

**Comune di NONANTOLA**

**Provincia di Modena**



**Sindaco  
Federica Nannetti**

**Progettista PUG  
Arch. Carla Ferrari**

**PIANO URBANISTICO GENERALE**

**STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE**

**PUG/S.SAR**

**SCHEDE - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

Sindaco: Federica Nannetti

## **PUG/STRATEGIA**

### **SCHEDE - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

a cura di

Arch. Carla Ferrari - Arch. Silvia Poli

collaboratori: Ivan Passuti, Dott.agr. Sara Casadio Montanari

#### **UFFICIO DI PIANO**

Geom. Gianluigi Masetti, Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Silvia Preti, Garante della comunicazione e della partecipazione  
Arch. Carla Ferrari, pianificazione e paesaggio  
Dott. geol. Valeriano Franchi, temi ambientali  
Avv. Lorenzo Minganti, aspetti giuridici  
Dott. Francesco Capobianco, aspetti economico-finanziari

#### **UFFICIO TECNICO**

Gianluigi Masetti  
Silvia Preti  
Elena Mariotti

#### **PROGETTISTA del PUG**

Arch. Carla Ferrari

#### **GRUPPO DI LAVORO**

SISTEMA INSEDIATIVO:

Arch. Carla Ferrari, Arch. Silvia Poli

collaboratori: Ivan Passuti, Dott.agr. Sara Casadio Montanari

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI ED ECONOMICI:

Dott. Francesco Capobianco (NOMISMA)

CENSIMENTO EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE:

Ing. Francesco Bursi

collaboratori: Lucia Bursi, Corrado Ugoletti, Giacomo Ramini, Mirco Sileo

ARCHEOLOGIA:

Dott. Mauro Librenti e Alessandra Cianciosi

VALUTAZIONE RISCHIO ALLAGAMENTO:

Prof. Ing. Paolo Mignosa (UniPR Dipartimento di Ingegneria e Architettura)

collaboratori: Ing. Renato Vacondio, ing. Susanna Dazzi

STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO E RISORSE IDRICHE:

Dott. Geol. Valeriano Franchi

collaboratori: Dott. Geol. Stefania Asti, Dott. Geol. Alessandro Ghinoi, Dott. Geol. Giorgia Campana

MOBILITA' E TRAFFICO:

Ing. Alfredo Drufuca (Polinomia Srl)

collaboratori: Ing. Francesco Castelnuovo, Dott. pt. Chiara Gruppo

RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA:

Dott. Roberto Odorici

collaboratori: Dott. Carlo Odorici

ANALISI COMFORT TERMICO:

AESS - agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile

PAESAGGIO, SERVIZI ECOSISTEMICI, INFRASTRUTTURE VERDI E BLU, RISORSE NATURALI, TERRITORIO RURALE:

Dott. Agr Andrea Di Paolo

collaboratori: Arch. Simone Ruini

ANALISI DEL TERRITORIO URBANIZZATO:

Prof.ssa Simona Tondelli (UniBO Dipartimento di Architettura)

CONSULENZA GIURIDICA:

Avv. Lorenzo Minganti

VALSAT - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

AIRIS Srl: Ing. Gildo Tomassetti, Arch. Camilla Alessi, Ing. Irene Bugamelli, Ing. Giacomo Nonino, Ing. Francesco Paganini

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE E SIT:

Ivan Passuti

## INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

La Strategia del PUG, con riferimento al territorio urbanizzato, promuove la rigenerazione urbana e la riorganizzazione funzionale di ambiti urbani ritenuti significativi con la finalità di:

- riqualificare il patrimonio edilizio esistente per migliorare la qualità dei tessuti urbani e per la ricomposizione di margini urbani,
- migliorare le caratteristiche delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici,
- promuovere la compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari,
- rigenerare spazi urbani aperti per aumentare le funzioni di socialità,
- aumentare la resilienza climatica e idraulica delle aree urbane e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici.

Le schede che seguono costituiscono un approfondimento dei **quattro ambiti di rigenerazione urbana** individuati dalla Strategia del PUG:

1. Centro storico
2. Vox
3. Ex Stazione ferroviaria
4. Ambito produttivo.

Le schede sono organizzate in modo da dare evidenza dello stato dei luoghi, nello stato attuale, evidenziandone le criticità e i punti di forza che possono essere messi in campo per attivare le azioni progettuali per il raggiungimento degli obiettivi strategici, individuati per ciascun ambito.

I contributi che le indicazioni delle schede intendono offrire, definiscono gli elementi fondamentali per lo sviluppo progettuale e contengono suggestioni evocative dei modelli a cui fare riferimento, oltre che spunti di dettaglio delle soluzioni proposte.

Le schede sono organizzate in due parti:

- nella prima parte è rappresentato lo stato di fatto, con una descrizione generale e fotografica che evidenzia le criticità rilevate e individua i luoghi e i temi ritenuti significativi per attivare azioni strategiche significative collegate agli obiettivi dei diversi ambiti;
- nella seconda parte sono descritte, per luoghi, alcuni dei possibili interventi, funzionali a risolvere le criticità rilevate, nonché alcune immagini fotografiche di altre località, che rappresentano suggestioni progettuali evocative, necessariamente indicative, con alcuni schemi da cui prendere spunti.



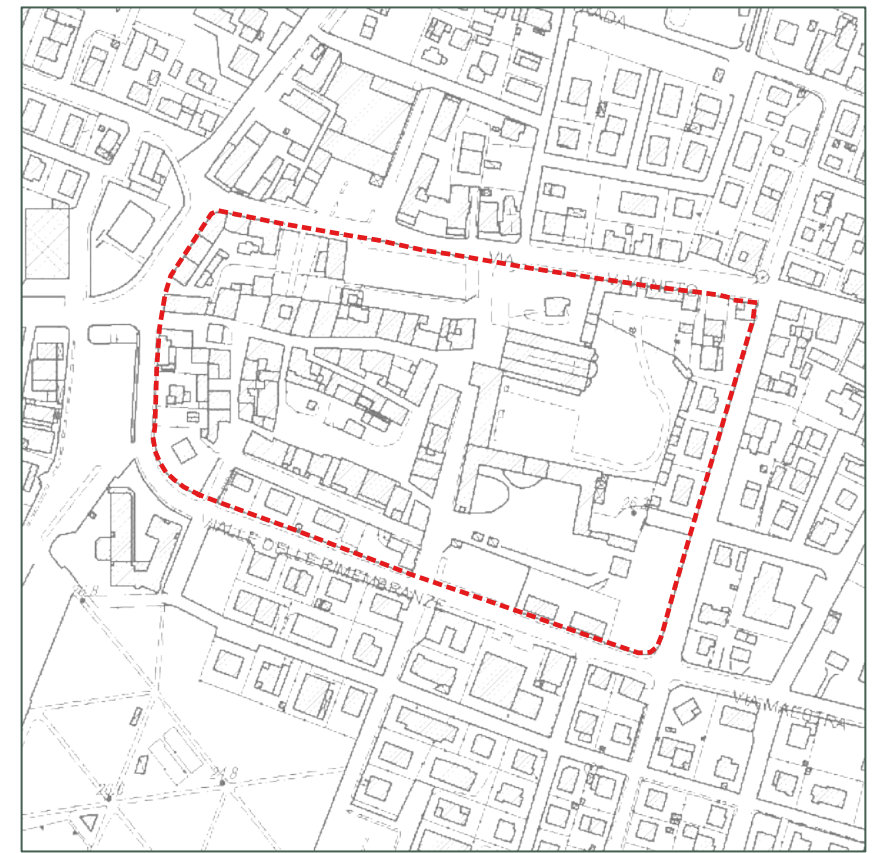
**STATO ATTUALE: INQUADRAMENTO GENERALE**



Il **Centro Storico di Nonantola** ospita lo straordinario complesso dell'Abbazia di Nonantola (la Basilica benedettina dedicata a San Silvestro con l'adiacente Museo benedettino e diocesano d'arte sacra di Nonantola), che costituisce la principale meta turistica del territorio nonantolano.  
 Il Centro Storico costituisce il cuore del territorio con forte ruolo identitario e comprende edifici storici e spazi pubblici aperti a cui assegnare una **funzione di rivitalizzazione economica e sociale dell'intera area**.

Nelle strade del Centro Storico sono presenti attività commerciali, ristorative e di servizio che tuttavia **necessitano di interventi di riqualificazione e di armonizzazione con il contesto urbano, nell'ottica di migliorare gli spazi per ospitare luoghi di sosta, rendendoli gradevoli ed appetibili alla frequentazione cittadina e turistica**.

Gli interventi, tenendo conto dei vincoli storico-architettonici, dovranno porre **attenzione ai temi di miglioramento delle condizioni di comfort termico e conseguentemente al benessere per i frequentatori**. Il Centro Storico presenta infatti forti criticità, a causa della scarsa/nulla presenza di aree ombreggiate con vegetazione e dell'eccessiva estensione delle aree pavimentate con materiali che assorbono le radiazioni solari e le restituiscono creando l'effetto "isola di calore".



**PIAZZA LIBERAZIONE**



**PIAZZA CADUTI DEI PARTIGIANI**



I luoghi ritenuti strategici per attivare azioni specifiche sono:

- **piazza Liberazione**, che costituisce la piazza principale del centro storico, è tutelata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed è stata oggetto di un delicato intervento di restauro degli elementi storici e di ripavimentazione, a seguito di scavi archeologici, dai quali è emersa una porzione della chiesa di San Lorenzo e del cimitero. Nell'intervento realizzato è stato messo in evidenza il sedime della pre-esistente chiesa, utilizzando diversi tipi di pavimentazioni. L'area, nel suo insieme, è caratterizzata da un ampio spazio aperto quasi interamente pavimentato, racchiuso da tre cortine edilizie, in parte porticate e da un sistema di muri di recinzione che dividono lo spazio pubblico da cortili privati pertinenziali, in parte allestiti a verde. Sulla piazza si affacciano edifici il cui piano terra ospita alcune attività commerciali e uffici ma che, in parte, non è utilizzato. A margine della piazza sono presenti tre aiuole, di cui una sola alberata.
- **Piazza Caduti Partigiani**, un luogo di centralità su cui si affacciano alcuni edifici storici tra i più antichi del centro, che costituisce una piccola piazza urbana a cui convergono le strade principali.
- **parcheggio su viale delle Rimembranze e parcheggio su via Vittorio Veneto**, destinati alla sosta ai margini del centro, entrambi caratterizzati da ampi spazi pavimentati e poco ombreggiati.
- **gli edifici storico-monumentali del centro**, fra cui, oltre all'Abbazia, **le due torri, la Sede della Partecipanza Agraria** che rappresentano un'attrazione turistica.
- **i locali commerciali e di ristorazione** di cui riqualificare le caratteristiche delle vetrine, degli spazi attrezzati con tavolini all'aperto e dei dehors, con la finalità di valorizzare, a fini turistici, le strade e le piazze del Centro Storico.



**PARCHEGGIO - viale delle rimembranze**



**PARCHEGGIO - via Vittorio Veneto**





**PIAZZA LIBERAZIONE:**

L'immagine riporta un esempio evocativo per rappresentare le possibilità di interazione tra gli spazi commerciali e la piazza



**PIAZZA CADUTI PARTIGIANI:**

L'immagine riporta una suggestione che evoca la possibilità di collocare un grande albero al centro di uno spazio storico



**PARCHEGGIO SU VIA VITTORIO VENETO:**

Ipotesi indicativa di inserimento di aiuole alberate



**PARCHEGGIO SU VIA RIMEMBRANZE:**

Ipotesi indicativa di riorganizzazione dei parcheggi con inserimento di aiuole alberate



Le immagini riportano alcuni esempi evocativi per rappresentare il sistema del verde ombreggiante, realizzabile: con la posa di contenitori sulla pavimentazione esistente o con la creazione di un'unica aiuola



**AZIONI E STRATEGIE PER L'AMBITO n. 1**

La strategia per la rigenerazione urbana del Centro Storico di Nonantola prevede:

- ❖ azioni locali riguardanti il miglioramento del confort termico e il benessere dei fruitori tramite la realizzazione di aree verdi alberate,
- ❖ il riuso del patrimonio edilizio esistente per l'insediamento di un sistema ricettivo diffuso, incentivando i bed and breakfast e le attività di piccola ospitalità (albergo diffuso) e le attività di ristorazione,
- ❖ la valorizzazione delle attività commerciali esistenti con la loro qualificazione promuovendo l'utilizzo di materiali consoni alla storicità dei luoghi e omogenei per le vetrine e per i dehors, in piazza Liberazione, lungo via Roma e lungo via Marconi.

**PIAZZA LIBERAZIONE**

- ❖ Per contrastare il fenomeno dell'isola di calore e migliorare il confort termico, è necessario realizzare un sistema di verde ombreggiante al centro della piazza, per tutta la sua lunghezza, sostituendo, eventualmente, le tre piccole aiuole esistenti con un'aiuola più ampia da collocare tra il sedime della ex-chiesa e gli edifici residenziali a nord-ovest. In considerazione della tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ogni intervento deve essere concordato e autorizzato dalla competente Soprintendenza. Gli interventi potranno prevedere, ad esempio:
  - fioriere di grandi dimensioni in materiale consono al luogo storico (es. corten-legno) con la piantumazione di arbusti rampicanti che possano svilupparsi su strutture di sostegno lineari per creare una struttura ombreggiante, sotto la quale sia piacevole sostare;
  - de-pavimentazione delle aree pavimentate poste tra le attuali aiuole, per creare un'unica asola verde a raso che possa ospitare alberature di terza grandezza, tenendo conto delle dimensioni degli spazi a terra necessari per il loro sviluppo, per creare superfici ombreggiate.
- ❖ Per rivitalizzare la piazza centrale di Nonantola e valorizzare le attività commerciali esistenti, è necessario favorire l'insediamento di nuove attività ristorative, con la possibilità di allestire dehors nella piazza, promuovendo così l'interazione tra gli spazi porticati e la piazza. Per garantire armonia a questo importante spazio urbano sarà necessario l'utilizzo di materiali consoni all'ambito storico, per le vetrine e per i dehors, sulla base di un progetto coordinato e unitario delle attrezzature di arredo delle attività di ristorazione e dei pubblici esercizi funzionali alla sosta e al ristoro, in grado di qualificare e caratterizzare lo spazio urbano.

**PIAZZA CADUTI PARTIGIANI**

- ❖ Per connotare questo importante spazio urbano e per contribuire al miglioramento del confort termico, l'intervento potrebbe prevedere, ad esempio, la creazione di un'asola verde a raso con un albero ombreggiante a pronto effetto e panchine per la sosta. Nella realizzazione dell'asola va valutata attentamente l'interazione con il sottosuolo.

**PARCHEGGI su viale rimembranze e su viale Vittorio Veneto**

- ❖ Per contribuire al miglioramento del confort termico dell'area, l'intervento potrebbe consistere, ad esempio, nella riorganizzazione dei posti auto con de-pavimentazione di porzioni di aree a parcheggio, la creazione di aiuole a verde permeabile a raso con la riduzione di non oltre cinque/sette posti auto e piantumazione di un albero in ciascuna aiuola realizzata. Al fine di aumentare la permeabilità del suolo è necessario che i posti auto adiacenti all'aiuola destinata alla messa a dimora della pianta siano realizzati con materiali permeabili o semipermeabili.



**STATO ATTUALE**



L'ambito, che comprende l'edificio del VOX (una famosissima discoteca), l'area del parco della Resistenza e il piccolo edificio di proprietà pubblica dell'ex-stazione autocorriere, da rifunzionalizzare, si colloca in posizione strategica in continuità con il centro storico, al crocevia delle principali infrastrutture viarie nonantolane di collegamento nord-sud ed est-ovest e in adiacenza al tracciato del Canal Torbido tombato, che lambisce il Centro Storico.

**VOX**

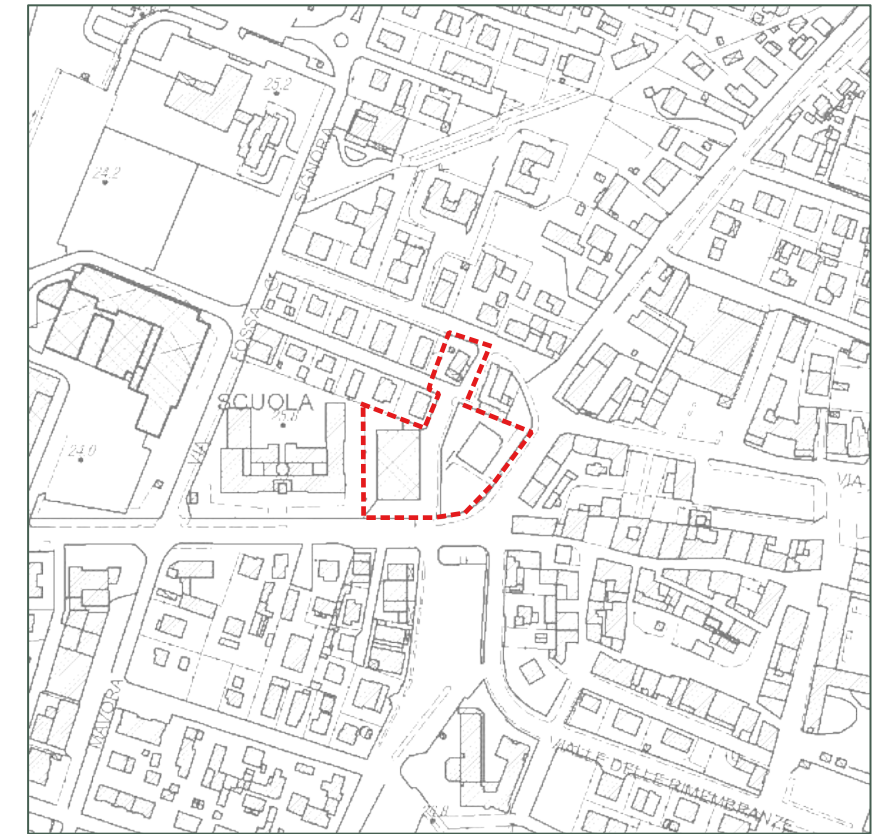
Nel dopoguerra l'area è stata occupata dal Belfiore del Popolo, una balera che ospitava feste, momenti di dibattiti e i primi concerti di musica leggera. Dal 1970 l'edificio venne ampliato e affiancato da un'area attrezzata all'aperto e successivamente trasformato in un dancing club alla moda, con un ampio ingresso, servizi, bar, pedane per il ballo e l'orchestra.

**PARCO DELLA RESISTENZA**

Il parco della Resistenza è una area di verde pubblico, dove è presente una zona ribassata rispetto al piano del parco, originariamente utilizzata come pista da ballo/pattinaggio.

**EX-STAZIONE AUTOCORRIERE**

è un piccolo edificio pubblico che ha ospitato l'ex-stazione delle autocorriere e che successivamente è stato dato in gestione alle associazioni per sviluppare attività rivolte ai giovani.



**IL VOX**



**PARCO DELLA RESISTENZA - LA VECCHIA PISTA DA BALLO/PATTINAGGIO**



**EX-STAZIONE AUTOCORRIERE**

Le peculiarità specifiche dell'area che ospita il VOX, l'ex-stazione autocorriere e il Parco della Resistenza suggeriscono di candidare quest'area, ad una rivisitazione dei volumi e delle aree, nell'ottica di sviluppare una funzione sociale-aggregativa che quest'area dovrà continuare a svolgere, con benefici per la città pubblica, per i giovani e per tutta la comunità. L'area di pertinenza, attualmente del tutto pavimentata, potrà essere messa in relazione con l'adiacente area a verde pubblico, con la finalità di costituire un'unica e più ampia area verde di fruizione.

La complessità degli spazi e delle situazioni candida l'Ambito di rigenerazione urbana n. 2 ad essere oggetto di un **Concorso di Architettura e progettazione partecipata**, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente in forma coordinata con l'Ambito di rigenerazione urbana n. 3.





**AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA  
 AMBITO 2 - VOX**

**PERMEABILITA' E OMBREGGIAMENTO**  
 aree su cui attuare interventi di de-pavimentazione  
 alberi di nuovo impianto

**EDIFICI E AREE RIGENERAZIONE**  
 Ex-stazione autocorriere  
 Edificio VOX da rigenerare  
 Pista da ballo/pattinaggio

**ATTRATTIVITA'**  
 S scuola primaria  
 C centro commerciale  
 P parcheggi  
 centro storico

**AZIONI E STRATEGIE PER L'AMBITO n. 2**

La strategia relativa all'ambito n. 2, che si pone come cerniera tra il Centro Storico e l'area scolastica e commerciale, prevede la rigenerazione dell'edificio del VOX collegandolo, funzionalmente, al piccolo edificio EX-STAZIONE AUTOCORRIERE al fine di qualificarli e promuovere un progetto di inclusione e coesione sociale, unitamente alla valorizzazione dell'area a verde pubblica del PARCO DELLA RESISTENZA.

- ❖ Le peculiarità dell'area che ospita il VOX suggeriscono di candidare quest'area, non solo nell'ipotesi di una eventuale dismissione dell'attività di discoteca, ad una rivisitazione dei volumi e delle aree, per realizzare una struttura leggera, multi-funzionale, dedicata al mondo dei giovani, non solo nonantolani, che possa ospitare spazi per la musica, per il co-working, per usi temporanei, per l'ospitalità, spazi di lettura, spazi per dibattiti e per il confronto delle opinioni, attività ristorative e per aperitivi (nuovi luoghi della socialità giovanile) a supporto di eventi musicali, di teatro sperimentale, ecc., nell'ottica della funzione sociale-aggregativa che quest'area dovrà continuare a svolgere, con benefici per la città pubblica, per i giovani e per tutta la comunità. Lo spazio VOX consentirà l'insediarsi di un mix di usi di tipo culturale e ricreativo, anche musicali, destinati ai cittadini, alle associazioni e rappresentanti di comunità con la finalità di aumentare l'inclusione sociale, l'aggregazione giovanile, l'integrazione multiculturale, lo scambio e l'incontro intergenerazionale.
- ❖ L'edificio del VOX potrà quindi assumere una diversa connotazione architettonica, con la rivisitazione dei volumi e delle aree, con un richiamo alla sua originaria funzione tramite il mantenimento di alcuni elementi stilistici o di dettaglio. Il disegno delle interfacce spaziali con il verde dell'area circostante potrà essere leggero e minimalista, utilizzando materiali che consentano una permeabilità visiva tra funzioni interne ed esterne.
- ❖ L'edificio potrà assumere anche un ruolo simbolico, potendo essere sviluppata come edificio a energia quasi zero (nZEB), ad altissima prestazione energetica, attraverso accorgimenti come pareti verdi, tetto verde, installazione di un sistema di fotovoltaico in copertura.
- ❖ L'area è già ampiamente dotata di parcheggi nelle zone adiacenti potendo così organizzare gli spazi senza necessità di ricavare spazi per le auto. Un intervento di de-pavimentazione delle aree pertinenziali attualmente destinate a parcheggio potrebbe positivamente concorrere alla riattivazione funzionale dello spazio esterno, con la creazione di un'area a verde dotata di panchine e spazi di sosta ombreggiati, in continuità con quella dell'adiacente Parco della Resistenza, raccordandone le quote altimetriche ed eliminando ogni possibile barriera.
- ❖ La rimodellazione funzionale e formale dell'edificio del VOX può costituire l'innescò di un processo di rigenerazione finalizzato alla qualificazione dell'area urbana centrale di Nonantola.
- ❖ La riqualificazione dell'edificio ex-stazione autocorriere, di proprietà pubblica, posto a nord del VOX, contribuisce alla valorizzazione dell'ambito, anche per la possibilità di valorizzare e potenziare le attività esistenti destinate ai giovani.
- ❖ La riqualificazione del Parco della Resistenza dovrà valorizzare l'ex pista da ballo/pattinaggio il cui recupero dovrà garantire il mantenimento dell'attuale invaso, entro il quale potranno essere collocati, ad esempio, cassoni per la piantumazione di piante decorative secondo un disegno che favorisca il formarsi di piccoli spazi aggregativi correlati ad attività di giardinaggio, finalizzate a promuovere momenti di socialità. Nella progettazione si dovrà tenere conto della possibilità che l'invaso svolga una funzione di accumulo dell'acqua meteorica (un grande giardino della pioggia) e il fondo dell'area dovrà rimanere permeabile e inerbito.
- ❖ Tra l'ambito del VOX ed il Centro Storico è presente il Canal Torbido, ora tombinato, per il quale possono essere previsti interventi che permettano il riconoscimento degli aspetti storico-testimoniali e identitari del tracciato all'interno del parco, anche mantenendolo tombinato.

**L'AREA ESTERNA DEL VOX:**

L'immagine rappresenta una ipotesi indicativa per rappresentare lo spazio esterno rigenerato del VOX in continuità con l'area verde del Parco della Resistenza.



**LE NUOVE FUNZIONI DEL VOX:**

L'immagine rappresenta una suggestione evocativa per rappresentare l'interazione tra spazi interni ed esterni, spazi condivisi dove praticare attività urbane in contatto con la natura.



**TRACCIATO DEL CANAL TORBIDO:**

Mappa del territorio di Nonantola, sec. XVI-XVII con rappresentato il centro storico e il tracciato del Canal Torbido.



**LO SPAZIO PER LA MEMORIA DEL BALLO/PATTINAGGIO:**

Le immagini riportano suggestioni evocative a rappresentare tipi di finitura e arredo urbano potenzialmente utilizzabili per l'ex pista da ballo/pattinaggio.



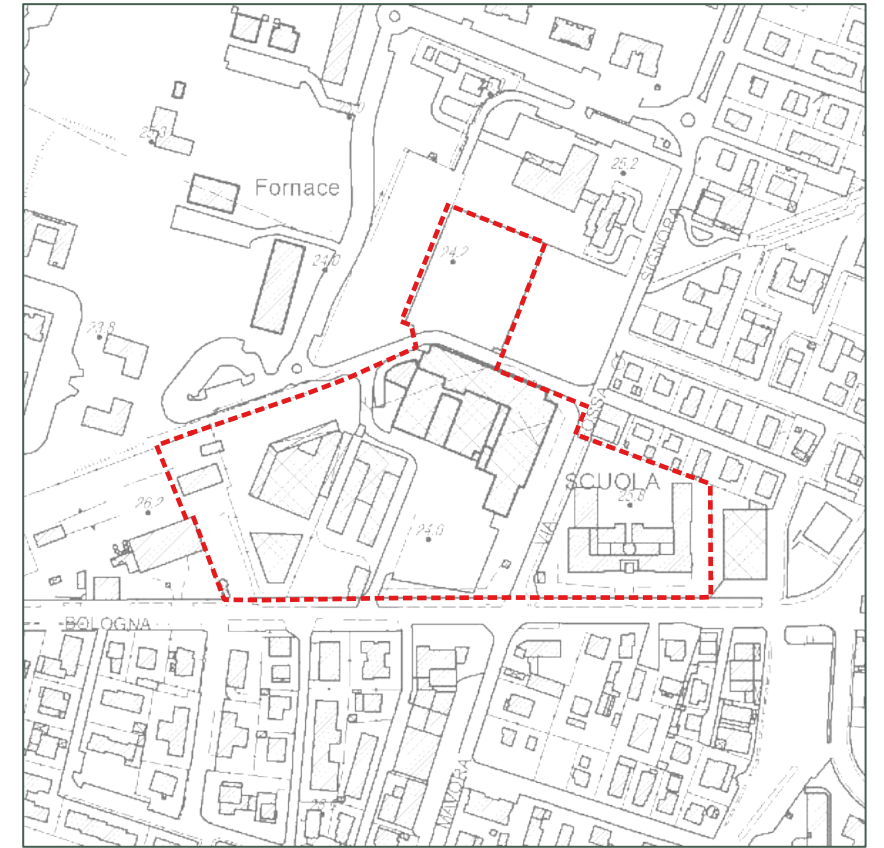


**STATO ATTUALE**

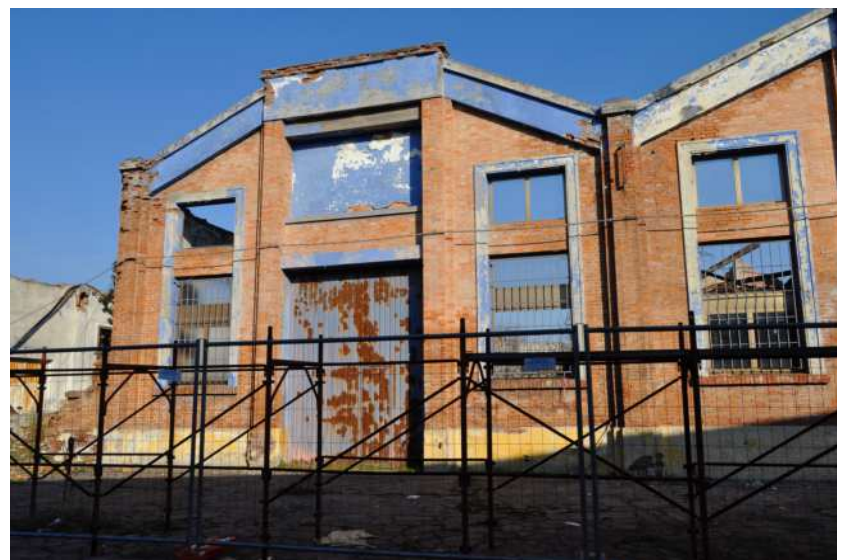


L'ambito comprende una porzione di tessuto urbano in cui sono presenti edifici che nel secolo scorso hanno rappresentato funzioni importanti per lo sviluppo della città di Nonantola:

- l'edificio della ex-stazione ferroviaria della linea che collegava Modena a Ferrara (realizzata nel 1916 e dismessa nel 1956), che, a seguito della dismissione della linea ferroviaria, è stato trasformato in abitazioni private. L'edificio fa parte dell'ambito in qualità di elemento caratterizzante, ma per questo edificio non vengono sviluppate proposte che ne prevedano modifiche funzionali;
- gli edifici facenti parte della ex Cantina Sociale, il cui nucleo storico, per le caratteristiche e per i materiali, costituisce un esempio di architettura industriale del primo Novecento, significativo anche dal punto di vista funzionale per il ruolo svolto nella vita sociale della comunità. Il nucleo storico è sottoposto a Dichiarazione di interesse culturale, mentre gli altri immobili sono soggetti a prescrizioni di Tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs 42/2004. Tra questi, vi è un edificio parzialmente crollato che non fu recuperato in occasione dell'intervento di rifunzionalizzazione, di una parte degli edifici, ad uso commerciale (Coop);
- un edificio che, pur se particolarmente degradato, costituisce un esempio di architettura moderna da recuperare e riqualificare, che attualmente ospita un'attività commerciale di abbigliamento e accessori. L'edificio ricade entro l'ambito oggetto di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004;
- l'edificio della scuola primaria F.lli Cervi, che necessita di una nuova palestra;
- le aree di parcheggio poste a nord e a sud degli edifici commerciali.



**EX CANTINA SOCIALE**



**PARCHEGGI A NORD E SUD DEL CENTRO COMMERCIALE**



La complessità degli spazi e delle situazioni candida l'Ambito di rigenerazione urbana n. 3 ad essere oggetto di un **Concorso di Architettura e progettazione partecipata**, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente in forma coordinata con l'Ambito di rigenerazione urbana n. 2.

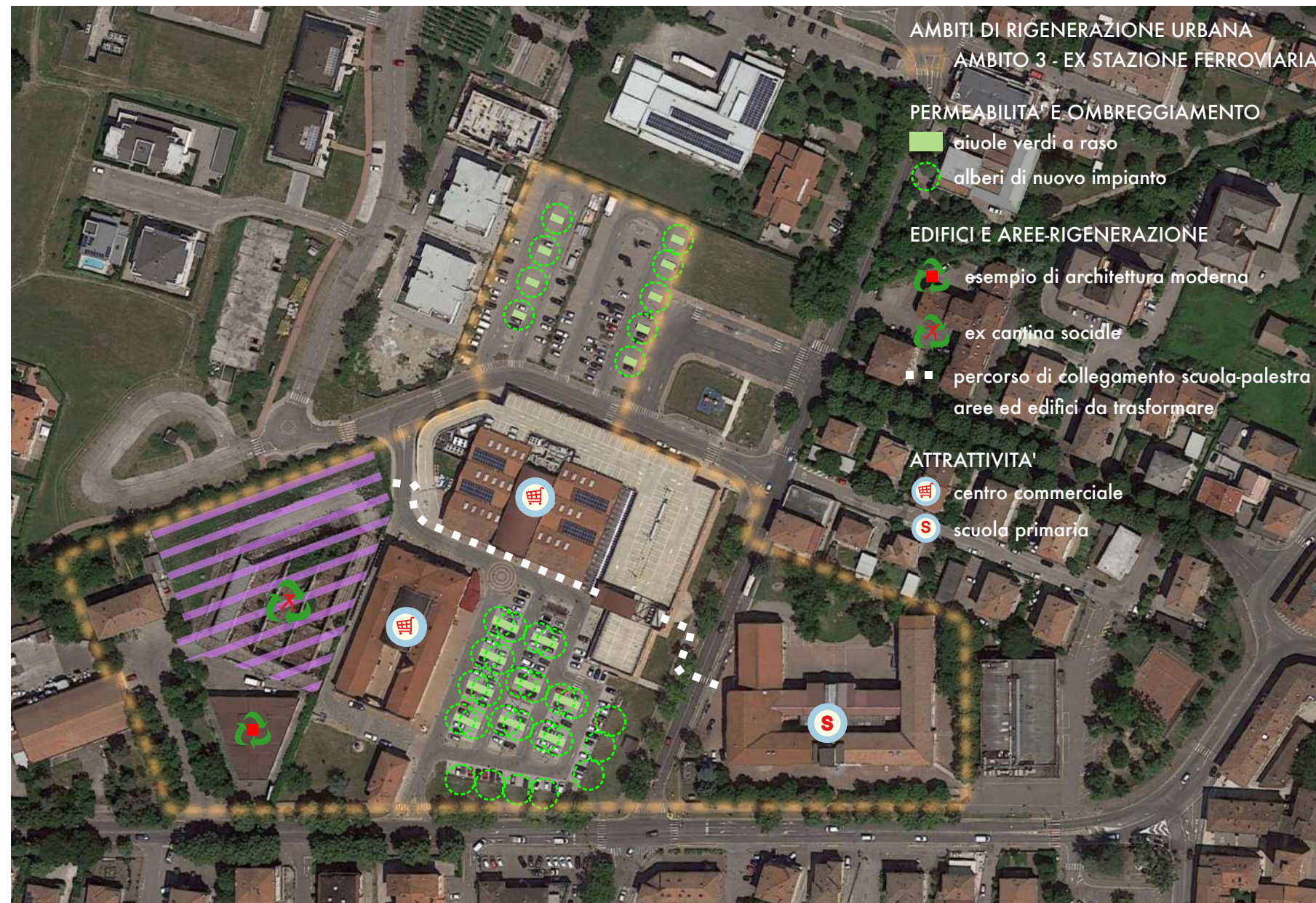
**EDIFICIO DA RECUPERARE**



I luoghi ritenuti strategici per attivare interventi specifici sono:

- l'edificio parzialmente crollato, facente parte della **ex-Cantina Sociale**, soggetto a tutela indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che potrà essere recuperato, mantenendone gli elementi essenziali, interessanti architettonicamente, per insediarvi attività pubbliche, valorizzando l'involucro storico;
- l'edificio che costituisce un esempio di **architettura moderna**, soggetto a tutela indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004, da riqualificare funzionalmente, con l'obiettivo di ripristinare le caratteristiche e l'assetto architettonico originario, integrandolo al contesto che lo ospita;
- i **parcheggi a nord e sud del centro commerciale** destinati alla sosta, caratterizzati da ampi spazi pavimentati sostanzialmente privi di alberature ombreggianti, su cui attivare interventi per aumentare la permeabilità e contrastare il fenomeno dell'isola di calore.





- AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**  
**AMBITO 3 - EX STAZIONE FERROVIARIA**
- PERMEABILITA' E OMBREGGIAMENTO**
- aiuole verdi a raso
  - alberi di nuovo impianto
- EDIFICI E AREE RIGENERAZIONE**
- esempio di architettura moderna
  - ex cantina sociale
  - percorso di collegamento scuola-palestra
  - aree ed edifici da trasformare
- ATTRATTIVITA'**
- centro commerciale
  - scuola primaria

**AZIONI E STRATEGIE PER L'AMBITO n. 3**

La strategia prevede la realizzazione di una palestra e di attrezzature sportive, a servizio, principalmente, della scuola F.lli Cervi, mediante il recupero di uno degli edifici facenti parte della ex-Cantina sociale, ora parzialmente crollato, la valorizzazione dell'edificio che costituisce un esempio di architettura moderna, nonché un intervento particolarmente significativo, finalizzato a contrastare il fenomeno dell'isola di calore, con la piantumazione di alberature ombreggianti e la de-pavimentazione di aree a parcheggio per aumentare le superfici permeabili. Ogni intervento relativo ai volumi edilizi esistenti deve essere preventivamente sottoposto a valutazione dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

**EDIFICIO (EX CANTINA SOCIALE)**

- ❖ La rigenerazione del fabbricato parzialmente crollato facente parte del complesso dell'ex Cantina Sociale, soggetto a tutela indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004, costituisce il fulcro dell'ambito di rigenerazione urbana, con la finalità di incrementare le dotazioni sportive, principalmente a servizio degli edifici scolastici. La ricostruzione dell'edificio parzialmente crollato deve tenere conto delle prescrizioni contenute nel Decreto emanato dal Ministero per i Beni e le Attività culturali nel 2009 riguardante, in particolare, la conservazione del fronte sud dell'edificio. La restante parte del volume può essere ricostruito con l'indicazione progettuale che il mantenimento della trasparenza dei fronti a nord-ovest ne migliorerebbe la percezione architettonica dell'insieme. L'edificio potrebbe ospitare la palestra della scuola primaria F.lli Cervi (provvedendo a realizzare un collegamento pedonale in sicurezza fra la scuola e la palestra) oltre altre attività sportive, in modo da coniugare le esigenze funzionali con l'opportunità di valorizzare l'involucro storico. Il collegamento tra la scuola e la palestra può essere garantito da un percorso in sicurezza che attraversi la zona degli edifici commerciali. L'area esterna posta a nord-est dell'edificio da ricostruire potrebbe essere adibita a campi sportivi all'aperto.

**EDIFICIO DI ARCHITETTURA MODERNA**

- ❖ La rigenerazione e riqualificazione funzionale del fabbricato attestato sulla strada, che costituisce un esempio di architettura moderna, contribuisce alla valorizzazione e riqualificazione dell'area. L'edificio è compreso nell'area soggetta a tutela indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che comprende anche gli edifici dell'ex Cantina Sociale. L'indicazione contenuta nel Decreto del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 2009 auspicherebbe la sua demolizione per recuperare la visuale verso la ex Cantina Sociale e la ricostruzione del fabbricato ora parzialmente crollato. L'intervento potrebbe invece recuperare l'originaria configurazione del fabbricato, che aveva vetrate sul suo perimetro ed era caratterizzato da linee moderne ed essenziali che si prestano, ancora oggi, ad essere rese permeabili e costituire in questo modo le condizioni di prospettiva per una lettura d'insieme del complesso degli edifici di archeologia industriale.

**PARCHEGGI A NORD E SUD DEL CENTRO COMMERCIALE**

- ❖ Per contribuire al miglioramento del confort termico e all'incremento delle superfici permeabili nelle due aree di parcheggio a servizio del centro commerciale l'intervento potrebbe consistere nella de-pavimentazione delle due aree destinate a parcheggio (un posto auto ogni quattro), creando aiuole verdi a raso e contestuale piantumazione di un albero con funzione di ombreggiamento. Al fine di aumentare la permeabilità del suolo è necessario che i posti auto adiacenti all'aiuola destinata alla messa a dimora della pianta siano realizzati con materiali permeabili o semipermeabili.

**FABBRICATO SEMI-CROLLATO - EX CANTINA SOCIALE:**  
 L'immagine riporta un'ipotesi progettuale per rappresentare un possibile recupero/ricostruzione dell'edificio della ex-cantina sociale, che potrebbe ospitare la palestra



L'immagine riporta un esempio evocativo per rappresentare l'effetto di trasparenza con cui connotare l'edificio da riqualificare, per garantire la permeabilità visiva verso l'edificio storico della ex Cantina Sociale.



**EDIFICIO MODERNO:**  
 L'immagine riporta il prospetto verso il viale del fabbricato attualmente ad uso commerciale



L'immagine rappresenta uno schema progettuale per la realizzazione di un'aiuola verde in cui piantumare un albero e i due posti adiacenti in cui garantire la permeabilità.

**PARCHEGGI A NORD E SUD DEL CENTRO COMMERCIALE :**  
 Le immagini riportano alcuni esempi evocativi per rappresentare realizzazioni di parcheggi permeabili.





**STATO ATTUALE**

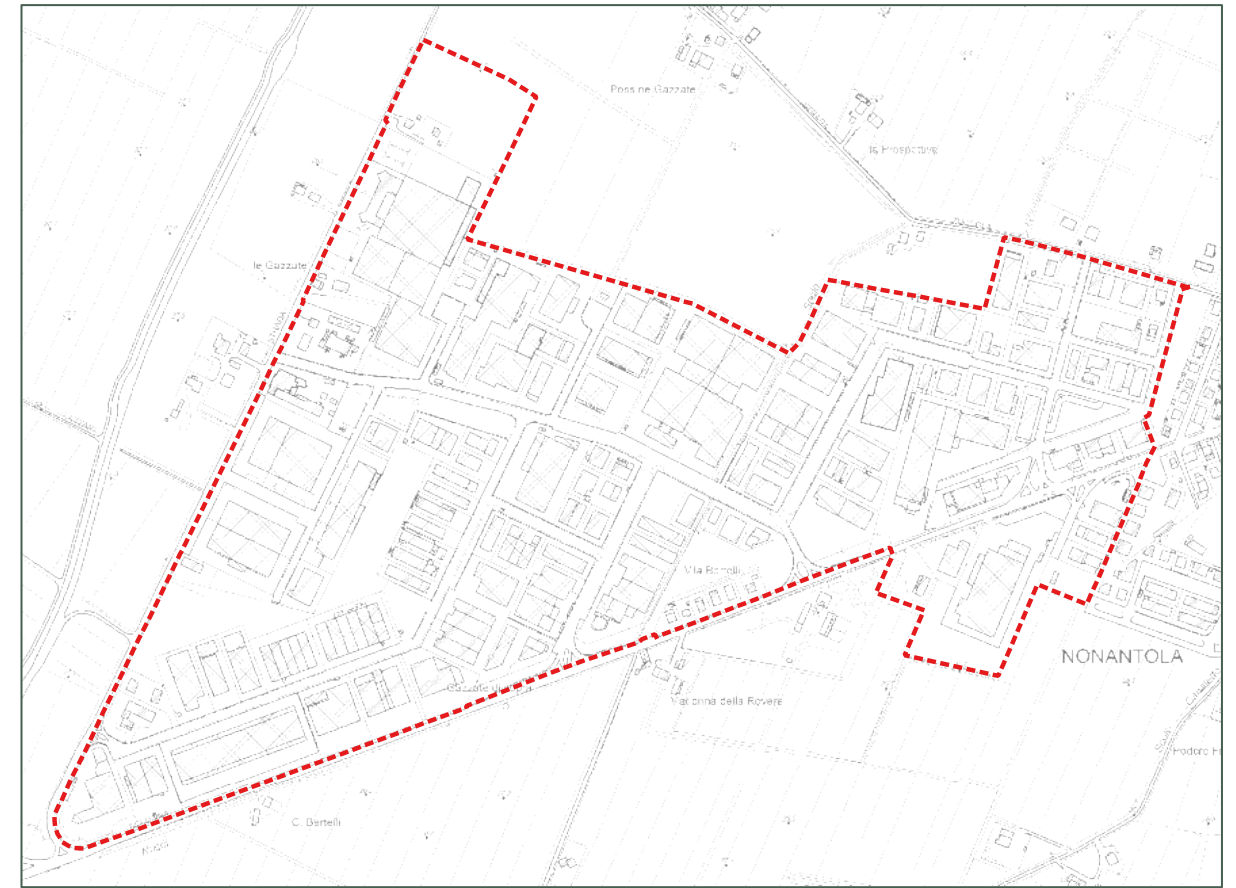


L'ambito comprende l'intera area produttiva di Nonantola situata a Sud-Ovest del territorio comunale, a nord della viabilità di accesso al capoluogo, la via Provinciale Ovest, che lo costeggia per circa un chilometro e mezzo.

Lungo via Provinciale Ovest sono presenti tratti di alberature, che tuttavia, per discontinuità delle stesse e per le caratteristiche di impianto, non si configurano come una vera e propria infrastruttura verde.

L'area produttiva è caratterizzata da edifici in linea o a piastra realizzati a partire dagli anni '70 e che presentano, nella maggior parte dei casi, una scarsa qualità energetica. Sono prevalentemente edifici ad un piano che hanno le aree di pertinenza quasi totalmente prive di verde e di alberature. Tra i complessi produttivi si rilevano alcune aree a verde pubblico, concentrate in zone marginali all'ambito.

L'intero ambito è caratterizzato da una elevata impermeabilizzazione del suolo, sia nelle aree private che nelle strade e nelle aree di parcheggio pubblico, che si presentano quasi sempre asfaltate e sprovviste di dotazioni a verde e di ombreggiamento, condizioni che contribuiscono alla formazione di isole di calore.



**STRADE E PARCHEGGI**



**PARCHEGGI**



**EDIFICI PRODUTTIVI E AREE PERTINENZIALI**



**FRONTE VIA PROVINCIALE OVEST**



In considerazione delle condizioni di criticità riconosciute all'ambito produttivo, sono stati individuati alcuni elementi strategici potenzialmente in grado di apportare un miglioramento diffuso dell'ambito:

- sulle strade più larghe e sulle ampie aree di parcheggio: interventi di riqualificazione urbana al fine di migliorare le qualità delle opere di urbanizzazione che devono contribuire a mitigare i fenomeni connessi ai cambiamenti climatici, in particolare con l'incremento delle superfici permeabili e delle alberature ombreggianti;
- interventi di riqualificazione energetica degli edifici industriali con l'obiettivo di costituire, con la partecipazione degli operatori che intendano mettere in gioco le coperture dei propri edifici con la finalità di creare una comunità energetica a servizio della comunità locale;
- riqualificazione del fronte strada lungo la via Provinciale Ovest a partire dalla rotonda verso Modena, con l'impianto di una fascia arborea/arbustiva finalizzato a conferire un ingresso più decoroso all'abitato di Nonantola.





#### AZIONI E STRATEGIE PER L'AMBITO n. 4

La strategia per l'ambito n. 4 è finalizzata a contrastare gli effetti negativi derivanti dai cambiamenti climatici.

#### PARCHEGGI, STRADE E GIARDINI DELLA PIOGGIA

- ❖ Per contribuire al miglioramento del confort termico e all'incremento di superfici permeabili, con conseguente infiltrazione di acqua nel sottosuolo, la strategia prevede di intervenire in corrispondenza degli ampi parcheggi esistenti e lungo le strade più larghe dell'ambito produttivo, operando con interventi di de-pavimentazione di alcune strade e parcheggi, al fine di creare aiuole verdi a raso ove piantare alberi con funzione di ombreggiamento. Per aumentare la permeabilità del suolo è necessario che i posti auto adiacenti all'aiuola destinata alla messa a dimora della pianta siano realizzati con materiali permeabili o semipermeabili.
- ❖ Per la realizzazione di «giardini della pioggia» occorre considerare la capacità delle specie di resistere a potenziali periodi di ristagno idrico e capaci di resistere a prolungati periodi di assenza di pioggia. Gli alberi/arbusti non vanno posizionati nella zona più profonda destinata alla raccolta delle acque. Le asole devono avere almeno una larghezza di tre metri per poter ospitare gli alberi.

#### RIQUALIFICAZIONE FRONTE STRADA

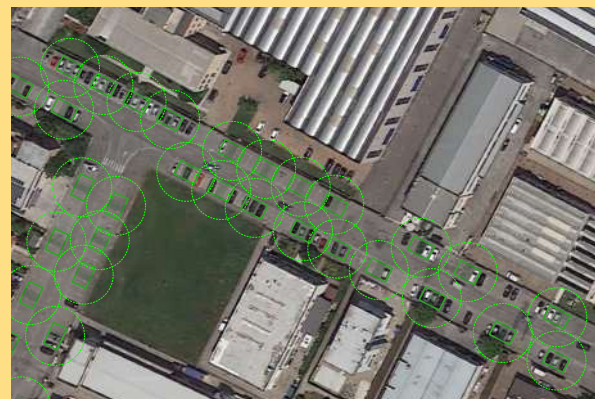
- ❖ Per la riqualificazione del fronte strada lungo la via Provinciale Ovest, a partire dalla rotonda verso Modena, la strategia si attua implementando la dotazione del verde tramite l'impianto di una fascia arborea/arbustiva, dando continuità alla vegetazione già presente. Possono essere adottate più soluzioni fra cui:
  - la messa a dimora di un filare caratterizzato da una unica specie di alberi di prima o seconda grandezza che andrà a raccordarsi con il doppio filare già presente per creare un lungo viale alberato e valorizzare l'accesso al paese.
  - la messa a dimora di piante di prima, seconda e terza grandezza nonché di arbusti autoctoni subordinata ad una valutazione della scelta delle specie in funzione delle criticità/potenzialità presenti in ogni lotto.

#### COMUNITA' ENERGETICA/TETTI VERDI

- ❖ Per ampliare la dotazione di impianti da fonte rinnovabile, la strategia si attua prevedendo, dove possibile, l'implementazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici industriali con la finalità di costituire, con la partecipazione degli operatori che intendano mettere in gioco le coperture dei propri edifici (qualora idonee ad ospitare impianti fotovoltaici) e con il supporto dell'Agencia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, un intervento sperimentale di Comunità Energetica che possa coinvolgere non solo gli operatori della zona produttiva, ma tutti i cittadini di Nonantola interessati a partecipare;
- ❖ Laddove l'andamento delle coperture lo renda possibile, è auspicabile la realizzazione di tetti verdi, anche con impianti fotovoltaici.

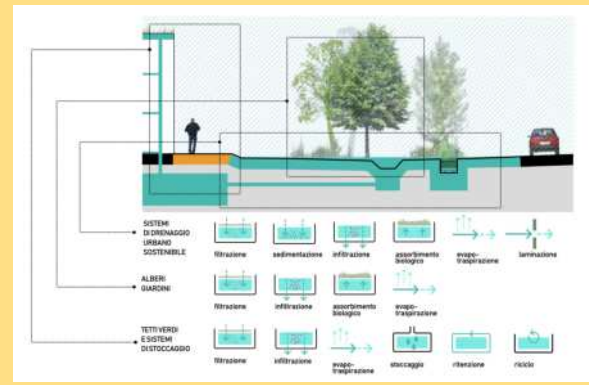
#### PARCHEGGI E STRADE INTERNE ALL'AMBITO:

Ipotesi indicativa di inserimento di aiuole alberate



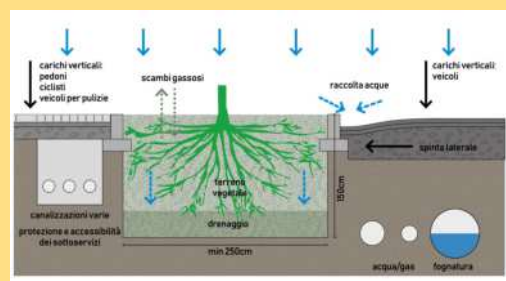
#### CONFORT TERMICO E INCREMENTO DI SUPERFICI PERMEABILI:

Schema esemplificativo dei possibili interventi da mettere in atto



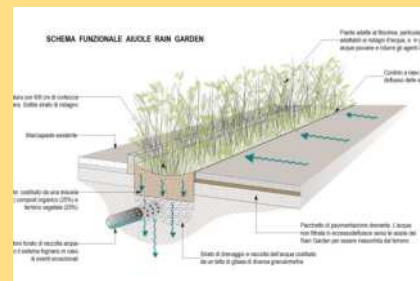
#### COMUNITA' ENERGETICA/TETTI VERDI:

Le immagini riportano suggestioni evocative utili a rappresentare la possibile messa in atto di impianti fotovoltaici e coperture verdi sugli edifici esistenti, nonché uno schema esemplificativo delle comunità energetiche.



#### AIUOLE ALBERATE

Schema per la loro realizzazione



#### GIARDINI DELLA PIOGGIA

Schema per la loro realizzazione

