

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.C3.1.5

Aggiornamento e integrazione del
censimento di nuclei ed edifici siti in
territorio rurale

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



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

Attività di coordinamento e supporto scientifico delle attività atte a definire la disciplina degli usi e delle trasformazioni nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 36 della nuova Legge Urbanistica Regionale, L.R. 24/2017, così come integrata e specificata da atti di indirizzo e altre indicazioni regionali, nell'ambito della predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici - Piano urbanistico generale (PUG) - anni 2020 e 2021 - CIG ZC32E81AF7

CONVENZIONE DI RICERCA

Dipartimento di Ingegneria e Architettura (DIA) dell'Università di Parma e Comune di Modena, Settore Pianificazione territoriale e sostenibilità urbana

PARTE 1

Aggiornamento e integrazione del censimento di nuclei ed edifici siti in territorio rurale

Relazione tecnica di sintesi

Dicembre 2021

Gruppo di lavoro del Dipartimento di Ingegneria e Architettura:

Prof. ing. Michele Zazzi (Responsabile scientifico)

Prof. ing. Silvia Rossetti

Prof. arch. Barbara Caselli

Ing. Francesco Botticini

Arch. Marianna Ceci

Ing. Giovanni Tedeschi



**UNIVERSITÀ
DI PARMA**

Sommario

Aggiornamento e integrazione del censimento di nuclei ed edifici siti in territorio rurale	1
INTRODUZIONE.....	3
1 IL CENSIMENTO DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO RURALE DI PREGIO: INQUADRAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RICERCA E RIFERIMENTI METODOLOGICI	4
1.1 La banca dati relativa ai nuclei rurali e agli edifici in territorio rurale	4
1.2 La banca dati relativa agli edifici tutelati dal piano urbanistico vigente (cosiddetti “vincoli”)	10
2 CRITERI METODOLOGICI PER L'INTEGRAZIONE DELLA BANCA DATI DEI NUCLEI E DEGLI EDIFICI NEL CENSIMENTO 2020	13
2.1 Affinamento della struttura della banca dati dei nuclei e degli edifici	14
2.2 Integrazione del censimento relativo ai nuclei	15
2.3 Integrazione del censimento relativo agli edifici tutelati	15
3 CRITERI METODOLOGICI PER L'ATTRIBUZIONE DI VALORE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO, O STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE	18
3.1 Ricognizione dei valori storici e architettonici o culturali e testimoniali per gli edifici tutelati nei nuclei del Censimento 2020	18
3.2 Ricognizione riguardo agli edifici vincolati nei nuclei del Censimento 2017	20
3.3 Casi da sottoporre a ulteriore verifica	21
3.4 Confronto tra categorie di intervento del piano vigente ed esito dell'attribuzione di valore	22
ALLEGATI	26
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.....	26
DOCUMENTI DI PIANO E RIFERIMENTI NORMATIVI	27
SITOGRAFIA	27

Introduzione

La presente Relazione descrive l'attività svolta dal gruppo di ricerca del Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università degli Studi di Parma finalizzata ad aggiornare e integrare il censimento degli edifici siti in territorio rurale nel Comune di Modena. Tale attività costituisce l'esito del lavoro svolto nella convenzione di ricerca stipulata con il Comune di Modena con la finalità di svolgere una attività specialistica di supporto alla predisposizione del Piano urbanistico generale (PUG) nel biennio 2020-2021. In particolare, l'attività di ricerca si è concentrata sull'aggiornamento e l'integrazione del censimento degli edifici e loro pertinenze siti in territorio rurale che, pur non essendo compresi negli elenchi di cui alla parte II del Decreto legislativo n. 42 del 2004, presentino un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. L'integrazione e l'aggiornamento del censimento sono stati realizzati mediante l'implementazione delle schedature in possesso dell'Amministrazione comunale relative al "Censimento edifici in zona extraurbana – fondi agricoli" (1987) e al "Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale" (2018).

La presente Relazione riporta la restituzione dell'attività svolta, in particolare:

- il capitolo 1 fornisce un inquadramento dell'attività di ricerca svolta, con specifico rimando ai riferimenti metodologici utilizzati;
- il capitolo 2 descrive e riporta i criteri adottati per l'aggiornamento del censimento del patrimonio insediativo in territorio rurale, mediante l'integrazione delle schede dei nuclei non rilevati nel precedente Censimento 2017 e nei quali vi è la presenza di almeno un edificio tutelato dal piano urbanistico vigente;
- il capitolo 3 descrive e riporta nel dettaglio i criteri metodologici adottati per l'aggiornamento del censimento degli edifici che presentino un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, integrando il Censimento 2017.

In allegato si riportano gli elaborati grafici e le schede dei nuclei e degli edifici, oggetto del Censimento 2020.

Per una versione più dettagliata della presente Relazione, comprensiva di tutti gli allegati, le specifiche tecniche degli shapefile compilati e le metodologie adottate per la loro compilazione, è possibile fare riferimento al documento "Relazione tecnica – Parte 1. Aggiornamento e integrazione del censimento di nuclei ed edifici siti in territorio rurale", di cui il presente documento costituisce una relazione tecnica di sintesi.

1 Il censimento del patrimonio insediativo rurale di pregio: inquadramento dell'attività di ricerca e riferimenti metodologici

Il completamento del lavoro di ricognizione, campionamento e schedatura dei nuclei rurali e degli edifici di pregio in essi situati, è stato sviluppato in continuità con l'impostazione metodologica del "Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale" (2017, con aggiornamento parziale al 2018), in modo tale da assicurare coerenza applicativa nel processo di elaborazione del Piano urbanistico generale. L'attività di schedatura ha riordinato, approfondito e specificato le informazioni già disponibili per gli insediamenti presenti in territorio rurale, e potrà costituire il riferimento analitico per la proposta di una disciplina degli usi e delle trasformazioni inerenti al patrimonio edilizio in territorio rurale.

Il "Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale" (2017) è stato l'esito di una precedente convenzione di ricerca stipulata tra il DIA dell'Università di Parma e il Comune di Modena, articolata secondo due distinti filoni di attività, integrati con parallele consulenze professionali: il primo ha riguardato l'aggiornamento e il perfezionamento della base informativa relativa ai nuclei insediativi presenti nel territorio rurale; un secondo ha approfondito gli aspetti di natura metodologica propedeutici alla definizione di uno schema di disciplina normativa, elaborato a partire dalle risultanze derivate raccolta dei dati di indagine.

In questo capitolo sono riassunti i criteri e le modalità utilizzati per l'elaborazione della scheda utilizzata nel Censimento 2017, con la messa in evidenza degli aggiornamenti previsti per la scheda del Censimento 2020. Si illustra, inoltre, l'approccio metodologico adottato per la compilazione della banca dati in ambiente GIS che costituisce la base per la generazione delle schede dei nuclei insediativi e delle schede dei singoli edifici che li compongono.

1.1 La banca dati relativa ai nuclei rurali e agli edifici in territorio rurale

Nell'impostazione metodologica del Censimento 2017 la raccolta delle informazioni relative ai nuclei del territorio rurale si è fondata su diversi contenuti resi disponibili da varie fonti ufficiali e istituzionali. Nella Relazione tecnica del Censimento 2017 si affermava, infatti, che: "L'attività propedeutica di carattere analitico svolta sul patrimonio edilizio in territorio extraurbano negli anni passati ha permesso di individuare nel nucleo insediativo una unità territoriale di riferimento poco trattata negli strumenti di pianificazione vigente. Per tali unità pare necessario, oltre alla definizione delle schede di analisi e valutazione già predisposte nell'attività precedente della Convenzione, definire l'impostazione metodologica atta a individuare un opportuno corredo normativo a integrazione delle regole vigenti, prevalentemente concentrate sulle norme di zonizzazione e di scala edilizia. L'intervento alla scala del nucleo in territorio rurale non solo, come detto, è quella corrispondente all'impostazione data all'attività di schedatura, ma rappresenta in tutta evidenza la dimensione più specifica alla

quale trattare l'assetto insediativo e la coerenza del disegno del territorio rurale e dei manufatti che lo compongono.”¹

A partire da queste fonti, il lavoro di rilevazione è stato arricchito mediante letture di natura più qualitative, che hanno restituito le morfologie storiche o i caratteri organizzativi dei nuclei rurali censiti, implementando tali dati in un Sistema Informativo Territoriale quale base per la strutturazione di schede di censimento. Nelle schede sono state recuperate e aggiornate, di conseguenza, molte delle informazioni contenute nel precedente Censimento 1987 quali, ad esempio, la perimetrazione dei nuclei, le informazioni urbanistico-territoriali sugli usi del suolo, i dati censuari e catastali. A queste informazioni si affianca in parallelo il riconoscimento degli elementi tipologici del costruito, degli elementi dello spazio aperto, degli aspetti di qualificazione paesaggistica nonché dei valori del costruito, effettuato tramite analisi diretta.

I diversi nuclei sono individuati e perimetrati attraverso le funzioni caratterizzanti, l'assetto organizzativo e morfologico-insediativo, la consistenza del costruito che li compone, gli aspetti valoriali e storico-culturali presenti, le condizioni che ne determinino lo stato di fatto, l'obsolescenza, la disfunzionalità o la presenza di incompatibilità negli usi e i caratteri relativi alla ubicazione.

I dati raccolti nel Sistema Informativo Territoriale del Censimento 2017 sono organizzati entro cinque sezioni²:

- *Localizzazione*: informazioni toponomastiche e catastali;
- *Informazioni azienda*: informazioni di contenuto e consistenza quantitativa delle aziende agricole e degli allevamenti: l'attività prevalente, le superfici coltivate e il numero di capi allevati³;
- *Funzioni*: vocazione originaria degli edifici indipendentemente dal fatto che questa sia in essere o meno;
- *Descrizione dell'impianto insediativo*: presenza di impianto storico (esistente prima del 1945), presenza di vincoli, informazioni quantitative riguardo al numero di edifici, caratterizzazione dell'assetto morfologico e degli elementi componenti presenti con attenzione a quelli di pregio, individuazione di edifici incongrui o estranei rispetto al nucleo;
- *Relazioni con il contesto territoriale*: relazioni di prossimità attraverso le quali descrivere i legami con il contesto territoriale rilevando sia elementi qualificanti, sia incompatibilità e criticità: tipo di accesso al nucleo, prossimità a zone urbanizzate, zone produttive, corsi d'acqua e infrastrutture, e la presenza di criticità ambientali derivanti da fonti esterne o interne.

Nel 2018 sono stati introdotti, in particolare, i campi di descrizione finalizzati alla caratterizzazione dell'assetto morfologico dei nuclei e alla valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico e delle criticità ambientali.

¹ Estratto dalla Relazione tecnica “Indirizzi per la disciplina normativa dei nuclei in territorio rurale del Comune di Modena” relativa alla convenzione 2017 “Indagini e valutazione inerenti al patrimonio edilizio e al paesaggio rurale in territorio extraurbano del Comune di Modena e predisposizione di indirizzi e schemi metodologici relativi alla definizione di regole per la gestione e la trasformazione di tale patrimonio nell'ambito della predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici del Comune di Modena” tra il DIA dell'Università di Parma e il Comune di Modena.

² Quadro conoscitivo PUG Comune di Modena (prima fase | consultazione) - Allegato C1.3.4 Bottini V., Gardini S. (2018), Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale. Relazione illustrativa (p. 3)

³ Si precisa che nel dato shapefile dei nuclei per il censimento 2020, oggetto della presente convenzione, non compaiono campi riconducibili alla sezione “Informazioni azienda”, in quanto non inerenti agli obiettivi della ricerca.

Oltre alle informazioni raccolte nel GIS la scheda nucleo riporta in aggiunta una documentazione cartografica e fotografica:

- *Foto aeree ed estratto di mappa catastale;*
- *Documentazione fotografica:* da una a sei fotografie a volo d'uccello, da diverse angolazioni e a diverse distanze.

Lo strato informativo dei nuclei così ottenuto costituisce la base dati per la scheda nucleo nonché la base dati informatizzata per il Censimento 2020.

Il Censimento 2017 ha portato a compimento il rilievo e la schedatura di 1182 nuclei con la revisione dei perimetri originari al fine di rispecchiare più fedelmente lo stato di fatto⁴. I nuclei sono stati ordinati secondo la seguente classificazione:

- Nuclei ND_2017 (Non disciplinati), ovvero gli insediamenti per i quali il Piano non prevedeva una disciplina di trasformazione specifica;
- Nuclei DNR_2017 (Disciplinati non recuperati), ovvero gli insediamenti con destinazione prevalentemente residenziale (B) per i quali era presente una disciplina di intervento e i beni culturali all'esterno dei centri storici (A), privi entrambi di interventi di recupero alla data del Censimento.

Il Censimento 2020 ha, invece, riguardato i nuclei con la presenza di almeno un edificio vincolato e, in particolare:

- Nuclei ND_2020 (Non disciplinati), per la quota parte non rilevata nel Censimento 2017;
- Nuclei DR_2020 (Disciplinati recuperati), ovvero gli insediamenti per i quali sia presente una disciplina di intervento e vi sia già stato un intervento di recupero.

Di seguito si presenta una scheda analitica tipo relativa ai nuclei rurali (tratta dal Censimento 2017) e alcune tabelle di riepilogo con i dati quantitativi di sintesi relativi ai nuclei già censiti od oggetto del nuovo Censimento 2020.

⁴ Relazione C3.1 Territorio rurale: assetto insediativo e aziende agricole, del quadro conoscitivo (QC) del nuovo PUG del Comune di Modena (p. 14).

Codice nucleo: 14_804

Comune di Modena

CENSIMENTO DEI NUCLEI IN ZONA EXTRAURBANA 2017

Foto aerea
Scala 1:5000



Foto aerea
Scala 1:2000



Estratto di mappa
Scala 1:2000

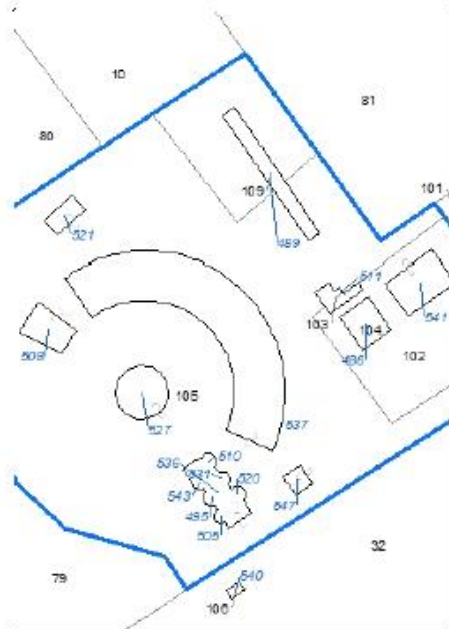


Figura 1 - Scheda analitica tipo relativa ai nuclei rurali (pagina 1)

Codice nucleo: 14_804

Riferimento al censimento del 1987: 014_046

Categoria: vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità

nucleo dismesso

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: STRADA ATTIRAGLIO

Numero civico: 607

Riferimenti catastali: Foglio: 14

Mappale: 102

FUNZIONI

- | | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Residenza | ☒ Deposito | ☒ Allevamento | ☐ Stoccaggio deiezioni animali |
| ☐ Serra | ☐ Agriturismo | ☐ Maneggio | ☐ Fattoria didattica |
| ☐ Spaccio | ☐ Impianto tecnologico | ☐ Impianto di trasformazione | |

Note:

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO INSEDIATIVO

Impianto storico

Numero edifici: 16

Numero edifici tutelati: 2

Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 ☐

Vincolo Giardino di notevole interesse ☐

Presenza di edifici estranei all'impianto ☒

Assetto morfologico: cortile

Elementi componenti presenti:

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☐ recinzione | ☐ manufatto funzionale | ☐ albero singolo | ☐ alberatura a macchia |
| ☐ pavimentazione | ☐ siepe | ☐ alberatura a filare | |

Note elementi:

RELAZIONI CON IL CONTESTO TERRITORIALE

Tipo di accesso: ☐ accesso indiretto ☐ accesso diretto da viabilità ☒ accesso tramite stradello

Contesto paesaggistico:

- | | |
|---|--|
| ☒ appartenenza ad un agglomerato rurale | ☐ prossimità a territorio urbanizzato |
| ☐ insediamento isolato | ☐ prossimità ad infrastrutture |
| ☐ prossimità ad area produttiva | ☒ prossimità a corso d'acqua |

Criticità ambientali: assenti

NOTE

Figura 2 - Scheda analitica tipo relativa ai nuclei rurali (pagina 2)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto aprile 2017



Figura 3 - Scheda analitica tipo relativa ai nuclei rurali (pagina 3)

Tabella 1 – Localizzazione dei nuclei rurali all'interno dei censimenti

NUCLEI			
CENSIMENTO	N° NUCLEI	N° NUCLEI CON ED. VINCOLATI	TOTALE EDIFICI VINCOLATI
ND_2017	923	370	624
DNR_2017	259	209	388
DR_2020	662	662	1541
ND_2020	22	22	41
D	378	0	0
TOTALE	2244	1261	2594

Tabella 2 – Consistenza del censimento dei nuclei non disciplinati e disciplinati non recuperati (2017)

Censimento nuclei non recuperati (2017)			
CENSIMENTO	N° NUCLEI	N° NUCLEI CON ED. VINCOLATI	TOTALE EDIFICI VINCOLATI
ND_2017	923	370	624
DNR_2017	259	209	388
TOTALE	1182	579	1012

Tabella 3 - Consistenza del censimento dei nuclei non disciplinati e disciplinati recuperati, oggetto della convenzione (2020)

Censimento nuclei recuperati con edifici tutelati (2020)			
CENSIMENTO	N° NUCLEI	N° NUCLEI CON ED. VINCOLATI	TOTALE EDIFICI VINCOLATI
DR_2020	662	662	1541
ND_2020	22	22	41
TOTALE		648	1582

1.2 La banca dati relativa agli edifici tutelati dal piano urbanistico vigente (cosiddetti “vincoli”)

L’attività di schedatura degli edifici attualmente tutelati dal piano urbanistico vigente, e siti entro i nuclei rurali, è finalizzata alla ricognizione del loro stato di integrità allo stato attuale e al riconoscimento del loro valore storico-architettonico o storico-testimoniale, ai sensi delle nuove disposizioni normative (L.R. 20/2000 sostituita da L.R. 24/2017). Infatti, in base ai criteri di valutazione adottati nell’ambito del Censimento 1987, gli edifici tutelati di questa banca dati sono sottoposti a vincolo conservativo dal piano vigente e a ciascuno è attribuito una categoria di intervento (cosiddetti vincoli tipologici: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica), non più in linea, tuttavia, con le recenti disposizioni normative. Tale studio, costituisce pertanto una operazione propedeutica alla definizione di una nuova disciplina per il patrimonio di valore in territorio rurale, nell’ambito della redazione del nuovo PUG.

I dati raccolti risultano organizzati in sezioni, secondo l’impostazione del Censimento 2017⁵:

- *Localizzazione*: informazioni toponomastiche e catastali;
- *Funzione*: funzioni principali in essere e stato di utilizzazione;
- *Caratteristiche dell’edificio*: informazioni qualitative, quantitative e tipologiche sull’immobile con particolare attenzione al valore storico-tipologico;
- *Valutazione*: se si ritiene l’edificio di valore storico-architettonico o testimoniale;
- *Note*;
- *Documentazione fotografica*.

Di seguito si presenta una scheda analitica tipo, tratta dal Censimento 2017.

⁵ Quadro conoscitivo PUG Comune di Modena (prima fase | consultazione) - Allegato C1.3.4 Bottini V., Gardini S. (2018), Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale. Relazione illustrativa (p. 4)

Comune di Modena

CENSIMENTO EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA

SCHEMA ANALITICA EDIFICIO

Codice nucleo: 14_804

Categoria nucleo: vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità

Codice edificio: 486

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: STRADA ATTIRAGLIO

Numero civico: 607

Riferimenti catastali: Foglio: 14

Mappale: 104

FUNZIONE

Funzione principale: residenza

Funzione secondaria: ---

Stato di utilizzazione: non in uso

☐ Edificio produttivo agricolo dismesso

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Numero di piani: 2

Numero di alloggi: 3

Superficie abitazione: 420 mq

Superficie altre funzioni: 0 mq

Epoca di costruzione: dal 1801 al 1900

Tipologia edilizia storica: casa colonica

Coerenza con l'impianto storico originario ☒

Integrità tipologica: originaria

Tipo di alterazione:

Stato di conservazione: scarso

Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004: non presente

Categoria di intervento da PSC/POC/RUE: riqualificazione e ricomposizione tipologica

Codice Identificativo: 014021

VALUTAZIONE

☒ Valore testimoniale

☐ Valore architettonico rilevante

NOTE

Codice nucleo: 14_804
Codice edificio: 486

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1985



1985

Figura 5 - Scheda analitica tipo relativa agli edifici rurali di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale (pagina 2)

2 Criteri metodologici per l'integrazione della banca dati dei nuclei e degli edifici nel Censimento 2020

I criteri con cui sono stati schedati nuclei ed edifici nel Censimento 2017 hanno costituito il riferimento metodologico per l'aggiornamento del Censimento del patrimonio insediativo rurale nel 2020. L'attività è stata organizzata in tre fasi principali:

1. Revisione della banca dati collegata alle schede di censimento dei nuclei e degli edifici rurali tutelati;
2. Restituzione delle schede di censimento relative ai nuclei e ai relativi edifici tutelati dal piano vigente (soggetti a differenziate categorie di intervento) identificati dai codici ND_2020 e DR_2020;
3. Verifica dell'attribuzione di valore agli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

Le tre attività sono state portate avanti in parallelo al fine di rendere la restituzione il più possibile completa, rigorosa ed esaustiva. Ogni stato di avanzamento è stato discusso con i referenti tecnici dell'Amministrazione comunale al fine di perfezionare progressivamente l'attività di schedatura.

Al fine di facilitare l'attività organizzativa, la rilevazione è stata svolta suddividendo il territorio rurale del Comune di Modena in tre aree di lavoro (Figura 6):

1. L'area 1, a nord della ferrovia Milano-Bologna;
2. L'area 2, compresa tra la ferrovia Milano-Bologna e l'Autostrada del Sole (A1);
3. L'area 3, a sud dell'Autostrada del Sole (A1).

Le principali fonti per il rilievo sono state, come illustrato nel capitolo precedente, il "Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale" (2017) e il precedente "Censimento edifici in zona extraurbana - fondi agricoli" (1987), consultabili mediante il Geoportale del Comune di Modena, piattaforma ufficiale di consultazione di dati geografici e cartografici⁶. Ulteriore fonte documentale è stata costituita dagli elaborati del quadro conoscitivo del Piano urbanistico generale e, in particolare, dalla sezione C relativa al territorio rurale.

Le fonti utilizzate per il reperimento delle informazioni sono state: la piattaforma Blomweb per il rilievo fotografico; le mappe catastali consultabili mediante portale cartografico del comune di Modena⁷; le piattaforme Google Maps e Street View, per un ulteriore controllo visivo dello stato degli edifici.

⁶ Comune di Modena, Geoportale-Mappe. Vincoli Piano vigente esterni al Centro storico.

<https://cartografia.comune.modena.it/cartoj/vincoli-piano-vigente.jsf>

⁷ Comune di Modena, Mappe catastali integrate <https://cartografia.comune.modena.it/cartoj/mappe-catastali-integrate.jsf>



Figura 6 – Le aree di lavoro per l’aggiornamento del censimento relativo al patrimonio insediativo rurale di pregio

2.1 Affinamento della struttura della banca dati dei nuclei e degli edifici

Una prima attività svolta nell’ambito del presente studio ha riguardato il perfezionamento della scheda di rilevamento dei nuclei e degli edifici presenti nel territorio rurale predisposta nel Censimento 2017.

Le principali informazioni presenti nelle schede dei nuclei e degli edifici tutelati del precedente Censimento sono state mantenute per questa campagna di rilievo. Rimangono, dunque, presenti i campi riguardanti le informazioni di tipo qualitativo, quantitativo e censuario, di toponomastica, i campi finalizzati alla descrizione delle relazioni con il contesto territoriale e alla caratterizzazione dell’assetto morfologico dei nuclei. Sono ancora presenti anche i campi inerenti al riconoscimento dei valori storico-architettonici degli edifici. Tali informazioni di partenza sono state assunte, quando ritenuto necessario, aggiornando o aggiungendo categorie descrittive agli attributi.

Il principale contributo di affinamento è consistito in una migliore definizione dei criteri per la compilazione delle singole informazioni, in particolare quelle inerenti all’attribuzione di valore storico e testimoniale o storico-architettonico agli edifici, anche risolvendo alcuni problemi di congruità geometrica tra le classi di entità della

banca dati. Sono inoltre state inserite note di lavoro che, seppur nascoste nella scheda di censimento, sono utili segnalazioni delle modifiche e degli aggiornamenti effettuati per eventuali approfondimenti successivi.

Infine, a ogni nucleo ed edificio è stata correlata una documentazione fotografica per completare la scheda di riferimento.

2.2 Integrazione del censimento relativo ai nuclei

Per quanto riguarda le informazioni archiviate nel dato dei nuclei rurali, alcuni attributi risultavano già precompilati dal Comune e sono stati mantenuti; si tratta in particolare di informazioni di tipo censuario, relative alla localizzazione e alla identificazione di edifici soggetti a vincolo monumentale o di giardini storici.

Tramite fotointerpretazione (si è fatto riferimento in particolare all'applicazione BlomWEB, a Google Maps e a Street View) si sono potute controllare e aggiornare o compilare ex novo le informazioni relative a:

- Categoria e funzioni del nucleo;
- Impianto insediativo del nucleo ed edifici presenti;
- Elementi componenti presenti;
- Relazioni con il contesto territoriale;
- Criticità ambientali.

2.3 Integrazione del censimento relativo agli edifici tutelati

Anche per quanto riguarda le informazioni archiviate nella banca dati degli edifici tutelati dal piano vigente, alcuni attributi (similmente allo shapefile dei nuclei) risultavano già precompilati, in particolare l'attributo recante informazioni sulla categoria di intervento prevista dal piano vigente, corrispondente a quattro diversi vincoli tipologici: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica.

Le rimanenti informazioni sono state censite tramite fotointerpretazione. Si è trattato di una rilevazione finalizzata a individuare le caratteristiche funzionali e tipologiche dell'edificio, lo stato di utilizzazione, il grado di conservazione e la presenza di alterazioni. Dall'interpretazione delle informazioni archiviate in banca dati e dalla lettura a vista degli edifici, confrontata con il rilievo fotografico del Censimento 1987, deriva infine l'attribuzione di valore storico e architettonico o culturale e testimoniale ai singoli edifici presenti nella classe di dati. Si veda il capitolo 3 per ulteriori approfondimenti sui criteri di attribuzione di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale.

Nell'ambito dell'attribuzione di valore agli edifici tutelati dal piano urbanistico vigente (denominati da quest'ultimo "vincoli tipologici"), è stata meglio definita la relazione spaziale tra questa classe di entità e il complesso degli edifici in territorio rurale, per il quale il sistema informativo territoriale comunale prevede una archiviazione per unità catastali. Tale criterio di restituzione su base dati catastale non risulta tuttavia sempre ottimale per l'attribuzione di valore, operazione che si fonda sul riconoscimento di caratteri costruttivi, formali o culturali degli edifici.

Rendendosi necessaria la definizione di un criterio per la restituzione in banca dati di quanto rilevato empiricamente, pur mantenendo il più possibile la congruità con il sistema informativo di origine, si è infine concordato con il Servizio Pianificazione del Comune che ad ogni entità della classe degli edifici tutelati debba corrispondere una unità catastale degli edifici in territorio rurale, e viceversa. Questo ha comportato che:

1. se una aggregazione di più corpi di fabbrica è restituita in banca dati come un'unica unità catastale, ma solo una porzione è da considerarsi di valore, allora l'unico vincolo riferito all'unità catastale presenterà nelle note la descrizione sommaria della porzione a cui è stato effettivamente attribuito il valore storico architettonico e storico testimoniale;
2. se sono presenti più vincoli su un'unica unità catastale, si accorpano le informazioni in un'unica entità, generando così un'unica scheda di censimento, posto che vi sia una perfetta corrispondenza degli attributi dei vincoli uniti. In caso contrario, si è segnalata la presenza di tale incongruenza;
3. infine, se un fabbricato è archiviato in banca dati come aggregazione di più unità catastali, allora vengono assegnati tanti vincoli identici quante sono le unità catastali, posto che ciascuna porzione del fabbricato sia da sottoporre a tutela.

Date queste condizioni, si è reso necessario eliminare o talvolta aggiungere entità alla banca dati, poiché sono stati riscontrati casi di più vincoli assegnati a una unità catastale o viceversa di un solo vincolo assegnato a una sola porzione di fabbricato da sottoporre interamente a tutela (si veda ad esempio il caso riportato in figura 7).

Segue una tabella di riepilogo della consistenza finale della classe di dati e alcune fotografie degli edifici di valore aggiunti.

Tabella 4 - Consistenza del censimento dei nuclei non disciplinati (2020) e disciplinati recuperati, dopo l'aggiornamento della banca dati relativa agli edifici tutelati.

Censimento nuclei recuperati con edifici tutelati (2020)			
CENSIMENTO	N° NUCLEI	N° NUCLEI CON ED. VINCOLATI	TOTALE EDIFICI VINCOLATI
DR_2020	662	662	1540
ND_2020	22	22	43
TOTALE		684	1583



Figura 7 - Esempio di edificio a cui è stato aggiunto il vincolo per continuità con la parte adiacente gialla già tutelata



Figura 8 - Spalle ovest del Ponte Sant'Ambrogio a cui è stato assegnato un vincolo come le opposte a est già tutelate.

3 Criteri metodologici per l'attribuzione di valore agli edifici rurali di interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale

3.1 Ricognizione dei valori storici e architettonici o culturali e testimoniali per gli edifici tutelati nei nuclei del Censimento 2020

Il valore storico-architettonico è stato attribuito a tutti quegli edifici che presentano un vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Tale valore è stato, inoltre, attribuito agli edifici che, anche in assenza di vincolo monumentale o ope legis⁸, presentino caratteristiche di particolare pregio per caratteri tipologici, tecniche costruttive, apparato decorativo, materiali, rarità o singolarità, in genere classificati dal piano urbanistico vigente con categoria di vincolo "restauro scientifico" o "restauro e risanamento conservativo". Sono state riscontrate alcune limitate eccezioni a questa regola precisate nel paragrafo 3.4.

Per quanto concerne, invece, l'attribuzione del valore culturale o testimoniale, occorre precisare che si è proceduto seguendo un criterio in primo luogo temporale, facendo così riferimento al carattere di storicità degli edifici, messo in evidenza dal dato relativo alla data o periodo di costruzione. In particolare, si è attribuito tale valore a ogni edificio costruito prima del 1945 e che abbia sostanzialmente mantenuto le caratteristiche originarie. Il valore culturale e testimoniale è stato, inoltre, attribuito a edifici per i quali sia possibile riconoscere una appartenenza a tipologie edilizie tradizionali e ricorrenti nel contesto rurale di appartenenza ma privi di elementi distintivi del pregio architettonico.

Il valore culturale e testimoniale non è stato assegnato a quegli edifici che, pur risalenti a un'epoca antecedente al 1945, siano caratterizzati da fenomeni di rilevante se non totale alterazione dei caratteri originari. Ad esempio, l'edificio con codice 30156, pur risalendo al diciottesimo secolo, visto lo stato di conservazione pessimo e le notevoli alterazioni subite per interventi di ampliamento, è stato considerato come privo di valore testimoniale (si veda figura 13).

Al contrario, il valore è stato assegnato a quegli edifici costruiti dopo il 1945 dotati di elementi di significativo valore culturale e testimoniale.

I casi particolari, soprattutto per gli edifici che presentino evidenti alterazioni dell'involucro edilizio, ampliamenti ritenuti non compatibili con l'organismo originario, forti distonie materiche e dei caratteri costruttivi, ricadenti in questo arco temporale (fino al 1945), sono stati evidenziati con apposita segnalazione nel sistema informativo.

Si precisa, inoltre, che per tutti quegli edifici presenti nella banca dati, per i quali si è rilevato un intervento di demolizione e ricostruzione attraverso confronti fotografici tra il Censimento 1987, StreetView e lo stato attuale, non si è provveduto all'assegnazione dell'attribuzione di valore, proponendo al contempo un aggiornamento della data/periodo di costruzione (Figura 14 e 15).

⁸ L'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" sancisce che le cose immobili e mobili proprietà di Enti che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni (elevata a 70 anni con la Legge 12 luglio 2011 n. 106), sono sottoposte alle disposizioni di tutela fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Relazione C1.4.2 Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt. 10-12-13, del quadro conoscitivo (QC) del nuovo PUG del Comune di Modena, p. 5).



Figura 9 - Edificio a cui è stato attribuito il valore storico-architettonico.



Figura 10 - Edificio a cui è stato attribuito il valore storico-architettonico.



Figura 11 - Edificio a cui è stato attribuito il valore culturale e testimoniale.

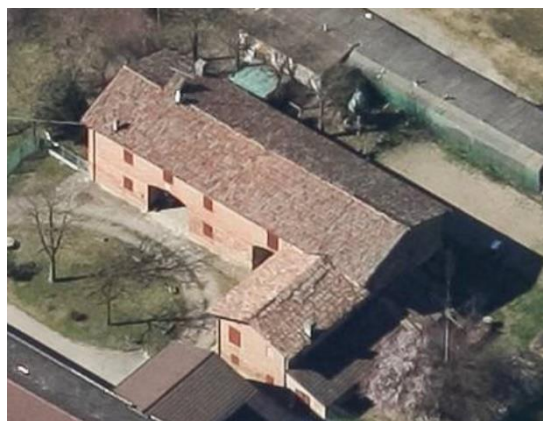


Figura 12 - Edificio a cui è stato attribuito il valore culturale e testimoniale.



Figura 13 - Esempio di edificio pre 1945 considerato privo di valore testimoniale.



Figura 14 - CODEDIF 26678. Cantiere di demolizione e ricostruzione di un edificio pre-1945.



Figura 15 - CODEDIF 26678. Configurazione attuale dell'edificio dopo la demolizione e ricostruzione nel 2011.

3.2 Ricognizione riguardo agli edifici tutelati nei nuclei del Censimento 2017

Coerentemente con i criteri adottati per l'attribuzione di valore agli edifici considerati nel Censimento 2020, è stato attribuito il valore storico-architettonico a 9 edifici del Censimento 2017 aventi vincolo monumentale o ope legis.

Sono, inoltre, stati verificati 18 edifici (si veda la tabella 5) di valore storico e testimoniale, non sottoposti a vincolo monumentale ma che, in base al piano urbanistico vigente, presentano la categoria di intervento "Restauro scientifico".

Tabella 5 – Attribuzione di valore ai fabbricati del Censimento 2017 (nuclei ND_2017 e DNR_2017) senza vincolo monumentale ma sottoposti a categoria di intervento "restauro scientifico" dal piano vigente.

CODEDIF	Valore storico testimoniale	Valore storico architettonico	dubbi	Note
360		X	X	persistenza storica, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se fortemente degradato (collabente).
371		X	X	epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, anche se fortemente degradato (collabente).
384		X		epoca di costruzione pre 1945 e carattere tipologico di pregio ma degradato
672		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se alterato e degradato
697		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, apparato decorativo, singolarità anche se non in uso e con segni di degrado
1318		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, apparato decorativo, singolarità anche se non in uso e con segni di degrado
2021		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se con segni di degrado
2049		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se con segni di degrado
2673		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se con segni di degrado

4074		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, apparato decorativo, singolarità anche se con segni di degrado
23178	X		X	epoca di costruzione pre 1945 ma pare alterato se confrontato con la scheda del censimento 1987; necessita di approfondimento
26426		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se non in uso e con segni di degrado
27900		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, singolarità
28228		X		persistenza storica, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se con segni di degrado
28954		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità
28955		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità anche se non in uso e con segni di degrado
29170		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio e apparato decorativo
29539		X		epoca di costruzione pre 1945, carattere tipologico di pregio, singolarità ma alterato e degradato

Tra questi, sono stati rilevati 17 edifici di valore storico e architettonico per epoca di costruzione, carattere tipologico e apparato decorativo di pregio. In un solo caso è stato attribuito il solo valore storico e testimoniale poiché l'edificio risulta apparentemente alterato se confrontato con la scheda del Censimento 1987. Si ritiene comunque opportuno un approfondimento data la scarsa disponibilità di documentazione fotografica storica per valutare l'entità delle alterazioni. Questo caso è stato segnalato entro il campo "DUBBI" per eventuali successivi approfondimenti.

Due ulteriori casi dubbi sono stati individuati tra gli edifici di interesse storico-architettonico per segnalare uno stato di forte degrado del fabbricato (collabente).

3.3 Casi da sottoporre a ulteriore verifica

Per alcuni edifici è stato assegnato il valore storico-architettonico o storico e testimoniale ma si è nel contempo segnalata la necessità di un ulteriore controllo nei campi del sistema informativo. Si tratta soprattutto di edifici che presentano evidenti alterazioni dell'involucro edilizio, ampliamenti ritenuti incompatibili, forti distonie materiche e nei caratteri costruttivi o che risultino fortemente degradati (strutture in pessimo stato di conservazione o edifici collabenti), pur se costruiti nel periodo antecedente al 1945 e quindi aventi quel carattere di storicità che è stato preso come criterio prevalente per l'attribuzione del valore storico. Tra i casi dubbi si segnalano, in particolare, i casi di fabbricati con assegnato vincolo monumentale/opere legis con caratteri di pregio inferiori rispetto ad altri edifici vicini (in genere depositi, stalle e fienili) e spesso fortemente danneggiati o alterati, con stato di conservazione pessimo o rudere. Solitamente il piano urbanistico vigente attribuisce loro la categoria di intervento di "riqualificazione e ricomposizione tipologica". Si riporta di seguito una selezione di esempi.



Figura 16 - CODEDIF 4607. Edificio con ampliamento in distonia materica.



Figura 17 - CODEDIF 3853. Edificio alterato con ampliamento a terrazza.



Figura 18 - CODEDIF 30027. Edificio originariamente adibito a stalla con alterazioni nel sistema delle aperture e nell'area di pertinenza.



Figura 19 - CODEDIF 2513. Edificio con vincolo monumentale ma non in uso e collabente.

3.4 Confronto tra categorie di intervento (vincoli tipologici) del piano urbanistico vigente ed esito dell'attribuzione di valore

La tabella che segue (Tabella 5) restituisce alcuni dati di sintesi sull'attribuzione di valore per gli edifici del Censimento 2020. Nella tabella sono riportati anche i dati degli edifici del Censimento 2017. Per quest'ultimi la verifica sul valore è stata effettuata, tuttavia, solo per gli edifici con vincolo monumentale/ope legis, e per gli edifici soggetti a restauro scientifico, ai quali è stato attribuito valore storico-architettonico nel rispetto dei criteri precedentemente descritti, a meno di un solo caso a cui è stato attribuito valore storico e testimoniale (si veda il paragrafo 3.2).

Tabella 6 - Valore attribuito agli edifici tutelati da piano vigente in territorio rurale. Tabella di sintesi

VALORE EDIFICI	storico-architettonico	testimoniale	nessuno	Totale
Censimento 2020				
DR_2020	162	1320	58	1540
ND_2020	7	36	-	43
Censimento 2017				
DNR_2017	20	363	1	384
ND_2017	5	612	1	618
Totale	194	2331	60	2585

Nota: Sono riportati in grigio i valori indicativi, poiché la verifica di attribuzione di valore storico e architettonico e storico e testimoniale non ha coinvolto la totalità degli edifici del Censimento 2017 (si veda paragrafo 3.2).

Un'ultima questione affrontata, e di cui si ritiene importante dare conto, consiste nel confronto tra l'esito dell'attribuzione, agli edifici in territorio rurale, del valore storico-architettonico o storico e testimoniale (secondo i criteri precedentemente descritti al paragrafo 3.1) e le attribuzioni delle categorie di intervento da parte del piano urbanistico vigente (i cosiddetti "vincoli tipologici" del piano). Il piano vigente, infatti, ha individuato quattro categorie di intervento - restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica - per differenziare i livelli di tutela e, di conseguenza, le regole per gestire gli interventi di trasformazione degli edifici. In seguito a adeguamenti della normativa, poi, è stata superata la definizione di due delle precedenti categorie di intervento, non più compatibili con la legge regionale del 2013, nonché causa di molte incertezze nel lavoro dei tecnici e dei progettisti, stabilendo che il "ripristino tipologico" venisse equiparato agli "interventi di ristrutturazione edilizia" e la "riqualificazione e ricomposizione tipologica" agli "interventi di restauro e risanamento conservativo"⁹.

Questi adeguamenti normativi, nonché il rilievo aggiornato delle condizioni degli edifici allo stato attuale, svolto nell'ambito del presente studio, aprono un interessante dibattito sul problema della coerenza tra categorie di intervento per edifici sottoposti a tutela dal piano vigente e valenza storica e architettonica o storica e testimoniale degli edifici, rilevabile allo stato attuale. Questo è un nodo su cui il presente studio ha iniziato a riflettere ma che la disciplina del nuovo piano urbanistico generale dovrà senz'altro cercare di sciogliere.

Dal confronto tra le categorie di intervento previste dal piano urbanistico vigente e l'esito dell'attribuzione o meno di valore del presente studio (riportato di seguito in tabella 6), emergono comunque alcune considerazioni utili ad arricchire il futuro dibattito.

⁹ "Si è stabilito che il "ripristino tipologico" venisse equiparato agli "interventi di ristrutturazione edilizia" e la "riqualificazione e ricomposizione tipologica" agli "interventi di restauro e risanamento conservativo" che entrano nel nuovo RUE (prima, nonostante fossero previsti dalla legge regionale del 2013, non erano normati dal Regolamento) consentendo anche di sfruttarne le relative opportunità." (Rete civica MoNet - Comune di Modena (2019/04/04), "Nuovo RUE per semplificare e favorire la rigenerazione", tratto da: <https://www.comune.modena.it/salastampa/archivio-comunicati-stampa/2019/4/nuovo-rue-per-semplificare-e-favorire-la-rigenerazione>)

Tabella 7 – Confronto tra categorie di vincolo da piano vigente ed esito dell'attribuzione di valore del censimento 2020. Tabella di sintesi

Categoria di vincolo da piano vigente	Esito attribuzione di valore	Vincolo monumentale o Ope legis	Edifici vincolati	
			Totale	Censimento2020
Restauro scientifico				
	storico architettonico	X	48	46
	storico architettonico		71	54
	storico testimoniale		1	0
Restauro e risanamento conservativo				
	storico architettonico	X	28	27
	storico architettonico		3	3
	storico testimoniale		347	244
Ripristino tipologico				
	storico testimoniale		33	19
	nessuno		5	5
Riqualificazione e ricomposizione tipologica				
	storico architettonico	X	36	31
	storico testimoniale		1949	1092
	nessuno		55	53
Nessuna				
	storico architettonico	X	8	8
	storico testimoniale		1	1
TOTALE			2585	1583

Nota: Sono riportati in grigio i valori indicativi, poiché la verifica di attribuzione di valore storico e architettonico e storico e testimoniale non ha coinvolto la totalità degli edifici del Censimento 2017 (si veda paragrafo 3.2).

Dalla tabella di sintesi (Tabella 6) emerge un cospicuo numero di edifici che presentano una coerenza (sulla base delle attuali disposizioni normative) tra la categoria di intervento (o “vincolo tipologico”) del piano vigente e il valore attribuito agli edifici, nell’ambito del presente studio, sulla base di una lettura empirica dei loro caratteri di storicità (epoca di costruzione), delle loro caratteristiche tipologiche di pregio, nonché della rarità e singolarità del sistema costruttivo e dell’apparato decorativo. In particolare:

- è stato attribuito valore storico-architettonico a tutti gli edifici (sia del censimento 2020, sia del censimento 2017) aventi categoria di intervento “restauro scientifico” (a meno del solo caso di un edificio al quale è stato attribuito il valore storico e testimoniale, poiché risulta alterato se confrontato con la scheda del Censimento 1987 e necessita di ulteriore approfondimento) e a tre edifici aventi categoria di intervento “restauro e risanamento conservativo”, poiché ritenuti particolarmente meritevoli.
- attribuzione del valore storico e testimoniale alla maggior parte di edifici (censimento 2020) aventi categoria di intervento “restauro e risanamento conservativo” e “riqualificazione e ricomposizione

tipologica”, in considerazione del fatto che questa seconda categoria di intervento è stata recentemente assimilata alla prima¹⁰;

- non attribuzione di valore agli edifici (censimento 2020) precedentemente sottoposti a ripristino tipologico, poiché già alterati nelle loro caratteristiche tipologiche e architettoniche e/o già parzialmente demoliti, restituendo un organismo edilizio del tutto o in parte diverso da quello originario.

Si segnalano, invece, alcune scelte di attribuzione di valore potenzialmente incongruenti con le categorie di intervento stabilite dal piano vigente. Per questi casi, una maggiore attenzione è stata posta alla descrizione delle motivazioni dell’attribuzione o non attribuzione di valore riportate nelle note delle schede di censimento:

- per la maggior parte degli edifici (censimento 2020) soggetti a ripristino tipologico dal piano vigente l’esito della valutazione ha attribuito un valore storico e testimoniale; in ragione del fatto che tale categoria di intervento è attualmente assimilabile alla “ristrutturazione edilizia”, si segnala la necessità di attribuire una categoria di intervento coerente;
- per una parte minoritaria degli edifici (censimento 2020) soggetti a riqualificazione e ricomposizione tipologica (assimilabile al restauro e risanamento conservativo) l’esito della valutazione non attribuisce alcun valore poiché attualmente questi risultano gravemente degradati (edifici collabenti) o alterati nelle loro caratteristiche tipologiche di pregio. Pertanto, anche in questo caso, la nuova disciplina dovrà prevedere un cambio di categoria di intervento.

In conclusione, occorre segnalare che è stato attribuito valore storico-architettonico a tutti gli edifici con vincolo monumentale/o pe legis (sia del censimento 2020, sia del censimento 2017), indipendentemente dalla coerenza o meno con la categoria di intervento precedentemente attribuita, in ragione dei criteri di valore descritti al paragrafo 3.1.

¹⁰ Si veda la nota 9.

Allegati

ALLEGATO 1 - Elaborati grafici

1.1 Tavola01_Nuclei oggetto del censimento 2020

1.2 Tavola02_Esito censimento 2020

ALLEGATO 2 - Schede di rilievo dei nuclei rurali e degli edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale, corredate dalle immagini con viste aeree oblique.

Riferimenti bibliografici

Barbieri G., Gambi L., (1970), a cura di, *La casa rurale in Italia*, Olschki, Firenze.

Biasutti R. (1932), a cura di, *Ricerche sui tipi degli insediamenti rurali in Italia*, in «Memorie della Reale Società Geografica Italiana», vol. XVII, R. Società Geografica Italiana, Roma.

Boeri A. (2001), a cura di, *Tecnologie per il recupero degli edifici rurali: esperienze in Emilia-Romagna*, Minerva, S. Giorgio di Piano.

Damianakos D. (2001), Analisi del sistema insediativo storico, in Brami R., Ventura, P. (a cura di), *Le aree contigue dei Parchi nazionali. Foreste Casentinesi ed altri casi a confronto*, p. 69-88, PACINI Editore, Pisa,

Campus E., Cillis M., Ercolini M., Francini S., Villari A. (2013), *Un metodo per interpretare e valutare l'incongruo*, In Campus E., Cillis M., Ercolini M., Francini S., Villari A. (a cura di), *Qualità del paesaggio e opere incongrue*, Osservatorio della Pianificazione Urbanistica e della Qualità del Paesaggio, editrice Taphros, Olbia, pp. 95-122.

Casatello I. (2005), *Leggere le dissonanze*, in IBC XIII, 2005, 1

Ciribini G. (1946), *Introduzione all'analisi tecnica delle dimore rurali*, Marzorati, Milano.

Colavitti A. M., Serra S. (2017), *Metodi e criteri per la riqualificazione dei tessuti storici compromessi nei piani particolareggiati per i centri storici in Sardegna*, in Atti della XX Conferenza Nazionale SIU. Urbanistica e/è azione pubblica. La responsabilità della proposta, Roma 12-14 giugno 2017, pp. 510-515, Planum Publisher, Roma-Milano | ISBN 9788899237127.

Gambi L. (1950), *La casa rurale nella Romagna*, Centro di studi per la geografia etnologica, Firenze.

Mambriani A., Zappavigna P. (2005), a cura di, *Edilizia rurale: analisi, metodi, progetti*, Mattioli, Fidenza.

Mandolesi E., Cau A. (1965), *Edilizia per l'agricoltura*, 2 voll., Utet, Torino.

Pagano G., Guarniero D. (1936), *Architettura rurale italiana*, Hoepli, Milano.

Ortolani M. (1953), *La casa rurale nella pianura emiliana*, Centro di studi per la geografia etnologica, Firenze.

Trippa G. (2000), a cura di, *Manuale di riuso e valorizzazione dell'edilizia e del paesaggio del Delta*, Regione Emilia-Romagna, Bologna.

Zaffagnini M. (1997), a cura di, *Le case della grande pianura*, Alinea, Firenze.

Villari, A. (2013), *Definire l'incongruo nel paesaggio*, In Campus E., Cillis M., Ercolini M., Francini S., Villari A. (a cura di), *Qualità del paesaggio e opere incongrue*, Osservatorio della Pianificazione Urbanistica e della Qualità del Paesaggio, editrice Taphros, Olbia, pp. 43-50.

Documenti di piano e riferimenti normativi

Quadro conoscitivo del PUG del Comune di Modena

- Allegato C1.3.4. Bottini V., Gardini S. (2018), *Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale*. Relazione illustrativa.
- Relazione C3.1 Territorio rurale: assetto insediativo e aziende agricole
- Relazione C1.4.2 Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt. 10-12-13, del quadro conoscitivo (QC) del nuovo PUG del Comune di Modena.

Sitografia

Comune di Modena, Geoportale-Mappe. <https://www.comune.modena.it/argomenti/servizi-online/geoportale-mappe>

Comune di Modena, Mappe catastali integrate <https://cartografia.comune.modena.it/cartoj/mappe-catastali-integrate.jsf>

Comune di Modena (1987), *Vincoli Piano vigente esterni al Centro storico*.
<https://cartografia.comune.modena.it/cartoj/vincoli-piano-vigente.jsf>

Comune di Modena - Servizio pianificazione Urbanistica (2008), "PRG Storico. Individuazione degli edifici vincolati", tratto da:
https://urbanistica.comune.modena.it/prgstorico/2008/2008_16/qc/edificivincolati/index_EdificiEsterniCS.html

Rete civica MoNet - Comune di Modena (2019/04/04), "Nuovo RUE per semplificare e favorire la rigenerazione", tratto da: <https://www.comune.modena.it/salastampa/archivio-comunicati-stampa/2019/4/nuovo-rue-per-semplificare-e-favorire-la-rigenerazione>