



## FASCIA FERROVIARIA

# CANTIERI E LAVORI IN CORSO PER UNA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

*Interi isolati contrassegnati da cantieri dominati da gru e nuove strade che avanzano.  
La riqualificazione urbana della fascia ferroviaria procede  
come da programma, modificando radicalmente l'intera area nord della città.*

**L**a sfida era e rimane quella di restituire ai cittadini un pezzo di città, ormai da anni senza più identità, più bello e funzionale. A poco più di cinque anni dalle prime idee, decine di cantieri pubblici e privati stanno ridisegnando l'intera fascia. Nel comparto Maserati così come nelle aree ex Corni o, ancora, sulle vie Fanti e Pico della Mirandola per la realizzazione dell'asse viario Gron-

da nord, i lavori sono in corso.

Era la fine del 1995 quando l'Amministrazione Comunale cominciava a progettare questa parte centrale della città, occasione unica per riqualificare l'intera zona nord, riscattandola da una funzione di periferia, con evidenti segni di degrado. Lo ha fatto cercando di coinvolgere tutti gli attori fondamentali: quelli istituzionali (circoscrizioni,

Provincia, Regione), quelli economici (imprenditori privati, proprietari delle grandi aree dismesse, associazioni economiche), quelli sociali (sindacati, associazioni ambientali, culturali), i cittadini ed i bambini delle scuole della zona attraverso i laboratori di urbanistica partecipata. Il progetto-programma che ne è nato è il frutto di questo grande e continuativo confronto caratterizzati fin dall'inizio per un suo forte messaggio trasversale: recupero e riordino all'insegna della qualità ambientale, a beneficio dei residenti ma anche a vantaggio di tutta la città. In una parola, oltre ai caratteri produttivo e residenziale specifici dell'area, nella progettualità sono entrati obiettivi più generali di ricucitura con la città storica, basati su percorsi e collegamenti con il centro, su un nuovo ruolo del nodo stazione, sul verde attrezzato.

Per l'intera parte della città attraversata dalla ferrovia, compresa tra il centro storico e la tangenziale, è iniziata una trasformazione che per quantità e qualità non ha precedenti nella storia recente dello sviluppo urbano della città. Potrebbe bastare il solo esempio dell'area del mercato bestiame - più di 15 ettari da spianare e poi da ricostruire - per dimensionare i cambiamenti in corso.

Vastità e complessità insieme, in un programma quale è quello per la fascia ferroviaria che avrà bisogno di parecchi anni per essere compiutamente realizzato. Di tutto questo c'è piena consapevolezza. Già oggi, però, si può fare un primo consuntivo importante di ciò che si sta attuando e di ciò che è programmato a breve.



**O**ccorrerà attendere qualche anno per poter cogliere in pieno l'unitarietà progettuale della fascia ferroviaria. Intanto, però, già in

tro, ma di supporto e di sviluppo della città storica. Integrazione e non concorrenza anche con Cittanova 2000 e le sue funzioni relazionali nazionali ed internazionali. C'è infine uno stretto intreccio con le grandi trasformazioni infrastrutturali ferroviarie e stradali per permettere alla nostra città di essere competitiva nel sistema delle città europee".

**Idee forti, che guardano al futuro, ma anche piene di cifre a nove zeri. Che rapporto c'è con il privato?**

"Le operazioni di riqualificazione sono possibili solo se c'è un forte rapporto sinergico tra pubblico e privato. Alle difficoltà iniziali, in gran parte dovute ad una cultura delle imprese fortemente condizionata da anni di cantieri d'espansione dell'abitato piuttosto che di recupero dell'esistente, va via via

sostituendosi una collaborazione difficilmente immaginabile solo cinque anni fa. Insieme si lavora per un nuovo processo di espansione della città fatto di più recuperi e sempre meno terreni sottratti all'agricoltura".

**Ma non c'è il rischio di smarrire il disegno necessariamente pubblico della città?**

"Non credo. In questi anni non abbiamo mai rinunciato al compito di governare lo sviluppo della città e delle sue dimensioni pubbliche. Il tutto, però, senza dimenticare l'assoluta indispensabilità delle leve del mercato".

**Questo come si traduce in termini di strutture commerciali?**

"Così come per ogni altra funzione, anche per quelle commerciali i progetti sono stati redatti all'interno delle regole generali che governano lo sviluppo della città. L'attuale pianifi-

cazione non prevede più grandi superfici commerciali. Si è privilegiato, dunque, il piccolo commercio fino a 250 metri quadrati inserendo, come completamento della rete dei centri di vicinato, un solo punto con capacità massima di 1500 metri quadrati di superficie di vendita".

**Ma la "fascia" prevede anche numerose altre opere, da quelle viarie agli interventi per la casa, il verde e la sicurezza urbana. Che tempi occorrono per avere una visione di insieme di tutto l'edificato previsto?**

"Diciamo tra gli otto e i dieci anni. Le prime realizzazioni, come nel caso del comparto Maserati, sono già una realtà. Molte altre sono state accantierate o in corso di accantieramento. Forte in questo senso sarà il contributo del Comune così come della Regione, dell'Iacp e di altri enti pubblici vari che da soli investiranno nei prossimi due - tre anni un centinaio di miliardi per strade, verde, case in gran parte destinate all'affitto, sicurezza urbana".

## "È IL CAMBIAMENTO VOLUTO E CERCATO DAI CITTADINI"

*La fascia vista dall'assessore Palma Costi*



Palma Costi

molti scommettono sui caratteri forti del cambiamento. Palma Costi, assessore all'urbanistica del Comune di Modena dal 1995, anima vera del progetto, in questo senso non ha dubbi. "A lavori ultimati sarà una trasformazione vera per l'intera area nord della città che ha oggi bisogno di ritrovare una identità condivisa". **Trasformazione, ma come? Con quale filosofia di intervento?**

"Riqualificare, valorizzando e rafforzando prima di tutto il centro storico. Nessuna delle nuove funzioni disegnate per la "fascia" sarà antagonista al cen-

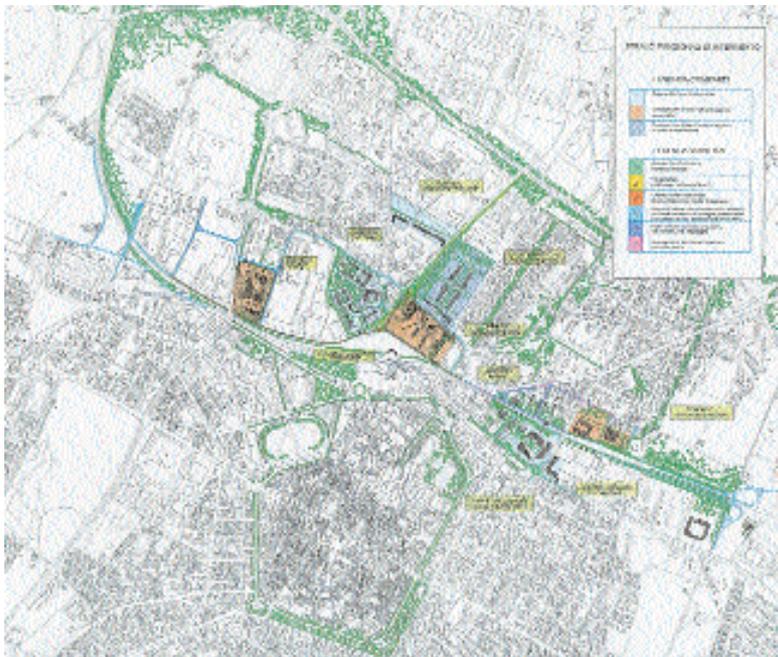


# SFIDE PER GRANDI COMPARTI

*Progetti, ma anche tanti cantieri già avviati: ecco come staranno cambiando e cosa succederà nelle diverse aree che compongono il complesso della fascia ferroviaria per un totale di oltre settanta ettari.*

**R**iqualficazione urbana della fascia ferroviaria è prima di tutto recupero dei grandi comparti dismessi. Dalle Fonderie di Modena, alle Vinacce, le Acciaierie Ferriere, la Benfra e i Frigoriferi generali; poi ancora dalle grandi aree delle Ex fonderie Corni e del Mercato bestiame, il programma degli interventi interesserà una superficie complessiva di oltre 70 ettari per un totale di superficie utile di 190 mila metri quadrati con 950 abitazioni di cui 360 in edilizia residenziale

pubblica. Complessivamente sono nove i comparti di intervento, quattro pubblici e cinque privati. Nove inedite opportunità di sviluppo per l'intera città pensate in forte concertazione con il privato, capaci di attivare cospicui investimenti. Per i soli cantieri in corso la quota - pubblico e privato - ha già superato i 75 miliardi. Forte è l'impegno del Comune che, insieme a quello di Regione, Iacp ed altri Enti pubblici garantirà finanziamenti pubblici per oltre 100 miliardi.



Nel disegno qui a lato un'immagine complessiva del progetto della fascia ferroviaria. Nel disegno al centro un'ipotesi di sistemazione del quadrante nord. Qui sotto l'area dove sorgeva il Consorzio Agrario.

## Mercato bestiame ed ex macello scelgono il concorso europeo

**G**ia l'abbattimento delle strutture del Consorzio Agrario ha modificato profondamente il paesaggio urbano della zona. Al resto ci penseranno le aree verdi ed abitative che il programma della fascia

ha previsto al posto del mercato bestiame con un percorso urbano completamente nuovo, destinato a produrre benefici per l'intera città e la provincia. Entro quest'anno l'intero comparto pubblico - più di 17 ettari che

ospiteranno abitazioni, centri di aggregazione, servizi pubblici, verde pubblico attrezzato - sarà oggetto di un concorso di progettazione a livello europeo, in grado di fornire alla città le migliori idee e soluzione per quello che rappresenta il "cuore della città del nord." Questo permetterà di poter iniziare la trasformazione dell'intero comparto nel 2002 per il quale sono già stati destinati 8 miliardi di investimenti pubblici regionali a conferma delle qualità del progetto, della sua fattibilità sotto i diversi aspetti economici, ambientali e sociali. L'idea portante che verrà posta a base del bando di concorso, mira a creare un luogo di centralità all'interno dell'intero quadrante nord, capace di diventare il fulcro della vita del quartiere ed offrire servizi e attività per il tempo libero rivolti a diverse fasce di età. Forti in questo senso erano state, infatti, le indicazioni scaturite dai vari laboratori di urbanistica partecipata dedicati alla "fascia" promossi dall'Amministrazione comunale e dalla circoscrizione Crocetta.



### LA FASCIA IN CIFRE

MERCATO BESTIAME - FONDAZIONE PRO LATTE	
Sup. territoriale	17,5 ettari
Superficie utile	34.000 mq
Aree a servizi	50.000 mq
ACCIAIERIE - FRIGORIFERI GENERALI	
Sup. territoriale	5,5 ettari
Superficie utile	32.000 mq
Aree a servizi	25.700 mq
CONSORZIO AGRARIO - RIZZI	
Sup. territoriale	6 ettari
Superficie utile	29.500 mq
Aree a servizi	24.500 mq
CORNÌ	
Sup. territoriale	10 ettari
Superficie utile	50.600 mq
Aree a servizi	42.000 mq
VINACCE	
Sup. territoriale	5,5 ettari
Superficie utile	26.300 mq
Aree a servizi	12.500 mq
BENFRA	
Sup. territoriale	2,4 ettari
Superficie utile	12.500 mq
Aree a servizi	10.200 mq
FONDERIE DI MODENA	
Sup. territoriale	4,3 ettari
Superficie utile	14.000 mq
Aree attrezz. gen.	35.000 mq
STAZIONE FS - SCALO MERCI	
Sup. territoriale	14 ettari
Superficie utile	2.000 mq
Aree attrezz. Gen.	120.000 mq



### Ex acciaierie con 110 alloggi

A sud della ferrovia, nell'area delle ex Acciaierie, già nel corso del 2001 potranno iniziare i lavori di abbattimento e di costruzione per nuove funzioni: 110 alloggi, di cui una parte ad affitto calmierato; uffici; esercizi commerciali non alimentari; un cinema.



### Case e un albergo negli Ex frigoriferi

A fianco nell'area degli ex Frigoriferi generali, su via Paolo Ferrari, sorgeranno 30 alloggi, un albergo (importante per la sua vicinanza con la stazione ferroviaria), uffici, alcuni spazi minori destinati a funzioni commerciali di servizio alla zona.



### Maserati in dirittura d'arrivo

Nel comparto Maserati ormai da tempo sono in corso i lavori che permetteranno alla prestigiosa azienda del tridente di risolvere i problemi di parcheggio per le maestranze e di poter disporre di una importante vetrina internazionale per le auto prodotte. Questo intervento, probabilmente completato entro il 2001, ha permesso di consolidare la presenza di Maserati

a Modena, evitando così una sua possibile delocalizzazione in altra città.

È inoltre importante ricordare come gli interventi di riqualificazione agiscano da volano per ulteriori processi di recupero di edifici o aree adiacenti: sempre su via Paolo Ferrari è in avanzata fase di recupero un vecchio edificio produttivo che ospiterà la nuova sede della Confcommercio.

### In stazione col sottopasso

In stazione, da nord, con tanto di parcheggi e sottopassaggio. I lavori, ormai da

tempo in corso, saranno ultimati entro l'anno. Dai primi mesi del prossimo anno, dunque, sarà possibile accedere ai locali Fs di piazza Dante direttamente da nord dove saranno a disposizione parcheggi a raso per 296 posti auto.



## VISTA A NORD OLTRE I BINARI

A nord, oltre i binari. La fascia ferroviaria è proprio qui che disegna la sua principale azione di riqualificazione. Qui stanno gran parte dei comparti dismessi, dunque i progetti pubblici e privati dell'intero programma.

### Ex Corni

A nord della ferrovia, nell'area ora liberata dai vecchi contenitori industriali, è in avanzata fase di costruzione la nuova Caserma Provinciale dei Carabinieri, che sarà terminata alla fine del 2001. Sempre nella stessa area è prevista la costruzione di 214 alloggi, di cui 54 per l'affitto calmierato, oltre a funzioni direzionali. I tempi di realizzazione dei comparti privati dipendono esclusivamente dagli stessi, in quanto gli strumenti urbanistici sono già stati tutti approvati.



Il cantiere della nuova caserma dei Carabinieri

### Pro Latte

Nel vasto comparto pubblico dell'Ex fondazione Pro latte, collocato quasi a fianco dell'Ex Corni, sono previsti 109 nuovi alloggi, di cui 45 di edilizia sovvenzionata (IACP) per le fasce più deboli della popolazione, già finanziati ed in fase di progettazione.

### Consorzio agrario - Ex Rizzi

Collocato in adiacenza alla linea ferroviaria, sull'area del Consorzio Agrario/Rizzi, è stato presentato dai privati il piano particolareggiato che sarà portato entro breve tempo alla approvazione del Consiglio Comunale. Anche in questa area sono previste una molteplicità di funzioni: 175 alloggi, di cui 65 per l'affitto calmierato, un piccolo centro commerciale alimentare di vicinato costituito da negozi per la media distribuzione per complessivi 1500 metri quadrati di superficie utile, oltre ad una piccola quota di negozi al dettaglio. A completare il quadro delle funzioni previste saranno gli uffici, piccoli laboratori per l'artigianato di servizio ed un albergo. Nell'area verrà inoltre ricavata una piazza importante a servizio del nuovo quartiere e della stazione ferroviaria che si aprirà anche a nord.



L'abbattimento dei silos dell'ex Consorzio Agrario

### Ex Fonderie

Sempre a nord dei binari è previsto il recupero dell'area e degli immobili delle Ex Fonderie da parte della Azienda Sanitaria, che sposterà in questa area tutti gli uffici di S. Giovanni del Cantone, i servizi di prevenzione e i magazzini. Il piano di recupero è già stato adottato dal Consiglio permettendo così all'Asl di programmare i finanziamenti e gli interventi edilizi necessari. L'intervento di recupero, prevede il mantenimento della vecchia palazzina - vincolata dal P.R.G. - simbolo e memoria delle lotte operaie degli anni 50. Il piano, poi, prevede opere di adeguamento della viabilità oltre a quote molto consistenti di parcheggi. La nuova sede Asl sarà collegata con la ferrovia Modena-Sassuolo - in fase di completamento - mediante una fermata in corrispondenza del comparto Benfra.



Il palazzo delle ex Acciaierie dove è posto il monumento simbolo delle lotte operaie del 1950

### Lavorazione Vinacce, Ex Benfra, ex Tiro a segno

Altri importanti comparti già dismessi, come le Ex Lavorazione Vinacce e la Ex Benfra, sono comunque oggetto di interesse da parte di imprenditori privati e potranno nel corso del 2001 avere processi di accelerazione nel complesso percorso di riqualificazione.

Sempre nella zona nord potrebbe in tempi brevi - la variante al P.R.G. è già stata approvata - essere recuperata anche l'area dell'Ex Tiro a segno, di proprietà del Ministero della Difesa e in fase di vendita a privati, dove sono previste ulteriori abitazioni e alcune importanti soluzioni alle problematiche di viabilità e di inquinamento acustico.



Una veduta aerea del fascio di binari della stazione ferroviaria di Modena. Sotto l'intervento sull'area Maserati, il cavalcavia di via Ciro Menotti dove sorgerà la nuova rotatoria e infine il cantiere per la realizzazione della gronda nord



## INFRASTRUTTURE VIARIE, LA PRIMA SVOLTA SI CHIAMA "GRONDA NORD"

Due "gronde" di scorrimento a nord e a sud della ferrovia, la rotatoria di Via Ciro Menotti, il prolungamento di Via Soratore. Intorno a queste opere - ma non solo ad esse - è stata sviluppata la progettazione delle infrastrutture viarie della fascia ferroviaria. Si tratta di una vera e propria ossatura di scorrimento che, a lavori ultimati, consentirà la ricucitura della mobilità in senso longitudinale, oltre all'accesso diretto dal sistema tangenziale a nord, garantendo anche un migliore funzionamento del sistema dei cavalcavia.

### Fs, sottopasso e parcheggi

Già alcune importanti opere pubbliche destinate alla viabilità, sono state progettate ed appaltate. È il caso, in particolare, dei parcheggi di servizio alla Porta nord della stazione ferroviaria dove i lavori saranno ultimati entro la fine dell'anno, ma anche della gronda nord ovest per la quale sono state avviate le prime opere di scavo nel luglio scorso; così come sono da tempo iniziati i lavori per l'allungamento del sottopasso ferroviario che permetterà appunto l'apertura della stazione anche a nord.

Sono stati approvati i progetti per il prolungamento di via Soratore, che collegherà la tangenziale alla gronda nord, liberando via del Mercato dal traffico improprio. Sarà un vero e proprio asse con una sezione di oltre 10 metri, con due corsie per senso di marcia. In corrispondenza dell'incrocio con via Canaletto è previsto l'inserimento di una rotatoria che permetterà di diminuire le velocità di scorrimento.

### Rotonda per Ciro Menotti

Progetti approvati anche per la rotonda di Ciro Menotti, all'altezza dell'incrocio con via Divisione Acqui, che permetterà di rendere più scorrevole il traffico in un punto strategico per la cit-



tà e per il centro storico. Per far spazio alla nuova soluzione viaria, dimensionata per 51 metri di diametro esterno con un anello di

*Alcune importanti opere sono già state appaltate come nel caso dei parcheggi di servizio alla porta nord della stazione Fs*

circolazione di 9 metri, è prevista una demolizione parziale dei fabbricati d'angolo compresi tra le vie Ferrari e Menotti e del fabbricato collocato al centro dell'intersezione delle vie Ferrari, Menotti, e Begarelli. Gli attra-

versamenti pedonali e ciclabili sui quattro rami della rotatoria saranno arretrati di 5 metri rispetto al margine della carreggiata circolare in modo da migliorare la visibilità del pedone-ciclista. L'avvio dei lavori è previsto entro l'inverno prossimo

Altre importanti opere sempre dedicate al miglioramento della mobilità (di ogni tipo: pedonale, ciclabile, trasporto pubblico, automobilistico) sono inserite nei comparti privati di attuazione e quindi realizzate in contemporanea ai lavori di recupero delle aree.



### Due "gronde" per la fascia

La gronda nord è un nuovo viale urbano che si sviluppa longitudinalmente a ridosso della ferrovia; funziona da collegamento per i cavalcavia, di supporto ai nuovi insediamenti ed al servizio di tutti i quartieri a nord della ferrovia. La gronda sud, concepita anch'essa come viale urbano, si sviluppa immediatamente a sud della ferrovia a supporto dei nuovi insediamenti previsti nell'area delle Acciaierie con una connessione che si estenderà dalla Stazione Fs fino al nuovo cavalcavia Minutara.

## Ristrutturazione globale per l'incrocio Fanti - Pico

*Sarà completamente rifatto il reticolo fognario che converge nella intersezione. È il primo stralcio di un unico progetto dal Cavalcavia Mazzoni a Via del Tirassegno*



### INTERRUZIONI PER LAVORI

Durante i lavori la circolazione veicolare sarà necessariamente interrotta, per un periodo di circa 3 mesi. Successivamente, si passerà agli altri tratti di via Pico della Mirandola, via Fanti e via Razzaboni. In questi casi, sarà interdetta la circolazione tranne che per i residenti e gli operatori presenti in zona.

È in corso già da luglio e rappresenta il primo importante intervento del piano di ristrutturazione del sistema viario della zona a nord della ferrovia, in vista dell'insediamento di nuovi poli residenziali, produttivi e di servizi disegnati dalla fascia ferroviaria. Il riferimento è tutto per il cantiere di via Fanti - via Pico della Mirandola dove, all'altezza dell'intersezione delle due strade, procedono i lavori per realizzazione delle fognature che convergono proprio in questo punto. L'intervento è il primo stralcio di un progetto più vasto che interesserà il lungo tratto stradale adiacente la linea ferroviaria, dal cavalcavia Mazzoni a via del Tirassegno, interessando via Fanti, via Pico della Mirandola e via Razzaboni.

Le strade attuali verranno ristrutturate completamente: verrà realizzata una carreggiata larga 8 metri a due corsie, un marciapiede di 1,5 metri su un lato e una pista ciclo-pedonale di ampia larghezza

sull'altro lato. Tutto il verde verrà sistemato e integrato con nuove essenze, in concomitanza con la sistemazione delle aree di sosta; l'illuminazione pubblica verrà totalmente rinnovata. Sotto il livello stradale, verranno costruite due fognature per le acque bianche e nere, mentre la rete elettrica di distribuzione sotterranea sarà rifatta.

Particolarmente impegnativo, sia sotto l'aspetto tecnico che organizzativo, l'attraversamento dei due tratti della linea ferroviaria in prossimità della New Holland e dell'incrocio via Fanti/via Pico della Mirandola: i lavori verranno infatti attuati nei weekend per evitare di interrompere il traffico ferroviario.

Tutte le opere sono state appaltate dal Comune al consorzio CAREA di Bologna e saranno realizzate per stralci, al fine di arrecare meno disturbo possibile alla circolazione e alle attività locali. Il costo complessivo ammonta a £. 6,285 miliardi.