



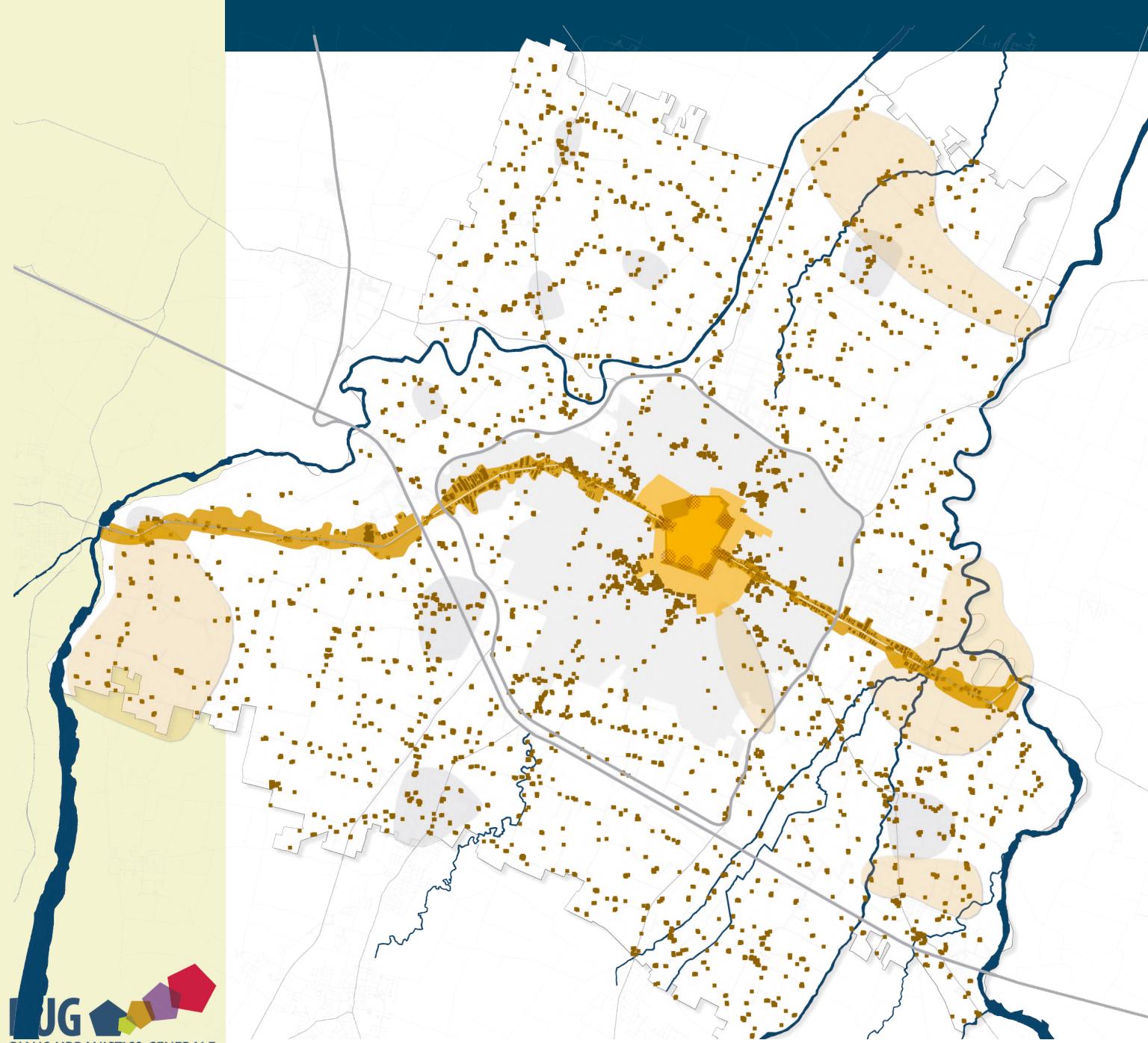
**PUG**   
PIANO URBANISTICO GENERALE  
*di Modena*

# CITTÀ STORICA

## *Strategie e Sistemi Funzionali*



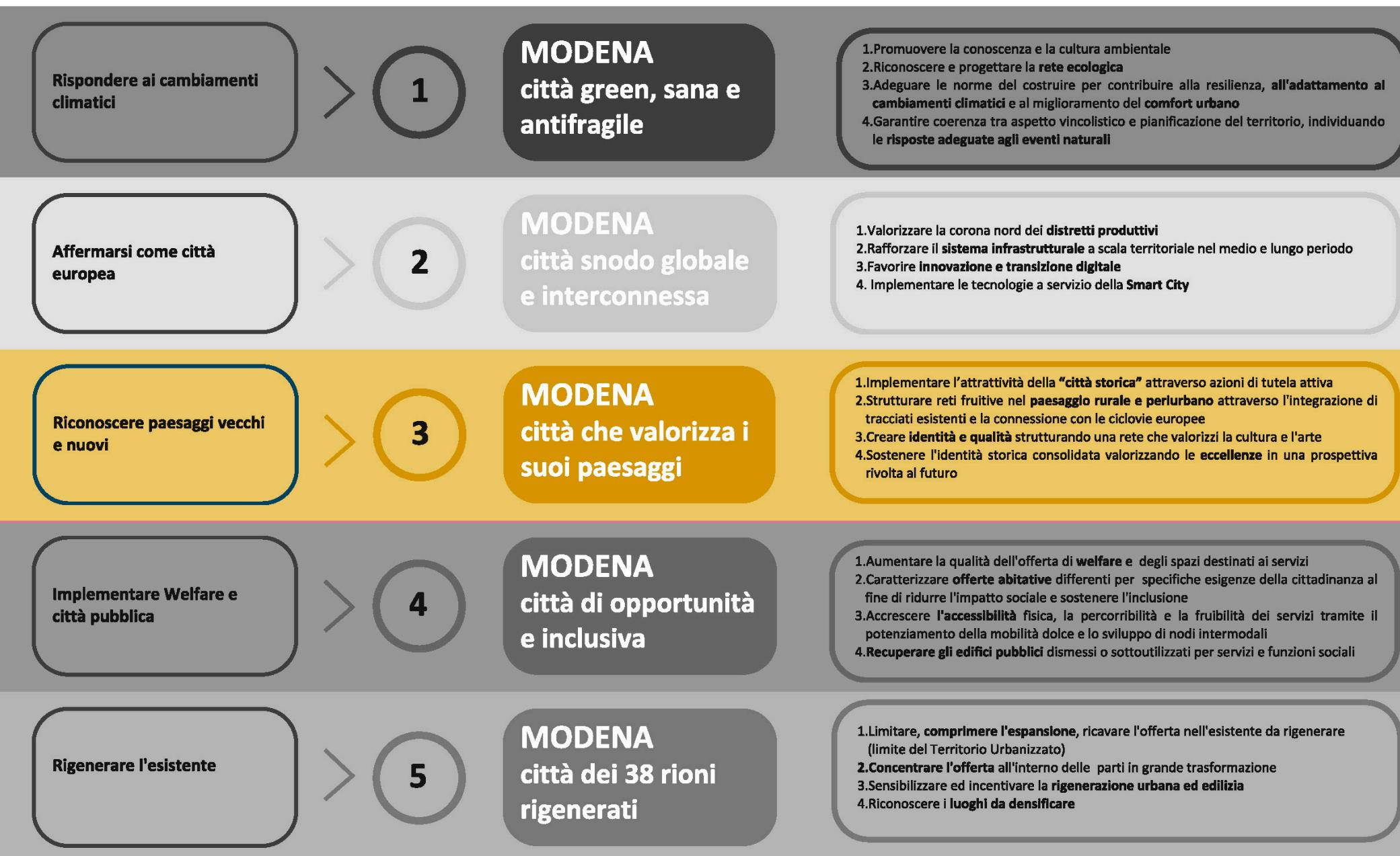
***OBIETTIVI, AZIONI E LUOGHI  
STRATEGICI***



## LA CITTA' STORICA

La città storica si configura come un contesto di paesaggio diffuso: si tutela e valorizza allargando lo sguardo al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprendendo anche la periferia storica (la cosiddetta "città giardino" del Novecento), i centri storici frazionali e il sistema diffuso degli elementi di interesse storico identitarie che, nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali, concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano in quanto motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea.

## 5 STRATEGIE E 20 OBIETTIVI PER MODENA



## STRATEGIE E SISTEMI FUNZIONALI

**3**

**MODENA**  
**CITTA' CHE VALORIZZA**  
**I SUOI PAESAGGI**

**4**

**MODENA**  
**CITTA' DI OPPORTUNITA'**  
**E INCLUSIVA**

**2**

**MODENA**  
**CITTA' SNODO GLOBALE**  
**E INTERCONNESSA**

**5**

**MODENA**  
**CITTA' DEI 38 RIONI**  
**RIGENERATI**

**La Strategia 3 impatta con 2 obiettivi e 8 azioni:**

- a. Implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva;
- c. Creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte;

**La Strategia 4 impatta con 1 obiettivo e 3 azioni:**

- a. Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali

**La Strategia 2 impatta con 1 obiettivo e 1 azione:**

- b. Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo

**La Strategia 5 impatta con 1 obiettivo e 1 azione:**

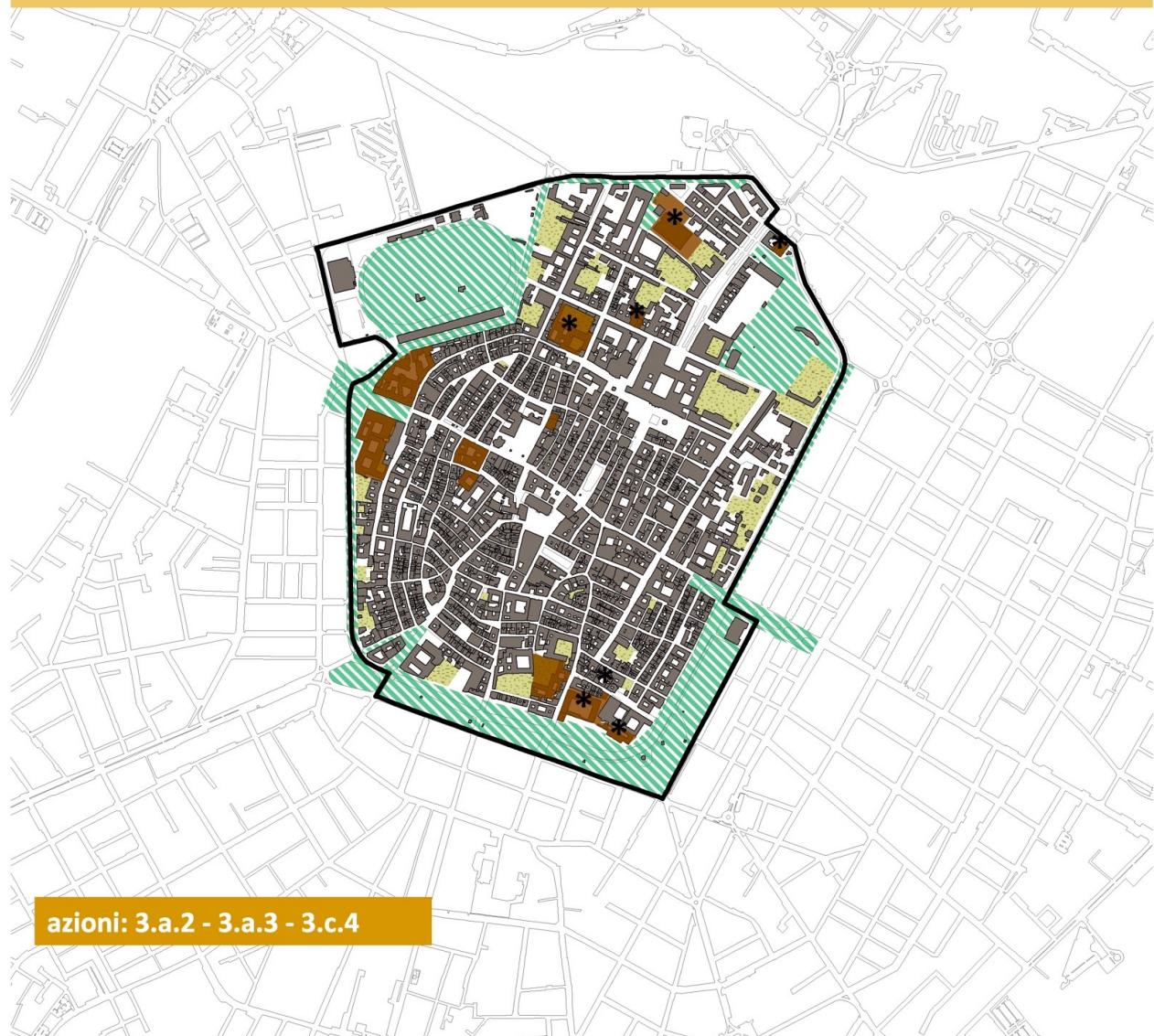
- d. Riconoscere i luoghi da densificare

## I contenitori complessi

**Il riuso, la tutela e la valorizzazione dei numerosi contenitori complessi nel Centro Storico, sono fondamentali per la strategia di valorizzazione della città storica e il rafforzamento delle sue relazioni urbane, per la loro posizione, dimensione e qualità architettonica.**

- opportunità di definire programmi e funzioni per i contenitori ancora da recuperare e riusare.

### I CONTENITORI COMPLESSI



azioni: 3.a.2 - 3.a.3 - 3.c.4

#### I CONTENITORI COMPLESSI

riuso, tutela e valorizzazione dei contenitori complessi del centro storico



contenitori con programma e funzioni da definire: un'opportunità da cogliere



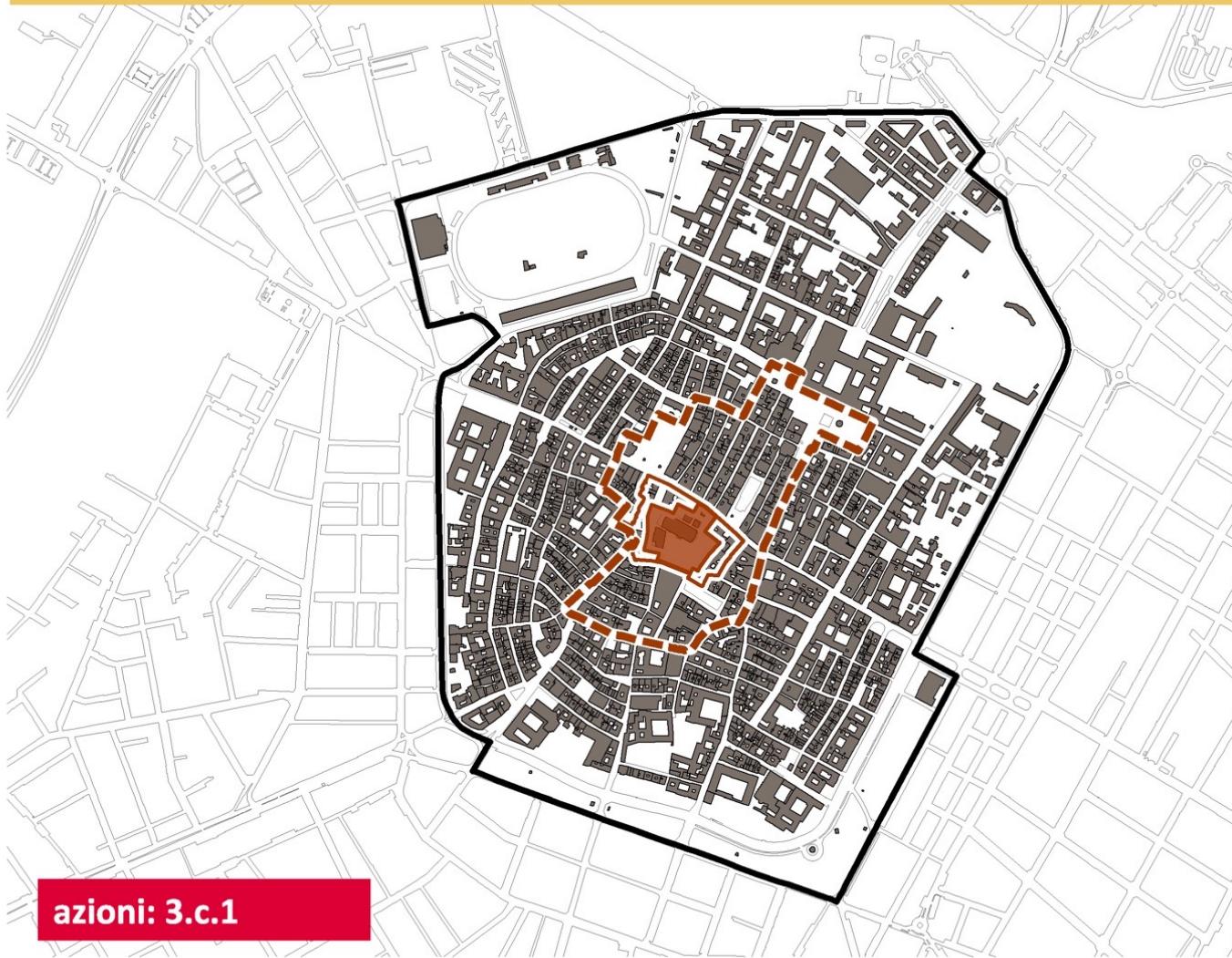
il sistema degli spazi pubblici da valorizzare

## Valorizzazione del sito UNESCO

Il sito UNESCO dovrebbe essere ulteriormente valorizzato come **“brand” della città**, e come centro focale della **“città storica”**.

Esplorare l'**allargamento della “zona di rispetto”** per ricomprendere le strade e gli spazi centrali che formano l'ossatura del nucleo centrale della città storica, per **aumentare, tra gli operatori e i cittadini, la consapevolezza del valore e dell'importanza culturale e storica di Modena**, oltre a costituire un ulteriore fattore di richiamo turistico.

### VALORIZZAZIONE DEL SITO UNESCO



azioni: 3.c.1



sito unesco

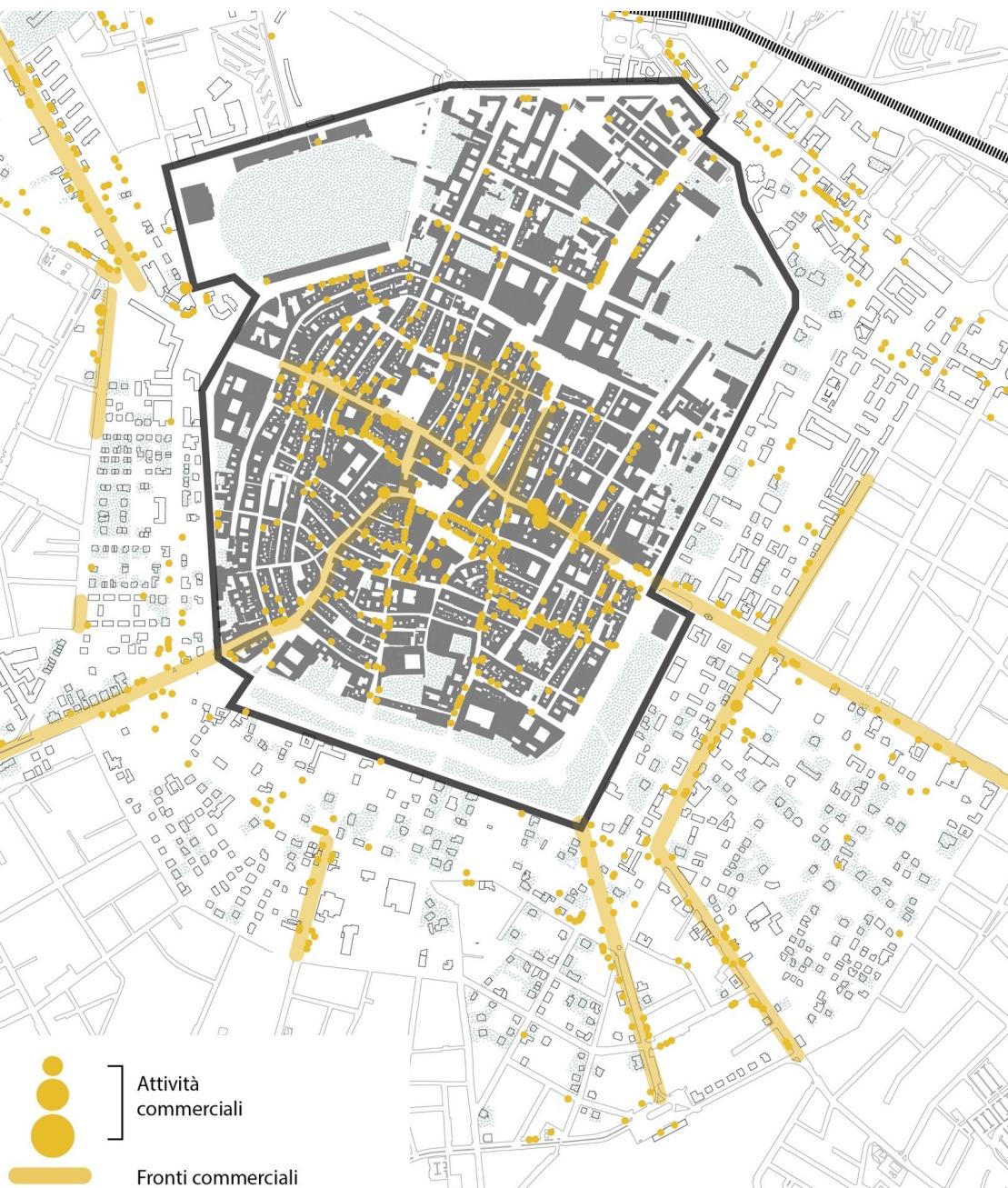
attuale zona di protezione del sito unesco

proposta di allargamento della zona di protezione del sito unesco

## Coniugare residenzialità e valorizzazione turistica

I centri storici principali sono stati negli ultimi anni sottoposti a **nuove pressioni** che, se da un lato portano importanti benefici economici alla città, dall'altro rischiano di generare **conflittualità** fra diversi utilizzatori e comunità, e sostenere la fuoriuscita dei residenti, con un **impoverimento del tessuto sociale**.

**- Disciplinare usi e trasformazioni ammesse riconoscendo le zone più vociate alla residenzialità rispetto a quelle caratterizzate dalla concentrazione di attività commerciali e funzioni pubbliche ad alta affluenza.**

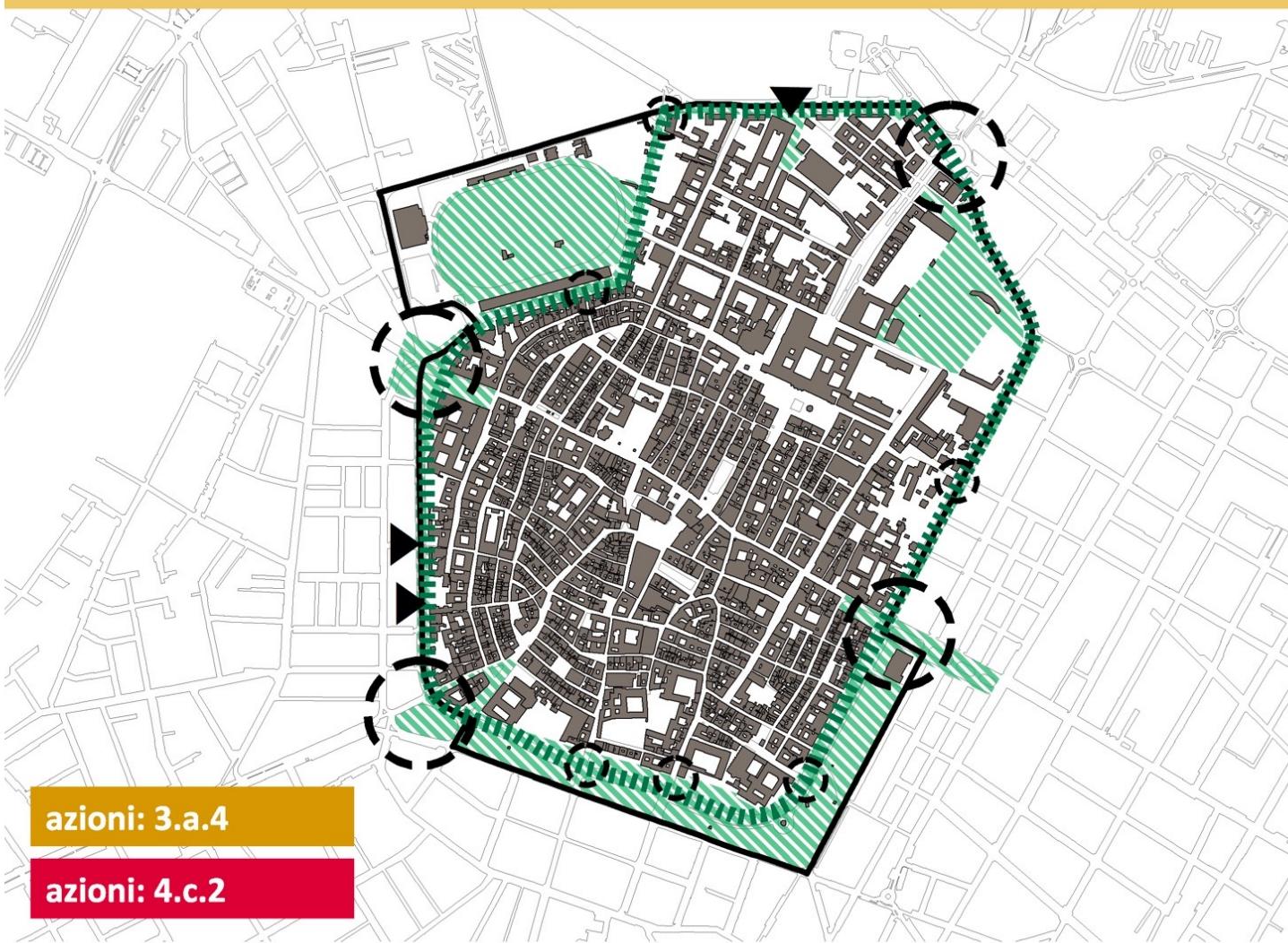


## La passeggiata delle mura

È importante **valorizzare e rendere percepibile il tracciato dell'antica cinta muraria estense**, ripristinando e completando, per quanto possibile, la sua **continuità spaziale e fruitiva** attraverso un sistema di spazi pubblici che **riconnette il centro storico al resto della città**.

Si tratta di valorizzare gli spazi della “passeggiata delle mura”, quale occasione di ripensamento e **riqualificazione dei sistemi delle porte e accessi al Centro Storico**, oggi trattati come incroci stradali e isole spartitraffico.

## LA PASSEGGIATA DELLE MURA



LA PASSEGGIATA DELLE MURA

████████ il percorso delle mura

████████ il sistema degli spazi pubblici da valorizzare



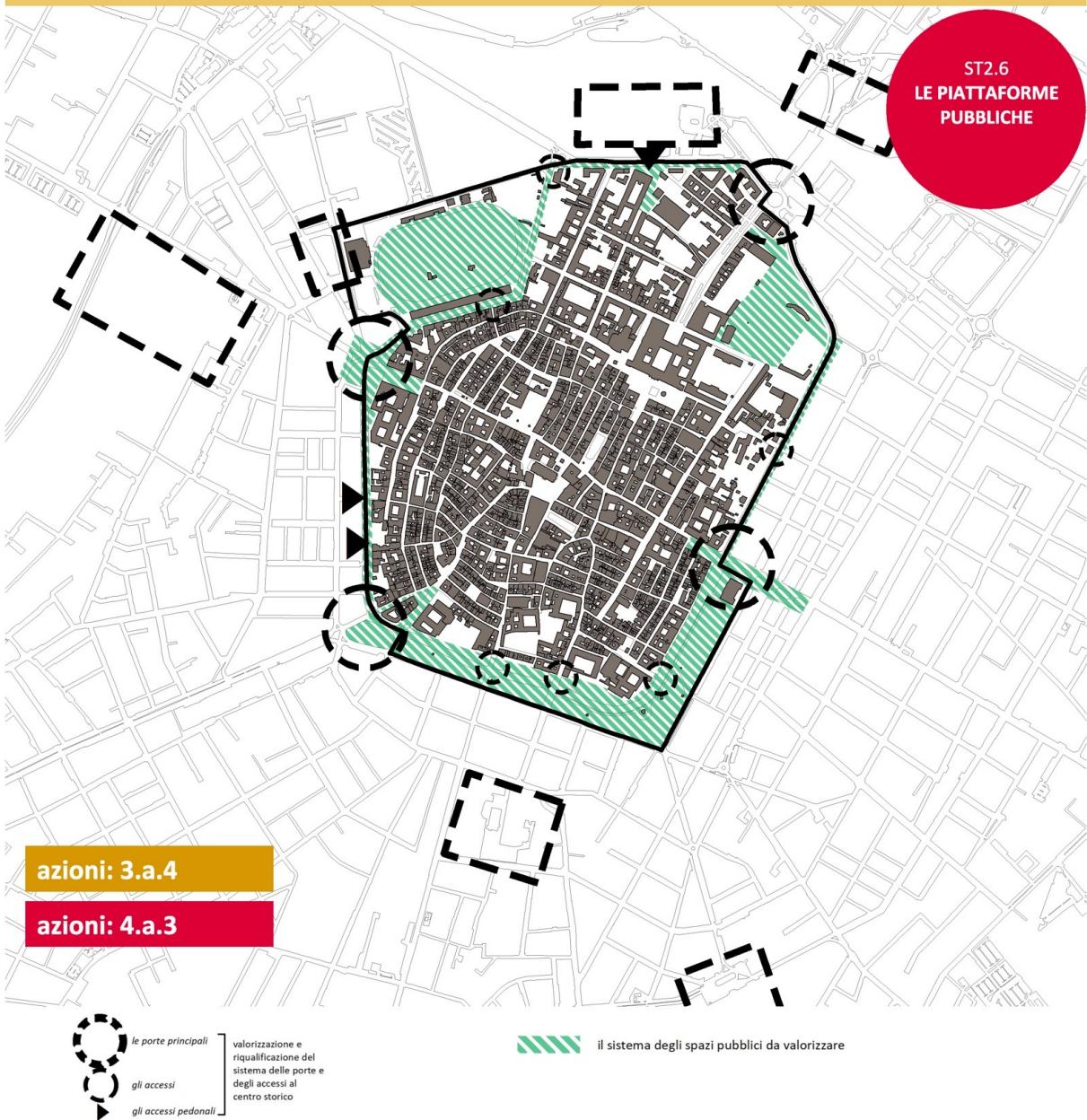
le porte principali  
gli accessi  
gli accessi pedonali

valorizzazione e  
riqualificazione del  
sistema delle porte e  
degli accessi al  
centro storico

## I nodi urbani di accesso alla città pubblica

Si tratta di valorizzare gli spazi della “passeggiata delle mura”, anche quale occasione di ripensamento e **riqualificazione dei sistemi delle porte e accessi al Centro Storico**, oggi trattati come incroci stradali e isole spartitraffico.

### I NODI URBANI DI ACCESSO ALLA CITTA' PUBBLICA



## Riconoscimento dei tessuti della Città Storica

L'importanza della **“periferia storica”**, risiede nei suoi valori socio-culturali e nelle numerose presenze architettoniche di interesse ambientale e testimoniale, e nella sua struttura urbanistica, prevalentemente riferibile alla **“città post unitaria”**, che funge da raccordo tra il Centro Storico e la periferia più recente.

È stato quindi riconosciuto un **perimetro specifico**, che individua **tessuti urbani di particolare valore («città giardino» e tessuti composti, tessuti sulle mura)**, meritevoli di salvaguardia e valorizzazione.

### RICONOSCIMENTO DEI TESSUTI DELLA CITTA' STORICA



## I Progetti complessi, Cittadella e piattaforme pubbliche

Di rilevanza strategica è la **“città pubblica”** nella **“città storica”**, per le possibili connessioni con le **“piattaforme”** pubbliche, che possono rivestire un ruolo strategico per la **ricucitura della città storica con i grandi progetti complessi e le aree nodali della strategia del piano.**

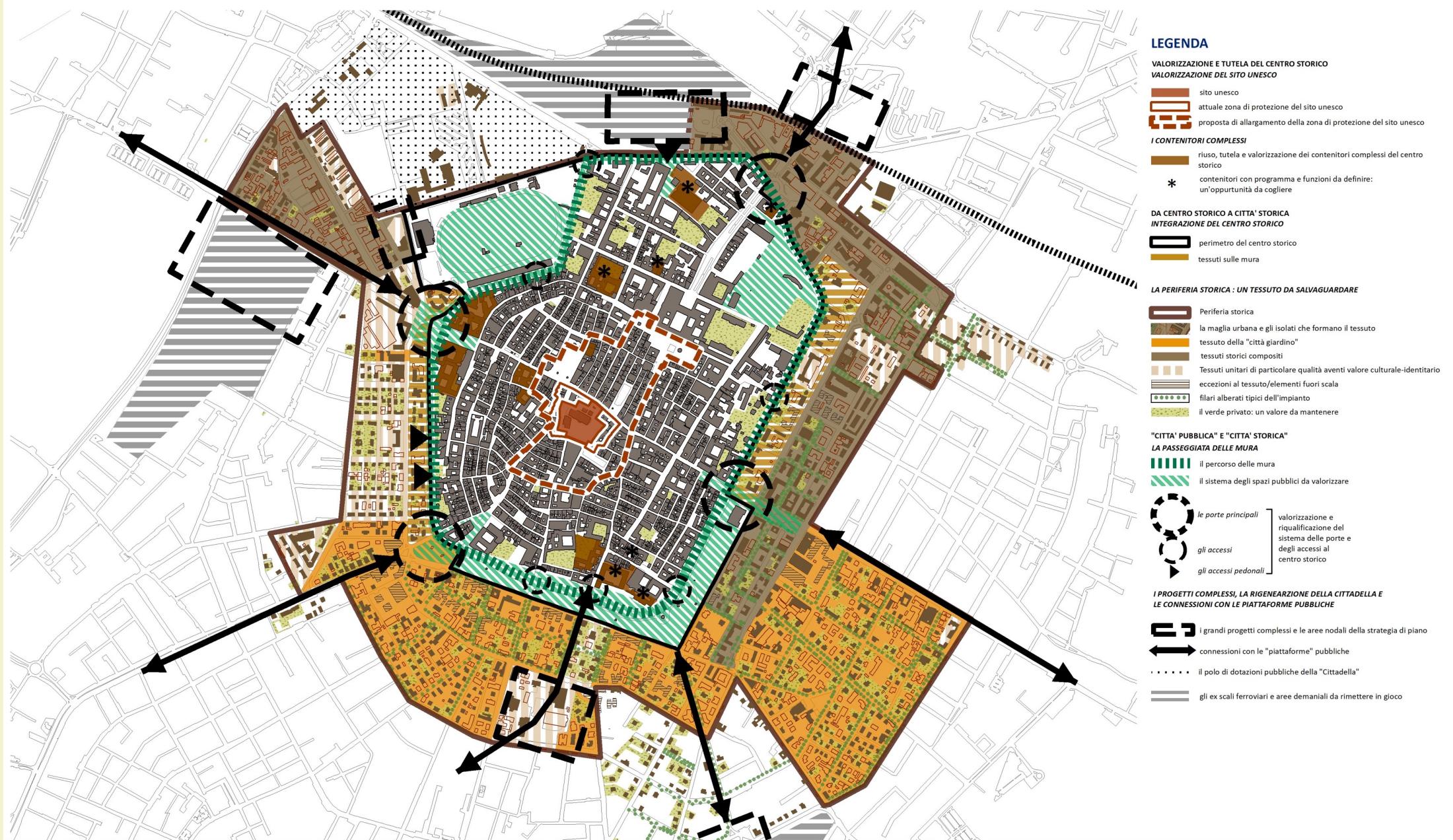
In particolare:

- rafforzare il rapporto con la **“Cittadella”**, e la sua rigenerazione
- la ricerca di connessioni con la piattaforma **“Varco tra sito UNESCO e agro modenese”** che si attesta **nell’Ex AMCM**
- con la piattaforma **“Varco tra via Emilia e campagna”** connettendo il **complesso del S. Agostino**, attraverso la **via Emilia**.

## I PROGETTI COMPLESSI, CITTADELLA E PIATTAFORME PUBBLICHE



## Il disegno a scala urbana della città storica



### VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE DIFFUSO

La valorizzazione del patrimonio culturale si persegue attraverso la definizione di politiche di qualità paesaggistica. Il concetto di "qualità del paesaggio", tuttavia, non ha una definizione univoca, in quanto è strettamente legato alla percezione delle popolazioni che abitano un determinato territorio. E' importante, dunque, saper cogliere le dinamiche socio-relazionali che hanno condotto alla trasformazione del contesto e individuare quegli "elementi stabili" la cui conservazione possa assicurare, nel tempo, il mantenimento di un livello desiderato di qualità territoriale. In un certo senso, questi elementi costituiscono un filo rosso nella struttura del paesaggio, poiché hanno la potenzialità di garantire la riconoscibilità e l'identificazione in un determinato territorio, grazie alla loro intrinseca capacità di resistere alle variazioni socio-culturali, o di essere preservati rispetto ad esse.

Si elencano i tre tematismi che, per Modena, rappresentano i cardini del Patrimonio storico e testimoniale diffuso, da preservare indipendentemente dalle modificazioni della struttura territoriale contemporanea:

1. il patrimonio storico culturale all'interno dei tessuti urbani a partire dalla Periferia storica e nel territorio rurale;
2. i giardini storici di interesse culturale e ambientale, sia monumentali e di valore storico testimoniale, nel rapporto città e campagna;
3. le persistenze storiche testimoniali del sistema insediativo storico, riconoscibili al contemporaneo.

La tutela e la valorizzazione di questi elementi costituisce un mezzo privilegiato per innalzare la qualità paesaggistica complessiva e dare attuazione ai principi della Convenzione Europea del Paesaggio.

### PATRIMONIO DIFFUSO

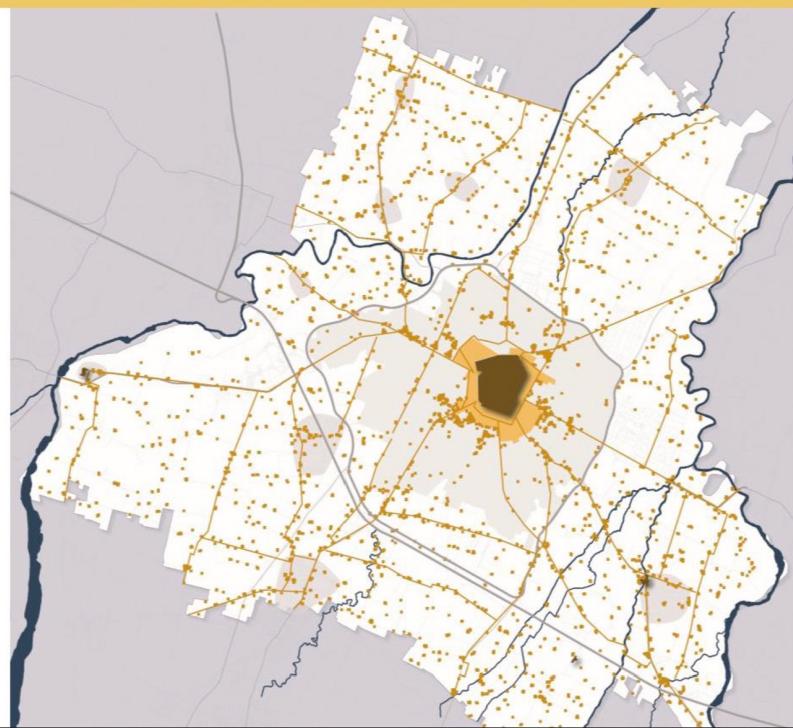
Mappa del patrimonio diffuso comprensiva di: persistenze storiche, giardini ed edifici dal valore storico testimoniale.

#### PERSISTENZE

Le persistenze storiche nel paesaggio sono: maestà, oratori, nicchie ed edicole votive, edicole arboree, colonne crocifere. Elementi che ci restituiscono la memoria identitaria dei luoghi in quanto tracce, tutt'oggi presenti nel territorio, della cultura nobiliare, ecclesiastica e mezzadriile che ha disegnato negli anni il paesaggio agrario storico del Comune

#### GIARDINO STORICO

Secondo la Carta di Firenze, un giardino storico è una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta un interesse pubblico. Come tale è considerato come un monumento. Sono rilevanti nella composizione architettonica del giardino storico: la sua pianta ed i differenti profili del terreno; le sue masse vegetali: le loro essenze, i loro volumi, il loro gioco di colori, le loro spaziature, le loro altezze rispettive; i suoi elementi costruiti o decorativi; le acque in movimento o stagnanti, riflesso del cielo



### IMMAGINI DI PERSISTENZE, VILLE E GIARDINI STORICI



# CITTÀ STORICA



## *DISCIPLINA*

## Art. 3.6 sistemi ed elementi della città storica

### STRATEGIE

1. La città storica si configura come un contesto di paesaggio diffuso: si tutela e valorizza allargando lo sguardo al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprende anche gli ampliamenti urbani del primo quali la "città giardino", i centri storici frazionali e il sistema diffuso degli elementi di interesse storico identitario che, nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali, concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano in quanto motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea.

Gli obiettivi per la Città storica sono sviluppati all'interno della Strategia "Modena città che valorizza i suoi paesaggi":

- a implementare l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva;
- b creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte;
- c recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali.

2. La città storica è costituita da:

- Centro storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)
- Tessuti sulle mura (CS2)
- Tessuto storico composito (CS3)
- Tessuto della città giardino (CS4)
- tessuti unitari di particolare qualità, aventi valore culturale-identitario (CS5)
- Edifici storici diffusi in ambito urbano

3. Il Sito UNESCO. Il PUG propone l'allargamento della "zona di rispetto" del sito UNESCO ricoprendendo strade e spazi centrali che formano l'ossatura del nucleo centrale della città storica. Il fine è quello di aumentare, tra gli operatori e i cittadini, la consapevolezza del valore e dell'importanza culturale e storica di Modena, oltre a costituire un ulteriore fattore di richiamo turistico.
4. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche.

## Art. 3.6.1 Centro storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)

### REGOLE

#### 1. All'interno del Centro storico:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
- non sono ammessi incrementi di volume degli edifici.

Per motivi di interesse pubblico, eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati con accordi operativi o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 2.3.

2. Il PUG, lungo gli Assi commerciali del Centro Storico, di seguito elencati, favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore o nell'interrato. A tal fine sono individuati specifici incentivi fiscali concessi alle trasformazioni edilizie. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.

3. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono attribuiti nella Tavola DU3.1 Centro storico e centri frazionali disciplina particolareggiata per i tessuti con riferimento al valore storico indicato nella Tavola DU3.2. Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore: la ristrutturazione edilizia f) "conservativa" ammessa con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.

4. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5 nel rispetto della tipologia dell'edificio.

## Art. 3.6.4 Tessuto della città giardino (CS4)

### STRATEGIE

1. Comprende il tessuto dei primi del novecento caratterizzato da bassa densità edilizia, costituito principalmente da villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti con una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili di buona qualità. Le strade sono principalmente alberate conferiscono al tessuto l'immagine di una qualità insediativa apprezzabile.

### REGOLE

1. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), con le seguenti limitazioni:
  1. **per gli edifici a prevalente funzione abitativa:**
    - interventi di ristrutturazione edilizia f) "conservativa"
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
    - **RIE 2 > RIE 1**
  2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
    - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
      - **RIE 2 > RIE 1**
3. Non deve essere modificata la struttura viaria.



## LEGENDA

perimetri dei centri storici

## CATEGORIE D'INTERVENTO

- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia
- demolizione

## TIPOLOGIE EDILIZIE

- chiese e conventi
- palazzi o ville
- edifici specialistici
- edilizia minore
- alterazioni tipologiche
- tipologie prive di carattere storico

## PAVIMENTAZIONI

- ciottoli
- porfido
- gneiss
- gneiss e ciottoli
- gneiss e porfido
- asfalto e ciottoli
- asfalto

contenitori complessi da recuperare e rifunzionalizzare

portici

giardini e parchi di valore storico e monumentale

corti e cortili di edifici complessi

altri spazi di pertinenza

**DISCIPLINA DEGLI EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO**

Funzioni ammesse: quelle indicate all'art. 3.6 comma 5, nel rispetto della tipologia dell'immobile.

Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono:

- Per gli edifici di **valore Storico Architettonico**: **il restauro scientifico**
- Per gli edifici di **valore Storico Culturale Testimoniale**: **il restauro e risanamento conservativo**
- Per gli edifici di valore **Storico Culturale Testimoniale - Edilizia del produttivo e specialistica del Novecento**: **la ristrutturazione edilizia “conservativa”** con il mantenimento della medesima sagoma, sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.
- Per gli edifici di valore **Storico Culturale Testimoniale del Secondo Novecento**: **la ristrutturazione edilizia “conservativa”** con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.
- Per gli edifici di **valore storico culturale testimoniale - edilizia minore**: **la ristrutturazione edilizia “conservativa”** ammessa con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.
- Manufatti di valore storico-testimoniale, quali pilastrini, maestà, edicole, ecc.: restauro e risanamento conservativo d)

Nelle schede degli edifici sono riportati gli elementi di “attenzione” che devono essere osservati negli interventi.