

Comune di

Castelnuovo Rangone

Provincia di Modena



AREA TERRITORIO

BANDO “RIGENERAZIONE URBANA” - FSC 2014-2020 ASSE TEMATICO

OGGETTO E, LEGGE 23/12/2014 N. 190 ART. 1 C. 703, DELIBERA CIPE 10/08/2016 N. 25, DELIBERA CIPE 1/12/2016 N. 54 CASSA DEPOSITI E PRESTITI



1.0 STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Umberto Visone – Dirigente dell’Area Territorio

IL TEAM DI PROGETTAZIONE

Geom. Alessandro Bellentani – Pianificazione Territoriale

Geom. Michael Santi – Servizio Patrimonio / Lavori Pubblici

Dott. Enzo Gilocchi – Attività produttive / Commercio

REVISIONE: N. 1

DATA DI EMISSIONE: 12/09/2018

INDICE

1.	ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO.....	3
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	ANALISI SOCIO – ECONOMICA	3
1.3	CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ.....	8
2.	PIANO DI AZIONE.....	10
3.	INTERVENTI	10
3.1	PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO - RAMPA DI COLLEGAMENTO	11
3.1.1	DESCRIZIONE INTERVENTO	11
3.1.2	L'INVESTIMENTO	12
3.2	VILLA FERRARI - IL NUOVO POLO CULTURALE DI CASTELNUOVO.....	12
3.2.1	DESCRIZIONE DI CARATTERE STORICO ARTISTICO RELATIVA ALL'OGGETTO.....	12
3.2.2	INFORMAZIONI SULLO STATO DELLA CONSERVAZIONE.....	13
3.2.3	DESCRIZIONE INTERVENTO	13
3.2.4	L'INVESTIMENTO	14
3.3	PROGETTO SWAP - UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE AL SERVIZIO DELLA CITTÀ (INTERVENTO PER CUI E' RICHIESTO IL FINANZIAMENTO).....	14
3.3.1	INQUADRAMENTO E STATO DELLA CONSERVAZIONE.....	14
3.3.2	DESCRIZIONE INTERVENTO	15
3.3.3	L'INVESTIMENTO	15
4.	LE AZIONI DELLA STRATEGIA URBANA.....	16
4.1.1	IAT DIGITALE - LA PORTA DELLE TERRE DEI CASTELLI	16
4.1.2	IL NEGOZIO DELL'ECCELLENZA TERRITORIALE.....	17
4.1.3	UNO SPAZIO PER LE AZIENDE DI CASTELNUOVO	17
4.1.4	FABLAB E COWORKING.....	18
4.1.5	CAR-SHARING	19
4.1.6	VELOSTAZIONE.....	19

1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

1.1 PREMESSA

La fotografia del comune di Castelnuovo Rangone ritrae un territorio sviluppato, inserito in un contesto forte, citato spesso come “il motore” economico della regione ed una delle aree più avanzate tecnologicamente e ad un più elevato tenore di vita del paese.

Il sistema economico costituisce certamente un generatore di benessere e quindi un fattore di grande attrattività. Il grande sviluppo demografico e della dotazione abitativa degli ultimi trenta – quarant’anni ne rappresentano una testimonianza indiscussa.

Dal punto di vista della dotazione abitativa, il territorio ha avuto il proprio momento di massima espansione tra gli anni ’60 e ’70 (anni ai quali risale il 45% delle costruzioni). A questi momenti di massima espansione è seguito un ulteriore periodo di crescita della dotazione abitativa negli anni più recenti. Contemporaneamente si è assistito ad un fenomeno di riproduzione residenziale (nel periodo 2001-2006 il 20% dell’incremento dello stock ad uso

abitativo deriva da una ottimizzazione del patrimonio disponibile attraverso l’utilizzo di case non occupate e dalla riconversione d’uso dell’esistente) che si auspica prosegua anche nei prossimi anni così da ridurre l’impatto del fabbisogno abitativo in termini di nuove costruzioni.

Il comune di Castelnuovo Rangone è gemellato dal 2000 con il Comune svizzero di Suhr, nel cantone dell’Argovia, ed è tra i costituenti del Patto di fratellanza tra i Castelnuovo e Castelnovo d’Italia, che dal 2004 riunisce 15 dei 27 comuni italiani chiamati Castelnuovo o Castelnovo (si tratta del toponimo più diffuso in assoluto), sparsi su tutto il territorio nazionale.

Fa parte dell’Unione Terre di Castelli che opera con l’intento di promuovere ed incentivare in maniera organica il turismo nei comuni aderenti, valorizzando e coordinando le varie iniziative turistiche e di promozione territoriale dei comuni aderenti, salvaguardando la tipicità delle tradizioni, dei prodotti locali e del patrimonio artistico e culturale del territorio, in un quadro di offerta turistica coordinata ed unitaria.

Oggi Castelnuovo Rangone è un centro modernamente ampliato (il Comune di Castelnuovo Rangone conta una popolazione complessiva di circa 15.000 persone suddivise tra il capoluogo e la frazione di Montale); oltre le antiche case raccolte intorno alla piazza, sulla quale si affacciano la chiesa parrocchiale, il palazzo comunale, la torre medievale, ultimo resto dell’antico castello, si estendono le abitazioni, le ville, gli stabilimenti industriali sorti lungo le nuove vie periferiche.

1.2 ANALISI SOCIO – ECONOMICA

1. Demografia

Dal punto di vista demografico il territorio è investito da una crescita che ha raggiunto il suo massimo proprio nel corso degli ultimi anni facendo registrare una crescita superiore a quella massima, registrata nel corso degli anni ’70 -, crescita dovuta in larga parte ai residenti in entrata da altri comuni d’Italia (negli ultimi 10 anni, in media, la componente migratoria interna è risultata consistente e di intensità maggiore a quella estera a differenza di quanto è accaduto nella media degli altri comuni della provincia) e, negli anni più recenti, anche ad un saldo naturale positivo.

All'aumento delle nascite ha concorso, oltre alla componente migratoria, che almeno in prima generazione tende a mantenere inalterati i comportamenti riproduttivi del Paese di origine, anche la componente procreativa delle generazioni figlie del baby-boom (che hanno ritardato il primo parto).

Il saldo si mantiene positivo e in aumento.

Il territorio, al pari dei territori più avanzati del Paese, vive quindi un intenso processo di trasformazione demografica, di cui l'ingresso imponente di nuova popolazione (soprattutto straniera, ma non solo) sta mutando la fisionomia dei suoi abitanti. L'intensità del fenomeno è tale che registra oggi un saldo naturale positivo, connotazione diffusa in pochissime realtà nazionali (come la provincia di Reggio Emilia, Prato, Olbia, ecc.).

Si prefigura, pertanto, un quadro fortemente espansivo, sostenibile dal punto

di vista dell'equilibrio demografico, grazie alla crescente natalità ed alla continua "iniezione" di persone giovani dall'esterno.

Il profilo della popolazione residente presenta infatti un sostenibilità superiore rispetto a quella provinciale e, ancora di più, rispetto a quella regionale, grazie ad un indice di vecchiaia che si attesta su valori medio-bassi; la popolazione giovane è ben rappresentata; la popolazione attiva mostra una struttura per età piuttosto equilibrata al suo interno e le potenzialità offerte dai posti di lavoro che originano dai pensionamenti sono favorevoli.

Il territorio è connotato da tassi di crescita della popolazione sostenuti: negli ultimi 10 anni la popolazione cresce ad un tasso medio annuo dell'1,4% a fronte dell'1% della Provincia nel suo insieme.

La storia degli ultimi 25 anni è segnata da una crescita sostenuta della popolazione residente a Castelnuovo che negli ultimi 15 anni ha raggiunto il picco del 20% circa, ben al di sopra del tasso di crescita della Provincia modenese nel complesso (11%).

Alla crescita della popolazione ha influito notevolmente la presenza di stranieri con una struttura per età radicalmente diversa da quella della popolazione nel suo complesso: l'incidenza dei nati stranieri sul totale dei nati è stata del 20%.

La fecondità totale, misurata attraverso l'indicatore del Tasso di Fecondità generico (numero nati in rapporto al numero delle donne in età feconda) è passato dal 33‰ del 1997 al 45,4‰ del 2006. Va quindi evidenziato un comportamento riproduttivo differenziato tra donne di origine italiana e donne straniere con un Tasso di Fecondità generico rispettivamente del 40,5 ‰ e 82,1‰. Nonostante la ripresa della natalità anche da parte della popolazione autoctona che inizia ad evidenziare tassi di fecondità crescenti, il tasso di fecondità è ancora lontano dalla soglia di sostituzione (almeno 2,1 figli per donna) Le donne straniere, con un Tasso di Fecondità totale (TFT) che risulta essere più che doppio rispetto a quello italiano (2,6 figli per donna straniera a fronte di 1,2 figli per donna di origine italiana) hanno generato un effetto

benefico sul valore totale di questo indice che, sulla popolazione complessiva ammonta a 1,4 figli per donna, vista la bassa fecondità registrata prima che la presenza straniera fosse rilevante (1,1 figli per donna nel 2002/2003).

2. Economia

L'Unione "Terre di Castelli" aggrega cinque comuni (Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola) di dimensione significativa, con una popolazione totale di circa 65 mila abitanti.

Una dimensione paragonabile a quella di un medio capoluogo di provincia, una dimensione che fa dell'Unione Terre di Castelli l'Unione di Comuni più grande d'Italia. Cinque Comuni con la loro storia e le loro peculiarità, vicini

geograficamente e per identità di valori, su un territorio ricco per dono di natura e per il lavoro degli uomini e delle donne che lo abitano.

A testimonianza dell'alto livello di qualità della vita, si allegano di seguito alcuni dati relativi al numero di avviamenti e al tasso di disoccupazione.

Avviamenti a tempo indeterminato per Centro per l'impiego e sesso			
-anno 2017-Incidenza percentuale sul totale degli avviamenti			
Centro per l'Impiego	Maschi	Femmine	Totale
Modena	28,3	21,7	24,8
Carpi	25,4	17,7	20,9
Mirandola	18,3	16,1	17,2
Sassuolo	28,2	19,4	24,3
Vignola	39,1	18,9	29,2
Pavullo	20,4	17,1	18,4
Totale	27,6	19,7	23,6

Rispetto agli altri territori, quello di Castelnuovo Rangone che fa capo al Centro per l'Impiego di Vignola, è quello che registra la percentuale più alta di avviamenti al lavoro a tempo indeterminato.

Nella tabella seguente, il dettaglio dei settori di attività in cui avvengono gli avviamenti.

Avviamenti per Centro per l'impiego e settore di attività economica-anno 2017						
Settore di attività	Modena	Carpi	Mirandola	Sassuolo	Vignola	Pavullo
Agricoltura, pesca, industrie estrattive	5955	1211	4991	714	2347	363
Industrie alimentari e delle bevande	1807	227	498	454	836	174
Tessile-abbigliamento-calzature	1210	2577	910	184	82	2
Industria del legno, carta, editoria	862	214	269	466	166	77
Fabbricazione di coke, raffinerie, chimica, gomma e plastica	563	378	437	440	113	13
Fabbricazione Prodotti e lavorazione Minerali non metalliferi	962	35	370	4222	478	219
Lavorazione prodotti in metallo	3726	485	1657	1767	1194	318

Fabbricazione Di macchine ed apparecchi meccanici	3554	540	802	1302	529	110
Fabbricazione Di Macchine Elettriche,						
Apparecchiature Elettroniche e Macchine Per Ufficio	438	69	180	240	184	71
Fabbricazione Di app. Medicali, di precisione, ecc.	224	40	1565	75	25	1
Fabbricazione autoveicoli e mezzi di trasporto	628	65	138	499	53	33
Fabbricazione Di mobili; altre industrie manifatturiere	217	45	50	141	58	4
Produzione, distribuzione di energia, raccolta trattamento e						
Distribuzione acqua, gestione rifiuti	96	70	74	77	1	1
Costruzioni	5007	1043	1788	1806	1194	517
Commercio	5994	1312	805	2289	1075	391
Alberghi e ristoranti	4474	561	525	1454	1456	1395
Trasporti, attività ausiliarie e comunicazione	3353	672	346	837	1730	220
Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria e assicurativi	786	81	59	103	46	13
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca e sviluppo	1143	179	108	380	105	55
Servizi alle imprese	6672	598	1097	1874	1459	192
Amministrazione pubblica	5488	1861	1399	189	711	280
Istruzione	7523	1599	1326	3064	2684	1320
Sanità e assistenza sociale	2810	357	216	420	276	139
Altri servizi pubblici, personali e sociali	4146	575	294	907	818	409
Attività svolte presso famiglie e convivenze	2327	463	527	542	482	296

Ai primi posti, dopo il capoluogo, spicca il Centro per l'Impiego di Vignola nei settori dell'agricoltura e dell'industria alimentare.

Significativi anche i dati relativi a commercio e alberghi e ristoranti, a testimonianza delle potenzialità del territorio.

Persone in stato di disoccupazione per Centro per l'impiego e sesso - anno 2017						
	Dati di flusso			Dati di Stock		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Modena	3200	4788	7988	4773	7653	12426
Carpi	1129	1576	2705	1709	2676	4385
Mirandola	944	1606	2550	1262	2265	3527
Sassuolo	1272	1970	3242	1821	3179	5000
Vignola	913	1618	2531	1120	2480	3600
Pavullo	500	777	1277	597	1072	1669
Totale	7958	12335	20293	11282	19325	30607

La principale risorsa produttiva di Castelnuovo è il **distretto alimentare**, uno dei più importanti a livello europeo, con la presenza di veri e propri colossi dell'industria della lavorazione della carne, con marchi di qualità. La storia dell'industria alimentare castelnovese inizia alla fine dell'Ottocento per mano della famiglia Villani, primi imprenditori nazionali ad avviare un'attività di macellazione di carne suina ed esportarla in altre regioni d'Italia. Nello stesso periodo sorgono a Castelnuovo altre aziende che operano nel settore: all'inizio degli anni Trenta si contano 8 macellazioni e 11 salumerie, i cui lavoratori si caratterizzano per la grande perizia ed esperienza. L'esplosione vera e propria dell'industria salumiera avviene nei primi anni Cinquanta: molte aziende nascono come costole della Villani, con imprenditori che si mettono in proprio dopo aver lavorato nell'azienda maggiore. Molte di queste sono ancora attive oggi, con numeri e dimensioni ben più rilevanti, anche a livello internazionale. Negli anni Cinquanta e Sessanta si impone anche il modello di "produzione e vendita diretta al pubblico", con i salumi venduti direttamente dall'azienda ai banchi degli ambulanti. Gli anni Novanta sono gli anni delle profonde ristrutturazioni di tutti gli stabilimenti che si devono adeguare all'apertura del Mercato Unico Europeo, ottenendo il riconoscimento CEE. Negli ultimi anni l'industria salumiera è cresciuta nel settore della stagionatura dei prosciutti con la costruzione di nuovi stabilimenti; il Consorzio del Prosciutto di Modena ha qui molte aziende associate. Oggi Castelnuovo rappresenta il punto di riferimento per tutto ciò che gravita intorno alla carne suina. La crescita delle aziende negli ultimi anni non si è ancora fermata. Da alcuni anni è stato inaugurato il Centro Carni (oggi InforMo), centro di formazione e informazione per gli addetti del settore alimentare e per i cittadini, che offre consulenze e campagne informative sulla salute alimentare. Dal dicembre del 1997, a dimostrazione della rilevanza del maiale per Castelnuovo (ma anche come segno "ironico"), nella piazza centrale è stato collocato un maialino di bronzo, donato al paese dall'Ente Esportazioni Carni Olandese quale segno di riconoscimento per la qualità del lavoro e dell'impegno delle tante aziende cittadine nella lavorazioni delle carni suine (l'Olanda è tra i paesi europei che più esportano maiali per gli stabilimenti di Castelnuovo).

Il territorio di Castelnuovo Rangone è suddiviso idealmente in due grandi epicentri: Il primo, storico culturale, è costituito dalla frazione di Montale. Il secondo epicentro è costituito dal Centro Storico di Castelnuovo, che presenta

una spiccata vocazione culturale e commerciale. Il centro storico di Castelnuovo, sino agli '80 una delle aree meno qualificate del paese, è stato trasformato nel corso degli ultimi quindici anni, con il recupero degli edifici, la riscoperta delle antiche mura, la creazione della sala pubblica di Via della Conciliazione, la ripavimentazione dell'area e le iniziative pubbliche.

L'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone, consapevole che la solidità e varietà della rete commerciale non sono soltanto indicatori di benessere economico, ma anche di vitalità, vivibilità e sicurezza di un'area urbana e di una comunità, si è impegnata da oltre un quinquennio in azioni atte a favorire la valorizzazione della rete distributiva locale, attraverso interventi di sostegno all'evoluzione aziendale e a processi d'integrazione commerciale nell'area urbana centrale del capoluogo.

Accanto al sistema di incentivi già esistenti, previsti dal quadro normativo regionale e dalle convenzioni stipulate in materia di finanza agevolata a mezzo di istituti di garanzia, l'Amministrazione Comunale con apposito programma d'intervento locale per l'attivazione e la promozione dei centri commerciali naturali concertato con le Associazioni economiche del territorio, sta cercando di favorire l'insediamento di attività ad alto contenuto di innovazione commerciale. Il tutto al fine di consolidare e favorire il rafforzamento della rete commerciale comunale.

Non è da trascurare l'economia derivante da prodotti legati alla storia locale e alla civiltà contadina.

Sono numerose le aziende agricole sparse sul territorio e quasi tutte effettuano vendita diretta dal produttore al consumatore.

Il territorio di Castelnuovo si presterebbe infatti ad ospitare un mercato contadino, ai sensi del recente decreto ministeriale. Tuttavia il principale problema da affrontare rimane quello legato alla scarsità di manodopera da impiegare in un eventuale mercato a cadenza periodica. Di conseguenza, molte potenzialità legate al territorio rimangono purtroppo inespresse.

Sulle colline fra Bologna e Modena, produzioni tipiche come ciliegie, susine, patate, funghi, miele, castagne e marroni si abbinano a prodotti di assoluto rilievo come l'Aceto Balsamico Tradizionale di Modena, il Tartufo Bianco Pregiato e il Parmigiano Reggiano, specialità che forniscono un decisivo contributo all'immagine vincente della gastronomia emiliana. Squisitezze come i borlenghi e le crescentine sono abbinati a gustosi salumi, tra cui spiccano il Prosciutto di Modena e la Mortadella di Bologna, accompagnati dai vini DOC dei Colli Bolognesi e dal Lambrusco Grasparossa di Castelvetro.

Prodotti tipici sono quelli legati alla lavorazione della carne, in particolare lo zampone, tradizionale piatto invernale per le tavole modenesi e non solo, "celebrato" ogni prima domenica di dicembre nella suggestiva sagra del Superzampone. Celebre anche l'amaretto di Montale. Castelnuovo Rangone è anche zona di produzione di aceto balsamico, di pregiato nocino e di formaggio parmigiano – reggiano.

1.3 CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ

La forte concorrenza commerciale nel contesto territoriale, soprattutto per quanto riguarda piccole imprese commerciali di vicinato, soprattutto con l'avvento di numerosi centri commerciali fortemente attrattivi, ha fortemente ridimensionato il margine di redditività economica delle attività del centro storico. In effetti la concorrenza delle grandi multinazionali ed i servizi svolti nei centri commerciali, nonché le economie di scala che essi applicano, costituiscono una concorrenza difficilmente affrontabile per il piccolo commerciante locale del centro. Questi fattori, insieme ad altri fattori contingenti (per esempio l'espansione del commercio online o le grandi campagne comunicative di marketing), hanno

provocato una forte rotazione delle attività commerciali del centro storico e, negli ultimi anni, anche un sempre più marcato spostamento delle stesse verso la periferia del paese.

Come in precedenza descritto il territorio è caratterizzato da un reddito procapite alto e da una propensione d'acquisto di prodotti di qualità. Quindi non si può identificare il calo del margine di redditività imputandolo ai soli fattori della crisi economica.

Sembra più che altro identificarsi altri fattori, legati alla "attrattività" dell'area.

Il primo fra essi è l'insufficiente disponibilità di parcheggi pubblici in prossimità degli esercizi commerciali; la collocazione ed il numero di parcheggi pubblici nell'area del Centro storico cittadino sono frutto di scelte urbanistiche oramai datate, pensate e progettate per uno sviluppo urbano non più conforme alla realtà attuale. Ad oggi infatti a seguito delle ristrutturazioni edilizie sugli immobili avvenute negli ultimi decenni, gli esercizi commerciali risultano dotati di una quota di standard urbanistico insufficiente a garantire una sosta comoda, gratuita e necessaria per usufruire delle opportunità commerciali fornite dai negozi. Essendo l'area limitata dalle condizioni contingenti dello sviluppo territoriale, a tale scopo, diventa fondamentale disporre di collegamenti pedonali (e non solo) che connettano aree di sosta con l'area commerciale. Non solo: la connessione dovrà avere anche caratteristiche attrattive multi direzionali, connettendo quindi spazi ad alto valore aggiunto: come per esempio aree verdi ad alta frequentazione; scuole; aree turistiche. Cioè una connessione che costituisca un sistema autoreferenziale, nel quale ogni zona attrattiva costituisca un valore aggiunto per il consumatore. Quindi l'esperienza del consumatore non sarà limitata all'acquisto del bene ma, con una visione a più ampio raggio, a soddisfare altri bisogni: godersi il verde di un parco; visitare luoghi turistici; ecc..

L'altro fattore rilevante è che la zona è priva di prodotti ad alta attrattività di brand. Cioè una serie di prodotti che abbiano una forte identità, ben consolidata e riconosciuta fra i consumatori, e quindi abbiano la capacità di attrarre clientela disposta all'acquisto di prodotti di alto livello. Sarà necessario quindi mettere in campo tutte le azioni necessarie per rendere appetibile, per marchi di alta qualità, l'area del centro storico fornendo loro una riqualificazione dei locali che permetta di valorizzare il prodotto: ampi spazi luminosi; un contesto urbano; servizi alla persona; ecc..

Di non secondaria importanza è la quasi completa assenza di punti vendita di generi che non siano di tipo alimentare, difatti l'area del Centro Storico del Capoluogo negli ultimi 20/30 anni ha visto l'apertura di esercizi commerciali a prevalenza alimentare salvo qualche eccezione legata ad insediamenti storicamente già presenti nell'area. La restante parte dei fondi commerciali disponibili sono occupati da attività di tipo direzionale quali sedi di Banche o uffici e da attività di distribuzione alimenti e bevande quali bar piuttosto che di caffetterie. Da questo quadro emerge evidentemente il grande limite sull'offerta di tipologia commerciale a servizio dei cittadini di Castelnuovo Rangone ma soprattutto di chi attraverso la rete di mobilità ciclopedonale arriva in centro al capoluogo.

SCHEDA DI SINTESI:

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ol style="list-style-type: none">1. patrimonio culturale di valore;2. presenza di contenitori culturali;3. ambiti progettuali ben identificati;4. Reddito procapite elevato.	<ol style="list-style-type: none">1. non piena consapevolezza del valore e della quantità del patrimonio storico culturale;2. scarsa riconoscibilità turistica nei confronti della città storica e dell'offerta culturale.3. presenza di luoghi che necessitano di riqualificazione e valorizzazione;4. mancanza di connessione fra spazi di valore;5. categorie merceologiche limitate all'alimentare.

OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ol style="list-style-type: none"> 1. valorizzazione di spazi e luoghi identitari; 2. sviluppo di spazi e contenitori sottoutilizzati; 3. interazione fra cittadini, consumatori e turisti; 4. messa a sistema di spazi pubblici e sistemi ciclopeditoni. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. incremento del degrado del patrimonio culturale e urbano, laddove presente; 2. perdita di popolazione e attività commerciali; 3. rischio sostenibilità economica delle attività commerciali con conseguente calo dell'occupazione; 4. rischio di scarsa tenuta nella competizione locale.

2. PIANO DI AZIONE

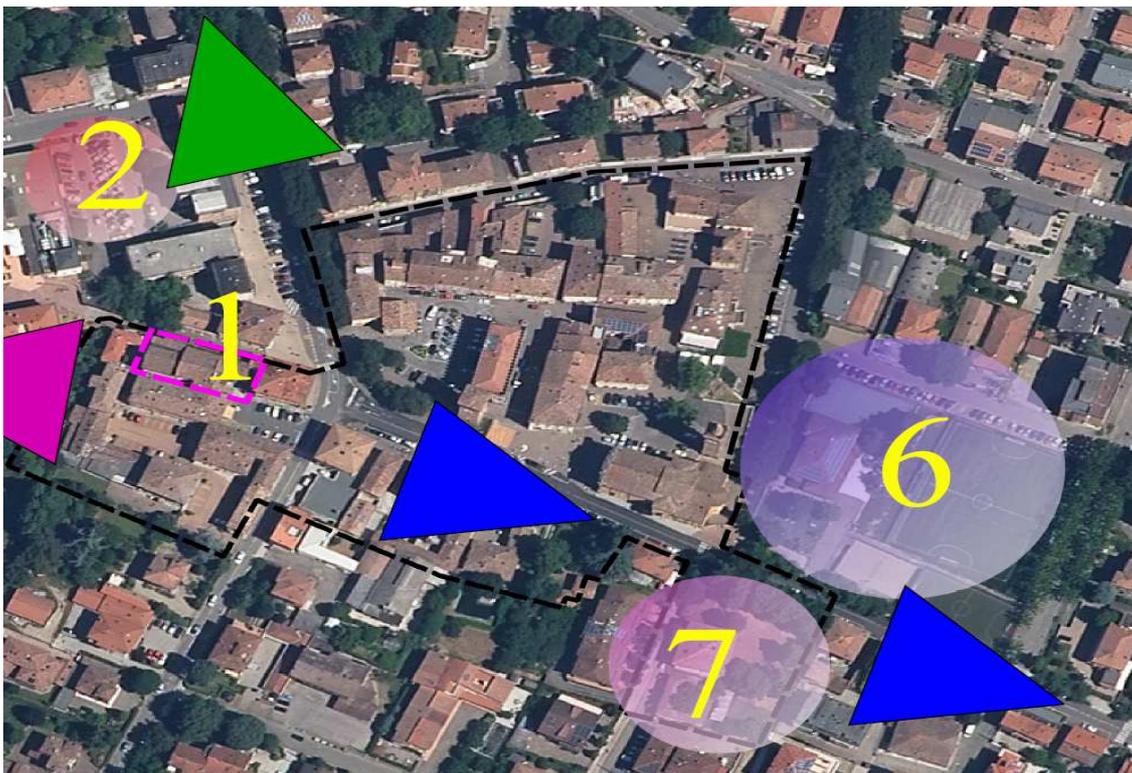
Partendo dall'analisi sviluppata nel punto precedente, il piano di azione della presente Strategia Urbana individua gli obiettivi da raggiungere per accrescere la potenzialità economica del territorio, ridurre e mitigare le criticità individuate e aumentare la sostenibilità ambientale. In particolare vengono individuati tre filoni principali:

- azioni volte a migliorare la dotazione di servizi e a rendere attrattivo il Centro Storico;
- azioni volte ad aumentare la competitività delle aziende del territorio;
- azioni volte a potenziare la mobilità dolce;

Il piano di rigenerazione urbana proposto è fortemente correlato agli interventi e alle azioni individuate dalla Giunta Comunale di Castelnuovo Rangone proposti di seguito.

3. INTERVENTI

I principali interventi della Strategia Urbana volti a modificare l'assetto urbanistico del Centro Storico di Castelnuovo si snodano lungo l'asse urbano strategico di Via Matteotti.



In linea con gli obiettivi del piano di azione individuato al punto precedente, l'Amministrazione Comunale ha individuato come prioritari 3 interventi di natura edilizia.

1. Raccordo con il Centro Storico dell'attuale parcheggio pubblico sito lungo Via Brodolini (individuato nell'immagine dal numero 2)
2. Realizzazione del polo culturale/bibliotecario di Villa Ferrari (individuato nell'immagine dal numero 7)
3. PROGETTO SWAP: demolizione del fabbricato denominato "ex Cinema Verdi" e realizzazione di un immobile polifunzionale al servizio della città. Per tale intervento viene richiesto il contributo previsto nel Bando (L'area è individuata nell'immagine dal numero 1).

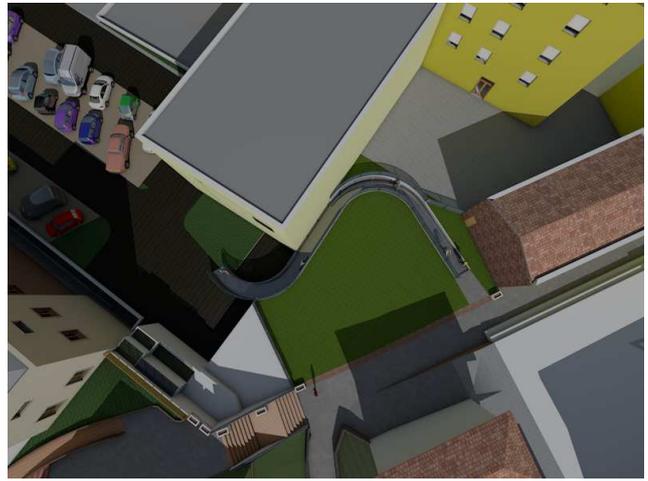
3.1 PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO - RAMPA DI COLLEGAMENTO

3.1.1 DESCRIZIONE INTERVENTO



Dall'analisi urbana è emerso come storicamente il numero di parcheggi pubblici a disposizione del centro storico non sia particolarmente abbondante, va comunque sottolineato che a margine del centro, parallelamente a Via Zanasi, è presente un parcheggio al servizio principalmente dell'adiacente struttura di vendita alimentare.

La volontà dell'Amministrazione è quella di collegare attraverso la realizzazione di una rampa ciclo - pedonale il piano di calpestio del centro storico (più alto di 3,5 metri) e di mettere in campo una serie di azioni (meglio descritte più avanti) al fine di destinarlo a parcheggio di interscambio al servizio della mobilità ciclabile.



3.1.2 L'INVESTIMENTO

L'intervento è interamente finanziato dal Comune di Castelnuovo Rangone e l'obiettivo è quello di realizzare l'opera nell'annualità 2019.

QUADRO ECONOMICO - stimato	
LAVORI	55.000 euro
ONERI SICUREZZA	2.750 euro
IVA (22%)	12.705 euro
IMPREVISTI	5.500 euro
INCARICHI	5.000 euro
INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE (2%)	1.100 euro
TOTALE	82.055 euro

3.2 VILLA FERRARI - IL NUOVO POLO CULTURALE DI CASTELNUOVO RANGONE

3.2.1 DESCRIZIONE DI CARATTERE STORICO ARTISTICO RELATIVA ALL'OGGETTO

Il complesso denominato Villa Ferrari, risalente al XVIII secolo (datazione probabile 1780), risulta oggi costituito da due fabbricati; il principale rappresentato dalla villa padronale a pianta regolare quadrangolare su tre livelli fuori terra ed uno interrato con interessantissimo elemento fuori sagoma, probabilmente destinato a magazzino, ed un limitrofo corpo, a destinazione ricovero animali e magazzino e più recentemente utilizzato ad abitazione. Si tratta di uno degli edifici di maggior rilievo del centro storico di Castelnuovo ed è da tempo disabitato. L'Amministrazione Comunale, in seguito ad un accordo di pianificazione urbanistica, dal 2007 diventa proprietaria degli immobili. Nello stesso anno viene presentato il progetto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna



3.2.2 INFORMAZIONI SULLO STATO DELLA CONSERVAZIONE

Il fabbricato principale oggetto di intervento edilizio allo stato grezzo, eseguito dalla precedente proprietà, ha comportato l'asportazione degli intonaci, la sostituzione dei solai, ad esclusione del solaio al piano terra a botte ribassata con unghiate invito, in corrispondenza degli accessi ai locali che si aprono lateralmente alla loggia passante in asse est-ovest, in numero di tre sul lato nord e due sul lato sud, più la scala con copertura a botte.

Inoltre si è proceduto alla realizzazione di una scala in cemento armato collegante l'interrato con la loggia in sostituzione della preesistente a botola ed al rifacimento dell'orditura del tetto con struttura in legno lamellare.

3.2.3 DESCRIZIONE INTERVENTO

L'Amministrazione Comunale oggi proprietaria degli immobili, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, intende recuperare il fabbricato principale e l'edificio di servizio da adibire alle finalità pubbliche che questa Amministrazione Comunale si è prefissa: Biblioteca e centro culturale.



Per permettere una maggiore valorizzazione architettonica e spaziale del volume principale, liberandolo, almeno visivamente da quelle superfetazioni ed elementi incongrui, che ne hanno svilito la percezione visiva dal lato della percorribilità ciclopedonale del tratto di Via E. Fermi, sicuramente il più importante. Si è quindi proposto alla comunità di partecipare al finanziamento dell'opera attraverso lo strumento dell'Art Bonus.

3.2.4 L'INVESTIMENTO

Un progetto ambizioso, che punta a dare un nuovo volto al cuore del paese, grazie a risorse (ed idee) pubbliche e private. Per rendere più semplice il percorso di recupero di Villa Ferrari, l'amministrazione ha diviso l'intervento in due stralci. Il primo è quello che consentirà il consolidamento della villa., Questo primo stralcio, che permette il trasferimento della biblioteca comunale, comporta un investimento di circa un milione e 800mila euro. Il secondo stralcio è quello che prevede il recupero completo dei restanti piani della villa e che consentirà di ampliare i servizi, in modo da realizzare, insieme alla biblioteca, un importante centro culturale. L'importo dell'investimento complessivo (primo e secondo stralcio) raggiunge i tre milioni di euro circa.

Ora l'intervento si avvia verso la fase di progettazione esecutiva. Le donazioni attraverso l'ART-Bonus hanno raggiunto i 593.950 € che sommate agli impegni delle Fondazioni Cassa di Risparmio di Modena e di Vignola (300.000 €) ed al mutuo ventennale da contrarre come Unione Terre di Castelli consentirebbero di procedere con l'iter che porta alla gara per l'affidamento dei lavori del primo stralcio.

3.3 PROGETTO SWAP - UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE AL SERVIZIO DELLA CITTÀ (INTERVENTO PER CUI E' RICHIESTO IL FINANZIAMENTO)

3.3.1 INQUADRAMENTO E STATO DELLA CONSERVAZIONE

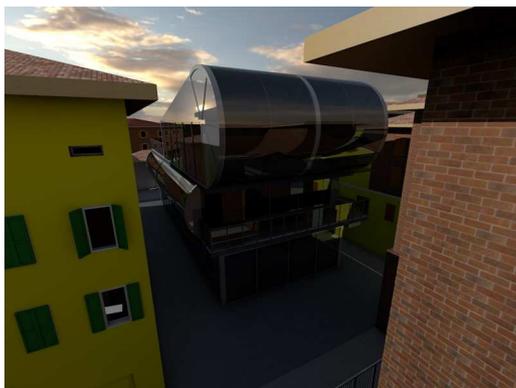
La strategia che il Comune intende mettere in atto consiste principalmente nella rigenerazione urbanistica di una parte di Centro Storico di proprietà comunale ad oggi non fruibile dalla cittadinanza, si tratta di due immobili posizionati in adiacenza fra loro prospicienti una Piazza ed un passaggio ciclopedonale, in origine la loro destinazione d'uso era Cinematografo, unità residenziali ed attività commerciali.



L'area oggetto di intervento che ha volume di circa 3.000 mc presenta una evidente situazione di grave disagio ambientale ed urbanistico, per l'evidente grado di fatiscenza degli immobili, di una parte del territorio comunale di pregio in quanto ricompreso nel perimetro del Centro Storico di Castelnuovo Rangone.

I volumi dei fabbricati rappresentano un forte vincolo dal punto di vista dello sviluppo commerciale delle attività esistenti su Piazza Gramsci; inoltre la loro posizione rende inaccessibile Piazza Gramsci dal ciclopedonale Falcone – Borsellino che rappresenta uno snodo cruciale della rete della ciclopedonalità cittadina, difatti quest'ultimo mette in comunicazione l'area del Parco Rio dei Gamberi, il polo scolastico e relative attrezzature sportive con il centro cittadino e le attività e i servizi presenti su Via Matteotti.

3.3.2 DESCRIZIONE INTERVENTO



L'intervento comporta l'edificazione di una nuova unità all'interno dell'area di sedime dei fabbricati demoliti ma con superfici più idonee al contesto, in particolari le superfici risultano diminuite di circa un 20%.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano terra saranno allocate funzioni inerenti la promozione territoriale, al primo dei servizi volti ad aumentare la competitività delle aziende del territorio, all'ultimo un fablab con coworking.

Riepilogo superfici

Piano	Superficie principale mq. (100%)	Superficie accessoria (40%)	S.U. = Spr+ 40% Sac
Terra	239,25	130,60	694,85
Primo	257,57		
Secondo	145,79		
TOTALE	642,61	52,24	

L'edificio è descritto puntualmente nella relazione tecnica allegata.

3.3.3 L'INVESTIMENTO

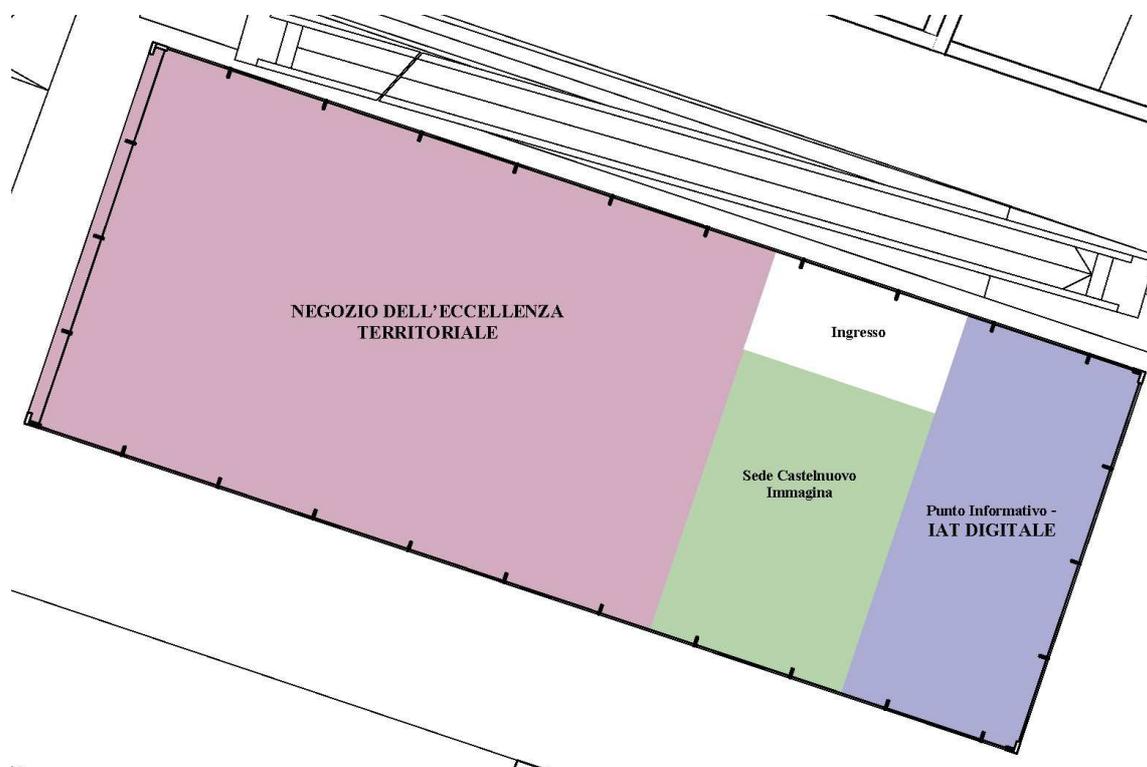


Risorse finanziarie	
Cofinanziamento locale (42,583%).....	741.646,71 €
Risorse FSC (57,417%).....	1.000.000,00 €

4. LE AZIONI DELLA STRATEGIA URBANA

4.1.1 IAT DIGITALE - LA PORTA DELLE TERRE DEI CASTELLI

Castelnuovo Rangone, data l'estrema vicinanza a Modena si configura come la porta di accesso dell'Unione Terre di Castelli per chi arriva dal capoluogo. Anche per questo motivo, al piano terra dell'immobile oggetto di finanziamento, troverà allocazione uno spazio di Informazione e Accoglienza Turistica completamente digitale che farà perno sulla recente piattaforma web di promozione turistica: www.terredicastelli.eu.



Da qui sarà possibile vedere i poli di attrazione del territorio, prenotare una stanza per pernottare e decidere il percorso di visita con servizi di interesse turistico come trasporti, sport e tempo libero, manifestazioni. Il portale racchiude un sistema di ricerca per punti di interesse, gli eventi del territorio e gli itinerari turistici ed è in grado di accompagnare e arricchire la permanenza del turista sul territorio dell'Unione. Consentirà inoltre di avere accesso al circuito "discover Ferrari & Pavarotti Land" attraverso l'interazione con il MU.SA – Museo della Salumeria. Insieme al primo museo del salume in Italia, ogni giorno bus-navetta collegheranno i Musei Ferrari al centro storico di Modena, patrimonio UNESCO, con palazzi, piazze e abbazie di grande valore storico-artistico; da qui poi raggiungeranno acetaie di Balsamico Tradizionale, cantine di Lambrusco, caseifici di Parmigiano Reggiano, aziende note nel mondo come quelle delle ceramiche e la Casa-Museo del grande Maestro Pavarotti.

INTERVENTO STIMATO: euro 50.000 tramite risorse pubbliche.

4.1.2 IL NEGOZIO DELL'ECCELLENZA TERRITORIALE

Dall'analisi iniziale è emersa l'assenza nel centro urbano di un punto di riferimento commerciale per quanto riguarda le produzioni agricole e alimentari proprie del territorio comunale. Sempre al piano terra dell'edificio denominato "Swap" sarà realizzato, in collaborazione con l'associazione "Castelnuovo Immagina", un'attività volta alla vendita del dettaglio delle eccellenze gastronomiche prodotte nel Comune di Castelnuovo Rangone.

Castelnuovo immagina è un'associazione pubblico-privata senza fini di lucro nata nel 2004 ed ha quale scopo esclusivo la valorizzazione del sistema economico locale con particolare riguardo al commercio tradizionale di vicinato, ai pubblici esercizi e all'artigianato tradizionale, artistico e di servizio, nell'ambito dell'identità storico-culturale, ambientale e sociale della comunità, mediante iniziative di promozione e valorizzazione dei centri commerciali naturali di Castelnuovo e Montale Rangone e in generale delle aree urbane comunali.

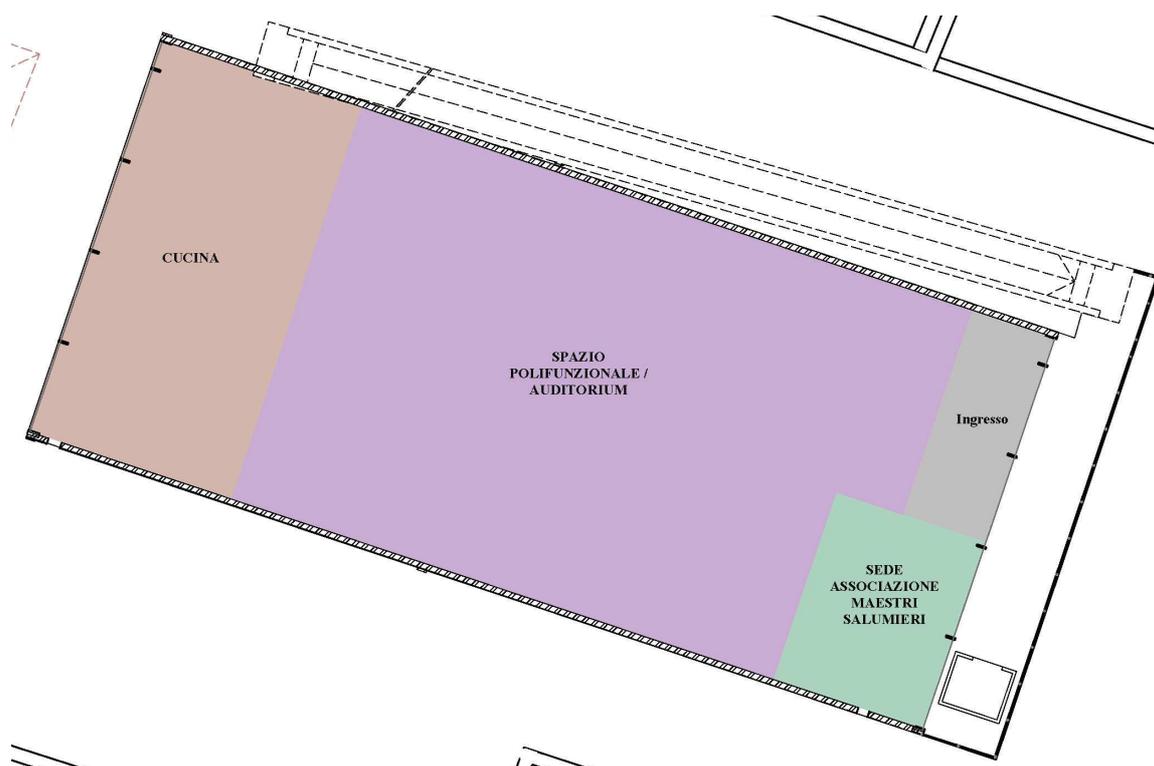
L'Associazione coordina le attività di animazione urbana, le attività promozionali dei Centri Commerciali Naturali e le attività di comunicazione.

INTERVENTO STIMATO: importo in fase di definizione. Risorse pubbliche e private.

4.1.3 UNO SPAZIO PER LE AZIENDE DI CASTELNUOVO

Al primo piano dell'immobile per cui è richiesto il finanziamento si vuole realizzare uno spazio per le aziende del territorio. Il progetto ha come fine la realizzazione di un Laboratorio dedicato alle trasformazioni agroalimentari di Castelnuovo Rangone.

Si tratta di un'opportunità non solo per i giovani ma anche e soprattutto per le aziende agrarie e alimentari castelnovesi che vorranno sviluppare nuove idee e fare analisi sui propri prodotti. Il laboratorio sarà aperto anche in orario extrascolastico per permettere alle aziende di acquisire competenze professionali sulle principali lavorazioni agroalimentari tipiche del nostro territorio.



All'interno dello spazio particolare attenzione sarà dedicata alla food *innovation*, negli oltre 250 mq troverà spazio

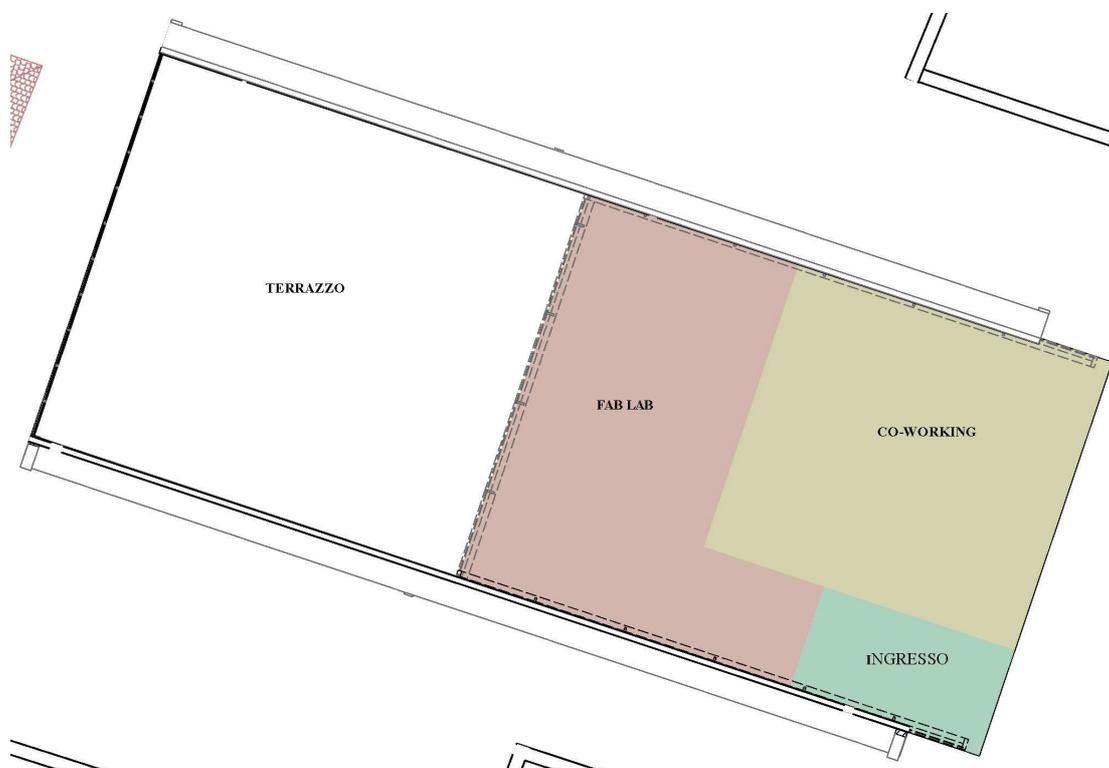
- una cucina professionale dotata di strumentazione all'avanguardia e macchinari realizzati ad hoc per la trasformazione dei prodotti agroalimentari e la lavorazione degli alimenti.
- Uno spazio dedicato alle conferenze e alle degustazioni guidate.

INTERVENTO STIMATO: importo in fase di definizione. Risorse pubbliche e private.

4.1.4 FABLAB E COWORKING

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di connettere le aziende ai singoli creativi, inventori, professionisti e le competenze dei singoli cittadini, sostenendo nuovi processi di innovazione.

Per farlo, nell'ultimo piano dell'immobile per il quale è richiesto il finanziamento, sarà collocato un FabLab con annesse alcune postazioni di co-working.



Lo spazio, attrezzato con una serie completa di macchine e apparecchiature quali stampanti 3d e plotter, è dedicato al coinvolgimento di persone, professionisti e aziende sui temi della produzione digitale e alfabetizzazione tecnologica.

Il progetto si coniuga in particolare con la vicina presenza dell'Istituto Comprensivo Leopardi, il cui immobile, di proprietà comunale, presenta carenza di spazi per attività didattiche integrative e laboratoriali.

In particolare quindi, di concerto con l'istituzione didattica, durante l'orario scolastico sarà possibile permetterne la fruizione alla scuola, mentre è volontà dell'Amministrazione che, nel resto della giornata, il laboratorio possa essere un punto dove acquisire abilità e conoscenze specifiche per avviare una attività e sperimentare la fattibilità di progetti ed idee innovative.

INTERVENTO STIMATO: importo in fase di definizione. Risorse pubbliche e private.

4.1.5 CAR-SHARING

Il Car-sharing è un servizio di mobilità urbana che permette agli utenti di utilizzare un veicolo su prenotazione noleggiandolo per un periodo di tempo breve, nel nostro caso i mezzi sarebbero quelli del parco auto del Comune di Castelnuovo Rangone messi al servizio della cittadinanza al di fuori dell'orario di lavoro.

- Nissan e-NV200 - minivan elettrico
- Citroen C0 elettrica
- Fiat punto a metano

Il servizio è di tipo andata e ritorno e la stazione fissa di presa e riconsegna è rappresentata dal parcheggio di interscambio individuato negli interventi della Strategia di Rigenerazione Urbana.

INTERVENTO STIMATO: euro 7.000 tramite risorse comunali.

4.1.6 VELOSTAZIONE

Sempre nel parcheggio di interscambio, baricentrico rispetto all'abitato di Castelnuovo Rangone ed alla rete di percorsi ciclopeditoni, si è valutato di collocare una ciclo stazione dotata di:

- parcheggio bici coperto
- rastrelliere per legare le biciclette in modo sicuro

Inoltre, sarà possibile trovare i seguenti servizi agli utenti:

- distributori automatici di bevande e cibi
- ricambi ed accessori in vendita
- pompe di gonfiaggio in self-service, gratuite

Nel vicino nuovo IAT digitale, accessibile tramite una rampa, si troveranno materiali informativi, per es. pieghevoli sulla sicurezza in bicicletta, piante o guide sugli itinerari ciclabili.

INTERVENTO STIMATO: euro 20.000 tramite risorse comunali.
