

# PUG



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Gian Carlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale  
Valeria Meloncelli

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

### C SISTEMA TERRITORIALE

#### QC.C3.1.4

Censimento dei fabbricati e/o opifici  
sparsi distribuiti nel territorio rurale

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

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

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023



Comune  
di Modena



Comune di Modena  
*Servizi di supporto alla redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)*

## CENSIMENTO DEI FABBRICATI E/O OIFICI SPARSI DISTRIBUITI NEL TERRITORIO RURALE

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

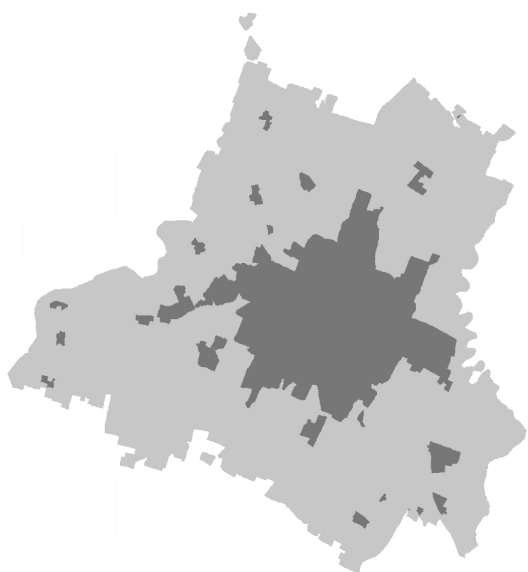
*Contratto di servizi tra l'ing. Silvia Gardini, l'arch. Valeria Bottini  
ed il Comune di Modena  
Codici identificativi dei contratti (CIG) ZBE2472D43 e ZCF2472CF1*

**arch. Valeria Bottini**

*Strada Nazionale per Carpi sud n.82  
41123 Modena MO  
Tel. 389 8351665  
mail: [valeriabottini.bot@gmail.com](mailto:valeriabottini.bot@gmail.com)  
pec: [valeria.bottini@archiworldpec.it](mailto:valeria.bottini@archiworldpec.it)*

**ing. Silvia Gardini**

*Via Monte Cervino n.16/a  
47042 Cesenatico FC  
Tel. 333 6858149  
mail: [silvia-gardini@libero.it](mailto:silvia-gardini@libero.it)  
pec: [silvia.gardini@ingpec.eu](mailto:silvia.gardini@ingpec.eu)*



## 1. PREMESSA

Questa relazione aggiorna e sostituisce quella precedentemente redatta e allegata al censimento del 2017.

Di seguito saranno illustrate le modalità ed i criteri con i quali è stata svolta l'analisi dei fabbricati e/o opifici presenti all'interno del territorio rurale, finalizzata alla raccolta di dati ed elementi di Quadro Conoscitivo funzionali alla stesura del documento preliminare necessario all'avvio del percorso per la redazione del nuovo PUG del Comune di Modena.

La ricerca intende riprendere e aggiornare il quadro conoscitivo sulla consistenza del costruito presente all'interno del territorio agricolo del comune di Modena, al fine di valutarne lo stato attuale, gli usi e le modificazioni intervenute negli ultimi anni. Questa ricognizione costituisce una base informativa utile all'elaborazione di una disciplina di intervento capace di bilanciare le esigenze di valutazione dei carichi insediativi, quelle di conservazione e mantenimento in uso del costruito storico e quelle di salvaguardia o reintegrazione degli elementi caratteristici che formano il disegno del paesaggio agrario modenese.

Lo studio che qui si presenta ha riguardato il perfezionamento della scheda di rilevamento dei nuclei presenti nel territorio rurale, predisposta nel 2017. Essa presenta le informazioni sul nucleo all'interno di una griglia informatizzata che attinge dalla base di dati elaborata nel 2017, in cui è possibile eseguire l'estrazione di specifici campi e temi, in base ad esigenze di interrogazione mirate. Pertanto, i campi della scheda riprendono e aggiornano quelli che caratterizzavano il censimento del 2017 e quello precedente, completato nel 1987. L'articolazione in una parte generale e in una parte descrittiva sui singoli manufatti, contenuta nelle schede del 1987 è stata mantenuta, così come rimangono invariate le informazioni di tipo quantitativo, di toponomastica, censuario; sono invece stati introdotti campi di descrizione finalizzati al riconoscimento dei valori storico-architettonici dei manufatti, alla caratterizzazione dell'assetto morfologico dei nuclei e alla valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico e delle criticità ambientali. Tali nuovi campi sono pensati in coerenza con una loro utilizzazione all'interno di una base di dati di tipo relazionale, in modo che la verifica incrociata dei diversi requisiti individuati possa fornire informazioni e argomenti atti a definire la disciplina dei modi di trasformazione dei nuclei. Infine, rispetto alla scheda del censimento del 2017 è stata aggiunta la documentazione fotografica dei nuclei con ripresa a volo d'uccello.

Nello specifico, oggetto dell'analisi e del censimento sono:

1. gli insediamenti per i quali il Piano non prevede attualmente una disciplina di trasformazione specifica – **NUCLEI ND**
2. gli insediamenti per i quali è presente una disciplina di intervento con destinazione prevalentemente residenziale (B) e beni culturali all'esterno dei centri storici (A) non ancora recuperati – **NUCLEI DNR**

Il lavoro è stato svolto in collaborazione con il dott. agr. Giuseppe Leonardi e l'ing. Anna Pratissoli del Comune di Modena e l'arch. Luca Gullì e il prof. ing. Michele Zazzi del DICATeA dell'Università degli Studi di Parma.

In parallelo alla compilazione delle schede inserite all'interno della base di dati, sono stati inseriti e mappati su piattaforma ArcGIS i nuclei analizzati e i relativi edifici, provvedendo contestualmente alla verifica e all'integrazione degli elementi cartografici forniti inizialmente dal Comune: si tratta di nuovi nuclei individuati a seguito di una più dettagliata lettura del territorio e di edifici precedentemente non censiti o che hanno subito consistenti trasformazioni.

Gli strumenti informatici usati per reperire i dati sono: rilievo fotografico attraverso piattaforma Blomweb, Bing Maps, Google Maps e Street View, banca dati Agrea e degli allevamenti AUSL di Modena, censimento degli edifici tutelati, Sister per le visure catastali, CAGE per la ricerca delle pratiche edilizie.

Si riportano di seguito le date di aggiornamento dei dati consultati:

- foto Blomweb: scattate ad aprile e pubblicate a luglio 2017
- banca dati Agrea: 30 maggio 2016
- banca dati allevamenti AUSL: 1 luglio 2016
- censimento edifici tutelati: 22 ottobre 2015
- mappe catastali: 22 ottobre 2015
- base edifici SIT: ottobre 2016
- elenco civici e alloggi: marzo 2016
- elenco cabine elettriche: 22 ottobre 2015
- elenco alberi di pregio: 2017
- normativa coordinata PSC POC RUE: ottobre 2015
- censimento cartaceo: 1987

## 2. NUCLEI ND

Nel perfezionamento della schedatura dei nuclei non sottoposti a disciplina di trasformazione, la prima operazione compiuta è stata quella di distinguere, all'interno del loro consistente numero, l'insieme di nuove categorie significative utili a descrivere la presenza di un'attività aziendale oppure di altre funzioni e forme d'uso.

Nel complesso le 20 diverse categorie individuate comprendono 2860 edifici raggruppati in 923 nuclei, suddivisi in:

- area sosta nomadi (4)
- cave lavorazione (4)
- centri aziendali (226)
- da rilocalizzare (11)
- distributori carburanti (16)
- edifici di culto (4)
- edifici produttivi agricoli dismessi (44)
- edifici/manufatti funzionali non connessi all'agricoltura (97)
- impianti a servizio della meccanizzazione agricola (3)
- impianti fotovoltaici (4)
- impianti interaziendali di trasformazione (4)
- impianti tecnologici (48)
- manufatti da demolire (3)
- manufatti funzionali alla produzione agricola (40)
- serre (12)
- servizi/attrezzature (2)
- strutture produttive (2)
- strutture terziarie (7)
- vocati alla trasformazione (331)
- vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità (61)

La classificazione dei nuclei si articola in due schede strettamente collegate, una per i nuclei e l'altra per gli edifici in essi contenuti.

Le informazioni raccolte nella **scheda nucleo** sono suddivise nelle seguenti sezioni:

- *Foto aeree* - in scala 1:5000 e 1:2000.
- *Estratto di mappa catastale* - in scala 1:2000.
- *Localizzazione* - informazioni toponomastiche e catastali.
- *Informazioni azienda* - informazioni di contenuto e consistenza quantitativa delle aziende agricole e degli allevamenti: l'attività prevalente, le superfici coltivate e il numero di capi allevati.
- *Funzioni* - l'informazione che si è ritenuta rilevante è quella connessa alla vocazione originaria degli edifici indipendentemente dal fatto che questa sia in essere o meno. Alcune categorie di

funzioni presentano delle apposite distinzioni, ad esempio nel caso di edifici storici adibiti a stalla e fienile si è deciso di selezionare la funzione *allevamento* solo se è effettivamente presente, mentre per le stalle moderne si indica sempre tale funzione anche nel caso in cui vengano illegittimamente usate come depositi.

- *Descrizione dell'impianto insediativo* - presenza di impianto storico (esistente prima del 1945), presenza di vincoli, informazioni quantitative riguardo al numero di edifici, caratterizzazione dell'assetto morfologico e degli elementi componenti presenti con attenzione a quelli di pregio.
- *Relazioni con il contesto territoriale* - si sono indicate le relazioni di prossimità attraverso le quali descrivere i legami con il contesto territoriale rilevando sia elementi qualificanti, sia incompatibilità e criticità: tipo di accesso al nucleo, prossimità a zone urbanizzate, zone produttive, corsi d'acqua e infrastrutture, e la presenza di criticità ambientali derivanti da fonti esterne o interne.
- *Documentazione fotografica* - sono state scattate da una a sei fotografie a volo d'uccello, da diverse angolazioni e a diverse distanze.

Le sezioni *Informazioni azienda* e *Funzioni* della scheda variano a seconda dei dati necessari alla "categoria" del nucleo. A seconda della rilevanza o meno di queste informazioni per i diversi tipi di nuclei esse sono state riportate con diversi gradi di completezza, configurando in tal modo tre raggruppamenti che condividono lo stesso livello di compilazione delle diverse voci. Essi sono:

1. I *centri aziendali*, le *serre*, gli *impianti a servizio della meccanizzazione agricola* e gli *impianti interaziendali di trasformazione*, rispetto alle altre categorie, riportano le funzioni legate all'attività agricola (quali: la *serra*, l'*allevamento*, lo *stoccaggio deiezione animali*, lo *spaccio*, l'*agriturismo*, il *maneggio*, la *fattoria didattica*) e una sezione aggiuntiva che raccoglie i dati delle aziende agricole, con l'indicazione di superfici coltivate, attività prevalenti, numeri di capi allevati.
2. I nuclei *vocati alla trasformazione*, *vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità*, i *manufatti funzionali alla produzione agricola*, gli *edifici/manufatti funzionali non connessi all'agricoltura*, gli *edifici produttivi agricoli dismessi*, gli *edifici da rilocalizzare*, i *manufatti da demolire*, le *strutture terziarie*, le *strutture produttive*, i *servizi/attrezzature* sono completi di tutte le parti della scheda ad eccezione della sezione *Informazioni azienda* e riportano una gamma di funzioni variabile, tra cui vi sono: *residenza*, *deposito*, *allevamento*, *stoccaggio deiezione animali*, *spaccio*, *agriturismo*, *maneggio*, *fattoria didattica*, *impianto di trasformazione*, *impianto tecnologico* e *serra*.
3. Infine, le *aree sosta nomadi*, i *distributori carburanti*, gli *edifici di culto*, gli *impianti fotovoltaici*, gli *impianti tecnologici* e le *cave lavorazione*, sono restituiti con una scheda semplificata, priva della sezione riguardante le *Funzioni*.

Le informazioni raccolte nella **scheda edificio** sono anch'esse suddivise in sezioni:

- *Localizzazione* - informazioni toponomastiche e catastali.
- *Funzione* - si attribuiscono all'edificio le funzioni principali in essere e se ne evidenzia lo stato di utilizzazione.
- *Caratteristiche dell'edificio* – informazioni qualitative, quantitative e tipologiche sull'immobile con particolare attenzione al suo valore storico-tipologico.

Sono stati impostati due modelli diversi di scheda edificio: una completa e una semplificata solo per gli impianti tecnologici e per gli edifici da demolire.

Negli Allegati 1 e 2 si riportano gli elenchi dei dati raccolti suddivisi per informazioni nucleo ed edificio.

### 3. NUCLEI DNR

In questo caso il lavoro di ricognizione non richiedeva un preliminare riconoscimento dei caratteri presentati dai diversi nuclei in quanto questi erano già pienamente individuati dalla loro disciplina di Piano. Pertanto il lavoro effettuato è consistito prevalentemente nella verifica dello stato di

attuazione delle previsioni urbanistiche dell'insieme di nuclei individuati dal Comune. L'Amministrazione ha individuato 474 nuclei non recuperati incrociando il numero di alloggi (escludendo quelli con più 2 alloggi) e le concessioni edilizie (considerando solo le trasformazioni sostanziali).

Escludendo le Zone Elementari, che per maggiore coerenza nella schedatura dei dati sono state studiate nel database Nuclei ND, dallo studio è risultato che 168 nuclei sono già stati recuperati e 260 non sono recuperati; inoltre si conferma la categoria vigente per i nuclei non recuperati ad esclusione di 10 nuclei connessi all'attività agricola e 1 nucleo con edifici incongrui, di cui se ne propone la revisione.

In questa seconda fase, vista la minore complessità di ricerca, è stata studiata un'unica scheda che si articola in due parti: una con le informazioni del nucleo e una con quelle di ciascun edificio. Le informazioni raccolte sono suddivise nelle seguenti sezioni:

- *Foto aeree* - in scala 1:5000 e 1:2000.
- *Estratto di mappa catastale* - in scala 1:2000.
- *Localizzazione* - informazioni toponomastiche e catastali.
- *Funzioni* - queste si riferiscono alla presenza di residenza, attività agricole residue o attività economiche annesse.
- *Descrizione dell'impianto insediativo* - presenza di impianto storico (esistente prima del 1945), informazioni quantitative riguardo al numero di edifici, caratterizzazione dell'assetto morfologico e degli elementi componenti presenti con attenzione a quelli di pregio.
- *Relazioni con il contesto territoriale* - si sono indicate le relazioni di prossimità attraverso le quali descrivere i legami con il contesto territoriale: prossimità a zone urbanizzate, zone produttive, corsi d'acqua e infrastrutture.
- *Documentazione fotografica* - sono state scattate una o due fotografie a volo d'uccello, da diverse angolazioni.
- *Edifici* - informazioni catastali, qualitative con particolare attenzione al suo valore storico-tipologico e funzioni presenti.

Nell'Allegato 3 si riporta l'elenco dei dati raccolti.

#### 4. SPECIFICHE DI LAVORO

L'Amministrazione ha individuato 777 nuclei ND con circa 2400 edifici e 474 nuclei DNR (incluse 46 Zone Elementari) con circa 1200 edifici da analizzare e censire, messi a disposizione in file di formato .shp, su piattaforma ArcGIS.

Alla conclusione del lavoro risultano 923 nuclei ND con 2860 edifici e 306 nuclei DNR (comprensivi del riferimento alle 46 Zone Elementari) con 646 edifici. L'aumento dei nuclei ND è dovuto all'inserimento di nuovi nuclei rilevati nel corso del lavoro di schedatura, all'inclusione dei nuclei ricadenti nelle Zone Elementari e alla suddivisione degli insediamenti in più nuclei per la corretta assegnazione della categoria. La diminuzione dei nuclei DNR è dovuta alla rimozione dei nuclei già completamente recuperati.

Le 46 Zone Elementari individuate dal Comune, pur avendo una disciplina specifica, sono state valutate nel database ND come se fossero aree non disciplinate per classificarle secondo le categorie impostate ai fini della schedatura ed avere un quadro di insieme omogeneo per tutto il territorio rurale. Per completezza il database DNR mantiene comunque i record delle ZE riportando solo il riferimento al codice nucleo del database ND. La maggior parte di queste Zone Elementari non sono state attuate, i pochi casi in cui sono state completamente o parzialmente attuate sono stati evidenziati nei campi note.

In fase di censimento sono stati aggiunti gli edifici non presenti nel SIT rilevabili dalle foto aeree a cui sono stati assegnati un codice identificativo a partire dal numero 90000 ed un perimetro puramente indicativo. Non sono state censite le strutture precarie di modeste dimensioni, ma ne è stata indicata la presenza con una nota. Tale dato è ovviamente provvisorio e costituisce solo una verifica alla scadenza attuale che si ritiene debba essere progressivamente aggiornato inserendo i

codici reali degli edifici man mano che questi vengono ufficialmente inseriti nel SIT. Ai nuclei aggiunti sono stati assegnati un codice identificativo con numerazione progressiva a partire dall'ultimo nucleo estratto dal Comune e un perimetro indicativo.

In ciascun database è presente una colonna denominata "Note per il Comune" in cui sono state inserite annotazioni informative o elementi da sviluppare ulteriormente ad opera degli uffici comunali (es. correzioni di codici identificativi SIT di edifici o di assegnazione dei vincoli, ecc...). Sono state inserite ulteriori note nelle tabelle degli attributi di ArcGIS, quali ad esempio gli edifici da eliminare o da modificare nel SIT e i nuclei eliminati o accorpati.

Sempre nella logica di avere una banca dati perennemente aggiornata questa possibilità è stata predisposta anche per la documentazione fotografica. Tutte le foto sono raccolte nelle cartelle "foto" e tutte le altre immagini nelle cartelle "map". Per poter visualizzare correttamente tutti i file .jpg presenti all'interno dei database si deve verificare ed eventualmente reimpostare il percorso del riferimento all'immagine: il foglio Excel allegato rende più rapida la sostituzione di tutti i riferimenti (vedere il file text "leggimi").

Alla conclusione del lavoro svolto nel 2017 le schede edificio ND erano composte da una pagina dedicata alla documentazione fotografica, mentre le schede nucleo ND non presentavano fotografie. In questa seconda fase di perfezionamento del censimento si è optato per associare alla scheda nucleo una documentazione fotografica che riprenda l'insediamento nel suo complesso, e alla scheda edificio, solo nel caso di edificio vincolato, le fotografie presenti negli archivi comunali. Le foto raccolte per i singoli edifici durante l'incarico del 2017, nonostante non siano più stampate nelle schede, sono salvate nell'archivio immagini del cd che raccoglie tutta la documentazione digitale del censimento.

# ALLEGATO 1

## SCHEDA NUCLEO ND

Vengono di seguito riportate in maniera analitica tutte le voci che costituiscono la scheda nucleo.

### Intestazione

- codice nucleo
- foto aerea ed estratto di mappa
- riferimento al censimento 1987 e note
- categoria e note:
  - area sosta nomadi
  - cave lavorazione
  - centri aziendali  
(insediamenti ancora connessi all'attività agricola che hanno potenzialità di sviluppo future, inclusi i depositi di aziende con sede fuori dal Comune, sono stati escluse le sedi aziendali con meno di 2 Ha di terreno coltivato e gli allevamenti con numero di capi inferiore a 2)
  - da rilocalizzare  
(edifici interessati dalla disciplina del RUE da rilocalizzare per la realizzazione di infrastrutture)
  - distributori carburanti
  - edifici di culto
  - edifici produttivi agricoli dismessi  
(fabbricati non più connessi all'attività agricola come: ex allevamenti, capannoni agricoli dismessi o usati per altri scopi non associati alla produzione agricola)
  - edifici/manufatti funzionali non connessi all'agricoltura  
(fabbricati ad uso residenza, deposito o altri servizi non connessi alla produzione agricola, autorizzati e non oppure condonati)
  - impianti a servizio della meccanizzazione agricola
  - impianti fotovoltaici
  - impianti interaziendali di trasformazione
  - impianti tecnologici  
(cabine e centrali elettriche, centrali del gas metano, centrali idroelettriche, pozzi ed acquedotti comunali, stazioni ferroviarie)
  - manufatti da demolire  
(edifici espropriati per la realizzazione di infrastrutture ed edifici già rilocalizzati)
  - manufatti funzionali alla produzione agricola
  - serre
  - servizi/attrezzature
  - strutture produttive
  - strutture terziarie
  - vocati alla trasformazione  
(edifici a destinazione prevalentemente residenziale e/o con valore storico testimoniale)
  - vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità  
(nuclei composti edifici a destinazione prevalentemente residenziale e/o con valore storico testimoniale e da edifici produttivi agricoli dismessi)
- nucleo dismesso  
(la dicitura compare nelle schede solo quando il nucleo è abbandonato)

### Localizzazione

- indirizzo e numero civico
- riferimenti catastali: foglio e mappale

### Informazioni azienda

- attività prevalente
- superficie totale
- superficie in proprietà, in affitto e in altre forme di possesso
- spazio note relative all'azienda

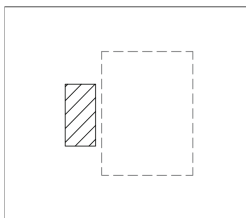
## Funzioni

- residenza
- deposito
- serra
- allevamento  
(si indica questa funzione nel caso in cui sia indicata dall'AUSL la presenza dell'allevamento o ci sia una stalla moderna non in uso o adibita ad altra funzione)
- stoccaggio deiezione animali  
(si indica questa funzione anche se la concimaia o il lagone sono dismessi)
- spaccio
- agriturismo
- maneggio
- fattoria didattica
- impianto di trasformazione  
(si indica questa funzione anche se l'impianto di trasformazione è dismesso)
- impianto tecnologico
- spazio note

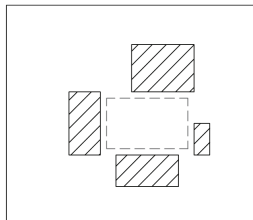
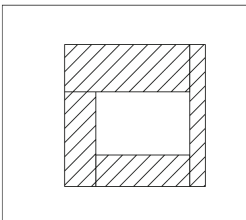
## Descrizione dell'impianto insediativo

- impianto storico/impianto non storico  
(si considera impianto storico fino al 1945)
- numero edifici
- numero edifici tutelati
- vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004
- vincolo giardino di notevole interesse
- presenza di edifici estranei all'impianto
- spazio note relativo agli edifici
- assetto morfologico:

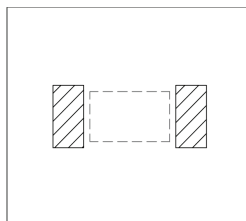
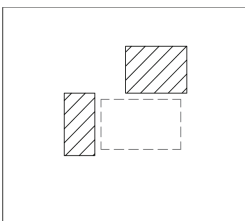
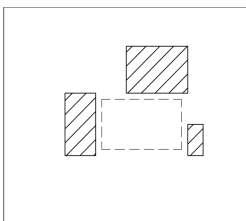
- cortile



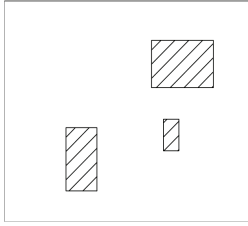
- corte chiusa



- corte aperta



- disposizione libera



- elementi componenti presenti
  - recinzione
  - albero singolo
  - alberatura a macchia
  - alberatura a filare
  - siepe
  - pavimentazione
  - manufatto funzionale
- spazio note relativo agli elementi componenti

#### Relazioni con il contesto territoriale

- tipo di accesso
  - accesso da viabilità
  - accesso tramite stradello
  - accesso indiretto  
(attraverso spazi indistinti o altri nuclei che si frappongono)
- contesto paesaggistico
  - appartenenza ad un agglomerato rurale
  - insediamento isolato
  - prossimità ad area produttiva
  - prossimità a territorio urbanizzato
  - prossimità ad infrastrutture
  - prossimità a corso d'acqua
- criticità ambientali
  - fonti esterne  
(si considerano le attività entro una fascia di 200 metri)
  - attività interne
  - fonti esterne e interne
  - assenti
- spazio note relativo alle criticità ambientali

#### Note nucleo

- spazio note relativo al nucleo

## ALLEGATO 2

### SCHEDA EDIFICIO ND

Vengono di seguito riportate in maniera analitica tutte le voci che costituiscono la scheda edificio.

#### Intestazione

- codice nucleo
- categoria nucleo
- codice edificio

#### Localizzazione

- Indirizzo e numero civico
- riferimenti catastali: foglio e mappale

#### Funzione

- funzione principale
  - agriturismo o B&B
  - autorimessa
  - cappella religiosa
  - deposito
  - fattoria didattica
  - impianto di trasformazione
  - impianto tecnologico
  - laboratorio artigianale
  - residenza
  - ristorante
  - scuola
  - serra
  - servizi accessori
  - spaccio
  - spazio espositivo
  - stalla
  - struttura commerciale
  - uffici aziendali
  - (da demolire)
  - ---
- funzione secondaria  
(l'elenco delle opzioni è lo stesso della funzione principale)
- stato di utilizzazione
  - in uso
  - non in uso
  - uso non rilevabile
- edificio produttivo agricolo dismesso

#### Caratteristiche dell'edificio

- numero di piani e di alloggi
- superficie abitazione e altre funzioni
- epoca di costruzione
  - fino al 1800
  - dal 1801 al 1900
  - dal 1901 al 1945
  - dal 1946 al 1975
  - dal 1976 al 1986
  - dopo il 1986
  - non disponibile
- vincolo di piano
  - restauro scientifico

- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- riqualificazione e ricomposizione tipologica
- non presente
- tipologia edilizia storica
  - edificio a porta morta
  - edificio a blocco
  - casa padronale
  - casa colonica
  - casa cantoniera
  - stalla e fienile
  - stalla
  - fienile
  - barchessa
  - basso comodo
  - cappella religiosa / oratorio
  - caseificio
  - manufatto funzionale
  - non riconducibile a una tipologia storica
- coerenza con l'impianto originario
- integrità tipologica
  - originaria
  - alterata
  - privo di interesse tipologico  
(rientrano in questa categoria tutti gli edifici non storici)
- tipo di alterazione
  - ampliamento
  - alterazione dell'involucro  
(modifiche delle fonometrie e della copertura)
  - corpo annesso precario  
(strutture leggere costruite in aderenza all'edificio facilmente rimovibili – es. tettoie)
  - finiture  
(rifacimento di finiture – es. intonaci, serramenti, elementi oscuranti, ecc.)
- stato di conservazione
  - buono
  - medio
  - scarso
  - pessimo
  - rudere
  - non rilevabile  
(nel caso in cui non sia possibile valutare lo stato dell'immobile dalle fonti attualmente consultabili)

#### **Valutazione**

- valore testimoniale
- valore architettonico rilevante

#### **Note edificio**

- spazio note relativo all'edificio

#### **Documentazione fotografica**

(da 1 a 4 a volo d'uccello viste dell'edificio vincolato)

## ALLEGATO 3

### SCHEDA DNR

Vengono di seguito riportate in maniera analitica tutte le voci che costituiscono la scheda sintetica per questa categoria.

#### Intestazione

- codice nucleo
- foto aerea ed estratto di mappa
- riferimento al censimento 1987 e note
- disciplina urbanistica:
  - A-complessi monumentali
  - B- residenze
- nucleo dismesso  
(la dicitura compare nelle schede solo quando il nucleo è abbandonato)

#### Localizzazione

- indirizzo e numero civico
- riferimenti catastali: foglio e mappale

#### Funzioni

- residenza
- attività agricole residue
- attività economiche annesse
- spazio note

#### Descrizione dell'impianto insediativo

- impianto storico/impianto non storico  
(si considera impianto storico fino al 1945)
- numero edifici
- numero edifici tutelati
- presenza di edifici estranei all'impianto
- spazio note relativo agli edifici
- assetto morfologico:
  - cortile
  - corte chiusa
  - corte aperta
  - disposizione libera
- elementi componenti presenti
  - recinzione
  - alberatura a macchia
  - alberatura a filare
  - siepe
- spazio note relativo agli elementi componenti

#### Relazioni con il contesto territoriale

- contesto paesaggistico
  - appartenenza ad un agglomerato rurale
  - insediamento isolato
  - prossimità ad area produttiva
  - prossimità a territorio urbanizzato
  - prossimità ad infrastrutture
  - prossimità a corso d'acqua
- criticità ambientali
  - fonti esterne  
(si considerano le attività entro una fascia di 200 metri)

- attività interne
- fonti esterne e interne
- assenti
- spazio note relativo alle criticità ambientali

<b>Note nucleo</b>
--------------------

- spazio note relativo al nucleo

<b>Documentazione fotografica</b>
-----------------------------------

(da 1 a 2 viste a volo d'uccello del nucleo)

<b>Edifici</b>
----------------

- codice edificio
- riferimenti catastali: foglio e mappale
- epoca di costruzione
  - fino al 1800
  - dal 1801 al 1900
  - dal 1901 al 1945
  - dal 1946 al 1975
  - dal 1976 al 1986
  - dopo il 1986
  - non disponibile
- vincolo di piano
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ripristino tipologico
  - riqualificazione e ricomposizione tipologica
  - non presente
- tipologia edilizia storica
  - edificio a porta morta
  - edificio a blocco
  - villa padronale
  - casa colonica
  - casa cantoniera
  - casello ferroviario
  - stalla e fienile
  - stalla
  - fienile
  - barchessa
  - basso comodo
  - cappella religiosa / oratorio
  - convento
  - mulino-posta, ricovero cavalli
  - caseificio
  - scuola
  - torre
  - magazzino a schiera
  - manufatto funzionale
  - non riconducibile a una tipologia storica
  - ---  
(per edifici non rilevabili)
- stato di conservazione
  - buono
  - medio
  - scarso
  - pessimo
  - rudere

- non rilevabile  
(nel caso in cui non sia possibile valutare lo stato dell'immobile dalle fonti attualmente consultabili)
- coerenza con l'impianto originario
- valore testimoniale
- funzione principale
  - agriturismo o B&B
  - autorimessa
  - cappella religiosa
  - deposito
  - impianto di trasformazione
  - residenza
  - ristorante
  - servizi accessori
  - stalla
  - struttura commerciale
  - uffici
  - ---  
(per edifici non rilevabili)
- funzione secondaria  
(l'elenco delle opzioni è lo stesso della funzione principale)
- stato di utilizzazione
  - in uso
  - non in uso
  - uso non rilevabile
- spazio note relativo all'edificio