



PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE



1
Prima fase

ATTRAVERSARE I RIONI PER RIPENSARE LA CITTÀ

Rioni PORTILE-PAGANINE, ZONA URBANA SUD
18 settembre, ore 21 – Polisportiva Union 81, Portile

PARTE 2

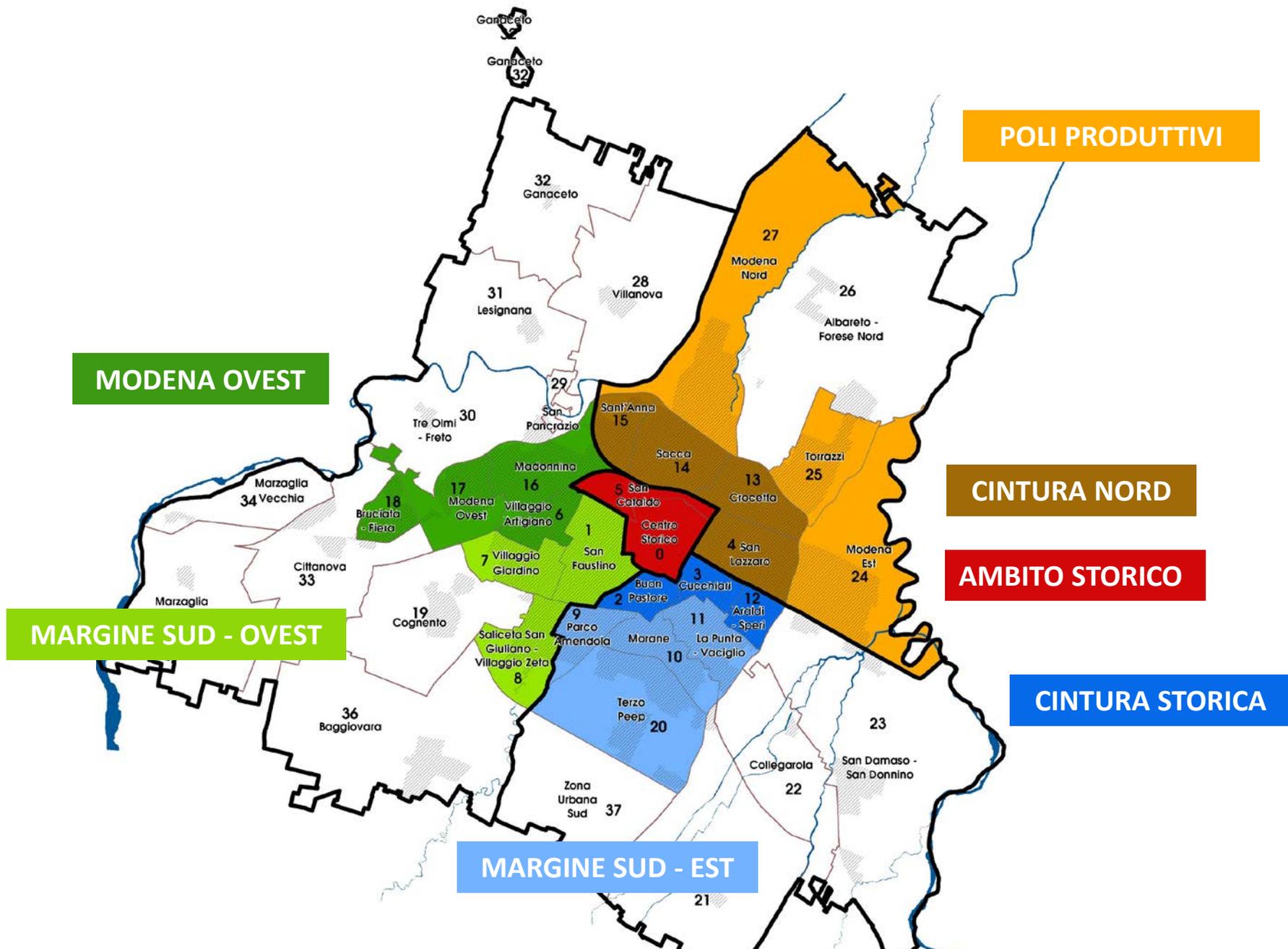


Comune
di Modena

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

1

Prima fase



1

Prima fase

PAESAGGIO SECCHIA NORD

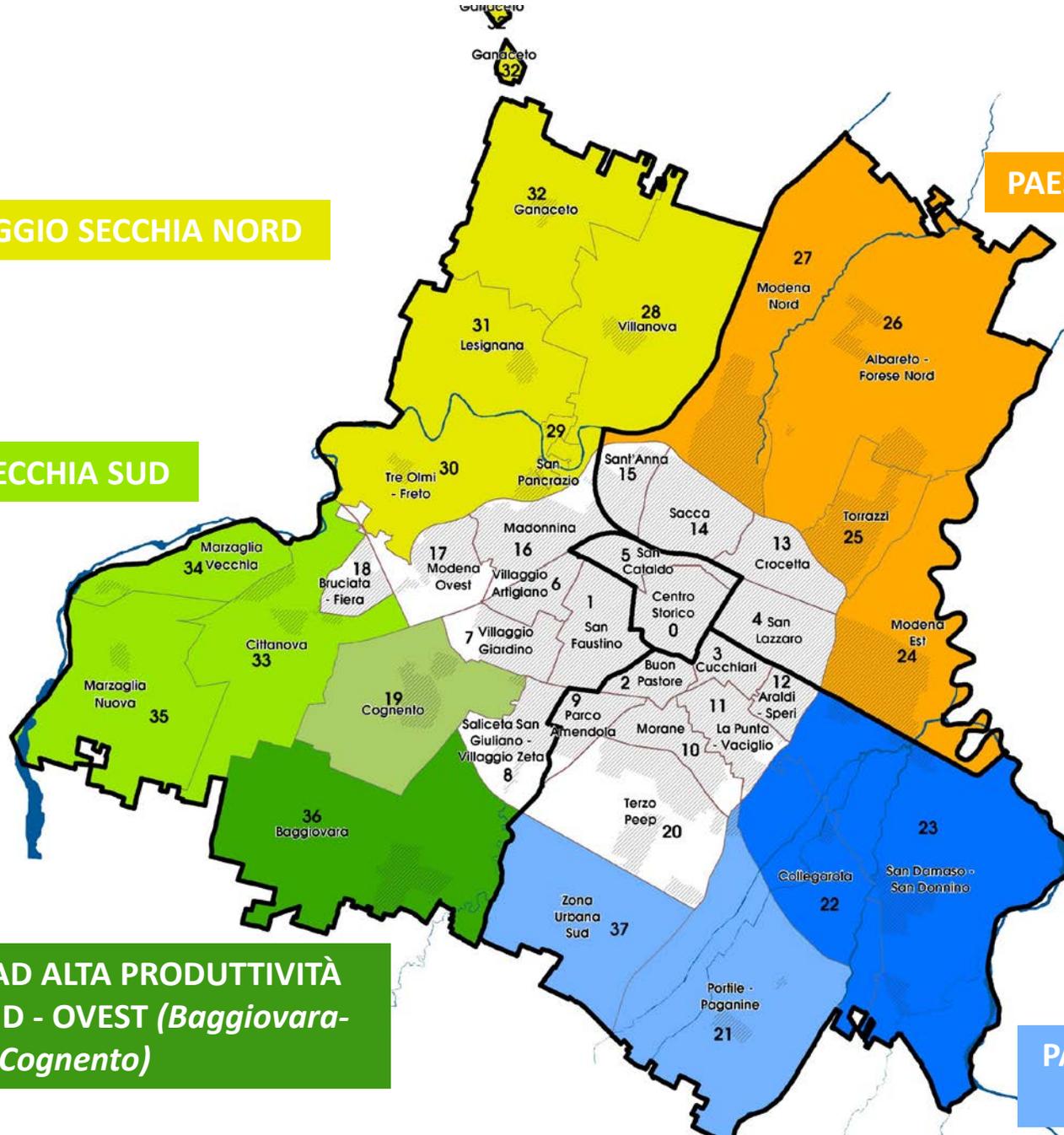
PAESAGGIO PANARO NORD

PAESAGGIO SECCHIA SUD

PAESAGGIO PANARO SUD

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

PAESAGGIO AD ALTA PRODUTTIVITÀ
AGRICOLA SUD - EST



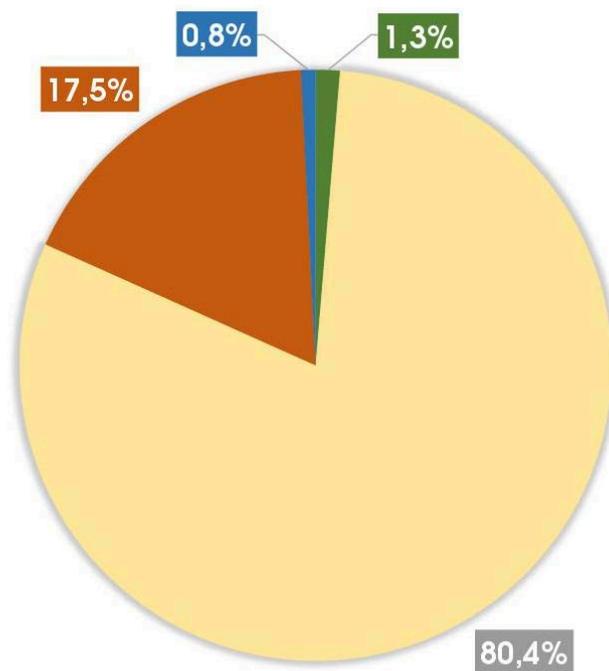
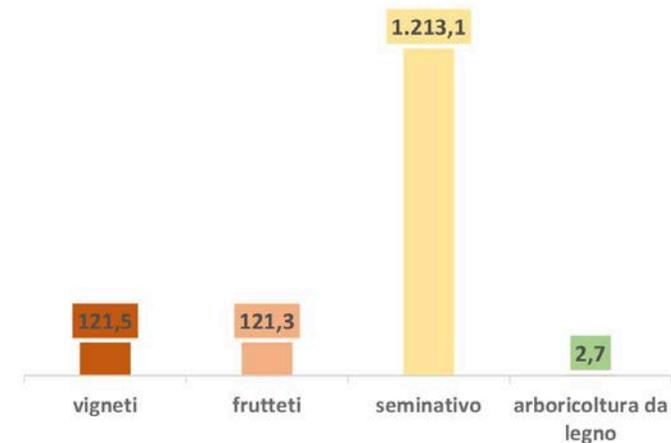
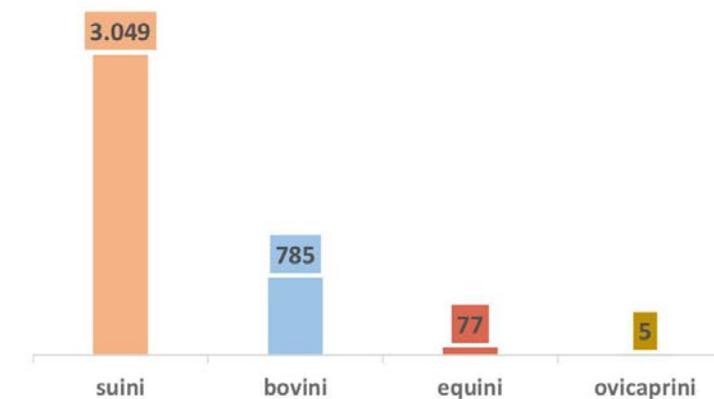
1

Prima fase



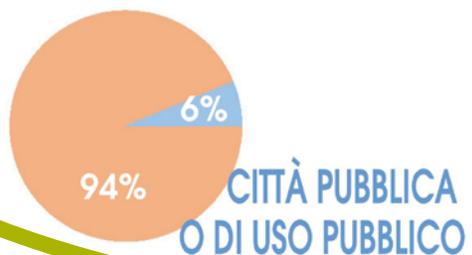
Caratterizzazione aggregazione:**PORTILE-PAGANINE | ZONA URBANA SUD**

- Il sistema delle acque: **Grizzaga, Gherbella, Tiepido;**
- Reti e nodi ecologici: **corridoi ecologici** e **fasce vegetazionali potenziali;**
- **Alta produttività agricola: frutticola/viticola e zootecnica.**

**113** aziende agricole operanti nell'aggregazione**Colture: tipologie e estensione****16** Allevamenti: tipologia e consistenza**39** Centri aziendali

DATI DIMENSIONALI

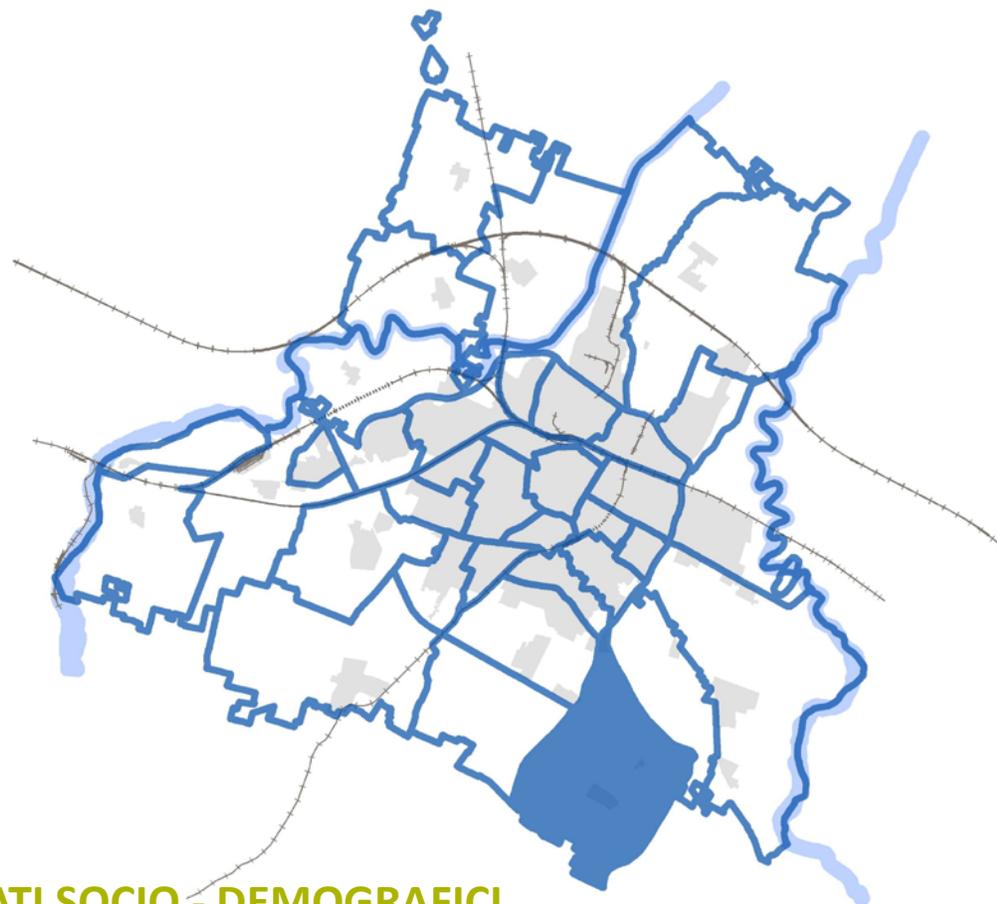
SUPERFICIE: 1.127,84 HA

TESSUTO
PRIVATO

RESIDENTI: 2.451 UNITÀ



- 0 - 18 anni: 346 unità
- 19 - 64 anni: 1.574 unità
- over 65: 531 unità

DATI SOCIO - DEMOGRAFICI

Il rione frazionale di **Portile-Paganine** ospita i due omonimi **nuclei edificati** entrambi di **antico insediamento**: il primo a circa 7 km a sud del capoluogo, posizionato centralmente rispetto al territorio rionale, ha avuto un'espansione residenziale recente più rilevante pur mantenendo il tratto del borgo di campagna mentre Paganine più a nord, verso il capoluogo, rimane circoscritto a un impianto edificato minimo di soli edifici residenziali.

1

Prima fase

➤ Rete FRUITIVA e del tempo libero

➤ IDENTITÀ del territorio

➤ LANDMARK

➤ Strutture ecologiche

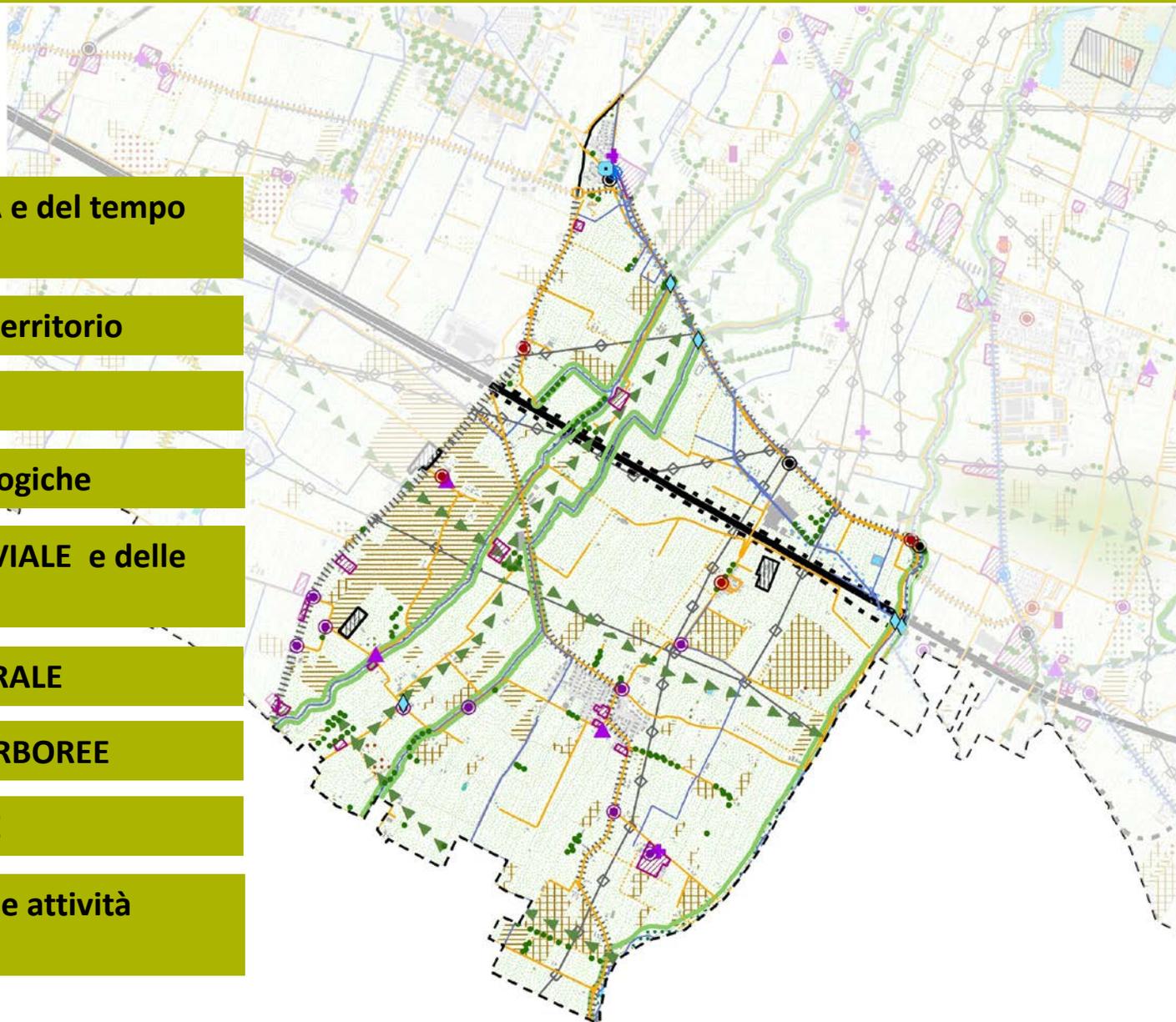
➤ Struttura FLUVIALE e delle acque

➤ 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, stele)
- Fornaci
- Mulini storici
- Pilastrini
- ✚ 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

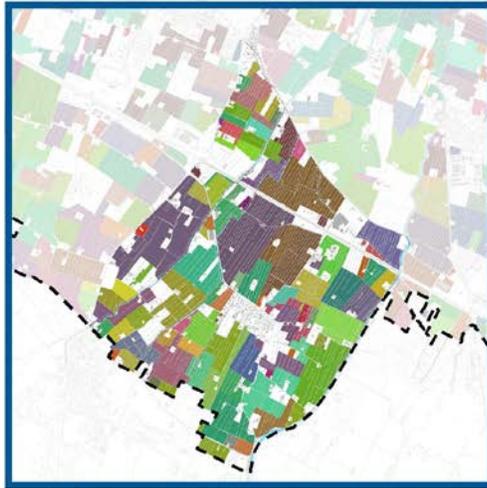
- ▨ Arboricoltura da legno
- ▨ Boschi di latifoglie
- ▨ Boschi ripariali
- ▨ Impianto di conifere
- ▨ Altri suoli permeabili

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

1

Prima fase



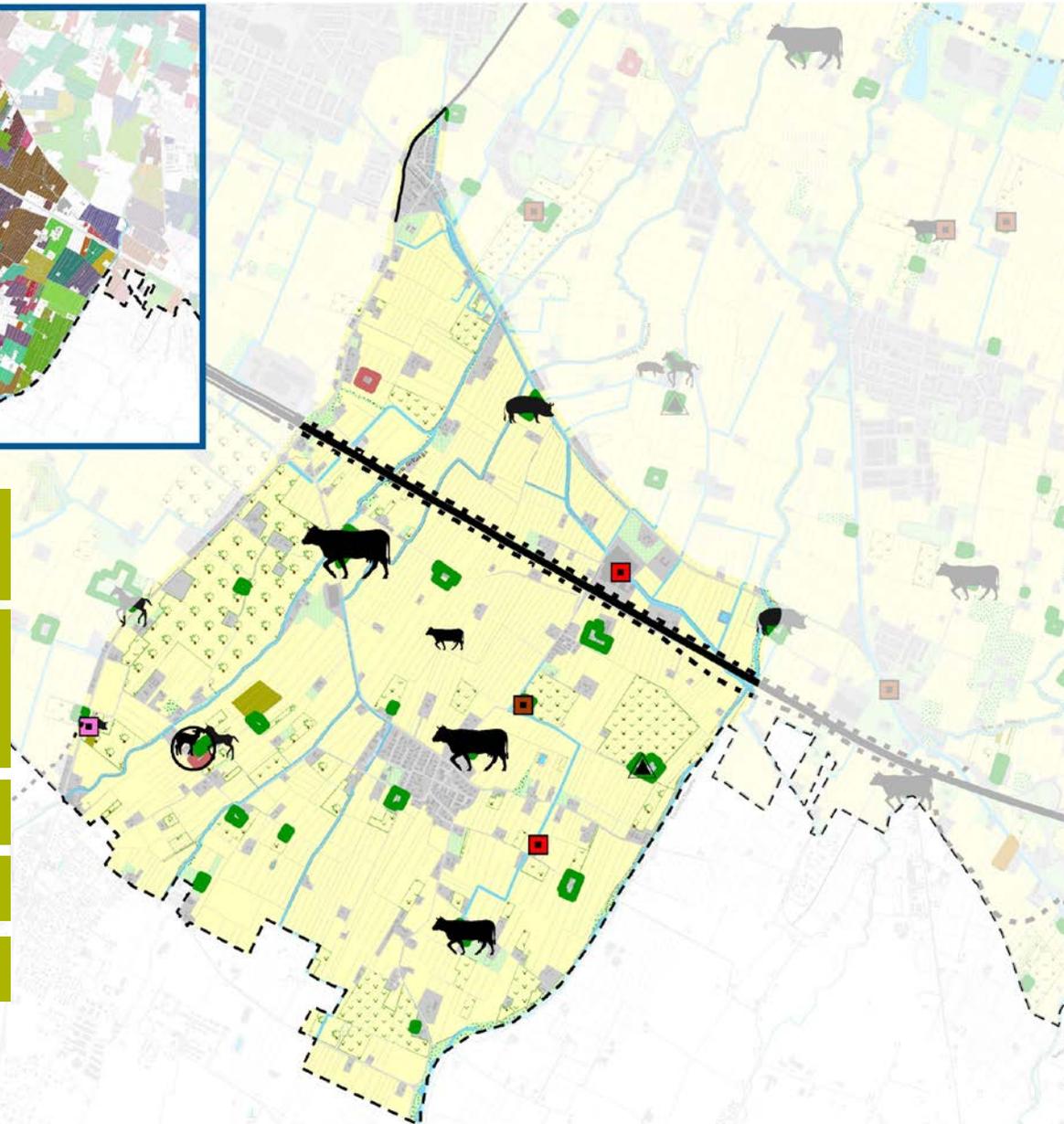
➤ Insedimenti connessi alla PRODUZIONE AGRICOLA

➤ 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
- Spaccio aziendale
- Acetaia
- Mercato ortofruitticolo
- Cantina
- Agriturismo
- Caseificio
- Lavorazione carni
- Fattoria didattica
- Lavorazione frutta

- Allevamenti**
ovicapri, bovini, suini, equidi
-

Sistema culturale

- Seminativi semplici/Aree agricole eterogenee
- Colture orticole in pieno campo/serra/tunnel
- Prati stabili
- Arboricoltura da legno
- Vigneti
- Frutteti

Aree boscate

- Vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione
- Boschi di latifoglie/Boschi ripariali/Impianto di conifere

Sistema delle acque

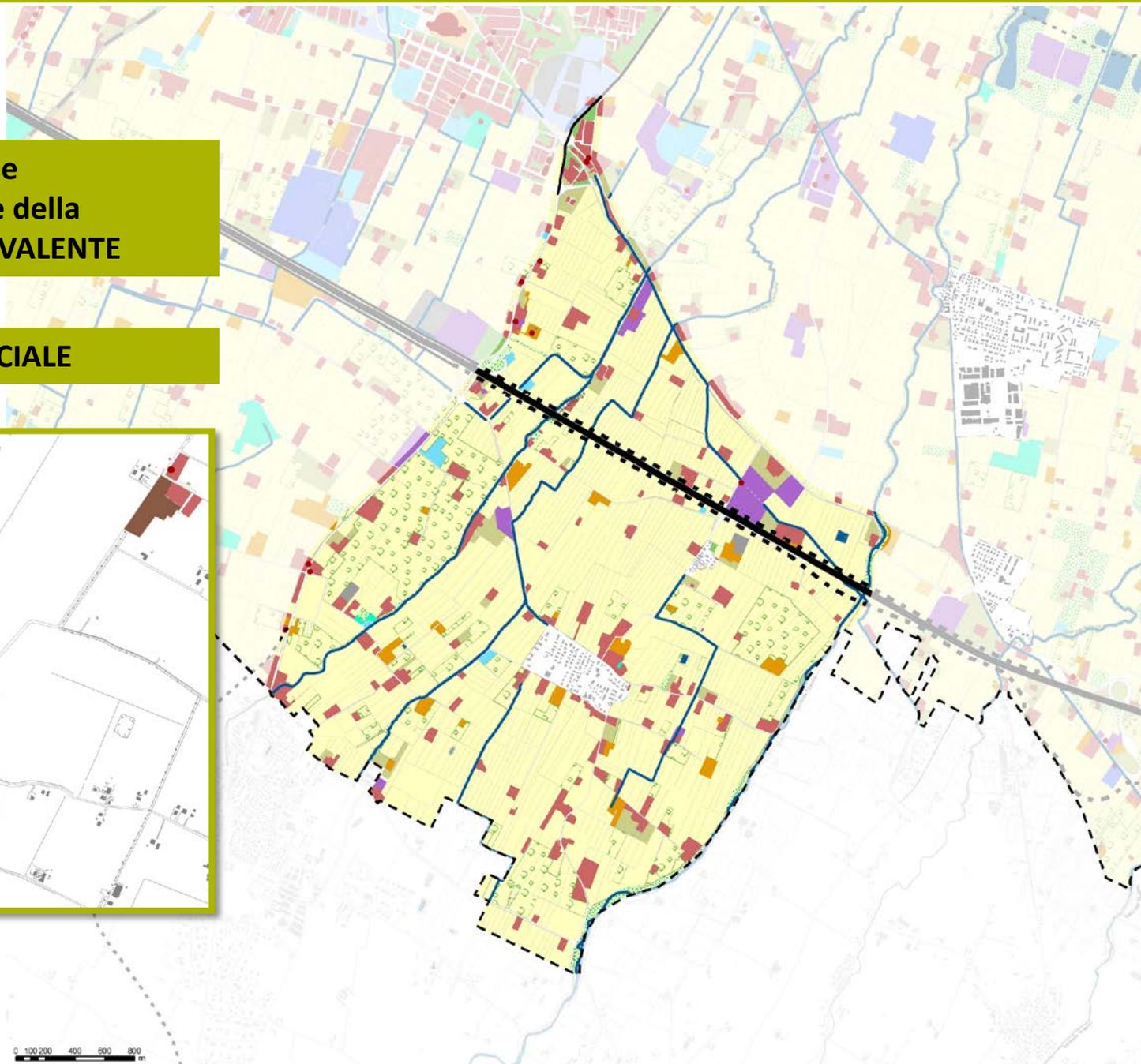
- Laghi/Corsi d'acqua e reticolo irriguo
- Altri bacini
- Aree umide interne/Argini/Alvei di fiume con vegetazione

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

➤ **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
- 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

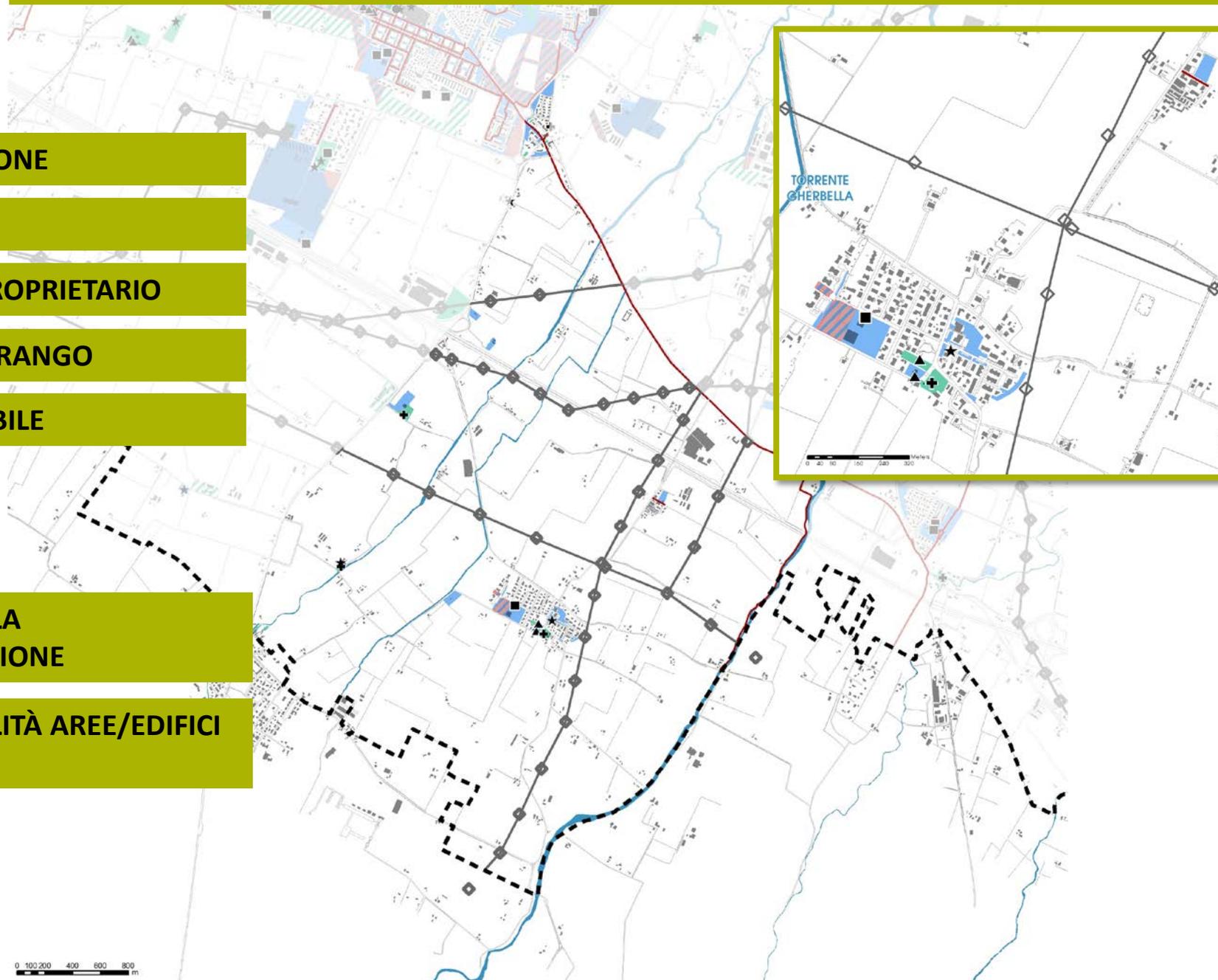
➤ DISTRIBUZIONE

➤ TIPOLOGIA

➤ ASSETTO PROPRIETARIO

➤ REGOLA DI RANGO

➤ RETE CICLABILE

➤ STATO DELLA
PIANIFICAZIONE➤ DISPONIBILITÀ AREE/EDIFICI
PUBBLICI**Tipologia delle dotazioni**

- ★ Sanità, associazioni
- + Culto
- Cultura
- Impianti Sportivi
- ◆ Istituzioni, Sicurezza
- ▲ Istruzione

Attrezzature e spazi collettivi pubblici

- Rango urbano
- Rango locale

Attrezzature e spazi collettivi di uso pubblico

- Rango urbano
- Rango locale

**Aree di previsione del piano vigente
per attrezzature e spazi collettivi**

- ▨ Proprietà comunale
- ▨ Proprietà di terzi

■ Aree/edifici non utilizzati
di proprietà comunale

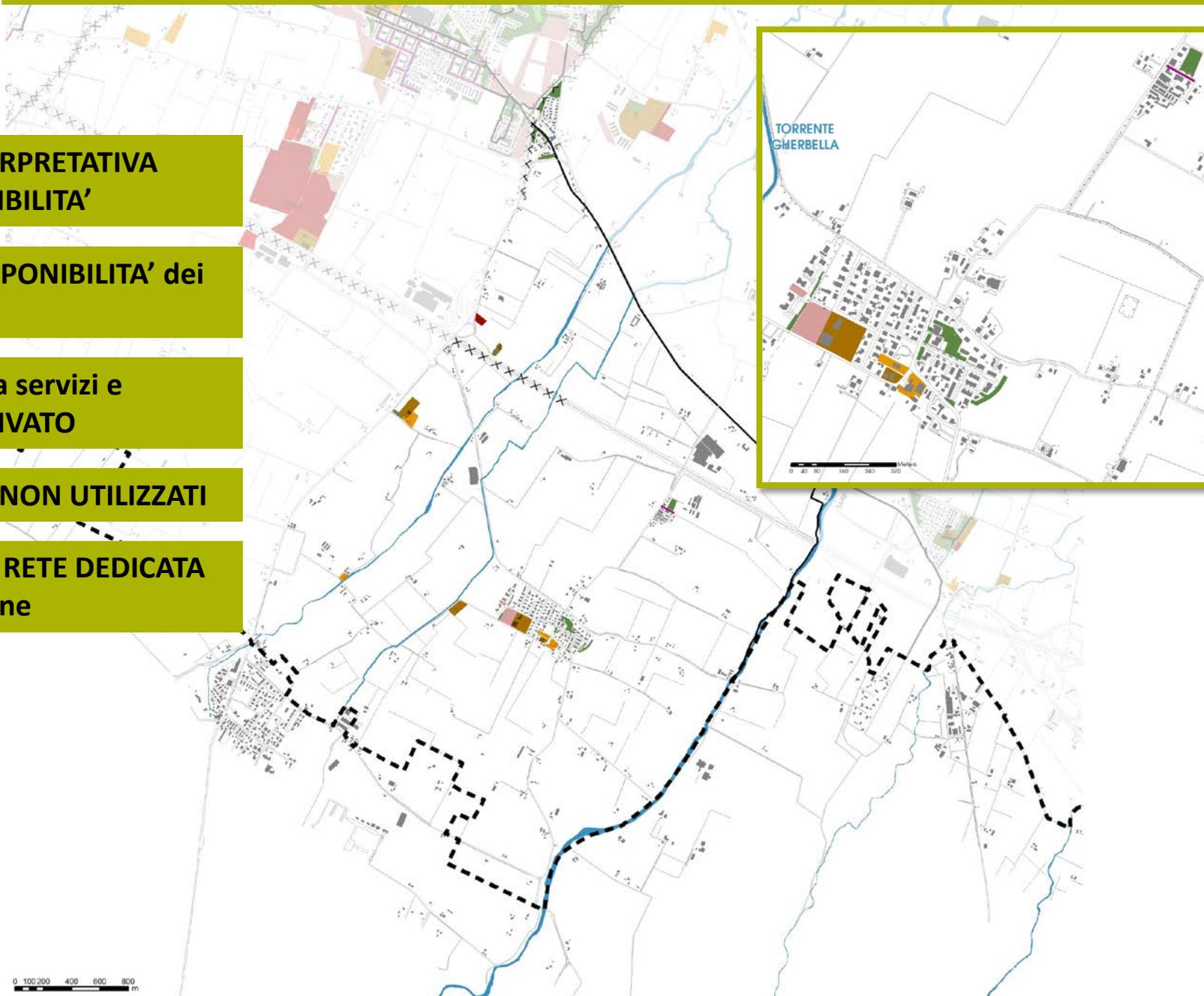
— Connessioni ciclabili

◆ Linee elettriche alta tensione

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

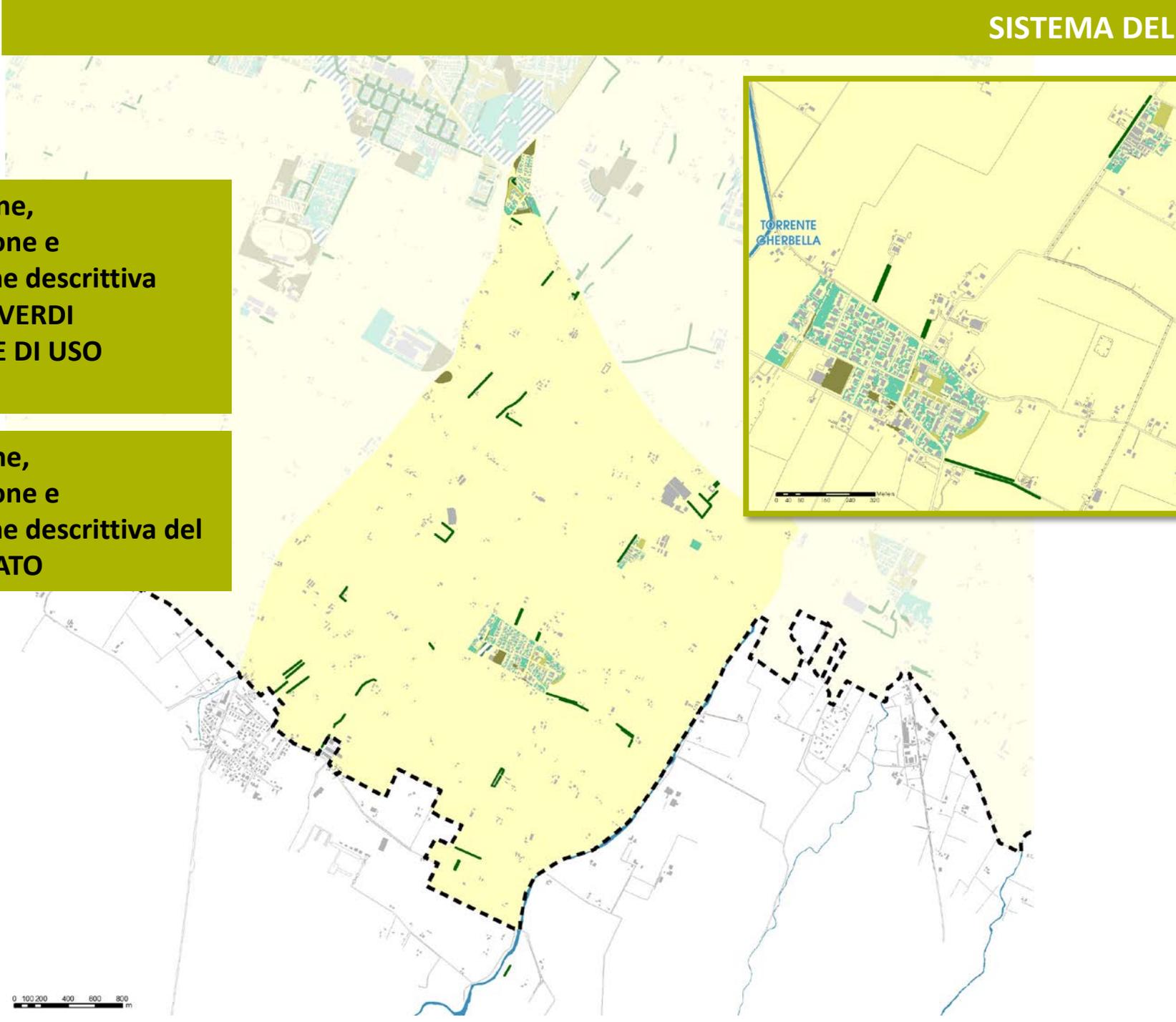
Aree/edifici non utilizzati di proprietà comunale

Tipologia percorsi ciclopeditoni

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

➤ **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

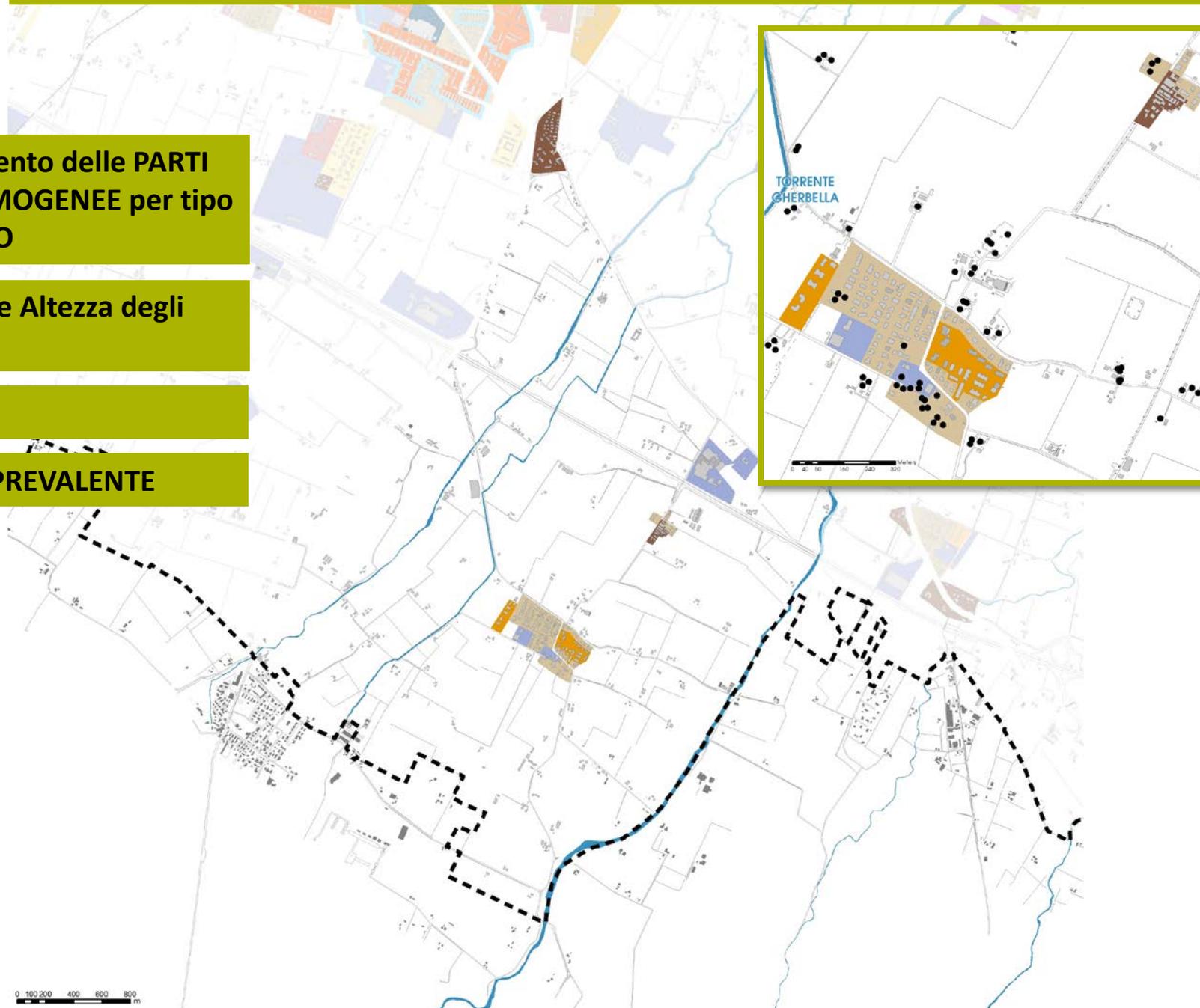
Prima fase

➤ 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

<p>TERRITORIO URBANO</p> <p>TESSUTI</p> <p>TIPOLOGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> In equilibrio Criticità edilizie Criticità edilizie ed urbane: assesto e dotazioni Scarsa permeabilità tra parti urbane Alta densità e carenza di dotazioni Criticità edilizie ed urbane: assesto, dotazioni e funzioni Aree sottoutilizzate Conflittualità diffusa tra parti urbane Criticità urbane In attesa di trasformazione In corso di trasformazione Marginalità Aree interstiziali tra infrastrutture <p>ELEMENTI DI QUALITA'</p> <ul style="list-style-type: none"> Tessuti vocati alla pedonalità diffusa Tessuti con elementi di permanenza Quartieri ad impianto unitario Complessi edilizi ad impianto unitario Blocchi servizi Parchi Landmark Centralità aggregative Elementi di rilevanza storico/architettonica/identitaria Aree con potenzialità strategica <p>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</p> <ul style="list-style-type: none"> Parchi con criticità Fuori scala Sottoutilizzati Dismessi Detrattori 	<p>TERRITORIO RURALE</p> <p>AMBITI</p> <p>TIPOLOGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di interesse ambientale e paesaggistico Fluviale Naturale Ambiti vegetazionali in evoluzione Ambiti agricoli di interesse ambientale E di identità storico culturale E paesaggistico connessi al reticolo idrografico secondario A bassa produttività Ad alta produttività di tipo zootecnico Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo Ambiti agricoli normali A bassa produttività Ad alta produttività di tipo zootecnico Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo Ambiti antropizzati Con potenzialità ambientale <p>ELEMENTI DI QUALITA' DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO RURALE E NATURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualità Potenzialità Attrattori fruitivi - elementi di relazione città/campagna Elementi di rilevanza paesaggistica/identitaria <p>ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortemente antropizzato Degrado Elementi conflittuali con il contesto Aree di impatto infrastruttura in progetto Criticità ambientali Detrattori 	
<p>CONNESSIONI</p> <p>STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Fronti urbani Asse attrezzati Asse di quartiere Fronti urbani potenziali Asse di valenza naturalistica <p>RETE DIFFUSA</p> <ul style="list-style-type: none"> Ciclabili esistenti Ciclabili esistenti di qualità Ciclabili esistenti con criticità Ciclabili in fase di realizzazione (PUMS) Ciclabili mancanti Varchi esistenti critici Varchi esistenti Barriere 	<p>CONNESSIONI</p> <p>STRUTTURA ECOLOGICA E DELLE ACQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Fasce fluviali principali Fasce fluviali secondarie Bacini d'acqua Reticolo corsi d'acqua minori Pozzi acquedottistici Asse potenziali Fasce vegetazionali potenziali Discontinuità da preservare <p>RETE FRUITIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> Direttici principali rete ciclabile Asse con potenzialità Asse stradali con criticità <p>INFRASTRUTTURE</p> <ul style="list-style-type: none"> Autostrada di progetto Extraurbana principale di progetto Progetto ferrovia Marzaglia-Dinazzano Barriera ferroviaria rialzata 	
<p>RELAZIONI</p> <p>MARGINI INTERNI</p> <ul style="list-style-type: none"> Relazioni di conflitto Assenza di relazioni 	<p>MARGINI URBANI</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite città consolidata 	<p>RELAZIONI</p> <p>MARGINI ESTERNI</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenzialità di relazione tra città e campagna



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
TESSUTI	AMBITI
TIPOLOGIE	TIPOLOGIE
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
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
Marginalità	Ad alta produttività di tipo zootecnico
Aree interstiziali tra infrastrutture	Ad alta produttività di tipo frutticolo/viticolo
ELEMENTI DI QUALITA'	Ambiti antropizzati
Tessuti vocati alla pedonalità diffusa	Con potenzialità ambientale
Tessuti con elementi di permanenza	ELEMENTI DI QUALITA' DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO RURALE E NATURALE
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	ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO
Centralità aggregative	Fortemente antropizzato
Elementi di rilevanza storico/architettonica/identitaria	Degrado
Aree con potenzialità strategica	Elementi conflittuali con il contesto
ELEMENTI DI DECADIMENTO-DEGRADO	Aree di impatto infrastruttura in progetto
Parchi con criticità	Criticità ambientali
Fuori scala	Detrattori
Sottoutilizzati	
Dismessi	
Detrattori	
CONNESSIONI	CONNESSIONI
STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE	STRUTTURA ECOLOGICA E DELLE ACQUE
Fronti urbani	Fasce fluviali principali
Asse attrezzati	Fasce fluviali secondarie
Asse di quartiere	Bacini d'acqua
Fronti urbani potenziali	Reticolo corsi d'acqua minori
Asse di valenza naturalistica	Pozzi acquedottistici
RETE DIFFUSA	Asse potenziali
Ciclabili esistenti	Fasce vegetazionali potenziali
Ciclabili esistenti di qualità	Discontinuità da preservare
Ciclabili esistenti con criticità	RETE FRUITIVA
Ciclabili in fase di realizzazione (PUMS)	Direttici principali rete ciclabile
Ciclabili mancanti	Asse con potenzialità
Varchi esistenti critici	Asse stradali con criticità
Varchi esistenti	INFRASTRUTTURE
Barriere	Autostrada di progetto
	Extraurbana principale di progetto
	Progetto ferrovia Marzaglia-Dinazzano
	Barriera ferroviaria rialzata
RELAZIONI	RELAZIONI
MARGINI INTERNI	MARGINI ESTERNI
Relazioni di conflitto	Potenzialità di relazione tra città e campagna
Assenza di relazioni	
Limite città consolidata	

