



Comune di Campogalliano

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

*TRA CITTÀ E CAMPAGNA
PER UN'URBANITÀ DIFFUSA*

ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

Il comune di Campogalliano, antico insediamento risalente all'epoca romana, è situato da sempre in un luogo altamente strategico. Antico crocevia tra Modena, Carpi, Reggio Emilia, Rubiera e Sassuolo, oggi si trova situato all'intersezione delle più importanti infrastrutture che intersecano l'Emilia Romagna: l'autostrada A1, l'autostrada del Brennero A22, la nuova linea ferroviaria ad alta velocità, la linea ferroviaria Milano-Bologna.

Fin dall'antichità Campogalliano è stata inoltre sede di importanti attività produttive inerenti la meccanica di precisione, tanto che già dall'epoca medioevale si assiste all'espansione del settore della costruzione e realizzazione delle bilance di precisione, tanto da farla assurgere ad essere uno dei centri più importanti di questa attività, come testimonia il fatto che è attualmente sede dell'unico Museo pubblico sull'intero territorio nazionale dedicato interamente alle bilance.

L'avvento delle nuove vie e dei nuovi mezzi di comunicazione e il suo posizionamento assolutamente strategico hanno fatto sì che il Comune negli ultimi decenni sia diventato molto appetibile per numerose attività produttive e di logistica, facendo sì che con il loro insediamento la superficie oggi occupata da queste attività sia molto più vasta della superficie destinata alla residenza.

Questi processi di espansione sono stati regolati attraverso la formulazione di vari piani urbanistici, dal Piano di Fabbricazione del 1971, al Piano Regolatore generale del 1981, alla Variante del 1991 fino alla lunga gestazione del PSC che è stato approvato nel 2014 ma che, per via dell'approvazione della nuova Legge Urbanistica LR 21 dicembre 2017 n. 24 che prevede un nuovo strumento urbanistico (PUG), è in via di sostituzione.

Dal 2006 Campogalliano insieme ai comuni di Carpi, Soliera e Novi di Modena (già facenti parte di una Associazione di Comuni dal 2001) ha costituito un'unione amministrativa dei quattro comuni, denominata Unione delle Terre d'Argine, rappresentando l'agglomerato di Comuni più vasto di tutta l'Emilia Romagna (con una superficie territoriale di oltre 270 chilometri quadrati e una popolazione di oltre 100 mila abitanti) e uno dei più grandi del paese, con lo scopo di attivare un'integrazione dell'azione amministrativa fra i comuni, da realizzarsi mediante il trasferimento di funzioni e servizi.

Con l'insorgere, della necessità di adottare un nuovo strumento urbanistico, i Comuni afferenti all'Unione delle Terre d'Argine hanno dato avvio ad un processo di indagine per l'individuazione di possibili linee strategiche territoriali sovracomunali da compartecipare e condividere, che fossero però in grado di attivare delle strategie a scala locale appartenenti al quadro di possibile sviluppo generale. E' stato perciò firmato un Accordo di partnership con il Politecnico di Milano a cui si è dato l'incarico di attivare una ricerca

a tal proposito ed elaborare una prima formulazione di possibili obiettivi territoriali comuni e all'unisono di prefigurazioni strategiche di tematiche locali.

LA RICERCA IN ATTO PER UN PIANO D'UNIONE

POLITECNICO DI MILANO_2018_

LINEE GUIDA PER IL PIANO D'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE

La ricerca elaborata dal Politecnico di Milano ha fornito ampio materiale per una conoscenza approfondita delle ragioni strutturanti l'intero territorio dell'Unione delle Terre d'Argine, divenendo elemento attivo per il costituirsi e il precisarsi della definizione delle strategie a scala territoriale ora in discussione presso gli organi competenti dell'Unione, e al contempo hanno fornito elaborazioni interessanti delle tematiche a scala locale, proponendo scenari strategici e prefigurazioni spaziali di quei nodi urbani ritenuti possibili generatori per rinnovate strutture urbane.

Il punto di partenza esplicitato in questo lavoro, e tra l'altro segnalato ampiamente nel processo di partecipazione che il comune di Campogalliano aveva avviato per la definizione del POC (bando finanziato dalla Regione) è la necessità/volontà di riattivare un rinnovato senso di appartenenza ai luoghi in cui si abita, intesi alle varie "scale", sia relativi alla dimensione "vasta", nel senso di un riconoscersi in un luogo e in un territorio per le sue specificità, le sue risorse, sia relativi alla scala più "locale", all'interno o nelle prossimità degli agglomerati urbani, andando a cercare, in modo rambomantico, quelle **leve** atte a rimettere in circolo quelle modalità di fruizione maggiormente aggreganti, conviviali, che rafforzino quel sentimento di **legame** oggi andato un po' perduto.

Una delle criticità colte dall'università milanese è stata lo smarrimento di quella conoscenza, non solo puntuale e approfondita, ma soprattutto **esperienziale** della propria terra (o della terra in cui si è andati ad abitare) e quella capacità di "ascolto" delle differenti ragioni costituenti i diversi luoghi che hanno dato forma e origine al territorio dell'Unione delle Terre d'Argine e che tutt'ora ne costituiscono risorsa preziosa.

Una delle ragioni di questa inconsapevolezza, e soprattutto in-esperienza, è stata individuata nei diversi sistemi di fruizione e percorrenza del territorio stesso e del suo paesaggio, instauratisi con l'arrivo della modernità e dei suoi nuovi mezzi di trasporto, che hanno reso le modalità di spostamento prevalentemente "**nodali**", cancellando dalla percezione e dal vissuto quotidiano degli abitanti tutto ciò che sta **tra**, favorendo la mancanza



RUE_2014 estratto



d'incontro con ciò che comunemente viene chiamato *paesaggio*, incontro sinergico tra cultura e natura generato da uno sforzo antropico millenario.

E' stata così elaborata dal Politecnico una strategia operativa complessa e articolata (qui di fianco illustrata) che intende in maniera correlata far lavorare insieme le risorse specifiche presenti nel territorio (paesaggio rurale e paesaggio/strutture urbane) e le diverse modalità di usufruirne, specificatamente nelle sue componenti del *muoversi* (fruire) e dello *stare* (abitare).

Per quanto riguarda il *muoversi* inteso come possibilità di usufruire l'intero territorio e non soltanto percorrere le maggiori vie di flusso è stata proposta una rete integrata a più velocità che, in maniera sostenibile, permetta di percorrerlo capillarmente includendo gli spostamenti per lavoro, per diporto, per il perfezionamento delle commissioni o per l'utilizzo di servizi negli altri Comuni, per spostarsi e andare a scuola etc. E' stato cioè proposto un cambiamento sistemico delle modalità d'uso, cercando di disincentivare un utilizzo indiscriminato e pervasivo del veicolo privato, e di promuovere un sistema integrato di mobilità dolce, mobilità pubblica su gomma (possibilmente non inquinante), e mobilità pubblica su rotaia, ottimizzando le tempistiche di spostamento attraverso l'individuazione di trame e di percorsi privilegiati, nuovi nodi di scambio, di nuovi sistemi di trasporto e di sharing; ma ancor più privilegiando e avendo a cura il benessere (il ben-essere, lo stare bene) dei cittadini e cercando di innescare un rinnovato rapporto da riscoprire con il proprio territorio e il proprio paesaggio, così tra l'altro come prefissato nel PUMS provinciale.

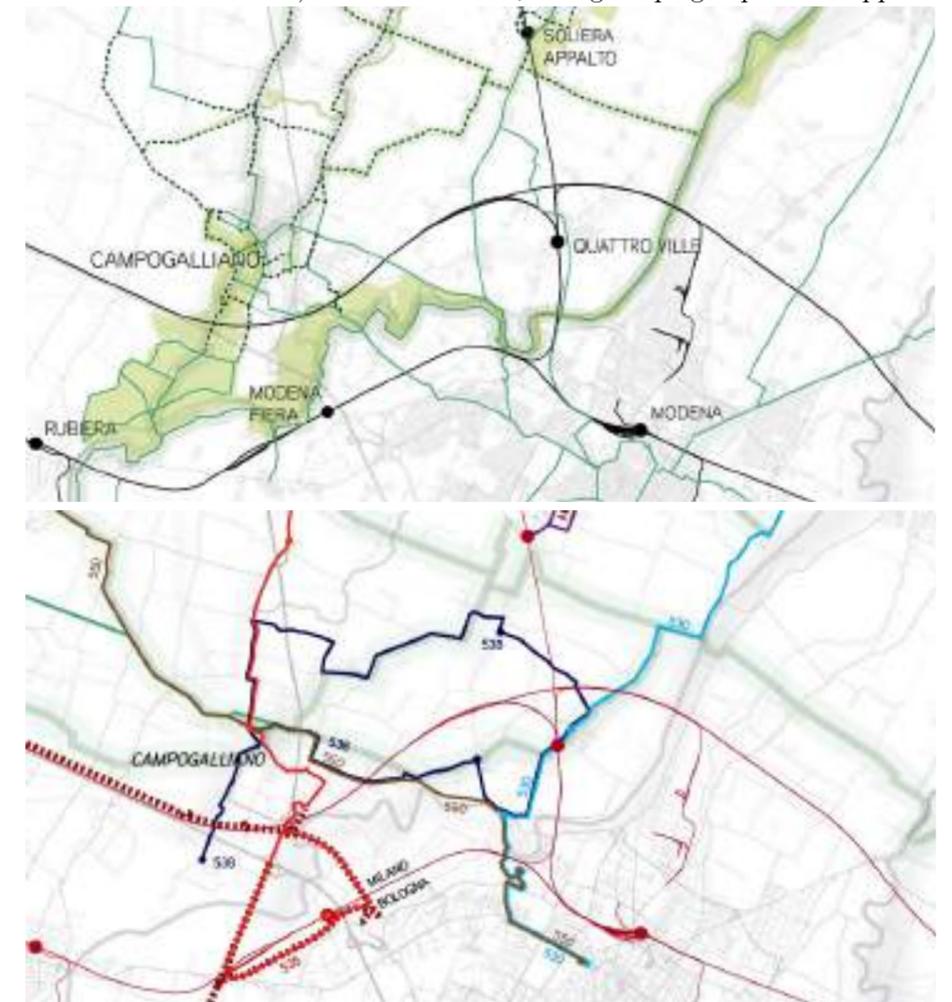
A questo riformato fruire e muoversi nel territorio, sono state fatte corrispondere approfondite considerazioni che avessero come tema il potenziamento delle ragioni dello *stare*.

L'attuale sistema di "sfruttamento" del territorio, infatti, come "foglio bianco da attraversare" si riverbera anche nelle modalità di costruzione dei luoghi dell'abitare a scale "locale", in cui a strade di traffico di percorrenza territoriale oramai non più intrinsecamente legate a quello che viene denominato in maniera spregevole *territorio ordinario* corrisponde la costruzione di un abitare progettato come fatto esclusivamente individuale, non più corale, con la conseguente costruzione di smisurati nastri asfaltati (non più *strade*, con il portato di vita che in esse si svolgeva) affollati di case unifamiliari recintate e recluse, e la conseguente necessità di usufruire ogni tipologia di servizio, sia anche solo per il fabbisogno di commercio minuto, attraverso l'uso dell'autovettura privata, non essendo più in grado di costituire al proprio interno tutte quelle spazialità collettive che hanno sempre costituito il nucleo fondante delle compagini, ma gravandoci sopra per reperire quel po' di senso di appartenenza per non sentirsi completamente sradicati.

Queste riflessioni hanno condotto all'obiettivo strategico di voler ricostruire

e in qualche modo rifondare quei presupposti che hanno condotto da sempre l'uomo a voler convivere e condividere, di voler rigenerare il desiderio di darne nuova linfa vitale e struttura spaziale attraverso il consolidamento di quelle potenzialità già presenti nelle strutture urbane già esistenti (luoghi di socialità, incontro, convivialità) e la costruzione di nuove, in cui oltre all'inclusione di piazze e strade da sviluppare come luoghi d'incontro si progettino in maniera innovativa nuove centralità verdi, non più pensate come parchi segregati e reclusi a dar sfogo al bisogno contemporaneo di fuga dallo stress della vita quotidiana, ma veri e propri attrattori di centralità, a grande scala, capaci di essere collettori urbani di socialità, cioè nuovi punti d'incontro per compagini proiettate verso il futuro.

Se ogni linea, ogni direzione, ogni tensione della rete integrata individuata nell'elaborazione strategica al fine di muoversi nel territorio ha una sua specificità, un suo carattere particolare e una sua vocazione, così in ogni compagine e conurbazione sono state individuate le proprie peculiari (e in un certo senso uniche) strutture urbane, indagati quegli specifici rapporti





intessuti con la propria campagna limitrofa e con i segni d'acqua contigui, con le strade territoriali che li passano o con le grandi infrastrutture che ne feriscono il territorio.

Pur nella singolarità di ogni conurbazione sono state ravvisate, riscontrate e proposte alcune tematiche ricorrenti che dovranno poi essere declinate ognuna in maniera differente e conseguente al contesto a cui fa riferimento.

In specifico la ricerca ha evidenziato questi temi principali:

1. **Dilatare il centro**
2. **Le nuove centralità**
3. **Le nuove porte**
4. **La definizione del rapporto città/campagna**

DILATARE IL CENTRO

Il “Castrum” (castello costruito per volontà del ramo cadetto degli Este di San Martino, Signori di Campogalliano) col piccolo borgo quadrangolare, i fossi difensivi con le loro ondulazioni paesaggistiche interessanti, dovute anche ai paleodossi dell'antico tracciato della Secchia, “governano” per secoli il territorio e le sue ricche campagne a nord della “piega” del fiume Secchia. E' col sopraggiungere del XIX secolo che quest'ordine incomincia a corrompersi e nello stesso tempo ad articolarsi in maniera differenziata; il castello “evapora”, la chiesa parrocchiale viene posta fuori dal borgo quadrangolare sulla strada territoriale che collega Correggio e Modena; si viene a determinare una forma urbis peculiare che spontaneamente abbraccia le “montagnole” con il suo castello fantasmatico e da lì l'intera campagna che discende dai pendii appenninici. Con le successive espansioni, avvenute prima in maniera spontanea e in seguito attraverso tentativi di regolazione urbanistica (spesso “di rincorsa” rispetto ai fenomeni insediativi reali), quali il Piano di fabbricazione del 1971 e successivamente il piano regolatore del 1981, si vengono a creare, oltre all'antica Piazza Castello, altre piccole centralità, dovute alla presenza di episodi urbani di una certa rilevanza: innanzitutto la Piazza Vittorio Emanuele II, punto nodale della antica strada tra Correggio e Modena con la presenza della nuova Chiesa, nonché degli edifici dedicati alla municipalità; la più recente Piazza della Bilancia; Piazza Pace, oggi più parcheggio che spazio urbano di qualità; Piazza 9 gennaio, anch'essa parcheggio a servizio della retrostante area verde. Piccole spazialità urbane, non capaci da sole di essere forte luogo di incontro, scambio, convivialità (chiaramente eccetto la centrale Piazza della Chiesa di Sant'Orsola) per grandi porzioni urbane, ma che possono essere potenziale risorsa di grande valore nel momento in cui venissero “messe in relazione”, messe a sistema in maniera sinergica, per costruire una centralità diffusa di qualità, una riconfigurazione di una trama urbana che attraverso la riqualificazione di questi spazi e dei tracciati che ne costituiscono humus indispensabile leghino in unità non solo le parti più centrali ma l'intera compagine arrivando ad essere spina per l'espansione ad ovest e legame abitato con la zona sportiva e il parco ad est.

Si propone così un consolidamento di urbanità da attuare attraverso specifici interventi di riqualificazione urbana est-ovest che trovino punti focali nelle sopracitate piazze attraversate da questi fil rouge ritrovati e/o potenziati, intersecati con collegamenti nord-sud che rinsaldino la città al proprio cuore antico verde (le montagnole) e allo splendido affaccio sul territorio rurale meridionale.



• Dilatare il centro

LE NUOVE CENTRALITÀ

Con la creazione della precedente uscita autostradale posta più a nord dell'attuale e la formazione/consolidamento della via di Vittorio, si viene a creare uno "spostamento" dei moti d'ingresso e di passaggio della conurbazione urbana di Campogalliano verso nord, dando così campo e aprendo alla stagione degli zoning. Come si evince già dal piano di fabbricazione del 1971, la facile accessibilità autostradale e questa nuova "porta/ingresso" condannano la parte settentrionale della via ad essere comparto industriale quasi monofunzionale, placca "separata" dalla restante compagine urbana. Nonostante lo spostamento del casello autostradale, l'intenso flusso veicolare della via di Vittorio ha portato però nel tempo alla formazione, anche se in maniera non sempre omogenea, di quei fenomeni "misti" di presenza sul fronte stradale di esposizioni commerciali, spesso legate ai capannoni retrostanti.

Prendendo spunto dalle indicazioni del recente PSC, influenzato dalla crisi economica che ha colpito anche in questa zona la produzione industriale, si vuole cogliere l'ambito di trasformazione affacciandosi su via di Vittorio come possibile motore di un ripensamento/rigenerazione di questa importante cerniera tra le due Campogalliano (la terza, di cui si parlerà in seguito, è quella posta ad est dell'asse autostradale): quella a vocazione urbana (agganciata al centro storico) e quella separata del mondo della produzione. Si propone infatti un ripensamento della sezione stradale di via di Vittorio e una sua riqualificazione (con marciapiedi più ampi, doppi filari di alberi, pista ciclabile) per renderlo asse maggiormente urbano, vivibile pedonalmente, maggiormente collegato alle centralità della Campogalliano urbana (importante poter rinsaldare anche il rapporto con Piazza della Bilancia), attraverso una ridefinizione del fronte stradale, sia nel tratto dell'ambito di trasformazione presente sia con interventi puntuali sulle restanti parti. Per rendere meno soggetta a traffico pesante via di Vittorio, in seguito all'apertura della nuova bretella Campogalliano Sassuolo, si propone di riutilizzare le precedenti rampe di svincolo autostradale per creare un'alimentazione veicolare della zona industriale esistente differente (da dietro). Inoltre, vista la lunghezza di questa strada si propongono due episodi, posti alle estremità, di "registro" e "messa in tensione", così da mettere in evidenza un inizio e una fine di questo nuovo boulevard.

Con lo stesso sguardo, al fine di rendere maggiormente unitario l'insieme urbano di Campogalliano, si propone contestualmente di ridefinire il fronte sulla via Canale Carpi, struttura paesaggistica/stradale "portante" all'interno delle strategie territoriali dell'Unione delle Terre d'Argine.



• Le nuove centralità

LE NUOVE PORTE

Nel passaggio dall'antico regime del governo del suolo all'attuale uso contemporaneo il concetto di Porta, di accesso, di ingresso in un territorio ha visto un cambiamento totale in termini fisici/percettivi e non solo, contraddistinto da una sorta di "sfumatura" e dissoluzione di questo concetto stesso, rendendo spesso difficile una sua identificazione e/o differenziazione caratterizzante in termini di segni geo-grafici evidenti.

Sono subentrate altre logiche, per lo più dovute ad un cambiamento radicale nelle tecniche relative ai trasporti (e quindi legate ai nuovi tempi di percezione della mutevolezza dei fatti fisici) e anche a nuove logiche di attribuzione delle competenze amministrative, spesso poco legate alla differenziazione morfologica territoriale. In questo nuovo scenario contemporaneo, agli imbocchi vallivi o ai guadi dei corsi d'acqua (ancora oggi in realtà percepibili come "ingressi") si sono affiancati nuovi elementi, nuovi segni, come i caselli autostradali o le fermate ferroviarie.

Questo tema risulta assolutamente attuale per la compagine di Campogalliano che con l'arrivo dell'autostrada del Brennero e il successivo spostamento del casello più a sud, con l'uscita solamente verso est, ha visto stravolta la percezione "d'ingresso" alla propria polarità urbana. Dal territorio vasto, per via anche della pianificazione "funzionalista" che ha previsto il polo d'interscambio proprio nell'area subito antistante l'uscita del casello, la città di Campogalliano porge come primo brano costruito il polo della Dogana, con i suoi capannoni ed edifici di stoccaggio.

Si propone quindi un tentativo di riqualificazione di questa area da attuare attraverso tre distinte azioni: la ridefinizione del rapporto tra placca industriale e campagna limitrofa da attuare attraverso piantumazioni e filari che contribuiscano ad una loro netta separazione percettiva con conseguente risoluzione di quei luoghi/non luoghi che caratterizzano spesso le zone periferiche; la realizzazione di due landmark (anch'essi definibili attraverso procedure concorsuali, magari aperte a coppie di architetti/artisti) posti all'ingresso di via 8 settembre, ingresso privilegiato a tutta l'area dei laghi, e via Ponte Alto, vero accesso alla città di Campogalliano, in continuità con il nuovo boulevard di via di Vittorio; la riqualificazione della spina dorsale della dogana, via Passatore, e degli spazi ad essa affacciantisi (ad esempio l'ampio parcheggio del supermercato) in modo di far sì che questa ampia porzione di territorio, che è tutti i giorni abitata da numerose persone che ci lavorano, possa trovare una "centralità" di maggior qualità dove nel tempo potrebbero installarsi anche altre attività di servizio.

LA DEFINIZIONE DEL RAPPORTO CITTA'-CAMPAGNA

Come tanti altri centri abitati del territorio della pianura, anche Campogalliano trae la sua origine dalla formazione di un piccolo borgo esterno ad una precedente struttura fortificata, qui collocata sul dosso delle Montagnole. Tuttavia, in modo assai originale, le dinamiche evolutive che hanno determinato la configurazione attuale della compagine urbana, hanno consentito che l'elemento originante dell'insediamento, cioè l'antico nucleo fortificato, a differenza di quanto accaduto nella maggior parte degli altri casi analoghi, conservasse sino ad oggi il suo rapporto diretto di affaccio sulla campagna.

La struttura orografica del rilevato naturale su cui si collocava il primitivo insediamento, l'andamento del canale di Carpi che aggira il dosso delle Montagnole, la conseguente morfologia irregolare di alcuni tracciati antichi (riconosciuti e rispettati dagli strumenti urbanistici) e, non ultima, la collocazione del Cimitero hanno determinato la collocazione delle espansioni residenziali moderne ai lati del nucleo antico, inizialmente verso est ma poi anche ad ovest, definendo una configurazione ad arco che abbraccia un brano di paesaggio rurale di grande qualità ambientale.

Proprio nel baricentro di questa forma aperta sul paesaggio, lo spazio aperto del Parco delle Montagnole può essere colto come un avamposto della campagna direttamente a contatto con il borgo medievale, come una penetrazione del paesaggio rurale nel cuore più antico dell'insediamento urbano.

Ma al di là di questo punto di eccezionale valore storico ed ambientale, è proprio la configurazione del rapporto dialettico tra città (tessuto urbano) e campagna (paesaggio rurale), ben definita ed estesa a tutto il margine meridionale dell'insediamento, a rappresentare una grande risorsa per Campogalliano: risorsa presente in questo specifico contesto fisico e temporale, prodotto della struttura geomorfologica e, attraverso la storia, della stratificazione delle trasformazioni antropiche, non ripetibile.

La potenzialità di una valorizzazione e di una fruizione diretta di questo rapporto sono, in parte, già oggi espresse dall'assetto del margine urbano dei quartieri a sud-est, costituitosi sul tracciato antico di via Madonna, dove l'arco della strada, in parte piantumata e dotata di un percorso ciclo-pedonale, definisce al tempo stesso un limite ed un affaccio sullo spazio aperto del paesaggio.

Ciò non accade invece (vista l'assenza di un margine pre-esistente, formalmente consolidato e percepibile) per la parte ovest dell'insediamento dove a porsi verso la campagna sono i retri degli edifici allineati lungo le strade di lottizzazione (via Vivaldi e via Toscanini).

Condizione indispensabile, per la salvaguardia delle caratteristiche di qualità dell'affaccio verso il paesaggio, già presenti nell'assetto attuale del

settore orientale dell'arco, e per la loro valorizzazione ed estensione anche all'altro lato della compagine urbana, sarà la riduzione degli ambiti di espansione residenziale previsti dal PSC vigente sulle aree agricole a sud del margine urbano odierno, con un possibile parziale trasferimento della previsione insediativa da realizzare a completamento del margine ovest dell'insediamento.

La nuova espansione diretta ad ovest, come anche le porzioni già oggi realizzate, pertanto, dovranno essere caratterizzate da una particolare cura nella definizione del margine fruibile in cui risulti tangibile il rapporto dialettico di continuità spaziale e formale tra tessuto costruito e campagna, a



- La definizione del rapporto città-campagna

Strategia proposta dall'amministrazione



- 1 Dilatazione del centro
- 2 Rapporto città - paesaggio
- 3 Riqualificazione tessuto industriale e strade
- 4 Valorizzazione quartieri residenziali

PIANO DI AZIONE

OBIETTIVI E INDICATORI



1. Dilatazione del centro



2. Rapporto città paesaggio



3. Riqualificazione tessuto industriale e strada



4. Valorizzazione quartieri residenziali

La strategia che la Amministrazione di Campogalliano intende mettere in atto ha come obiettivo prioritario alcune tematiche che sono emerse sia dal processo partecipativo “Laboratorio POC”, svolto a Campogalliano nei primi mesi del 2017 (finanziato dalla Regione...), sia dai numerosi studi compiuti in questi ultimi anni per la formalizzazione degli strumenti urbanistici vigenti (PSC) sia dalle elaborazioni in corso tese alla costruzione delle nuove strumentazioni di pianificazione (PUG) richieste dalla nuova Legge Urbanistica Regionale LR.24/2017, in particolare quelle commissionate al Politecnico di Milano per la redazione di linee guida per la pianificazione sovracomunale dell’Unione delle Terre d’Argine.

Gli obiettivi nascono dalle esigenze di una comunità consapevole della necessità di migliorare la qualità urbana del contesto in cui si abita, e dalla forte volontà di mettere in atto nuove strategie di tipo dinamico che consentano di poterle perseguire. Parole chiave della strategia sono: rigenerazione, riqualificazione, rilancio, adeguamento, connessione, permeabilità, innovazione, gestione, potenziamento, promozione, partecipazione, sicurezza.

La strategia prevede un piano di interventi e azioni da completare in cinque anni, inseriti in un quadro strategico più ampio, che sarà oggetto di programmazione da avviare già durante la realizzazione della prima parte degli interventi, e che sarà comunque inserito nella redazione del prossimo piano urbanistico. L’idea strategica generale cerca di dare impulso a quattro differenti tematiche, che riguardano la **dilatazione delle centralità esistenti**, attraverso interventi di varia natura di rigenerazione a partire dai numerosi spazi collettivi già presenti nella compagine consolidata; il **recupero del rapporto e della consapevolezza della campagna circostante**, vera origine del nucleo abitato e parte indispensabile del suo paesaggio, oggi percepita in maniera sempre più sfuocata, prevedendo il ripensamento del parco delle montagnole come nuovo polo di convivialità ed incontro, e porta del/verso il paesaggio rurale limitrofo in direzione dei laghi Curiel e del parco fluviale del secchia; la **riqualificazione della strada commerciale di via di Vittorio e la valorizzazione dei suoi fronti stradali, con la rigenerazione del tessuto industriale adiacente**, attuabile attraverso il ripensamento della viabilità territoriale, in particolare modo attraverso la realizzazione del nuovo svincolo dell’autostrada A1_A22 previsto per la prosecuzione dell’A22 verso Sassuolo e la realizzazione della nuova strada provinciale di collegamento con Reggio Emilia (a fianco dell’A1) che comporteranno una drastica diminuzione del traffico di attraversamento; la **valorizzazione dei quartieri residenziali esistenti** con una rete ambientale di percorsi di mobilità dolce e piantumazione di verde, e con la ridefinizione della **forma urbis**, per mezzo delle ultime espansioni da pianificare, con l’intento di istituire l’idea di un limite fisico e un confine precisato che regoli il rapporto tra città e campagna, determinando una figura determinata di città che si stagli dal proprio paesaggio rurale.

Obiettivo generale della strategia è quello di **accrescere la qualità degli ambienti antropici e naturali** mettendoli in stretta relazione tra loro, e di arricchire in maniera significativa la consapevolezza degli abitanti delle preziose risorse presenti nel loro territorio, promuovendo molteplici attività culturali che si fondino sulla rivalutazione della unicità della cultura locale, espressa ad esempio dalla presenza dell’unico museo dedicato alla Bilancia sull’intero territorio nazionale, e da una tradizione agricola e alimentare unica nel suo genere.

Partendo perciò dall’occasione data dal presente Bando di individuare un primo ambito strategico su cui operare concretamente per la realizzazione di parte del primo tema individuato nella strategia generale, dilatare e riqualificare in parte il centro storico, in modo che permetta tangibili risposte alle criticità rilevate (descritte specificatamente all’interno del prossimo capitolo), si intende dare un primo forte impulso al quadro strategico generale che coinvolge l’intero abitato di Campogalliano e che necessita una pianificazione temporalmente e spazialmente più estesa e complessa.

Obiettivi e azioni urbanistiche e architettoniche

Alla base della strategia proposta nel presente bando c’è l’idea di attivare azioni urbanistiche e architettoniche volte a rendere maggiormente identitaria e più connessa una parte molto centrale di Campogalliano, che è ora vissuta dagli abitanti come retro interstiziale del centro consolidato nonostante le molteplici potenzialità in essa presente, cercando di farla diventare un cuore attivo, pulsante, all’interno della più ampia volontà progettuale di mettere a sistema e in relazione le differenti spazialità centrali già esistente, riconoscendo e rafforzando la specifica identità dei luoghi che la strategia si propone di coinvolgere.

Si vuole infatti porre l’attenzione sul concetto di **città pubblica** intesa come la città in cui tutti si riconoscono, caratterizzata da luoghi in cui la cittadinanza abiti in maniera consapevole e abituale; luoghi di qualità, non generati da necessità funzionaliste o viabilistiche, ma luoghi collettivi che generino identità, appartenenza, convivialità, socialità, rafforzando il legame di comunità. Il primo punto individuato è quello di **mettere a sistema** spazi percepiti come **luoghi** oggi *sottoutilizzati e/o degradati*, non riconosciuti inclusivamente all’interno del sistema degli spazi collettivi della città pubblica. Il principio che si vuole proporre è quello di **piazza diffusa**, o meglio quello di **molteplici centralità diffuse relazionate**, andando ad intaccare il tradizionale concetto di “piazza centrale” attorno alla quale la vita del nucleo abitato interamente si svolgeva, ma individuando una sequenza di spazi, non necessariamente di natura *minerale*, che formano un sistema relazionato, nel quale riconoscersi, incontrarsi, sviluppare relazioni, attività. Una sorta di catena di **luoghi sicuri**, che possano essere abitati in tutte le ore del giorno, che possano essere attraversati con

RIGENERAZIONE
A PARTIRE DALLA
DILATAZIONE DEL
CENTRO STORICO



SVILUPPO E
RIGENERAZIONE
DEGLI SPAZI CONNESSI



RIQUALIFICAZIONE
CENTRALITÀ LOCALI



RIQUALIFICAZIONE
QUARTIERI
RESIDENZIALI



RAPPORTO CITTA'
CAMPAGNA



FORMA URBIS
rapporto città campagna

spostamenti lenti, ciclabili e pedonali, che possano essere connessi in maniera confortevole anche con le reti di trasporto pubblico a scala territoriale, ed essere parte della rete ciclabile e ambientale di scala vasta, permettendo di interagire e fruire delle risorse paesaggistiche circostanti.

L'idea di **dilatare il centro** esistente ha infatti come obiettivo precipuo quello di riattivare la vitalità di spazi e luoghi oggi in qualche modo interstiziali e divenuti di secondo piano, in cui spesso anche gli esercizi commerciali e le altre attività risultano chiuse o in difficoltà, con l'obiettivo di costruirne un sistema attivo, pulsante, vivace e dinamico, che, insieme alla **messaggio a sistema e valorizzazione degli spazi verdi** esistenti e la creazione di nuovi (attraverso politiche di **desealing**) costituiscano una trama e una rete densa di centralità.

VIA ROMA _ Una delle criticità presenti nell'abitato di Campogalliano è ad esempio la separazione che la spina centrale di via Roma, strada principale di accesso al centro da nord, determina dividendo in due parti distinte la compagine, a causa della sua scarsa permeabilità pedonale e della sua sezione stradale prettamente viabilistica.

Una delle prime azioni che l'Amministrazione sta già realizzando per concretizzare la strategia individuata è quella di ridare unità e continuità ai percorsi pedonali trasversali, attraverso l'**eliminazione delle barriere architettoniche negli attraversamenti pedonali della via stessa (portandoli a livello dei marciapiedi)**, nell'idea strategica che le due porzioni risultino più facilmente *attraversabili e connesse*.

IL NUOVO ACCESSO ALL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA _ Tra i passaggi a raso previsti su via Roma, il progetto qui proposto prevede nel suo secondo stralcio la realizzazione di uno molto ampio e importante, capace di mettere in relazione e coinvolgere numerosi spazi ed edifici disseminati nel nucleo urbano; nella porzione est del Comune dal giardino a ovest dell'edificio R1 posto su via Risorgimento, con alle spalle il Polo Scolastico, attraverso via XXV Aprile; nella porzione ad ovest, dal

Stato di fatto: Criticità e Potenzialità



nuovo accesso da realizzare attraverso la proprietà Bondi, attraverso il parco della Bilancia, fino al parco delle Montagnole attraverso il ripensamento dell'area di proprietà comunale del Dancing e della piscina comunale.

VIALE MARTIRI _ In continuità con la realizzazione progettata per via Roma, è previsto e già finanziato un secondo intervento con le stesse caratteristiche, allo scopo di continuare quest'azione di "ricucitura" con le espansioni residenziali poste ad est, con l'intento di dare anche una migliore qualità ad una importante strada di penetrazione che collega via di Vittorio e le sue retrovie ai plessi scolastici a sud e al parco della Montagnola.

LA NUOVA CENTRALITA' DELLA PARCO E DELLA PIAZZA DELLA BILANCIA _ La parte centrale e operativa della strategia individuata, oggetto del presente Bando, riguarda e coinvolge tutti quegli spazi posti ad ovest di via Roma, e in particolare, la Piazza, il Parco e il Museo della Bilancia, che risultano oggi *marginali e non connessi con il centro storico* né tra di loro. Ognuna di queste spazialità presenta criticità diversificate e complesse, ma in qualche misura assimilabili, che derivano per lo più dall'essere *spazi sottoutilizzati, non partecipati, architettonicamente di scarsa qualità e morfologicamente poco congrui, e non sinergicamente correlati tra loro*.

Il sistema di città potenzialmente pubblica individuato e oggetto di proposta di rigenerazione è formato a nord da Piazza della Bilancia (elemento completamente estraneo alla morfologia urbana di Campogalliano e assolutamente non connesso alle adiacenti parti di città), al centro dal Parco della Bilancia (che nonostante l'introversione e la difficile connessione con le altre parti resiste come luogo ludico esclusivamente per la popolazione più giovane) e a sud l'edificio, unico in Italia, del Museo della Bilancia (completamente isolato, non visibile dalla città e non riconoscibile).

Nucleo a nord di tale sistema, e primo luogo individuato di verifica della riuscita della strategia proposta, è la piazza della Bilancia; intervento residenziale di recente costruzione che aveva come obiettivo quello di creare attorno alla corte/piazza una nuova centralità composta da residenze, servizi e spazi commerciali. Questo intervento risulta ad oggi non riuscito, poco vitale e sicuramente non "legato" alle porzioni urbane adiacenti: prova ne è che sono presenti esercizi commerciali chiusi, spazi non abitati e vacanti, attraversati velocemente dalla cittadinanza, e poco utilizzati dagli abitanti stessi del complesso condominiale, che accedono alle proprie abitazioni prevalentemente dal parcheggio sotterraneo direttamente attraverso i corpi scala senza attraversare gli spazi collettivi. Questa situazione ha fatto sì che al piano terra molte attività non siano più di tipo commerciale ma erogatrici di servizi che non prevedono la presenza diretta del cliente, contribuendo a non rendere vitale gli spazi pubblici e appetibili gli spazi commerciali residui. La validità della strategia proposta, che ha proprio nella piazza della bilancia uno degli spazi principali da rivitalizzare, potrà essere verificata e validata attraverso la misurazione dell'appetibilità delle attività pubbliche/commerciali riaperte e/o sviluppate, dal miglioramento della qualità architettonica della piazza, e dall'assiduità della presenze delle persone in questo spazio.

Il Parco della Bilancia è lo spazio centrale dell'intera perimetrazione d'intervento; esso risulta uno spazio non particolarmente valorizzato, luogo

di passaggio più che dello stare, giardino sottoutilizzato e in parte degradato, non percepito dagli abitanti stessi come centralità e spazio d'incontro (eccetto per i bambini che usufruiscono di alcune attrezzature di gioco). In realtà sono presenti alberi rilevanti, ma il manto erboso e la qualità delle attrezzature, gli spazi verdi e i percorsi, non risultano adeguati alle potenzialità che lo spazio potrebbe avere. Il parco sarà il vero fulcro della valorizzazione dell'intera area, e ospiterà installazioni e eventi legati al tema della bilancia, nonché delle attrezzature ludiche per bambini legate anch'esse allo stesso tema e all'esperienza diretta di questi preziosi sistemi di leve. Si vuole infatti puntare sul concetto di **museo diffuso**, attivando attraverso percorsi "qualificati", insieme al Parco della Bilancia e alla Piazza della Bilancia, tutti quei luoghi che contengono già oggi importanti pezzi della collezione museale, quali le sedi comunali e i giardini posti sul retro, che verranno collegati con un percorso, un fil rouge, che contribuirà anche alla *valorizzazione di tutti gli spazi adiacenti* (come ad esempio la connessione pedonale a via XXV Aprile); la strategia prevede inoltre un rafforzamento della centralità del Parco attraverso un potenziamento dello stesso Museo della Bilancia, che oltre a guadagnare una vera e propria entrata dall'antica via Giuseppe Garibaldi verrà affiancato da un futuro nuovo edificio espositivo, che funzionerà da ampliamento dello stesso, potendo così trasferire i materiali ora collocati presso un magazzino comunale e consultabili solo su appuntamento, da progettare attraverso un Concorso internazionale di Architettura nell'area di proprietà ex Benetti, che lambisce a est il parco della bilancia, descritto in uno degli interventi proposti.

Tutti gli spazi coinvolti dalla strategia sono pensati per avere una grande **flessibilità d'uso**; a titolo d'esempio, lo spazio generato dalla demolizione di parte del corpo basso di via Roma e della successiva realizzazione della corte ad uso pubblico che porterà al parco della Bilancia (ora giardino privato in pessime condizioni) sarà in grado di accogliere *eventi come il cinema all'aperto, o street exhibitions* che coinvolgano tutti gli spazi interessati dalla rigenerazione e non solo.

Si vengono così a configurare una serie di interventi e di azioni che mirano a **mettere a sistema il patrimonio esistente architettonico e urbano**, in particolare valorizzando spazi ed edifici degradati, come gli immobili ad oggi di proprietà Bondi, il Parco e la Piazza della Bilancia, il Museo della Bilancia, e i vari innesti nella città consolidata, cercando di superare la continua frammentazione oggi persistente dello spazio della città.

Altro tema urbanistico rilevante è quello dell'accessibilità: All'interno di una visione, proposta dal Politecnico e recepita dall'amministrazione, intesa ad inquadrare gli interventi e le strategie locali all'interno di una prospettiva condivisa a scala territoriale, in cui, riguardo ai temi del muoversi, si individuasse una rete capillare di trasporti integrata a diverse velocità in cui vengano privilegiati trasporto pubblico e mobilità lenta, si prevede di riconfigurare le fermate presenti su via Roma, fermate principali del sistema locale dei trasporti pubblici, come *luogo riconoscibile, di qualità* e centrale all'interno della strategia che Campogalliano intende proporre. Sarà indicatore fondamentale per la sua validazione l'aumento delle presenze rilevate sui mezzi di trasporto pubblico, ad oggi non poco soddisfacenti.

Obiettivi e azioni territoriali e ambientali

All'interno del territorio rurale modenese, il comune di Campogalliano si configura come un nucleo particolare e ben identificabile; è attraversato dall'antico canale di Carpi, ora parzialmente coperto, e con la sua figura concava con al centro l'importante presenza del parco della Montagnola si rivolge a sud verso i propri campi e i laghi del Curiel.

La *percezione, la fruibilità e la valorizzazione del territorio rurale* vogliono essere temi portanti dell'intera strategia.

Come criticità rilevate si evidenziano la non continuità ambientale e di mobilità lenta, e l'assenza di una rete integrata di percorsi tra città e campagna. Si prevede perciò di strutturare una **rete continua** di percorsi ciclo-pedonali che innervino i tessuti residenziali, **attraversando i parchi esistenti fino a raggiungere e coinvolgere la porzione del centro storico** interessata dai primi interventi della strategia, che siano in continuità con i percorsi paesaggistici a più lunga tratta. Viene inoltre prevista la *valorizzazione della connessione ciclopedonale con Il Parco del Secchia*, oggi individuato come "Riserva naturale della Cassa di espansione del fiume Secchia", una zona umida dell'estensione di 260 ettari derivata dalla cassa di espansione del fiume Secchia; essa infatti costituisce una potenzialità territoriale, che seppur non connessa facilmente al nucleo abitato di Campogalliano, ne potrebbe divenire preziosa risorsa strutturale.

Un altro obiettivo che la strategia vuole perseguire è l'**aumento e il miglioramento della qualità degli spazi verdi**; la realizzazione di pregiate superfici a prato e di nuove piantumazioni, in particolare all'interno del parco della bilancia e nelle connessioni di questo con gli spazi urbani adiacenti interessati dagli interventi in oggetto in questo Bando, è il primo passo della strategia proposta, che verrà estesa in un secondo tempo ai quartieri residenziali con la realizzazione di nuove piantumazioni a filari e completamento dei tratti ciclabili al fine di costituire un sistema integrato di percorrenza e fruibilità; con la valorizzazione del parco della Montagnole e la riqualificazione dei ruderi del vecchio castello si sta inoltre valutando la possibilità di farlo divenire un parco archeologico, nonché un luogo attrattore di eventi, essendo tra l'altro adiacente al polo scolastico e alla biblioteca esistente.

Gli interventi di piantumazione inoltre sono tesi a contribuire al **raffrescamento degli spazi aperti**, garantendo il benessere dei cittadini nello spostarsi con mezzi sostenibili, anche nei periodi più caldi dell'anno e contribuendo alla qualità e valorizzazione degli spazi urbani.

Obiettivi e azioni sociali e culturali

L'amministrazione di Campogalliano intende promuovere all'interno del progetto di rigenerazione, la **creazione e lo sviluppo di residenze sociali**, pensate non solo come servizio residenziale a canone agevolato, ma concepite come *una proposta innovativa di abitare*, basata sulla **condivisione e sulla partecipazione sociale**.

E' stata infatti rilevata una criticità legata all'assenza sul territorio comunale di strutture moderne in grado di accogliere un'*offerta non solo legata al controllo*

Strategia proposta

del canone d'affitto, ma alla proposta di poter usufruire in maniera innovativa di una serie di servizi socio-sanitari collettivi. Si evidenzia inoltre la **necessità oggi sempre più evidente di integrazione e coesione sociale**, che deve essere attivata tramite strumenti e dinamiche di confronto tra generazioni e culture diverse.

Si propone quindi un'idea di abitare sociale che non rimanga confinata entro le mura dei singoli alloggi ma che intende **promuovere processi di partecipazione e attivazione di dinamiche che coinvolgano l'intera cittadinanza**, sviluppando attività sociali d'incontro, innescate in un primo tempo dalle azioni del comune e poi portate avanti autonomamente e attivamente dagli attori coinvolti.

Si prevede a tale riguardo un intervento di **housing sociale**, da realizzare in parte di un antico immobile di pregevole fattura anche se degradato, affacciatesi su via Roma, che l'Amministrazione si impegna ad acquisire, che prevederà la realizzazione di **alloggi per accogliere anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti**. L'idea di abitare proposta prevede la condivisione dei servizi socio-sanitari collettivi, progettati al suo interno, (come il portierato garantito da personale qualificato), e allo stesso tempo la possibilità di utilizzare gli spazi al piano della città, sia che siano posti al piano terra dell'edificio sia che siano quelli dello spiazzo adiacente, come luoghi d'incontro e socializzazione, condivisi anche dal resto della comunità in un'idea di scambio continuo e di patto tra generazioni.

In futuro la struttura potrebbe essere comunque *facilmente convertita in residenze temporanee/per giovani*, dove i servizi primari verrebbero trasformati in spazi di condivisione e d'uso comune.

L'intervento, potrà essere realizzato e gestito in collaborazione con ASP sperimentando nuove politiche sociali dell'abitare, una gestione innovativa dove gli ospiti sono i primi attori di un processo partecipato di co-gestione



sperimentale in funzione degli utilizzatori coinvolti.

In risposta alla domanda crescente di nuove attività aggregative, la strategia prevede inoltre l'acquisto e la ristrutturazione dell'ex-magazzino che si affaccia sul Parco della Bilancia, in cui è prevista la costruzione di una **struttura di co-working** al suo interno (primo piano), con a piano terra ingresso e servizi, e alcune attività commerciali, contribuendo alla rivitalizzazione dell'intera area.

E' intenzione dell'amministrazione promuovere inoltre iniziative ed eventi culturali che si propongano come azioni efficaci per l'attivazione degli spazi coinvolti nella strategia. Sono quindi inserite nella proposta strategica, insieme alla volontà di realizzare il *museo diffuso della bilancia* descritto in precedenza, iniziative e attività ad esso legate quali un concorso per la realizzazione di alcune installazioni da posizionare nel Parco della Bilancia e nella Piazza della Bilancia, eventi e incontri legati all'iter formativo scolastico, l'attivazione di *azioni legate alla promozione della cultura agricola e alimentare locale*, ricca di prodotti particolari come la *coltivazione della Pera* o le meno conosciute Brazadele di Campogalliano, da diffondere in sagre ed eventi dedicati,. Iniziative che coinvolgeranno i cittadini più anziani allo scopo di trasmettere la ricchezza delle tradizioni, creando una sorta di **memoria collettiva, oggi in pericolo**.

Si vorrebbero proporre inoltre *tavoli di lavoro tra operatori del settore agricolo, della ristorazione e della cultura locale* per costruire con l'amministrazione un **piano di azione concreto nel recupero e valorizzazione della tradizione**.

Saranno proposte e valorizzate *iniziative che promuovano il turismo legato alle presenze paesistiche sul territorio*, quale quella dei Laghi Curiel, luogo di manifestazioni sportive e naturalistiche, ritrovando nella centralità di Campogalliano il suo cuore pulsante.

Piano d'azione locale

TEMA	CRITICITÀ rilevate	Indicatori Ex Ante	OBIETTIVI	INTERVENTI/AZIONI/strategia	Indicatori Ex Post
Urbano	<i>Presenza di tante piccole centralità divise all'interno del nucleo abitato</i>	Chiusura delle attività commerciali	Attivare le centralità minori	Mettere a sistema gli spazi della strategia	Apertura e/o riqualificazione della attività commerciali
Architettonico	<i>Presenza di alcuni fabbricati e aree in stato di degrado, in zone centrali del comune</i>	Degrado materico degli edifici, degrado del contesto in prossimità degli stessi	Riqualificare i principali immobili degradati a partire da quelli in prossimità del centro storico	Messa in sicurezza manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato	Miglioramento indiretto del contesto in prossimità degli edifici e aree riqualificate
Ecologico-Ambientale	Presenza di tratti pedonali e ciclabili non connessi	Scarso uso quotidiano della mobilità dolce	Continuità pedonale e ciclabile	Eliminazione barriere arch., connessione a raso percorsi	Uso quotidiano della mobilità dolce
Ecologico-Ambientale	Scarsa valorizzazione e connessione degli spazi verdi	Percezione degli spazi verdi come spazi di attraversamento	Concezione del parco come spazio urbano abitabile continuità ecologica	Riqualificazione degli spazi verdi	Abitazione ed uso degli spazi verdi
Sociale	Insicurezza in alcuni spazi centrali e non	Scarsa abitazione degli spazi pubblici a tutte le ore	Percezione di un ambiente sicuro	Implementazione infrastrutture digitali di controllo e connessione	Percezione di un ambiente sicuro
Sociale	<i>Non coesione e mix sociale, assenza strutture contemporanee e sufficienti di Social Housing</i>	Presenza solo di alcune fasce di età, sempre minore presenza di giovani	Mix sociale e coesione	Creazione di spazi di Co-working e Social housing Attivazione pratiche sociali	Presenza maggiore di giovani sul territorio
Sociale	Scarso riconoscimento dell'identità di Campogalliano	Non partecipazione alla vita pubblica	Percepire Campogalliano come unicum di tradizione e contemporaneo	Integrare nella strategia il centro e la parte contemporanea del nucleo	Miglioramento della qualità dei contesti periferici
Culturale	Perdita delle tradizioni	Scarsa consapevolezza e partecipazione nelle tradizioni locali	Continuità delle tradizioni locali e integrazione con la cultura contemporanea	Eventi e azioni per la promozione della cultura locale	Sviluppo della cultura locale, partecipazione attiva agli eventi
Culturale	Non coinvolgimento degli abitanti nella vita attiva della comunità	Scarsa consapevolezza della strategia e delle azioni dell'amministrazione	Consapevolezza e partecipazione dei cittadini	Eventi e azioni per la comunicazione delle strategie dell'amministrazione	Partecipazione consapevole alla vita comunale



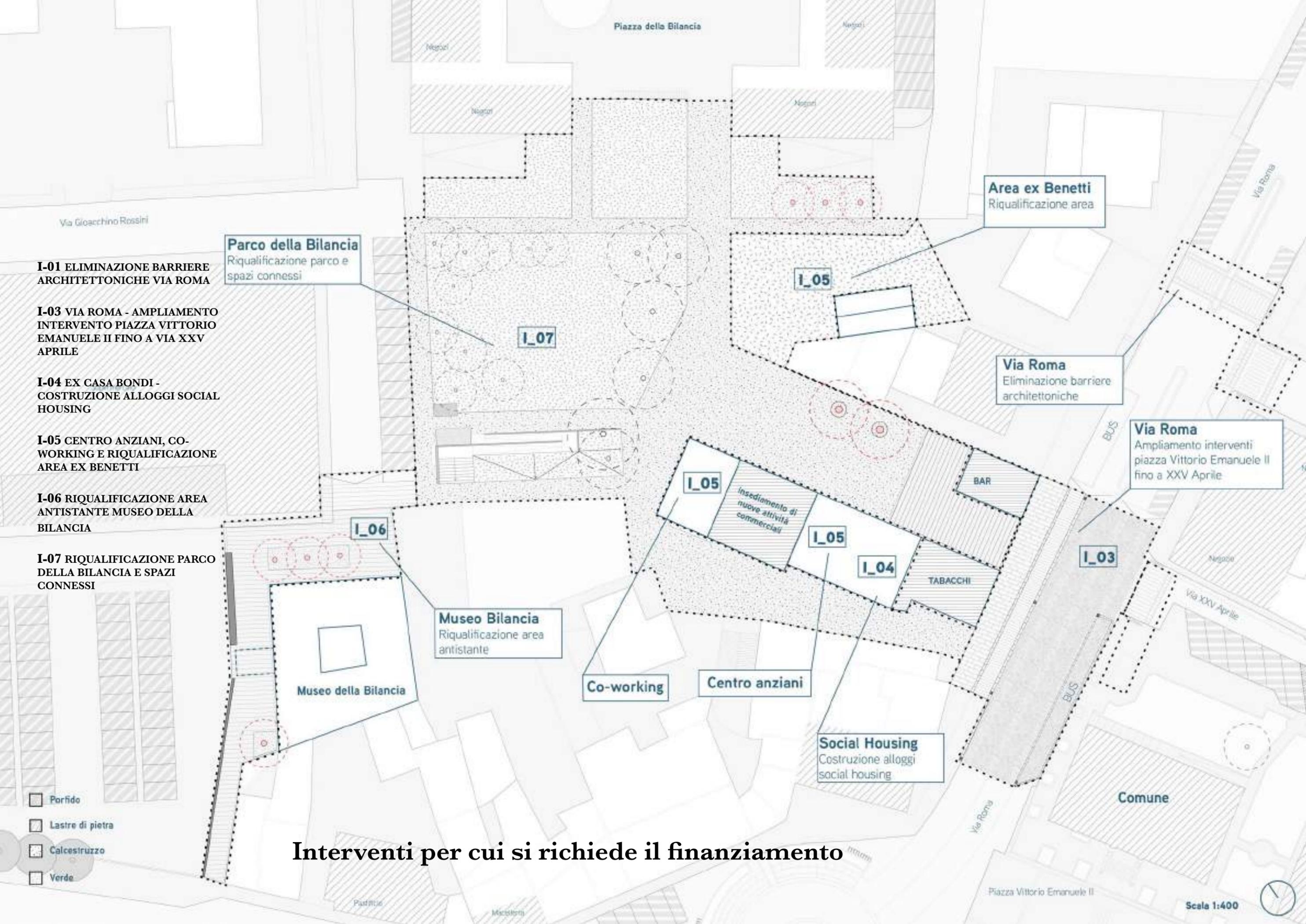
Area Benetti
Edifici degradati



Area Bondi
Corte da riqualificare e "attivare"



Parco della Bilancia
Spazio da riqualificare



I-01 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE VIA ROMA

I-03 VIA ROMA - AMPLIAMENTO INTERVENTO PIAZZA VITTORIO EMANUELE II FINO A VIA XXV APRILE

I-04 EX CASA BONDI - COSTRUZIONE ALLOGGI SOCIAL HOUSING

I-05 CENTRO ANZIANI, CO-WORKING E RIQUALIFICAZIONE AREA EX BENETTI

I-06 RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE MUSEO DELLA BILANCIA

I-07 RIQUALIFICAZIONE PARCO DELLA BILANCIA E SPAZI CONNESSI

Parco della Bilancia
Riqualificazione parco e spazi connessi

Area ex Benetti
Riqualificazione area

Via Roma
Eliminazione barriere architettoniche

Via Roma
Ampliamento interventi piazza Vittorio Emanuele II fino a XXV Aprile

Museo Bilancia
Riqualificazione area antistante

Museo della Bilancia

Co-working

Centro anziani

Social Housing
Costruzione alloggi social housing

Comune

Interventi per cui si richiede il finanziamento

- Porfido
- Lastre di pietra
- Calcestruzzo
- Verde

Scala 1:400



Di seguito vengono elencati e descritti gli interventi e le azioni di cui si compone la strategia proposta, indicandone obiettivi, ruolo strategico e fattibilità.

L_01 | ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE VIA ROMA

All'interno del tema delle strade vivibili, concepite come luoghi in cui vivere e abitare la città, nell'intento di connettere due parti di città divise dall'asse storico di via Roma, si prevede di realizzare una serie di attraversamenti a raso, nell'ottica di limitare la velocità e il flusso veicolare, e migliorare la qualità degli spazi pedonali. Il rialzo degli attraversamenti pedonali interferenti con la viabilità secondaria ed ortogonale alla via Roma, compatibilmente con i piani dell'attuale marciapiede, oltre ad aumentare la sicurezza del pedone, consentirà di creare continuità visiva e sostanziale dell'area pedonale che andrà così ad estendersi per tutta la via.

L'intervento è *totalmente su area pubblica* e sarà **finanziato per il 40% (60.000 euro) da fondi dell'amministrazione e per il 60% (90.000 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi FSC e prevede un **importo totale di 150.000 euro**.

I lavori sono iniziati il 14/05/2018 e saranno terminati il 30/09/2018.

A_01 | INCONTRO CON LA CITTADINANZA ED ESPOSIZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE

Si prevede di organizzare un incontro con la cittadinanza, enti e coloro che possono essere interessati alla partecipazione, seguito da tavoli di lavoro, per presentare e condividere gli intenti della strategia. Il processo partecipativo è previsto prima della redazione dei progetti esecutivi degli interventi, per raccogliere eventuali intenzioni o interessi legati all'attuazione della strategia. Il comune intende il processo rigenerativo come un processo guidato dall'amministrazione che deve essere consapevolmente portato avanti dalla cittadinanza e da tutti gli attori coinvolti.

L'azione sarà **finanziata totalmente da fondi dell'amministrazione** e prevede un **importo di 4.000 euro**. *Lo svolgimento è previsto tra novembre e dicembre 2018.*

L_02 | RIQUALIFICAZIONE VIALE MARTIRI

Seguendo la tematica delle strade vivibili e della dilatazione del centro, in particolare verso i quartieri a ovest è previsto un intervento di riqualificazione con attraversamenti a raso per riqualificare e rendere abitabile una strada che collega via di Vittorio ai plessi scolastici a sud e al parco della Montagnola.

L'intervento *totalmente su area pubblica* sarà **finanziato totalmente da fondi dell'amministrazione** e prevede un **importo di 700.000 euro già inserito a bilancio come riqualificazione viale Martiri della Libertà**.

I lavori inizieranno a dicembre 2018 e saranno terminati a novembre 2019.

L_03 | VIA ROMA - AMPLIAMENTO INTERVENTO PIAZZA

INTERVENTI ED AZIONI



L_01 | ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE VIA ROMA

VITTORIO EMANUELE II FINO A VIA XXV APRILE

L'intervento ha come oggetto la realizzazione di una pavimentazione a raso in via Roma in corrispondenza di via XXV Aprile. L'intento all'interno della strategia è quello di migliorare l'accessibilità della parte a ovest di via Roma, collegando il centro, costituito oggi principalmente dalla piazza Vittorio Emanuele II con parco, piazza e museo della bilancia.

L'intervento è *totalmente su area pubblica* e sarà **finanziato per il 30% (34.800 euro) da fondi dell'amministrazione e per il 70% (81.003 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi FSC e prevede un **importo totale di 115.803 euro**.

I lavori sono inizieranno a marzo 2020 e termineranno a giugno 2020.

L_04 | EX CASA BONDI - COSTRUZIONE ALLOGGI SOCIAL HOUSING

L'intervento ha come oggetto la realizzazione di alloggi Social Housing da destinare ad anziani autosufficienti. Si prevede la realizzazione di 11 alloggi insieme a spazi e servizi necessari. Nelle pagine successive verrà descritto in modo più specifico.

L'intervento è *su immobile ad oggi privato, per il quale la proprietà ha dimostrato l'interesse alla cessione* e sarà **finanziato per il 36% (388.250 euro) da fondi dell'amministrazione che coprono per il 100% il costo dell'acquisizione (229.350) e per il 64% (700.000 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi CDP e prevede un **importo totale di 1.088.250 euro**.

I lavori inizieranno a maggio 2020 e termineranno a aprile 2022.



L_02 | RIQUALIFICAZIONE VIALE MARTIRI

L_05| COSTRUZIONE CENTRO ANZIANI, CO-WORKING E RIQUALIFICAZIONE AREA EX BENETTI

L'intervento riguarda immobili adiacenti al parco della Bilancia che verrà riqualificato come ultimo intervento. Si prevede l'acquisizione di alcune aree, in particolare parte del mappale 119 di proprietà Bondi, dove verranno realizzati un centro anziani e un Co-Working, oltre al mappale 110 di proprietà Benetti, dove si prevede la demolizione di parte del fabbricato ora particolarmente degradato e la realizzazione di superfici a verde. In una strategia più ampia, l'area prevede la collocazione futura di un ampliamento del museo della Bilancia, che ha necessità di spostare parte dei propri beni ora custoditi in un magazzino presso la zona industriale.

In alternativa si è dimostrato l'interesse della CRI per nuovi spazi da avere a disposizione.

L'intervento è su immobili ad oggi privati, per il quale la proprietà ha dimostrato l'interesse alla cessione e sarà **finanziato per il 30% (168.500 euro) da fondi dell'amministrazione che coprono per il 100% il costo dell'acquisizione (121.770 euro) e per il 70 % (329.779 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi FSC e prevede un **importo totale di 561.279 euro**.

I lavori inizieranno a maggio 2020 e termineranno a aprile 2022.

L_06| RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE MUSEO DELLA BILANCIA

L'intervento ha come oggetto la riqualificazione dell'area antistante il museo della bilancia, centrale nella connessione tra il parco della bilancia e via Giuseppe Garibaldi. Si prevede la realizzazione di una nuova pavimentazione insieme all' piantumazione di alberi e alla realizzazione di muretti e panche, generando uno spazio accogliente e attraversabile.

L'intervento è *totalmente su area ad uso pubblico* e sarà **finanziato per il 30% (37.400 euro) da fondi dell'amministrazione e per il 70 % (87.016,55 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi FSC e prevede un **importo totale di 124.416,55 euro**.

I lavori inizieranno a settembre 2021 e termineranno a dicembre 2021.

L_07| RIQUALIFICAZIONE PARCO DELLA BILANCIA E SPAZI CONNESSI CON CONCORSO PER LA REALIZZAZIONE DELLE INSTALLAZIONI DA COLLOCARE NEL PARCO

L'intervento ha come oggetto la riqualificazione del parco della Bilancia, area ad oggi sottoutilizzata e degradata. Si prevede il ripensamento dei percorsi esistenti e delle aree verdi, al fine di migliorarne accessibilità e qualità e di consentire il posizionamento di installazioni progettate con un concorso relativo a giochi e elementi che rappresentino il tema della bilancia, nonché la valorizzazione delle strutture già presenti nel parco. Si prevede la valorizzazione del vicolo Don Minzoni e della corte ora di proprietà Bondi in forte stato di degrado dove verrà demolito un androne e uno spazio



L_06| RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE MUSEO DELLA BILANCIA



L_05| COSTRUZIONE CENTRO ANZIANI, CO-WORKING E RIQUALIFICAZIONE AREA EX BENETTI

commerciale ricollocato in altra struttura per migliorare l'accessibilità agli spazi interessati dalla rigenerazione. L'intervento è fondamentale per la connessione dal centro storico di diversi spazi come Piazza della Bilancia, il museo della Bilancia e l'area della Montagnola.

L'intervento è *in parte su area da acquisire e in parte su area pubblica e ad uso pubblico* e sarà **finanziato per il 30% (150.000 euro) da fondi dell'amministrazione che coprono per il 100% il costo dell'acquisizione (129.129 euro) e per il 70 % (349.184 euro) da finanziamenti del bando RU** provenienti da fondi FSC e prevede un **importo totale di 499.184 euro**.

I lavori inizieranno a dicembre 2021 e termineranno a settembre 2022.



L_07| RIQUALIFICAZIONE PARCO DELLA BILANCIA E SPAZI CONNESSI CON CONCORSO PER LA REALIZZAZIONE DELLE INSTALLAZIONI DA COLLOCARE NEL PARCO

A_02| PROMOZIONE PRATICHE SOCIALI E COINVOLGIMENTO CITTADINANZA

Si prevede di organizzare alcuni incontri con la cittadinanza, enti e coloro che possono essere interessati alla partecipazione riguardanti: l'attivazione di pratiche relative ai processi di condivisione e abitazione dello spazio collettivo e delle strutture appena ultimate (Co-working e Social housing), la discussione sullo sviluppo di iniziative e temi legati alla cultura (tavolo agricoltura..), la discussione sui temi e ambiti riguardo agli interventi a venire.

Si prevede inoltre la realizzazione dei progetti vincitori del concorso per le installazioni legate al tema della bilancia da collocarsi all'interno del parco. L'azione sarà **finanziata totalmente da fondi dell'amministrazione** e prevede un **importo di 4.000 euro**. *Lo svolgimento è previsto tra novembre e dicembre 2022.*

PROGETTO DI SOCIAL HOUSING

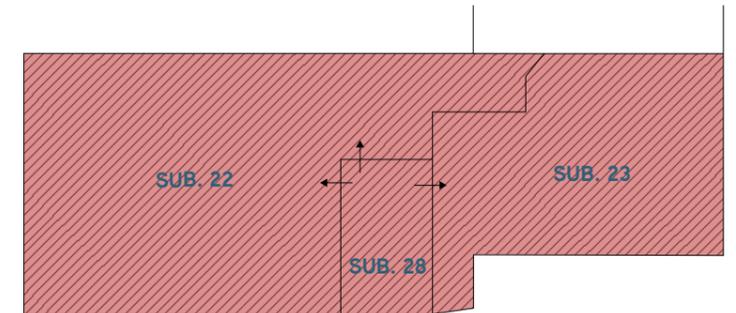
L'amministrazione di Campogalliano intende promuovere all'interno del progetto di rigenerazione urbana, la creazione e lo sviluppo di residenze sociali, pensate non solo come servizio residenziale a canone agevolato, ma concepite come una nuova modalità di abitare, più vicina alle esigenze della contemporaneità, basata sulla condivisione e sulla partecipazione sociale. Avendo rilevato un'assenza di strutture moderne in grado di accogliere un'offerta non solo legata al controllo del canone d'affitto, ma alla proposta di una serie di servizi collettivi, in accordo con ASP, che già gestisce tipologie di servizi simili all'interno dei confini comunali, che si è dichiarata disponibile a partecipare alla risoluzione inerente la futura gestione, si è dato avvio

al processo di individuazione dell'opportunità di localizzazione migliore non solo in termini "funzionali", ma proprio di attivazione di processi di "rigenerazione urbana", considerando l'insediamento di residenze e attività sociali fulcro indispensabile per la riattivazione della vitalità necessaria al nucleo storico. E' stata inoltre individuata come categoria da privilegiare in questa realizzazione di abitazioni a canone calmierato quella degli anziani autosufficienti.

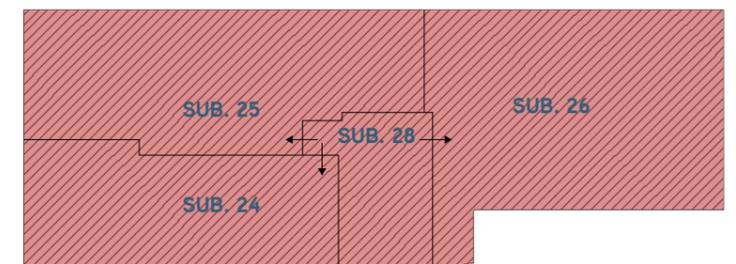
E' stato così individuato l'edificio sito in via Roma, di proprietà della famiglia Bondi, che come da delibera si è dichiarata disponibile alla cessione. L'edificio infatti presenta varie caratteristiche che lo rendono nodo appropriato per



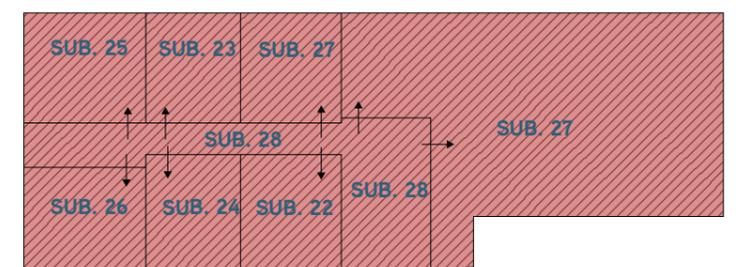
PIANO PRIMO

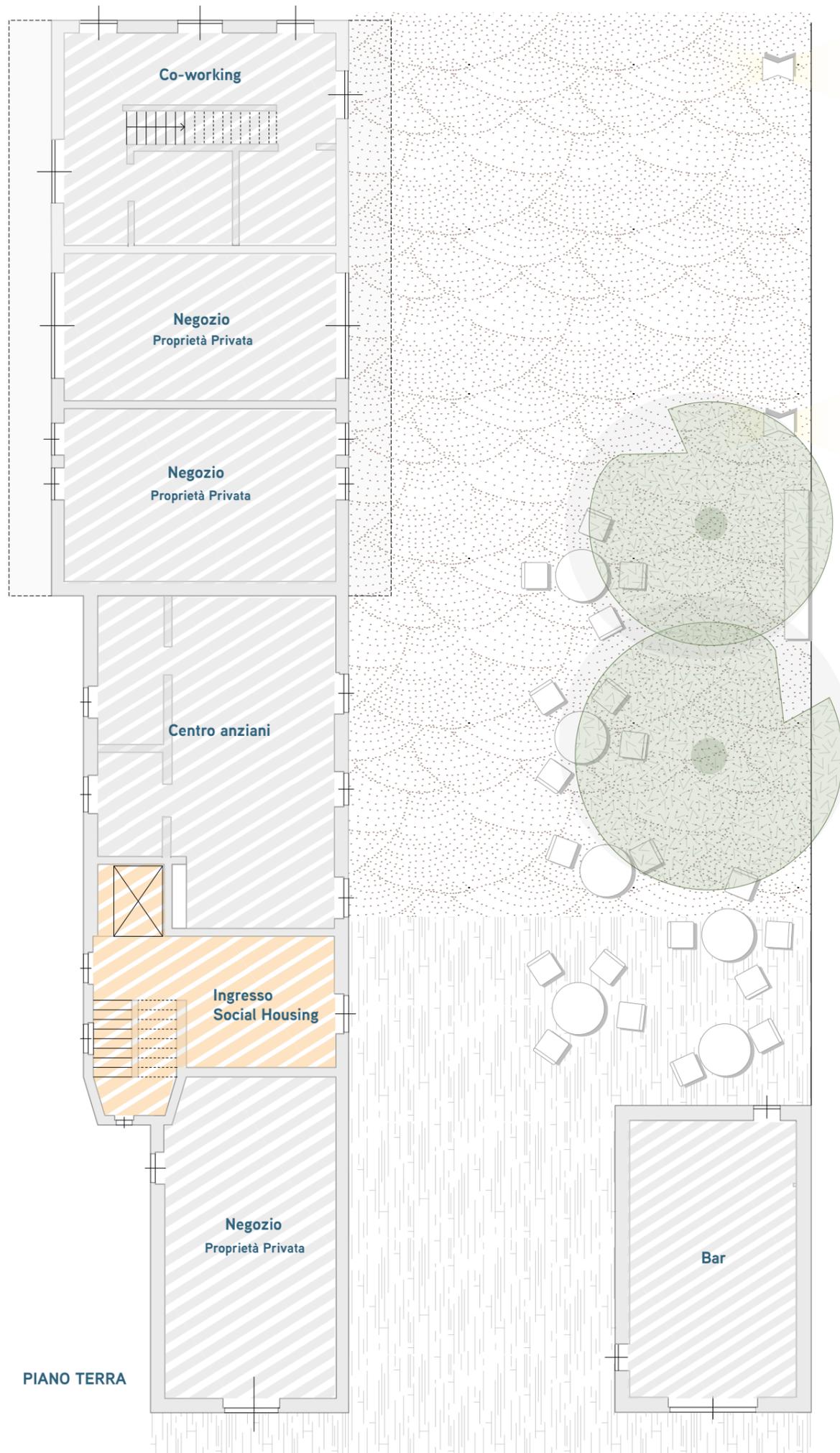


PIANO SECONO



PIANO TERZO





PIANO TERRA

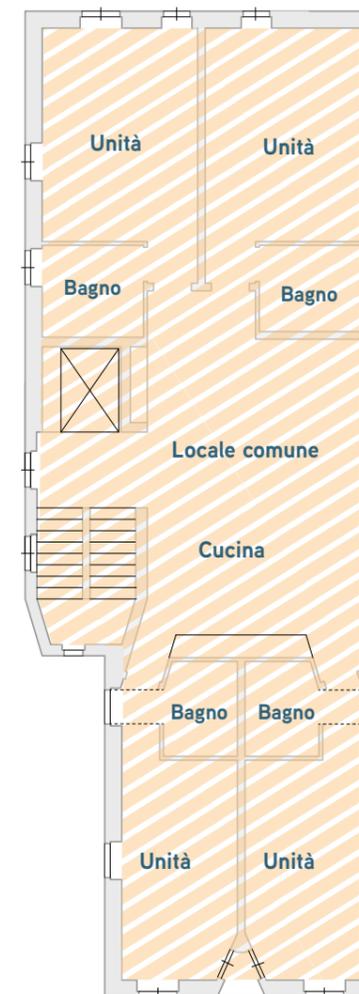
l'intervento; innanzitutto si tratta di un edificio storico, di fattura pregevole, oggi abbandonato nei suoi piani superiori e in evidente stato di degrado. La ristrutturazione del quale permetterebbe di risolvere una questione di "decoro" e di risanamento che oggi grava sul centro cittadino.

La sua disposizione tipologica inoltre permette di progettare un doppio ingresso, uno dalla stretta via Don Minzoni e uno dalla nuova corte ad uso pubblico (e di passaggio) interna al lotto, favorendo le connessioni col centro cittadino e i servizi ivi presenti. La struttura del fabbricato, che si estende sopra il piano terreno con tre piani residenziali, di cui uno di tipo mansardato, fornisce comunque un buon grado di libertà nella disposizione interna. Il progetto di massima di recupero per cui prevede di organizzare il primo e il secondo piano con uno spazio soggiorno/cucina comune, proprio per attivare socialità,

convivialità e condivisione, prevedendo quattro locali privati con bagno per piano, di dimensioni tali da poter prevedere oltre al letto (anche matrimoniale, doppio o singolo a seconda delle necessità e della domanda individuata) anche uno spazio di soggiorno più privato. Al piano sottotetto, completamente abitabile, sono previste da un lato (verso il Parco della Bilancia) altri due locali con bagno, più un altro locale con servizi che potrebbe ospitare il personale socio-sanitario, a rotazione, che possa garantire anche servizi di portierato, un grande soggiorno/spazio comune che possa ospitare tutte le attività aggregative, che si affaccia sulla piazza centrale del paese e che può mettere in risalto in maniera pregevole l'orditura del tetto. La struttura potrebbe così ospitare da 11 a 22 persone che potrebbero trovare in questo nuovo sistema di abitare condiviso una modalità attraente per trascorrere serenamente ma in compagnia quella pur lunga fase della vita post-lavorativa in cui prende sempre più importanza la possibilità di condivisione e incontro.



IANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

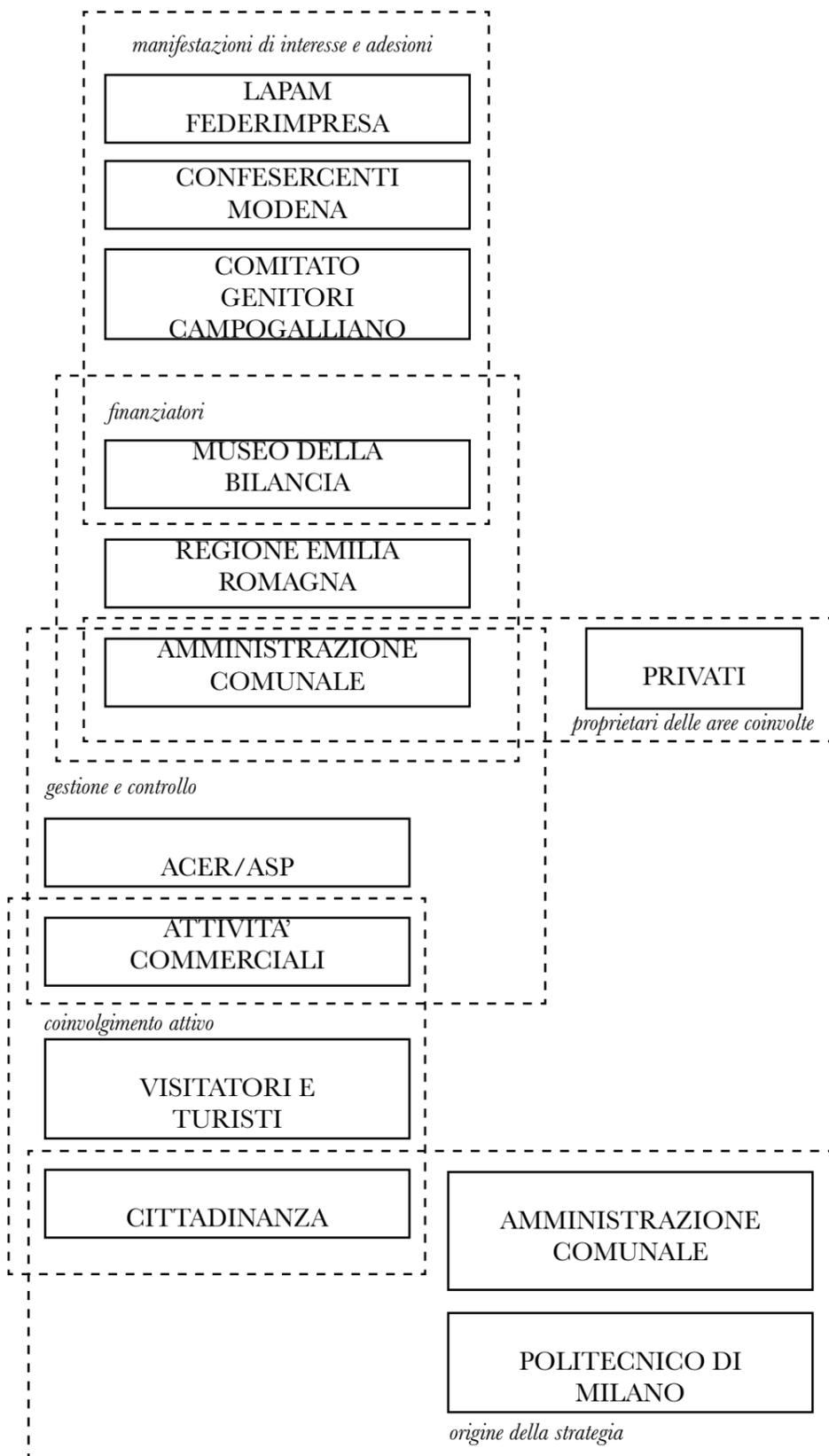
SOCIAL HOUSING



11/22 PERSONE

718 m²

FATTIBILITÀ E GOVERNANCE



La strategia urbana proposta, è imprescindibile conseguenza della verifica delle possibilità di attuazione, di controllo e verifica di tutti i processi che ne fanno parte. L'amministrazione di Campogalliano, eletta a maggio 2014, intende perseguire con tutte le sue forze un processo di rigenerazione che ritiene elemento fondamentale all'interno del proprio percorso amministrativo, un processo che intende rendere reale e intende condividere con la cittadinanza per poter raccogliere e portare avanti idee il più condivise.

Centrale nella strategia di rigenerazione è il coinvolgimento degli abitanti, in particolare sarà organizzato un processo di condivisione e partecipazione tra il progetto definitivo e il progetto esecutivo degli interventi finanziati con risorse FSC tra novembre e dicembre 2018.

Gli interventi previsti, sono localizzati al 58% su area pubblica e al 30% su area privata ad uso pubblico e il 12% su area privata di cui si prevede l'acquisizione.

In particolare sono di proprietà privata i mappali 118, 119 e 110 per un totale di 1083 mq su 3660 mq

Tutti gli interventi previsti dalla strategia sono compatibili con il RUE in vigore e le normative vigenti.

L'acquisizione delle aree, discussa anticipatamente con i privati è prevista all'inizio del processo di rigenerazione, così da rendere più semplice e gestibili tutte le attività necessarie per la realizzazione degli interventi.

Temporalmente, contemporaneamente alle acquisizioni delle parti private coinvolte che sono previste entro dicembre 2018, sarà avviato e concluso il progetto definitivo degli interventi finanziati con le risorse FSC.

A fine dicembre 2018, con la conclusione del lavoro del Politecnico di Milano, per la redazione delle linee guida del piano d'unione delle Terre d'Argine, sarà presentata e condivisa con i cittadini la strategia, dove saranno raccolte e condivise idee.

A partire da gennaio 2019 fino a marzo, sarà realizzato il progetto esecutivo degli interventi co-finanziati con risorse FSC e contemporaneamente, sarà gestito il progetto definito per gli interventi di social housing finanziati con le risorse CDP.

ATTORI COINVOLTI NEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE E TEMPISTICHE

01_AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAMPOGALLIANO

In particolare si riorganizzerà per seguire il processo di rigenerazione:

Importo Investito per la strategia 1.546.950 euro

Tempo di impegno_tutto il processo rigenerativo

02_REGONE EMILIA ROMAGNA (con risorse FSC e CDP)

Sarà il primo finanziatore della strategia. I fondi previsti saranno impegnati esclusivamente per interventi che costruiscono fisicamente la strategia.

Importo Investito per la strategia 1.699.983,42 euro

Tempo di impegno_fino ad inizio lavori

03_PROPRIETA' BONDI

Sarà impegnata nella cessione di parte di suoi immobili, in particolare parte del mappale 119 e tutto il mappale 118 e nello sviluppo e miglioramento delle attività commerciali in prossimità delle aree investite dagli interventi di rigenerazione

Tempo di impegno_tutto il processo rigenerativo

04_PROPRIETA' BENETTI

Sarà impegnata nella cessione dei suoi immobili, in particolare tutto il mappale 110, ora in forte stato di degrado.

Tempo di impegno_fino a dicembre 2018

05_MUSEO DELLA BILANCIA

Sarà impegnato, sotto la responsabilità del suo staff amministrativo, nell'organizzazione e nel finanziamento di eventi e iniziative nella promozione del museo e della valorizzazione delle risorse culturali comunali. Sarà organizzato un concorso per il progetto e la realizzazione di installazioni che punteranno il parco della bilancia, collegando in maniera fisica le due parti di museo previste.

Importo Investito per la strategia 2.000 euro

Tempo di impegno_tutto il processo rigenerativo

05_ASP

Sarà impegnato, nella collaborazione alla progettazione e nella gestione del progetto innovativo di social housing

Tempo di impegno_tutto il processo rigenerativo compresa la gestione S.Housing

Altri attori coinvolti nell'intero processo

di rigenerazione e nella gestione post interventi

06_LAPAM-FEDERIMPRESA

07_CONFESERCENTI MODENA

08_COMITATO GENITORI DI CAMPOGALLIANO

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

PROGETTO SULLE RISORSE FSC-RIGENERAZIONE URBANA

ACQUISTO EDIFICI PROPRIETA' BONDI				
immobile	locali	m2	euro/m2	valore
PIANO TERRA mapp 119 sub 17 parte, 18,23,24,25,27 accessori	CANTINE MAGAZZINO	83	€ 300,00	€ 24.900,00
PIANO TERRA mapp 119 sub 20	NEGOZIO PIZZERIA	49	€ 1.200,00	€ 58.800,00
PIANO TERRA mapp 119 sub 29	ANDRONE	35	€ 300,00	€ 10.500,00
PIANO TERRA mapp 119 sub 15	MAGAZZINO	65	€ 300,00	€ 19.500,00
TOTALE NETTO ACQUISTO EDIFICI BONDI		232		€ 113.700,00
TASSE DI REGISTRO E ATTI				€ 11.370,00
TOTALE LORDO ACQUISTO EDIFICI BONDI				€ 125.070,00

ACQUISTO AREE URBANE PROPRIETA' BONDI				
immobile		m2	euro/m2	valore
CORTE mapp 118 sub 02		462	€ 70,00	€ 32.340,00
VIKOLE DON MINZONI mapp 119 sub 28 scoperto		225	€ 70,00	€ 15.750,00
TOTALE NETTO ACQUISTO AREE URBANE BONDI		687		€ 48.090,00
TASSE DI REGISTRO E ATTI				€ 4.809,00
TOTALE LORDO ACQUISTO AREE URBANE BONDI				€ 52.899,00
TOTALE LORDO ACQUISTO IMMOBILI PROPRIETA' BONDI				€ 177.969,00

ACQUISTO IMMOBILI PROPRIETA' BENETTI				
immobile	locali	m2	euro/m2	valore
PIANO TERRA mapp 110 sub 1	RESIDENZA	44	€ 300,00	€ 13.200,00
PIANO TERRA mapp 110 sub 2, 7 parte	MAGAZZINO	78	€ 200,00	€ 15.600,00
PIANO TERRA mapp 110 sub 5, 7 parte	AREA URBANA	190	€ 70,00	€ 13.300,00
PIANO PRIMO mapp 110 sub 1 parte	RESIDENZA	44	€ 300,00	€ 13.200,00
PIANO PRIMO mapp 110 sub 1 parte, 7	MAGAZZINO	55	€ 200,00	€ 11.000,00
TOTALE NETTO ACQUISTO PROPRIETA' BENETTI		411		€ 66.300,00
TASSE DI REGISTRO E ATTI				€ 6.630,00
TOTALE LORDO ACQUISTO PROPRIETA' BENETTI				€ 72.930,00
TOTALE ACQUISIZIONI IMMOBILI E AREE				€ 250.899,00

RIASSUNTO COSTO INTERVENTI E AZIONI	
intervento	costo
I 01_ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE VIA ROMA	€ 150.000,00
I 02_RIQUALIFICAZIONE VIALE MARTIRI	€ 700.000,00
I 03_VIA ROMA - AMPLIAMENTO INTERVENTI PIAZZA VITTORIO EMANUELE II FINO A VIA XXV APRILE	€ 115.803,36
I 05_COSTRUZIONE CENTRO ANZIANI, CO-WORKING E RIQUALIFICAZIONE AREA EX BENETTI	€ 561.279,70
I 06_RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE MUSEO DELLA BILANCIA	€ 124.416,55
I 07_RIQUALIFICAZIONE PARCO DELLA BILANCIA E SPAZI CONNESSI	€ 499.183,81
TOTALE COSTO INTERVENTI RIGENERAZIONE URBANA	€ 2.150.683,42

azioni	
azione	costo
A 01_INCONTRO CON LA CITTADINANZA ED ESPOSIZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE	€ 4.000,00
A 02_PROMOZIONE PRATICHE SOCIALI E COINVOLGIMENTO CITTADINANZA	€ 4.000,00
TOTALE COSTO AZIONI RIGENERAZIONE URBANA	€ 8.000,00

TOTALE COSTO STRATEGIA RIGENERAZIONE URBANA	€ 2.158.683,42
--	-----------------------

QUOTA COFINANZIAMENTO MUSEO DELLA BILANCIA	€ 2.000,00
---	-------------------

QUOTA COFINANZIAMENTO AMMINISTRAZIONE	€ 1.148.700,00
--	-----------------------

TOTALE QUOTA COFINANZIAMENTO LOCALE	€ 1.150.700,00
--	-----------------------

PROGETTO SULLE RISORSE CDP-SOCIAL HOUSING

COSTO ACQUISTO CASA BONDI				
piano	locali	m2	euro/m2	valore
PIANO TERRA mapp 119 sub 28 parte, 27,17 parte	INGRESSO/SCALA	53	€ 300,00	€ 15.900,00
PIANO PRIMO mapp 119 sub 22,23,28 parte	RESIDENZA	214	€ 300,00	€ 64.200,00
PIANO SECONDO mapp 119 sub 24,25,26, 28 parte	RESIDENZA	214	€ 300,00	€ 64.200,00
PIANO SOTTOTETTO mapp 119 sub (22,23,24, 25,26,28) accessori, 27	ACCESSORIO	214	€ 300,00	€ 64.200,00
TOTALE NETTO ACQUISTO IMMOBILI BONDI		695		€ 208.500,00
TASSE DI REGISTRO E ATTI				€ 20.850,00
TOTALE SPESA DI ACQUISTO CASA BONDI				€ 229.350,00

COSTO INTERVENTO I 04_EX CASA BONDI COSTRUZIONE ALLOGGI SOCIAL HOUSING				
piano	locali	m2	euro/m2	costo
PIANO TERRA finito	INGRESSO	53	€ 950,00	€ 50.350,00
PRIMO PIANO finito	RESIDENZA	185	€ 1.250,00	€ 231.250,00
PRIMO PIANO finito	VANO SCALA	29	€ 950,00	€ 27.550,00
SECONDO PIANO finito	RESIDENZA	185	€ 1.250,00	€ 231.250,00
SECONDO PIANO finito	VANO SCALA	29	€ 950,00	€ 27.550,00
SOTTOTETTO rustico	RESIDENZA	185	€ 650,00	€ 120.250,00
SOTTOTETTO finito	VANO SCALA	29	€ 950,00	€ 27.550,00
TOTALE NETTO COSTO RISTRUTTURAZIONE		695		€ 715.750,00
IVA 10%				€ 71.575,00
SPESA GENERALI (tecniche, previdenziali e imposte) 10%				€ 71.575,00
IMPREVISTI				€ 10.000,00
TOTALE SPESE				€ 153.150,00

TOTALE COSTO RISTRUTTURAZIONE	€ 868.900,00
--------------------------------------	---------------------

TOTALE COSTO INTERVENTO	€ 1.098.250,00
--------------------------------	-----------------------

QUOTA COFINANZIAMENTO LOCALE	€ 398.250,00
-------------------------------------	---------------------

CONTRIBUTO RICHIESTO SU RISORSE CDP	€ 700.000,00
--	---------------------