

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP
Maria Sergio

PUG | Approvazione | ST | Elaborato

ST2.7.30

**LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI
30 - Tre Olmi Freto**

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

responsabile ufficio PUG

Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica

Giulia Ansaloni

sistema insediativo, città pubblica e produttivo

Vera Dondi

sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio

Paola Dotti

valutazione del beneficio pubblico, 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

Barbara Ballestri

Nilva Bulgarelli

Francesco D'Alesio

Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione

Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico

Marco Bisconti

Ufficio Progetti urbanistici speciali

Morena Croci - responsabile ufficio

sistema informativo territoriale, cartografia

Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

Ufficio amministrativo pianificazione

Susanna Pivetti - responsabile del servizio

Antonella Ferri, Maria Ginestrino

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative**

Michele A. Tropea - dirigente 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 trasformazioni edilizie**

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

Ufficio attività edilizia

Marcella Garulli - responsabile ufficio

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici**

Roberto Bolondi

Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città

Giulia Severi

Settore LL.PP. e manutenzione della città

Gianluca Perri

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 e pari opportunità

Patrizia Guerra

Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione

Annalisa Righi

Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione

Luca Salvatore

in particolare per i seguenti ambiti:

mobilità

Guido Calvarese, Barbara Cremonini

inquinamento acustico ed elettromagnetico

Daniela Campolieti

sistema storico - archeologico

Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale	Sandra Vecchiatti
città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica	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
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-XPRT 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

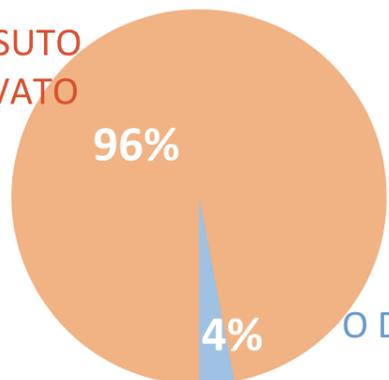
30 TRE OLMI - FRETO



Il fascicolo della strategia di prossimità del rione è così strutturato: analisi dello stato di fatto su spazi e utilizzo della città pubblica, sistema del verde pubblico e privato, sistema delle connessioni e stato funzionale. Seguono la carta della trasformabilità e la strategia locale, che declina obiettivi e prestazioni attesi per la città pubblica. Nella mappa e nei testi descrittivi si traducono e contestualizzano quelle situazioni ed elementi che si ritiene debbano giocare un ruolo nell'incremento della qualità della città di prossimità, ma anche quali opportunità per ripensare i sistemi complessivi di Modena. Il fascicolo si conclude con una progettualità guida, esemplificativa e non esaustiva delle potenziali riqualificazioni possibili.

Le Piattaforme Pubbliche e i Rioni costituiscono il riferimento per le trasformazioni diffuse e complesse del territorio. I rioni costituiscono l'ambito territoriale e strategico di riferimento per ogni proposta di intervento, ciascuna trasformazione (in particolare quelle al margine del perimetro rionale) dovrà considerare non solo il rione in cui si inserisce ma anche quelli limitrofi. Le Piattaforme Pubbliche e le loro strategie costituiscono un ulteriore riferimento per gli interventi con ricadute ad ampia scala o che agiscono all'interno o in prossimità delle Piattaforme stesse.

TESSUTO
PRIVATO



CITTÀ PUBBLICA
O DI USO PUBBLICO

SUPERFICIE: 680,61 HA

RESIDENTI: 1.177 UNITÀ

- 0 - 18 anni: 148 unità
- 19 - 64 anni: 746 unità
- over 65: 283 unità



Il rione **Tre Olmi - Freto** si colloca nella parte Nord-Ovest del territorio modenese ed è attraversato in tutta la sua larghezza dalla linea ferroviaria Milano-Bologna. Nel suo margine a Sud è delimitato dalla Tangenziale Nord Luigi Pirandello, mentre a Nord è il fiume Secchia che, con le sue anse, lo contorna. Nella sua parte più ad Ovest termina con l'Autostrada del Sole. La frazione che lo connota è Tre Olmi, che si raggiunge da Modena attraverso strada Barchetta del rione Madonnina.



Rete fruitiva e del tempo libero

-  attività culturali / museo / eventi
-  pesca sportiva
-  circolo ippico
-  autodromo / aeroporto
-  reticolo viario mobilità lenta
-  assi con potenzialità

Identità del territorio

-  ponte
-  ponte su aste fluviali principali
-  pozzo irriguo
-  manufatto idraulico di pregio
-  oratorio / cappella
-  maestà / tabernacoli / edicole votive / nicchie
-  monumento / cippo / stele
-  portale
-  mulino storico
-  fornace
-  ex caseificio
-  casa padronale / villa
-  impianto lavorazione inerti
-  casa cantoniera | ex stazione ferroviaria | stazione ferroviaria
-  elementi di rilevanza ambientale
-  elemento distintivo verticale
-  torre colombaia
-  torre campanaria
-  alberi isolati
-  canali storici
-  riferimenti dell'identità della comunità

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
-  zone umide interne
-  bacini d'acqua
-  corsi d'acqua e reticolo irriguo
-  argini / alvei di fiumi e torrenti con vegetazione

Il rione Tre Olmi-Freto si caratterizza per il rapporto con il fiume Secchia e per la forte presenza di elementi identitari e di riferimento per la comunità. Tutta la parte Nord del rione è caratterizzata dal passaggio del fiume Secchia, dai suoi argini e dalle anse in questa area. All'interno degli argini sono presenti, oltre al fiume, anche diverse aree boscate e aree golenali che caratterizzano l'ambiente e il paesaggio e costituiscono un corridoio ecologico di primaria importanza per l'intero territorio comunale. Oltre al Secchia sono presenti canali minori come il canale di Freto, che assume anche una forte valenza storico-identitaria, e il canalazzo di Freto che si immette in Secchia in un nodo idraulico caratteristico.

Sono presenti inoltre alcuni bacini d'acqua, sia ad Ovest verso il fiume che verso Est. Questi ultimi rappresentano un punto di attrazione in quanto legati all'area in cui si svolgono diversi eventi e concerti. Come detto numerosi sono i manufatti particolarmente significativi dal punto di vista identitario: qui si trovano infatti numerose ville tutelate con giardini storici, un ponte di pregio oltre al vicino Ponte Alto, un vecchio mulino, pilastri votivi (ben sei), oratori e cappelle, quattro cippi a memoria della storia locale.

Il rione è anche segnato dalla presenza dell'infrastruttura ferroviaria che crea una barriera piuttosto significativa collocandosi a ridosso del fiume e caratterizzandosi in questo tratto per la confluenza di diversi rami: il suo passaggio da quota rialzata a interrata costituisce una forte barriera fisica e visiva.

Nella parte Sud-Ovest il rione è anche intercettato dalla previsione della nuova viabilità di raccordo tra la tangenziale, l'autostrada A1 e il previsto prolungamento dell'autostrada del Brennero fino a Sassuolo.

Per quanto riguarda il sistema delle reti, nel rione è presente una rete diffusa di piste ciclabili e di percorsi utilizzabili come tali. Tra tutti spiccano il percorso Secchia, che corre sull'argine del fiume, e il percorso che dalla città, attraversando il fiume in sede propria, si collega con Campogalliano. Entrambi sono di grande rilevanza paesaggistica e sempre molto frequentati. Si specifica che il secondo, per un breve tratto, necessita di interventi per una maggiore continuità con il resto del tracciato.

Dal punto di vista del paesaggio agrario, nel rione sono presenti alcuni frutteti e vigneti oltre ad aree ad arboricoltura da legno situate in golena.

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

PAESAGGIO RURALE, RISORSE E IMPATTI

Paesaggio rurale

vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione / rimboscimenti recenti

filari di alberi

Coltivazioni arboree

vigneti

frutteti

Aree boscate

arboricoltura da legno / vivai

boschi planiziali a prevalenza di farnie e frassini

boschi a prevalenza di salici e pioppi

aree verdi

altri suoli permeabili

Infrastrutture e attività antropiche

extraurbana principale

extraurbana principale di progetto

linea ferroviaria a quota suolo

linea ferroviaria rialzata

progetto raccordo Dinazzano

assi stradali critici per la fruizione lenta

linee elettriche alta tensione

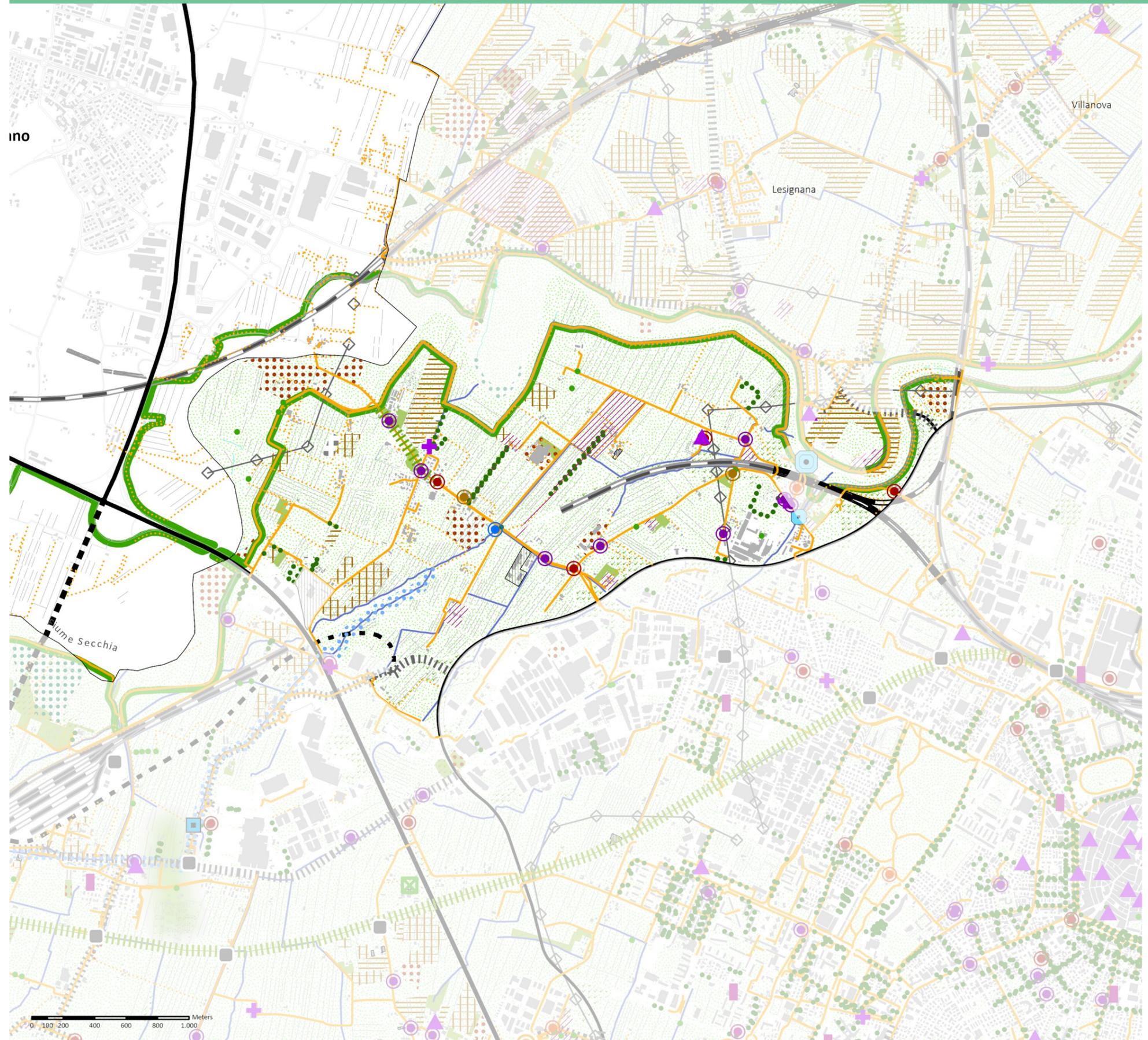
tralicci linee elettriche alta tensione

elementi conflittuali con il contesto

impianti fotovoltaici / impianti tecnologici

aree estrattive attive

perimetro comunale



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

Il territorio agricolo è esteso ha 467,6 e rappresenta il 68,7% della superficie totale, mentre il 19,3% è interessato da tessuto antropizzato, il 6,8% da aree boscate ed il 5,2% dal sistema delle acque.

L'ordinamento colturale prevalente è quello estensivo connesso all'allevamento di bovini e suini, con presenza rilevante di frutteti/vigneti. Le colture sono così distribuite: seminativi ha 443,6 - Frutteti ha 23,4 - Vigneti ha 7,3 - Arboricoltura da legno ha 13,3. Le Aziende agricole operanti nel rione sono 31, di cui 14 hanno la sede nel rione. Il loro indirizzo colturale prevalente risulta: 3 estensive, 2 viticole/frutticole, 4 allevamento bovini, 2 allevamento suini, 2 florovivaistiche, 1 misto.

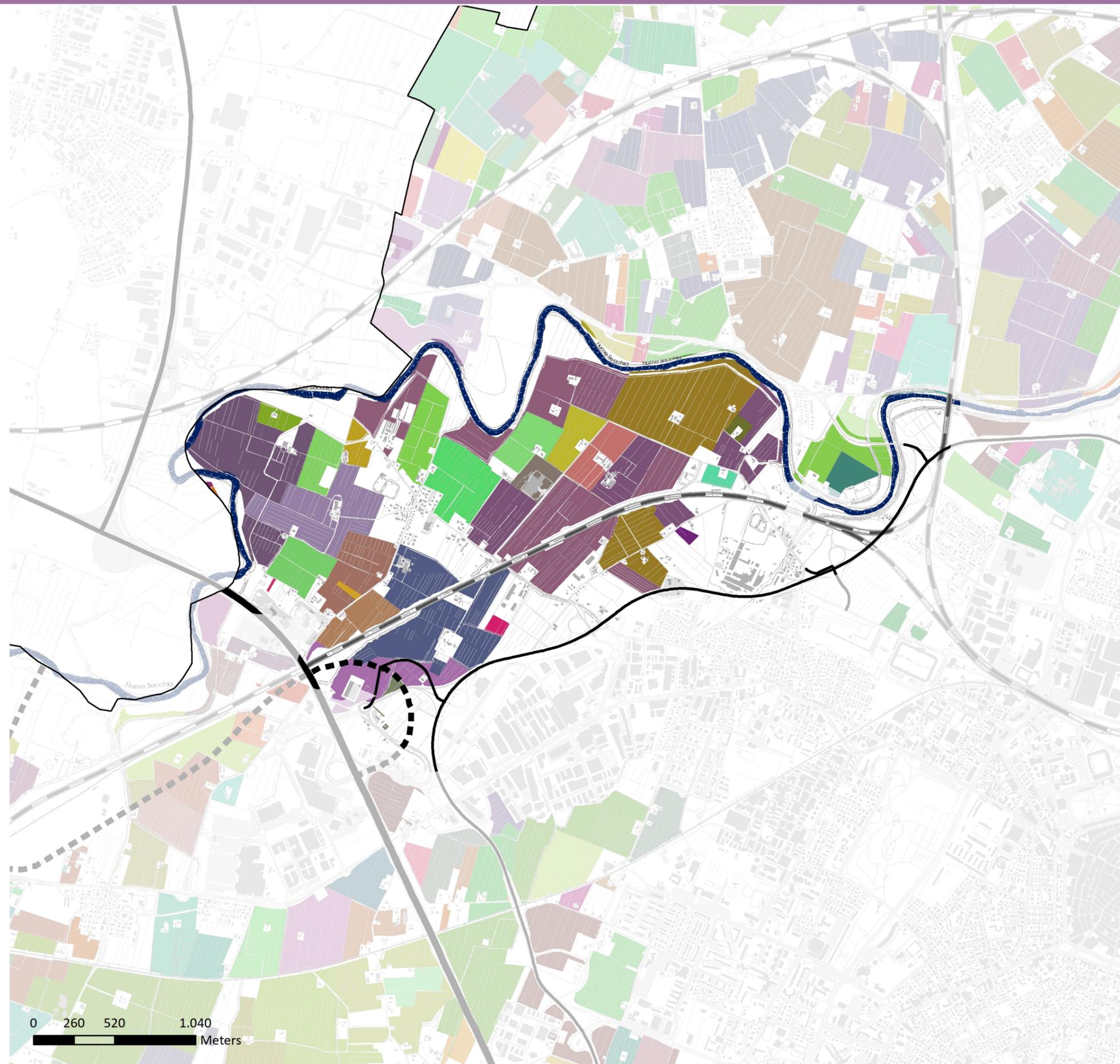
La suddivisione della superficie delle aziende agricole: 1 rientrano tra 2-5 ha, 6 rientrano tra 5-10 ha, 3 rientrano tra 10-30 ha, 4 rientrano tra 30-100 ha, non sono presenti aziende che superano i 100 ha.

Sono presenti 6 allevamenti, di cui 1 di suini (6000 capi) e 4 di bovini (1 da 15 a 40 capi, 3 oltre i 100 capi).

Delle 14 aziende presenti solo 9 sono dotate di centro aziendale attivo.

Le aziende agricole presenti coprono il 57% del territorio agricolo del rione, mentre la rimanente parte è coltivata da aziende con centro aziendale in altri rioni o fuori comune.

Sono presenti 2 importanti realtà florovivaistiche.



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

AGRICOLTURA: AZIENDE AGRICOLE, ATTIVITÀ E COLTIVAZIONI

Insedimenti connessi alla produzione agricola

-  centri aziendali
-  serre
-  meccanizzazione agricola
-  impianti interaziendali

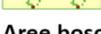
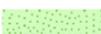
Attività aziendali multifunzionali e di trasformazione

-  mulini industriali
-  acetaia
-  cantina
-  caseificio
-  lavorazione carni
-  lavorazione frutta
-  spaccio aziendale
-  mercato ortofrutticolo
-  agriturismo
-  fattoria didattica

Allevamenti

-  ovicapri/bovini/suini/equidi

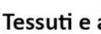
Sistema colturale

-  prati stabili
-  seminativi semplici / aree agricole eterogenee
-  colture orticole
-  vigneti
-  arboricoltura da legno / vivai
-  frutteti

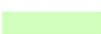
Aree boscate

-  vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione / rimboschimenti recenti
-  boschi prevalenza salici-pioppi / boschi planiziali prevalenza farnie-frassini

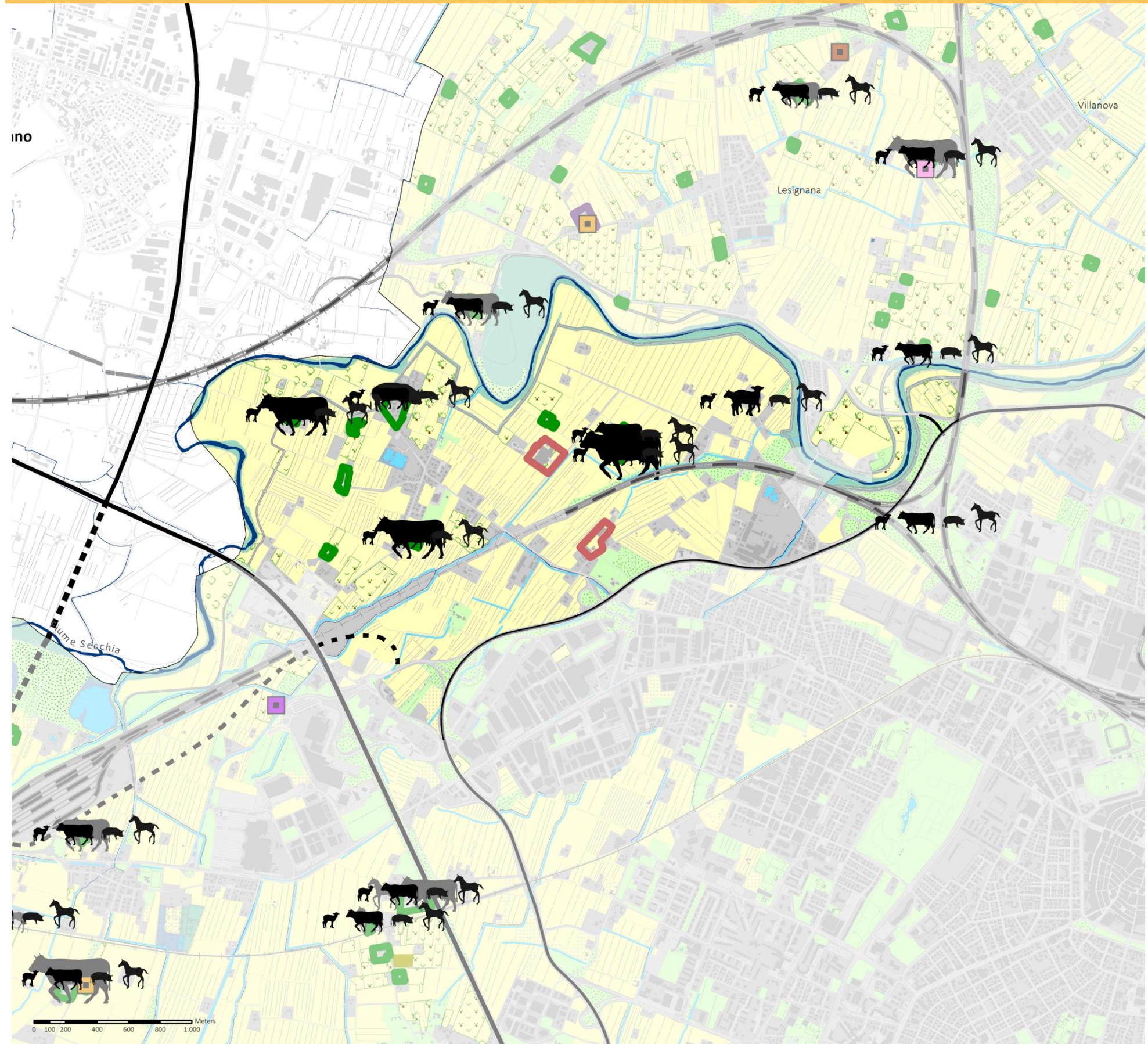
Sistema delle acque

-  corsi d'acqua e reticolo irriguo / laghi
-  bacini d'acqua
-  alvei di fiumi e torrenti con vegetazione / argini / zone umide interne

Tessuti e aree antropizzati

-  aree estrattive attive / cantieri e scavi / suoli rimaneggiati e artefatti
-  tessuto antropizzato / strade / ferrovie / impianti fotovoltaici e tecnologici
-  aeroporto / ippodromi / autodromi
-  aree verdi pubbliche e private / aree ricreative e sportive / ville / prati

 perimetro comunale



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

CITTÀ PUBBLICA - spazi e utilizzo

Il rione Tre Olmi - Freto si qualifica quale territorio del margine amministrativo di Modena Ovest e riserva esigue aree pubbliche. Una di queste è la bocciofila di Tre Olmi su strada Barchetta, che oltre ad essere dotata di un ampio parcheggio, ha sul proprio retro un'ampia area verde con qualche attrezzatura. La chiesa di Freto con il cimitero posta su strada Nuova di Freto è il punto di riferimento religioso anche della frazione di Tre Olmi. Da sottolineare, anche se non è un'area pubblica, la grande area ad attrezzature posta in località Ponte Alto, dove vengono svolte saltuariamente manifestazioni pubbliche di notevole impatto territoriale. Rilevante la rete di ciclabili che costeggiano il fiume Secchia e connettono il nucleo insediativo di Tre Olmi con il capoluogo.

- Tipologia delle dotazioni**
- ★ sanità e associazioni socio-sanitarie
 - ✚ culto
 - cultura
 - impianti sportivi
 - ◆ istituzioni, sicurezza
 - ▲ istruzione
- Dotazioni territoriali pubbliche**
- rango urbano
 - rango locale
- Dotazioni territoriali di uso pubblico**
- rango urbano
 - rango locale
- aree libere di proprietà comunale
- connessioni ciclabili esistenti
- linee elettriche alta tensione

SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Questo rione frazionale propone un carattere quasi totalmente agricolo. Il sistema del verde è contraddistinto, come spesso accade nelle frazioni minori, dal verde dei giardini privati molto ampi e ricchi di vegetazione. L'area dietro la bocciofila dei Tre Olmi, il parco Venturelli, è l'unica area verde pubblica attrezzata della frazione. Da segnalare le fasce di forestazione a mitigazione della linea ferroviaria e altre aree destinate a dotazioni ecologico ambientali. Nel territorio agricolo sono presenti alcuni filari alberati che segnano il paesaggio naturale del rione.

- Spazi verdi di fruizione**
- parco urbano
 - parco di quartiere
 - area verde
- Comfort ecologico ambientale**
- dotazioni ecologico ambientali
 - terreni incolti pubblici
 - altri suoli permeabili
 - filari alberati
 - territorio rurale

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

CITTÀ PUBBLICA - Accessibilità e percorsi

La tipologia dei servizi presenti è coerente con la loro accessibilità. L'area della bocciolina dei Tre Olmi è facilmente raggiungibile dalla frazione, sia a piedi che in bicicletta. Cosa è diversa per la chiesa di Freto, posizionata più ad Ovest e isolata in campagna, non dotata di un collegamento pedonale con la frazione ma raggiungibile esclusivamente in auto e in bicicletta percorrendo strada Nuova di Freto, non molto trafficata. Da evidenziare che la località di Tre Olmi è stata collegata a Modena con una ciclabile che costeggia via Barchetta fino alla Madonnina, la quale permette anche una mobilità lenta verso la frazione.

- Accessibilità tessuto pubblico**
- condizionata
 - libera
 - negata
- Accessibilità tessuto uso pubblico**
- condizionata
 - libera
 - negata
- aree libere di proprietà comunale
- Tipologia percorsi ciclabili**
- propria veicolo
 - propria veicolo e pedone
 - riservata su carreggiata
 - riservata su marciapiede
 - varchi
 - barriere

STATO FUNZIONALE

Due gli insediamenti presenti nel rione: Tre Olmi, ad Ovest, si connota quale nucleo edificato prevalentemente residenziale, mentre a Nord-Ovest della frazione si concentrano aree di discrete dimensioni destinate a funzioni di terziario, servizi/attrezzature di quartiere e verde privato. Il secondo agglomerato, a Sud-Est in località Ponte Alto, compreso ed isolato tra ferrovia e tangenziale, è costituito da un'ampia area a servizi ed attrezzature utilizzata per eventi e spettacoli di carattere comunale e sovracomunale e da un quartiere satellite residenziale. I suoli agricoli sono costellati da insediamenti produttivi agricoli di medie dimensioni ed alcuni nuclei edificati residenziali sparsi di poca rilevanza.

- Ambito urbano**
- residenza mista
 - produttivo misto
 - terziario misto
 - altre aree verdi
 - verde di quartiere
 - verde urbano
 - servizi/attrezzature urbane
 - servizi/attrezzature di quartiere
 - servizi privati
 - contenitori dismessi
 - parcheggi e strade
- Aree non attuate ad attrezzature e spazi collettivi**
- proprietà comunale
 - proprietà privata
- Aree non attuate altre funzioni**
- proprietà comunale
 - proprietà privata
- Polarità di quartiere**
- esercizi di vicinato
 - centri di vicinato
 - assi commerciali
- Strutture di vendita**
- piccole
 - medie
 - grandi
- Territorio rurale**
- ambito agricolo

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



Il rione Tre Olmi-Freto ha una forte caratterizzazione ambientale e paesaggistica determinata dalla presenza del Secchia.

Le emergenze della sintesi:

- il fiume Secchia: la presenza del fiume e di ampie aree golenali determina un ambiente e un paesaggio di notevole pregio, caratterizzato dall'acqua e dalla vegetazione ripariale. Forte è la sua valenza ecologica e di attrattore fruitivo;
- il canale storico e i canali minori: nella zona Sud del rione scorre il canale di Freto che, insieme agli altri canali, alcuni dei quali confluiscono nel fiume, caratterizza il paesaggio anche per la presenza di ponti e manufatti idraulici;
- la struttura ecologica: la presenza del fiume determina anche la forte potenzialità dell'area dal punto di vista ecologico sia per il corridoio che segue il corso d'acqua sia per le aree ancora non edificate che si relazionano direttamente con il fiume. In questo senso rappresentano una grande potenzialità naturale e ambientale, data la loro vicinanza al Secchia, i bacini d'acqua posti al limite dei tre Olmi;
- le criticità: nella zona Sud del rione si trovano gli edifici di un allevamento dismesso che attualmente risultano elementi conflittuali con il contesto ma che, se adeguatamente recuperati, possono far parte del sistema ambientale e fruitivo del rione. Sono presenti inoltre due aree ospitanti pannelli fotovoltaici che, seppur di piccole dimensioni, sono indicativi della forte antropizzazione del territorio. Da ultimo si evidenzia la presenza a ridosso degli argini fluviali di un allevamento che, con i suoi lagoni di accumulo, rappresenta una criticità ambientale a causa di possibili sversamenti o infiltrazioni di elementi inquinanti;

- gli elementi di potenzialità ambientale e di rilievo paesaggistico: la presenza di bacini d'acqua in un'area limitrofa al fiume permette, se adeguatamente potenziati, di creare un nodo ecologico dalle elevate potenzialità ambientali e fruibili. Allo stesso modo la parte Est del rione, in cui sono presenti le aree di mitigazione delle opere ferroviarie, si presta ad essere nodo ecologico in sinergia con l'area fluviale. Nella zona Sud è inoltre presente un immobile tutelato di rilievo paesaggistico;

- la rete delle infrastrutture: il rione è in parte attraversato dalla linea ferroviaria che in questa zona presenta anche una confluenza ed è in parte in rilevato per poi scendere di quota fino ad essere interrata. Questo cambio di quota crea un forte impatto visivo oltre ad essere una barriera fisica. L'area Sud Ovest è inoltre interessata dalle opere legate alla realizzazione del collegamento tra la tangenziale, che chiude il rione a Sud, e il nuovo ramo autostradale Modena-Sassuolo;

- i percorsi ciclabili: il rione è attraversato da due dorsali della rete ciclabile cittadina, il percorso Secchia che si sviluppa sull'argine del fiume e il percorso che dalla città, attraversando il fiume, si collega a Campogalliano. Entrambi sono di primaria rilevanza paesaggistica e, dato il loro elevato utilizzo, possono essere il volano per incrementare la fruizione dell'intera area;

- i suoli agricoli: il rione per la parte a Nord della linea ferroviaria è caratterizzato per il rapporto con il fiume e pertanto è identificato come ambito agricolo di interesse ambientale ad alta produttività di tipo zootecnico; a Sud della linea ferroviaria è considerato ambito agricolo normale ad alta produttività di tipo zootecnico. La zona più a Est del rione, caratterizzata dalla presenza delle infrastrutture e delle fasce di ambientazione, non ha funzioni agricole ma è ambito vegetazionale in evoluzione.

CITTÀ STORICA

- CS1 centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
- CS2 tessuti sulle mura
- CS3 tessuto storico composito
- CS4 tessuto della città giardino
- CS5 tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario

edifici storici diffusi

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- ◆ manufatti di valore storico testimoniale

CITTÀ DA QUALIFICARE

prevalentemente residenziale

- CQ1 tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica
- CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa
- CQ3 tessuti generati da progetti unitari

prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale

- CQ5 tessuti produttivi manifatturieri
- CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali
- CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali
- CQ8 tessuti terziari

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

- aree con piani particolareggiati

CITTÀ DA RIGENERARE

- edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
- distributori da dismettere
- aree di trasformazione ecologico-ambientale
- tessuti da rigenerare
- assi commerciali
- sistema funzionale della via Emilia

CITTÀ PUBBLICA

- CP1 tessuti ad alta specializzazione
- CP2 aggregazioni di servizi pubblici
- aree a servizi privati
- aree per distributori
- distributori

AREE PER LA MOBILITÀ

- viabilità e parcheggi

TERRITORIO RURALE

- TR1 periurbano
- TR2 perifluviale
- TR3 produttivi specializzati

insediamenti storici

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- ◆ manufatti di valore storico testimoniale

riqualificazione ambientale e paesaggistica

- aree da bonificare

insediamenti strategici

- attrezzature territoriali
- vetrina dell'agro-alimentare
- impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

- reticolo idrografico
- aree boscate

elementi da potenziare e strutturare

- corridoio strutturale
- corridoio secondario
- aree da forestare
- ex cave da ripristinare

- nodi critici

TERRITORIO URBANIZZATO

- perimetro del territorio urbanizzato

TERRITORIO COMUNALE

- confine comunale

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

I criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica

Connessioni da potenziare e da realizzare

Nel sistema infrastrutturale del rione si individua lungo stradello Cenna l'opportunità di qualificare la connessione strategica di collegamento tra il nucleo abitato e i percorsi ciclabili verso la Secchia, al fine di migliorare anche la fruibilità complessiva dell'intero contesto.

Tale obiettivo può essere perseguito mediante azioni diffuse di riassetto della sezione stradale a favore di una migliore e più sostenibile fruizione lenta, in cui siano garantite l'accessibilità universale, la risoluzione delle interferenze critiche tra le diverse tipologie di mezzi e la sicurezza dei percorsi.

Aree boscate/forestazione urbana

Si individuano nel rione aree a verde attrezzato non opportunamente connotate, di difficile fruizione o generalmente degradate, che necessitano di interventi diffusi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo, oltre che spazi aperti e adeguatamente consistenti in termini di estensione in cui potenziare, valorizzare o progettare l'impianto arboreo e arbustivo.

L'incremento della qualità ambientale potrà essere raggiunta in seguito ad una valutazione di inserimento nel contesto e all'analisi delle esigenze e delle relazioni circostanti, oltre che mediante la piantumazione di nuovi elementi arborei o l'implementazione dell'arredo. Le strategie, gli obiettivi e le azioni vengono illustrati e sviluppati nell'elaborato ST2.1 "L'infrastruttura verde e blu".

LA CITTÀ PUBBLICA ESISTENTE

-  centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
-  poli sanitari
-  strutture universitarie e ricerca
-  poli scolastici (scuole secondarie di II grado)
-  scuole primarie e secondarie di I grado (progetto Zone Quiete)
-  scuole dell'infanzia
-  nidi d'infanzia
-  polisportive
-  attrezzature culturali principali
-  polarità commerciali
-  centri di vicinato
-  attrezzature / Spazi collettivi
-  dotazioni ecologico-ambientali
-  impianti tecnologici
-  verde di uso pubblico
-  aree boscate
-  immobili dismessi di proprietà comunale disponibili al riuso
-  aree libere di proprietà comunale
-  strade a velocità limitata a 30 km/h
-  connessioni ciclabili esistenti

AZIONI DI QUALIFICAZIONE, POTENZIAMENTO E RIGENERAZIONE CITTÀ PUBBLICA

-  potenziamento delle attrezzature urbane e servizi pubblici
-  potenziamento e qualificazione polarità aggregative locali
-  potenziamento accessibilità fermate TPL
-  progetto a scala locale Zone Quiete
-  riassetto urbano spazi pubblici
-  connessioni da potenziare/realizzare
-  assi commerciali di qualificazione

-  assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica
-  riqualificazione aree verdi
-  aree boscate/forestazione urbana esistenti da potenziare e valorizzare
-  aree boscate/forestazione urbana di nuova progettazione
-  corridoio ecologico 'cardine' da progettare

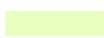
PROGETTI DI STRUTTURA COMPLESSA DELLA CITTÀ PUBBLICA

-  progetti complessi
-  opportunità di trasformazioni complesse
-  potenziamento accessibilità e qualificazione del tessuto specialistico
-  sistema funzionale della via Emilia

INTERVENTI SULLA RETE INFRASTRUTTURALE

-  nuove infrastrutture
-  caselli autostradali
-  nuovi caselli autostradali dell'autostrada Modena-Sassuolo
-  scalo merci di Marzaglia
-  dorsali trasportistiche (PUMS)
-  progetto nuovo Trasporto Pubblico Locale
-  HUB intermodali
-  stazioni ferroviarie secondarie
-  parcheggi scambiatori (PUMS)
-  strade a velocità limitata a 30 km/h in progetto a breve termine (PUMS)
-  ciclabili in progetto (PUMS)

ELEMENTI DEL PAESAGGIO

-  periurbano 'parco città-campagna'
-  perifluviale dei fiumi Secchia Panaro
-  corsi d'acqua

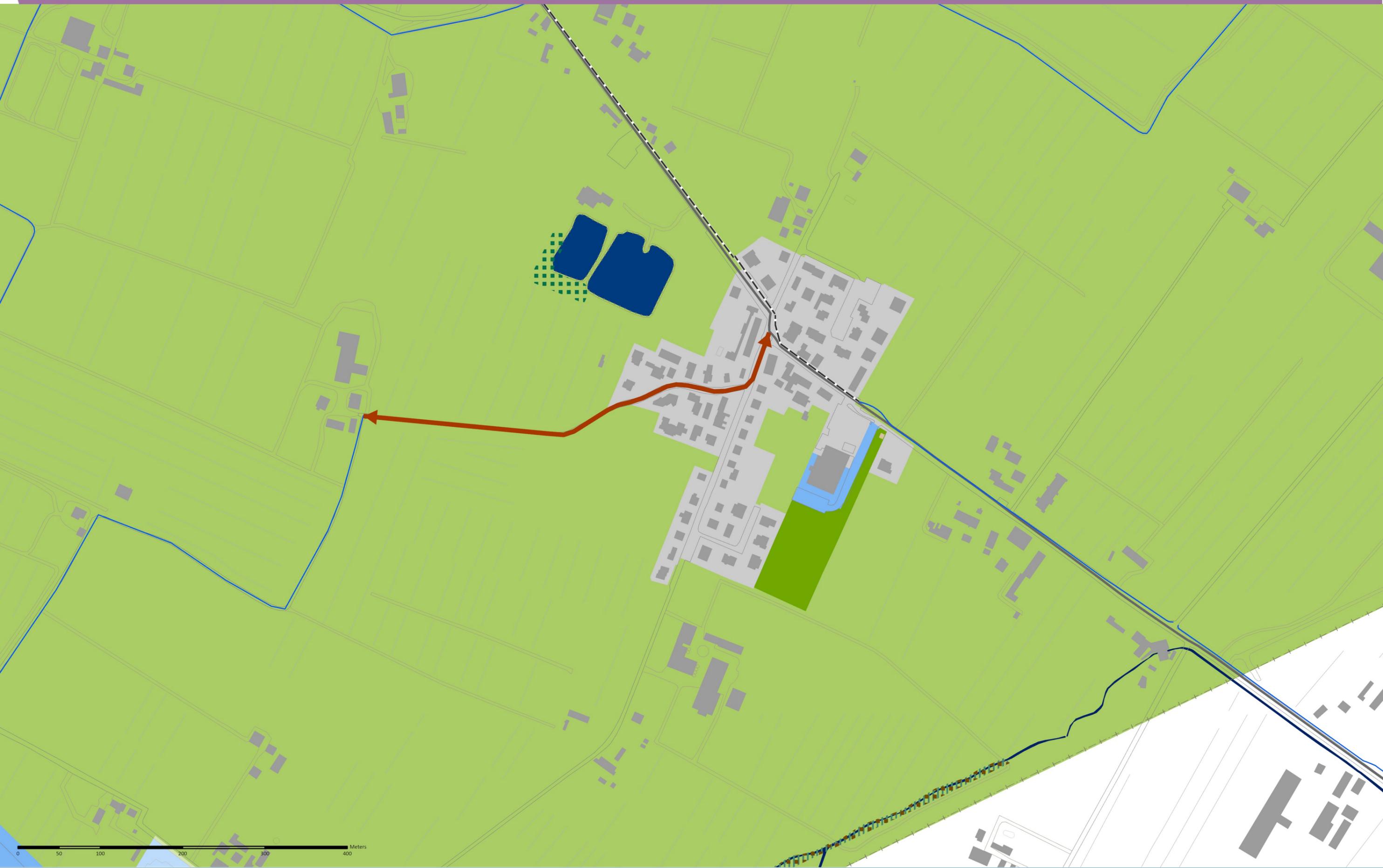
TERRITORIO URBANIZZATO

-  perimetro del territorio urbanizzato

TERRITORIO COMUNALE

-  confine comunale

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



PROGETTO GUIDA

Esemplificazione realizzazione e potenziamento connessioni ciclopedonali e area sportiva della Bocciofila

L'esemplificazione progettuale del rione Tre Olmi riguarda la valorizzazione dei tracciati ciclopedonali che collegano la città al corridoio ecologico del fiume Secchia, ai suoi argini e le sue anse presenti in questa zona. In particolare, tra tutti si evidenziano il percorso che corre sull'argine del fiume e quello che, attraversando il fiume in sede propria, permette di collegare Modena a Campogalliano: molto frequentati e di grande rilevanza paesaggistica, entrambi attraversano il centro abitato del rione Tre Olmi.

La caratterizzazione ambientale e paesaggistica di questo rione e il potenziamento della rete fruitiva ciclopedonale dovranno avere come obiettivi la valorizzazione del sistema fluviale e del paesaggio agricolo, la messa in rete delle risorse storico culturali, identitarie e sportive e l'implementazione della conoscenza della biodiversità.

In particolare, nell'insediamento abitato di Tre Olmi, si potrà realizzare il tratto ciclopedonale lungo strada Barchetta, in prosecuzione di quello già presente e proveniente da Modena; un altro intervento potrà invece riguardare la realizzazione di segnaletica dedicata e finalizzata alla riconoscibilità dei tracciati per la mobilità dolce, che indirizzi gli utenti e li guidi lungo i percorsi, ad esempio lungo Stradello Canna.

La progettualità potrebbe anche riguardare la riqualificazione dell'area verde, di proprietà pubblica, situata sul retro della Bocciofila Tre Olmi. Si tratta infatti di un'area verde con qualche attrezzatura, che potrebbe essere potenziata con campi da pallacanestro e beach volley, padel, attrezzi per gli esercizi fisici o una pista da podismo; giochi per bambini, un'area pic nic e piantumazione di nuove alberature ad integrazione di quelle già presenti.

Gli ulteriori interventi sulla viabilità del quartiere potrebbero trovare consistenza nell'abbattimento delle barriere architettoniche presenti diffusamente lungo la rete viaria del rione.



Infine, gli interventi di greening urbano volti alla qualificazione dello spazio pubblico e l'utilizzo di NBS - Nature Based Solution si possono trovare distribuiti in tutto l'ambito: l'adattamento ai cambiamenti climatici e il miglioramento del comfort nel territorio urbanizzato vengono concretizzati mediante interventi che migliorano la qualità ecologica ambientale e contrastano l'isola di calore, ad esempio la messa a dimora di nuovi alberi, la realizzazione di rain gardens e di pavimentazioni permeabili.

LEGENDA

-  Perimetro territorio urbanizzato
-  Potenziare la ciclopedonalità diffusa con l'incremento delle zone 30 e la realizzazione di sistemi di comunicazione visiva per favorire la riconoscibilità dei percorsi ad alta vocazione a mobilità lenta favorendo l'orientamento dei ciclisti e dei pedoni
-  Centralità
-  Fermata Trasporto Pubblico Locale
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali in progetto (PUMS)
-  Dorsali ciclabili (PUMS)
-  Zone 30 esistenti
-  Zone 30 in progetto (breve termine, PUMS)
-  Zone 30 in progetto (medio-lungo termine, PUMS)
-  Previsioni infrastrutturali (PUMS)
-  Area oggetto di potenziale forestazione
-  Aree verdi
-  Aree di proprietà comunale
-  Edifici con presenza di ERP - ERS
-  Desigillazione superfici
-  Aree interessate da progetti di struttura complessa
-  Connessioni strategiche da realizzare o valorizzare
-  Connessioni da realizzare o potenziare
-  Assi stradali da riqualificare - Fronti urbani da valorizzare
-  Connessioni e riqualificazione assi stradali già in corso di attuazione
-  Progettualità puntuali
-  Filare alberato in progetto
-  Descrizione progettualità
-  Progettualità connesse principalmente alle Zone Quietie
-  Progettualità connesse principalmente ai Centri di Vicinato
-  Progettualità riguardo connessioni, servizi, attrezzature

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



Connessione ciclopedonale da realizzare

Palestra privata

Bocciolina Tre Olmi

Connessione ciclopedonale da segnalare

Area verde da riqualificare con campo sportivo