

# PUG



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Gian Carlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale  
Valeria Meloncelli

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

### C SISTEMA TERRITORIALE

#### QC.C1.3.4

#### Centro storico e perimetro allargato: Tessuti edilizi storici

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

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

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n° del / /



Comune  
di Modena



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

responsabile ufficio PUG Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica Giulia Ansaloni  
sistema insediativo, città pubblica e produttivo Vera Dondi  
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio Paola Dotti  
valutazione del beneficio pubblico, paesaggio e ValSAT Annalisa Lugli  
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici Irma Palmieri  
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT Anna Pratissoli  
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie Barbara Ballestri  
Nilva Bulgarelli  
Francesco D'Alesio  
Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico Marco Bisconti

**Ufficio Progetti urbanistici speciali**

Morena Croci - responsabile ufficio

sistema informativo territoriale, cartografia Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

**Ufficio amministrativo pianificazione**

Susanna Pivetti - responsabile del servizio

Antonella Ferri, Maria Ginestrino

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

Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio

Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello,  
Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton,  
Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni

**Servizio trasformazioni edilizie**

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

**Ufficio attività edilizia**

Marcella Garulli - responsabile ufficio

**HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici Roberto Bolondi  
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città Giulia Severi  
Settore LL.PP. e manutenzione della città Gianluca Perri  
Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile Roberto Riva Cambrino  
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali Stefania Storti  
Settore Risorse Umane e affari istituzionali Lorena Leonardi  
Settore Servizi educativi e pari opportunità Patrizia Guerra  
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione Annalisa Righi  
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione Luca Salvatore

**in particolare per i seguenti ambiti:**

mobilità Guido Calvarese, Barbara Cremonini  
inquinamento acustico ed elettromagnetico Daniela Campolieti  
sistema storico - archeologico Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

**EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

coordinatore del gruppo di lavoro Gianfranco Gorelli  
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale Sandra Vecchiatti  
città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica Filippo Boschi  
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione Stefano Stanghellini  
supporto per gli aspetti di paesaggio Giovanni Bazzani

città storica e patrimonio culturale Daniele Pini  
Anna Trazzi

gruppo di lavoro Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras,  
Alessio Tanganelli

| STUDI E RICERCHE                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale                                           | CAP - Consorzio aree produttive                                                                                                                                                                                          |
| socio - economiche                                                                                       | CRESME                                                                                                                                                                                                                   |
| suolo e sottosuolo                                                                                       | A -TEAM Progetti Sostenibili                                                                                                                                                                                             |
| uso del suolo                                                                                            | MATE soc.coop.va                                                                                                                                                                                                         |
| ambiente                                                                                                 | Università di Modena e Reggio Emilia                                                                                                                                                                                     |
| ambiente                                                                                                 | Università di Bologna                                                                                                                                                                                                    |
| territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale       | Università di Parma                                                                                                                                                                                                      |
| indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese                                            | Fondazione del Monte                                                                                                                                                                                                     |
| aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici                                    | GEO-XPRT Italia SRL                                                                                                                                                                                                      |
| studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000                                                      | Studio Giovanni Luca Bisogni                                                                                                                                                                                             |
| L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del Comitato Scientifico |                                                                                                                                                                                                                          |
| paesaggio                                                                                                | MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl<br>João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto,<br>Fabio Tunoli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro,<br>Giovanni Trentanovi                                                  |
| forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione                                   | Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani<br>Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro |
| mobilità                                                                                                 | Jacopo Ognibene                                                                                                                                                                                                          |
| ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico                                       | Patrizia Gabellini                                                                                                                                                                                                       |
| Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:                                               |                                                                                                                                                                                                                          |
| direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020                                               | Pino Dieci                                                                                                                                                                                                               |
| dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017                                       | Marcello Capucci                                                                                                                                                                                                         |
| per approfondimenti del sistema produttivo                                                               | CAP - Consorzio Aree Produttive<br>Luca Biancucci e Silvio Berni                                                                                                                                                         |
| coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018                                              | Barbara Marangoni                                                                                                                                                                                                        |
| Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena                                 | per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella Manicardi e Annalisa Vita                                                                                      |

# C1.3.4

## Centro storico e perimetro allargato: tessuti edilizi storici

### Sommario

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Premessa .....                                                                                                                | 2  |
| 1. Verso la disciplina particolareggiata: Centro Storico .....                                                                | 3  |
| 1.1 Quadro metodologico e temi da affrontare .....                                                                            | 3  |
| 1.2 Studio dei "tessuti edilizi" nella morfologia degli "isolati" .....                                                       | 4  |
| 1.2.1 Lettura della morfologia e forma urbana degli<br>isolati .....                                                          | 5  |
| 1.2.2 Tipologie edilizie e morfologia dei tessuti edilizi .....                                                               | 7  |
| 1.2.3 Complessi religiosi e nobiliari: fisionomia e spazialità .....                                                          | 12 |
| 1.2.4 Continuità logica: processo di formazione e<br>trasformazione .....                                                     | 14 |
| 2.2 Ampliamento del perimetro di Centro Storico al XXI<br>secolo: ipotesi estesa alla porzione a nord-est di via Emilia ..... | 34 |
| 3. Conclusioni .....                                                                                                          | 41 |

## Premessa

La prima conseguenza dello studio sui **tessuti urbani storici** effettuato nel 2015-2016 ripartendo dal punto in cui si erano interrotti i precedenti approfondimenti degli Anni '80 e proseguendone le ricerche (illustrate nella Relazione Allegato C1.1.6: Tessuti urbani per epoca di formazione, e relativi elaborati grafici), è stata l'individuazione di un **ambito urbano ad interesse storico culturale** strettamente interconnesso con il Centro Storico (Centro Storico inteso ai sensi della precedente LR 20/2000 art. A-7 comma 1 «Un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della formazione: patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici»).

Pertanto, coerentemente a tale logica (avvalorata dalla recente LR 24/2017 art. 32 commi 5-6-7) l'ambito urbano della **Periferia storica** comprende i dintorni della città storica stabilendone un disegno viario a maglia ortogonale, impostato sull'assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro Storico come elementi di continuità e di connessione fra antico e nuovo, inteso come **città nuova**: la **Città giardino** che si è strutturata dalla fine Ottocento fino agli Anni Trenta.

La seconda conseguenza derivante dallo studio dei tessuti urbani storici alle soglie del XXI secolo, è che siamo in grado di avvalorare non solo il concetto di **Centro Storico inteso come città storica** (introdotto a Modena da Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini durante la redazione nel PRG del 1989 per la disciplina particolareggiata del Centro Storico), ma anche quello di **Periferia storica** e di estendere ad entrambi il significato di **Città storica come un unicum**: storica è la città nella sua totalità, trattata nei termini non di cesura ma di confine osmotico.

\* \* \*

# 1. Verso la disciplina particolareggiata: Centro Storico

## 1.1 Quadro metodologico e temi da affrontare

Il problema italiano della conservazione dei Centri Storici può essere considerato sotto diversi punti di vista. L'idea più diffusa è che essi costituiscano un bene da tutelare allo stesso modo con cui si conserva qualsiasi parte del nostro patrimonio culturale, sia esso costituito da opere di pittura, scultura o da monumenti. Il risultato è che le regole che governano l'amministrazione di un piccolo Centro Storico sono essenzialmente vincolistiche ed il loro scopo è la tutela del costruito, da conservare, per quanto possibile, allo stato originale.

\* \* \*

Il metodo di intervento che si propone è basato sull'idea che il bene da conservare sia soprattutto l'**identità del costruito storico** inteso come **organismo in continua e inevitabile trasformazione**. Il fatto che il problema dell'identità di un insediamento sia oggi ritenuto, invece, di secondaria importanza è testimoniato dal modo in cui la politica affronta il problema, eliminando il governo locale dei centri, in quanto un impiego inutile di risorse.

La conseguenza di porre al centro degli interventi nei Centri Storici, l'**identità**, è che la conservazione non deve essere più l'opera di preservare il bene passivamente come un museo, ma deve divenire operazione attiva, che preveda dove strettamente necessario, anche trasformazioni congruenti con l'eredità storica.

Il metodo che si propone è basato su due principi:

1. il Centro Storico venga considerato un organismo composto di parti (percorsi, abitazioni, servizi, commercio, monumenti) che collaborano tra loro in modo unitario;
2. il processo di trasformazione di questo organismo, con le sue leggi e regole, debba essere compreso in profondità in modo tale che quello che si costruisce o modifica oggi sia una continuazione e un aggiornamento, con mezzi contemporanei, di quanto ereditato.

Gli strumenti della trasformazione sono, quindi:

- **la lettura di questo processo**, condotta non solo con lo spirito documentario dello storico, ma anche con quello operante di chi deve continuare un processo in atto;
- **il progetto**, inteso come "traduzione" della lettura in interventi edilizi.

## 1.2 Studio dei “tessuti edilizi” nella morfologia degli “isolati”

Al fine di procedere con la **lettura morfologica e tipologica degli isolati**, si dovrà proseguire quanto già iniziato con gli studi del 2003.

Lo studio iniziato in precedenza prevede la rappresentazione cartografica della documentazione catastale e il montaggio dei catastini: è questo l'unico strumento per conoscere ed analizzare la tessitura edilizia degli isolati e dei singoli fabbricati.

Si potrà pertanto indicare successivamente il rapporto tra **morfologia, forma urbana e tipo edilizio**, e come l'evoluzione di questi ultimi, compresi gli inserimenti vi abbiano determinato mutazioni.

\* \* \*

L'utilizzo di questa metodologia in riferimento alla consistenza di ogni singolo **isolato**, sarà utile alla definizione della disciplina particolareggiata su ogni immobile di valore, e inoltre di riferimento operativo per la riduzione della vulnerabilità sismica del Centro Storico, prendendo a riferimento le linee guida adottate per il Piano della ricostruzione a seguito del sisma emiliano del 2012.

A tale fine risulta importante richiamare la definizione di **Unità strutturale** come definita dalle NTC - Circolare 617/2009 punto C8A,3:

«...Un aggregato edilizio è costituito da un insieme di parti che sono il risultato di una genesi articolata e non unitaria, dovuta a molteplici fattori (sequenza costruttiva, cambio di materiali, mutate esigenze, avvicinarsi dei proprietari, ecc.)...».

La Circolare del 2009 precisa inoltre gli elementi di analisi. In situazioni complesse, l'Analisi preliminare relativa all'intero **aggregato** dovrà considerare:

- l'organizzazione dei tessuti edilizi;
- l'evoluzione del sistema viario;
- l'individuazione dei principali eventi che hanno influito sugli aspetti del costruito storico;
- la morfologia delle strade, gli allineamenti, i rapporti spaziali elementari delle singole cellule murarie (per distinguere quelle originarie da quelle dovute a processi di saturazione di spazi aperti);
- la forma e la posizione delle bucatore nei muri di prospetto;
- i disassamenti e le rastremazioni delle pareti, i muri poggianti “in falso” sui solai sottostanti, lo sfalsamento di quota tra solai contigui.

Inoltre la Circolare del 2009, cita:

«...Nell'analisi di un **edificio** facente parte di un **aggregato edilizio** occorre tenere conto perciò delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, connessi o in aderenza ad esso. A tale fine dovrà essere individuata, in via pre-

eliminare, l'Unità strutturale, evidenziando le azioni che su di essa possono derivare dalle unità strutturali contigue.

La porzione di aggregato che costituisce l'Unità strutturale dovrà comprendere cellule tra loro legate in elevazione ed in pianta da un comune processo costruttivo, oltre che considerare tutti gli elementi interessati dalla trasmissione a terra dei carichi verticali dell'edificio in esame, e sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali, diversi, oppure in epoche diverse.»

## Conclusioni

I temi su cui occorre approntare approfondimenti al fine di una elaborazione di proposta per il Piano urbanistico generale, sono:

- verifica delle relazioni tra **la strada e i piani terra**;
- verifica dell'adeguatezza delle reti tecnologiche, delle dotazioni e degli impianti dei fabbricati;
- definizione della categoria di intervento alla luce dei recenti cambiamenti normativi, ovvero la verifica degli eventuali errori presenti nella **categoria di intervento** del PSC-POC-RUE nella documentazione vigente sul Centro Storico, e coerenza con il **valore storico attribuito agli edifici** alla luce dei recenti cambiamenti normativi disposti dalla LR 24/2017 Art. 32 commi 5, 6, 7, 8.

5

### 1.2.1 Lettura della morfologia e forma urbana degli isolati

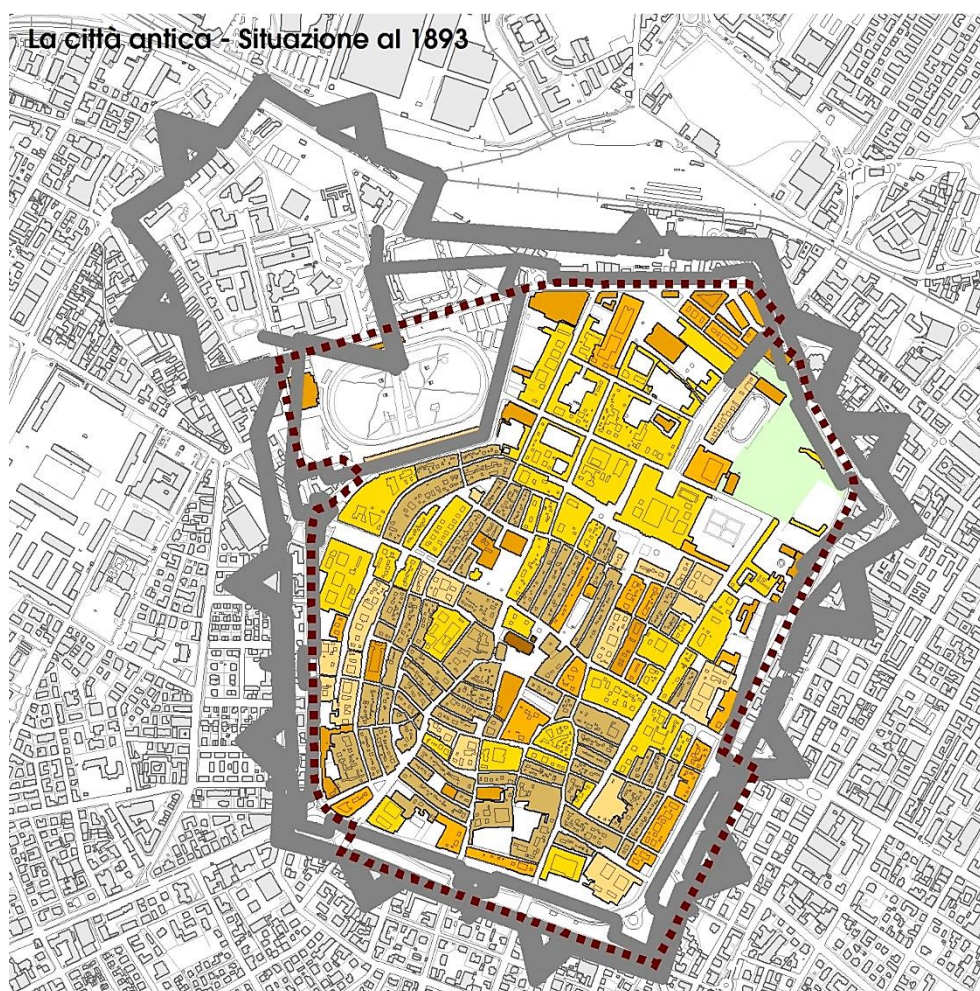
Il tema relativo alla tutela si concretizza nella necessità di proteggere in maniera capillare tutti i beni culturali esistenti, senza distinzioni anacroniste fra beni maggiori o minori e senza immutabili ancoraggi a rigide definizioni cronologiche o areali: una **tutela coordinata** in una visione di pianificazione a scala territoriale.

Anelando a migliorare in termini sostanziali la qualità edilizia dell'ambiente costruito occorre adoperarsi fattivamente per recuperare, proprio nell'ambito della operatività progettuale a qualsiasi scala, il valore pragmatico e interattivo della complessità urbana attraverso i **caratteri morfologici** delle differenti porzioni edificate della città: all'interno di esse gli stessi edifici pubblici e quelli privati debbono risultare chiaramente identificabili come parti di un organismo ambientale armonicamente proporzionato nel rispettivo ambito di appartenenza.

L'obiettivo di tale visione unitaria è la valorizzazione del più generale **contesto ambientale**, intendendo sia il **tessuto edilizio** e sia gli **spazi aperti** che costituiscono il substrato connettivo delle presenze edilizie di coerente configurazione.

## LETTURA dei TESSUTI EDILIZI e FASI TRASFORMAZIONALI degli ISOLATI

|                                                                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Precedenti al XI sec                                                            |
|  | Prevalente stratificazione edilizia riconoscibile e risalente al XIV-XV sec     |
|  | Prevalente sostituzione edilizia, risalente al XVI sec                          |
|  | Prevalente sostituzione edilizia, con nuova edificazione successiva al XVII     |
|  | Città 600sca, con prevalente stratificazione e sostituzione edilizia succ. 1800 |
|  | Città postunitaria, con stratificazione e sostituzione edilizia succ. al 1861   |
|  | Città contemporanea, prevalente sostituzione e nuova edif. succes. a 1930       |



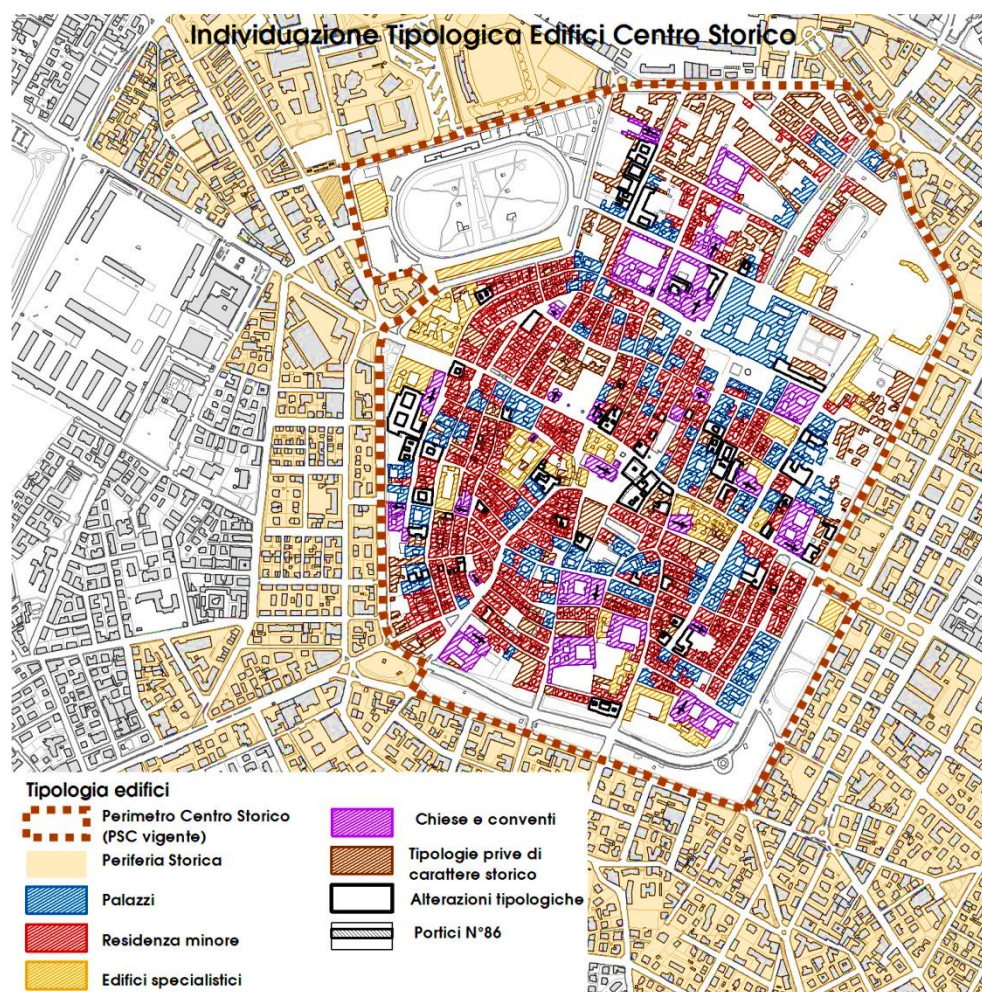
Letture dei Tessuti Edilizi sulle fasi di crescita e trasformazione degli isolati.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

In sintesi, si procede secondo l'istanza del **mantenimento del patrimonio culturale nella sua complessità ed unicità**: si garantisce la tutela degli edilizi nei loro caratteri tipologici in quanto espressione so-

stanziale del rapporto univoco ed inequivocabile fra caratteri funzionali ed architettonici, in una consolidata correlazione con la morfologia urbana di appartenenza.

La tutela del **tipo edilizio** non è più istanza mossa da esigenze culturali di mantenimento del “documento storico”, bensì l’indagine tipologica è estesa a tutte le scale progettuali perché imperniata sulla riqualificazione dell’esistente.



Individuazione tipologica degli edifici del Centro storico.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

## 1.2.2 Tipologie edilizie e morfologia dei tessuti edilizi

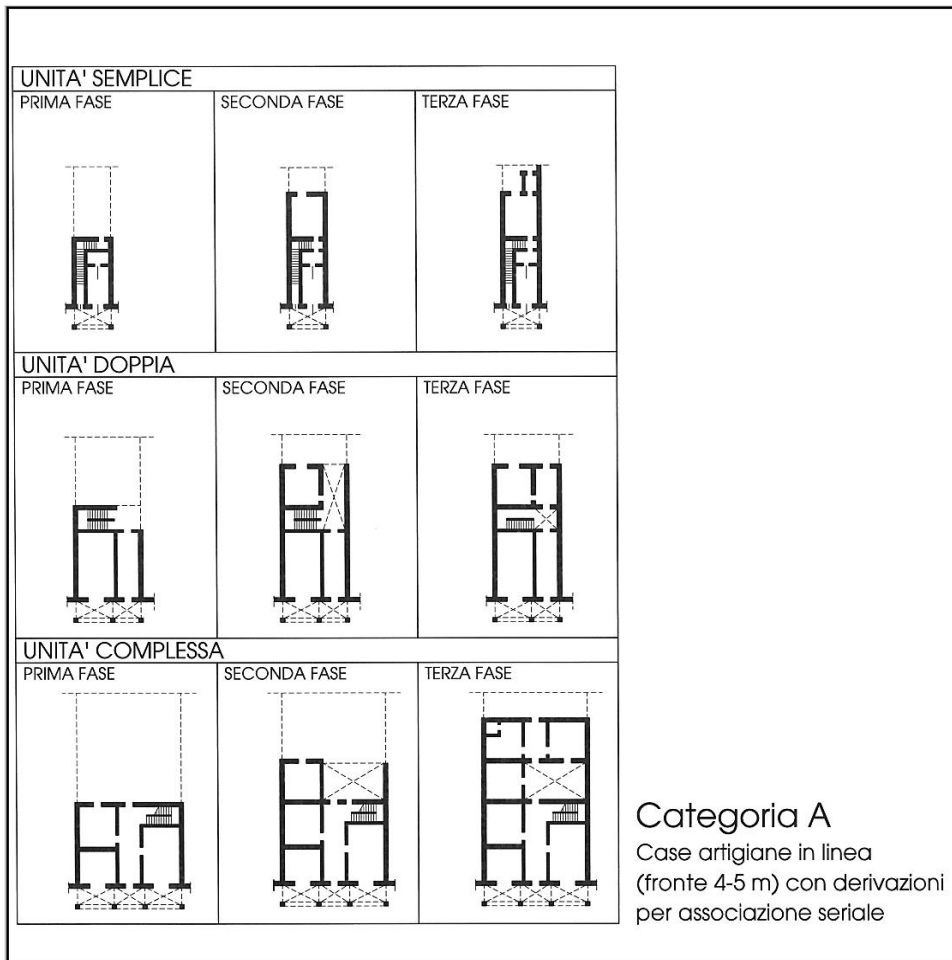
Attraverso la prima Variante Generale al Piano regolatore del 1975 si iniziò a preparare e guidare la metodologia per un recupero del Centro Storico. Uno dei contenuti fondamentali del Piano era di considerare il Centro non solo un luogo d'interesse culturale ed architettonico, ma soprattutto un insieme di valori socioeconomici da valorizzare e porre come reale base di sviluppo: perseguendo la ricerca di uno specifico ruolo per il centro, attraverso la definizione di una serie di obiettivi primari qualificanti. Lo stesso Giuseppe Campos Venuti,

che aveva curato poco meno di dieci anni prima la redazione del Piano Regolatore del 1965, lo giudicherà innovativo rispetto al lavoro precedente (in quanto troppo timido e con scarsa autocoscienza delle effettive possibilità di incidere sulla realtà urbana).

Passaggio fondamentale di questo differente approccio, risulta essere quello della individuazione delle **tipologie edilizie**; l'identificazione della tipologia edilizia si basa fondamentalmente su due parametri: a) la costanza dei modi di abitare; b) la costanza dei moduli costruttivi derivati dalle tecniche e dai materiali impiegati. L'incrocio e il legame di queste due costanti hanno portato all'identificazione di **modelli costruttivi** che, nella loro ripetizione hanno strutturato tipologie edilizie riconoscibili<sup>1</sup>. La sintesi che riporta le tipologie originali rimaste sostanzialmente inalterate al 1974, coniugata all'estensione dei risultati ottenuti attraverso l'indagine campionaria, determina l'individuazione delle **categorie tipologiche** per ogni unità catastale, sostanzialmente riconducibili a:

- A edilizia minore residenziale: “case artigiane in linea” a “cassero modenese”;** sono le case artigiane di proprietà privata, costituenti nella loro aggregazione seriale gli isolati di formazione medievale con una parcellizzazione minutissima. Particolare elemento di questa tipologia è la disposizione ortogonale alle canalizzazioni storiche. I lotti risultano così di forma rettangolare allungata con fronte variabile dai 3,50 ml ai 5,50 ml e con profondità di 12-15 ml, sviluppati linearmente in forma modulare. Sulle strade si affacciano ancora oggi le tipologie modulari del cassero modenese, che mostra all'esterno la **stretta facciata su due occhi di portico, scandita da due ordini di finestre**; queste tipologie edilizie sono particolari e diverse da quelle pur simili riscontrabili nelle vicine città emiliane (vedasi l'immagine 3);
- B palazzo a corte:** a sua volta articolato in palazzo a corte esito di associazione seriale, o palazzo a corte esito di associazione organica, o palazzo con corte aperta. Sono residenze signorili urbane, costituite da un corpo di fabbrica semplice, a pianta pressoché quadrata e regolare, con all'interno un cortile e con fronte variabile dai 10-22 ml. Del palazzo a corte di associazione seriale, il fronte varia dai 20-25 ml. I palazzi a corte aperta sono generalmente costituiti da residenze nobiliari, con corpi di fabbrica che volgono attorno ad uno o più cortili ed un vasto giardino retrostante. Si tratta di residenze seicentesche localizzate nell'addizione erculea e fatte edificare per la nobiltà di corte;
- C edificio specialistico semplice** ad organizzazione seriale;
- D edificio specialistico nodale complesso** ad organizzazione convenzionale;
- E edificio specialistico nodale unico.**

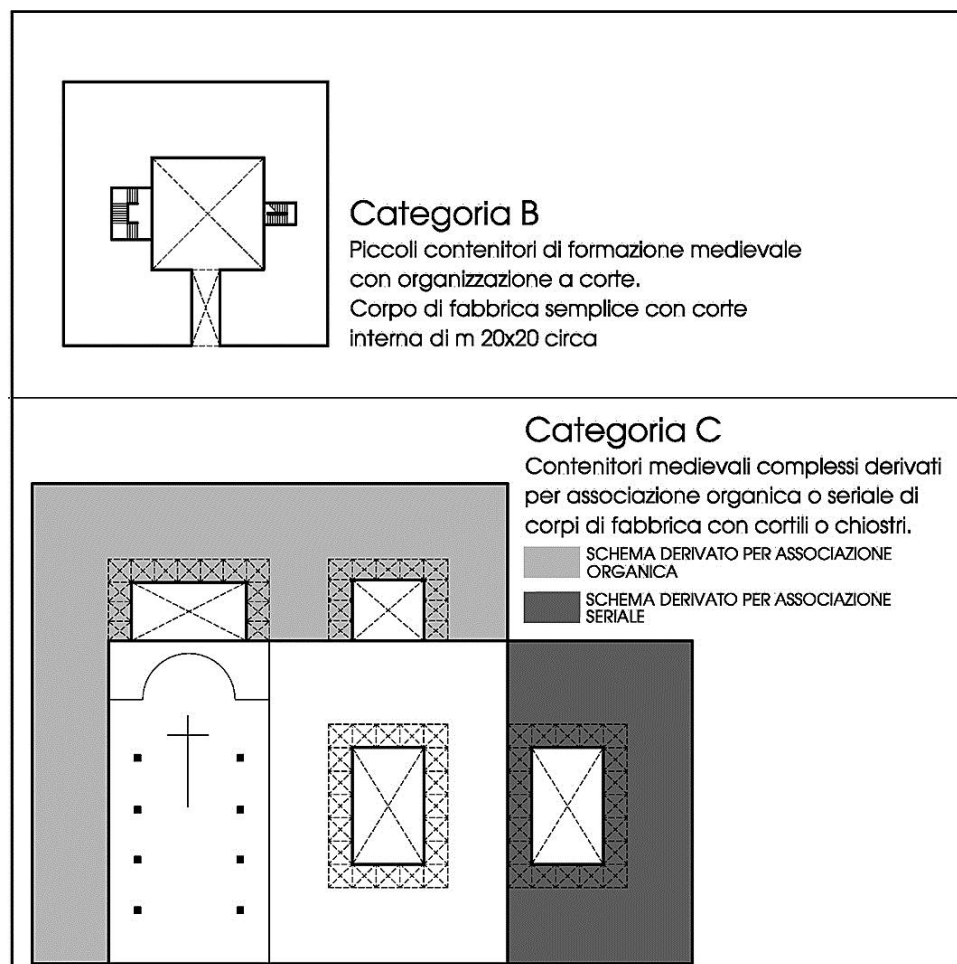
In ultima battuta vi è l'**edificio moderno**. Sulla base delle categorie tipologiche è stato previsto un Abaco delle tipologie.



Abaco delle tipologie edilizie: edilizia residenziale minore. La caratteristica di questo tipo di residenza è di essere a modulo costante; queste costruzioni hanno una dimensione d'affaccio sulla strada quasi fisse (un fronte di 4-5 metri, o multipli di esso), che viene ripetuta per tutta la lunghezza dell'isolato, dando luogo ad una scansione regolare del fronte edificato. Tale scansione è ancora riscontrabile nella maggior parte degli isolati, ed è ancor più chiara quando le case presentano **occhi di portico**.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

A - Nella **Modena medievale del XIV sec.** numerosi canali vennero a trovarsi all'interno di essa, influenzando sulla struttura del tessuto urbano, che si sviluppò sul loro percorso. L'intreccio dei canali principali e dei loro raccordi secondari ha dato origine alla **tipologia degli isolati**: nella maggior parte di forma stretta e allungata, percorsi longitudinalmente da una piccola cloaca. Originariamente il canale scoperto aveva funzione di fognatura e si trovava nel retro delle case, che avevano il fronte principale sulle vie parallele ad esso; successivi arretramenti hanno fatto sì che queste case si avvicinassero fino quasi a congiungersi sul canale, dando luogo alla formazione negli isolati attuali, di stretti e lunghi cortili interni o cavedi lungo il suo percorso. E' in questo periodo che si forma la **principale tipologia edilizia**, che potremmo definire **minore**: abitazioni popolari o che avevano al piano terreno il laboratorio ed al piano superiore l'abitazione.



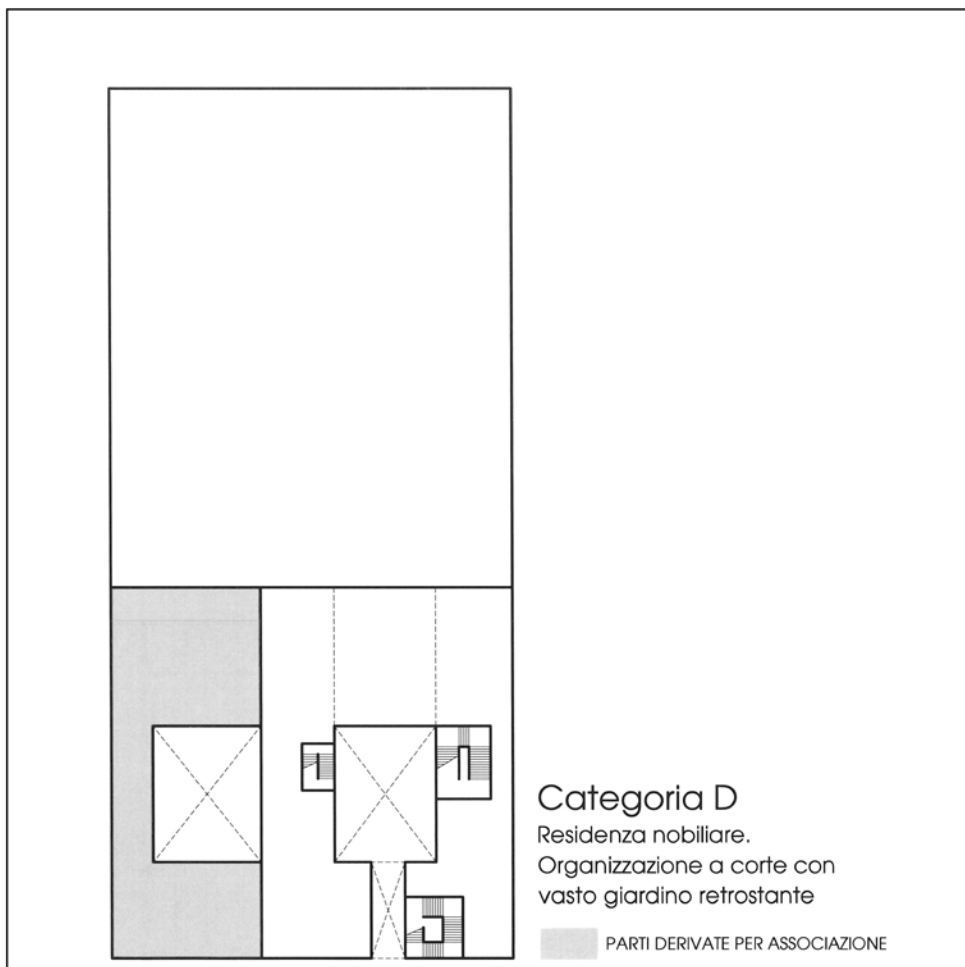
Abaco delle tipologie edilizie: palazzi nobiliari a corte, e edifici specialistici.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

B - Le **residenze signorili urbane** sono costituite da un corpo di fabbrica semplice, a pianta pressoché quadrata e regolare, con all'interno un cortile e con fronte variabile dai 10-22 ml.

Del palazzo a corte di associazione seriale, il fronte varia dai 20-25 ml. I palazzi a corte aperta sono generalmente costituiti da residenze nobiliari, con corpi di fabbrica che volgono attorno ad uno o più cortili ed un vasto giardino retrostante. Si tratta di residenze seicentesche localizzate nell'addizione erculea e fatte edificare per la nobiltà della corte estense.

C - Le tre tipologie di **edifici specialistici** hanno generalmente origine medievale o seicentesca e sono costituite da: **chiese, complessi conventuali** con cortili e chiostri porticati, che si attestano intorno alla chiesa, **centri parrocchiali, ospedali, caserme, seminari** caratterizzati da una pluralità organizzativa degli spazi. Essi costituiscono i **Contenitori storici**, destinati ad essere ridesti nati, attraverso il restauro e la loro acquisizione, a servizi ed attrezzature a livello di quartiere urbano ed a livelli superiori.

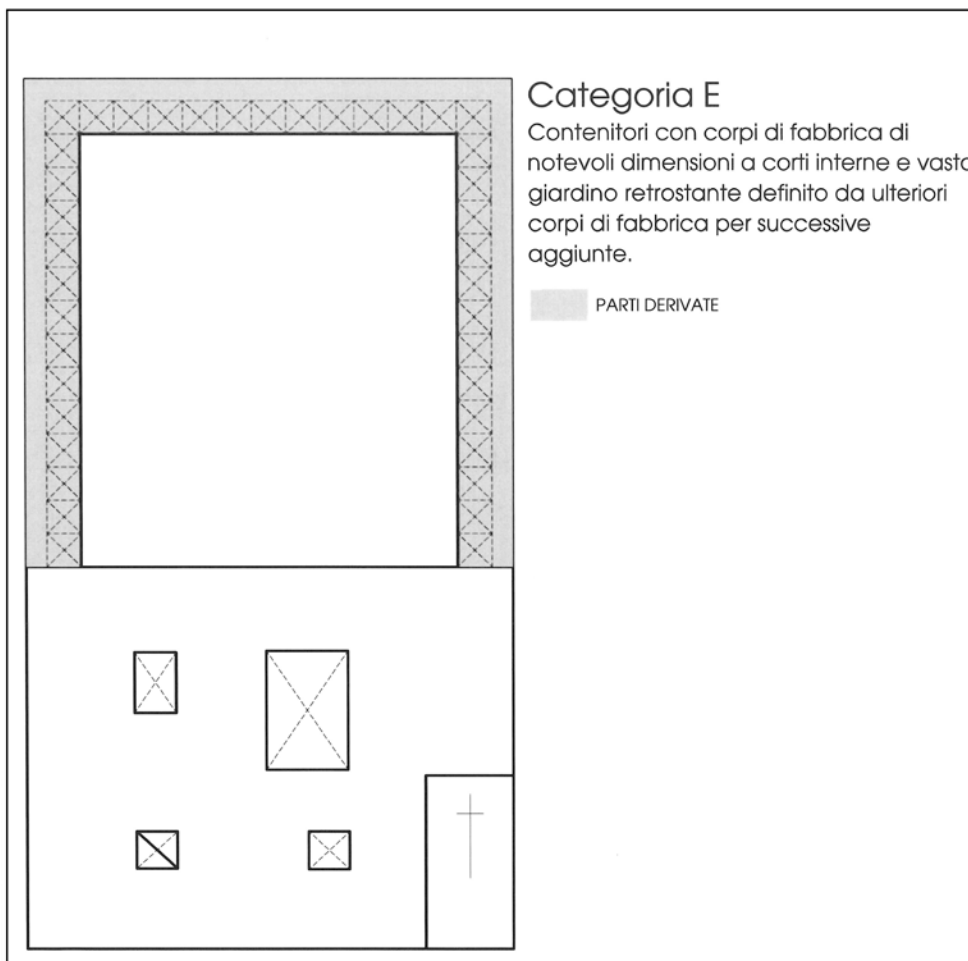


Abaco delle tipologie edilizie: palazzi a corte con giardino retrostante.

Fonte: *elaborazione propria* | Ufficio di Piano

D - Le **residenze signorili urbane** sono costituite da un corpo di fabbrica semplice, a pianta pressoché quadrata e regolare, con all'interno un cortile e con fronte variabile dai 10-22 ml. Del palazzo a corte di associazione seriale, il fronte varia dai 20-25 ml.

Del palazzo a corte di associazione seriale, il fronte varia dai 20-25 ml. I palazzi a corte aperta sono generalmente costituiti da residenze nobiliari, con corpi di fabbrica che volgono attorno ad uno o più cortili ed un vasto giardino retrostante. Si tratta di residenze seicentesche localizzate nell'addizione erculea e fatte edificare per la nobiltà della corte estense.



Abaco delle tipologie edilizie: palazzi a corte con giardino retrostante.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

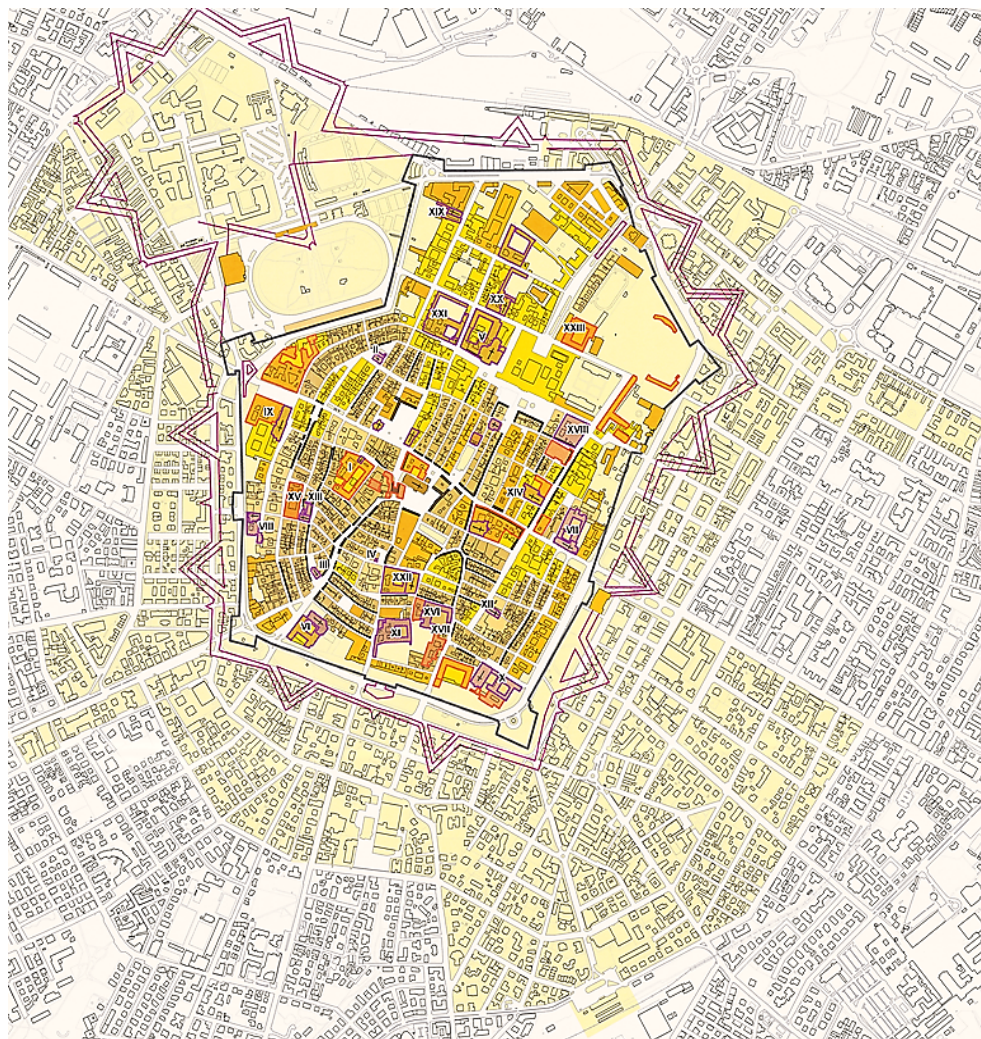
E – Le altre tipologie edilizie che vengono a formarsi nel XIV secolo sono quelle dei **palazzi nobiliari** e dei **primi conventi**.

A proposito di questi ultimi, durante il medioevo si insediarono numerosi nuovi ordini religiosi, tra cui i Francescani, i Domenicani, gli Agostiniani, i Carmelitani, le Clarisse. Ognuno di essi edificò la propria chiesa, accanto alla quale sorse il **convento**, costituito in genere da un grande edificio al centro del quale si apriva il chiostro (in seguito si ampliarono ulteriormente con altri chiostri e giardini, orti interni, diventando organismi autosufficienti).

### 1.2.3 Complessi religiosi e nobiliari: fisionomia e spazialità

La morfologia urbana e la morfologia edilizia hanno momenti fondamentali di interrelazione e coerenza reciproca, a grande e piccola scala. Un primo esempio di interrelazione a grande scala è dato dallo sviluppo urbanistico dei grandi **conventi monastici** che si sono posti nel territorio urbano, entro e fuori le mura, quali capisaldi della espansione per borghi della città.

13



Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

PUG MODENA | Quadro conoscitivo

C - Sistema territoriale | **C1 - Sistema insediativo - Centro storico**

## Perimetro allargato. Tessuti edilizi storici

#### 1.2.4 Continuità logica: processo di formazione e trasformazione

Storicamente la morfologia di una città è determinata dalla presenza di un disegno guida che ne realizza l'unità formale, interrelato a tre diverse scale generali di percezione fisica e funzionale: la scala territoriale (la geografia e i segni del sito); la scala urbana (l'idea formale dello sviluppo su una o più matrici: l'armatura urbana, la continuità del disegno); la scala edilizia (l'insieme integrato delle diverse tipologie insediative rispondenti a funzioni ed esigenze di vita). A metà del XVI secolo il «processo di formazione della Città storica» è compiuto, la sua morfologia urbana è concretizzata in spazi, manufatti, gerarchie e linee di sviluppo. Il risultato è unitario, in quanto a ben vedere il disegno guida delle «quadre» sulla Via Emilia e delle radiali di penetrazione al territorio agricolo presente fin dall'epoca romana e nei secoli successivi, viene solo recuperato, adattato e trasformato in **continuità logica** all'interno della città.

La via Emilia è l'elemento strutturale e portante la città, e tale ruolo si esplica in maniera quasi didascalica nel Centro Storico: ha influenza sulle forme diverse che assumerà la città antica; la giustificazione interpretativa di tale concetto è la struttura urbana caratterizzata da "isolati allungati ed a questa perpendicolari". Altri due elementi strutturali sono stati:

- la centralità morfologica e di identità del **Duomo** (cattedrale romanica) che, collocato in posizione tangente ribadisce la linearità della via Emilia e nello stesso tempo costituisce il nodo conclusivo della **struttura radiale delle forme urbane**;
- il **sistema dei conventi**, che ribadiscono in prossimità delle Porte, il passaggio tra il "dentro e il fuori dal centro".

##### LA CATTEDRALE (prime notizie storiche, 1099) Piazza Grande(\*)

La Cattedrale sorse per volontà della Comunità modenese nel 1099 nel luogo ove, già esisteva una chiesa costruita attorno al sepolcro di S. Geminiano, vescovo e patrono della città. Nel secolo VIII questa prima chiesa venne abbattuta e al suo posto fu eretta una nuova cattedrale più grande. Anche questa dopo tre secoli di vita venne atterrata per essere sostituita dall'attuale: il 9 Giugno venne posta la prima pietra. La cattedrale fu consacrata da Papa Lucio III il 12 Luglio 1184, e nella conduzione del cantiere vi erano i Maestri Campionesi, famiglia di architetti e scultori provenienti da Campione (sul Lago di Lugano) e che tramandarono di padre in figlio il compito di completare la Cattedrale e di apportare modifiche all'originario progetto.

Nel **1875** prese avvio una lunga e complessa campagna di restauro che proseguì sino ai primi decenni del Novecento; all'interno, furono demolite o ristrutturate le cappelle, rifatta la pavimentazione e ricostruito il pontile. All'esterno, mediante **l'abbattimento delle botteghe** e dei fabbricati addossati alle pareti, la Cattedrale fu **isolata all'interno della piazza Grande**.

(\*) Fonte: C. Acidini, L. Serchia, S. Piconi. *I restauri*, cit.

### I. EX CONVENTO MONACHE ADORAZIONE, CHIESA DI S. EUFEMIA (prime notizie, 1187) Largo S. Eufemia (\*)

Secondo la tradizione, la chiesa fu fondata nel 681, ma la più antica citazione del monastero benedettino fondato dal Vescovo Eriberto nei pressi della cinta muraria, è datata al 1071. Fino al 1577 la chiesa era parrocchiale ed era dedicata a S. Lucia: in quell'anno le monache ottennero che venisse tolta la sede parrocchiale, che intralciava le loro pratiche religiose. **Nel 1642 il monastero si estendeva su quasi tutto il vasto isolato attualmente compreso tra via Carteria, via Bonacorsa, via Leodoino e via Sant'Eufemia. Nel corso del Seicento le condizioni del monastero erano molto floride, tanto che nel 1650 furono ricostruite sia la chiesa interna al convento e sia una esterna su progetto di Cristoforo Malagola detto Galaverna.** Nel 1830 il duca Francesco IV d'Austria d'Este stabilì di costruire in questo luogo una **caserma e le scuderie dei dragoni estensi**, oltre a sede dell'economato militare e delle carceri giudiziarie, dando l'incarico all'ingegnere Santo Cavani della trasformazione. Terminato il restauro, il duca nel 1839 affida la chiesa di S. Eufemia alla **Confraternita di S. Pietro Martire**. Nel 1929 subentrò l'Opera del Cuore Eucaristico di Gesù, divenuta poi Congregazione delle Figlie del SS. Cuore di Gesù, che vi istituì l'Adorazione perpetua al Santissimo Sacramento dell'altare.

Negli ultimi anni il complesso è stato recuperato dall'architetto Franca Stagi, al fine di ospitare il **Dipartimento di Scienze della Terra dell'Università** e la **Facoltà di Lettere e Filosofia**: una complessa opera di riconversione da carceri a università.

(\*) G. Soli, *La chiesa e il monastero di S. Eufemia*, in *Chiese cit.*, v.I, pp. 421-448.

### III. EX CHIESA DEI SANTI FILIPPO E GIACOMO (prime notizie, 1189) Via S. Giacomo (\*)

La Chiesa, di cui si hanno notizie dal 1189, fu danneggiata dalla forte scossa di terremoto del 1501 e definitivamente distrutta da un violento incendio nel 1515. Solo intorno al 1520 ne fu avviata la ricostruzione, su progetto di Bartolomeo Bonascia, e i lavori procedettero per tutta la prima metà del secolo.

Nel 1774, in seguito alla riduzione del numero delle parrocchie cittadine, la chiesa fu chiusa e successivamente **trasformata in abitazione**: dell'edificio cinquecentesco disegnato da Bonascia si è conservata la zona absidale, dove attualmente opera un **esercizio pubblico**.

(\*) G. Soli, *La chiesa dei Santi Filippo e Giacomo*, in *Chiese*, cit. v.II, pp. 9-1.

Attraverso la lettura degli usi e riusi dei complessi conventuali, emerge la grande capacità di **resilienza** di questi contenitori storici.

## II. EX CHIESA DI S. MARIA DELLA POMPOSA (prime notizie, 1189) Piazzetta Pomposa (\*)

Costruita nelle forme attuali nel secolo XVII, la chiesa prende il nome dall'Abbazia di Pomposa nel delta del Po (dalla quale dipendeva in origine la preesistente cappella parrocchiale sorta a ridosso delle mura medievali di Modena, le cui prime notizie risalgono al 1153). Nei documenti viene menzionata per la prima volta nel 1189. In pessime condizioni la trovò il Ludovico Antonio Muratori, che nel 1717 la fece rifabbricare e vi aggiunse il coro. La **torre massiccia**, che rimase ancora intatta nella base ma mozza a una certa altezza, è la sola parte antica a noi giunta. Nel 1774 per ordine ducale la Parrocchia di Santa Maria Pomposa fu soppressa e la chiesa venne chiusa e adibita a magazzino. Tale rimase fino al 1778 quando il marchese Tassoni, a cui il Duca l'aveva ceduta, la svuotò per ristrutturarla ad uso residenziale. Fortunatamente questo progetto non venne attuato e la chiesa nel 1794 fu acquisita dalla **Confraternita di San Sebastiano** che la fece restaurare, riaprendola al culto nel 1814.

Nuovi restauri furono effettuati fra l'800 e il 1928, sollecitati dalla Deputazione di Storia Patria (sino ad allora priva di una sede e ospitata presso la Biblioteca Estense): parte fu destinata alla sacrestia e all'abitazione del parroco e parte, infine, al **Museo Muratoriano**. Nelle stanze dove visse il Ludovico Antonio Muratori, grazie al contributo del marchese Matteo Campori e di Giuseppe Canevazzi, fu riunita una cospicua raccolta delle sue opere.

(\*) Aedes Muratoriana; S. Urbini, *Santa Maria della Pomposa*, in *I luoghi*, cit. pp. 78

## IV. EX CONVENTO DEI PADRI SERVITI e EX CHIESA DEI SERVI (prime notizie, 1214) Piazzetta dei Servi (\*)

La Chiesa i Padri Serviti fu eretta assieme ad un ospedale nel 1214. Originariamente era orientata liturgicamente, ossia con la facciata rivolta verso ovest e il fianco lungo l'attuale via dei Servi. I Servi di Maria Vergine ne presero possesso nel 1383 e venne soppresso l'ospedale, adibendone i locali ad abitazione dei Frati Serviti di Ferrara (giunti per volere di Nicolò III d'Este). La Chiesa venne ampliata ed ebbe inizio la costruzione del **monastero** che sorse a sud del tempio, nell'area dell'attuale Palazzo Agazzotti in via dei Servi n.31. Distrutta da un incendio nel 1534, la chiesa fu più volte ricostruita, fino all'erezione definitiva nei primi anni del '700 e in quell'occasione la chiesa fu riorientata: sorse a est del campanile ancora esistente, con l'abside su via dei Servi e la facciata prospiciente la piazzetta. Chiusa al culto nel 1783 con la soppressione dell'ordine dei Padri Serviti, fu assegnata alla **Confraternita dell'Addolorata** nel 1883.

Nel maggio del **1944** un **bombardamento aereo** distrusse la chiesa di cui resta solo il **campanile**, acquistato e restaurato da Giuseppe Salmarughi: al piano terra è stata ricavata nel 1950 una cappella, che conserva una Pietà in terracotta dipinta del secolo XVIII.

(\*) G. Soli, *La chiesa di S. Salvatore e il monastero dei P.P. Serviti*, in *Chiese cit.*, v. III, pp. 249-274.

## V. EX CONVENTO DEI FRATI DOMENICANI e CHIESA S. DOMENICO (prime notizie, 1243) Via Belle Arti-Largo S. Domenico (\*)

I Domenicani detti anche dell'Ordine dei Predicatori, stabilitisi a Modena agli inizi del secolo XIII, nel 1243 avviarono la costruzione del convento e della chiesa, inizialmente intitolata a San Matteo. Nel corso dei secoli XIV e XV, ed anche nel XVII, la chiesa subì ampliamenti e ristrutturazioni mentre proseguiva la costruzione del **convento** che alla fine del Seicento occupava la **vasta area oggi compresa tra corso Cavour, via Sgarzeria, piazzale S. Domenico e via Tre Febbraio 1831**.

Il convento comprendeva due chiostri, gli orti e la chiesa accanto alla quale era collocata la sede del Tribunale dell'Inquisizione che si affacciava sul canale della Cerca in via Belle Arti. La venuta degli Estensi a Modena e la scelta della città come Capitale del Ducato comportarono la crescente importanza del tempio che, vicino alla residenza ducale, fu considerato Chiesa di Corte.

Il sorgere della nuova residenza ducale nel XVII secolo rese esteticamente disarmonica la presenza della chiesa che, orientata liturgicamente con la facciata ad ovest, volgeva l'abside a est verso via Tre Febbraio 1831 e distava circa 13 metri dal torrione occidentale del **Palazzo Ducale**; fu così che nel 1707-08 si decise la demolizione della chiesa e la costruzione di una nuova, la cui facciata venne eretta verso sud come quella del Palazzo Ducale.

Nel 1785 venne abolito il Tribunale dell'Inquisizione e successivamente i locali occupati dal Santo Uffizio furono adibiti a **Scuola di Belle Arti**. I frati si stabilirono in una piccola porzione dell'edificio, poiché la maggior parte era occupata dall'Accademia di Belle Arti e dal Palazzo Prefettizio (gli attuali **Istituto d'Arte Venturi** e **Archivio di Stato**).

Nel 1818 per tracciare l'attuale via Tre Febbraio 1831 fu demolita una parte della sagrestia che venne ridotta alle attuali dimensioni; furono attrezzate le botteghe dei fabbri ferrai addossate al convento che si trovava a nord della chiesa.

Durante la **Seconda Guerra Mondiale** la chiesa fu colpita da un **bombardamento** e fu restaurata prima nel dopoguerra e successivamente nel 1991.

Nel 1990 i monaci donarono la chiesa e il convento di S. Domenico alla Diocesi di Modena, che li affidò alla **Parrocchia del Duomo**.

Dopo oltre sette secoli di permanenza a Modena, nel 2001 i Domenicani, rimasti solo in quattro, hanno lasciato la città e il loro convento per trasferirsi nel bolognese; i locali in cui alloggiavano sono attualmente sede di una associazione culturale e volontariato.

(\*) G. Soli, *Chiese di Modena. La chiesa di S. Domenico*, ed. Ardovini, 1992.

## VI. EX MONASTERO DEI FRATI FRANCESCANI e CHIESA (prime notizie, 1244) Largo S. Francesco (\*)

Il primo monastero francescano sorse nel 1221 all'esterno della città medievale, nei pressi dell'antica Porta Baggiovana, ma dopo una ventina d'anni i monaci si trasferirono entro la cinta muraria; l'area che fu loro concessa era adiacente alla Porta e la sua estensione corrispondeva a quella che il convento occupò sino alla fine del Settecento.

Il luogo in cui sorsero, dal 1244, la nuova chiesa e il **convento** era detto "campo dell'erba". Nel 1296 la chiesa non era ancora terminata e nel corso del Trecento proseguì gradualmente anche la costruzione del convento. Nel primo trentennio del Settecento, su disegno forse di Carlo Antonio Loranghi, si ricostruì il convento che versava in cattive condizioni e si restaurò l'interno della chiesa. Tra il 1886 e il 1888 l'edificio fu sottoposto a un nuovo restauro in stile neogotico su progetto di Carlo Barbieri, che le conferì l'aspetto attuale.

Annesso alla Chiesa di S. Francesco si trova il **Seminario Metropolitano** che ha **sede nell'ex Convento dei Francescani**.

Nel luglio del 1798, in seguito alla soppressione dell'ordine religioso, il convento fu trasformato in caserma.

Il 30 ottobre 1826 il Seminario si trasferì nella nuova sede. Ulteriori mutamenti furono apportati dopo il 1860 a seguito dell'occupazione da parte dei reparti di cavalleria dell'esercito.

Durante la Prima Guerra Mondiale, e fino al 1919, l'edificio fu utilizzato come ospedale. Negli Anni '30 del Novecento furono mutate l'ubicazione della Biblioteca e della Cappella e si eseguirono lavori di finitura nello scalone. Nel corso della Seconda Guerra Mondiale il lato meridionale subì danni prontamente riparati nel 1946 con la riapertura del seminario.

Infine, i restauri condotti negli anni 1981-1993 hanno interessato le strutture, con opere di consolidamento, e l'adeguamento degli impianti tecnologici. L'imponente edificio presenta la facciata principale rivolta verso Corso Canalchiaro.

Il lato sud, verso il viale delle Rimembranze, **segue il limite del Centro Storico** dove era un tempo la cinta muraria alla quale l'edificio era addossato, e per questo motivo non rivela un disegno particolarmente articolato.

(\*) F. Sossaj, cit. p. 137; L.F. Valdrighi, *Dizionario*, cit. p. 46.

G. Pistoni, *Il seminario metropolitano di Modena*, Modena 1953.

E. Montessori, F. Serafini, *Antico, Vecchio e Nuovo Seminario metropolitano di Modena - Opere di restauro 1981 - 1993*, Bologna 1993.

## VII. EX MONASTERO DEI FRATI CARMELITANI e CHIESA S. BIAGIO (prime notizie, 1319) via del Carmine (\*)

I Carmelitani iniziarono nel 1319 la costruzione del monastero e della chiesa affiancandola alla via Emilia, presso l'antica Porta Saliceta. Nel 1426 la Comunità concesse sussidi per il ripristino del dormitorio, distrutto da un incendio, e per la prosecuzione dei lavori di ampliamento del convento. Con il cospicuo contributo di una benefattrice, Benedetta Zarlata, nel 1478 venne avviata la ricostruzione della chiesa che si protrasse anche nel secolo successivo durante il quale, sotto la direzione di Pietro Barabani, fu edificato il **chiostro adiacente**. Un nuovo sostanziale intervento sull'assetto interno della chiesa fu realizzato nel 1649 su progetto di Cristoforo Malagola detto il Galaverna, architetto e scenografo della Comunità.

Nel **1768**, in seguito alla demolizione dell'antica chiesa di San Biagio, posta all'altro capo della via Emilia nell'area oggi occupata dal Palazzo Montecuccoli degli Erri, **la Parrocchia omonima fu trasferita presso i Carmelitani che dovettero cedere parte del Convento** e l'uso della chiesa al parroco: da allora la chiesa prese il nome di **S. Biagio nel Carmine**. Una quindicina d'anni dopo, un decreto del duca Ercole III costrinse i Carmelitani ad abbandonare definitivamente il convento per unirsi ai confratelli di Reggio Emilia. Sul Chiostro risalente al XIV secolo e situato a lato della chiesa, si affaccia una piccola cappella.

(\*) C. Cremonini, *San Biagio*, in *I Luoghi*, cit. pp. 40-53.

## VIII. EX MONASTERO DEGLI EREMITANI e CHIESA DELLE GRAZIE (prime notizie, 1327) via S. Agostino-via degli Adelardi (\*)

Nell'area ove oggi sorge la Chiesa delle Grazie esisteva fin dalla seconda metà del XIII secolo un piccolo Oratorio che apparteneva agli Eremitani, detti anche Romiti, che avevano fondato in quel luogo un **monastero**. La prima notizia certa della Chiesa compare negli Statuti Modenesi dell'anno **1327**, dove si legge che nei pressi dell'edificio si trovava il **mercato dei bovini**. Nel 1492 trovò sede in S. Maria, la Confraternita di San Geminiano, che qui rimase fino al 1523. Nel 1783 la chiesa venne confiscata ai Francescani dal Duca Ercole III e ceduta in proprietà alla amministrazione dell'Albergo Arti. Nel 1877 il marchese Mons. Giulio Campori, per scongiurare il pericolo che la chiesa venisse sconsacrata e adibita ad usi profani, l'acquistò concedendola in godimento perpetuo alla **Confraternita di San Geminiano**, che tuttora la cura e ne è proprietaria.

Negli anni **1919-1920**, nel corso dei lavori di **abbattimento delle mura di ponente** della città, venne **demolito** un imponente **baluardo cinquecentesco** detto **baluardo delle Grazie** situato in corrispondenza dell'abside della chiesa, i cui resti sono ancora visibili alle spalle della **sagrestia** e alla base del **campanile**.

(\*) O. Baracchi Giovanardi, *La chiesa di Santa Maria delle Grazie in Modena*, in Atti DSP, s. XI, V. II, Modena 1980.

## IX. EX CONVENTO DEGLI AGOSTINIANI e CHIESA S. AGOSTINO (prime notizie, 1338) Largo S. Agostino (\*)

L'antica chiesa degli Agostiniani fu fondata verso la fine del XIII secolo e sorgeva tra le Porte Cittanova e Ganaceto, circa dove ora è l'attuale Foro Boario, inizialmente dedicata a San Donnino.

Nel 1338 venne demolita e sostituita con una nuova chiesa più ampia, ubicata nel luogo in cui oggi è situata e su una chiesa preesistente dei Frati Apostolini sorta nel 1266. I lavori per la costruzione della **Chiesa** e dell'attiguo **Convento**, dove erano confluiti anche gli Eremitani, proseguirono per tutto il XV secolo a causa della mancanza di fondi; solo nel **1495** la chiesa poté dirsi conclusa.

Nacque in quegli anni l'idea di trasformare la chiesa di Sant'Agostino in un **Pantheon delle glorie**, terrene e celesti, della **Casa d'Este**. La chiesa non divenne mai sepolcreto degli Estensi poiché a questa funzione venne adibita quella di S. Vincenzo in Corso Canalgrande.

Nel 1762 gli Agostiniani dovettero trasferirsi in Santa Maria delle Asse (o della SS. Trinità) poiché la chiesa, affidata agli Scolopi delle scuole pie, fu destinata al **Grande Albergo dei Poveri** che le era sorto a fianco occupando il vicino **arsenale e parte dell'orto del Convento**.

Quando nel 1774 il numero delle Parrocchie di Modena venne ridotto a cinque, ad una di esse fu data come sede la chiesa di Sant'Agostino, sotto il nome di Parrocchia di S. Michele in S. Maria Pomposa.

Nel 1860 la chiesa fu chiusa al culto e adibita a ricovero di soldati e magazzino militare. Nel 1866 l'edificio venne formalmente requisito per necessità d'ordine militare e rimase sconsacrato e adibito ad usi profani per alcuni anni, finché in vista della riapertura al culto, che avvenne nel 1876, venne sottoposta a un'opera di restauro dei dipinti del soffitto.

Fra le opere qui contenute vi è, installata nell'ultima cappella, il "Compianto sul corpo di Cristo" realizzato da Antonio Begarelli tra il 1524 e il 1526 per l'oratorio di San Bernardino.

Nel **1881** la Chiesa venne acquistata dal **Comune di Modena**, al quale tuttora appartiene.

(\*) S. Cavicchioli, *Sant'Agostino*, in I Luoghi. Cit. pp.54-67.

## X. MONASTERO DEI BENEDETTINI e CHIESA ABBAZIALE S. PIETRO (prime notizie, 1419) Via S. Pietro (\*)

L'unione alla **Congregazione di Santa Giustina**, avvenuta nel **1419** dopo un lungo periodo di crisi, diede avvio alla rinascita spirituale ed economica del monastero e in questo clima di rinnovamento fu iniziata la ricostruzione dell'intero complesso. L'edificazione della nuova chiesa ebbe inizio nel 1476 sotto la direzione del carpigiano Pietro Barabani: a fianco della chiesa sorsero la sagrestia affrescata da Girolamo da Vignola nel 1541, e il **Convento articolato intorno a quattro chiostri** i cui lavori continuarono fino al 1568. Nel 1824 Francesco IV fece ristrutturare l'ala est, per collocarvi l'**Accademia Nobile Militare Estense**, destinando l'**orto** dei monaci al Convitto dei Cadetti Pionieri. Nel 1818 il duca Francesco IV ripristinò il Monastero che però nel 1866 venne nuovamente chiuso in ossequio alla legge sulla soppressione generale degli Ordini Monastici in Italia. La Chiesa rimase aperta al culto come Parrocchiale, ma solo una piccola parte del convento fu lasciata come canonica: tutto il resto fu adibito ad usi vari. Soppresso il monastero nel 1926, fu definitivamente ripristinato nel 1938.

Nel **2001** è stata restituita ai monaci un'ala del Convento a loro sottratta in epoca napoleonica: il **Comune di Modena ha proceduto all'acquisto dell'immobile dal Demanio** e lo ha concesso in **comodato gratuito all'Abbazia di San Pietro** per un periodo di 60 anni. I locali, occupati in precedenza dal Distretto Militare e da una scuola media, sono stati ristrutturati e adibiti in parte a **biblioteca** e in parte a celle per i Benedettini.

(\*) *San Pietro. Mille anni di storia e di arte*, Modena 1984.

## XI. EX MONASTERO SUORE DELLA MISERICORDIA, CHIESA S. PAOLO (prime notizie, 1192-1486) Via Selmi-Via Caselle (\*)

Fra il 1603 e il 1605 le monache del convento della Misericordia decisero di erigere la loro **Chiesa e il campanile all'interno della città**, e ne affidarono l'incarico a Raffaele Rinaldi detto il Menia, autore del porticato del Palazzo Comunale. Nel 1653 la **Chiesa esterna** fu riedificata su disegno di Cristoforo Malagola detto Galaverna. La Parrocchia di San Paolo fu soppressa nel 1774 e la chiesa fu chiusa al culto nel 1798 quando, in osservanza delle disposizioni napoleoniche, fu utilizzata ad uso militare come caserma insieme al Monastero. Nel 1816 fu riaperta al culto per volontà del Duca Francesco IV, mentre nei locali del monastero fu istituito un **Educatorio femminile** che nel **1859** divenne **Istituto Provinciale di San Paolo**. La chiesa venne officiata fino al 1985.

Dal **1902 al 1998** è stato realizzato il restauro della Chiesa prospiciente via Selmi, consentendo l'utilizzo come contenitore culturale, sede di mostre, conferenze e concerti.

Il complesso è stato recentemente oggetto di un vasto restauro (supervisione dell'architetto Franca Stagi) al fine di ospitare la sede della **Biblioteca della Facoltà di Giurisprudenza**, di una **Scuola dell'Infanzia**, recuperando i **cortili interni (le caselle, il leccio e del banano)**.

## XII. EX MONASTERO DEI ROCCHETTINI, CHIESA S. MARIA DELLE ASSE (prime notizie, 1530) Corso Canalgrande (\*)

La chiesa è una delle più antiche della città, di cui si hanno notizie dal 1189. L'antico **Convento della SS. Trinità** fu fondato nel **1530** dai Canonici Regolari Lateranensi. Una volta terminata la costruzione del convento, essi acquistarono parte delle case adiacenti e costruirono una nuova chiesa; nel 1599, su progetto di Giovanni Guerra, iniziò la costruzione della chiesa attuale completata nel secolo successivo. Il Convento, passato al patrimonio dell'Università, nel **1788** fu **acquistato dalla cantante Caterina Bonafini**, che affidò a Giuseppe Soli il compito di progettare la trasformazione da convento a **residenza civile**. Tra il 1789, anno in cui iniziarono i lavori, e il 1790 il fabbricato fu ceduto alla famiglia Spezzani che modificò in parte il progetto del Soli; il doppio accesso all'edificio fu sostituito da un ingresso centrale.

Il palazzo andava così a mutare questa parte di **Corso Canalgrande che nel 1790 aveva già visto il restauro di alcuni fabbricati**. Nel **1859** l'edificio divenne proprietà del Marchese Schedoni e fu terminato sotto la direzione dell'ingegnere Giovanni Tosi. Il palazzo presenta in facciata una scalinata che raccorda l'accesso principale al piano stradale. Attualmente l'edificio è adibito ad albergo. La Chiesa invece divenne proprietà della **Confraternita dell'Annunziata**, la quale dal 1857 ottenne la proprietà perpetua.

(\*) G. Soli, *La chiesa di Santa Maria delle Asse e il Monastero della Trinità*, in *Chiese*, cit. v. II pp. 423-437.

## XIII. EX CONVENTO FRATI DI S. FRANCESCO DA PAOLA e CHIESA S. BARNABA (prime notizie, 1283-1588) Via Adelardi-Via Carteria (\*)

La chiesa, di cui si hanno le prime notizie dal 1283, fu restaurata a più riprese nel corso dei secoli XV e XVI; nel 1534 la torre campanaria fu ricostruita dalle fondamenta. La ricostruzione seicentesca modificò radicalmente la chiesa precedente dando vita a una costruzione più ampia oltre ad essere orientata in senso opposto. La **torre campanaria**, ricostruita dalle fondamenta nel 1584, fu completata nell'ultima sezione nel 1720. Il **Convento** a fianco della chiesa è coevo alla costruzione della chiesa: nel **1588** i Frati di S. Francesco di Paola presero possesso della chiesa stabilendosi nella piccola canonica adiacente, nel 1601 iniziarono ad ampliarla e continuarono fino alla fine del '700.

Intorno al 1720 si restaurò anche la facciata porticata del monastero, che si estendeva a nord della chiesa e che verso la **fine del Seicento occupava la metà dell'isolato oggi delimitato da via Carteria, via De' Correggi, via S. Chiara e via degli Adelardi**. La soppressione degli ordini religiosi nel 1796 costrinse i Frati ad abbandonare e solo dopo la Restaurazione austro-estense l'antica parrocchia di S. Barnaba fu ripristinata. **L'edificio fu adibito in parte a canonica e in parte ad abitazioni.**

(\*) S. Urbini, *San Barnaba*, in *I Luoghi*, cit., pp. 68-76.

#### XIV. EX CONVENTO DEI PADRI TEATINI e CHIESA S. VINCENZO (prime notizie, 1296-1760) Corso Canalgrande (\*)

La primitiva chiesa medievale di cui si ha notizia già alla fine del XIII secolo aveva la facciata volta a ponente e l'abside sul Canal Grande. La chiesa era di piccole dimensioni e nel 1617, poco dopo il passaggio dei Padri Teatini nella chiesa, il vecchio edificio venne abbattuto e al suo posto ne venne eretto un altro con la facciata sul canale. Il progetto della nuova chiesa fu affidato a un architetto modenese dell'ordine dei Teatini, Bernardo Castagnini, che si avvale della collaborazione di Bartolomeo Avanzini e più tardi di Guarino Guarini.

Nella seconda metà del Seicento iniziò anche la costruzione del **Convento**, prospettante il Canal grande, e nel **1760**, su disegno del fiorentino Nicolò Gaspare Paoletti fu eretta la facciata della chiesa (ciò risulta anche dall'iscrizione posta nel fregio della trabeazione principale). Intorno al 1840, sotto la direzione di Francesco Vandelli, a fianco della sacrestia fu edificata la cappella mortuaria dove furono riunite le spoglie degli Este prima disperse in varie chiese.

(\*) G. Soli, *Chiese di Modena*, vol. III, pag. 360.

#### XV. EX CONVENTO DELLE MONACHE CLARISSE poi CASERMA poi PALAZZO SANTA CHIARA (prime notizie, 1414) Via Adelardi (\*)

Nell'area del vasto isolato chiamato Santa Chiara esisteva un monastero fondato dalle Clarisse nel **1414** e soppresso nel 1798. L'edificio fu **ricostruito tra il 1839 e il 1844** per volontà del duca Francesco IV d'Austria-Este che diede incarico all'architetto Giovanni Lotti di progettare una nuova sede per il convitto retto dai Gesuiti. Nel **1839** fu avviato anche un progetto per la **riqualificazione di Rua Muro** che stabiliva **l'allineamento dei fabbricati affacciati sulla via al prospetto del nuovo edificio**; furono quindi **abbattuti portici e arretrati fronti** con il conseguente **ampliamento della strada**. Nel 1859 i Gesuiti furono allontanati e dopo l'Unità d'Italia lo stabile fu adibito a caserma militare mantenendo tale destinazione sino **al 1944 quando subì un bombardamento aereo** che colpì l'ala verso via de' Correggi.

Con il **restauro** compiuto tra il **1982 e il 1985** le parti risparmiate o lievemente danneggiate dal bombardamento sono state ripristinate mentre nell'ala distrutta è stato effettuato solo il consolidamento delle strutture sopravvissute. L'edificio è stato **ristrutturato completamente su progetto dell'architetto Pier Luigi Cervellati**, al fine di ottenere un progetto globale di recupero. Al piano terra l'edificio ospita una **sala cinematografica** e alcuni **laboratori culturali e ai piani superiori, abitazioni**. L'ingresso principale è da via Degli Adelardi.

(\*) G. Soli, *La chiesa e il monastero di Santa Chiara*, in *Chiese cit.* I volume, pp.296-328.  
Comune di Modena, Assessorato Cultura e Museo Civico d'Arte Medievale e Moderna, Progetto di segnaletica monumentale per la città di Modena, di Maria Canova e Maria Cristina Vecchi, Modena 1998.

XVI. EX MONASTERO MONACHE AGOSTINIANE e  
EX CHIESA S. GEMINIANO (prime notizie, 1448)  
Via Saragozza-Via S. Geminiano (\*)

Nel **1448** l'antico ospedale di San Geminiano, fondato da Alberto Bellincini nel 1348, fu trasformato in **Monastero femminile agostiniano**. Nel corso dei secoli XV e XVI le monache ampliarono gradualmente i locali del convento coincidenti forse con quelli dell'ospedale. Nel **1587** fu terminato il **campanile**, che sorge ancora oggi **in via Saragozza ridotta ad abitazione privata**, e nel 1588 la chiesa fu ricostruita dalle fondamenta nell'angolo nord-ovest del fabbricato del monastero con la facciata su via S. Geminiano. Il monastero fu soppresso nel 1798, data che segnò l'inizio della manomissione e della parziale distruzione: i locali in parte furono **uniti a quelli del "Corpus Domini"** e furono abitati da alcune suore; in parte furono destinati a vari usi, tra cui per molti anni a forni normali, cioè a panificio comunale. Nel 1867 in una sala dell'ex convento si inaugurò una sala teatrale, sede della Società Filodrammatica Goldoniana.

Successivamente in altri locali trovarono spazio la Scuola di Veterinaria e l'Istituto Sperimentale di Zootecnia di Modena. Delle strutture rinascimentali si sono conservati il **campanile** e il **chiosstro**.

(\*) G. Soli, *Il romitorio, lo spedale, la chiesa ed il monastero di S. Geminiano*, in *Chiese cit. v.II*, pp. 85-103.

XVII. EX MONASTERO MONACHE DEL CORPUS DOMINI e  
EX CHIESA (prime notizie, 1538) Via Saragozza lato ovest  
Sede Istituto Magistrale Carlo Sigonio (\*)

Sul lato ovest di via Saragozza, in angolo con via Caselle, **sorgeva** la Chiesa e il Monastero del Corpus Domini, oggi **Istituto Magistrale Carlo Sigonio**: eretti nel **1538** per ospitare le giovani del vicino Collegio delle Putte del Canalino che volessero dedicarsi a vita monastica. La legge del 1866 riguardante la generale soppressione degli Ordini Religiosi colpì anche il Monastero del Corpus Domini che, evacuato dalle suore che lo abitavano, venne in gran parte occupato dal Demanio. Nel 1898, il Consiglio Comunale istituì la scuola civica complementare femminile, fondando così il primo nucleo di quello che nel 1923 diventerà l'Istituto Magistrale Regina Elena, poi intitolato alla storico modenese **Carlo Sigonio**, nel **1950**. Con le riforme scolastiche dei primi anni 2000, l'Istituto diventa **Liceo socio-psicopedagogico**; nel 2006 prende avvio il corso a indirizzo musicale.

L'**ex chiesa**, chiusa al culto nel 1905, è individuabile nel locale attualmente adibito a **palestra dell'Istituto Carlo Sigonio**. A seguito del sisma del 2012 il Comune ha avviato un importante progetto di restauro e di recupero urbano attraverso il quale il Liceo Carlo Sigonio, oggi **Liceo delle Scienze umane e Musicali**, valorizzerà l'antica sede di Via Saragozza.

(\*) Patrizia Belloi e Elis Colombini, *Guida di Modena - Manuale per l'uso storico e artistico della città utile al modenese e al viaggiatore*, Elis Colombini editore, Modena 1992.

## XVIII. EX CONVENTO DEI MINORI OSSERVANTI

(prime notizie, 1539) Corso Canalgrande  
poi Palazzo Santa Margherita

La Chiesa di Santa Margherita sorse sul finire del secolo XII ove oggi si trova l'angolo sud-est del palazzo. Il **Convento**, attiguo alla chiesa, fu fondato nel **1539** dai Frati Minori Osservanti e fu sgombrato nel 1798 quando venne destinato a caserma di cavalleria dei Dragoni Francesi, e la chiesa venne definitivamente tolta al culto nel 1808. Risalgono al **1824** i lavori di isolamento del Palazzo Ducale con l'apertura del **Corso Reale** (attuale Corso Accademia Militare), realizzati per ragioni sia di decoro che di utilità. Nel **1830** viene dato incarico a Francesco Vandelli di progettare la ristrutturazione dell'edificio: **si fece la facciata e si demolì il portico lungo via Fonteraso per rifarlo in nuovo disegno** e i lavori terminarono nel 1834. Nel 1830 per volere del duca Francesco IV d'Austria d'Este gli spazi furono ridotti alla forma attuale: il nuovo fabbricato incorpora l'oratorio di Santa Margherita aperto al pubblico nel 1831 e denominato in seguito **oratorio dei tedeschi**. Nel 1874, per iniziativa della Società operaia e di alcuni privati, e con l'aiuto finanziario del Comune, viene istituito il **Patronato per i Figli del Popolo** al quale il Governo concesse in uso gran parte del fabbricato.

Nel 1905 l'edificio viene sopraelevato e si attuano alcune modifiche interne. L'imponente fabbricato neoclassico che si affaccia su Corso Canalgrande è attualmente sede della **Biblioteca Civica Delfini** e della **Galleria Civica**, per la quale è stato ricavato uno spazio mostre.

## XIX. EX MONASTERO DEI FRATI CAPPUCCINI con CHIESA S. CROCE o SACRE STIMMATE (prime notizie, 1574) Via Ganaceto

Chiamati a Modena nel 1539 dal cardinale Giovanni Morone, i Cappuccini alloggiarono nel Vescovado, passando poi nella chiesa di S. Faustino ubicata all'esterno della cinta muraria in porta S. Francesco. La chiesa attuale e il convento, fondati nel **1574** furono **ampliati nel '600 con la costruzione del dormitorio**; nel 1783 il Monastero fu soppresso e la chiesa venne assegnata alla **Confraternita delle Sacre Stimmate**, mentre la restante parte dell'edificio fu affidata dalla Camera Ducale alla Ferma Generale che vi impiantò la **manifattura dei tabacchi**. Solo nel 1834, per volontà del duca Francesco IV, vennero restituiti ai Cappuccini la Chiesa e il Convento concesso alla Confraternita, mentre i locali adibiti alla lavorazione del tabacco tornarono ai frati nel 1850. Varie opere di ristrutturazione hanno interessato il complesso negli anni successivi all'ultima guerra. Alcuni nuovi edifici sono stati costruiti nell'area del vecchio convento e altri sono stati rimodernati per ospitare il **Centro Studi Francescani**, il **Convitto degli studenti (attuale S. Filippo Neri)**, l'**Opera Assistenza studenti**, il **Cinema T.O.F (Terzo Ordine Franciscano)**, varie associazioni e attività connesse all'opera dei Cappuccini e un centro di accoglienza per indigenti.

Nel **2002** è avvenuta la **vendita del complesso che si attesta fra la via Ganaceto e i viali Monte Kosica e Fontanelli**.

Attualmente il complesso riqualificato ha un **uso residenziale**.

XX. EX CONVENTO DELLE FIGLIE DELLA PROVVIDENZA, EX CHIESA  
S. MARIA DEGLI ANGELI detta del PARADISINO

(prime notizie, 1596) Corso Cavour

La Chiesa fu fondata dal sacerdote don Guido Becetti nel **1596** e sorse nelle adiacenze di una **fonte detta del paradiso** per la sua bontà. Nel 1604 fu assegnata ai Teatini che dopo alcuni anni iniziarono la costruzione del Convento e del chiostro. Nel 1645 passò ai Carmelitani Scalzi (venuti a Modena nel 1638) che nei primi anni del sec. XVIII ampliarono il Convento.

Nel 1808 subentrarono i Minori Osservanti e nel 1819 la Congregazione delle Figlie di Gesù.

Nel 1844 il duca Francesco IV istituì la Congregazione delle Figlie della Provvidenza a cui affidò la cura del **Istituto delle Sordomute**.

La Congregazione venne soppressa nel 1865 e l'Istituto sopravvisse per qualche tempo come Opera Pia, per ritornare successivamente sotto la guida delle Figlie della Provvidenza.

XXI. CONVENTO DELLE SUORE DOMENICANE  
CHIESA-ORATORIO DEL RITIRO (prime notizie, 1607) Via Belle Arti (\*)

Nel 1607 viene fondato il monastero dell'Assunta, detto delle Monache della Madonna, dedicato alla B.V. del Rosario e a S. Caterina da Siena.

Gli interventi richiesti dall'adattamento dell'edificio preesistente alle nuove esigenze si protraggono per alcuni anni e nel **1614** sono ancora in corso lavori per il **completamento dei locali** e la sistemazione del **giardino**.

Nel 1783, a seguito della riforma degli ordini religiosi, le monache devono unirsi a quelle del monastero di San Paolo rendendo libero il complesso, che viene acquisito dall'Opera Pia e parzialmente destinato al Ritiro delle cittadine povere e agli orfani.

Per volontà del duca Francesco IV, nel 1816 il monastero accoglie il **Collegio delle orfane di Santa Caterina**.

(\*) G. Soli, *La chiese delle monache della Madonna poi delle Domenicane*, v.l, Modena 1974, pp. 19-30.

## XXII. EX MONASTERO DEI PADRI GESUITI, CHIESA S. BARTOLOMEO (prime notizie, 1607) Via dei Servi (\*)

I Padri Gesuiti che erano arrivati a Modena nel 1552 perché chiamati da Ercole II d'Este, nel **1610** ottennero l'abitazione della famiglia Sanguinetti, nella quale si trovava il Banco degli Ebrei. In seguito acquistarono altri fabbricati adiacenti e, dopo averli abbattuti, si accinsero all'ampliamento del collegio, del monastero e della chiesa. Il progetto della nuova chiesa, come di consueto, fu affidato ad un architetto dell'ordine, Giorgio Soldati e nel 1660 l'interno era completato.

Accanto alla chiesa fu eretto il Collegio, inaugurato nel 1614, che agli **inizi del Seicento occupava tutto l'isolato oggi compreso tra via dei Servi, via Selmi, via Grasolfi, e via Camatta**. Una Mappa del Padre Michele Pario del 1632 raffigura il complesso da poco costruito, con i vari corpi di fabbrica disposti attorno a un **vasto cortile quadrangolare** e la distribuzione dei locali, tra i quali si distinguono le tre grandi aule destinate al ginnasio. Nel 1719, con l'acquisto degli edifici prospicienti l'attuale via Selmi, i Gesuiti entrarono in possesso dell'intero isolato compreso fra le attuali vie dei Servi, Camatta, Grasolfi e Selmi. Nel 1744 venne costruito un nuovo oratorio ad uso del pubblico nell'angolo del complesso tra via Selmi e via dei Servi, dedicato a S. Giuseppe e denominato in seguito Cappella delle Dame. Sul lato di Via Selmi fu ricavato anche un cortile, tuttora esistente, delimitato da un muro e con ingresso carraio sulla stessa via, mentre il cortile principale venne ridotto con la costruzione di altri corpi di fabbrica.

Tutti questi ampliamenti successivi spiegano **l'asimmetria che tuttora contraddistingue l'edificio**. L'inaugurazione del nuovo Collegio avvenne nel 1821, ma nel 1859, con la caduta del Ducato Estense, i Gesuiti abbandonarono nuovamente Modena e il Collegio fu adibito a **scuola pubblica**. Nel 1872 il Comune di Modena affidò all'architetto Cesare Costa l'incarico di ristrutturare l'edificio per adeguarlo alle nuove esigenze emerse dalle diverse scuole ospitate (elementari, ginnasiali, liceali e tecniche). Fino al 1911 rimase la sede dei Pompieri, anno in cui si trasferirono al Foro Boario. La sede del Liceo Muratori vi rimase fino al 1973.

A partire dal 1990 il Comune di Modena, attuale proprietario del fabbricato, ha iniziato una vasta opera di recupero e restauro che ha avuto termine nel 1996, quando l'ex Collegio è diventato sede delle sezioni di **Architettura e Grafica dell'Istituto d'Arte Adolfo Venturi**.

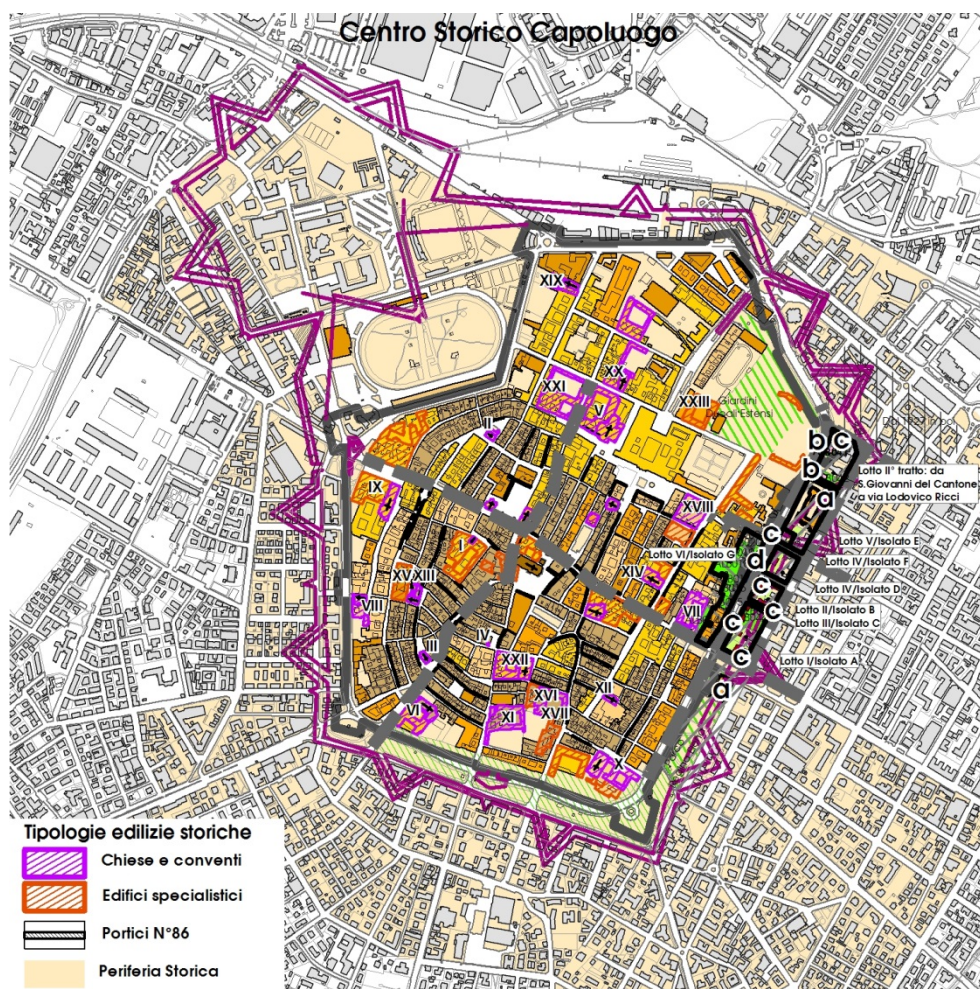
Gli interventi effettuati hanno consentito di destinare ad uso pubblico alcune aree interne: il cortile dei melograni e il chiostro centrale, luoghi suggestivi per mostre, concerti e iniziative culturali, e la Cappella delle Dame utilizzata come sala per conferenze ed esposizioni. Sono stati recuperati alcuni pavimenti originali in battuto alla veneziana, una sala a chiocciola stuccata e le modanature con foglia d'oro della settecentesca Cappella delle Dame.

(\*) G. Soli, *La chiesa di S. Bartolomeo*, in Chiese cit. v. I, 1974, pp. 123-153.

### XXIII. EX CONVENTO DELLE SALESIANE EX CHIESA DELLA VISITAZIONE (prime notizie, 1672) Corso Vittorio Emanuele II-Corso Cavour

Il monastero fu fondato dal duca nell'area del **Giardino Ducale** nel 1672: a sud dei giardini, proseguendo per Corso Cavour in direzione dell'attuale Corso Vittorio Emanuele II in cui vi era il Canale Naviglio. Fu realizzato un **passaggio** dal **Palazzo Ducale** al **Monastero** che fu occupato da alcune religiose dell'Ordine della Visitazione (venute dalla Francia) e la Chiesa della Visitazione fu costruita attigua al convento, in angolo con Corso Vittorio Emanuele II.

L'edificio fu adibito a **caserma** nel 1873. La facciata della chiesa che si attestava su Corso Vittorio Emanuele, recentemente attribuita al Vigarani, presentava un porticato di tre arcate ancora oggi visibile sebbene murato; tra le colonne si trovavano tre cancelli. Da alcuni anni la Chiesa è stata ripristinata come **Cappella dell'Accademia Militare**.



Evidenziazione del sistema dei complessi monastici nell'epoca di massima compiutezza di Modena: capitale degli Stati Estensi dal 1535 al 1865.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

## 2. Centro Storico e perimetro allargato (ipotesi, 2018)

### 2.1 Quadro metodologico e valore della “matrice storica”

Nel tessuto urbano storico della «città antica» il tratto diffuso dell'organizzazione insediativa è dato dalle **unità insediative complesse** risultanti dalla composizione in linea o a corte di più edifici, per le quali è possibile individuare gli elementi semplici di aggregazione.

Nel tessuto urbano storico sorto sul «sedime delle antiche mura» abbattute tra 1893-1910, il tratto più diffuso dell'organizzazione insediativa è dato dal **tipo edilizio isolato**. Questo significa considerare gli **edifici storici** come **elementi propri di tessuti prodotti dal concorso di condizioni, soggetti, interessi, culture interagenti**.

Il procedimento conseguente alla assunzione di tale “criterio” consiste nel ricondurre i diversi edifici censiti non solo ai rispettivi **tessuti urbani di appartenenza**, ma effettuare considerazioni sulla natura propria dell'edificio esaminato o della consistenza ambientale, sulla qualità costruttiva e compositiva, sulle condizioni di manutenzione, sulla possibilità o meno di assumere quell'edificio o quella situazione entro un progetto più vasto di riqualificazione dell'esistente.

Pertanto, nella definizione dei criteri di considerazione e rilevamento delle unità insediative o delle consistenze ambientali di altro genere, si è fatto riferimento a due differenti specificazioni dell'attributo ad esse assegnate di interesse culturale: al **valore storico** e alla **qualità intrinseca dell'edificio** esaminato. Nella **modalità di rilevamento** attuale - avvalorando i contenuti dei precedenti Censimenti del 1965/1975/1989/2003 - il criterio guida principale è la **considerazione contestuale e relazionata delle diverse unità insediative** rapportate a un contesto organico e omogeneo sul quale ora si è in grado di esprimere una **valutazioni all'interno di un'ottica contemporanea**.

\* \* \*

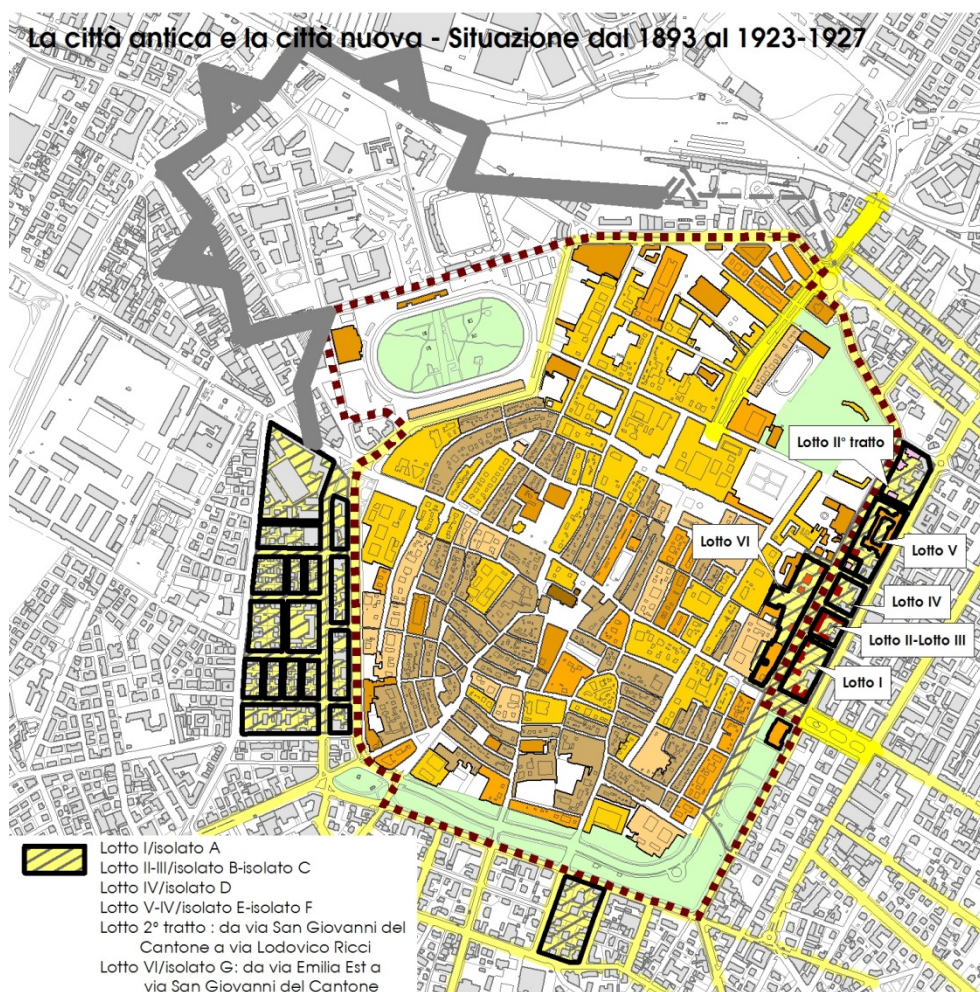
Distinguiamo all'interno del tessuto urbano storico che si estende oltre i limiti del Centro Storico, fasi di formazione che presentano elementi di interesse culturale sia per il profilo storico-documentario, sia per le qualità specifiche degli edifici e dei “contesti ambientali”, rappresentate dal **tessuto edilizio** della **prima età industriale** che si sostituisce e sovrappone alla strutturazione precedente a partire dall'ultimo ventennio dell'800 e rappresentativo della progressiva affermazione della **città nuova e moderna**.

Il processo di urbanizzazione dei terreni intorno alla «città antica» non si determina a ritmi costanti e non si estende uniformemente come potrebbe apparire ad uno sguardo generale di una planimetria della città al 1943, questo perché:

- a. mentre da un lato si accrescono spontaneamente gli aggregati già esistenti lungo gli assi viari principali, specialmente dove questi confluiscono sulla Circondaria della città ottocentesca, sorge **a levante un primo insediamento su impianto viario a maglie ortogonali** (progetto Ufficio Tecnico Municipale, 1883);
- b. quando nel **1904** il primo **Piano Regolatore di ampliamento della città** definisce un reticolo viario riguardante l'intero anello dei terreni intorno alle mura in fase di demolizione, si saranno già delineati i caratteri fondamentali dell'espansione periferica; a Est (progetto del 1893), dei quartieri spontanei a Sud (dove la via Giardini confluisce nella strada circondaria), a Ovest (nel triangolo di terreno delimitato dalle vie Emilia, Storchi e Zucchi), a Nord-est (nel borgo S. Caterina al di qua della ferrovia) e a Sud-est (fra le strade Morane e Vignolese). Spetterà al nuovo reticolo delle strade, prospettato per una fascia di terreno spessa circa 250 metri intorno al perimetro della città antica con la quale cerca di istituire un rapporto di continuità prolungandone all'esterno gli assi radiali principali, il compito di regolarizzare una situazione di fatto sino a quel momento soggetta al solo controllo del **Regolamento per l'Ornato della città e suburbio del 1871**. A edificazione conclusa, questo primo anello periferico presenterà i caratteri di una zona riconoscibile non solo per i tratti distintivi dell'edilizia, ma anche per il disegno regolare delle sue strade<sup>3</sup>.
- c. l'attività edilizia procede dunque in questo ventennio completando per un verso, i lotti resi disponibili dalle linee del Piano di inizio secolo (1904) e riprendendo, per altro verso le linee di sviluppo spontanee. Le vecchie prescrizioni di Ornato, aggiornate dal **Regolamento Edilizio del 1921**, definiscono i criteri in base ai quali la ripetizione di **unità insediative semplici**, che nel paesaggio più diffuso sono costituite da edifici isolati di piccole dimensioni, dà luogo a una composizione urbana unitaria, ancorché non pianificata.

Come per le forme e le linee di sviluppo, anche per le destinazioni degli edifici e la caratterizzazione funzionale delle zone si sommano **spinte edilizie spontanee a indirizzi pianificati**:

- le fasce di terreno che si estendono a semicerchio intorno alla «città antica», a Est, Sud e Ovest, ricevono una connotazione prevalentemente **residenziale**;
- nei pressi delle zone a destinazione industriale si insediano di preferenza gli **aggruppamenti di case popolari**, che sorgono in conseguenza del risanamento della «città antica»;
- le ampie aree interne alla Cittadella vengono destinate a **servizi di scala urbana**.



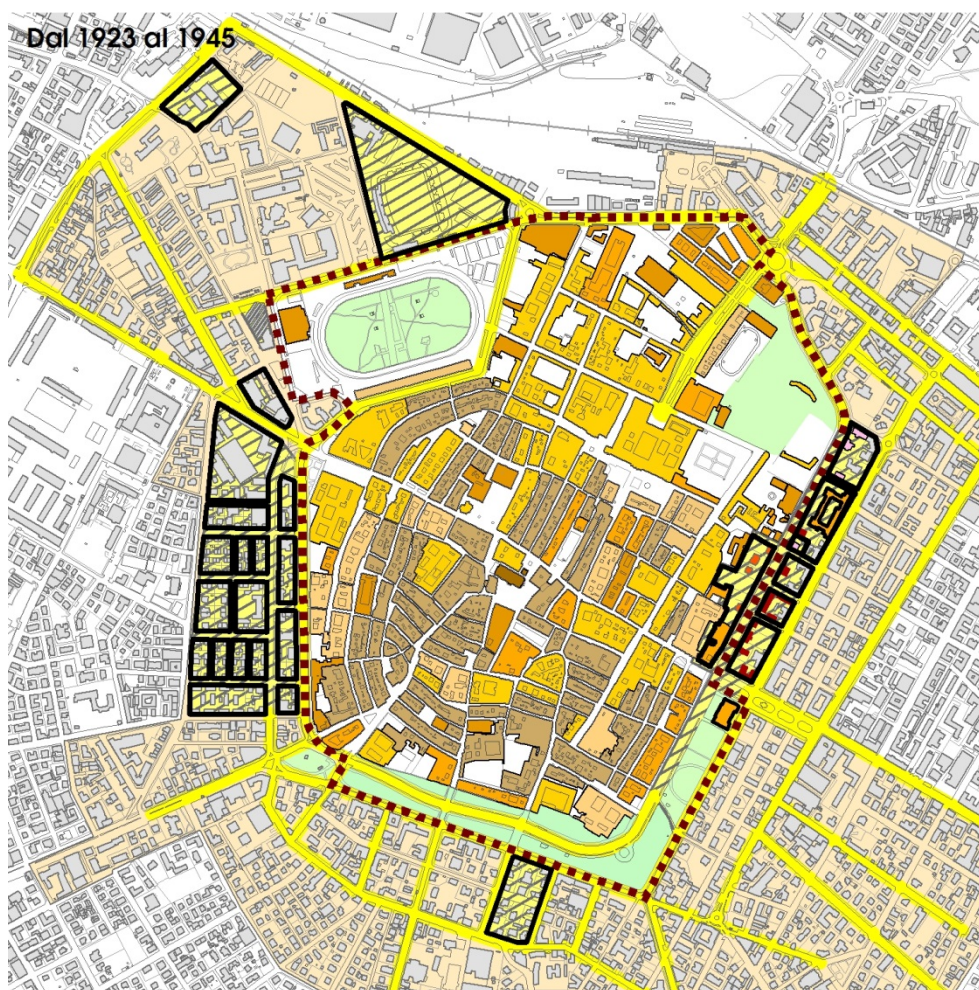
Rapporto tra la «città antica» e la «città nuova»: la città storica.

Situazione dal 1893 al 1912 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Est della città antica), situazione dal 1924 e per gli Anni '30 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Sud della città antica), situazione dal 1919 al 1923-1927 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Ovest della città antica).

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

### a. Condizioni del patrimonio edilizio storico “attualmente”

Le condizioni dell’edilizia sorta nelle **vicinanze del Centro Storico**, di buona qualità costruttiva, dimensionale e funzionalmente - tagliata per le esigenze abitative e di decoro del ceto medio e alto borghese - risulta occupata e soggetta a periodiche operazioni manutentive. Si tratta in generale di edilizia residenziale del **Primo Novecento**, dalla villa unifamiliare con giardino, al palazzo per appartamenti e alla palazzina con area cortiliva: un patrimonio più diffuso e consistente, che ha conservato prevalentemente la destinazione d’uso originaria.



Rapporto tra la «città antica» e la «città nuova»: la città storica.

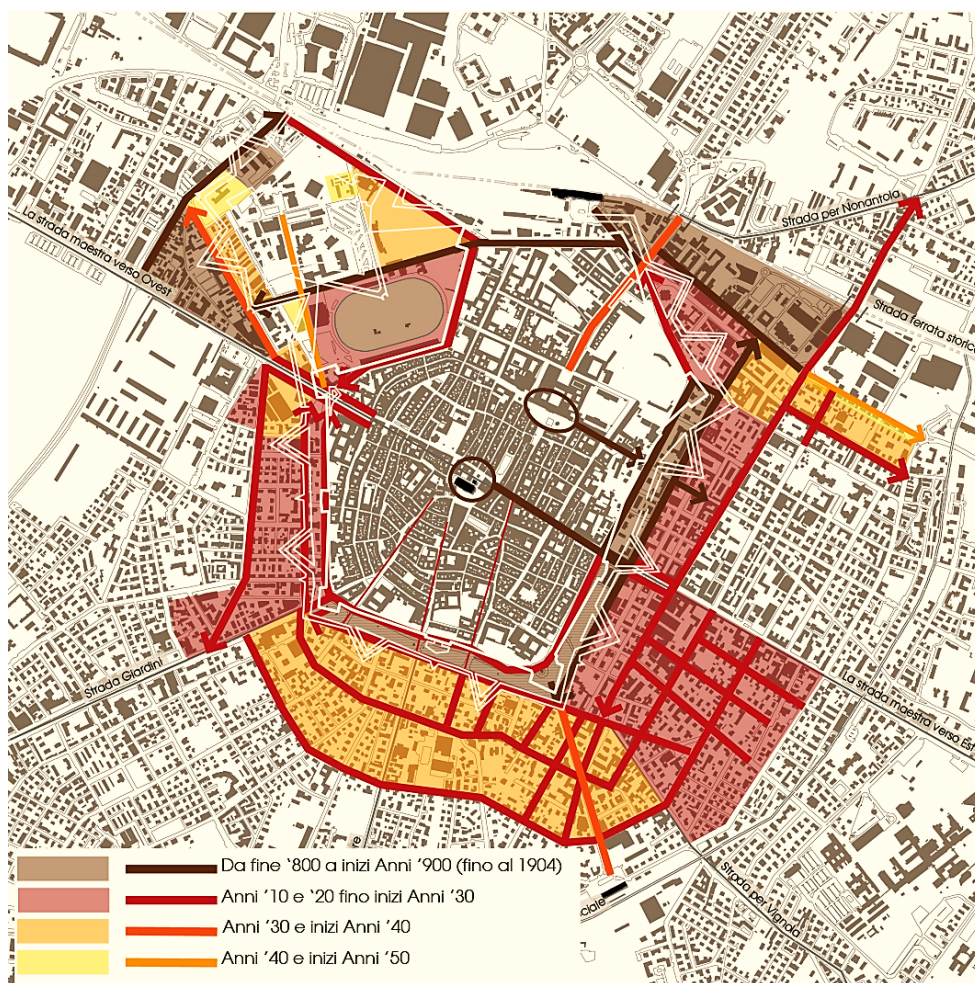
Situazione dal 1893 al 1912 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Est della città antica), situazione dal 1924 e per gli Anni '30 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Sud della città antica), situazione dal 1919 al 1923-1927 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Ovest della città antica).

Situazione dal 1923 al 1945 (tessuti edilizi omogenei nella prima edificazione: a Nord-ovest della città antica): la città antica viene dotata di Servizi da destinare alla collettività.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

## b. Il potenziamento della cultura di “tutela e valorizzazione”

E' evidente come di fronte alla complessità di natura non solo edilizia del contesto ambientale della «periferia storica», il compito di uno studio per la definizione di criteri di regolamentazione degli **interventi futuri sul patrimonio edilizio storico** non possa che affrontare una attenta individuazione degli **ambiti** e degli **oggetti**, alla loro lettura e valutazione sotto il profilo del **valore storico architettonico e culturale**, alla indicazione dei problemi derivati dagli interventi trasformativi e manutentivi, o dall'abbandono e dal degrado; al suggerimento dei criteri e della modalità di principio da seguire per un più adeguato mantenimento e aggiornamento ai requisiti richiesti dall'utenza.



Rapporto tra città antica e periferia storica: la **Città storica** come **unicum**.

Direzioni ordinatrici del tessuto urbano nella periferia storica e impianti urbani di edificazione. L'argomento è stato approfondito nella Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia storica, e nei relativi elaborati grafici.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

In questa ottica, la fase urbanistica e pianificatoria si apre per:

### LA CITTA' STORICA

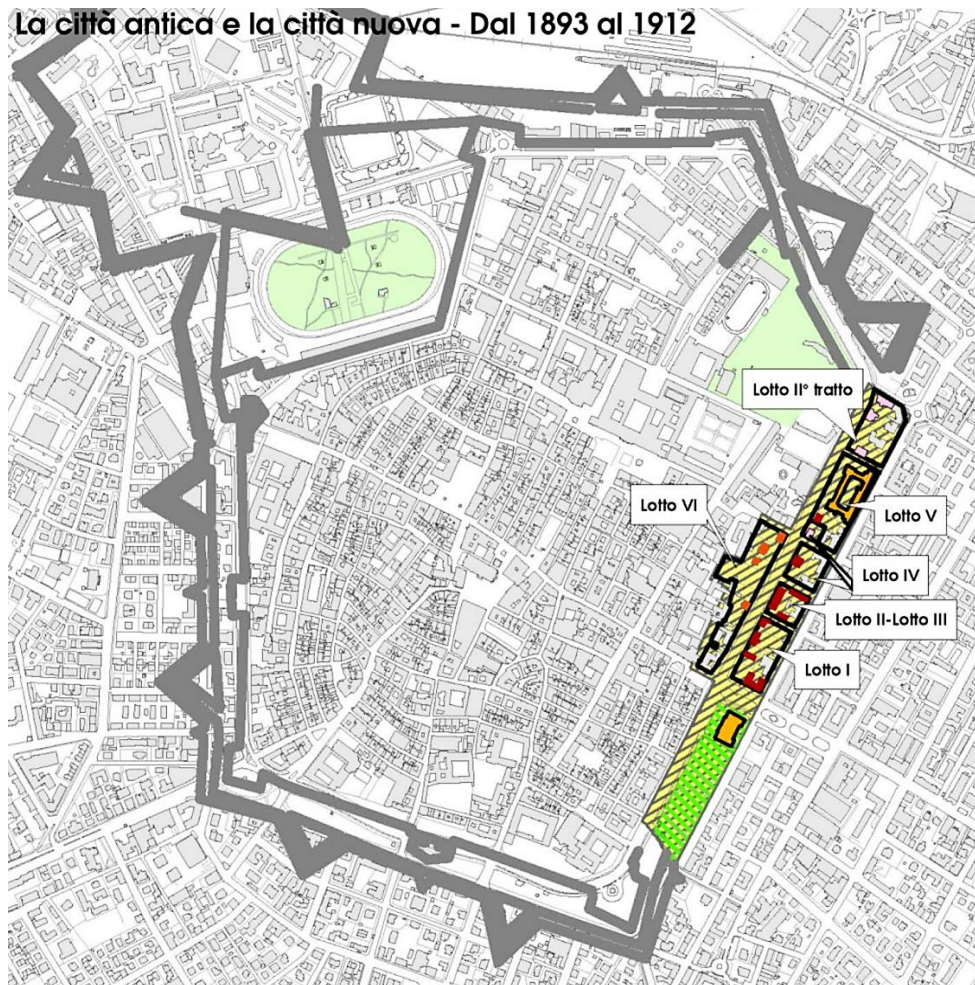
**Storica** è la città nella sua totalità relazionale fra **Centro Storico** e **Periferia Storica**, definibile sinteticamente come fase diacronica del recupero a scala urbana: pertanto trattata nei termini non di cesura, ma di confine osmotico.

\* \* \*

## 2.2 Ampliamento del perimetro di Centro Storico al XXI secolo: ipotesi estesa alla porzione a nord-est di via Emilia

Le motivazioni che hanno condotto all'ipotesi di considerare quali **tessuti urbani storici della prima periferia urbana** (Periferia Storica), possano essere equiparabili al **sistema insediativo storico** - D.Lgs.42/2004, Artt.13-13.1 PSC; Art.32 LR 24/2017 - sono riscontrabili in **due motivazioni entrambe storiche**<sup>4</sup>: la prima segue una visione **morfogenetica** e la seconda una visione prettamente **urbanistica**, riferite alla fascia edificata fra il 1889 e il 1910 a nord-est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi.

La città antica e la città nuova - Dal 1893 al 1912



Prima edificazione esterna alla «Città antica» (sedime delle mura di levante).

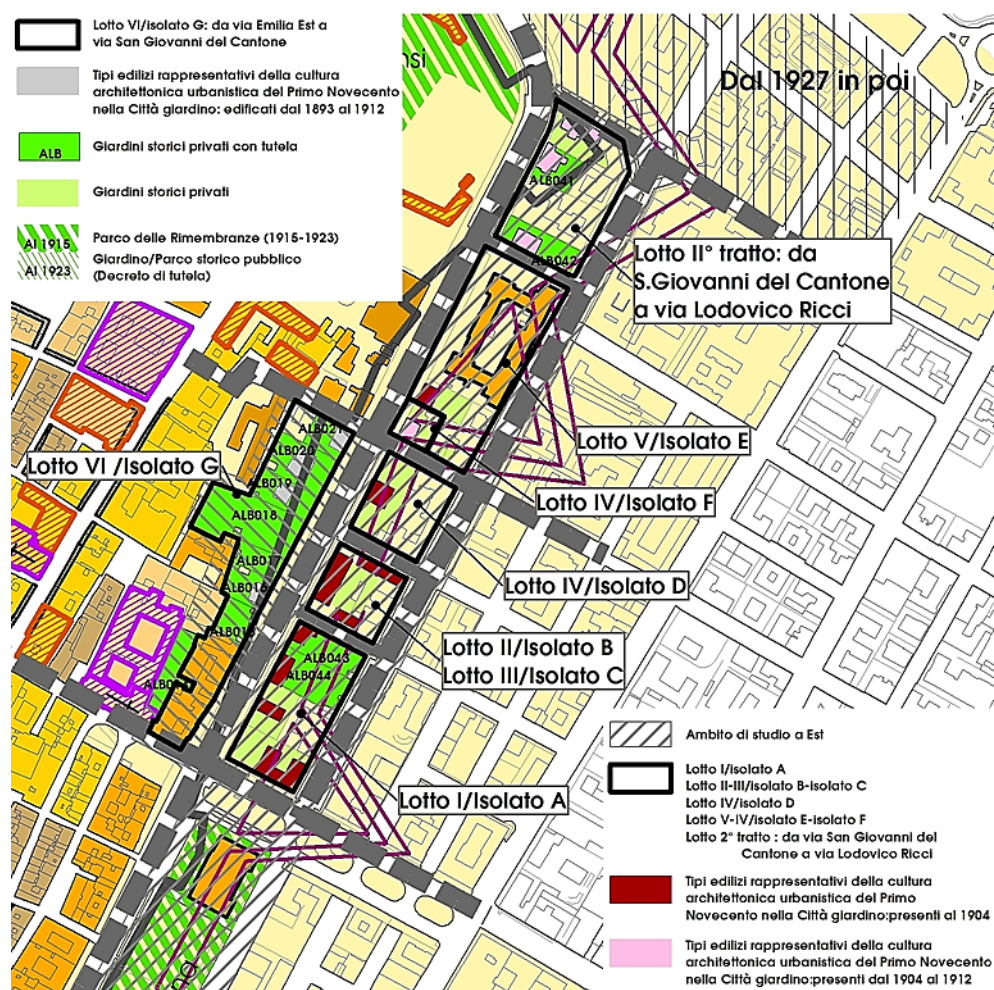
L'immagine è esplicativa del rapporto morfogenetico tra il tessuto urbano della città antica e il tessuto urbano realizzato in direzione Est a seguito del primo abbattimento delle mura, e la contestuale edificazione dei primi isolati: avvenuta dal 1893 al 1923.

E' evidente come l'orientamento della lottizzazione sia il prolungamento longitudinale del Parco Regina Elena, realizzato fra il 1889 e il 1913 sul sedime delle mura a sud della via Emilia.

L'argomento è stato approfondito nella Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia storica, e nei relativi elaborati grafici.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

L'urbanizzazione delle aree di questo **primo ampliamento** della città, avvenne attraverso la sistemazione di tutta la vasta area di nord-est esterna alla città antica: iniziando pertanto dal 1882 al 1893 (abbattimento delle mura e suddivisione dimensionale in "quadre" utili all'edificazione successiva) fino al 1910, con lottizzazione dell'area compresa tra il sedime delle perdute mura e la Fossa Circondaria di levante. L'orientamento dell'edificato risulta palesemente condizionato dall'asse più antico a ridosso della città antica, **viale Regina Margherita o Bastioni Regina Margherita (l'attuale viale Caduti in Guerra)**, e dei palazzi che vi si eressero orientati perfettamente sull'andamento del viale. In questo ambito territoriale la maggior parte degli immobili viene edificata fra la fine '800 e per tutto l'arco degli Anni '10: edifici storici di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativi della cultura architettonica della **Città giardino** di **Primo Novecento** rispettandone i canoni architettonici. Il contesto ambientale è caratterizzato da un edificato rappresentativo del tessuto urbano storico con ville e villini unifamiliari con giardino, palazzi e palazzine con giardino.



Prima edificazione esterna alla «Città antica» (sedime delle mura di levante).

Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

## 2.2.1 Continuità logica nel processo di formazione

Lo studio delle fonti bibliografiche e documentarie<sup>5</sup> (avvenuto contestualmente all'analisi della documentazione dei Piani Regolatori precedenti e che possiamo definire "storici") ha consentito di ottenere un'ulteriore conferma di quanto enunciato in precedenza (vedasi la nota finale al punto 4), avvalorando la coerenza storico-strutturale-filologica per avanzare la **proposta di un ampliamento del perimetro di Centro Storico**.

Si riporta pertanto di seguito lo stralcio di una delle pubblicazioni dello studioso modenese Giordano Bertuzzi (tratto da, *Modena scomparsa. L'abbattimento delle Mura*, Aedes Muratoriana, 1990, cit. pp. 107-110) evidenziando che, nelle parti del testo integrale sono state riportate fra parentesi (...) le precisazioni a seguito della ricerca e integrazioni a cura dell'Ufficio di Piano nell'anno 2018:

«...Il Comune, abbattuta nel 1882 la vecchia Porta Bologna, ottenuta nel 1888 la dichiarazione di pubblica utilità del "Piano di ampliamento urbano della parte di levante", intorno al 1890 intraprese i lavori di abbattimento del tratto di mura compreso fra l'antica porta e il bastione di S. Giovanni, al cui posto venne creato l'ampio viale alberato chiamato poi **viale Regina Margherita** e dall'ultimo dopoguerra **viale Caduti in Guerra**. Nel 1909 si decise per il proseguimento dei lavori di abbattimento delle mura e il prolungamento del viale da S. Giovanni del Cantone fino alla barriera Vittorio Emanuele, previsto dal Piano regolatore (Interno ed Esterno del 1903-1904): ciò comportò l'abbattimento dei due bastioni, con la copertura della Fossa Circondaria e lo spostamento di un tratto della ferrovia provinciale. Queste opere misero a disposizione del Comune vaste aree, da destinarsi a nuove costruzioni: le **vendite ai privati** iniziarono soprattutto **a partire dal 1893**, dopo che un primo capitolato del 1888 era stato modificato e si era provveduto a un maggiore frazionamento dei lotti. Pertanto, **fra l'800 e il '900 iniziarono a sorgere entro ma anche fuori della cinta daziaria, signorili fabbricati, ampi giardini, delimitati da eleganti cancellate**.

L'area compresa fra la **via Emilia fino alle attuali vie Grimelli e S. Giovanni del Cantone (limitata a levante dalla ferrovia, ora viale Virginia Reiter)** venne divisa in **7 lotti** dei quali sei lotti sono nell'area ad **Est del viale Caduti in Guerra** e il rimanente lotto è nell'area ad **Ovest** del medesimo.

(Pertanto, a Est di viale Caduti in Guerra, vi sorgono nel **Tratto 1°**):

- **Lotto I/isolato A di mq. 3240 di fronte al Teatro Storchi** ceduto nel 1894 a Francesco Benassi (ASCMo, Serie Contratti, a.1894, rogito n.30): **palazzo riscontrato al 1904 dalla planimetria del Piano Regolatore Interno ed Esterno del 1903-1904** (ora individuato al fg.143 map.496), oltre ad altri edifici fra ville e palazzine (così individuate:

fg.143 map.491, map.486 con giardino storico 800sco – tutela ALB044, map.484 con giardino storico 800sco – tutela ALB043);

- **Lotto II/isolato B di mq. 3075 e lotto III/isolato C di mq. 3240 tra via Castiglioni e via Papazzoni** ceduti insieme a Tommaso Tosi (ASCMo, Serie Contratti, a.1894, rogito n.33), (edifici **riscontrati al 1904 dalla planimetria di Piano Regolatore**, ora individuati al fg.143 mapp.130-131-135);

- **Lotto IV/isolato D di mq. 3800 tra via Papazzoni e via Grimelli**, venduto nel 1895 a Eucheria Righi in Bizzarri (ASCMo, Serie Contratti, a. 1895, rogito n.1413), (**palazzina riscontrata esistente fra il 1904-1912 dalla planimetria di Piano Regolatore** e costruita in viale Caduti in Guerra n. 62, ora individuata al fg.110 map.68);

- **Lotto V/isolato E di mq. 3000 tra via Grimelli e le Scuole De Amicis** costruite nel 1911 (individuate al fg.143 map.59), ceduto nel 1897 a Luigi Cavazzuti e Matteo Bulgarelli per costruirvi una palazzina ed un laboratorio di mobili (ASCMo, Serie Contratti, rogito n.1558, a.1897), (**palazzina documentata al 1902** e costruita da Angelo Triani in viale Caduti in Guerra n.66, ora individuata al fg.110 map.65; limitrofa alla palazzina costruita da Antonio Ferrari e documentata al 1898, ora individuata al fg.110 map.61).

Sempre nell'area a Est di viale Caduti in Guerra, ma nel **Tratto 2° da via S. Giovanni del Cantone in direzione nord e aperto dopo il 1909**, si provvede anche qui per il tratto di levante alla divisione del terreno in lotti poi messi in vendita, sui quali negli anni precedenti la Prima guerra mondiale si costruirono nuove abitazioni signorili con giardini recintati. In questa zona era stata nel frattempo realizzata la Scuola elementare De Amicis, che entrò in funzione nell'anno scolastico 1911-1912. L'area compresa fra le attuali vie Reggianini e Lodovico Ricci, venne venduta dal Comune a soggetti privati, i quali provvidero a costruire eleganti villini:

- **Lotto di mq. 1715 in angolo fra viali Caduti in Guerra-viale Reiter e via Lodovico Ricci** ceduto nel 1913 a Enrico Venturi: **palazzina Venturi** (ora individuata al fg.110 map.52 con giardino retrostante);

- **Lotto di mq. 964 fra via Reggianini e Ricci** venduto nel 1913 a Diego Zanasi;

- **Lotto di mq. 1300** venduto nel 1913 a Enrico Manfredini (**palazzina Manfredini** ora individuata al fg.110 map.58, con giardino storico 900sco – tutela ALB042);

- **Lotto di mq. 1638** venduto nel 1913 a Giovanni Ghirelli: **palazzina Ghirelli (ex Venturi)** ora individuata al fg.110 map.54 (con giardino storico 900sco – tutela ALB041).

Nell'area a Ovest del viale Caduti in Guerra, vi sorgono inoltre:

- **Lotto VI/isolato G, che si estendeva in tutta l'area a Ovest del viale Caduti in Guerra o lato di ponente, compresa fra la casa in angolo con via Emilia fino a via S. Giovanni del Cantone.** In questa

vasta area sorsero con il tempo vari edifici di abitazione a iniziare dal **villino Pederzani** in angolo fra via S. Giovanni del Cantone n.1/viale Caduti in Guerra n.97 (con giardino storico – tutela ALB021, ora individuato al fg.143 mapp.114-115); **palazzo Formiggini** in viale Caduti in Guerra n.41 e n.47 con bella cancellata (con giardino storico 800sco – tutela ALB015, ora individuato al fg.143 mapp.153-154-155); **palazzo Cesi di proprietà di Laura Fumagalli**, avente ingresso da via Carmelitane Scalze n.17 (con giardini storici 800schi – tutela ALB017 e tutela ALB018, ora individuati al fg.143 map.125 e mapp.121-123); **palazzo delle Suore del Gesù** in viale Caduti in Guerra n.35 (con due giardini storici 800schi – tutele ALB014, e ALB018 poi Cinema Italia nel dopoguerra, ora individuato al fg.143 map.159-160-165); **villetta Bompani** in Caduti in Guerra n.61 (con giardino storico – tutela ALB016, ora individuata al fg.143 mapp.127-128); ed altre palazzine su **terreno Agazzotti** in viale Caduti in Guerra n.83 (con giardino storico 800sco – tutela ALB019, ora individuata al fg.143 mapp.118-119); e n.93 (con giardino storico – tutela ALB020 ora individuata al fg.143 mapp.116-117), costruita da Pio Pierucci e Luca Bonacini Corni (ASCMO, Serie Contratti, rogiti del 1894 e del 1896)...».

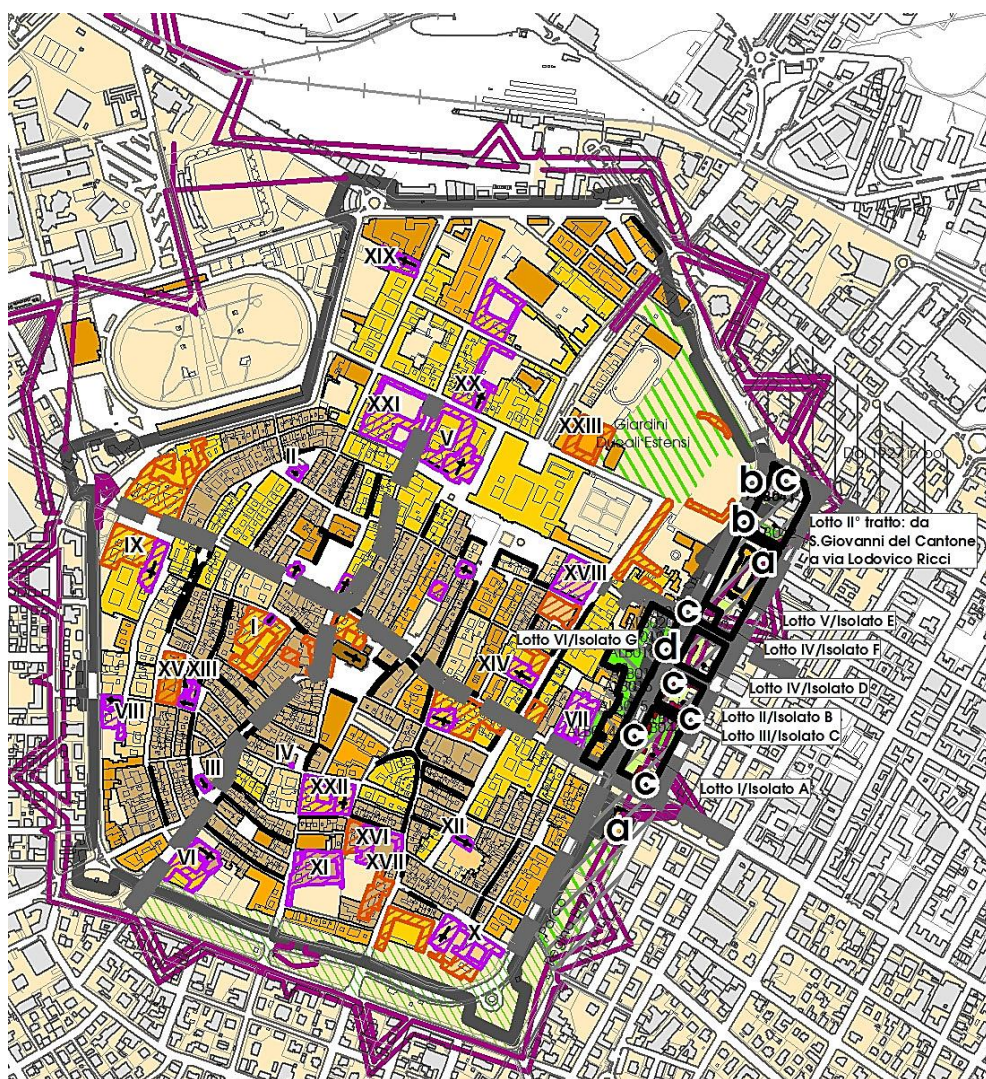
Vedasi l'immagine 12 esplicativa di quanto descritto dal Bertuzzi attraverso lo studio dei rogiti presso l'ASCMo, Archivio Storico del Comune di Modena, e pubblicati nel 1990.

## 2.2.2 Recenti cambiamenti normativi

Alla luce dei recenti cambiamenti normativi in merito alla **classificazione del valore storico** attribuito agli immobili nel Centro Storico con il fine dell'attribuzione della **categoria d'intervento**, coerentemente agli adempimenti richiesti dalla L.R. 24 del 21 dicembre 2017 ai sensi dell'Art. 32 commi 5-6-7, viene precisato che allo stato attuale:

- a. il **perimetro** del Centro Storico è definito dal dispositivo normativo del PSC e sua disciplina alla Tav. 2tI;
- b. la **classificazione del valore storico-ambientale** degli immobili, è in corso ed entra in merito a:
  - valore storico architettonico;
  - valore storico culturale testimoniale.

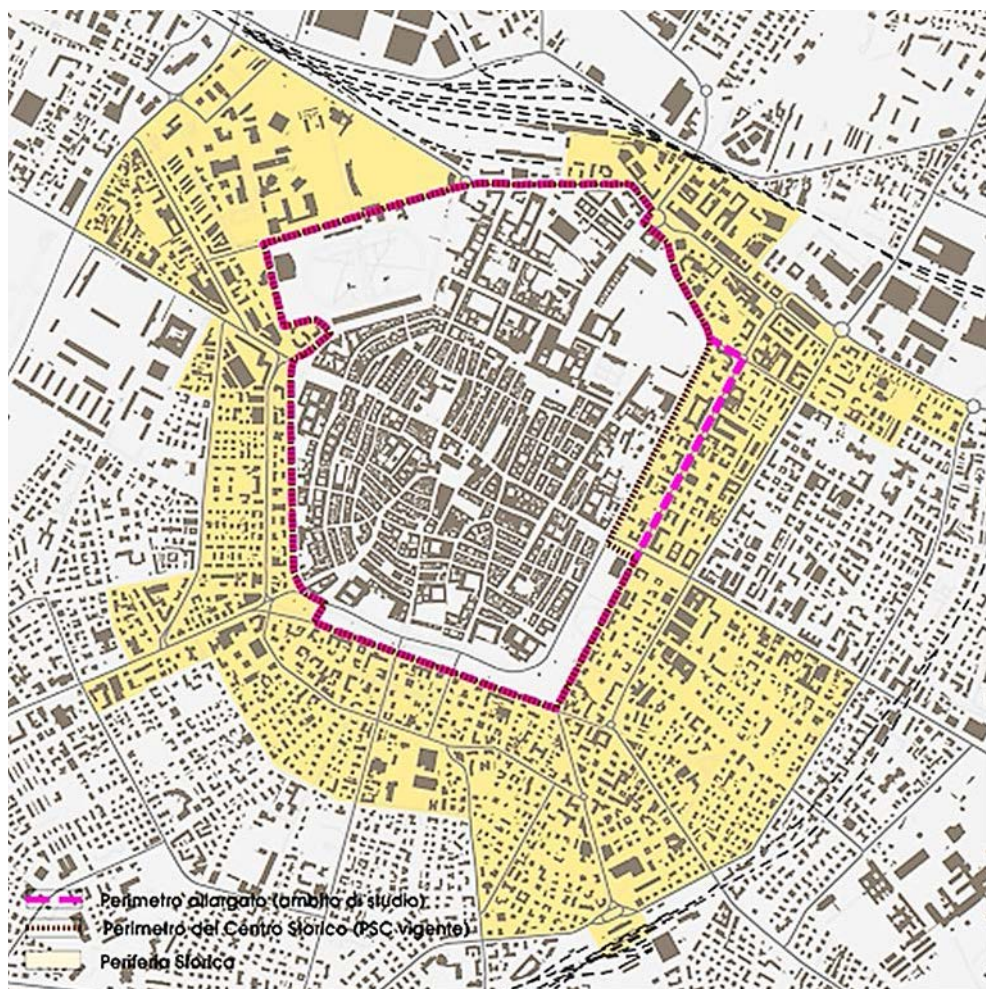
Al fine di perseguire tale obiettivo è risultata determinante l'**analisi** e la **definizione** dei **Tessuti edilizi storici** condotta fra il 1965 e il 1974 per l'individuazione delle **Zone Storiche** (attraverso il coordinamento scientifico per la redazione della Variante al PRG di Giuseppe Campos Venuti e Osvaldo Piacentini e successivi approfondimenti di Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini), delineata nel precedente Capitolo 2.2 e descritta compiutamente nella nota finale al punto 4; aggiornando i contenuti secondo quanto richiesto dalla recente LR 24/2017 in vigore dal 1 gennaio 2018.



**Zone storiche e classificazione di valore** degli immobili compresi nell'area oggetto di ipotesi di ampliamento del perimetro di Centro Storico.

Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

|                                                          |                                                                    |                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>a</b> MONUMENTI<br>(Legge 1089/1939, D.Lgs. 42/2000)  | <b>1</b> Valore Storico Architettonico<br>(Decreto Soprintendenza) | DI VALORE<br>STORICO           |
| <b>b</b> DI PREMINENTE VALORE ARCHITETTONICO             | <b>1</b> Valore Storico Architettonico                             |                                |
| <b>c</b> DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE                 | <b>2</b> Valore Storico Culturale Testimoniale                     | DI NESSUN<br>VALORE<br>STORICO |
| <b>d</b> DI SOLO VALORE AMBIENTALE                       | <b>5</b> Valore Ambientale e Impianto Unitario                     |                                |
| <b>e</b> DI NESSUN VALORE ARCHITETTONICO E<br>AMBIENTALE | <b>3</b> Valore Ambientale                                         |                                |
| 1°                                                       | 2°                                                                 |                                |
| <b>CLASSIFICAZIONE DI VALORE (COMPARAZIONE)</b>          |                                                                    |                                |
| 1° Classificazione di valore:<br>PRG 1965 e PRG del 1974 | 2. Classificazione di valore: anno 2018                            |                                |



Centro Storico del capoluogo e il «perimetro allargato».

Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

\* \* \*

Gli approfondimenti descritti nei Capitoli precedenti sono stati evidenziati nell'Allegato elaborato grafico C1.3.4: CENTRO STORICO E PERIMETRO ALLARGATO: TESSUTI EDILIZI STORICI. Caratterizzazione e tipologia degli isolati.

### 3. Conclusioni

Il tema è stato affrontato attraverso lo studio degli **isolati** e delle **tipologie edilizie** che formano la **struttura urbana della città antica vista al contemporaneo**: in relazione alle fasi trasformazionali avvenute sul tessuto medievale e cinquecentesco, nel corso del Settecento, Ottocento, Primo e Secondo Novecento, consentendo di affrontare la «disciplina particolareggiata del Centro storico» al XXI secolo.

I risultati conseguiti estendendo tale metodologia anche ai **Tessuti edilizi storici della Prima Periferia**, sono due: sia la «classificazione di valore storico» del patrimonio edilizio culturale in ambito urbano, e sia la «proposta di un ampliamento del perimetro di Centro Storico», in adempimento della vigente legge regionale 24/2017.

I contenuti culturali descritti nella presente Relazione sono illustrati graficamente nel **Elaborato grafico C1.3.4 – CENTRO STORICO E PERIMETRO ALLARGATO: TESSUTI EDILIZI STORICI. Caratterizzazione e tipologia degli isolati**.

\* \* \*

La fase iniziale di approfondimento del tema è stata affrontata durante lo studio dei **Tessuti urbani storici** attraverso la definizione delle matrici morfogenetiche dell'intera struttura territoriale della città, dei tessuti edilizi per epoche di formazione, e l'individuazione dei Tipi Edilizi rappresentativi delle epoche edificatorie nel contesto urbano. Tali contenuti sono illustrati nella **Relazione Allegato C1.1.7: Tessuti urbani per epoca di formazione**, con relativi Elaborati grafici.

In merito al passaggio dal concetto di cesura a quello di «confine osmotico tra Centro storico e Periferia storica» descritto nei Capitoli precedenti, è approfondito nella **Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia storica**.

L'illustrazione del tema è evidenziata negli Elaborati grafici ottenuti dallo studio dei tessuti urbani storici, affrontato dal 2016 ad oggi in sinergia con la revisione dei vincoli e la conseguente «classificazione di valore storico del patrimonio edilizio-ambientale di interesse culturale in ambito urbano periferico», affrontato per settori territoriali:

1. Settore territoriale est,
2. Settore territoriale sud,
3. Settore territoriale ovest,
4. Settore territoriale nord-ovest,
5. Settore nord-ovest: Villaggio Artigiano Ovest e Madonnina,
6. Visione complessiva: ambito di studio della Periferia storica.

Il processo intensissimo di fondazione e sviluppo della «città antica» oltre il tracciato delle mura difensive presenta momenti fra loro distinti e contrastanti: esiste in modo particolare un momento di cesura chiaramente leggibile fra la prima fase costruttiva, che copre il periodo temporale dalla fine dell'Ottocento alla fine degli Anni '40 del Primo Novecento, e la seconda fase costruttiva rappresentativa del Secondo Novecento.

L'obiettivo è però di avvalorare che esiste tuttora un legame di **stretta continuità evolutiva** tra la città antica e la «prima periferia storica: la città nuova del Primo Novecento».

La finalità di tutto ciò è di fare emergere alcuni temi in modo compiuto onde pervenire a una pianificazione coerente, che in tutto il territorio comunale ponga la «Città storica» come elemento guida del nuovo insediamento, evitando che singoli elementi di cui magari non si conosce il pregio vadano perduti perché non se ne conosce il pieno significato.

---

<sup>1</sup> La classificazione è scaturita da una serie di operazioni riconducibili a una indagine comparata dell'analisi delle trasformazioni urbanistiche ed edilizio-architettoniche a destinate soglie storiche (afferenti gli anni 1874, 1911, 1974), a cui è succeduta sia una restituzione cartografica della sintesi dei processi trasformativi avvenuti nel secolo considerato, sia un'analisi delle caratteristiche tipologiche e strutturali delle unità catastali condotta attraverso campionature e rilevamenti architettonici di isolati tipici delle espansioni urbane storiche.

<sup>2</sup> I grandi complessi conventuali che sono alla base del sistema urbano strutturale del Centro Storico, sono prevalentemente utilizzati come contenitori complessi ad uso pubblico, servizi, e residenza pubblica o privata.

Tali complessi sono graficizzati nell'Elaborato grafico C1.3.4: Centro storico e perimetro allargato: tessuti edilizi storici. Caratterizzazione e tipologia degli isolati, e di seguito elencati:

I. EX CONVENTO MONACHE ADORAZIONE, CHIESA DI S. EUFEMIA

(prime notizie, 1187) Largo S. Eufemia

II. EX CHIESA DI S. MARIA DELLA POMPOSA (prime notizie, 1189)

Piazzetta Pomposa

III. EX CHIESA DEI SANTI FILIPPO E GIACOMO

(prime notizie, 1189) Via S. Giacomo

IV. EX CONVENTO DEI PADRI SERVITI e EX CHIESA DEI SERVI

(prime notizie, 1214) Piazzetta dei Servi

V. EX CONVENTO DEI FRATI DOMENICANI e CHIESA S. DOMENICO

(prime notizie 1243) Via Belle Arti-Largo S. Domenico

VI. EX MONASTERO DEI FRATI FRANCESCANI e CHIESA

(prime notizie, 1244) Largo S. Francesco

VII. EX MONASTERO DEI FRATI CARMELITANI e CHIESA S. BIAGIO

(prime notizie, 1319) via del Carmine

VIII. EX MONASTERO DEGLI EREMITANI e CHIESA DELLE GRAZIE

(prime notizie, 1327) via S. Agostino-via degli Adelardi

IX. EX CONVENTO DEGLI AGOSTINIANI e CHIESA S. AGOSTINO

(prime notizie, 1338) Largo S. Agostino

X. MONASTERO DEI BENEDETTINI e CHIESA ABBAZIALE S. PIETRO

(prime notizie, 1419) Via S. Pietro

XI. EX MONASTERO SUORE DELLA MISERICORDIA, CHIESA S. PAOLO

(prime notizie, 1192-1486) Via Selmi-Via Caselle

XII. EX MONASTERO DEI ROCCHETTINI, CHIESA S. MARIA DELLE ASSE

(prime notizie, 1530) Corso Canalgrande

XIII. EX CONVENTO FRATI DI S. FRANCESCO DA PAOLA

e CHIESA S. BARNABA (prime notizie, 1283-1588)

Via Adelardi-Via Carteria

XIV. EX CONVENTO DEI PADRI TEATINI e CHIESA S. VINCENZO

---

(prime notizie, 1296-1760) Corso Canalgrande  
 XV. EX CONVENTO DELLE MONACHE CLARISSE poi CASERMA,  
 poi PALAZZO SANTA CHIARA (prime notizie, 1414) Via Adelardi  
 XVI. EX MONASTERO MONACHE AGOSTINIANE e  
 EX CHIESA S. GEMINIANO (prime notizie, 1448)  
 Via Saragozza-Via S. Geminiano  
 XVII. EX MONASTERO MONACHE DEL CORPUS DOMINI e  
 EX CHIESA (prime notizie, 1538) Via Saragozza lato ovest  
 Sede Istituto Magistrale Carlo Sigonio  
 XVIII. EX CONVENTO DEI MINORI OSSERVANTI  
 (prime notizie, 1539) Corso Canalgrande  
 Palazzo Santa Margherita  
 XIX. EX MONASTERO DEI FRATI CAPPUCCINI con CHIESA S. CROCE  
 o SACRE STIMMATE (prime notizie, 1574) Via Ganaceto  
 XX. EX CONVENTO DELLE FIGLIE DELLA PROVVIDENZA e  
 EX CHIESA S. MARIA DEGLI ANGELI detta del PARADISINO  
 (prime notizie, 1596) Corso Cavour  
 XXI. CONVENTO DELLE SUORE DOMENICANE  
 CHIESA-ORATORIO DEL RITIRO (prime notizie, 1607) Via Belle Arti  
 XXII. EX MONASTERO DEI PADRI GESUITI, CHIESA S. BARTOLOMEO  
 (prime notizie, 1607) Via dei Servi  
 XXIII. EX CONVENTO DELLE SALESIANE  
 EX CHIESA DELLA VISITAZIONE (prime notizie, 1672)  
 Corso Vittorio Emanuele I-Corso Cavour.

<sup>3</sup> Oltre questa fascia a semicerchio, interrotta a nord-est dalla linea ferroviaria e a nord-ovest dalla presenza della Cittadella (fortificata), l'espansione prosegue nel periodo interbellico riprendendo le linee principali della preesistente strutturazione del territorio, svincolata da un **Piano Regolatore**. Un piano che la città elaborerà nel corso della prima metà degli Anni Venti, ma che si vedrà **respinto dalla Assemblea Generale del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici nel 1928**, perché prescinde da qualsiasi fattore estetico e demografico.

<sup>4</sup> **MOTIVO MORFOGENETICO (riferito alla fascia edificata fra il 1889 e il 1910 a nord-est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi)**: è questa la fascia territoriale ottenuta a seguito dell'abbattimento delle mura da Porta Bologna verso il Bastione Regina Margherita, fino all'altezza di via Lodovico Ricci: area compresa pertanto nel sedime fra il piede delle mura estensi e la Strada Circondaria di levante, che nel contesto urbano attuale corrisponde agli isolati che si attestano fra il viale Caduti in Guerra e il viale Virginia Reiter.

L'urbanizzazione delle aree di questo primo ampliamento della città avvenne attraverso gli indirizzi della Commissione d'Ornato, con la prima stesura di un progetto che iniziò a prevedere la sistemazione di tutta la vasta

area di nord-est esterna alla città antica: iniziando pertanto dal 1882 al 1893 e fino al 1910 la lottizzazione (suddivisione dimensionale in quadre utili alla edificazione) dell'ampia area compresa tra il sedime delle perdute mura e la Circondaria di levante.

Il **viale Regina Margherita o Bastioni Regina Margherita** (attuale viale Caduti in Guerra) come nuovo asse viario di circonvallazione - primo segmento urbano interessato dallo sventramento delle mura avviato a partire da Porta Bologna nel 1882 - fu caratterizzato dalla **concentrazione di un'edilizia signorile**, sviluppandosi poi sull'intero settore urbano orientale. Alla costituzione del Piazzale e della Barriera Garibaldi nel 1888, fece seguito la demolizione del tratto più settentrionale fino al Baluardo di San Giovanni, in corrispondenza dei Giardini Ducali Estensi. L'edificazione di ville sul tratto viario così identificato vide la partecipazione attiva della Commissione Comunale d'Ornato (formata da Chiarli, Pederzoni, Tosi, Fumagalli, e Formiggini), facendo proprio l'indirizzo di promozione di un **formulario stilistico neorinascimentale**. Dal 1909 al 1911 si intrapresero nuove demolizioni delle mura sul tratto da San Giovanni alla Barriera Vittorio Emanuele, individuando così l'orientamento definitivo di viale Regina Margherita, ivi compresa la curva in corrispondenza della confluenza di via Lodovico Ricci. **L'orientamento dell'edificato è palesemente condizionato dall'asse più antico a ridosso della città antica, viale Regina Margherita, e dei palazzi che vi si eressero a cavallo tra i secoli XIX e XX, orientati perfettamente sull'andamento del viale sviluppatosi a nord del Bastione San Giovanni.** In questo ambito territoriale la maggior parte degli immobili viene edificata fra la fine '800 e per tutto l'arco degli Anni '10: edifici storici di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativi della cultura architettonica della Città giardino di Primo Novecento rispettandone i canoni architettonici. Il contesto ambientale è caratterizzato da un edificato rappresentativo del tessuto urbano storico con ville e villini unifamiliari con giardino, e palazzine con giardino.

**MOTIVO URBANISTICO (per un ampliamento del perimetro del Centro Storico, è da ricercare nei dispositivi normativi dei precedenti Piani Regolatori del Comune di Modena):** la Variante al PRG del 1965 e la successiva Variante del 1975 che sostanzialmente recepirà approfondendo la precedente (coordinate scientificamente da Giuseppe Campos Venuti e Osvaldo Piacentini), e la Variante del 1987 approvata nel 1989 in merito alla disciplina del Centro Storico (coordinata da Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini).

Nel testo delle **Norme Tecniche del PRG deliberato il 20.12.1965**, l'Allegato b individua nella classificazione delle zone residenziali, la disciplina specifica delle **zone storiche** (Art.15). Le zone storiche comprendono l'area **del centro urbano compresa tra viale Virginia Reiter, cavalcavia Mazzoni, viale Martiri della Libertà, piazzale Natale Bruni, viale Crispi, viale Monte Kosica, viale Fontanelli, viale Berengario, largo Corsica (l'attuale Aldo Moro), viale Tassoni, viale Muratori, viale Fabrizi, piazzale Garibaldi**. All'interno di tale area i fabbricati sono soggetti a vincoli che classificano i medesimi in cinque categorie:

**1. Monumenti** (soggetti a restauro conservativo nei modi previsti dalla Legge 1089/1939);

**2. Fabbricati di preminente valore architettonico** (soggetti a restauro conservativo, salvo per le parti aggiunte prive di valore storico ed architettonico, cioè le superfetazioni: per queste potrà essere prescritta la demolizione o la trasformazione a seconda delle specifiche convenienze; in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia);

**3. Fabbricati a preminente valore ambientale** (soggetti a vincolo i prospetti esistenti esterni ed interni su cortili, quando tali cortili presentino valori ambientali a giudizio della Commissione edilizia; sono ammesse la demolizione e ricostruzione delle parti non vincolate, e in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia);

**4. Fabbricati di solo valore ambientale** (di tali fabbricati si consente la demolizione e la ricostruzione previo controllo della Commissione edilizia sull'inserimento ambientale delle ristrutturazioni);

**5. Fabbricati di nessun valore architettonico o ambientale** (possono essere demoliti e ricostruiti secondo le Norme, e il mantenimento del vecchio allineamento stradale nelle ricostruzioni è obbligatorio).

**L'Allegato 8 della cartografia del PRG 1965**, avente ad oggetto la "Zonizzazione del Centro Storico", evidenzia che è parte integrante la **fascia edificata tra 1889-1910 a nord/est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi** (che sostanzialmente è la prosecuzione in direzione Nord del tessuto urbano storico sottostante, compreso tra il viale Martiri della Libertà e il viale Fabrizi in cui vi sono il Parco della Rimembranza (nella prima porzione, il Parco Regina Elena) con il Teatro Storchi in attestazione del largo Garibaldi).

...

Nel testo della Relazione di sintesi della **Variante generale PRG del 1975** in merito al Centro Storico viene citato, al **paragrafo 8**:

**«... Il recupero e la riqualificazione alla residenza non significa un congelamento della compagine fisica del Centro Storico, una sorta di "mummificazione" dei valori storico-culturali e contemporaneamente delle gravi carenze presenti, bensì in primo luogo un recupero socioeconomico di condizioni abitative e di strutture esistenti...».**

Nel testo delle Norme Tecniche del medesimo Piano, vengono ribaditi i criteri fondamentali per le **proposte di intervento**:

**1. generalizzazione del restauro e del risanamento conservativo a tutto il tessuto storico** (prevedendo tuttavia criteri di restauro sufficientemente flessibili per garantire alloggi adeguati sotto il profilo socioeconomico);

**2. classificazione degli edifici basata sulla individuazione delle Tipologie degli edifici e superamento della classificazione per singole parti di edificio** (tale classificazione tipologica permette di individuare, in maniera coerente per ogni edificio: modalità dell'intervento, destinazioni d'uso compatibili);

**3. fabbricati a preminente valore ambientale** (soggetti a vincolo i prospetti esistenti esterni ed interni su cortili, quando tali cortili presentino valori ambientali a giudizio della Commissione edilizia; sono ammesse la demolizione e ricostruzione delle parti non vincolate, e in sede di progetto dovrà essere prodotta un'analisi filologica del fabbricato in base alla quale si esprimerà la Commissione edilizia).

---

Sempre nell'Allegato 8 della cartografia di elaborazione del PRG 1974-'75 avente ad oggetto la "Zonizzazione del Centro Storico" (che aggiorna ed amplia il precedente documento del 1965): si evidenzia ancora come parte integrante della **Zona Storica** la **fascia edificata a nord/est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi**.

...

Occorre arrivare alla documentazione contenuta negli elaborati adottati con **deliberazione C.C. n.250 del 15.4.1975** e **deliberazione di controdeduzione C.C. n.121 del 15.03.1976**, per riscontrare che le norme non contemplano più la disciplina particolareggiata nella «zona a nord/est di via Emilia, compresa tra i viali Caduti in Guerra e Virginia Reiter, via Lodovico Ricci e largo Garibaldi»: nella Tavola n. 27 P; nella stessa Tavola successivamente, con **deliberazione C.C. n.1534 del 22.12.1986**, si conferma la medesima impostazione. Le motivazioni di tale scelta sono da ricondurre agli indirizzi della subentrata L.R. 47/1978, sulla base dei quali si configura il PRG del 1989 come strumento di governo del territorio, in relazione a contenuti e modelli disciplinari. I contenuti riferiti al Piano Regolatore Generale ai sensi di tale dispositivo di legge, è prescrittivo, conformativo, scarsamente flessibile nell'articolazione delle proprie previsioni: lo dimostra il fatto che dal 2004 sono state elaborate circa una cinquantina di varianti specifiche allo strumento, che in linea generale non hanno modificato né rinnovato le linee e gli indirizzi strategici, ma che si sono rese necessarie per l'attuazione di determinate previsioni o in rispondenza del piano stesso.

<sup>5</sup> Le **fonti documentarie** consultate sono di seguito elencate:

1. "Pianta della città di Modena co' suoi scoli sotterranei, pigliata l'anno MDCLXXXIV", al 1684 di Gian Battista Boccabadati.
2. "Pianta della città di Modena con li condotti e canali sotterranei e fortificazioni esistenti", al 1754.
3. "Pianta di Modena", al 1825 di Giuseppe Carandini (Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna, in "La Cartografia storica negli archivi pubblici di Vienna dell'odierna Emilia-Romagna", 1982).
4. "Pianta della città di Modena con indicazioni delle principali località", dall'Atlante geografico degli Stati Italiani", 1844 di Zuccagni Orlandini (Fi).
5. "Pianta di Modena con l'indicazione di "chiese-alberghi-luoghi principali", disegnata nel 1863 dal perito geometra Pellicciari Giuseppe, proprietà del tipografo libraio Carlo Vincenzi.
6. "Modena a colpo d'occhio, guida indispensabile ai visitatori", Litografia e Tipografia G. Barbieri, datazione intorno al 1890.
7. "Pianta della città di Modena" con la delineazione del "Piano Regolatore Interno ed Esterno del 1903-1904" dell'Ufficio Tecnico Municipale.
8. "Planimetria catastale dell'Ufficio Comunale", anno 1910 (ASCMo, Mappario, cart. XIII, n.26).
9. "Planimetria generale della città" redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1912 da Ing. Domenico Barbanti (ASCMo, AA, F. 622, Strade urbane, ASMO, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217).

---

10. "Planimetria generale della città" redatta da Ing. Domenico Barbanti, Ufficio tecnico LL.PP, anno 1930 (ASCMo, AA, F. 622, Strade urbane, ASMO, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217).

11. "Planimetria generale della città" redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943 (ASCMo, Strade urbane, AA., 1943 Manoscritti delle Biblioteca, cart. 217).