

# PUG



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Giancarlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale  
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale -  
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e RUP  
Maria Sergio

### C SISTEMA TERRITORIALE

#### QC.C3.2.3

Individuazione e censimento delle opere  
incongrue nel territorio comunale

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

ADOZIONE  
Delibera C.C. n° del / /

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 2

# **Individuazione e censimento delle opere incongrue nel 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

Arch. Marianna Ceci

Ing. Giovanni Tedeschi

## Sommario

Individuazione e censimento delle opere incongrue .....	1
nel territorio rurale .....	1
INTRODUZIONE.....	3
1 INDIVIDUAZIONE DI OPERE INCONGRUE IN TERRITORIO RURALE, SECONDO FONTI NORMATIVE E BIBLIOGRAFICHE .....	4
1.1 Definizione delle opere incongrue: riferimenti normativi nella Regione Emilia-Romagna .....	4
1.2 Individuazione delle opere incongrue in alcuni strumenti urbanistici comunali approvati in Emilia-Romagna .....	5
1.3 Definizione delle opere incongrue in altri riferimenti normativi regionali.....	7
2 CRITERI DI PRESELEZIONE DEGLI EDIFICI SU CUI EFFETTUARE UNA VALUTAZIONE DI INCONGRUITÀ NEL TERRITORIO RURALE DEL COMUNE DI MODENA .....	10
2.1 Il sistema informativo territoriale del Comune di Modena.....	10
2.2 Le fasi del processo di preselezione .....	11
3 CENSIMENTO DEGLI EDIFICI INCONGRUI IN TERRITORIO EXTRAURBANO 2021: BANCA DATI GIS PER LE OPERE INCONGRUE ...	13
3.1 La compilazione delle schede relative alle opere incongrue .....	13
4 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INCONGRUITÀ E DEI LIVELLI DI PRESSIONE SUL CONTESTO DEGLI EDIFICI INCONGRUI .....	16
4.1 Categorie di edifici incongrui .....	16
4.2 Livello di pressione sul contesto .....	18
5 RIFLESSIONI CONCLUSIVE .....	21
ALLEGATI .....	22
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E NORMATIVI .....	22

## Introduzione

L'attività di ricerca del presente studio si è concentrata sull'individuazione e censimento delle opere incongrue situate nel territorio rurale del Comune di Modena ai sensi dell'articolo 14 e dell'articolo 36 comma 5 lett. e) della nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (L.R. 24/2017). Lo studio potrà, inoltre, svolgere un ruolo propedeutico per ottenere eventuali contributi regionali finalizzati all'acquisizione, demolizione o trasformazione delle opere incongrue secondo quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 24/2017. Per tale rilevazione è stata definita e implementata un'apposita schedatura e mappatura delle opere incongrue, mediante la costruzione di una banca dati in ambiente GIS che ha raccolto e ordinato, oltre alla localizzazione e alla consistenza degli oggetti di analisi, anche approfondimenti specifici sulle relazioni di prossimità e di contesto. Tale attività è stata condotta a partire dal quadro di conoscenze attualmente disponibile presso il Comune di Modena, operando una selezione del patrimonio edificato in territorio rurale sulla base di alcuni criteri definiti di concerto con il Settore pianificazione territoriale del Comune di Modena.

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 per la preselezione degli edifici in territorio rurale potenzialmente incongrui secondo le caratteristiche intrinseche dei manufatti e i fattori di localizzazione;
- il capitolo 2 descrive e riporta nel dettaglio il processo adottato per la pre-selezione degli edifici potenzialmente incongrui nel territorio rurale modenese, secondo i criteri metodologici descritti nel capitolo precedente;
- il capitolo 3 illustra la metodologia di schedatura delle opere incongrue con la costruzione della relativa banca dati in ambiente GIS, restituita in formato shapefile;
- il capitolo 4 restituisce i criteri valutativi per la definizione di diverse categorie di incongruità, nonché di diversi livelli di pressione sul contesto;
- il capitolo 5 riporta alcune riflessioni conclusive su possibili sviluppi futuri del lavoro di ricerca che potranno completare l'attività svolta, comprendendo approfondimenti sui criteri di individuazione dei casi di incongruità in territorio rurale.

In allegato si riportano gli elaborati grafici e le schede di censimento delle opere e degli edifici incongrui, esito del presente censimento.

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 2. Individuazione e censimento delle opere incongrue nel territorio comunale", di cui la presente relazione costituisce una relazione tecnica di sintesi.

# 1 Individuazione di opere incongrue in territorio rurale, secondo fonti normative e bibliografiche

Ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 24/2017, il Piano urbanistico generale (PUG) può individuare le opere incongrue presenti nel territorio urbanizzato, definendo gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendano realizzare mediante la demolizione o la significativa trasformazione delle stesse nonché gli indirizzi progettuali in merito alla tipologia degli interventi da attuare.

Il presente capitolo intende, quindi, fornire un primo approfondimento normativo e bibliografico utile a supportare la definizione di possibili criteri di preselezione degli ambiti del territorio rurale entro cui, attraverso le successive fasi di rilievo e schedatura (descritte nei capitoli 2 e 3 della presente relazione), effettuare la mappatura delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio rurale del Comune di Modena.

## 1.1 Definizione delle opere incongrue: riferimenti normativi nella Regione Emilia-Romagna

Ai sensi della L.R. 16/2002 (art 10, c.1-2) si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che, per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive. La legge ha valenza generale e non fa riferimento esplicito al territorio rurale, richiamando però le relazioni con il paesaggio costruito e i centri storici. L'allegato B della deliberazione del Consiglio regionale n. 467/2003 costituisce l'atto di indirizzo in merito all'individuazione dei criteri per individuare le opere incongrue. Tale allegato evidenzia come i richiami fatti dal comma 1 dell'articolo 10 all'impatto visivo, alle dimensioni, alle caratteristiche tipologiche e funzionali rimangano validi anche se considerati singolarmente. Alcune aggettivazioni del sostantivo possono far capire le possibili declinazioni del concetto: *incongruo estetico* (dimensioni, disegno, colori, stile); *incongruo funzionale* (ancora per dimensione, per incompatibilità con il contesto/il tessuto, per usi impropri); *incongruo economico* (per l'eccesso di costi di gestione o di conservazione). Il concetto di incongruo va, quindi, dotata di senso in relazione al contesto al quale ci si riferisce.

Sono, inoltre, affrontati:

- il tema della *demolizione* di costruzioni in contrasto con il paesaggio da interpretare, non come "creazione di vuoto" ma esercitazione legata a un obiettivo progettuale specifico; tuttavia, i costi relevantissimi delle opere di demolizione dimostrano che si tratti di soluzioni non replicabili su vasta scala e sembra prevalere la necessità di interventi di demolizione parziale;
- i concetti di *ripristino*, *tutela*, *riqualificazione*, anche mediante interventi di demolizione parziale, non solo più facili da realizzare, ma sufficienti, se non a ripristinare improbabili situazioni ante-quem, almeno a portare qualità aggiuntiva, a moderare o mitigare gli effetti di "disturbo" portati da edifici e infrastrutture e da qualsiasi "esito di trasformazione del territorio" (L.R. 16/2012, art. 10, c.1) sulla identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi. L'eliminazione dell'incongruo dovrebbe tendere non necessariamente a ripristinare, ma a riqualificare gli esiti di progetti sbagliati;

- i temi della *pianificazione e progettazione degli interventi*: l'allegato B specifica come la pianificazione comunale potrà esprimere l'incongruità fondandola su una percezione comune della stessa, verificata mediante la discussione pubblica di questo tema. La necessità della costruzione del consenso si fonda sul concetto che l'incongruo debba essere radicato nel sentire locale. L'individuazione delle opere incongrue e lo sviluppo e arricchimento progettuale (tra cui le opere di *mitigazione degli effetti* e di *integrazione paesaggistica*) sono entrambi compiti della pianificazione rispettivamente strutturale e operativa. Secondo l'allegato B poi è la L.R. 20/2000 stessa che viene in aiuto per una classificazione delle opere incongrue in riferimento alle diverse parti del territorio comunale. In particolare, gli obiettivi della pianificazione del *territorio rurale sono trattati nell'Allegato capo A-IV*: aree di valore naturale ed ambientale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, ambiti agricoli periurbani.

Con specifico riferimento al territorio rurale, la L.R. 24/2017, all'articolo 36, inserisce uno specifico riferimento agli edifici non più funzionali all'attività agricola e a quelli produttivi:

*“e) nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, ai sensi della Legge regionale 15 luglio 2002, n. 16, Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio e dell' articolo 3-bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il medesimo piano può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota, comunque, non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c). La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario”.*

## 1.2 Individuazione delle opere incongrue in alcuni strumenti urbanistici comunali approvati in Emilia-Romagna

Sono ancora pochi i PUG redatti ai sensi della L.R. 24/2017 da comuni emiliano-romagnoli che abbiano concluso il proprio iter di approvazione. Alcuni hanno, tuttavia, proceduto con l'individuazione delle opere incongrue presenti sul territorio di loro competenza.

Nella documentazione dei PUG analizzati non è stato possibile verificare se l'individuazione delle opere incongrue sia stata effettuata attraverso criteri di selezione predeterminati ed esplicita schedatura delle stesse. Si evidenzia, inoltre come la caratterizzazione dell'“incongruo” appaia spesso riferita a singole superfetazioni ed elementi componenti edifici, e non quale valutazione complessiva dell'effettiva incongruità relativa ad interi edifici.

Si riportano di seguito alcuni riferimenti, comprensivi di un cenno a quanto previsto negli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Parma.

### **PUG del Comune di Reggiolo**

Il PUG del Comune di Reggiolo (RE) adottato con D.C.C. n. 23 del 10/04/2019 e approvato con D.C.C. n. 25 del 29/07/2020 predispone, negli elaborati QR\_3 del Quadro conoscitivo, apposite schede di rilevamento degli insediamenti in territorio rurale in cui individua elementi individuati come "incongrui". Nelle relative Norme di attuazione (Parte III - Norme di attuazione relative alla disciplina degli interventi edilizi diretti) specifica però come gli elementi individuati come "incongrui" all'interno di tali schede di rilevamento degli insediamenti siano da intendersi come superfetazioni e quindi non facciano parte della categoria definita "incongrui" ai sensi dell'art. 36, c. 5, l. e della L.R. 24/2017. Di conseguenza, gli incongrui indicati in tali schede non contribuiscono, previa demolizione, al recupero di una quota di superficie coperta in aree collocate in posizione contigua o all'interno del territorio urbanizzato.

Parallelamente, nella Tav. 3a: "Disciplina degli interventi edilizi diretti", propone una apposita individuazione degli edifici non più funzionali all'attività agricola incongrui ai sensi dell'art. 36, c. 5, l. 2 della L.R. 24/2017. Per tali immobili, ferma restando la possibilità di riuso di cui all'art. 5.3, c. 2 delle Norme di attuazione relative alla disciplina degli interventi edilizi diretti del PUG, possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione e la ricostruzione di parte della superficie demolita in area interna o confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36, c. 5, l. e della L.R. 24/2017.

### **PUG del Comune di Cervia**

Il PUG del Comune di Cervia, approvato con D.C.C. n. 70 del 28/11/2018, tra i principali interventi strutturali descritti nella Relazione (Elaborato R - Relazione e schede dei vincoli) riporta l'obiettivo di "qualificare i paesaggi rurali" e l'azione di demolire gli edifici incongrui non utilizzati, convertendo parte della superficie originaria in strutture a sostegno della fruizione turistica e dell'ospitalità.

Tale indirizzo di azione, si traduce, nelle norme relative agli ambiti agricoli periurbani (art. 9.5 dell'elaborato N - norme) in una disciplina che favorisce l'eliminazione delle strutture incongrue, con l'eventuale parziale recupero delle superfici.

Gli edifici di recente costruzione incongrui per tipologia e/o per funzione sono individuati nelle schede ER. Si tratta di edifici localizzati in ambito periurbano o in zone di particolare pregio paesaggistico e visuale che per funzione, tipologia, caratteristiche costruttive e di degrado sono ritenuti incompatibili con il contesto. Per tali edifici il PUG definisce gli interventi, finalizzati al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, che potranno attuarsi anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di parte delle superfici demolite.

Sempre nelle norme, con riferimento ai crediti edilizi derivanti dalla riqualificazione paesaggistica (art. 12.5) viene fornita una specifica tabella riportante il metodo di calcolo delle quantità edificatorie derivanti dalla rimozione di edifici incongrui per tipologia o funzione nel territorio rurale.

### **PSC del Comune di Parma**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Parma è stato approvato con delibera C.C. n.53 del 22/07/2019. Le norme di attuazione del PSC, all'art. 3 descrivono la Disciplina generale degli interventi negli ambiti agricoli, dove si specifica che il RUE disciplina le trasformazioni edilizie con riferimento all' esigenza di riqualificare il paesaggio rurale agendo anche attraverso la rimozione di volumi incongrui con l'attribuzione agli stessi di crediti edilizi. Il PSC affida al RUE il compito di individuare gli edifici incongrui con il contesto paesaggistico nel quale si collocano per caratteristiche tipologiche, formali, dimensionali, per materiali e colori impiegati, e ne incentiva la delocalizzazione, ovvero il sistematico mascheramento e mimetizzazione, stabilendo le necessarie verifiche di legittimità degli edifici da delocalizzare e la stipula di accordi convenzionali idonei ad assicurare l'inedificabilità



dell'area di origine, la demolizione degli edifici incongrui e il ripristino paesaggistico ed ambientale del relativo sedime.

Coerentemente, la cartografia del RUE (approvato con delibera di C.C. n. 71 del 20/07/2010) riporta infatti la mappatura dell'edilizia incongrua in ambito agricolo, suddividendola in "edifici incongrui all'interno di aziende attive" e in "altri edifici incongrui".

### **1.3 Definizione delle opere incongrue in altri riferimenti normativi regionali**

Con riferimento a esperienze maturate in altri contesti e riferite nello specifico al tema dell'individuazione e della catalogazione delle opere incongrue presenti in territorio rurale, si ritiene possano essere significativi alcuni riferimenti normativi adottati in altre regioni italiane e alcune ricerche pregresse che forniscono possibili criteri per la selezione delle opere incongrue.

#### **Regione Lombardia**

Con la D.G.R. n. 5832/2016, la Regione Lombardia ha individuato appositi criteri per l'identificazione nei Piani di Governo del Territorio (PGT) delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico.

Nello specifico, vengono riconosciuti tra i principali aspetti in relazione ai quali le opere edilizie possono risultare incongrue:

- dimensioni planivolumetriche;
- funzioni e usi;
- tipologie edilizie, materiali e stato di conservazione;
- interferenza con aree agricole di alto valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
- interferenza con il sistema paesaggistico-ambientale;
- interferenza con il sistema delle aree protette e/o con altre componenti della rete ecologica;
- interferenza con i corsi d'acqua o con aree a pericolosità geologica e idrogeologica.

Inoltre, ai sensi della D.G.R., i Comuni possono valutare incongrue le opere edilizie che:

- sono localizzate in ambiti di valore agricolo alto, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti, o sono ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dai PTCP o comunque dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione), così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti;
- sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi di primo livello, i corridoi e i varchi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e nelle aree di elevata naturalità individuate dal Piano Paesaggistico Regionale, così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti tra cui gli elaborati della componente paesaggistica dei PGT;
- interferiscano con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;

- sono localizzate in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti, o sono localizzate ad una distanza dai corsi d'acqua inferiore a quella di cui all'art. 96, comma 1, lettera f del R.D. 523/1904.

### **Regione Veneto**

La Giunta Regionale della Regione Veneto, con deliberazione n. 635 del 19 maggio 2020, ha approvato il finanziamento di euro 200.000 per gli interventi volti alla riqualificazione edilizia, ambientale, per la rigenerazione urbana, attraverso la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni.

La L.R. n. 14 del 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'", contiene, infatti, una serie di principi volti a un progressivo azzeramento del consumo del suolo entro l'anno 2050.

Nello specifico, la legge promuove una politica di contenimento del consumo di suolo favorendo la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente intervenendo sul patrimonio edilizio nelle aree dismesse e degradate prevedendo in particolare gli interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, nonché gli interventi di recupero, di riqualificazione e destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche e ambientali del patrimonio edilizio esistente.

### **Regione Sardegna**

L' Osservatorio della Pianificazione Urbanistica e della Qualità del Paesaggio della Regione Sardegna (2013) ha redatto la pubblicazione *Qualità del paesaggio e opere incongrue*.

Con particolare riferimento alle opere incongrue, viene proposta una scheda identificativa, che contiene informazioni relative a:

- localizzazione;
- contesto paesaggistico;
- tipo di intervento;
- tipologia dell'opera;
- regime di proprietà;
- destinazione d'uso attuale;
- sistema normativo di tutela e salvaguardia.

La descrizione dell'incongruità si articola poi in 4 sezioni:

1. SCALA GLOBALE. A questa scala, la scheda individua le interferenze attraverso la definizione di categorie di incongruità (categorie attraverso cui è possibile valutare una perdita di qualità di un contesto a causa della presenza di un'opera) relative ai sistemi visuale-percettivo, ecologico-ambientale e semiologico.
2. SCALA DELLA PROSSIMITÀ, che individua le alterazioni attraverso la definizione di categorie di incongruità relative al sistema visivo-percettivo, al sistema uso-stato-funzioni, al sistema storico-identitario.
3. MOLTIPLICATORI DI INCONGRUITÀ, con identificazione e descrizione dei possibili fattori aggravanti il livello di incongruità, con riferimento a qualità del contesto, qualità architettonica, fattori percettivi, fattore tempo.
4. SINTESI con indicazione del livello di incongruità complessivo (nullo, basso, medio, rilevante) e giudizio di incongruità (incongruità non risolvibile; incongruità risolvibile; incongruità influente).

## **Regione Liguria**

La Regione Liguria, con la L.R. n. 49/2009, “Misure urgenti per il rilancio dell’attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio”, fornisce la seguente definizione di edificio incongruo (art. 2 lett. c): un edificio la cui presenza comporti rischi per la pubblica o privata incolumità o effetti di dequalificazione del contesto nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi, riconosciuti dal Comune in sede di approvazione del relativo progetto di intervento:

1. esposizione al rischio idraulico o idrogeologico;
2. localizzazione;
3. funzione;
4. tipologia;
5. dimensione;
6. stato di degrado.

## 2 Criteri di preselezione degli edifici su cui effettuare una valutazione di incongruità nel territorio rurale del Comune di Modena

Il presente capitolo illustra i criteri mediante i quali sono stati preselezionati gli edifici incongrui presenti nel territorio rurale del Comune di Modena. Scopo di questa fase del lavoro è stato quello di elaborare un metodo per selezionare anticipatamente un campione di edifici in territorio rurale che potessero essere considerati potenzialmente incongrui e quindi passibili di un'indagine approfondita. Tale indagine, descritta nei successivi capitoli 4 e 5, è stata condotta mediante la schedatura dettagliata dei manufatti preselezionati con l'obiettivo di determinarne i diversi livelli di pressione sul contesto delle opere incongrue su cui la componente regolativa del nuovo piano urbanistico potrà agire.

Il processo di preselezione consiste, quindi, in una operazione preliminare alla schedatura degli edifici incongrui, con l'obiettivo di semplificare, e contestualmente rendere più speditiva e mirata, la successiva fase di rilievo, mappatura e schedatura delle singole opere incongrue, data la numerosità degli elementi del patrimonio costruito rurale da analizzare.

Al fine di definire le opere potenzialmente incongrue, ossia l'esito atteso del processo di preselezione, sono stati individuati e concordati con il Settore pianificazione territoriale del Comune di Modena una serie di caratteri intrinseci, ovvero dipendenti dalle caratteristiche proprie del manufatto, tra cui:

- lo stato di disuso dell'opera;
- i caratteri dimensionali, planimetrici e di altezza, "fuori scala" rispetto al contesto e che possono incidere negativamente sulla percezione del paesaggio; per l'altezza è stato definito un valore soglia di 12 metri, mentre per la planimetria è stato fissato un valore soglia di 500 metri quadrati di superficie coperta.

Oltre ai caratteri intrinseci, sono stati considerati dei caratteri estrinseci, ovvero dipendenti da fattori e condizioni esterne all'opera, quali:

- la sua visibilità, valutata sulla base della vicinanza alle principali infrastrutture di traffico, alla viabilità storica e ai percorsi di fruibilità lenta del territorio;
- la sua localizzazione<sup>1</sup>, ossia il sito e la posizione in cui si colloca, con particolare riferimento alle aree a forte valenza ambientale e paesaggistica e sottoposte a tutela.

### 2.1 Il sistema informativo territoriale del Comune di Modena

Strumento indispensabile per supportare il processo di preselezione è stato il Sistema informativo Territoriale del Comune di Modena in grado di fornire informazioni su quei caratteri intrinseci ed estrinseci dei manufatti, scelti come parametri operativi per la preselezione delle opere potenzialmente incongrue. Tali parametri, così come le banche dati GIS di riferimento sono state individuati in accordo con il Settore pianificazione territoriale.

Innanzitutto, è stata individuata la banca dati GIS relativa al patrimonio insediativo rurale, in particolare, lo strato informativo "edifici\_2020\_rur\_cens", quale base dati di riferimento per l'intero processo di preselezione.

Sempre relativamente agli edifici rurali, un altro dato utilizzato è stato lo strato informativo "UVL\_2018", già strato informativo del Database topografico regionale del 2015 aggiornato da esterni su incarico del comune utilizzando le ortofoto 2017 e i dati DTM DSM, che mappa e archivia informazioni dimensionali sulle unità volumetriche degli edifici assegnando i valori di altezza media delle unità in metri e la quota del basamento in m.s.l.m.

---

<sup>1</sup> Cfr. DGR Lombardia 5832/2016 e ricerca "Valutazione paesaggio e opere incongrue" dell'Osservatorio di Regione Sardegna.

I dati sopra descritti sono stati utili a reperire le informazioni che attengono ai caratteri intrinseci degli edifici. Per quanto attiene ai caratteri estrinseci, o meglio che attengono ai fattori di localizzazione (sito e posizione) delle opere e alla loro visibilità, sono state consultate le banche dati del SIT relative ai beni culturali e paesaggistici, alle piste ciclabili e alle aree visuali, oltre al Database Topografico Regionale relativamente alle infrastrutture viarie e ferroviarie.

## 2.2 Le fasi del processo di preselezione

Il processo di preselezione delle opere (edifici) sui quali effettuare la valutazione di incongruità, si è articolata in tre fasi.

### FASE 1

- 1) a partire dal dato shapefile “edifici\_2020\_rur\_cens” (8475 edifici), sono state integrate le informazioni dimensionali relative ad area e altezza;
- 2) dall’insieme degli edifici su cui effettuare la valutazione di incongruità sono stati esclusi quelli con epoca di costruzione pre 1945, ottenendo 6944 edifici; gli edifici per i quali non era presente o disponibile l’informazione sull’epoca di costruzione (circa il 60% del totale dei record), sono rimasti nella selezione, non essendo possibile verificarne la datazione;
- 3) sono stati esclusi gli edifici che risultano tutelati dal piano urbanistico comunale vigente, ottenendo 5356 edifici.

### FASE 2

Nella seconda fase sono stati selezionati gli edifici potenzialmente incongrui per caratteri dimensionali, ovvero con altezza maggiore di 12 metri o superficie coperta maggiore o uguale a 500 m<sup>2</sup>, ottenendo una selezione di 448 edifici.

Al termine di questa fase è stato possibile portare in evidenza una selezione di edifici su cui approfondire prioritariamente l’indagine di incongruità. Si tratta di 28 edifici post 1945, non in uso, con stato di conservazione scarso, pessimo o rudere<sup>2</sup>.

### FASE 3

I 448 edifici risultanti dalla seconda fase sono stati, infine, valutati sulla base delle loro relazioni con il contesto prossimo (caratteri estrinseci).

La visibilità è stata considerata quale criterio prioritario. Proprio perché “la definizione di elemento incongruo non può prescindere dall’analisi e dal rapporto con il paesaggio”<sup>3</sup> che, per definizione, ha a che fare con la percezione e con l’espressione di identità di un territorio<sup>4</sup>. Il valore di un paesaggio dipende quindi in qualche modo anche dalla visibilità degli elementi che lo compongono.

Metodologicamente, la valutazione di visibilità dei 448 manufatti nel paesaggio rurale, è avvenuta senza avvalersi di una indagine empirica e percettiva sul campo, inquadrandosi come metodo speditivo preliminare all’indagine vera e propria finalizzata alla definizione dell’incongruo. Ci si è avvalsi dello strumento GIS per valutare, mediante analisi spaziale, l’appartenenza delle geometrie selezionate ad aree visuali individuate dal quadro conoscitivo del nuovo PUG del Comune di Modena e la prossimità a corridoi di fruizione territoriale con una particolare valenza,

---

<sup>2</sup> Gli edifici per cui non è stato possibile verificare la data di costruzione, non sono stati inclusi nella presente selezione.

<sup>3</sup> (Villari, 2013, p. 45)

<sup>4</sup> Convenzione Europea e D.lgs. 42/2004.

quali la ferrovia, la viabilità storica e gli itinerari ciclabili. Operativamente, i 448 edifici sono stati intersecati con un'areale (Figura 1) ottenuto dall'unione di:

- un'area di buffer di 30 metri dagli assi della viabilità storica;
- un'area di buffer di 30 metri dagli itinerari ciclabili;
- un'area di buffer di 200 metri dalla ferrovia in sede rialzata;
- aree visuali, spazi aperti e task cannocchiali individuati dalle tavole del Quadro conoscitivo del PUG.

L'esito dell'intersezione ha individuato 67 edifici da sottoporre a schedatura secondo la struttura illustrata nel capitolo seguente.

Successivamente, per individuare un campione di edifici da schedare in via prioritaria, è stata affinata la selezione considerando altri fattori di localizzazione e, in particolare, la collocazione degli edifici entro aree di tutela ambientale e paesaggistica. Operativamente sono stati intersecati i 67 edifici risultanti dalla precedente selezione per posizione con un'areale (Figura 1) ottenuto dall'unione di:

- aree di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm;
- aree Sic e Zps e aree di riequilibrio ecologico;
- aree di tutela storico culturale;
- un'area di buffer di 200 m dai beni culturali sottoposti a vincolo monumentale ai sensi della D.lgs 42/2004.

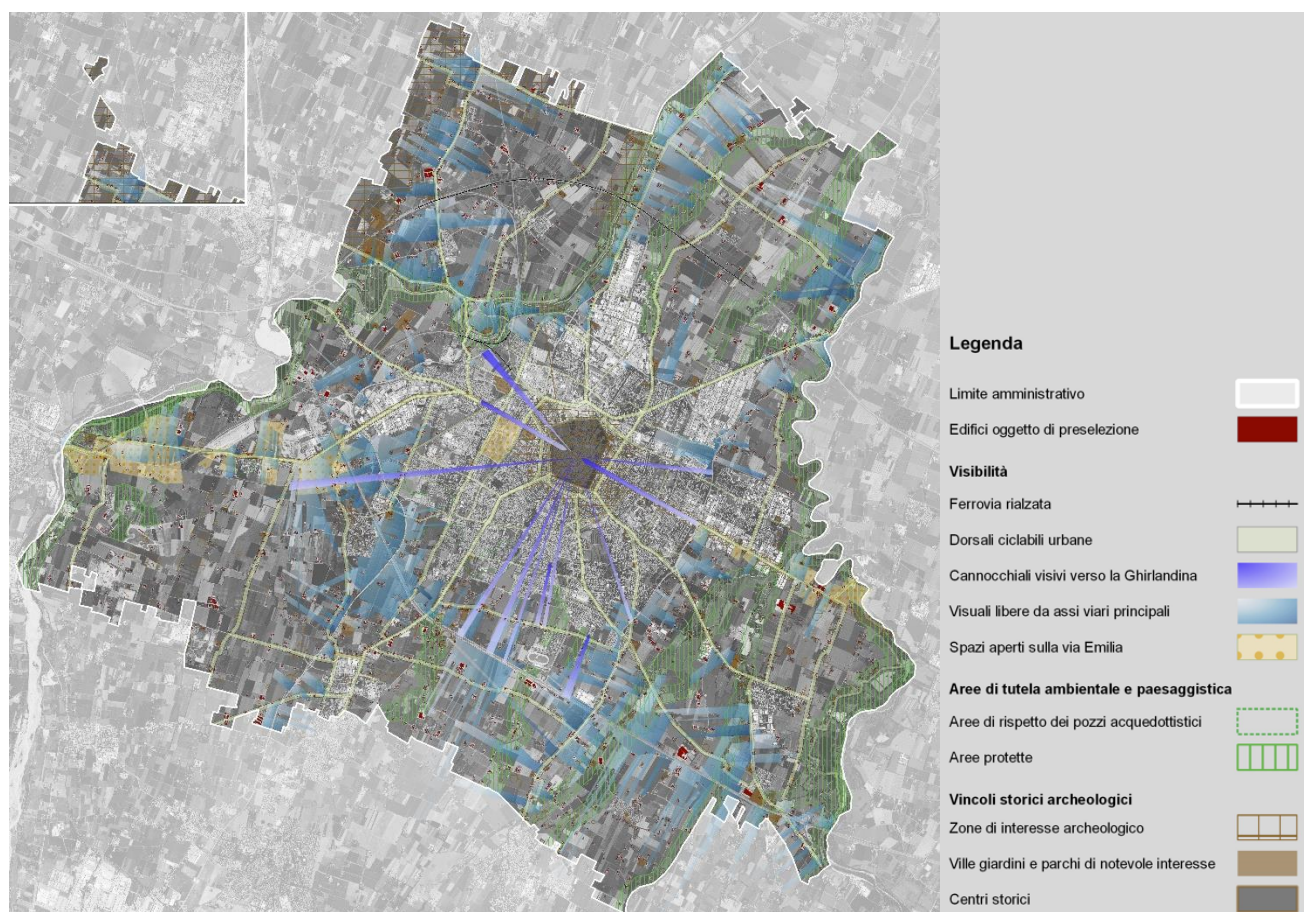


Figura 1 – Preselezione di opere potenzialmente incongrue. Aree visuali, vincoli storici e aree di tutela ambientale e paesaggistica

L'esito dell'intersezione ha individuato 37 edifici da sottoporre prioritariamente a schedatura secondo la struttura illustrata nel capitolo seguente.



### 3 Censimento degli edifici incongrui in territorio extraurbano 2021: banca dati GIS per le opere incongrue

Il presente capitolo illustra la metodologia adottata per indagare i 67 edifici potenzialmente incongrui risultanti dal processo di preselezione. Tali edifici sono stati sottoposti a un attento lavoro di rilievo e schedatura per determinarne l'effettiva incongruità con il paesaggio, costruendo in parallelo un apposito database di archiviazione in ambiente GIS. Ci si è riservati, in fase di schedatura, di escludere le opere preselezionate che, in fase di rilievo non fossero stati ritenuti incongrui, quali, ad esempio, eventuali impianti e servizi tecnologici.

Si è partiti dal presupposto che quanto archiviato nel database delle opere incongrue dovesse possedere più di un carattere di incongruità con il contesto per incompatibilità funzionale o tipologica, per caratteri costruttivi, per interferenze dimensionali con il contesto o con il sistema ambientale e paesaggistico, specialmente se collocato in un luogo ad alta visibilità.

Non sono, inoltre, stati schedati gli edifici complessi con commistione di usi e diversi corpi di fabbrica, anche solo parzialmente incongrui, in quanto in questa sede e in accordo con il Settore pianificazione territoriale del Comune di Modena non si è ritenuto di analizzare gli incongrui parziali. Allo stesso modo non sono stati considerati, ai fini della schedatura, gli aggregati storici di grandi dimensioni archiviati nella banca dati degli edifici rurali come unico corpo di fabbrica, in quanto non pertinenti con la presente ricerca (esempio in figura 2).



*Figura 2 – Esempio di aggregato di grandi dimensioni risultante dalla fase di preselezione ma non considerato in fase di schedatura.*

#### 3.1 La compilazione delle schede relative alle opere incongrue

Di seguito vengono riportate le sezioni, con relativi campi, che costituiscono le specifiche tecniche della Scheda Incongrui, e che sono state compilate per ogni elemento preselezionato (previa verifica a vista per l'esclusione di eventuali casi non incongrui)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Per il documento completo si rimanda all' ALLEGATO 1 della Relazione tecnica (versione estesa ad uso del Comune) - *Specifiche tecniche per la compilazione delle schede di censimento relative alle opere incongrue*.

## LOCALIZZAZIONE

Questa sezione identifica l'edificio selezionato mediante riferimenti specifici del censimento e informazioni territoriali inerenti alla tipologia di area tutelata entro cui esso è collocato.

## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

In questa sezione si forniscono informazioni tipologiche, dimensionali e funzionali proprie dell'edificio e della sua area di pertinenza (caratteristiche desumibili a vista o reperibili da altri censimenti).

## LIVELLO DI VISIBILITÀ

Nel selezionare le possibili opere incongrue in territorio rurale gioca un ruolo importante anche il fattore di visibilità: a quale distanza il manufatto sia visibile da un contesto degno di nota. Per questo motivo è stata predisposta una sezione che identifica il livello di visibilità dell'edificio a seconda della distanza da particolari elementi della viabilità e del patrimonio architettonico e paesaggistico presenti nel Comune di Modena.

Si precisa che se vi sia una stretta prossimità (entro i 30 metri) la visibilità viene considerata ALTA, MEDIA se si sia entro i 200 metri, infine NULLA se oltre i 200 metri o se vi siano elementi interposti tra l'edificio e l'elemento di riferimento più vicino.

## INTERFERENZE CON IL CONTESTO

Un'opera per essere definita incongrua presenta elementi impattanti con il contesto in cui sia inserita. Infatti, l'edificio selezionato può interferire con il sistema paesaggistico e ambientale per una serie di cause, desumibili a vista o tramite un controllo con altre banche dati.

Le interferenze individuate in relazione al sistema percettivo hanno riguardato:

- il rapporto "fuori scala" tra l'opera e il contesto (In\_planim);
- interruzioni nell'orizzonte visivo, alterazioni percettive del paesaggio per intrusione od ostruzione visuale (In\_skyline);
- disarmonie con le forme presenti nel contesto, ad esempio per la tipologia di coperture, la sagoma, la tipologia edilizia (In\_forma)
- tipologie di materiali utilizzati sono in disarmonia con il contesto (In\_materic).

Le Interferenze relative al sistema ecologico-ambientale individuate comprendono:

- fratture della connettività ecologico ambientale (In\_connett);
- interferenze con il reticolo idrografico, interruzioni della continuità idrografica come il tombinamento di un reticolo idrografico superficiale (In\_r\_idrog);
- interferenze con la strutturazione del territorio agricolo: sistema irriguo, siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione (In\_agric);
- impermeabilizzazione del suolo con occupazione estesa dell'area di pertinenza (In\_imperm).

È stata, inoltre, censita l'eventuale presenza di opere di mitigazione o di inserimento paesaggistico, cortine arboree/verde di mitigazione.

## ALTERAZIONI

Questa sezione identifica la presenza di alterazioni dell'edificio rispetto al suo intorno immediato dal punto di vista fisico-percettivo e storico-identitario, dovute al suo attuale uso e funzione, nonché al suo stato di manutenzione e alla qualità costruttiva.

## VALUTAZIONE

Questa sezione riporta la valutazione di sintesi degli edifici incongrui. I criteri per l'attribuzione della valutazione sono esplicitati nel capitolo 4 della presente relazione.



#### DOCUMENTAZIONE TECNICA-FOTOGRAFICA

A corredo dello strato informativo e per il completamento della scheda dell'edificio incongruo, sono state raccolte e catalogate fotografie a volo d'uccello del manufatto, secondo le specifiche concordate con il Settore pianificazione territoriale del Comune di Modena.

A cura del Comune sono state inserite in ogni scheda un'ortofoto ed un estratto cartografico.

## 4 Criteri per la definizione delle categorie di incongruità e dei livelli di pressione sul contesto degli edifici incongrui

Grazie alle informazioni raccolte e organizzate mediante il lavoro di schedatura sono state analizzate le caratteristiche ricorrenti degli edifici selezionati ed esprimere valutazioni relative alla possibilità di ridurre o di eliminare le incongruità esaminate. Queste due operazioni, distinte ma complementari, sono state utilizzate per definire e raggruppare secondo una classificazione tipologica alcune possibili macro-categorie di edifici incongrui e sono state propedeutiche all'attribuzione di un apposito livello di pressione sul contesto con cui si ritiene si possa agire per la rimozione dell'incongruo.

La definizione dei livelli di operabilità e la suddivisione in categorie sono state discusse anche durante appositi incontri con i tecnici comunali, finalizzati ad una prima restituzione del quadro conoscitivo e valutativo che potesse essere utile a supportare la successiva attività di pianificazione.

### 4.1 Categorie di edifici incongrui

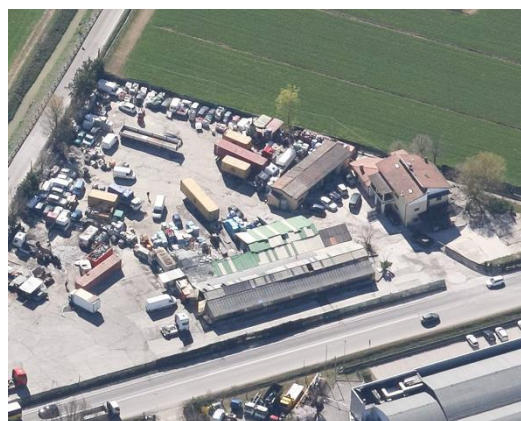
Allo scopo di introdurre i giudizi di valutazione sul livello di operabilità, si è deciso in primo luogo di raggruppare i tipi di edifici incongrui in macrocategorie. Questa prima classificazione è stata eseguita a posteriori rispetto all'attività di schedatura di cui al precedente capitolo, a partire da una valutazione delle analogie morfologiche, spaziali e di uso che caratterizzano gli edifici schedati e ne permettono una trattazione in sottogruppi omogenei. Gli edifici incongrui individuati sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- AGRI: edifici in uso e funzionali all'attività agricola;
- DEP\_EST: edifici caratterizzati da aree esterne, normalmente adibite a depositi, di bassa qualità;
- DIS: edifici fuori scala e dismessi;
- M: edifici moderni;
- RES\_H: edifici residenziali alti o di grandi dimensioni planimetriche.

Si riportano di seguito alcuni esempi di edifici incongrui per ognuna delle categorie tipologiche individuate.



*Figura 3 - Esempio della categoria tipologica di edifici funzionali all'attività agricola (AGRI)*



*Figura 4 - Esempio della categoria tipologica di edifici con deposito esterno di bassa qualità (DEP\_EST)*



Figura 5 - Esempio della categoria tipologica di edifici dismessi (DIS)



Figura 6 - Esempio della categoria tipologica di edifici di recente costruzione (M)



Figura 7 - Esempio della categoria tipologica di edifici residenziali di grandi dimensioni (RES\_H)

Tale classificazione è stata utile non solo per descrivere le tipologie di incongrui individuate, ma anche per supportare il successivo livello di valutazione, ovvero l'attribuzione, per ciascun edificio classificato come incongruo, di quello che si ritiene possa essere un *livello di pressione sul contesto* con riferimento all'effettiva possibilità di assicurare la rimozione dell'incongruo con azioni successive.

## 4.2 Livello di pressione sul contesto

L'attribuzione del livello di pressione è frutto di un'operazione complessa che ha dovuto opportunamente considerare una molteplicità di fattori, emersi durante il lavoro di schedatura. Sebbene si ritenga che il criterio relativo allo stato di abbandono dell'edificio incongruo rimanga il principale fattore a supporto di una effettiva rimozione dello stato di incompatibilità con il contesto, sono stati presi attentamente in considerazione anche ulteriori parametri, quali il livello di visibilità, di degrado, la compatibilità della funzione con il contesto e la presenza o meno di opere di mitigazione.

Sulla base delle considerazioni effettuate, il livello di pressione sul contesto è stato definito come:

- ALTO: edificio dismesso e/o fortemente degradato oppure non finito dimensionalmente incongruo con il contesto, in luogo ad alta visibilità e/o prossimo a beni tutelati, o localizzato entro aree di tutela paesaggistica o altamente esposto a rischio idraulico, idrogeologico o sismico. Edifici potenzialmente passibili di demolizione;



*Figura 8 - Esempio di edificio incongruo con livello di pressione alto: stalla abbandonata. Si tratta di un edificio agricolo in stato di abbandono prospiciente ad una strada considerata viabilità storica. Le dimensioni, lo stato di degrado e la alta visibilità hanno fatto propendere la valutazione per un alto livello di pressione sul contesto*

- MEDIO: edificio in esercizio ma dimensionalmente, funzionalmente e/o tipologicamente incompatibile con il contesto, in luogo ad alta visibilità e/o prossimo a beni tutelati o localizzato entro aree di tutela paesaggistica o altamente esposto a rischio idraulico, idrogeologico o sismico. Gli edifici in questo livello sono privi di opere di mitigazione;



*Figura 9 - Esempio di edificio incongruo con livello di pressione medio: edificio artigianale-industriale sito in zona di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 e a rischio idrogeologico e sismico ed inoltre prospiciente una strada considerata come viabilità storica. Le dimensioni, la localizzazione in zone a rischio e la alta visibilità hanno fatto propendere la valutazione per un medio livello di pressione sul contesto*



- BASSO: edificio in esercizio dimensionalmente e funzionalmente incompatibile con il contesto e avente opere di mitigazione. Oppure edificio dimensionalmente incompatibile ma funzionalmente compatibile con il contesto (esempio: grandi stalle, vivaio...). Oppure edificio dimensionalmente incompatibile con il contesto (esempio: edifici residenziali di grandi dimensioni plano-altimetriche) e in luogo a bassa o nulla visibilità per interposizione di altri edifici. Oppure edificio commerciale lungo le vie di penetrazione (esempio: autosalone). Si tratta, quindi, di edifici con caratteri impattanti per i quali non pare urgente l'intervento.



*Figura 10 - Esempio di edificio incongruo con livello di pressione basso: grande stalla (CODEDIF 193). Si tratta di un complesso di manufatti in esercizio e funzionali all'attività agricola, ma impattanti sul contesto per un fattore dimensionale. Essendo l'uso compatibile ed essendo già presenti opere di mitigazione si è propeso per un basso livello di pressione sul contesto.*

Si riporta, infine, una tabella riassuntiva e una rappresentazione grafica dei casi di incongruità, con lo scopo di indicare gli edifici di ciascuna categoria considerata ai quali siano stati attribuiti i livelli di alta, media o bassa pressione sul contesto.

In allegato alla relazione sono invece disponibili le schede di censimento complete degli edifici incongrui (Allegato 2).

*Tabella 1 – Livello di pressione sul contesto per categoria di edifici. Tabella di sintesi*

CATEGORIA	LIVELLO DI PRESSIONE SUL CONTESTO		
	ALTA	MEDIA	BASSA
AGRI			28
DEP_EST		4	1
DIS	12		
M		5	8
RES_H			9
<b>TOT</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>46</b>

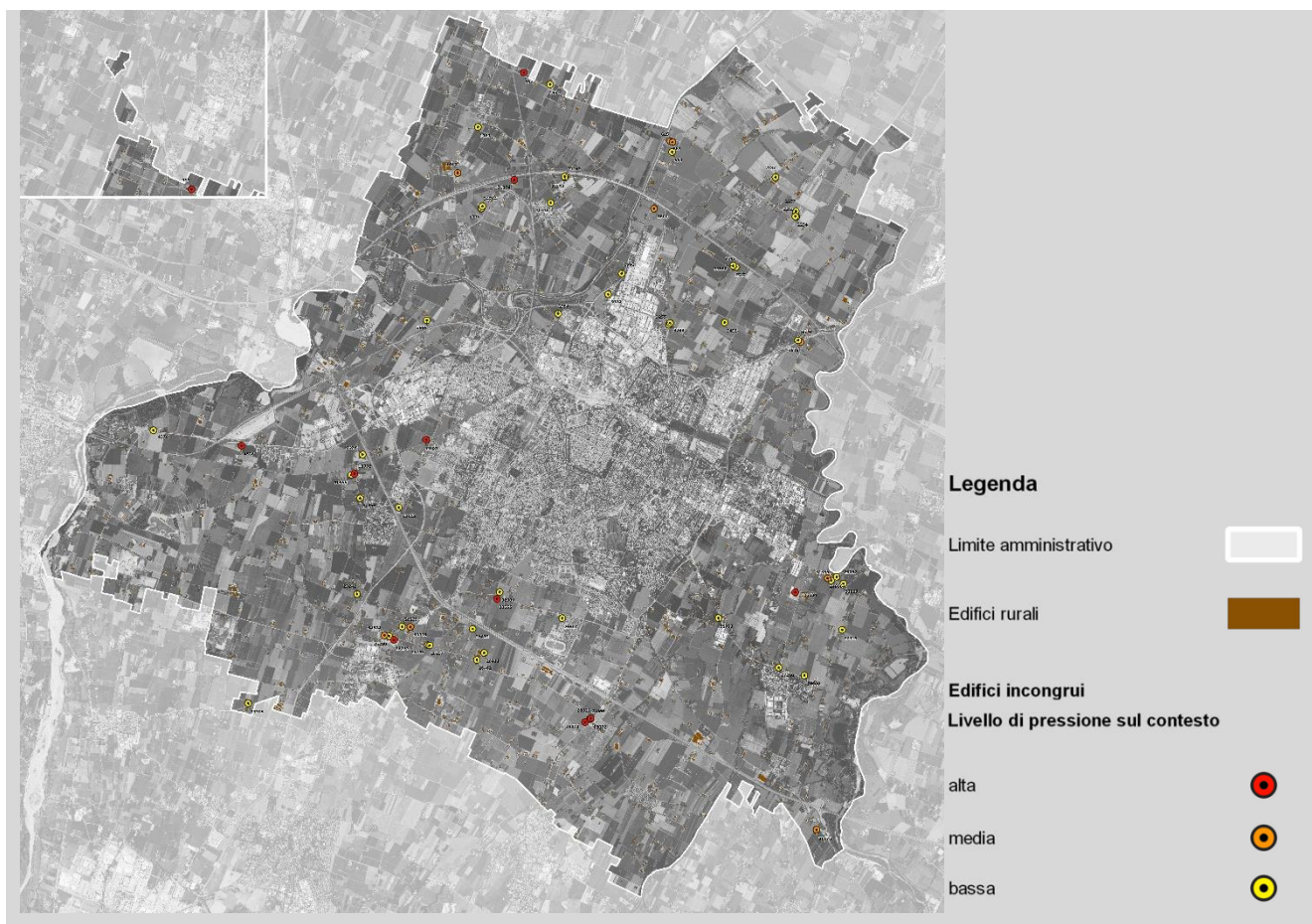


Figura 11 - Individuazione delle opere incongrue e del loro livello di pressione sul contesto.

## 5 Riflessioni conclusive

Il processo di preselezione degli edifici incongrui che è stato adottato in questo studio si caratterizza come metodo speditivo e replicabile finalizzato a semplificare l'indagine su un campione inizialmente molto ampio di edifici presenti in ambito rurale (8475 nel caso in oggetto). Attraverso i criteri adottati per la preselezione degli edifici su cui effettuare la valutazione di incongruità è stato possibile focalizzare l'analisi e la valutazione su un numero più ridotto di edifici potenzialmente incongrui, per i quali si è quindi reso possibile un lavoro puntuale e sistematico di schedatura e valutazione, che ha consentito di verificare l'effettiva bontà del metodo adottato e di consentire la classificazione degli edifici incongrui in macro-categorie e in funzione del livello di pressione sul contesto.

La schedatura degli edifici incongrui, unita alla classificazione del loro livello di pressione sul contesto, può fornire un utile supporto informativo per l'inserimento di tali opere incongrue nel Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 24/2017, oltre che un supporto nella definizione della disciplina del territorio rurale del PUG stesso.

Considerando la natura speditiva del metodo adottato, tuttavia, è possibile che opere comunque incompatibili con il contesto paesaggistico ma che non rientrano tra quelle identificabili con i criteri e i valori soglia adottati nella costruzione del modello, siano rimaste escluse dal processo di preselezione. Nella seconda fase del processo di preselezione, infatti, alcuni edifici sono per ora rimasti esclusi dall'analisi:

- per lacune insite nel sistema informativo territoriale, sono per ora rimasti esclusi dall'analisi gli edifici che non abbiano informazioni sull'altezza (sono 1381), con superficie comunque inferiore a 500 metri quadrati;
- il valore soglia di superficie di 500 metri quadrati, fissato dal modello, potrebbe escludere opere incongrue con dimensioni appena inferiori ma comunque impattanti sul sistema paesaggistico rurale; a questo proposito sarebbe opportuno valutare anche soglie dimensionali più basse a 300 o 400 metri quadrati, facendo però aumentare considerevolmente la quantità di elementi da valutare in maniera approfondita<sup>6</sup>.

Vi sono poi casi specifici di difficile apprezzabilità, quali edifici con caratteri dimensionali fuori soglia ma esclusi dalla selezione proprio nella terza fase poiché non collocati (a causa di una rigidità del modello adottato) in ambiti spaziali critici, quali aree di visibilità o aree di tutela paesaggistica. Si riporta, ad esempio, il caso di un edificio che ha superficie di 520 metri quadrati - quindi rientrante nel campione di edifici potenzialmente incongrui per caratteri dimensionali - che però non interseca le aree visuali individuate dal PUG poiché costituisce esso stesso l'elemento di barriera visuale. Queste circostanze potrebbero costituire un'apertura a ulteriori approfondimenti dello studio, ampliando il campione di edifici da schedare e da sottoporre quindi ad una valutazione di incongruità. Viceversa, si evidenzia come la preselezione porti ad includere alcuni manufatti che, pur collocati in ambito rurale e caratterizzati da altezze considerevoli, si è ritenuto, in questa fase dell'approfondimento, di non considerare incongrui perché relativi a impianti e servizi tecnologici, come riscontrato, nel caso in esame, per alcuni manufatti dell'acquedotto.

Significativo è infine il caso di edifici potenzialmente incongrui in ambito rurale, e opportunamente preselezionati dalla metodologia applicata, che risultano però collocati lungo i principali assi di penetrazione della città, dove la frammentazione dell'urbanizzato potrebbe considerarsi tale da aprire a opportune future riflessioni sulla perimetrazione del tessuto consolidato. È questo, ad esempio, il caso riscontrato per un edificio commerciale di recente realizzazione lungo la via Nonantolana.

---

<sup>6</sup> Se si sottoponesse il campione di edifici scartati all'analisi spaziale della terza fase, risulterebbero 1427 elementi comunque collocati entro aree di visibilità, di cui 448 localizzati anche in aree di tutela paesaggistica, quindi in ambiti spaziali critici.

Vi sono poi altri limiti del modello dati adottato che risulta interessante mettere in evidenza ma che dipendono dall'impostazione del sistema informativo territoriale del Comune di Modena, in particolare la costruzione della componente geometrica dello strato informativo degli edifici su base rigorosamente catastale. Tale impostazione, sicuramente funzionale nei processi amministrativi, risulta meno idonea a un'analisi sui caratteri morfo-tipologici e dimensionali necessari nell'individuazione dell'incongruo. Il criterio catastale per la definizione dell'elemento edificio, durante l'indagine, ha, infatti, spesso generato errori di interpretazione formale degli edifici che sono emersi nella successiva fase di schedatura. Ad esempio, alcuni edifici selezionati con superficie superiore ai 500 metri quadrati sono risultati formalmente non corrispondenti all'esistente perché è stato perimetrato come unico elemento un complesso di più edifici o corpi di fabbrica con caratteri dimensionali e tipologici diversi.

Da valutare una possibile attività in parallelo alla redazione del PUG che preveda il coinvolgimento attivo della cittadinanza per la segnalazione delle opere incongrue, che può configurarsi come attività di verifica e/o implementazione dei contenuti del presente studio.

## Allegati

ALLEGATO 1 – Elaborati grafici:

1. Preselezione di edifici potenzialmente incongrui –Aree visuali, vincoli storici archeologici e aree di tutela ambientale e paesaggistica.
2. Edifici incongrui censiti e loro livello di pressione sul contesto.

ALLEGATO 2 – Schede delle Opere ed Edifici Incongrui nel Territorio Rurale

## Riferimenti bibliografici e normativi

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 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.
- Piano Strutturale (PSC) del Comune di Parma approvato con D.C.C. n.53 del 22.07.2019  
<https://www.comune.parma.it/pianificazioneterritoriale/PSC---Piano-Strutturale-Comunale.aspx>
- Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia (RE) adottato con D.C.C. n.23 del 10/04/2019  
<https://www.comune.reggiolo.re.it/entra-in-comune/servizi/amministrazione-trasparente-2/pianificazione-e-governo-del-territorio/piano-urbanistico-generale-pug/pug-elaborati/>
- Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cervia, approvato con D.C.C. n. 70 del 28/11/2018  
<https://www.comunecervia.it/aree-tematiche/urbanistica/pug-approvazione.html>
- Ortolani M. (1953), *La casa rurale nella pianura emiliana*, Centro di studi per la geografia etnologica, Firenze.
- Regione Lombardia (2016), D.g.r. 18 novembre 2016 - n. X/5832 Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (art. 4, comma 9, l.r. 31/2014)
- Trippl 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.