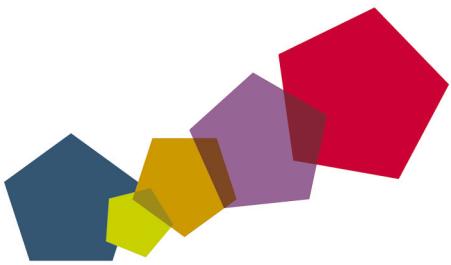


# PUG



## 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

PUG | Approvazione | QC | Allegato

C SISTEMA TERRITORIALE

QC.C1.4.4

Giardini di interesse storico culturale e  
ambientale

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° 46 del 22/06/2023



Comune  
di Modena



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

responsabile ufficio PUG

Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica  
sistema insediativo, città pubblica e produttivo  
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio  
valutazione del beneficio pubblico, paesaggio e ValSAT  
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici  
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT  
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche

Giulia Ansaldi  
Vera Dondi  
Paola Dotti  
Annalisa Lugli  
Irma Palmieri  
Anna Pratissoli  
Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie

Barbara Ballestri  
Nilva Bulgarelli  
Francesco D'Alesio  
Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione

Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico

Marco Bisconti

**Ufficio Progetti urbanistici speciali**

sistema informativo territoriale, cartografia

Morena Croci - responsabile ufficio  
Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

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

Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio

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

Servizio trasformazioni edilizie

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

Ufficio attività edilizia

Marcella Garulli - responsabile ufficio

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

Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici

Roberto Bolondi

Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città

Giulia Severi

Settore LL.PP. e manutenzione della città

Gianluca Perri

Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile

Roberto Riva Cambrino

Settore Risorse finanziarie e patrimoniali

Stefania Storti

Settore Risorse Umane e affari istituzionali

Lorena Leonardi

Settore Servizi educativi e pari opportunità

Patrizia Guerra

Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione

Annalisa Righi

Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione

Luca Salvatore

in particolare per i seguenti ambiti:

mobilità

Guido Calvarese, Barbara Cremonini

inquinamento acustico ed elettromagnetico

Daniela Campolieti

sistema storico - archeologico

Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

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

coordinatore del gruppo di lavoro

Gianfranco Gorelli

rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale

Sandra Vecchietti

città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica

Filippo Boschi

regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione

Stefano Stanghellini

supporto per gli aspetti di paesaggio

Giovanni Bazzani

città storica e patrimonio culturale

Daniele Pini

gruppo di lavoro

Anna Trazzi

Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras,

Alessio Tanganelli

**STUDI E RICERCHE**

ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale socio - economiche suolo e sottosuolo uso del suolo ambiente ambiente territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	CAP - Consorzio aree produttive CRESME A -TEAM Progetti Sostenibili MATE soc.coop.va Università di Modena e Reggio Emilia Università di Bologna Università di Parma Fondazione del Monte GEO-XPERT Italia SRL Studio Giovanni Luca Bisogni
---	---

**L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del Comitato Scientifico**

paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunoli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro Jacopo Ognibene
mobilità	
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

**Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:**

direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020 dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017 per approfondimenti del sistema produttivo  coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Pino Dieci Marcello Capucci CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella Manicardi e Annalisa Vita

# C1.4.4

## Giardini di interesse storico culturale e ambientale

### Sommario

Premessa .....	2
1. Risorse storiche e identitarie nel territorio.....	3
1.1 Eredità culturale e criteri di valutazione dei giardini storici.....	3
1.1.1 Individuazione nel Centro Storico e Territorio urbano .....	4
1.1.2 Individuazione nel Territorio agricolo .....	5
1.2 Individuazione, catalogazione e l'eredità dal 2003-2015.....	6
2. Ambiti di studio e criteri di valorizzazione: 2017-2019.....	9
2.1 Implementazione dei Censimenti del 1989 e 2003 .....	9
2.1.1 Ricognizione, individuazione e catalogazione nel territorio urbano interconnesso al Centro Storico: la Periferia storica.....	9
2.2 Lettura dei tessuti urbani dal Centro alla Periferia storica.....	10
2.2.1 Studio delle Architetture tradizionali del Primo '900.	
Lettura al contemporaneo. ....	13
2.2.2 Studio delle Architetture del Secondo '900.	
Lettura al contemporaneo. ....	15
2.3 Lettura del territorio rurale attraverso le ville di campagna ..	17
2.3.1 Un itinerario di ville e giardini storici "fuori porta" .....	17
3. Censimento Patrimonio culturale edilizio-ambientale nel Territorio urbano. Metodo e risultati: 2016-2018.....	27
3.1 Revisione sistema vincolistico su edifici in ambito urbano ....	27
3.1.1 Individuazione "ambito di studio" e "campionatura".....	28
3.1.2 Catalogazione e schedatura degli "edifici storici" .....	31
3.1.3 Individuazione e schedatura dei "giardini storici".....	33
4. Conclusioni.....	36

1

## Premessa

Il tema delle risorse storiche e identitarie nel territorio si completa con i **giardini di interesse storico culturale e ambientale**.

Sottolineare l'importanza di tenere viva la ricerca e la discussione attorno al «Giardino storico» è di fondamentale importanza, affinchè esso continui ad esercitare un ruolo germinale e propositivo rispetto al dibattito sul paesaggio contemporaneo, ai luoghi nei quali si ha la responsabilità di intervenire in contesti nei quali tale eredità storica si manifesta sia in estensione che in profondità.

\* \* \*

L'obiettivo è di estendere lo studio ad una conoscenza del **pae-saggio identitario** modenese come risultato dell'interazione di molti simboli, identificati da luoghi e architetture rappresentativi della cultura architettonica e urbanistica sia della città antica e sia della città contemporanea del Primo e del Secondo Novecento, i quali concorrono alla formazione di un **prodotto culturale collettivo**.

Tale obiettivo si fonda sul principio secondo il quale il paesaggio storico e contemporaneo è in ogni Luogo e sue Architetture: facendo riferimento al fattore determinante della conoscenza del comune patrimonio pubblico e privato, sia naturale e sia artificiale-antropizzato, frutto del lavoro degli uomini che è fondamento dell'identità modenese e non solo.

# 1. Risorse storiche e identitarie nel territorio

## 1.1 Eredità culturale e criteri di valutazione dei giardini storici

Molteplici sono gli aspetti da tenere in considerazione nella individuazione dei «giardini storici», sia per i giardini che «si distinguono per la loro non comune bellezza<sup>1</sup>» (art.1 Legge 29 giugno 1939, n. 1497) all'interno del Centro Storico, nel territorio urbano e nel territorio extraurbano, e sia per i giardini appartenenti al «patrimonio culturale identificativo dei luoghi e architetture appartenenti alla cultura urbanistica del Primo e del Secondo Novecento» a Modena.

\* \* \*

Un «giardino storico» è definibile come un **elemento complesso dello spazio**, poiché non si configura solo come area cortiliva adibita a funzione ricreativa e decorativa generalmente appartenente alla sfera del privato, ma **racchiude in sé un infinito numero di relazioni, sia con l'edificio a cui è connesso e sia con il contesto urbano o extraurbano di inserimento**.

A questo si deve aggiungere un ulteriore fattore di complessità legato a un giardino: il **particolare valore storico e formale degli spazi che lo configurano, che si è venuto a consolidare nel tempo**.

3

In particolare la «verifica e la valutazione di un giardino» deve essere compiuta in rapporto a tre diversi elementi, che costituiscono i punti di vista privilegiati per comprendere l'importanza e le peculiarità del giardino stesso, in **relazione non solo all'edificio e complesso di pertinenza**, ma anche al **contesto in cui esso si colloca**.

Questi aspetti si possono schematizzare nel seguente modo:

- valore artistico / scenografico,
- valore storico,
- valore naturalistico / botanico / ambientale.

Oltre a questi è necessario analizzare la «contestualizzazione del giardino nella realtà locale del territorio comunale».

### 1.1.1 Individuazione nel Centro Storico e Territorio urbano

Per l'individuazione e catalogazione dei giardini nel **Centro Storico** e nel **territorio urbano all'esterno del Centro Storico** è stata considerata la presenza dei seguenti **elementi di pregio e valore**:

- percorsi e pavimentazioni;
- laghi, fontane, statue;

- manufatti di servizio;
- elementi decorativi ed elementi di arredo architettonico e scultoreo;
- elementi storici esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali, stradelli, recinzioni, ghiacciaie);
- specie arboree, con valutazione dell'età di alberi e piante (tipici dei giardini modenesi sono gli ippocastani e le magnolie).

Oltre agli elementi storici, architettonici, decorativi e naturalistici sopra elencati, i fattori discriminanti che hanno permesso l'estensione e l'assegnazione delle tutele, i **vincoli ALB** all'interno del **Centro Storico** e nel **territorio urbano all'esterno del Centro Storico**, sono i seguenti.

**All'interno del Centro Storico** - L'individuazione dei giardini è stata supportata da un **ricco patrimonio documentale<sup>2</sup>** raccolto e conservato in anni di lavoro (perché risalente alla redazione della Variante del Piano Regolatore generale del 1989 e proseguita fino alla Variante al PRG approvata con deliberazione C.C. n. 93 del 22.12.2003 con la redazione del precedente Quadro Conoscitivo ai sensi della L.R. 20/2000, e la successiva deliberazione C.C. n. 34 del 10.06.2013 per la variante POC-RUE in merito ai «Giardini di interesse storico testimoniale», contenente un «Elenco relativo all'intero territorio comunale»).

Fra le Carte storiche rintracciate presso gli istituti archivistici, si segnalà in particolare la Carta del Carandini del 1825 e la Carta di Giacinto Caffassi del 1859, sulle quali si sono valutati in merito al Centro Storico:

1. la storicizzazione dei giardini (analisi documentazione storica);
2. la presenza di vincoli o pareri della competente Soprintendenza;
3. l'esistenza e consistenza attuale del giardino, o la sua documentata presenza nel tempo.

**Nel territorio urbano esterno al Centro Storico** - L'individuazione dei giardini nel territorio urbano all'esterno del Centro Storico è stata affrontata attraverso una visione ampia sul tema dei tessuti urbani ed edilizi storici, attraverso il seguente riscontro:

1. la presenza della disciplina confermativa sull'edificio;
2. la presenza di alberature ed essenze di particolare pregio e consistenza;
3. la presenza di documentazione storica;
4. lo stato attuale di conservazione.

### **1.1.2 Individuazione nel Territorio agricolo**

Al fine dell'individuazione dei Criteri generali per la valutazione dei giardini di interesse storico testimoniale e tutela alberature (ALB) - la preesistente normativa dell'ALB per il territorio agricolo prendeva in considerazione solo alcune caratteristiche dello stato dei giardini, quali:

- abbattimento di alberature,
- alterazione della architettura dei giardini,
- inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo,

specificando che esse costituiscono **modificazione** dei luoghi di rilevanza urbanistica, la quale risulta assoggettata al regime giuridico dell'immobile di cui fanno parte.

### **1.2 Individuazione, catalogazione e l'eredità dal 2003-2015<sup>3</sup>**

Ampliando il campo di applicazione della «**tutela ALB** al Territorio urbano, Centro Storico ed aree esterne ad esso, era stato ritenuto necessario durante la stesura del Quadro Conoscitivo del 2013 - che recepiva e estendeva la «l° Ricognizione dei giardini storici effettuata nel 2003» - di effettuare una **integrazione del precedente Articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione** del PRG del 2003 (redatto a seguito della **I° Ricognizione sui giardini di interesse storico**, completo di **Elenco** dei medesimi su tutto il territorio comunale, ma con **Schede identificative riferite al solo Centro Storico**) sottolineando nella nuova articolazione dell'Articolo contenuto nel RUE approvato nel 2013, il concetto di tutela volta alla **conservazione** ed al restauro delle aree perimetrerate al fine della **valorizzazione** delle stesse.

5

Si specifica pertanto che dal 2013, qualsiasi intervento doveva essere finalizzato al **recupero e ripristino dei caratteri e degli elementi salienti** che distinguono **parchi e giardini di notevole interesse**.

Questo doveva verificarsi sia per quello che riguarda i giardini del Centro Storico ma doveva essere garantito anche per le aree del Territorio urbano ed extraurbano. Inoltre, il fatto di **vietare nuove costruzioni in elevazione** deve garantire la salvaguardia dell'impianto del giardino stesso e dei relativi manufatti e arredi originari.

\* \* \*

Il **Quadro Conoscitivo** approvato con **deliberazione C.C. n. 34 del 10.06.2013 per la variante POC-RUE**, affronta il tema attraverso un'impostazione suddivisa in «due argomenti»: il primo riferito al Centro storico e il secondo riferito a tutto il territorio comunale esterno ad esso. In merito al Centro Storico sono state effettuate queste scelte:

- a.** vengono perimetrati alcuni **giardini che attualmente non esistono più o sono stati sostanzialmente modificati nel corso degli anni, ma che storicamente hanno rivestito una notevole importanza e di cui si ha documentazione storica, oltre che ad essere segnalati nelle cartografie storiche;**
- b.** le aree e gli spazi inedificati che **storicamente erano destinati a giardino** devono **comunque mantenere la loro destinazione originaria**. Inoltre nel caso sia disponibile documentazione storica sufficiente è necessario il **ripristino/integrazione** dell'impianto originario del giardino;
- c.** gli Elaborati relativi ai giardini di interesse storico testimoniale appartenenti al Quadro Conoscitivo consistono in una **individuazione cartografica** dei **Giardini del Centro Storico** (Tavola in scala 1:2.000) con relativa **schedatura** (n. 40 Scende descrittive, redatte dal 2003 in poi), ed un **Elenco relativo all'intero territorio comunale** (in cui n. 40 giardini in Centro storico e n.116 esterni ad esso, per un totale di n. 146).

La **Schedatura** dei giardini di interesse storico testimoniale, che **riguarda solo il Centro Storico**, è stata articolata in **7 parti**:

1. identificazione dei giardini con un numero corrispondente alla individuazione cartografica;
2. localizzazione dell'edificio di cui il giardino è pertinenza attraverso via, numero civico, foglio, mappali, n. isolato;
3. categoria d'intervento a cui è soggetto l'edificio di appartenenza del giardino e indicazione di eventuali tutele ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
4. epoca di impianto: viene indicata l'epoca presunta di formazione del giardino;
5. stato manutentivo: si tratta di una valutazione dello stato di fatto del giardino ( Buono - Scarso - Abbandono);
6. presenza dell'impianto originario: viene indicato anche se parzialmente l'esistenza a oggi dell'impianto storico del giardino;
7. tipo di intervento: viene data una indicazione sulle modalità di intervento sintetizzandole in conservazione, integrazione, ripristino.

Viene inoltre riportata una foto aerea (volo anno 2001), una individuazione catastale, la documentazione fotografica, se disponibile, e la documentazione relativa alle carte storiche.

Inoltre, la documentazione del Quadro Conoscitivo risalente al 2013, contiene l'**Elenco dei «Giardini di interesse storico testimoniale relativo all'intero territorio comunale»** (approvato con deliberazione

C.C. n. 34 del 10.06.2013 per la variante POC-RUE), con le seguenti caratteristiche:

- a. l'Elenco consiste in una **Tabella** in cui vengono elencati i giardini attraverso il **n° Codice ALB**, l'**individuazione catastale** attraverso Foglio e mappale (intero o in parte); l'ubicazione in cui i giardini ricadono alla voce **Descrizione Ambito** (con riferimento a: Centro Storico / Centri storici frazionali / Ambito urbano consolidato / Ambito specializzato per attività produttiva / Ambito agricolo periurbano / Ambito ad alta vocazione produttiva agricola); se presente, **n° Zona Elementare/Zona Extra Urbana**; vi è inoltre il campo **Note** che riporta (se a conoscenza) il nome dell'area o la denominazione dell'edificio ad esso collegato, ed infine il **n° Codice della tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004** (attraverso la sigla S000).
- b. l'Elenco è suddiviso in due parti:
  1. in ordine di **n° codice ALB**;
  2. in ordine di **Foglio e Mappale** (Cat. Gennaio 2013).

Infine, le **perimetrazioni** delle **zone di tutela ALB<sup>4</sup>**, sono riportate nelle tavole di Cartografia integrata PSC-POC-RUE.

Il **Centro Storico** è riferito al PSC integrato, approvazione con Decreto del Presidente della Provincia n.160 del 30.10.2018.

## 2. Ambiti di studio e criteri di valorizzazione: 2017-2019

### 2.1 Implementazione dei Censimenti del 1989 e 2003

Il tema dell'individuazione-catalogazione-tutela e valorizzazione dei giardini storici nel territorio comunale è stato ripreso nel corso del 2017 a seguito della constatazione della necessità di completare la documentazione di dettaglio con Elenchi e Schede identificative contenuti negli elaborati di PSC-POC-RUE.

Al fine di tale completamento il **quadro metodologico** approntato nel 2017 al fine della redazione del nuovo Quadro Conoscitivo previsto dalla subentrata LR 24/2017 in materia urbanistica, è consistito in **tre metodologie e fasi organizzative**:

- prima fase (2017): impiego di Rilevatori esterni all'Amministrazione comunale per la realizzazione di **sopralluoghi con rilievi fotografici e a vista dei giardini**<sup>5</sup>;
- seconda fase (2018): affrontare il tema dei giardini nel territorio urbano all'esterno del Centro Storico attraverso i risultati acquisiti dallo studio sui tessuti urbani ed edilizi storici, moderni e contemporanei della **Periferia storica**;
- terza fase (2019): completa gli studi precedenti attraverso la valorizzazione del Paesaggio storico con un "sistema a rete" dei giardini storici delle **ville di campagna nel territorio rurale**.

8

#### 2.1.1 Ricognizione, individuazione e catalogazione nel territorio urbano interconnesso al Centro Storico: la Periferia storica

L'individuazione dei giardini nel territorio urbano all'esterno del Centro Storico è stata affrontata attraverso una visione ampia sul tema dei tessuti urbani ed edilizi storici.

L'interazione fra **tessuti urbani ed edilizi storici**<sup>6</sup> attraverso una **lettura al contemporaneo** è stata ripresa nel 2016 e la conseguenza degli approfondimenti affrontati è risultata, come negli Anni '80 e '90, particolarmente interessante in merito alla presenza di un «ambito urbano di interesse culturale strettamente interconnesso al Centro storico», inteso come «tessuto urbano di storica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della formazione: patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici». Coerentemente a tale logica l'ambito urbano della **Periferia storica** comprende i dintorni della città antica stabilendone un disegno viario a maglia ortogonale, impostato sulla assunzione delle strade fuoriporta dal Centro come elementi di continuità e connessione.

All'interno di tale **ambito di studio** oggetto degli **approfondimenti**<sup>7</sup> effettuati nel corso del 2016-2018, è stata convalidata la metodolo-

gia adottata per la redazione del Quadro Conoscitivo (del 2003 e integrato nel 2013 con la redazione dell'Elenco dei «Giardini di interesse storico testimoniale», che ha valutato:

1. la presenza della disciplina confermativa sull'edificio;
2. la presenza di alberature ed essenze di particolare pregio e consistenza;
3. la presenza di documentazione storica;
4. lo stato attuale di conservazione.

## 2.2 Lettura dei tessuti urbani dal Centro alla Periferia storica

Le parti del sistema urbano sorte oltre l'ex cintura difensiva della città antica a datare dal penultimo decennio dell'Ottocento, e compiute secondo criteri di stretta affinità insediativa e di continuità spaziale, sino al termine degli Anni '30, sono il campo che con maggiore pienezza restituisce il senso e i valori d'uso e di testimonianza dell'edilizia cittadina della **prima età borghese industriale**.

Oltre a esse il rilevamento effettuato fra il 2016-2018 ha messo in luce la presenza (in special modo ancorata agli assi viari di principale comunicazione) di unità insediative dai caratteri coerenti ed espresivi della cultura edilizia dello stesso periodo, a formare propaggini e diffusioni lineari o isolati frammenti di tessuto urbano.

\* \* \*

Le diversità fra le **culture insediative** di formazione preindustriale, della prima età industriale e della fase successiva di accelerazione dello sviluppo e di allargamento dei consumi sono segnabili con buona approssimazione sul piano cronologico e descrivibili con precisione su quello concreto e specifico dei **singoli campioni edilizi**, ma sfuggono a una demarcazione lineare sul piano del territorio urbano: questo perché ogni epoca che vede affermarsi nuovi criteri e modalità insediative contestualmente a un incremento della popolazione edilizia non li applica semplicemente a partire dai margini interrotti o finiti dell'epoca precedente, ma riutilizza la città nel suo complesso, riformulando più o meno consistentemente e diffusamente per porzioni "organiche" ciò che essa ha restituito; per questa ragione le delimitazioni per **ambiti di tessuto omogeneo** (che presentano la disciplina confermativa sugli edifici, e che poniamo quale premessa e definizione dei campi di applicazione della disciplina degli interventi edilizi sulle singole unità insediative), individuano **territori urbani** in realtà segnati dal **sovraporsi e sostituirsi di culture d'uso e di trasformazione differenti e disomogenee della città**. Tali delimitazioni fissano in parte gli sviluppi più compiuti raggiunti nei momenti di cesura fra fasi insediative differenti e successive, seguendo perciò il **criterio della lettura lineare e diacronica del territorio urbano**. Per altra parte tengono conto dei mutamenti sino ad oggi avvenuti, omettendo l'inclusione di porzioni che quella prima lettura avrebbe reputato omogenee al tessuto in esame, qualora in esse si rilevino trasforma-

zioni fortemente compromissorie dell'assetto iniziale. Fatte queste precisazioni, gli **ambiti urbani di tessuto omogeneo ad interesse culturale** vengono di seguito individuati<sup>8</sup>.

**a. Prima fascia di espansione ricadente entro i limiti dell'area di influenza del “Piano Regolatore Interno ed Esterno, redatto dall’Ufficio Tecnico Municipale” nel 1903-1904**

Comprende gli immediati dintorni della Città antica per un raggio di circa 200 metri dal piede delle preesistenti fortificazioni e si delinea a semicerchio da nord-est al di qua della linea ferroviaria sino a ovest all’incrocio con la via Emilia. Stabilisce un **disegno viario a maglia ortogonale**, impostato sulla **assunzione delle strade fuoriporta dal Centro** come **elementi di continuità e di connessione fra vecchio e nuovo**: il processo di edificazione vi si completa soltanto nel corso dei decenni fra le due guerre e successivamente parti consistenti subiranno trasformazioni laceranti come conseguenza del processo sostitutivo, la cui massima intensità si registra fra la seconda metà degli Anni ’50 e i primi degli Anni ’60.

Include alcune fra le prime propaggini urbane sorte spontaneamente all'esterno delle mura, in corrispondenza con gli imbocchi delle strade di principale importanza (a sud-ovest l'isolato delimitato dalle vie Giardini, Orazio Vecchi e Jacopo Barozzi; a sud-est gli insediamenti limitrofi all’innesto della strada per Vignola con la vecchia Strada Circondaria; a nord-ovest l’ampio triangolo delimitato dalla via Emilia, viale Storchi, viale Zucchi, che subirà una notevole compromissione dei tratti di conformazione della fase evolutiva iniziale).

Comprende inoltre i tessuti pianificati in due riprese successive (1883 e 1893) a levante, entro lo spessore stabilito dagli attuali viali Martiri della Libertà, Caduti in Guerra, Trento Trieste e Ciro Menotti.

**b. Ampliamenti connessi e organici della prima fascia espansiva realizzati compiutamente fra le due guerre**

Pur distinguendosi dalla prima espansione per la minore regolarità dell’impianto viario, ne prosegue le linee di connessione con il tessuto delineato a inizio secolo, adattandole però agli elementi della preesistente strutturazione del territorio come i canali o i confini di proprietà, definendo sostanzialmente **due ambiti di allargamento unitario e continuo** della città storica:

- un ambito si sviluppa in direzione **est** limitatamente alla porzione urbana compresa fra via Emilia e via Vignolese, ed estesa sino a lambire la linea ferroviaria provinciale;
- l’altro si rivolge a **sud** e costituisce grosso modo il “raddoppio della prima fascia espansiva compresa fra le vie Medaglie d’Oro a est e la Giardini a ovest” (a sud il tracciato di delimitazione è discontinuo: lo si può indicare con la linea spezzata costituita dal primo tratto di via Lana e, di seguito, dalle vie Venturi, Cavazzi, Peretti, e Baraldi).

Sono escluse da questa perimetrazione sia le parti i cui connotati di impianto originario hanno subito grave compromissione in seguito a interventi sostitutivi e trasformativi o i frammenti di tessuto urbano sorti con soluzione di continuità rispetto all'espansione suddetta.

### c. Formazioni unitarie del tessuto urbano, separate da un contemporaneo e corrente contesto di appartenenza

Vi sono compresi aggregati espressivi delle differenti forme insediative considerate di interesse culturale nello studio del tessuto urbano storico. Comuni a tutti sono tuttavia **l'unitarietà di impianto**, la sua **significativa riconoscibilità attuale** e **l'estranchezza rispetto al contesto urbano circostante**, dovuta al posizionamento entro tessuti sorti precedentemente o successivamente. Sono rappresentati da:

- gli aggregati o nuclei di formazione preindustriale;
- i frammenti di espansione urbana fra '800-'900 e del periodo fra le due guerre;
- gli insediamenti (aggruppamenti edilizi) in particolare di **edilizia economica e popolare** del **periodo della Ricostruzione postbellica**, appartenenti al clima culturale del "neorealismo architettonico" o agli sviluppi dei linguaggi razionalisti.

### Condizioni attuali del patrimonio edilizio identitario

La condizione dell'edilizia sorta nelle immediate vicinanze del Centro storico è buona, poiché in buona parte risulta occupata e soggetta a periodiche operazioni manutentive. Si tratta in generale di un'edilizia di buona qualità costruttiva, non mancano però anche qui situazioni di degrado e di abbandono, anche se alle ragioni che le motivano nel caso dell'edilizia più povera e periferica si aggiunge l'interesse, alimentato dalla posizione centrale, per **l'intervento sostitutivo**. Di buone condizioni d'uso e manutentive gode in assoluto **l'edilizia residenziale del Primo Novecento**, dall'edificio per appartamenti alla casetta unifamiliare. Si tratta del patrimonio più diffuso e consistente, che ha inoltre conservato nella maggior parte dei casi la destinazione d'uso originaria. Le manifatture e i magazzini, i "contenitori" delle attività produttive e di distribuzione presentano condizioni molto diversificate, a seconda della dimensione e della localizzazione nel contesto urbano. Gli edifici più centrali o allineati lungo gli assi viari di principale comunicazione risultano soggetti a operazioni manutentive e di riuso specialmente se di piccole e medie dimensioni. Molti grandi complessi, in particolare nella zona industriale a cavallo della linea ferroviaria a nord, appaiono in uno stato di abbandono o di precario utilizzo. Ai **processi sostitutivi** determinatisi in forma massiccia nel corso del **primo ventennio postbellico** sul tessuto della **immediata cintura periferica**, sono succeduti negli anni più recenti interventi maggiormente puntuali e concentrati **su singole aree di interesse strategico** rispetto alle linee di sviluppo della città e alle previsioni di nuova dotazione di servizi e infrastrutture.

## 2.2.1 Studio delle Architetture tradizionali del Primo '900. Lettura al contemporaneo

All'inizio del nuovo millennio occorre non solo conoscere i Luoghi e le Architetture identitari della cultura urbanistica del Novecento, ma soprattutto evidenziarne la **capacità di resilienza** rappresentativa e superstite di quest'epoca.

### «ARCHITETTURE TRADIZIONALI»: IL PRIMO NOVECENTO (1)

Tipologie edilizie storico-testimoniali e caratteri architettonici  
Stili edilizi: classico, liberty, eclettico, tardo gotico

#### A. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA POPOLARE (RAPPRESENTATIVA DEL CETO OPERAIO E IMPIEGATIZIO): SCHEMA DEL COMITATO PER LE CASE POPOLARI DI MODENA, 1906 (\*)

##### a. Disposizione planimetrica degli edifici:

complessi edilizi "a corte chiusa" o "a corte aperta", sempre ubicati lungo direttive viaarie primarie.

##### b. Impianto planimetrico di ogni singolo edificio: caratteristiche architettoniche omogenee. Distribuzione degli appartamenti:

ogni edificio è a tre/quattro piani fuori terra, con seminterrato adibito a cantine e sottotetto utilizzato come soffitte, con struttura in muratura e, all'interno, due rampe di scale che servono gli appartamenti.

c. Impaginazione dei prospetti. Prospetti-fronti principali, lungo direttive viarie primarie: paramento murario in mattoni a vista o intonacato fino all'altezza del secondo piano, con un basamento a rilievo che si differenzia cromaticamente dalla fascia corrispondente al piano rialzato, nel quale si aprono le bucature che danno luce al seminterrato. Fra la fascia marcapiano e la cornice che si snoda sotto il davanzale delle finestre del secondo piano (sormontate da una semplice cornice aggettante), si aprono due balconi con parapetti a balaustri sagomati. Un altro terrazzino è al centro del terzo piano. La porzione di facciata corrispondente al secondo e al terzo piano è in muratura di mattoni a vista. Il sottogronda presenta una fascia intonacata delimitata da una cornice orizzontale a rilievo che si interrompe in corrispondenza delle bucature.

Prospetti posteriori, sulla corte interna comune (nelle aree cortilive):

la stessa partizione è continua nei fronti principali e laterali, mentre il prospetto posteriore (sulla corte interna comune) può avere due avancorpi laterali leggermente sporgenti, e può essere tutto intonacato.

d. Tutte le facciate sono scandite dal ritmo serrato delle aperture rettangolari delle finestre, rifinite da semplici incorniciature a rilievo.

e. Un sobrio gusto classicheggiante degli eleganti prospetti, che riprendono i caratteri formali dell'edilizia del Primo Novecento: esempio significativo di "edilizia popolare in un contesto di città-giardino", con evidenti peculiarità.

##### f. Giardino/giardini (nella corte interna):

classicheggianti con aiuole.

##### g. Recinzioni perimetrali:

dove presenti, in attestazione delle direttive viarie principali, sono in muratura (anche intonacata), con muretto alto in media 50-80 cm.

(\*) IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), ERP (Edilizia Residenziale Pubblica): Anni Dieci-Venti-Trenta del XX secolo.

Per approfondimenti vedasi la Relazione C1.4: Risorse storiche e identitarie del territorio ( contenente lo studio dei Tipi Edilizi storici). Vedasi inoltre l'Elaborato grafico: C1.4.3 Luoghi e Architetture di valore identitario. Persistenze contemporanee.

## «ARCHITETTURE TRADIZIONALI»: IL PRIMO NOVECENTO (2)

Tipologie edilizie storico-testimoniali e caratteri architettonici  
Stili edilizi: classico, liberty, eclettico, tardo gotico

### B. EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA (RAPPRESENTATIVA DELLA CLASSE SOCIALE BORGHESE)

VILLE / VILLINI UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI / VILLINI A SCHIERA DEL PRIMO NOVECENTO, CON GIARDINO (\*) Dalla fine Ottocento, Anni Dieci, Venti, Trenta, fino alla prima metà Anni '40.

#### 1. Configurazione originaria

- Presenza di "altana in sommità" (con "terrazza panoramica"), e/o di "torre d'angolo": peculiarità architettoniche.
- Pianta compatta (del nucleo originario, poi in ampliamento con volumi sfalsati); due piani fuori terra oltre il seminterrato; scala esterna che collega al piano rialzato a una terrazza rientrante (ad esempio ad angolo, nel prospetto principale).
- Presenza di "scenografica scalinata" sormontata da un terrazzo sorretto da colonne che, diviene grazie alla collocazione ad angolo, elemento di caratterizzazione urbana dalla vista su strada (secondo gli stilemi eclettici dell'epoca con connotazione tra il tardo Liberty e l'Art Déco).
- Giardino privato (per villini uni-bifamiliari); spesso scarsamente visibile dalla strada: in questi casi è la volontà di creare uno spazio intimo attraverso il "giardino", che prevale sul carattere rappresentativo dell'architettura secondo forme tardo Liberty (caratterizzate dalla presenza di superfici lineari affrescate, all'altezza della copertura del sottotetto). Oppure, nelle ville con forme sobriamente neogotiche e secondo "un carattere maggiormente urbano", vi è almeno un lato a filo strada e giardino sul retro.
- Recinzione con muretto (alto in media 50-80 cm).

#### 2. Configurazione attuale (a seguito di implementi coevi dei primi decenni del Novecento) frutto di trasformazioni del nucleo originario, tuttavia presentandosi con "caratteristiche storico-architettoniche organiche":

A. Interventi strutturali: realizzazione di un sottotetto (per ottenere il "terzo piano fuori terra oltre il seminterrato", rispetto al nucleo originario) e conseguente innalzamento dell'altana (che in genere ha mantenuto la medesima configurazione architettonica nell'ultimo livello). Il piano seminterrato diviene il "piano terra" attraverso lo scavo del terreno antistante, e conseguentemente viene modificata la rampa d'ingresso.

b. Impaginazione dei prospetti: sono scanditi da sequenze di aperture allineate in verticale e inquadrate da cornici; il piano intermedio è caratterizzato dalle fasce orizzontali ad intonaco a simulare un bugnato; il coronamento è marcato dal cornicione composto da un fregio piano e da una cornice aggettante.

C. L'altana: a pianta quadrangolare, si presenta con due livelli solo sulla facciata principale essendo poi tagliata dalla falda del tetto, riducendosi ad un livello solo al colmo. Il piano alto dell'altana è aperto da grandi finestroni (ad esempio, quadrati e tripartiti da paraste di matrice eclettica); mentre al livello inferiore dell'altana la finestratura si trova solo sul lato in facciata ed è suddivisa in parti da pilastrini (ad esempio una finestra a "serliana"). In alto, oltre il cornicione, si colloca in genere una "terrazza panoramica" che ha il parapetto in muratura, in parte traforato con disegno della stessa natura delle velette del primo livello (che rimanda, ad esempio a suggestioni Art Déco).

d. Giardino/giardini (nelle aree cortilive interne): classicheggianti con aiuole, sul prospetto principale e/o nella completa area cortiliva.

E. Recinzioni perimetrali: dove presenti in attestazione delle direttive viarie principali, sono in muratura (anche intonacata), con muretto alto in media 50-80 cm.

(\*) Tipi Edilizi 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14: vedasi la Relazione C1.3.5: La Periferia storica (ed Elaborati grafici); la Relazione C1.4: Risorse storiche e identitarie del territorio (contenente lo studio dei Tipi Edilizi storici) ed Elaborato grafico: C1.4.3.

## 2.2.2 Studio delle Architetture del Secondo '900. Lettura al contemporaneo

Conseguenzialmente alla conoscenza dei Luoghi e Architetture del Primo Novecento, si è posta in evidenza la capacità di **resilienza** delle Architetture rappresentative del **Movimento Moderno locale**.

### Persistenze contemporanee della cultura urbanistica del Novecento

L'obiettivo consiste nel porre l'attenzione anche ad altre architetture modenese - precedentemente schedate dal Quadro conoscitivo del PSC - vero patrimonio moderno e testimonianza di un periodo culturale importante come quello del Razionalismo, definendo inoltre le corrette «metodologie d'intervento» su questi edifici che, seppur di autori non di fama nazionale, sono espressione di qualità architettonica da preservare (\*).

#### TRASFORMAZIONE URBANA DEI TESSUTI EDILIZI

L'analisi trasformazionale dei tessuti urbani, esterni e interagenti con il Centro storico, è stata affrontata all'interno della griglia di tessitura urbana degli isolati, delineando così:

- tessuti a prevalente matrice residenziale o complessa: a. di prima espansione urbana anteriori al 1947 - b. post bellici: 1947-1965;
- tessuti prevalentemente caratterizzati da funzioni produttive industriali e artigianali di prima espansione urbana: c. anteriore al 1947 - d. post bellici: 1947-1965;
- parchi urbani (pubblici) preesistenti o realizzati nei primi anni del secolo XX (realizzati dopo il 1965, o in corso di realizzazione negli anni '80).

Sono state evidenziate le principali funzioni ordinatrici dell'armatura urbana, dalla seconda metà dell'800 alla seconda metà anni '80 - le strutture commerciali dalla seconda metà dell'800 alla seconda metà anni '80 - gli edifici specialistici e/o nodali, dagli anni '60 alla seconda metà anni '80.

I contenuti utili alla "lettura trasformazionale dei tessuti all'interno degli isolati" (che coinvolge gli edifici) nel periodo temporale compreso fra il periodo post-bellico (1947, piano di ricostruzione) e la seconda metà degli anni '80 (alle soglie della redazione del Piano Regolatore Generale: Variante generale, anno 1989, con i relativi primi Censimenti del patrimonio di interesse storico testimoniale), ha consentito di delineare l'ambito urbano della «Periferia storica».

La Periferia storica contribuisce ad individuare nel XXI secolo la CITTA' STORICA: comprende pertanto i dintorni della città antica stabilendone un disegno viario a maglia ortogonale, impostato sulla assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro storico come elementi di continuità e di connessione: il processo di edificazione vi si completa soltanto nel corso dei decenni fra le due guerre. Successivamente, parti consistenti subiscono trasformazioni laceranti come conseguenza del processo sostitutivo la cui massima intensità si registra fra la seconda metà degli Anni '50e la prima degli Anni '70.

(\*) La maggioranza delle Architetture sono state progettate dall'ingegnere e architetto modenese Mario Alberto Pucci, che dal 1946 al 1964 riveste l'incarico sia di Dirigente e sia di Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Modena. Grazie a questo ruolo istituzionale, il Pucci contribuisce a tracciare la «fisionomia della città contemporanea» attraverso il "Piano di ricostruzione post- bellica" del 1948.

Il Villaggio Artigiano Ovest sorge a partire dal 1949 per volontà del sindaco Alfeo Corassori e dell'Assessore ai Lavori Pubblici Mario Pucci: uno dei primi esempi in Italia di spazi per attività produttive realizzati da un'amministrazione locale. Lo schema progettuale del primo Villaggio Artigiano (1949-1955) rivela una grande capacità di integrare funzioni diverse: per ogni azienda sono previste due abitazioni mentre, sul lato opposto della strada di servizio principale (via Emilio Po), nell'area che si estende fino all'attuale "parco urbano Enzo Ferrari", viene insediato un quartiere residenziale destinato ai lavoratori del Villaggio, dotato di adeguate strutture pubbliche: asilo, scuola, mense sociali, una piccola chiesa (ora non più esistente). I sei edifici residenziali costruiti dall'Ina-Casa (con un "tipo edilizio di blocco in linea dalla pianta spezzata"), sono realizzati secondo un modello presente anche nei quartieri Ina-Casa di Sant'Agnese ('54-'57) e Sacca ('57-'65).

Vedasi l'Elaborato grafico: C1.4.3 Luoghi e Architetture di valore identitario. Persistenze contemporanee.

## «ARCHITETTURE MODERNE» DEL SECONDO NOVECENTO (1)

### Elementi compositivi della Cultura razionalista

MOVIMENTO MODERNO A MODENA (DA FINE ANNI '30 E '40, TUTTI GLI ANNI '50 e '60 FINO AI PRIMI ANNI '70): non si può parlare di uno "stile" dell'architettura razionalista, ma di "elementi compositivi, rappresentativi attraverso forme e materiali". Nei tessuti urbani della Città storica caratterizzati da una "edilizia tradizionale e rappresentativa della Città giardino", si pianificano sia i "cantieri sperimentali di nuova espansione" e sia le "sostituzioni edilizie all'interno degli isolati consolidati oggetto di ricostruzione post-bellica o di potenziamento dei Servizi alla collettività": a destinazione residenziale e specialistica, a cura dell'Amministrazione Comunale - progetto dell'Ufficio LL.PP con ing. capo Mario Pucci, e realizzazioni dello IACP ed ERT - oppure di soggetti privati (inizia così una edificazione intensiva a cura e spese degli imprenditori edili e degli stessi professionisti che aderiscono al Movimento Moderno locale (progettisti come Mario Guerzoni, a cui si deve in gran parte l'elaborazione del lessico architettonico del Razionalismo; Alessandro Mundici; Cesare Manicardi; Manfredo Giglioli Vaccari; Ugo Cavazzuti; Mario Pucci e Vinicio Vecchi che collaboreranno per oltre un trentennio).

**A. PALAZZINE DI DUE PIANI FUORI TERRA (CON GIARDINO):** palazzine che si ibridano con il tipo edilizio della "villa urbana", di cui rimane traccia nel "piccolo giardino".

**B. EDILIZIA SPECIALISTICA-NODALE (DI SERVIZIO ALLA COLLETTIVITÀ E NON):** il modello "assistenziale-sanitario" e dei "Gruppi Rionali del tempo libero" (future Polisportive negli Anni '80) / Il modello della "Casa-officina", con "pensilina in aggetto" verso la strada.

**C. RESIDENZIALE CON CONDOMINI "A TORRE":** Condomini di "edilizia residenziale pubblica IACP e Ina Casa" / Condomini della classe sociale impiegatizia e borgese emergente: a. il trattamento della "copertura" è inconsueto e caratterizza il paesaggio urbano circostante; b. prescrizioni di salubrità – ventilazione, illuminazione, asse eliotermico.

**A. PALAZZINE DI DUE PIANI FUORI TERRA (CON GIARDINO):** Palazzine che si ibridano con il tipo della "villa urbana", di cui rimane traccia nel piccolo giardino.

a. Piccoli edifici a due piani nei quali si introducono elementi di sicura ascendenza moderna: la continuità delle aperture (con finestre a nastro), il balcone tondeggiante e di gusto navale (collocato in posizione asimmetrica a evidenziare l'angolo, cui corrisponde al livello inferiore il profilo anch'esso tondeggiante di un terrazzo al piano rialzato), l'elemento della rampa di accesso che si espande nel terrazzo d'accesso al piano rialzato, il trattamento delle superfici a intonaco colore avorio con la rinuncia a qualsivoglia elemento decorativo. L'espressività è affidata al gioco delle superfici e dei controllati segni grafici: corrimano costituiti da semplici piatti metallici, anch'essi di ascendenza navale.

b. Semplici parallelepipedi di due piani fuori terra, da cui si stacca - a rompere la geometria regolare del corpo principale - un piccolo volume in aggetto: sospeso su esili pilotis di cemento armato, che consentono di ricavare uno spazio porticato al piano terra; il vano del soggiorno si affaccia sul giardino con una grande porta finestra, intonacata di bianco e affacciata su una loggia scandita da sottili elementi di ferro, verniciati dello stesso colore. La scala d'accesso esterna, usualmente in travertino, sottolinea il punto di innesto dei due volumi e dinamizza il prospetto.

c. Nello studio degli appartamenti si nota un'attenzione alla massima riduzione degli spazi distributivi, al bilanciamento fra vani di servizio e stanze di soggiorno, al corretto orientamento: indizi di una prima assimilazione dei nuovi principi funzionalisti.

d. Lo sbalzo della linea di gronda, privo di modanature e in calcestruzzo.

e. A impreziosire la composizione generale alcuni piccoli particolari, elementi lineari quasi bidimensionali che segnano le lisce superfici, tutti caratterizzati da una spiccata orizzontalità: ad esempio, i sottili listelli di marmo della cornice superiore e del davanzale che inquadrano le fasce finestrate; l'esile soletta del balcone ricurvo che prosegue sulla facciata laterale; i puntuali inserimenti di fasce in mattoni a vista, come si può osservare in corrispondenza della soletta del terrazzo d'accesso.

Vedasi in merito la Relazione C1.4: Risorse storiche e identitarie del territorio (contenente lo studio dei Tipi Edilizi storici e delle Architetture rappresentative la cultura razionalista).

## 2.3 Lettura del territorio rurale attraverso le ville di campagna

«Modena è circondata da passeggiate amenissime. (...) La natura sembra abbia favorito in modo particolare la città e il territorio dello Stato di Modena. L'acqua circola dappertutto e a poca profondità e in così grande quantità da poter servire non solo per l'irrigazione delle colture e per gli altri più consueti bisogni, ma per abbellire le ville di campagna dei dintorni della capitale. (...) Le case di campagna, le fattorie sparse nei campi, i prati smaltati, i boschi folti di alberi, tutto incanta il viaggiatore».

(Giuseppe Gorani, 1790)

Ancora adesso Modena, sia pure in un contesto ambientale affatto mutato per l'espandersi del tessuto urbano e il sorgere di ferrovie, ponti, autostrade ed elettrodotti, è circondata da una campagna verdeggiante e ubertosa, costellata di piccoli centri abitati (ossia le frazioni che un tempo si dicevano "Ville") e di architetture di indubbio valore storico e paesaggistico: antiche ville signorili, torri e oratori che nobilitano il paesaggio.

Il viaggiatore di oggi che arrivi in città dal Ponte di S. Ambrogio o da Cittanova, da Campogalliano o da Montale, dal casello di Modena Sud o da Nonantola, troverà un ambiente che ricorda a grandi linee quello visto dallo scrittore milanese più di due secoli fa.

16

La campagna si compenetra con la città ed è facilmente raggiungibile dal centro con i mezzi di trasporto pubblico e in bicicletta: il ciclista può disporre di una rete di piste ciclabili attraverso cui è possibile raggiungere i parchi fluviali di Secchia e Panaro e diversi luoghi dell'hinterland modenese.

### 2.3.1 Un itinerario di ville e giardini storici "fuori porta"

L'itinerario che si suggerisce ha un andamento stellare, nel senso che si sviluppa lungo gli antichi assi stradali che si irradiano dal Centro storico verso i centri frazionali e i paesi della cintura.

a. Il punto di partenza è il **quadrivio della Crocetta**, dove si diparte la **Strada di Albareto**, uno dei luoghi più antichi del Modenese.

1. Il primo incontro visivo sulla Strada di Albareto lo offre **Villa Spinelli** (nota come *Villa Fiorita*), edificio d'impianto settecentesco cui fa da cannocchiale un **maestoso doppio filare di pioppi cipressini**.
- b. Prima di giungere ad Albareto, si segnalano altre belle residenze di campagna. Questa terra fertilissima era coperta in età alto-medioevale da una fitta foresta: di qui il nome di *Albarenum* che significa boschivo.

2. La costruzione più ragguardevole della zona è **Villa delle Rose**, di origine settecentesca ma riedificata in forme neoclassiche nel 1838 dal marchese Malvasia; nelle cronache cittadine dell'Ottocento si fa cenno ai convivi mondani che periodicamente i marchesi vi organizzavano con la partecipazione delle più cospicue famiglie modenese. La villa, **incastonata al centro di un vasto parco**, fu acquistata nel 1950 dal conte Dino Grandi, l'uomo politico che con il famoso ordine del giorno presentato al Gran Consiglio il 25 luglio 1943, fu l'artefice della caduta di Mussolini.
3. Da Albareto, per la strada che corre in mezzo ai vigneti e frutteti, si raggiunge la provinciale per Nonantola dalla quale, passato il ponte di Navicello, si diparte un **lungo viale di pioppi cipressini** che conduce a **Villa Cesi**. Si tratta di un articolato edificio settecentesco, rimaneggiato nell'800 e sottoposto nel 1986-89 ad un accurato restauro sotto la direzione dell'architetto Filippo Fantoni. Oltre che per la disposizione a "pettine", la villa si distingue per il bel portale in marmo con balaustra e per il singolare fastigio in ghisa (con orologio incorporato) che corona la luminosa facciata a tre piani.
4. Proseguendo sulla via Emilia Est in direzione di Modena, sorge **Villa S. Anna**. L'**Oratorio di S. Anna** (sec. XVI) forma un avanco sulla facciata di Villa S. Anna successivamente costruita; una lapide ricorda che "l'otto dicembre del 1666 fu ucciso il conte Orazio Boschetti per mano di due sicari pagati dalla duchessa Laura Martinuzzi, vedova di Alfonso IV d'Este".
5. Nei pressi della località Fossalta sulla via Emilia Est, sorge una villa settecentesca chiamata il "casino dei fantasmi".
6. Nel quartiere Modena Est all'interno del parco vi è la **Cappella Coccapani**, un prezioso edificio in stile neogotico (innalzato nel 1834 dall'architetto Cesare Costa) che oggi è adibito al culto ortodosso.
7. La Strada Vignolese da Modena in direzione di S. Donnino Nizzola è tutta punteggiata di Ville, alcune ormai incorporate nel tessuto periferico della città. Appaiono in successione Villa Pignatti (XVIII sec.) e Villa Mari (già Stanzani). **Villa Pignatti** è la dimora estiva dei conti Pignatti (XVIII sec.) e di recente è stata ristrutturata e trasformata in un residence di pregio.
8. **Villa Mari** (già Stanzani), su Strada Vignolese in direzione di S. Donnino Nizzola, sorge **sulla riva destra del torrente Grizzaga**

con affaccio sulla strada ed è coronata da un'agile altana, affrescata all'interno, **da cui si coglie in lontananza la vista della città e della Ghirlandina**. Nel Settecento la villa apparteneva alla cantante Caterina Bonafini (1751-1826), acclamato soprano nei maggiori teatri d'Europa. La Bonafini, nativa di Lendinara, si stabilì a Modena nel 1773 dove allacciò una solida amicizia con Chiara Marini, la favorita del duca di Modena Ercole III. La cantante teneva un salotto nel suo palazzo in Corso Canalgrande che costituiva il punto d'incontro di tutta la migliore società di Modena. Ella alternava la sua dimora in città con i soggiorni nel Casino di Collegarola. Nel 1807 la Bonafini chiese al vescovo di Modena, Tiburzio Cortesi, di autorizzare il parroco del luogo a dire Messa la domenica nella **cappella della villa**. Ancora oggi la villa è conosciuta come la "casa della cantante" e il piccolo oratorio veniva aperto ai residenti della zona per le funzioni religiose domenicali.

9. L'**Oratorio** di via Baccelliera è stato eretto nel 1795 da Andrea Bettoli come **cappella della omonima villa** oggi **Villa Bellucci**.
10. Sulla strada Vignolese poco prima di S. Damaso troviamo **Villa Buoncompagni** (1823), di grande impatto paesaggistico. La villa è stata restaurata nel 2008 ed è comunemente nota come **la Casa dalle cento finestre**: si tratta di un bell'esempio di residenza suburbana dei primi dell'Ottocento, il cui corpo principale è affiancato da due dipendenze disposte a semicerchio che ne esaltano l'effetto scenografico. Nella lunga simmetrica facciata, spicca la scalinata a forcipe in pietra d'Istria con la ringhiera di ferro battuto.
11. Sul rettilineo di strada Vignolese che da S. Damaso porta a S. Donnino Nizzola si trova **Villa Vignodini**, costruita all'inizio del '600 dalla nobile famiglia Montecatino. La villa, che **sorge ai margini del canale Diamante**, fu poi acquistata da Fulvio Testi – poeta di corte e ministro del duca di Modena Francesco I d'Este – che vi trascorreva il tempo libero. La villa, ora è di proprietà della famiglia Chiarli, presenta al piano rialzato un luminoso loggiato con serliane.
12. Nella località S. Donnino Nizzola oltre alla chiesa parrocchiale (costruita nel 1939 in stile neoromanico al posto di un vecchio oratorio), vi sono diverse case di campagna, tra cui la massiccia e severa **Villa Montecuccoli degli Erri**, più comunemente nota come il **Casone**. Si tratta di un vasto e articolato complesso costruito tra il XVI e il XVII secolo come convento e successivamente trasformato in un'accogliente dimora di campagna, a cui i due torrioni laterali conferiscono un aspetto di ferrigna solidità.

13. **Villa Raisini** a S. Donnino Nizzola, anch'essa di impianto seicentesco ma più elegante di Villa Montecuccoli degli Erri, conosciuta anche come **Casino Bertolucci**; sul fronte della facciata si erge una statua raffigurante una divinità femminile, forse Flora dea della fertilità.
14. **Villa Leonardì** a S. Donnino Nizzola è invece più recente (1905) ed è **considerata la più interessante architettura Liberty del Modenese**. Di particolare raffinatezza le decorazioni pittoriche interne ed esterne realizzate da Aroldo Bonzaghi, artista centese morto in giovane età.
15. Anche la villa suburbana di Portile (anticamente chiamata *Purcile* in quanto situata *in una plaga di querce popolata di suini*) è terra di nobili dimore. Spicca la bella mole con sovrastante altana del cosiddetto **Casino del Vescovo** (fine secolo XVIII).
16. Sempre a Portile nella vicinanze del Casino del Vescovo presenta un indubbio interesse, **annunciata da una macchia di alberature secolari**, **Villa Casati**: un complesso d'impianto settecentesco, recentemente restaurato, che comprende anche **un casale e una piccola cappella**. L'edificio principale (cioè la villa vera e propria) ha cambiato aspetto nel corso dell'Ottocento per discutibili lavori di ammodernamento, che hanno portato, tra l'altro, all'eliminazione dell'altana che originariamente coronava il tetto.
17. Da Portile, in un paio di chilometri passando per la terra "ducale" di Mugnano, si arriva sulla Nuova Estense, la superstrada che congiunge Modena a Pavullo **seguendo il corso del torrente Tiepido**. Nella parte iniziale la superstrada Nuova Estense non è altro che il **vecchio tracciato allargato della strada ducale Vandelli, costruita nel '700** dagli Estensi per raggiungere la Garfagnana e la città di Massa, possedimenti allora del Ducato di Modena. Prima di Montale, **due colonne ornate di pigna** segnano l'ingresso alla **Casa Levi**, una grande dimora di campagna con tre luminosi fornici nella facciata, che – ricorda Arrigo Levi che vi passava le vacanze d'estate – "non fu mai chiamata villa".
18. Lungo la via Contrada (che un tempo collegava i due borghi di Saliceta S. Giuliano e Vaciglio, mentre oggi funge da racordo tra la via Giardini e la Nuova Estense), si possono notare parecchie costruzioni di pregevole fattura architettonica, tra cui la settecentesca **Villa Colfi** dal caratteristico torrione ottagonale con sovrastante torricino.

19. Sempre lungo la via Contrada nella periferia Sud di Modena, vi è **Villa de Buoi** edificata nella seconda metà del '700 dai marchesi de' Buoi, oggi sede dell'Istituto per sordomuti "Tommaso Pellegrini".
20. Sempre lungo strada Contrada a poca distanza dalle settecentesche Villa Colfi e Villa de Buoi, si leva una poderosa **torre difensiva del Cinque-Seicento**: con muro a scarpa e decorazioni rinascimentali lungo la linea di coronamento. La **Torre del Ceis**, di carattere monumentale, è uno degli esempi più importanti e meglio conservati.
21. Poco prima della ferrovia che taglia via Contrada sorge **Villa Gina**, una luminosa residenza di campagna costruita nel 1780 dalla famiglia Bonasi. La nobile dimora, con logge al piano terra e l'immancabile altana sul tetto, presenta all'interno pitture di Andrea Becchi, mentre l'**ampio giardino** che l'avvolge **vantata alberature secolari tra le quali un maestoso tiglio**.
- c. Saliceta S. Giuliano, Baggiovara e Cognento sono luoghi tra i più ameni dei dintorni di Modena, pieni di ville nelle quali un tempo passavano l'estate i ricchi modenesi.
22. A Baggiovara, il cui nome deriva secondo Ludovico Antonio Muratori storico modenese (1672-1750) da una colonia di Bavarì che si insediò al tempo di Alboino, si possono ammirare vari esempi di residenze di campagna, fra cui l'ottocentesca **Villa Montecuccoli degli Erri** (sec. XIX).
23. Sempre a Baggiovara vi è la neoclassica **Villa Marchetti**, di origine tardo-rinascimentale; la villa dopo lunghi anni di abbandono è stata acquistata dalla Associazione dei Costruttori Italiani di Macchine e Attrezzi per Ceramica che, dopo un accurato restauro (2004-2007), ha fatto dello storico edificio la propria sede. L'interno presenta alcuni locali affrescati, tra cui l'ampio androne ornato di vedute di Modena tratte dalle stampe del Silvester (1790).
24. A Baggiovara, nelle vicinanze della Villa Montecuccoli, si leva solitaria in aperta campagna la cosiddetta **torre di Baggiovara** (sec. XVI-XVII): una costruzione con funzione essenzialmente difensiva del Cinque-Seicento che presenta all'interno pareti e soffitti affrescati.
- d. Da Baggiovara si raggiunge Cognento, luogo tra i più rinomati e antichi del Modenese in quanto la tradizione vuole che abbia da-

to in natali al patrono della città, S. Geminiano. Nel 1841-1880, su disegno di Antonio Vandelli, il Santuario neogotico che oggi ammiriamo.

25. Sulla vecchia strada che da Modena conduce a Cognento, prima del ponte sull'Autostrada del Sole (A21), si trova **Villa Forni**, una dimora gentilizia di fine '700 circondata da un ampio giardino.
26. Sulla Strada del Corletto si trova **Villa Canevazzi**, pregevole dimora di campagna, la cui mole di fattura castellana, si è sviluppata attorno ad una torre difensiva del XVI-XVII secolo. Nel **giardino all'inglese che l'avvolge**, si nasconde **l'antica ghiacciaia**.
27. Proseguendo in direzione di Marzaglia, dopo il bivio per Cittanova, emerge, tra il folto di **secolari alberature**, la svettante altana di **Villa Lodi**. Già proprietà della **famiglia Giovanardi**, la signorile dimora di campagna costruita tra il 1830 e il 1860, in età ducale, è stata completamente restaurata con la supervisione della Soprintendenza Regionale ai Beni Storici e Architettonici, mostra all'interno pareti e soffitti affrescati con quadature e motivi floreali.

21

La terra di Marzaglia, lambita dal fiume Secchia, è menzionata fin dai tempi più lontani, per l'abbondanza dei raccolti e l'amenità del paesaggio, tanto che la stessa contessa Matilde di Canossa, come risulta in un atto del 1076, volle farvi edificare una propria casa.

28. Tra i beni culturali di Marzaglia, spicca **Villa Agazzotti**, in cui vi soggiornò nel 1880, come ricorda un'epigrafe sulla facciata, il principe ereditario di Casa Savoia. L'edificio, **contornato da un parco ricco di pregiate essenze arboree**, è sormontato da una leggiadra altana e presenta nel prospetto di ponente un colonnato con sovrastante terrazza balaustrata.
- e. Le ubertose campagne a Nord della città che dalla Statale del Canaletto sconfinano nel Reggiano, sono lambite dal corso del fiume Secchia, le cui acque, opportunamente regimate dalla cassa di espansione costruita nel 1975-90 tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e naturalistico, raggiungibile da Modena anche in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume. Questa plaga, formata dalle cosiddette **"Quattro Ville"** (**Freto, Lesignana, San Pancrazio e Villanova**) e dalle frazioni di **Ganaceto e S. Matteo**, è attraversata dalla strada Romana che collega Modena con Carpi e Mantova (la strada per Carpi). Da una parte

e dall'altra si estende una piana verdeggiante e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se queste campagne sono piene di dimore gentilizie, a cominciare da Villa Boccolari.

29. Lungo la Strada per Carpi vi è **Villa Boccolari** (a San Pancrazio), la cui singolare torre poligonale con coronamento a cupola, attira la vista appena oltrepassato il nuovo ponte sul fiume Secchia all'altezza di S. Pancrazio.
30. A poca distanza di Villa Boccolari vi è **Villa Tacoli** (a San Pancrazio): di fattura ottocentesca, appartiene al genere delle ville misteriose e invisibili, essendo **letteralmente nascosta alla vista dei passanti perché nascosta da una macchia di piante d'alto fusto**, il posto ideale per godere dei piaceri della campagna a due passi dalla città: tipica villa ottocentesca con l'immancabile altana sul tetto.
31. Nei pressi della rotatoria per Campogalliano e Carpi si trova **Villa Tardini**, la cui bianca e disadorna facciata emerge a stento tra la cortina verde che la circonda.
32. Sulla Strada di Campogalliano è ben visibile **Villa Vandelli** (oggi **Dallari**). Fu costruita nella prima metà del XIX secolo dall'architetto ducale Francesco Vandelli, autore del Teatro Comunale di Modena: è tra i modelli più belli di villa suburbana dell'Ottocento del Modenese, attorniata da un grande **parco racchiuso da alte cortine di pioppi cipressini**. Fu costruita nella prima metà dell'Ottocento dalla famiglia Carbonieri su progetto dell'architetto Francesco Vandelli. Nel 1935 fu acquistata dalla famiglia Dallari, a cui tuttora appartiene.

\* \* \*

**Bene culturale monumentale, S136. Stralcio della relazione storica del Decreto di Tutela:** «Il complesso, storicamente denominato "la Quadra", è definito territorialmente ad ovest dalla strada che conduce a Saliceto Buzzalino; a nord da una strada vicinale, stradello Roncati, che collega il **borgo di Quattro Madonne** con la strada per Saliceto Buzzalino; a est da uno stradello privato; a sud dalla strada per Campogalliano con l'appezzamento di forma rettangolare, ora contornato da pioppi cipressini, che rappresenta l'estensione del giardino della Villa oltre la strada (map.55, già individuato nel foglio di Mappa IGM 1884). La tenuta agricola, all'interno della quale rientra anche "la Quadra", ha un processo di formazione relativamente lungo, **documentato dalla fine del '700**, ad opera di **Luigi Vandelli**, per poi **completarsi tra gli anni '30 e '50 dell'800 ad opera dei figli germani, l'avvocato Giuseppe e l'arch. Francesco**. L'acquisto di fondi agricoli rientra nella logica economica del tempo, che vede nell'investimento agrario una pratica ampiamente diffusa tra nobiltà e borghesia esistente. Come nei casi, più o meno coevi della siste-

mazione di Villa Vandelli, delle Ville Malmusi a Fiorano e Gandini a Formigine, tanto per fare alcuni significativi esempi di un quadro ben più articolato e diffuso quasi capillarmente sul territorio del Ducato austro-estense. Nella tenuta Vandelli, come attesta la stima dei beni in data 1844, redatta a seguito della morte di Luigi, avvenuta l'anno prima, esisteva già la casa padronale con annessa area verde, organizzata su un giardino contenente piante ornamentali in piena terra e in vaso, presumibilmente una zona a prato, oltre a una zona a frutteto, il tutto cintato da una siepe e di superficie complessiva di 3 biolche e 47 tavole. Sebbene i documenti storici sinora rinvenuti. Sebbene i documenti storici sinora rinvenuti non permettano di avere un quadro di riferimento puntuale e certo sulla successione degli interventi che hanno portato alla genesi dell'attuale villa padronale, si desume, dalla denuncia censuaria redatta da Francesco Vandelli nel 1853, che all'interno della "Quadra" era in corso, in quell'anno, la ristrutturazione del fabbricato padronale Casino padronale, ora in costruzione e riduzione, segnato al n. iv. 2799 con cortile e giardini di circa biolche 3,5 (...».

33. Sulla Strada per Campogalliano e poco distante da Villa Vandelli, anch'essa **annunciata da un filare di pioppi** compare **Villa Giovetti**, dalla semplice struttura rettangolare e altana sul tetto.
- f. Procedendo sulla strada di Rubiera in direzione di Campogalliano (il "Saltes Galliani", secondo alcuni storici) tra vigneti e frutteti emergono di tanto in tanto macchie boschive che annunciano l'immancabile presenza di vecchie **residenze patrizie**.
34. Sulla Strada di Rubiera vi è **Villa Rovighi**, tipica dimora ottocentesca con altana di coronamento, è preceduta da **due file di pioppi cipressini**.
35. La compatta **Villa Furoni-Luppi** propone sul ciglio della Strada di Rubiera una graziosa **cappella settecentesca**.
36. Al confine con il territorio di Rubiera, nella campagna tra Campogalliano e Rubiera sorge questa villa del primo Ottocento: due colonne in cotto segnano l'ingresso alla Villa detta **Casino Podere, avvolta da un secolare giardino all'inglese**.
- g. Ritornando sulla rotatoria e prendendo la Strada Romana per Carpi, fatti pochi chilometri vi si trova la prima villa settecentesca.
37. Una stradicciola asfaltata conduce dalla Strada per Carpi a **Villa Bagnesi**, un complesso settecentesco recentemente ri-strutturato e trasformato in un *residence*, al quale fino ad alcuni anni fa, faceva da sentinella una robusta torre

d'avvistamento del Cinque-Seicento, purtroppo abbattuta nel 2006.

- h.** Il luogo storicamente più notevole della zona è **Ganaceto**, la cui **pieve** si vuole che Carlo Magno in persona donasse alla Chiesa di Modena. La Pieve (la cui costruzione risale al XII secolo) fu visitata nel luglio del 1184 da papa Lucio III, in viaggio verso Verona per incontrarsi con l'Imperatore, dopo avere solennemente consacrato il Duomo di Modena. Caduta poi in rovina, la Pieve fu ricostruita nella seconda metà del XV secolo e ulteriori interventi si ebbero nei secoli successivi. La sola parte originaria giunta sino a noi è il corpo absidale, dove risulta il bel ricamo degli architetti, tipico motivo ornamentale dell'architettura romanica. Il campanile è del 1454.

Da Ganaceto si raggiunge la frazione di **Villanova**, dove le emergenze architettoniche sono davvero numerose.

38. La più suggestiva è **Villa Messerotti-Benvenuti**, di cui si gode una impareggiabile vista dall'argine del fiume **Secchia**, nei pressi del Ponte dell'Uccellino. L'edificio d'impianto seicentesco, fu in origine un convento dei Gesuiti. Alla metà del Settecento fu acquistato dai conti Ricci che lo trasformarono in una sontuosa dimora. Ulteriori miglioramenti vennero eseguiti in età napoleonica con il rifacimento della facciata principale in stile neoclassico. La villa, caso più unico che raro, ha un cortile interno (ricavato probabilmente dal chiostro preesistente) dal quale si accede direttamente alle sale del piano terra. In età napoleonica fu rifatta la facciata in stile neoclassico. Nella **Cappella**, restaurata nel 1807, una iscrizione ricorda che il vescovo di Modena, Tiburzio Cortese, vi celebrò una messa pontificale il 19 settembre 1812; una seconda epigrafe ricorda che la villa appartenne alla famiglia Ricci, il cui componente Giuseppe Ricci guardia d'onore del duca, fu ingiustamente accusato di aver congiurato contro Francesco IV e impiccato nel 1833.

39. Altro bell'esempio di residenza di campagna è la **Villa Forghieri Abbati**, appena fuori dall'abitato di Villanova. La simmetria faccianta, che dà sul **giardino**, presenta sopra il portale d'ingresso, un balcone sorretto da due colonne di marmo. L'edificio mostra i segni del tempo e necessita di un accurato restauro.

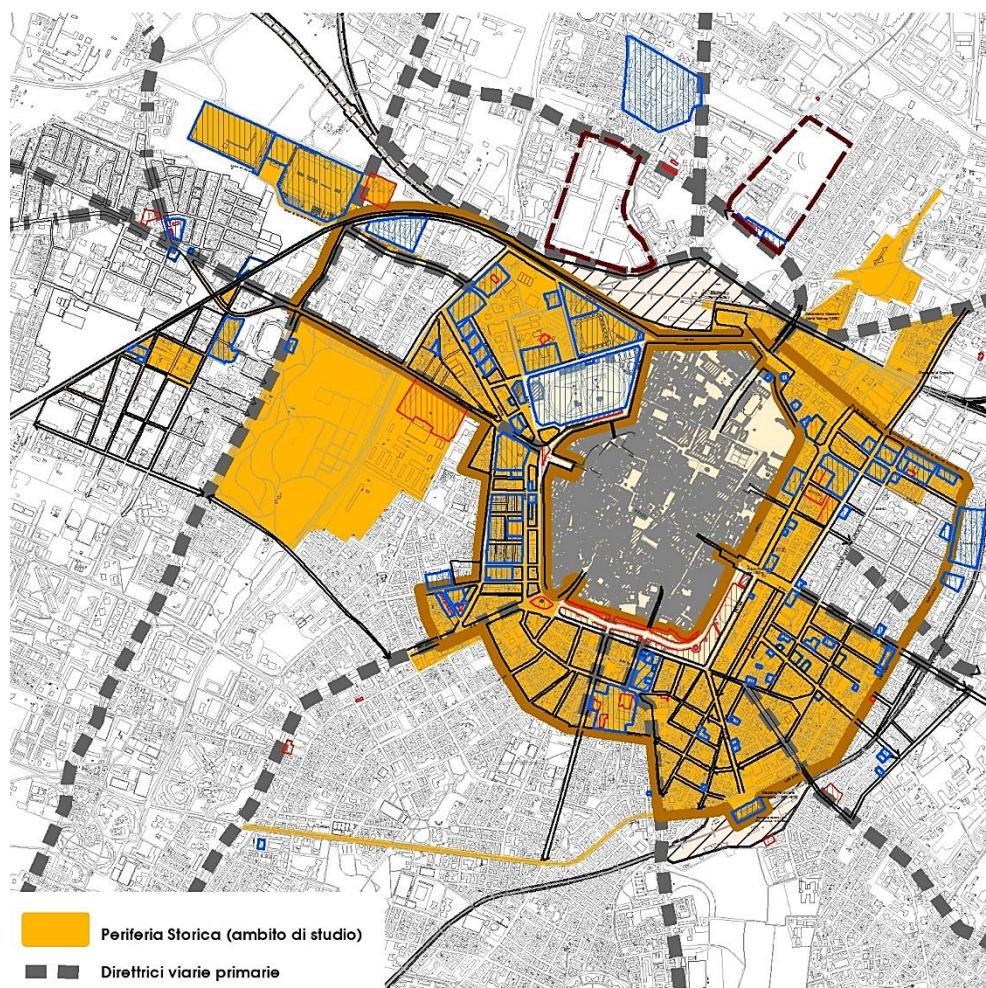
- i.** Il territorio di Soliera, antica terra castellana, è uno dei luoghi prediletti dallo storico modenese Ludovico Antonio Muratori (1672-1750) nella stagione della vendemmia.

40. In Via Argine di Secchia vi è **Villa Razzaboni**, dalla lineare facciata **mossa da una bella scala a forcipe**.
41. Provenendo da Soliera e prima di rientrare a Modena si può dare uno sguardo a **Villa Riva** (già Friedman), che sorge al margine della vecchia strada del Canaleto. E' una armonica costruzione del Sette-Ottocento con arioso loggiato in marmo al piano terra. **Il grande parco, circa 15.000 metri quadrati di superficie, presenta statue di arenaria e una ricca varietà di piante d'alto fusto.**

### 3. Censimento Patrimonio culturale edilizio ambientale nel Territorio urbano. Metodo e risultati: 2016-2018

#### 3.1 Revisione sistema vincolistico su edifici in ambito urbano

La messa a fuoco dei **parametri identificativi** sui quali affrontare di fatto la **V° revisione al Censimento<sup>9</sup> degli immobili situati all'esterno del Centro Storico** (obiettivo da perseguire al fine degli adempimenti richiesti dal recente dispositivo regionale in materia urbanistica, sul tema della identificazione del **valore storico** del patrimonio edilizio con carattere di bene culturale e di interesse storico testimoniale), ha consentito di estendere il medesimo approccio metodologico alla **III° revisione del Censimento dei Giardini storici**.



26

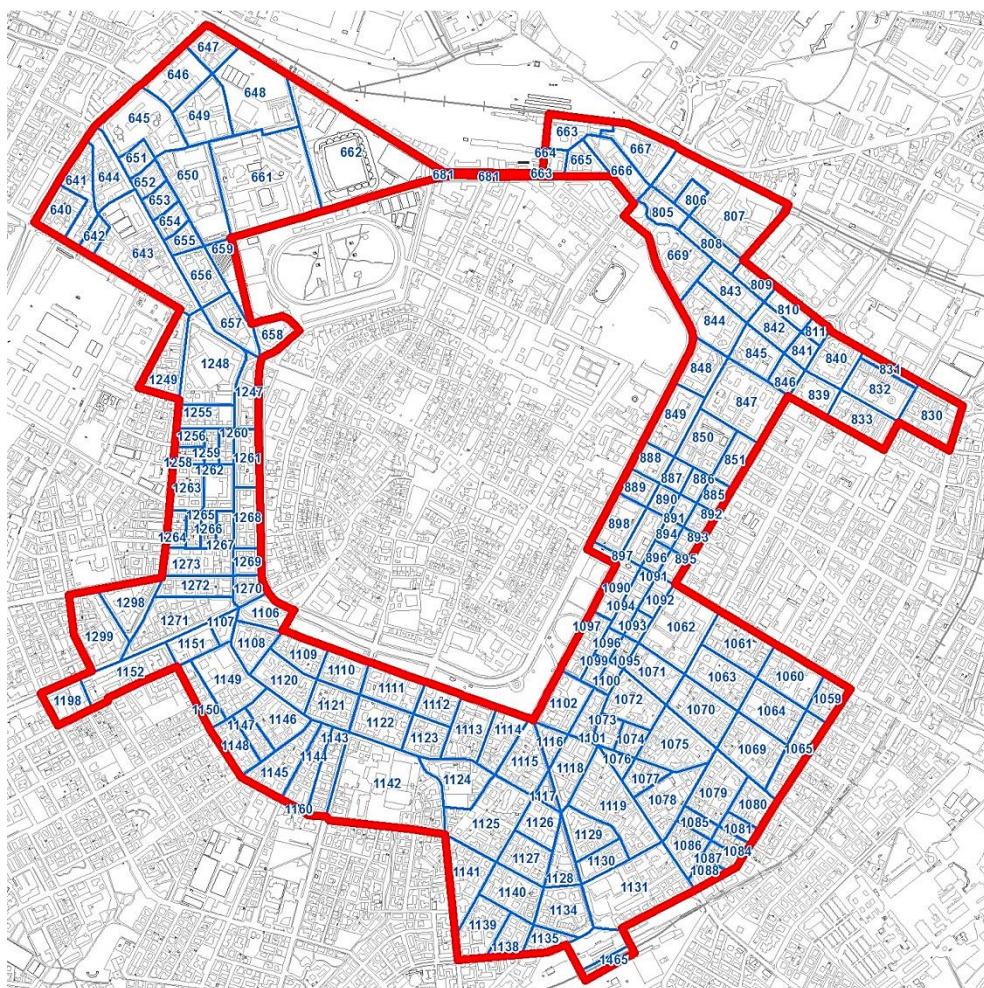
Individuazione della Periferia storica nello studio dei Tessuti urbani e dei tessuti edilizi storici esterni al Centro Storico, ma ad esso in stretta relazione.

Quadro territoriale di insieme, all'interno del quale è stato strutturato lo studio attraverso la suddivisione in cinque Settori Urbani (Est, Sud, Ovest, Nord-Ovest, Villaggio Artigiano Ovest e quartiere Madonnina).

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

### 3.1.1 Individuazione "ambito di studio" e "campionatura"

La quantità degli edifici vincolati su tutto il territorio comunale risulta notevole (totale **n. 4500**, ad esclusione del Centro Storico), ed occorreva approntare agli inizi del 2017 la definizione di un metodo per affrontare la V° revisione del patrimonio edilizio sottoposto a vincolo tipologico conservativo.



Individuazione delle sezioni censuarie (isolati urbani) nell'ambito di studio.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

Le decisioni che sono scaturite sono di due ordini: la prima è di affrontare il tema con l'obiettivo di avvalorare il rapporto fra l'edificio e il contesto storico ambientale che lo identifica attraverso la cultura edificatoria dell'epoca e capacità di resilienza dei tessuti storici; la seconda è stata di iniziare la revisione del Censimento vigente su **un campione di edifici** su cui indagare, e perché l'indagine fosse restitutiva di una realtà in cambiamento e veritiera sul "tema delle tutele in corso", si sono effettuate alcune scelte organizzative:

1. Individuare una parte del territorio urbano in cui vi fosse la presenza di tutte le casistiche di vincoli tipologici conservativi,

in modo tale da avere un riscontro di come si sono evoluti gli interventi sui singoli edifici al fine di verificarne la coerenza fra "tipo di vincolo" e "interventi edilizi" consentiti da Normativa di RUE/PSC e da normativa regionale. A tale fine si è individuata la porzione di territorio esterno al Centro Storico costruito dalla fine '800 alla fine degli Anni '40 del Novecento: quello che possiamo identificare **Periferia Storica**, e in essa:

vi sono **n. 839** edifici con vincolo tipologico conservativo.

2. Sul campione degli **839 edifici storici** è risultato prevalere il vincolo di Riqualificazione e Ricomposizione Tipologica. E' proprio su edifici con questo tipo di vincolo che è iniziata negli ultimi anni la richiesta all'Amministrazione comunale di sostituire la Riqualificazione Tipologica con un vincolo conservativo di grado superiore come il Restauro e Risanamento Conservativo, al fine di salvaguardare gli elementi salienti e caratterizzanti l'edificio nel suo complesso. Pertanto è iniziata a formarsi l'opinione generale – condivisa all'interno della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio del Comune – che il **vincolo di Riqualificazione e ricomposizione tipologica non fosse più sufficiente a tutelare il valore storico architettonico e storico culturale-testimoniale** del patrimonio edilizio.
3. Attraverso la verifica degli indirizzi della legislazione regionale in merito a interventi conservativi sull'edilizia storica (dalla LR.47/1978, alla LR.6/1995, alla L.R.20/2000 Allegato A, alla L.R.15/2013) è emerso un quadro preoccupante nel quale gradualmente scompare il concetto di "valore storico". A sopperire a tale carenza è subentrata la recente L.R.24/2017.

### **Analisi dei titoli edilizi**

E' stata effettuata la verifica dei **titoli edilizi** rilasciati non solo negli ultimi dieci anni, ma anche nel decennio precedente, sul campione dei **n. 839 edifici** presenti all'interno del **ambito di studio** della **Periferia Storica** (sulla base di un database strutturato per: Foglio/Mappale, vincolo tipologico conservativo, tipologia edilizia da Censimento 1987-89, data di costruzione, via/civico).

\* \* \*

A questa fase preliminare è succeduta la messa a fuoco dei **parametri** sui quali affrontare la revisione del Censimento degli edifici storici situati all'esterno del Centro Storico e all'interno del tessuto edilizio rappresentativo della Città giardino di Primo Novecento con sostituzioni edilizie nel Secondo Novecento; oggetto della cognizione-revisione sono gli **immobili all'interno dell'area di pertinenza (stradale, cortiliva, giardino, parco)** individuando pertanto la presenza di **giardino restitutivo dell'impianto storico** (espressione della cultura urbanistica dell'epoca edificatoria a cui appartiene e riscontrato nella cartografia storica).

## PERIFERIA STORICA (PRIMO AMBITO DI STUDIO, 2016/2018)

SUPERFICIE TERRITORIALE = **212 ettari**

N° ISOLATI CON EDIFICI VINCOLATI = **167**

N° EDIFICI CENSITI = **900** con relative SCHEDE IDENTIFICATIVE

(**839 vincolati da PSC-RUE**)

(**61 di nuovo inserimento**)

N° EDIFICI OGGETTO DI FUTURA TUTELA = **61**

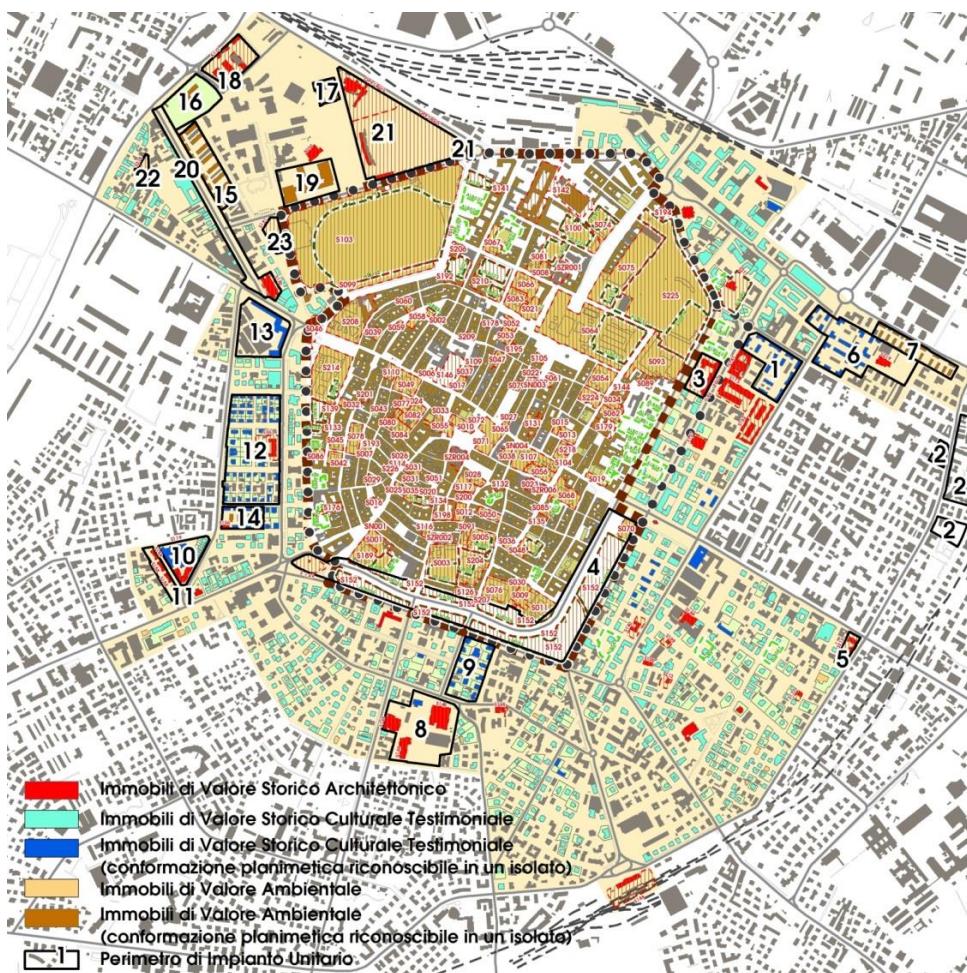
(**59 Architetture del Novecento, "di valore")\***

(**2 Persistenze storiche, manufatti: fontane)\*\***

N° SCHEDE IDENTIFICATIVE = **900**

\* Gli edifici di valore, sono identificati con codice per database/sigla grafica **A**

\*\* Le persistenze storiche, con codice per database/sigla grafica **PS**



29

Individuazione degli edifici nella Periferia Storica (primo ambito di studio). In merito al tema dei giardini storici tutelati e non, vedasi la tavola C1.4.1b – Patrimonio storico ed identitario nella Città storica.

Fonte: elaborazione propria / Ufficio di Piano

### 3.1.2 Catalogazione e schedatura degli “edifici storici”

I parametri identificativi delle Schede, sono di seguito evidenziati.

PATRIMONIO CULTURALE – VINCOLI PREVIGENTI (2016)	
<b>1. INDIVIDUAZIONE: BENE CULTURALE SIGNIFICATIVO DI IDENTITA' STORICA</b>	
1.1. LOCALIZZAZIONE	
<b>2. TUTELE (VINCOLI ESISTENTI)</b>	
MONUMENTALE (DLg.42/2004) - VINCOLI TIPOLOGICI CONSERVATIVI (previgenti)	
PATRIMONIO CULTURALE - PARAMETRI IDENTIFICATIVI (2016/2018)	
<b>3. CARATTERISTICHE TESSUTI URBANI: ASSETTO MORFOLOGICO ORIGINARIO<sup>10</sup></b>	
<b>3.1. TESSUTO URBANO: PER EPOCHE EDIFICATORIE E CULTURA ARCHITETTONICA</b>	
Città moderna dal 1889 al 1912 – Prima fascia in aderenza al Centro Storico	
Città moderna dal 1912 al 1927 – La Città giardino	
Città moderna dal 1927 al 1938 – La città podestarile	
Città moderna dal 1938 al 1943 – La città nuova, manifatturiera	
Città contemporanea dal 1943 al 1955 – La città compatta (Anni '40)	
Città contemporanea dal 1955 al 1962 – La prima periferia urbana (Anni '50)	
Città contemporanea dal 1962 al 1973 – La periferia urbana (Anni '60)	
Città contemporanea dal 1973 al 1982 – La zonizzazione del territorio (Anni'70)	
Città contemporanea dal 1982 al 2000 – La città dei Distretti produttivi e Servizi	
<b>3.2. TESSUTO URBANO: PER TIPOLOGIA DI TESSUTO</b>	
1. QUADRE EDIFICATORIE:1889-1955	7. QUARTIERE ARTIGIANO: 1943 -'70
2. ISOLATI RESIDENZA o ARTIGIANATO 1889-1955	8 ARTIGIANATO, COMMERCIALE: VIA EMILIA EST e OVEST: dal 1955
3. EDILIZIA SPONTANEA, ASSI DI PRIMO IMPIANTO: 1889-1955	9. LOTTIZZAZIONI, PUBBLICHE/PRIVATE SU DIRETTRICI DI ESPANSIONE: 1955
4. QUARTIERI IACP, INA-CASA: dal 1943	10. SERVIZI DI COMUNITA': Anni '60
5. LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI: dal 1943	11. DISTRETTIVI PRODUTTIVI: Anni '70
6. EDILIZIA SPECIALISTICA: dal 1943	12. QUARTIERI PEEP: Anni '70 in poi
<b>3.3. CONTESTO AMBIENTALE PER ISOLATI: TIPI EDILIZI</b>	
a. Villini e Ville, con giardino	m. Ospedali / Caserme / Mercati
b. Palazzi con bottega ad angolo	n. Villaggi artigiani con abitazioni
c. Palazzine ad appartamenti	o. Capannoni commerciali
d. Case-bottega per artigiani	p. Quartieri industriali senza residenza
e. Insiemi industriali	q. Centri commerciali
f. Aggruppamenti di edilizia popolare	r. Rilevanti edifici / Servizi di quartiere
h. Negozи-commerciali, osterie-trattorie	s. Capannoni a schiera, no residenza
i. Villaggi di edilizia popolare	t. Comparti PEEP
l. Isolati con palazzine e palazzi	u. Case d'abitazione moderne
<b>4. TIPOLOGIA E STORICITA' / DAL CENSIMENTO 1989 AL CENSIMENTO 2016-2018</b>	
4.1. TIPOLOGIA EDILIZIA ORIGINARIA (da Censimento 1989)	
4.2. STORICITA' (EPOCA DI COSTRUZIONE / TOPONIMO / NOTIZIE STORICHE*)	
<b>5. CARATTERISTICHE EDIFICO (AL 2018)</b>	
5.1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI (n° piani P.T / elementi di pregio / superfetazioni / integrità del Tipo-edilizio)/5.2. CONTESTO ( <b>area di pertinenza: stradale, cortiliva, giardino, parco</b> )/5.3. USO (uso attuale: variato/invariato rispetto all'origine).	
5.4. PROPRIETA' DEL COMUNE (SI / NO)	

Le Schede identificative contengono nella parte finale le valutazioni in merito all'identificazione del **valore storico degli edifici** (di cui all'Art. 32 LR n.24/2017, comma 8), come di seguito evidenziata.

<b>6. CLASSIFICAZIONE DI VALORE DEGLI EDIFICI ai sensi LR 24/2017 (AL 2018)</b>	
6.1. VALORE STORICO	RILIEVO PSC/RUE VIGENTE 2017
<b>1. VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> <b>2. VALORE STORICO CULTURALE TESTIMONIALE</b> <b>3. VALORE AMBIENTALE</b> <b>4. NON COERENTE</b>	Monumentale Architettura rilevante Storico-testimoniale identitario Soggetto a: Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Riqualificazione e ricomposizione tipologica o Ripristino tipologico
6.2. FONTI BIBLIOGRAFICHE*	
<b>7. PROPOSTA DI VALORE E DI CATEGORIA DI TUTELA (INTREVEN. CONSERVATIVO)</b>	
7.1. VALUTAZIONE: a) DA CONVALIDARE - b) DA DECLASSARE - c) DA APPORRE 7.2. ELEMENTI DA TUTELARE 7.3. MOTIVAZIONI/CONCLUSIONI: a. Riscontro interesse specifico contestuale (all'interno della Periferia Storica) b. Riscontro interesse ambientale paesaggistico: con giardino (ALB), parco (ALB), filare-alberata storica. All'interno di visuale paesaggistica	

31

Successivamente alla classificazione di valore storico degli edifici vengono sui medesimi convalidate o modificate le **categorie di intervento edilizio**, con equiparazione alla LR n.15 del 30 luglio 2013, *Semplificazione della disciplina edilizia* (di cui all'Allegato, articolo 9 comma 1), così come sostituita dalla LR n.12 del 23 giugno 2017.

<b>1</b> <b>Valore Storico Architettonico</b> <input type="checkbox"/> Valore monumentale <b>D.Lgs.42/2004</b> <input type="checkbox"/> Valore architettonico rilevante <b>(Restauro Scientifico)</b>	<b>2</b> <b>Valore Storico Culturale Testimoniale</b> <input type="checkbox"/> Valore storico-testimoniale <b>(Restauro e Risanamento Conservativo)</b>
In relazione al contesto ambientale e con perdita di valore storico:	
<b>3</b> <b>Valore Ambientale.</b> Edificio privo di valore tipologico che denota la mancanza identitaria, dovuta alla perdita dei caratteri tipologici, compositivi, testimoniali del tipo edilizio prevalente nel contesto ambientale storico di appartenenza. <input type="checkbox"/> <b>(Ristrutturazione Edilizia)</b>	
<b>4. Non coerente</b> - Edificio incoerente, dissonante nel contesto in quanto frutto di sostituzione e di nuova edificazione recenti realizzate negli Anni '70, '80, '90, 2000 e prive di ogni riferimento con l'edificato circostante. Non le Architetture della cultura razionalista.	

### 3.1.3 Individuazione e schedatura degli “giardini storici”

Al fine della definizione del “tipo di tutela” e della “categoria di intervento conservativo” correlata alla medesima - definite sia secondo la Normativa RUE/PSC e sia dalla normativa regionale - si sono individuati nella Periferia Storica n. 345 giardini afferenti a edifici storici vincolati, di cui n. 9 individuati precedentemente (identificati con sigla ALB) e n. 336 da salvaguardare in futuro come “elementi compositivi” dell’impianto afferente all’edificio tutelato. Poiché la quinta revisione del Censimento di edifici e nuclei edilizi situati all’esterno del Centro Storico (in corso di redazione) è uno degli obiettivi da perseguire al fine degli adempimenti richiesti dal recente dispositivo regionale in materia urbanistica sul tema della identificazione del “valore storico” del patrimonio edilizio con carattere di bene culturale e di interesse storico testimoniale, la stessa metodologia adottata per la revisione delle tutele su circa 4500 edifici esterni al Centro Storico è stata estesa nel 2018 (a seguito della recente LR 24/2017) alle persistenze storiche sia nel territorio urbano (descritte in precedenza) e sia nel territorio rurale (in relazione alle ville nobiliari e casini gentilizi nella campagna modenese).

#### GIARDINI STORICI (OGGETTO DI STUDIO, 2017/2018)

SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE = 18.349 ettari (23% urbano, 77% rurale)

N° 62 ALB, TERRITORIO URBANO / N° 95 ALB, TERRITORIO RURALE = N° 157 ALB  
(ALB PREVIGENTI n. 152 / NUOVE TUTELE n. 5: URBANO n. 2 + RURALE n. 3)

32

##### 1. TERRITORIO URBANO: CENTRO STORICO

EDIFICI CON GIARDINI STORICI, DEL CENSIMENTO PREVIGENTE = N° 40 ALB\*

##### 2. TERRITORIO URBANO ESTERNO AL CENTRO STORICO

2a. ALL’ INTERNO DELLA PERIFERIA STORICA:

EDIFICI CON GIARDINI STORICI, DEL CENSIMENTO PREVIGENTE = N° 9 ALB\*

GIARDINI PERTINENZIALI DI EDIFICI VINCOLATI = N° 336\*\*

2b. NEL RESTANTE TERRITORIO URBANO:

EDIFICI CON GIARDINI STORICI, DEL CENSIMENTO PREVIGENTE = N° 13 ALB\*

##### 3. TERRITORIO RURALE

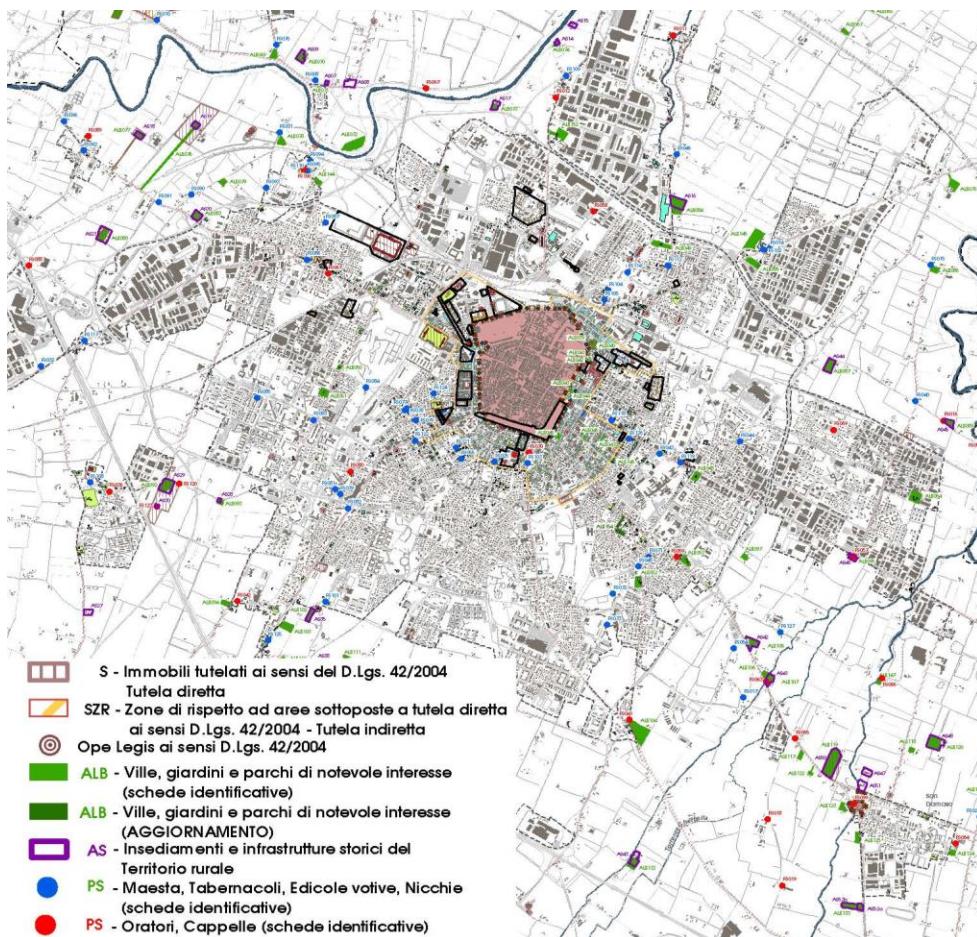
EDIFICI CON GIARDINI STORICI, DEL CENSIMENTO PREVIGENTE = N° 95 ALB\*

#### SCHEDA IDENTIFICATIVA DEI GIARDINI STORICI TUTELATI, ALB = n. 157

GIARDINI NELLA PERIFERIA STORICA = N° 336. L’identificazione dei “giardini pertinenziali di edifici del Primo e del Secondo Novecento” contenuti nell’ambito della Periferia Storica, è definita nelle “Schede identificative” (alla voce “Elementi da tutelare”) di ogni edificio sottoposto a vincolo conservativo (V° Revisione Censimento del Patrimonio edilizio di valore culturale-ambientale approvato nel 1989).

\* Già identificati con codice per database/sigla di tutela ALB

\*\* Salvaguardare come “elementi compositivi” riferiti ai soli edifici storici.



Evidenziazione del Patrimonio storico ed identitario diffuso all'esterno del Centro storico. Individuazione dei giardini storici tutelati, e oggetto di futura tutela - (ALB) / Vedasi, all'interno del Quadro Conoscitivo, la Tavola di sintesi C1.4.1a.

Fonte: elaborazione propria | Ufficio di Piano

## Schede identificative

Alla fase preliminare di ricognizione è succeduta la messa a fuoco dei **parametri identificativi** sui quali approntare il Censimento dei Giardini storici e le relative Schede identificative.

### PATRIMONIO STORICO e IDENTITARIO - VINCOLI (2016)

#### 1. INDIVIDUAZIONE: BENE CULTURALE SIGNIFICATIVO DI IDENTITA' STORICA

- 1.1. LOCALIZZAZIONE
- 1.2. ESTENSIONE (Mq. da documento cartografico)
- 1.3. PROPRIETA' (Privata o Pubblica)

#### 2. CONDIZIONE GIURIDICA:

##### TUTELE MONUMENTALI e VINCOLI CONSERVATIVI ASSOGETTANTI L'EDIFICIO

- 2.1 MONUMENTALE (DLg.42/2004)  
Giardino storico riferito a ville, giardini e parchi di notevole interesse.
- 2.2 VINCOLI TIPOLOGICI CONSERVATIVI (previgenti di Piano Regolatore)  
Giardino storico di complesso di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale.
- 2.3 Presenza di "alberature di pregio", riferimenti: a. Alberi/aree con Decreto di "notevole interesse pubblico", DLgs 22 gennaio 2004, n. 42; b. Alberature di pregio, ai sensi LR 2/1977; c. "Alberi monumentali" nel Elenco della Regione, Legge 14.01. 2013, n.10 Art. 7.

### PATRIMONIO CULTURALE - PARAMETRI IDENTIFICATIVI (2017/2018)

34

#### 3. RAPPORTO CON IL CONTESTO (URBANO o RURALE)

- 3.1. Ingressi alla proprietà / 3.2. Recinzioni / 3.3. Pavimentazioni-suoli.

#### 4. EDIFICI E USI DEGLI SPAZI APERTI

- 4.1. EDIFICO PRINCIPALE (Villa, ...)

#### 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e RILIEVO A VISTA: EDIFICIO (2017-2018)

A cura dei rilevatori: Sara Fedreghini, Lara Marchetta, Gloria Pellicelli

### INDIVIDUAZIONE GIARDINO (2017/2018)

#### 6. IMPIANTO, FORMA, FISIONOMIA DELL'AREA VERDE

- 6.1. Impianto planimetrico storico / 6.2. Morfologia / 6.3. Forma

#### 6.2. STATO DI CONSERVAZIONE E INTEGRITA'

Lo stato di conservazione e l'integrità è un'informazione preziosa e necessaria al fine del riscontro della presenza di un soggetto o un ente privato che ha a carico la cura e la conservazione, la manutenzione, e la frequentazione del luogo. Il riscontro della presa in custodia ad opera di un Ente ecclesiastico, di un'associazione culturale, consente di garantire la conservazione sia del complesso edilizio e sia del giardino storico. Se i giardini storici fossero inseriti all'interno di progetti integrati e correlati profondamente al territorio, accresceremmo notevolmente il fascino e le **potenzialità di questi luoghi** attraverso la costruzione culturale di un **Museo all'aperto** e il collegamento ad una **rete per la conoscenza del patrimonio culturale storico**, con l'obiettivo della loro valorizzazione.

#### 7. EDIFICI E MANUFATTI DI PREGIO NELL'AREA VERDE

- 7.1. Scale di pregio / 7.2. Elementi fontanieri / 7.3. Elementi decorativi

#### 8. VEGETAZIONE DI PREGIO (INDICAZIONE DELLE SPECIE ARBOREE)

- 8.1. Individuazione delle specie arboree: Tiglio /Quercia / Olmo (...)

- 8.2. Documentazione fotografica

Le Schede identificative contengono nella parte finale le valutazioni in merito all'identificazione del **valore storico** (su immobili di cui all'Art. 32 LR n.24/2017, comma 8), come di seguito evidenziata.

<b>9. CLASSIFICAZIONE DI VALORE ai sensi LR 24/2017 (AL 2018)</b>	
9.1. VALORE STORICO	RILIEVO PSC/RUE VIGENTE 2017
<b>1. VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> <b>2. VALORE STORICO CULTURALE TESTIMONIALE</b>	Monumentale Architettura rilevante Storico-testimoniale identitario Soggetto a: Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo.
9.2. FONTI BIBLIOGRAFICHE*	
<b>10. VALORE E CATEGORIA DI TUTELA (INTREVEN. CONSERVATIVO)</b>	
10.1. VALUTAZIONE: a) DA APPORRE 10.2. ELEMENTI DA TUTELARE: l'intero manufatto e il sedime di appartenenza 10.3. MOTIVAZIONI/CONCLUSIONI: a. Riscontro interesse specifico contestuale (all'interno del territorio urbano e del territorio rurale); b. Riscontro interesse ambientale paesaggistico: con giardino (ALB), parco (ALB), filare-alberata storica. All'interno di visuale paesaggistica	

Successivamente alla classificazione di valore storico degli edifici vengono sui medesimi convalidate o modificate le **categorie di intervento edilizio**, con equiparazione alla LR n.15 del 30 luglio 2013, *Semplificazione della disciplina edilizia* (di cui all'Allegato, articolo 9 comma 1), così come sostituita dalla LR n.12 del 23 giugno 2017.

35

<b>IDENTIFICAZIONE DI VALORE STORICO (ai sensi LR 24/2017)</b>	
<b>1. STRUTTURAZIONE</b>	
<b>INQUADRAMENTO TEMPORALE, CENSIMENTO 1989</b> - Dalla cultura architettonica del '600-'700-'800 alla fine Anni '40 del Primo Novecento. <b>INQUADRAMENTO TEMPORALE, CENSIMENTO 2017/2018</b> - Dal riscontro della presenza dal 1880 o dal 1933-'35 al Secondo Novecento (dalla 2° metà degli Anni '40 alla 1° metà Anni '70).	
<b>1</b> <b>Valore Storico Architettonico</b> <input checked="" type="checkbox"/> Valore monumentale <b>D.Lgs.42/2004</b> Valore architettonico rilevante <b>(Restauro Scientifico)</b>	<b>2</b> <b>Valore Storico Culturale Testimoniale</b> <input checked="" type="checkbox"/> Valore storico-testimoniale <b>(Restauro e Risanamento Conservativo)</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE CLASSI DI VALORE STORICO DI EDIFICI/MANUFATTI/GIARDINO</b>	
<b>Valore Storico Architettonico</b>	<b>Valore Storico Culturale Testimoniale</b>

## 4. Conclusioni

Le **perimetrazioni delle zone di tutela ALB** sono individuate nelle **Tavole: C1.4.1a - Patrimonio storico ed identitario diffuso all'interno del Centro Storico, C1.4.1b - Patrimonio storico ed identitario nella Città storica.**

I contenuti della presente Relazione sono descritti sinteticamente attraverso un **Elenco** contenente dettagliatamente **N° 157 Giardini storici** (N°40 ALB all'interno del Centro Storico e N°117 ALB esterni al Centro Storico) identificati univocamente attraverso la classificazione di Valore Storico dell'immobile di appartenenza, ai quali si aggiungono N°336 “nuovi giardini identificati nell'ambito urbano della Periferia Storica”.

Il Valore Storico dell'immobile di appartenenza determina il giardino e conseguentemente gli interventi di tipo conservativo:

- a. **«Ville, giardini e parchi di notevole interesse - ALB»** - Valore Storico Architettonico:
  - gli immobili oggetto di Decreto di interesse culturale della Soprintendenza (sigla S000) e gli Ope legis;
  - i complessi edilizi di interesse storico architettonico e di pregio storico culturale (ai sensi della precedente L.R 20/2000 Allegato A-9, vigenti al 2018 e soggetti a vincoli conservativi da PSC-RUE previgente);
- b. **«Complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale - ALB»** - Valore Storico Culturale Testimoniale:
  - complessi edilizi di interesse storico culturale testimoniale (ai sensi della precedente L.R 20/2000 Allegato A-9, vigenti al 2018 e soggetti a vincoli conservativi da PSC-RUE previgente).
- c. **«Complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale»** - Valore Storico Culturale Testimoniale:
  - complessi edilizi aventi rilevanza storico identitaria per la presenza di architetture rappresentative del Primo e del Secondo Novecento all'interno della Periferia Storica; pertanto, indicando fra essi quali sono i giardini meritevoli di salvaguardia e valorizzazione(N°336).

36

Allegate a tale documento vi sono **n. 157 Schede identificative dei giardini storici identificati con ALB**, di cui ai punti a e b.

In merito ai giardini pertinenziali degli edifici del Primo e del Secondo Novecento all'interno dell'ambito della Periferia Storica (N°336, risultato della prima fase della revisione del Patrimonio edilizio di valore storico), l'identificazione è contenuta nelle Schede-edificio (alla voce “Elementi da tutelare”) corrispondenti alla V° Revisione del Censimento approvato nel 1989: vedasi Relazione Allegato C1.3.5: La Periferia Storica.

Il tema oggetto di studio intende sottolineare l'importanza di tenere viva la ricerca e la discussione attorno al «Giardino storico», affinchè esso continui ad esercitare un ruolo germinale e propositivo rispetto al dibattito sul paesaggio contemporaneo, ai luoghi nei quali si ha la responsabilità di intervenire in contesti nei quali tale eredità storica si manifesta sia in estensione che in profondità.

Il Paesaggio storico visitato attraverso la lettura critica dal ventesimo secolo al panorama attuale, riprendendo le fila di una storia che percorre il secolo Ventesimo attraverso un lavoro di interpretazione critica, tesa a ricavare dal giardino le ragioni di un progetto culturale che non congela le forme della storia, ma si interroga sulla continuità dei luoghi, dei contesti di appartenenza, e sulla presenza di coloro che li abitano e si prendono cura del loro futuro.

<sup>1</sup> I dispositivi legislativi sui quali è stata fondata la tutela del Paesaggio storico in materia di Giardini storici si fondano sull'identificazione dei «Giardini storici di notevole interesse», attraverso due leggi nazionali:

- Legge 1089/1939, tutela delle cose d'interesse storico-artistico (sulla quale vengono strutturati i contenuti della «Scheda PG» a cura dell'Istituto Centrale per il Catalogo del MIBAC), a cui seguirà per i Beni di interesse culturale il D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
- Legge 1497/1939, protezione delle bellezze naturali (vincolo paesaggistico, a cui seguirà la Legge 431/1985 – Legge Galasso), in merito ai Beni ambientali e con il trasferimento della gestione in materia alle Regioni attraverso il DPR 616/1977.

<sup>2</sup> Le fonti documentarie archivistiche consultate per il **Centro Storico**, sono state acquisite nel corso della redazione del precedente Quadro Conoscitivo redatto e approvato nel 2003 ai sensi della L.R. 20/2000. La raccolta cartografica storica ha costituito e tuttora costituisce fondamentale riferimento per la determinazione di norme e prescrizioni conservative, nonché motivo di riflessione in relazione alle trasformazioni che l'edificato antico ha subito e subisce al presente. Questi documenti, pienamente riconosciuti dalla comunità scientifica e accolti a supporto di scelte vincolistiche di tutela urbanistica, comprendono una selezione del complesso delle **Carte storiche realizzate a partire dalla seconda metà del Seicento fino all'inizio del Novecento** e conservate in istituti culturali modenesi. La selezione comprende i seguenti documenti, indicando la sede di deposito dell'originale.

#### A. ARCHIVIO STORICO COMUNALE

1. "Pianta di una parte della città – Zona di Canalchiaro", **1621**.
2. "Pianta della città di Modena co' suoi scoli sotterranei, pigliata l'anno MDCLXXXIV", al **1684** di Gian Battista Boccabadati.
3. "Pianta della città di Modena co' suoi scoli sotterranei pigliata l'anno MDCLXXXIV", ridotta in questa forma da Domenico Vandelli nel novembre **1743** (Modena, Archivio Storico Comunale, Raccolta e mappe).
4. "Pianta di Modena nel 1859" di Giacinto Caffassi, Modena, **1859**.
5. "Pianta della città di Modena con li condotti e canali sotterranei e fortificazioni esistenti", al **1754**.
6. "Pianta di Modena", al **1825** di Giuseppe Carandini (Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna, in "La Cartografia storica negli archivi pubblici di Vienna dell'odierna Emilia-Romagna", 1982).
7. "Pianta della città di Modena con indicazioni delle principali località", dall'Atlante geografico degli Stati Italiani", **1844** di Zuccagni Orlandini (Fi).
8. "Pianta di Modena con l'indicazione di "chiese-alberghi-luoghi principali", disegnata nel **1863** dal perito geometra Pellicciari Giuseppe, proprietà del tipografo libraio Carlo Vincenzi.
9. Carta IGM, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al **1881**, tavoletta 86 I N.E (Modena).
10. "Modena a colpo d'occhio, guida indispensabile ai visitatori", Litografia e Tipografia G. Barbieri, datazione intorno al **1890**.

---

11. "Pianta della città di Modena" con delineazione del **Piano Regolatore Interno ed Esterno del 1903-1904**, redatta dall'Ufficio Tecnico Municipale.

B. ARCHIVIO DI STATO

1. "Pianta della città e fortezza di Modena", al **1752** (Modena, Archivio di Stato, Mappario Estense, Serie generale, 307).
2. Pianta di "Modona", **ultimi decenni del XVI sec.** (Modena, Archivio di Stato, Mappario Estense, Serie generale, 352).
3. Pianta di "Mutina" con progetto di ampliamento a oriente, **seconda metà XVII sec.** (Modena, Archivio di Stato, Mappario Estense, Serie generale, 362).

C. BIBLIOTECA ESTENSE

1. Pianta prospettica di Modena, **prima metà del XVII sec.** (Modena, Biblioteca Estense, ms. it. 1734. G. 10.3).

D. MUSEO CIVICO D'ARTE

2. Rogier de Beaufort, "Decus estensum Mutina reaedificata regnante Francisco III anno 1770" (Modena, Museo Civico d'Arte, Raccolta stampe).
3. "Pianta di Modena", Cartografia redatta tra gli anni 1826 e il 1832.

La fonte bibliografica di riferimento per il **Centro Storico** è: AA.VV. Natura e cultura urbana a Modena, Comune di Modena - Assessorato alla Cultura, Galleria Civica - Edizioni Panini, Modena, 1983.

39

<sup>3</sup> L'**Elenco** relativo all'**intero territorio comunale dei «Giardini di interesse storico testimoniale (ALB)»** previgente (disciplina di RUE), è stato approvato con **deliberazione di C.C. n.34 del 10.06.2013 per la variante POC-RUE**. Ampliando il campo di applicazione della «tutela ALB» al **Territorio urbano, Centro Storico ed aree esterne ad esso**, era stato ritenuto necessario durante la stesura del **Quadro Conoscitivo del 2013** di effettuare un'integrazione del "precedente Articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del 2003" (redatto sulla base della «I° Ricognizione sui giardini di interesse storico testimoniale» effettuata durante gli Anni '80-'90 sul Centro Storico) e completo di **Elenco dei giardini storici su tutto il territorio comunale** ma con **Schede descrittive** riferite al solo Centro Storico; nella nuova articolazione dell'Articolo contenuto nel RUE approvato nel 2013, si sottolinea pertanto il concetto di tutela volta alla «conservazione ed al restauro» delle **arie perimetrate** al fine della «valorizzazione» delle stesse. Si specifica inoltre che qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero e ripristino dei caratteri e degli elementi salienti che distinguono parchi e giardini di notevole interesse.

Il **testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE**, è stato aggiornato e approvato con **deliberazione C.C. n.48 del 07.05.2015**. Gli articoli delle Norme che trattano l'argomento dei **«Giardini di interesse storico testimoniale»** sono così suddivisi:

ART.13.21-Ville, giardini e parchi di notevole interesse, ALB (disciplina di RUE),  
ART.13.22-Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale, assoggettati a vincolo conservativo (disciplina di PSC).

---

Il testo normativo stabilisce la **correlazione** tra **edificio assoggettato a vincolo conservativo** (a cui conseguono le categorie degli interventi conservativi) e il **giardino o parco di appartenenza** (soggetto alle medesime categorie di interventi conservativi definite per l'edificio). Sempre nel testo normativo vengono descritte le **categorie di intervento** riferite agli edifici-giardini, suddividendo gli immobili in due tipologie:

- Comma 1. ART.13.22 «**Edifici di interesse storico architettonico**» tra cui quelli assoggettati a vincolo di tutela con Decreto di interesse culturale della Soprintendenza ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: sui quali si interviene unicamente con la modalità del **Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo**;
- Comma 2. ART.13.22 «**Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale**»: sui quali si interviene con le modalità della **Riqualificazione e ricomposizione tipologica e del Ripristino tipologico**.

Tutti questi edifici non devono essere sottoposti a demolizione o ristrutturazione, ammettendosi per essi esclusivamente trasformazioni di carattere conservativo (le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso degli immobili assoggettati a vincolo di tutela di cui al Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sono sottoposti all'approvazione della Soprintendenza; gli interventi di ampliamento su edifici soggetti a vincolo conservativo di Riqualificazione e ricomposizione tipologica sono consentiti, a condizione che l'ampliamento corrisponda alla logica di accrescimento del **Tipo Edilizio**).

40

L'attuale ART.13.21 del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE ha avuto diverse fasi evolutive, e si presenta nella sua formulazione attuale a partire dal 2003. Ripercorrendo oggi il quadro delle trasformazioni e integrazioni attraverso gli atti deliberativi, emergono le seguenti variazioni salienti:

- a. La Relazione illustrativa della **Variante RUE adottata con deliberazione di C.C. n.64 del 24.07.2014** chiarisce il contenuto della Norma di tutela di **“Ville, giardini e parchi di notevole interesse”**: ART. 13.21 del Testo Coordinato Norme di PSC-POC-RUE, e in particolare il **Comma 2 introdotto nel Piano Regolatore con la Variante generale adottata nel 1989** e successivamente sottoposta a modifiche e revisioni (avente l'obiettivo di «**tutelare i caratteri storici, tipologici, funzionali e naturalistici originari delle strutture**» dei **giardini e parchi di notevole interesse storico e/o testimoniale**, che erano stati censiti con un lungo lavoro di ricerca e identificati negli elaborati del PRG con diversi successivi provvedimenti, nell'arco di quasi un ventennio).

La modifica e integrazione al comma 2 dell'ART. 13.21 è inherente alle dotazioni funzionali che consentono la migliore frequentazione dei **parchi e dei giardini pubblici** (ammettendo la realizzazione di manufatti di servizio necessari alla pubblica sicurezza e alla miglior fruizione del bene da parte dell'intera collettività (ad esempio: chioschi, servizi igienici, spazi di custodia) in conformità a quanto previsto nel medesimo Piano e, per quanto alle modalità d'intervento, all'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in presenza di relativi vincoli). L'integrazione meglio chiarisce il dispositivo del comma 2, specificando quali sono le trasformazioni già consentite negli immobili pubblici ed in virtù di quali procedure e autorizzazioni, evidenziando la possibilità di integrare le dotazioni, anche

- edilizie, dei parchi pubblici nel senso della modifica o della sostituzione degli edifici esistenti (chioschi bar, ma anche bagni pubblici, ecc.).
- b. Il testo della Normativa Tecnica di Attuazione della **Variante a carattere generale PRG adotta con deliberazione C.C. n.49 del 08.04.1999** e approvata con delibera di Giunta provinciale n.406 del 11/07/2000, definisce al **ART. 62.0 Ville, giardini e parchi di notevole interesse (ALB), del CAPO 62 - Protezione delle bellezze naturali**, definisce:
- nel comma 1. ART.62.0: le Ville, giardini e parchi di notevole interesse, nonché i complessi di cose immobili che presentano un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (identificandoli nelle tavole di PRG);
  - nel comma 2. ART.62.0: in tali immobili l'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nelle sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi avente rilevanza urbanistica e di conseguenza sono soggetti al regime giuridico dell'immobile cui accedono. **La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve comunque mantenere la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto;**
  - nel comma 3. ART.62.0: alla medesima disciplina sono soggetti gli **esemplari arborei tutelati ai sensi della legge regionale 24 gennaio 1977, n.2, art.6.**

<sup>4</sup> Attraverso l'individuazione cartografica «**ALB**» viene indicato un «**perimetro di tutela di giardino storico**», riferito a due temi:

- a. Ville, giardini e parchi di notevole interesse,
- b. Complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale.

A cui consegue il «**tipo di tutela a cui è sottoposto l'edificio storico**» e pertanto la specifica «**categoria di intervento conservativo**» (sia in presenza di vincolo monumentale a seguito di Decreto con dichiarazione di interesse culturale della Soprintendenza (tema a: identificato dalla sigla **S000**) e sia individuato dal Comune attraverso la redazione del Piano Regolatore: l'intervento conservativo consiste nel **Restauro Scientifico**; nel caso di edifici storici di valore estetico e tradizionale (tema b.): l'intervento conservativo consiste nel **Restauro e risanamento conservativo**.

<sup>5</sup> La realizzazione della prima fase, che ha previsto durante il 2017-2018 la realizzazione di rilievi fotografici, attraverso sopralluoghi di rilevamento a vista dei giardini, è stata effettuata in tre tempistiche:

1. rilievo fotografico eseguito durante il Tirocinio Formativo presso il Comune di Modena nell'A.A. 2016-2017 di tre studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura presso l'Università degli Studi di Parma (S. Fedrighini, L. Marchetta e G. Pellicelli), strutturando la documentazione in un "Elenco" consistente in una "Tabella formato GIS" – Oggetto: Rilevazione dei giardini nel territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale;

- 
2. prosecuzione dei rilievi a vista/fotografici delle tre studentesse al fine della redazione della Tesi di Laurea dal titolo "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso del Comune di Modena", conseguendo la Laurea Magistrale in data 11/12/2017 presso il DIA - Dipartimento di Ingegneria e Architettura presso l'Università degli Studi di Parma. Consegnando in seguito al Comune la Relazione di Tesi e n. 25 elaborati grafici in formato GIS – Oggetto: Rilevazione dei giardini nel territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale;
  3. prosecuzione dei rilievi a vista/fotografici delle tre laureate attraverso incarico professionale attribuito dal Comune nell'anno 2018 – Oggetto: Rilevazione dei giardini in Centro Storico.

<sup>6</sup> Gli studi precedenti sui **tessuti urbani ed edilizi storici** erano stati condotti durante la redazione del Piano Regolatore del 1965 con referenti scientifici Giuseppe Campos Venuti e Osvaldo Piacentini, e della Variante generale al piano regolatore del 1975 che recepisce e approfondisce la precedente fino al 1987, in cui subentrano nel Comitato scientifico Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini al fine di affrontare il Centro storico come Città storica. Su tali studi verrà redatta la successiva Variante Generale al Piano regolatore adottata nel 1989 e approvata nel 1991 (che già anticipava i contenuti della legge regionale 20 del 2000).

<sup>7</sup> Le fonti documentarie archivistiche consultate per la **Periferia storica**, acquisite nel corso degli studi effettuati nel 2016-2018, sono:

1. Carta IGM, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al **1881**, tavoletta 86 I N.E (Modena).
2. "Modena a colpo d'occhio, guida indispensabile ai visitatori", Litografia e Tipografia G. Barbieri, datazione intorno al **1890**.
3. "Pianta della città di Modena" con la delineazione del **Piano Regolatore Interno ed Esterno del 1903-1904** dell'Ufficio Tecnico Municipale.
4. "Planimetria catastale dell'Ufficio Comunale", anno **1910** (ASCMo, Mapario, cart. XIII, n.26).
5. Carta IGM, rilievo topografico risalente agli anni **1911-1917**.
6. "Planimetria generale della città" redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno **1912** da ing. Domenico Barbanti (ASCMo, AA, F. 622, Strade urbane, ASMO, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217).
7. "Planimetria stradale di Modena e dintorni", anno **1913** (Biblioteca Estense Universitaria mc.203.20, edizione 1913, A. Dal Re & Figli editori).
8. "Planimetria della città e dintorni", redatta da ing. Domenico Barbanti, divisione LL.PP, anno **1925-27** (ASCMO, Strade urbane, AA., a. 1924, F. 1073).
9. "Planimetria generale della città" redatta da ing. Domenico Barbanti, Ufficio tecnico LL.PP, anno **1930** (ASCMo, AA, F. 622, Strade urbane, ASMO, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217).
10. Carta IGM, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al **1934-1935**, tavoletta 86 I N.E (Modena).
11. "Planimetria della città e dintorni", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno **1935-1938** (ASCMO, Strade urbane, AA., a. 1938, F.662, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217).

12. "Pianimetria catastale" redatta dal Geom. Prof. Attilio Pigò del Comune di Modena, anno **1939**. Nel rapporto città-campagna indica il perimetro del Centro Urbano, individua le chiese parrocchiali, i limiti delle parrocchie, le Località, le ferrovie di stato e provinciali; inoltre: le distanze fra le chiese e la Cattedrale, e le distanze fra le Frazioni del Comune di Modena.
13. "Pianimetria generale della città" redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno **1943** (ASCMo, Strade urbane, AA., 1943 Manoscritti delle Biblioteche, cart. 217).
14. **Piano di Ricostruzione del 1948**, ingegnere architetto Mario Pucci (Archivio Decoter Diap. LLPP Roma – Politecnico di Milano, Laboratorio RAPU, QLC IMO C1 – RM1 – 223).
15. **Piano Regolatore Generale del 1958**, Ingegnere Mario Pucci, Ufficio LL.PP Comune di Modena (Archivio di Deposito del Comune di Modena). Un Piano dello sviluppo e della crescita spinta dell'industrializzazione (adottato nel 1958, il Piano non verrà mai definitivamente approvato).
16. Aerofotogrammetria ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE, IGM, anno **1955**.
17. Fotografie aeree del Comune di Modena, volo RER anno **1962**.
18. Norme Tecniche del **PRG 1965 deliberato il 20.12.1965**, l'**Allegato b** individua nella "Classificazione delle zone residenziali", la disciplina specifica delle **Zone storiche** (Art.15). L'**Allegato 8** della cartografia del PRG 1965, ha come oggetto la "Zonizzazione del Centro Storico". La Variante al PRG del 1965 e la successiva Variante del 1975 che sostanzialmente recepirà approfondendo la precedente, sono coordinate scientificamente da Giuseppe Campos Venuti e Osvaldo Piacentini. La successiva Variante del 1987 approvata nel 1989, entra in merito alla disciplina del Centro Storico, e sarà coordinata da Pier Luigi Cervellati e Roberto Scannavini.
19. Elaborati grafici del **PRG 1975, deliberazione C.C. n.250 del 15.4.1975 e deliberazione di controdeduzione C.C. n.121 del 15.03.1976**.
20. Elaborati grafici e Norme Tecniche sul **Centro Storico, deliberazione C.C. n.1534 del 22.12.1986**.
21. Fotografie aree del Comune di Modena, volo RER anno **1973**.
22. Fotografie aree del Comune di Modena, anno **1982**.
23. Fotografie aree del Comune di Modena, anno **1992/1998**.
24. Fotografie aree del Comune di Modena, anno **1998/2014/2017**.

Le fonti bibliografiche consultate per la **Periferia storica**, sono:

1. Giordano Bertuzzi, Modena scomparsa: l'abbattimento delle mura, Aedes Muratoriana, Modena 1990.
2. Giordano Bertuzzi, Trasformazioni edilizie e urbanistiche a Modena tra '800 e '900, Aedes Muratoriana, Modena 1992.
3. Giordano Bertuzzi, Modena nuova: l'espansione urbana dalla fine dell'Ottocento ai primi decenni del Novecento, Aedes Muratoriana, 1992.
4. Franca Baldelli, La ricostruzione. Gli anni dal 1945 al 1960, Settore Pubblica Istruzione, Comune di Modena, 1996.
5. Giovanni Leoni, Stefano Maffei, La casa popolare. Storia istituzionale e storia quotidiana dello IACP di Modena. 1907-1997, Electa, Milano 1998.

- 
6. Margherita Russo, Rossella Ruggeri, Officina Emilia, Memoria e identità: un binomio creativo, Modena, UNIMORE, 2001.
  7. Laura Montedoro, La città razionalista. Urbanistica e architettura a Modena 1931-1965, Fondazione Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Modena, Ufficio Ricerche e Documentazione sulla Storia Urbana del Comune di Modena, Modena 2003.
  8. Laura Montedoro, La città razionalista. Modelli e frammenti. Urbanistica e architettura a Modena, 1931-1965, RFM Edizioni, Modena 2004.
  9. Marisella Casciato, Piero Orlandi, Quale e quanta. Architettura in Emilia-Romagna nel Secondo Novecento CLUEB, Bologna 2005.
  10. Vanni Bulgarelli, Catia Mazzeri, Città e architetture. Il Novecento a Modena, Franco Cosimo Panini, Modena 2012.
  11. Vanni Bulgarelli, Catia Mazzeri, Città e architetture industriali, Novecento a Modena, Modena, Franco Cosimo Panini Editore, 2015.

<sup>8</sup> Tratto dalla Relazione Illustrativa del PRG - Variante Generale, anno 1989. Elaborato 1.4 – adottata con Deliberazione C.C. n.310 del 03.03.1989 ed approvata con deliberazione della Giunta regionale n.5354 del 26.11.1991.

<sup>9</sup> Il Censimento è iniziato nel 1987 per essere recepito dalla Variante di adeguamento PRG 1989, conforme alla LR 20/2000 con procedura comunemente definita "spacchettamento" (seguendo la procedura della LR 47/1978 e s.m.i. e della Variante adottata in precedenza con delibera C.C. n.20 del 07.03.2003), poi sono succedute revisioni periodiche:

1997: I° revisione (Variante al PRG del 1997) – C.C. n.197 del 04.12.1997  
2000: II° revisione (Variante strumenti urbanistici PSC-POC-RUE, del 2003) – C.C. n.107 del 27.07.2000  
2015: III° revisione (Variante strumenti urbanistici PSC-POC-RUE, del 2009) – C.C. n.48 del 07.05.2015  
2018: IV° revisione (Variante strumenti urbanistici PSC-POC-RUE, del 2015. Approvata con delibera C.C. n.47 del 05.07.2018: adempimento degli strumenti urbanistici a seguito di notifica dal Ministero dei Beni Culturali e delle attività culturali e del turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna, di Decreti emessi per il Patrimonio di Interesse culturale, affinché il Comune aggiorni l'elenco degli immobili nel territorio di pertinenza).

44

<sup>10</sup> Nel “Censimento del patrimonio edilizio di interesse culturale: 2017-2018”: il concetto di **epocha edificatorie** è stato inserito nella “SCHEDA IDENTIFICATIVA” dell’edificio oggetto di tutela al punto: 3. TIPOLOGIA E STORICITÀ e al punto: 3.2 TESSUTO URBANO PER EPOCHE EDIFICATORIE. La metodologia analitica adottata per individuare le **epocha edificatorie** (e le logiche edificatorie), è avvenuta attraverso l’evidenziazione durante lo studio delle epochhe di costruzione (fasce-fasi d’espansione dei tessuti urbani oltre il perimetro della città storica), delle **matrici morfogenetiche** riferite ai **tessuti urbani per regola di impianto** e dei relativi **tipi-edilizi** prevalenti. Tale metodologia si fonda sulla comparazione cartografica storico-morfologica ottenuta dalla lettura delle carte IGM storiche (anni 1881, 1911-'17, 1934-'35), delle planimetrie del Catasto storico di primo impianto (cessato Cata-

---

sto del 1898, a fogli aperti) e delle planimetrie redatte dal Ufficio comunale fino al 1943 (Ufficio LL.PP, documenti presso l'Archivio Storico Comunale), interfacciando cartograficamente tali documenti con il Nuovo Catasto del 1984 (a fogli chiusi) aggiornato e georeferenziato sul Catasto integrato attuale.