



**PUG**  
PIANO URBANISTICO GENERALE

**1**  
Prima fase

**ATTRAVERSARE I RIONI PER RIPENSARE LA CITTÀ**

**Rione BAGGIOVARA**

*18 settembre, ore 21 – Polisportiva Baggiovara, Baggiovara*

**PARTE 2**

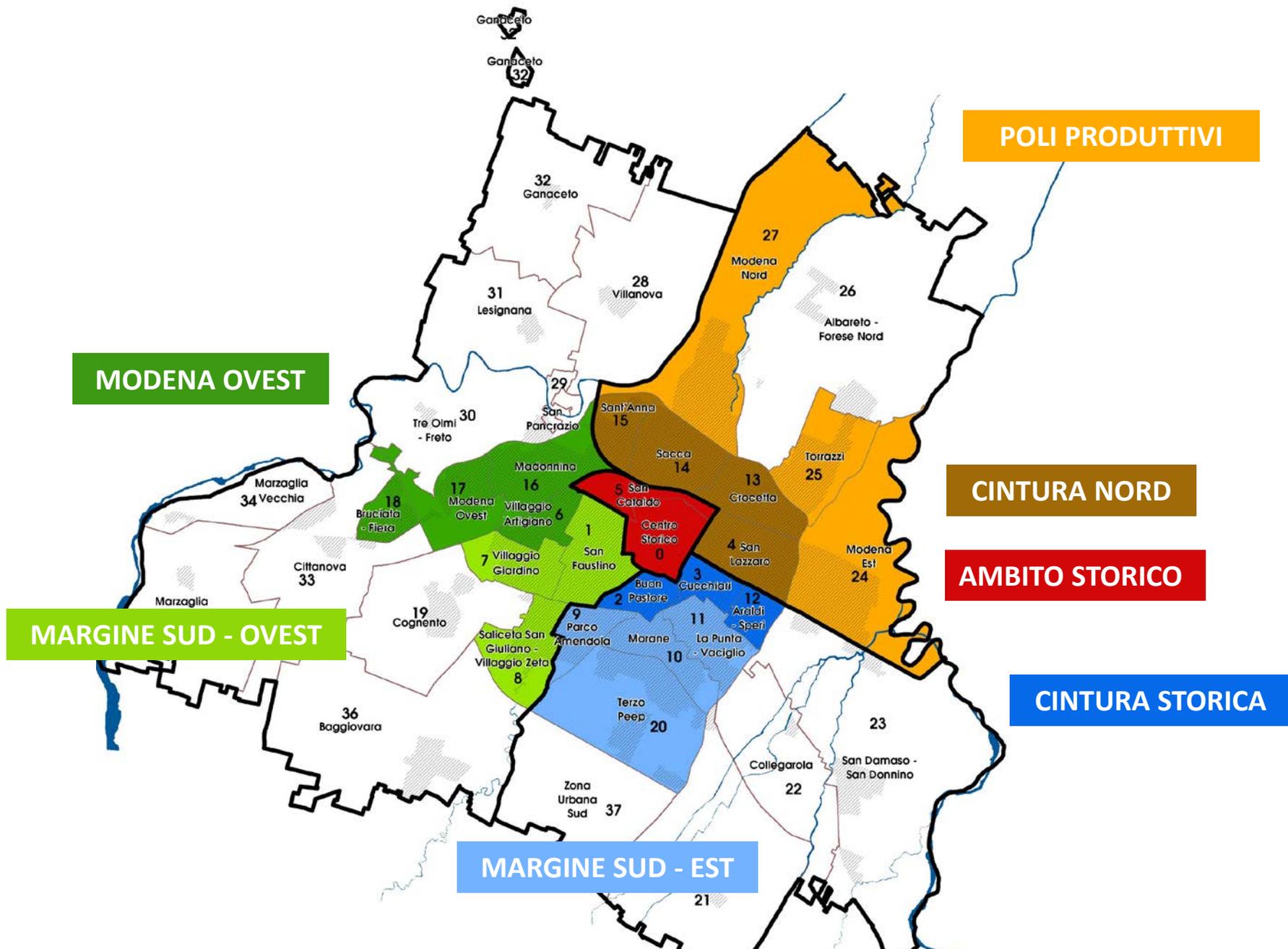


Comune  
di Modena

**SETTEMBRE 2018** - a cura del SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e RIGENERAZIONE URBANA Ufficio di Piano

1

Prima fase



1

Prima fase

PAESAGGIO SECCHIA NORD

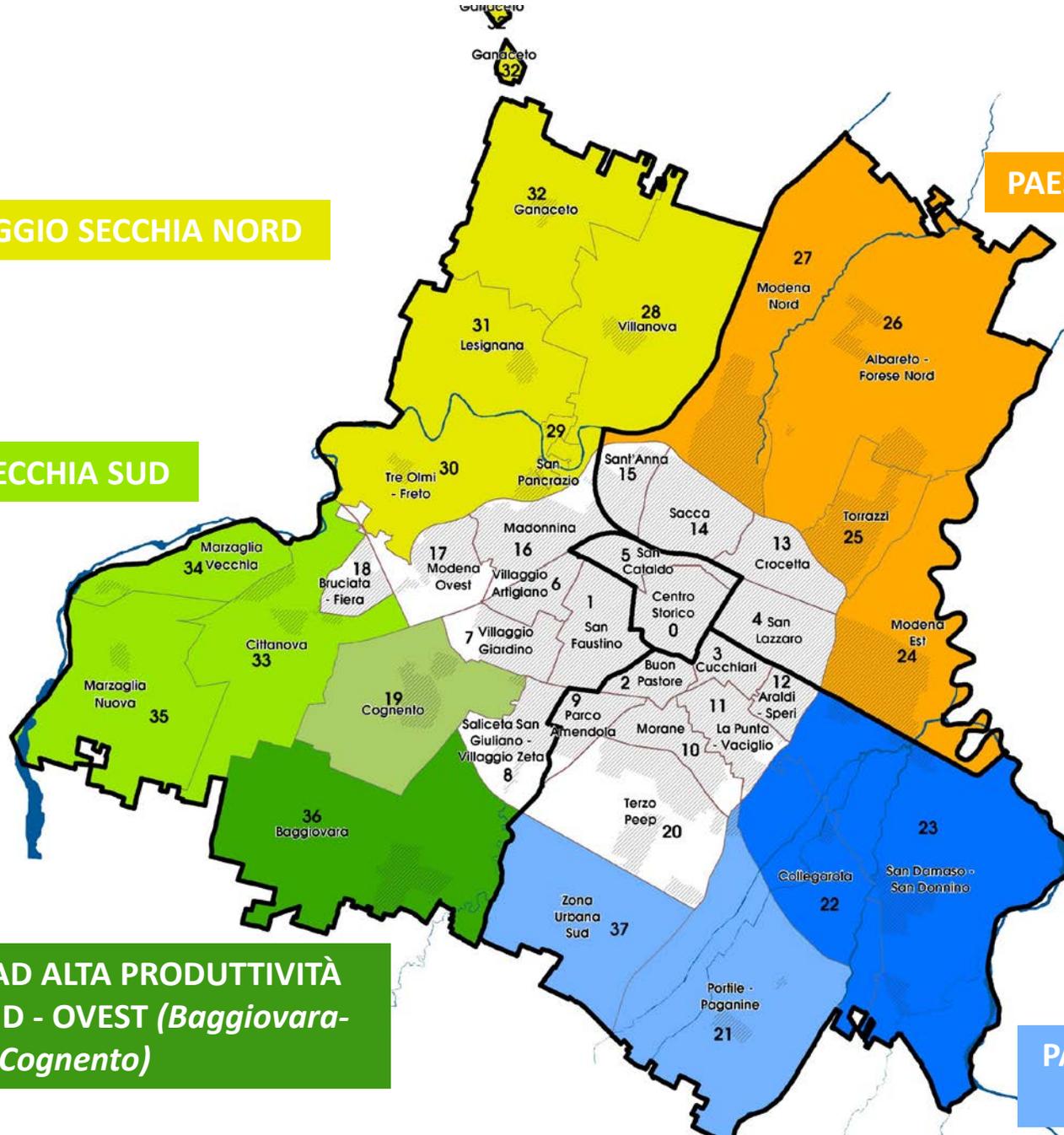
PAESAGGIO PANARO NORD

PAESAGGIO SECCHIA SUD

PAESAGGIO PANARO SUD

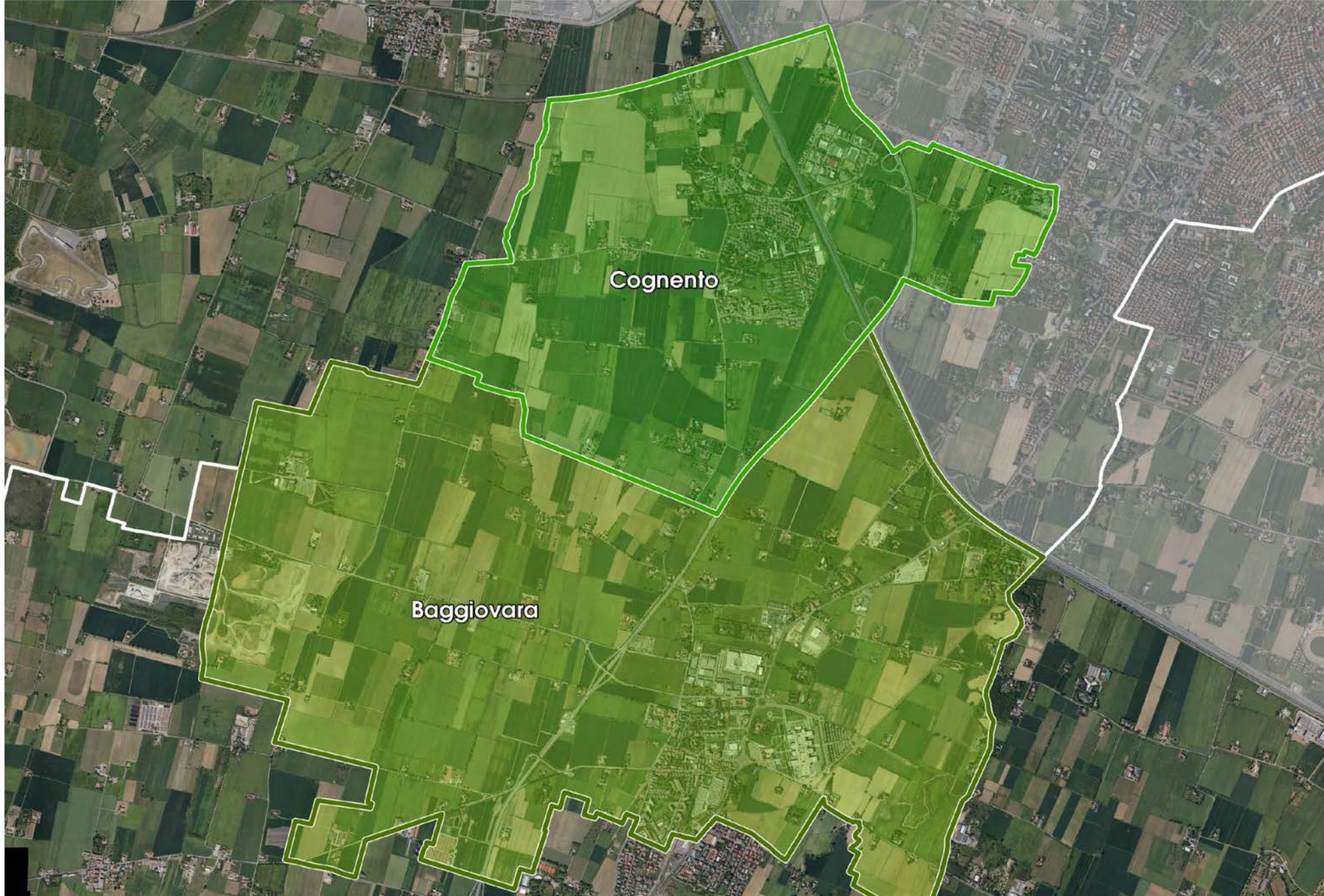
PAESAGGIO AD ALTA PRODUTTIVITÀ  
AGRICOLA SUD - OVEST (*Baggiovara-  
Cognento*)

PAESAGGIO AD ALTA PRODUTTIVITÀ  
AGRICOLA SUD - EST



1

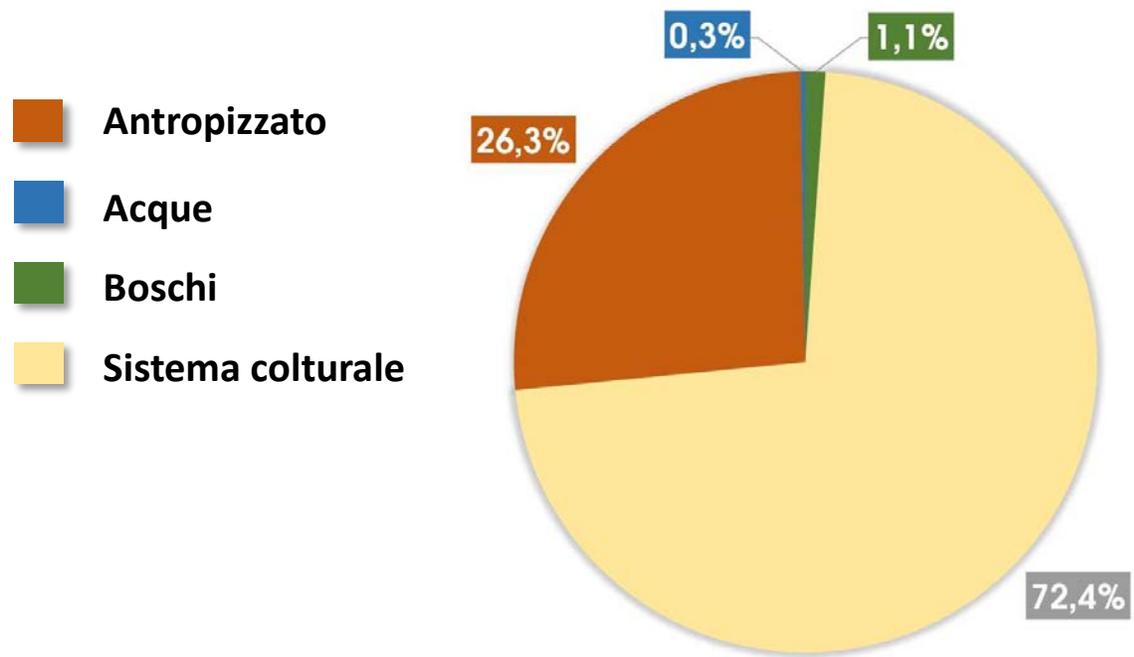
Prima fase



PAESAGGIO AD ALTA PRODUTTIVITA' AGRICOLA SUD-OVEST (*Baggiovara*)

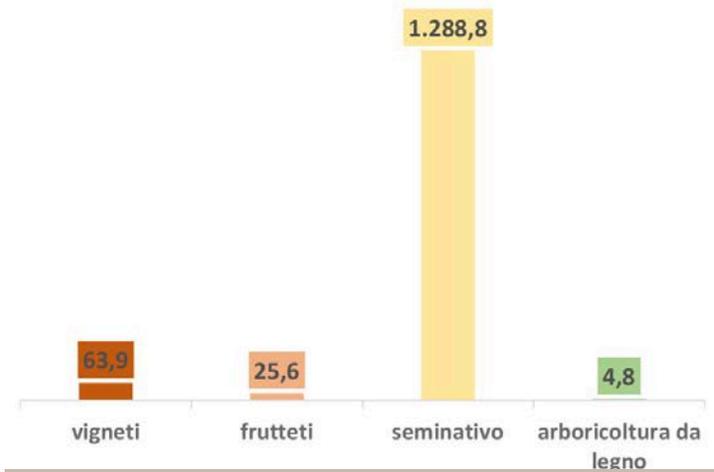
**Caratterizzazione aggregazione:  
BAGGIOVARA | COGNENTO**

- Il sistema delle acque: **Cavo Cerca** e canali minori;
- Reti e nodi ecologici: **corridoi ecologici** e **discontinuità da preservare**;
- **Fasce vegetazionali potenziali.**

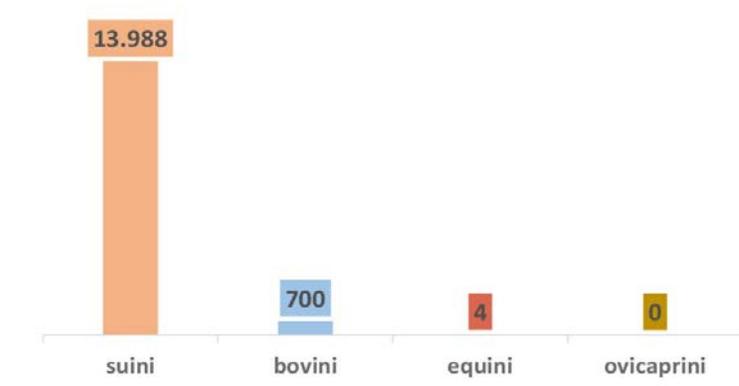


**100** aziende agricole operanti nell'aggregazione

**Colture: tipologie e estensione**



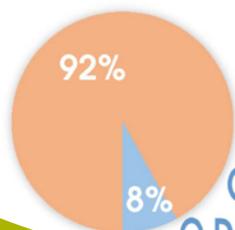
**10** Allevamenti: tipologia e consistenza



**25** Centri aziendali

DATI DIMENSIONALI

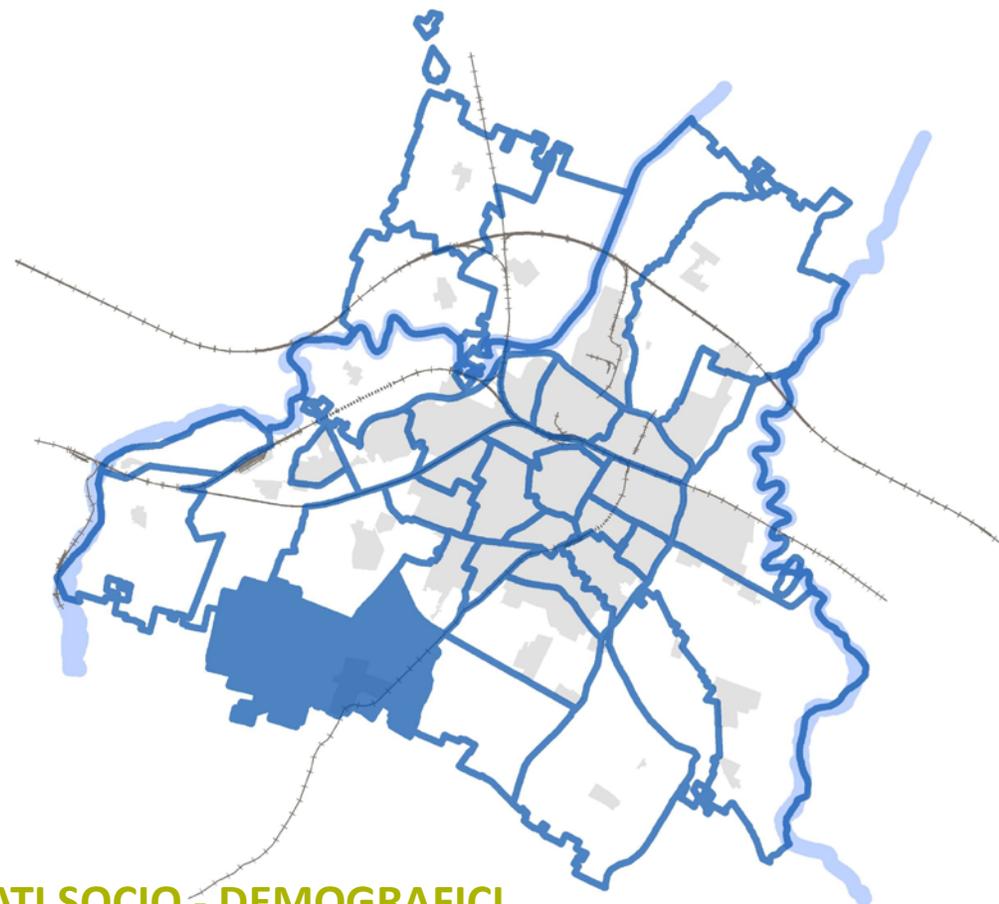
SUPERFICIE: 1254,29 HA

TESSUTO  
PRIVATOCITTÀ PUBBLICA  
O DI USO PUBBLICO

RESIDENTI: 3.351 UNITÀ



- 0 - 18 anni: 441 unità
- 19 - 64 anni: 2.226 unità
- over 65: 684 unità

DATI SOCIO - DEMOGRAFICI

**Baggiovara** è uno degli **ambiti frazionali** di Modena, si trova a circa 6 km sud ovest dal centro cittadino a cui è collegato tramite l'asse storico della **via Giardini**. La maggior parte del territorio appartenetene al rione è costituita da aree rurali che separano l'insediamento dal territorio urbanizzato del capoluogo. A sud il rione confina con il territorio amministrativo del comune di Formigine. Ad est si colloca il **nuovo complesso ospedaliero Sant'Agostino - Estense** ( Ospedale inaugurato nel 2005 e centro Servizi attivo dal 2011) che risulta la principale emergenza di rango sovra comunale del rione.

1

Prima fase

➤ Rete FRUITIVA e del tempo libero

➤ IDENTITÀ del territorio

➤ LANDMARK

➤ Strutture ecologiche

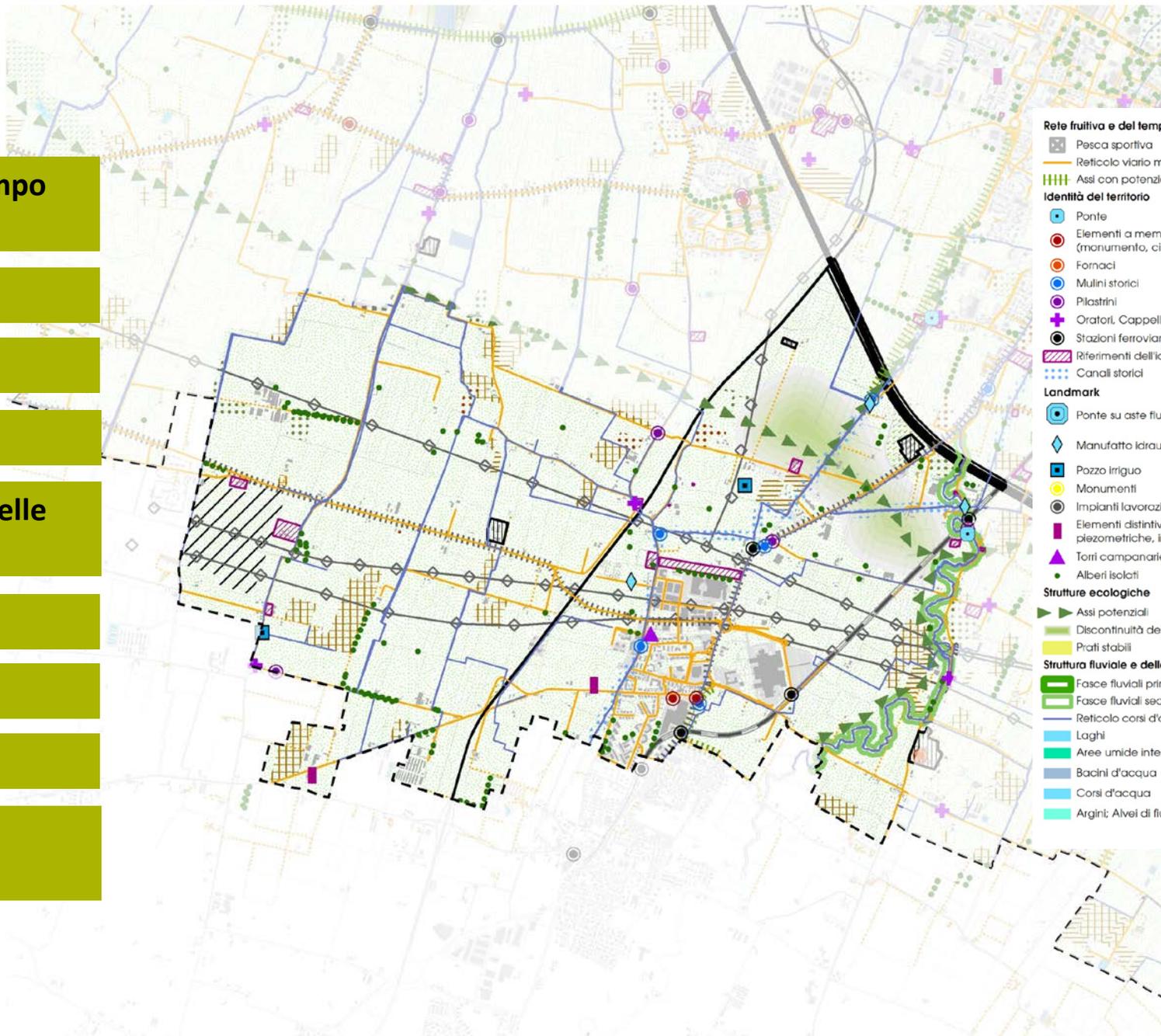
➤ Struttura FLUVIALE e delle acque

➤ Paesaggio RURALE

➤ Coltivazioni ARBOREE

➤ Aree BOScate

➤ Infrastrutture e attività antropiche



- Rete fruitiva e del tempo libero**
- ▣ Pesca sportiva
  - Reticolo viario mobilità lenta
  - Assi con potenzialità
- Identità del territorio**
- Ponte
  - Elementi a memoria della storia locale (monumento, cippo, stèle)
  - Fornaci
  - Mulini storici
  - Piastrini
  - Oratori, Cappelle
  - Stazioni ferroviarie, Case cantoniere
  - ▨ Riferimenti dell'identità della comunità
  - Canali storici
- Landmark**
- Ponte su aste fluviali principali
  - ◆ Manufatto idraulico di pregio
  - Pozzo irriguo
  - Monumenti
  - Impianti lavorazione inerti
  - Elementi distintivi verticali (torri piezometriche, industriali, civili)
  - ▲ Torri campanarie
  - Alberi isolati
- Strutture ecologiche**
- ▶ Assi potenziali
  - Discontinuità dell'insediamento
  - Prati stabili
- Struttura fluviale e delle acque**
- Fasce fluviali principali
  - Fasce fluviali secondarie
  - Reticolo corsi d'acqua minori
  - Laghi
  - Aree umide interne
  - Bacini d'acqua
  - Corsi d'acqua
  - Argini; Alvei di fiume con vegetazione
- Paesaggio rurale**
- Filari di alberi
  - Vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione
- Coltivazioni arboree**
- Vigneti
  - Frutteti
- Aree boscate**
- Arboricoltura da legno
  - Boschi di latifoglie
  - Boschi ripariali
  - Impianto di conifere
  - Altri suoli permeabili
- Infrastrutture e attività antropiche**
- Autostrada
  - Autostrada di progetto
  - Extraurbana principale
  - Extraurbana principale di progetto
  - Linea ferroviaria provinciale
  - Linea ferroviaria nazionale a quota suolo
  - Linea ferroviaria nazionale rialzata
  - Assi stradali critici per la fruizione lenta
  - Assi linee elettriche alta tensione
  - ◆ Tralicci linee elettriche alta tensione
  - ▨ Elementi conflittuali con il contesto
  - Impianti di produzione energia fotovoltaica
  - ▨ Aree connesse ad attività estrattive in esercizio



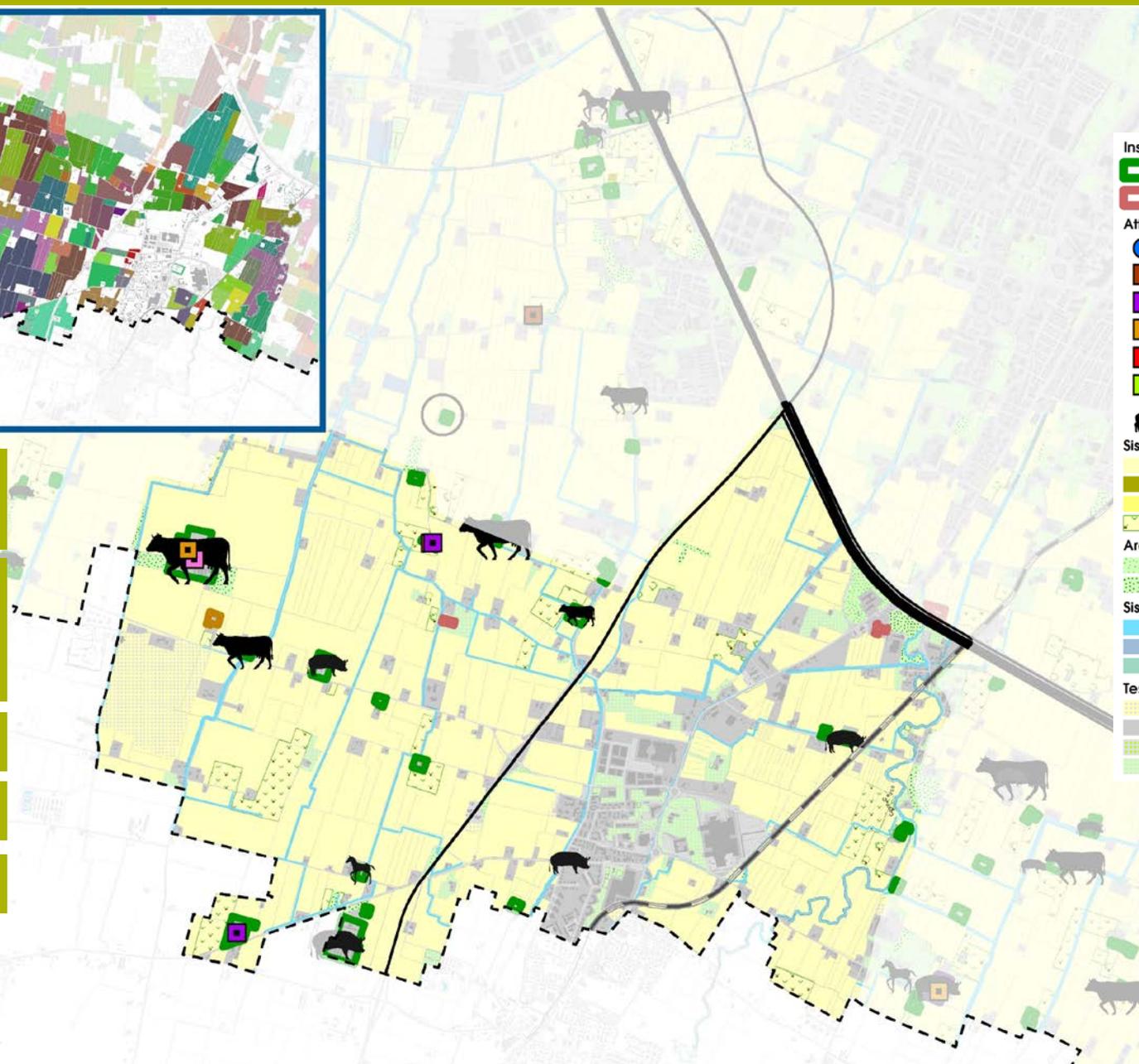
➤ **Insedimenti connessi alla PRODUZIONE AGRICOLA**

➤ **Attività AZIENDALI multifunzionali e di trasformazione**

➤ **ALLEVAMENTI**

➤ **Sistema COLTURALE**

➤ **Tessuti e aree antropizzate**



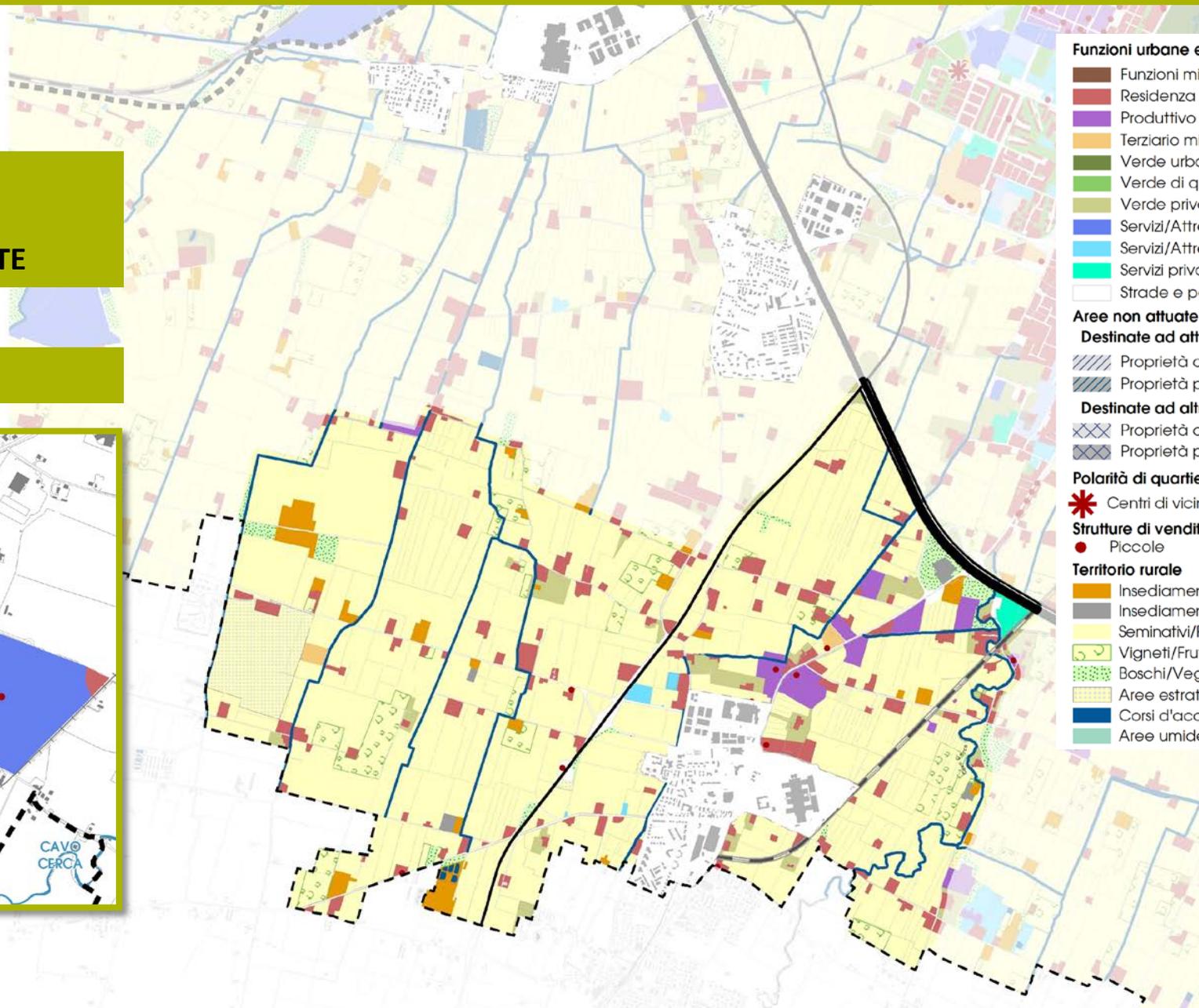
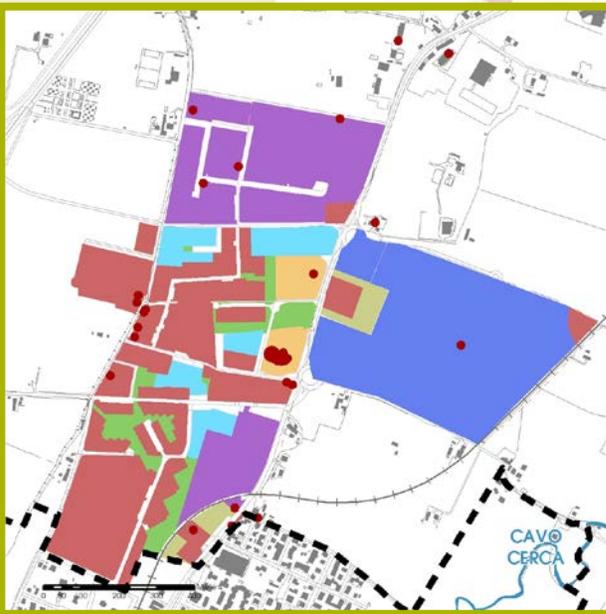
- Insedimenti connessi alla produzione agricola**
- Centri aziendali
  - Meccanizzazione agricola
  - Serre
  - Impianti interaziendali
- Attività aziendali multifunzionali e di trasformazione**
- Mulini industriali
  - Acetaia
  - Cantina
  - Casificio
  - Lavorazione carni
  - Lavorazione frutta
  - Spaccio aziendale
  - Mercato ortofrutticolo
  - ▲ Agriturismo
  - Fattoria didattica
- Allevamenti**  
ovicaprin, bovini, suini, equidi
- Sistema culturale**
- Seminativi semplici/Aree agricole eterogenee
  - Colture orticole in pieno campo/serra/tunnel
  - Prati stabili
  - Vigneti
  - Arboricoltura da legno
  - Frutteti
- Aree boscate**
- Vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione
  - Boschi di latifoglie/Boschi ripariali/Impianto di conifere
- Sistema delle acque**
- Laghi/Corsi d'acqua e reticolo irriguo
  - Altri bacini
  - Aree umide interne/Argini/Alvei di fiume con vegetazione
- Tessuti e aree antropizzate**
- Aree estrattive/Cantieri/Suoli rimaneggiati e artefatti
  - Tessuto antropizzato/Strade/Ferrovie
  - Aeroporto/Ippodromi/Autodromi
  - Aree verdi pubbliche e private / ricreative e sportive

1

Prima fase

➤ **Analisi, lettura e quantificazione della FUNZIONE PREVALENTE**

➤ **Rete COMMERCIALE**



## Funzioni urbane e insediamenti non connessi all'agricoltura

- Funzioni miste in ambito storico
- Residenza mista
- Produttivo misto
- Terziario misto
- Verde urbano
- Verde di quartiere
- Verde privato e di pertinenza
- Servizi/Attrezzature urbane
- Servizi/Attrezzature di quartiere
- Servizi privati
- Strade e parcheggi

## Aree non attuate

### Destinate ad attrezzature e spazi collettivi

- Proprietà comunale
- Proprietà privata

### Destinate ad altre funzioni

- Proprietà comunale
- Proprietà privata

## Polarità di quartiere

- Centri di vicinato
- Esercizi di vicinato
- Assi commerciali

## Strutture di vendita

- Piccole
- Medie
- Grandi

## Territorio rurale

- Insediamenti produttivi agricoli
- Insediamenti produttivi agricoli dismessi
- Seminativi/Prati stabili/Culture orticole/Aree agr. eterogenee
- Vigneti/Frutteti/Arboricoltura da legno
- Boschi/Vegetazione arbustiva
- Aree estrattive/Cantieri/Suoli artefatti
- Corsi d'acqua/Laghi/Bacini
- Aree umide interne/Argini/Alvei con vegetazione

1

Prima fase

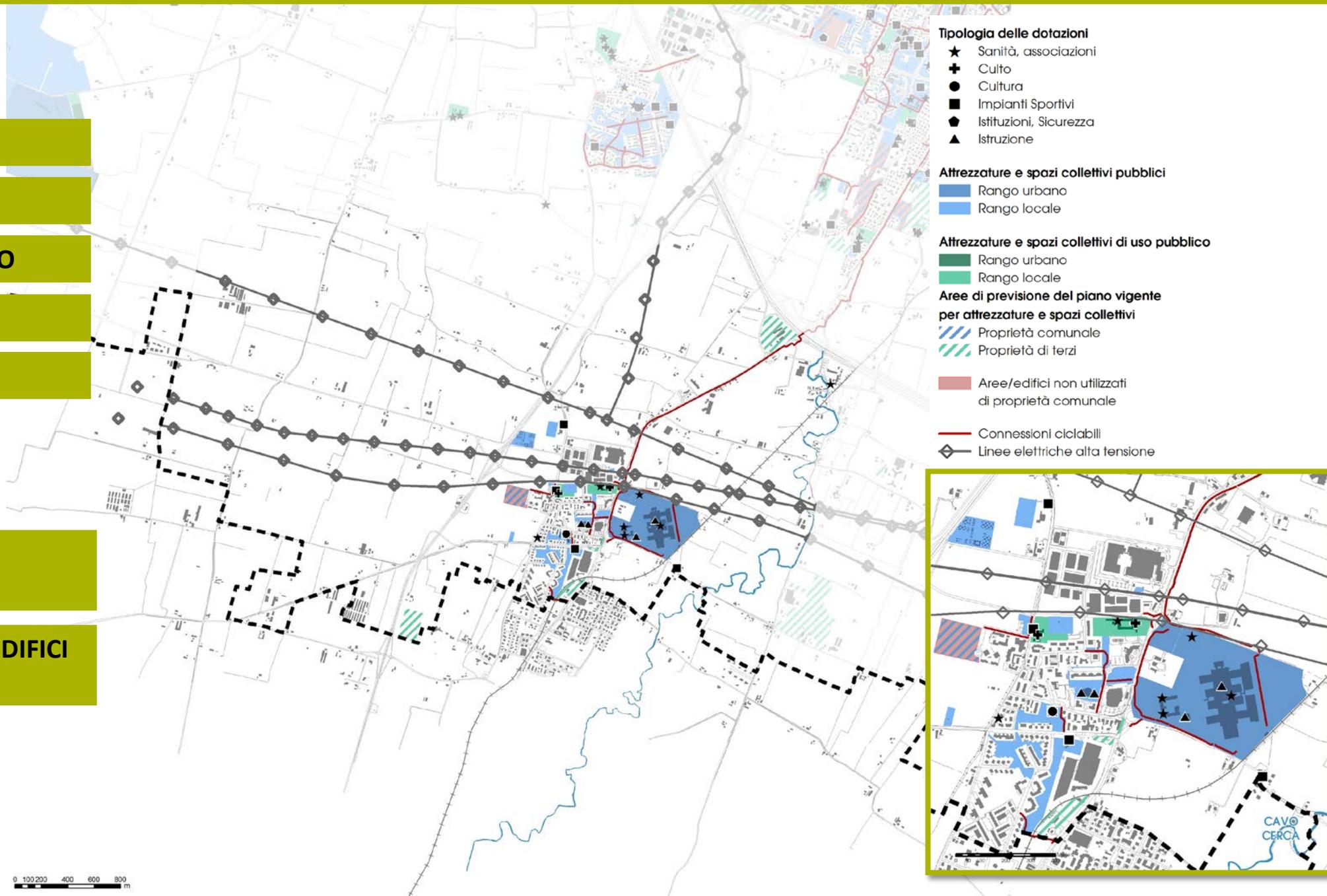
➤ DISTRIBUZIONE

➤ TIPOLOGIA

➤ ASSETTO PROPRIETARIO

➤ REGOLA DI RANGO

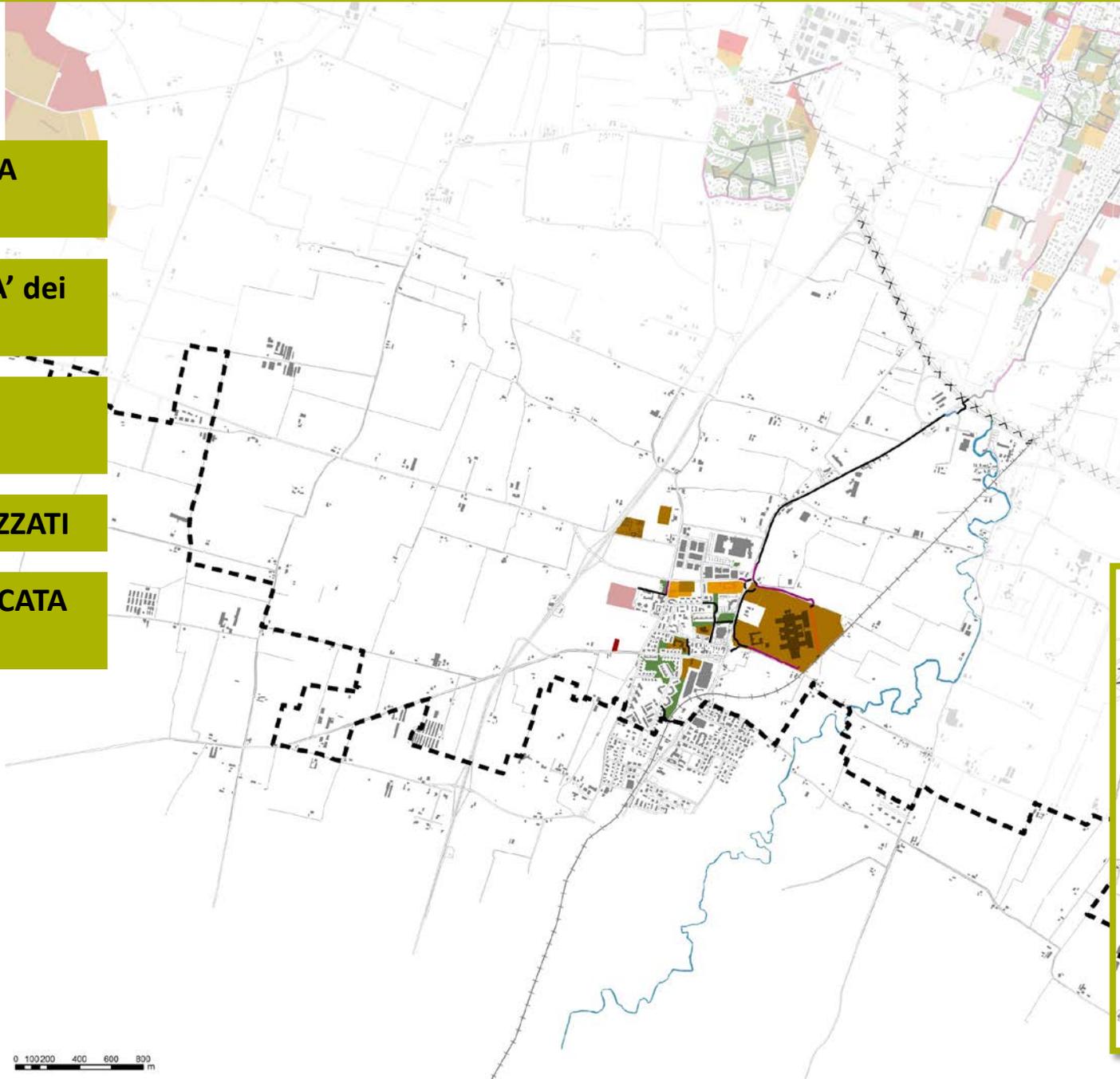
➤ RETE CICLABILE

➤ STATO DELLA  
PIANIFICAZIONE➤ DISPONIBILITÀ AREE/EDIFICI  
PUBBLICI

1

Prima fase

- Lettura INTERPRETATIVA dell' ACCESSIBILITA'
- Grado di DISPONIBILITA' dei servizi
- Relazione tra servizi e TESSUTO PRIVATO
- Aree/Edifici NON UTILIZZATI
- Analisi della RETE DEDICATA e distribuzione



## Accessibilità del sistema pubblico

- Condizionata
- Libera
- Negata

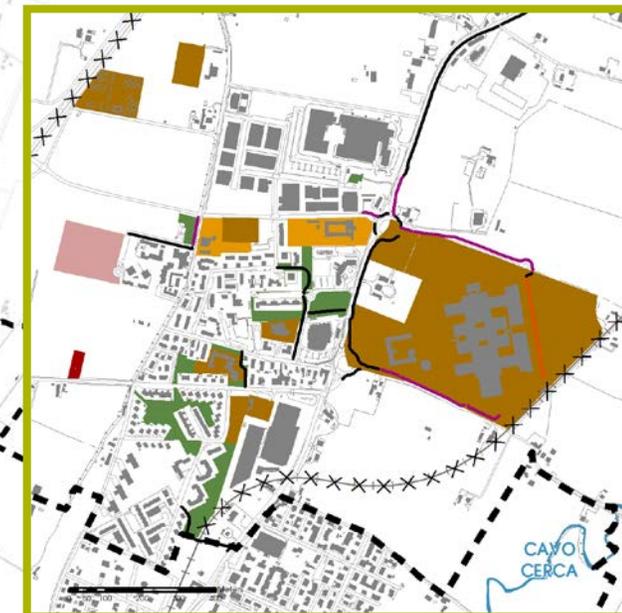
## Accessibilità del sistema di uso pubblico

- Condizionata
- Libera
- Negata

Aree/edifici non utilizzati di proprietà comunale

## Tipologia percorsi ciclopeditoni

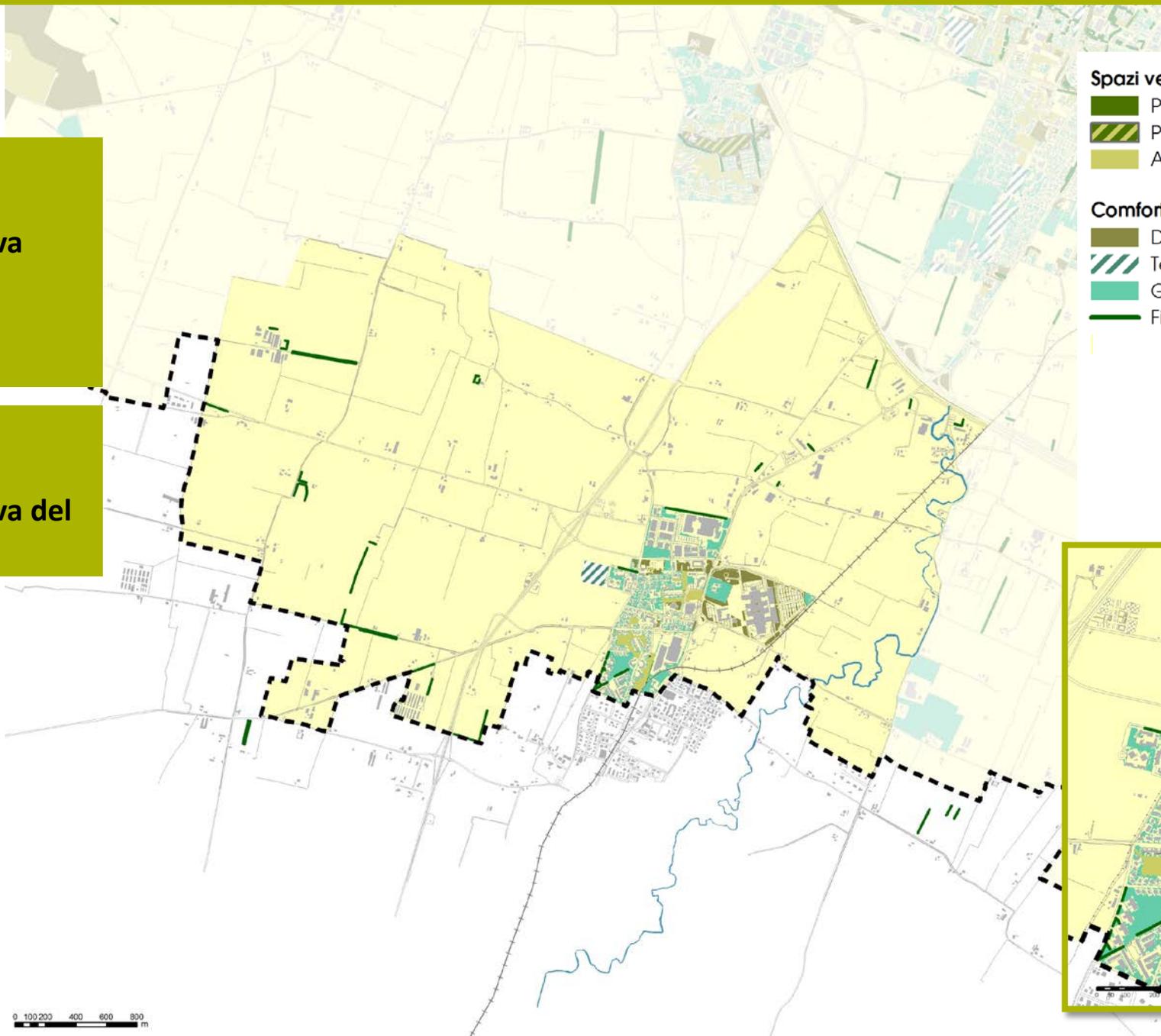
- Ciclabile in sede propria
- Ciclopeditone in sede propria
- Ciclopeditone riservato su carreggiata
- Ciclopeditone riservato su marciapiede
- Varchi
- X Barriere



0 100 200 400 600 800 m

➤ **Classificazione, quantificazione e qualificazione descrittiva DELLE AREE VERDI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

➤ **Localizzazione, quantificazione e qualificazione descrittiva del VERDE PRIVATO**



### Spazi verdi di fruizione

- Parco urbano
- Parco di quartiere
- Area verde

### Comfort ecologico ambientale

- Dotazioni ecologico ambientali
- Terreni incolti pubblici
- Giardini e aree permeabili private
- Filari alberati



**1**

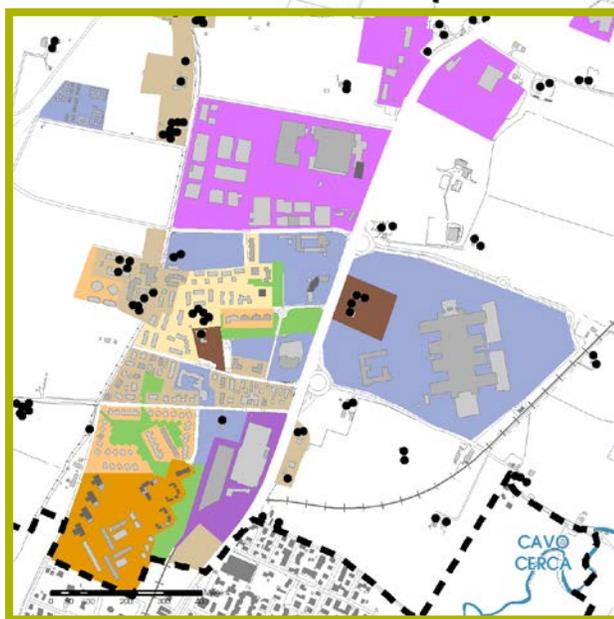
Prima fase

➤ Riconoscimento delle PARTI URBANE OMOGENEE per tipo di IMPIANTO

➤ TIPOLOGIA e Altezza degli EDIFICI

➤ DENSITA'

➤ FUNZIONE PREVALENTE

**Impianti notevoli**

- Impianto storico
- Parchi di quartiere
- Parchi urbani
- Macrostrutture/Macroedifici
- Edilizia specialistica

**Isolati residenziali a maglia regolare fina**

- Edilizia diffusa

**Quartieri residenziali a maglia regolare**

- Ampia - edilizia estensiva
- Ampia - edilizia semintensiva
- Densa - edilizia intensiva

**Lottizzazioni residenziali**

- Edilizia estensiva
- Edilizia semintensiva
- Edilizia intensiva

**Tessuto produttivo omogeneo**

- Villaggi artigiani
- Distretti commerciali a maglia ampia
- Distretti industriali a maglia ampia
- Distretti industriali a maglia fina

**Altezze edifici**

- >9 piani
- 7-9 piani
- 4-6 piani
- 0-3 piani

**Elementi di rilievo**

- Edifici di valore storico
- Complessi e quartieri ad impianto unitario

1

Prima fase

**TESSUTO CONSOLIDATO**

- Condizione e tipologia del Tessuto
- Valutazione delle criticità e potenzialità

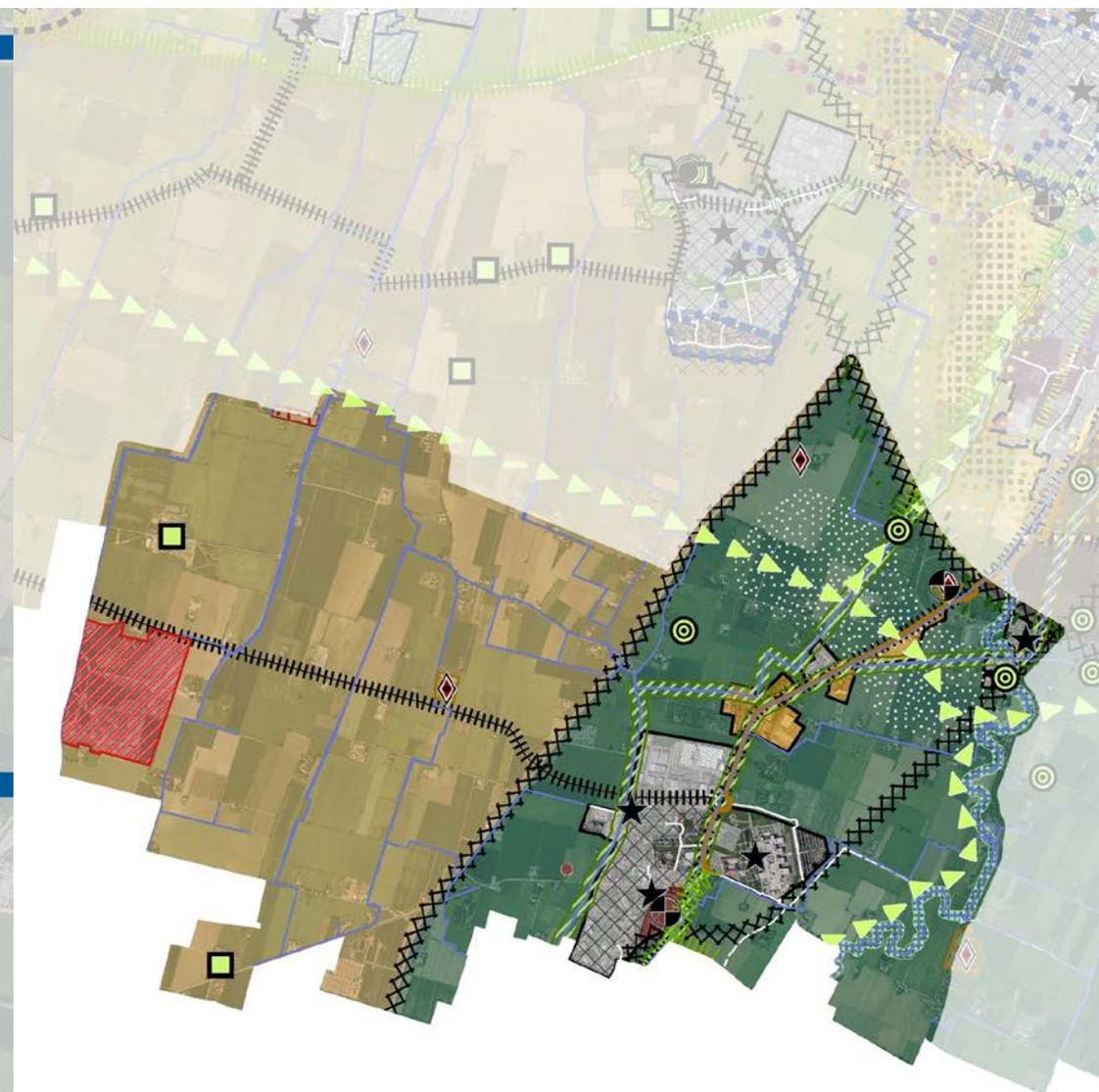
**LINEARITA'**

- Analisi del tessuto in relazione ai FRONTI e individuazione delle LINEARITÀ COMPLESSE

**RETE**

- Analisi critica della rete ciclabile, dei varchi e delle barriere

TERRITORIO URBANO	TERRITORIO RURALE
<b>TESSUTI</b>	<b>AMBITI</b>
<b>TIPOLOGIE</b>	<b>TIPOLOGIE</b>
In equilibrio	Ambiti di interesse ambientale e paesaggistico
Criticità edilizie	Fluviale
Velustà e scarso rendimento energetico	Naturale
Criticità edilizie ed urbane: assetto e dotazioni	Ambiti vegetazionali in evoluzione
Scarso permeabilità tra parti urbane	Ambiti agricoli di interesse ambientale
Alla densità e carenza di dotazioni	E di identità storico culturale
Criticità edilizie ed urbane: assetto, dotazioni e funzioni	E paesaggistico connessi al reticolo idrografico secondario
Aree sottoutilizzate	A bassa produttività
Conflittualità diffusa tra parti urbane	Ad alta produttività di tipo zootecnico
Criticità urbane	Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo
In attesa di trasformazione	Ambiti agricoli normali
In corso di trasformazione	A bassa produttività
Marginalità	Ad alta produttività di tipo zootecnico
Aree interstiziali tra infrastrutture	Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo
<b>ELEMENTI DI QUALITA'</b>	Ambiti antropizzati
Tessuti vocati alla pedonalità diffusa	Con potenzialità ambientale
Tessuti con elementi di permanenza	<b>ELEMENTI DI QUALITA' DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO RURALE E NATURALE</b>
Quartieri ad impianto unitario	Qualità
Complessi edili ad impianto unitario	Potenzialità
Blocchi servizi	Attrattori fruitivi - elementi di relazione città/campagna
Parchi	Elementi di rilevanza paesaggistica/identitaria
Landmark	<b>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</b>
Centralità aggregative	Fortemente antropizzato
Elementi di rilevanza storico/architettonica/identitaria	Degrado
<b>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</b>	Elementi conflittuali con il contesto
Parchi con criticità	Aree di impatto infrastruttura in progetto
Fuori scala	Criticità ambientali
Sottoutilizzati	Detrattori
Dismessi	
Detrattori	
<b>CONNESSIONI</b>	<b>CONNESSIONI</b>
<b>STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE</b>	<b>STRUTTURA ECOLOGICA E DELLE ACQUE</b>
Fronti urbani	Fasce fluviali principali
Asi attrezzati	Fasce fluviali secondarie
Asi di quartiere	Bacini d'acqua
Fronti urbani potenziali	Reticolo corsi d'acqua minori
Asi di valenza naturalistica	Pozzi acquedottistici
<b>RETE DIFFUSA</b>	Asi potenziali
Ciclabili esistenti	Fasce vegetazionali potenziali
Ciclabili esistenti di qualità	Discontinuità da preservare
Ciclabili esistenti con criticità	<b>RETE FRUITIVA</b>
Ciclabili in fase di realizzazione (PUMS)	Direttrici principali rete ciclabile
Ciclabili mancanti	Asi con potenzialità
Varchi esistenti critici	Asi stradali con criticità
Varchi esistenti	<b>INFRASTRUTTURE</b>
Barriere	Autostrada di progetto
	Extraurbana principale di progetto
	Progetto ferrovia Marzaglia-Dinazzano
	Barriera ferroviaria rialzata
<b>RELAZIONI</b>	<b>RELAZIONI</b>
<b>MARGINI INTERNI</b>	<b>MARGINI ESTERNI</b>
Relazioni di conflitto	Potenzialità di relazione tra città e campagna
Assenza di relazioni	
Limite città consolidata	



1

Prima fase

**ELEMENTI NATURALI E AMBIENTALI e STRUTTURA ECOLOGICA**

- Elementi costituenti il territorio
- Valutazione criticità e potenzialità

**PRODUZIONE AGRICOLA**

- Valutazione della vocazione e dell'uso agricolo dei suoli

**ELEMENTI DI ANTROPIZZAZIONE DELL'AMBIENTE RURALE**

- Di rilevanza paesaggistica e identitaria
- Infrastrutturali e produttivi conflittuali

**RELAZIONI**

- Relazioni tra città e campagna
- Rete fruitiva critica e potenziale

TERRITORIO URBANO	TERRITORIO RURALE
<b>TESSUTI</b>	<b>AMBITI</b>
<b>TIPOLOGIE</b>	<b>TIPOLOGIE</b>
In equilibrio	Ambiti di interesse ambientale e paesaggistico
Criticità edilizie	Fluviale
Vetustà e scarso rendimento energetico	Naturale
Criticità edilizie ed urbane: assetto e dotazioni	Ambiti vegetazionali in evoluzione
Scarso permeabilità tra parti urbane	Ambiti agricoli di interesse ambientale
Alta densità e carenza di dotazioni	E di identità storico-culturale
Criticità edilizie ed urbane: assetto, dotazioni e funzioni	E paesaggistico connessi al reticolo idrografico secondario
Aree sottoutilizzate	A bassa produttività
Conflittualità diffusa tra parti urbane	Ad alta produttività di tipo zootecnico
Criticità urbane	Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo
In attesa di trasformazione	Ambiti agricoli normali
In corso di trasformazione	A bassa produttività
Marginaltà	Ad alta produttività di tipo zootecnico
Aree interstiziali tra infrastrutture	Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo
<b>ELEMENTI DI QUALITÀ</b>	Ambiti antropizzati
Tessuti vocati alla pedonalità diffusa	Con potenzialità ambientale
Tessuti con elementi di permanenza	<b>ELEMENTI DI QUALITÀ DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO RURALE E NATURALE</b>
Quartieri ad impianto unitario	Qualità
Complessi edilizi ad impianto unitario	Potenzialità
Blocchi servizi	Attrattori fruitivi - elementi di relazione città/campagna
Parchi	Elementi di rilevanza paesaggistica/identitaria
Landmark	<b>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</b>
Centralità aggregative	Fortemente antropizzato
Elementi di rilevanza storico/architettonica/identitaria	Degrado
<b>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</b>	Elementi conflittuali con il contesto
Aree con potenzialità strategica	Aree di impatto infrastruttura in progetto
Parchi con criticità	Criticità ambientali
Fuori scala	Detrattori
Sottoutilizzati	
Dismessi	
Detrattori	
<b>CONNESSIONI</b>	<b>CONNESSIONI</b>
<b>STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE</b>	<b>STRUTTURA ECOLOGICA E DELLE ACQUE</b>
Fronti urbani	Fasce fluviali principali
Asi attrezzati	Fasce fluviali secondarie
Asi di quartiere	Bacini d'acqua
Fronti urbani potenziali	Reticolo corsi d'acqua minori
Asi di valenza naturalistica	Pozzi acquedottistici
<b>RETE DIFFUSA</b>	Asi potenziali
Ciclabili esistenti	Fasce vegetazionali potenziali
Ciclabili esistenti di qualità	Discontinuità da preservare
Ciclabili esistenti con criticità	<b>RETE FRUITIVA</b>
Ciclabili in fase di realizzazione (PUMS)	Direttrici principali rete ciclabile
Ciclabili mancanti	Asi con potenzialità
Varchi esistenti critici	Asi stradali con criticità
Varchi esistenti	<b>INFRASTRUTTURE</b>
Barriere	Autostrada di progetto
	Extraurbana principale di progetto
	Progetto ferrovia Marzaglia-Dinazzano
	Barriera ferroviaria rialzata
<b>RELAZIONI</b>	<b>RELAZIONI</b>
<b>MARGINI INTERNI</b>	<b>MARGINI URBANI</b>
Relazioni di conflitto	Limite città consolidata
Assenza di relazioni	
	<b>MARGINI ESTERNI</b>
	Potenzialità di relazione tra città e campagna

