia militare estense
Destinazione d'uso attuale	Dismesso
Proprietà storica	Dal 1890 Distretto Militare poi dal 1996 Polizia di Stato
Proprietà attuale	Nobel srl, società di scopo della Oxen e RENIA SRL dal 2020
Dati significativi	Si vogliono ricavare residenze di pregio. L'edificio si sviluppa su due piani, oltre al piano terra, per una superficie complessiva superiore ai 7.300 metri quadrati e un'area cortiliva di 1.670 metri quadrati. L'immobile è soggetto a restauro scientifico.

3.1.1.c Contenitori complessi dismessi:

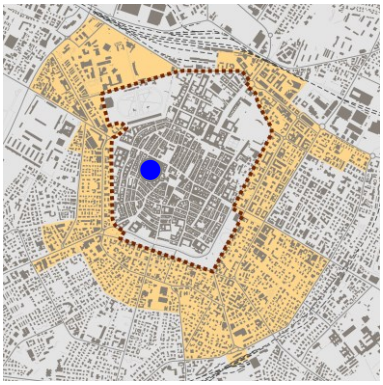
- caserma Garibaldi
- complesso sant'Eufemia
- ex Manifattura Tabacchi – 2° stralcio
- istituto suore Domenicane
- immobile via Bonacorsa
- ex cinema Cavour
- ex cinema Principe

Caserma Garibaldi - dismesso



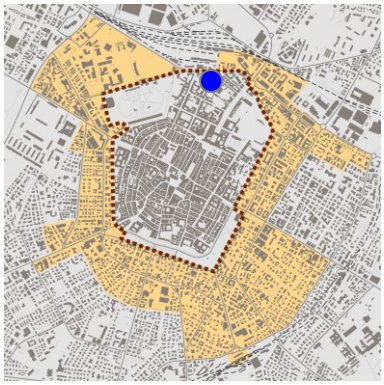
Ubicazione	**Settore sud-est – Viale Martiri della Libertà, 1**
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1900 mq
Obiettivi	Riqualificazione complesso storico ad oggi non utilizzato in posizione strategica rispetto al centro storico
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Autorizzazione (17/10/2014), Decreto Ministeriale (30/09/1977), Declaratoria (31/01/1976), Decreto Ministeriale (04/07/1973)
Destinazione d'uso originaria	Parte del monastero di San Pietro (X sec.), in epoca napoleonica trasformato in caserma.
Destinazione d'uso attuale	Dismesso
Proprietà storica	Dal 1890 Distretto Militare poi dal 1996 Polizia di Stato
Proprietà attuale	Cassa Depositi e Prestiti
Dati significativi	L'elegante edificio neoclassico, con all'interno ancora visibili raffinate decorazioni cinquecentesche, versa in uno stato di grandissimo degrado e pericoloso abbandono. Il PRG vigente prevede che l'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano urbanistico attuativo per l'insediamento di A4 Polifunzionale. L' immobile è soggetto a restauro scientifico.

Complesso S. Eufemia - dismesso



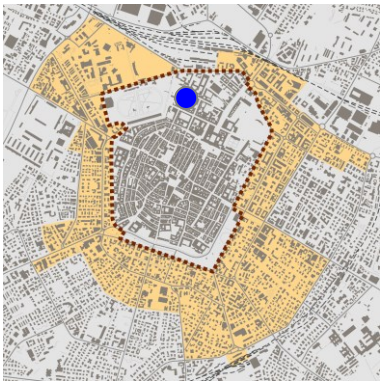
Ubicazione	Settore centro – Via Sant'Eufemia, 10
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1500 mq
Obiettivi	Completamento della riqualificazione del complesso monastico
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Decreto Ministeriale (30/09/1977)
Destinazione d'uso originaria	Monastero (XI sec.) dal 1830 carceri giudiziarie poi caserma Carabinieri
Destinazione d'uso attuale	Complesso dismesso
Proprietà storica	Demanio
Proprietà attuale	CDPI SGR (società del Gruppo Cassa depositi e prestiti)
Dati significativi	Nell'aprile 2019 è stato siglato un memorandum d'Intesa (Del. G.C. n. 170 del 03/04/19) tra Comune di Modena, Fondazione Cassa di Risparmio, Risparmio di Modena, Fonda-zione Collegio San Carlo, Università di Modena e Reggio e CDPI SGR, per trasformarlo in residenza per studenti. Il PRG vigente prevede che l'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano urbanistico attuativo

Ex Manifattura Tabacchi 2° stralcio - dismesso



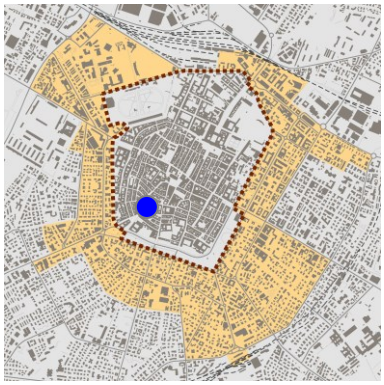
Ubicazione	Settore nord – Calle Bondesano, 25
Dimensioni	Superficie Fondiaria 9.580 mq
Obiettivi	Completamento riqualificazione del complesso ex Manifattura Tabacchi
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Decreto Direzione Regionale (26/01/2007) e Decreto Soprintendente Regionale (10/02/2003)
Destinazione d'uso originaria	XVI sec. convento/monastero, dal 1850 manifattura tabacchi
Destinazione d'uso attuale	Dismesso
Proprietà storica	Statale (manifattura tabacchi)
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Proposta di Variante al Piano di recupero approvato con delibera n. 58/2007. La variante propone l'implementazione delle funzioni Terziarie e pubbliche a scapito della residenza

Istituto Suore Domenicane - dismesso



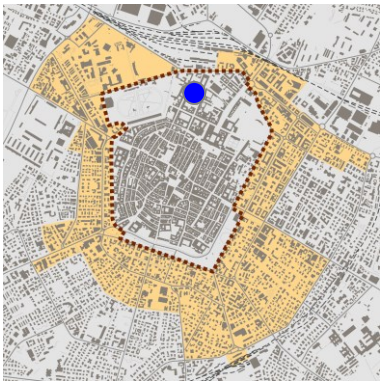
Ubicazione	Settore nord – Via Belle Arti, 30
Dimensioni	Superficie Fondiaria 8.037 mq
Obiettivi	Riqualificazione del complesso architettonico cinquecentesco
Immobili tutelati	Interesse culturale dichiarato con Decreto Direzione Regionale (07/11/2014) e giardini storici
Destinazione d'uso originaria	Convento delle Monache della Madonna
Destinazione d'uso attuale	Istituto d'arte Venturi fino al 2000
Proprietà storica	Ecclesiastica
Proprietà attuale	Ecclesiastica
Dati significativi	Pregiato isolato cinquecentesco in cattivo stato di conservazione, parzialmente utilizzato come sede dell'istituto d'arte fino anni 2000. Destinazioni d'Uso Urbanistico: il vigente PRG prevede l'insediamento di Polifunzionale A4, assoggettato alla formazione di Piano di Recupero

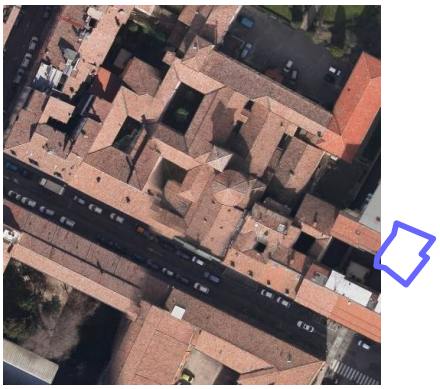
Immobile via Bonacorsa - dismesso



Ubicazione	Settore centro – Via Bonacorsa, 20
Dimensioni	Superficie Fondiaria 652 mq
Obiettivi	Residenza sociale
Immobili tutelati	Decreti di tutela in centro Storico (restauro scientifico)
Destinazione d'uso originaria	Residenziale
Destinazione d'uso attuale	Complesso dismesso
Proprietà storica	Demanio
Proprietà attuale	Demanio
Dati significativi	E' stata redatta nel 2018 una proposta progettuale per la rigenerazione a residenza per studenti. L'intervento è di circa 2.100 mq.

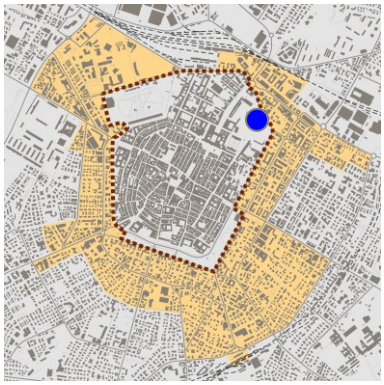
Ex Cinema Cavour - dismesso





Ubicazione	Settore centro – Via Cavour 50
Dimensioni	Superficie Fondiaria 1245 mq
Obiettivi	Riqualificazione
Immobili tutelati	Decreti di tutela in centro Storico (restauro e risanamento conservativo)
Destinazione d'uso originaria	Cinema
Destinazione d'uso attuale	Complesso dismesso
Proprietà storica	Diocesi di Modena e Nonantola
Proprietà attuale	Diocesi di Modena e Nonantola
Dati significativi	L'immobile presenta al PT una sala cinematografica dismessa di 296 mq, e ai 3 piani superiori alloggi solo in parte utilizzati.

Ex Cinema Principe - dismesso



Ubicazione	Settore centro – Piazza Natale Bruni
Dimensioni	Superficie Fondiaria 912 mq
Obiettivi	Riqualificazione
Immobili tutelati	Decreti di tutela in centro Storico (riqualificazione e ricomposizione tipologica)
Destinazione d'uso originaria	Cinema
Destinazione d'uso attuale	Complesso dismesso
Proprietà storica	Privata
Proprietà attuale	Privata
Dati significativi	Il cinema Principe è costruito nel 1961 sul sedime di una preesistente sala liberty, su progetto dell'architetto Vinicio Vecchi. La sezione a platea unica consente la realizzazione di un ampio atrio al piano terra, che ospita biglietteria, uffici, bar e guardaroba. La sala è infatti di cospicue dimensioni, più di 700 posti.

3.1.2 Spazi pubblici: le vie, i larghi, le piazze

Nel corso degli ultimi decenni la gestione delle vie pubbliche e dei luoghi aperti del centro storico di Modena, conformandosi e sviluppando gli indirizzi nazionali e regionali sulla gestione del patrimonio storico, ha perseguito l'obiettivo di una costante crescita degli interventi di riqualificazione volti ad incentivare la pedonalizzazione; l'indagine conoscitiva ha confermato nel complesso una buona condizione degli spazi pubblici: le trasformazioni recenti hanno prodotto i più importanti interventi di riqualificazione sia nell'ottica della trasformazione d'uso che di attivazione di dinamiche urbane e sovra locali grazie alla creazione di luoghi attrattori rigenerati, si pensi alla riqualificazione di Piazza Roma così come alla ri-progettazione della centralissima piazza XX Settembre.

Gli esiti delle trasformazioni, sotto elencate didascalicamente (rif. Schede), hanno restituito alla cittadinanza un centro storico più ordinato ed identitario dove l'accessibilità lenta risulta potenziata così come, grazie ad un rinnovamento dell'arredo pubblico è aumentata l'attrattività degli spazi pubblici.

In alcuni ambiti rigenerati tuttavia si riscontra la necessità di meglio adeguare l'uso al luogo, esempio tra tutti il parco archeologico del Novi Ark con il sottostante parcheggio interrato Novi Park, nuovissima dotazione di rango urbano (inaugurato nel 2012) che tuttavia presenta già problemi di gestione e manutenzione.

Nella lettura e valutazione delle trasformazioni recenti che hanno coinvolto gli spazi aperti del centro storico si rileva in primo luogo che gli interventi hanno scale dimensionali molto differenti: dagli interventi minori, quali il rifacimento di tratti di viabilità storica, ai più consistenti, quali la rigenerazione delle piazze principali in funzione dell'utilizzo pedonale.

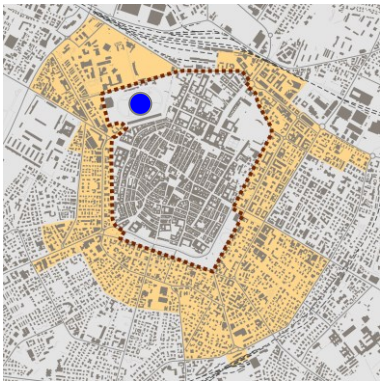
L'ubicazione apparentemente "sparsa" delle trasformazioni degli spazi pubblici in centro storico è legata in primo luogo alla riqualificazione delle piazze e dei larghi che gravitano intorno all'asse della via Emilia, a cui vengono poi associati gli interventi connessi agli ingressi al centro storico, il tutto in funzione dell'incremento delle aree pedonali ed al miglioramento della loro qualità: in questa ottica il potenziamento dei parcheggi "fuori le mura" e la riqualificazione dei parchi storici ne sono chiari esempi.

Gli interventi sugli spazi pubblici in corso confermano poi un analogo approccio progettuale volto alla rigenerazione urbana, esempio ne sono i lavori per la sistemazione di Piazza Mazzini e del parco lineare delle Rimembranze.

3.1.2.a Spazi pubblici riqualificati:

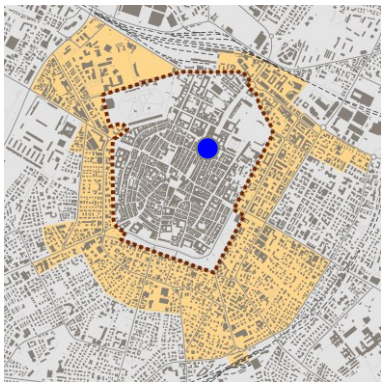
- Parco Piazza d'Armi "Novi Sad"
- Piazza Roma
- Largo Pomposa
- Corso Duomo, Via Sant'Eufemia
- Largo Antonio Muratori
- Piazza XX settembre
- Largo San Francesco

Parco Piazza d'Armi "Novi Sad" - riqualificato anno 2012 - in uso



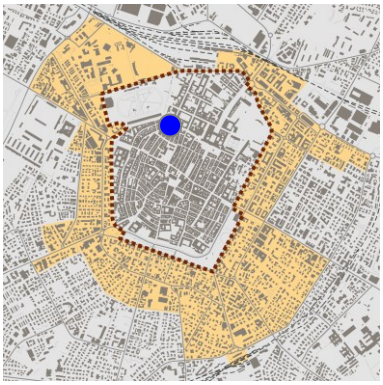
Ubicazione	Settore nord-ovest
Dimensioni	87.000 mq
Obiettivi	Si rileva il necessario potenziamento ed ammodernamento del sistema di videosorveglianza e del sistema di illuminazione oltre che interventi più frequenti di pulizia dell'area, incremento punti di raccolta per i rifiuti, ripristino dei rivestimenti di molte sedute lungo il corso centrale di attraversamento del parco e protezione per i reperti esposti.
Immobili tutelati	10/06/1985 apposizione vincolo monumentale su tutta l'area di interesse ex L. 1089/39
Destinazione d'uso originaria	1642 Piazza d'Armi poi Ippodromo dal 1872
Destinazione d'uso attuale	Dal 2012 - parco archeologico e parcheggio sotterraneo (oltre 1300 posti auto)
Proprietà storica	Ducato d'Este
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Necessario conciliare la presenza di un parco archeologico con l'utilizzazione notturna e richiesta di maggiore sicurezza.

Piazza Roma – riqualificata anno 2014 - in uso



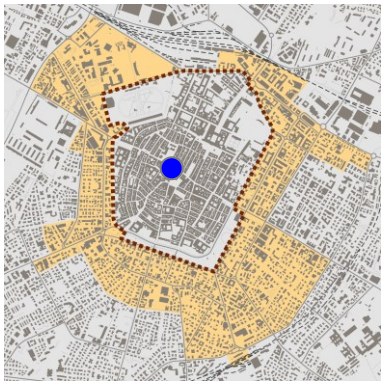
Ubicazione	Settore centro
Dimensioni	9400 mq
Obiettivi	Completare la riqualificazione del sistema delle piazze quali San Domenico, Piazza Matteotti e piazza San Agostino.
Immobili tutelati	Vincolo monumentale "ope legis" su tutta l'area di interesse ex L. 1089/39
Destinazione d'uso originaria	Fine XVII sec. Piazza Reale
Destinazione d'uso attuale	Fino al 2014 parcheggio pubblico poi Piazza pedonale
Proprietà storica	Ducato d'Este
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Spazio pubblico recentemente riqualificato ad utilizzo polifunzionale.

Largo Pomposa – riqualificata anno 2001- in uso



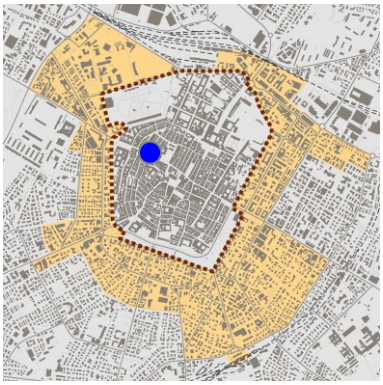
Ubicazione	Settore centro
Dimensioni	2750 mq
Obiettivi	Completare la riqualificazione del sistema delle piazze quali San Domenico, Piazza Matteotti e piazza San Agostino.
Immobili tutelati	Provvedimento di vincolo monumentale sulla Chiesa e Canonica di Santa Maria della Pomposa ex L. 1089/39
Destinazione d'uso originaria	Dal XVIII sec. largo e sagrato pertinenziale della chiesa dedicata a Santa Maria della Pomposa
Destinazione d'uso attuale	Largo pedonale
Proprietà storica	Abbazia della Pomposa (Comacchio)
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Spazio pubblico riqualificato ad utilizzo pedonale.

Corso Duomo, Via Sant'Eufemia – riqualificato anno 2015 ed in uso



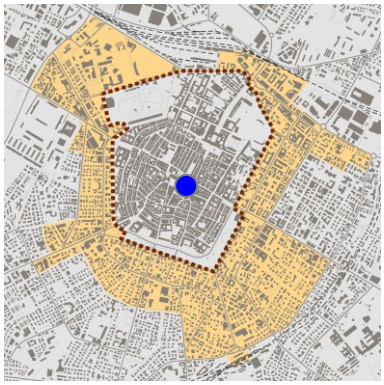
Ubicazione	Settore centro
Dimensioni	2.400 mq
Obiettivi	Riqualificazione della viabilità storica principale del centro storico ed incentivazione pedonalizzazione
Immobili tutelati	Area interamente entro il perimetro di rispetto UNESCO e parzialmente entro il perimetro del sito UNESCO
Destinazione d'uso originaria	Strada pubblica
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica pedonalizzata
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Spazio pubblico riqualificato ad utilizzo pedonale.

Largo Antonio Muratori – riqualificato anno 2009 - in uso



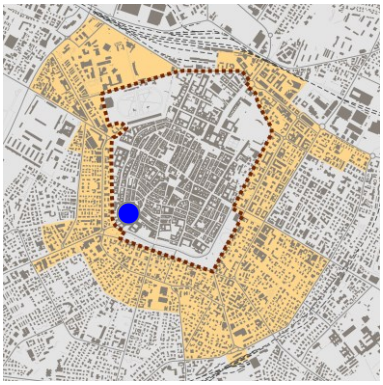
Ubicazione	Settore centro
Dimensioni	1.400 mq
Obiettivi	Riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico ed incentivazione pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Largo pubblico in affaccio su via Emilia centro
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica pedonalizzata
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Largo pubblico riqualificato ad utilizzo pedonale.

Piazza XX settembre– riqualificata anno 2014 - in uso



Ubicazione	Settore centro
Dimensioni	1167 mq
Obiettivi	Riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico ed incentivazione pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Isolato popolare demolito nel 1903 e sostituito
Destinazione d'uso attuale	Piazza pubblica pedonale
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Piazza pubblica riqualificata ad utilizzo pedonale

Largo San Francesco – riqualificato anno 2013 - in uso

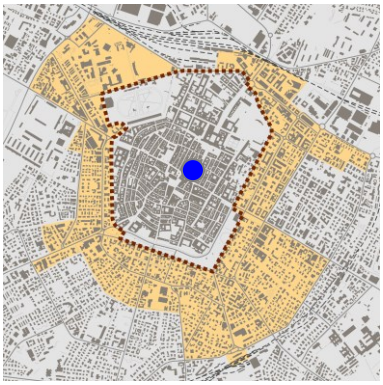


Ubicazione	Settore sud-ovest
Dimensioni	550 mq
Obiettivi	Riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico ed incentivazione pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Largo pubblico in affaccio su corso Canalchiaro
Destinazione d'uso attuale	Largo pubblico in affaccio su corso Canalchiaro
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Largo pubblico riqualificato nel 2013 ad utilizzo pedonale.

3.1.2.b Spazi pubblici in corso di riqualificazione:

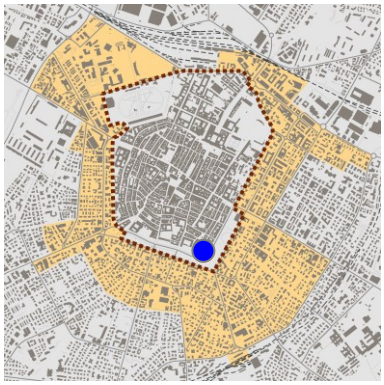
- Piazza Mazzini
- Parco delle Rimembranze
- Ex scalo Merci bestiame – FFS

Piazza Mazzini – in corso di riqualificazione (inizio lavori 16 aprile 2018)



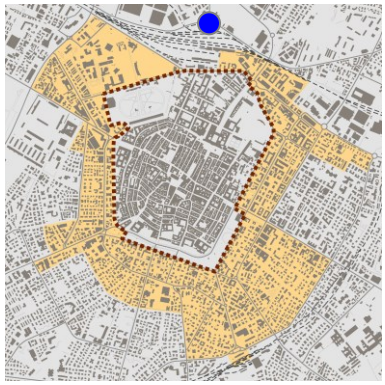
Ubicazione	Settore centrale
Dimensioni	550 mq
Obiettivi	Riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico ed incentivazione pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Piazza e bagni pubblici
Destinazione d'uso attuale	Piazza, centro servizi e bagni pubblici
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	Insieme ai lavori di ripavimentazione della piazza iniziati nel 2018, è stato concessionato anche un progetto di riuso dell'edificio interrato. Il Diurno è uno spazio ipogeo di 357 mq che si si trova sotto una parte del sedime di Piazza Mazzini, destinato a servizi alla città.

Parco delle Rimembranze – in corso di riqualificazione



Ubicazione	Settore sud.
Dimensioni	49.202 mq
Obiettivi	Riqualificazione degli spazi pubblici
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Dal 1923 Parco e giardino pubblico
Destinazione d'uso attuale	Parco e giardino pubblico
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica - Comune di Modena
Dati significativi	La lunga sospensione dei lavori di riqualificazione ha generato una condizione di progressivo degrado e sotto utilizzo del parco, nella primavera del 2019 sono state aperte alcune delle attività di ristoro dando avvio al processo di riqualificazione dei luoghi.

Ex scalo Merci bestiame – FFS – in uso - in corso di riqualificazione

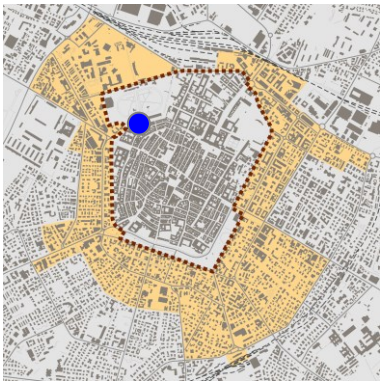


Ubicazione	Settore nord.
Dimensioni	11.986 mq
Obiettivi	Riqualificazione delle aree ex scalo merci e delle pertinenze della stazione per la realizzazione della nuova porta Nord
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Scalo merci bestiame
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio pubblico
Proprietà storica	Ferrovie dello Stato
Proprietà attuale	Ferrovie dello Stato
Dati significativi	Potenziale nodo infrastrutturale con nuove relazioni con il tessuto urbano, integrazione con il centro storico attraverso Manifattura Tabacchi; nella primavera del 2019 inaugurata Una nuova rotatoria, il raccordo con un parcheggio da oltre 300 posti auto e la piazza dedicata alla ciclopedonalità, con la velostazione, l'illuminazione a led e nuove telecamere per la videosorveglianza.

3.1.2.c Spazi pubblici con potenzialità di trasformazione/riqualificazione:

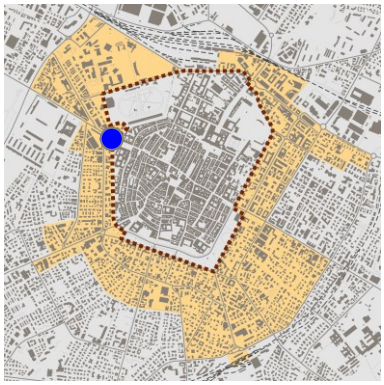
- via Berengario
- Largo Porta san Agostino
- Piazza Matteotti
- Piazza san Domenico e via Belle Arti
- via Sgarzeria
- corso Canalgrande tronco nord
- largo Porta Bologna
- piazzetta dei Servi

Via Berengario – in uso – potenzialità di riqualificazione



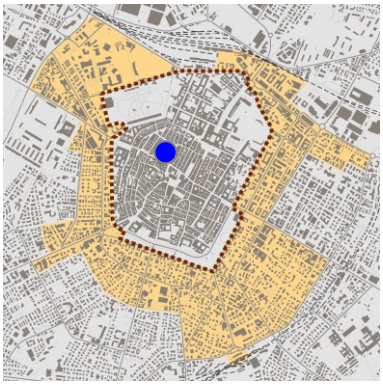
Ubicazione	Settore nord ovest.
Dimensioni	8050 mq
Obiettivi	Riqualificazione e potenziamento dei collegamenti tra Novi Park e centro storico
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Strada pubblica
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Potenziale asse infrastrutturale di collegamento ed interscambio tra il centro storico e il parcheggio Novi Park , fronte urbano complesso su cui affaccia l'università di economia e commercio.

Largo Porta San Agostino – in uso - potenzialità di riqualificazione



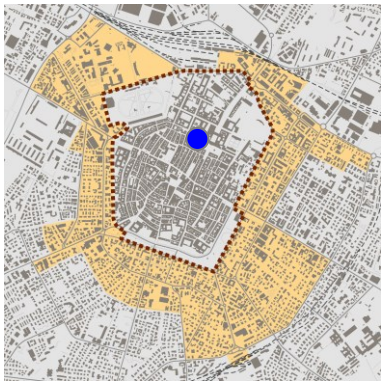
Ubicazione	Settore ovest.
Dimensioni	3800 mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione della pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Porta ovest di ingresso al centro storico
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Potenziale spazio pubblico da pedonalizzare in posizione strategica rispetto all'isola dei musei

Piazza Matteotti – in uso - potenzialità di riqualificazione



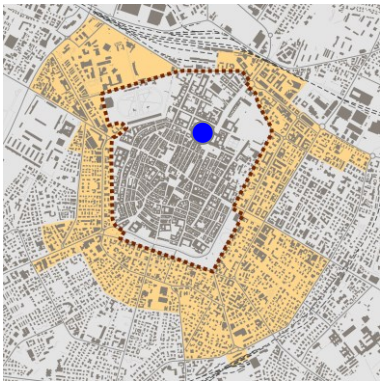
Ubicazione	Settore centro.
Dimensioni	3.690 mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione dell'uso
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Dal 1933 piazza pubblica a seguito della demolizione di edifici popolari
Destinazione d'uso attuale	Piazza pedonale pubblica
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Nonostante i recenti (2017) lavori di sistemazione dell'arredo e delle pavimentazioni la piazza non riesce a configurarsi quale elemento attrattore nel sistema degli spazi pubblici del centro storico

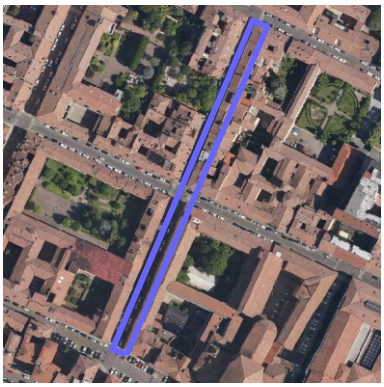
Piazza San Domenico e via Belle Arti – in uso - da riqualificare



Ubicazione	Settore centro nord.
Dimensioni	2.945 mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione della pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Piazza antistante l'omonima chiesa
Destinazione d'uso attuale	Parcheggio pubblico
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Posizione strategica, antistante il palazzo Ducale, da leggere come inserita nel circuito di riqualificazione del sistema delle piazze quali Piazza Matteotti e piazza San Agostino.

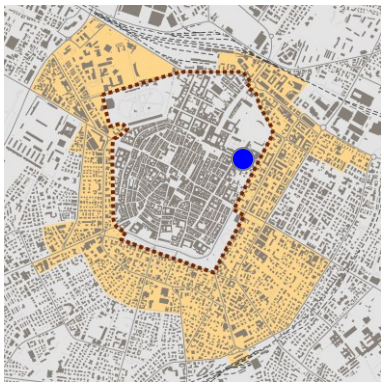
Via Sgarzeria – in uso - da riqualificare





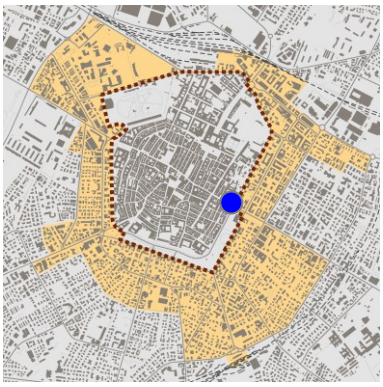
Ubicazione	Settore centro nord.
Dimensioni	2.980mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione della pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Strada pubblica carrabile
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica carrabile
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Posizione strategica, antistante Piazza San Domenico e via Belle Arti, da leggere come inserita nel circuito di riqualificazione del sistema delle piazze quali Piazza Matteotti e piazza San Agostino. Collegamento tra centro storico , ex manifattura e stazione Centrale.

Corso Canalgrande tronco nord, accesso ai Giardini Pubblici – in uso - da riqualificare



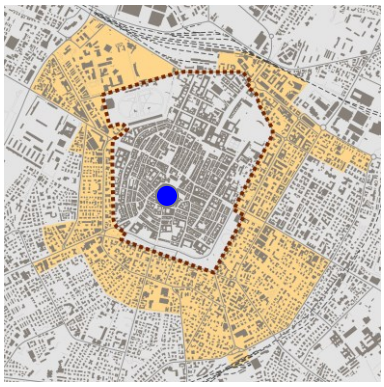
Ubicazione	Settore est
Dimensioni	2.714 mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione della pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Strada pubblica
Destinazione d'uso attuale	Strada pubblica carrabile
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Asse potenziale da riqualificare in funzione del potenziamento dell'accessibilità dei Giardini Pubblici

Largo Porta Bologna – in uso - potenzialità di riqualificazione



Ubicazione	Settore est
Dimensioni	1.525 mq
Obiettivi	Riqualificazione per una migliore prestazione fruitiva e percettiva dello spazio pubblico in affaccio sulla via Emilia
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Porta difensiva est di ingresso al centro storico da Bologna
Destinazione d'uso attuale	Largo pedonale antistante la via Emilia
Proprietà storica	Pubblica
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Ambito strategico da riqualificare in quanto largo di accesso al centro dalla via Emilia

Piazzetta dei Servi – in uso - da riqualificare

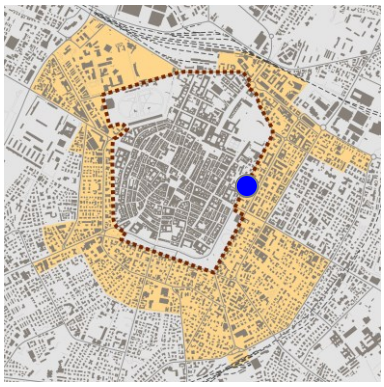


Ubicazione	Settore sud
Dimensioni	625 mq
Obiettivi	Riqualificazione e incentivazione della pedonalizzazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Chiesa di San Salvatore risalente al 1214, completamente distrutta con il bombardamento del 13 maggio 1944.
Destinazione d'uso attuale	Largo carrabile
Proprietà storica	Clero
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Piazza di dimensioni ridotte comunque strategica se pedonalizzate in quanto prossima a Piazza Grande (patrimonio UNESCO)

3.1.2.d Spazi pubblici dismessi:

- ex cinema Italia

Ex Cinema Italia – dismesso - da riqualificare



Ubicazione	Settore ovest – viale Caduti in Guerra ovest – viale Caduti in Guerra
Dimensioni	3.063 mq
Obiettivi	Riqualificazione
Immobili tutelati	Nessun vincolo
Destinazione d'uso originaria	Cinema all'aperto
Destinazione d'uso attuale	Area verde non utilizzata
Proprietà storica	Privata (esproprio del 1977)
Proprietà attuale	Pubblica
Dati significativi	Spazio ad oggi in stato di abbandono e non accessibile

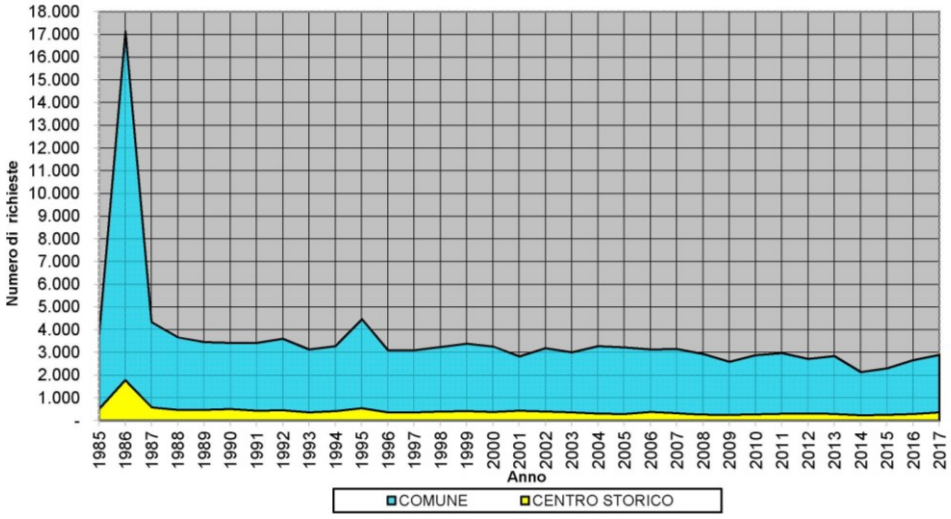
3.2 Trasformazioni nel tessuto del centro storico

Le trasformazioni del patrimonio edilizio nel centro storico sono portate avanti sia da operatori del settore (imprese o agenzie immobiliari) che promuovono anche operazioni più complesse relative ad interi fabbricati, che dai proprietari delle singole abitazioni che intervengono in modo più diffuso ma non sugli edifici nel loro complesso.

Analizzando i dati relativi alle richieste di interventi edilizi si può avere un riscontro attendibile dell'attività edilizia e quindi della prevalente propensione al recupero del patrimonio abitativo.

Dal 1985 al 2017 il numero delle richieste per il centro storico (desunte dall'archivio informatizzato del Servizio Edilizia Privata) ha alternato p eriodi di calo a successive riprese mantenendosi però su livelli pressoché costanti (con una media di circa 400 richieste annue) e in percentuale abbastanza stabile rispetto all'andamento delle richieste sull'intero comune, anche negli anni 1986 e 1995 che presentano i picchi maggiori in corrispondenza di eventi normativi particolari (condono edilizio ed introduzione della DIA).

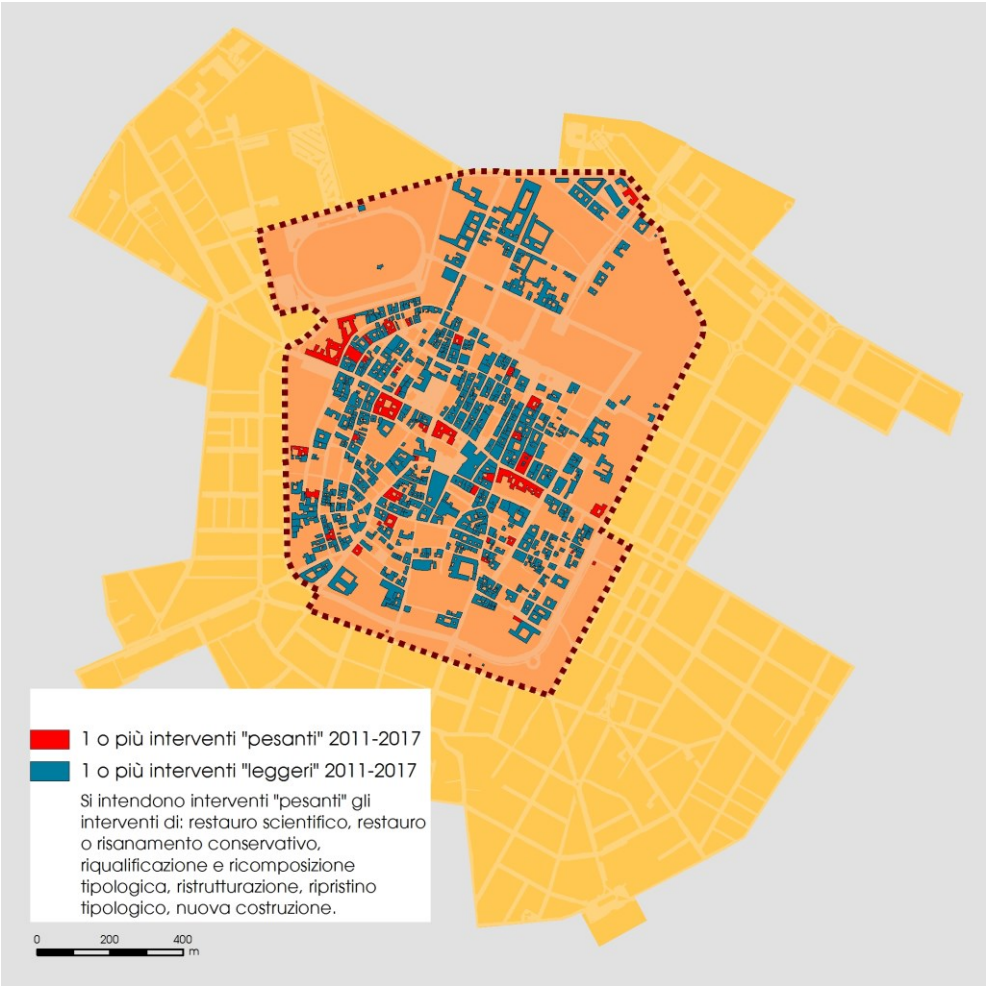
Dopo anni in cui si è assistito ad un generale rallentamento dell'attività edilizia, si nota come nel 2017 si sia rilevata una ripresa, in modo particolare in centro storico. Infatti, il dato, oltre aa aumentare in valore assoluto progressivamente già dal 2014, è percentualmente aumentato in rapporto al totale comunale, attestandosi oltre il 12% come non succedeva dai primi anni 2000 e rappresentando quindi una percentuale piuttosto elevata, soprattutto considerando il numero di unità edilizie presenti nel centro in rapporto all'intero ambito cittadino.



Richieste di interventi edilizi a Modena dal 1985 al 2017. Dati forniti dal servizio Smart city, servizi demografici e partecipazione del Comune di Modena

	Richieste di interventi edilizi		
Anno	**Centro Storico**	**Comune**	**CENTRO STORICO / COMUNE (%)**
1985	518	3.714	13,95
1986	1.783	17.129	10,41
1987	584	4.339	13,46
1988	478	3.668	13,03
1989	468	3.460	13,53
1990	517	3.419	15,12
1991	440	3.429	12,83
1992	461	3.608	12,78
1993	363	3.140	11,56
1994	427	3.280	13,02
1995	552	4.471	12,35
1996	363	3.102	11,70
1997	370	3.103	11,92
1998	400	3.245	12,33
1999	419	3.387	12,37
2000	393	3.269	12,02
2001	438	2.824	15,51
2002	399	3.182	12,54
2003	367	3.004	12,22
2004	319	3.280	9,73
2005	298	3.233	9,22
2006	377	3.136	12,02
2007	324	3.159	10,26
2008	278	2.939	9,46
2009	259	2.587	10,01
2010	276	2.880	9,58
2011	306	2.964	10,32
2012	317	2.718	11,66
2013	295	2.842	10,38
2014	248	2.138	11,60
2015	254	2.297	11,06
2016	298	2.670	11,16
2017	360	2.906	12,39

Richieste di interventi edilizi a Modena dal 1985 al 2017. Dati forniti dal servizio Smart city, servizi demografici e partecipazione del Comune di Modena



La distribuzione territoriale delle richieste di interventi edilizi dal 2011 al 2017 mostra che si è intervenuto su un alto numero di abitazioni distribuite su tutta l'area del centro, anche nella parte nord che però è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici di proprietà o uso pubblico che occupano quote importanti di superficie fondiaria.

Salta però all'occhio immediatamente come siano in netta prevalenza gli interventi definiti "leggeri", cioè quelli che non comportano una sostanziale modifica del fabbricato, rispetto a quelli più incisivi e di conseguenza anche più onerosi. Questi ultimi sono distribuiti in particolare lungo l'asse di Via Emilia interessando edifici di grande interesse come Palazzo Solmi o L'ex Ospedale S. Agostino.

Complessivamente è evidente però che la volontà di intervenire sul patrimonio sia omogena ed arrivi a interessare la totalità del centro storico.